

TINDASEL

Deiliskipulag ferðapjónustusvæðis

30.08.2024



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

f.h. Rangárbings ytra

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Skipulagsgögn

Deiliskipulagsuppráttur 1:5000

Greinagerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfismatskýrslu.

Hluti úr Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028.

Upplýsingar

SKJALALYKILL

108478-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

MS, BRE

RÝNT

ÁJ, IS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4	4.6	Skilti og lýsing	10
1.1	Markmið	4	5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4	5.1	Matsfyrirspurn	11
2.1	Staðhættir	4	5.2	Matsspurningar og viðmið	11
2.2	Fornminjar	5	5.3	Valkostir	14
2.3	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6	5.4	Mat á umhverfisáhrifum	14
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	7	5.5	Niðurstaða	14
3.1	Lóð og byggingarheimildir	7	6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	15
3.1.1	Byggingarreitur B1 – minni gestahús	7	6.1	Skipulagslýsing	15
3.1.2	Byggingarreitur B2 – hótél, starfsmanna- og þjónustubygging	7	6.2	Auglýsing tillögu	15
3.1.3	Byggingarreitur B3 - Norðurljósahús	7	6.3	Skipulagsferlið	15
3.1.4	Byggingarreitur B4 – Gestahús einbýli	8			
3.1.5	Byggingarreitur B5 – einbýli	8			
3.2	Vegir og bílastæði	8			
3.3	Veitur og sorp	8			
3.3.1	Rafmagn / fjarskipti	8			
3.3.2	Vatnsveita	8			
3.3.3	Fráveita	8			
3.3.4	Sorp	9			
3.3.5	Minjar	9			
3.4	Framkvæmdartími	9			
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9			
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	9			
4.2	Skipulagsmörk	9			
4.3	Ofanvatn / Regnvatn	10			
4.4	Frágangur lóða og umgengni	10			
4.5	Brunavarnir	10			

1 INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir fyrirhugaða uppbyggingu á hótelfarstarfsemi og ferðapjónustu í landi Tindasels 1 og 2 (L234039/L234038) á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en nýtt deiliskipulag er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, þar sem svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (Vþ9) og landbúnaðarsvæði.

Skipulagssvæðið (Tindasel 1 og 2) er um 124,4 ha að stærð, þar af er áætlað 12,7 ha verslunar- og þjónustusvæði til byggingar á hóteli og ferðapjónustu tengdri útiveru. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 200 manns á hóteli og í gestahúsum, ásamt veitingasölu og afþreyingarþjónustu. Heimilt er að vera með fasta búsetu á svæðinu fyrir starfsfólk.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka byggingarreiti fyrir nýj mannvirki og skilgreina byggingarskilmála.

Setja ákvæði til að tryggja að ásýnd og yfirbragð mannvirkja falli vel að landslagi.

Auka þjónustu við ferðamenn, fjölga gistirýmum og styrkja atvinnulíf sveitarfélagsins.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Staðhættir

Tindasel er staðsett á Rangárvöllum í Rangárþingi ytra. Jörðin er nokkuð grasi gróin, sérstaklega heimasvæði jarðarinnar sunnan til en norðar, upp með Stokkalæknum eru lítt grónir melar með vel grónum svæðum inn á milli og við lækinn. Tindasel var áður bújörð, Stokkalækur, en svæðinu var fyrir allmörgum árum skipt upp í Tindasel 1 og 2, m.a. til reksturs ferðapjónustu, en Stokkalækur færður norður fyrir þjóðveg. Tindasel 1 er skráð 70,2 ha samkvæmt HMS og Tindasel 2 er skráð 54,2 ha. Nú þegar er þjónusturekstur, *Tindasel Lodge* þar sem er gisting fyrir tæplega 20 gesti. Byggingar eru 498,5 m² byggt árið 1989 og íbúðarhúsnæði. 83,2 m² byggt árið 1946.

Aðkoma að svæðinu er af Rangárvallavegi (264) og um núverandi veg af honum.

Allmikið lindarvatn kemur undan Hekluhraunum skammt ofan skipulagssvæðis, m.a. Stokkalækur og Eystri-Rangá.

Meginuppbygging verður í nágrenni núverandi ferðapjónustu og einnig verða rúmgóð svæði fyrir aðra gistiþjónustu og afþreyingu. Þá verður stakstætt einbýlishús, ætlað minni hópum eða fjölskyldu. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir starfsfólk í núverandi byggingum og eftir atvikum öðrum byggingum innan jarðarinnar. Boðið verður upp á afþreyingu á svæðinu s.s. hestaferðir, norðurljósaferðir, göngu- og hjólaferðir, buggy ferðum, í næsta nágrenni eða inn á hálendið.

Áfram verður heimilt að vera með landbúnaðarstarfsemi á jörðinni.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint að hluta sem tún og akurlendi en einnig má finna grasengjavist, víðimóavist, víðimelavist, hraungambravist, melagambravist, grasmelavist o.fl.



Mynd 1. Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu, mynd: map.is.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Tungnaárhraun nr. 103-308-G og rennur Stokkslækur nr. 103-684-R austan og sunnan við svæðið. Umhverfismarkmið grunnvatnshlota er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

2.2 Fornminjar

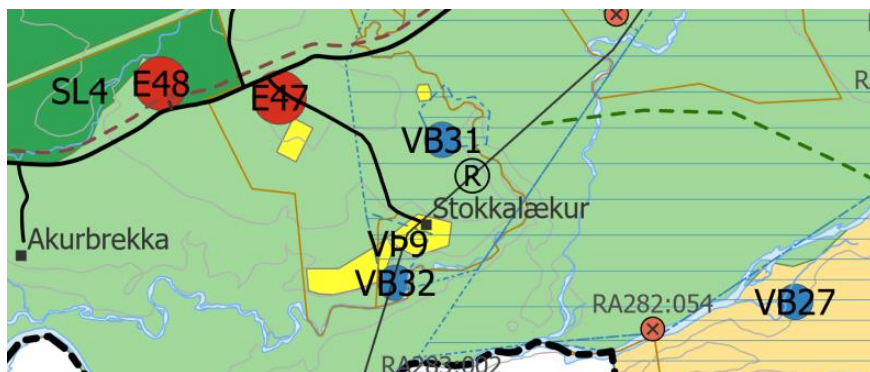
Þónokkrar minjar eru á svæðinu en aðeins eru 8 minjar skilgreindar í hættu vegna ábúðar. Allar skráðar minjar á svæðinu eru merktar inn á deiliskipulagsupprátt.

Eftirfarandi minjar í hættu vegna ábúðar eru: RA-281:029 heimild / Kálgarður, RA-281:026. Áletrun, RA-281:001-B Bæjarhóll. RA-281:037-A til C Túngarður. RA-281:033 Þúst. RA-281:034 Þúst.

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

2.3 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Jarðirnar eru skilgreindar sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Unnið er að breytingu aðalskipulags þar sem 12,7 ha svæði verður skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.



Mynd 2 Svæðið í aðalskipulagi.

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 eflað, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið. Dreigið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagiöf.

Tafla 1. Skilmálar svæðis úr aðalskipulagi

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTI-PLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
Vp9	Stokkalækur/ Tindasel	<p>Á svæðinu er rekið hótél. Heimilt er að viðhalda/byggja við núverandi hús s.s. til búsetu fyrir starfsfólk og aðrar aðstöðu til rekstrar. Svæðið er alls 12,7 ha og er í þrennu lagi. Svæðið umhverfis hótél er ætlað fyrir hótél/gistingu í gestahúsum og eftir atvikum starfsmannahús þar sem heimiluð er föst búseta.</p> <p>Tvö minni svæði vestar eru fyrir gistihús/einbýli og stór gestahús. Ferðaþjónusta með gistingu fyrir um 200 manns, á hóteli og í gestahúsum, veitingasölur. Þá er heimiluð uppbygging afþreyingarþjónustu s.s heilsulind, útleigu hjóla/buggy bíla o.fl. í tengslum við útivist og rekstur svæðisins.</p> <p>Gæta skal samræmis í hönnun og gerð bygginga hvað varðar útlit og frágang. Hönnun bygginga skal aðlaga að landi eftir því sem kostur er. Heildarbyggingarmagn til ferðaþjónustustarfsemi er allt að 5.500 m². Föst búseta er heimiluð innan svæðis í allt að 5 íbúðum. Vanda þarf til fráveitulausna fyrir svæðið, sérstaklega verði núverandi vatnsból nýtt áfram. Unnið er að gerð deiliskipulags.</p>	16	200

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Það land sem deiliskipulagið nær til er 124,4 ha að stærð. Skilgreindir eru fjórir byggingarreitir undir ferðapjónustu; hótél, gistihús, starfsmanna-húsnæði og þjónustuhús.

Byggingarreitir lóða eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar húsa standa innan byggingarreits. Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður sé hærrí en uppgefnar hámarkshæðir. Gera skal grein fyrir slíku ásamt rökstuðningi þegar sótt er um byggingarleyfi.

Eftirfarandi skilmálar gilda um öll hús:

- Öll hús skulu vera með steyptri botnplötu og vanda skal til litavals.
- Gæta skal samræmis á milli húsa hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð.
- Leitast skal við að brjóta upp langhliðar, t.d. með útbyggingu, innskotum, áferð, efnisvali, litabreytingum eða formi byggingar til að minnka neikvæð áhrif einsleitrar hliða húss á nærumhverfið.
- Huga skal að jarðsprungum við grundun húsa og að byggingar liggi ekki yfir þekktar sprungur.
- Huga skal að því að uppfylla kröfu um dagsbirtu innan mannvirkja, skv. byggingarreglugerð.
- Mænisstefna er frjál. Þakform er frjálst.

3.1.1 Byggingarreitur B1 – minni gestahús

Innan byggingarreits er heimilt að byggja 10-15 gistihús fyrir allt að 50 gesti. Hús skulu vera á einni hæð, að jafnaði um 50 m² að stærð og mænishæð allt að 5 metrar miðað við gólfkóta. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 750 m².

3.1.2 Byggingarreitur B2 – hótél, starfsmanna- og þjónustubygging

Innan byggingarreits er hótélbygging (498,5 m²) og íbúðarhúsnæði (83,2 m²). Heimilt er að viðhalda/rífa og/eða endurbyggja núverandi hús. Heimilt er að stækka hótél annað hvort með viðbyggingu við núverandi mannvirki eða með stakstæðri byggingu. Heimilaðar eru byggingar fyrir starfsfólk og þjónustuhús fyrir starfsemina m.a. vegna afþreyingarstarfsemi. Heildarbyggingarmagn er allt að 4000 m². Hús skulu vera á einni til tveimur hæðum. Hæð bygginga getur verið allt að 11 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heimilt er að vera með gistingu fyrir 120 gesti. Heimilt er að vera með fasta búsetu.

3.1.3 Byggingarreitur B3 - Norðurljósahús

Innan byggingarreits er heimilt að byggja 10-15 smáhýsi, hvert um sig allt að 15 m². Hús ætluð fyrir norðurljósaskoðun og aðra náttúruskoðun. Gert verður ráð fyrir rafmagni og hitun húsa en ekki verður þörf á vatni eða fráveitukerfi. Heildarbyggingarmagn allt að 150 m² innan reits.

3.1.4 Byggingarreitur B4 – Gestahús einbýli

Innan byggingarreits er heimilt að byggja einbýlishús með gistingu fyrir allt að 16 gesti. Einnig er heimilt að byggja skemmu/geymsluhús auk afþreyingar s.s. sauna / potta ofl.

Hús skulu vera á einni til tveimur hæðum með mænishæð allt að 8 metra miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 600 m².

3.1.5 Byggingarreitur B5 – einbýli

Á landbúnaðarlandi jarðarinnar er heimilt að byggja fyrir starfsmann/ráðsmann til fastrar búsetu. Innan byggingarreits, að byggja einbýlishús ásamt bílskúr, skemmu, hesthúsi, geymsluhúsi

Hús skuli vera á einni til tveimur hæðum með mænishæð allt að 8 metra miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingarmagn allt að 1500 m².

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Rangárvallavegi (264) um núverandi aðkomuveg, sem er sýndur á uppdrætti.

Bílastæði verða innan byggingareita. Aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin og tryggja skal nægilegan fjölda bílastæða til að anna starfsemi.

Lega vega, göngustíga og bílastæða getur breyst lítillaga við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi.

Tryggja skal að aðkomuvegir standist öryggiskröfur og að burðarþol þeirra sé 30 tonn, til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu.

3.3 Veitur og sorp

3.3.1 Rafmagn / fjarskipti

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik. Byggingar munu tengjast ljósleiðarakerfi innan sveitarfélagsins. Lagnir verða lagðar með vegum eftir því sem kostur er.

3.3.2 Vatnsveita

Núverandi vatnsból Stokkalækjar er við Stokkalæk, (VB32) í breyttu aðalskipulagi. Stefnt er á að bora nýja holu norðan meginstarfseminnar innan skipulagssvæðis (VB31). Borhola skal fóðruð ofan til svo tryggt sé að nálægt yfirborðsvatn/grunnvatn berist ekki inn í vatnsból. Möguleg staðsetning borholu og vatnsverndarsvæða er sýnd á uppdrætti en getur tekið breytingum við nánari útfærslu. Endanleg staðsetning og útfærsla á vatnsbóli skal unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

3.3.3 Fráveita

Eftir atvikum verður fráveita leidd í sameiginleg hreinsivirki. Þar sem persónueiningafjöldi hótelsins verður yfir 50 verður kröfum um hreinsun skólps ekki mætt með hefðbundinni rotþró og siturbeði. Gert er ráð fyrir að notast verði við hreinsivirki og með eftirhreinsun í siturbeðum. Einnig

skal huga að hæðarlegu lands við val á staðsetningu þeirra. Hreinsivirki skulu samnýtt eftir því sem kostur er.

Nánari útfærsla og ákvörðun um staðsetningu hreinsivirkis verður ákvörðuð á seinni stigum hönnunar. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti til skýringar. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir nákvæmari staðsetningu, útfærslu og frágangi.

Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar.

3.3.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir nægilega stórum sorpílátum til að anna starfseminni. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.3.5 Minjar

Minjar eru víða innan skipulagssvæðis og þær sýndar á skipulagsupprætti. Ekki er heimilt að raska minjum né hrófla við helgunarsvæði þeirra nema í samráði við Minjavörð Suðurlands.

3.4 Framkvæmdartími

Gert verður ráð fyrir að framkvæmd verði áfangaskipt.

Í fyrsta áfanga verður uppbygging minni húsa og einbýli fyrir ráðsmann/starfsfólk.

Í öðrum áfanga er áhersla á að nýtt hótél verði byggt, með starfsmannaaðstöðu í núverandi byggingum.

Í þriðja áfanga verður byggt einbýlishús fyrir gesti (B4).

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skulu allir meginhlutar húsa standa innan byggingarreits.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Skipulagsmörk

Mörk Tindasels 1 og 2 hafa verið afmörkuð og eru sýnd í Fasteignaskrá HMS (ág. 2024) og tekur skipulagið mið af þeim mörkum. Sé misræmi milli skipulags og fasteignaskrár (Merkjalýsingar) skulu mörk fasteignaskrár gilda.

4.3 Ofanvatn / Regnvatn

Veita skal vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúða. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti.

Lögð er áhersla á góða ásýnd svæðis þar sem vönduð og fagleg hönnun leiðir af sér heillandi svæði. Þess skal gætt að raska ekki meira landi en nauðsyn krefur og græða skal allt það land upp sem verður fyrir raski á framkvæmdartíma. Þema og yfirbragð landslagshönnunar skal taka mið af nærumhverfi, til að milda sjónræn áhrif hótelsins og annarra bygginga.

Bent er á þann kost að taka svarðlag til hliðar við uppgröft og nýta það við landslagshönnun og mótun umhverfisins og til að fella svæðið að aðliggjandi svæði að framkvæmd lokinni.

4.5 Brunavarnir

Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

4.6 Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða nágrenni hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal hafa að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp mannvirki og nágrenni þeirra á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun fjarri mannvirkjum. Lýsingu skal almennt beint að útisvæðum, stígum og aðkomu húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

5 UMhverfismatsskýrsla

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

5.1 Matsfyrirspurn

Framkvæmdin fellur undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 þar sem kveðið er á um framkvæmdir við uppbyggingu hótels og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200. Framkvæmdin fellur undir flokk B. Unnið er að fyrirspurn um matsskyldu til Skipulagsstofnunar. Gert er ráð fyrir ferli matstilkynningar á svipuðum tíma og breyting aðalskipulags er í ferli.

5.2 Matsspurningar og viðmið

Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

Tafla 2. Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISPÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<p>Landnotkun og landslag Landslag. Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Leitast skal við að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i></p> <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. 	<p>Hefur stefnan áhrif á landslag og náttúrulegt yfirbragð svæðisins?</p>
<p>Gróður og dýr Gróðurlendi og vistkerfi. Búsvæði dýra.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <p><i>Vistgerðarkortlagning Ní.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi. <p><i>60/2013 lög um náttúruvernd.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði dýra. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. 	<p>Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði fugla?</p>
<p>Heilbrigði Mengun og hávaði. Grunnvatn. Öryggi.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. <p><i>Vatnaúætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <p><i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.</i></p> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <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. 	<p>Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Er öryggi íbúa/gesta stefnt í hættu?</p>

UMHVERFISPÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<p>Samfélag Atvinnulíf. Þjónusta við ferðamenn. Íbúar. Umferðaröryggi.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. • Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <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>Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á þjónustu við ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi og/eða ónæði fyrir íbúa í nágrenninu?</p>
<p>Náttúru- og menningarminjar Fornminjar.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <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. 	<p>Hefur stefnan áhrif á fornminjar?</p>

5.3 Valkostir

Nýtt deiliskipulag er borið saman við núverandi ástand (núll-kostur).

Nýtt deiliskipulag: Skipulagssvæðið er um 124,4 ha að stærð, þar af um 12,7 ha verslunar- og þjónustusvæði. Áætluð er uppbygging á hóteli og ferðaþjónustu tengd útiveru. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 200 manns á hóteli og í gestahúsum ásamt veitingasölu og afþreyingarþjónustu. Heimilt er að vera með fasta búsetu á svæðinu fyrir starfsfólk.

Núll kostur: Ekkert deiliskipulag er í gildi. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland og verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi, en er nýtt fyrir ferðaþjónustu með gistingu fyrir 16 gesti.

5.4 Mat á umhverfisáhrifum

Nýtt deiliskipulag

Áhrif á land og landslag eru neikvæð/óveruleg. Uppbygging á óbyggðum hluta lands kemur óhjákvæmilega til með að breyta ásýnd svæðis. Settir eru skilmálar í deiliskipulagi til að tryggja að yfirbragð falli vel að landslagi og viðhaldi dreifbýlisfirbragði.

Áhrif á gróður, lífríki og dýr eru óveruleg/óviss. Gróður raskast við uppbyggingu á svæðinu. Áhersla er lögð á að takmarka rask til að viðhalda náttúrulegu yfirbragði. Settir eru skilmálar um að nýta svarðlag til frágangs á svæðinu að framkvæmdum loknum.

Áhrif á heilbrigði og öryggi eru óveruleg. Farið verður eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er snúa að fráveitumálum og því ekki talið líklegt

að hætta verði vegna mengunar. Umferð verður meiri með stækkun hótels og búsetu starfsmanna auk afþreyingarstarfsemi en engin föst búseta eða frístundabyggð er í allra næsta nágrenni. Skilmálar eru um að burðarþol vega sé 30 tonn, til að slökkviliðsbílar og önnur stærri faratæki komist að og frá svæðinu.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Stefna skipulagsins er atvinnuskapandi og tekjuaflandi fyrir sveitarfélagið og getur leitt af sér fjölgun íbúa. Verið er að fjölga gistirýmum og auka þjónustu við ferðamenn. Þá býður svæðið upp á ýmsa afþreyingarmöguleika tengda útivist sem getur leitt af sér lengri dvalartíma ferðamanna í sveitarfélaginu og aukið samkeppnishæfni þess samanborið við önnur sveitarfélög.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Ekki er gert ráð fyrir að hróflað verði við minjum á svæðinu. Verði talin þörf á að hrófla við landi innan helgunarsvæðis þeirra verður það gert í samráði við Minjavörð/Minjastofnun

Núll kostur:

Áhrif á land og landslag, gróður, dýr og heilbrigði eru jákvæð. Engin uppbygging á sér stað á svæðinu og helst það með öllu óbreytt.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Engin neikvæð né jákvæð áhrif verða á samfélag.

Áhrif á minjar eru óveruleg.

5.5 Niðurstaða

Stefna deiliskipulagsins er í samræmi við gildandi aðalskipulag og nýja landsskipulagsstefnu. Áhersla er lögð á að byggja upp ferðaþjónustu sem

styður við atvinnulíf í sveitarfélaginu og eflir nærsamfélagið. Ætla má að uppbygging starfseminnar hafi jákvæð áhrif á atvinnulíf og auki samkeppnishæfni sveitarfélagsins sem viðkomustaður ferðamanna með fjölbreytt framboð af gistirýmum og þjónustu. Uppbygging kemur alltaf til með að hafa áhrif á ásýnd svæðis en vanda skal til hönnunar og eru ákvæði sett í deiliskipulagi til að tryggja að uppbygging falli vel að landslagi og umhverfi svæðisins. Lögð er áhersla á að farið sé eftir viðeigandi reglugerðum um fráveitu og mengunarvarnir og að vel sé gengið frá hreinsivirki á skipulagssvæðinu. Í heildina litið telur sveitarfélagið að áhrif skipulagsins séu óveruleg/jákvæð.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var kynnt í mars 2024. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Landsneti og Mílu.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Vegagerðinni

6.3 Skipulagsferlið

