



GREINARGERÐ

INNGANGUR

Hér er sett fram nýtt deiliskipulag fyrir Hróarslæk L 164520 og Hróarslæk 2 L 228592 Rangárþingi ytra. Landið er skilgreint sem verslunar- og þjónustuvæði í aðalskipulagi Rangárþings ytra. Skipulagssvæðið tekur yfir hluta lóðar Hróarslækjar 2 og hluta jarðarinnar Hróarslækjar. Ferðaþjónusta verður áfram byggð upp á Hróarslæk 2 þar sem heimilt verði að byggja gistiheimili/hótel og gestahús ásamt endurbýggingu eldri húsa. Nýtt deiliskipulag tekur til um 17 ha svæðis og er aðkoma að svæðinu frá Rangárvallavegi nr. 264. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu. Send var matstíllýkning til skipulagsstofnunar, hvort framkvæmd væri háð umhverfismati í samræmi við eldri lög um mat á umhverfisskrifum, nr. 106/2000. Niðurstaða skipulagsstofnunar, dags. 8. maí 2018, er að stækka hótels Læks, sé ekki líklegt til að hafa í för með sér veruleg umhverfisáhrif.

FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er tæplega 17 ha að stærð. Landið er elgróð og að hluta til ræktað land sem nýtt hefur verið til landbúnaðar og er svæðið frekur flatt. Hróarslækur markar landamerki að norðanverðu en að austan liggur jörðin að Reyðarvatni. Á Hróarslæk er, skv. fasteignaskrá íbúðarhús og bílskúr (MHL-13 201,8 m² og 46,8 m² byggt 2018). Á Hróarslæk 2 er íbúðarhús (MHL-01 158,3 m² byggt 1936) gistihaus (MHL-02, stærð 450,9 m² byggt 1965), gistihaus (MHL-03 286,5 m² byggt 1967), gestahús (MHL-04, stærð 51,7 m² byggt 2018), gestahús (MHL-05, stærð 51,7 m² byggt 2018), gestahús (MHL-06, stærð 51,7 m² byggt 2018) og gestahús (MHL-07, stærð 51,7 m² byggt 2018). Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu flokkaðar undir ræktað land og graslendi, L14.2.

FORMINIAR

Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu skv. minjaskráningu. Finnist áður ókunnar fornminjar ver að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

NÁTTÚRUVÁ

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptökt stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum byggginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklium.

TENGLS VID ADRAR ÁÆTLANIR

Landsskipulagsstefna 2015 – 2026

Í Landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreyfilyi: „Skipulagsáætlanir sveitarfélaga markí stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreyfilyi. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreyfilyi taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hákvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvæðunum“.

Aðalskipulag Rangárþings ytra

Skipulagssvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra og er skilgreint sem verslunar- og þjónustuvæði VP24.

Verslunar- og þjónustuvæði

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi gistiþléssa	Fjöldi gistiþléssa heimild
VP24	Hótel Lækur	Hótel á Hróarslæk. Gisting er fyrir um 60 manns. Gert ráð fyrir veitinga- og gistiþjónustu fyrir allt að 140 gesti og aðstöðu fyrir starfsfólk. Heimilt að hafa fasta búsetu/íbúðir innan svæðis. Stærð svæðis um 10 ha.	60	140

DEILISKIPULAG – SKILMÁLAR

Skipulagssvæðið tekur yfir um 17 ha svæðis. Skipulagið tekur til lóðar Hróarslækjar 2, sem er skráð 11,1 ha og hluta til jarðarinnar Hróarslækjar, sem ekki hefur skilgreinda afmörkun í fasteignaskrá HMS en er skilgreint lögilyi í lögilyaskrá 2021. Afmörkuð er ný lóð úr jörðinni Hróarslæk sem fær heitið Hróarslækur 3. Afmarkaðir eru byggingarreitir og aðkoma að þeim. Heildarbyggingarmagn til gistingar og ferðaþjónustu er allt að 1.640 m² fyrir allt að 140 gesti.

Byggingar til ferðaþjónustu.

Byggingarreitur B1 - Innan byggingarreits eru 4 gestahús 51,7 m² byggt árið 2018. Heimilt að byggja 11 gestahús til viðbótar, hvert um sig allt að 35 m². Heildarbyggingarmagn getur verið allt að 600 m² innan byggingarreits B1.
Byggingarreitur B2 - Innan byggingarreits eru skráð skv. fasteignarskrá HMS 2 gistiheimili 450,9 m² byggt árið 1965 og 386,5 m² byggt árið 1967 og íbúð 158,3 m² byggt árið 1936. Gistiheimili eru á tveim hæðum.
Heimilt er að byggja við núverandi gistiheimili og/eða rífa núverandi íbúðarhús/starfsmannahús og byggja þar gistiheimili/hótel. Hús getur verið á 1-2 hæðum, mænishæð allt að 8 m miðað við gólfhæð húsa. Heildarbyggingarmagn getur verið allt að 1400 m² innan byggingarreits B2.

Heildarbyggingarmagn til gistingar og ferðaþjónustu getur verið allt að 1640m² fyrir allt að 140 gesti.

Aðrar byggingar

Byggingarreitur B3 - Innan byggingarreits er íbúðarhús og bílskúr 248,6 m² byggt árið 2018. Heimilt er að stækka hús eða byggja gestahús, heildarbyggingarmagn verði allt að 350m².
Byggingarreitur B4 - Innan byggingarreits er heimilt að byggja skemmu/ripahús, allt að 200 m².
Byggingarreitur B5 - Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr, allt að 300m².
Byggingarreitur B6 - Innan byggingarreits er heimilt að byggja þjónustuhús allt að 320m² og starfsmannahús með allt að 4 íbúðum hver um sig allt að 80 m².

Leitast skal við að láta mannvirki falla vel að landi og byggingar skulu almennt taka mið af þeim byggingum sem fyrir eru varðandi útlit og mænistefnu. Eldri byggingar, útihús og íbúðarhús hafa verið endurbýggð að hluta og haldið að hluta í það útlit sem fyrir var. Við hönnun nýrra bygginga skulu horfa til eldri bygginga, m.a. varðandi mænistefnu. Vanda skal frágang bygginga, bilastæða og lóða. Byggt er upp til íbúðar í lögilyinu Hróarslæk en samhlöðu er heimilt að hafa fasta búsetu innan Hróarslækjar 2 í eldra íbúðarhúsi og eftir atvikum öðrum byggingum sem uppfylla skilmála til íbúðar.

Vegur og bilastæði

Aðkoma að svæðinu er af Suðurlandsvegi (nr. 1), Rangárvallavegi (nr. 264) og þaðan um Hróarslækjarveg (nr. 2736). Aðkoma að nýrri lóð og byggingarreitum er af Hróarslækjarvegi og eru bilastæði sýnd til skýringa á uppdrætti.

Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik. Neysluvatn kemur úr vatnsbóli við Kornbrekkur. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Frárennslir verður leitt í hreinsivirki og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggt verður gott aðgengi til tæmingar.

Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Brunavarnir verða unnar í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu og miða við brunalaag bygginga.

Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bilastæða á lóð, staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og svaðir um inntök veitustofnana. Allir mæghlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mælibládi.

Frágangur lóðar

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Lýsing skal vera lögstemma og ljósi beint niður.

Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húsbökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpöðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpöðunum.

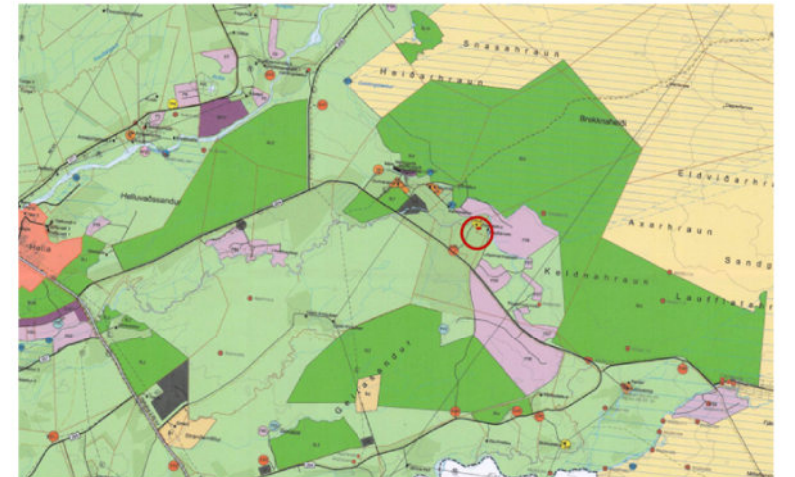
UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulag þetta fellur undir Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem mörkuð er stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem þar eru tilgreindar. Send var inn matstíllýkning 2018 í samræmi við þáglildandi lög nr. 106/2000. Umfang framkvæmda er svað og þá var og því er ekki þörf á að senda inn nýja tilkynningu en skv. niðurstöðu skipulagsstofnunar, dags. 8. maí 2018 er ekki líklegt að framkvæmd hafi umtalsverð umhverfisáhrif.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum aðalskipulags og landskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi. Svæðið liggur vel við samgöngum og öðrum veitukerfum. Byggingar hafa ávallt einhver áhrif á landslag og ásynd, eldri landbúnaðarbyggingar hafa verið gerðar upp með það að markmiði að stunda ferðaþjónustu og er nú þegar rekið lóða á svæðinu. Leitast verður við að nýjar byggingar haldi því yfirbragði dreyfilyis sem fyrir er og því eru áhrif á landslag og náttúru lítil umfram það sem áður var. Hluti skipulagssvæðis er á ræktaðu landi. Draga má úr áhrifum framkvæmda m.a. með því að fella byggingar sem best að landi og forðast áberandi útlýsingu. Samfélagsleg áhrif eru metin jákævd þar sem skipulagið stuðlar að eflingu atvinnulífs í dreyfilyinu og styrkingu tekjustofna sveitarfélagsins. Engin verndarsvæði eru innan skipulagssvæðisins.

MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNARADILAR

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Leitast verður umsagna helstu umsagnaraðila á auglýsingatíma s.s. Minjastofnunar, Umhverfisstofnunar, Brunavarna Rangárvallasýslu og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og eftir atvikum annarra aðila.



ADALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Skipulagt svæði
- Lóð
- Lóðarmörk
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Byggingar til skýringa
- Hreinsivirki
- Vegir og bilastæði
- Vegslóði
- Ár og lækir

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings Ytra þann _____

f.h. Rangárþing ytra _____

Deiliskipulagið óðlaðist gildi í b-deild Stjórnartíðinda þann _____

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNAR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:2000
- Greinargerð

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins



Hróarslækur
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

VERK: 100575	BLADSTÆRD: A2	UNNIÐ: MMR	RÝNT: ÁJ
-----------------	------------------	---------------	-------------

MÆLIKVARDI: 1:2000	DAGS: 23.05.2023	DAGS.BREYT: ---
-----------------------	---------------------	--------------------

SAMPYKKT: **Vinnuteikning**