

# EYSTRASELJALAND

Deiliskipulag fyrir hótel

21.07.2023



**TILLAGA**



## 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 Rangárbings eystra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárbings 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

---

101394-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Brynja Rán Egilsdóttir, Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

---

Ingibjörg Sveinsdóttir, Ásgeir Jónsson

### SAMÞYKKT

---

---

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>UMHVERFISMATSSKÝRSLA</b>	<b>11</b>
1.1	Markmið	4	5.1	Fyrirspurn um matskyldu	11
1.2	Skipulagsgögn	4	5.2	Vægi umhverfisáhrifa	11
<b>2</b>	<b>FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR</b>	<b>5</b>	5.3	Umhverfispættir	11
2.1	Staðhættir	5	5.4	Valkostir	13
2.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032	5	5.5	Mat á umhverfisáhrifum	13
2.2.1	Samræmi við aðalskipulag	6	5.6	Niðurstaða	14
2.3	Fornminjar	6	<b>6</b>	<b>SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR</b>	<b>7</b>	6.1	Skipulagslýsing	14
3.1	Lóð og byggingarheimildir	7	6.2	Auglýsing tillögu	14
3.1.1	Byggingarreitir B1	7	6.3	Skipulagsferlið	14
3.1.2	Byggingarreitir B2	7			
3.2	Vegir og bílastæði	7			
3.3	Veitur og sorp	8			
3.3.1	Rafmagn	8			
3.3.2	Vatnsveita	8			
3.3.3	Frárennsli	8			
3.3.4	Sorp	8			
<b>4</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>9</b>			
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	9			
4.2	Mæliblöð	9			
4.3	Regnvatn	9			
4.4	Brunavarnir	9			
4.5	Skilti og lýsing	10			
4.6	Frágangur lóða og umgengni	10			
4.7	Gróður og girðingar	10			
4.8	Götugögn og annar búnaður	10			

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Eystra-Seljaland F5 (L226202) og F7 (L231719) í Rangárþingi eystra tekur til uppbyggingar á 150 herbergja hóteli, auk starfsmannahúsnæðis.

Skipulagssvæðið er staðsett undir Eyjafjöllum við Þjóðveg nr. 1, skammt austan við Markarfljót. Svæðið er 25 ha að stærð. Gert er ráð fyrir að hótelið rúmi um 300 gesti.

Samhliða gerð deiliskipulagsins er unnið að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 þar sem svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

Framkvæmdin er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matskyldu. Unnið er að fyrirspurn um matskyldu.

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 gistiplássum og efla þjónustu við ferðamenn í sveitarfélaginu.

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

### 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. 1:4000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:6000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfismatsskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

### 2.1 Staðhættir

Eystra-Seljaland er um 59,9 ha að stærð og verða um 25 ha af því svæði tekið undir verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið er vel staðsett er varðar nálægð við þjóðveg og helstu ferðamannastaði í sveitarfélaginu eins og t.d. Seljalandsfoss, Gljúfrabúa, Paradísarhelli og er með útsýni upp að Drífanda og til Vestmannaeyja.



**Mynd 1** Yfirlitsmynd af sem sýnir fyrirhugaða staðsetningu hótels í landi Eystra Seljalands (rauður hringur). Mynd: map.is/Rangárþing eystra

Landið er flatt og grasi gróið og hefur verið nýtt sem tún og til beitar. Aðkoma er af Suðurlandsvegi um land Eystra-Seljalands og framhjá smáhýsabyggð sem er vestan við skipulagssvæðið.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) flokkast svæðið sem tún og akurlendi.

Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar eða sem mikilvægt fuglasvæði.

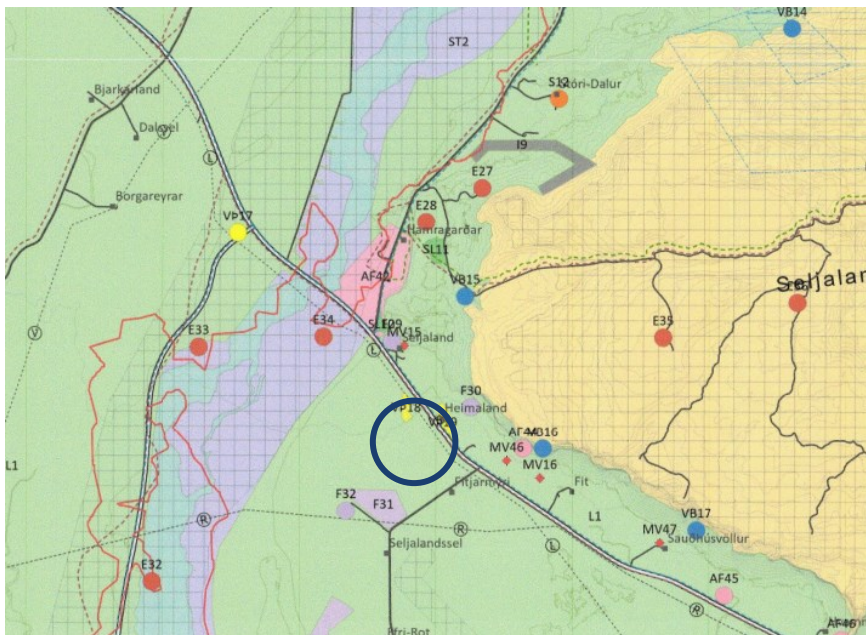
### 2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Unnið er að breytingu aðalskipulags þar sem 25 ha af jörðinni Eystra-Seljalandi verða skilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði.

Í greinagerð aðalskipulags kemur fram að mikilvægt er að verslun og þjónusta byggist upp víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku, anna þeim aukna ferðamannastraumi sem ferðast um Suðurlandið og þjónustu við íbúa svæðisins og gesti.

Í kafla 2.4.3 í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir verslun og þjónustu:

- Stærð lóða og heildar byggingarmagn fer eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Í deiliskipulagi skal vera skilgreint eðli og umfang verslunar- og þjónustusvæða. Þar skal vera skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð er sérstaklega áhersla á góðan frágang lóðar.
- Bílastæði skulu vera innan lóðar og að nægilega mörg stæði séu til að anna þeirri starfsemi sem fram fer á lóðinni.



Mynd 2 Hluti af Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan bláa hringsins.

### 2.2.1 Samræmi við aðalskipulag

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins. Svæðið er vel staðsett er varðar nálægð við núverandi veitukerfi, s.s. samgöngur og ljósleiðara. Þá styður skipulagið við stefnu sveitarfélagsins varðandi atvinnuuppbyggingu og styrkir ferðaþjónustu innan Kötlu jarðvangs. Uppbyggingin mun skerða gott landbúnaðarland innan sveitarfélagsins og gengur að því leyti gegn stefnu aðalskipulags en talsvert framboð er af góðu landbúnaðarlandi innan sveitarfélags.

## 2.3 Fornminjar

Unnið er að aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu. Skráningu fyrir skipulagssvæðið er ekki lokið. Leitað 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 DEILSKIPULAGSSKILMÁLAR

#### 3.1 Lóð og byggingarheimildir

Það land sem deiliskipulagið nær til er 25 ha að stærð. Skilgreindir eru tveir byggingarreitir, annar undir hótél og hinn undir starfsmannahúsnæði. Lóð starfsmannahúsa er 3,7 ha að stærð og hótellóðin er 16,5 ha.

Eftirfarandi skilmálar gilda um öll hús:

- Öll hús skulu vera með steyptri botnplötu og vanda skal til litarvals.
- Gæta skal samræmis á milli húsa innan lóðar 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 einsleitar hliða hússins á nærumhverfið.
- Huga skal að því að uppfylla kröfu um dagsbirtu innan mannvirkis, skv. byggingarreglugerð.
- Mænisstefna er frjálst.
- Pakform er frjálst.

##### 3.1.1 Byggingarreitur B1

Heimilt er að byggja allt að 6000 m<sup>2</sup> hótél á einni til tveimur hæðum. Hótelið getur rúmað allt að 300 gesti.

Hæð byggingar getur verið allt að 11 metrar miðað við gólfkóti.

##### 3.1.2 Byggingarreitur B2

Heimilt er að byggja starfsmannahús, s.s. raðhús og/eða einbýlishús, með möguleika á fastri búsetu. Byggingar verða á einni hæð. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 900 m<sup>2</sup>. Vegir og bílastæði

Aðkoma er frá Þjóðvegi nr. 1 og um núverandi aðkomuveg. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdrætti. Samráð verður haft við Vegagerðina og núverandi lóðarhafa um hönnun á vegum að hótelinu og starfsmannaíbúðum. Kvöð er um aðkomu að skipulagssvæði um núverandi aðkomuveg framhá núverandi verslunar- og þjónustusvæði VP18, Eystra-Seljalandi Ú1 og F1.

Bílastæði verða innan lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágenginn og tryggja skal nægilegan fjölda bílastæða til að anna starfsemi hótelsins.

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

Vegtenging skal vera hornrétt af Þjóðvegi nr. 1 og jafnhá honum a.m.k. 20 m næst Þjóðvegi. Sé Þjóðvegur með bundnu slitlagi skal framkvæmdaraðili kosta til klæðningu/malbik á tenginguna á u.þ.b. 12 m kafla frá Þjóðvegi.

## 3.2 Veitur og sorp

### 3.2.1 Rafmagn

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik og ljósleiðarakerfi innan sveitarfélagsins. Lagnir verða lagðar með vegum.

### 3.2.2 Vatnsveita

Borað verður eftir neysluvatni. Fyrirhugað er að bora eftir vatni sunnan við fyrirhugaða staðsetningu hótelsins og hefur vatnsbóli (VB28) verið bætt við í breyttu aðalskipulagi.

Borhola skal fóðruð svo tryggt sé að nálægt yfirborðsvatn/grunnvatn berist ekki inn í vatnsból. Möguleg staðsetning borholu er sýnd á uppdrætti en getur tekið breytingum við nánari útfærslu. Endanleg staðsetning og útfærsla á vatnsbóli skal unnin í samráði við Heilbrigðis-eftirlit Suðurlands.

### 3.2.3 Frárennsli

Fráveita skal leidd í sameiginlegt 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. Nánari útfærsla og ákvörðun um staðsetningu hreinsivirkis verður ákvörðuð á seinni stigum hönnunar. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu

staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar. Einnig skal huga að hæðarlegu lands við val á staðsetningu þeirra. Hreinsivirki skulu samnýtt eftir því sem kostur er.

Fyrirhugað er að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveg t.d. með að nota malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni og hefðbundnar þakvatnslagnir notaðar við að beina vatninu að malarpúðanum sem gegnir m.a. því hlutverki að dreifa vatninu og miðla í neðri jarðlögð.

### 3.2.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir nægilega stórum sorpílátum. 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 mannvirkja og uppdrættir

Byggingareitir lóða eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar húss standa innan byggingareits. Hús skulu byggð á steiptum grunni með steyptri botnplötu.

Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður sé hærri en uppgefnar hámarkshæðir. Gera skal grein fyrir slíku ásamt rökstuðningi þegar sótt er um byggingarleyfi.

Byggingareitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði.

Val á byggingarefni er frjálst en gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra bygginga á skipulagssvæðinu.

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, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingareglugerð nr. 112/2012.

### 4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu

standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðartölur á aðalgólfi húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

Á mæliblöðum er uppgefnar gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar.

### 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 malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

### 4.4 Brunavarnir

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

#### 4.5 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 lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra.

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

#### 4.6 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.

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

Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir svæðið, nema að höfðu samráði við sveitarfélagið.

#### 4.7 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og lýðheilsu.

Forðast skal notkun á þyrnóttum og eitruðum gróðri/plöntum á almenningssvæðum/leiksvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem ekki teljast ofnæmisvaldandi.

#### 4.8 Götugögn og annar búnaður

Götugögn, svo sem bekkir, lýsing, hjólagrindur, sorpílát og skilti sem sett eru upp skulu vera stöðluð og samræmd í útliti til þess að tryggja heildrænt útlit umhverfis. Götugögn skulu falla vel að umhverfi sínu, huga skal að hönnun sem dregur úr möguleikum á skemmdarverkum og eru úr varanlegu efni til þess að halda viðhaldi og viðgerðum í lágmarki. Staðsetning götugagna skal taka tillit til aðgengis fyrir alla.

## 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 Fyrirspurn um matskyldu

Framkvæmdin fellur undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 þar sem kveðið er á um að framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m<sup>2</sup> eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200.

Framkvæmdin sem um ræðir er því tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort hún skuli háð umhverfismati. Unnið er að fyrirspurn um matskyldu samhliða gerð deiliskipulagsins.

### 5.2 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 nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

### 5.3 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 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 3. Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISPÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbyggingu ferðamannasvæða skal leggja áherslu á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li> <li>Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingarefni sem þarfnast lítills viðhalds.</li> <li>Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> </ul> Landskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Staðsetning og hönnun mannvirkja í dreifbýli skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag og náttúrulegt yfirbragð svæðisins?
<b>Gróður og lífríki</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við framkvæmdir skal leitast við að raska eins litlu svæði og mögulegt er og endurheimta staðargróður.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Öryggi.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Tryggja sem best öryggi íbúa með því að taka tillit til skilgreindra</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Er öryggi íbúa/gesta stefnt í hættu?

UMHVERFISPÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	hættusvæði, s.s. vegna flóða/eldgosa. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul>	
<b>Samfélag</b> <i>Sérkenni byggðar.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Ferðaþjónusta.</i>	Landskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.</li> </ul> Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Halda í dreifbýlis-yfirbragð, ekki vera með háreistar byggingar.</li> <li>Stuðla að fjölbreyttu og öflugum atvinnulífi.</li> <li>Byggja upp verslun og þjónustu víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á sérkenni byggðar? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á þjónustu við ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi og/eða ónæði fyrir íbúa í nágrenninu?
<b>Náttúru- og menningarmínjar</b> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarmínjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 5.4 Valkostir

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

**Nýtt deiliskipulag:** Gert er ráð fyrir 25 ha svæði undir hótél og starfsemi tengdri ferðaþjónustu. Byggt verður hótél fyrir allt að 300 gesti á allt að tveimur hæðum ásamt starfsmannahúsnæði. Jörðin er um 60 ha og staðsetning bygginga varð fyrir valinu því þau eru í jaðri jarðarinnar og liggur vel við vegtengingu.

**Núll kostur:** Ekkert deiliskipulag er í gildi. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland en er ekki nýtt undir slíka starfsemi.

## 5.5 Mat á umhverfisáhrifum

### Nýtt deiliskipulag

**Áhrif á land og landslag eru neikvæð.** Stórt svæði í dreifbýli er tekið undir mannvirki og framkvæmdir. Við það verður óhjákvæmilega rask á landi. Skilmálar eru um að gengið verði frá umhverfinu að framkvæmdum loknum og land aðlagað að umhverfinu. Mannvirki verða mjög sýnileg þegar ekið er um þjóðveginn.

**Áhrif á gróður, lífríki og dýr eru óveruleg/neikvæð.** Gott og vel gróið ræktunarland verður nýtt undir verslunar- og þjónustusvæði. Ekki er talið að nokkurt rask verði á mikilvægum búsvæðum fugla. Mikil umferð er í nálægð við svæðið og stoppa ferðamenn oft til að horfa á búfenað og klappa þeim, sem getur valdið ónæði.

**Áhrif á heilbrigði og öryggi eru óveruleg.** Möguleiki er á auknum útblæstri og hávaða í tengslum við aukna umferð á svæðinu sem getur haft áhrif á

umferðaröryggi, þar sem nú þegar aka um 150 bílar að og frá þjóðvegnum kvölds og morgna á svæðinu. Þó má gera ráð fyrir að þeir gestir sem gista á staðnum séu á ferð um nágrennið hvort sem er. Ef gengið er frá neysluvatni og fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætta á mengun. Farið verður eftir viðeigandi viðbragðsáætlunum vegna náttúruvár á svæðinu.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss.** Deiliskipulagið kemur til með að hafa jákvæð áhrif á atvinnu í kringum ferðaþjónustu á svæðinu. Hefur einnig jákvæð áhrif á aðra atvinnustarfsemi því gestir stoppa lengur á svæðinu og nýta sér afþreyingu og ýmis konar þjónustu. Möguleiki er á að íbúum fjölgi. Ef til vill kemur uppbygging á mannvirkjum til með að spilla því dreifbýlisfirbrigði sem einkennir svæðið og er aðdráttarafli fyrir marga íbúa sveitarfélagsins. Umferð að og frá hóteli gæti valdið ónæði fyrir íbúa á næstu bæjum.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu.

### Núll kostur:

**Áhrif á land og landslag, gróður, dýr og heilbrigði eru jákvæð.** Landið heldur sér eins og það er. Gott og vel gróið landbúnaðarland verður áfram nýtt sem slíkt.

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

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu.

## 5.6 Niðurstaða

Með framfylgd deiliskipulagsins eru 25 ha af landbúnaðarsvæði tekið undir verslunar- og þjónustusvæði, en mikið framboð er af góðu landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu svo ekki er um umtalsverða skerðingu að ræða. Með deiliskipulaginu eru settir skilmálar um yfirbragð bygginga til að ganga úr skugga um að þær falli vel að landslagi og viðhaldi yfirbragði dreifbýlis eftir fremsta magni. Ef gengið er frá veitu málum á fullnægjandi hátt og tekið tillit til laga og reglugerða þar að lútandi ætti ekki að skapast hætta á mengun/tjóni. Samráð verður haft við Minjastofnun vegna fornleifaskráningar á svæðinu áður en framkvæmdir hefjast.

Í heild eru áhrif skipulagsins talin vera óveruleg eða jákvæð. 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

