

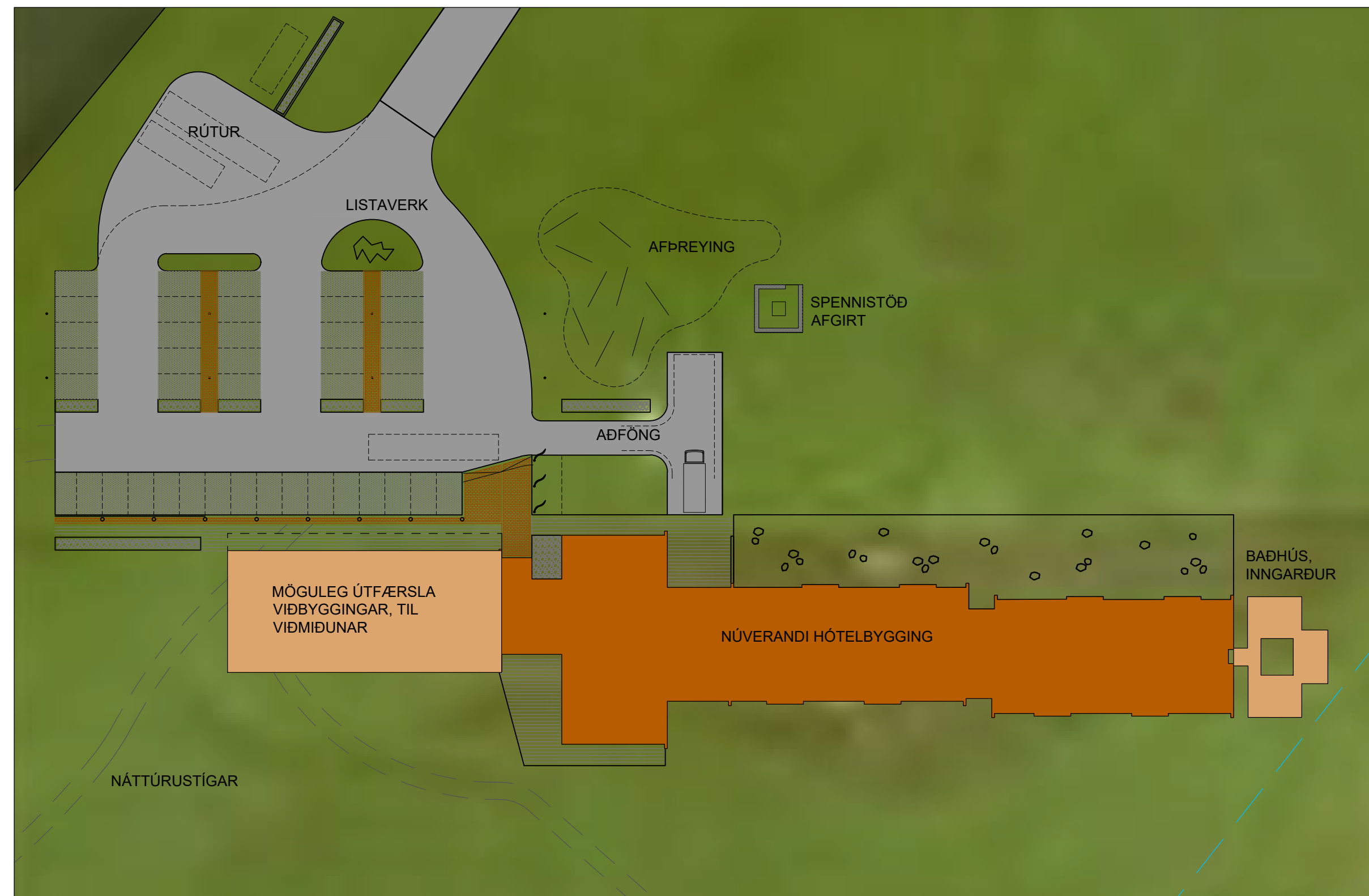


Rangárþing eystra

Tillaga að deiliskipulagi fyrir Umi hótél, í landi Rauðsbakka 2



Rauðsbakki 2, deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1 : 2000.



Skýringarmynd: Möguleg uppbygging húss og lóðar. Mkv. 1:500

GREINARGERÐ

Ferðamönnum á Suðurlandi hefur fjölgað verulega undanfarin ár og ferðajónusta í Rangárþingi eystra hefur verið í miklum uppgangi. Ein megináhersla Aðalskipulags Rangárþings eystra 2020-2032 er að stuðla að fjölbreyttu og öflugu atvinnulífi þar sem leitast er við að styðja við ný atvinnutækifæri og nýsköpun og að áfram verði unnið við uppbyggingu ferðajónustu.

Deiliskipulagssvæðið nær yfir lóðina Rauðsbakka 2 (nr. 225586) sem er 5,7 ha að stærð og var áður hluti af jörðinni Rauðsbakka. Þar er nú þegar til staðar hótél í fullum rekstri og tekur deiliskipulagið til þess ásamt fyrirhugaðri stækkingu.

1.1 Samræmi við aðalskipulag

Deiliskipulagið er í samræmi við nýtt Aðalskipulag Rangárþings eystra, sem var auglýst frá 6. apríl til 18. maí 2022. Skipulagssvæðið er innan verslunar- og þjónustureits VP26, sem gerir ráð fyrir ferðajónustu, veitingarekstri, gistingu o.fl. í aðalskipulagi eru settir fram eftirfarandi skilmálar fyrir svæðið; VP26, Verslun og þjónusta, Rauðsbakki:

„Ferðajónusta, veitingarekstur, gisting o.fl. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.

Almennir skilmálar

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

1.2 Forsendur og markmið

Eigandi lóðar hyggst halda áfram uppbyggingu ferðajónustu á landinu með því að festa í sessi í skipulagi núverandi hótél ásamt því að stækka það og bæta. Núverandi bygging er um 1300m² með allt að 30 gistirýmum.

1.3 Skipulagsferli og samráð

Deiliskipulag fyrir Rauðsbakka var samþykkt þann 07.04.2016 en Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála felldi það hins vegar úr gildi með úrskurði 69/2016 dags. 26.01.2017, með þeim rökum að deiliskipulag væri ekki í samræmi við aðalskipulag. Þrátt fyrir það var byggingarleyfi ekki afturkallað og því var haldið áfram með byggingu hótélhúsnæðis og hótélid nú verði í rekstri í nokkur ár. Við endurskoðun Aðalskipulags Rangárþings eystra sköpuðust loks aðstæður til að ganga frá deiliskipulaginu og hefur það verið endurskoðað og unnið í samræmi við nýtt aðalskipulag.

Deiliskipulag þetta hefur tekið tillit til umsagna Veðurstofu Íslands dags. 22.03.2016, Skipulagsstofnunar dags. 18.03.2016, og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands dags. 10.03.2016, sem bárust í fyrra deiliskipulagsferli.

1.4 Staðhættir

Skipulagssvæðið er staðsett undir Eyjafjöllum, í u.þ.b. 1.600 m fjarlægð suður af þjóðvegi 1. Lóðin var áður hluti af jörðinni Rauðsbakka.

Skipulagssvæðið er í u.þ.b. 1 km fjarlægð frá strandlinu, á svæði sem einkennist einna helst af órækt. Vestan og norðan við skipulagssvæðið eru ræktuð tún og austan svæðisins rennur Bakkakotsá. Mikið og fallengt útsýni er af svæðinu, bæði til norðurs yfir Eyjaföllin og til sjávar í suðri.

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

1.5 Náttúruvá

Á svæðinu er hættu vegna mögulegra flóða af völdum eldumbrota í Eyjafjallajökli. Deiliskipulagssvæðið liggur við Bakkakotsá og jökulhlaup af völdum eldvirkni undir Eyjafjallajökli geta fallið í farveg árinna. Hækkun vatnsyfirborðs í meiriháttar jökulhlaupi er talin geta náð allt að 3 metrum og endurkomutími slíks atburðar hefur verið >100 ár. Flóð vegna meiriháttar jökulhlaups geta því valdið hættu á svæðinu. Í síðustu eldumbrotum í Eyjafjallajökli, sem hófust í apríl 2010, féll vatn í farveg árinna. Vatnshæð árinna náði þó ekki að þeim stað sem fyrirhugaður byggingarreitur gistaðaðar er staðsetur.

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



Umi hótél á Rauðsbakka 2, aðkoma



Umi hótél á Rauðsbakka 2, suðurhlíð

2 SKIPULAGSKILMÁLAR

2.1 Byggingarreitur

Samliggjandi byggingareitur nær utan um núverandi hótél, viðbyggingu (hótélalmu) til vesturs og þaðhúsa til austurs.

Fyrir utan u.þ.b. 1300 m² núverandi byggingu verður heimilt að reisa á lóðinni allt að 1000 m² viðbyggingu á tveim hæðum, auk samtals um 100m² af stökum byggingum fyrir sauna, baðhús og aðra heilsutengda þjónustu. Þá yrði einnig heimilt að reisa skýli til að auka á útivistagildi svæðisins, s.s. til fuglaköðunar o.þ.h. án þess að markaðir séu sérstakir byggingarreitur fyrir slík skýli.

Heildarbyggingarmagn skv. ofansögðu er 2400m².

Gert er ráð fyrir að hámarks hæð viðbyggingar verði 8 metrar en hámarks hæð núverandi húsa er 7m.

Stefna byggingar er vestur - austur.

Vanda skal sérstaklega til verka við útlitshönnun 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. Staðsetning byggingarreits er sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt línu sem sýnir 50 m fjarlægð frá árbakka.

2.2 Vegir, bilastæði og stígar

Vegtenging lóðarinnar er við Leirnavegi (243). Aðkoma er sýnd á deiliskipulagsupprætti, ásamt tillögu að útfærslu aðkomu og bilastæða.

Gert er ráð fyrir viðbót við núverandi bilastæði þannig að samtals yrðu um 40 bilastæði við hótélid, þar af tveim sérmerktum hreyfihömluðum, ásamt 2 stöðum fyrir rútur. Bilastæði verða staðsett norðan við byggingu. Gerður hefur verið slóði meðfram jarðarmörkum, vestan byggingarreits, sem tengir suður og norðurhluta jarðarinnar sem nýtist fyrir bíla sem þjónusta hreinsivirki/rotþró.

2.3 Lagnir og veitur

Mannvirki tengast dreifikerfi Rarik á svæðinu með jarðstreng meðfram aðkomuvegi að byggingarreit.

Neysluvatn er fengið úr einkavatnsveitu úr eigin borholu. Öflun neysluvatns og frágangur vatnsveitu var unnin í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br. og hefur verið tekin út af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Brunnsvæði vatnsbóls 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.

Í kafa 5.3.1 um verndarsvæði vatnsbóla í Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 - 2024 segir að í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands verði unnið að skilgreiningu vatnsverndarsvæða þekktra vatnsveitna á skipulagstímabilinu. Vatnsveita á Rauðsbakka er starfsleyfisskyld og mun falla inn í þessa vinnu heilbrigðisnefndar sveitarfélagsins.

Vatn fyrir gistaða er hitað með rafmagni.

Frárénnsl verður tengt lífrænu hreinsivirki. Fyrirkomulag hreinsivirks skal uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitu og skólp. Leiðbeinandi staðsetning fyrir hreinsivirki er sýnd á upprætti. Fyrirkomulag og endanleg staðsetning lagna og hreinsivirks skal unnið í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Fituskilja verður á fráveitu frá eldhúsi.

2.4 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.

UMHVERFISÁHRIF

Samkvæmt tölvupósti frá Skipulagsstofnun, dags. 9. mars 2016, er uppbygging 2.400 m² byggingar með gistirýmum og tengdri þjónustu ekki tilkynningarskyld samkvæmt flokki B, lið 12.05 í lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisáhrif

1 Landnotkun

Deiliskipulagið mun hafa óveruleg/engin áhrif á landnotkun þar sem gert er ráð fyrir að byggingarreitur og tilheyrandi framkvæmdir liggja utan túna eða annarra nytja og mun ekki takmarka nýtingu annarra að landbúnaðarlandi.

2 Landslag og ásjúnd

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 1.600 m. Áhrif deiliskipulags á náttúrulegt landslag er með öngin/óveruleg. Gera má ráð fyrir að tilkoma gistaðstöðu kunnri að hafa í för með sér óveruleg neikvæð áhrif á ásjúnd svæðisins þar sem yfirbragð svæðisins sem landbúnaðarland breytist litlilega. Heildarstærð byggingar er allt að 2.400 m². Núverandi byggingar eru íagrestar til að draga sem mest úr áhrifum á ásjúnd svæðisins. Viðbygging er tveggja hæða og má gera ráð fyrir að hún muni sjást nokkuð vel í annars flötu landi.

3 Aðkoma og umferð

Gert er ráð fyrir að aðkomuvegur liggja alfaríð 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 50 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 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 frárénnsl verði tengt hreinsivirki/rotþró með 2-3 þrepa hreinsun á skólp. Jarðstrengur hefur verið lagður meðfram aðkomuvegi frá dreifikerfi Rarik á svæðinu og neysluvatn er fengið úr einkavatnsveitu / eigin borholu. 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

Byggingareitur er í minnst 20m. fjarlægð frá lóðarmörkum og a.m.k. 50 m fjarlægð frá Bakkakotsá en skv. gr. 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.

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann

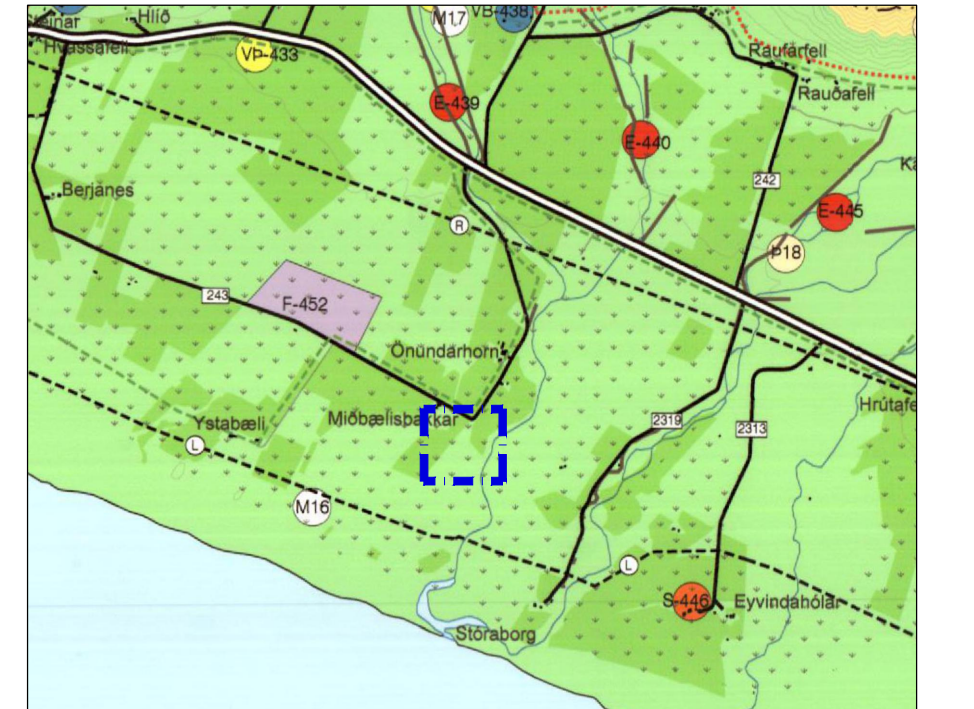
_____ 20__.

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá _____

til _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Skipulagssvæðið sýnt á upprætti aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024. Mkv. 1:50.000

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóða- / landamörk skv. Landeignaskrá
- Mörk helgunarsvæðis
- Flatarmál lóðar
- Byggingarreitur
- Gata
- Núverandi hús
- Stígar
- Staðsetning lífræns hreinsivirks
- Staðsetning borholu
- Staðsetning spennistöðvar

Við skipulagsgerðina er stuðst við landeignaskrá Þjóðskrár Íslands. Skipulagið er teiknað í hnitakerfinu ISN93. Loftmyndir eru afritaðar úr Autocad úr loftmyndaveitu Microsoft Corporation / Maxar / CNES.

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Rangárþing eystra | Verknr. 2021-37 |
| RAUÐSBAKKI 2 | Mkv. 1:2000 |
| Tillaga að deiliskipulagi | Blaðstærð A1 |
| Samþykkt: | Hnitakerfi: ISN 93 |
| | Dags. 22.9.2022 |

Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is