



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – Breyting aðalskipulags og gerð deiliskipulags

Tindasel 1 og 2 – Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis VP9.

27.02.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

108478-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir / Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.2.1	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028	6
2.2.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
1.1.1	Vatnaáætlun 2022-2027	8
2.3	Deiliskipulag	8
2.4	Fornminjar	8
3	BREYTING SKIPULAGS	8
4	DEILISKIPULAG	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	9
5.2	Umhverfispættir og áherslur	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar	11
6.2	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr. laganna. Svæðin sem breytingin nær til er úr landi Tindasels 1 (landnr. 234038), um 70,2 ha að stærð og Tindaseli 2 (landnr. 234039), um 54,2 ha að stærð. Nú þegar er skilgreint um 2 ha verslunar- og þjónustusvæði (VP9) á Tindaseli 1 sem stækkar í um 5 ha.

Áætluð er uppbygging á hóteli og ferðaþjónustu tengd útiveru. Fyrirhugað er að auka heimildir til gistingar úr 16 manns í allt að 200. Einnig verður gert ráð fyrir fastri búsetu á svæðinu fyrir starfsmenn. Starfsmannahús verður eftir atvikum innan VP reits eða á skilgreindu landbúnaðarsvæði. Uppbygging kemur til með að verða áfangaskipt og verður gerð nánar grein fyrir því í deiliskipulagi.

Skipulags- og byggingarskilmálar verða nánar útfærðir í deiliskipulagi sem verður unnið og kynnt samhliða breytingu á aðalskipulagi.

Unnin verður matstillkynning til skipulagsstofnunar í samræmi við lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 eru framkvæmdirnar, sem fyrirhuguð skipulagsbreyting mun taka til, tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar. Fyrirspurn um matsskyldu er unnin samhliða skipulagsáætlunum.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

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

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Samkvæmt nýjustu tölum Hagstofu Íslands var um 9% aukning ferðamanna sem gista á Suðurlandi¹ milli ára 2022-2023. Með auknum ferðamannastraumi í sveitarfélaginu eykst eftirspurn eftir gistirýmum á svæðinu, því er gott tækifæri fyrir aukna atvinnuuppbyggingu sem styrkir sveitarfélagið og um leið samfélagið í heild sinni. Landeigendur víða í sveitarfélaginu huga að breyttri atvinnustarfsemi með því að þjónusta ferðamenn, þá sérstaklega með gisti- og veitingaþjónustu ásamt ýmis konar afþreyingu.

Í samræmi við 5. gr. Jarðlaga nr. 81/2004 vill sveitarfélagið heimila breytinguna á þeim forsendum að fyrir er nú þegar rekstur á skipulagssvæðinu, en töluvert meiri eftirspurn er eftir svæðum fyrir þjónustu við ferðamenn í sveitarfélaginu og því ekkert í fyrirstöðu á meðan nægt framboð er eftir af landbúnaðarlandi. Auk þess er ólíklegt að skipulagssvæðið sé úrvals landbúnaðarsvæði þar sem hægt er að sjá á mynd 1 að svæðið er fremur raskað að hluta til.

Á Tindaseli 1 er gamalt fjós, sem áður tilheyrði jörðinni Stokkalækur. Fjósi hefur verið breytt í hótél, Deluxe Lodge. Hótelið er með 8 herbergjum fyrir allt að 16 gesti. Fyrirhugað er að auka núverandi rekstur á Tindaseli 1 úr 16 gestum í um 200 gesti, með allt að 100 herbergjum. Stækkunin verður gerð í áföngum. Einnig verður gert ráð fyrir starfsmannahúsi á svæðinu. Gert er ráð fyrir að starfsmannahús og tækjageymsla verði allt að 300 m² bygging, ein eða fleiri sem a.m.k. hluta til verður innan landbúnaðarlands. Gert er ráð fyrir möguleikum til heilsársbúsetu í starfsmannahúsum.

Jörðin er stór og vilja rekstraraðilar einnig bjóða upp afþreyingu s.s. útivist, gönguleiðir, skíðagöngu, reiðhjól o.fl. Horft er til þess að vera með gönguferðir eða ferðir á buggy-bílum og/eða hjólum innan eignalands eða út frá skipulagssvæði. Þá er einnig skipulagt akstursíþróttasvæði rétt utan við Hellu.

2.1 Staðhættir

Tindasel er staðsett í Rangárþingi ytra. Fyrir er gisting á svæðinu. Svæðið er grasi gróið. Tindasel 1 er skráð 70,2 ha samkvæmt HMS og Tindasel 2 er skráð 54,2 ha.

Aðkoma að svæðinu er af Rangárvallavegi (264). Allmikið lindarvatn kemur undan Hekluhraunum, skammt ofan skipulagssvæðis, m.a. Stokkalækur og Eystri-Rangá.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi en er einnig innan VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi sem er mikilvægt fuglaverndunarsvæði.

¹ <https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/ferdathjonusta/gistinaetur-i-desember-2023/>



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. Mynd frá Google maps.

2.2.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í gildandi aðalskipulagi eru svæðin sem breytingin nær til skilgreind sem landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði en fyrirhugað er að breyta stærð VP9 úr 2 ha í 5 ha.

Eftirfarandi stefna gildir um notkun landbúnaðarlands:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

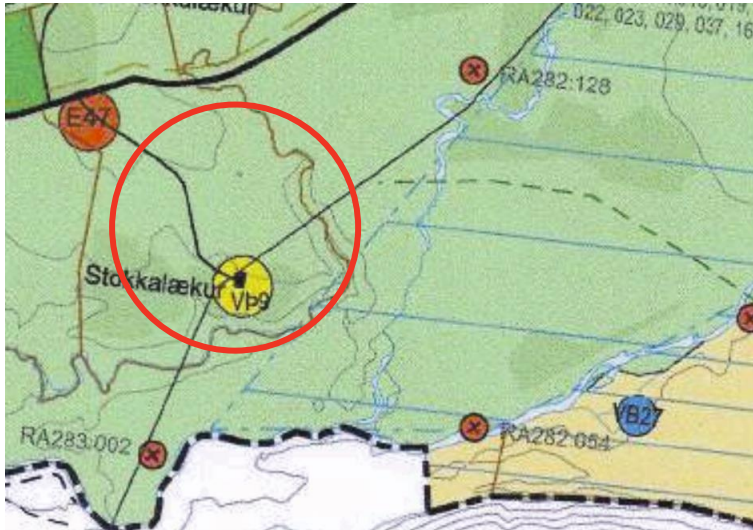
Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

Í kafla 2.3.4 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um verslunar- og þjónustusvæði:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflur, afþreyingarmöguleikum 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 öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

TAFLA 1. Hluti töflu verslunar- og þjónustusvæða. Texti í gildandi greinargerð aðalskipulags.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
Vp9	Stokkalækur	Ferðapjónustubýli með gistingu fyrir 16 manns og veitingasölu. Ekkert deiliskipulag í gildi. Stærð svæðis er um 2 ha.	16	16



MYND 2. Hluti að Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

2.2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum².

² (Skipulagsstofnun 2016).

1.1.1 Vatnaáætlun 2022-2027

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

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Tungnaárhraun nr. 103-308-G og rennur Stokkslækur nr. 103-684-R austan og sunnan við svæðið. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðin. Unnið verður deiliskipulag samhliða aðalskipulagsbreytingunni og auglýst á sama tíma.

2.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins, en fyrirhugað er að fá fornleifafræðing til að skoða svæðið.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 BREYTING SKIPULAGS

Gerð verður breyting á sveitarfélagsupprætti og greinargerð. Gert er ráð fyrir stækkun verslunar- og þjónustusvæði VP9 í Tindaseli úr 2 ha í 5 ha.

4 DEILISKIPULAG

Unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir uppbyggingu á hóteli/gistiaðstöðu fyrir allt að 200 gesti, starfsmannaaðstöðu og ævintýrarými/geymslurými fyrir t.a.m. buggy-bíla. Nánar verður gert grein fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum og veitumálum í deiliskipulagi.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

Framkvæmdin fellur undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætla nr. 111/2021 þar sem kveðið er á um framkvæmdir við uppbyggingu hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200 sé í flokki B. Unnið er að fyrirspurn um matsskyldu til Skipulagsstofnunar. Gert er ráð fyrir að ferli matstilkynningar á svipuðum tíma og breyting aðalskipulags er í ferli.

5.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borinn saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýju deiliskipi verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 2. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Staðsetning og hönnun mannvirkja skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi. 60/2013 lög um náttúruvernd. Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði dýra. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Grunnvatn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> Öll vatnshlot náí umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.</i> 	
Samfélag <i>Atvinnulif.</i> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. <i>Landskipulagsstefna 2015-2026.</i> Tryggja góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu við ferðamenn?
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <i>Landskipulagsstefna 2015-2026.</i> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?

6 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.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferlið

