

# DÍLAFLÖT Í DALASELI

Deiliskipulag

15.06.2023



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárþings eystra

---

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 \_\_\_\_\_

## Upplýsingar

### SKJALALYKILL

---

101040-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Brynja Rán Egilsdóttir

### RÝNT

---

María Björk Gunnarsdóttir

### SAMÞYKKT

---

---

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Aðalskipulag Bestusveitar 2010-2022	5
2.3	Náttúruvá	7
2.4	Fornminjar	7
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	8
3.1	Lóðir og byggingarheimildir	8
3.1.1	Lóð 1	8
3.1.2	Lóð 2	8
3.2	Vegir og bílastæði	8
3.3	Veitur og sorp	9
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og uppdrættir	9
4.2	Mæliblöð	9
4.3	Regnvatn	9
4.4	Frágangur lóða og umgengni	9
4.5	Brunavarnir	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
5.1	Vægi umhverfisáhrifa	10
5.2	Umhverfisþættir	10
5.3	Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags	11
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	13
6.1	Skipulagslýsing	13
6.2	Auglýsing tillögu	13
6.3	Skipulagsferlið	13

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Dílaflöt í Dalseli (L234644) tekur til uppbyggingar á ferðþjónustu á svæðinu. Stofnaðar verða tvær nýjar lóðir úr landi Dílaflatar, önnur 10,71 ha og hin 4,29 ha. Innan skipulagssvæðisins er fyrirhugað að hafa allt að 12 gestahús auk þjónustuhúsa og gufubaða.

Skipulagssvæðið er staðsett rétt vestan við Markarfljót með aðkomu af Dímonarvegi, um gamla Suðurlandsveg. Skipulagssvæðið er um 15 ha.

Samhliða gerð deiliskipulags er unnið að breytingu Aðalskipulags Rangárþings eystra 2020-2032 þar sem svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Nýtt deiliskipulag er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka lóð fyrir ný mannvirki, skilgreina byggingarskilmála.

Fjölga gistinguþessum og efla þjónustu við ferðamenn í sveitarfélaginu.

Setja skilmála til að ganga úr skugga um að umhverfinu verði ekki raskað að óþörfu.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.500
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatsskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032



Mynd 1 Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins ([www.map.is/skipulag](http://www.map.is/skipulag)).



Eftirfarandi kemur fram í töflu í kafla 2.4.3 um verslun og þjónustusvæði:

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
VP31	Dílaflöt	Ferðapjónusta, gisting í litlum gestahúsum og/eða stærri byggingu fyrir allt að 30 gesti. Hús verða að jafnaði á einni hæð og án kjallara. Landið er á náttúruvá vegna hamfarahlaupa en viðbragðsáætlun er í gildi. Heimiluð er föst búseta innan svæðis. Svæðið er innan hverfisverndar (HV7) og samráð skal haft við sveitarfélag, Umhverfisstofnun og/eða Náttúrufræðistofnun við gerð deiliskipulags.	15

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

### Verndarsvæði

Umrætt skipulagssvæði er að hluta til innan verndarsvæða, annars vegar er það á náttúruminjaskrá (nr. 719) og er sýnt sem önnur náttúruvernd í aðalskipulagi (ÖN7). Hins vegar er hluti svæðisins skilgreindur sem hverfisverndarsvæði (HV7).

### Önnur náttúruvernd (ÖN)

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
ÖN7	Tjarnir og Tjarnarnes nr. 719	Að austan liggja mörk svæðis um Markarfljót og að vestan við Ála. Gróður og dýralíf. Mólendi og votlendi, mikið fuglavarp.	15

### Hverfisvernd (HV)

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
HV7	<b>Markarfljótsaurar – Tjarnarnes.</b> Fjölbreytt gróðurfar á gömlum aurum Markarfljóts. Ríkulegt fuglalíf, m.a. talsvert skúmavarp. Svæðið tekur yfir meginhluta þess svæðis sem er á náttúruminjaskrá og hluti af Markarfljótsaurum sem eru á skrá um alþjóðlega mikilvægt fuglasvæði.	Forðast skal framkvæmdir og rask á svæðinu nema í nánú samráði við sveitarfélag, Umhverfisstofnun og/eða Náttúrufræðistofnun.	4.881,6

### **2.3 Náttúruvá**

Á svæðinu er hætt á flóðum og jökulhlaupum. Huga þarf að grundum bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðahæð. Ekki er heimilt að vera með kjallara. Við staðsetningu nýrra íbúðar- og frístundahúsa, nærri mörgum ofanflóðsvæðum, skal haft samráð við Veðurstofuna og eftir atvikum skal vinna hættumat.

### **2.4 Fornminjar**

Unnið er að aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu. Skráningu fyrir skipulagssvæðið hefur ekki verið lokið. Leitast verður eftir álitum Minjastofnunar um gerð fornleifaskráningar áður en framkvæmdir hefjast á svæðinu.

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.

### 3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

#### 3.1 Lóðir og byggingarheimildir

Það land sem deiliskipulagið nær til er 15 að stærð. Tvær lóðir eru stofnaðar innan svæðisins. Lóð 1 er 4,29 ha og Lóð 2 er 10,71 ha að stærð.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblaði.

##### 3.1.1 Lóð 1

Afmörkuð er lóð fyrir 4 gestahús ásamt þjónustuhúsi. Hámarksbyggingarmagn lóðar er 200 m<sup>2</sup>.

Mænishæð húsa getur verið allt að 4,0 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga innan lóðar.

Skilgreindir eru þrjár byggingarreitir.

**Byggingarreitur B1** - Heimilt er að byggja þjónustuhús allt að 80 m<sup>2</sup>.

**Byggingarreitur B2 og B3** – Heimilt er að byggja tvö gestahús innan hvers byggingarreits, allt að 30 m<sup>2</sup> hvort.

##### 3.1.2 Lóð 2

Afmörkuð er lóð fyrir 6-8 smáhýsi og gufuböð ásamt þjónustuhúsi. Hámarksbyggingarmagn lóðar er 400 m<sup>2</sup>.

Mænishæð húsa getur verið allt að 4,0 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga innan lóðar.

Skilgreindir eru fjórir byggingarreitir.

**Byggingarreitur B4** - Heimilt er að byggja allt að 80 m<sup>2</sup> gestahús og/eða tvö gestahús, allt að 40 m<sup>2</sup> hvort, ásamt gufubaði.

**Byggingarreitur B5** Heimilt er að byggja þjónustuhús allt að 80 m<sup>2</sup>, tvö gestahús allt að 40 m<sup>2</sup> hvort, ásamt gufubaði.

**Byggingarreitur B6 og B7** – Heimilt er að byggja tvö gestahús allt að 40 m<sup>2</sup> hvort, ásamt gufubaði.

#### 3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðunum er af Dímonarvegi. Kvöð er á lóð 1 um aðkomu að lóð 2 eins og hún er sýnd á upprætti, eða aðra sambærilega.

Kvöð er á þátttöku lóða í kostnaði og viðhaldi aðkomuvegar. Aðkomuvegur eru sýndur til skýringar á upprætti.

Bílastæði eru innan lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin.

Lega vega, göngustíga og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og grefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.



### 3.3 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu hjá RARIK. Borað verður eftir vatni innan skipulagssvaðsins, verði ekki hægt að fá vatnsveitu sveitafélagsins.

Frárennsli verður leitt í hreinsivirki fyrir hverja lóð fyrir sig. Samnýta skal hreinsivirki, verði því við komið. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir, reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, m.s.br. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Gæta skal að velja staðsetningu hreinsivirkja með tilliti til legu lands.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. 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.

## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingarreitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits.

Húsagerðir eru frjálssar 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, sbr. byggingareglugerð nr. 112/2012.

### 4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

### 4.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita 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 malarpúðanum.

### 4.4 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykka aðal- og lóðaruppdrætti. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun. Þar sem gróðri er raskað er æskilegt að haga aðgerðum þannig að möguleiki sé að flýta fyrir frágangi með því að varðveita efsta svarðlag við framkvæmd og nýta það við frágang svæðis svo það falli betur að nærumhverfi.

### 4.5 Brunavarnir

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

## 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. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

### 5.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og ná til fjölda fólks á þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

### 5.2 Umhverfisþættir

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfis 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 matspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag</i> <i>Náttúrulegt yfirbragð</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við hönnun mannvirkja verði lögð áhersla á að þau falli vel að landi og halda skal í dreifbýlisýfirbragð.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag og náttúrulegt yfirbragð svæðisins?
<b>Gróður og lífríki</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði fugla</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032. Vistgerðarkortlagning Ní. <ul style="list-style-type: none"> <li>Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp.</li> </ul> VOT-S3 Mikilvægt fuglaverndunarsvæði	Hefur stefnan áhrif á gróður, vistkerfi og búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði</i> <i>Öryggi</i> <i>Flóðahætta</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>Takmarka hávaða og ónæði við nærliggjandi býli.</li> <li>Umferðaröryggi við hringveginn</li> </ul> Viðbragðsáætlun sveitarfélagsins varðandi náttúruvá.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á öryggi vegna náttúruvá?
<b>Samfélag</b> <i>Atvinnulíf</i> <i>Ferðaþjónusta</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla að fjölbreyttu og öflugum atvinnulífi.</li> <li>Byggja upp í grennd við núverandi vegi og veitukerfi.</li> </ul> Verslun- og þjónusta byggist upp víða í samfélaginu til að efla ferðamennsku.	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á þjónustu við ferðamenn?

UMhverfispáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjaskrá</i> <i>Hverfisvernd</i> <i>Fornminjar</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Náttúruminjaskrá. Aðalskráning fornminja. <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

### 5.3 Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags

**Grunnástand:** Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi en ekki nýtt sem slíkt.

**Breytt skipulag:** Gert er ráð fyrir 15 ha verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt að byggja upp lítil gistihýsi til útleigu til ferðamanna og vera með gistingu fyrir allt að 40 gesti.

#### Breytt skipulag:

**Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg:** Landi verður raskað að hluta til vegna uppbyggingar, slíkt er óumflýjanlegt þegar verið er að byggja upp í dreifbýli. Skilmálar um að mannvirki falli vel að landi og viðhaldi náttúrulegu yfirbragði svæðisins skulu settir fram í deiliskipulagi.

**Áhrif á gróður og lífríki eru metin neikvæð:** Svæðið er lítt gróið, verið er að byggja upp lítil hús og ef til vill verður svæðið grætt upp að hluta til þess að gera það meira aðlaðandi. Varðandi lífríki þarf að taka tillit til verndarsvæðis fugla – mögulega takmarka gönguferðir á varptíma.

**Áhrif á heilbrigði og öryggi eru metin óveruleg:** Ekki er talin vera hættu á mengun ef farið er eftir lögum og reglugerðum þar að lútandi og gengið sé frá fráveitu með fullnægjandi hætti. Svæðið er á hamfarahlauptssvæði,

komi til goss undir jökli en sveitarfélagið er með rýmingaráætlun ef til kæmi.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð.** Verið er að fjölga gistiplássum í sveitarfélaginu og auka valkosti fyrir ferðamenn. Gefa íbúum tækifæri til að nýta landið sitt til tekjuöflunar.

**Áhrif á náttúru og menningarminjar eru metin neikvæð:** Farið inn á verndarsvæði, þó alveg í jaðrinum, umfang uppbyggingar er ekki metin það mikil að skaði hljótist af.

#### Núll kostur:

**Áhrif á land og landslag, gróður, dýr og heilbrigði og öryggi eru jákvæð.** Landið heldur sér eins og það er í dag, ekkert rask verður á góðu landbúnaðarlandi og verndarsvæði fugla. Umferð um svæðið eykst ekki og því ekki hættu á ógn við öryggi manna.

**Áhrif á samfélag eru óveruleg.** Stefnan hefur engin áhrif á fjölgun íbúa eða atvinnu.

**Áhrif á minjar og verndarsvæði eru jákvæð.** Ekki er farið inn á verndarsvæði. Svæðið helst óbreytt.

#### Niðurstaða umhverfismats

Þó svo að svæðið sem um ræðir er skilgreint sem gott landbúnaðarland þá er það lítt gróið, á gömlum áreyrum sem ekki henta vel til landbúnaðar. Í deiliskipulagi fyrir svæðið verða settir skilmálar um yfirbragð bygginga til að ganga úr skugga um að þær falli vel að landslagi og viðhaldi yfirbragði dreifbýlis. Samráð verður haft við Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun Íslands áður en framkvæmdir hefjast til að takmarka

rask á mikilvægu fuglasvæði. Ganga þarf vel frá fráveitu og neysluvatni, í samræmi við reglugerðir og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Sett verður nánari útfærsla í deiliskipulagi varðandi þau atriði. Farið verður eftir viðeigandi viðbragðsáætlunum vegna náttúruvár á svæðinu en flóttaleiðir frá svæðinu eru nokkuð greiðar og vel er fylgst með mögulegu eldgosi undir jökli og hlaupi í kjölfari þess.

Í heild eru áhrif skipulagsins talin vera óveruleg. Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

### 6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst vorið 2023. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Náttúrufræðistofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

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

### 6.2 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

### 6.3 Skipulagsferlið

