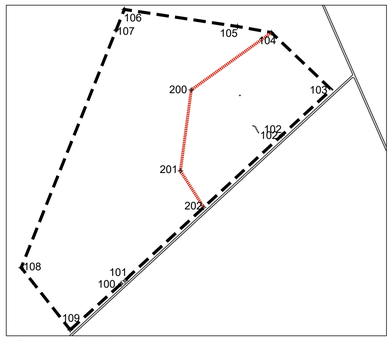
Hnit skráð 2006

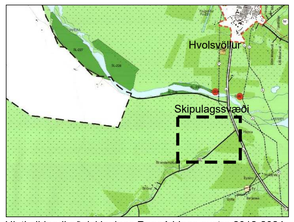
Pkt	X-hnit	Y-hnit
100	438570.900	356560.400
101	438583.500	356570.700
102	439095.300	357045.100
103	439257.200	357194.100
104	439061.300	357380.400
105	438950.300	357400.300
106	438581.300	357455.800
107	438554.300	357388.200
108	438244.700	356613.000
109	438404.600	356409.900

Hornpunktur skipulagssvæðis

200	438799.804	357193.003
201	438764.288	356928.806
202	438840.351	356809.758



Yfirlitsmynd 1:10000



Hluti gildandi aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024

S K Ý R I N G A R

- MÖRK FORNHAGA
- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐIR
- BYGGINGARREITIR
  - A_Þjónustumiðstöð 500m²
  - B_Snyrting 135m²
  - C_Gistihús 35m²
  - D_Gistihús 53m²
  - E_Grillhús 150m²
- VEGIR OG BÍLASTÆÐI
- GÖNGUSTÍGAR
- ÞJÓNUSTUVEGUR
- LEIKSVÆÐI / MATARMARKAÐUR
- R/S ROTÞRÓ (R), LEIÐBEINANDI STAÐSETNING SEYRULOSUN (S)
- NÝR GRÓÐUR, LEIÐBEINANDI STAÐSETNING

AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma verður um Akureyjarveg og þarf að gera nýja tengingu við Akureyjarveg. Eftirfarandi skilyrði eru sett að hálfu Vegagerðarinnar:

- Tengingin sé hornrétt á veg og jafnhá a.m.k. 20 m næst þjóðvegi
- Ef rjúfa þarf girðingar skal framkvæmdaraðili tryggja að búfé komist ekki inn á þjóðveg.
- Akureyjarvegur er með bundnu slitlagi og skal framkvæmdaraðili því kosta til klæðningu/malbiki á tengingu á um það bil 20m löngum kafla frá þjóðvegi í þeim tilgangi að koma í veg fyrir að möl berist inn á hann.
- Skilyrði er að öðrum verði heimilt að nota tenginguna ef t.d. svæðið í kringum veginn byggist upp, þannig að fjölda tenginga á svæðinu verði haldið í lágmarki.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Fjöldi almennra bílastæða verða um 21 stk. við þjónustubyggingu og 4 stæði fyrir hópferðarbíla, gert verður ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hreyfihamlaða nærri inngangi þjónustubyggingarinnar. Þá er gert ráð fyrir 6 bílastæðum fyrir hverja lóð gistihúsa, einu fyrir hvert gistihús ásamt einu gestastæði. Gert er ráð fyrir að bílar geti lagt inná tjaldsvæði, þau stæði eru ekki sýnd sérstaklega á uppdrætti. Einnig er gerð tillaga að viðbótar bílastæðum utan við tjaldsvæðakjarna og er tillaga að staðsetningu þeirra sýnd á uppdrætti.

VEITUKERFI OG SORP

RARIK sér svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng. Gert er ráð fyrir að jarðstrengur verði lagður að fyrirhuguðum byggingum en framkvæmdir skulu unnar í samvinnu við RARIK.

Neysluvatn verður fengið frá Vatnsveitum Rangárþings Eystra, vatnslagnir verða lagðar að hverri lóð. Neysluvatnið skal uppfylla þær kröfur sem tilgreindar eru í reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001.

Innan jarðarinnar er enginn réttur til nýtingar á heitu vatni. Notast verður við fjarvarmaveitu.

Fráveita verður hönnuð og byggð samkvæmt þeim kröfum sem settar eru í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp m.s.br. og leiðbeiningariti UST. Einnig þarf að tryggja að votlendið verði ekki fyrir áhrifum frá rotþróm. Aðgengi að rotþróm skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Leiðbeinandi staðsetning fráveitu kemur fram á uppdrætti.

Seyrulosun fyrir húsbíla er áætluð við sorpgámasvæðið.

Gert er ráð fyrir sorpgámum á svæðinu fyrir sorp og skulu þeir losaðir eftir þörfum. Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12. byggingareglugerðar (112/2012) í hverju tilviki.

2.6 VOTLENDI

Líkt og kom fram í kafla 1.3 er eitthvað um votlendi innan marka deiliskipulagsins en reynt hefur verið að sneiða hjá því. Svæðið er framræst og samkvæmt upplýsingum frá Náttúrufræðistofnun Íslands virðist svæðið vera að þorna upp.

2.6 GRÓÐURSETNING

Gert er ráð fyrir gróðri til að mynda skjól og afmarka rými. Hafa skal í huga að loka ekki fyrir allt útsýni til Vestmannaeyja og þarf gróðurval að taka tillit til þess, þ.e. lágvaxinn.

Þetta á sérstaklega við byggingar næst Akureyjarvegi. Á uppdrættinum er leiðbeinandi staðsetning á gróðri.

2.7 MINJAR

Hvorki eru friðlýstar minjar (M) né hverfisverndaðar búsetuminjar (Þ) skráðar á jörðinni skv. aðalskipulagi. Samkvæmt Minjastofnun Íslands eru engar vísbendingar um fornleifar að sjá á vettvangi innan skipulagssvæðisins. Vestan og norðan við svæðið liggur garður með stefnu úr suðsuðvestri til norðnorðausturs. Mikilvægt er að honum verði ekki raskað að óþörfu.

Bent er á 2.mgr. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem er eftirfarandi: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

2.8 FLÓÐAHÆTTA

Skipulagssvæðið er samkvæmt skilgreiningu Hólms og Kjaran (2005) í farvegi mjög stórra jökulhlaupa úr Kötlu (100.000-300.000 m3/s. og er mesta flóðhæð >4m. Tjónmætti af völdum slíks jökulhlaups á þessum stað er metið mikið. Í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024, kafla 5.4 kemur fram að mótuð hefur verið viðbragðsáætlun almannavarnadeildar ríkislögreglustjóra vegna eldgosa og jökulhlaupa. Til staðar er viðvörunarkerfi fyrir alla íbúa og miðlun viðvarana og upplýsinga til ferðamanna.

3 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem um sveitarfélagsskipulag er ræða. Samkvæmt 1. mgr. 12.05 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 *„þjónustumiðstöðvar fyrir ferðamenn á hálendi og á verndarsvæðum á láglendi utan þéttbýlis, orlofsþorp, hótel og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis.“*

Helstu umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru að land er tekið úr flokki 1 *verðmætt akuryrkjuland* í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 og skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

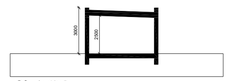
Þó svo landið sé í flokki 1 sem verðmætt akuryrkjuland hefur það ekki verið notað undir hefðbundna landbúnaðarstarfsemi. Ekki er um að ræða ræktað land en svæðið hefur einstaka sinnum verið nýtt fyrir hrossabeit. Áfram verður jörðin umhverfis skipulagssvæðið skilgreind sem landbúnaðarland og því ekki verið að skerða möguleika til notkunar góðs landbúnaðarlands til búvöruframleiðslu. Væntaneg starfsemi á svæðinu er viðbót við núverandi búskap og mun því styrkja atvinnulíf í sveitarfélaginu.

Gera má ráð fyrir aukinni umferð inn á Akureyjarveg og áfram um Suðurlandsveg og þá helst á sumrin. Ekki er verið að gera nýja vegtengingu við Suðurlandsveginn og aukning umferðar er ekki talin það mikil að umhverfisáhrifin séu talin veruleg.

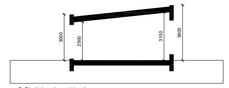
Votlendi er að einhverju leyti innan marka skipulagsins en reynt hefur verið að sneiða hjá því og settir inn skilmálar til að koma í veg fyrir að því sé raskað. Í áliti frá NÍ kemur eftirfarandi fram: *Að mati Náttúrufræðistofnunar er verndargildi þess svæðis sem er innan deiliskipulagsreits mjög takmarkað og ekki sé ástæða til að gera athugasemd við þessa framkvæmd með það í huga. Ekki langt frá virðist land blautara og mýrlendi mismikið raskað og þar er einnig „tjörn“ Rotaflóð sem virðist stundum þorna. Kostur við svæðið er að stutt er inn á vegi og þarf því ekki að koma til mikillar vegalagningar yfir mýrasvæði. Þrátt fyrir að ekki séu skráð votlendi á þessu svæði sem er 2 ha eða stærri telur Náttúrufræðistofnun að ætið skuli reynt að forðast að skerða votlendi eins og hægt er.*

Í heild er ekki talið að tillagan feli í sér umtalsverð umhverfisáhrif.

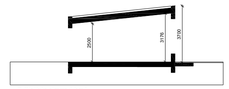
A Þjónustumiðstöð 1 hæð



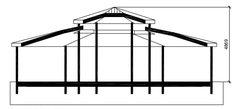
B Snyrting 1 hæð



C Gisthús minna 1 hæð



D Gisthús stærra 1 hæð



E Grillhýsi 1 hæð

SNIÐ 1:200

DEILISKIPULAG

2.1 LÓÐIR OG BYGGINGAR

Skipulagssvæðinu er skipt upp í 13 lóðir sem eru eftirfarandi:

- 10 lóðir fyrir gistihús, hver lóð er 2680 m2 og á hverri lóð er gert ráð fyrir allt að 5 gistihúsum
- Lóð undir þjónustumiðstöð, stærð hennar er 1200 m2
- Lóð undir grillhús, stærð hennar er 300m2
- Lóð fyrir snyrtingu á tjaldsvæði, stærð hennar er 257 m2

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

Litur húsa skal vera í samræmdum jarðlitum en þarf ekki að vera eins. Trjágróður skal nýttur til þess að mynda skjól og rými og fella byggingarnar að landslagi. Hönnun er frjáls að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

2.2 TJALDSVÆÐI

Á tjaldsvæðinu er gert ráð fyrir tjöldum, ferðavögnum, húsbílum og hjólhýsum.

Tjaldflatinar eru þannig að annars vegar er gert ráð fyrir að svæði nýtist fyrir tjöld og hins vegar fyrir ferðavagna. Ástæða þess er m.a. sú að skv. leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar um brunavarnir á tjaldsvæðum er mælst til þess að tjaldsvæðum sé skipt þannig upp að svæði fyrir tjöld séu aðskilin frá svæðum sem ætluð eru fyrir ferðavagna. Skipting þessi er ekki sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gert er ráð fyrir að skipting þessi verði mismunandi milli ára og að færanleg gögn verði notuð við þessa skiptingu.

Í samræmi við áðurnefndar leiðbeiningar er mælst til þess að tjaldflötinni verði skipt þannig upp að svæði fyrir tjöld ættu ekki að vera stærri en 1.000 m2 eða þannig að allt að 60 tjöld rúmist á hverju þeirra. Bil á milli svæðanna ætti að vera minnst 5 m. Bil milli stakra tjalda (óskyldir aðilar) ætti að vera minnst 3 m. Skipting þessi er ekki sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gert er ráð fyrir að skipting þessi verði mismunandi milli ára og að færanleg gögn verði notuð við þessa skiptingu.

Svæði fyrir ferðavagna ætti að skipta niður í blokkir þannig að mest 30 ferðavagnar séu í hverri blokk. Svæði fyrir hverja bifreið með ferðavagni má áætla 100 m2, en fyrir húsbíl um 80 m2. Fjarlægð á milli blokkanna ætti að vera minnst 8 m. Hverri blokk ætti síðan að skipta í þrjár einingar sem hver rúmar 10 ferðavagna. Milli einiganna ætti að vera 5 m bil. Fjarlægð á milli ferðavagna innbyrðis ætti að vera minnst 4 m en 1.8 m á milli ferðavagns og næstu bifreiðar eða sóltjalds (markísu).

Skipting þessi er ekki sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gert er ráð fyrir að skipting þessi verði mismunandi milli ára og að færanleg gögn verði notuð við þessa skiptingu.

2.3 SKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR

A Þjónustumiðstöð

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa þjónustumiðstöð á einni hæð. Í þjónustumiðstöðinni er m.a. gert ráð fyrir veitingasölu, upplýsingamiðstöð, veitingarekstri, verslun og íbúð fyrir starfsmenn.

Byggingarreitinn er 500 m2 en flatarmál gólfflatar skal að hámarki vera 400 m2. Hæð byggingar verði að hámarki 4,5 metrar yfir gólfkóta, þakform er einhalla. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

B Snyrting

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu með salernis- og sturtuaðstöðu á einni hæð.

Byggingarreiturinn er 135 m2 en flatarmál gólfflatar má að hámarki vera 100 m2. Hæð byggingu verði að hámarki 3,0 metrar yfir gólfkóta, þakform er einhalla. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

C Gistihús - minna

Innan byggingarreits er heimilt að reisa gistihús. Byggingarreiturinn er 35 m2, flatarmál gólfflatar má að hámarki vera 35 m2. Hæð byggingar verði að hámarki 3.6 metrar yfir gólfkóta, þakform er einhalla. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

D Gistihús - stærra

Innan byggingarreits er heimilt að reisa gistihús. Byggingarreiturinn er 53 m2 en flatarmál gólfflatar má að hámarki vera 50 m2. Hæð byggingar verði að hámarki 3.7 metrar yfir gólfkóta, þakform er einhalla. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

E Grillhús

Innan byggingarreits er heimilt að reisa grillhús á einni hæð. Í grillhúsi er gert ráð fyrir grillaðstöðu, lausum borðum og bekkjum. Hliðar húss skulu opnar að hluta. Byggingarreiturinn er 150 m2 en flatarmál gólfflatar má að hámarki vera 145 m2. Hæð byggingar verði að hámarki 4.9 metrar yfir gólfkóta, þakform er frjálst. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

GREINARGERÐ:

1 FORSENDUR

Skilmálar þessir gilda fyrir hluta jarðarinnar Fornhaga í Rangárþingi eystra, Fornhaga I. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og er gert ráð fyrir tjaldsvæði, grillhúsi, gistihúsum og þjónustumiðstöð. Samráð var haft við Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðina og Minjastofnun í nóvember 2018 og Náttúrufræðistofnun Íslands í ágúst 2019 og voru gerðar breytingar á skipulaginu vegna votlendis áður en það var auglýst.

1.1 AFMÖRKUN OG STÆRÐ

Skipulagssvæðið tekur til hluta jarðarinnar Fornhaga í Rangárþingi eystra, landnúmer jarðarinnar er 189779 og er heildarstærð hennar 50 ha. Til stendur að stofna nýja lóð úr jörðinni Fornhaga og skipuleggja hana m.a. fyrir tjaldsvæði, gistihús og þjónustumiðstöð. Skipulagssvæðið mun ná yfir þessa nýju lóð sem verður skráð Fornhagi I, stærð hennar er 15 ha, þar af eru 6.3 ha tjaldsvæði og 8,7 ha fyrir gistihús. Einnig eru skilgreindar lóðir undir áætlaðar byggingar.

Jörðin Fornhagi afmarkast af Akureyjarvegi til suðurs, þjóðvegi nr. 1 til austurs, lóðinni Hemlu til norðurs og lóðinni Strandarhöfuðs til vesturs. Skipulagssvæðið er í norðaustur horni jarðarinnar, engar byggingar eru á svæðinu og hefur það verið nýtt sem beitiland fyrir hross óðru hvoru.

1.2 VÍSTLENDI

Svæðið er framræst en samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnun Íslands (Ísunis-flokkun) eru helstu vistlendi innan deiliskipulagssvæðisins graslendi, votlendi og smá mólendi. Graslendið er grasengjavist og língresis- og vingulsvist. Helstu vistgerðir votlendisins eru starungsmýrarvist og gulstararflóavist. Innan votlendisins er lítil tjörn, Rotaflóð, sem getur þornað upp á sumrin, allt eftir árferði. Mólendið samanstendur af viðikjarrvist og lyngmóavist á láglendi. Samkvæmt upplýsingum frá Náttúrufræðistofnun Íslands flokkast umrætt land að mestu sem grasengjavist með starungsmýri og gulstararflóa á blautustu svæðunum og einnig koma fram litlar einingar sem flokkast sem lyngmói en eru væntanlega starungsmýri. Fjarkönnun er ekki óbrigðul en samkvæmt fjarkönnunargögnum og skoðun á loftmyndum og öðrum tiltækum myndum, auk þekkingar starfsmanna Náttúrufræðistofnunar á svæðinu, má segja með mikilli vissu að mest af svæðinu sé grasengjavist.

1.3 SKIPULAGSLEG STAÐA

Deiliskipulagssvæðið er innan reits sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði 1 í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024.

Þörf er á að breyta gildandi aðalskipulagi á þann hátt að skipulagssvæðið verði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í stað þess að vera skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Breyting á aðalskipulagi verður gerð samhliða vinnu við deiliskipulag.

Deiliskipulagstillaga þessi fellur undir lög um umhverfismat áætlana. Ekki er talið að tillagan feli í sér umtalsverð umhverfisáhrif en framkvæmd þessi er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum.

1.4 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. dags. 20.08.2018.

Skipulagsgögn eru þessi:

i. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1.000
ii. Yfirlitsmynd í mælikvarða 1:10.000

X:\0-VERK\8613-RANGEY\A\18046-FORNHAGI\TEIKN\DWG\18046-DSK.DWG

FORNHAGI - RANGÁRÞING EYSTRA

SUMARHÚSA- OG TJALDSVÆÐI

DEILISKIPULAG - TILLAGA

KVARÐI-A1:	1:1000	TEIKN NR:	101
DAGS:	23.10.2019	HANNAÐ:	irg
FLOKKUR:	8613-rangey_A	TEIKNAÐ:	irg/er
SKRÁ:	18046-dsk.dwg	VERKNR:	18046

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010. frá _____2019 til _____2019 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann _____2019.

_____

Sveitarstjóri Rangárþings eystra

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

LANDSLAG