



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

VÞ36 Stekkatún – stækkun svæðis og aukið byggingarmagn

17.12.2024





SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 13.11.2024 með athugasemdafresti til: 28.11.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

109765-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | INNGANGUR | 4 |
| 1.1 | Skipulagsgögn | 4 |
| 2 | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR | 4 |
| 2.1 | Staðhættir | 5 |
| 3 | TENGLI VIÐ ÁÆTLANIR | 5 |
| 3.1 | Landsskipulagsstefna 2024-2038 | 5 |
| 3.1.1 | Samræmi aðalskipulagsbreytingar við landsskipulagsstefnu | 6 |
| 3.2 | Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 | 6 |
| 3.3 | Vatnaáætlun 2022-2027 | 7 |
| 3.4 | Deiliskipulag | 8 |
| 3.4.1 | Samræmi aðalskipulagsbreytingar við gildandi skipulag | 8 |
| 3.5 | Fornminjar | 8 |
| 4 | BREYTING Á AÐALSKIPULAGI | 9 |
| 4.1 | Breyting á uppdrætti | 9 |
| 4.2 | Breyting á greinargerð | 9 |
| 5 | UMHVERFISMATSSKÝRSLA | 10 |
| 5.1 | Tengsl við aðrar áætlanir | 10 |
| 5.2 | Umhverfisþættir og áherslur | 10 |
| 5.3 | Valkostir | 11 |
| 5.4 | Mat á umhverfisáhrifum | 11 |
| 5.4.1 | Niðurstaða | 12 |
| 6 | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ | 13 |
| 6.1 | Umsagnaraðilar | 13 |
| 6.2 | Skipulagsferli | 13 |

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin nær til Stekkatúns 1 (landnr. 165446) sem er 44 ha að stærð skv. ská HMS. Hluti lands er þegar skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði VÞ36 í gildandi aðalskipulagi og kemur stækkun þess til með að vera inn á landbúnaðarland.

Fyrirhugað er að stækka verslunar- og þjónustusvæðið úr 6,7 ha í 12,6 ha. Hámarks byggingarmagn innan þjónustusvæðis eykst úr 510 m² yfir í allt að 1200 m² og fjöldi gesta eykst úr 45 í 54. Megin uppbygging verða gestahús/litlar hvelfingar þar sem gestir geti notið næturhimins og norðurljósa, ásamt góðri gistiþjónustu.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi er unnið að breytingu deiliskipulags fyrir svæðið. Gildandi deiliskipulag fyrir *Ægissíða, Stekkatún*, var staðfest í B-deild stjórnartíðinda þann 2. október 2024.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með skipulagsskilmálum ásamt skipulagsuppdrætti.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Innan hluta Stekkatúns 1 er nú þegar heimiluð þjónusta við ferðamenn þar sem gert er ráð fyrir allt að 12 gistihvelfingum ásamt þjónustuhúsum í kringum það. Áform landeigenda er að fjölga gistirýmum og bæta við þjónusturýmum í kringum stækkunina. Skipulagslýsing fyrir fyrirhugaða stækkun var til kynningar frá 13.11.2024 til 28.11.2024. Upphaflega var gert ráð fyrir stækkun verslunar- og þjónustusvæðis yrði upp í 44 ha með allt að 55 gistihvelfingum og hámarksbyggingarmagn allt að 1600 m².

Í samræmi við Landsskipulagsstefnu, stefnu sveitarfélagsins um vernd landbúnaðarlands og 5. gr. jarðalag nr. 81/2004 hefur umfang uppbyggingar minnkað talsvert. Fyrirhuguð breyting gerir nú ráð fyrir að VÞ36 stækki úr 6,7 í 12,6 ha með allt að 27 litlum hvelfingum/gestahúsum ásamt þjónustuhúsum, gufuböð og sturtur og starfsmannaaðstöðu. Heildarbyggingarmagn verður allt að 1200 m² innan skipulagssvæðisins.

Umræddar gistihvelfingar eru úr plasti með timbur botni sem hægt er að fjarlægja með lítilli fyrirhöfn og endurheimta nothæft landbúnaðarland ef þess er þörf. Með auknum gestafjölda er þörf á hreinsivirki fráveitu sem meðhöndlar meira en 50 persónueiningar og er því starfsleyfisskyld starfsemi sbr. 49 tölulið í 49 viðauka IV með lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

2.1 Staðhættir



MYND 1. Gróf mörk skipulagssvæðis með fyrirhugaðri stækkun. Mynd frá Google maps.

Ægissíða er staðsett við bakka Ytri-Rangár, skammt vestan við Hellu. Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Þykkvabæjarvegi nr. 25.

Skipulagssvæðið er grasi gróið og samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) er að finna tún og akurlendi og rétt ofan við er starungsmýravist á svæðinu, en starungsmýravist hefur mjög hátt verndargildi skv. lista Bernarsamningsins frá 2014. Fyrirhuguð uppbygging er allfarið innan túna.

Einnig er VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi innan skipulagssvæðis, líkt og á nær öllu Suðurlandi. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar eða vatnsverndar.

3 TENGLI VIÐ ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til verndar og ráðstöfunar lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.“

Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um *vernd umhverfis og náttúru*. Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera að leiðarljósi í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

Aðlögun að loftslagsbreytingum er leiðarljós markmiðsins um *velsæld samfélagsins* og skal skipulag stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efli atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

3.1.1 Samræmi aðalskipulagsbreytingar við landsskipulagsstefnu

Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu um að uppbygging ferðaþjónustu byggist upp með tilliti til þolmarka innviða og samfélags í sveitarfélaginu er varðar yfirbragð og gæði byggðar sem aðdráttarafl ferðamanna.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en eftirfarandi stefna gildir um notkun **landbúnaðarlands**:

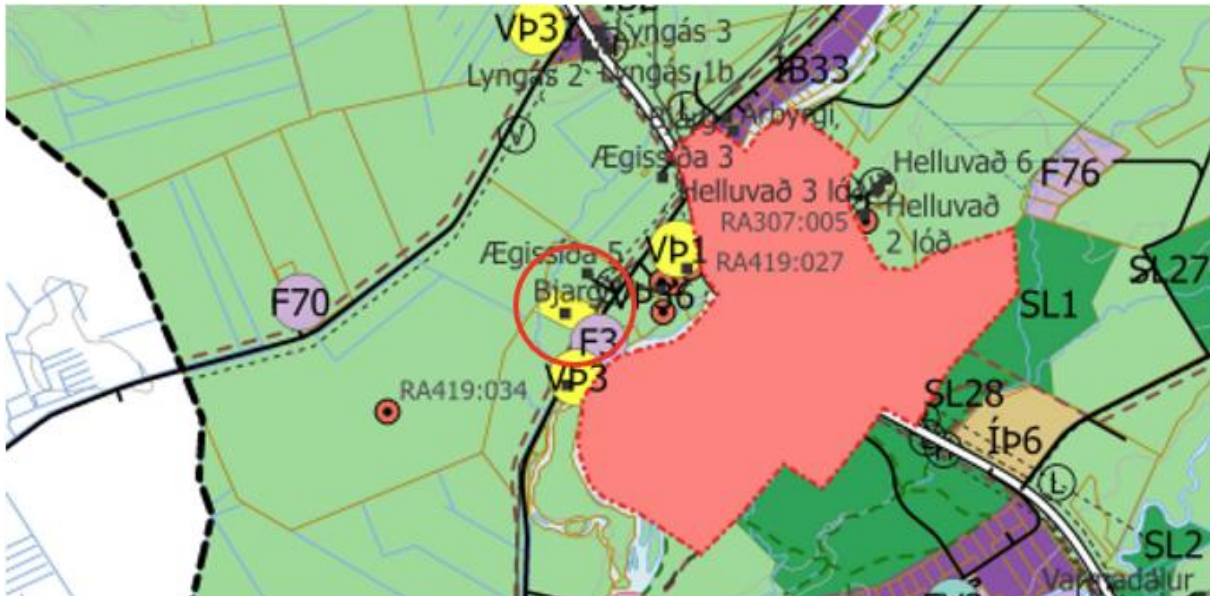
- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

Í kafla 2.3.4 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um **verslunar- og þjónustusvæði**:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu.

- Þjónusta við ferðamenn verði efld, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið. Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustuvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.



MYND 2. Hluti Aðalskipulags Rangárbæjar ytra 2016-2028.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 en markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar. Rangárbæjar ytra vinnur eftir þeirri stefnu á allar opinberar áætlanir á vegum sveitarfélagsins, s.s. vegna skipulagsmála, skulu vera í samræmi við lög um stjórn vatnamála og þá stefnumörkun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaáætlun. Á skipulagsstigi þarf að liggja fyrir hvort gera þurfi áhrifamat fyrir tiltekna framkvæmd eða starfsemi sem getur haft áhrif á vatn. Unnið er eftir leiðbeiningum Umhverfisstofnunar og Stjórn vatnamála um mat á áhrifum framkvæmda og starfsemi á vatnshlot. ¹

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G² og straumvatnshlotið Ytri-Rangá 1 103-629-R³ og er núverandi ástand þess beggja óþekkt en ætla má að flest yfirborðsvatnshlot sem eru náttúruleg og án álags séu í mjög góðu vistfræðilegu ástandi. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

¹ <https://ust.is/haf-og-vatn/stjorn-vatnamala/ahrifamat-fyrir-vatnshlot/>

² <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-252-G>

³ <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-629-R>

3.4 Deiliskipulag

Landmótun vann deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið sem auglýst var frá 6. mars 2023 til 24. maí 2023. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir byggingareit fyrir allt að 12 kúluhús, eða plastkúlur sem eru um 15 m² að grunnfleti og allt að 3 m að hæð. Einnig er skilgreindur byggingarreitur fyrir þjónustuhús, allt að 330 m² að stærð og 3,5 m mænishæð. Innan svæðis eru eldri hús sem nýtt verða áfram. Um er að ræða bogaskemmu (156 m²) sem nýtt verður undir kalda geymslu og vinnuskúr (20 m²) sem nýttur verður fyrir inntak og sem starfsmannaaðstaða. Áhersla er lögð á að staðsetning húsa og hönnun þeirra sé heilsteypt og samræmist vel. Mannvirki skulu takmarka sem minnst útsýni frá öðrum byggingum. Svæðið tengist Rangárveitum og gert er ráð fyrir að skolp verði leitt í rotprær.

Unnið verður að deiliskipulagsbreytingu samhliða breytingu aðalskipulags þar sem byggingarheimildir kúluhúsa eykst og nánar verður gert grein fyrir fráveitu í samræmi við aukin fjölda gesta. Farið veður eftir reglugerðum um fráveitu og skólþ nr. 789/1999.

3.4.1 Samræmi aðalskipulagsbreytingar við gildandi skipulag

Breytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulags þar sem verið er að stuðla að nýjum atvinnutækifærum og eflingu ferðaþjónustu innan sveitarfélagsins.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Innan skipulagssvæðis eru heimildir um minjar/túngarð, skrásett RA-419:006 sem nú hefur verið jafnaður út að hluta. Ekki hafa verið skráðar á stækkun skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Breyting er gerð á uppdrætti sveitarfélags og greinargerð aðalskipulagsins.

4.1 Breyting á uppdrætti

Vp36 er stækkað úr 6,7 ha yfir í 12,6 ha.

4.2 Breyting á greinargerð

TAFLA. Tafla í kafla 2.3.4 fyrir breytingu:

| NR | HEITI SVÆÐIS | LÝSING | FJÖLDI GISTIPLÁSSA | FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD |
|------|--------------|--|--------------------|----------------------------|
| Vp36 | Stekkatún | Heimilt er að byggja starfsemi tengda ferðaþjónustu. Heildarbyggingarmagn er allt að 510 m ² . Stærð skipulagssvæðis er 6,7 ha. | 0 | 45 |

TAFLA. Tafla í kafla 2.3.4 eftir breytingu:

| NR | HEITI SVÆÐIS | LÝSING | FJÖLDI GISTIPLÁSSA | FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD |
|------|--------------|---|--------------------|----------------------------|
| Vp36 | Stekkatún | Heimilt er að byggja starfsemi tengda ferðaþjónustu. Gert er ráð fyrir allt að 27 hvelfingum ásamt þjónustuhúsum, gufuböðum og sturtum og starfsmannaaðstöðu. Heildarbyggingarmagn er allt að 1200 m ² . Þar sem skipulagssvæðið meðhöndlar meira en 50 persónueiningar og skal fara eftir lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir tölul. 49 í viðauka IV. Stærð skipulagssvæðis er 12,6 ha. | 0 | 54 |

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu er gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 3.

5.2 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum.

TAFLA 1. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

| UMHVERFISPÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|---|--|---|
| Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegisrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> | <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi. Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar. | Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landslagsheildir? Hefur stefnan áhrif á landnotkun? |
| Loftslagsmál <i>Kolefnisbinding.</i> <i>Kolefnishlutleysi.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. <i>Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum.</i> | Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið? |
| Náttúrufar <i>Gróður.</i> <i>Vistkerfi.</i> <i>Jarðvegur.</i> <i>Búsvæði dýra.</i> | <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Gott landbúnaðarland skal áfram vera notað sem slíkt. <i>Vistgerðakortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. | |
| Grunnvatn <i>Vatnsvernd.</i> | <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. | Er hætt á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot? |

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. <i>Vatnaáætlun Íslands 2022-2027.</i> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i> | |
| Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> <i>Hávaði</i> | <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. Stuðla skal að nýjum atvinnutækifærum. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Stefnuramma Íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i> Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> | Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum? |
| Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i> | <i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. | Hefur stefnan áhrif á fornminjar? |

5.3 Valkostir

Í aðalskipulagi verður hugmyndir um breytt aðalskipulag borin saman við stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur). Í kafla 2 hefur verið greint frá breytingum á völdum valkosti.

5.4 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG

Áhrif á land og landslag er metin óveruleg. Uppbygging mannvirkja kemur óhjákvæmilega til með að breyta ásynd svæðis að einhverju leyti. Hinsvegar er umfang mannvirkja lítið og munu þau falla að að landi. Ólíklegt er að ásynd af gistihvelfingunum verði áberandi frá Þykkvabæjarveg. Áfram er haldið í dreifbýlisfirbragð með lágrestum húsum sem einkennir sveitarfélagið. Hægt er að fjarlægja byggingar og endurheimta landbúnaðarland sé þess þörf. Áfram verður hægt að stunda landbúnað á nærliggjandi jörðum.

Áhrif á loftlagsmál eru metin óveruleg. Umferð kemur til með að aukast með fjölgun ferðamanna og getur útblástur gróðurhúsalofttegunda aukist á meðan framkvæmdum stendur. Ekki er talið líklegt að umrædd breyting hafi afgerandi áhrif á loftlagsmál.

Áhrif á náttúruferðir eru metin neikvæð/óveruleg. Gróðurhula kemur til með að raskast við frekari uppbyggingu á gistihvelfingum en mögulegt er að græða svæðið upp aftur. Byggingarreitir þjónustuhúsa koma til með að vera staðsettir nálægt núverandi byggingum. Stækkun á verslunar- og þjónustusvæðinu hefur dregist saman frá fyrstu áformum og er allfarið utan vistgerða sem njóta verndar sem dregur úr óþarfa raski og mögulegum áhrifum á fuglalíf.

Áhrif á grunnvatn eru metin óveruleg. Ekki er talin þörf á áhrifamati á vatnshlot vegna fyrirhugaða framkvæmda. Ekki er fyrirhugað að fara í vatnstöku innan svæðis og gengið verður frá hreinsivirki í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

Áhrif á samfélag eru metin óveruleg/jákvæð. Stuðla er að auknum atvinnumöguleikum við uppbyggingu á ferðaþjónustu og framboð af þjónustu við ferðafólk eykst. Mögulegt er að íbúar verði fyrir ónæði af aukinni umferð með tilheyrandi hávaða en svæðið er staðsett nálægt þéttbýlinu á Hellu og fyrir eru önnur skipulögð verslunar- og þjónustusvæði við Þykkvabæjarveg.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Fyrir eru leifar af minjum sem jafnaðar hafa verið út að hluta.

GILDANDI SKIPULAG

Áhrif á land og landslag, loftlagsmál, náttúruferðir og heilnæmt umhverfi eru óveruleg. Engin breyting, áfram verður ferðaþjónusta á hluta svæðisins og rest jarðarinnar landbúnaðarsvæði.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Engin breyting, áfram verður gisting í núverandi 12 kúluhúsum.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Fyrir eru leifar af minjum sem jafnaðar hafa verið út að hluta.

5.4.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og telur jákvætt að dregið hafi verið úr umfangi á fyrirhugaðar uppbyggingu frá tillögu sem kynnt var í Skipulagslýsingu breytingarinnar. Nánar verður gert grein fyrir fráveitu og uppbyggingu mannvirkja í deiliskipulagi til að tryggja að uppbygging falli vel að núverandi byggð. Svæðið er vel staðsett hvað varðar tengingar við helstu vegi og veitur sveitarfélagsins.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

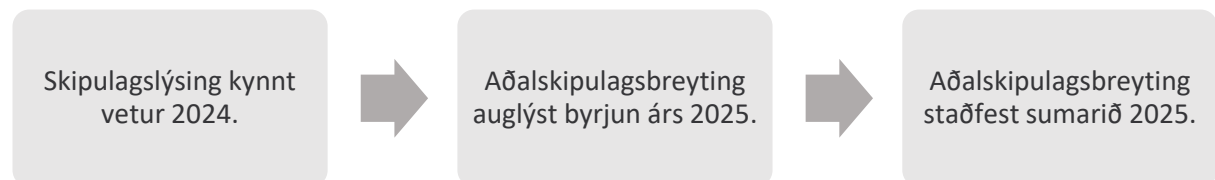
Skipulagslýsing var kynnt í nóvember 2024. Umsagnir bárust frá Mílu, Umhverfisstofnun, Veitum, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Landsneti og Skipulagsstofnun.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

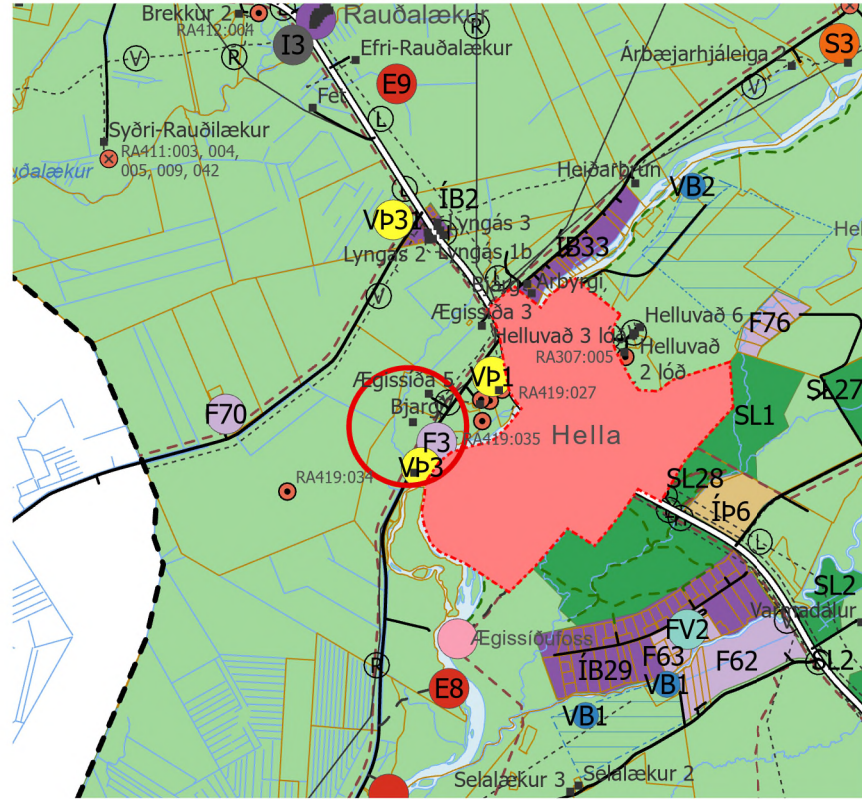
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

6.2 Skipulagsferli

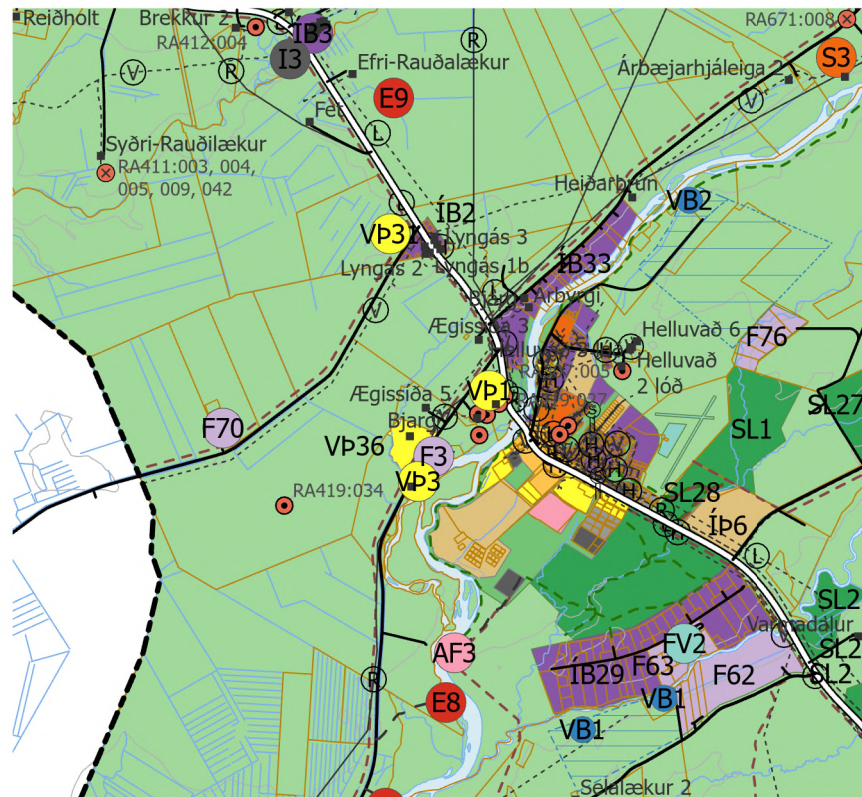


Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Sveitarfélagsuppdráttur - Stekkatún



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Sveitarfélagamörk
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Flugvellir
- Iðnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Vatnsból
- Endurvarpi
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- Fornminjar undir hverfisvernd ónákvæm staðsetning
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Gönguleið
- Reiðleið
- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Háspennulína 132-220 kV
- Rafstrengur
- Vatnsveita
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Landeignaskrá
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Athafnasvæði
- Frístundabyggð
- Flugvellir

- Iðnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Miðsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði
- Svæði sem breytingin nær til



Aðalskipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn þann _____

F.h. Rangárþings ytra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun _____

Skipulagsferli:

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 13.07.2023 með athugasemdafresti til: 02.08.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
Sveitarfélagsuppdráttur - Breyting
Stekkatún

Verk: 103271 Blaðstærð: A3 Unnið: MS/GAL Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:65.000 Dags: 15.08.2023 Breytt dags: 17.12.2024

Samþykkt: