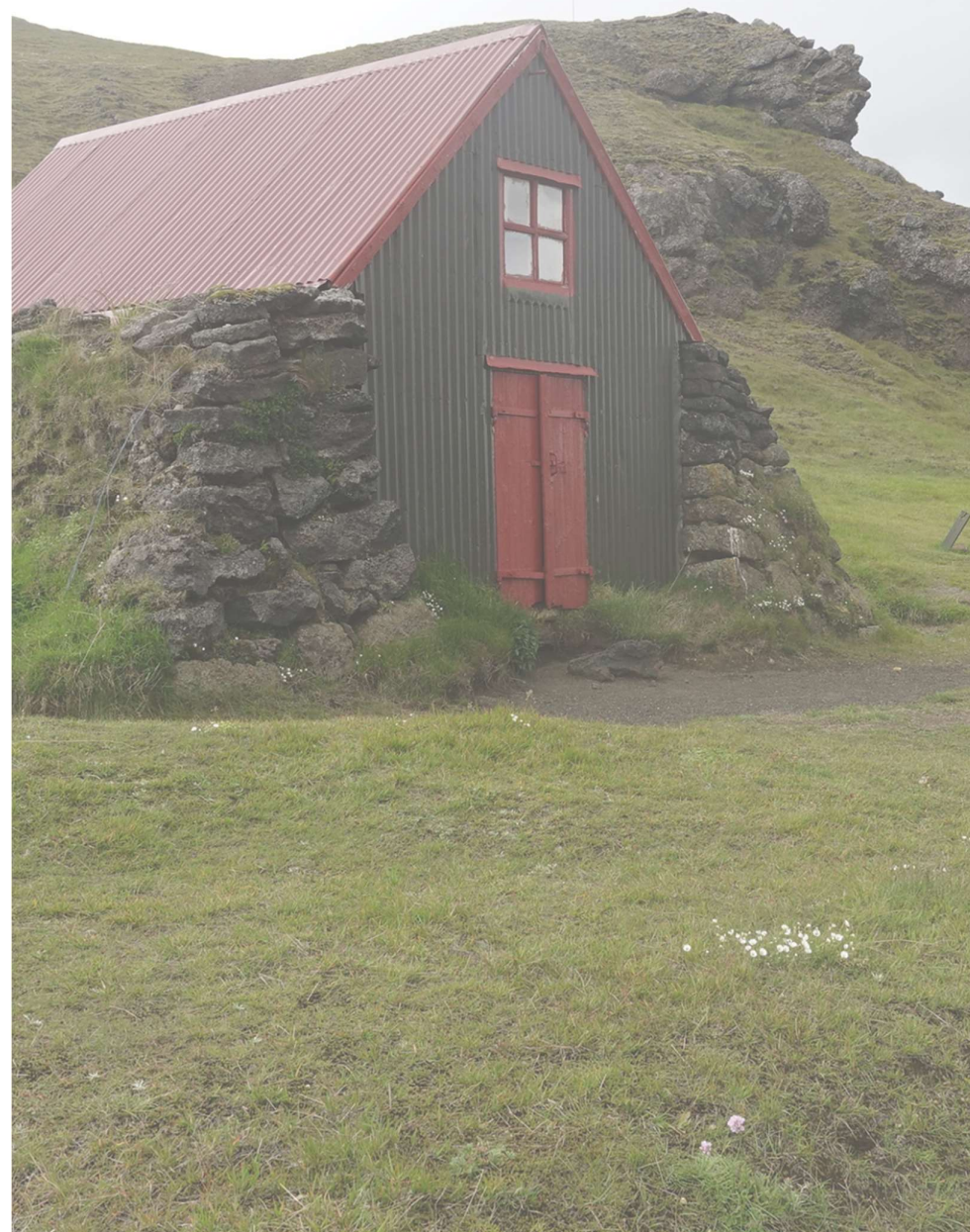


LANDMANNAHELLIR

Deiliskipulag

18.03.2022

Breytt 23.10.2023



ÚTGÁFUSAGA

<u>NR.</u>	<u>HÖFUNDUR</u>	<u>DAGS.</u>	<u>RÝNT</u>	<u>DAGS.</u>	<u>SAMÞYKKT</u>	<u>DAGS.</u>
01	MBG/GG/SOS	18.03.'22	ÁJ	18.03.'22		18.03.'22
06	SOS	29.06.'22	ÁJ/MMR	29.06.'22		29.06.'22
07	ÁJ	19.12.'22	ÁJ/MMR			
08	ÁJ	22.10.'22				

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið málsmeðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í sveitarstjórn:

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárpings ytra

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ nr. _____

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppdráttur dags. 18.03.2022, breytt eftir auglýsingu 29.06.2022.

EFNISYFIRLIT

1.1	Skipulagssvæðið _____	5
1.2	Breyting að lokinni auglýsingu _____	6
2	FORSENDUR _____	6
2.1	Viðfangsefni og markmið _____	6
2.2	Eignarhald _____	7
2.3	Umhverfi og staðhættir _____	7
2.3.1	Náttúruvá _____	7
2.3.2	Vistgerðir _____	7
2.3.3	Fornminjar _____	9
2.3.4	Náttúruminjar _____	9
2.3.5	Samgöngur _____	10
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR _____	10
3.1	Landskipulagsstefna 2015-2026 _____	10
3.2	Friðland að Fjallabaki, stj.- og verndaráætlun 2021-2030 _____	11
3.3	Suðurlálandið – Rammaskipulag fyrir Rangárþing ytra, Rangárþing eystra og Skaftárhrepp _____	12
3.4	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 _____	13
3.4.1	Hverfisvernd _____	14
3.4.2	Vatnsvernd _____	14
3.5	Deiliskipulag _____	15
4	DEILISKIPULAG _____	15
4.1	Markmið og helstu breytingar frá núverandi deiliskipulagi _____	15
4.2	Núverandi aðstaða, lóðir og mannvirki _____	16
4.3	Breytingar frá núverandi deiliskipulagi _____	18
4.3.1	Lóðir og byggingarreitir _____	18
4.3.2	Mannvirki _____	19
4.3.3	Bílastæði _____	19
4.3.4	Tjaldsvæði _____	19
5	ALMENNIR SKILMÁLAR _____	20
5.1	Nýtingarhlutfall _____	20
5.2	Lóðir _____	20
5.3	Byggingarreitir _____	20
5.4	Mæli- og hæðarblöð _____	20
5.5	Frágangur lóða _____	21
5.6	Byggingar _____	21
5.7	Viðhald og breytingar _____	21
5.8	Birta og lýsing _____	21
5.9	Lagnir og veitur _____	22
5.10	Úrgangur - sorphirða _____	22
5.11	Flökunaraðstaða _____	22
5.12	Hestagerði _____	22
5.13	Skilti og áning _____	23
5.14	Efnistaka, og annað jarðrask _____	23
5.15	Brunavarnir _____	23
5.16	Umferð og bílastæði _____	23
5.16.1	Aðkoma og bílastæði _____	23
5.16.2	Gönguleiðir _____	24
5.16.3	Reiðleiðir _____	24
5.16.4	Hjólaleiðir _____	24
6	SÉRSKILMÁLAR _____	25
6.1	Þjónustuhús á lóð H1 (1040 m ²) _____	25
6.2	Gistiskálar á lóð L10 (4369 m ²) _____	25
6.3	Gistiskáli á lóð L5 (2024 m ²) _____	26
6.4	Hesthús á lóð H2 (5749 m ²) _____	26
6.5	Geymslugámar _____	26
6.6	Yfirlit lóða og byggingarheimildir _____	27
7	UMHVERFISSKÝRSLA _____	28
7.1	Matsspurningar og viðmið _____	29
7.2	Valkostir _____	29

INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir Landmannahelli. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 22.12.2010. Með samþykki þessa deiliskipulags fellur það úr gildi.

1.1 Skipulagssvæðið

Svæðið dregur nafn af Helli sem er sunnan í svonefndu Hellisfjalli og rennur Helliskvísl þar rétt sunnar. Staðurinn hefur verið nýttur til gistingar og aðrar ferðir um svæðið um aldir.



MYND 1 Mynd tekin í Landmannahelli sumarið 2020

Á heimasíðu Hellismanna; landmannahellir.is má finna eftirfarandi umfjöllun um sögu svæðisins.

Í Sunnlenskum byggðum V (Rangárþing II) segir svo um Landmannahelli á bls. 142: "Þegar vesturfjallið er smalað hafa fjallmenn aðalbækistöð við Landmannahelli, sem er sunnan í Hellisfjalli. Fyrr var hellirinn sjálfur, sem hvorki er stór né tilkomumikill, notaður sem hestageymsla, og voru taldir

rúmast þar um 70 hestar, mátti jafnvel troða þar inn 80 ef á lá. Fyrir kom að menn sváfu í afhelli inn úr aðalhellinum, og eitt sinn var lítill kofi framan við munnann. En 1907 var á landssjóðs kostnað byggt sæluhús vestan við hellinn og endurbyggt síðar..." og síðar í sömu málsgrein; "Austan við hellinn eru þrjú fjárbyrgi og hafa verið þar síðan eftir fellinn 1882 er hætt var að nota fjárbyrgi þau sem leifar sjást af undir austustu Sauðleysu, 3-4 km suðvestar. Árið 1966 var sett stór fjárgirðing kring um Sátu, sunnan Helliskvíslar gegnt hellinum". En um stærð hellisins nú á dögum má sjá að hann hlýtur að hafa hrunið saman eða minnkað með árunum eða kannski bara verið stærri hér áður í hugum manna þegar um var talað í byggð. Hann er í raun aðeins lítill skúti! Nú er við Landmannahelli ein bækistöðva gangnamanna á Landmannaafrétti og gista þeir þar í tvær nætur við góðan aðbúnað.

Árið 1907 var fyrsta sæluhúsið reist á svæðinu við Landmannahelli. Í dag eru þar 14 íveruhús, hesthús, tvö tjaldsvæði og salernishús sem þjóna þeim ferðamönnum sem heimsækja svæðið yfir sumarmánuðina. Vetrarferðamennska um svæðið hefur einnig aukist.

Í tillögu að deiliskipulagi svæðisins er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða, stækkun á tjaldstæði og aukinni upplýsingagjöf með uppsetningu göngu- og upplýsingaskilta. Einnig er byggingarmagn, lóðarstærðir og aðkoma að lóðum uppfært í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu.

Deiliskipulagssvæðið fellur undir hverfisvernd vegna náttúruverndar skv. aðalskipulagi Rangárþings ytra og skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 6.3.

Svæðið er innan Friðlands að Fjallabaki, friðlýst skv. auglýsingu nr. 354/1979.

Með gildistöku nýs deiliskipulags fellur úr gildi deiliskipulag frá árinu 2010.

1.2 Breyting að lokinni auglýsingu

Á auglýsingatíma tillögu bárust fjórar umsagnir og/eða athugasemdir sem brugðist var við. Á uppdrátt er bætt inn helgunarsvæði minja (15m). Í Greinargerð er einnig bætt inn umfjöllun um minjar, kafli 2.3.3. Í kafla 3.1.5 og 5.9 varðandi vatnsvernd og veitur er sett inn ákvæði um að setja þurfi inn grann- og fjarsvæði í aðalskipulag fyrir starfleyfis skyldar veitur og að sameinast skuli um veitur sé þess kostur. Settar inn (kafli 4.2) nánari skýringar á eignarhaldi og starfsemi innan lóða. Sett inn ákvæði um jafnræði við lóðaúthlutun og að heimild Forsætisráðuneytis þurfi fyrir framkvæmdum innan þjóðlendu (kafli 2.1). Þá var lagfærður kafli 5.16.3 um reiðleiðir. Sett er inn tafla (kafli 6.6) til að skýra betur byggingaheimildir í kafla 5.2. Í kafla 5 var einnig hnykkt á að öll starfsemi væri þjónustustarfsemi og byggingar ekki til einkanota. Lagfærð var stærð á þjónustuhúsi H1 í kafla 4.3.1. Mynda og kaflanúmer voru leiðrétt. Á uppdrætti voru táknum fyrir 15m helgunarsvæðum bætt við fornminjar.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra, 2016–2028 er svæðið skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði og er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu þar og efla þau tækifæri sem fyrir eru við Landmannahelli. Skipulagssvæðið er um 11 ha að stærð.

Skipulagssvæðið er innan Friðlands að Fjallabaki en friðlandið og Suðurhálendið er einstakt á landsvísu og hefur hátt verndargildi á heimsvísu. Þarna er einstakt og fjölbreytt landslag, hálendiskyrrð, víðernisupplifun og merkar jarðminjar á lands- og heimsvísu og því brýnt að sérkenni þess verði höfð að leiðarljósi í allri skipulagsgerð.



MYND 2 Yfirlitsmynd sem sýnir skipulagssvæðið

Friðlandið er að mestu nýtt fyrir ýmiskonar útivist og ferðamennsku s.s. göngu- og hestaferðir, hjólréiðar og veiði í vötnum. Ásókn á svæðið yfir

vetrarmánuðina hefur einnig aukist, er það þá helst umferð farartækja, þyrlur, snjósleðar, jeppar og skíðagöngufólk sem heimsækir staðinn.

Háskóli Íslands vann þolmarkagreiningu fyrir Umhverfisstofnun árið 2012 þar er áætlað að 145.000 manns komi í friðlandið og nærsvæði, þar af um 120.000 gestir í Landmannalaugar. Niðurstöður greiningarinnar er byggð á gagnasöfnun í Landmannalaugum, Hrafninnuskeri og Landmannahelli árið 2011.

Með deiliskipulaginu er verið að gera ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu til að mæta auknum kröfum varðandi aðbúnað, samhliða því að bæta þjónustu við ferðamenn.

Leyfi Forsætisráðuneytis þarf fyrir öllum framkvæmdum sem vara skulu eitt ár eða lengur, þ.m.t. nýtingu auðlinda s.s. vatns, vinds, sólarorku, jarðhita og efnistöku. Þá skal gæta jafnræðis við úthlutun lóða og skulu nýjar lóðir auglýstar til úthlutunar.

2.2 Eignarhald

Landmannahellir og svæðið um kring er innan Friðlands að Fjallabaki sem er Þjóðlenda innan marka sveitarfélagsins Rangárbings ytra sem fer með skipulagsvald á svæðinu. Umhverfisstofnun hefur umsjón með friðlandinu og veitir leyfi fyrir framkvæmdum og mannvirkjagerð innan þess.

2.3 Umhverfi og staðhættir

Skálasvæðið við Landmannahelli liggur vestur frá Landmannahellinum, sunnan og vestan svonefnds Hellisfjalls. Svæðið er í skjóli við Hellisfjallið og Löðmund fyrir norðan áttum en Sáta blasir við til suðurs. Snjóþungt er á vetrum og snjór liggur langt fram eftir vori í kvosum.

2.3.1 Náttúruvá

Í forsendum og umhverfisskýrslu aðalskipulagsins Rangárbings ytra 2016-2028 er svæðið innan Suðurlandsskjálftabeltis og er því jarðskjálftahætta á svæðinu. Tjón af völdum jarðskjálfta getur verið sprungur á yfirborði, skemmdir á mannvirkjum, breytingar á grunnvatnsstöðu og landsig. Einnig geta jarðskjálftar leitt til annarra náttúruhamfara, s.s. skriðufalla og flóa í ám.

Hekla er einnig í næsta nágrenni við skipulagssvæðið og gos frá henni hafa einkum í för með sér öskufall. Eldgos geta hafist með litlum fyrirvara og getur þá ferðafólki stafað hættu af vegna eitraðra lofttegunda og öskufalls sem fylgja eldgosum.

2.3.2 Vistgerðir

Á svæðinu er hálandisgróður ráðandi, mosi og grös en í votlendissvæði sunnan og vestan skálasvæðis er fífa og starargróður áberandi. Svæðið er í rúmlega 500 m h.y.s. og er gróður þar viðkvæmur og þolir illa mikið álag af umferð eða beit.



MYND 3 Geldingahnappur. Mynd tekin við Landmannahelli sumarið 2020

Vistgerðir:

L1.5 Sanda- og vikravist

L3.1 Urðarskriðuvist

L5.2 Melagambrovist

L5.3 Hraungambrovist

L9.I Stinnastaravist

L10.1 Mosamóavist



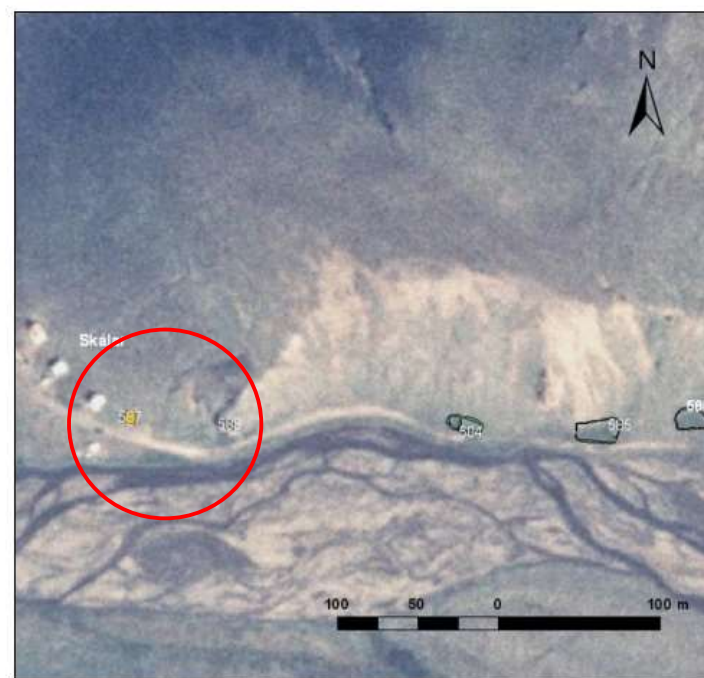
MYND 4 Vistgerðarkort af svæðinu

Sanda- og vikravist, Hraungambrovist og Mosamóavist eru með lágt verndargildi.

Urðarskriðuvist, Melgambrovist og Stinnastaravist eru með miðlungs verndargildi.

Sanda- og vikravist, Urðarskriðuvist og Stinnastaravist eru á lista Bernar-samnings frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðarkortlagningar við mat á vistgerðum svæðisins en kortlagning miðast við nákvæmni allt að 1:25.000.



MYND 5 Kort úr Fornleifaskráningu Torfajökuls og umhverfis.

2.3.3 Fornminjar

Fornleifaskráning fyrir svæðið var unnin árið 2008 sem hluti af ramma-áætlun um verndun og nýtingu náttúrusvæða (Torfajökull og umhverfi. Fornleifaskráning (2008:1).

Innan skipulagssvæðisins eru tvær skráðar fornleifar; Landmannahellir (fornleif nr. 1780-359) og sæluhús (fornleif nr. 1780-358). Auk þess má sjá leifar þriggja rétta á svæðinu, sbr umsögn Minjastofnunar. Sett er inn helgunarsvæði á uppdrátt, 15m út frá minjum, þar sem ekki má framkvæma/grafa nema í samráði við Minjavörð/Minjastofnun.

Landmannahellir

Um Landmannahelli og umhverfi segir í rammaskipulagi Suðurhálendis:

„Hellir sunnan í litlu fellu í Hellisfjalli. Fyrir munna hans rennur Helliskvísl. Hellirinn tekur um 70 hesta. Heimild um náttstað, þar sem tjöld voru reist á bakka Helliskvíslar. Heimild um sæluhús skammt vestur frá hellinum, byggt fyrir almannafé 1907. Heimild um hlóðir í Landmannahelli. Eftir fjárfellinn mikla 1882 var hlaðin rétt sunnan í Hellisfjalli. Smáskútar í Hellisfjalli þar sem menn geymdu heypoka sína þegar farið var frá Landmannahelli. Heimild um rétt. Frá ómunatið voru fjárbyrgi Hellismanna suður í Sauðleysum, um hálf tíma ferð frá Landmannahelli.“

Í fornleifaskráningu á svæðinu segir:

„Landmannahellir er einn af helstu áningastöðum fjallamanna og hefur verið um langt skeið. Sveinn Pálsson nefnir Landmannahelli í ferðabók sinni frá lokum 18. aldar og segir að þar safnist menn saman til fjárleita á haustin. Hellinum sjálfum hefur verið lýst svo að hann sé 14 m langur, 8 m breiður og um 4 m hár. Inn af honum eru tveir afhellar.“ (Torfajökull og umhverfi, fornleifaskráning. 2008).

Sæluhús (gamli skálinn)

Sæluhúsið var byggt árið 1907 litlu vestan við hellinn. Húsið er í ágætu ásigkomulagi og hefur verið haldið við.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megji áfram og með hvaða skilmálum. Samkvæmt 3. gr. laganna er óheimilt að spilla, granda eða breyta fornleifum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

2.3.4 Náttúruminjar

Friðland að Fjallabaki er 446,24 km² að stærð. Svæðið er á náttúruminjasrá og var friðlýst 13. ágúst 1979. Á heimasíðu Umhverfisstofnunar kemur fram *„Tilgangur friðlýsingar er að varðveita sérstök landsvæði þannig að komandi kynslóðir hafi tækifæri til að njóta þeirra á sama hátt og við gerum. Til þess að svo geti orðið gilda ákveðnar reglur um umgengni til að hindra spjöll á náttúru eða röskun á svip landsins.“*

„Megineinkenni svæðisins sé fjölbreytt landslag og landslagsheildir, mikill breytileiki jarðminja og jarðhitafyrirbæra, sérstakt en viðkvæmt lífríki, víðerni, litadýrð og kyrrð.“



MYND 6 Friðland að Fjallabaki. Mynd fengin af heimsíðu Umhverfisstofnunar

2.3.5 Samgöngur

Landmannaleið stundum nefnd Dómadalsleið (nr. F-255) liggur frá Landvegi (nr. 26) norðan Heklu til móts við Búrfell. Frá Landvegamótum er um 80 km í Landmannahelli.

Frá Landmannaleið er aðkoma að Landmannahelli þar sem keyrt er yfir Rauðfossa- og Helliskvísl. Einnig er aðkoma að austanverðu frá Fjallabaksleið nyrðri (nr. 208).

Áætlanarferðir eru um Landmannaleið og Landmannahellissvæðið daglega yfir sumartímann.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landskipulagsstefna 2015-2026

Í Landskipulagsstefnu 2015-2026 er gert ráð fyrir að skálasvæði séu á tilteknum stöðum í góðu vegasambandi.

Skipulag miðhálandis Íslands

Sveitarfélög á miðhálandinu útfæri landsskipulagsstefnu um verndun víðerna- og náttúrugæða í skipulagsáætlunum sínum. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði þess gætt að mannvirki og umferð um hálandið skerði víðerni og önnur sérkenni og náttúrugæði hálandisins sem minnst. Jafnframt verði kannaðir möguleikar á endurheimt víðerna og náttúrugæða.

Til grundvallar stefnumörkun verði gerð kortlagning á umfangi víðerna, vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands og svæði sem njóta verndar vegna náttúrufars. Á svæðum sem flokkast sem víðerni verði svigrúm fyrir takmarkaða mannvirkjagerð, svo sem gönguskála, vegslóða og göngu- og reiðleiðir.

Umfangsmeyri mannvirkjagerð verði beint að stöðum sem rýra ekki víðerni hálandisins. Stefna um verndun víðerna og náttúrugæða hálandisins verði eftir því sem við á útfærð með hverfisvernd í skipulagsáætlunum sveitarfélaga, m.a. þannig að í aðalskipulagi verði þau svæði hverfisvernduð sem tilgreind eru í verndarflokki áætlunar um vernd og orkunýtingu landsvæða og náttúruverndaráætlun. Uppbygging ferðamanna-aðstöðu verði takmörkuð á miðhálandinu og megináhersla lögð á uppbyggingu á jaðarsvæðum hálandisins og á nokkrum afmörkuðum svæðum við aðalvegi hálandisins. Gengið verði út frá eftirfarandi flokkun og staðsetningu þjónustustaða:

- Jaðarmiðstöðvar séu á tilteknum stöðum við meginleiðir inn á hálandið og í jaðri þess.
- Hálandismiðstöðvar séu á tilteknum stöðum við meginleiðir um hálandið.
- Skálasvæði séu á tilteknum stöðum í góðu vegasambandi.
- Fjallasel séu í takmörkuðu vegasambandi og taki mið af hæfilegum dagleiðum göngufólks.

Sveitarfélög á miðhálandinu geri grein fyrir og marki stefnu um þjóðvegi, þ.e. stofnvegi og landsvegi, í aðalskipulagi í samráði við Vegagerðina. Jafnframt geri þau grein fyrir og marki stefnu um aðra vegi en þjóðvegi á miðhálandinu í aðalskipulagi í samræmi við lög um náttúruvernd.

Skipulagsákvæði um vegi á miðhálandinu feli í sér að vegaf framkvæmdum verði haldið í lágmarki, möskvar vegakerfisins verði sem stærstir og að hönnun allra vega taki mið af náttúruvernd, sérstaklega með tilliti til landslags, víðerna og verndar viðkvæmra svæða. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði jafnframt leitað jafnvægis varðandi aðgengi að áhugaverðum stöðum með mismunandi ferðamátum þannig að ferðafólki á vélknúnum farartækjum sé tryggður aðgangur að fjölbreyttum svæðum en jafnframt verði tryggð kyrrlát svæði án umferðar vélknúinna farartækja. Ferðamannaleiðir (gönguleiðir, reiðleiðir og reiðhjólaleiðir) verði eftir því sem kostur er aðskildar frá meginvegakerfi miðhálandisins.

Skipulagsákvæðanir um fjarskiptamannvirki geri kleift að byggja upp traust fjarskiptakerfi og taki mið af landsskipulagsstefnu um víðerni og náttúru miðhálandisins¹.

3.2 Friðland að Fjallabaki, stj.- og verndaráætlun 2021-2030

Í Stjórnunar- og verndaráætlun Friðlands að Fjallabaki segir m.a. í kafla 3.6.1 Ferðapjónusta og útivist:

„Stuðlað skal að því að þeirri fjölbreyttu ferðamennsku og útivist sem stunduð er í friðlandinu verði viðhaldið og jákvæð upplifun þeirra sem hennar njóta verði tryggð með sem bestum hætti. Til þess að svo verði skal stuðla að því að öll nýting verði með sjálfbærum hætti, nægir innviðir verði til staðar til að taka á móti gestum, ferðapjónusta verði eins

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

umhverfisvæn og kostur er, mengun frá starfsemi innan friðlandsins verði lágörkuð og að allur úrgangur sem fellur til innan svæðisins verði flokkaður.“



MYND 7 Kort sem sýnir mörk friðlandsins eins og þau eru í dag.

Í kafla 3.7 Innviðir, mannvirki og umferð segir m.a.:

„Allar endurbætur og frekari uppbygging innviða og mannvirkja á svæðinu skal falla vel að náttúru og umhverfi. Innviðir skulu stuðla að verndun svæðisins og gera móttöku og upplifun gesta sem heimsækja svæðið sem jákvæðasta. Jafnframt skulu innviðir stuðla að því að stýra umferð eins og kostur er. Öll uppbygging innan friðlandsins skal styðja við friðlýsingu þess og gæta skal þess að framkvæmdir rýri ekki verndargildi svæðisins.“

Í kafla 3.7.1 Byggingar segir m.a.:

„Byggingar skulu falla vel að landi og útlit þeirra skal vera samræmt en þó með sérstöðu einstakra svæða í huga. Vanda skal frágang mannvirkja og umhverfis þeirra og öllum frágangi skal ljúka um leið og framkvæmdum lýkur.“

„Eitt af verðmætum friðlandsins er myrkur og að gestir geti notið stjörnu- bjarts himins og norðurljósa að hausti og vetri. Til þess að koma í veg fyrir ljósmengun skulu útiljós þar sem þeirra er þörf vera þannig hönnuð að þau valdi ekki ljósmengun að óþörfu.“

Við uppbyggingu innviða er áhersla lögð á að :

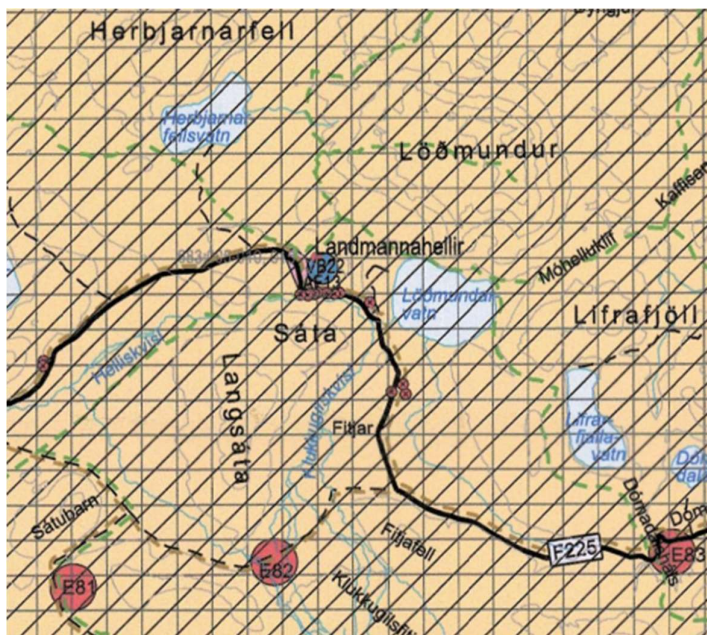
- Vernda og styrkja verndargildi náttúru- og menningarminja.
- Tryggja sjálfbæra nýtingu innan verndarsvæðisins og koma í veg fyrir rask og neikvæð áhrif á náttúru.
- Styðja við fjölbreytta útivist og skipuleggja aðgengi fyrir hreyfi- hamlaða þar sem unnt er.
- Efla fræðslu og kynningu um svæðið.
- Stuðla að sjálfbærri uppbyggingu samfélagsins og efnahagslegri þróun þess.
- Móta stefnu um til hvers konar ferðamanna svæðið eigi að höfða og hvers konar upplifun þeir eiga að njóta sem þangað koma.

3.3 Suðrhálendið – Rammaskipulag fyrir Rangárþing ytra, Rangárþing eystra og Skaftárhrepp

Í Rammaskipulagi Suðrhálandis er lögð fram langtímastefna í nýtingu lands og auðlinda í sátt við náttúruna.

Meginmarkmið stefnunnar er að bæta þjónustu við ferðamenn og tryggja að viðkvæm náttúra beri ekki skaða af og að tekjur starfseminnar skili sér á svæðinu. Helstu markmið stefnunnar eru m.a.:

- Hálendið er náttúruauðlind sem með réttum aðferðum geti eigendur, aðliggjandi sveitarfélög og íbúar notið góðs af í efnahagslegum skilningi. Núverandi þjónustusvæði verði skipulögð þannig að þau sinni betur þörfum ferðamanna.
- Fundin verði hagkvæmasta staðsetning mannvirkja með tilliti til veðurfars, rekstraröryggis og náttúrfars, mannvirki falli sem best að umhverfinu.
- Til að styrkja ferðaþjónustuna verði leitað hagkvæmstu lausna í vegagerð með það að markmiði að bæta umferðar- og rekstraröryggi og lengja opnunartími helstu vega.
- Komið verði í veg fyrir utanvegaakstur með betra eftirliti og merk- ingum.
- Megin göngu- og reiðleiðir að áhugaverðum stöðum og milli áningarstaða verði kortlagðar.
- Umhverfisvernd og umgengni um viðkvæm svæði verði bætt með fræðslu og betra skipulagi.
- Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða.
- Gróðri verði hlíft eins og kostur er.



MYND 8 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028, Sveitarfélagsuppráttur, afréttir

3.4 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í Aðalskipulagi Rangárbings ytra, 2016 – 2028 er svæðið skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði „svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar“.

Stefna aðalskipulagsins

- Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviðið ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru.

- Efla skal þjónustu við ferðamenn allt árið
- Fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu.
- Settar verði almennar reglur um stýringu ferðamanna og uppbyggingu á ferðamannastöðum.
- Við skipulag ferðamannastaða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingum.

Leiðir sem settar eru fram til að framfylgja stefnu aðalskipulagsins um afþreyingar- og ferðamannastaði eru:

- Útfæra verði hjóla-göngu og reiðleiðir um hálendið og byggðina m.a. til að auka möguleika á ferðaþjónustu og tengja betur þjónustusvæði og áhugaverð svæði.
- Bæta nýtingu ferðamannasvæða yfir vetrartímann, m.a. með bættu aðgengi.
- Þyrluumferð og annað yfirflug s.s. flygilda (dróna), trúfli minnst ferðamenn og dregið verði úr hættu vegna flugumferðar almennt.
- Við uppbyggingu ferðamannasvæða verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Nota skal byggingarefni sem þarfast lítils viðhalds.
- Gerð er krafa um vandaðan frágang og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.
- Fjöldi ferðamanna verði undir þolmörkum viðkomandi svæða og umferð ferðamanna verði stýrt ef þörf krefur.
- Búið verði í haginn fyrir ferðamenn með gerð bílastæða, göngu-stíga, upplýsingum, merkingum og eftir atvikum snyrtingum og öðrum þjónustubyggingum.

- *Við skipulag ferðamannastaða verði hugað sérstaklega að góðum upplýsingum til ferðamanna og öryggi þeirra, m.a. gagnvart vegteningum við fjölfarnar leiðir.*
- *Úthlutun lóða á hálendi verður í samræmi við deiliskipulag og eingöngu úthlutað til aðila sem stunda þjónustu eða eftirlit. Lóðum er ekki úthlutað til einkanota.*
- *Gert er ráð fyrir að bæta aðstöðu í fjallaskálum til að mæta auknum kröfum ferðamanna, t.d. með nýtingu jarðhita.*
- *Afmarkaðar verði lóðir fyrir alla skála á hálendinu og taki þær mið af umfangi starfseminnar. Lóðir verði að jafnaði ekki stærri en 1,0 ha og nýtingarhlutfall þeirra fari almennt ekki yfir 0,05.*

3.4.1 Hverfisvernd

Rangárvalla- og Landmannaafréttur fellur undir hverfisvernd (HV13) vegna náttúruverndar skv. aðalskipulagi Rangárþings ytra og skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 6.3.

Innan svæðisins er stór samfelld svæði gosminja, víðlendi hraunsvæði og eldstöðvar, þ.á.m Hekla og Torfajökull. Ekki má hrófla við minjum á svæðinu, s.s. gömlum skálum, vörðum án þess að leita samráðs við Minjastofnun.

Skv. töflu um Hverfisverndarsvæði í kafla 2.7.4 fellur Rangárvalla- og Landmannaafréttur og þ.m.t. Landmannahellir undir Hverfisvernd.

Ákvæði hverfisverndar vegna náttúruverndar eru þessi:

- *Þar sem um er að ræða vötn eða tjarnir tekur verndarsvæðið, auk þeirra, að lágmarki til 50 m beltis á bökkum þeirra.*

- *Hefðbundnar nytjar, svo sem beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Sveitarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun og beitarstýringu á svæðinu.*
- *Halda skal byggingarframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er.*
- *Vanda skal til allra framkvæmda sem heimilaðar verða, ganga frá byggingum og umhverfi svo fljótt sem verða má og tryggja góðan frágang fráveitu.*
- *Framræsla votlendis á hverfisverndarsvæðum er óheimil. Þá skal takmarka notkun áburðar (tilbúins sem og húsdýraáburðar).*
- *Nokkur vatnsmikil lindarsvæði eru vernduð sem hugsanleg framtíðarvatnsból.*

3.4.2 Vatnsvernd

Svæðið við Landmannahelli fellur einnig undir vatnsvernd skv. gr. 63 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2010 og aðalskipulagi Rangárþings ytra. Svæðið flokkast sem brunnsvæði (VB22) skv. 13. gr. reglugerðar nr. 796/1999.

Um vatnsverndarsvæði gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999.

Stefna aðalskipulagsins í vatnsvernd er þessi:

- *Lögð er áhersla á nægt framboð neysluvatns fyrir íbúa og atvinnustarfsemi.*
- *Áhersla verður á að tryggja vatnsgæði til framtíðar.*

Verndaráætlun brunnsvæða skv. 13 gr. Laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br. eru „Brunnsvæði er næsta nágrenni

vatnsbólans. Það skal vera algjörlega friðað fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim, sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar. Heilbrigðisnefnd getur, þar sem þörf krefur, krafist þess að svæðið skuli girt mannheldri girðingu, sem sé minnst 5 m. frá vatnsbóli.

Starfsleyfisskyld vatnsból skulu hafa skilgreind grann- og fjarsvæði í samræmi við gildandi aðalskipulag. Skilgreina skal grann- og fjarsvæði í aðalskipulagi og vinna þarf breytingu vegna starfsleyfisskyldra vatnsbóla við Landmannahelli.

Vatnsból og 5 m svæði umhverfis eru sýnd á skipulagsupprætti, sjá nánar kafla 5.9 Veitur.

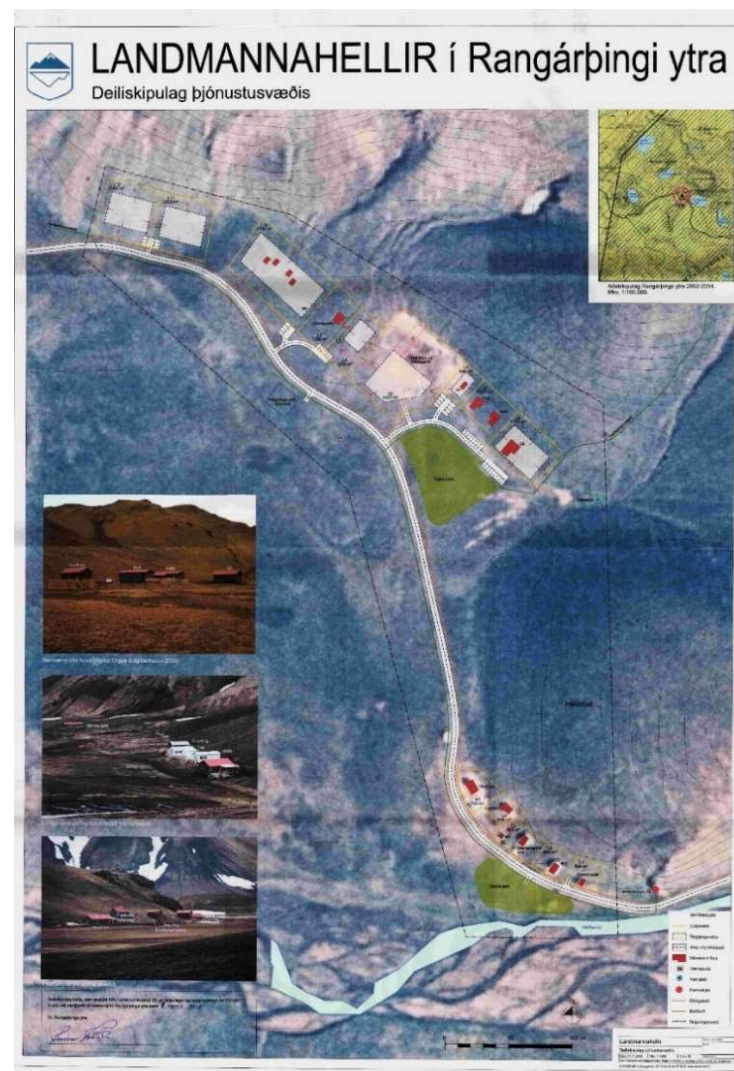
3.5 Deiliskipulag

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem fellur úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags.

4 DEILISKIPULAG

4.1 Markmið og helstu breytingar frá núverandi deiliskipulagi

Upphaflega var svæðið byggt upp til að þjóna gangnamönnum og gerir það enn þann dag í dag. Aukning ferðamanna á svæðið yfir sumartímann og einnig yfir vetrartímann hefur kallað á meiri þjónustu. veiðifélag Landmannaafréttar ásamt Hellismönnum hafa byggt upp aðstöðu og þjónustu við ferðamenn á svæðinu. Húsum hefur fjölgað síðustu 30 árin og eru þau ýmist í einkaeigu eða í eigu þeirra félagasamtaka sem stunda þar rekstur.



MYND 9 Gildandi deiliskipulagsupprætti sem fellur úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags ferðaðþjónustu.

Í dag er svefnpokagisting í níu húsum fyrir um 100 manns, salernishús og tvö tjaldstæði. Á svæðinu eru þrjú hestagerði og hesthús sem tekur um 40 hesta.

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfið og þá þjónustu sem svæðið býður upp á í formi ferðamennsku og útivistar. Án þessa þó að reyna á þolmörk friðlandsins.

Með nýju deiliskipulagi verður gert ráð fyrir fjölgun bílastæða við tjaldsvæði og skála og þau betur afmörkuð. Tjaldstæði verða betur afmörkuð og stækkuð. Einnig er áætlað að byggja þjónustuhús við núverandi hesthús og auka við fræðslu innan svæðisins með uppsetningu göngu- og upplýsingarskilta. Við hestagerði er fyrirhugað að byggja hesthús/ skemmu. Á uppdrætti hefur verið sett inn uppfærð staðsetning á vatnsbólum, hreinsivirkjum og gönguleiðinni Hellismannaleið.

Nýting núverandi lóða er skilgreind með áætluðu byggingarmagni og staðsetningu byggingarreits. Staðsetning lóða og stærð þeirra verður endurskoðuð með tilkomu nákvæmrar loftmyndar frá Loftmyndum ehf sem tekin var af svæðinu árið 2020.

Staðsetning sorpgáma er færð til en hún er utan afmarkaðs skipulagssvæðis.

Skipulagsmörk hafa verið stækkuð þannig að Landmannahellir er innan skipulagssvæðis.

4.2 Núverandi aðstaða, lóðir og mannvirki



MYND 10 Skálar og hestagerði á efra svæðinu. Mynd tekin sumarið 2020

Skipulögð þjónustustarfsemi af Hellismönnun ehf og Veiðifélagi Landmannafréttar hófst í Landmannahelli um 1990, fram að því var einungis um gistingu í gangamannaskála. Aðstaðan á svæðinu hefur verið byggð upp jafnt og þétt til að þjóna þeim fjölda sem heimsækir svæðið.

Ekki eru til nákvæmar skráningar á stærðum þeirra byggingar sem eru á skipulagssvæðinu og stærðir því ekki nákvæmar. Þau mannvirki sem nú eru á skipulagssvæðinu eru:



MYND 11 Gamli skálinn byggður 1907. Mynd tekin sumarið 2020

- Lóð - L1
Gamli skáli um 20 m², aflagt gangnamannahús hlaðið 1907. Húsið er í eigu Rangárþings ytra / Hellismenn hafa haldið húsinu við í sem næst upprunalegri mynd vegna sögulegs og menningarlegs gildis. Engin þjónusta er seld í því húsi.
- Lóð - L2
Hlíð um 50 m², byggt 1970. Húsið er í eigu Hellismanna ehf. Rekin er gistiþjónusta í húsinu og einnig nýtt til gistingar í fjárleitum.
- Lóð - L3
Snyrting um 15 m², byggð 1993. Starfsmannahús/Landvarðahús um 40 m², byggt 1994. Einnig nýtt sem upplýsingamiðstöð fyrir ferðafólk. Húsin eru í eigu Veiðifélags Landmannaafreittar.
- Lóð - L4
Eyjólfur um 45 m², byggt 1963. Húsið er í eigu Veiðifélags Landmannaafreittar. Hellismenn leigja húsið til gistiþjónustu og einnig nýtt til gistingar í fjárleitum.
- Lóð - L5
Gil um 90 m², byggt 2000. Húsið er í eigu Hellismanna ehf. sem leigja það út til gistiþjónustu og einnig nýtt til gistingar í fjárleitum.
- Lóð - L6
Tvö hús á lóð, Fell og Höfði hvort um sig um 60 m², byggð 2006. Húsin eru í eigu Veiðifélags Landmannaafreittar en Hellismenn leigja húsið til gistiþjónustu og einnig nýtt til gistingar í fjárleitum.
- Lóð - L7
Snyrtihús um 40 m², byggt 2006. Húsið er í eigu Veiðifélags Landmannaafreittar.
- Lóð - L8
Aðsetur landvarða Umhverfisstofnunar tvö hús á lóð. Skáli 66,3 m², byggður 2012, stækkaður 2020 og 2021. Geymsla 13,9 m², byggð 2019 Húsin eru í eigu Umhverfisstofnunar.
- Lóð - L9
Sómastaðir, tvö hús á lóð. Gistiskáli um 70 m², byggt 1995. Gistiskáli um 55 m², byggt 2017. Húsin eru í eigu Útivistar sf. sem leigja það út til gistingar.

- Lóð - L10
Dyngja, Sáta, Kringla og Fit hvert hús um 20 m². Snyrting um 6 m². Hús byggt 2008 í eigu Hellismanna ehf. sem reka þar gistipjónustu en einnig eru húsin nýtt til gistingar í fjárleitum.
- Lóð - H1
Staður hesthús um 100 m², byggt 1973. Í eigu Veiðifélags Landmannaafreittar.
- Lóð - H2
Þrjú hestagerði og tökugerði, í umsjón Hellismanna. Á lóðinni stendur um 30 m² gámur í eigu Hellismanna ehf. Í gámnum er díselrafstöð. Þaðan hefur verið leitt rafmagn með jarðstreng í skála og snyrtihús á svæðinu. Þegar áætlað hesthús verður byggt verður rafstöðin færð þar inn.
- Ruslagámur
Gámur hefur verið staðsettur yfir sumartímann á sandsvæði, nokkru vestan skipulagssvæðis.
- Flökunaraðstaða
Aðstaða til flökunar er sunnan við aðkomuveg að svæðinu, á mótis við lóð L8 og L9.

4.3 Breytingar frá núverandi deiliskipulagi

4.3.1 Lóðir og byggingarreitir

- Lóð - L4
Lóðarmörkum hefur verið breytt til að koma fyrir þjónustuhúsi á lóð H1. Lóð stækkuð að vegi í samræmi við aðrar lóðir í kring. Lóðin stækkar úr 450 m² í 510 m².
- Lóð - L5
Lóðin hefur verið stækkuð svo koma megi fyrir öðrum skála á mótis við Gil eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Lóðin stækkar úr 1700 m² í 2024 m².
- Lóð - L10
Lóðin hefur verið stækkuð svo koma megi fyrir 8 smáhýsum eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Lóðin stækkar úr 3700 m² í 4390 m².
- Lóðir L11 og L12 eru óbyggðar og verður þeim eingöngu úthlutað í samræmi við nýtingarrétt aðila í þjóðlendu og verði háð ákvörðunum sveitarstjórnar að teknu tilliti til þess að innviðir svæðisins þoli þá aukningu sem fylgir frekari uppbyggingu hverju sinni. Stærðir og byggingarheimildir L11 og L12 eru óbreyttar úr eldra skipulagi.
- Lóð - H1
Lóðarmörkum hefur verið breytt og lóð stækkuð svo hægt verði að byggja um 100 m² þjónustuhús við núverandi hesthús. Lóðin stækkar úr 750 m² í 1040 m².
- Lóð - H2
Lóðin stækkuð í norður til að núverandi staðsetning gáms verði innan byggingarreits sem einnig hefur verið færður í norður til að samræma staðsetningu húsa á lóðum í kring. Lóðin stækkar úr 4400 í 5577 m².

- Lóð – H3
Lóð fyrir tjaldstæði á efra svæðinu. Lóðin er 3550 m².
- Lóð – H4
Lóð fyrir tjaldstæði á bökkum Helliskvíslar á neðri hluta svæðisins. Lóðin er 9383 m².

Aðrar lóðir innan skipulagssvæðisins teljast fullbyggðar.

4.3.2 Mannvirki

- Lóð - H1
Áætlað er að byggja um 115 m² þjónustuhús í framhaldi af hesthúsi.

4.3.3 Bílastæði

Við gistiskála eru að lágmarki 2 bílastæði. Aukið hefur verið við bílastæði við tjaldsvæði og á neðra svæðinu við fyrirhugað þjónustuhús. Einnig er gert ráð fyrir aðkomu fyrir rútur, tvö rúrustæði á efra svæðinu og tvö á því neðra. Bílastæði verða afmörkuð með lágstemmdum hætti sem fellur vel að umhverfi.



MYND 12 Mynd sýnir dæmi um núverandi bílastæði við gistiskála við Landmannahelli, hér vantar að afmarka betur útlínur bílastæðis. Mynd tekin sumarið 2020

4.3.4 Tjaldsvæði

Á svæðinu eru tvö tjaldsvæði, annað er á bökkum Helliskvíslar og hitt við efra svæðið. Stofnaðar verða lóðir fyrir tjaldstæðin.

Tjaldstæði á bökkum Helliskvíslar verður afmarkað betur og stækkað. Svæðinu verður skipt í tvö hólf A og B svo hægt verði hólfaskipta því eftir þörfum hvort sem það er fyrir mismunandi gistimöguleika s.s. tjaldvagna, húsbíla og tjöld eða til að hvíla gróður. Ekki er gert ráð fyrir raftenglum á tjaldstæði. Tjaldsvæði á efra svæðinu verður einnig stækkað lítilega og afmarkað.



MYND 13 Mynd sýnir núverandi tjaldsvæði á neðra svæðinu. Mynd tekin sumarið 2020

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðarblöð, og lög og reglugerðir segja til um.

Ávallt skal hafa í huga að framkvæmdasvæðið er innan hálendis Íslands í um 500 m h.y.s. og skal því gæta gæða í efnisvali og staðsetningu bygginga miðað við þær veðurfarslegu aðstæður sem geta skapast á svæðinu allt árið um kring.

Gert er ráð fyrir að byggingar og svæðið verði til almennra nota.

5.1 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50. Nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

5.2 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðatölur á aðkomugólfi húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðablöðum.

5.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir lóða eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Byggingarreitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði.

Ávallt skal fara eftir ákvæði um bil á milli bygginga skv. byggingarreglugerð.

5.4 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð,

nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Við gerð mæliblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

5.5 Frágangur lóða

Almennt skal frágangur lóða vera gerður í samráði við Umhverfisstofnun og í samræmi við kafla 7.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt samþykktum aðal- og lóðaruppráttum.

5.6 Byggingar

Byggingar skulu vera einnar hæðar nema annað komi fram í sérskilmálum. Hæð húsa miðast almennt við að takmarka ekki útsýni og kemur hámarkshæð fram í sérskilmálum.

Þakform er mænisþak. Þakhalli skal vera þannig að ekki safnist fyrir snjór og bleyta á þökum. Mænisstefna skal miða við stefnu út frá landslagi og núverandi byggingum á svæðinu.

Öll mannvirki eiga að vera afturkræf, þannig að hægt verði að fjarlægja þau án teljandi ummerkja. Framkvæmdasvæði skal vera afmarkað og varast að raska náttúru utan framkvæmdarsvæðis. Sækja þarf um leyfi fyrir staðsetningu húsa og stöðuleyfi hjá Rangárþingi ytra og Umhverfisstofnun. Þá þarf heimild forsætisráðuneytis fyrir öllum byggingum og framkvæmdaum innan þjóðlendu sem standa skulu lengur en eitt ár.

Gæta skal samræmis í hönnun og gerð bygginga hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum til að fá heildrænt yfirbragð svæðisins. Mikilvægt er að nýbyggingar falli sem best að umhverfi og núverandi byggð á svæðinu.

Skjólveggir og pallar skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdrætti. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði sem snúa mótí sólu.

Gert er ráð fyrir að öll hús verði ætluð til almennra nota og ekki verði byggð ný mannvirki til einkanota.

5.7 Viðhald og breytingar

Við útlitsbreytingar og viðhald á eldri húsum skal gæta samræmis í hönnun og gerð bygginga hvað varðar útlit og frágangs, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum til að fá heildrænt yfirbragð svæðisins.

5.8 Birta og lýsing

Lýsing skal einungis miðast við aðkomu húsa þar sem við á en ekki bílastæði, aðkomu að tjaldstæði, áningarstöðum, göngustígum eða við skilti svo dæmi sé nefnt.

Við útilýsingu skal nota vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus og þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða.

Í byggingareglugerð 112/2012 kafla 10.4 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal haft að leiðarljósi.

5.9 Lagnir og veitur

Ný hús tengjast núverandi veitukerfum, náist samkomulag við núverandi eigendur þeirra. Náist ekki samkomulag við núverandi aðila eða núverandi veitukerfi anni ekki byggingum skulu nýjar lagnir og borholur/hreinsimannvirki fullnægja kröfum heilbrigðiseftirlits.

Neysluvatn er tekið úr borholum á svæðinu. Þrjár borholur eru á efra svæðinu og ein á því neðra. Vatni er dælt í miðlunartank sem staðsettur er á Hellisfjalli þaðan sem vatni er dreift um svæðið. Staðsetning þeirra má sjá á skipulagsupprætti. Vatnsból innan lóðar L9 er víkjandi. Önnur vatnsból eru ofan lóða, upp í brekkunni og takmörkuð mengunarhætta ofan þeirra. Skilgreind verða grann- og fjarsvæði fyrir vatnsbólin við næstu endurskoðun aðalskipulags.

Ef auka þarf við lagnir á svæðinu skulu þær vera niðurgrafnar, öllu raski haldið í lágmarki og jarðvegur lagfærður eins og hægt er í samráði við Umhverfisstofnun.

Ekki verður um sameiginlega rafvæðingu á svæðinu. Heimilt er að nota litlar hljóðlátar rafstöðvar og/eða setja upp sólarcellur/sólarrafstöðvar á hús.

Allt frárennsli verður leitt í rotþró og verða áfram notuð þau 3 hreinsivirki sem nú þegar eru á svæðinu. Gengið verður frá frárennsli við flökunaraðstöðu í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlits.

Allur frágangur á fráveitu og skólpi verður skv. kröfum heilbrigðiseftirlits sbr. reglugerð nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir.

Nota skal blágrænar ofanvatnslausnir eins og hægt er. Leitast skal við að leiða regnvatn á náttúrulegan hátt í ár og læki.

5.10 Úrgangur - sorphirða

Útlit, staðsetning og frágangur minni sorpílata innan svæðisins skulu vera sem minnst áberandi og falla vel að umhverfi og núverandi byggð á svæðinu, mælt er með yfirbyggðum sorpskýlum. Aðstaða skal vera til flokkunar.

Gert er ráð fyrir að sorpgámar verði staðsettir vestan við skipulagssvæðið. Allt sorp verður flutt á viðurkenndan förgunarstað í byggð.

Sorpflokkun er í sveitarfélaginu og er í höndum rekstraraðila sem sjá um söfnun, flokkun og förgun heimilisúrgangs. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5.11 Flökunaraðstaða

Flökunaraðstaða er staðsett sunnan við aðkomuveg við efra svæðið. Þar er borð til flökunar með rennandi vatni og ílát til förgunar á slógi.

Allur fiskiúrgangur sem fellur til á svæðinu verður fluttur á viðurkenndan förgunarstað í byggð.

5.12 Hestagerði

Þrjú hestagerði eru á svæðinu með sjálfvirkri brynningaraðstöðu og eitt tökugerði. Vatn í brynningarskálar er leitt úr miðlungstanki, lagnir eru niðurgrafnar.

Sömu áherslur gilda fyrir hestagerði og önnur mannvirki á svæðinu. Gæta skal að samræmis við gerð mannvirkja, í hönnun, frágangi, efnis- og litavali til að halda heildarænu yfirbragði svæðisins þannig að mannvirki falli sem best að umhverfi og núverandi byggð.

Óheimilt er að farga úrgangi frá hrossum, s.s. afgangi hey úr hestagerðum, í friðlandinu nema að höfðu samráði við Umhverfisstofnun.

5.13 Skilti og áning

Aukið verður við fræðslu innan svæðisins með uppsetningu göngu- og upplýsingarskilta. Áætlað er að staðsetja áningu við aðkomu að tjaldstæði við Helliskvísl. Þar verður borð til áningar ásamt fræðslu og upplýsingaskiltum sem sýna t.d. gönguleiðir um svæðið.

Við aðkomu að svæðinu verður komið fyrir yfirlitsskilti.



MYND 14 Gert verður ráð fyrir uppsetningu á nýjum upplýsinga- og fræðluskiltum við Landmannahelli. Mynd tekin sumarið 2020 af núverandi upplýsingaskilti um gönguleiðir frá svæðinu.

Gæta skal að samræmis við gerð áningastaða og skilta, í hönnun, frágangi, efnis- og litavali til að halda heildarænu yfirbragði svæðisins þannig að mannvirki falli sem best að umhverfi og núverandi byggð.

Skilti innan friðlandsins skulu vera í samræmi við merkingarhandbók um merkingu á ferðamannastöðum og friðlýst svæði sem unnin var fyrir umhverfis- og auðlindarráðuneytið og atvinnuvega-og nýsköpunarráðuneytið.

Fyrir eru á svæðinu áningarstaðir fyrir gesti í Landmannahelli og í Gamla skálanum (gangnamannahúsinu). Áætlað er að bæta aðstöðuna þar með bættum innviðum og mun umsjón og viðhald vera í höndum Umhverfisstofnunar.

Áningastaðir og skilti verða ekki upplýst. Uppsetning skilta og viðhald verður í umsjón Umhverfisstofnunar.

5.14 Efnistaka, og annað jarðrask

Efnistaka og annað jarðrask á friðlandinu er háð samþykki Umhverfisstofnunar. Innan friðlandsins eru nokkur efnistökusvæði sem hafa verið nýtt til vegabóta, stígakerfa og varnargarða.

Óheimilt er að planta gróðri eða sá í sár nema í samráði við Umhverfisstofnun. Einungis skal notast við staðargróður.

5.15 Brunavarnir

Brunavatn verður tekið úr Helliskvísl sem liggur um endilangt svæðið.

5.16 Umferð og bílastæði

5.16.1 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af F26 Landvegi og um F225 Landmannaleið.

Gert skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á lóð. Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og a.m.k. 5,0 m að lengd.

Samtals eru 50 bílastæði fyrir gesti við tjaldsvæði og þjónustuhús ásamt fjórum rútustæðum.

Gera þarf áætlun í samstarfi við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands um mengunarvarnir við olíuleka frá bifreiðum. Áætlað er að nota blágrænar lausnir til að taka við vatni af bílastæðum og vegum þar sem við á.

Bílastæði skulu liggja þannig að þau falli vel að umhverfi og notast skal við efni af staðnum eins og hægt er. Heimilt er að tengja aðkomu að lóð frá núverandi gatnakerfi. Bílastæði og helstu akvegir innan svæðisins verða afmarkaðir með lágstemmdum hætti til að sporna við utanvegarakstri.

Mikilvægt er að gæta samræmis við afmörkun bílastæða og akvega jafnt og annarra mannvirkja á svæðinu, í hönnun, frágangi, efnis- og litavali til að halda heildarænu yfirbragði svæðisins. Áhersla er á að mannvirki falli sem best að umhverfi og núverandi byggð.

5.16.2 Gönguleiðir

Hellismannaleið er gönguleið sem liggur um svæðið og er merkt inn á skipulagsuppdráttinn. Leiðin er stikuð frá Rjúpnavöllum um Áfangagil í Landmannahelli og áfram inn í Landmannalaugar.

Stikuð gönguleið liggur frá Landmannahelli á Löðmund og einnig er stikuð gönguleið frá Landmannahelli að Klukkugili og áfram í Hrafninnusker.

5.16.3 Reiðleiðir

Samkvæmt rammaskipulagi Suðurrhálendisins er reiðleið frá Landmannahelli að Hvanngili. Reiðleiðin hefur verið merkt og hnitsett (gps ferill er aðgengilegur á heimasíðu Umhverfisstofnunar og sveitarfélaganna). Einnig hefur upplýsingaskiltum verið komið fyrir og áningu á leiðinni þar sem möguleiki er að brynna hestum.

Vinsæl reiðleið er einnig frá vestri til austurs á milli Áfangagils, Landmannahellis og Landmannalauga. Þar eru gerði og heysala fyrir hesta. Ekki er heimilt að beita hestum á víðagangi og lausaganga hrossa utan stíga, slóða eða vega ekki heimiluð. Samkvæmt stjórnunar- og verndaráætlun Friðlands að Fjallabaki er einungis heimilt að ríða eftir skilgreindum reiðleiðum.

Sjá má allar reiðleiðir, gönguleiðir og vegir innan friðlandsins á kortum og uppdráttum sem fylgja stjórnunar- og verndaráætlun.

5.16.4 Hjólaleiðir

Á svæðinu eru ekki merktar sérstakar hjólaleiðir. Gert er ráð fyrir hjólaleiðum um akvegi og göngustígum nema annað sé tekið fram. Óheimilt er að hjóla á einstaka gönguleiðum samkvæmt sérreglum í stjórnunar- og verndaráætlun.

6 SÉRSKILMÁLAR

6.1 Þjónustuhús á lóð H1 (1040 m²)

Innan byggingareits er heimilt að reisa allt að 115 m² viðbyggingu austanmegin við núverandi hesthús. Þar er áætlað að reisa þjónustuhús fyrir svæðið í heild sinni. Samræma skal efnisval og útlit húsa á lóð.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóð er 0,03.

Þjónustuhús skal vera einnar hæðar rishús með mænispaki. Samræma skal efnisval og útlit byggingar við núverandi byggingar á svæðinu. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.



MYND 15 Austurhlið á núverandi hesthúsi á lóð H1. Mynd tekin sumarið 2020

6.2 Gistiskálar á lóð L10 (4369 m²)

Innan byggingareits er heimilt að reisa fjögur smáhúsi til viðbótar við þau fjögur sem fyrir eru á lóðinni. Gistiskálar geta verið allt að 25 m² að stærð. Samræma skal efnisval og útlit húsa á lóð.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóð er 0,05.

Gistiskálar skulu vera einnar hæðar rishús með mænispaki. Samræma skal efnisval og útlit við núverandi byggingar á lóð. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.



MYND 16 Núverandi gistiskálar á lóð L10. Mynd tekin sumarið 2020

6.3 Gistiskáli á lóð L5 (2024 m²)

Innan byggingareits er heimilt að reisa allt að 90 m² gistiskála sem staðsettur verður á mótis við núverandi gistiskála í austur. Samræma skal efnisval og útlit húsa á lóð.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóð er 0,09

Svefnskáli er einnar hæðar rishús með mænispaki og með möguleika á að innrétta rishæð, sem er í takt við núverandi hús á lóðinni. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.



MYND 17 Núverandi gistiskálar á lóð L5. Mynd tekin sumarið 2020

6.4 Hesthús á lóð H2 (5749 m²)

Innan byggingareits er heimilt að reisa allt að 200 m² hesthús/skemmu.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóð er 0,04

Hesthúsið er einnar hæðar hús með mænispaki. Samræma skal efnisval og útlit hesthúss við aðrar byggingar á svæðinu. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.



MYND 18 Lóð H2 hestagirðing og gámur, áætluð staðsetning fyrir hesthús. Mynd tekin sumarið 2020

6.5 Geymslugámar

Gámar sem hafa stöðuleyfi á svæðinu falla einnig undir mannvirki. Mikilvægt er að þeir falli sem best að umhverfi og núverandi byggð á svæðinu

og skal því aðlaga útlit þeirra til að gæta samræmis hvað varðar ásýnd og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval.

Mænisþak skal vera á yfirbyggðum gámum. Mænishæð verði að hámarki 4 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.



MYND 19 Dæmi um frágang á yfirbyggðum gámi við Landmannahelli í eigu Umhverfisstofnunar á lóð L8. Mynd tekin sumarið 2020

6.6 Yfirlit lóða og byggingarheimildir

TAFLA 1. Yfirlit lóða og bygginga

NR	STÆRÐ LÓÐAR M ²	NHL	NÚVERNDI BYGGINGAR M ²	HEILDAR BYGGINGAMAGN M ²
L1	500		20	Fullbyggt

L2	620		50	Fullbyggt
L3	757		55	Fullbyggt
L4	510		45	Fullbyggt
L5	2024	0,09	90	180
L6	1000		120	Fullbyggt
L7	550		40	Fullbyggt
L8	1465		80,2	90
L9	1250		125	Fullbyggt
L10	4390	0,05	86	230
L11	2000			90
L12	2000			90
H1	1040	0,03	100	215
H2	5749	0,04		200
H3	3550			Engar byggingar
H4	9383			Engar byggingar

7 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfis áhrifum nr. 106/2000.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efniskipulagsins gefur tilefni til.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum.

TAFLA 2. Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa.

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI		
Stefnan hefur jákvæð áhrif	+	
Stefnan hefur óveruleg áhrif	0	
Stefnan hefur neikvæð áhrif	-	
Stefnan hefur óviss áhrif	?	
Stefnan hefur engin áhrif		

7.1 Matsspurningar og viðmið

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr. Vistgerðakortlagning Náttúrufræði stofnunar.
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Hefur skipulagið áhrif á landslag? Hefur skipulagið áhrif á viðerni?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á notkun svæða til útivistar?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar / verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar? Hefur skipulagið áhrif á náttúruminjar eða verndarsvæði	Lög nr. 80/2012 um menningar minjar. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Náttúruvá og öryggi	Er hættu á náttúruvá á svæðinu? Er hættu á mengun af völdum stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015-2026.

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í töflunni hér að framan.

7.2 Valkostir

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „*felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgðar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar*“.

Bornir eru saman þeir valkostir sem fjallað er um hér að aftan og lagt mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss.

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- **Uppbygging skv. deiliskipulagstillögu.** Á svæðinu eru fyrir 14 skálar, tvær snyrtingar og einn gámur við hestagerði. Auk þessara mannvirkja er heimilt að byggja 6 hús á svæðinu. Bílastæðum verður fjölgað og þau afmörkuð betur. Tjaldsvæði stækkuð og betur afmörkuð.
- **Núll kostur – núverandi staða.** Á svæðinu eru fyrir 14 skálar, tvær snyrtingar og einn gámur við hestagerði.

Samanburður

Uppbygging skv. deiliskipulagstillögu. Engar þekktar jarðmyndanir, sem njóta verndar, eru innan skipulagssvæðisins.

Á svæðinu er hálendisgróður ráðandi og er gróður þar viðkvæmur og þolir illa mikið álag af umferð eða beit. Uppbygging og öll umferð mun hafa

áhrif á gróður og vistgerðir á svæðinu. Sanda- og vikravist, Urðarskriðu- vist og Stinnastaravist eru á lista Bernarsamnings frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Áhrif á gróður og dýralíf eru metin neikvæð.

Svæðið hefur þegar byggst upp og öll uppbygging mannvirkja hefur einhver áhrif á ásýnd svæða. Í tillögunni er bílastæðum fjölgað og gert ráð fyrir aðkomu fyrir rútur. Tjaldsvæði verða stækkuð, þau afmörkuð betur og aðstaða fyrir húsbíla og tjaldvagna bætt. Aðstaða tengd hestum er bætt verulega og aðstaða fyrir frágang afla veiðimanna útbúin. Fyrir- huguð uppbygging er ekki umfangsmikil og er í raun þétting á því svæði sem fyrir er og hefur ekki áhrif á víðerni umfram þau sem fyrir eru. Áhrif á ásýnd og landslag eru neikvæð.

Uppbygging hefur jákvæð áhrif á atvinnu og eflir möguleika til útivistar á afréttinum, bæði göngu-, hjóla- og hestaferða, auk þess að bæta þjónustu við þá sem fara um svæðið. Þá mun uppbygging og aukin viðvera starfs- fólks á svæðinu auka öryggi þeirra sem um svæðið fara. Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu. Ekki er talin hætta á mengun vegna stefnunnar.

Núll kostur. Engar þekktar jarðmyndanir, sem njóta verndar, eru innan skipulagssvæðisins. Engin áhrif á gróður og dýralíf. Svæðið hefur þegar byggst upp og eru núverandi mannvirki sýnileg að einhverju leyti en eru ekki talin skerða víðerni. Áhrif á ásýnd og landslag eru neikvæð. Núverandi starfsemi skapar atvinnu í sveitarfélaginu og fyrir hendi eru möguleikar til útivistar, bæði göngu- og hestaferða. Áhrif á samfélag eru jákvæð. Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu og ekki er talin hætta á mengun vegna stefnunnar.

5.2.1 Niðurstaða

	Jarðmyndanir	Gróður og dýralíf	Ásýnd og landslag	Samfélag	Minjar og verndarsvæði	Náttúruvá og öryggi
Uppbygging skv. deiliskipulagstillögu	0	-	-	+	<>	0
Núll kostur	0	<>	Stefnan hefur óveruleg áhrif	+	<>	0

Markmið aðalskipulags er m.a. að afmarka lóðir fyrir alla skála á hálendinu og gert verði ráð fyrir að bæta aðstöðu í fjallaskálum til að mæta auknum kröfum ferðamanna. Við skipulag ferðamannastaða verði hugað sérstaklega að góðum upplýsingum til ferðamanna.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að þessum markmiðum. Gert er ráð fyrir að mannvirkjagerð leiði til eins lítillar röskunar svæðisins og mögulegt er og að land verði lagfært að framkvæmdum loknum og aðlagð landi umhverfis. Útlit og litaval mannvirkja skal vera þannig að nýbyggingar falli sem best að umhverfi og núverandi byggð á svæðinu.

Öll mannvirki eiga að vera afturkræf, þannig að hægt verði að fjarlægja þau án teljandi ummerkja.

Núverandi aðstaða nær ekki að sinna þeim fjölda sem um svæðið fer á háannatímum. Með því að bæta aðstöðu og þjónustu við Landmannahelli er líklegt að álag á ferðamannastaði á hálendinu dreifist, t.d. við Landmannalaugar, því ferðamenn sækja frekar í þá staði þar sem aðstaða er góð.

Í landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir takmarkaðri mannvirkjagerð en staðurinn er skilgreindur sem skálasvæði og mun áfram þjónusta þá sem kjósa að fara um svæðið. Með frekari uppbyggingu er líklegt að ferðamönnum á svæðinu fjölgi. Sveitarfélagið metur það svo að með uppbyggingu ferðaþjónustu á hálendinu sé verið að beina ferðamönnum á ákveðin svæði þar sem þjónustu er að fá og jafnvel upplýsingagjöf. Með því sé stuðlað að betri umgengni um hálendið og vernd viðkvæmari svæða. Samhliða því mun aukin viðvera starfsfólks á hálendinu bæta öryggi gesta þegar erfiðar aðstæður koma til eða slys. Fjöldi gesta sem getur gist í hverjum skála takmarkar að einhverju leyti fjölda ferðamanna á svæðinu. Áhrif af fjölgun ferðamanna verða að stórum hluta í næsta nágrenni skálans.