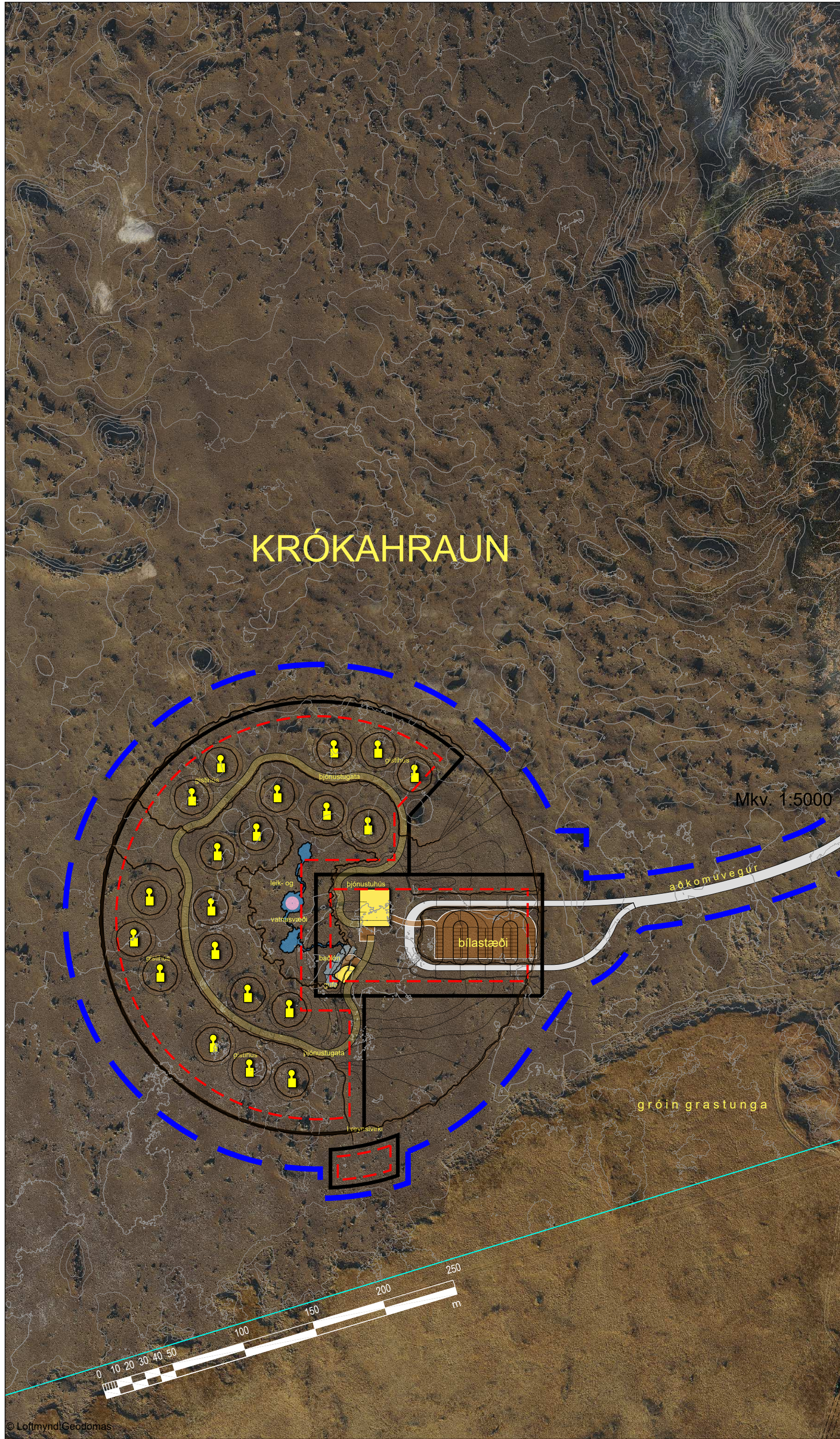
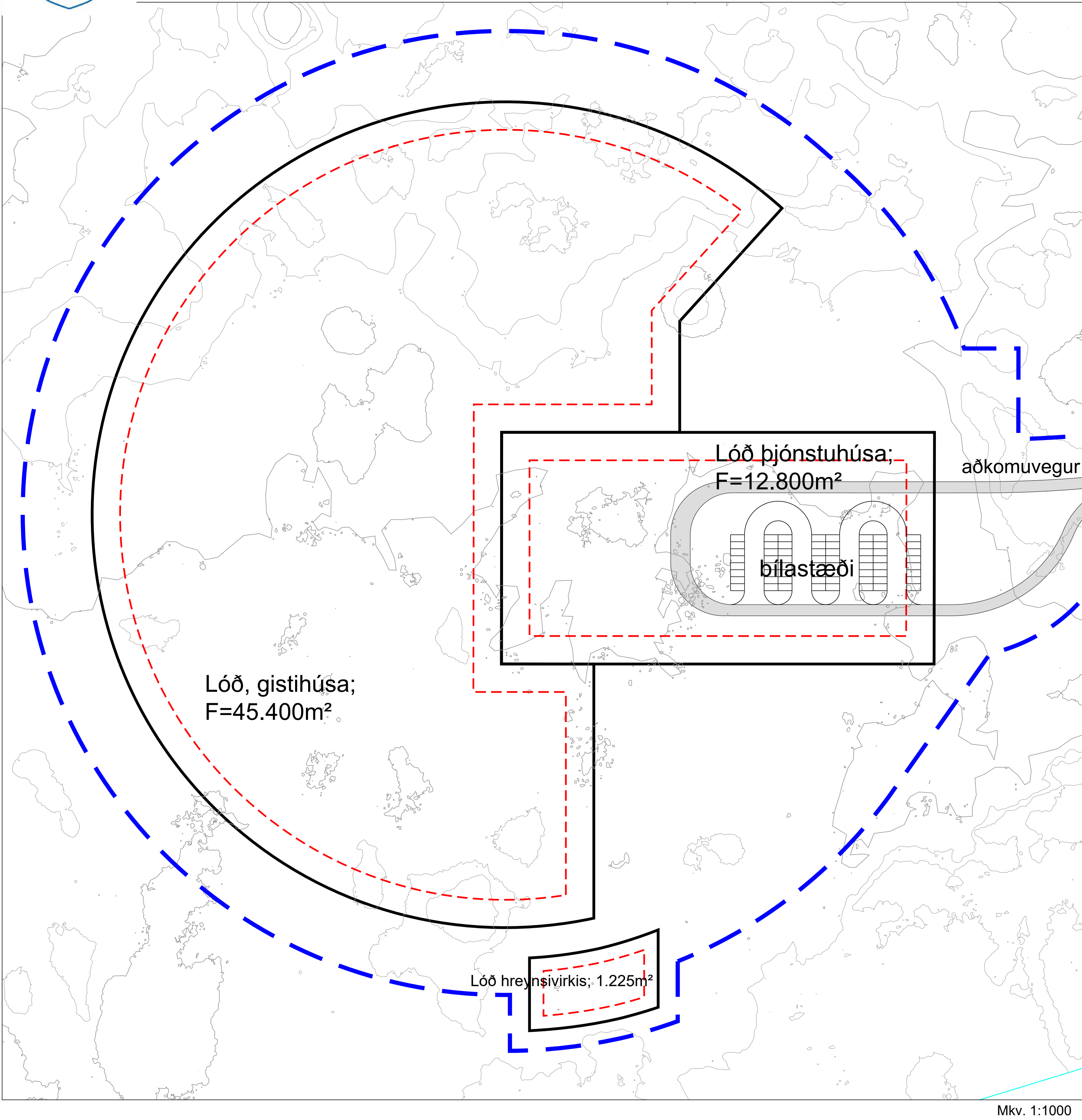


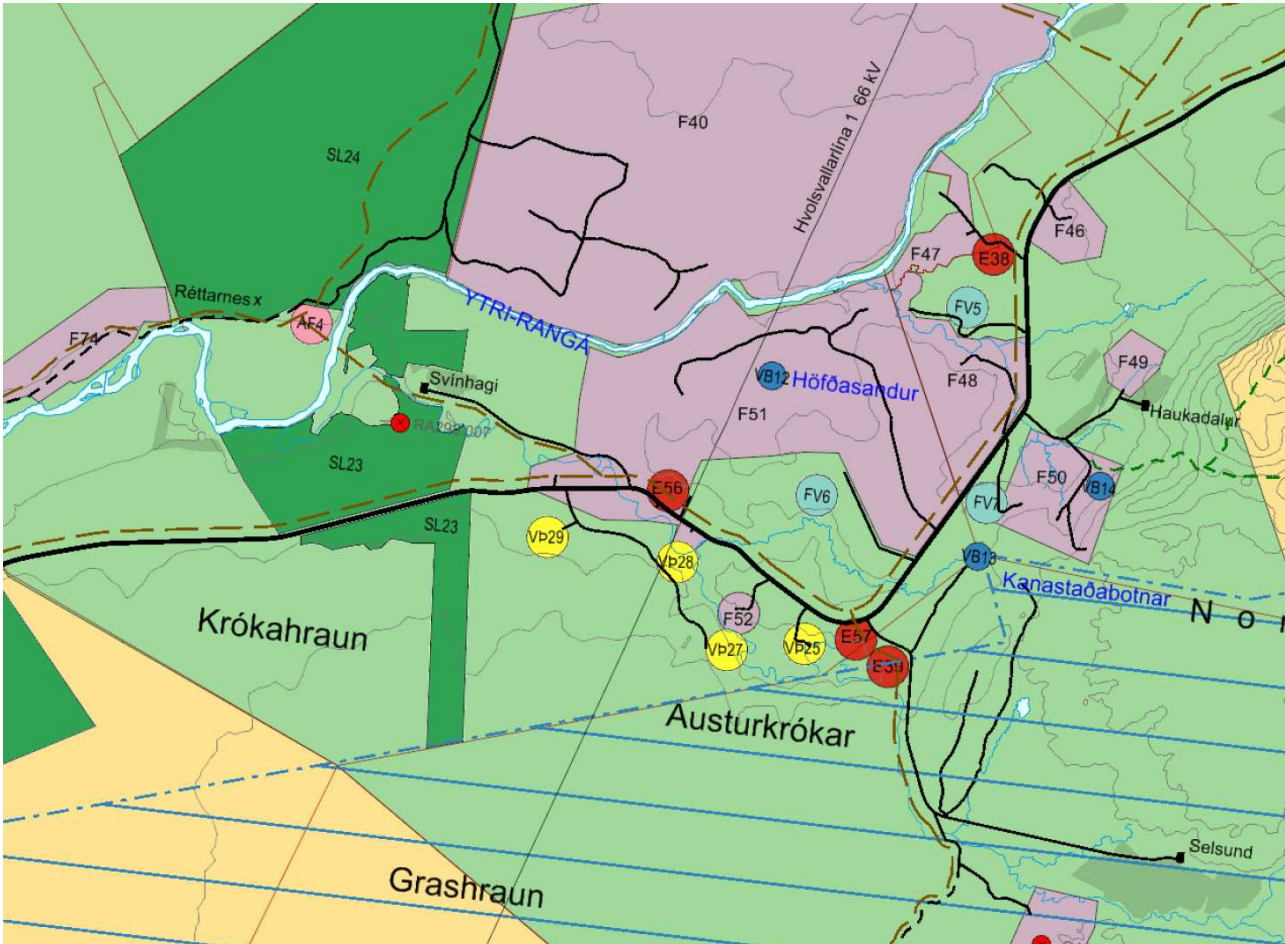


RANGÁRÞING YTRA - Krókahraun í landi Svínhaga, tillaga að deiliskipulagi ferðapjónustusvæðis

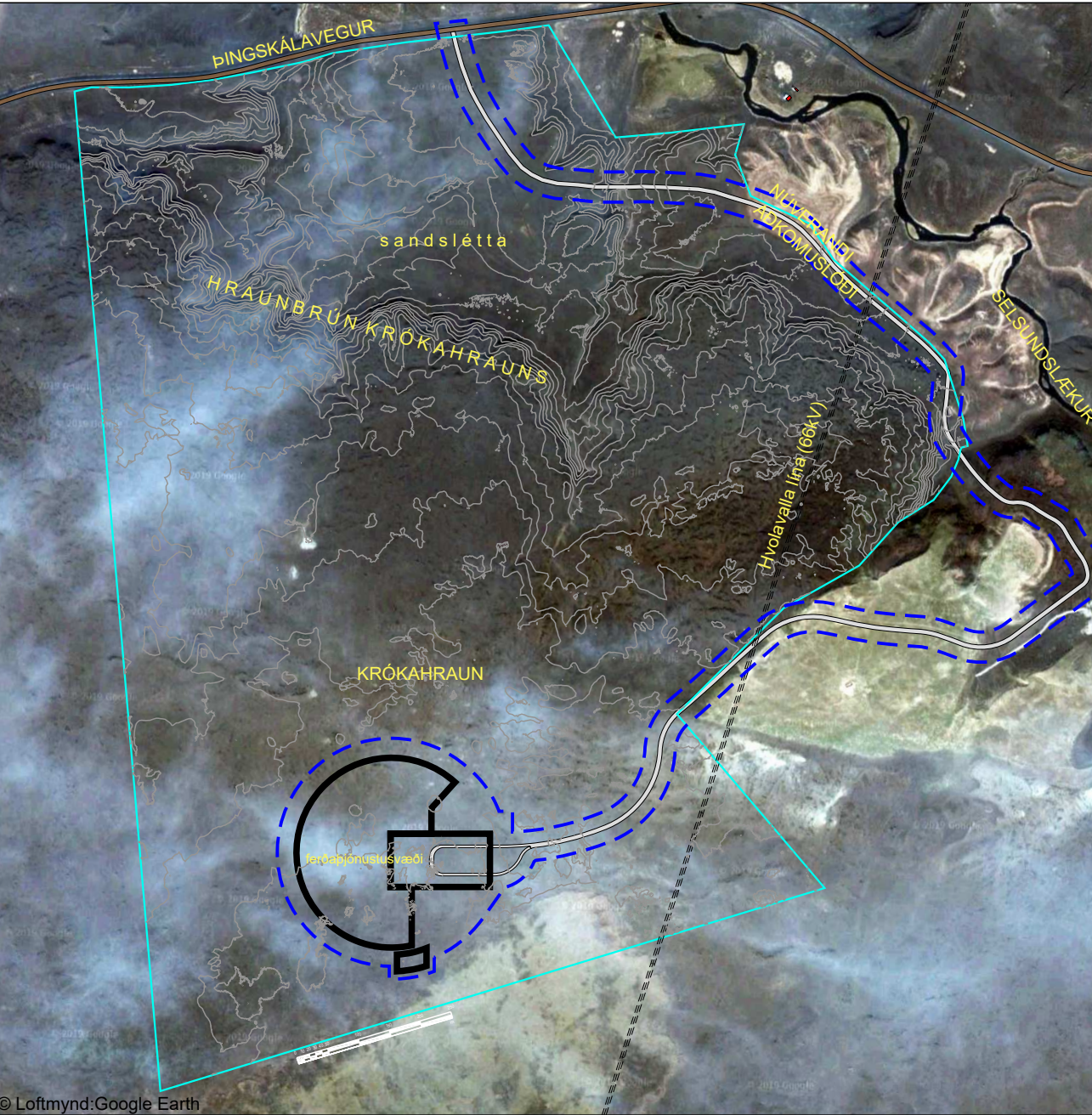


Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Rangárþings Ytra þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Údráttur úr endurskoðuðu aðalskipulagi 2016-2028



Yfirlitsmynd á 157ha. landi úr landi Svínhaga í mkv. 1:10.000

Stutt greinargerð - údráttur úr aðal greinargerð deiliskipulags, dags. júlí 2019

1.1 Inngangur

Um er að ræða deiliskipulag á um 5ha svæði á verslunar- og þjónustureit, VP29, sem staðsettur er á þjórninni Svínhaga í Rangárþingi ytra, sunnan Þingskálavegar. Landeigandi (Resort ehf) hefur hug á að byggja upp sérstæða gæstaðstöðu fyrir ferðapjónustu á ársgrundvelli.

1.2 Málsmæðing

06. jan. 2019, skipulagsnefnd Rangárþings ytra samþykkir að lögð verði fram skipulagsálgjafing Landform ehf. dags. 3. jan. 2019.
10. jan. 2019, sveitastjórn Rangárþings ytra samþykkir þóttum skipulagsnefndir þar sem nefndin ákveður að þar sem um byggingu hótelsþjónustumiðstöðvar sé að ræða þurfi að tilkynna um slíkt til Skipulagsstofnunar, skv. lóð 12.05 í lögum um mat á umhverfisskrifnum nr. 106/2000. Álit nefndarinnar er að hraun sem allanig er sandorpíð eða huló foksandi eða öðrum jarðvegi og gróðri og ekki er lengur hægt að greina hvar um hraun sé að ræða hefur að öllu þóttu tapað þeim einlæmum sem myndu verndagildi og ríði því ekki sérstakar verndir. Þær framkvæmdir sem áttíndar eru ætlu því ekki að hafa veruleg áhrif á umhverfið svo framlega sem hraunjaðrin sjálfur verði látnn haldast óskertur. Nefndin samþykkir því fram lögða tillögu og leggur til að hún verði auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í auglýsingu verði tekið fram að tillagan samræmist skilmálum ASK-RV2016-2028 sem er í ferli. Nefndin telur jafnframt að framkvæmdir munu ekki kalla á mat á umhverfisskrifnum.
- Skipulagsálgjafing sendi til umsagnar og kynnt á opnumhverfi vettvangi á tímabilinu 14. jan. 2019 til og með 30. jan. 2019 og bárust athugasemdir og ábendingar frá 4 aðilum (lóðir 4-7).
- Umsögn heilbrigðisfórnir dags. 7. mars 2019. Engin athugasæmi gerð við lýsingu.
- Umsögn Umhverfisskrifnunar dags. 7. mars 2019. Í umsögn UST segir m.a.: UST telur að hraunfild þeirri undir á. lóð 2, mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd UST telur að hraunsvæðið sem er hér til umfjallunar sé ekki að öllu leyfi sandorpíð og framkvæmdirnir réttileit því ekki röksum á því. Það er mat UST er su að tillagan spni ekki fram á nægilega sterk rök sem réttileit röksum á ofangreindu verndarsvæði sem skipulagstillagan nær til.

Ákveði leyfisvettlands að veita leyfi þrátt fyrir framangreint fer stofnunin fram á það, með vísan til 5. mgr. 61. gr., að leyfisvettlandi rökstýði þá ákveðun sérstaklega og geri grein fyrir öðrum kostum sem skoðaðir hafa verið sem mögulegri valkostir við útfærslu framkvæmdarinnar og ástæðum þess að þeir urðu ekki fyrir valinu. Einnig skal gera grein fyrir fyrirhugðum mótvægisáðgerðum, sem og mögulegri endurheimt náttúruverndarinnar þegar það á við. Þá skal afrita af lögfestu leyfi sent stofnuninni, str. 6. mgr. ákveðans.

UST bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um úrgangsmál í tillögunni og bendir stofnunin á landsáætlun um meðhöndlun úrgangs fyrir tímabilið 2013-2024 og lög nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs. Að mat UST er í ofangreindri lýsingu að öðru leyti, gerð fullnægjandi grein fyrir þeim þáttum sem þörf er á og í því umfangi sem tillagan getur tekið til.

- Umsögn Minjastofnunar Íslands (MÍ), dags. 20. mars 2019. Í umsögn kemur fram að eldri fornleifaskráning sem gerð var fyrir Svínhaga sé ekki fullnægjandi fyrir deiliskipulag. Þegar tillaga að dsk. liggur fyrir þarf að senda MÍ hana til umsagnar. Starfsmáður MÍ mun þá fara og meta hvort þörf sé á frekari skráningu. MÍ geri ekki athugasæmi við deiliskipulags- og matlýsingu fyrir hluta af þeirri Svínhaga í Rangárþingi ytra frá 3. jan. 19.
- Umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 14. mars 2019. Í umsögn kemur m.a. fram að SKST hafi yfirfarið framföng og þellj að lýsingu geri ágreinaga grein fyrir skipulagsáformum og hvernig staðið verði að gerð og umhverfismál tillögunnar. Bent er á að uppbyggjngaraformið sé ekki í samræmi við umrátt svæði í endurskoðuðu ASK-RV 2016-2028 hvað varðar fjölda gesta. Í framhaldi umsaga við sk. lýsingu er í dsk. gerð nánari grein fyrir viðbrögðum sem gripð hefur verið til varðandi atíðil sem fram koma.

1.3 Stefna aðalskipulags og landnotkun

Í endurskoðuðu aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er reittur VP29 sýndur verslunar- og þjónustusvæði. Landnotkun kringsinn reitinn er að öðru leyti landbúnaðarsvæði, skógræktar- og landgræðlusvæði (SL23) og frístundabyggð. Stefna aðalskipulags á þeim svæðum er þessi:

- Staðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á svöi verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eðl og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga
- Atvinnutækifærum og nýrri stýrktu stöðum undir byggjngarlagi
- Drögð verður úr dægi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Vöð skipulag þjónustusvæðið verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt gæðum göngum og uppbyggjngarlagi.

5.2 Skipulagsskilmálar

1. Aðkoma

Núverandi aðkoma mun haldast nær óbreytt frá Þingskálavegi og að deiliskipulagsreit. Heimilt er að styrkja núv. aðkomuveg og framlegja hann um 900m frá því þar sem hann endar í dag. Leita skal samráðs og samkomulags við landeigendur um legu framlegjngarinnar á 360m löngum kalla þar sem hann þverar 2 nálæg eignarlönd. Veginninn skal að lágmarki vera 5,5-6m breiddur með 0,5m öryggisbáðum beggja vegna.

2. Stígar og opin leiðir til almennna nota

Gert er ráð fyrir fjölmörgum göngustígum innan svæðisins. Lega stíga er leiðbeinandi og skal endanleg útfærsla þeirra ráðast af hönnun svæðisins. Leiksvæðið og opió útsvæði er fyrirhugað miðlægt á svæðinu. Hönnun og útfærsla úti- og leiksvæðis skal taka mið af því að hér er verið að skapa afþreyingu fyrir erlenda ferðamenn. Við val á búnaði, gróðri og leiktaekjum skal hugað að því að hönnun falli vel að umhverfi og ástæðum og hveiti til útivistar. Leiksvæði þarf ekki að vera afgirt en tryggja skal skjólgott svæði með gróðri.

3. Lóðir og starfsemi

Um er að ræða 3 nýjar lóðir, annars vegar lóð fyrir þjónustumiðstöð og laugar og hins vegar lóð fyrir gistihús og heimsivirkni. Lóðir eru skilgreindar sem verslunar- og þjónustulóð (VP29). Á verslunar- og þjónustulóð má gera ráð fyrir blöndu af verslun og þjónustu og eins gistihúsum og bað-/ laugar aðstöðu. Kröfa er um að öll starfsemi sé hreinleg, skapa ekki óþarfa hávaða né ónáði fyrir gesti.

Þjónustumiðstöð og laugarbæði:

Lóðin er 12.800m² að flatarmáli. Byggingarreitir er hafður vel rúmur svo nýta megir sem mest eiginleika lóðarinnar hvað varðar staðsetningu á þjónustu- og baðbæði. Hámarksstærð þjónustumiðstöðvar er 600m² og skal húsóð ekki vera herra en 6,5m. Hámarksstærð á baðhúsi er 250m² og skal húsóð ekki vera herra en 4,5m. Gerðar eru kröfur um það að húsinn sé vönduð að gerð og beri með sér íslenskt svipmót (t.d. timbur, bárujam, torf á þaki, hleðslugjöld). Heimilt er að reisa allt að 200m² baðhús þar sem gestir geta haft fataskipti, sturtuð og notið útlaga á svæðinu. Gera skal ráð fyrir starfsmannastöðu og muddstofu auk klefa með inni- og útgöfu.

Gistihús:

Lóðin er 45.400m² að flatarmáli. Í tillögunni er gert ráð fyrir 20 gistihúsum innan sama byggingarreits. Byggingarreitir er sýndur sem ein heild svo njóta megir ákveðins freisís við hönnun og staðsetningu húsnæna en innbyrðis staðsetning þeirra skiptir miklu máli fyrir útsýni frá húsum, bæði útsýni til fjalla og eins til himinhvolfis. Innbyrðis afstaða ræðst því á staðunum, en lágmarks fjarlægð milli húsa skal vera 20m.

Gert er ráð fyrir að hámarksflatarmál hvers gistihúss sé um 70m² og hámarks hæð er 6m. Heimilt er að hafa svefnloft í skálanum og samtengt glerhúsi sem nýtist til áhorfs á himinhvolfið. Gistihús skulu reist þannig að auðvelt verði að fjarlægja húsin og afmá ummærkir reymist þörf á því síðar og skulu húsin tengjast sameiginlegu heimsivirkni. Gerðar eru kröfur um það að gistihús séu vönduð að gerð og beri með sér íslenskt svipmót (timbur, bárujam, gler, torf, hleðslugjöld) og að hönnun þeirra sé til sóma. Hönnun svæðisinn skal taka mið af algildri hönnun þar sem tekið er tillit til þarfa hreyfihamlaðra að svo miklu leyti sem náttúran á svæðinu heimilur innan tæknilega gerlegra lausna og kostnaðarmarka. Því ljósi eru lagðir til heilugagír eða malibakíðir stígar í og við bílastæði og þjónustumiðstöð.

Um er að ræða lágreista byggð sem að miklum hluta tekur mið af íslenskr byggingararfreyð. Ef frá er talið glerhúsið sem kemur aftan við húsin. Þau munu þá setja svip sinn á byggðina og eru stór lóðir í þeirri markaðsmynd sem notuð verður í tengslum við kynningu á norðurljósum og íslenskr vettaríttu.

Megingerð húsa er hátt ris og bursabæjarstíll. Áhersta er lögð á að þakform verði svipað á öllum húsum, rísþak með 30°- 45° halla og þannig takist að mynda heildarsvip á allri byggðinni. Svæðinu má því líkja við óhefðbundna bæjarþyrpingu, sjá nánar skýringarmyndir.

4. Opin leiðir og afþreyingarsvæði:

Í tengslum við leiksvæði er heimilt að byggja lítil opin skjólhúsi, leikmyndir og allskonar óhefðbundin afþreyingarsvæði sem gleðja gesti og gangandi. Leikbúnaður eins og sjóræningjaskip, ýmis útfærsla á hlöðnum veggjum og leik- og afþreyingartæki í margvislegum útfærslum. Svæði þessi skulu uppfylla alla öryggisstaða um leiktæki og leiksvæði.

5. Bílastæði og stígar fyrir útivistaríð.

Gert ráð fyrir um 56 bílastæðum og munu þau þjóna þeim sem sækja staðinn til að njóta útivistar í íslenskr auðn og sérstæðu sandöngnu hraunlandslagi. Bílastæðum er komið fyrir í um 100m fjarlægð frá þjónustumiðstöð og að gistihúsum er gert ráð fyrir að hægt verði að ferðast gangandi eða með litlum rafknúnum okutækjum sem verða á svæðinu. Heimilt er að hafa bílastæði niðurgjafn og með því móti feld ofan í landslagið og verða lítið sýnileg fyrir vikið. Jafnframt er heimilt að setja þak yfir bílastæði en það er þó ekki skylda.

6. Heimsivirkni og fráveita

Lóðin er 1.225m² að flatarmáli. Sameiginlegt fráveita er fyrirhuguð fyrir svæðið og verður heimsivirkinni staðfest í útjórri svæðisins. Staðsetning er leiðbeinandi og raðast af endanlegri hönnun án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þó löðinni sé hinkað örlítið til. Öll útfærsla heimsivirkis og stærð skal ákveðin í samráði við Heilbrigðisfórnir Suðurlands og í samræmi við reglugerð 798/1999. Um er að ræða lífræna þriggja þrepa heimsivistöð. Byggingarreitir er hafður rúmur innan lóðarmarka, svo finna megir bestu staðsetninguna m.t.t. landhalla ofi. Fráveitugljafir skulu vera töfluðar og skipast í regnvatn og sköpl. Regnvatn má leða í jarðvegssveig sem gengið verður frá á snyrtilegan hátt án þess að slást að um sveig sé að ræða. Vinna skal með sjálfbærar ofanvatnslausnir á öllu svæðinu.

7. Sörgæmslur

Setja skal upp litla sörgæmslu á hverri lóð með flokkunarkerfi í samræmi við kerfi sveitarfélagsins. Gera skal ráð fyrir óhefðbundinni sorplausn í tengslum við þjónustuhús og koma fyrir lítulum sorpgæmum sem hylja skal t.d. með hlöðnum grjóti- eða torfvegg svo þeir falli vel að umhverfinu. Sorphíða frá svæðinu er á vegum sveitarfélagsins.

8. Neysluvatn og vatnsvernd

Það vatn sem notað er í þjónustumiðstöð og gistihús kemur úr vatnsveitu Heiklubygðar eða sjálfstæðri vatnsveitu af ákveðið verður að bora eftir neysluvatni á svæðinu. Um eftirlit með gæðum neysluvatns fer skv. lögum nr. 7/1998 „Um höllustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð um neysluvatn“ nr. 536/2001.

9. Rafmagn.

Rafmagn getir ráð fyrir því að rafmagn verði leitt frá viðkomandi veltufyrirtæki að svæðinu sem í þessu tilviki er RARIK. Allar framkvæmdir skulu gerðar í samræmi við gildandi vinnureglur.

10. Brunavarnir:

Um brunavarnir sjá Brunavarnir Rangárvallasýslu, stökkvildi er staðsett á Hellu. Stökkvötn skal tekið úr sameiginlegri kaldavatsveitu Heiklubygðar eða úr Selsundslæk ef annað vatn þrýtur. Ef vatn er af skornum skammti er heimilt að bora eftir köldu vatni innan landsins, til brunavarna.

11. Gróður:

Heimilt er að stuðla að heftingu frekara jarðvegsfoks innan deiliskipulagsmarka. Heimilt er að græða sár sem hafa myndast við framkvæmdir. Ef styrkja þarf grasvöðir skal nota staðbundnar gróður- eða grastegundir og betta heftigri áburðarnotkun ef þess er talin þörf. Ágengar tegundir eins og lúpína og mælgrei sem nýttar eru við heftingu sandfoks og uppgæðslu, er alfarid bannað að gróðursetja í umráddu eignarlendi Svínhaga. Ef slíkar sjálfsáðar plöntur vaxa á landinu skal reynt að sporna við útbreiðslu þeirra.

12. Frágangur lóða

Rekstrarabíll sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á ferðapjónustusvæðinu og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykktar teikningar. Að loknum þremur árum frá upphafi framkvæmda skal lokið við allt jarðrask, efnisflutninga og alla landmótun á svæðinu.

13. Fornminjar

Fornminjaverður Suðurlands skal yfirfara fornleifaskráningu sem liggur fyrir og votta að á svæðinu finnst engar minjar sem fara kunnar forðörum við framkvæmd á skipulagssvæðinu.

14. Efnis- og litaval

Þjónustur- og gistihús skulu vera úr timbri og með grasi á þaki. Í gistihúsum er jafnframt leyfilegt að vera með gler í hvolfþaki. Gata skal innbyrðis samræmis í efnisvali og heimilt er að nota hraun og annað náttúruferni í tengslum við hús og umhverfi þess. Akfærir göngustígir skulu vera malarglafið eða malibakíðir en aðrir göngustígir með mól sem til fellur í jarðvegsframkvæmdum. Notast skal sem mest við dempað lit, s.s. jarðliti og staðbundni efni þar sem þess er kostur.

15. Önnur ákveði

Allar framkvæmdir skulu vera í samræmi við skipulags- og byggingarfulltrúa Rangárþings Ytra. Þjónustumiðstöð, gisti- og laugarhús og staðvarl þeirra skulu vera í samræmi við gildandi deiliskipulag sem og gildandi skipulags- og byggingarreglugerð.

Nánari umfjöllun í deiliskipulagi og umhverfisskýrslu eru sett fram í greinargerð, dags. júlí 2019 (28bls.)

Skýringar:

	Deiliskipulagsmörk
	Landamörk eignarlands
	Lóðamörk ásamt flatarmáli lóðar
	Byggingarreitir
	Lengd lóðamarkarlínu
	Hnitpunktur og nr. á lóðamarka
	Hnitpunktur á byggingarreit
	Núverandi hús
	Bílastæði
	Fornminjar (skv. skrá MÍ) (fætt inn síðar skv. umsögn MÍ)
	Kaldavatslagn (fætt inn síðar skv. leiðsögn)
	Hítavatslagn (fætt inn síðar skv. hönnun VÍðsjá)
	Raflagn (fætt inn síðar skv. leiðsögn RARIK)
	Heimsivirkni og fráveita (leiðsögn lóði / fætt inn síðar skv. hönnun VÍðsjá)
	Akvegur
	Aðkomustígur
	Hæðarlínur, 0,5 og 2m

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á drónamælingum á vegum GEODOMAS.

HEITI VERNIS:			
RANGÁRÞING YTRA			
DEILISKIPULAG Í landi Svínhaga			
HEITI TEIKNINGAR:			
KRÓKAHRAUN - ferðapjónustusvæði			
TILLAGA			
VERNRN:			
218-044	MKV:	1:1.000/2.500/10.000 í A1	TEIKNING NR. 01
TEIKNAD AF:			
GKO	GNAKAD AF:	DAGS. TEIKN	4. júlí 2019
YFIRLESTUR/ UNDRISKRIFT:			
TEIKN. BREYTT:			
LANDFORM			
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA			
AUSTURVEGI 6 800 SELFÖSS			
netfang: landform@landform.is			
Sími: 482 4000			
veffang: www.landform.is			