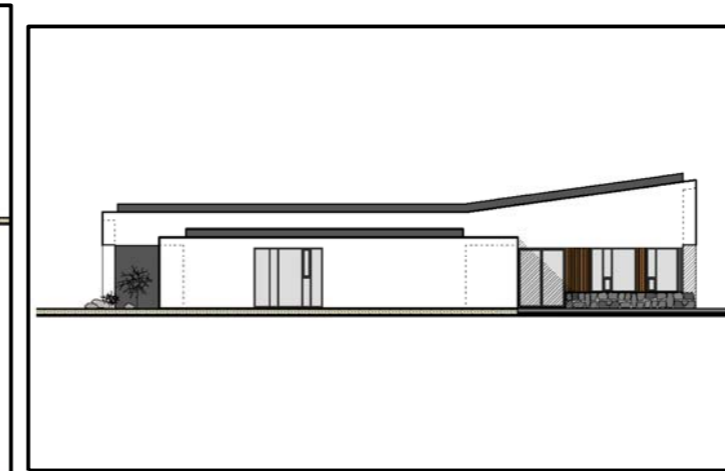
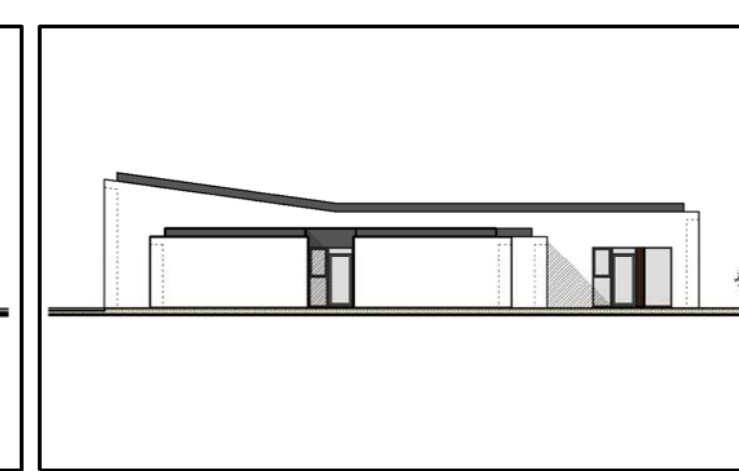




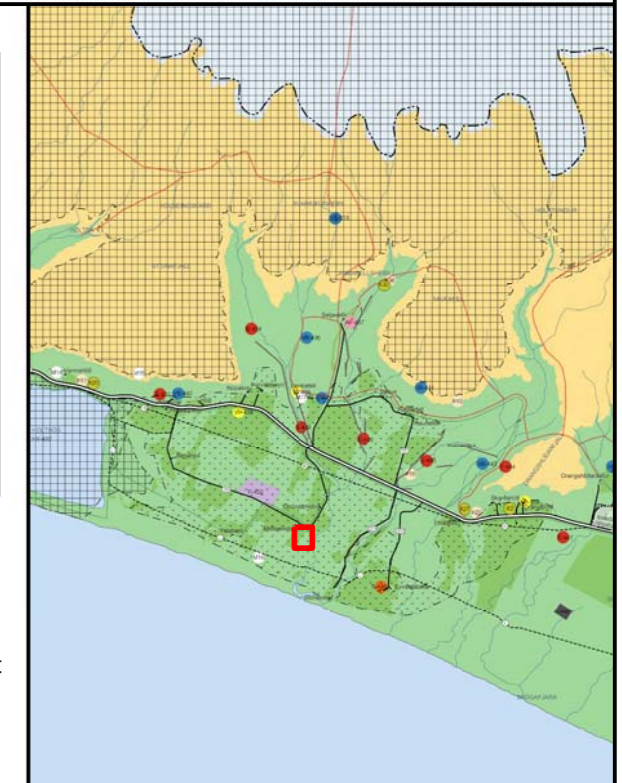
Skýringarmynd: Útlit byggingar til norðurs og suðurs



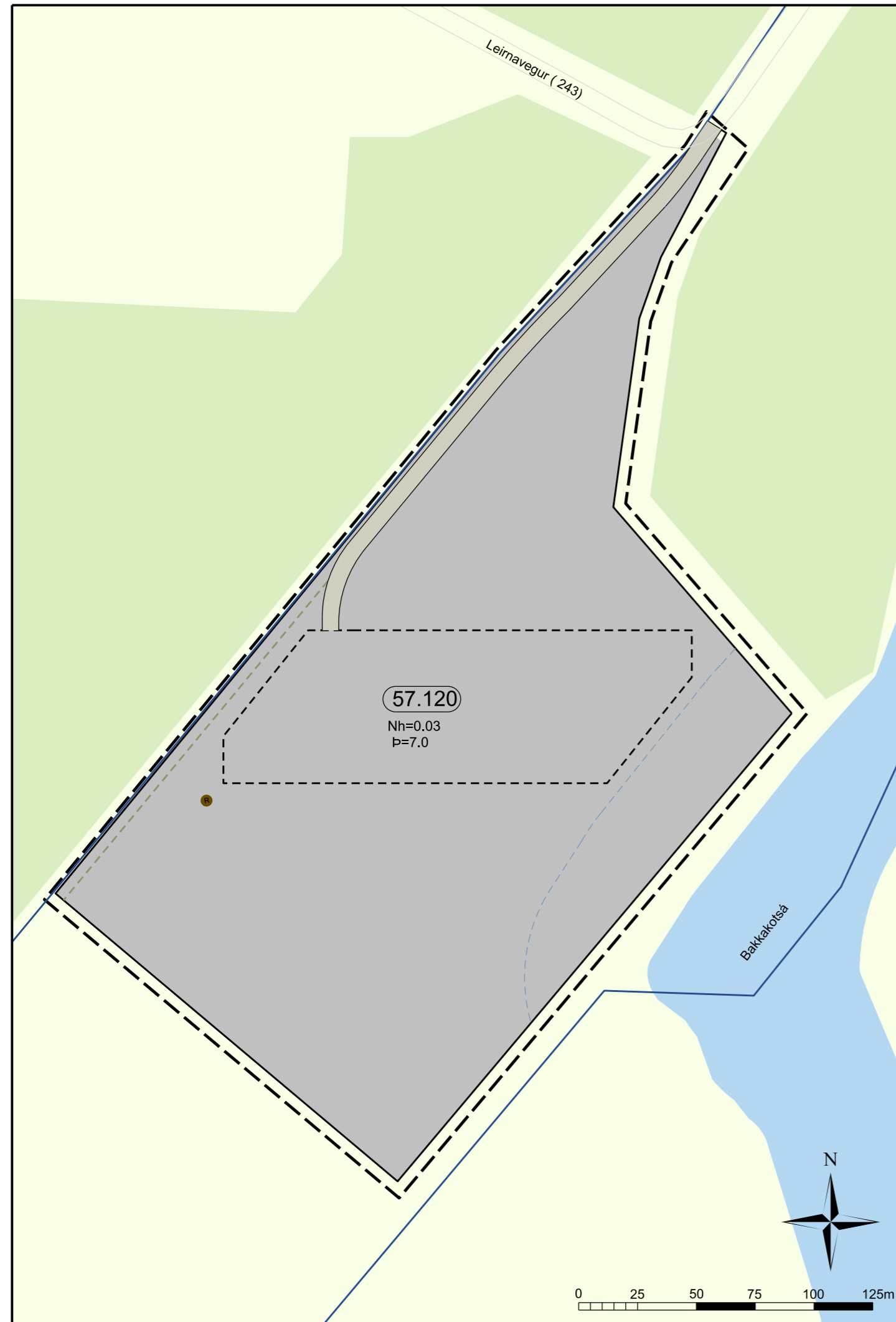
Skýringarmynd: Útlit vestur



Skýringarmynd: Útlit austur



ÚR AÐALSKIPULAGI RANGÁRÞINGIS EYSTRA 2012 - 2024



Tillaga að deiliskipulagi 1:2.000 [A2]

GREINARGERÐ

Ferðamönnum á Suðurlandi hefur fjölgað verulega undanfarin ár og ferðaþjónusta í Rangárbírgi eystra hefur verið í miklum uppgangi. Eitt af leiðarljósum Aðalskipulags Rangárbírgs 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 Rangárbírgs eystra 2012 - 2024 og fellur innan landbúnaðarsvæðis 1 skv. skilgreiningu í aðalskipulagi.

Deiliskipulagssvæðið er þó alfarið utan ræktað lands.

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

Tillaga að deiliskipulagi fellur vel að stefnu og skilmálum Aðalskipulags Rangárbírgs 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 gistaða á jörðinni og styðja við ferðaþjónustu á svæðinu. Gert er ráð fyrir að afmarka 5,7 ha lóð undir starfseminu og reisa allt að 1.440 m² byggingu með allt að 30 gistirýmum.

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 nýttuð 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. Mikil og fallgett útsýni er af svæðinu, bæði til norðurs yfir Eyjafjöllin og til sjávars í suðri.

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

1.4 Náttúruvá

Á svæðinu er hættu vegna mögulegra flóða af völdum eldsubrota í Eyjafjallajökli. Deiliskipulagssvæðið liggur við Bakkakotsá og jökulhlaup af völdum eldvirkni undir Eyjafjallajökli geta fallið í farveg árinna, flóð vegna meiriháttar jökulshlups geta því valdið hættu á svæðinu. Í síðustu eldsubrotum í Eyjafjallajökli, sem hófust í apríl 2010, féll vatn í farveg árinna. Vatnshæð árinna náði þó ekki að þeim stað sem fyrirhugaður byggingarreitur gistaðar er staðsettur.

Í sveitarfélaginu er í gildi viðbragðsáætlun vegna mögulegra eldsubrot og hamfarafloða. Einnig hefur verið þróað viðvörðunarkerfi sem fer í gang við eldsubrot og þegar hættu er á flóðum.

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Lóð

Afmörkuð er 5,7 ha lóð á landi Rauðsbakka sem ætluð er undir starfsemi gistaðar, lóð er staðsett á landbúnaðarlandi í órækt. Afmörkun lóðar er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Á aðaluppdrætti lóðar skal sýna skipulag innan lóðar. Þar skal jafnframt sýna hæðartölur á landi við hús og lóðarmörk.

- Nýtingarhlutfall lóðar (Nh) er 0,03

2.2 Byggingarreitur

Gert er ráð fyrir 11.300 m² byggingarreit á lóð.

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 1.440 m² byggingu.
- Gert er ráð fyrir að bygging verði á einni hæð og að hámarks hæð hennar verði 7 metrar.
- Gert er ráð fyrir að mænissstefna byggingar verði suður - austur.
- Vanda skal sérstaklega til hönnunar m.t.t. ásyndar 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.

2.3 Vegir, bílastæði og stígar

Gert er ráð fyrir vegtengingu að byggingarreit af Leirnavegi (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 á lóð ásamt 2 stæðum fyrir rútur. Bílastæði verða staðsett norðan við byggingarreit. Nánara fyrirkomulag bílastæða á lóð skal sýnt á aðaluppdrætti.

Gert er ráð fyrir slóða meðfram lóðarmörkum, vestan byggingarreits, sem tengir suður og norðurhluta jarðarinnar og hægt verður að nýta fyrir bíla sem þjónusta hreinsivirki/rotþró.

2.4 Lagnir og veitur

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

Neysluvatn verður fengið úr einkavatsnveitu þar sem borað verður eftir vatni. Framkvæmd og frágangur vatnsveitu verður unnin í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999.

Vatn fyrir gistaða verður hitað með rafmagni.

Frárennsli skólps verður tengt hreinsivirki/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 uppdrætti. Fyrirkomulag og endanleg staðsetning lagna og rotþróar skal unnið í samræði við Heilbrigðisettir Suðurlands.

2.5 Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru á eða við skipulagssvæðið. Ef áður ókunnar fornminjar 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 gistaðar á jörðinni Rauðsbakka undir Eyjafjöllum fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða, þar sem hún markar stefnu um framkvæmd sem er tilkynningarskyld samkvæmt flokki B, lið 1.01 í lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda.

Umhverfisáhrif

1 Landnotkun

Samkvæmt Aðalskipulagi Rangárbírgs 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 lóð undir starfseminu liggja utan túna eða annarra nytja og mun ekki takmarka nýtingu annarra að landbúnaðarlandi.

2 Landslag og ásynd

Skipulagssvæðið er staðsett á landbúnaðarlandi og gert er ráð fyrir að lóð fyrir starfseminu liggja 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 gistaðstöðu kunnri að hafa í för með sér óveruleg neikvæð áhrif á ásynd svæðisins þar sem yfirbragð svæðisins sem landbúnaðarland breytist lítillega. Heildarstærð byggingar er allt að 1.440 m² og leitast verður við að hafa byggingar lágreistar til að draga sem mest úr áhrifum á ásynd 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 teinleg áhrif á loftgæði eða umferðarhávaða á svæðinu.

Áhrif vegna aðkomu og umferðar eru því talin óveruleg neikvæð.

4 Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru á eða við skipulagssvæðið.

5 Veitukerfi

Gistaðstaða kallar á veitukerfi fyrir fráveitu, rafmagn og neysluvatn. Gert er ráð fyrir að frárennsli verði tengt hreinsivirki/rotþró með 2 þrepa hreinsun á skólp. Jarðstrengur fyrir rafmagn verður lagður meðfram aðkomuvegi frá dreifikerfi Rarik á svæðinu og neysluvatn verður fengið úr einkavatsnveitu 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.

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Jarðarmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Aðkomuvegur
- Slóði
- Byggingarbann, 50 m frá Bakkakotsá
- Stærð lóðar, m²
- Nh=0,03 Hámarks nýtingarhlutfall lóðar
- p= 7,0 Hámarks þakhæð yfir bindandi kóta aðkomuhæðar
- 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 áætlaða var samþykkt í sveitarstjórn Rangárbírgs eystra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafrestri til _____

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

RAUÐSBAKKI TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI DEILISKIPULAGSUPPRÆTTUR, GREINARGERÐ OG UMHVERFISSKÝRSLA	001 HANNAÐ: GHS YFIR.: SGT KVARNR: 12.000 [A2] DAGS.: 19.01.2016 BREYTT: ...
UNNIÐ FYRIR: RAUÐSBAKKA	