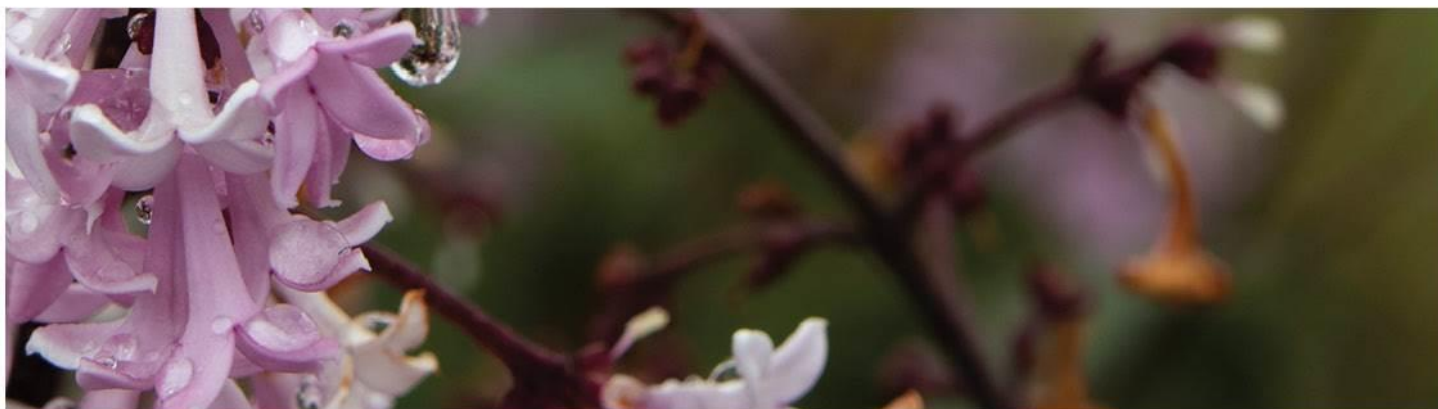




LEYNIR 2 Í LANDSVEIT

Skipulagslýsing vegna deiliskipulags

28.07.2025



SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

113059-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

HB, IS

RÝNT

ÁJ, BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Deiliskipulag	6
2.3	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	6
2.4	Vatnsvernd	7
2.5	Fornminjar	7
3	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
4	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags fyrir Leyni 2, (L224463) í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010. Deiliskipulagið nær yfir um 4 ha af landi Leynis 2. Leynir 2 er skráð 25 ha að stærð skv. fasteignaskrá HMS. Gert er ráð fyrir gistingu í þjónustuhúsi og minni gestahúsum (kúluhúsum) fyrir allt að 50 gesti, skv. flokki II. Þá verður áfram heimilt að reka tjaldsvæði. Heimilt verður að vera með fasta búsetu. Nýtt deiliskipulag verður í samræmi við gildandi aðalskipulag en um er að ræða hluta verslunar- og þjónustusvæðisins VP33.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Leyni, dags. B-deildar auglýsingar 28. jan. 2021. Í því skipulagi var heimild fyrir nokkuð umfangsmikilli gistingu og þjónustu við ferðamenn. Með nýju deiliskipulagi er dregið verulega úr umfangi starfsemi. Eldra deiliskipulag verður felld úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

Í umhverfismatsskýrslu deiliskipulags verða metin líkleg áhrif af fyrirhugaðri starfsemi.



MYND 1. Gildandi deiliskipulag, sem verður felld úr gildi.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 5.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Staðhættir

Land Leynis 2 er flatt og aðeins norðan þess rennur Klofalækur. Samkvæmt vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar er svæðið sem um ræðir skilgreint sem tún og akurlendi. Nyrst á svæðinu hefur verið plantað trjám sem veita skjól á tjaldsvæðinu og við íbúðarhúsið. Bakkar Klofalækjar eru grasigrónir. Nyrst á svæðinu er rekið tjaldsvæði. Innan svæðis er einnig þjónustuhús, íbúðarhús og geymsla/braggi. Aðkoma að Leyni 2 er af Landvegi (nr. 26) og um Stóra-Klofaveg (nr. 2799).

Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Tungnaárhraun nr. 103-308-G. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Hvort tveggja er óþekkt. Skoðað verður hvort ástæða sé til að vinna sérstakt áhrifamat fyrir vatnshlot.

Leynir 2 er staðsett á Þjósárhrauni, forsögulegu hrauni sem rann fyrir 8600 árum síðan. Ekki sér í hraunið á yfirborði í landi Leynis. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu Náttúrufræðistofnunar. Í Leyni þarf að hafa í huga nálægð svæðisins við búsetu og veg með mikilli umferð en hvorttveggja hefur áhrif á fugla.



MYND 2. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins. Mynd frá map.is/ry - ©Loftmyndir ehf.

2.2 Deiliskipulag

Á svæðinu er íbúðarhús, véla/verkfærageymsla og hlaða. Heimilt verður að stækka íbúðarhúsið, heildarstærð þess verði um 250 m². Áformað er að byggja 15 gestahús, hvert um sig allt að 50 m² og um 800 m² þjónustuhús á einni til tveim hæðum, þar sem verður salerni fyrir tjaldsvæðið og möguleg gistaðstaða fyrir gesti og starfsfólk. Mögulega verður hluti gestahúsa kúluhús. Heildarbyggingarmagn er áætlað allt að 1800 m².

Gert er ráð fyrir starfsmannaaðstöðu í núverandi íbúðarhúsi auk þess sem aðstaða verður fyrir starfsfólk í þjónustuhúsi.

Gert er ráð fyrir öflun neysluvatns, úr lindum norðan Landvegar, þar sem hægt er að tryggja vatnsvernd. Einnig verður gert ráð fyrir öflugri hreinsun fráveitu og tryggt að ekki verði mengandi efni geymd innan svæðis, en það er innan fjarsvæðis vatnsverndar. Áætlaður heildarfjöldi persónueininga er um 80 vegna gesta en íbúar og starfsfólk allt að 10 persónueiningar. Allt skólp frá mannvirkjum verður hreinsað í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 með áorðnum breytingum nr. 450/2009 ásamt reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns, að teknu tilliti til ákvæða í lögum nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.

2.3 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Um slík svæði gildir eftirfarandi stefna.

- „Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikar fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið.
- Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að upplýsingagjöf og öryggi ferðamanna, m.a. gagnvart vegtengingum við fjölfarna vegi.
- Við gerð deiliskipulags verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð verður áhersla á góðan frágang lóða. Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða.
- Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar og nægilega mörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni.“

Leynir er innan verslunar- og þjónustusvæðisins VÞ33 og um það gildir eftirfarandi stefna í aðalskipulagi.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTI-PLÁSSA HEIMILD
VÞ33	Leynir	Heimilt er að byggja upp ferðaþjónustu s.s. stækkun núvarenda tjaldsvæðis og byggingu þjónustuhúss, gistingu í 45 húsum. Þá verður heimilt að hafa kúluhús/tjöld (igloo) við hvert hús m.a. til stjörnu- og norðurljósaskoðunar. Hámarksstærð hvers húss ásamt kúluhúsi er allt að 90 m ² . Ekki verður gert ráð fyrir gistingu í kúluhúsum.	0	180

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTI-PLÁSSA HEIMILD
		Heimilt er að byggja veitinga- og þjónustuhús, allt að 800 m². Núverandi byggingar nýtast sem aðstaða fyrir þjónustu og heimilt er að stækka núverandi íbúðarhús til íbúðar- og/eða fyrir starfsfólk. Leitast skal við að raska sem minnstu landsvæði við framkvæmdir. Mannvirki geta verið á 1-2 hæðum. Hús verða með torfpaki en kúluhús að mestu úr gagnsæju efni. Heimilt er að vera með tjaldsvæði fyrir 60 gesti. Heimilt er að byggja allt að 200 m² þjónustuhús fyrir tjaldsvæðið. Fjöldi gesta á tjaldsvæði er til viðbótar þeim gistiplássum sem mega vera í gestahúsum. Stærð svæðis er um 15 ha. Svæðið allt er á fjarsvæði vatnsverndar. Því verður, samhliða lagningu vatns- og rafveitu, skoðað með lausnir til að hindra að mengun berist í grunnvatn. Frárennsli verður tengt hreinsivirkjum sem samanstanda af rotþróum og siturbeðum. Staðsetning hreinsivirkja tekur mið af hæðarlegu og rennislis stefnu lagnakerfis. Siturbeð verða hönnuð skv. norskum leiðbeiningum um jarðvegshreinsun húsaskólps (VA-Miljöblad) og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar. Hreinsun frárennslis og frágangur kerfis verður í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Nota skal skjólbelti og trjágróður til að draga úr sýnileika mannvirkja.		

2.4 Vatnsvernd

Leynir 2 er innan fjarsvæðis vatnsbóla. Um fjarsvæðið gilda eftirfarandi skilmálar skv. reglugerð:

Verndarákvæði fjarsvæða eru þessi skv. skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br.: Þar sem vitað er um sprungur eða misgengi skal gæta fyllstu varúðar í meðferð efna sem talin eru upp undir grannsvæði vatnsbóla. Stærri geymslur fyrir slík efni eru bannaðar á svæðinu. Heilbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirmæli varðandi umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarhúsa og annarra mannvirkja.

2.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum eru engar fornleifar innan skipulagssvæðisins. Minjar í nágrenninu eru m.a. álagablettur (RA-463:027) í túnjaðri Leynis 2. Engar þekktar minjar eru í hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

3 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með deiliskipulaginu er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir líklegum umhverfisáhrifum af stefnu þess og eftir atvikum bornir saman valkostir.

TAFLA 1. Umhverfispættir og helstu matsspurningar.

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Samfélag	Atvinnutækifæri Íbúar	Stefna í aðalskipulagi
Náttúrufar og dýralíf	Búsvæði dýra Gróður	Vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar. Mikilvæg fuglasvæði.
Náttúru- og menningarminjar	Fornminjar Búsetu- eða menningarlandslag	Aðalskráning fornminja Lög nr. 80/2012 um menningarminjar
Landslag og ásýnd	Byggðamynstur	Stefna í aðalskipulagi.
Loft	Losun og binding gróðurhúsalofttegunda	Stefna í aðalskipulagi
Hljóðvist	Hljóðvist innan svæðis og á aðliggjandi svæðum.	Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.
Vatn	Áhrif á fjarsvæði vatnsverndar Áhrif á vatnshlot	Stefna í aðalskipulagi. Vatnaáætlun. Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

4 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulagslýsing verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúruverndarstofnun
- Vegagerðin

Reiknað er með að skipulagslýsing verði kynnt í haust, deiliskipulagið auglýst seinni part árs og það staðfest í byrjun árs 2026.