



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Gaddstaðaeyja – nýtt verslunar- og þjónustusvæði

01.06.2026



Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárpings ytra þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 19.05.2025 með athugasemdafresti til: 13.06.2025.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 19.09.2025 með athugasemdafresti til 03.10.2025.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

108267-GRG-002-V04

HÖFUNDUR

MS, BRE, IS

RÝNT

HB, ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
2.2	Gróður og fuglar	5
2.3	Minjar	6
2.4	Náttúruvá	6
2.5	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
2.6	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
2.7	Deiliskipulag	8
2.8	Vatn	9
3	BREYTING AÐALSKIPULAGS	9
3.1	Breyting á uppdrætti	9
3.2	Breyting á greinargerð	9
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
4.1	Umhverfispættir og áherslur	11
4.2	Grunnástand	13
4.3	Valkostir	14
4.4	Mat á umhverfisáhrifum	15
4.4.1	Samlegðaráhrif	19
4.4.2	Valkostur 1 – valinn kostur.	19
4.4.3	Valkostur 2	20
4.4.4	Valkostur 3	20
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	21
5.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	21

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Landnotkun á Gaddstaðaeysju (L196655) í Ytri-Rangá er breytt úr óbyggt svæði í verslunar- og þjónustusvæði.

Eyjan er innan þéttbýlis á Hellu. Í eyjunni verður heimilt að byggja hótél á fjórum hæðum auk kjallara og 22 gestahús. Gisting fyrir allt að 400 gesti, ásamt veitingaaðstöðu og baðlóni. Hótél og baðlón er áætlað á suðurlhuta eyjunnar og gestahúsin nærri árbakka að austanverðu. Fyrirhuguð uppbygging í eyjunni mun virka sem aðdráttarafl og gefa Hellu sérstöðu hvað ferðatengda þjónustu snertir.

Aðkoma að Gaddstaðaeysju verður um Gaddstaðaflatar og yfir nýja brú yfir eystri kvísl Ytri-Rangár, auk þess sem vegir verða lagðir um eyjuna sem aðkoma að gestahúsum. Svæðið mun tengjast almennum veitukerfum þéttbýlisins á Hellu. Starfsemin er áætluð á hluta eyjunnar en óröskuð svæði verði inn á milli þar sem náttúrulegt land og vistgerðir fá áfram að njóta sín. Skipulagssvæðið er 10 ha að stærð.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppráttur í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð þessi með forsendum og umhverfismatskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Eigandi Gaddstaðaeysjar telur eyjuna bjóða upp á mikla möguleika fyrir ferðaþjónustu og geta verið áhugaverður viðkomustaður fyrir ferðamenn sem leggja leið sína um Suðurland. Hótél í Gaddstaðaeysju kemur til með að skapa sveitarfélaginu ákveðna sérstöðu á landsvísu. Auk þess styður slík starfsemi við verslun og þjónustu á Hellu. Eyjan er innan þéttbýlis á Hellu og því stutt í alla helstu þjónustu.

2.1 Staðhættir

Gaddstaðaeysja (L196655) er eyja í Ytri-Rangá, skráð 10 ha að stærð (mynd 1). Eyjan er önnur tveggja eyja sem eru í Rangá, skammt sunnan þéttbýlisins á Hellu. Gaddstaðaeysja er um 760 m löng og breidd hennar á bilinu 60-250 m. Eyjan er óbyggð og algróin. Þar er að finna nokkurt kjarr og stöku tré. Hæð eyjunnar er um 4 m yfir vatnsborði Ytri-Rangár.

Austan eyjunnar eru Gaddstaðaflatar þar sem eru reiðvellir og önnur aðstaða hestamanna. Áætluð aðkoma að eyjunni er um Gaddstaðaveg og nýjan veg norðan og vestan við reiðvöllina. Vestan eyjunnar eru veiðihús og frístundahús á bökkum Ytri-Rangár. Norðaustan eyjunnar eru veitingastaðir og verslanir við Rangárbakka.

Ytri-Rangá er ein af aðal laxveiðiám landsins og talsverð umferð veiðimanna frá því á vorin og fram á haust. Vinsælir og góðir veiðistaðir eru á og við eyjuna, t.d. Rangárflúðir við suðurenda hennar,

Gaddhylur nyrst við eyjuna austanverða og Gaddstaðabreiða vestan megin við eyjuna. Í eyjunni og á bökkum Ytri-Rangár hafa veiðimenn notið útiveru á tiltölulega kyrrlátu svæði.

Nokkuð vinsæl gönguleið er á austurbakka Ytri-Rangár, frá miðbæ Hellu og suður að Ægissíðufossi.



MYND 1. Gaddstaðaejja í Ytri-Rangá. Mynd af kort.is.

2.2 Gróður og fuglar

Sumarið 2024 gerði Náttúrustofa Suðurlands úttekt á gróðri og fuglum á eyjunni. Niðurstaðan er sett fram í skýrslunni *Úttekt á fuglafánu og flóru Gaddstaðaejjar í Ytri-Rangá*.

Gróður

Á miðhluta eyjunnar er að finna língresis- og vingulsvist (hátt verndargildi) og víðikjarrvist (mjög hátt verndargildi). Nær ánni, á lægri hlutum eyjunnar, vaxa ýmis konar víðitegundir og birki. Vistgerðir við árbakkana eru blómgresisvist (miðlungs verndargildi) og blómskógavist (hátt verndargildi). Ofangreindar vistgerðir eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Einnig er að finna sitkagreini og sitkaelri sem líkast til hefur verið plantað. Lággróður einkennist af blómplöntum og grastegundum.

Fuglar

Náttúrufræðistofnun skilgreinir allt Suðurland, frá Eyjafjöllum að Hellisheiði sem mikilvægt fuglaverndunarsvæði. Náttúrustofa Suðurlands heimsótti eyjuna sumarið 2024 og gerði úttekt á fuglalífi í eyjunni. Í eyjunni fundust 244 fuglar sem greindust í 16 tegundir. Í eyjunni voru ummerki um varp 40 para

sílamáfs og 11 para grágæsa. Líklegt er að skógarpröstur og hrossagaukur verpi í eyjunni. Af þeim 16 tegundum sem fundust er duggönd flokkuð í hættu, tjaldur í nokkurri hættu og stelkur í yfirvofandi hættu skv. valista Náttúrufræðistofnunar. Fuglategundir á valista eru sennilega ekki varpfuglar, skv. úttekt Náttúrustofnunar. Árbakkar eyjunnar eru notaðir til fæðuöflunar.

2.3 Minjar

Fornleifafræðistofan ehf. kannaði hugsanlegar fornleifar í eyjunni í mars 2025. Við athugun fundust tvær fornleifar. Á suðurhluta eyjunnar eru leifar af tóft og eru hleðslur í innri veggjum hennar sýnilegar. Önnur fornleif er nærri miðju eyjunnar, hún er hugsanlega tóft, þó ekki sé hægt að staðfesta það með vissu nema frekari rannsóknir verði gerðar á henni. Nánari grein verður gerð fyrir minjum í deiliskipulagi.

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 megi áfram og með hvaða skilmálum.

2.4 Náttúruvá

Hætta er á jarðskjálftum líkt og annars staðar á Suðurlandi.

[Ytri-Rangá](#) er lindá og árflóð í henni eru því algeng á veturna, á tímabilinu janúar-mars. Þessi flóð eru leysinga- og regnflóð. Flóðin verða alla jafna ekki mjög mikil í ánni en þó getur rennsli orðið sjöfalt meðalrennsli. Einnig geta komið í ána flóð t.d. í kjölfar Heklugosa vegna snöggrar bráðnunar íss í hlíðum hennar eða vegna vikurburðar. Þetta gerðist seinast árið 1947. Við gerð varnargarðs, ofan upptaka Rangár, sem gerður var í tengslum við Búrfellsvirkjun um 1970, dró mjög úr flóðum og rennsli árinna jafnaðist mjög og er hún nú víðast hvar gróin niður að vatnyfirborði. Þó er hættu á að flóðvatn úr Þjórsá, [í kjölfar jökulhlaups á vatnasviði hennar](#), flæði yfir í Ytri-Rangá.

Hamfarahlaup í Ytri-Rangá vegna flóða í Þjórsá eða vegna Heklugoss eru ólíkleg en ekki útilokuð.

2.5 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til verndar og ráðstöfunar lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbæra nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum „*að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samheppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum.*“

Loftslagsaðlögun, kolefnishlutleysi og binding gróðurhúsalofttegunda eru undirstaða stefnunnar. Stuðla þarf með markvissum hætti að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun samhliða því að stuðla að seiglu samfélagsins gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Í stefnunni eru sett fram eftirfarandi markmið:

- Markmið um *vernd umhverfis og náttúru* stuðlar að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.
- Markmið um *velsæld samfélagsins* stuðlar að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinu byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi.
- Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efli atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi.

Samræmi við landsskipulagsstefnu

Skilmálar fyrir svæðið endurspegla stefnu landsskipulagsstefnu. Leitast er við að tryggja vernd umhverfis og náttúru með skilmálum um að lágmarka rask, gæta vistgerða og fuglalífs, vernda árbakka og tryggja að mannvirki og lýsing falli að náttúrulegu umhverfi. Velsæld samfélagsins er tryggð með aðstöðu sem stuðlar að jafnvægi milli nýtingar og verndar, með vandaðri aðkomu og samráði við hagsmunaaðila. Samkeppnishæft atvinnulíf er styrkt með heimildum fyrir hótél, gistingu, baðlón og þjónustu sem styður ferðapjónustu.

2.6 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Leiðarljós gildandi aðalskipulags við stefnumörkun fyrir Helli er að styrkja þéttbýlið sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustað ferðamanna. Efla möguleika á fjarvinnu og stækka mögulegt atvinnusvæði samhliða því að bæta skilyrði til fjarnáms. Þá er mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði hugað að því að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði geti nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig er stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Í kafla 3 er sett fram stefna fyrir Helli. Þar er áhersla á að beina verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til að hraða uppbyggingu þess. Ein af helstu leiðum er að vinna að uppbyggingu ferðapjónustu, í samvinnu við ferðapjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta betur þá möguleika sem Hella hefur sem útivistar- og ferðamannastaður.

Skipulagssvæðið er óbyggð svæði í aðalskipulagi en í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru óbyggð svæði skilgreind sem „svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarnotum, öryggismálum og fjarskiptum.“ Stærsti hluti óbyggðra svæða í Rangárþingi Ytra eru afréttir, heiðar og hálendi. Stefna fyrir óbyggð svæði tekur mið af því. Í stefnu fyrir þessi svæði segir að stuðla skuli að verndun og endurheimt gróðurfars og bæta öryggi íbúa og ferðamanna. Önnur stefna um óbyggð svæði beinist að hálendinu og afréttum.

Samræmi við stefnu aðalskipulags

Stefna í breyttu aðalskipulagi er í samræmi við þá stefnu gildandi skipulags að styrkja þéttbýlið á Hellu sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustað ferðamanna. Nýtt hótél í Gaddstaðaeyju styður við alla þætti því með meiri og fjölbreyttri atvinnu þá verður sveitarfélagið að öllum líkindum eftirsóknarverðara til búsetu. Og verið er að skapa nýjan viðkomustað ferðamanna.

Veiði í Ytri-Rangá og þjónusta við veiðimenn er mikilvæg atvinnugrein í sveitarfélaginu. Veiðitími í ánni er langur, þ.e. byrjar í maí og stendur fram í október. Gæta þarf að því að ekki verði neikvæð áhrif á þá starfsemi.

Stefna aðalskipulags miðar því að beina verslun- og þjónustustarfsemi, þ.m.t. hótélstarfsemi að miðbæjarsvæði Hellu til að hraða uppbyggingu þess. Einnig miðar stefnan að því að efla atvinnustarfsemi.

Við mat á staðsetningu fyrirhugaðrar uppbyggingar hefur sveitarfélagið lagt mat á heildarhagsmuni samfélagsins, þ.m.t. áhrif á atvinnulíf, ásýnd byggðar, náttúru og veiðinytjar. Þótt gildandi aðalskipulag leggi áherslu á að beina verslunar- og þjónustustarfsemi að miðbæ Hellu, hefur verið metið að sú stefna eigi betur við um hefðbundna þjónustu og þéttbýlisstarfsemi en ekki umfangsmikla ferðaþjónustu sem auk þerr byggir á sérstöðu staðsetningar, á eyju í Rangá.

Uppbygging í Gaddstaðaeyju byggir á þeirri sérstöðu sem felst í staðsetningu í Ytri-Rangá og þeirri upplifun sem slíkt umhverfi skapar fyrir gesti. Slík starfsemi nýtur sín ekki með sama hætti innan miðbæjar þar sem umferð, skerðing á útsýni og nærvera annarrar starfsemi takmarkar möguleika til uppbyggingar á hágæða ferðaþjónustu.

Það er mat sveitarfélagsins að með þessari staðsetningu sé verið að skapa viðbót við núverandi atvinnustarfsemi, fremur en að ganga gegn henni, og að uppbyggingin geti haft jákvæð afleidd áhrif á miðbæ Hellu með auknum fjölda gesta og eftirspurn eftir þjónustu. Með þessu er talið að breytingin stuðli að heildarhagsmunum samfélagsins, samhliða því að tekið er tillit til umhverfis- og veiðihagsmuna með þeim skilyrðum sem sett eru fram í skipulaginu.

2.7 Deiliskipulag

Unnið verður deiliskipulag fyrir ferðaþjónustu í Gaddstaðaeyju og það auglýst samhliða eða í kjölfar aðalskipulagsbreytingar. Hótélbygging verður allt að 12.500 m² á fjórum hæðum auk kjallara. Á þaki hótels verður 50 m² þjónustuhús. Heimild verður fyrir 30 gestahúsum á stærðarbilinu 30-60 m² og einu húsi allt að 150 m². Gisting getur verið fyrir allt að 425 gesti.

Ný aðkoma verður frá Gaddstaðavegi um nýja brú yfir Ytri-Rangá, og vegir og stígar gerðir um eyjuna. Gera þarf grein fyrir náttúru- og menningarminjum, veitum; þ.e. rafmagni, neysluvatni og fráveitu ásamt öðrum þáttum sem snúa að uppbyggingu svæðisins og ásýnd þess. Gera þarf grein fyrir hvernig dregið verður úr mögulegum neikvæðum áhrifum, s.s. áhrifum uppbyggingar á veiði og veiðimenn.

2.8 Vatn

Fyrsta Vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 en markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Við skipulagsgerð skal gera grein fyrir mögulegum áhrifum á vatnshlot sem tiltekin framkvæmd og/eða starfsemi getur haft í för með sér. Skýrt þarf að koma fram hvort ástand vatns hnigni eða umhverfismarkmiðum vatnshlotsins sé ekki náð. Sveitarfélagið sem leyfisveitandi getur óskað eftir nákvæmu áhrifamati vatnshlots af hálfu framkvæmdar- og rekstraraðila sé þess talin þörf. Ekki er gefið út leyfi fyrir framkvæmd/starfsemi sem leiðir til þess að umhverfismarkmið vatnshlotsins náist ekki.

Skipulagssvæðið er innan eftirfarandi vatnshlota:

- Landeyjar 103-252-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott en hvort tveggja er óþekkt.
- Ytri-Rangá 1 103-629-R. Umhverfismarkmið er að vistfræðilegt og efnafræðilegt ástand sé gott, en hvort tveggja er óþekkt. Vatnshlotið er mögulega í hættu en hættan er óþekkt vegna skorts á gögnum. Vatnshlotið er undir staðbundnu álagi vegna fráveitu frá Hellu.

Samkvæmt skipulagsreglugerð skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m utan þéttbýlis. Gaddastaðaeypja er innan þéttbýlis skv. aðalskipulagi.

Ytri Rangá er ein fengsælasta laxveiðiá landsins og við eyjuna er einn vinsælasti veiðistaðurinn, Rangárflúðir. Þar er í dag mikil friðsæld og góð veiðivon. Einnig eru tveir aðrir veiðistaðir á norðanverðri eyjunni.

3 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð er breyting á þéttbýlisuppdrætti fyrir Hellu og greinargerð.

3.1 Breyting á uppdrætti

Á þéttbýlisuppdrætti fyrir Hellu er bætt inn verslunar- og þjónustusvæði VP43.

3.2 Breyting á greinargerð

Í greinargerð er bætt inn verslunar- og þjónustusvæði VP43 og skilmálum fyrir það.

TAFLA 1. Texti í breyttri greinargerð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
Vp43	Gaddstaðaeyja	<p>Á svæðinu er heimilt að vera með hótél, veitingar, 22 gestahús, laugar, potta, vegi og stíga. Gisting fyrir allt að 400 gesti. Stærð hótels og gestahúsa getur verið allt að 12.910 m². Heimilt er að vera með allt að 1700 m² bílakjallara undir bílastæðum. Hámarks byggingarmagn allt að 14.610 m².</p> <p>Hótélbygging getur verið á 4 hæðum og með kjallara, efsta hæð skal vera inndregin. Heimilt að vera með 50 m² þjónustuhús á þaki. Ganga skal þannig frá kjallara að ekki sé hætta á að grunnvatn eða flóðvatn komist í hann.</p> <p>Heimilt er að vera með 22 gestahús sem eru allt að 60 m² hvert og eitt hús sem verður allt að 150 m². Gestahús skulu vera á einni hæð.</p> <p>Heimilt er að vera með gististað í flokki IV, gististaður með áfengisveitingum.</p> <p>Heimilt er að vera með allt að 300 m² laugar og potta skv. 1. flokki 4. gr. reglugerðar um baðstaði í náttúrunni nr. 460/2015, með síðari breytingum. Gæta skal sérstaklega að því að raska ekki árbakka við gerð baðaðstöðu og að baðvatn berist ekki í Ytri-Rangá.</p> <p>Efnisval bygginga skal vera vandað og samræmi skal vera milli allra bygginga á eyjunni. Byggingar og öll mannvirki skulu falla sem best að landinu og náttúrulegu umhverfi. Forðast skal að raska stærra svæði en nauðsyn krefur og vanda skal frágang á umhverfi allra bygginga og mannvirkja. Öll lýsing skal vera lágstemmd og ljósi alla jafnan beint niður.</p> <p>Aðkoma er um nýjan veg frá Gaddstaðavegi og nýja brú yfir eystri kvísl Ytri-Rangár.</p> <p>Uppbyggingu svæðis skal hagað þannig að það hafi ekki áhrif á ána á veiðitímabilinu, frá maí fram í október.</p> <p>Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir eftirfarandi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hvernig rask vistgerða með hátt eða mjög hátt verndargildi verður lágmarkað og hvernig verði tekið tillit til búsvæða fugla. • Veitum, þ.e. neysluvatni, hitaveitu og fyrirkomulagi fráveitu frá hóteli, gestahúsum, baðlónum og ofanvatni. • Hvernig komið verður í veg fyrir að klór og önnur efni geti borist í ána. • Aðgerðum til að minnka áreiti frá umferð að eyjunni og eftir atvikum takmarka umferðarhraða að henni. • Við gerð deiliskipulags skal hafa samráð við Brunavarnir Rangárvallasýslu vegna brunavarna, aðkomu og aðgengis að mannvirkjum. • Skoða hvort þörf er á að skilgreina flóttaleiðir/rýmingar-áætlun komi til náttúruhamfara. Gera þarf grein fyrir flóðahættu, ísmyndun/krapastíflum og miða mannvirki við mögulega vatnshæð. • Innkeyrsla í bílakjallara skal taka mið af mögulegri vatnshæð í flóði eða við ísmyndun/krapastíflu. 	0	400

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
		<ul style="list-style-type: none"> Áhrifum á vatnshlot, vatnsgæði og hættu á mengun í ánni. Hvernig leitast er við að haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatns. Framkvæmdir verði ekki nær árbakka en 3 m. Hvernig tekið er tillit til veiði og veiðimanna sem hafa nýtt ána um árabíl. Hvernig þverun kvíslar úr í Gaddstaðaey verði útfærð þannig að hún valdi ekki hindrun á gönguleið fiska. Tímasetningu framkvæmda m.t.t. þess að draga úr áhrifum á veiðimenn og fugla á varptíma. <p>Stærð svæðis er 10,0 ha.</p>		

4 UMhverfismatsskýrsla

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

Skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana þá eru framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis, þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi a.m.k. 200, tilkynningaskyldar þar sem meta þarf í hverju tilfelli hvort framkvæmdin skuli háð umhverfismati skv. lögnum. Þar sem svæðið er innan þéttbýlis og utan verndarsvæða þá á ákvæðið ekki við.

4.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu eru skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 2 og leitast við að svara matsspurningum.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	MATSSPURNINGAR
<p>Samfélag Íbúar. Ferðapjónusta. Atvinnulíf. Veiði og veiðimenn. Útivist.</p>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnuuppbyggingu og blómlegt mannlíf til að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða Styrkja ferðapjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. Styrkja þéttbýlið á Hellu sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustað ferðamanna. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p>	<p>Veitir stefnan möguleika á svæðum fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi? Styður stefnan við gott framboð þjónustu? Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf og atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á veiði- og útivistarmöguleika?</p>

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. Við skipulagsgerð í þéttbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæða með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. <p>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</p> <ul style="list-style-type: none"> 26. gr. Ef mannvirki hindrar för um bakka skal sem kostur er séð fyrir göngustíg kringum mannvirkið og að bakkanum aftur.... 	
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir. <p><i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 69. gr. Við hönnun vega, verkjana, verksmiðja og annarra mannvirkja skal þess gætt að þau falli sem best að svipmóti lands. 	Hefur stefnan áhrif á náttúrulegt landslag, menningarlandslag og ásýnd svæða?
Gróður og dýralíf <i>Gróður og vistkerfi</i> <i>Fuglar og búsvæði.</i>	<p><i>Bernarsamningurinn 2014.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Vernda líffræðilega fjölbreytni, náttúrulegar vistgerðir og mikilvægt hlutverk þeirra við að hýsa fjölda tegunda dýra og plantna. Gera nauðsynlegar ráðstafanir til að viðhalda jafnvægi milli tegunda í vistkerfum og/eða aðlaga stofnstærð villtra dýra og plantna einkum í samræmi við vistfræðilegar, vísindalegar og menningarlegar kröfur. <p><i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 62. gr. Við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins. 	Hefur stefnan áhrif á vistgerðir, friðlýstar tegundir eða búsvæði sem njóta verndar eða eru mikilvæg? Stuðlar stefnan að endurheimt landgæða, aukningu þeirra og vernd jarðvegs?
Heilsa, vellíðan og öryggi <i>Mengun.</i> <i>Hljóðvist.</i> <i>Náttúruvá.</i> <i>Umferð og umferðaröryggi.</i>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi. Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis; vatnsvernd, vatnsveita, fráveita, úrgangur, hljóðvist og loftgæði. Við skipulagsgerð verði tekið tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvá, t.d. snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum. 	Hefur stefnan áhrif á öryggi fólks vegna náttúruvá, umferðaröryggis eða annarra áhrifaþátta? Hefur stefnan áhrif á lífsgæði, s.s. aðgengi fólks að grænum svæðum og náttúru? Hefur stefnan áhrif á mengun eða hávaða ?

UMHVÆRISÞÁTTUR	UMHVÆRISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Vatn Vatnshlot. Grunnvatn. Veði og lífríki vatns.	<i>Vatnaáætlun Íslands 2022-2027.</i> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar. Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns og heilnæmi þess. <i>Lög um lax og silungsveiði nr. 61/2006.</i> <ul style="list-style-type: none"> 33. gr. Sérhver framkvæmd í eða við veiðivatn, allt að 100 metrum frá bakka, sem áhrif getur haft á fiskigengd þess, afkomu fiskstofna, aðstæður til veiði eða lífríki vatnsins að öðru leyti, er háð leyfi Fiskistofu. <i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skv. 62. gr. um vernd bakkagróðurs skal við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins 	Hefur stefnan áhrif á ástand vatns eða vistkerfi vatns? Hefur stefnan áhrif á veiði, fiskgengd eða lífríki vatns?
Menningarminjar Fornminjar.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á menningarmínjar, búsetu- eða menningarlandslag?
Loftslag	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. Stefnit verði að því að draga eins og kostur er úr losun gróðurhúsalofttegunda og jarðefnaeldsneyti fasað út í lofti, á láði og legi. 	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda og bindingu kolefnis?

4.2 Grunnástand

Í gildandi aðalskipulagi Rangárbings ytra er nokkur fjöldi verslunar- og þjónustusvæða sem ætluð eru fyrir ýmis konar gistingu. Einungis hluti þessara svæða hefur byggst upp, hvað svo sem síðar verður, en svæðin hafa verið sett á aðalskipulag að ósk landeigenda. Í dag eru rekin hótél á miðsvæði á Hellu og fleiri eru í undirbúningi þannig að sveitarfélagið er að beina atvinnustarfsemi á þessi svæði, þó einnig sé vilji til að heimila hótél í Gaddstaðaeyju.

Í stefnu aðalskipulags fyrir verslun- og þjónustu í dreifbýli segir að stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum, þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið. Sömuleiðis þá verði dregið úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.

Í stefnu fyrir Hellu er áhersla á að beina verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til að hraða uppbyggingu þess. Ein af helstu leiðum er að vinna að uppbyggingu ferðaþjónustu, í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta betur þá möguleika sem Hella hefur sem útivistar- og ferðamannastaður.

Stuðla að varðveislu sérkenna svæðisins, t.d. náttúru- og söguminja og annarra umhverfislegra gæða.

Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Gaddstaðaleyja er óbyggt svæði skv. aðalskipulagi og hefur undanfarin ár aðeins verið nýtt af veiðimönnum sem stunda veiði í Ytri-Rangá, enda þrír ákjósanlegir veiðistaðir á og við eyjuna.

4.3 Valkostir

Sveitarfélagið er hlynnt uppbyggingu á atvinnustarfsemi í öllu sveitarfélaginu og er það stefna gildandi aðalskipulags, ásamt því að styrkja þéttbýlið á Hellu sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustað ferðamanna.

Fyrstu hugmyndir um uppbyggingu í Gaddstaðaleyju voru að hótels fyrir 200 gesti yrði þar íbúðarbyggð með 12 einbýlishúsum. Við áframhaldandi útfærslu á hugmyndum þótti ljóst að þetta tvennt færi ekki vel saman á þessum stað. Auk þess sem veiðimenn yrðu líklega fyrir meiri truflun af íbúum en ferðamönnum. Fallið var frá þessum valkosti og þykir ekki ástæða til að meta áhrif hans.

Frá kynningu vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingar þá hefur gestahúsum verið fækkað úr 30 í 22, fjöldi gesta í gistingu farið úr 425 í 400 og hámarks byggingarmagn aukist úr 14.390 í 14.610 m².

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Verslunar og þjónustusvæði með hóteli í Gaddstaðaleyju

Byggt verður hótél á fjórum hæðum, ásamt kjallara, þjónustuhús á þaki og 22 gestahús. Hámarks byggingarmagn 14.610 m². Heimilt að vera með gistingu fyrir 400 gesti, laugar, potta, vegi og stíga. Ný brú yfir eystri kvísl Ytri-Rangár. Efnisval bygginga skal vera vandað og samræmi skal vera milli allra bygginga á eyjunni. Byggingar og öll mannvirki skulu falla sem best að landinu og náttúrulegu umhverfi. Forðast skal að raska stærra svæði en nauðsyn krefur og vanda skal frágang á umhverfi allra bygginga og mannvirkja.

Valkostur 2. Hótél á þegar skilgreindum þjónustusvæðum á Hellu

Í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags þá verði uppbyggingu verslunar- og þjónustu beint á miðbæjarsvæðið á Hellu, til að hraða uppbyggingu þess, eða á önnur núverandi svæði sem ætluð eru fyrir verslun- og þjónustu. Hótelið og tilheyrandi mannvirki yrðu byggð á núverandi miðsvæði á Hellu.

Valkostur 3. Gildandi aðalskipulag – óbyggt svæði

Ekki verður af hótélbyggingu. Gaddstaðaleyja verður áfram óbyggt svæði.

Til viðbótar framangreindum valkostum var við mótun tillögunnar einnig litið til möguleikans á minni og lægri uppbyggingu innan Gaddstaðaleyjar, þar sem byggingarmagn og hæðir væru takmarkaðar frekar. Slíkar útfærslur voru metnar með tilliti til umhverfisáhrifa og rekstrarforsendna. Niðurstaða þeirrar skoðunar var sú að minni uppbygging hefði að einhverju leyti minni neikvæð áhrif á landslag og

lífríki, en jafnframt verulega lakari rekstrargrundvöll og minni möguleika til að skapa þá sérstöðu og þjónustustig sem stefnt er að.

Þá var sérstaklega horft til þess hvort hægt væri að aðlaga umfang fyrirhugaðrar starfsemi að miðsvæði Hellu með breytingum á útfærslu. Sú greining benti til þess að verulegar breytingar þyrftu að eiga sér stað á umfangi, hæð og skipulagi mannvirkja til að slíkt væri raunhæft, sem myndi rýra markmið um uppbyggingu á heildstæðu þjónustusvæði af þeim toga sem hér um ræðir.

Með hliðsjón af þessu er talið að fyrirhugaður valkostur í Gaddstaðaeyju sé raunhæfastur til að ná markmiðum sveitarfélagsins um uppbyggingu ferðatengdrar starfsemi, að teknu tilliti til mótvægisáðgerða og skilyrða sem sett eru fram í skipulaginu.

4.4 Mat á umhverfisáhrifum

Við mat á umhverfisáhrifum hefur verið litið sérstaklega til umfangs og hæðar fyrirhugaðra mannvirkja. Ljóst er að lægri og umfangsminni uppbygging hefði almennt minni neikvæð áhrif á landslag, ásýnd og lífríki. Hins vegar þarf að meta slíka útfærslu í samhengi við markmið tillögunnar, sem eru að byggja upp rekstrarlega sjálfbæra ferðaþjónustu með fjölbreyttri aðstöðu.

Hæð hótélbyggingar, allt að fjórar hæðir, er talin forsenda fyrir því að tryggja nægjanlegt nýtingarhlutfall lóðar og að rekstur starfseminnar verði hagkvæmur. Með því að hafa efstu hæð inndregna og gera kröfur um að mannvirki falli að landi er leitast við að draga úr sjónrænum áhrifum byggingarinnar. Þá ber að hafa í huga að staðsetning byggingarinnar innan landslags eyjunnar hefur áhrif á skynjun hæðar hennar í umhverfinu.

Umhverfismatið er nýtt sem grundvöllur fyrir áframhaldandi skipulagsvinnu, þar sem ítarlegri útfærsla og mótvægisáðgerðir verða skilgreindar í deiliskipulagi. Þar verður lögð sérstök áhersla á að draga úr neikvæðum áhrifum með staðsetningu mannvirkja, efnisvali og nánari hönnun.

Valkostur 1. Verslunar- og þjónustusvæði með hóteli í Gaddstaðaeyju

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss/neikvæð. Stefnan er í samræmi við skilmála aðalskipulags hvað varðar að hún styrkir ferðaþjónustu, fjölgar gistimöguleikum og eflir tekjur sveitarfélagsins. Hótelið skapar ný atvinnutækifæri og styður vöxt Hellu sem þéttbýlis. Búast má við að í kjölfarið byggist upp ýmis afleidd þjónusta og þar með aukin atvinna. Vel hannað hótél með hátt þjónustustig á eyju í Rangá mun hafa aðdráttarafl fyrir svæðið allt.

Óvissa er um hvaða áhrif svo umfangsmikil starfsemi hefur á íbúa og starfsemi í nágrenni eyjunnar.

Áhrif á laxveiðimenn eru metin neikvæð því veruleg breyting verður í nánd við vinsæla veiðistaði, þ.m.t. Rangárflúðir. Þó haga megi framkvæmdum og uppbyggingu á þann hátt að árfarvegur og þar með veiðistaðir haldist óbreyttir þá er 4 hæða hótélbygging og viðvera allt að 500 manns á eyjunni líkleg til að hafa áhrif á upplifun veiðimanna á svæðinu. Þá eru áhrif á gönguleið á austurbakka Ytri-Rangár metin neikvæð, m.a. vegna nálægðar við stórt hótél og að aðkomuvegur mun þvera gönguleiðina.

Settir eru skilmálar um að í deiliskipulagi skuli gera grein fyrir mögulegum mótvægisáðgerðum til að draga úr áhrifum uppbyggingar og starfseminnar.

Áhrif á land og landslag eru neikvæð. Eyjan er í dag lítt snortin og án heimilda til mannvirkjagerðar í aðalskipulagi. Land er tekið undir mannvirki og hefur það alltaf neikvæð áhrif á náttúrulegt landslag og breytir ásýnd svæða. Landslagi eyjunnar verður raskað með mannvirkjum og opnuð leið inn á hana en áður var hún lítt snortin og aðeins hægt að vaða út í hana. Hótel á 4 hæðum ásamt kjallara, baðlóni og gestahúsum, breytir ásýnd mun meira en lægri bygging myndi gera.

Til að milda áhrif eru settir skilmálar um að efsta hæð hótels skuli vera inndregin, settir skilmálar um vandað efnisval bygginga og samræmi á milli þeirra. Auk þess settir skilmálar um að haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi árinna. Mannvirki skulu falla sem best að landinu og náttúrulegu umhverfi.

Áhrif á gróður og dýralíf eru neikvæð/óviss. Neikvæð áhrif geta orðið þar sem landnotkun er breytt úr óbyggðu svæði í verslun- og þjónustu, með tilheyrandi uppbyggingu, á svæði þar sem finnast fjórar vistgerðir, ein með mjög hátt verndargildi, tvær með hátt verndargildi og ein með miðlungs verndargildi. Allar vistgerðirnar eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Í eyjunni finnast 3 tegundir fugla sem eru í hættu eða yfirvofandi hættu.

Áhrif á lífríki árinna eru óviss.

Leitast er við að minnka áhrifin með því að setja skilmála um að forðast skuli að raska stærra svæði en nauðsyn krefur og að í deiliskipulagi skuli gerð grein fyrir hvernig komist verði hjá því að raska vistgerðum með hátt eða mjög hátt verndargildi og hvernig tekið verði tillit til búsvæða fugla. Þá skal forðast allt rask á árbökkum og árfarveginum.

Áhrif á heilsu, vellíðan og öryggi eru óviss/óveruleg. Reiknað er með að öll fráveita verði gerð með fullnægjandi hætti, verði veitt í fráveitukerfi Hellu og eru áhrif hennar því metin óveruleg.

Óviss áhrif eru vegna hljóðvistar en miðað við fjölda gesta í gistingu má búast við umferð a.m.k. 200 bíla kvölds og morgna, auk umferðar sem þjónustar svæðið og annarra gesta sem nýta sér baðlón og veitingar. Ætla má að umferð og viðvera gesta í eyjunni valdi veiðimönnum og öðrum gestum s.s. á Árhúsasvæðinu og Hótel Stracta ónæði. Huga þarf að umferðaröryggi hestamanna við aðkomu á inn á svæðið, sérstaklega þegar mót eru en stórt hestaípróttasvæði er á Gaddstaðafötum, við aðkomu að hótelinu. Ekki eru talið að farið verði yfir mörk hljóðvistar skv. reglugerð.

Óviss áhrif eru vegna umferðar og umferðaröryggis. Umferð um Hellu mun aukast vegna starfseminnar og áhrif þess á gangandi, hestamenn, veiðimenn o.fl. eru óviss.

Þá eru óviss áhrif vegna mögulegrar náttúruvárs. Þó Ytri-Rangá sé lindá þá hækkar vatnsborð í henni í miklum rigningum eða leysingum. Sömuleiðis eru þekkt flóð í ánni vegna eldgoss í Heklu, þó það sé fátíður atburður.

Settir eru skilmálar um að í deiliskipulagi skuli gerð grein fyrir neysluvatni, hitaveitu og fyrirkomulagi fráveitu frá hóteli, gestahúsum, baðlónum og ofanvatni. Þá þarf að gera grein fyrir flóðahættu og miða

mannvirki við mögulega flóðhæð. Settir eru skilmálar um að minnka áreiti frá umferð til eyjunnar, t.a.m. með því að takmarka umferðarhraða. Í deiliskipulagi þarf m.a. að gera grein fyrir brunavörnum, ásamt aðkomu neyðarbíla og aðgengi að mannvirkjum.

Áhrif á vatn eru óviss. Óvíst er hver áhrif framkvæmdir, starfsemi, vegagerð og brú hafa á vatnshlot, lífríki vatns og veiði og fer það eftir útfærslu í deiliskipulagi. Við framkvæmdir þarf að haga mannvirkjum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins, og viðhalda náttúrulegum bakkgróðri. Skilmálar eru um að gera þurfi grein fyrir þessu í deiliskipulagi.

Áhrif á menningarminjar eru óviss. Tvær þekktar minjar eru á eyjunni og eru áhrif á þær háð útfærslu í deiliskipulagi.

Áhrif á loftslag eru neikvæð því gróið land raskast og við það losna gróðurhúsalofttegundir. Talsverð umferð ökutækja verður að og frá staðnum og við það losna gróðurhúsalofttegundir. Þó má búast við því að sífellt fleiri velji ökutæki sem nýta umhverfisvæna orkugjafa og við það minnka áhrifin smám saman.

Valkostur 2. Uppbygging á þegar skilgreindum svæðum

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss. Stefnan er í samræmi við skilmála aðalskipulags hvað varðar að hún styrkir ferðaþjónustu, fjölgar gistingu og eflir tekjur sveitarfélagsins og hún eflir starfsemi í miðbæ Hellu. Hótelíð skapar ný atvinnutækifæri og styður vöxt Hellu sem þéttbýlis. Búast má við að í kjölfarið byggist upp ýmis afleidd þjónusta og þar með meiri atvinna. Þar sem í gildandi aðalskipulagi er reiknað með ýmis konar starfsemi á núverandi svæðum þá eru áhrif á íbúa og aðra atvinnustarfsemi metin jákvæð.

Sömuleiðis eru áhrif á laxveiðimenn jákvæð því Gaddstaðaeyja verður áfram lítt snortin og hægt að stunda þar veiði í fríðsælli náttúru. Áhrif á gönguleið með Ytri-Rangá eru jákvæð því ekki verður umferð sem þverar leiðina.

Óvíst er hvort hægt er að koma þetta umfangsmikilli starfsemi fyrir á miðsvæði Hellu.

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Þar sem byggt verður upp á þegar skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum þá eru áhrifin metin óveruleg, búast má við mannvirkjagerð á slíkum svæðum.

Áhrif á gróður og dýralíf eru jákvæð. Vistgerðir og fuglalíf í Gaddstaðaeyju dafnar áfram á náttúrulegum forsendum. Tryggð er verndun vistgerða sem eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Engin áhrif á lífríki árinna.

Áhrif á heilsu, vellíðan og öryggi eru óviss/óveruleg. Reiknað er með að öll fráveita verði gerð með fullnægjandi hætti og eru áhrif vegna hennar metin óveruleg.

Óviss áhrif eru vegna hljóðvistar en miðað við fjölda gesta í gistingu má búast við umferð a.m.k. 200 bíla kvölds og morgna, auk umferðar sem þjónustar svæðið og annarra gesta sem nýta sér baðlón og veitingar.

Óviss áhrif eru vegna umferðar og umferðaröryggis. Umferð um Hellu getur aukist talsvert vegna starfseminnar.

Þá eru óviss áhrif vegna mögulegrar náttúruvár. Þó Ytri-Rangá sé lindá þá hækkar vatnsborð í henni í miklum rigningum eða leysingum. Sömuleiðis eru þekkt flóð í ánni vegna eldgoss í Heklu, þó það sé fátíður atburður.

Áhrif á vatn eru óveruleg. Enda er gert ráð fyrir að fráveita verði fullnægjandi og ekki verði mengun frá henni eða starfseminni.

Áhrif á menningarminjar eru óviss og fara eftir staðsetningu hótels og fyrirkomulagi mannvirkja.

Áhrif á loftslag eru neikvæð. Talsverð umferð ökutækja verður að og frá hótelinu og við það losna gróðurhúsalofttegundir. Þó má búast við því að sífellt fleiri velji ökutæki sem nýta umhverfisvæna orkugjafa og við það minnka áhrifin smám saman.

Valkostur 3. Gildandi aðalskipulag – ekkert hótél, eyjan verður óbyggt svæði og nýtt af veiðimönnum

Áhrif á samfélag eru jákvæð/neikvæð. Samfélagið mun missa af uppbyggingu í Gaddstaðeyju sem styrkir ferðaþjónustu, fjölgar gistimöguleikum og eflir tekjur sveitarfélagsins. Áfram verður hins vegar ágætt framboð á ýmis konar þjónustu og gistingu fyrir ferðamenn. Sömuleiðis eru áhrif á laxveiðimenn jákvæð því Gaddstaðeyja verður áfram lítt snortin og hægt að stunda þar veiði í friðsælli náttúru. Áhrif á gönguleið með Ytri-Rangá eru jákvæð því ekki verður umferð sem þverar leiðina.

Áhrif á land og landslag eru jákvæð. Gaddstaðeyja verður áfram óbyggt svæði með náttúrulegu landslagi og látlausri ásýnd.

Áhrif á gróður og dýralíf eru jákvæð. Vistgerðir og fuglalíf í Gaddstaðeyju dafnar áfram á náttúrulegum forsendum. Tryggð er verndun vistgerða sem eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Engin áhrif á lífríki árinna.

Áhrif á heilsu, vellíðan og öryggi eru engin/óviss því ekki verður af byggingu hótels.

Óviss áhrif vegna mögulegrar náttúruvár. Þó Ytri-Rangá sé lindá þá hækkar vatnsborð í henni í miklum rigningum eða leysingum. Sömuleiðis eru þekkt flóð í ánni vegna eldgoss í Heklu, þó það sé fátíður atburður.

Áhrif á vatn eru engin því ekki verður af byggingu hótels.

Áhrif á menningarminjar eru engin því ekki verður af byggingu hótels.

Áhrif á loftslag eru jákvæð því gróið land í Gaddstaðeyju vex og dafnar og bindur gróðurhúsalofttegundir.

4.4.1 Samlegðaráhrif

Við mat á áhrifum fyrirhugaðrar uppbyggingar hefur einnig verið litið til samlegðaráhrifa með annarri ferðapjónustu í sveitarfélaginu. Fyrirhuguð uppbygging í Gaddstaðaeysju bætist við núverandi og áformaða gistipjónustu á Hellu, sem getur haft bæði jákvæð og neikvæð uppsöfnuð áhrif.

Jákvæð samlegðaráhrif felast einkum í aukinni eftirspurn eftir þjónustu, fjölgun starfa og styrkingu innviða. Neikvæð áhrif geta falist í auknu álagi á umhverfi, innviði og samfélag, m.a. vegna aukinnar umferðar og áhrifa á náttúru og veiði.

Í skipulaginu er leitast við að draga úr slíkum uppsöfnuðum áhrifum með skýrum skilyrðum um framkvæmd, m.a. varðandi umferð, tímasetningu framkvæmda og vernd viðkvæmra svæða. Frekari útfærsla og mat á samlegðaráhrifum verður gerð í deiliskipulagi þar sem áhrif á innviði og nærliggjandi starfsemi verða nánar metin. Niðurstaða umhverfisáhrifa

4.4.2 Valkostur 1 – valinn kostur.

Jákvæð áhrif því stutt er við stefnu aðalskipulags um að styrkja ferðapjónustu í sveitarfélaginu, fjölga gistimöguleikum og efla tekjur sveitarfélagsins. Uppbygging mun einnig styrkja aðra þjónustustarfsemi, s.s. þjónustu iðnaðarmanna, veitingar og afþreyingarþjónustu og aðra ferðapjónustu á Suðurlandi.

Neikvæð áhrif því stefnan gengur gegn ákvæði aðalskipulags um að stuðla að atvinnustarfsemi í miðbæ Hellu. Áhrif á laxveiðimenn geta verið neikvæð vegna breytinga á veiðisvæði og upplifun veiðimanna. Umferð þverar gönguleið á austurbakka Ytri-Rangár. Gaddstaðaeysja er lítt snortin og án heimilda til mannvirkjagerðar í gildandi aðalskipulagi. Rask á landi og neikvæð áhrif á náttúrulegt landslag, ásýnd, gróður og dýralíf. Við rask á grónu landi losna gróðurhúsalofttegundir og eins vegna umferðar.

Óvissa er um áhrif svo umfangsmikillar starfsemi á íbúa og starfsemi í nágrenni eyjunnar. Sömuleiðis vegna hljóðvistar, umferðar, umferðaröryggis og mögulegrar náttúruvár. Áhrif starfseminnar á vatns-hlot, lífríki árinna og minjar eru óviss.

Mótvægisáðgerðir. Leitast er við að minnka neikvæð áhrif með skilmálum um að í deiliskipulagi skuli gera grein fyrir hvernig tekið verði tillit til veiði og veiðimanna sem hafa nýtt eyna um árabíl. Til að milda neikvæð áhrif eru settir skilmálar um að efsta hæð hótels skuli vera inndregin, vandað efnisval bygginga og samræmi á milli þeirra. Auk þess skilmálar um að haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi Ytri-Rangár. Mannvirki skulu falla sem best að landinu og náttúrulegu umhverfi.

Leitast er við að minnka áhrif á gróður og dýralíf með skilmálum um að forðast skuli að raska stærra svæði en nauðsyn krefur og að í deiliskipulagi skuli gerð grein fyrir hvernig komist verði hjá því að raska vistgerðum með hátt eða mjög hátt verndargildi og hvernig tekið verði tillit til búsvæða fugla.

Við mat á þörf fyrir frekari uppbyggingu gistipjónustu hefur verið horft til núverandi framboðs og þróunar ferðapjónustu á svæðinu. Þrátt fyrir að til staðar sé fjölbreytt gisting í sveitarfélaginu er talið

að fyrirhuguð uppbygging í Gaddstaðaeyju sé af öðrum toga, þar sem áhersla er lögð á sérstöðu staðarins og heildstæða upplifun.

Uppbyggingin er því ekki talin einungis svara núverandi þörf heldur einnig skapa ný tækifæri til þróunar ferðaþjónustu og styrkja stoðir atvinnulífs til framtíðar. Sveitarfélagið telur mikilvægt að skapa svigrúm fyrir slíka þróun innan skipulags, með þeim skilyrðum að umhverfisáhrif séu lágmarkuð eins og kostur er.

Niðurstaða

Þó settir séu skilmálar til að minnka neikvæð áhrif þá er ljóst að áhrif verða alltaf neikvæð á lítt snortna náttúru, gróður, dýralíf og vegna sýnileika mannvirkja. Upplifun veiðimanna getur breyst. Ljóst er að lægri bygging, umfangsminni starfsemi á minna svæði hefði minni neikvæð áhrif.

Sveitarfélagið er hlynnt framkvæmdinni þrátt fyrir neikvæð áhrif og leggur áherslu á að í deiliskipulagi og við hönnun og gerð mannvirkja verði farið að þeim mótvægisáðgerðum sem hér eru settar fram og leitast við að minnka neikvæð áhrif eftir því sem hægt er.

Jákvæð áhrif eru því stutt er við stefnu aðalskipulags um að styrkja ferðaþjónustu, fjölga gistimöguleikum og efla tekjur sveitarfélagsins. Sveitarfélagið er meðvitað um að vikið er frá stefnu um að beina uppbyggingu þjónustu á miðsvæði Hellu en um er að ræða uppbyggingu sem þarfnast rýmis og mun ef vel tekst til, skapa Hellu sérstöðu, auka gestafjölda og styrkja aðrar þjónustugreinar.

4.4.3 Valkostur 2

Jákvæð áhrif að því leyti að náttúrfar heldur sér lítt snortið í Gaddstaðaeyju, ásamt því að áfram verður hægt að stunda laxveiði í Gaddstaðaeyju og aðliggjandi svæðum í svipuðu formi og verið hefur. Áfram verða útivistarmöguleikar með Ytri-Rangá. Stefnan styður við uppbyggingu og starfsemi í miðbæ Hellu.

Neikvæð áhrif verða á loftslag vegna umferðar ökutækja.

Óviss áhrif eru vegna hljóðvistar, umferðar, umferðaröryggis og á menningarminjar.

4.4.4 Valkostur 3

Umhverfisáhrif verða minnst ef landnotkun á Gaddstaðaeyju verður ekki breytt í verslun- og þjónustu, heldur fái eyjan að vera áfram lítt snortin og vistgerðir og fuglalíf að dafna á eigin forsendum. Laxveiði verði áfram stunduð við eyjuna í svipuðu formi og verið hefur. Gott framboð er á svæðum fyrir atvinnustarfsemi og ýmis konar þjónusta er í boði í sveitarfélaginu, ásamt fjölbreyttri gistingu fyrir ferðamenn.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt vorið 2025. Við vinnslu tillögunnar var horft til umsagna og eftir því sem við á tekið tillit til þeirra.

5.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

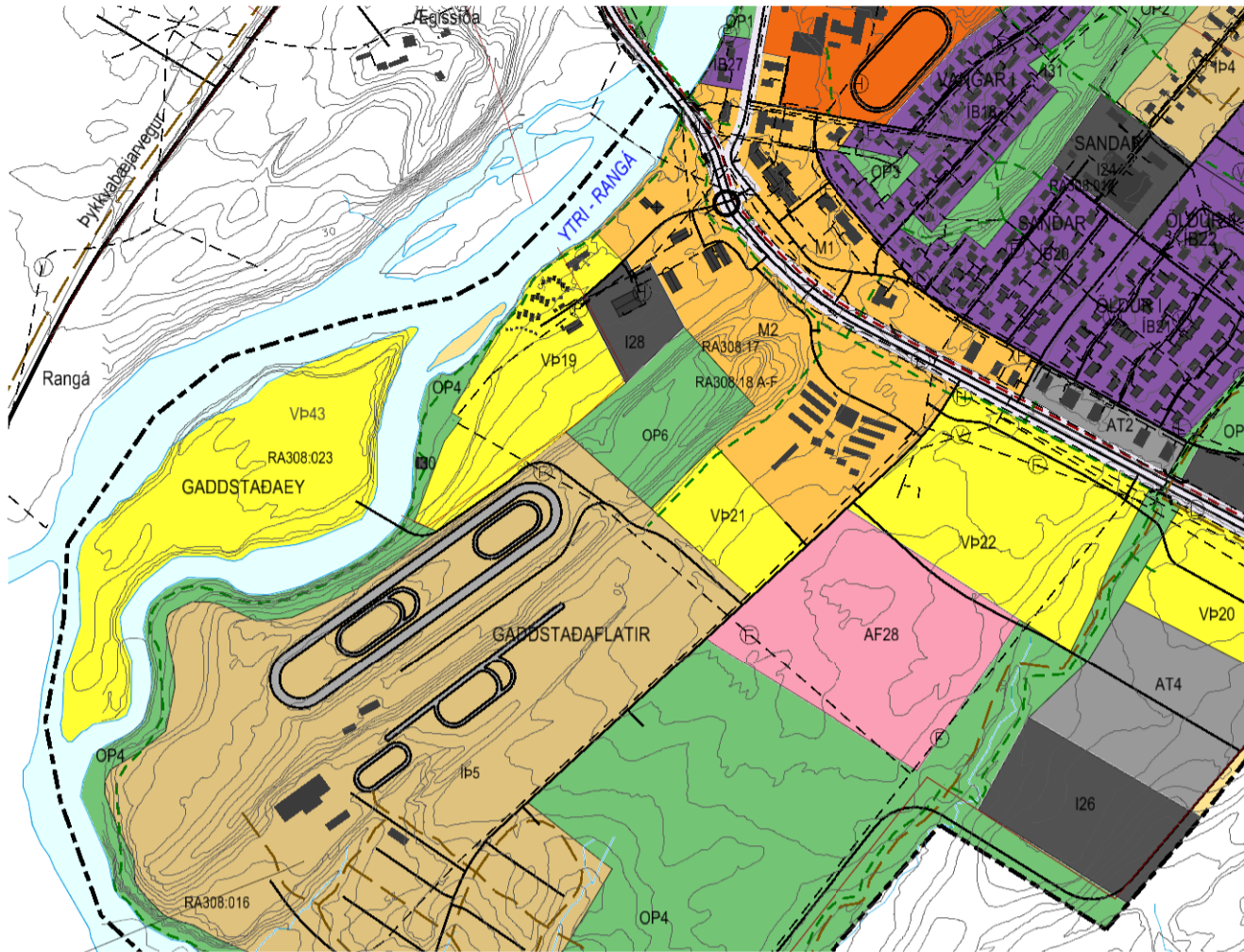
Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Hafrannsóknarstofnun
- Fiskistofa
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Veiðifélag Ytri-Rangár
- Hestmannafélagið Geysir
- Rangárbakkar
- Veðurstofa Íslands
- Almannaþingir
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Veitur
- Vatnsveita Rangárbings ytra og Ásahrepps

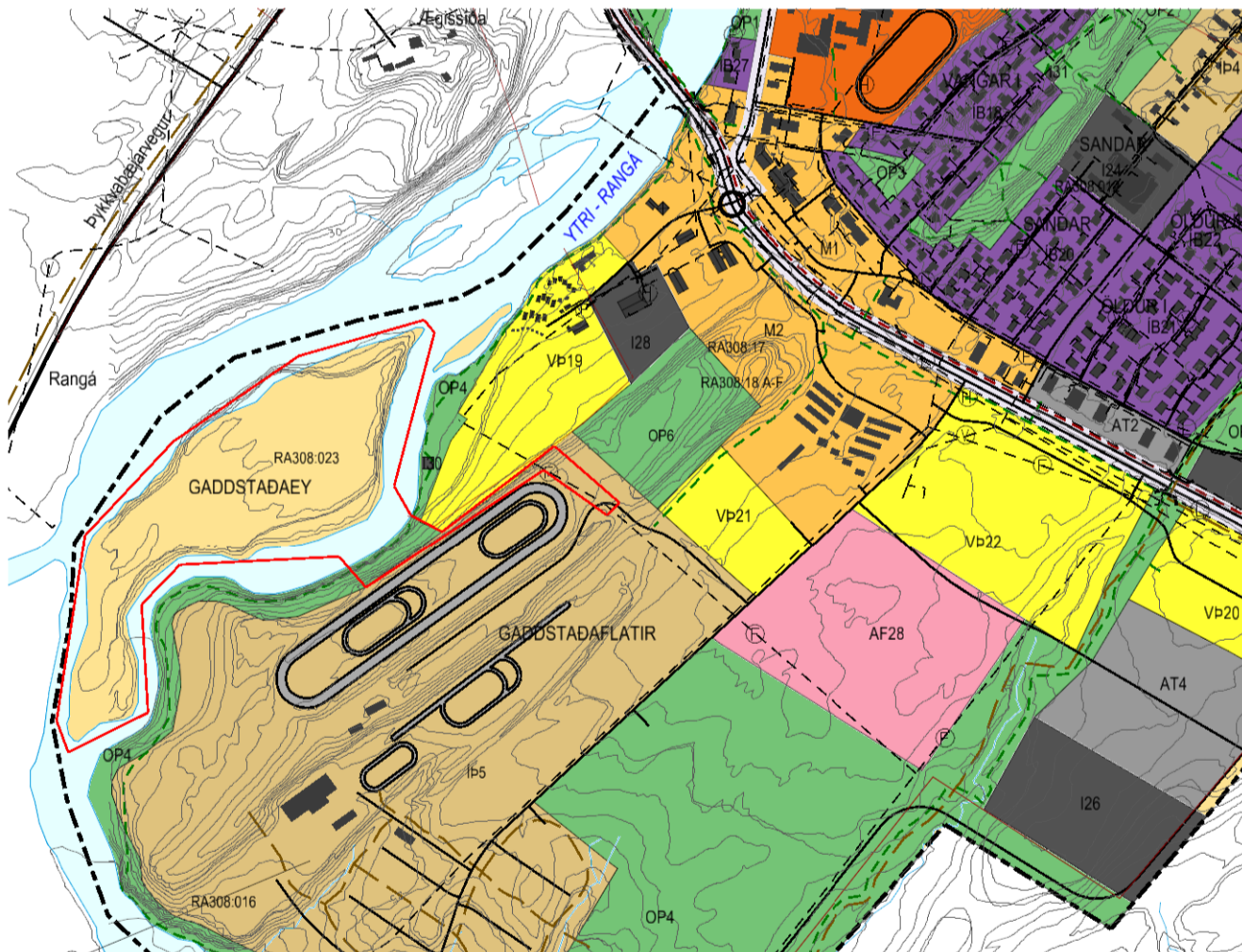
Reiknað er með að aðalskipulagstillagan verði kynnt haustið 2025, auglýst í sumarið 2026 og taki gildi í haust.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Gaddstaðaeja - nýtt verslunar og þjónustusvæði



BREYTT AÐALSKIPULAG



GILDANDI AÐALSKIPULAG

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____
og í sveitarstjórn Rangárþings ytra _____
Skipulagslýsing var auglýst frá _____
með athugasemdafresti til _____
Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafresti til _____

f.h. Rangárþings ytra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun

Breytingin var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- ÍB** Íbúðarbyggð
- S** Samfélagsþjónusta
- VP** Verslun- og þjónusta
- AT** Athafnasvæði
- I** Iðnaðarsvæði
- M** Miðsvæði
- OP** Opin svæði
- O** Óbyggð svæði
- ÍP** Íþróttasvæði
- AF** Afþreyingar- og ferðamannasvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnbraut og helgunarsvæði
- Aðrir vegir og götur
- Gönguleið
- Reiðleið
- Reiðhjólaleið
- Undirgöng
- Flugvöllur og hindranaflétir
- Raflína
- Rafstrengur
- Vatnsveita
- Hitaveita
- Fráveita
- Ljósleiðari
- Fjarskiptamastur

VERND

- RA-409.023 Friðlýstar fornminjar
- RA-409.060 Fornminjar undir hverfisvernd

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Þéttbýlismörk
- Landamerki óstaðfest
- Svæði breytingar

SKIPLAGSGÖGN

Skiplagsgögn fyrir svæðið eru:
Greinargerð með aðalskipulagsupprætti



0 500 m



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
Gaddstaðaeja - nýtt verslunar- og þjónustusvæði

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
108267	A3	IS	GAL
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:10.000	11.09.2025		