



Mynd 1: Gaddstaðaei - yfirlitsmynd horft til norðurs

**GADDSTAÐAEY
DEILISKIPULAG FERÐAÞJÓNUSTU**

GREINARGERÐ

Dags. 6. janúar 2026

EFNISYFIRLIT

MYNDASKRÁ	4
TÖFLUSKRÁ.....	4
SKIPULAGSGÖGN	5
SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGAFERLI	5
ALMENNAR UPPLÝSINGAR	6
1. INNGANGUR.....	7
1.1. SKIPULAGSGÖGN	9
2. FORSENDUR, STAÐHÆTTIR OG SKIPULAG.....	10
2.1. AÐKOMA OG VEGIR	12
2.2. UMHVERFI.....	12
2.3. TENGLS VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	13
2.3.1. LANDSSKIPLAGSSTEFNA 2024-2038	13
2.3.2. AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028	16
2.3.3. SAMRÆMING BREYTINGARINNAR VIÐ LANDSSKIPLAGSSTEFNU OG AÐALSKIPULAG	17
2.4. DEILISKIPULAG.....	18
2.5. FORNMINJAR.....	18
2.6. VATN OG VATNSHLOT	19
3. BREYTT AÐALSKIPULAG.....	21
3.1. AÐALSKIPULAGSBREYTING	21
4. DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR	22
4.1. LÓÐIR.....	22
4.2. BYGGINGARREITIR	23
4.3. FJÖLDI GISTIPLÁSSA	24
4.4. FJÖLDI STARFSMANNA.....	24
4.5. BAÐLAUGAR OG HEITIR POTTAR.....	24
5. ALMENNIR SKILMÁLAR.....	25
5.1. HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR.....	25
5.2. MÆLIBLÖÐ	25
5.3. REGNVATN	25
5.4. UPPGRÖFTUR	25
5.5. FRÁGANGUR LÓÐA, UMGENGNI OG GRÓÐURSETNING.....	26
5.6. RAFLÝSING.....	26
5.7. GRÍÐARSVÆÐI OG GRÓÐURSETNING	27
5.8. VEGIR, STÍGAR OG BÍLASTÆÐI	27
5.9. GÖTUGÖGN.....	28
5.10. VEITUR	28
5.11. BAÐLAUGAR.....	29
5.12. BRUNAVARNIR	29
5.13. FLÓÐAHÆTTA OG HÆÐARSETNING BYGGINGA	30
5.14. SORP	31
5.15. UMGENGNI OG MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS Á FRAMKVÆMDATÍMA	31
5.16. KVAÐIR.....	31
5.17. FRAMKVÆMDAPLAN	31
5.18. SAMNINGUR LÓÐARHAFNA	31
6. UMHVERFISMATSSKÝRSLA	32
6.1. TENGLS VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	32
6.2. VALKOSTIR	32
6.2.1. SAMANBURÐUR DEILISKIPULAGSTILLAGNA.....	32

6.3.	UMHVERFISÞÆTTIR.....	36
6.4.	UMHVERFISÁHRIF DEILISKIPULAGSTILLÖGU.....	37
6.5.	NIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS	49
6.6.	SAMANTEKT UMHVERFISÁHRIFA VALKOSTA.....	51
6.7.	VÖKTUNARÁÆTLUN.....	52
6.8.	MÓTVÆGISAÐGERÐIR.....	52
7.	MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNARADILAR	54
7.1.	SKIPULAGSFERLI	54
8.	VIÐAUKAR.....	57

MYNDASKRÁ

Mynd 1: Gaddstaðaeý - yfirlitsmynd horft til norðurs.....	1
Mynd 2: Afmörkun deiliskipulagssvæðisins (sýnd með rauðri línu)	5
Mynd 3: Loftmynd af Gaddstaðaeý í Ytri-Rangá.....	7
Mynd 4: Yfirlitsmynd af suðurhluta Gaddstaðaeýjar.....	11
Mynd 5: Yfirlitsmynd af norðurhluta Gaddstaðaeýjar.....	11
Mynd 6: Yfirlitskort - Tillaga að vegstæði um Gaddstaðaflatir og brú yfir Skeiðvallakvísl	12
Mynd 7: Údráttur úr tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir þéttbýlið á Hellu dags. 11.09.2025.....	17
Mynd 8: Loftmynd sem sýnir staðsetningu minja innan deiliskipulagssvæðisins	18
Mynd 9: Snið A-A og B-B	23
Mynd 10: Tillaga að deiliskipulagi fyrir Gaddstaðaeý, október 2025 - Valkostur A.....	33
Mynd 11: Tillaga að deiliskipulagi fyrir Gaddstaðaeý, nóvember 2025 - Valkostur B.....	34

TÖFLUSKRÁ

Tafla 1: Reiknuð og mæld hæstu flóð áranna 1962-2007 í Ytri-Rangá - Heimild Veðurstofa Íslands: Flóð íslenskra vatnsfalla - flóðgreining rennslisraða - skýrsla 2009-001.	10
Tafla 2: Hættumat skráðra fornminja	19
Tafla 3: Stærðir lóða & byggingarreita og hlutfall þeirra af heildarstærð eyjunna - Valkostur A.....	33
Tafla 4: Stærðir lóða & byggingarreita og hlutfall þeirra af heildarstærð eyjunnar - Valkostur B.	35
Tafla 5: Umhverfisþættir	36
Tafla 6: Umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillagna	49
Tafla 7: Samantekt umhverfisáhrifa valkosta	52
Tafla 8: Samtekt á athugasemdum frá fundum og viðbrögðum við þeim.....	56

SKIPULAGSGÖGN

Greinargerð ásamt skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGAFERLI

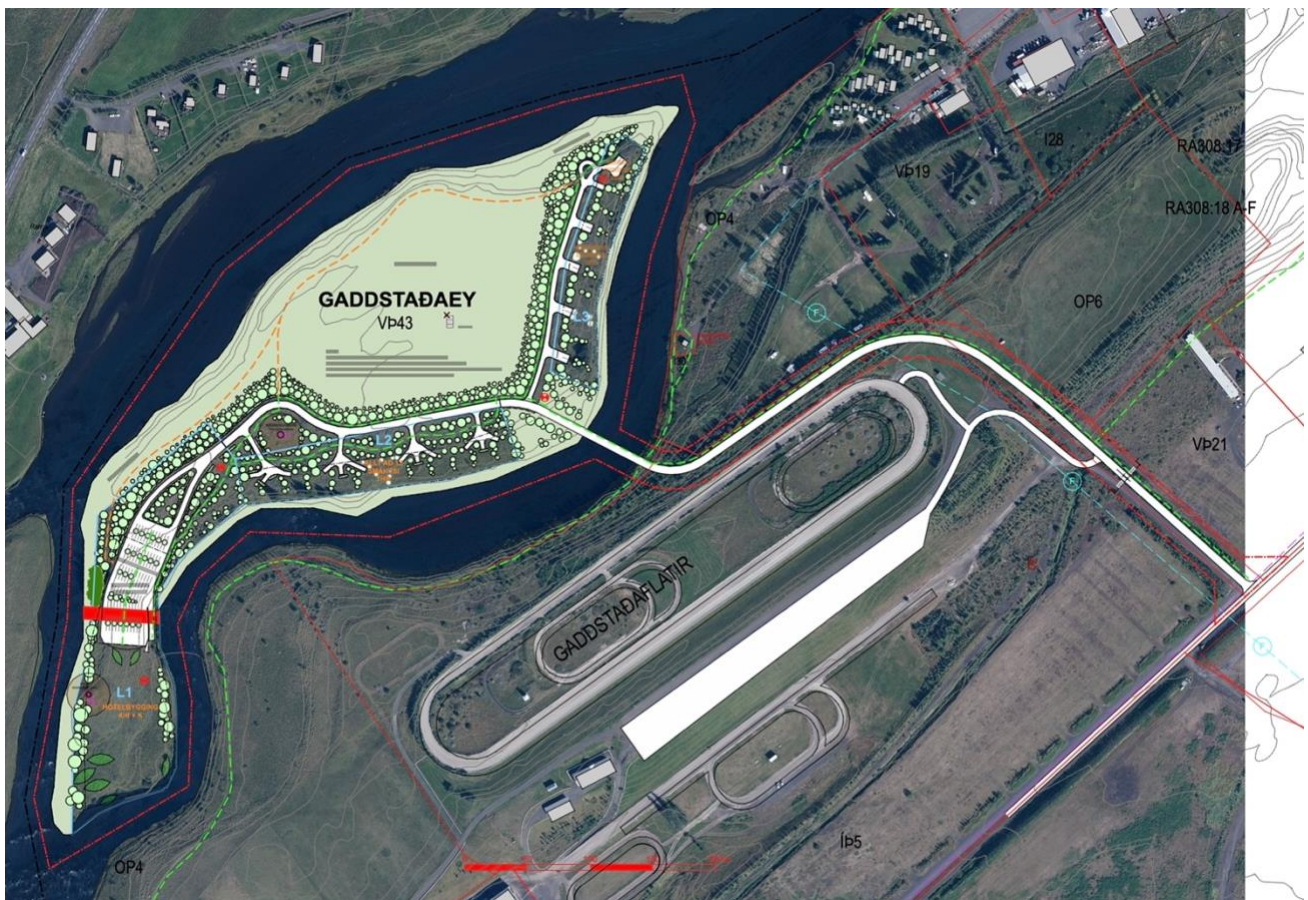
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Mynd 2: Afmörkun deiliskipulagssvæðisins (sýnd með rauðri línu)

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Greinargerð þessi gildir um Gaddstaðaeý í Ytri-Rangá sem er innan þéttbýlisvæðis Hellu og veltengingu eyjunnar við Gaddstaðaveg og er sjálfstæð deiliskipulagsáætlun innan Aðalskipulags 2016-2028 fyrir þéttbýlið á Hellu.

Áform, t.d. aðkoma að Gaddstaðaeý, sem koma fram um önnur nærliggjandi svæði og fyrirhugaða breytingu á Aðalskipulagi 2016-2028 eru til upplýsinga og sýna fyrirhugað samhengi í uppbyggingu þéttbýlisins á Hellu.

Skipulagsáætlanir eru settar fram í:

- Greinargerð fyrir breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi fyrir Gaddstaðaeý
- Deiliskipulagsupprætti fyrir Gaddstaðaeý
- Skýringaupprætti fyrir Gaddstaðaeý

Deiliskipulagupprátturinn fylgir deiliskipulagsáætluninni og sýnir afstöðu byggingareita á eyjunni, auk vega, brúartengingar og griðarsvæða. Skýringaruppráttur setur fram hugmyndir Zeppelin arkitekta um hvernig hugsanleg uppbygging gæti rúmast innan byggingarreitanna og litið út.

Tilgreindar eru ýmsar kvaðir og skilmálar varðandi uppbyggingu, framkvæmdatíma, fyrirkomulag, rekstur, frárennsli, aðkomu, griðarsvæði og gróðursetningu.

Deiliskipulag þetta er unnið samhliða breytingu á aðalskipulagi þéttbýlisins á Hellu.

Sveitarfélag: Rangárþing ytra

Heiti skipulags: Gaddstaðaeý

Skipulagsstig: Deiliskipulag

Deiliskipulagshöfundar: Zeppelin arkitektar

1. INNGANGUR



Mynd 3: Loftmynd af Gaddstaðaeý í Ytri-Rangá

Deiliskipulag þetta nær til Gaddstaðaeýjar í Ytri-Rangá (landnr.: 196655), sem er eyja í einkaeigu og um 10ha stærð, og vegtengingar frá eyjunni að Gaddstaðavegi. Rangárþing ytra vinnur jafnframt að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, til samræmingar við deiliskipulag þetta, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagssvæðið er innan þéttbýlismarka Hellu, en er skilgreint sem óbyggt svæði í núverandi aðalskipulagi-

Gaddstaðaeý liggur rétt neðan við brúnna sem liggur að þéttbýlisstaðnum Hellu. Eyjan er í miðri einni af fengsælustu laxveiðiaám landsins, en land umhverfis hana er nokkuð hærra en eyjan, en þó ekki meira en svo að mikil fjallasýn væri af efri hæðum byggingar þar.

Eigandi Gaddstaðaeýjar, sem hefur hug á að byggja upp og starfrækja gististarfsemi á Hellu, keypti eyjuna nýlega í þeim tilgangi að byggja þar hótél og skipuleggja íbúðabyggð. Hann hefur nú fallið frá þeirri hugmynd að vera með íbúðabyggð í eyjunni, en vera þess í stað eingöngu með ferðatengda starfsemi, enda þótti ekki fara vel á því að blanda þessu tvennu saman. Hann vill byggja upp ferðaþjónustu í eyjunni, í formi allt að 160 herbergja hótels með afbreytingu s.s. baðlóni, á suðurtanga eyjunnar, auk byggingu allt að 22 gestahúsa til útleigu inn af árbökkum norðurhluta eyjunnar. Gestahúsin munu tengjast rekstri hótelsins. Ljóst er að glæsilegt hótél í eyjunni auk gestahúsanna á árbakkanum nyti algjörar sérstöðu í ferðamannaíðnaðinum á Íslandi og þótt víðar væri leitað, enda ekki á hverju strái að slík aðstaða finnist í miðri laxveiðiaá, án þess þó að rýra gildi ársinnar sem slíkrar. Verkefni í slíku umhverfi verður að hanna í samræmi við aðstæður, landslag og sögulegar skírskotanir og

kallar á gistaðstöðu í hæsta gæðaflokki. Verkefnið mun styrkja aðra ferðapjónustu og annan atvinnuveg á svæðinu, sem og samfélagið í heild sinni.

Enda þótt í aðalskipulagi sé kveðið á um að beina skuli verslunar og þjónustustarfsemi, þ.m.t. hótelfarfsemi að miðbæjarsvæði Hellu til að hraða uppbyggingu þess, er það ekki ófrávíkjanleg krafa, en það er t.d. skýr stefna í aðalskipulagi sveitarfélagsins í lið 2.3.3 sem tekur á Afþreyingar- og ferðamannastöðum að „**Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðapjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru**“.

Eiganda Gaddstaðaejar var vel kunnugt um möguleikana til uppbyggingar á hótelfarfsemi á svokölluðum miðbæjarreit, en hugnaðist ekki staðsetningin. Að hans mati er miðbæjarsvæðið ekki áhugaverð staðseting fyrir hótél í háum gæðaflokki, en þar er mikil bílaumferð og ónæði af Suðurlandsvegi sem er í seilingarfjarlægð og svæðið býr ekki að þeim náttúrulegu og umhverfislegu gæðum sem erlendir ferðamenn sækjast eftir. Eigandi Gaddstaðaejar taldi miðbæjarsvæðið ekki fýsilegan kost fyrir hótéluppbyggingu af þeim gæðum sem að er stefnt.

Á uppbyggingartíma mun mikill fjöldi manns vinna fjölbreytt störf viðkomandi byggingar- og jarðvinnuframskiptum tengdum hótélbyggingunni og sem gefa mönnum tækifæri til að stofna og styrkja fyrirtæki í viðkomandi greinum. Við fyrirhugað hótelið munu að jafnaði vinna um 80-90 starfsmenn, auk þess sem reikna má með fjölda afleiddra starfa og aukinni fjölbreyttri þjónustu sem koma mun íbúum sveitarfélagsins til góða.

Sveitarstjórn voru kynntar tillögur af uppbyggingu á eyjunni og féllst hún á ofangreind rök og telur að slík uppbygging á Gaddstaðaei gæti verið sveitarfélaginu hagfelld, auk þess sem miðbæjarsvæðið yrði þá áfram laust til annarra nota. En svo þróttmikil uppbygging í Gaddstaðaei, gæti hraðað annars konar uppbyggingu miðbæjarreitsins, enda er hann í næsta nágrenni við Gaddstaðaeju.

Sveitarstjórn lagði áherslu á að tekið yrði eðlilegt tillit til nágretta, hestamannafélags, veiðifélags, gróðurs og dýralífs og lögð var áhersla á að tillagan yrði kynnt viðkomandi hagsmunadilum. Í skipulagsferlinu hefur það verið gert, og fundað hefur verið með öllum þeim félögum sem eiga hlut að máli. Það hefur verið hlustað á, og tekið tillit til athugasemda þeirra, og sjást þess skýr merki í deiliskipulagstillögunni.

Eins og áður er fram komið telur sveitarstjórn að slík uppbygging muni veita sveitarfélaginu sérstöðu sem eftir yrði tekið og myndi skapa fjölda starfa við sjálft hótelið auk afleiddra starfa. Slíkt yrði kærkomin búbot á þeirri vegferð að efla sveitarfélagið og gera það að eftirsóttari stað til að búa á.

Vestan við eyjuna er bærinn Ægissíða. Um tilurð nafns bæjarins eru margar ólíkar kenningar, sem áhugavert gæti verið að nota sem innblástur við hönnun bygginga á eyjunni og opinna svæða.

Í gildi er kvöð um aðkomu að eyjunni að austanverðu um land Árhúsa, en hún verður ekki nýtt. Aðkoma að eyjunni verður um Gaddstaðaveg og niður afleggjara sem liggur að bílastæðum á milli keppnisvalla Gaddstaðafлата. Afleggjarinn verður breikkaður og

framlengdur að landi Árhúsa, en þar verður hann sveigður til suðvesturs, niður hlíðina meðfram landi Árhúsa og tengist nýrri brú þvert yfir Rangá, við suðvestur enda Árhúsaland.

1.1. SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum. Dags. 14. október 2025
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1: 1250 Dags. 14. október 2025
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1: 1250
- Vísað er í greinargerð þessa á uppdrætti.
- Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028

2. FORSENDUR, STAÐHÆTTIR OG SKIPULAG

Gaddstaðaeý (landnr.: 196655) er önnur tveggja eyja í Ytri-Rangá, skammt sunnan við brúna sem liggur yfir ána við þéttbýlisstaðinn Hellu. Gaddstaðaeý, sem er 10ha að stærð, er í einkaeigu, en þegar eyjan var seld undan Gaddstaðajörðinni fylgdi kvöð um aðkomu að eyjunni um land Árhúsa. Vaða þarf yfir ána til að komast út í eyjuna, þar sem áin er óbrúuð.

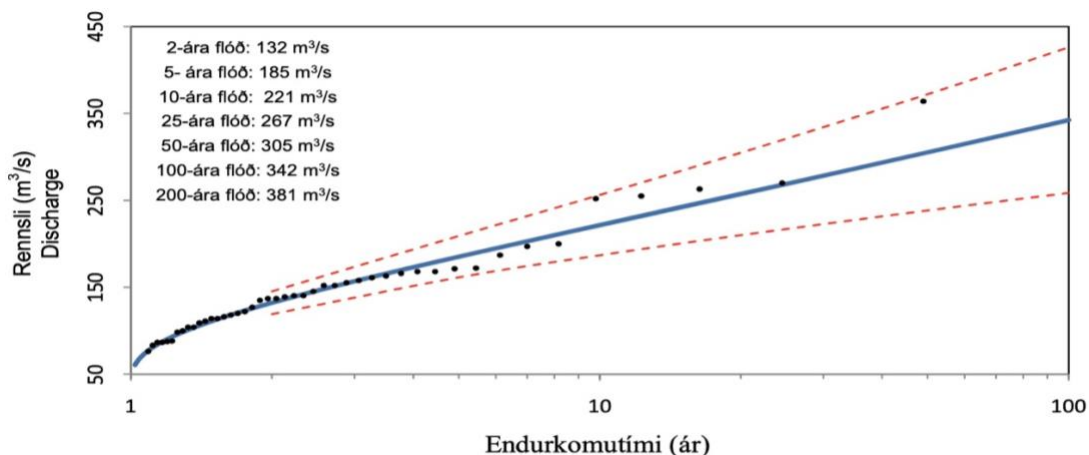
Eyjan er algróin gras- og mólendi, en á lægri hlutum eyjunnar, nær ánni, vaxa ýmiskonar víðitegundir og birki. Á suðurhluta eyjunnar hefur verið plantað sitkagreni og sitkaelri. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Ísland (NÍ) er þar að finna língresis- og vingulvist (vistgerð: L9.6), graslendi (vistgerð: L9.7), auk víðikjarrvistar (vistgerð: L10.10). Eyjan er einnig skilgreind sem VOT-S 3: mikilvægt fuglaverndunarsvæði eins og nær allt Suðurlandsundirlendið.

Náttúrstofa Suðurlands gerði úttekt á lífríki Gaddstaðaeýjar þann 20. ágúst 2024 og í samantekt skýrslunnar segir eftirfarandi:

244 einstaklingar sáust af 16 tegundum fugla, þar af þrjár tegundir á Válista Náttúrufræðistofnunar: Duggönd, tjaldur og stelkur. Þessar tegundir nýta svæðið til fæðuöflunar en ekki sáust ungar tjalds eða stelks svo ekki er hægt að útiloka varp þeirra. Skúf- eða duggandarkolla með sex litla unga sást á sundi (ekki náðist að tegundargreina af ljósmynd). Líklegar varptegundir eru skógarþröstur og hrossagaukur. Um 40 para sílamáfsvarp og um 11 para grágæsavarp eru algengastir varpfugla. Utan þessa eru árbakkar eyjarinnar notaðir til fæðuöflunar af nokkrum tegundum og að öllum líkindum fleiri tegundum vatnafugla. Gróðurlendi Gaddstaðaeýjar (1km²) er tvískipt, miðja og strönd. Miðjuhlutinn er mun stærrí og eru einkennandi gróðurvistir annarsvegar Língresis- og vingulvist og hinsvegar Víðikjarrvist, sem hafa "hátt" og "mjög hátt" verndargildi samkvæmt Bernarsamningnum. Gróður meðfram árbökkum einkennist af Blómgresisvist og Blómskógarvist, sem hafa annarsvegar "hátt" og hinsvegar "miðlungs hátt" verndargildi samkvæmt Bernarsamningnum.

Ytri-Rangá er lindá með nokkuð stöðugu rennsli (49,8m³/sek), þó gætir árstímabundinna flóða (80m³/sek) í ánni frá janúar til mars, sem eru leysinga- og regnflóð. Flóð geta þó orðið mjög mikil, eða allt að sjöfalt meðalrennsli, sjá töflu hér fyrir neðan.

Tafla 1: Reiknuð og mæld hæstu flóð árána 1962-2007 í Ytri-Rangá - Heimild Veðurstofa Íslands: Flóð íslenskra vatnsfalla - flóðgreining rennslishraða - skýrsla 2009-001.



Skipulagssvæðið er ekki á skilgreindu vásvæði en þó er hættu á jarðskjálftum þar, líkt og víðast á Suðurlandi, auk þess sem möguleiki er talinn vera á hamfaraflóði í Þjórsá sem gæti að hluta til komið niður vatnasvæði Ytri-Rangár, sbr. greiningu Verkís/almannavarna 2014. Einnig er hættu á flóðum í ánni í kjölfar kraftmikilla Heklugosa, sérstaklega að vetrarlagi þegar ís í hlíðum fjallsins bráðnar snögglega.

Tvær skráðar fornleifar/minjar er að finna á Gaddstaðaei - sjá kafla 2.5. Fornminjar.



Mynd 4: Yfirlitsmynd af suðurhluta Gaddstaðaejar



Mynd 5: Yfirlitsmynd af norðurhluta Gaddstaðaejar

2.1. AÐKOMA OG VEGIR

Aðkoma að Gaddstaðaei verður frá Suðurlandsvegi um Gaddstaðaveg og afleggjara frá Gaddstaðavegi sem liggur eftir norðaustur jaðri Gaddstaðafлата. Afleggjarinn verður breikkaður og framlengdur að Árhúsum, en þar sveigir hann í suðvestur, niður hlíðina í átt að Ytri-Rangá, samhliða lóðarmörkum við Árhús. Þegar niður er komið tengist vegurinn nýrri brú sem mun liggja þvert yfir Skeiðvallakvísl í Ytri-Rangá, yfir í Gaddstaðaei, en frá brúnni liggur vegur að bílastæði hótelsins á suðurenda eyjunnar. Frá þessum vegi liggur minni vegur í norður að smáhýsum á austurbakka eyjunnar.

Núverandi flóttu/neyðarleið Gaddstaðafлата sem liggur frá bílastæði við Rangárbakka 2 mun tengjast fyrirhuguðum aðkomuvegi þar sem hann liggur við norðausturenda reiðvallarins.

Núverandi gönguleið eftir austurbakka Ytri-Rangár mun eftir atvikum liggja yfir eða undir nýjan aðkomuveg og tengjast göngustíg á brúnni sem liggur samhliða veginum að hótelinu.



Mynd 6: Yfirlitskort - Tillaga að vegstæði um Gaddstaðaflatir og brú yfir Skeiðvallakvísl

2.2. UMHVERFI

Samkvæmt upplýsingum Náttúrufræðistofnunar Íslands er Rangárþing ytra skráð sem votlendissvæði, þó svo að miklu af votlendi á þessu svæði hafi verið spillt með framræslu. Votlendissvæði eru mikilvæg fuglasvæði þar sem hinar ýmsu fuglategundir verpa og dvelja.

Gróðurfar eyjunnar skiptist í tvö megin svæði, miðju og árbakka. Miðja eyjunnar einkennist af língresis- og vingulvist og einnig víðikjarrvist. Árbakkar eyjunnar einkennast af blómgresis- og blóm skógarvist.

2.3. TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.3.1. LANDSSKIPLAGSSTEFNA 2024-2038

Í nýrri landsskiplagsstefnu eru eftirfarandi þrjú markmið lögð til grundvallar stefnunnar, sem öll byggja á sjálfbærri þróun:

A - Markmið um vernd umhverfis og náttúru:

Markmiðið snýr að heilnæmi umhverfis og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Lögð er áhersla á að kolefnishlutleysi verði leiðarljós í skipulagi og eins að stuðlað verði að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

B - Markmið um velsæld samfélags:

Markmiðið snýr að almennri velsæld í samfélaginu og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli, þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki of nærri náttúrulegu umhverfi. Lögð er áhersla á loftlagsaðlögun sem leiðarljós í skipulagi og seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftlagsbreytinga.

C - Markmið um samkeppnishæft atvinnulíf:

Markmiðið snýr að samkeppnishæfni samfélags og eflingu atvinnulífs, hagkvæmari uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði. Áhersla er lögð á kolefnishlutleysi sem leiðarljós í skipulagi með aukinni bindingu gróðurhúsalofttegunda.

Fyrir neðan er útlistun á þeim áherslum í landsskiplagsstefnunnar og framfylgd þeirra er varða skipulagssvæðið:

Markmið A

Áhersla A.2: Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.

- Við skipulagsgerð verði gert ráð fyrir innviðum fyrir orkuskipti, svo sem hleðslustöðvum, sem styðja við orkuskipti í samgöngum á landi.
- Í skipulagi í þéttbýli verði hugað að innviðum fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á virkan ferðamáta og almenningsamgöngur.

Áhersla A.3: Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg. Jafnframt stuðli skipulag að því að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni.

- Við skipulagsgerð verði lagt mat á ástand lands með tilliti til virkni vistkerfa og kolefnisbúskapar.
- Í skipulagi verði sett stefna um varðveislu og bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og hún útfærð í skipulagsákvæðum um landnotkun, þar á meðal við ákvarðanir um ráðstöfun lands undir mannvirki.

Áhersla A.4: *Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru og menningarminja.*

- Við skipulagsgerð verði gætt að því að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt vegna náttúruverndar og að frístundabyggð verði almennt á afmörkuðum samfelldum svæðum sem skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til náttúruverndar.
- Við skipulagsgerð í dreifbýli og þéttbýli verði lögð áhersla á að náttúru- og menningarminjar sem hafa staðbundið og víðtækara gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu og viðhalda líffræðilegrar fjölbreytni.

Áhersla A.7: *Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.*

- Skipulag byggðar taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. Við hönnun byggðar og bæjarrýma verði stefnt að því að efla þau gæði sem felast í landslagi, náttúrulegu og manngerðu. Leitast verði við að haga skipulagi og hönnun byggðar og mannvirkja þannig að fjölbreytt og verðmætt landslag sé varðveitt, svo sem sérstakar landslagsheildir og bæjar- eða borgarlandslag sem hefur menningarlegt gildi.
- Skipulag miði að því að uppbygging og landnotkun falli sem best að heildarsvipmóti lands. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum þar sem m.a. er hugað að kennileitum, sjónlínunum og útsýni. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

Markmið B

Áhersla B.1: Skipulag feli í sér stefnu um aðlögun að loftslagsbreytingum sem styrkir viðnámsþrótt viðkomandi sveitarfélags til langs tíma.

- Í skipulagsáætlunum verði tekin afstaða til þess hvaða takmarkanir þekktar afleiðingar loftslagsbreytinga setja uppbyggingu og landnotkun í viðkomandi þéttbýli og dreifbýli, og sett viðeigandi skipulagsákvæði þar sem við á. Byggt verði, eftir því sem við á, á stefnumótun á landsvísu um aðlögun að loftslagsbreytingum og um viðbrögð við loftlagstengdri náttúruvá.

Áhersla B.6: *Skipulag geri nauðsynlegar ráðstafanir til að stuðla að öryggi almennings gagnvart náttúruvá.*

- Í skipulagi í dreifbýli og þéttbýli verð tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum.

Sérstaklega verði hugað að aukinni náttúruvá af völdum aukinnar eldvirkni og loftlagsbreytinga.

- Í skipulagi verði hugað sérstaklega að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum.

Áhersla B.7: *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.*

- Í skipulagi verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um gróður og náttúru í hinu byggða umhverfi með það að fegra og bæta umhverfi, skapa aðlaðandi og áhugaverða umgjörð um hreyfingu og útveru og einning í þágu loftlagsmála með viðhaldi líffræðilegrar fjölbreytni og sjálfbærum ofanvatnslausnum.

Áhersla B.9: *Skipulag leggi áherslu á að lágmarka kolefnisspor húsnæðisuppbyggingar og mannvirkjagerðar með betri endurnýtingu og bættri efnisnotkun.*

- Í skipulagi í dreifbýli og þéttbýli verði, eftir því sem við á, mælt fyrir um efnisnotkun og nýtingu bygginga með tilliti til minnkaðs umhverfisálags og bættrar endingar. Skilgreindar verði umhverfiskröfur sem taki til líftíma mannvirkja.

Áhersla B.10: *Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.*

- Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli og þéttbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.
- Skipulag verði samþætt stefnu sveitarfélags í svæðisáætlun um lágmarkun úrgangs, úrgangsforvarnir og aukna endurvinnslu og endurnýtingu, með það að markmiði að efla hringrásarhagkerfið.

Markmið C

Áhersla C.4: *Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns.*

- Í skipulagi í dreifbýli og þéttbýli verði stefnt að því að koma í veg fyrir rýrnum vatnsgæða og bæta ástand vatnshlota sem eru undir álagi, m.a. frá fráveitu.
- Við skipulagsákvæðanir verði sérstaklega litið til mögulegs álags á vatnsholt vegna uppbyggingar mannvirkja, iðnaðar og landbúnaðar, sér í lagi þegar um er að ræða stórnotendur sem nýta mikið af vatni.
- Við skipulag byggðar verði leitast við að lágmarka álag á vatnshlot með sjálfbærum ofanvatnslausnum með það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás vatns.

Áhersla C.6: *Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.*

- Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til sjálfbærrar nýtingu lands, styrkleika svæða og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Við skipulag atvinnusvæða verði litið til þess hvernig þau geti jafnað tækifæri til atvinnu, stuðlað að sjálfbærri þróun og stutt við byggðapróun.

Áhersla C.7: Skipulag um uppbyggingu ferðapjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.

- Við skipulagsgerð í dreifbýli og þéttbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu.
- Í skipulagi verði hugað að varðveislu landslags, bæði náttúrulegs og manngerðs, sem aðdráttarfls fyrir ferðamenn.
- Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu og ferðamannastaði byggist á gögnum um þolmörk náttúru, innviða, ferðamanna, samfélags og efnahags.
- Uppbygging ferðapjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

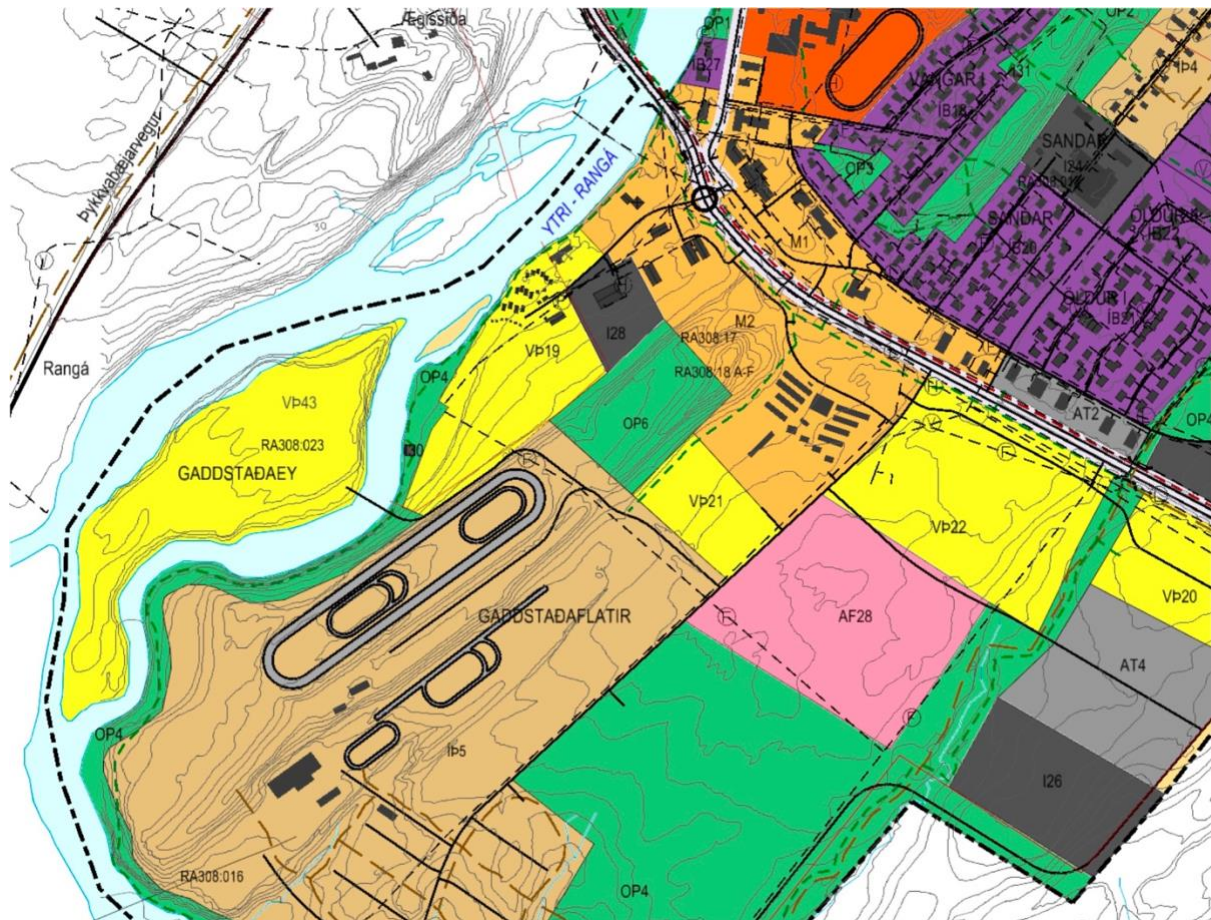
2.3.2. AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Í kafla 3.1.3: Verslun og þjónusta, segir eftirfarandi:

Á Hellu hefur byggst upp ýmiss konar verslun og þjónusta, einkum í tengslum við fjölgun ferðamanna.

Sala á gisti- og veitingapjónustu er heimil í sveitarfélaginu í samræmi við lög nr. 29/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum nr. 67/2016 og reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum. Gert er ráð fyrir að unnar verði samræmdar verklagsreglur í samstarfi við nágrennasveitarfélög, ef þurfa þykir. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða.

Umferð um Hellu hefur tæplega tvöfaldast á árabílinu 2001-2016 og er m.a. orðin talsvert meiri yfir vetrartímann en áður var. Sveitarfélagið vill hafa möguleika á að byggð verði upp frekari þjónusta til að taka á móti ferðamönnum á Hellu. Til að koma til móts við það eru sett inn mjög rífleg verslunar- og þjónustusvæði. Í skýrslu um ferðamál sem Rangárþing ytra lét vinna, kemur m.a. fram að á Hellu þurfi að efla verulega upplýsingargjöf til ferðamanna. Upplýsingagjöf bæti rekstrarumhverfi þeirra sem veita þjónustu samhliða því að draga úr umferð á þeim stöðum sem þarf að hlífa.



Mynd 7: Úrdráttur úr tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir þéttbýlið á Hellu dags. 11.09.2025

2.3.3. SAMRÆMING BREYTINGARINNAR VIÐ LANDSSKIPULAGSSTEFNU OG AÐALSKIPULAG

Landsskipulagsstefna:

Deiliskipulagstillaga og skilmálar fyrir svæðið eru í takt við landsskipulagsstefnu. Leitast er við að náttúruleg gæði landsins haldist eins framarlega og kostur er með því að setja skilmála um lágmörkun rasks, nærgætni gagnvart vistgerðum og fuglalífi, verndun árbakka og að mannvirki og lýsing falli vel að náttúrulegu umhverfi. Stefnan mun stuðla að almennri velsæld samfélagsins, jafnvægi milli nýtingar lands og verndar með vandaðri aðkomu og uppbyggingu í samráði við hagsmunaaðila. Tillagan styrkir samkeppnishæft atvinnulíf í sveitarfélaginu, hagkvæmri uppbyggingu innviða og ýmsa þjónustu sem styður við ferðaþjónustu.

Aðalskipulag:

Enda þótt tillagan víki frá núverandi stefnu aðalskipulagsins um að beina verslunar- og þjónustustarfsemi, þ.m.t. hótélstarfsemi að miðbæjarsvæði Hellu, er hún í samræmi við gildandi stefnu um að styrkja þéttbýlið á Hellu sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustaður ferðamanna. Auk þess sem hún fellur að skýrri stefnu í aðalskipulagi sveitarfélagsins í lið 2.3.3, sem tekur á afþreyingar- og ferðamannastöðum um að „**Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru**“.

Tillagan mun leiða af sér eftirsóknarverðan viðkomustað ferðamanna, sem mun gefa Hellu ákveðna sérstöðu og þá um leið að styðja við fyrrgreind markmið skipulagsins um uppbyggingu og fjölbreytt atvinnulíf.

2.4. DEILISKIPULAG

Ekki er til deiliskipulag fyrir Gaddstaðaeý, en unnið verður að deiliskipulagstillögu samhliða aðalskipulagsbreytingu. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að byggt verði allt að 160 herbergja hótél og allt að 22 gestahús. Gert er ráð fyrir að hótélbyggingin muni rísa á suðurtanga eyjunnar og verði allt að 11.500m² að flatarmáli, á þremur hæðum auk inndreginnar fjórðu hæðar og litlu þjónustuhúsi á þaki ásamt kjallara undir hluta af byggingunni. Til að minnka umfang bílastæða á yfirborði verður heimilt að byggja bílakjallara, allt að 1800m², undir hluta bílastæðisins við hótélið. Gestahúsin munu rísa inn af bökkum austurhluta eyjunnar og tryggt verður að gestir trufla ekki veiðimenn við veiðar við vesturbakka eyjunnar. Gestahúsin verða einnar hæðar og um 30-60m² að stærð, en eitt húsanna mun verða allt að 150m² að stærð. Gisting verður fyrir allt að 400 gesti.

2.5. FORNMINJAR

Fornleifafræðistofan ehf kannaði hugsanlegar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu í mars 2025, undir stjórn Svavars Níelssonar. Við athugun á eyjunni fundust tvær fornleifar; önnur á suðurtanga eyjunnar (10) og hin nærri miðju eyjunnar (11). Hægt er að staðfesta að fornleifarnar á suðurhluta eyjunnar (10) eru leifar af tóft, þar sem hleðslur í innri veggjum hennar eru sýnilegar. Fornleifin nærri miðju eyjunnar (11) er hugsanlega tóft, þó ekki sé hægt að staðfesta það með vissu, nema frekari rannsóknir verði gerðar á henni.



Mynd 8: Loftmynd sem sýnir staðsetningu minja innan deiliskipulagssvæðisins

Fornleifafræðistofan ehf útbjó eftirfarandi töflu yfir skráðar fornminjar á Gaddstaðaei, þar sem fram kemur hættumat fornminjanna tveggja.

Tafla 2 - HÆTTUMAT SKRÁÐRA FORNMINJA										
Nr.	Teg.	Fj.	Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Minjagildi	Varðveislugildi	Friðlýst?	Mótv.
10	Tóft	1	Byggingafr.	Lítill	Ágætt	1550-1900	Töluvert (5)	Töluvert (5)	Nei	Rannsókn
11	Tóft	1	Byggingafr.	Töluvert	Ágætt	1550-1900	Töluvert (5)	Töluvert (5)	Nei	Könnunarskurður
	Samtals	2				Meðaltal	5	5		

Tafla 2: Hættumat skráðra fornminja

Finnist áður ókunnar minjar, ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn, og skal stöðva framkvæmdir án tafar.

Í 1. gr. þessara laga segir eftirfarandi um tilgang laganna:

Tilgangur laga þessara er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða.

Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lög þessi ná einnig til staða sem tengjast menningarsögu.

Lög þessi eiga að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi, auðvelda aðgang og kynni þjóðarinnar af menningarminjum og greiða fyrir rannsóknum á þeim.

Samkvæmt 22. gr. laganna þá skal vera friðhelgað svæði umhverfis fornleifar sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, þetta svæði skal vera 15m nema annað sé ákveðið. Eftir friðlýsingu skal vera 100m friðhelgað svæði umhverfis minjarnar.

þurfi að framkvæma innan friðhelgunarsvæðis fornleifar, þarf að leita leyfis Minjastofnunar Íslands og sæta þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja.

2.6. VATN OG VATNSHLOT

Markmið Vatnaáætlunar Íslands frá 2022 sem byggir á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Lögnum er einnig ætlað að stuðla að sjálfbærni nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðið er innan eftirfarandi vatnshlota:

- Landeyjar 103-252-G: Umhverfismarkmið er að magnaða 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. Vatnhlotið 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 50m utan þéttbýlis. Þessi kvöð gildir ekki um Gaddstaðaey þar sem eyjan er staðsett innan þéttbýlis Hellu.

3. BREYTT AÐALSKIPULAG

3.1. AÐALSKIPULAGSBREYTING

Samhliða gerð þessa deiliskipulags verður gerð breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags þar sem 10ha óbyggt land Gaddstaðaejjar, sem er innan þéttbýlismarka Hellu, verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði (VP43).

Breyting aðalskipulagsins mun einnig fela í sér ákvæði um vegtengingu við Gaddstaðaeý um land Gaddstaðafleta og gerð brúar yfir Skeiðvallakvísl. Leitast skal við að núverandi gönguleið eftir austurbakka Ytri-Rangár liggja undir brúnna. Gert er ráð fyrir að uppbygging á eyjunni tengist veitukerfum sveitarfélagsins, þ.á.m. fráveitu og að þessi veitukerfi verði leidd eftir ofangreindri brú.

Heimilað verður að byggja hótél syðst á eyjunni og allt að 22 gestahús á tveimur aðskildum lóðum á austurbakka eyjunnar.

4. DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Deiliskipulag þetta tekur til Gaddstaðaejar (landnr.: 196655), sem er óskipt og óbyggt land. Samkvæmt deiliskipulagi þessu verður heimilt að byggja hótél á eyjunni ásamt gestahúsum meðfram bökkum eyjunnar, ásamt nauðsynlegum innviðum. Skilgreindar verða þrjár lóðir og að lokinni afgreiðslu deiliskipulags verða gerð lóðablöð, þar sem endanleg afmörkun og nákvæm stærð lóða kemur fram.

Settar verði kvaðir á lóðir, byggingareiti, landmótun, aðkomu og bílastæði, auk frárennslis. Heimiluð er gisting fyrir allt að 400 gesti á Gaddstaðaei, þar af 330 gesti innan lóðar hótels syðst á eyjunni.

Gerður verður bindandi samningur um aðgengi, lóðir, byggingar, frágang ofl.

4.1. LÓÐIR

Skilgreindar eru 3 lóðir (L1 – L3) á deiliskipulagsupprætti og skulu hús standa innan viðkomandi byggingareita. Efnisval skal vera vandað og gætt skal að innbyrðis samræmi. Byggingar skulu falla sem best að landinu og náttúrlegu umhverfi. Vanda skal til frágangs allra bygginga, lóða, bílastæða, vega og göngustíga. Öll útilýsing skal vera lágstemmd og beinast niður á við.

Um allar byggingar á eyjunni gildir að gerð þaka er frjál, en skal eins og form og útlit bygginga lúta einni hugmynd með rætur í sögu svæðisins og/eða landslags.

- L1** - Heimilt er að byggja fjögurra hæða hótél auk kjallara, allt að 11.500m² að stærð. Efsta hæð skal vera inndregin. Á þaki er heimilt að vera með heita og kalda potta og lítið þjónustuhús að hámarki 50m² að stærð. Til að draga úr fjölda bílastæða á yfirborði verður heimilt að byggja bílakjallara undir hluta bílastæðisins við hótelið allt að 1800m² að stærð.

Hæðarkóti 1. hæðar (jarðhæðar / aðalhæðar) hótels skal vera 26,50m.

Hámarkshæð á þaki verður allt að 15m frá jarðhæð talið, eða svipuð og hæð á þaki félagsheimilis og reiðhallar á Gaddstaðafloötum. Lyftuhús og lítið þjónustuhús á þaki mega standa hærra.

Útvistarsvæði hótélgesta skulu vera utan griðarsvæða. Á milli veiðistaða og útvistarsvæða skal sérstaklega huga að plöntun trjáa og runna til að koma í veg fyrir að veiðimenn verði truflaðir.

Stærð lóðar = 20,606m²

Nýtingarhlutfall = 0,55 (að bílakjallara frátöldum) / 0,64 (með bílakjallara)

Nýtingarhlutfall ofanjarðar = 0,48

Nýtingarhlutfall neðanjarðar = 0,07 / 0,16 (með bílakjallara)

- L2** - Heimilt er að byggja allt að 12 gestahús á einni hæð, 30-60m² að stærð.

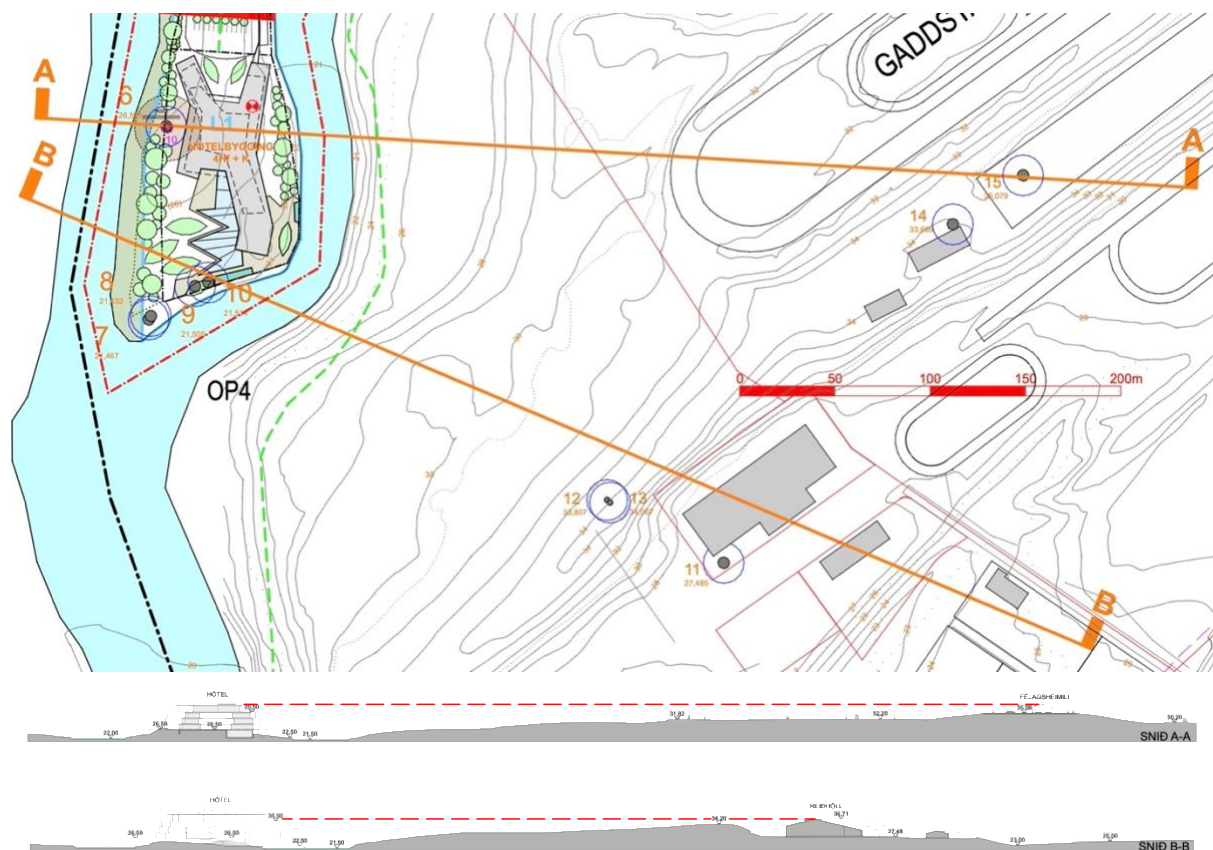
Stærð lóðar = 9700m²

Nýtingarhlutfall = 0,07

- L3** - Heimilt er að byggja allt að 9 gestahús á einni hæð, 30-60m² að stærð og eitt hús allt að 150m² að stærð.

Stærð lóðar = 8921m²

Nýtingarhlutfall = 0,08



Mynd 9: Snið A-A og B-B

4.2. BYGGINGARREITIR

Byggingar skulu að öllu leiti vera innan byggingareita. Pallar, laugar og stígar mega vera utan byggingareita.

Framkvæmdir á vesturbakka eyjunnar skulu ekki vera nær árbakka en 20m, en á austurbakka eyjunnar verður heimilt að fara allt að 5m að árbakka. Baðlaugar á suður- og austurbakka, svo og stéttir í kringum laugarnar verði ekki nær árbakka en 3m.

Stærðum og mörkum byggignarreita skal hagað þannig að byggingar og framkvæmdir valdi ekki raski á árbökkum og árfarvegi, og/eða á stærra svæði en nauðsynlegt er.

4.3. FJÖLDI GISTIPLÁSSA

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að fjöldi gistiþlássa á eyjunni skiptist á milli hótels og smáhýsa með eftirfarandi hætti:

- Gestahús - gestafjöldi allt að 70 gestir
- Hótel - gestafjöldi allt að 330 gesti
- Heildarfjöldi gesta = 400

4.4. FJÖLDI STARFSMANNA

Gert er ráð fyrir að 60 - 80 starfsmenn vinni við hótelið og gestahúsin.

4.5. BAÐLAUGAR OG HEITIR POTTAR

Rekstur fyrirhugaðra baðlóna við hótelið skulu lúta 2. mgr. 4. gr. rgl. nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni og ásamt breytingum í reglugerð nr. 890/2017. Fyrirhuguð baðlaugar munu flokkast sem afþreyingarlaugar í 1. flokki og eru því starfsleyfisskyldar.

Við landmótun í kringum baðlaugar við hótel og sem lagðar verða nálægt árbakkanum skal gæta sérstaklegrar nærgætni til að sem minnst röskun eigi sér stað.

Samanlögð heildarstærð baðlauga skal ekki vera meiri en 300m².

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1. HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Hönnun bygginga á Gaddstaðaei skal lúta einni hugmynd, sem á rætur í sögu staðarins eða landslagi, og því sem deiliskipulagsuppdráttur, mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Sérstaklega skal gætt að byggingarnar falli vel að landslagi og náttúrulegu umhverfi. Á aðaluppdráttum skal sýna fyrirkomulag mannvirkja á lóðum. Áður en aðaluppdrættir verða lagðir inn til samþykktar, skulu viðkomandi arkitektar skila til byggingarfulltrúa tillöguteikningum og greinargerð, þar sem hönnun þeirra er útskýrð og rökstudd út frá þeirri hugmynd sem liggur til grundvallar uppbyggingu eyjunnar og á rætur í sögu staðarins og/eða landslagi.

5.2. MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna staðsetningu og stærð byggingarreita, vegi, aðkomu, göngustíga og bílastæði, auk kvaða ef einhverjar eru. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreita eins og þeir eru sýndir á mæliblaði. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir frárennsli- og vatnslögnum, svo og kvaðir um inntök veitustofnana, auk gólfkóta aðkomuhæðar hótels.

5.3. REGNVATN

Allt ofanvatn frá byggingum, vegum og bílastæðum með bundnu slitlagi, verður veitt í regnrásir að regnbeðum eftir því sem við á, þar sem ofanvatnið verður hreinsað af náttúrunnar hendi. Gert er ráð fyrir að ofanvatn úr bílakjallara hótelsins verði dælt upp í regnbeð við hótelið. Nánari útfærsla ofanvatnslausna mun eiga sér stað við gerð aðal- og landslagsuppdráttar.

Við hönnun ofanvatnslausna skulu eftirfarandi blágrænar lausnir íhugaðar:

- Gegndræp yfirborðsefni stétta og plana.
- Græn þök sem geta haldið regnvatni í einhvern tíma.
- Grjótpúkk eða fyllingar sem t.d. geta tekið við ofanvatni af þökum gestahúsa.
- Regnlautir, t.d. við bílastæði gestahúsa.
- Mjúkar og harðar regnvatnslausnir, eftir því sem við á.
- Söfnunarlautir.
- Siturskurðir, t.d. við vegi eða bílastæði.
- Síunarræmur, t.d. meðfram vegum með bundnu slitlagi.
- Regnbeð eða regngarða, þar sem dreinvatnslögn (siturlögn) er notuð.

5.4. UPPGRÖFTUR

Þess skal vandlega gætt að landi sé ekki spillt eða raskað að óþörfu. Heimilt verður að nota uppgröft til landmótunar t.d. til að skerma af gestahús og bílastæði og meðfram vegum til

hljóðskermunar og skal uppgröftur þá tyrfður með tilfallandi sverði. Landmótun skal framkvæmd samkvæmt uppdráttum arkitekta og samþykkt af byggingaryfirvöldum.

Miðað skal við að allar lagnir á sama svæði notist við einn og sama uppgröftinn, og leitast skal við að allar veitur liggi við hlið vegstæða til að takmarka rask á ósnortnu landi.

5.5. FRÁGANGUR LÓÐA, UMGENGI OG GRÓÐURSETNING

Vegna nálægðar skipulagssvæðisins við Ytri-Rangá skal gæta fyllstu varúðar við meðhöndlun mengandi efna svo þau komist ekki í snertingu við jarðveg, eða eigi greiðan aðgang niður í hann.

Gæta skal þess að röskun verði ekki á árbökkum og næsta umhverfi og eins að ekki verði röskun á bakkagróðri eyjunnar skv. 62 gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Viðhalda skal eins miklu og mögulegt er af þeirri blómgresis- og víðikjarrvist sem fyrirfinnst á eyjunni, jafnt innan lóða sem utan.

Gróðursetning trjágróðurs skal eingöngu vera á 10-15m breiðu belti meðfram vegum og innan lóða. Lóðir skulu gróðursettar með trjám til að skapa næði fyrir gesti, skerma frá umferð og til að draga úr áhrifum bygginga á umhverfi sitt, auk þess að draga úr áhrifum á nærliggjandi veiðisvæði í Ytri-Rangá og nærliggjandi byggð, hvað útsýni og hljóðvist varðar. Gróðursetning trjágróðurs á eyjunni skal stuðla að náttúrulegu útliti hennar séð frá bökkum Ytri-Rangár og jákvæðri upplifun þeirra er nota göngustíginn á austurbakka árinna.

Deiliskipulagsuppdrátturinn sýnir leiðbeinandi mynd af gróðursetningu innan lóða og meðfram vegum. Markmið gróðursetningar á eyjunni er að draga úr sjónrænum áhrifum gestahúsa og umferðar að hóteli gagnvart veiðimönnum í ánni og nágrönnum. Einnig skal gróðursetningin stuðla að næði innbyrðis á milli gestahúsa og betri hljóðvist.

Eyjan skal vera gróðursæl ásýndar þegar áætluðum framkvæmdum líkur, með gestahúsum sem falla vel að landslaginu og hóteli sem gæti orðið áhugavert kennileiti.

5.6. RAFLÝSING

Raflýsing við aðkomuvegi, bílastæði, göngustíga ásamt lýsingu við byggingar verði lágstemd og skapi ekki óþægindi fyrir umferð, gesti og nágranna og veiðimenn á nálægum veiðistöðum. Ljósí skal alla jafna beint niður til að draga úr ljósmengun.

Hótelbyggingu má lýsa upp, en eingöngu með smekklestum hætti, og skal hönnuður leggja fram þrívíddarmyndir af lýsingu fyrir skipulagsfulltrúa til samþykktar ásamt plani um lýsingu miðað við ólík veður- og birtuskilyrði

Raflýsing innan hótélherbergja, veitingastaða og setustofa innan hótelsins, skal einnig vera lágstemd með takmarkaðri vinnulýsingu, og þannig hönnuð að hún berist sem minnst út fyrir

byggingar. Litaval innanhúss skal vera með þeim hætti að það dragi úr endurvarpi raflýsingar út um glugga hótélbyggingar og gestahúsa.

Hella og svæðið í kring þykir heppilegur staður til að skoða stjörnuhimininn og norðurljósín vegna lítillar ljósmengunar, og er þá er aðallega bent á staði í námunda við Gaddstaðaflatar. Sveitarfélagið Rangárþing ytra er þáttakandi í svokölluð Dark Sky Project, sem hefur það að markmiði að draga úr ljósmengun í umhverfinu. Lýsing á Gaddstaðaey, bæði innan- og utanhúss, skal taka mið að þessu markmiði sveitarfélagsins.

5.7. GRÍÐARSVÆÐI OG GRÓÐURSETNING

Griðarsvæði eru afmörkuð svæði, sem á laxveiðitímabili og varptíma fugla verða lokuð fyrir gestum, í þeim tilgangi að gestir trufla hvorki fugla né veiðimenn og til að vernda gróður, s.s. blómgresis- og blómskógarvist meðfram árbökkum eyjunnar og víðikjarrvistar.

Griðarsvæðin verða meðfram bökkum eyjunnar og fyrir henni miðri, eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Þau skulu afmörkuð með streng festum á lága staura, en dugi sú afmörkun ekki og veiðmenn verða truflaðir af gestum skal girða svæðin svo dugi til að hindra aðgengi. Griðarsvæðið austanmegin á eyjunni skal vera a.m.k. 6,0m breitt, en að vestanverðu nær það að trjábelti eða viðkomandi lóðarmörkum, sjá skipulagsupprátt.

Að beiðni Veiðifélags Rangár verða engir stígar á árbakka, til að koma í veg fyrir að lax undir og við bakka verði truflaður.

Við gróðursetningu skal notast við staðbundnar trjá- og runnategundir.

5.8. VEGIR, STÍGAR OG BÍLASTÆÐI

Breytt aðalskipulag þéttbýlis Hellu mun fela í sér aðkomuleið og brú yfir í Gaddstaðaey frá bökkum Gaddstaðaflata. Frá vestursporði brúarinnar liggur tvíbreiður vegur að bílastæðum hótelsins. Út frá honum liggja mjórri vegir sem tengjast bílastæðum á lóðum gestahúsanna.

Leitast skal við að núverandi gönguleið á austurbakka Ytri-Rangár liggji undir nýju brúnna og hafi tengingu við gönguleið út í eyjuna.

Innan skipulagssvæðisins verða lagðir 1,5 - 2,5 metra breiðir malarstígar til að stýra umferð og vernda ósnortið land fyrir átroðningi. Lega þeirra á deiliskipulagsuppráttunum er til viðmiðunar.

Hönnun og lega vega og stíga skal háttáð þannig að sem minnst landsvæði verði fyrir raski og truflun af þessari framkvæmd.

Vegir og umgjörð þeirra skal hönnuð með umferðaröryggi í huga og áhrifa umferðar á nærliggjandi svæði, s.s. veiðistaði og nágrennasvæði. Takmarkaður umferðarhraði skal vera á aðkomuleið um Gaddstaðaflatar og á eyjunni sjálfri.

Miðað er við allt að 0,75 bílastæði fyrir hvert gistirými í hótelinu og einu bílastæði fyrir hvert 60m² gestahús og 3 stæði fyrir 150m² hús nyrst á eyjunni. Hámarksfjöldi bílastæða skal vera 144, en þar af skulu 24 vera fyrir gestahús. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða a.m.k. 6.

Gert er ráð fyrir að starfsmenn hótelsins komi til vinnu með minni hópferðabílum/skutlum.

Bílastæðin skulu hafa græna ásýnd og tengjast hóteli og smáhýsum með göngustígum. Göngustígur mun liggja yfir brúnna og meðfram áformuðum vegum á eyjunni. Hægt verður að leggja tveimur hópferðabifreiðum samtímis í skammtímastæði næst hótelinu til að taka á móti og skila farþegum, en þær skulu geymdar á langtímastæði fyrir hópferðabíla á Hellu.

Setja skal upp rafhleðslustöðvar við bílastæði við hótelið.

5.9. GÖTUGÖGN

Götugögn, svo sem bekkir, sorpílát, skilti, og ljósastaura skal staðsetja á svæðum sem næst byggingum eða á svæðum sérstaklega helguð götugögnum. Séu skilti upplýst skal þess gætt að lýsing beinist einungis að skilti og að lýsing sé lágstemmd. Einnig skal staðsetja skilti þannig að þau valdi ekki hættu.

Staðsetning brunahana verður í ákveðin samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

5.10. VEITUR

Gert er ráð fyrir að allar veitu- og fjarskiptatengingar við eyjuna verði lagðar um fyrirhugaða brú yfir Skeiðvallakvísl.

Byggingar á eyjunni verða tengdar dreifikerfi rafveitu RARIK. Fjarskipti, s.s. ljósleiðaratenging eða önnur sambærileg tenging verður í allar byggingar á eyjunni.

Vatnsveita Rangárbings ytra og Ásahrepps skal sjá öllum byggingum fyrir köldu neysluvatni og tryggja að nægilegt magn neysluvatns verði til staðar. Sjá áætlað magn neysluvatns fyrir uppbygginguna í umhverfismati greinargerðarinnar.

Fráveitukerfi skal þjónusta allar byggingar á Gaddstaðaei og skal tengjast fráveitukerfi þéttbýlisins á Hellu. Vanda skal sérstaklega til staðsetningar og frágangs fráveituvirkja vegna nálægðar við Ytri-Rangá og skal frágangur þeirra vera samkvæmt gildandi reglugerðum. Fráveita ofanvatns skal vera samkvæmt því sem lýst er í kaflanum um regnvatn (5.3.) hér að ofan.

Tryggja skal gott aðgengi vegna viðhalds. Reynt verður að hafa sem fæst sameiginleg fráveituvirki fyrir hótélbygginguna og gestahúsin, en leiðbeinandi staðsetning fráveituvirkja er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Allar byggingar skulu tengjast núverandi hitaveitukerfi sem Veitur reka á Hellu.

Takmarka skal rask á landi við lagningu veitna og skulu þær lagðar við hlið vega og skal reynt að notast við sama uppgröfinn við lagningu ólíkra veitna.

5.11. BAÐLAUGAR

Frágangur og útfærsla baðlauga skal vera með þeim hætti að engin hætta verði á mengun frá þeim, t.d. að klór berist út í Ytri-Rangá.

Samanlögð heildarstærð baðlauga skal ekki vera meiri en 300m².

Vatnskerfi baðlauga er hringrásarkerfi sem kynnt verður upp með hitaveituvatni í gegnum varmaskipta.

Klór sem notað verður við rekstur baðlauganna skal vera framleitt á staðnum, með þeim hætti að salti og klórgasi verður blandað saman í lokuðu kerfi. Hvorki verður um flutning fljótandi klórs út í eyjuna að ræða, né meðhöndlun klórs í fljótandi formi á staðnum. Töluverð reynsla er komin á þetta fyrirkomulag, en því fylgir minni klórnotkun og hverfandi slyshætta.

Hreinsun á hringrásarvatninu verður hefðbundin sandsíunarhreinsun. Allt klórvatn úr baðlaugum (bakskolun á sandsíu) verður dælt um sér lögn í hreinsistöð sveitarfélagsins þar sem það mun blandast fráveituvatni úr lagnakerfi sveitarfélagsins. Við það verður þynning á bakskolunarvatninu.

Endanleg ákvörðun um meðhöndlun frárennslisvatns frá baðlóni verður tekin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og skipulagsyfirvöld Rangárþings Ytra og verður veiðifélaginu haldið upplýstu um mögulegar útfærslur.

5.12. BRUNAVARNIR

Gaddstaðaeý er staðsett innan þjónustsvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Á þeim stöðum þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Rangárvallasýslu og skal magn slökkvivatns, þ.m.t. stærð hugsanlegs tanks, miðast við brunaálag bygginga. Einnig skal staðsetning brunahana vera ákveðin í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

Verkfræðistofun Örugg hefur unnið greinargerð um brunamál varðandi deiliskipulag þetta. Hér að neðan er greint frá helstu atriðum greinargerðarinnar, er varða aðkomu og staðsetningu hótelsins, slökkvivatn, gróðurelda og flóttaleiðir:

Aðkoma og aðgerðir slökkviliðs:

- Gert er ráð fyrir að hótélbyggingin geti verið sem næst árbökkum
- Ekki þarf að reikna með aðkomu björgunarbíla (körfubíla) umhverfis hótélbygginguna þar sem ekki er reiknað með að rýma þurfi frá svölum.
- Reikna má með að nægilegt sé að dælubíll geti komið að framhlið byggingarinnar, en leggja getur þurft slökkvivatnslagnir (stigleiðslur, láréttar og/eða lóðréttar) innan byggingarinnar til að tryggja að hvergi þurfi að leggja lengri slöngulagnir innanhúss en 40 metra. Benda má á að slík nálgun var t.d. notuð í Retreat-hóтели Bláa Lónsins; en þar var aðkoma dælubíla skilgreind á tveimur stöðum (annars vegar við eldri byggingu og hins vegar við nýbyggingu) og slökkvivatnslagnir lagðar þaðan innanhúss, enda hlutar byggingarinnar staðsettir langt frá aðkomu slökkviliðs.
- Gengið er út frá því að öll hótélbyggingin verði búin sjálfvirku vatnsúðakerfi, sem styður við það mat að ekki sé þörf á frekari aðkomuleiðum dælubíla.

Slökkvivatn:

- Tryggja þarf fullnægjandi aðgengi að slökkvivatni í samræmi við 27 gr. reglugerðar nr. 723/2017. Rétt er að reikna með að settur verði upp brunahani við bílastæði framan við hótélbygginguna. Einnig þarf að tryggja nægilegt slökkvivatn fyrir vatnsúðakerfi byggingarinnar.

Gróðureldar:

- Við útfærslur á byggingarreitum/lóðum þarf að huga að mögulegri hættu frá gróðureldum. Skynsamlegt væri að skilgreina einhverskonar öryggissvæði (gróðurlaust svæði) þvert yfir eyjuna við bílastæðin þannig að mögulegur gróðureldur frá eyjunni sé hindraður frá því að ná til hótelsins.
- Við útfærslur gestahúsabyggðar þarf að taka tillit til mögulegrar gróðureldahættu; skilgreina öryggissvæði a.m.k. 1,5m út frá byggingum og mögulega meira eftir aðstæðum. Meðfram meginakstursleiðinni þarf að vera öryggissvæði, a.m.k. þannig að gróður liggi ekki þétt upp að veginum. Sjá t.d almenna umfjöllun á grodueldar.is.
- Að teknu tilliti til hættu á gróðureldum innan eyjunnar sbr. þessa punkta er ekki þörf á annarri akstursleið inn á eyjuna.

5.13. FLÓÐAHÆTTA OG HÆÐARSETNING BYGGINGA

Gólfkóti aðkomuhæðar hótelsins skal vera 26,50m og kóti á bökkum baðlauga skal vera 22,50m eða um einum metra yfir yfirborði árinna við meðalrennsli. Hæðarsetingar þessar eru ákvarðaðar út frá fyrirliggjandi hæðarlínum og mögulegri flóðahættu í Ytri-Rangá. Frávik frá þessum hæðartölum eru möguleg þegar ítarlegri landmæling á eyjunni (og nærliggjandi árbökkum) hefur verið gerð og/eða staðbundin greining á flóðahættu á þessum stað í ánni liggur fyrir, en hún skal metin áður en hönnun bygginga fer fram.

5.14. SORP

Í hótélbyggingunni skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Í gestahúsum skulu vera leiðbeiningar fyrir gesti varðandi flokkun sorps, en starfsmenn munu sjá um losun þess.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Leitast skal við að flokka sorp eins og kostur er og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5.15. UMGENGNI OG MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS Á FRAMKVÆMDATÍMA

Skipulags- og byggingarfulltrúinn í Rangárþingi ytra gefur leyfi fyrir framkvæmdum og sér um eftirlit á meðan framkvæmdum stendur, auk lokaúttektar. Meðhöndlun úrgangs mun lúta eftirliti byggingarfulltrúa.

Landeigandi og verktakar skulu halda landinu snyrtilegu og gæta þess að engin hætta stafi af búnaði eða lausamunum á byggingarstað, né sé öðrum til ama. Lausamunir s.s. gámar skulu ekki standa á byggingarstað til lengri tíma án tilskilinna leyfa.

5.16. KVAÐIR

Kvöð er um afmörkuð griðarsvæði meðfram bökkum eyjunnar og á henni miðri sem á veiðitímabili og varptíma fugla skuli eingöngu vera aðgengileg veiðimönnum.

Þar sem Ytri-Rangá er ein helsta laxveiðiá landsins verður sett kvöð um framkvæmdatíma uppbyggingarinnar hvað varðar steypu- og jarðvinnu, sem þarf að eiga sér stað utan veiðitímabilsins, en það miðast við 20. júní til 20. október.

Óheimilt verður að fella tré í barrtrjálundi á milli veiðihúss og fyrirhugaðs hótels.

5.17. FRAMKVÆMDAPLAN

Framkvæmdaaðili skal við upphaf framkvæmda leggja fram tímasett framkvæmdaplan til byggingarfulltrúa, og skulu framkvæmdir fylgja því. Framkvæmdaplanið skal miðað að því að trufla sem minnst veiðimenn og varp fugla og hreiðurgerð.

5.18. SAMNINGUR LÓÐARHAFA

Landeigendur þeirra lóða og svæða sem tilheyra þessu deiliskipulagi skulu, áður en farið verður í framkvæmdir, gera með sér samkomulag m.a. um aðkomu, frágang á lóðum og lóðarmörkum, fráveitu ofl. sem gildir varðandi þá þætti sem þar koma fram.

6. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Því þarf að meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einnig einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á. Umhverfismatið skal tilgreina möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

6.1. TENGLS VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Í umhverfisskýrslu fyrir fyrirhugað deiliskipulag verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á fyrirhugaða breytingu á skipulagi. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.

6.2. VALKOSTIR

Skoðaðir hafa verið þrjú valkostir:

1. Núverandi ástand eyjunnar, þ.e. óbyggt land (núll kostur)
2. Valkostur A, Tillaga sem sýnd er á deiliskipulagsupprætti og skýringarupprætti með greinargerð þessari, og
3. Valkostur B, sem sýnir hótélbygginguna á svipuðum stað og sýnt var á upprætti er fylgdi skipulagslýsingu frá 2023, þ.e. rétt fyrir sunnan miðja eyjuna, auk stakstæðra gestahúsa meðfram austurbakka eyjunnar.

6.2.1. SAMANBURÐUR DEILISKIPULAGSTILLAGNA

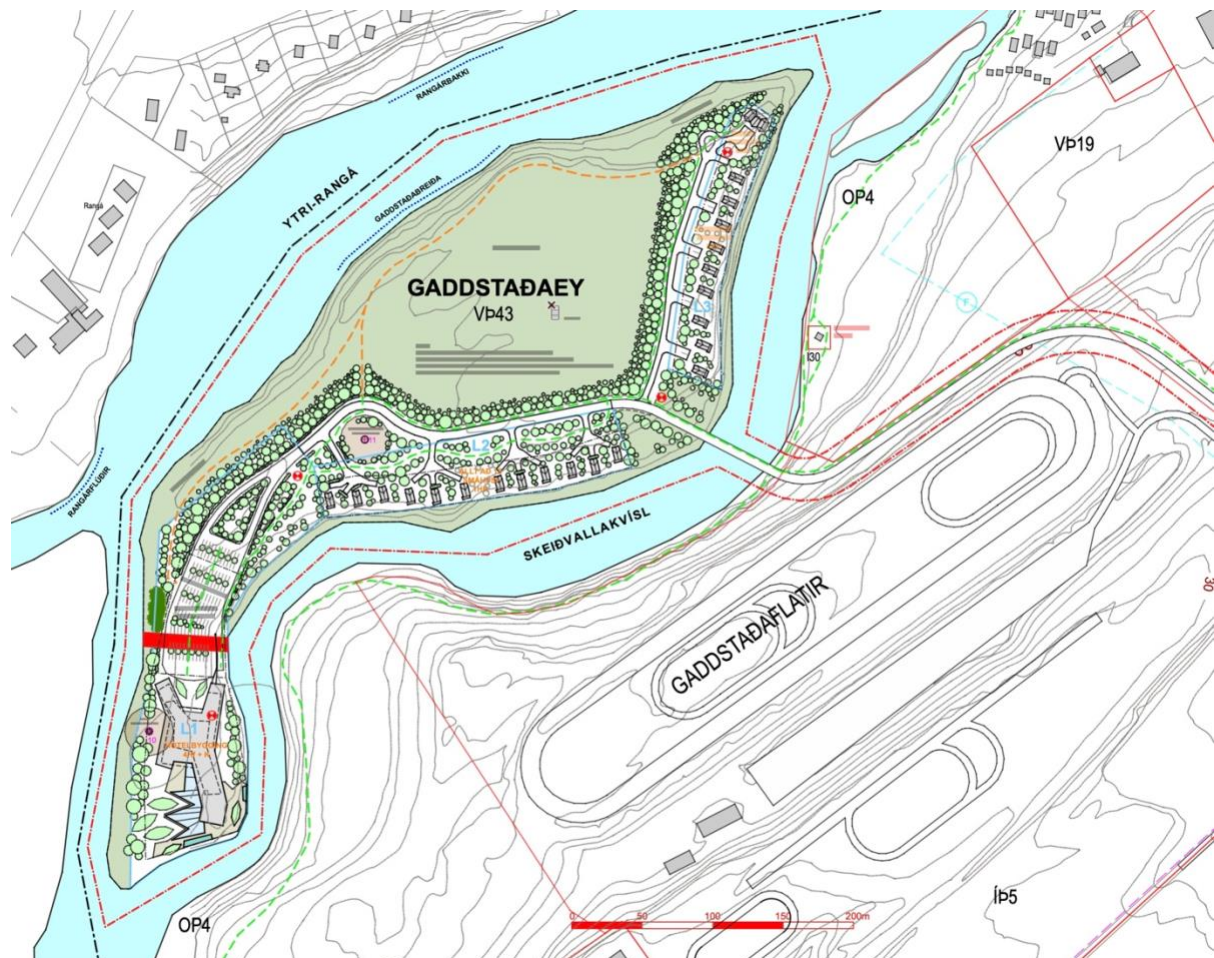
Hér að neðan eru bornir saman valkostir A og B.

Valkostur A:

Megininntak valkosta A:

- Uppbygging verslunar- og þjónustusvæðis
- Hótélbygging: miðkjarni með þremur mislöngum og breiðum álmum til norðurs og suðurs, staðsett syðst á eyjunni á allt að 4 hæðum (efsta hæð skal vera inndregin) auk kjallara undir hluta af byggingunni og mögulega bílakjallara undir hluta bílastæðis, ásamt skilgreindu útivistarsvæði og tveimur baðlaugum. Heildarflatarmál byggingarinnar allt að 11.500m² (13.300m² að meðtöldum bílakjallara) með gisitpláss fyrir allt að 330 gesti, en grunnflatarmál hótelsins verður allt að 2.800m².
- Gestahús: allt að 21 einnar hæðar hús meðfram austurbakka eyjunnar, á milli 30m² og 60m² og eitt einnar hæðar hús sem skal vera minna en 150m² að stærð. Húsin, sem tengjast rekstri hótelsins, eru með gisitpláss fyrir allt að 70 gesti.

- Uppbygging á eyjunni skiptist niður á 3 lóðir, L1 - L3. Hótelbyggingin er staðset á lóð L1, en gestahúsin á lóðum L2 & L3. Stærð lóðanna og byggingarreita innan þeirra, auk hlutfalls af heildarflatarmáli eyjunnar, sem mælist 103.134m^2 , er sýnt í töflu 3.:



Mynd 10: Tillaga að deiliskipulagi fyrir Gaddstaðaeý, október 2025 - Valkostur A

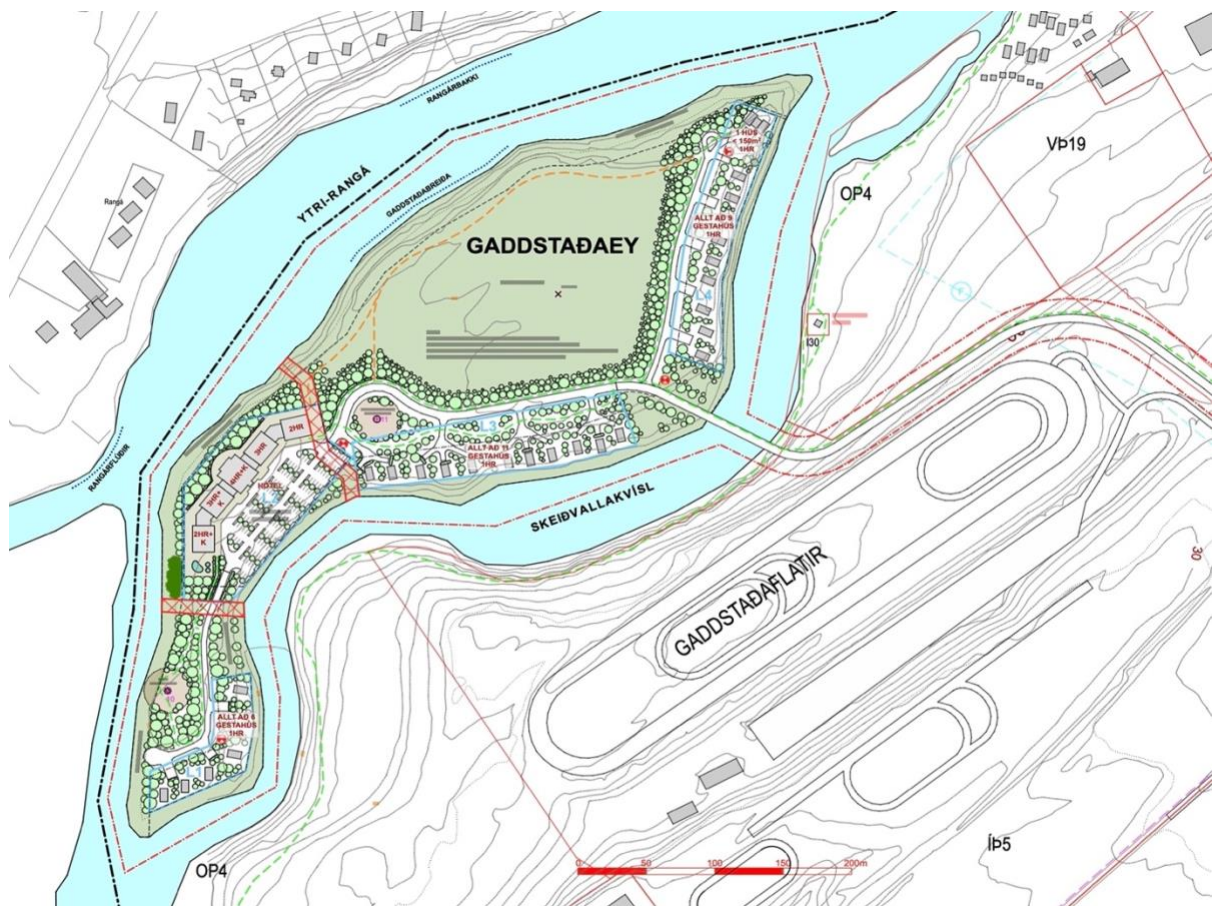
Lóð	Stærð (m ²)	Hlutfall af stærð eyjunnar	Byggingarreitur	Stærð (m ²)	Hlutfall af stærð eyjunnar
L1	21.320	20,67%	L1	11.674	11,32%
L2	9.699	15,39%	L2	5.662	10,91
L3	6.171	15,39%	L3	5.595	10,91
	37.190	36,06%		22.931	22,23%

Tafla 3: Stærðir lóða & byggingarreita og hlutfall þeirra af heildarstærð eyjunnar - Valkostur A.

- Af töflunni hér að ofan má sjá að heildarflatarmál lóðanna þekur rúmlega 1/3 af flatarmáli eyjunnar.
- Deiliskipulagsupprættirnir sýna griðarsvæði á bökkum eyjunnar og einnig á miðri eyjunni. Heildarflatarmál þessara griðarsvæða er 58.536m^2 , eða 56,76% af heildarflatarmáli eyjunnar. Griðarsvæðin verða eingöngu gróðursett meðfram vegum.

- Gert er ráð fyrir að gróðursett verði með trjám og runnum meðfram vegum og innan lóða, en að öðru leiti mun núverandi vistgerð haldast.
- Mikið er lagt upp úr að uppbygging á eyjunni og starfsemi henni tengd trúfli sem minnst veiði í Ytri-Rangá. Því verða gestahúsin eingöngu staðsett austanmegin á eyjunni, og hótelið syðst og nokkuð frá veiðistöðum, auk þess sem hótélbyggingin verður í skjóli trjáa. Trjábelti sem mun hylja aðkomu og bílastæði í tengslum við hótélbygginguna skerma af bílaumferð.
- Mikið er lagt upp úr náttúrulegu yfirbragði eyjunnar. Gróðursetning trjágróðurs, ásamt ósnortnum griðarsvæðunum mun viðhalda, og jafnvel auka grænt yfirbragði eyjunnar.
- Tekið verður tillit til þeirra fornminja sem fundist hafa á eyjunni.

Vakostur B



Mynd 11: Tillaga að deiliskipulagi fyrir Gaddstaðaeý, nóvember 2025 - Valkostur B

Megininntak valkosts B:

- Uppbygging verslunar- og þjónustusvæðis.
- Hótélbygging: 2-4 hæða bygging fyrir sunnan miðhluta eyjunnar, sem fylgir lögun vesturbakka eyjunnar á þessum stað. Byggingin samanstendur af 4 hæða miðkjarna

sem inniheldur aðalinngang hótelsins ásamt veitingastað og stiga/lyftukjarna. Útfrá miðkjarna ganga álmur til norðausturs og suðvestur. Herbergiskjarnar í þessum álmum skulu vera 3 hæðir næst miðkjarna og 2 hæðir fjærst. Gert er ráð fyrir kjallara undir miðkjarna og suðvesturálmum. Útivistarsvæði skal vera umhverfis bygginguna með skilgreindu svæði fyrir 2-3 baðlaugar við enda suðvesturálmum. Heildarflatarmál hótélbyggingar allt að 9.500m² með gistirými fyrir allt að 280 gesti, en grunnflatarmál hótelsins verður allt að 3.500m².

- Gestahús: allt að 26 einnar hæðar hús á þremur lóðum meðfram austurbakka eyjunnar, á milli 30m² og 60m², og eitt einnar hæðar hús sem skal vera allt að 150m² að stærð. Húsin, sem tengjast rekstri hótelsins, eru með gistiþláss fyrir allt að 85 gesti.
- Uppbygging á eyjunni skiptist niður á 4 lóðir, L1 - L4. Hótélbyggingin er staðsett á lóð L2, en gestahúsin á lóðum L1, L3 og L4. Stærð lóðanna og byggingarreita innan þeirra, auk hlutfalls af heildarflatarmáli eyjunnar, sem mælist 103.134m², er sýnt í töflu 4.

Lóð	Stærð (m ²)	Hlutfall af stærð eyjunnar	Byggingarreitur	Stærð (m ²)	Hlutfall af stærð eyjunnar
L1	3.581	3,47%	L1	3.223	3,13%
L2	11.051	10,72%	L2	10.492	10,17%
L3	8.501	8,24%	L3	5.112	4,96%
L4	6.655	6,45%	L4	5.687	5,51%
	29.778	28,88%		24.514	23,77%

Tafla 4: Stærðir lóða & byggingarreita og hlutfall þeirra af heildarstærð eyjunnar - Valkostur B.

- Af töflunni hér fyrir ofan má sjá að heildarflatarmál lóðanna þekur rúmlega 1/4 af flatarmáli eyjunnar.
- Deiliskipulagsuppdrátturinn fyrir valkost B sýnir griðarsvæði á bökkum eyjunnar of einnig á miðri eyjunni. Heildarflatarmál þessara griðarsvæða er 62.245m², eða 60,35% af heildarflatarmáli eyjunnar. Griðarsvæðin verða nær eingöngu gróðursett meðfram vegum.
- Gert er ráð fyrir að gróðursett verði með trjám og runnum meðfram vegum, innan lóða og á svæðum sem liggja á milli lóða og griðarsvæða, en að öðru leiti mun núverandi vistgerð haldast.
- Útivistarsvæði eru syðst á eyjunni á hæðardragi umhverfis fornleif nr. 10 og á opnu svæði umhverfis fornleif nr. 11. Einnig er gert ráð fyrir griðarsvæðið á miðri eyjunni geti nýst sem útivistarsvæði utan varptíma fugla og utan veiðitímabils í ánni.
- Töluvert er lagt upp úr að gestahúsin trufli sem minnst veiði í Ytri-Rangá og eru því eingöngu staðsett austanmegin á eyjunni. Hótélbyggingin staðsett á sama stað og lagt var upp með í deiliskipulagslýsingu EFLU frá 2023. Hótelið er að mestu leyti 2 til 3 hæðir, með um 20m breiðum miðhluta sem er 4 hæðir. Þessi hluti hótelsins rís yfir trjábelti sem hylur að mestu lægri hluta byggingarinnar og útivistarsvæði vestan við hótelið.

- Hótelið mun verða áberandi frá helstu veiðistöðum í ánni og frá veiðhúsinu. Hæsti hluti hótelsins mun rísa yfir trjábeltið vestan við bygginguna.
- Hótelið mun standa nærri vesturbakka eyjunnar og því gætu veiðimenn við Rangárflúðir orðið fyrir truflun frá gestum á útivistarsvæði (stétt) vestan við hótelið, þar sem einungis er hægt að koma fyrir takmörkuðum trjágróðri á milli útivistarsvæðisins og griðarsvæðisins meðfram vesturbakka eyjunnar.
- Bílastæði hótelsins verður austanmegin við bygginguna og því í hvarfi frá veiðistöðum í ánni og því mun bæði hljóð- og sjónmengun frá bílaumferð vera í algjöru lágmarki.
- Í valkosti-B er einnig mikið lagt upp úr náttúrulegu yfirborði eyjunnar. Gróðursetning trjágróðurs, ásamt ósnortnum griðarsvæðum mun viðhalda, og jafnvel auka grænt yfirborð eyjunnar.
- Tekið verður tillit til þeirra fornminja sem fundist hafa á eyjinni.

6.3. UMHVERFISÞÆTTIR

Í umhverfismatsskýrslunni eru skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 5 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfismatsskýrslunni er að finna í töflunni hér fyrir neðan:

Tafla 5 - UMHVERFISÞÆTTIR			
Umhverfisþáttur	Metinn	Ekki þörf á að meta	Skýring
Land og landslag	x		Landslag, jarðvegur/jarðvegsrof. Ásýnd og sjónræn áhrif
Gróður og dýr	x		Gróðurlendi og vistkerfi. Búsvæði dýra og fiska
Vatnafar / Heilbrigði	x		Vatnafar, mengun, vatn, hitun og fráveita
Samfélag	x		Ferðaþjónusta og atvinnulíf
Náttúru- og menningarminjar	x		Fornminjar

Tafla 5: Umhverfisþættir

6.4. UMHVERFISÁHRIF DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Tafla 6 - UMHVERFISÁHRIF DEILISKIPULAGSTILLÖGU		
SKÝRINGAR:		
++ veruleg jákvæð áhrif + jákvæð áhrif 0 engin eða óveruleg áhrif		
- - veruleg neikvæð áhrif - neikvæð áhrif ? óvissa um áhrif / upplýsingar vantar		
UMHVERFISÞÁTTUR	ÁHRIF DEILISKIPULAGSTILLÖGU	UMHVERFISVIÐMIÐ
<ul style="list-style-type: none"> • Landslag • Jarðvegur / jarðvegsrof 	VALKOSTUR - A	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028: <ul style="list-style-type: none"> • Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. Landsskipulagsstefna 2024-2038: <ul style="list-style-type: none"> • Markmið A: Áherslur A.3, A.4 & A.7 • Markmið B: Áhersla B.9 (sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi) 62. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd 33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði
	-/0 Gaddstaðaeý er um 760m löng eyja í Ytri-Rangá og um 250m þar sem hún er breiðust, en um 60m þar sem hún er mjóst syðst á eyjunni. Eyjan er óbyggt svæði, algróin með samblandi af gras- og mólendi. Þar er einnig að finna nokkurt kjarr og stöku tré, aðallega meðfram bökkum eyjunnar. Bakkar eyjunnar rísa upp frá vatnsborðinu um 3-5m. Áform um uppbyggingu á eyjunni munu ekki fela í sér miklar breytingar á landslagi eyjunnar, en staðbundnar tilfæringar á jarðvegi munu eiga sér stað þar sem lagning vega og bílastæða er áætluð. Jarðvegsrof mun eiga sér stað þar sem hótélbyggingin og mögulega bílakjallari verða byggð, ásamt takmarkaðri mótun lands næst byggingunni. Mjög takmarkað jarðvegsrof mun eiga sér stað þar sem gestahúsin munu rísa og er áætlað að þessi hús verði aðflutt einingahús á mjög einföldum undirstöðum. Kjallari undir hluta hótelsins og mögulega hluti jarðhæðar, ásamt mögulegum bílakjallara undir bílastæði hótelsins, verða staðsteypt og/eða byggð úr forsteyptum einingum. Ráðgert er að meginhluti byggingarinnar verði byggð úr t.d. tilsiðnum límtréseinigum eða öðrum einingum, í því markmiði að stytta framkvæmdatímann og takmarka rask, ryk- og hljóðmengun, auk takmörkunar á umfangi framkvæmda á byggingarstað. Steypuframkvæmdir verða óheimilar á veiðitímabili. Gæta þarf sérstaklega að ekki verði röskun á bakkagróðri eyjunnar, bæði á byggingartíma og að honum loknum. Framkvæmdir í eða við veiðivatn og allt að 100m frá bakka þess kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu Áætlaðar framkvæmdir fela í sér afmörkun griðarsvæða meðfram bökkum eyjunnar og á miðri eyjunni. Þessi svæði, ásamt göngustíg inn af vesturbakka eyjunnar, verða lokuð gestum á veiði- og varptíma. Áhersla er lögð á gróðursetningu trjáa og runna meðfram vegum á eyjunni, umhverfis byggingar og á svæðum sem liggja milli lóða og griðarsvæða.	
	VALKOSTUR - B	

	<p>-</p> <p>Áform um uppbyggingu á eyjunni munu ekki fela í sér miklar breytingar á landslagi eyjunnar, en staðbundnar tilfæringar á jarðvegi munu eiga sér stað þar sem lagning vega og bílastæða er áætluð. Jarðvegsrof mun aðallega eiga sér stað þar sem hótélbyggingin verður byggð, ásamt nokkurri mótun lands næst byggingunni við austurjaðar bílastæði hótelsins næst Skeiðvallakvísl</p> <p>Mjög takmarkað jarðvegsrof mun eiga sér stað þar sem gestahúsin munu rísa og er áætlað að þessi hús verði aðflutt einingahús á mjög einföldum undirstöðum, líkt og í valkosti A. Kjallari undir hluta hótelsins og mögulega hluti jarðhæðar verða staðsteypt og/eða byggð úr forsteyptum einingum. Ráðgert er að meginhluti byggingarinnar verði byggð úr t.d. tilsniðnum límtréseinungum eða úr tilbúnum einingum fluttum á staðinn, í því markmiði að stytta framkvæmdatímann og takmarka rask, ryk- og hljóðmengun, auk takmörkunar á umfangi framkvæmda á byggingarstað. Steypuframkvæmdir verða óheimilar á veiðitímabili.</p> <p>Tillagan gerir ráð fyrir friðun árbakka eyjunnar þar sem lóðarmörk eru staðsett nokkuð inn af árbökkunum, nema e.t.v. við austurjaðar bílastæði hótelsins þar sem lóðarmörk liggja nærri árbakkanum og nokkur uppbygging lands mun eiga sér stað.</p> <p>Gæta þarf sérstaklega að ekki verði röskun á bakkagróðri eyjunnar, bæði á byggingartíma og að honum loknum.</p> <p>Framkvæmdir í eða við veiðivatn og allt að 100m frá bakka þess kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu</p> <p>Áætlaðar framkvæmdir fela í sér afmörkun griðarsvæða meðfram bökkum eyjunnar og á miðri eyjunni. Þessi svæði, ásamt göngustíg inn af vesturbakka eyjunnar, verða lokuð gestum á veiði- og varptíma.</p> <p>Tillagan felur í sér áherslu á gróðursetningu trjáa og runna meðfram vegum á eyjunni, umhverfis byggingar og á svæðum sem liggja milli lóða og griðarsvæða.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Ásýnd og sjónræn áhrif 	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>+</p> <p>Gaddstaðaeý er fremur láglend eyja með takmarkaðan gróður trjáa og er sjónrænt fremur lítið áberandi í landslaginu á þessum kafla Ytri-Rangár.</p> <p>Lögð er áhersla á að fyrirhugaðar byggingar sómi sér vel í landslaginu. Skv. deiliskipulaginu verða bílastæði og vegir sem og byggingar skermuð af með trjágróðri.</p> <p>Hótélbyggingin mun standa syðst á eyjunni. Efsta hæð byggingarinnar verður innregin.</p> <p>Hámarkshæð hótélbyggingar, að undanskildu þjónustuhúsi á þaki, lyftuhúsi og öðru sambærilegu,</p>	<p>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki fall sem best að landslagi. • Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.

	<p>verður svipuð og hæð reiðhallar og samkomuhúss á Gaddstaðafötum</p> <p>Deiliskipulagið gerir ráð fyrir griðarsvæði að vestanverðu sem mun ná að aðkomuvegi og meðfram honum verði gróðursettur trjá- og runnagróður sem myndi skjólbelti fyrir bílaumferð og gestum, líkt og sýnt er á skýringaruppdrætti.</p> <p>Heildaryfirbragð og ásýnd eyjunnar mun verða gróðursælli ásýndar þegar áætluðum framkvæmdum líkur, með smáhýsum sem falla vel að landslaginu og hótélbyggingu sem verður áhugavert kennileiti.</p>	<p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markmið A: Áherslur A.3, A.4 & A.7 • Markmið B: Áhersla B.10 (sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)
	<p>VALKOSTUR - B</p> <p>-</p> <p>Fyrirhugað hótél er 2-4 hæða og um 135m löng bygging staðsett þar sem eyjan er einna mjóst, gengt veiðihúsi á vesturbakka árinna og því á nokkuð áberandi þaðan séð, sem og frá Gaddstaðabreiðu og Rangárflóðum, einum helstu veiðistöðum árinna.</p> <p>Tillagan gerir ráð fyrir trjáplöntun vestan við hótelið, eða allt frá suðurenda þess til móts við norðurenda byggingarinnar. Þetta trjábelti mun draga nokkuð úr sjónrænum áhrifum hótelsins séð frá vesturbakka Ytri-Rangár. Skv. tillögunni verða gestahús og vegir skermaðir af með trjágróðri. Bílastæði hótelsins verður austanmegin við hótelið og því ekki sýnilegt frá helstu nærliggjandi veiðistöðum í Ytri-Rangá.</p> <p>Tillagan gerir ráð fyrir griðarsvæði að vestanverðu sem mun ná að aðkomuvegi og meðfram honum verði gróðursettur trjá- og runnagróður sem myndi skjólbelti fyrir bílaumferð og gestum, líkt og sýnt er á skýringaruppdrætti.</p> <p>Líkt og í valkosti-A, mun heildaryfirbragð og ásýnd eyjunnar verða gróðursælla ásýndar þegar áætluðum framkvæmdum líkur, með smáhýsum sem falla vel að landslaginu og hóteli sem gæti orðið áhugavert kennileiti.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Gróðurlendi og vistkerfi • Búsvæði dýra og fiska 	<p>VALKOSTUR - A</p> <p>-/0</p> <p>Gaddstaðaeý er óbyggt svæði, algróið með samblandi af gras- og mólendi. Þar er einnig að finna nokkurt kjarr og stöku tré, aðallega meðfram árbökkum eyjunnar.</p> <p>Reynt verður að sameina lagningu hinna ýmsu veitna við lagningu vega, til að takamarka rask í gróðurlendinu og losun kolefnis úr jarðveginum.</p> <p>Kjallari undir hluta hótelsins og mögulega jarðhæð þess, ásamt mögulegum bílakjallara undir bílastæði, verða staðsteypt og/eða byggð með forsteyptum einingum. Í efri hæðir verða notaðar límtréseiningar eða tilbúnar einingar aðrar, en steypuvinna verður óheimil á meðan á veiðitímabili stendur. Gestahúsin</p>	<p>Vistgerðarkortlagning NÍ</p> <ul style="list-style-type: none"> • VOT-S-3 mikilvægt fuglaverndunar-svæði <p>62. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd</p> <p>33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði</p> <p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markmið A: Áherslur A.3, A.4 & A.7 • Markmið B: Áherslur B.7 & B.10

	<p>verða forsmíðuð og munu standa á mjög einföldum undirstöðum. Þessar ráðstafanir munu draga úr raski og áhrif framkvæmda á umhverfið og stytta byggingatíma. Framkvæmdatími steypu- og jarðvinnu vegna hótels verður utan veiðitímabils í Ytri-Rangá.</p> <p>Gaddstaðaeý er hluti af fuglaverndunarsvæði sem nær yfir stóran hluta Suðurlandsundirlendis.</p> <p>Útekt var gerð á fuglafánu og flóru á eyjunni í ágúst 2024, sem í helstu atriðum er eftirfarandi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 244 einstaklingar af 16 fuglategundum sáust, þar af 3 tegundir á sem eru á valista NÍ, en eru sennilega ekki varpfuglar. • Líklegar varptegundir: skógarþröstur, hrossagaukur, silamáfur og grágæs. • Árbakkar eyjunnar eru notaðir til fæðuöflunar. • Gróðurlendi eyjunnar er tvískipt: miðja og strönd. • Miðhlutinn er stærstur með língresis- og vingul-vist sem hefur "hátt" verndargildi, og víðikjarr- vist sem hefur "mjög hátt" verndargildi. • Gróður meðfram árbökkum er blómgresisvist með "hátt" verndargildi og blómskógarvist með "miðlungs hátt" verndargildi. <p>Áðurnefnd griðarsvæði á eyjunni auk aukins trjá-gróðurs mun hjálpa til við verndun gróðurs og fuglalífs. Einnig mun fyrirhuguð gróðursetning á þessum svæðum skapa hagstæð búsvæði dýra og fugla, auk þess að auka og viðhalda flóru eyjunnar.</p> <p>Mikilvægt er fyrir verndun gróðurs og fuglalífs að umferð bæði akandi og gangandi fari eftir skilgreindum leiðum, eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti, sem stýra umferð um svæðið og vernda griðarsvæði á eyjunni.</p> <p>Við hönnun brúar yfir Skeiðvallakvísl skal miða að því að brúin hafi sem minnst áhrif á vatnsbakka árinna og á búsvæði eða gengd fiska í ánni.</p> <p>Griðarsvæðið á miðri eyjunni er mikilvægt fyrir fuglavarp og eins til að viðhalda og vernda flóru eyjarinnar. Það liggur saman við griðarsvæði á vesturbakka eyjunnar og tryggir gott flæði fugla (unga) á milli svæða.</p> <p>Lýsing á opnum svæðum umhverfis baðlón og á bökkum svæðisins umhverfis hótelið verður lágstemmd til að koma í veg fyrir óæskileg áhrif á búsvæði fiska í ánni.</p> <p>Framkvæmdir í eða við veiðivatn og allt að 100m frá bakka þess kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu.</p> <p>Samráð hefur verið haft við Veiðifélag Ytri-Rangár.</p>	<p>(sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)</p>
VALKOSTUR - B		

	<p>- /0 Valkostur-B gefur kost á að sameina lagningu hinna ýmsu veitna við lagningu vega, til að takamarka rask í gróðurlendinu og losun kolefnis úr jarðveginum.</p> <p>Kjallari undir hluta hótelsins og mögulega hluti jarðhæðar þess verða staðsteypt og/eða byggð með forsteyptum einingum. Ráðgert er að meginhluti byggingarinnar verði byggð úr t.d. tilsniðnum límtrés-einingum eða úr tilbúnum einingumöðrum sem fluttar verða á staðinn. Gestahúsin verða forsmíðuð og munu standa á mjög einföldum undirstöðum. Þessar ráðstafanir munu draga úr raski og áhrif framkvæmda á umhverfið og stytta byggingatíma. Framkvæmdatími steypu- og jarðvinnu vegna hótels verður utan veiðitímabils í Ytri-Rangá.</p> <p>Líkt og í valkosti-A munu gríðarsvæði á eyjunni auk aukins trjá- gróðurs hjálpa til við verndun gróðurs og fuglalífs. Einnig mun fyrirhuguð gróðursetning á þessum svæðum skapa hagstæð búsvæði dýra og fugla, auk þess að auka og viðhalda flóru eyjunnar.</p> <p>Umferð bæði akandi og gangandi mun fara eftir skilgreindum leiðum, sem mun stýra umferð um svæðið og vernda gríðarsvæði á eyjunni.</p> <p>Hönnun brúar yfir Skeiðvallakvísl verður með sama hætti og í valkosti-A. Gríðarsvæðið á miðri eyjunni hefur sama tilgang og mikilvægi og svæðið sem sýnt er í valkosti-A.</p> <p>Opin svæði umhverfis hótelið og baðlón þess eru nokkuð fjær bökkum árinna en í valkosti-A, en engu að síður mun lýsing á þessum stöðum vera lágstemmd til að koma í veg fyrir óæskileg áhrif á búsvæði fiska í ánni.</p> <p>Framkvæmdir í eða við veiðivatn og allt að 100m frá bakka þess kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Vatnafar (Ytri-Rangá) • Heilbrigði • Fráveita • Mengun 	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>0 Skipulagssvæðið er innan eftirfarandi vatnshlota:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landeyjar 103-252-G: Umhverfismarkmiðið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott en hvort tveggja er óþekkt. • Ytri-Rangá 1 103-629-R: Umhverfismarkmiðið 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 frá fráveitu á Hellu. <p>Uppbyggingin getur hugsanlega haft neikvæð áhrif á vatnsgæði í Ytri-Rangá, bæði vegna röskunar á framkvæmdatíma og vegna frárennslis frá bílastæðum.</p> <p>Öll fyrirhuguð mannvirki á eyjunni munu tengjast nýju fráveitukerfi á eyjunni sem mun tengjast núverandi /</p>	<p>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem er viðurkennd af heilbrigðis- eftirliti. <p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markmið A: Áherslur A.3, A.4 & A.7 • Markmið B: Áherslur B.7 & B.10 <p><i>(sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)</i></p> <p>Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála</p>

	<p>breyttu fráveitukerfi á austurbakka Ytri-Rangár um fyrirhugaða brú yfir Skeiðvallakvísl.</p> <p>Fráveita þéttbýlisins á Hellu rekur fyrsta stigs hreinsun skólps, en í fyrirhuguðum úrbótum er gert ráð fyrir þriggja þrepa hreinsivirki.</p> <p>Deiliskipulagsupprátturinn sýnir leiðbeinandi staðsetningar dælustöðva fráveitukerfisins. Áætlað er að þriggja þrepa hreinsivirki Hellu verði komið í notkun áður en fyrirhugaður hótélrekstur tekur til starfa. Sjá einnig samtekt EFLU varðandi fráveitumál í viðauka greinargerðarinnar.</p> <p>Ofanvatn frá þökum gestahúsa og hótels, sem og stígum og gangstéttum verður leitt í regnbeð/rásir eftir því sem við á, og þar verður vatnið hreinsað af náttúrunnar hendi, áður en það seytlar út í jarðveginn.</p> <p>Ofanvatn af vegum og hörðu bílastæði við hótelið verður veitt í regnbeð/rásir eftir því sem við á, þar sem vatnið verður hreinsað af náttúrunnar hendi áður en það seytlar út í jarðveginn.</p> <p>Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði að mestum hluta reistar úr aðfluttum einingum sem mun takmarka framkvæmdir á staðnum og draga úr hættu á mengun frá framkvæmdum, auk þess að auðvelda framkvæmdir þar sem t.d. takmarkað pláss er til staðar umhverfis byggingarreit hótelsins.</p> <p>Fjallað er um fráveitu frá baðlónum í kaflanum "Baðlaugar / Vatnafar" neðar í þessari samantekt.</p>	<p>Vatnaáætlun Íslands 2022-2027</p> <p>33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði</p> <p>Lög nr. 9/2009 um uppbyggingu & rekstur fráveitna.</p> <p>Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp</p> <p>Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns</p>
VALKOSTUR - B		
	<p>0</p> <p>Uppbyggingin getur hugsanlega haft neikvæð áhrif á vatnsgæði í Ytri-Rangá, bæði vegna röskunar á framkvæmdatíma og vegna frárennslis frá bílastæðum.</p> <p>Öll fyrirhuguð mannvirki á eyjunni munu tengjast nýju fráveitukerfi á eyjunni sem mun tengjast núverandi /breyttu fráveitukerfi á austurbakka Ytri-Rangár um fyrirhugaða brú yfir Skeiðvallakvísl.</p> <p>Tillagan sýnir leiðbeinandi staðsetningar dælustöðva fráveitukerfisins.</p> <p>Gert er ráð fyrir að yfirborðsvatn af þökum hótélbyggingarinnar verði leitt að malarpúðum undir yfirborði bílastæðisins sem einnig mun taka við ofanvatni bílastæðisins í ríningum og leysingum þannig að það seytli smám saman út í jarðveginn.</p> <p>Ofanvatn frá þökum gestahúsa verður leitt í regnbeð /rásir eftir því sem við á þar sem vatnið verður hreinsað af náttúrunnar hendi áður en það seytlar út í jarðveginn.</p> <p>Ofanvatn af vegum verður látið renna út af þeim í regnbeð/rásir eftir því sem við á, þar sem vatnið verður</p>	

	<p>hreinsað af náttúrunnar hendi áður en það seytlar út í jarðveginn.</p> <p>Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði að mestum hluta reistar úr aðfluttum einingum sem mun takmarka framkvæmdir á staðnum og draga úr hættu á mengun frá framkvæmdum, auk þess að auðvelda framkvæmdir á byggingartíma.</p> <p>Fjallað er um fráveitu frá baðlónum í kaflanum "Baðlaugar / Vatnafar" neðar í þessari samantekt.</p>	
<p>• Neysluvatn</p>	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>0 Neysluvatn mun koma frá Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps, sem uppfyllir skilyrði reglugerða um neysluvatn og varnir gegn mengun neysluvatns.</p> <p>Álag á vatnsveitu í sveitarfélaginu mun aukast nokkuð vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.</p> <p>Áform um fyrirhugaða uppbygginu mun setja þrýsting á sveitarfélagið um að afla meira neysluvatns.</p> <p>Áætluð vatnsnotkun fyrir hótelið er um 181.500 lítrar/gistinótt, en fyrir gestahúsin er þessi notkun áætluð um 28.000 lítrar/gistinótt. Vatnsnotkun í heild sinni verður því um 209.500 lítrar/gistinótt.</p> <p style="text-align: center;">VALKOSTUR - B</p> <p>0 Neysluvatn mun koma frá Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps, sem uppfyllir skilyrði reglugerða um neysluvatn og varnir gegn mengun neysluvatns.</p> <p>Álag á vatnsveitu í sveitarfélaginu mun aukast nokkuð vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.</p> <p>Áform um fyrirhugaða uppbygginu mun setja þrýsting á sveitarfélagið um að afla meira neysluvatns.</p> <p>Áætluð vatnsnotkun fyrir hótelið er um 154.000 lítrar/gistinótt, en fyrir gestahúsin er þessi notkun áætluð um 34.000 lítrar/gistinótt. Vatnsnotkun í heild sinni verður því um 188.000 lítrar/gistinótt.</p>	<p>Reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001</p> <p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <p>• Markmið B: Áhersla B.10 <i>(sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)</i></p>
<p>• Hitaveita</p>	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>0 Fyrir liggur að heitt vatn er að skornum skammti í sveitafélaginu og gera þarf átak til að bæta þar í. Skortur á heitu vatni mun hamla frekari uppbyggingu sveitarfélagsins. Áform um fyrirhugaða hótélbyggingu mun setja þrýsting á Veitur um að afla meira heits vatns.</p> <p>Heitt vatn fyrir hreinlætisaðstöðu og til upphitunar bygginga verður fengið frá hitaveitukerfi Veitna á Hellu.</p>	

	<p>Reiknað er með að lögð verði tvöföld hitaveita, þ.e. með bakrásarlögn, þannig að Veitur taka við öllu afrennsli af heitu vatni. Því mun afrennsli hvorki verða leitt út í fráveitukerfið eða í ána.</p> <p>Mögulega þarf að notast við varmadætur til að fullnægja þörf á heitu vatni fyrir hótelið og þar með að takmarka álag á hitaveitu innan sveitarfélagsins.</p>	
	<p>VALKOSTUR - B</p>	
	<p>0 Heitt vatn fyrir hreinlætisaðstöðu og til upphitunar hótelsins og íbúðarhúsanna verður fengið frá hitaveitukerfi Veitna á Hellu.</p> <p>Líkt og í valkosti-A, þá er reiknað er með að lögð verði tvöföld hitaveita, þ.e. með bakrásarlögn, þannig að Veitur taka við öllu afrennsli af heitu vatni. Því mun afrennsli hvorki verða leitt út í fráveitukerfið eða í ána.</p> <p>Áform um fyrirhugaða uppbyggingu mun setja þrýsting á Veitur um að afla meira heits vatns, en tillagan í valkosti-B er nokkuð minni að umfangi en sú sem sett er fram í valkosti-A hvað fjölda gistirýma varðar.</p>	
<p>• Baðlaugar / Vatnafar</p>	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>0 Heitt vatn frá hitaveitu verður notað til að hita upp kalt vatn í lokuðu hringrásarkerfi lauganna. Hitunin fer í gegnum varmaskipti, en þessi aðferð leiðir til minni klórnotkunar, heldur en að veita heitu vatni beint í laugarnar.</p> <p>Klór sem notað verður við rekstur baðlauganna skal vera framleitt á staðnum, með þeim hætti að salti og klörgasi verður blandað saman í lokuðu kerfi. Hvorki verður um flutning fljótandi klórs út í eyjuna að ræða, né meðhöndlun klórs í fljótandi formi á staðnum. Töluverð reynsla er komin á þetta fyrirkomulag, en því fylgir minni klórnotkun og hverfandi slysaþætta.</p> <p>Hreinsun á hringrásarvatninu verður hefðbundin sandsiunarhreinsun. Allt klórvatn úr baðlaugum (bakskolon á sandsíu) verður dælt í hreinsistöð sveitarfélagsins þar sem það mun blandast fráveituvatni úr lagnakerfi sveitarfélagsins. Við það verður þynning á bakskolonarvatninu. Affall baðlauga verður dælt um sérstaka lögn sem mun tengjast núverandi hreinsistöð.</p> <p>Ákvörðun um meðhöndlun frárennslisvatns frá baðlaugum verður tekin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og skipulagsyfirlönd Rangárbings Ytra.</p> <p>Veiðifélag Ytri-Rangár verður upplýst um þær aðferðir sem verða til skoðunar, svo félagið geti gætt hagsmuna sinna og komið með gagnlegar ábendingar.</p>	<p>Lög nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni</p> <p>33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði</p> <p>Vatnaáætlun Íslands 2022-2027</p> <p>Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála</p> <p>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. <p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markmið C: Áherslur C.4 & C.7 <i>(sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)</i>

	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - B</p> <p>0 Heitt vatn frá hitaveitu verður notað til að hita upp kalt vatn í lokuðu hringrásarkerfi lauganna. Hitunin fer í gegnum varmaskipti, en þessi aðferð leiðir til minni klórnotkunar, heldur en að veita heitu vatni beint í laugar. Klór sem notað verður við rekstur baðlauganna skal vera framleitt á staðnum, með þeim hætti að salti og klörgasi verður blandað saman í lokuðu kerfi. Hvorki verður um flutning fljótandi klórs út í eyjuna að ræða, né meðhöndlun klórs í fljótandi formi á staðnum. Töluverð reynsla er komin á þetta fyrirkomulag, en því fylgir minni klórnotkun og hverfandi slyshætta. Hreinsun á hringrásarvatninu verður hefðbundin sandsiunarhreinsun. Allt klórvatn úr baðlaugum (bakskolon á sandsíu) verður dælt í hreinsistöð sveitarfélagsins þar sem það mun blandast fráveituvatni úr lagnakerfi sveitarfélagsins. Við það verður þynning á bakskolonarvatninu. Affall baðlauga verður dælt um sérstaka lögn sem mun tengjast núverandi hreinsistöð.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Loftslag 	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>0 Nýbyggingarnar og tilheyrandi bílastæði eru ekki talin hafa áhrif á loftslag.</p> <p style="text-align: center;">VALKOSTUR - B</p> <p>0 Nýbyggingarnar og tilheyrandi bílastæði eru ekki talin hafa áhrif á loftslag.</p>	<p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markmið A: Áhersla A.2 • Markmið B: Áherslur B.1 & B.9 <p><i>(sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Heilsa og öryggi • Hávaði 	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>0 Hugað verði að öryggi gesta og starfsfólks gagnvart náttúrvá, s.s. vatnsflóðum og gróðureldum. Gólfkóti 1. hæðar hótelsins verður 26,5m eða um 5,0m fyrir ofan yfirborð árinna í meðalrennsli við suðurtanga eyjunnar. Gert er ráð fyrir 10m breiðu gróðurlausu öryggissvæði rétt fyrir norðan hótélbygginguna, sem mun hamla útbreiðslu gróðurelda í átt að og frá hótelinu. Sjá nánar kafla 5.12. Brunavarnir varðandi nánari útfærslu öryggissvæði við vegi og gestahús. Einhver hávaði og aukin umferð verður á meðan grófum framkvæmdum stendur s.s. jarð- og steypuvinnu við hótelið og mun framkvæmdatími þessara verkþátta eiga sér stað utan veiðitímabilsins í Ytri-Rangá. Frágangur og minniháttar jarðvegsflutningar verða þó heimilir á veiðitímabilinu, svo lengi sem þeir trufla ekki veiðimenn.</p>	<p>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markmið B: Áhersla B.6 <p><i>(sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)</i></p>

	<p>Framkvæmdasvæðið er langt frá næstu byggð, sérstaklega framkvæmdasvæðið fyrir hótélbygginguna, og því er gert ráð fyrir að framkvæmdir muni aðeins hafa óverulega truflun fyrir nággranna.</p> <p>Gildandi kvöð um aðkomu að eyjinni um land Árósa, þar sem fyrir er fjöldi smáhýsa, verður ekki nýtt. Aðkoma að eyjinni verður um veg sem liggur niður að keppnissvæði Geysis. Vegurinn verður framlengdur að landi Árósa og lagður í brekku samsíða keppnisvelli Geysis. Ný lega er öruggari og truflar síður gististarfsemi í landi Árósa.</p> <p>Meðan á hönnunarferli deiliskipulagstillögunnar hefur staðið, hefur öllum gestahúsum á vesturbakka eyjunnar verið sleppt, til að draga úr mögulegri truflun gagnvart þeim er veiða í ánni. Því verða engar byggingar fast við helstu veiðistaði við Gaddstaðaeý, s.s. Gaddstaðabreiðu og Rangárflúðir. Hótelið verður staðsett syðst á eyjinni og gestahúsin eingöngu upp með austurbakka eyjunnar, að norðurtanga hennar.</p> <p>Til að draga úr hugsanlegri hljóðmengun frá umferð og truflandi áhrifum við veiðistaði vestan við eyjuna, verður trjágróðri plantað meðfram aðkomuleiðum, bílastæðum og byggingum.</p>	
VALKOSTUR - B		
	<p>-</p> <p>Huga þarf að öryggi gesta, starfsfólks og íbúum gagnvart náttúrvá, s.s. vatnsflóðum og gróðureldum.</p> <p>Gólfkóti 1. hæðar hótelsins verður 26,5m eða um 4,5m fyrir ofan yfirborð árinna í meðalrennlsi við vesturbakka eyjunnar.</p> <p>Gert er ráð fyrir tveimur 10m breiðum gróðurlausum öryggissvæðum við suður- og norðurmörk hótellóðarinnar, sem munu hamla útbreiðslu gróðurelda í átt að og frá hótelinu, og einnig að suðurtanga eyjunnar. Sjá nánar kafla 5.12. Brunavarnir varðandi nánari útfærslu öryggissvæði við vegi og gestahús.</p> <p>Sömu annmarkar fylgja þessari tillögu og lýst var fyrir valkost-A, hvað aukinn hávaða og umferð varðar meðan á framkvæmdum stendur. Framkvæmdatími grófra verkþátta, s.s. jarðvegs- og steypuvinnu mun eiga sér stað utan veiðitímabilsins í Ytri-Rangá. Frágangur og minniháttar jarðvegsflutningar verða þó heimilir á veiðitímabilinu, svo lengi sem þeir trufla ekki veiðimenn.</p> <p>Framkvæmdasvæðið fyrir byggingu hótelsins er aðeins nær næstu byggð en staðsetning hótelsins í valkosti-A, en þó nógu langt frá svo að aðeins óveruleg truflun muni eiga sér stað fyrir nággranna. Gestahúsin verða eingöngu meðfram austurbakka eyjunnar og því nokkuð langt frá næstu byggð.</p> <p>Fyrirhugað hótél er 2-4 hæða og um 135m löng bygging staðsett þar sem eyjan er einna mjóst, gengt veiðihúsi á vesturbakka árinna og því nokkuð áberandi</p>	

	<p>þaðan séð, sem og frá Gaddstaðabreiðu og Rangárflúðum, einum helstu veiðistöðum árinna. Því er hætt á hljóðmengun og truflun frá hótelinu og útivistarsvæðinu sem er vestan við það.</p> <p>Tillagan gerir ráð fyrir trjáplöntun vestanvert við hótelið, eða allt frá suðurenda þess til móts við norðurenda byggingarinnar. Þetta trjábelti mun draga úr sjónrænum áhrifum hótelsins, en mun aðeins að litlu leyti draga úr hljóðmengun frá því. Skv. tillögunni verða vegir einnig skermaðir af með trjágróðri, svo og gestahúsin að miklu leyti. Bílastæði hótelsins verður austanmegin við hótelið og því í skjóli frá veiðistöðum hvað hljóðvist og ásýnd varðar.</p> <p>Staðsetning og lega vega er mjög svipuð og sýnd er í valkosti-A, nema hvað aðkomu að bílastæði hótelsins varðar og þá leið sem liggur um það að gestahúsum á lóð L1 á suðurtanga eyjunnar.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Samfélag • Verslun og þjónusta • Ferðaþjónusta • Atvinnulíf 	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>++</p> <p>Bygging hótél- og gistiþjónustu fyrir um 400 gesti mun skapa um 60-80 ný störf á svæðinu, bæði á byggingar- og rekstartíma. Vegna fjölgunar starfa er íbúaaukning í og við Helli líkleg afleiðing uppbyggingarinnar. Efnahagur svæðisins ætti að styrkjast með tilkomu hótelsins.</p> <p>Tilkoma hótels eykur verslun og þjónustu á svæðinu og stuðlar að annarri afleiddri verslun, þjónustu og iðnaði. Fyrirhuguð uppbygging getur skapað tækifæri til skipulagðrar útivistar, tómstunda og annarar afþreyingar.</p> <p>Með uppbyggingu hótels í þessum gæðaflokki er líklegt að aukinn hópur ferðamanna sem ferðast um Suðurland muni dvelja lengur í sveitarfélaginu, enda verður þá meiri og fjölbreyttari þjónusta í boði. Lengri viðvera ferðamanna eykur möguleika á uppbyggingu á annarri sérhæfðri ferðaþjónustu á og í nágrenni Helli.</p> <p>Hóteluppbygging á Gaddstaðaei svarar þeim markmiðum aðalskipulagsins: Að styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu. Einnig að mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu, og efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.</p> <p style="text-align: center;">VALKOSTUR - B</p> <p>+</p> <p>Bygging hótél- og gistiþjónustu fyrir um 365 gesti mun skapa um 60-70 ný störf á svæðinu, bæði á byggingar- og rekstartíma. Vegna fjölgunar starfa er íbúaaukning í og við Helli líkleg afleiðing uppbyggingarinnar. Efnahagur svæðisins ætti að styrkjast með tilkomu hótelsins.</p> <p>Tilkoma hótels eykur verslun og þjónustu á svæðinu og stuðlar að annarri afleiddri verslun, þjónustu og iðnaði.</p>	<p>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. • Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. <p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markmið C: Áherslur C.6 & C.7 <p><i>(sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)</i></p>

	<p>Fyrirhuguð uppbygging getur skapað tækifæri til skipulagðrar útivistar, tómstunda og annarar afþreyingar.</p> <p>Hótelið er líklegast í lægri gæðaflokki en í valkosti A og ekki líklegt að gestir dvelji þar margar nætur í senn.</p> <p>Hóteluppbygging á Gaddstaðaei svarar þeim markmiðum aðalskipulagsins: Að styrkja ferðapjónustu og auka gistirými á svæðinu. Einnig að mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu, og efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Náttúru- og menningarminjar • Fornminjar 	<p style="text-align: center;">VALKOSTUR - A</p> <p>0</p> <p>Minjastofnun hefur lokið aðalskráningu fornleifa á Rangárþingi ytra. Samkvæmt skráningu Minjastofnunar eru engar minjar innan skipulagssvæðisins.</p> <p>Ýtarlegri útekt á fornminjum á Gaddstaðaei var gerð í mars 2025 af Fornleifafræðistofnunni ehf. Við þessa athugun fundust tvær fornleifar; önnur á suðurtanga eyjunnar (nr. 10) og hin nærri miðju eyjunnar (nr. 11). Fornleifarnar á suðurhluta eyjunnar eru leifar af tóft, en fornleifin nærri miðju eyjunnar er hugsanlega tóft, þó ekki sé hægt að staðfesta það án frekari rannsóknar.</p> <p>Samkvæmt 22. gr. laga nr. 80/2012 skal vera friðhelgað svæði umhverfis fornleifar sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar. Þetta svæði skal vera 15m, nema annað sé ákveðið.</p> <p>Vegur að hóteli liggur vel fyrir utan friðhelgunarsvæði fornleifar nr. 11.</p> <p>Fornleif nr. 10 er staðsett á mörkum griðarsvæðis og byggingarreit hótelsins. Eins og stærð og lega áætlaðarar hótélbyggingar er sýnd á skýringarupprætti deiliskipulagsins, þá er nokkur skörun á friðhelgunarsvæðinu og grunnfleti byggingarinnar. Mjög takmarkað aðgengi verður að þessum stað á hótellóðinni, því má ætla að fornleifin verði ekki fyrir ágangi gesta hótelsins.</p> <p>Ef nánari útfærsla og hönnun leiðir til skörunar, verða gerðar viðeigandi mótvægisáðgerðir og samráð haft við minjavörð.</p> <p>Á heildina litið, þá mun þessi valkostur hafa óveruleg áhrif á fornleifar á Gaddstaðaei.</p> <p style="text-align: center;">VALKOSTUR - B</p>	<p>Lög nr. 80/2012 um menningarminjar</p> <p>Minjastofnun: aðalskráning fornminja í Rangárþingi ytra.</p> <p>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningar- minjar og bæta upplýsingar um þær. <p>Landsskipulagsstefna 2024-2038:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markmið A: Áherslur A.4 & A.7 <p><i>(sjá nánari útlitun á áherslum Landsskipulagsstefnu í kafla 2.3.1 í greinargerð með deiliskipulagi)</i></p>

	<p>0 Útfærsla tillögunnar tekur sérstakt tillit til fornleifa á eyjunni og sýnir hún 15m friðhelgunarsvæði umhverfis bæði fornleif nr. 10 og nr. 11, þar sem engin uppbygging mun eiga sér stað næst þessum friðhelgunarsvæðum.</p> <p>Fornleif nr. 10 er staðsett á hól sem er hæsti punkturinn á eyjunni og gert ráð fyrir að göngustígur munu liggja upp að þessari fornleif. Verði þessi fornleif fyrir of miklum ágangi gesta er hægt að loka þessum göngustíg, þar sem eftir sem áður verður hægt að notast við göngustíg sem liggur meðfram veginum sem tengir lóðir L1 og L2.</p> <p>Göngustígur liggur meðfram friðhelgunarsvæði umhverfis fornleif nr. 11, en í þessu tilviki er óvíst hvort um fornleif er að ræða, en ef engin fornleif er á þessum stað verður hægt að nota þetta svæði sem útivistarsvæði.</p> <p>Þessi valkostur mun hafa engin eða óveruleg áhrif á fornleifar á Gaddstaðaei.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Tafla 6: Umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillagna

6.5. NIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS

Bygging hótels og smáhýsa á Gaddstaðaei mun hafa í för með sér umhverfisáhrif á svæðinu, á gróður, dýralíf og ásýnd þess. Með faglegum og vönduðum vinnubrögðum má lágmarka neikvæð áhrif og jafnvel gera svæðið áhugaverðara og eftirsóknarverðara.

Á meðan á deiliskipulagsferlinu hefur staðið hefur verið haft samráð við hagsmunaaðila. Bæði varðandi aðkomu að eyjunni og uppbyggingu hennar. Hætt hefur verið við gestahús vestanmegin á eyjunni og griðarsvæðin á vesturbakka eyjunnar felld saman við griðarsvæðið á miðri eyjunni svo úr verður eitt samfellt griðarsvæði. Engin byggð verður því á eyjunni á mótis við Gaddstaðabreyðu og Rangárbakka, og gestahúsum hefur verið fækkað um 17 frá fyrstu tillögu.

Gaddstaðaei er fremur láglend eyja með takmarkaðan trjá- og runnagróður. Tillagan leggur áherslu á að fyrirhugaðar byggingar falli vel að landslaginu. Trjágróðri verður plantað umhverfis gestahúsin, meðfram aðkomuleiðum og við bílastæði til að draga úr óæskilgum áhrifum bílaumferðar. Að beiðni veiðifélagsins skal ekki gróðursetja tré og runna á 10m breiðu beltum á vesturbakka eyjunnar.

Í dag er eyjan óbyggt svæði, algróið gras- og mólendi, þar sem einnig er að finna nokkurt kjarr og stöku tré, aðallega meðfram bökkum eyjunnar. Tillagan miðar að takamarka rask í náttúrunni við lagningu vega, veitna og við byggingarframkvæmdir. Í því sambandi, þá munu veitur verða lagðar við vegstæði og samtímis lagningu vega. Kjallari, mögulegur bílakjallari og mögulega hluti jarðhæðar verða staðsteypt og/eða úr forsteyptum einingum, en efri hæðir verða byggðar með léttum einingum. Slíkur byggingarmáti mun draga úr áhrifum á nærumhverfið og stytta byggingartímann. Gestahúsin verða aðfluttar forsmíðaðar einingar

og munu standa á einföldum undirstöðum. Því mun mjög takmörkuð jarðvinna fylgja þessum húsum.

Griðarsvæðin munu gegna margþættu hlutverki, má þar nefna verndun gróðurs og fuglalífs á eyjunni. Griðarsvæðin halda mannfólki frá bökkum eyjunnar og því munu búsvæði fiska í ánni verða fyrir lítilli truflun. Brú yfir Skeiðvallakvísl verður byggð á þann hátt að hún hafi sem minnst áhrif á vatnsbakka árinna, og á gengd fiska eða búsvæði þeirra.

Griðarsvæðið á miðri eyjunni er mikilvægt fyrir fuglavarp og eins til að viðhalda og vernda flóru eyjarinnar. Þetta griðarsvæði er samtengt griðarsvæðinu á vesturbakka eyjunnar og tryggir því flæði gróðurs og fuglalífs á milli þessara tveggja svæða. Griðarsvæðin á eyjunni ná yfir rúmlega helming af flatarmáli hennar.

Lega vega miðast við aðkomu að haganlega staðsettum gestahúsum á austurbakka, og því að ganga eins lítið og hægt er á stærð griðarsvæða. Göngustígar munu stýra umferð fótgangandi og vernda griðarsvæðin á eyjunni, þ.m.t. gönguleið inn af vesturbakka eyjunnar sem verður eingöngu opin utan varptíma og veiðitímabils.

Mikilvægt er að mengun berist hvorki í jarðveg né í ána, til að tryggja óbreytt vatnsgæði Ytri-Rangár. Því munu öll mannvirki á eyjunni tengjast fráveitukerfi sem tengist núverandi fráveitukerfi á austurbakka Ytri-Rangár um fyrirhugaða brú yfir Skeiðvallakvísl. Uppbygging á Gaddstaðaei mun flýta fyrirhuguðum úrbótum á fráveitukerfi þéttbýlisins á Hellu og byggingu þriggja þrepa hreinsivirkis.

Ofanvatn af þökum hótels og gestahúsa skal veitt í jarðveg um blágrænar ofanvatnslausnir. Notast verður við blágrænar ofanvatnslausnir við hönnun vega og bílastæða á eyjunni, svo og við hönnun vegar um Gaddstaðaflatir.

Affalli baðlauga (klórmengað vatn) verður dælt um sér lögn í núverandi hreinsistöð. Þar sem það mun blandast öðru fráveituvatni úr lagnakerfi sveitarfélagsins, en við það verður veruleg þynning á bakskolunarvatninu. Þaðan verður því dælt að nýrri hreinsistöð austan við Gaddstaðaflatir.

Mjög mikilvægt er að klórmengað vatn frá fyrirhuguðum baðlaugum komist ekki út í ána. Því mun fullnægjandi tæknileg úrlausn verða ákveðin við nánari útfærslu verkefnisins í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Veiðifélag Ytri-Rangár verður upplýst um þær aðferðir sem verða til skoðunar svo félagið geti gætt hagsmuna sinna og komið með gagnlegar ábendingar.

Ofangreind úrræði vegna fráveitu, regn- og yfirborðsvatns og einnig vegna frárennslis frá baðlaugum munu koma í veg fyrir hættu á mengun jarðvegsins og Ytri-Rangár.

Fyrirhuguð uppbygging mun auka álag á bæði vatnsveitu og hitaveitu í sveitarfélaginu. Hinsvegar mun þessi uppbygging vera hvati til að afla meira hitaveitu- og neysluvatns, sem mun styðja við frekari uppbyggingu í þéttbýli Hellu.

Aðkoma að eyjunni verður um nýjan veg um Gaddstaðaflatir og hefur hestamannafélagið Geysir samþykkt hana fyrir sitt leiti. Leiðin verður skýrt afmörkuð og lega vegarins er til þess fallin að draga úr umferðarhraða.

Við hönnun skipulagsins hefur verið tekið tillit til staðsetninga fornleifa á eyjunni, en viðeigandi mótvægisáðgerðir og samráð við minjavörð verður haft ef hætta er á að fornminjar raskist.

Jafn stórt hótél og um ræðir er líklegt til að efla atvinnustig á svæðinu, leiða til íbúafjölgunar og hafa jákvæð áhrif á þróun þess, fjölbreytni og verðmæti eigna. Líklegt er að verslun og önnur þjónusta muni eflast, þ.á.m. ferðaþjónusta með nýjum tækifærum fyrir útivist og afþreyingu.

Griðarsvæði á bökkum og miðju eyjarinnar munu vernda og viðhalda flóru og fínu hennar, jafnframt munu þau stuðla að því að búsvæði og gengd fiska í ánni haldist óbreytt. Aukinn trjágróður mun einnig stuðla að fjölbreyttari flóru og hugsanlega fjölbreyttara og auknu fuglalífi, auk þess sem ásýnd Gaddstaðaeypjar verður grænni og vistlegri.

Staðsetning bygginga, lega aksturs- og gönguleiða og plöntun trjágróðurs mun draga úr hugsanlegri hljóðmengun og umhverfisáhrifum þeirra. Aukinn trjágróður mildar ásýnd uppbyggingarinnar og dregur úr hljóðmengun frá umferð og truflun frá gestum á eyjunni.

Neikvæð áhrif uppbyggingarinnar á náttúrulegt umhverf eru talsverð á afmörkuðum stöðum, en jákvæð áhrif eru af auknum trjágróðri og fjölbreyttari þjónustu í samfélaginu og betri atvinnumöguleikum, auk þess sem jákvæð áhrif metnaðarfullrar uppbyggingar innan sveitarfélagsins verða seint ofmetin. Sérstaða fyrirhugaðrar uppbyggingar gæti styrkt Hellu sem ákjósanlegan ferðamannastað.

Komi í ljós að áhrif verði neikvæðari en áætlað var þarf að bregðast við með viðeigandi aðgerðum.

6.6. SAMANTEKT UMHVERFISÁHRIFA VALKOSTA

Í töflunni hér að neðan eru bornir saman ofanefndir valkostir A og B og einnig valkostur (0).

Tafla 6 - SAMANTEKT UMHVERFISÁHRIFA FYRIR VALKOSTI		VÆGI ÁHRIFA					
Umhverfisþáttur	Valkostur	verulega jákvæð	jákvæð	engin/ óveruleg	neikvæð	verulega neikvæð	óviss
Landslag Jarðvegur/jarðvegsrof	0			X			
	A			X	X		
	B				X		
Ásýnd & sjónræn áhrif	0			X			
	A		X				
	B				X		
Gróðurlendi & vistkerfi Búsvæði dýra & fiska	0			X			
	A			X	X		
	B			X	X		

Vatnafar / Heilbrigði Fráveita / Mengun	0			X			
	A			X			
	B			X			
Neysluvatn	0			X			
	A			X			
	B			X			
Hitaveita	0			X			
	A			X			
	B			X			
Baðlón / Vatnafar	0			X			
	A			X			
	B			X			
Loftslag	0			X			
	A			X			
	B			X			
Heilsa / Öryggi Hávaði	0			X			
	A			X			
	B					X	
Samfélag Verslun & þjónusta Ferðabjónusta Atvinnulíf	0					X	
	A	X					
	B		X				
Fornminjar	0			X			
	A			X			
	B			X			

Tafla 7: Samantekt umhverfisáhrifa valkosta

6.7. VÖKTUNARÁÆTLUN

Mikilvægt er að lífríkið sé vaktað þannig að bregðast megi við á viðeigandi hátt ef vísbendingar um neikvæð áhrif koma í ljós. Vöktunaráætlun verður unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands samhliða veitingu framkvæmdarleyfis.

Meta ber grunnástand lífríkis næst skipulagssvæðinu áður en framkvæmdir hefjast. Á meðan á framkvæmdum stendur skal vakta áhrif á lífríki með viðurkenndum hætti. Rannsóknnum skal fylgt eftir með viðurkenndri vöktun á lífríkinu á meðan hótelið er starfrækt og þar til gengið hefur verið frá svæðinu á fullnægjandi hátt ef starfsemi er hætt. Ef vísbendingar um neikvæð áhrif koma í ljós skal brugðist við á viðeigandi hátt í samráði við Umhverfisstofnun og/eða Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

6.8. MÓTVÆGISAÐGERÐIR

Leggja ber áherslu á markvissar mótvægisáðgerðir til að draga úr neikvæðum áhrifum á umhverfið, hvort heldur um er að ræða dýr, plöntur eða fornminjar á svæðinu. Mikilvægt er að raski á gróðri verði haldið í algjöru lágmarki og hann verndaður eins og kostur er. Þar sem raska þarf gróðri er lagt til að hann verði nýttur til yfirborðsfrágangs á skipulagssvæðinu. Svartlagi skal haldið til haga og hann nýttur til frágangs á svæðinu. Uppgræðsla raskaðra svæða skal falla vel að grenndargróðri.

Byggingar skulu felldar að landslagi og leitast skal við að draga úr sýnileika þeirra eins og kostur er.

Tryggja skal að mengun berist ekki í vatn, hvorki meðan á framkvæmdum stendur eða við rekstur hótelsins. Komið skal fyrir fituskiljum við hönnun og frágang þeirra eldhúsa sem starfrækt verða í hótelinu.

Almennt skal leggja áherslu á vistvænar lausnir, s.s. blágrænar ofanvatnslausnir. Einnig skal vanda frágang stíga á svæðinu, en þeim er ætlað að vernda griðarsvæði eyjunnar, s.s. vatnsbakka og fuglavarp, fyrir ágangi.

7. MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Deiliskipulagið hefur verið unnið í samráði við verkkaupa, sveitarfélagið, Veiðifélag Ytri-Rangár og Hestamannafélagið Geysi.

7.1. SKIPULAGSFERLI

Aðalskipulags/Deiliskipulagslýsing var unnin og kynnt í desember 2023, og óskað var eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Veðurstofu Íslands
- Vegagerðin
- Fiskistofu
- Hafrannsóknarstofnun

Umsagnir bárust frá ofangreindum stofnunum auk umsagna frá Náttúrufræðistofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Veitum og Landslög/Veiðifélag Ytri-Rangár.

Um mitt ár 2024 var fallið frá þeirri tillögu sem fram kom í ofangreindri skipulagslýsingu og vinna hafin við valkost A.

Fyrir og á meðan deiliskipulagsgerð stóð var leitað til Náttúrustofu Suðurlands um úttekt á fuglafánu og flóru Gaddstaðaeyjar og einnig var leitað til Fornleifastofunnar ehf varðandi könnun á hugsanlegum fornleifum á deiliskipulagssvæðinu. Zeppelin arkitekta hafa leitað álits brunahönnuðar varðandi hugsanlega útfærslu hótels og aðkomu slökkviliðs. Einnig hefur verið leitað til verkfræðistofunnar Eflu varðandi frárennismál og meðhöndlun klórs.

Ofangreindar úttektir og greinargerðir eru í viðauka við þessa greinargerð.

Í maí 2025 var breytt Skipulagslýsing vegna beytingar á aðalskipulagi auglýst.

Nú er auglýst tillaga að deiliskipulagi, samtímis breytingu á aðalskipulagi. Deiliskipulagstillagan telur greinargerð þessa ásamt deiliskipulags- og skýringarupprætti. Áform um uppbyggingu eyjunnar hafa breyst nokkuð frá því að deiliskipulagslýsingin frá 2023 var fyrst kynnt og má þar helst nefna:

- Hætt hefur verið við að byggja allt að 12 íbúðarhús á norðurhluta eyjunnar og í staðinn er áformað að reysa allt að 22 gestahús, sem tengjast hótélrekstrinum, á tveimur lóðum meðfram austurbakka eyjunnar.
- Hótélbyggingin er stærri, en samanþjappaðri og hefur verið flutt á suðurtanga eyjunnar..
- Griðarsvæði eru nú sýnd meðfram árbökkum eyjunnar og á miðsvæði hennar.

- Hugað hefur verið að varðveislu fornminja á eyjunni.

Kynningar- og samráðsfundir hafa verið haldnir með sveitarfélaginu og skipulagsfulltrúa Rangárþings ytra, auk Hestamannafélaginu Geysi og Veiðfélagi Ytri-Rangár, sem einnig voru sóttir af verkkaupa. Fyrir neðan er samantekt á þeim fundum sem haldnir hafa verið, þar sem fram koma þau helstu atriði sem athygli hefur verið vakin á og einnig útlistun á því hvernig brugðist hefur verið við þessum athugasemdum.

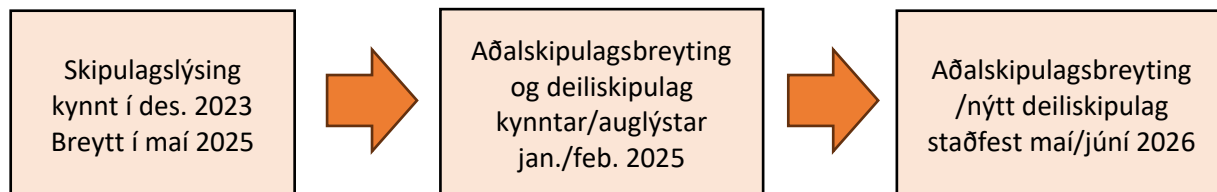
Fundur dags. og fundaraðilar ásamt fulltrúum Zeppelin arkitekta	
Athugasemdir	Viðbrögð
26.11.24: Sveitarstjóri, skipulagsstjóri, fulltrúar veiðifélags og verkkaupi	
<ul style="list-style-type: none"> • Upphafleg ósk veiðfélagsins var að hafa engin gestahús vestan megin á eyjunni. 	<ul style="list-style-type: none"> • Á fundinum var ákveðið að halda húsunum að sinni eins og þau voru kynnt.
27.01.25: Sveitarstjóri, skipulagsstjóri, fulltrúar hestamannafélagsins Geysis og verkkaupi	
<ul style="list-style-type: none"> • Rætt um aðkomu að eyjunni og bent á núverandi flóttaleið til og frá Gaddstaðaflötum. • Ósk um göngu- og hjólaleið meðfram nýjum vegi að eyjunni, hugsanlega einnig reiðleið. • Hestamannafélagið almennt hlynt veltengingu um Gaddstaðaflatar að fyrirhugaðri brú og einnig uppbyggingu jarðvegsmana við norðvesturjaðar skeiðvallarins. 	<ul style="list-style-type: none"> • Flóttleið athuguð og bætt við upprátt á seinna stigi. • Göngu/hjóra- og reiðleið bætt við aðkomuleið á uppdrætti.
03.02.25: Sveitarstjóri, skipulagsstjóri, fulltrúar veiðifélags og verkkaupi	
<ul style="list-style-type: none"> • Bent á að eyjan er fallegasti staðurinn á þessum kafla Ytri-Rangár. • Ósk um eins fá bílastæði og mögulegt er og engin stæði fyrir rútur. • Veiðfélagið sátt við staðsetningu hótélbyggingar syðst á eyjunni. • Vesturbakki eyjunnar er viðkvæmastur og einnig verðmætastur fyrir veiðifélagið. • Ósk um að færa gestahúsin innar frá vesturbakkanum og að færa veginn sem þjónustar þessi hús innar á eyjuna 	<ul style="list-style-type: none"> • Takmarkaður fjöldi bílastæða sýndur á uppdrætti og engin stæði fyrir rútur og skilmálum þar að lútandi bætt inn í greinargerð. • Gestahúsin vestan megin á eyjunni og byggingarreitur þeirra færður innar á eyjuna ásamt veltengingu við húsin. • Griðarsvæðum á árbökkum og á miðri eyjunni bætt við deiliskipulagsuppdrátt.
17.03.25: Sveitarstjóri, skipulagsstjóri og verkkaupi	
<ul style="list-style-type: none"> • Bent á að gönguleið á austurbakka árinna þarf einnig að vera reiðleið. • Bent á þörf fyrir blá-grænar ofanvatnslausnir við hönnun vega. • Bent á að deiliskipulagssvæðið þarf að stækka til að innihalda alla veltenginguna að gatnamótum við Gaddstaðaveg. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gönguleið meðfram austurbakka Ytri-Rangár sýnd einnig sem reiðleið á deiliskipulagsuppdráttum. • Skilmálum um blá-grænar ofanvatnslausnir bætt inn í deiliskipulagsgreinargerð. • Deiliskipulagssvæðið stækkað meðfram og umhverfis veltengingu um Gaddstaðaflatar að Gaddstaðavegi.
09.04.25: Fulltrúar Veiðfélags Ytri-Rangár	
<ul style="list-style-type: none"> • Bent á að óæskilegt sé að hafa göngustíga meðfram árbakkanum. • Óskað eftir að tré og runnar nái ekki niður að árbakkanum. • Mælst til að halda og friðlýsa þyrpingu af barrtrjám nærri fyrirhuguðu hóteli. • Bent á að takamarka þurfi aðgengi að árbökkum eyjunnar til að styggja ekki fisk. • Bent á mikilvægi þess að hafa olíuskiljur við bílastæði. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tekið fram í greinargerð að göngustígar verði ekki á árbökkum eyjunnar. • 10m breitt trjá- og runnalaust belti sýnt á uppdráttum meðfram árbakka vestan megin á eyjunni. • Friðaður trjálundur sýndur á deiliskipulagsuppdráttum fyrir norðan hótélbygginguna og sett fram sem kvöð í deiliskipulagsgreinargerð og einnig sem almennur skilmáli. • Skilmáli settur fram í greinargerð um notkun olíuskilja í tengslum við bílastæði hótelsins.
31.05.25: Veiðfélag Ytri-Rangár	
<ul style="list-style-type: none"> • Félagið lýsti áhyggjum sínum vegna baðlóna sem sýnd eru á deiliskipulagsuppdráttum og hættu á að klór berist út í ána. • Bent á hugsanlega truflun frá gestahúsum á vesturbakkanum á veiðimenn og upplifun þeirra við veiðar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Á frumhönnunarstigi mannvirkja verður útfærsla fráveitu vegna bygginga og baðlóna ákveðin í samráði við sveitarfélagið og tæknileg lausn útfærð og kynnt Veiðfélagi Ytri-Rangár og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands til umsagnar.

<ul style="list-style-type: none"> • Bent á hugsanlega truflun frá umferð og bílastæði við hótélbygginguna. • Bent á viðvarandi skort á hitaveituvatni í þéttbýlinu á Hellu. • Bent á stöðu fráveitumála í þéttbýli Hellu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestahúsum á vesturbakkanum hefur verið fækkað úr 16 í 13 og lóðin (L2) ásamt byggingarreit hefur verið minnkuð. Einnig hefur eftirstandandi húsum verið dreift meira þannig að lengra bil verður á milli þeirra. Suðurendi lóðar L2, sem er næst helsta veiðistað í ánni, hefur verið stytur um 56m. • Legu aðalvegjar í átt að hóteli hefur verið breytt til að minnka umferðarhraða þegar nær dregur vesturbakkanum og einnig til að vernda fornminjar nálægt þessari leið. • Aðkoma að bílastæði hótelsins hefur verið færð nokkuð fjær vesturbakkanum og er nú sýndur 15 - 32m breiður trjálundur meðfram aðkomunni og aðliggjandi griðarsvæði, allt frá suðurenda lóðar L2 og að bílastæði hótelsins, sem mælist um 165m að lengd.
Eftir að deiliskipulagstillagan var lögð inn til sveitarfélagsins í júní '25 hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Lóð L2 minnkuð til að rýma aðeins 2 gestahús fyrir sunnan Gaddstaðabreyðu. • Lóðarmörkum lóðar L3 breytt til að sýna 15 gestahús um norðurtanga eyjunnar, auk eins stærra húss nyrst á eyjunni. • Autt bil sýnt í röð gestahúsa á vesturbakka eyjunnar á móts við Gaddstaðabreyðu • Vegir að gestahúsum endurhannaðir án hringaksturs um miðja eyjuna. • Bílastæði fyrir gestahús á lóð L4 gerð minni að umfangi og falin í trjágróðri. • Griðarsvæði á miðri eyjunni og á vesturbakka hennar sameinuð á móts við Gaddstaðabreyðu. • Lóðarmörkum hótels breytt. • Trjálundur vestan við bílastæði og aðkomu að hóteli stækkaður. • Trjágróður sýndur á lóðum L2 - L4. • Ný gönguleið sýnd fyrir norðan lóð L4. <p>Í október 2025 voru eftirfarandi breytingar gerðar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lóð L2 felld út. • Lóð L3 minnkuð og er nú eingöngu meðfram austurbakka eyjunnar. • Lóð L4 númeruð sem lóð L2, með óbreyttum fjölda gestahúsa, þ.e. 12. • Fjöldi gestahúsa á lóð L3 fækkað niður í níu 60m² hús, auk eins húss allt að 150m² að stærð. • Trjábelti sýnd norðan- og vestanmegin við aðkomu að hóteli og vestanmegin við aðkomu að gestahúsum á lóð L3. • Griðarsvæði á vesturbakka eyjunnar og í miðju hennar eru nú algerlega sameinuð. • Eftir breytinguna eru engin gestahús á vesturbakkanum.

Tafla 8: Samtekt á athugasemdum frá fundum og viðbrögðum við þeim.

Samhliða undirbúningi og kynningu á breyttu deiliskipulagi fyrir Gaddstaðaeý, mun sveitarfélagið vinna við breytingar á aðalskipulagi þéttbýlisins á Hellu.

Skipulagsferlið er í helstu dráttum eins og hér greinir:



8. VIÐAUKAR

Viðaukar verða í endanlegri útgáfu greinargerðarinnar sem samanstanda af skýrslum og umsögnum sem munu berast á auglýsingaferlinu:

Skýrslur sem unnar hafa verið vegna tillögu að deiliskipulagi Gaddstaðaeypjar:

- Náttúrufræðistofa Suðurlands skýrsla dags. 20.08.2024
- Fornleifafræðistofan skýrsla dags. 17.03.2025
- Verkfræðistofan Örugger ehf Minnisblað dags. 01.04.2025
- Verkfræðistofan EFLA ehf Minnisblað dags. 01.12.2025