

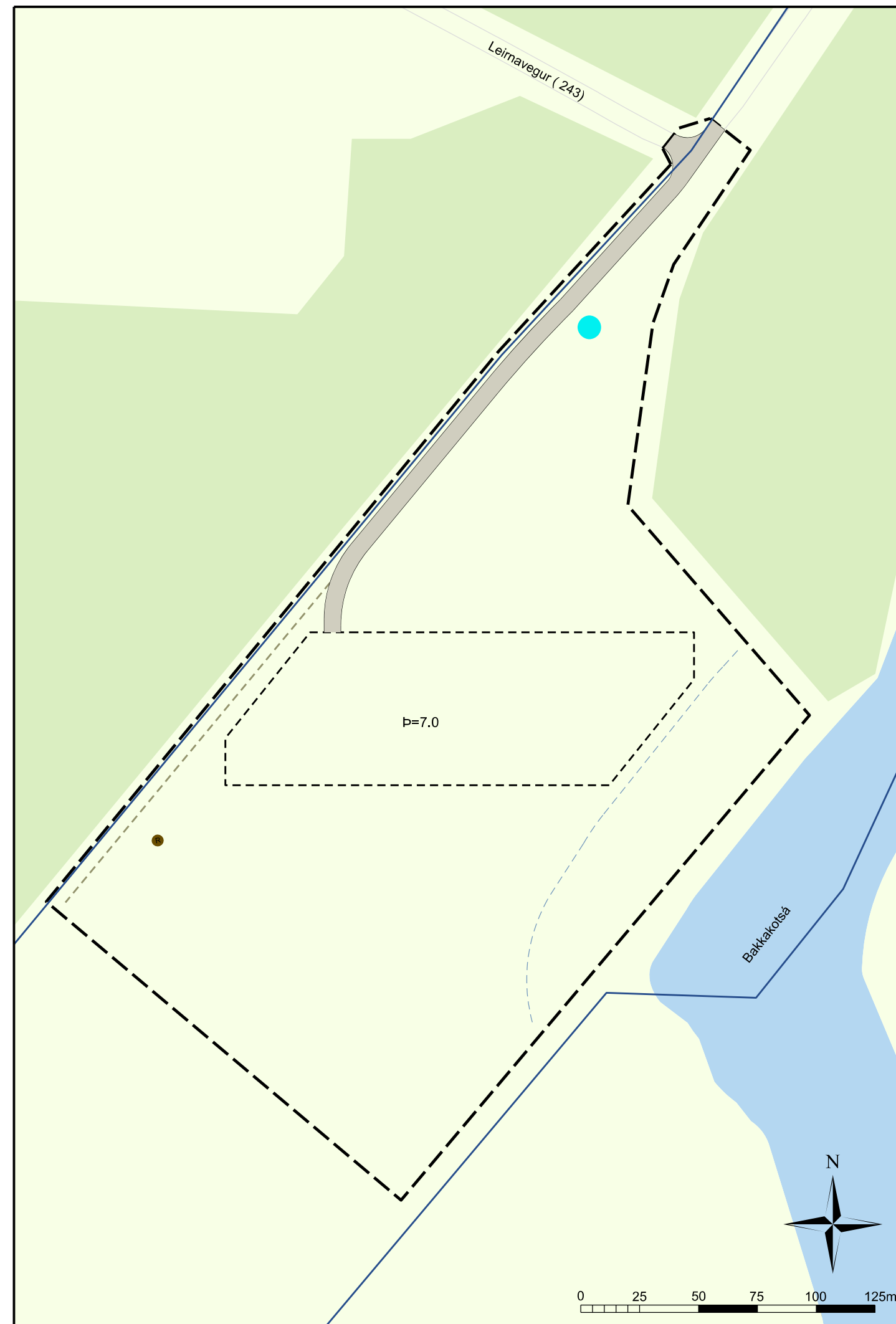
Skýringarmynd: Útlit byggingar til norðurs og suðurs

Skýringarmynd: Útlit vestur

Skýringarmynd: Útlit austur



ÚR AÐALSKIPULAGI RANGÁRÞINGIS EYSTRA 2012 - 2024



Tillaga að deiliskipulagi 1:2.000 [A2]

GREINARGERÐ

Ferðamönnum á Suðurlandi hefur fjölgað verulega undanfarið ár og ferðaþjónusta í Rangárbírgi eystra hefur verið í miklum uppgangi. Eitt af leiðarljósum Aðalskipulags Rangárbírgis eystra 2012 - 2024 er öflugra og fjölbreyttara atvinnulíf, einkum í ferðaþjónustu og skyldum greinum. Deiliskipulagssvæðið nær yfir um 5,7 ha á jörðinni Rauðsbakka undir Eyjafjöllum þar sem fyrirhugað er að efla ferðaþjónustu á svæðinu með því að reisa byggingu með allt að 30 gistirýmum.

1.1 Samræmi við aðalskipulag

Skipulagssvæðið er staðsett á skilgreindu landbúnaðarlandi í Aðalskipulagi Rangárbírgis eystra 2012 - 2024 og fellur innan landbúnaðarsvæðis 1 skv. skilgreiningu í aðalskipulagi. Deiliskipulagssvæðið er þó alfarið utan ræktaðs lands.

Skv. Aðalskipulagi Rangárbírgis eystra 2012 - 2024 er heimilt að reisa allt að 1.500 m² nýbyggingar fyrir stöðgreinar við landbúnað, þar á meðal ferðaþjónusta, gistaðstöðu og greiðasölu í tengslum við hana.

Tillaga að deiliskipulagi fellur vel að stefnu og skilmálum Aðalskipulags Rangárbírgis eystra um uppbyggingu fyrir ferðaþjónustu á landbúnaðarlandi. Fyrirhuguð uppbygging er á landi í órækt, alfarið utan túna eða annarra nytja og takmarkar ekki núverandi nýtingu á jörðinni eða aðliggjandi landbúnaðarlandi.

1.2 Forsendur og markmið

Eigandi jarðarinnar Rauðsbakka hyggst byggja upp aðstöðu fyrir gististað á jörðinni og styðja við ferðaþjónustu á svæðinu. Gert er ráð fyrir að reisa allt að 1.300 m² byggingu með allt að 30 gistirýmum á jörðinni.

1.3 Staðhættir

Skipulagssvæðið er staðsett undir Eyjafjöllum, í u.þ.b. 1.600 m fjarlægð suður af þjóðvegi 1. Skipulagssvæðið er hluti af jörðinni Rauðsbakka sem er 58 ha að stærð og hefur verið í eyði síðan 1965. Á hluta jarðarinnar, utan skipulagssvæðis, eru tún þó enn nýttjuð og önnur svæði eru nýtt fyrir beit. Á jörðinni er ein 56,1 m² verkfærageymsla og því er rými fyrir allt að 1.443,9 m² húsnæði á jörðinni skv. heimildum í aðalskipulagi.

Skipulagssvæðið er í u.þ.b. 1 km fjarlægð frá strandlínu, á svæði sem einkennist einna helst af órækt. Vestan og norðan við skipulagssvæðið eru ræktað tún og austan svæðisins rennur Bakkakotsá. Mikili og fallegri útsýni er af svæðinu, bæði til norðurs yfir Eyjafjöllin og til sjávars í suði.

Skv. vindatlas Veðurstofu Íslands eru ríkjandi vindáttir á svæðinu suð-austanátt og austanátt. Engar þekktar formínjar eru á svæðinu.

1.4 Náttúruvá

Á svæðinu er hætta vegna mögulegra flóða af völdum eldsumbrota í Eyjafjallajökli. Deiliskipulagssvæðið liggur við Bakkakotsá og jökulhlaup af völdum eldvirkni undir Eyjafjallajökli geta fallið í fargar árinna, vatnshæð í meiriháttar jökulhlaupi er talið geta náð allt að 3 metrum og endurkomutími slíks aburðar hefur verið >100 ár.¹ Flóð vegna meiriháttar jökulhlaups geta því valdið hættu á svæðinu. Í síðustu eldsumbrotum í Eyjafjallajökli, sem hófust í apríl 2010, féll vatn í fargar árinna. Vatnshæð árinna náði þó ekki að þeim stað sem fyrirhugaður byggingarreitur gististaðar er staðsettur.

Í sveitarfélaginu er í gildi viðbragðsáætlun vegna mögulegra eldsumbrota og hamfarafloða. Einnig hefur verið þróað viðörunarkerfi sem fer í gang við eldsumbrot og þegar hætta er á flóðum.

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Byggingarreiti²

Gert er ráð fyrir 11.300 m² byggingarreit.

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 1.300 m² bygging.³
- Gert er ráð fyrir að hámarksstærð byggingar verði 7 metrar.
- Gert er ráð fyrir að mænisstærð byggingar verði vestur - austur.
- Vanda skal sérstaklega til hönnunar m.t.t. ásynðar byggingar og stuðla að því að bygging falli vel að nánasta umhverfi m.t.t. forms, litar og efnis.

Í 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 sem fjallar um skipulag við vötn, ár og sjó kemur fram að óheimilt er að reisa mannvirki innan 50 m fjarlægðar frá ám. Byggingarreitur er staðsettur í um 60 m fjarlægð frá árbakka Bakkakotsár. Staðsetning byggingarreits er sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt línu sem sýnir 50 m fjarlægð frá árbakka.

2.2 Vegir, bílastæði og stígar

Gert er ráð fyrir vegtengingu að byggingarreit af Leimavegi (243). Aðkoma er sýnd á deiliskipulagsupprætti, lega og útfærsla vegar og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun.

Gert er ráð fyrir allt að 40 bílastæðum við byggingu ásamt 2 stæðum fyrir rútur. Bílastæði verða staðsett norðan við byggingu, innan byggingarreits. Nánara fyrirkomulag bílastæða skal sýnt á aðalupprætti. Gert er ráð fyrir slóða meðfram jarðarmörkum, vestan byggingarreits, sem tengir suður og norðurhluta jarðarinnar og hægt verður að nýta fyrir bíla sem þjónusta hreinsivirkir/rotþró.

2.3 Lagfir og veitur

Gert er ráð fyrir að tengjast dreifikerfi Rarik á svæðinu með jarðstreng meðfram aðkomuvegi að byggingarreiti.

¹ Viðbætur vegna ábendingu Veðurstofu Íslands. Dags. 22.03.2016.

² Kafli um lóð er felldur út og númeraröð undirkafli er breytt vegna ábendingu skipulagsstofnunnar. Dags. 18.03.2016

³ Heimilt byggingarmagn er minnkað úr 1.440 m² í 1.300 m²

Neysluvatn verður fengið úr einkavatsveitu þar sem borað verður eftir vatni. Öflun neysluvatns og frágangur vatnsveitu verður unnin í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br. Brunnsvæði vatnsból er sýnt á upprætti, heimilt er að færa vatnsból innan skipulagssvæðis ef þörf þykir. Skal þá afmarkað 5 metra brunnsvæði utanum vatnsból í samræmi við 2. gr. reglugerðar nr. 533/2001 um breytingu á reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.

Í kafla 5.3.1 um verndarsvæði vatnsbóla í Aðalskipulag Rangárbírgis eystra 2012 - 2024 segir að í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands verði unnið að skilgreiningu vatnsverndarsvæða þekktara vatnsveitna á skipulagstímabilinu. Ný vatnsveita á Rauðsbakka er starfsleyfis skyld og mun falla inn í þessa vinnu heilbrigðisnefndar sveitarfélagsins.⁴

Vatn fyrir gististað verður hitað með rafmagni.

Frárennsli skólps verður tengt hreinsivirkir/rotþró með tveggja þrepa hreinsun, fyrirkomulag rotþróar/hreinsistöðvar skal uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitu og skólp. Leiðbeinandi staðsetning fyrir rotþró er sýnd á upprætti. Fyrirkomulag og endanleg staðsetning lagna og rotþróar skal unnið í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Fituskilja verður á fráveitu frá eldhúsi.⁵

2.4 Formínjar

Engar þekktar formínjar eru á eða við skipulagssvæðið. Ef áður ókunnar formínjar finnast við framkvæmdir skulu framkvæmdir stöðvaðar og samband haft við Minjastofnun Íslands í samræmi við lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

UMHVERFISSKÝRSLA

Tillaga að deiliskipulagi gististaðar á jörðinni Rauðsbakka undir Eyjafjöllum fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna, þar sem hún markar stefnu um framkvæmd sem er tilkynningarskyld samkvæmt flokki B, lið 12.05 í lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda.

Umhverfisáhrif

1 Landnotkun

Samkvæmt Aðalskipulagi Rangárbírgis eystra 2012-2024 er jörðin skilgreind sem landbúnaðarland í flokki I. Stefna og skilmálar aðalskipulagsins miða meðal annars að uppbyggingu fyrir ferðaþjónustu á landbúnaðarlandi. Deiliskipulagið mun hafa óveruleg/engin áhrif á landnotkun þar sem gert er ráð fyrir að byggingarreitur og tilheyrandi framkvæmdir⁶ liggja utan túna eða annarra nytja og mun ekki takmarka nýtingu annarra að landbúnaðarlandi.

2 Landslag og ásynð

Skipulagssvæðið er staðsett á landbúnaðarlandi og gert er ráð fyrir að staðsetja byggingarreit í meira en 50 m fjarlægð frá Bakkakotsá. Fjarlægð frá Hringvegi að byggingarreit er um 1700 m. Áhrif deiliskipulags á náttúrulegt landslag er metið engin/óveruleg.

Gera má ráð fyrir að tilkoma gististaðstöðu kunni að hafa í för með sér óveruleg neikvæð áhrif á ásynð svæðisins þar sem yfirbragð svæðisins sem landbúnaðarland breytist lítillega. Heildarstærð byggingar er allt að 1.300 m² og leitast verður við að hafa byggingar lágreistar til að draga sem mest úr áhrifum á ásynð svæðisins. Þrátt fyrir það má gera ráð fyrir að byggingar muni sjást nokkuð vel í annars flötu landi.

3 Aðkoma og umferð

Gert er ráð fyrir að aðkomuvegur liggja alfarið utan túna eða annarra nytja og mun hann því ekki takmarka nýtingu annarra að landbúnaðarlandi. Aukin umsvif á svæðinu eru líkleg til að hafa í för með sér aukna umferð um svæðið, ekki er þó talið að aukin umferð vegna 30 nýrra gistirýma verði það mikil að hún muni hafa teljanleg áhrif á loftgæði eða umferðarhávaða á svæðinu.

Áhrif vegna aðkomu og umferðar eru því talin óveruleg neikvæð.

4 Formínjar

Engar þekktar formínjar eru á eða við skipulagssvæðið.

5 Veitukerfi

Gistaðstaða kallar á veitukerfi fyrir fráveitu, rafmagn og neysluvatn. Gert er ráð fyrir að frárennsli verði tengt hreinsivirkir/rotþró með 2 þrepa hreinsun á skólpi. Jarðstrengur fyrir rafmagn verður lagður meðfram aðkomuvegi frá dreifikerfi Rarik á svæðinu og neysluvatn verður fengið úr einkavatsveitu þar sem borað verður eftir vatni.

Í öllum tilfellum er fylgt eftir ákvæðum reglugerða er snerta fráveitu og skólp (nr. 798/1999) sem og reglugerð um neysluvatn (nr. 536/2001) og reglugerð um varnir gegn mengun vatns (nr. 796/1999). Áhrifin eru metin engin/óveruleg.

6 Ár og vötn

Gert er ráð fyrir að byggingarreitur verði staðsettur í um 60 m fjarlægð frá Bakkakotsá en skv. gr. 5.3.2.14. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 sem fjallar um skipulag við vötn, ár og sjó kemur fram að óheimilt er að reisa mannvirki innan 50 m fjarlægðar frá ám. Áhrif deiliskipulags á ána eru því metin engin/óveruleg.

⁴ og ⁵ Viðbætur í samræmi við ábendingu Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Dags. 10.03.2016.

⁶ Breyting vegna ábendingu skipulagsstofnunnar. Dags. 18.03.2016

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Jarðarmörk
- Byggingarreitur
- Aðkomuvegur
- Slóði
- Byggingarbann, 50 m frá Bakkakotsá
- p=7.0
- Hámarks þakshæð yfir bindandi kóta aðkomuhæðar
- Vatnsból og brunnsvæði
- Rotþró

UTAN MARKA SKIPULAGSSVÆDIS

- Tún
- Bakkakotsá

Hnitakerfi: ISN93
Kortagrunnar: Rangárbírg Eystra, VSÓ Ráðgjöf

Legu og útfærsla gatnamóta og aðkomuvegar getur breyst lítillega við nánari hönnun.

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 7. gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna var samþykkt í sveitarstjórn Rangárbírgis eystra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestri til _____

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

RAUÐSBAKKI TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR, GREINARGERÐ OG UMHVERFISSKÝRSLA	001
HANNAÐ: GHS	
YFIR: SGT	
KVARN: 12.000 [A2]	
DAGS: 19.01.2016	
BREYTT: 05.04.2016	

UNNIÐ FYRIR:
RAUÐSBAKKI