

**GREINARGERÐ**

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 m.s.br., er óskað eftir samþykki á nýju deiliskipulagi á landi því sem skilgreint er sem tjaldsvæði á Gaddastaðafliotum við Helli. Lóðin er innan þéttbýlis Helli, skammt sunnan við Suðurlandsveg og austan við Gaddastaðaveg. Svæðið er um 4ha að stærð og er leiguland úr landi Gaddstaða (landnr. 164482) sem er í eigu Rangárþings ytra. Rekstraraðili og leigjandi lands undir tjaldsvæðið er Landamerki ehf.

**1) Almenn**

Starfsemi svæðisins skal vera í takt við „Samræmd starfsleyfisskil yrði vegna hollustuhátta, sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, m.s.b. og skv. „starfsleyfisskiyrði fyrir hjólhýsa-, smáhýsa- og tjaldsvæði“

Við rekstur svæðisins skal fara skv. „Leiðbeiningarrit um uppbyggingu tjaldsvæða (2. útgáfa endurskoðuð árið 2006, útg. Ferðamálastofa).

**2) Gildandi skipulög og teiknirunnur**

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir tjaldsvæðið er nánar tilgreint á upprætti dags. 8. mars. 2018 og merktur sem „Geysisflatur - Helli, lóð úr landi Gaddstaða“ þar sem útmörk svæðisins koma fram, teikn. útg. EFLA. Skipulagsgrunnur er byggður á upprætti loftmynd og mæligrunni Rangárþings ytra.

**3) Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi:**

Í gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er tjaldsvæðið á Gaddastaðafliotum skilgreint sem afþreyingarsvæði, AF28 og er deiliskipulagið í samræmi við það. Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu. Svæði AF28 er um 8ha að stærð og nær deiliskipulag þetta til um 4ha af því.

**4) Núverandi ástand:**

Tjaldsvæðið hefur verið starfrækt á þessu svæði í tengslum við hestamannamót í langan tíma og er búið að koma fyrir raftenglum á um helming svæðisins og einnig er búið að leggja vatnslögn inná svæðið. Landið er flatt og grösugt að stærstum hluta en þó má finna óræktað land sem þarf að styrkja með grassáningu og áburðargjöf. Norðurhluti landsins hefur verið nýttur til beitar og til almennrar útivistar. Tvær aðkomur eru að svæðinu, ein frá núverandi tengingu inná Gaddstaðaveg og önnur sem er austar og nýttist sem neyðarútgangur. Núverandi salernisaðstaða er engin en samkvæmt deiliskipulaginu verður bætt úr þeirri þörf og byggður þjónustuskáli að auki. Til skjólmyndunar hafa þegar verið byggðar upp jarðvegs- manir í kringum svæðið og fyrirhugað er að styrkja svæðið með gróðri, bæði í manir og eins á svæðinu sjálfu og inná tjaldsvæðinu.

**5) Fornminjar**

Engar minjar er að sjá á svæðinu en deiliskipulag þetta verður sent minjaverði Suðurlands til umsagnar til að votta að svo sé. Í þessu samhengi skal minnt á 13. grein Þjóðminjalaga en þar segir: *Nú finnst fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmaðs uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.*

**6) Markmið deiliskipulags:**

Markmið deiliskipulagsins er að stórbæta salernisaðstöðu gesta og koma upp þjónustuaðstöðu fyrir ferðamenn. Í þjónustuhúsi verður matsalur og salerni fyrir gesti og eins er stefnt að því að koma upp sturtu-, þvotta- og þurrkaðstöðu. Hluti húsnæðis verður fyrir starfsfólk auk geymslu. Áformað er að bæta gatna- og stígakerfi svæðisins og aðstöðu húsbíla og hjólhýsa með nýtingu raftengla og möguleikum þeirra á að losa seyru á sérstöku losunarsvæði.

**7) Aðkoma og bílastæði:**

Ein aðalaðkoma verður að svæðinu en austast verður komið fyrir neyðarútakstri ef þörf yrð á að rýma svæðið með skömmum fyrirvara. Hjólhýsastæði eru alls 124 talsins og 57 bílastæði við aðkomu og þjónustuhús og þar af 10 sérmerkt stæðum fyrir stærri húsbíla. Möguleiki verður að koma fyrir rútustæðum ef þörf þykir en til að byrja með er ekki gert ráð fyrir rútustæðum enda fáir gestir sem koma með rútu á húsbílasvæði. Veghelgunarsvæði frá miðlinu Gaddstaðavegar er 30m og 15m frá miðlinu Sleipnisflatar.

**8) Húsbíla- tjaldvagna- og hjólhýsastæði**

Hægt verður að aka inná svæðið og verða vegir að lóðum styrktir sérstaklega með malarslittlagi. Fjöldi lóða er alls 124 talsins og er hver þeirra rúmír 100m<sup>2</sup> að stærð. Hverjar fjórar lóðir eru með raftengil. Við mesta álag á svæðinu má gera ráð fyrir u.þ.b. 250-300 gestum inná svæðið (m.v. 2,1-2,5 í hverju farartæki). Miða við 50% álag að þá helmingast þessi fjöldi gesta og verða þá um 125-150 talsins.

**9) Tjaldstæði, leiksvæði:**

Gert er ráð fyrir litlu leiksvæði austan við þjónustuhúsið.

**10) Fráveitumál:**

Fráveita frá þjónustuhúsi verður leidd í dælubrunn og áfram í hreinsivirkri sveitarfélagsins við Ytri-Rangá. Losun úr hjólhýsi/húsbíl verður í sérstakan losunartank og er staðsetning sýnd á upprætti.

**11) Gróður:**

Heimilt er að gróðursetja trjá- og runnagróður innan svæðisins til skjóls- og rýmismyndunar. Yfirbragð gróðurs skal vera í samræmi við náttúrulegt birkiþjarr sem víða finnst innan sveitarinnar þ.e. birkir, reyfir og lágvaxinn víðir í óreglulegum þyrpingum. Jarðraski skal halda í lágmarki við útfærslu deiliskipulags. Það jarðrask sem er óhjákvæmilegt skal lagfært jafnóðum og gróður færður í fyrra horf.



Deiliskipulag í mkv. 1:1000

Óheimilt er að kveikja varðeld eða bálkóst á svæðinu, nema með tilskildum leyfum.

**12) Vatnsveita:**

Kalt vatn er fengið úr vatnslögn sem liggur um 35m frá þjónustuskýli, rétt austan við Gaddstaðaveg og er hluti af vatnsveitu Helli. Stefnt er að lagningu á heitu vatni inná svæðið en til að byrja með verða hús hituð með rafmagni. Allt jarðrask v/ lagna í jörð skal lagfæra.

**13) Rafveita:**

Rafmagn er þegar komið inná svæðið en Rarik mun sjá um tengingar frá núv. veitu að þjónustuhúsi. Allt jarðrask vegna rafagna í jörð skal lagfæra og verkið unnið á samráði við viðkomandi veitustofnanir.

**14) Sorphirða:**

Gert er ráð fyrir sorp- og endurvinnslugám aftan við þjónustuskýli og á einstökum stöðum á tjaldsvæðinu. Stökum ruslatunnum verður komið fyrir innan svæðis, allt eftir þörfum. Sorphirða er á vegum sveitarfélags.

**13) Þjónustuhús:**

Heimilt er að byggja þjónustuhús innan svæðisins. Húsið má vera allt að 300m<sup>2</sup> að stærð og skal liggja innan byggingarreits sem sýndur er í deiliskipulagi. Húsið skal vera á einni hæð og hámarkshæð að mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 5,5m. Í húsinu er ýmis aðstaða fyrir gesti s.s. eldhús, snyrtingar, sturtur, þvottaaðstaða ofl. Einnig má þar vera geymsla, litil verslun með ýmsan viðlegubúnað og litil íbúð fyrir starfsmenn.

Skv. reglugerð um hollustuhætti nr.941 / 2002 skal fjöldi fullbúinna snyrtinga vera í samræmi við fjölda gesta. Ef miða á við 7-800 gesti skulu að lágmarki vera 5 snyrtingar.

**14) Eldvarnir**

Við uppbyggingu svæðisins skal fylgja leiðbeiningarriti Mannvirkjastofnunar nr. 71. BR1 um „Brunavarnir á tjaldstæðum“ og „Brunavarnir á tjald- og hjólhýsasvæðum, blað nr. 6.017, Útgáfa 1.0 dags. 08.06.2015 sbr. 23. gr. laga nr. 75/2000 um brunavarnir.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags- og mannvirkjalög og byggingarreglugerð.

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra

þann \_\_\_\_\_

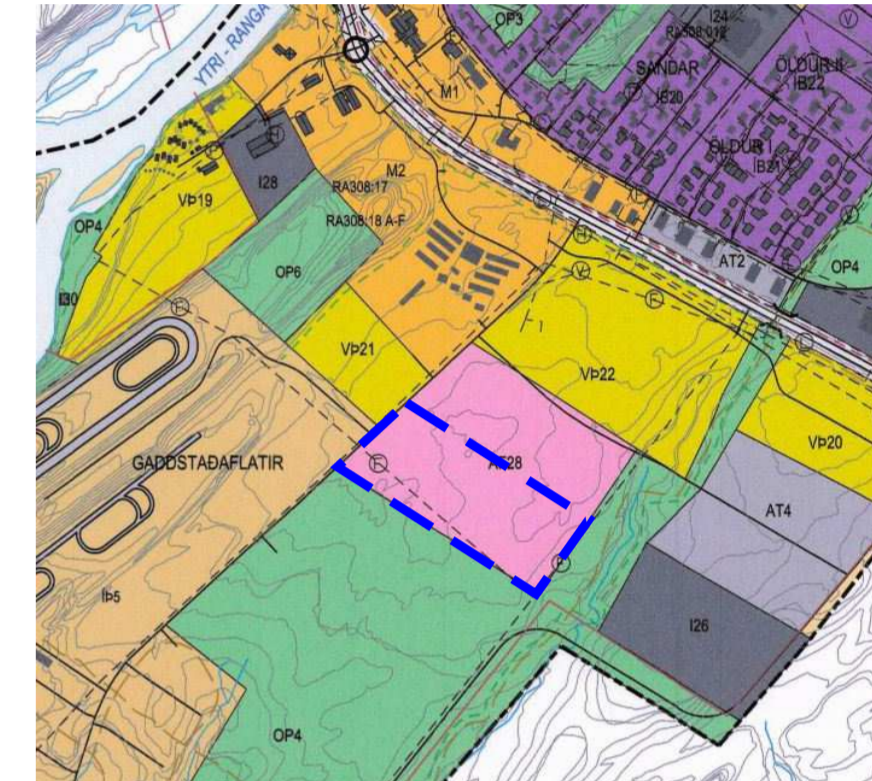
Deiliskipulag þetta var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 41 í lögum nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra

þann \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016 - 2022



Skýringamynd, mkv. 1:5.000

Breytingar: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**RANGÁRÞING YTRA**  
Deiliskipulag hjólhýsasvæði á Gaddastaðafliotum HELLA

Deiliskipulagsmörk	Núverandi vegur	Byggingarreitur, hámark	Ný hús til skýringar	Kjarrgróður, staðsetning leiðbeinandi	Fráveitulögn	Reiðleið (utan skipulagsmarka)
Lóð á hjólhýsasv.	Núverandi byggingar	Gönguleið, staðsetning leiðbeinandi	Dælubrunnur fráveitu	Veghelgunarlína	Vatnslögn	