



DEILISKIPULAG ÆGISSÍÐU 4 - FERÐAÞJÓNUSTA

Tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð og umhverfisskýrsla

19.04.2023





SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af skipulags- og umferðarnefnd

þann _____

F.h. Rangárpings ytra

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagssvæðið	5
1.2	Kortagrunnar	6
1.3	Skipulagsgögn	6
2	FYRIRLIGGIANDI ÁÆTLANIR	6
2.1	Landsskipulagsstefna	6
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
2.3	Deiliskipulag	7
3	FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR	8
3.1	Staðhættir	8
3.2	Aðkoma, núverandi byggð og mannvirki	8
3.3	Minjar	9
4	DEILISKIPULAG	10
4.1	Skilmálar skipulags	10
4.1.1	Lóðir og lóðafrágangur	10
4.1.2	Byggingarreitir, byggingarmagn, húsagerðir og víkjandi mannvirki	10
4.1.3	Minjar	11
4.1.4	Aðkoma, samgöngur, dvalarsvæði og bílastæði	12
4.1.5	Brunavarnir	12
4.1.6	Öryggismál	12
4.1.7	Veitur	12
4.1.8	Kvaðir	13
4.2	Almennir skilmálar	13
4.2.1	Hönnun og uppdrættir	13
4.2.2	Mæli- og hæðarblöð	13
4.2.3	Sorp	13
4.2.4	Frágangur lóðar	13
5	UMHVERFISSKÝRSLA	14
5.1	Umhverfisáhrif	14
5.2	Niðurstaða	14
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	14

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

101628-DSK-001-V03

HÖFUNDUR

Anna Katrín Svavarsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson, Árni Freyr Magnússon, Baldur Þórhallsson og Ólöf Þórhallsdóttir

1 INNGANGUR

Ferðaþjónusta er ein af mikilvægustu atvinnugreinum í Rangárþingi ytra og hefur fjöldi ferðamanna aukist mikið á síðustu árum¹. Á Ægissíðu 4 við Hellu er rekin vaxandi ferðaþjónusta þar sem um er að ræða ferðaþjónustu tengda hellaskoðun annarsvegar og hins vegar leiga á fjórum sumarhúsum. Á Ægissíðu eru tólf manngerðir hellar og er hluti þeirra friðlýstir. Nú þegar hafa fjórir þeirra verið opnaðir og hafa þeir verið sýndir með leiðsögn² frá árinu 2019. Fyrirhuguð er áframhaldandi uppbygging ferðaþjónustu á svæðinu, annars vegar með áframhaldandi uppbyggingu á afþreyingarferðaþjónustu og þá aðallega í tengslum við hellaskoðunarferðir. Hins vegar uppbygging gistiþjónustu með því að fjölga sumarhúsum á svæðinu. Deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag, en þar er gert ráð fyrir ferðaþjónustu, þ.m.t. gistingu á um 2 ha svæði.

Hér er sett fram greinargerð fyrir deiliskipulagið; Deiliskipulag verslunar- og þjónustusvæðis við Ægissíðu, Hellu í Rangárþingi Ytra. Um er að ræða land sem tilheyrir Ægissíðu 4 (L165440, L222312) og Ægissíðu 1 (L165445). Allt land er í einkaeigu.

1.1 Skipulagssvæðið

Svæðið liggur vestan við Ytri-Rangá og er í útjaðri þéttbýlisins Hellu. Skipulagssvæðið tekur yfir lóð Ægissíðu 4 (L222312), hluta af Ægissíðu 4 (L165440) og litin hluta jarðarinnar Ægissíðu 1 (L165440) (sjá mynd 1).

¹ Sótt þann 4. október 2022 á vef: <https://www.ry.is/is/mannlif/menning-og-listir/ferdathjonusta>

² Sótt þann 4. október 2022 á vef: <https://www.south.is/is/thjonusta/hellarnir-vid-hellu>



Mynd 1: Skipulagssvæðið (skipulagsmörk eru sýnd með appelsínugulri línu og landeignarmörk (HMS feb.2023) eru sýnd með gulri línu)

Svæðið afmarkast af línu sem er í 100-200 m fjarlægð frá Ytri-Rangá til austurs, Þjóðvegi 1 til norðurs, Pykkvabæjarvegi til vesturs og nær u.þ.b. 200 -300 metra til vestur frá Þjóðvegi. Skipulagssvæðið er um 9,4 ha að stærð og þar af er verslun og þjónustusvæði um 2 ha.

1.2 Kortagrunnar

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmyndum og kortagrunnum sveitarfélagsins. Hnitakerfi er í ISN93 ásamt IS50 gögnum.

1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500
- II. Greinargerð og umhverfisskýrsla.

2 FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við eftirfarandi markmið í Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Kafli 2.2.2 Náttúra, menningararfur og heilnæmt umhverfi: Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Það getur m.a. falist í stefnu um vistheimt og verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Landslagsgreining og vistgerðaflokkun ásamt áætlunum um uppgræðslu lands og vatnaáætlun verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Kafla 2.4.1 Ferðapjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða: Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í gildi er Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Samkvæmt aðalskipulaginu er skilgreint verslunar og þjónustusvæði (VP1) á Ægissíðu (sjá töflu 1 og mynd 2).

Í kafla 2.3.4 Verslun og þjónusta er sett fram stefna og leiðir til eflingar verslunar og þjónustu í sveitarfélaginu. Þar er stefnt að því að efla þjónustu við ferðamenn og fjölga afþreyingarmöguleikum til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stöðum undir byggðarlagið. Þá kemur fram að við gerð deiliskipulags skuli skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð sé áhersla á góðan frágang lóða og í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Þá er stefnt að því að vinna að markaðssetningu gistimöguleika á svæðinu til þess að fjölga gistinóttum og lengja dvöl ferðamanna í sveitarfélaginu³.

Tafla 1. Hluti töflu í kafla 2.3.4 Verslun og þjónusta

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI				
NR.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi gistiþlássa	Fjöldi gistiþlássa heimild
VP1	Ægissíða	Á svæðinu er rekin ferðatengd þjónusta þ.m.t gistaðstaða í smáhýsum. Ekkert deiliskipulag í gildi. Stærð svæðis er um 2 ha	30	50

Síðan kemur fram í kafla 2.3.8 Stakar framkvæmdir að uppbygging t.d. stakra íbúðarhúsa í dreifbýli er heimiluð án þess að landnotkun í aðalskipulagi sé breytt en að undangengnu deiliskipulagi eða grenndarkynningu. Þá skulu mannvirki taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar (sjá kafla 2.1 í aðalskipulagi). Einnig skal fylgja stefnu um íbúðarhús og sumarhús í kafla 2.3.8 þegar kemur að staðarvali og yfirbragði nýrra íbúðarhúsa og sumarhúsa.

Á skipulagsuppdrætti kemur fram að tenging sé frá Þjóðvegi 1 við Ægissíðu 4, líkt og fram kom einnig á Aðalskipulagi Djúpárhrepps 1998-2010.

2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið og ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir aðliggjandi svæði. Þó er í vinnslu nýtt deiliskipulag fyrir Suðurlandsveg í og við Hellu, sem tekið hefur verið tillit til.

³ Rangárþing Ytra (2018). *Aðalskipulag 2016-2028 – Greinargerð*. EFLA.

3 FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

Markmið deiliskipulagsins er að styrkja stoðir undir vaxandi ferðaþjónustu á svæðinu og bregðast við aukinni eftirspurn eftir ferðatengdri þjónustu s.s. gistipjónustu og afþreyingu. Samhliða er verið að setja skipulagsskilmála varðandi uppbyggingu, gönguleiðir o.fl. fyrir svæði, sem nú þegar er eftirsótt af ferðafólki, með það að markmiði að minnka umferð utan skipulagðra leiða og bæta þannig umgengni ferðafólks.

Uppbyggingaráformunum má gróflega skipta upp í tvennt, annars vegar uppbyggingu á verslunar- og þjónustusvæði og hins vegar uppbyggingu á landbúnaðarsvæði. Sú uppbygging sem fyrirhuguð er innan verslunar- og þjónustusvæðis er uppbygging gistihúsa á 11 lóðum við Hellisgötu. Uppbygging á aðstöðu, verslunar- og/eða þjónustuhúsa við Hellisgötu 1 þar sem möguleiki er að byggja upp ýmissa þjónustu- og afþreyingarstarfsemi tengda hellaskoðunarferðum. Síðan er fyrirhuguð uppbygging á landbúnaðarlandi við gerð göngustíga, uppbygging á aðstöðu- og þjónustuhúsi (salernishúsi) og uppbygging á stöku íbúðarhúsi sunnan við núverandi íbúðarhús við Ægissíðu 4.

3.1 Staðhættir

Svæðið liggur vestan við Ytri-Rangá, í vestur jaðri þéttbýlisins Hellu. Lengi vel var rekin eldsneytissala á svæðinu og var árið 1964 afgreiðsluhúsið Skúti byggt. Aðkoma er að svæðinu frá Þjóðvegi 1/Suðurlandsvegi, skammt sunnan við Þjóðvegin eru bílastæði sem ferðaþjónustan nýtir en þau voru útbúin á þeim tíma sem rekin var eldsneytissala í Skúta. Svæðið hallar til suðausturs og er þar ágætis útsýni frá bæjarhólnum og yfir nálægðar sveitir. Svæðið er að stærstum hluta tún eða annað landbúnaðarland, síðan er hluti svæðisins nýtt undir frístundabyggð.

3.2 Aðkoma, núverandi byggð og mannvirki

Frá Þjóðvegi 1 eru tvær vegatengingar inna að skipulagssvæðinu. Á skipulagssvæðinu eru þegar byggðar sjö byggingar. Í töflu 2 má sjá yfirlit yfir byggingarnar og núverandi notkun.

Tafla 2: Núverandi byggð

HEITI SAMKVÆMT UPPDRÆTTI	NÚVERANDI NOTKUN	BYGGINGARÁR	BYGGINGAREFNI	NÚVERANDI STAÐFANG	STÆRÐ HÚSS (M ²)	MÆNISHÆÐ MIÐAÐ VIÐ GÓLFH (M)
Hellisgata 9	Sumarbústaður	1992	Timbur	Ægissíða 4 lóð	23,7	3,6
Hellisgata 5	Sumarbústaður	1994	Timbur	Ægissíða 4 lóð	77,3	4,2
Hellisgata 3	Sumarbústaður	1998	Timbur	Ægissíða 4 lóð	23,8	3,2
Hellisgata 2	Gistihús	2017	Timbur	Ægissíða 4 lóð	41,3	3,6
Ægissíða 4 (Einbýlishús)	Einbýli	1968	Steypa	Ægissíða 4	145,6	3,5
Ægissíða 4 (Bílskúr)	Bílskúr	1968	Steypa	Ægissíða 4	44,2	3,5
Hellisgata 1 (Skúti)	Aðstöðu- og móttökuhús	1964	Timbur	Ægissíða 4	47,0	2,3

Um tíma á sjöunda áratugnum og aftur á árunum 1984 - 2000 var starfrækt bensínstöð og verslun í Skúta. Rétt norðan við Skúta er bílapvottaplan, sem hefur ekki verið notkun í nokkurn tíma en til stendur að lagfæra og nota tímabundið.

3.3 Minjar

Á svæðinu eru sex friðlýstir manngerðir hellar og eru það Hlöðuhellir, Fjánhellir, Skagahellir, Brunnhellir og Hrúthellir. Samkvæmt aðalskráningu fornleifa í Rangárvallasýslu 3 bindi voru 18 hellar á Ægissíðu áður fyrr en nú er vitað um 12 hella⁴.

Samkvæmt aðalskráningu er um að ræða eftirfarandi hella innan fyrirhugaðs deiliskipulagssvæðis:

- RA-419:027 Hellistúnshellar. Hellistúnshellar saman standa af tveimur hellum sem tengdir eru saman með göngum og kallast þeir Hlöðuhellir og Fjánhellir. Hlöðuhellir var hafður undir hey fram undir þessari öld en í sauðfé í Fjánhelli. Hættumat: hætta, vegna ábúðar.
- RA-419:033 Skagahellir. Skagahellir er um 25 metra austan við íbúðarhúsið á Ægissíðu 4. Hellirinn hefur verið nýttur t.d. sem geymsla eða íshúshellir. Hættumat: hætta, vegna ábúðar.
- RA-419:032 Brunnhellir. Brunnhellir er norðanmegin í Austurhól og var inngangur inn í hann vestan við dyr hesthússins í um 80 m austur af bæjarstæðinu. Hellirinn fannst 1913 og nokkrum árum síðar var grafinn brunnur í hellisgólfið og var vatni dælt úr hellinum og í fjósið. Upp úr 1940 var hætt að nota hellisbrunninn og honum lokað. Hættumat: hætta, vegna ábúðar.
- RA-419:028 Fjóshellir. Fjóshellir er einn af stærstu hellunum á Ægissíðu og var hann í notkun til ársins 1975 sem fjóshlaða. Hættumat: hætta, vegna ábúðar.
- RA-419:031 Hrúthellir. Hrúthellir er lítill, nær kringlóttur hellir. Í honum hefur verið kaldreykt kjöt. Hættumat: hætta, vegna ábúðar.
- RA-419:030 Kirkjuhellir. Hellirinn var notaður sem gripahús og síðar sem heyhlaða. Ástæða nafngiftar hans er frá lögun hans. Gengið er inn í lágan forhelli og síðan tekur við víð og há hvelfing þar innanvið sem minnir að einhverju leiti á kirkju. Hættumat: hætta, vegna hruns.

⁴ Oddgeir Hansson og Orri Vésteinsson (2001). *Fornleifar í Rangárvallasýslu III. Aðalskráning í Djúpárhreppi*. Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík.

Árið 2016 var lagt að stað í þá vegferð að opna, hreinsa og/eða lagfæra hellana fyrir gesti. Fyrir þann tíma voru margir þeirra í slæmu ásigkomulagi (sjá mynd 1). Einnig höfðu verið unnin skemmdarverk í Hlöðuhelli og Fjánhelli enda var þá ekkert eftirlit var með mannaferðum. Nú í dag er notkun hellana í landbúnaðarskyni að mestu leiti hætt en þó er Skagahellir ennþá nýttur sem köld geymsla. Hingað til hefur verið unnið að viðhaldi í Hlöðuhelli, Fjánhelli, Skagahelli og Fjóshelli í samráði við Minjastofnun Íslands, síðan stendur til að halda áfram og gera við alla hellana á svæðinu.



Mynd 2: Hlöðuhellir í niðurníðslu, skömmu áður en er endurbætur hófust.

4 DEILISKIPULAG

4.1 Skilmálar skipulags

4.1.1 Lóðir og lóðafrágangur

Lóðamörk og stærðir lóða er sýnd á skipulagsupprætti en endanleg útfærsla/stærð verður á mæliblöðum/lóðablöðum. Heimilað verður að byggja upp til gistingar, fastrar búsetu og móttökuhús, með kynningarstöðu, léttum veitingum og verslunarrekstri til ferðaþjónustu.

Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri.

4.1.2 Byggingarreitir, byggingarmagn, húsagerðir og víkjandi mannvirki

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og skulu hús standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Sé um viðbyggingu eða aðrar breytingar á þegar byggðu húsi að ræða, skulu þær breytingar falla vel að byggingarstíl og efnisvali aðalbyggingu. Þakgerð er frjálst en mænisstefna er skilgreind á skipulagsupprætti.

Í skilmálatöflu má sjá stærð lóðar, fjölda hæða, núverandi byggingarmagn, hámarks byggingarmagn, hámarks mænishæð, starfsemi og hámarks fjölda bygginga á lóð.

STAÐFANG	STÆRÐ LÓÐAR	FJÖLDI HÆÐA	NÚVERANDI BYGGINGA-MAGN (M ²)	HÁMARKS BYGGINGA-MAGN (M ²)	HÁMARKS MÆNIS-HÆÐ	HÁMARKS FJÖLDI BYGGINGA Á LÓÐ	STARFSEMI
Helligata 1	1.986	1-2	47,0	800	10	3	Aðstöðu, verslunar- og/eða þjónustuhús
Helligata 2	1.063	1	41,3	80	6,5	1	Gistihús
Helligata 3	1.675	1	23,8	80	6,5	1	Gistihús
Helligata 4	1.021	1		80	6,5	1	Gistihús

STAÐFANG	STÆRÐ LÓÐAR	FJÖLDI HÆÐA	NÚVERANDI BYGGINGA- MAGN (M2)	HÁMARKS BYGGINGA- MAGN (M2)	HÁMARKS MÆNIS- HÆÐ	HÁMKARS FJÖLDI BYGGINGA Á LÓÐ	STARFSEMI
Helligata 5	1.713	1	77,3	120	6,5	2	Gistihús
Helligata 6	1.025	1		80	6,5	1	Gistihús
Helligata 7	1.609	1		120	6,5	2	Gistihús
Helligata 8	1.028	1		80	6,5	1	Gistihús
Helligata 9	1.418	1	23,7	120	6,5	2	Gistihús
Helligata 10	903	1		50	6,5	1	Gistihús
Helligata 11	1.684	1		120	6,5	2	Gistihús
Helligata 12	1.093	1		120	6,5	2	Gistihús
Ægissíða 4 (íbúðarhús og bílskúr)		1	189,8	250			Íbúðahús og bílskúr
Náðhús	150	1		40	4	1	Aðstöðu- og þjónustuhús (salernishús)
Fjúkabrekka	1.140	1-2		200	9	1	Íbúðahús

4.1.2.1 Helligata 1

Við Helligötu 1 er gert ráð fyrir aðstöðu-, verslunar og/eða þjónustuhúsi sem m.a. getur nýst til kynningaraðstöðu á minjum á svæðinu. Bílaþvottaplan er að hluta til innan lóðar og er bílaþvottaplanið víkjandi mannvirki. Hvoru tveggja er heimilt, annars vegar að byggja við núverandi byggingu á lóð og síðan hins vegar er einnig heimilt að rífa núverandi byggingu og byggja nýjar byggingar.

4.1.3 Minjar

4.1.3.1 Almennt

Framkvæmdir nærri þekktum minjum, s.s. við götur, lagnir, gangstéttar, hús og lóðir eru ekki heimilar án samráðs/leyfis Minjastofnunar Íslands. Ef nauðsynlega þarf að fara í framkvæmdir innan friðhelgunarsvæði friðlýstra fornminja þarf að leita leyfis stofnunarinnar og þeim skilyrðum hlýtt sem stofnunin kann að setja í því skyni. Friðhelgunarsvæði friðlýstra fornminja er 100 metrar. Ef á framkvæmdatíma koma fram áður óþekktar minjar skal stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands eins og fram kemur í 24. gr. minjalaga.

4.1.3.2 Verndun og nýting

Heimilt er að opna, viðhalda, bæta aðgengi og sýna þá manngerðu hella sem eru innan skipulagssvaðsins. Þá skal stýra umferð inni í og við hellana og fræða þarf gesti um viðkvæmni þeirra. Því skal gæta að ágangur gesta skaði ekki minjarnar. Heimilt er að koma upp framhlið/inngangi að hellunum og heimilt er að setja upp upplýsingarskilti. Heimilt er að endurbæta skorsteina/öndunarop og koma fyrir látlausri lýsingu inni hellunum sem og fyrir utan þá.

Allt óþarfa rask inni í og við hellana er óheimilt.

4.1.4 Aðkoma, samgöngur, dvalarsvæði og bílastæði

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir tveimur vegtengingum við Þjóðveg 1. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frá gengin. Gert er ráð fyrir almennu bílastæði á aðkomusvæði. Á aðkomusvæði er lögð áhersla á skýrar tengingar og gott aðgengi gangandi vegfarenda um bílastæðin, að gönguleiðum og þjónustu. Á aðkomusvæði skal gera ráð fyrir dvalar- og hópasvæði fyrir gesti. Bílastæðapörf fyrir gistiheimili, íbúðarhús og aðra ferðapjónustu skal leitast við að leysa innan lóðar.

Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið og er leiðbeinandi lega göngustíga sýnd á deiliskipulagsupprætti. Heimilt er að koma fyrir lýsingu meðfram göngustígum og götum. Þá er gert ráð fyrir göngustíg frá þéttbýlinu Hellu um nýja göngubrú sem fyrirhuguð er norðan megin á núverandi brú yfir Rangá, og um slóða/vistgötu undir núverandi brú að hellasvæðinu. Göngustígar eru megin samgönguæðar fyrir gangandi umferð. Akstur vélknúinna ökutækja á göngustígum er takmarkaður við akstur neyðar-, viðhalds- og rekstrartækja. Göngustígar eru 1,5-3 metra breiðir, skulu þeir vera afmarkaðir og með stöðugu yfirborði þannig að aðgengi fyrir gesti sé gott.

Gert er ráð fyrir tveimur áningarstöðum; á aðkomusvæði og á bæjarhólnum. Á áningarstöðum er heimilt að koma upp setbekkjum, upplýsingarskiltum og öðrum innviðum sem þurfa þykir

- Áningarstaður á aðkomusvæði. Þar er gert ráð fyrir borðum, bekkjum, flokkunarílátum, upplýsingaskiltum og lýsingu. Einnig er þar gert ráð fyrir að hópar geti safnast saman.
- Áningarstaður með útsýnisskífu sunnan við Hrútshelli.

4.1.5 Brunavarnir

Burðarhæfni vega/slóða innan svæðisins skal vera nægjanlegur fyrir aðgang slökkvibíla að byggingum. Slökkvivatn skal vera aðgengilegt og útfærsla skal unnin í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu. Lóðarhafar skulu hafa greiðar flóttaleiðir út af lóð sinni t.d. með því að tryggja að trjá- og runnagróður hefti ekki för fólks út af lóð í a.m.k. tvær áttir.

4.1.6 Öryggismál

Fylgjast skal með hellunum með skipulögðum hætti til að vakta breytingar á þeim vegna mögulegs hruns úr lofti og veggjum. Leitast skal við að tryggja öryggi allra sem nota hellana, bæði gesta og starfsmanna. Rekstraraðili hellanna skal hafa virka öryggisáætlun.

4.1.7 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik og vatnsveitukerfi Rangárveitna. Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan skipulagssvæðis, frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Leitast verður við að samnýta lagnir og fráveitumannvirki eftir aðstæðum og tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirki til tæmingar. Hreinsivirki er sýnt á uppdrætti til skýringar.

Gert er ráð fyrir að nýjar lagnaleiðir liggja í eða við götur og göngustíga.

4.1.8 Kvaðir

Kvöð er á lóðunum Náðhús og Fjúkabrekku: Áður en farið verður í framkvæmdir við lóðir skal leita leyfis Minjastofnunar Íslands og þeim skilyrðum hlýtt sem stofnunin kann að setja í því skyni.

4.2 Almennir skilmálar

4.2.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjalsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, mænisstefnu og kvaðir ef einhverjar eru. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Ef misræmi gætir milli deiliskipulags og mæliblaða, gildir mæliblað.

4.2.3 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal þannig vera að aðgengi að þeim sé gott og þær eru lítt áberandi. Með sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.2.4 Frágangur lóðar

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafar skulu leysa ofanvatnsmál innan skipulagssvæðis. Benda má á þá lausn að leiða ofanvatn af þökum og vegum beint niður í jarðveg.

5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið mun ekki innifela framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum framkvæmda og falla því ekki undir þann hluta laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

5.1 Umhverfisáhrif

Áhrif á *landnotkun* eru metin óveruleg. Ferðaþjónusta á Ægissíðu hefur fest sig í sessi og gerir tillagan ráð fyrir að uppbygging nýrra gistiheimila fari fram í nálægð við núverandi starfsemi. Þá mun aukin ferðaþjónusta mun skerða tún og akurlendi að einhverju leit.

Áhrif á *landslag og ásýnd* eru metin óveruleg. Nýjar byggingar munu hafa áhrif á landslag og ásýnd. Ný mannvirki munu í flestum tilvikum taka mið af hæð og staðsetningu núverandi bygginga.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Með aukinni ferðaþjónustu á svæðinu munu skapast fleiri störf og staðurinn hefur einnig tilburði til þess að vera aðdráttarafli fyrir nærumhverfið.

Áhrif á *öryggi* er metið óverulegt. Umferð mun væntanlega aukast um svæðið en lagt er upp með skýru umferðarskipulagi fyrir vegfarendur innan svæðisins.

Áhrif á *minjar* eru metin jákvæð og óviss. Þær lagfæringar sem gerðar hafa verið, hafa verið unnar undir handleiðslu sérfræðinga og hafa þær lagt grunn af varðveislu hellnanna. Lagfæringarnar hafa síðan gert gestum keypt að upplifa og fræðst um hellana. Þá munu áframhaldandi lagfæringar vera gerðar í samráði við Minjastofnun Íslands. Þó fylgir framkvæmdum í og við minjar alltaf ákveðin hættu á riski.

5.2 Niðurstaða

Sveitarfélagið telur nýtt skipulag hafa jákvæð áhrif á ferðaþjónustu á svæðinu og muni styrkja atvinnulíf og samfélag. Þá mun ávallt þurfa að sinna eftirliti og viðhaldi með þeim manngerðum minjum sem eru innan svæðisins. Jákvætt þykir að skipulagsramminn ýti undir aðgengi og þjónustu á svæðinu.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt og auglýst á vormánuðum 2023 og taki gildi á hausmánuðum 2023.

Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast Skipulags- og byggingarfulltrúa eða á netfangið birgir@ry.is, fyrir auglýstan tímafrest.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

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