



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKIPULAGSLÝSING – Breyting aðalskipulags

VP36 Stekkatún – stækkun svæðis og aukið byggingarmagn

09.10.2024



SKIPLAGSLÝSING

SKJALALYKILL

109765-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

SOS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.2.1	Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	7
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	7
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	8
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	8
4.1	Aðalskipulagsbreyting	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	8
5.2	Valkostir	8
5.3	Umhverfispættir og áherslur	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, skv. 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 skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði VP36 í gildandi aðalskipulagi. Fyrirhugað er að stækka verslunar- og þjónustusvæði VP36 úr 6,7 ha í 44 ha. Megin uppbygging verða gestahús/litlar hvelfingar þar sem gestir geti notið næturrhimins og norðurljósa, ásamt góðri gistiþjónustu. Hámarks byggingarmagn innan þjónustusvæðis eykst úr 510 m² yfir í allt að 1600 m² innan svæðis.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við gr. 4.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum aðalskipulagsbreytingarinnar og komandi skipulagsvinnu.

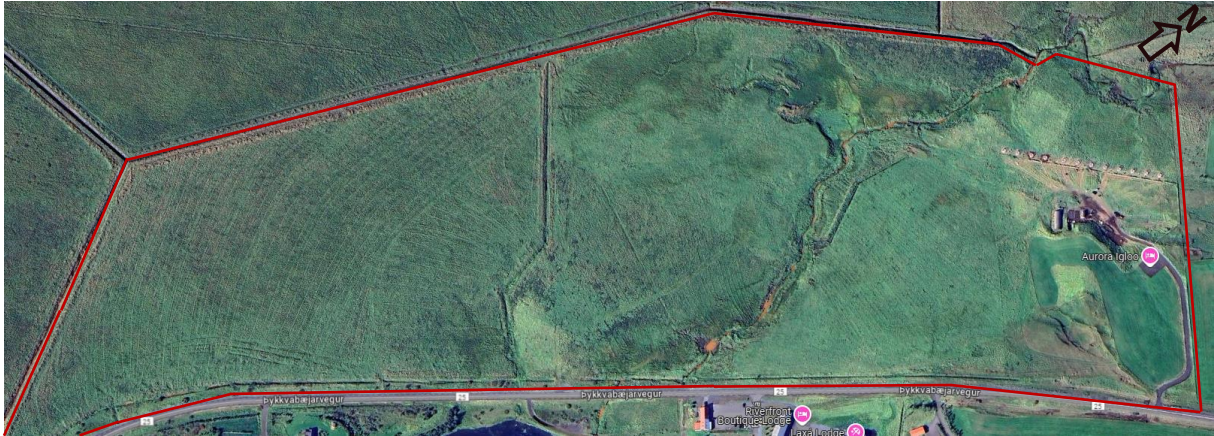
2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

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.

Fyrirhuguð stækkun gerir ráð fyrir að innan VP36 geti verið allt að 55 litlar hvelfingar ásamt gestahúsum og þjónustuhúsum. Heildarbyggingarmagn verður allt að 1600 m² innan skipulagssvæðis.

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 á svæðinu.



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

Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar eða vatnsverndar. Minjar eru innan skipulagssvæðis sem betur er greint frá í kafla 3.5.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR 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 efla 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.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings 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 eflur 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.

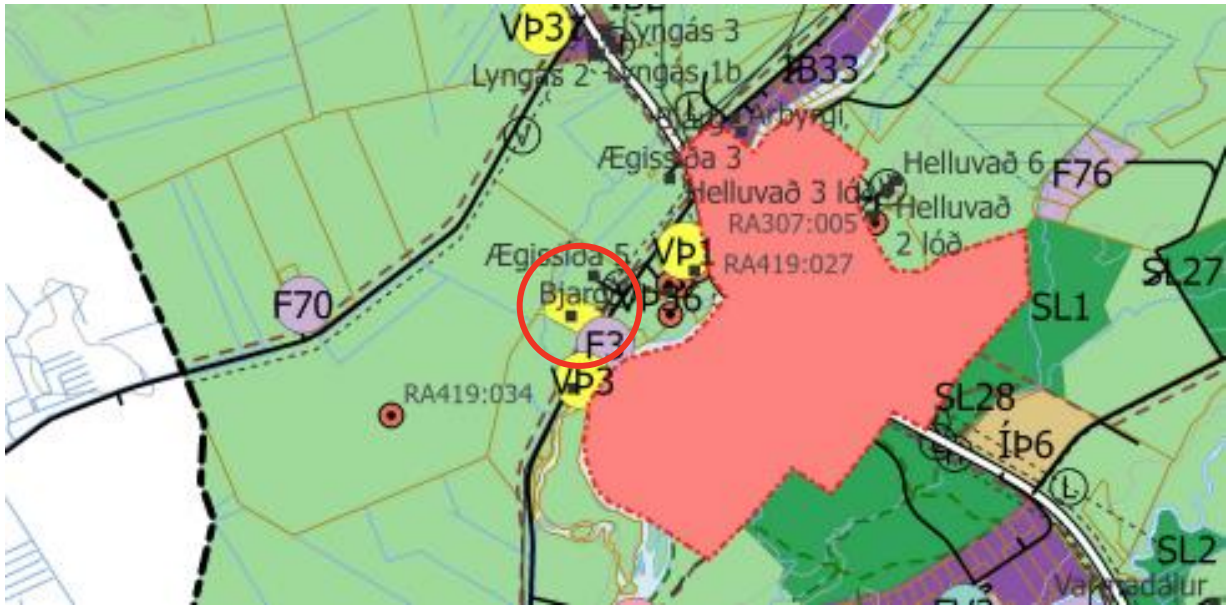
Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

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 eflur, 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 þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

Núverandi skilmálar **VP36**.

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



MYND 2. Hluti Aðalskipulags Rangárpings ytra 2016-2028.

3.2.1 Samræmi breytingar við landskipulagsstefnu og aðalskipulag

Breytingin samræmist stefnu aðalskipulags að því leyti að stuðlað er að nýjum atvinnutækifærum og eflingu ferðaþjónustu innan sveitarfélagsins. Breytingin er í samræmi við landskipulagsstefnu um að uppbygging ferðaþjónustu byggist upp með tilliti til þolmarka innviða og samfélags í sveitarfélaginu, eins varðandi yfirbragð og gæði byggðar sem aðráttarafl ferðamanna.

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.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G¹. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand en núverandi staða vatnshlots er óþekkt.

3.4 Deiliskipulag

Landmótun vann deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið sem auglýst var frá 6. mars 2023 til 24. maí 2023. Unnið verður að deiliskipulagsbreytingu samhliða breytingu aðalskipulags.

¹ <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-252-G>

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.

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 AÐALSKIPULAGS

4.1 Aðalskipulagsbreyting

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags þar sem VP36 flákinn mun stækka úr 6,7 ha í 44 ha, einnig er gert ráð fyrir breytingu á skilmálum VP36 þar sem gert er ráð fyrir auknu hámarks byggingarmagni úr 510 m² í allt að 1600 m².

Nánar verður gerð grein fyrir breytingunum í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu fyrir breytinguna verður 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 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

5.3 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings 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 efli 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 Rangárþings 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. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilnæmt umhverfi <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Vatnsvernd.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> 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> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings 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> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. 	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <p><i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð. 	
<p>Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i></p>	<p><i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. 	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulagslýsing verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Skipulagslýsing og aðalskipulagsbreyting verða auglýstar og kynntar skv. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

6.1 Skipulagsferlið

