

---

**LAMBAFELL**  
**Deiliskipulag**  
**Skipulagslýsing**

*Runólfur Þór Sigurðsson*  
*Drífa Gústafsdóttir*  
*Skipulagsráðgjafar*  
*Fyrir eigendur Lambafells*  
*þann 25.9.2017*  
Verknúmer: 14-106

---

**Rangárþing Eystra**

**Efnisyfirlit**

1	DEILISKIPULAGSLÝSING.....	3
1.1	DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ – AFMÖRKUN OG STÆRÐ.....	3
1.2	HELSTU FORSENDUR.....	4
1.3	VIÐFANGSEFNI DEILISKIPULAGSINS.....	4
1.4	ÁFORM.....	4
1.5	TENGL VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR.....	5
2	ÁHERSLUR OG SKILMÁLAR.....	5
2.1	BYGGINGASKILMÁLAR OG ÁSÝND.....	5
2.2	AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI.....	5
2.3	VEITUKERFI OG SORP.....	5
2.4	UMHVERFI OG NÁTTÚRUVÁ.....	6
2.5	MINJAVERNÐ.....	6
2.6	SKIPULAGSGÖGN.....	6
3	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ.....	6
3.1	ALMENNT.....	6
3.2	KYNNING SKIPULAGSVERKEFNISINS.....	6
3.3	ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLANIR.....	6
3.4	UMSAGNARAÐILAR.....	7
4	SAMÞYKKT LÝSINGAR.....	7

## 1 DEILISKIPULAGSLÝSING

Lýsing deiliskipulagsins er í samræmi við 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Í lýsingunni eru dregnar fram helstu forsendur og viðfangsefni deiliskipulagsins.

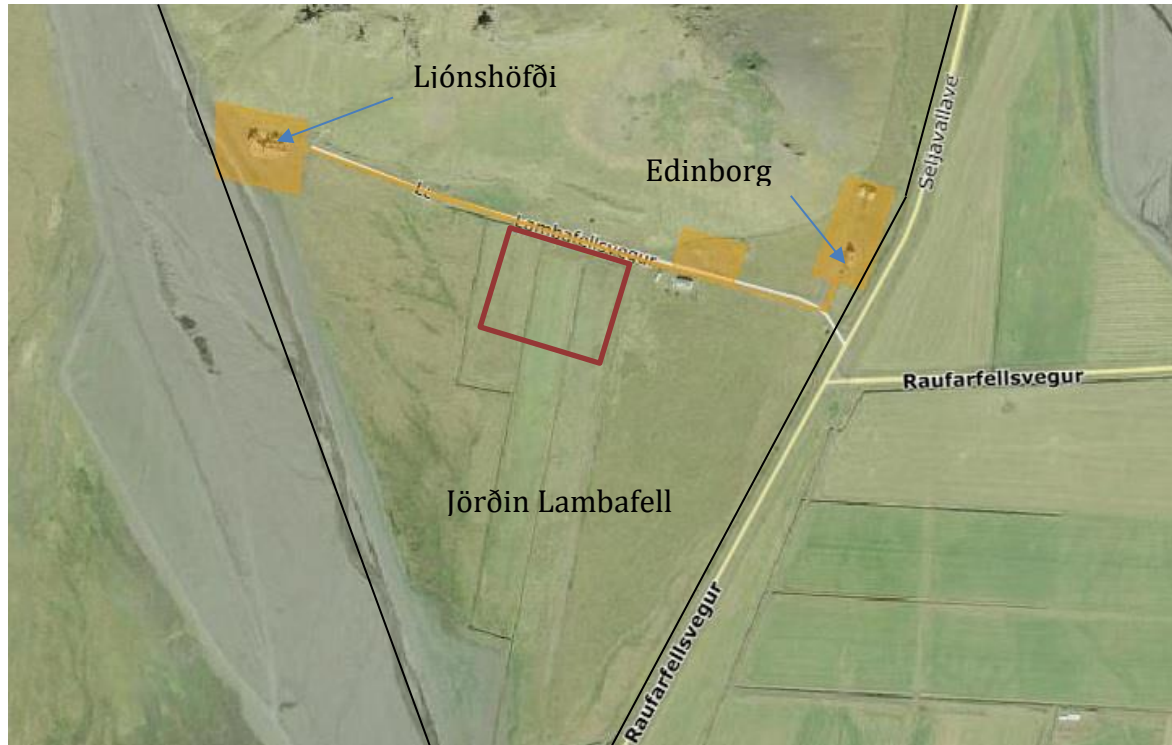
### 1.1 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ – AFMÖRKUN OG STÆRÐ

Deiliskipulag þetta tekur til hluta jarðarinnar Lambafells í Rangárþingi eystra. Til stendur að skipta lóð út úr jörðinni Lambafelli og skipuleggja hana undir hótél og þjónustubyggingu. Deiliskipulagssvæðið er innan reits sem skilgreindur er verslunar- og þjónustusvæði í Aðalskipulagi Rangárþings Eystra 2012-2024. Lóðin verður skráð Lambafell 2. Sjá hér fyrir neðan upplýsingar teknar úr Þjóðskrá 25.09.2017:

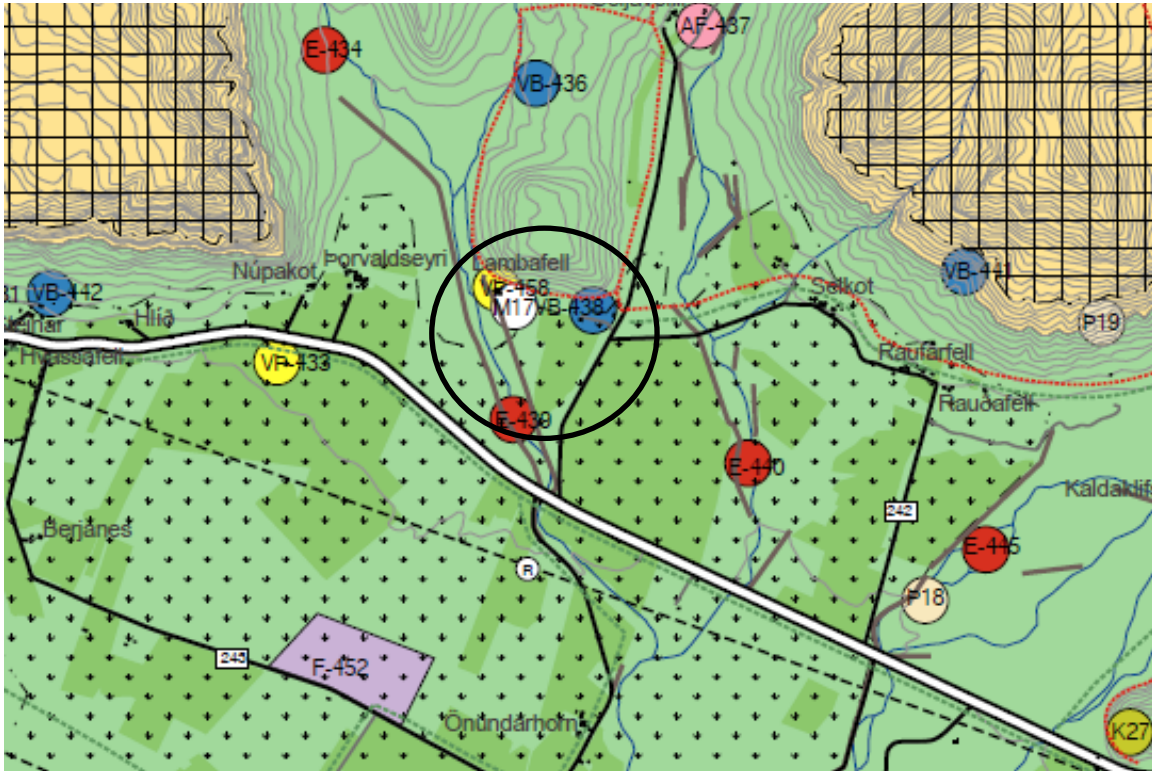
#### Lambafell Rangárþing Eystra

Tegund: Jörð                      Annað : Skráð lögbýli.  
 Landnúmer: 163699      Greinitala: 8613-12-00036000  
 Fastanúmer 219-1285  
 Stærð: 21,1 ha ræktað      Heildarlóðarmat: 483.000  
 Eigandi Kt: 600412-0430      Welcome Edinborg ehf      100,00%

Skipulagssvæðið er hluti af jörðinni Lambafell. Sú lóð sem tekin verður úr jörðinni afmarkast við veginn að Ljónshöfða og er miðsvæðis, markað rautt neðan Lambafellsvegur. Lóðin verður 1,5 hektari að flatarmáli.



Lambafell afmarkast af Svaðbælisá til vesturs og Raufarfellsvegi til austurs. Þegar deiliskipulagt svæði á jörðinni er merkt gult á mynd og standa þar gistihúsin Ljónshöfði og Edinborg, einnig eru á svæðinu nokkur sumarhús og smáhýsi. Gamla bæjarhúsið stendur neðan við Lambafellsveg og er það nýtt sem starfsmannabústaður.



Hluti úr aðalskipulagi Rangárfings eystra 2012 – 2024.

## 1.2 HELSTU FORSENDUR

Ferðapjónusta hefur verið að byggjast upp á svæðinu í viðleitni að svara þeirri eftirspurn sem stórukinn fjöldi ferðamanna hefur haft í för með sér. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er að mæta þessari eftirspurn og auka fjölbreytni þjónustu á svæðinu og úrvali gististaða með byggingu hótels og þjónustubyggingar. Þessi uppbygging fjölgar atvinnutækifærum á svæðinu og boðið verður upp á húsnæði fyrir starfsmenn. Framkvæmdin stuðlar að því að þeir ferðamenn sem nú þegar fara um svæðið dvelji lengur og nýti þá þjónustu sem í boði er á svæðinu.

## 1.3 VIÐFANGSEFNI DEILISKIPULAGSINS

Viðfangsefni deiliskipulagsins tekur til umræddrar lóðar er tekin verður úr jörðinni Lambafelli landnúmer 163699 og ætluð er fyrir verslun og þjónustu. Í skipulaginu verða m.a. ákvæði hvað varðar byggingamagn, ásýnd, aðkomu, bílastæði og veitukerfi.

## 1.4 ÁFORM

Lóðin verður 1,5 ha að stærð og er í dag gamalt tún. Á lóðinni eru áform um að reisa hótél allt að 80-90 herbergja auk þjónustubyggingar. Hótelið verður í nokkrum stakstæðum húsum með tengibyggingum á milli. Áætlað er að byggja allt að 2.500 m<sup>2</sup> og að hámarks hæð húsa verði um 10 m. nýtingarhlutfall lóðarinnar verði því um 0,16. Þessi útfærsla gefur tækifæri til þess að áfangaskipta framkvæmdinni. Aðkoma yrði um Lambafellsveg sem tengist Seljavallavegi og þaðan þjóðvegi 1. Þjónustan myndi einnig nýtast ferðamönnum og öðrum þeim sem ekki dvelja á hótelinu.

## 1.5 TENGLI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Í Aðalskipulagi Rangárþings Eystra 2012-2024 er umrætt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP-458) og mun deiliskipulagið vera í samræmi við það. Samkvæmt 41. gr. skipulagslaga er ekki skylt að hafa samráð við nærliggjandi sveitarfélög, þar sem skipulagsáætlunin tekur ekki til svæðis sem liggur að þeirra mörkum og hefur því engin áhrif á skipulag aðliggjandi sveitarfélaga. Á jörðinni er gildandi deiliskipulagsáætlun; landnúmer: 195241, 192640, 198350, 198365, 198367, 198370, 198371, 198372, skipulagsnúmer 6228. Þessi áætlun er nú í endurnýjunarferli.

## 2 ÁHERSLUR OG SKILMÁLAR

### 2.1 BYGGINGASKILMÁLAR OG ÁSÝND

Deiliskipulagið tekur á stærð og útfærslu bygginga með tilliti til ásýndar, umhverfis og nýtingar. Hótelíð verður í nokkrum, misstórum, húsum með tengibyggingum á milli sem ganga út frá þjónustuhúsinu. Þjónustuhúsið verður stærsta mannvirkið og ganga minni húsin út frá því. Heildarfermetrafjöldi verður um 2.400 m<sup>2</sup>. Húsin verða öll í lágstemmdum jarðlitum og trjágróður nýttur á hógværan hátt til þess að fella byggingarnar betur að landslagi. Með þessari útfærslu dregur úr því inngripi sem svona mannvirki gæti haft á umhverfið og ásýnd.

### 2.2 AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma verður frá þjóðvegi 1 upp Seljavallaveg og vestur Lambafellsveg. Ekki þarf að fara í neinar vegbætur þar sem umræddir vegir eru nú þegar malbikaðir og í góðu ásigkomulagi. Bílastæði verða við þjónustubyggingu og gert verður ráð fyrir bílastæðum fyrir fatlaða nærri inngangi þjónustubyggingarinnar. Samkvæmt Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 tekur sveitarstjórn afstöðu hvað varðar fjölda bílastæða er fylgja skal einstökum framkvæmdum t.d. hótélbyggingum. Tekið skal tillit til algildrar hönnunar hvað varðar stæði fyrir hreyfihamlaða. Gæta skal að lýsing á útisvæðum, þar með talið bílastæðum, fylgi öllum öryggiskröfum en gæta þess ljósmengun verði haldið í lágmarki. Staðsetning bílastæða mun koma fram í deiliskipulaginu.

### 2.3 VEITUKERFI OG SORP

Rafmagn tengist núverandi lagnakerfi á svæðinu í samráði við hlutaðeigandi stofnanir s.s. RARIK og sveitarfélagið. Neysluvatn verður fengið úr Lambafellsveitu, sem tilgreind er í Aðalskipulagi Rangárþings Eystra 2012-2024 (VB-438). Neysluvatnið skal uppfylla þær kröfur sem tilgreindar eru í reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001. Innan jarðarinnar er réttur til nýtingar á heitu vatni. Fráveita verður hönnuð og byggð samkvæmt þeim kröfum sem settar eru í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ m.s.br. og leiðbeiningariti UST. Leiðbeinandi staðsetning fráveitu mun koma fram í deiliskipulaginu. Sorphirða verður á vegum sveitarfélagsins.

## 2.4 UMHVERFI OG NÁTTÚRUVÁ

Það svæði sem lóðin er áætluð á er í dag gamalt tún sem ekki hefur verið í rækt í nokkuð mörg ár og áhrif framkvæmdarinnar því óveruleg hvað varðar gróður. Sá jarðvegur sem fellur til við framkvæmdina verður nýttur á svæðinu við landmótun lóðar.

Deiliskipulagssvæðið er um 300 m austan Svaðbælisár og því í mögulegri hættu vegna flóða af völdum eldsumbrota í Eyjafjallajökli. Varnargarðar eru við árbakkann sem beina vatninu eftir árfarveginum í átt til sjávar. Varnargarðar þessir voru styrktir í kjölfar eldsumbrotanna í Eyjafjallajökli árið 2010 og stóðu þeir af sér mikið eðjuhlaup sem varð í ánni. Umræddir varnargarðar eru á vegum Vegagerðarinnar.

Í Rangárþingi Eystra er gildandi viðbragðsáætlun Almanna- og borgarvarnarmála vegna eldsumbrota.

## 2.5 MINJAVERNÐ

Merkta fornninjar eru vestan við deiliskipulagsreitinn (M17) þar sem um er að ræða gamalt bæjarstæði. Deiliskipulagssvæðið og framkvæmdir á því munu ekki hafa áhrif á þessar minjar. Í deiliskipulaginu mun staðsetning þeirra koma fram. Varðandi minjavernd er sérstaklega bent á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 hvað varðar áður ókunnar fornninjar.

## 2.6 SKIPULAGSGÖGN

Uppdrættir deiliskipulagsins verða samkvæmt ákvæðum skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagstillagan verður sett fram á uppdrætti, í mælikvarða 1:500 – 1:2000, ásamt greinargerð þar sem forsendum og skilmálum er gerð skil.

# 3 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

## 3.1 ALMENNT

Í skipulagslögum nr. 123/2010 gr. 40, 41, og 42 og í lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, gr. 7 er kveðið á um kynningu og samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferilsins svo sem auglýsingu og afgreiðslu deiliskipulagsins.

## 3.2 KYNNING SKIPULAGSVERKEFNISINS

Að fengnu samþykki sveitastjórnar Rangárþings Eystra og skipulags- og byggingarnefndar verða öll gögn skipulagsins aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins.

## 3.3 ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLANIR

Stefnt er að kynningu á lýsingu þessari í nóvember og að auglýsingu í nóvember-desember. Staðfesting deiliskipulagsins er áætluð í mars 2018, ef engar tafir og eða breytingar verða á skipulagsverkefninu.

Mánuður	Verkþáttur
nóvember	<b>Deiliskipulagslýsing:</b> Lýsing áætlunar samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings Eystra. Leitað umsagnar umsagnaraðila og lýsing kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
desember	<b>Drög að deiliskipulagstillögu:</b> Drögin kynnt hagsmunaaðilum svo og umsagnaraðilum.
desember- febrúar	<b>Tillaga að deiliskipulagi og umhverfisskýrsla:</b> Skipulag og byggingarnefnd afgreiðir skipulagstillöguna til formlegrar auglýsingar.
febrúar 2018	<b>Úrvinnsla umsagna og athugasemda:</b> Deiliskipulagstillagan til meðferðar í skipulag- og byggingarnefnd og hjá sveitarstjórn. Farið yfir umsagnir og athugasemdir.
mars 2018	<b>Staðfesting:</b> Deiliskipulagstillagan samþykkt í sveitarstjórn. Gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

### 3.4 UMSAGNARAÐILAR

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

## 4 SAMÞYKKT LÝSINGAR

Lýsing þessi er unnin í samræmi við 30. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2017

F.h Rangárþings Eystra

---