

Heiðarsel - Skaftárhreppur

nýtt deiliskipulag

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

14. júlí 2025

EFNISYFIRLIT

1	Formáli.....	3
2	Forsendur og viðfangsefni	3
	2.1 Skipulagssvæðið	4
	2.2 Samræmi við aðalskipulag	4
	2.3 Deiliskipulag	5
	2.4 Náttúrufar	5
	2.5 Aðliggjandi deiliskipulag	5
	2.6 Áfangaskipting	6
	2.7 Fornminjar	6
3	Stefna og skilmálar.....	7
	3.1 Uppbyggingaráform á deiliskipulagssvæðinu	7
	3.2 Almennt um skilmála	7
	3.3 Lóðir og byggingarreitir	8
	3.4 Samgöngur og bílastæði	11
	3.5 Gróður og opin svæði.....	11
	3.6 Gönguleiðir	11
	3.7 Rafmagn, fjarskipti og lýsing	11
	3.8 Neyslu- og slökkvivatn	12
	3.9 Hitaveita	12
	3.10 Fráveita	12
	3.11 Blágrænar ofanvatnslausnir	13
	3.12 Sorphirða, móttaka, flokkun & förgun.....	13
	3.13 Brunavarnir.....	13
	3.14 Skilti.....	13
	3.15 Skilmálatafla	14
4	Umhverfismatsskýrsla.....	15
	A. Yfirlit og tengsl við aðrar áætlanir.....	15
	B. Mat á líklegum umhverfisáhrifum	16
	C. Raunhæfir valkostir m.t.t. markmiða	16
	D. Mótvægisáðgerðir og vöktun	17
	E. Samantekt	17
	F. Aðrar upplýsingar	17
5	Kynning og auglýsing.....	18
	5.1 Skipulagslýsing.....	18
	5.2 Matsskyldufyrirspurn	18
	5.3 Kynningarfundir	18
	5.4 Umsagnaraðilar	18
	5.5 Auglýsing.....	18
	5.6 Afgreiðsla á deiliskipulagi.....	18
6	Afgreiðsla og gildistaka	19

1 FORMÁLI

Sveitarstjórn Skaftárhrepps hefur samþykkt endurskoðun á Aðalskipulagi Skaftárhrepps 2023- 2043 þar sem skilgreint er verslunar- og þjónustusvæði við Heiðarsel norðan við Fjaðrárgljúfur. Deiliskipulag þetta felur í sér skilgreiningu á uppbyggingarheimildum innan þess svæðis sem skilgreint er sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi. Tilfnið eru áform um uppbyggingu gisti- og veitingaþjónustu og að samhliða verði heimiluð föst búseta starfsmanna o.fl. sem tengist rekstrinum.

Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag.

Lögð verður áhersla á vandaða uppbyggingu og að uppbygging taki mið af því að raska umhverfinu sem minnst. Miðað er við að umhverfisáhrif af starfsemi á svæðinu verði minniháttar og að henni fylgi hvorki loftmengun né úrgangur umfram það sem almennt gerist.

Deiliskipulag þetta setur ramma utan um uppbyggingu á svæðinu en deiliskipulagið gerir einnig ráð fyrir að starfsemin geti vaxið talsvert á svæðinu og að uppbygging verði áfangaskipt.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu eða aðliggjandi svæðum.

Þar sem deiliskipulagstillagan er í samræmi við skipulagsákvæði aðalskipulags er ekki þörf á skipulagslýsingu sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 FORSENDUR OG VIÐFANGSEFNI

Ferðaþjónusta í Skaftárhreppi hefur aukist verulega á undanförunum árum og mikið borið á aukinni eftirspurn eftir fjölbreyttri gistingu og þjónustu við ferðamenn. Markmið með gerð deiliskipulagsins er að stuðla að auknum atvinnutækifærum í Skaftárhreppi. Áætlað er að uppbyggingin muni stuðla að vexti og viðgangi ferðaþjónustu í sveitarfélaginu með fleiri gisti- og afþreyingarmöguleikum.

Í deiliskipulaginu eru ný verslunar- og þjónustusvæði í landi Heiðarsels skilgreind. Skipulagssvæðið er vel staðsett m.t.t. tenginga við þjóðveg og fjarlægðir við helstu ferðamannastaði í sveitarfélaginu og á Suðurlandi.

Uppbygging gistingar og afþreyingar á svæðinu er til þess fallin að dreifa betur ferðamönnum um sveitarfélagið og lengja dvöl þeirra, sem styður jafnframt við aðra ferðaþjónustu á svæðinu og í sveitarfélaginu.



Mynd 1: Skipulagssvæðið merkt inn á loftmynd

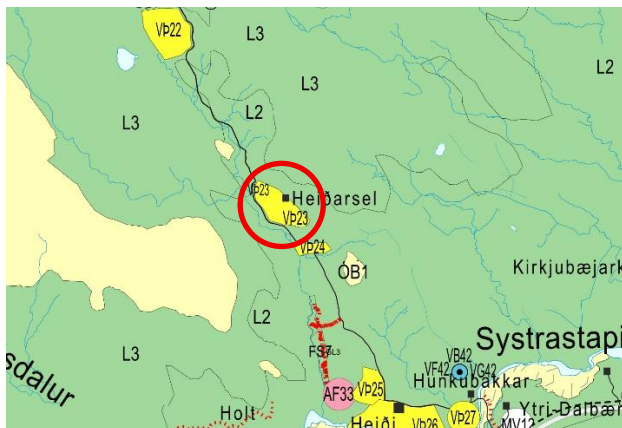
2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið liggur í dalverpi upp af Fjaðrárgljúfri austan við Lakaveg (F206). Svæðið er algróið graslendi, 27,9 ha að stærð. Landið rís til norðausturs frá þjóðvegnum. Lægsti hluti þess er í um 120m hæð yfir sjávarmáli en hæsti hluti í um 180m hæð yfir sjávarmáli. Fyrirhuguð uppbygging mannvirkja er á lægsta svæðinu, þ.e. frá 120m-140m hæð yfir sjávarmáli.

2.2 SAMRÆMI VIÐ AÐALSKIPULAG

Skipulagssvæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP23) í aðalskipulagi Skaftárhrepps 2023-2043. Deiliskipulag þetta er í samræmi við skipulagsákvæði aðalskipulags:

Nr	Heiti	Lýsing svæðis	Skipulagsákvæði	Fjöldi gistirúma	Stærð (ha)
VP23	Heiðarsel I og II	Á svæðinu verði heimilt að reisa úrvals hótél ásamt veitingarekstri og móttökusölum	Gert er ráð fyrir að hótelið muni hafa 220 herbergi fyrir um 500 gesti. Einnig verða í byggingunni þjónustu- og stoðrými fyrir reksturinn. Hámarksbyggingarmagn 18.000m ²	500	27,9



Mynd 2: Skipulagssvæðið merkt inn á aðalskipulag með rauðum hring

2.3 DEILISKIPULAG

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

Í nýju deiliskipulagi er gerð grein fyrir landnotkun, lóðaskipulagi, byggingarreitum og byggingarmagni, skilmálum um gæði bygginga, hæð þeirra og form ef ástæða er til, gatnakerfi og bílastæðamál.

Gert er ráð fyrir vegtengingu fyrir eystri hluta svæðisins við um núverandi innkeyrslu frá Lakavegi (F206) sem verður endurbætt. Aðkoma inn á vestari hluta svæðisins verður um nýja vegtengingu inn á Lakaveg (F206) austan við Selártanga.

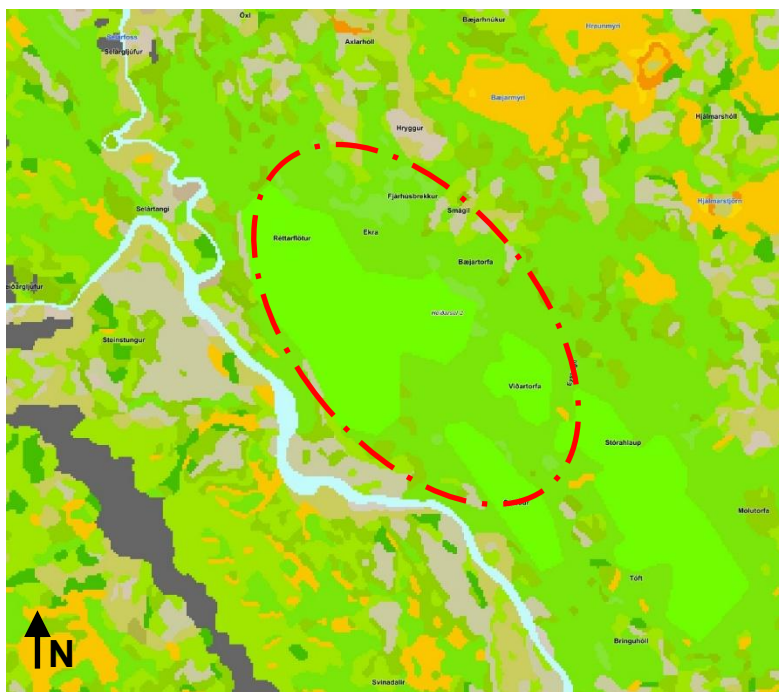
Efst á skipulagssvæðinu verður hótelið, þar fyrir neðan gistiskálar á tveimur afmörkuðum lóðum. Miðlægt verður staðsett lóð fyrir starfsmannaíbúðir nálægt núverandi íbúðarhúsi, sem gert er ráð fyrir að verði endurnýjað.

Leitast verður við að byggingar standi sem næst hvor annarri og falli inn í landslagið með jarðvegsmótun og náttúrulegum klæðningarefnum. Byggingar og uppbyggingaráfangar eru staðsett þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

2.4 NÁTTÚRUFAR

Svæðið er í dag algróið graslendi að mestu og hefur ekki verið nýtt til landbúnaðar undanfarin ár.

Í vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar, sem kortlagðar voru 2012 til 2016, flokkast landið mikið til sem graslendi, língresis- og vingulsvist (L9.6), blómgresisvist (L9.7) og sem tún og akurlendi (L14.2). Í brekkum ofan skipulagssvæðis eru mosar (L5). Sjá yfirlitsmynd úr vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar úr Vefsíða stofnunarinnar á mynd 3 að neðan. Samkvæmt vistgerðarkortinu flokkast svæðið sem tún og akurlendi (L14.2) að mestu (ljósgrænt) en graslendi (að mestu L9.6) þar í kring (milligrænt). Mosar (brúnt) og mólendi eru að mestu utan skipulagssvæðis, sjá mynd 2 að neðan.



Mynd 3: Vistgerðarkort úr Vefsíð Nátúrufræðistofnunar (júlí 2025).

2.5 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

Ekkert deiliskipulag liggur fyrir á aðliggjandi svæðum.

2.6 ÁFANGASKIPTING

Uppbygging verður áfangaskipt á skipulagssvæðinu.

2.7 FORNMINJAR

Fyrirhugað er að vinna skráningu fornminja á skipulagssvæðinu haustið 2025 af Bjarna F. Einarssyni fornleifafræðingi hjá Fornleifafræðistofunni.

Þegar niðurstöður skráningar liggja fyrir verða fornleifar, ef þær finnast, skráðar inn á deiliskipulagsuppdrátt ásamt lögbundnu 15 metra helgunarsvæði

Ekki eru aðrar fornminjar á svæðinu svo vitað sé en ef vart verður við fornminjar við framkvæmdir á svæðinu skal haft samband við Minjastofnun sbr. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi framhalda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

3 STEFNA OG SKILMÁLAR

3.1 UPPBYGGINGARÁFORM Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU

Fyrirhugaðar eru framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu sem miða að uppbyggingu ferðamannatengdrar starfsemi. Steinar Resort ehf., framkvæmdaaðili og landeigandi Heiðarsels (áður Heiðarsels 1 og 2) í Skaftárhreppi, hyggst byggja 220 herbergja hótél, um 15-20 gistiskála, íbúðir fyrir starfsmenn ásamt því að endurbyggja núverandi íbúðarhús á deiliskipulagssvæðinu.

Gert er ráð fyrir veltengingu fyrir eystri hluta svæðisins um núverandi innkeyrslu frá Lakavegi (F206) sem verður endurbætt. Aðkoma inn á vestari hluta svæðisins verður um nýja veltengingu inn á Lakaveg (F206) austan við Selártanga.

Efst á skipulagssvæðinu verður hótelið, þar fyrir neðan gistiskálar á tveimur afmörkuðum lóðum. Miðlægt verður staðsett lóð fyrir starfsmannaíbúðir nálægt núverandi íbúðarhúsi, sem gert er ráð fyrir að verði endurnýjað.

Leitast verður við að byggingar standi sem næst hvor annarri og falli inn í landslagið með jarðvegsbólun og náttúrulegum klæðningarefnum. Byggingar og uppbyggingaráfangar eru staðsett þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

Í deiliskipulagsskilmálum er gerð krafa til vandaðs útlits húsa og lóðar og gæta skal samræmis í heildaryfirbragði bygginga á svæðinu.

Framkvæmdaraðili telur að framkvæmdin komi til með að hafa jákvæð áhrif á ferðaþjónustu, útivist og samfélag.

3.2 ALMENNT UM SKILMÁLA

Deiliskipulaginu er ætlað að vera rammi utan um fyrirhugaða starfsemi á svæðinu og þróun hennar til framtíðar með sjálfbærni og vistvænar lausnir að leiðarljósi.

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta. Í skilmálum þessum er gerð grein fyrir landnotkun, lóðaskipulagi, byggingarreitum og byggingarmagni, skilmálum um gæði bygginga, hæð þeirra og form ef ástæða er til, gatnakerfi og bílastæðamál.

Almennir skilmálar fyrir svæðið eru:

- Allar framkvæmdir á svæðinu, jafnt innan sem og utan lóða skulu valda sem minnstu raski á umhverfinu.
- Jafnframt skal leggja áherslu á að öll uppbygging og framkvæmdir innan deiliskipulagssvæðisins falli sem best að umhverfinu og landslagi svæðisins.
- Aðalgólfletir bygginga skulu vera lagaðir að meðalhæð jarðvegs á byggingarsvæði.
- Hámarkshæð bygginga er mæld frá gólfplötu aðkomuhæðar.
- Ytra byrði útveggja skal vera í möttum jarðlitum eða vera úr sjónsteypu eða gegnheilum möttum, jarðlituðum náttúrulegum efnum, tré, málm eða sementsbundnum plötum.
- Lágmarka skal speglunaráhrif glerflata og ásjón þeirra úr fjarska t.d. með skermun
- Þakform bygginga eru almennt frjáls. Þ.e. ekki eru kvaðir um þakform eða yfirborðsefni þaka. En þó skal sérstaklega gæta innbyrðis samræmis í ásjón byggingarheilda á deiliskipulagssvæðinu og áhrifa þeirra á landslagið.
- Innan lóða skal tekið tillit til votlendis og gera ráð fyrir blágrænum ofanvatns-lausnum.
- Allar framkvæmdir eru háðar náttúrverndar- heilbrigðis, skipulags, byggingar- og brunamálalögum og reglugerðum

Hönnun og uppdrættir vegna hönnunar bygginga skulu fara eftir því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu og stærð þeirra gefinn upp í skilmálatöflu.

Byggingar skulu vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstakir byggingarhlutar s.s. brunastigar, reykháfar skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar.

- Stærð skipulagssvæðis: 27,9 ha.
- Heildarbyggingarmagn fyrir verslun/þjónustu (hótel) 16.000 m²
- Heildarbyggingarmagn fyrir gistiskála: 1.400 m²
- Heildarbyggingarmagn fyrir starfsmannaíbúðir og/eða gistingu: 600 m²
- Samtals 18.000 m²
- Nýtingarhlutfall m.v. stærð svæðis: 0,065

3.3 LÓÐIR OG BYGGINGARREITIR

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir lóðir og byggingarreiti. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits, eins hann er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingarreits.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, hæðartölur á landi og við hús. Bílastæði, girðingar og annað sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð, lög um mannvirkjagerð og stefnu í deili- og aðalskipulagsstefnu. Leitast verður eftir vistvænum lausnum í efnisvali og litaval sótt í umhverfið.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem lóðarblað, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru skilgreindar 5 lóðir sem heimilt er að stofna á grunni deiliskipulags þessa. Deiliskipulagið skilgreinir ný lóðarmörk innan deiliskipulagssvæðisins.

Afmörkun lóða, heiti þeirra, stærð og aðkoma að þeim er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti. Á skipulagsuppdraetti koma jafnframt fram upplýsingar um stærðir lóða og hámarks fjöldi hæða.

Byggingarreitir eru jafnmargir lóðunum, þ.e. 5 talsins.

Innra skipulag lóða, stærðir húsa, aðkomu og athafnasvæði skulu unnin í samráði við byggingarfulltrúa sveitarfélagsins. Afstöðumynd og/eða lóðamynd skal lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi.

Í deiliskipulagi þessu er lóðum skipt upp í 3 flokka eftir gerð/tegund þeirra : A, B og C flokk. Flokkar lóða eru:

- **A lóðir:**

Lóðir sem nú þegar eru byggðar þ.e. með núverandi byggingum/mannvirkjum. Verða nýttar undir íbúðir/herbergi starfsfólks og/eða til útleigu til ferðamanna.

- **B lóðir:**

Óbyggðar nýjar lóðir þar sem fyrirhugað er að byggja gistiskála til útleigu til ferðamanna. Sér flokkur um lóðir fyrir gistiskála til að skipulagsskilmálar um aðlögun að landi séu skýrir.

- **C lóðir:**

Óbyggðar nýjar lóðir undir ýmsar þjónustubyggingar vegna þjónustu við ferðamenn.



Mynd 4: Mismunandi gerðir lóða

A Lóðir • Núverandi byggingar

Lóð A1 • Eldra íbúðarhús og útihús

Landeignanúmer: Óskráð sem sérstök lóð en var hluti af L163353.

Núverandi ástand: Á lóðinni stendur gamalt íbúðarhús og útihús.

Uppbyggingaráform: Til stendur að nýta og endurbyggja núverandi byggingar. Þar yrðu starfsmannaíbúðir og/eða gistirými fyrir ferðamenn.

Byggingunum yrði skipt upp í minni íbúðareiningar ýmist með sérinngangi eða aðgengi úr sameign.

Byggingarskilmálar

- Heildarbyggingarmagn: 100 m²
- Leyfilegt er að endurbyggja húsið innan byggingarreits.
- Endurbygging má vera 1 hæð + ris
- Hámarkshæð bygginga: 7 m
- Þakform er frjálst, þó skal taka mið og af núverandi þakformi bygginga og umfang þaks skal vísa í núverandi byggingar.

B • Lóðir • Gistiskálar

Lóðir B1 og B2 • Gistiskálar til útleigu til ferðamanna

Landeignanúmer: Óskráð sem sérstök lóð en var hluti af L163353.

Núverandi ástand: Svæðið er óbyggt. Landið er gróið land.

Uppbyggingaráform: Lóðirnar verða nýttar undir gistiskála til útleigu fyrir ferðamenn. Húsin eru saman í klasa um 5-10 hús á hverri lóð.

Lóðirnar og byggingarreitirnir eru 2 talsins.

Gott svigrúm er til staðsetningar húsa innan rúmra byggingarreita en skilmálar varðandi hámarksbyggingarmagn innan þeirra eru strangir.

Uppgröftur v. gistiskálanna verður nýttur til að mynda manir í kringum húsin og þannig draga úr ásýndaráhrifum af byggingunum.

Byggingarskilmálar:

- Hver gistiskáli: 35-150m²
- Heimilað heildarbyggingarmagn á hverri lóð: 700m²
- Heimilaður fjöldi hæða : 1 hæð + ris
- Hámarkshæð frá aðkomugólfi 7m

C • Lóðir • Ýmis þjónustuhúsnæði, tengd ferðamannastarfsemi

Lóð C1 • Hótel

Landeignanúmer: Óskráð sem sérstök lóð en var hluti af L163353.

Núverandi ástand: Svæðið er óbyggt. Landið er gróið land.

Uppbyggingaráform: Til stendur að reisa hótél ásamt veitingarekstri og móttökusölum. Gert er ráð fyrir að hótelið muni hafa um 220 herbergi/íbúðir fyrir allt að 500 gesti. Einnig verða í byggingunni þjónustu- og stoðrymi fyrir reksturinn.

Byggingarskilmálar:

- Heildarbyggingarmagn: 16.000 m²
- Byggingar verða í mismunandi heildarhæð. Þjónustubygging á einni hæð með móttöku- og veitingasölum tengir saman minni húshluta með hótélherbergjum á 2-3 hæðum ofan á jarðhæðinni.
- Hámarkshæð byggingar er 13m frá aðkomugólfi.
- Þakform er frjálst þak- og veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tónum til að draga úr umfangi í ásýnd.

Lóð C2 • Raðhús starfsfólks

Landeignanúmer : Óskráð sem sérstök lóð en var hluti af L163353.

Núverandi ástand : Svæðið er óbyggt. Landið er gróið land.

Uppbyggingaráform: Til stendur að byggja 3-5 raðhús og/eða parhús með íbúðum fyrir starfsfólk.

Byggingarskilmálar:

- Heildarbyggingarmagn: 500m²
- Byggingar verða á einni hæð.
- Hámarkshæð húsa er 5m frá aðkomugólfi.
- Þakform er frjálst.

3.4 SAMGÖNGUR OG BÍLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir vegtengingu fyrir eystri hluta svæðisins við um núverandi innkeyrslu frá Lakavegi (F206) sem verður endurbætt. Aðkoma inn á vestari hluta svæðisins verður um nýja vegtengingu inn á Lakaveg (F206) austan við Selártanga.

Gatnagerð innan skipulagsins verður unnin af landeiganda. Á skipulagsupprætti er sýndar viðmiðunarstaðsetningar fyrir legu nýrra vega og bílastæða á svæðinu. Vegir [akstursleiðir] og bílastæði sem sýnd eru á upprætti eru því ekki bindandi.

Núverandi heimreið að bæjarhúsunum verður endurbyggð (um 400m) og lagðir nýir aðkomuvegir að hóteli, gistiskálum og starfsmannaíbúðum samtals um 600m.

Burðarhæft efni til vegagerðar verður tekið af skipulagssvæðinu tengt jarðmótun vegna uppbyggingar. Ef þörf verður á frekara efni til vegagerðar mun það koma úr námum með starfsleyfi í nágreininu.

Heimilt verður að koma fyrir götulýsing meðfram götum á svæðinu.

Heimilt er að útbúa bílastæði við hvern gistiskála-klasa.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir aðkomu að gistiskálum ásamt staðsetningu og fjölda bílastæða.

3.5 GRÓÐUR OG OPIN SVÆÐI

Ekki er heimilt að reisa girðingar á lóðarmörkum og er almenningi frjálst för um lóðir svo fremi sem það valdi ekki truflun eða skerði nýtingu eigenda. Útlit og efnisval allra skjólveggja sem eru hugsanlegir á lóðum sem ætlaðar eru fyrir starfsmannaíbúðir og gistiskála skal samræma og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum.

3.6 GÖNGULEIÐIR

Fyrirhugað er að leggja göngu- og/eða hjólastíga til að tengja saman þjónustusvæði, þ.e. hótél við gistiskála og starfsmannaíbúðir. Skipulagið stuðlar þannig að virkum samgöngumátum þar sem að göngu- og hjólastígur um liggja í gegnum deiliskipulagssvæðið og skapar tækifæri til að draga úr vélknúnni umferð.

Uppbygging getur verið í formi varanlegra malar- eða malbiksstíga þar sem umferð er mikil og svo stikaðar leiðir þar sem er umferð er minni og land viðkvæmara.

3.7 RAFMAGN, FJARSKIPTI OG LÝSING

Allar lóðir verða tengdar rafdreifikerfi RARIK.

Að óbyggðum/nýjum lóðum þarf að leggja nýjar rafmagnsheimtaugar að lóðunum. Gert er ráð fyrir að lagnir fylgi vegum.

Áætluðu raforkuþörf framkvæmdarinnar á svæðinu í heild sé um 200 kW. Stefnt er að því að spennir frá Rarik verði settur við framkvæmdasvæði sem mun tengjast háspennulínu Landsnets.

Ljósleiðari verður lagður að öllum lóðum/húsum á svæðinu samhliða raf- og öðrum lögnum.

Á deiliskipulagssvæðinu skal forðast áberandi útilýsingu.

Ákjósanlegt er að lýsing sé á lágum ljósausturum (allt að 3m hæð) og með skyggðum útiljósum.

Lóðarhafa er annars frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóða svo lengi sem lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðamarka.

Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlus og glýjulaus með afskermuðum lömpum.

Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

Þessir skilmálar eiga einnig við um lýsingu vegna auglýsinga- og/eða upplýsingaskilta.

3.8 NEYSLU- OG SLÖKKVIVATN

Neyslu- og slökkvivatni skal uppfylla gildandi reglur um magn og gæði samkvæmt kröfu í reglugerð um neysluvatn [nr. 536/2001].

Gert er ráð fyrir að vatnsöflun úr nýrri borholu og/eða lindum innan jarðanna Heiðarsel I og II en utan þess skipulagssvæðis sem hér er til umfjöllunar. Endanleg staðsetning borholu ekki ákveðin, en framkvæmdaraðili hyggst leita sérfræðilíts til að meta grunnvatnstöðu og hvernig best verður staðið að vatnstöku og að vatnstakan samræmist skilyrðum vatnaáætlunar.

Þegar framkvæmdaraðili mun sækja um nýtingarleyfi fyrir grunnvatnstöku skulu liggja fyrir frekari upplýsingar varðandi grunnvatnið, staðsetningu borholu og útfærslu á dælingu.

3.9 HITAVEITA

Skýrsla ÍSOR frá janúar 2005 (ÍSOR-2025/002), sem unnin var fyrir Skaftárhrepp, gefur vísbendingar um mögulegan vinnanlegan jarðhita í nágrenni við skipulagssvæðið innan jarðamarka Heiðarsels.

Ef jarðhitavatn finnst ekki í nýtanlegu magni og hita er gert ráð fyrir að vatn úr borholu innan jarðamarka Heiðarsels verði hitað upp með varmadælu til upphitunar á húsnaði innan skipulagssvæðis.

3.10 FRÁVEITA

Allt frárennsli frá mannvirkjum verður hreinsað með skólphreinsistöðvum eða rotþróum með siturlögnum, þ.e. með að minnsta kosti tveggja þrepa hreinsun eins og kveðið er á um í gildandi reglugerð um fráveitur og skólp [nr. 798/1999 með áorðnum breytingum nr. 450/2009, auk reglugerðar um meðhöndlun seyru 799/1999] og gildandi byggingareglugerðar [nr. 112/2012].

Jafnframt skal tryggja greiðan aðgang að hreinsistöðvum og rotþróum fyrir viðhald og tæmingu þeirra t.a.m. með því að koma þeim fyrir í nálægð við vegi.

Allt efni og frágangur skólphreinsistöðva og rotþróa skal vera viðurkenndur og í samræmi við lög og reglugerðir sem um það gilda hverju sinni.

Allur frágangur skólphreinsistöðvar eða rotþróa skal vera unninn í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Leiðbeinandi staðsetningar skólphreinsistöðva eða rotþróa er ekki sýndur á deiliskipulagsuppdraetti en á aðaluppdrauttum skal gera grein fyrir staðsetningu hreinsistöðva (eða rotþróa), útfærslu og frágangi.

Heimilt er fyrir tvær eða fleiri lóðir að samnýta hreinsistöðvar og rotþrær á svæðinu.

Viðtaki fráveitu frá mannvirkjum er jarðvegur innan skipulagðs svæðis. Gert er ráð fyrir að eitt eða fleiri hreinsivirki þjóni hverjum áfanga sem byggður verður. Malarbeðið sýar fráveituvatn og kemur í veg fyrir að grunnvatn komist inn í hreinsivirki.

Áætlaðar persónueiningar framkvæmdarinnar eru 1.0200 persónueiningar. Persónueiningarnar skiptast eftirfarandi:

- Hótel 220 herbergi, 880 persónueiningar
- Starfsmanna aðstaða, 40 herbergi, 40 persónueiningar
- Gistiskálar 16 stk. fyrir 2-8 persónur, 100 persónueiningar

Affall frá eldhúsum verður leitt í gegnum fitugildru áður en afrennsli fer til hreinsunar í hreinsivirki. Stærð og staðsetning fituskilju er í samræmi við íslenskan staðal (ÍST-EN 1825-1 og ÍST-EN 1825-2).

Við hreinsun á affalli af almennum bílastæðum og öðrum flötum sem mögulega geta innhaldið mengandi efni verður beitt blágrænum ofanvatnslausnum. Í því felst að affall verður leitt í settjarnir þar sem vatn tefst á leið sinni

út í jarðveg. Þar falla út mengandi efni til botns, fljóta upp eða síast í gegnum malarjarðveg í útrás frá tjörn. Að auki geta örverur í jarðvegi stuðlað að niðurbroti efna og mögulegur gróður við settjarnir tekið upp mengandi efni.

Endanleg stærð, staðsetning og útfærsla hreinsivirkja fráveitu og ofanvatns verður unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

3.11 BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Ofanvatn af bílaplönnum og öðrum láréttum flötum sem gæti innihaldið mengunarefni á borð við olíu og þungmálma verður hreinsað áður en því verður veitt út í umhverfið. Það verður hreinsað með blágrænum ofanvatnslausnum, með olíu- og sandföngum, eða með öðrum sambærilegum aðferðum

Stefnt skal að því að ofanvatni þ.e. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem geta tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingum.

3.12 SORPHIRÐA, MÓTTAKA, FLOKKUN & FÖRGUN

Söfnun og förgun á sorpi skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og annara laga og reglugerða sem við eiga hverju sinni. Sorpgeymslum, sem heimilt er að koma fyrir á svæðinu, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð [nr. 112/2012]. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi.

Íbúar og atvinnurekendur skulu flokka sorp og skila á viðeigandi gámasvæði. Hægt er að nálgast reglur um flokkun úrgangs á heimasíðu sveitafélagsins. Rekstraraðilar hótels og gistiskála gera samninga vegna losunar sorps vegna atvinnustarfsemi.

3.13 BRUNAVARNIR

Lóðirnar eru innan starfsviðs Slökkviliðs Skaftárhrepps og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir [nr. 75/2000]

Ekki er talin stafa mikil hættu af gróðureldum, enda lítið um trjágróður á svæðinu

3.14 SKILTI

Heimilt er að staðsetja auglýsinga- og/eða upplýsingaskilti á svæðinu.

Heimilt er að koma fyrir upplýsinga- og auglýsingaskiltum með upplýsingum um svæðið og þær kvaðir sem þar gilda og þjónustu sem er í boði við bílastæði og í tengslum við uppbyggingu á skilgreindum byggingarreitum. Enn fremur við göngustíga og á áningarstöðum. Unnið skal í samræmi við *Handbók um merkingar á ferðamannastöðum og friðlöndum* sem Ferðamálastofa hefur gefið út.

Skilti eða skiltaturnar skulu almennt staðsett innan lóðar og í samræmi við skilmála byggingarreglugerðar [nr. 112/2012] kafla 2.5. Sækja skal um leyfi til sveitarfélagsins fyrir uppsetningu allra skilta innan skipulagssvæðisins.

Skilti utan á húsum eða stakstæð á lóðum eru leyfis skyld og skal sækja um leyfi fyrir uppsetningu þeirra til Skipulags og byggingarnefndar. Skilti mega vera staðsett á hverri húshlið og ekki ná upp fyrir þak. Hámarksstærð skilta er 8m² á hverri húshlið. Heimilt er að setja skilti stakstætt á lóð, í slíku tilfelli skal staðsetning og útlit þess vera sett fram á aðaluppdrætti hússins. Áletrun og framsetning skilta skal tengjast starfsemi hússins.

Undanþegin leyfisumsókn eru skilti allt að 2,0 m² að stærð sem ætlað er að standa skemur en tvær vikur sem og skilti sem sett eru upp samkvæmt ákvæðum umferðarlaga.

Um auglýsingar meðfram vegum og annars staðar utan þéttbýlis skal gæta ákvæða laga um náttúruvernd.

3.15 SKILMÁLATAFLA

	Lóð nr.	Landeigna númer	Stærð lóðar [m ²]	Byggingarreitur [m ²]	Hámarks byggingarmagn ofanjarðar [m ²]
Núverandi íbúðarhús	A1		4.588	3.811	100
Gistiskálar	B1		11.948	10.607	700
Gistiskálar	B2		11.937	10.6671	700
Hótel	C1		29.424	26.923	16.000
Raðhús starfsfólks	C2		7.288	6.622	500
Samtals			65.183	58.630	18.000

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Framkvæmdir samkvæmt deiliskipulagi þessu falla undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Þar er kveðið á um að framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200 sé í flokki B en í því felst að tilkynna skuli fyrirhugaðar framkvæmdir til Skipulagsstofnunar sem metur og úrskurðar um hvort verkið skuli háð mati á umhverfisáhrifum skv. lögunum.

Samhliða deiliskipulagsvinnu verður unnin matsskyldufyrirspurn í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umsagnir og gögn sem koma úr þeirri vinnu kunna að hafa áhrif á endanlega deiliskipulagstillögu.

Hér verður leitast við að meta hugsanleg áhrif deiliskipulagsáætlunarinnar í samræmi við 14. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Bornir verða saman þeir útfærslukostir sem til greina koma ásamt s.k. núllkosti og gerð grein fyrir því á hvern hátt umhverfissjónarmið og aðrar forsendur liggi á bak við skipulagstillöguna.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar skal skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana gera grein fyrir eftirtöldum þáttum:

- yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,
- lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum,
- lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosti,
- lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á,
- samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið,
- nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.

A. YFIRLIT OG TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

YFIRLIT

Yfirlit yfir verkefnið er í kafla 1, Formáli, og kafla 2.3, Deiliskipulag. Gerð er grein fyrir helstu forsendum og staðháttum í kafla 2, Forsendur og viðfangsefni.

Landið er í dag gróið land og ásynd svæðisins mun taka breytingum með fyrirhugaðri uppbyggingu en í skipulagsskilmálum eru settar reglur um litaval og ásynd bygginga. Samfélagsleg áhrif verða aftur á móti mjög jákvæð með fjölda nýrra starfa og aukni flæði fjármagns í sveitarfélaginu.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Aðalskipulag Skaftárhrepps 2023-2043

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við fyrirliggjandi endurskoðun á aðalskipulagi. Í umhverfismatsskýrslu aðalskipulags er gerð grein fyrir samhengi fyrirhugaðrar landnotkunar við stefnu og ákvæði gildandi aðalskipulags.

Fyrirhuguðu íbúðarbyggð á svæðinu er útfærð í samræmi við stefnu um íbúðarbyggð utan þéttbýlis og byggð sem þróast í tengslum við aðra starfsemi en landbúnað.

Landsskipulag

Í umhverfismatsskýrslu aðalskipulags er fjallað um samhengi verkefnisins við landsskipulagsstefnu.

Aðalskipulag fellur að Landsskipulagsstefnu. Allt um kring er stórbrotin náttúra sem er einstök á heimsvísu. Tækifæri í ferðapjónustu fer sífellt vaxandi og aukast kröfur um gæði og fjölbreytni. Hefðbundinn landbúnaður er á undanhaldi í sveitum landsins og vilji er til að auka fjölbreyttari atvinnutækifæri í dreifbýli.

B. MAT Á LÍKLEGUM UMHVERFISÁHRIFUM

UMHVERFISÞÆTTIR

Umhverfisþættir sem einkum verða fyrir áhrifum við framfylgd áætlunarinnar og eru metnir í samanburði valkosta:

- Náttúrufar og dýralíf
 - Vatnafar
 - Gróður
 - Dýralíf
- Náttúru- og menningarminjar
- Ásýnd og landslag
 - Búsetulandslag
 - Ræktarland
- Hagrænir og félagslegir þættir
 - Samfélag og atvinnulíf
 - Tæknilegir innviðir
 - Samfélagslegir innviðir sveitarinnar

Við mat á vægi umhverfisáhrifa er metið hvort áhrifin eru varanleg eða afturkræf. Hvort þau séu staðbundin eða hafi áhrif á stærra svæði og hvort þau samræmist lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðila að. Áhrifin eru metin á fjögur mismunandi stig:

- Jákvæð (+)
- Neikvæð (-)
- Óveruleg (0)
- Óviss (?)

Meginþættir framkvæmda, sem áhrif hafa á umhverfið:

- Hótel, starfsmannahús og gistiskálar
- Lagnakerfi, vatnsveita og fráveita

C. RAUNHÆFIR VALKOSTIR M.T.T. MARKMIÐA

VALKOSTIR OG SAMANBURÐUR

Bornir eru saman þrír valkostir:

- 0 Núll – kostur. Engin uppbygging á skipulagssvæðinu.
Landbúnaðarland í litlum nytjum.
- A. Öll uppbygging nær núverandi húsakosti og annað svæði óhreyft.
- B. Uppbygging dreifð um svæðið í samræmi við skipulagstillögu.

	Núll – kostur. Engin uppbygging á svæðinu.		A. Öll uppbygging nær núverandi húsakosti og annað svæði óhreyft.		B. Uppbygging dreifð um svæðið í samræmi við skipulagstillögu.	
Náttúrufar og dýralíf		Óbreytt ástand hefur engin neikvæð áhrif á náttúrufar og dýralíf.		Náttúrufar og dýralíf sunnar og norðar á svæðinu nyti góðs af meiri fjarlægð frá uppbyggingu.	(0)	Þó uppbyggingu sé dreift um svæðið eru stór hluti svæðisins óhreyfður.
Náttúru- og menningar-minjar		Óbreytt ástand hefur engin neikvæð áhrif á verndarsvæði og menningar-minjar.	(0)	Öll uppbygging hefur áhrif á núverandi náttúru og dýralíf.	(?)	Skilmálar tryggi að uppbygging sé hófstíllt.
Ásýnd og landslag	(0)	Óveruleg, þ.e. engin breyting.		Uppbygging yrði meira áberandi ef byggt væri þéttar á minna svæði.	(?)	Óviss áhrif / háð útfærslu
Hagrænir og félagslegir þættir		Engin störf tengd uppbyggingu.		Störf og umsvif tengd uppbyggingu á svæðinu.		Störf og umsvif tengd uppbyggingu á svæðinu.

Vægi áhrifa sbr. kafla 4.B: Jákvæð  Neikvæð  Óveruleg (0) Óviss (?)

D. MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN

Mótvægisáðgerðir vegna uppbyggingar svæðisins felast í þróun og vexti þeirra innviða, gatna- og veitukerfis, sem á svæðinu eru og í nágrenni þess annars vegar og hins vegar eftirliti með atvinnustarfsemi sem verður á svæðinu þannig að tryggt verði að fylgt verði markmiðum um hollustuhætti og umhverfisáhrif viðkomandi starfsemi í samræmi við starfsleyfi og ákvæði viðeigandi laga og reglugerða.

Ekki er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum vegna náttúrufars öðrum en hagnýtingu blágrænna ofanvatnslausna þar sem það er mögulegt.

E. SAMANTEKT

Valkostur B er metinn bestur vegna jákvæðra hagrænna og félagslegra þátta. Skilmálar í deiliskipulagi tryggi að byggðin verði felld vel að landi og að votlendi sé verndað. Heildar byggingarmagn svæðisins er um 18.000m² á um 279.000m² svæði (27,9ha). Byggingarmagnið dreifist því á stórt svæði og nýtingarhlutfallið 0,065 sem er lítil landnotkun og í takt við dreifbýlt umhverfi skipulagssvæðisins við neðstu mörk hálendisins.

Svæðið hefur ekki verið nytjað fyrir landbúnað undanfarin ár.

Mikill fjöldi ferðamanna fer nú þegar gegnum svæðið. Með uppbyggingu hágæða gisti- og afþreyingarþjónustu er stuðlað að betri dreifingu ferðamanna og þeim gert mögulegt að staldra lengur við sem hefur jákvæð áhrif á aðra ferðamannastaði á svæðinu.

Vegna útsýnis og legu í landi er svæðið kjörið fyrir útivist og afþreyingu. Með uppbyggingu í sátt við umhverfi svæðisins er röskun svæðisins ekki talin það umfangsmikil að það muni hafa neikvæð umhverfisleg áhrif.

F. AÐRAR UPPLÝSINGAR

Á ekki við.

5 KYNNING OG AUGLÝSING

5.1 SKIPULAGSLÝSING

Þar sem deiliskipulagstillagan er í samræmi við skipulagsákvæði aðalskipulags er ekki þörf á skipulagslýsingu sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

5.2 MATSSKYLDUFYRIRSPURN

Samhliða deiliskipulagsvinnu verður unnin matsskyldufyrirspurn í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umsagnir og gögn sem koma úr þeirri vinnu kunna að hafa áhrif á endanlega deiliskipulagstillögu.

5.3 KYNNINGARFUNDIR

Fyllt út eftir framvindu.

5.4 UMSAGNARAÐILAR

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Veitustofnanir
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofa Íslands

5.5 AUGLÝSING

Fyllt út eftir framvindu.

5.6 AFGREIÐSLA Á DEILISKIPULAGI

Fyllt út eftir framvindu.

6 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá xxx til xxx 2025.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann _____

sveitarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____