

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

# Heysholts

Frístundabyggð og verslun og þjónusta  
í Rangárþingi ytra

Skipulagsgreinargerð og umhverfisskýrsla  
sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010  
og 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Tilkynning  
sbr. 2. mgr. 6. gr. lag um mat á umhverfisáhrifum  
Útgáfa dags. 14. Júlí 2016,



dagsett 04.02.2016

breytt 14.07.2016

Greinargerð þessari fylgja uppdrættir dagsettir 04.02.2016 br. 14.07.2016

ARKÍŚ  
arkitektar



1.	INNGANGUR .....	3
1.1	Forsendur .....	3
1.2	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	3
1.3	NÚVERANDI LANDNOTKUN.....	3
1.4.	VEITUR .....	4
1.5 .	FORNLEIFAR.....	4
2.	SKILMÁLAR .....	4
2.1	Aðkoma, gatnakerfi og leiksvæði .....	4
2.2	Frárennsli.....	5
2.3	Sorp.....	6
2.4	Vatn og rafmagn .....	6
3	Byggingaskilmálar.....	6
3.1	Frístundahús F .....	6
3.2	Frístundahús F1 .....	6
3.3	Hótel H, Byggingaskilmálar.....	6
3.4	Skilti .....	7
3.5	Tæknihús T .....	7
3.6	Spennistöð S .....	7
4	UMHVERFISSKÝRSLA.....	7
4.1	YFIRLT .....	7
4.2.	UMHVERFISVIÐMIÐ OG UMHVERFISÞÆTTIR .....	8
4.6	NIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS .....	10
4.7	VÖKTUN.....	10
5	AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU.....	11
5.1.	AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU 14.03.2016.....	11



## 1. INNGANGUR

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir frístundabyggð í Heysholti í Rangárþingi ytra. Áformað er að byggja í fjórum áföngum 90 herbergja hótél ásamt aðstöðu fyrir móttöku og aðra þjónustu hótelsins, svo sem veitingasali, eldhús, tæknirými og fleira og 41 frístundahús. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir 69 herbergja hóteli og í 2. áfanga gert ráð fyrir 21 herbergja stækkun hótels. Gert er ráð fyrir að hótélgestir ásamt daggestum verði u.b.b. 270 að hámarki. Í þriðja áfanga er gert ráð fyrir 3 kjörnum, hver með 7 húsum. Þar af verða tveir kjarnar með húsum fyrir 4 íbúa hvert hús og einn kjarni með 7 húsum fyrir 6 íbúa hvert hús - samtals 98 íbúar. Í fjórða áfanga er gert ráð fyrir 20 húsum fyrir ca. 4 íbúa hvert hús. Samtals 80 íbúar.

Heildarfjöldi gesta á fullbyggðu svæði eru u.p.b. 448. Gert er ráð fyrir 20 - 25 starfsmönnum. Megin markmið deiliskipulagsins er að setja fram stefnumörkun um uppbyggingu hótels, vera leiðbeinandi um að framkvæmdin verði gerð í sátt við umhverfið. Allar megin forsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2010-2022.

### 1.1 Forsendur

Deiliskipulagssvæðið er í landi Heysholts í Holta og Landsveit, Rangárþingi ytra. Deiliskipulagssvæðið er u.p.b. 25 ha að stærð. Svæðið er að mestu gróið hraun. Mikil fjallasýn er frá svæðinu svo sem til Heklu, Búrfells, Vatnafjalla, Tindafjallajökuls og Eyjafjallajökuls. Skv. aðalskipulagi á að leggja tengibraut rétt norðan við Heysholt, á brú yfir Þjórsá yfir í Árnes í Gnúpverjahreppi, sem opnar fyrir tengingu við efri byggðir Árnessýslu t.d. Flúðir, Reykholt, Þjórsárdal, Laugarvatn og Grímsnes.

Deiliskipulagið er syðst í landi Heysholts og er með aðkomu frá Þjóðvegi 26 (Landvegi). Þjóðvegur 26 er tengibraut og því eru byggingarreitirnir allir í a.m.k. 100 metra fjarlægð frá miðlinu Þjóðvegarins. Norðan við svæðið er hverfisvernd á mýri sem þar er skv. gildandi aðalskipulagi og er 50 m breitt belti umhverfis svæðið einnig verndað, sjá deiliskipulagsuppdrátt og Svæði H6 í aðalskipulagi. Yfir svæðið þvert er raflína (33-66) frá RARIK skv. aðalskipulagi og mun hún verða færð og sett í jörðu.

### 1.2 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Skipulagstillagan þarf að vera í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2010-2022	Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að um 18 ha svæði úr jörðinni Heysholt verði svæði fyrir frístundabyggð. Gert er ráð fyrir að um 7ha svæði úr jörðinni verði breytt í svæði fyrir verslun- og þjónustu sem tengjast mun ferðaþjónustu.
Lög og reglugerðir	Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 Lög um menningarminjar nr. 80/2012 Lög um náttúruvernd nr. 44/1999 Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 Skipulagslög nr. 123/2010

### 1.3 NÚVERANDI LANDNOTKUN

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi samþykktu 20.12.2012 er gert ráð fyrir frístundabyggð með verslun og þjónustusvæði.



## 1.4. VEITUR

Fráveita skólps skal vera sameiginleg fyrir allt svæðið og leidd í rotþró af viðurkenndri gerð. Hún skal stærðarákvörðuð í samræmi við leiðbeiningar umhverfisstofnunar. Staðsetning rotþróar er sýnd á uppdrætti, sjá ennfremsur kafla 2.2.

Neysluvatn fyrir skipulagssvæðið, er áætlað um 2.15 l/sek og verður það fengið úr stofnæð meðfram Landvegi, en sveitarfélagið, Rangárþing ytra, er í þann mund að leggja vatnsveitu fyrir umrætt svæði frá vatnstökusvæði við Gildrulæk við Lækjarbotna. Frá Stofnæð við Landveg verða lagðar 3 heimæðar fyrir deiliskipulagssvæðið.

Umrætt deiliskipulagssvæði munu tengjast dreifikerfi RARIKS. Um svæðið þvert liggur raflína (33-66) RARIKS, og mun hún verða færð til og rafstrengur lagður í jörð. Lagnir skulu vera meðfram vegum eins og kostur er. Samráð verður haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands á framkvæmdatíma.

## 1.5 . FORNLEIFAR

Innan deiliskipulagssvæðisins eru 4 fornleifar. (sjá uppdrátt)

- 1) Garðlag 447012
- 2) Beitarhús tóft 447018
- 3) Ruddur vegur 447020
- 4) Reiðgötur

Hafa skal samráð við minjavörð við framkvæmdir. Þar sem fornleifar koma óvænt í ljós við framkvæmdir ber þegar í stað að stöðva framkvæmdirnar og tilkynna fundinn til Fornleifaverndar Ríkisins.

## 2. SKILMÁLAR

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir frístundabyggð með 25 lóðum og 45 byggingum. Lóð / svæði er vestast á skipulagssvæðinu til framtíðar stækkunarmöguleika frístundabyggðarinnar.

Jarðvegsmanir úr efni af staðnum (uppgröftur úr götum og grunnum) verða reistar meðfram þjóðveginum til hljóðdempunar og skjólmyndunar. sjá deiliskipulagsuppdrátt. Jarðvegsmanir verða græddar upp með lyngþökum.

### 2.1 Aðkoma, gatnakerfi og leiksvæði

Aðkoman er frá þjóðvegi 26 vestast og um aðkomugötu að austan. Samhliða þjóðveginum innan skipulagssvæðisins er safngata Gata A. Frá Götu A liggja 3 götur inn í byggðina. Við Götu B eru 3 lóðir fyrir frístundabyggð, lóð fyrir hótél auk lóðar til framtíðarnotkunar.. Húsin á frístundahúsalóðunum eru byggð í hring sem er afgangur og myndast einn klasi á hverri lóð með leiksvæði í miðjunni. Við Götu C eru 10 lóðir með einu húsi hver lóð. Syðst við Götu C er leiksvæði. Við götu D eru 10 lóðir með einu húsi hver lóð. Vestast við götu D er leiksvæði.



## 2.2 Frárennsli

Gerð er krafa um að fráveitumálum verði þannig háttað að skólp verði leitt í þriggja þrepa rotþró með tilheyrandi siturlögn. Endanleg staðsetning, frágangur og stærð rotþróar skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands en á deiliskipulagsupprætti eru sýndur reitur fyrir rotþró. Almenn er gert ráð fyrir að lagnir verði staðsettar í og við vegi og stíga og skal lega þeirra sýnd á byggingarnefndarteikningum.

Gerður er samburður á nauðsynlegri stærð rotþróar annars vegar skv. norska ritinu Retningslinjer for større slamavskillere og hins vegar skv. riti Umhverfistofnunar – Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir - 2. útgáfa, janúar 2004. Sjá niðurstöður um stærð rotþróar í eftirfarandi töflu miðað við mismunandi tíðni hreinsana seiru á ári. Líkleg stærð rotþróar fyrir fullbyggt svæði er um 120 - 150m<sup>3</sup>.

### Nauðsynlegt vatnsrúmmál í rotþró Landborga

forsendur	hólf	fyrrí áfangi			fyrrí og seinni áfangi		
		1 hr/ári	2 hr/ári	4 hr/ári	1 hr/ári	2 hr/ári	4 hr/ári
Retnings- linjer för större slamav- skillere	1	114 m <sup>3</sup>	68 m <sup>3</sup>	46 m <sup>3</sup>	139 m <sup>3</sup>	83 m <sup>3</sup>	56 m <sup>3</sup>
	2	22 m <sup>3</sup>	22 m <sup>3</sup>	22 m <sup>3</sup>	27 m <sup>3</sup>	27 m <sup>3</sup>	27 m <sup>3</sup>
	3	22 m <sup>3</sup>	22 m <sup>3</sup>	22 m <sup>3</sup>	27 m <sup>3</sup>	27 m <sup>3</sup>	27 m <sup>3</sup>
	samt	158 m <sup>3</sup>	112 m <sup>3</sup>	90 m <sup>3</sup>	193 m <sup>3</sup>	137 m <sup>3</sup>	110 m <sup>3</sup>
Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir	1	60,6 m <sup>3</sup>			76,6 m <sup>3</sup>		
	2	30,3 m <sup>3</sup>			38,3 m <sup>3</sup>		
	3	30,3 m <sup>3</sup>			38,3 m <sup>3</sup>		
	samt	121,2 m <sup>3</sup>			153,2 m <sup>3</sup>		



## 2.3 Sorp

Reiknað er með að sorp sé hirt eftir samkomulagi af Sorpstöð Rangárvallasýslu/Gámako ehf. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Staðsetja skal sorpgeymslu Hótel's nálægt vörumóttöku. Sorpgámar við Hótel skul vera í lokuðu sorpgerði með veggjum og þaki. Gera skal grein fyrir frágangi sorpgeymslu á aðaluppdrætti. Sorpgámum verður komið fyrir við Götu A fyrir sorp frá frístundahúsum.

## 2.4 Vatn og rafmagn

Framtíðar vatnsból Holta- og Landsveitar er úr uppsprettum ofan Gildrulækjar við Lækjarbotna, sem er í ca. 2,4 km fjarlægð frá umræddu deiliskipulagssvæði. Þar hafa þegar verið boraðar 2 borholur, byggt dæluhús og 1. áfangi af nokkrum verið lagður. Nú hefur sveitarfélagið nýlega hafið framkvæmdir við næsta áfanga, sem er 140mm vatnslögn að umræddu deiliskipulagssvæði og mun það leggja 3 heimæðar inn fyrir lóðamörk. Lagnaleiðir neysluvatns verði samhliða vegum.

Aflagður verður háspennustrengur sem liggur innan lóðar. Nýr strengur verður lagður í veg að Flagbjarnarholti og tengdur inn á línu ofan við lóðir. Afmörkuð er ný lóð fyrir spennistöð í norðausturhorni hótél lóðar.

Gert er ráð fyrir að lagnaleiðir rafmagns verði jarðstrengur samhliða vegum.

# 3 Byggingaskilmálar

Allar byggingar skal vanda vel og gæta þess að þær hafi vistvæn sjónarmið að leiðarljósi bæði í efnisvali og hönnun. Samræma skal útlit og efnisval allra húsa innan skipulagsins. Litir utanhúss skulu falla vel að litum náttúrunnar í kring. Byggingarreitir frístundahúsanna við Götu C og Götu D eru dregnir 10 metra frá lóðarlínum nema þar sem 100 m lína frá miðju þjóðveggar sker þá, þar eru þeir fjær lóðarmörkum. Allir hlutar bygginganna og sólpallar skulu vera innan byggingarreit. Byggingarreitir frístundahúsanna við Götu B eru tvenns konar annars vegar byggingarreitir fyrir húsin og hins vegar reitir fyrir sólpallana. Þök allra húsa skulu vera mænispök, einhalla eða flöt þök. Heitir pottar eru heimilir við hvert hús.

## 3.1 Frístundahús F

Húsið er einnar hæðar með hámarks mænishæð 4,5 metra. Hámarks grunnflötur er 90 m<sup>2</sup>. 46 sameiginleg bílastæði eru fyrir lóðirnar við götu B á bílastæðasvæði sem einnig er snúnings haus götunnar. Hámarksbyggingamagn á frístundalóðum við götu B er 800 m<sup>2</sup> pr lóð.

## 3.2 Frístundahús F1

Húsið er einnar hæðar með svefnlofti með hámarks mænishæð 5,5 metra. Hámarks grunnflötur er 120 m<sup>2</sup>. Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á hverja lóð við Götu C og D, staðsetning þeirra á skipulagsuppdrætti er ekki bindandi.

## 3.3 Hótel H, Byggingaskilmálar

Húsið er á tveimur hæðum auk kjallara með hámarks hæð 7,5 metra frá gólfi fyrstu hæðar að þakbrún. Minni byggingarhlutar mega þó ná hærra upp úr þaki. Þak byggingar verður hallandi mænispak einhalla eða með flötu þaki. Aðkoma og bílastæði, bæði fyrir gesti og starfsfólk / vörumóttöku eru frá götu B. Hámarks grunnflötur byggingar er 1800 m<sup>2</sup>. Fjöldi herbergja verður 90 og gert er ráð fyrir 180 næturgestum auk þess er gert ráð fyrir 20 herbergjum fyrir starfsmenn. Gert er ráð fyrir að mesti heildarfjöldi hótélgesta þar með talið daggesta sé 270 manns. Áætlaður fjöldi starfsmanna er 20 - 25.

Hámarksbyggingamagn á lóð er 4.000 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er 0,25

Bílastæði gesta: Koma skal fyrir a.m.k. 45 bílastæðum og a.m.k. 5 rútustæðum fyrir á lóðinni í tengslum við aðalinngang byggingarinnar, þar af 2 skammtímastæði..



Bílastæði starfsfólks: Koma skal fyrir a.m.k 10 bílastæðum fyrir starfsfólk í tengslum við inngang þeirra.

Gert er ráð fyrir sérstakri sorpaðstöðu fyrir bygginguna og skal hún staðsett nálægt vörumóttöku.

Form byggingar, efnis - og litaval er frjálst. Þakform skal vera hallandi mænispak, einhalla eða flatt þak.

### 3.4 Skilti

Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

### 3.5 Tæknihús T

Húsin eru einnar hæðar með hámarks mænishæð 3,0 metra. Hámarks grunnflötur er 12 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Spennistöð S

Á lóðir fyrir spennistöð má reisa einnar hæðar byggingu, skv. skipulagsuppdrætti og mælibleði. Hámarkshæð húss er 3 m. Þakform er frjálst.

## 4 UMHVERFISSKÝRSLA

### 4.1 YFIRLT

Samkvæmt lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum eru hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis í flokki B sem þýðir að þær eru tilkynningarskyldar.

Við greiningu á þeim þáttum sem hugsanlega geta orðið fyrir umhverfisáhrifum var ákveðið að meta eftirfarandi umhverfisþætti:

- Áhrif á landslag og sjónræn áhrif.
- Áhrif á verndarsvæði
- Áhrif á samfélag

Við greiningu á einkenni og vægi hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem eru skilgreind í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og væri áhrifa. Við matið er notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu hér að neðan.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
Óveruleg	0	Óveruleg/óljós áhrif á umhverfisþátt.
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfisþátt

Tafla 1. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat deiliskipulagsins



## 4.2. UMhverfisviðmið og umhverfisþættir

Stefna	Umhverfisviðmið
Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	1. gr. að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða
Skipulagslög nr. 123/2010	1. kafli, 1. gr. mgr. 1 að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi.
Aðalskipulag Rangárpings Ytra 2010-2022	Stefna sveitarfélagsins um verslunar-þjónustu og frístundabyggð, skipulagsákvæði fyrir verslunar-þjónustu og frístundabyggð.
Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp	1.gr markmið reglugerðar þessarar er að vernda almenning og umhverfið, einkum vatn og umhverfi þess, gegn mengun að völdum skólps. Einnig er það markmið að koma á samræmdri og kerfisbundinni söfnun, meðhöndlun og hreinsun skólps frá íbúðabyggð, svo og hreinsun skólps frá tilteknum atvinnurekstri.
Lög nr. 80/2012 um menningarminjar	1.gr 3.mgr lög þessi eiga að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi, auðvelda aðgang og kynni þjóðarinnar af menningarminjum og greiða fyrir rannsónum á þeim. 11.gr Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið
Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn	2.gr markmið þessarar reglugerðar er að vernda heilsu manna með því að tryggja að neysluvatn sé heilnæmt og hreint.

Tafla 2. Umhverfisviðmið sem höfð verða til hliðsjónar

Helstu umhverfisþættir sem skoðaðir eru eru sjónræn áhrif, heilsa og öryggi og náttúru- og menningarminjar.





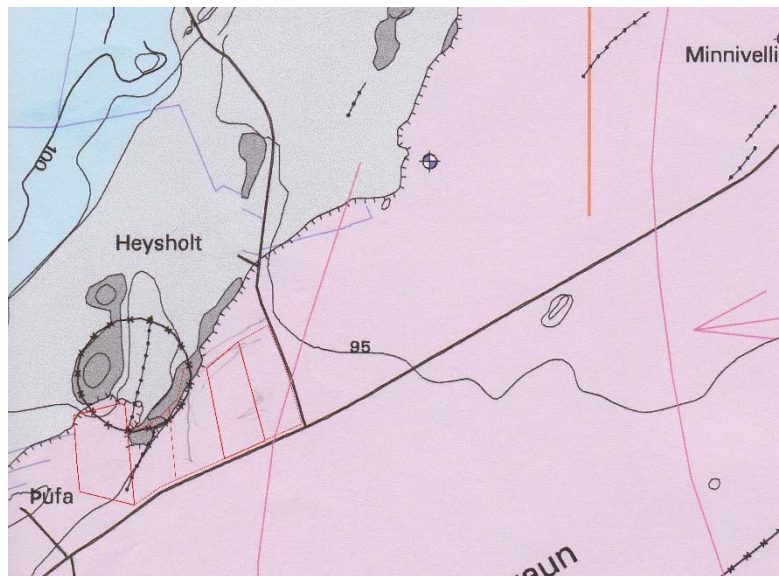
Umhverfisáhrif (jákvæð, óveruleg/óljós, neikvæð áhrif).				
	+	0	-	Skýringar og mótvægisáðgerðir
Umhverfispáttur	Landslag og sjónræn áhrif			
Hefur kosturinn áhrif á landslag?			-	Sjónræn áhrif af byggingum og bílastæðum verða nokkur þar sem fáar byggingar eru í nágrenninu. Reynt verður að lágmarka sjónræn áhrif með því að vel verði gengið frá svæðinu í samræmi við náttúru og umhverfi svæðisins og þess gætt að byggingar falli vel inn í landið. Nota skal eins og kostur er við frágang lóðar staðargróður og íslenskar trjategundir.
Gerir deiliskipulagið ráð fyrir að mannvirki verði áberandi?		0		Til þess að takmarka ljósmengun er lagt upp með á lýsing verði hulin þannig að birtan sjáist ekki. Deiliskipulagið leggur áherslu á að byggingar verði brotnar upp og falli vel inn í landið.
Umhverfispáttur	Heilsa og öryggi			
		0		Svæðið er flatt hólótt hraun. 50 km eru til sjávar. Gerð er krafa um þriggja þrepa rotþró í samræmi við ákvæði 2. Mgr. 7. gr reglugerðar nr. 798/1999 þar sem segir: Endanleg staðsetning, frágangur og stærð rotþróar skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit suðurlands.
Umhverfispáttur	Náttúru og menningarmínjar			
		0		Skammt norðan skipulagssvæðisins er mýri sem nýtur hverfisverndar (H7). Mýrin nýtur verndar vegna fjölskrúðugs votlendisgróðurs og mikils fuglalífs. Skipulagssvæðið er ekki á aðrennslissvæði að votlendinu. Tryggt verður að framkvæmdir hafi ekki áhrif á votlendissvæðið.
Umhverfispáttur	Samfélag			
	+			Framkvæmdin styður við stefnu sveitarstjórnar um að styrkja atvinnulíf og fjölga atvinnutækifærum. Fjölgun frístundahús og meiri viðvera á svæðinu styður við aðra atvinnu, sérstaklega þjónustufyrirtæki. Efling þjónustustarfsemi styrkir svæðið í heild.

## JARÐSPRUNGUR

Jarðsprungur í Landsveit hafa verið kortlagðar.

Ein jarðsprunga liggur vestast á deiliskipulagssvæðinu og önnur norðan þess. Engin jarðsprunga liggur á því svæði sem deiliskipulagsbreytingin tekur til.

Við allar framkvæmdir á og nærri þeim lóðum sem standa næst jarðsprungum, ber að fylgjast vel með ummerkjum um sprungur og mæla inn þær sprungur sem finnast. Á mæliblaði er heimilt að hnika til byggingareit frá því sem sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti, sé það nauðsynlegt vegna nánari upplýsinga um afmörkun sprungna.



## 4.6 NIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS

Sjónræn áhrif verða einhver þar sem um ný mannvirki er að ræða. Til þess að lágmarka neikvæð sjónræn áhrif verður gengið frá svæðinu í samræmi við náttúru og umhverfi svæðisins. Nota eins og kostur er staðargróður og íslenskar trjategundir við frágang lóðar og gæta þess að byggingar falli vel inn í landið. Einnig er lagt upp með að lýsing verði hulin þannig að birtan sjáist ekki.

## 4.7 VÖKTUN

Rotþró skal hönnuð þannig að unnt sé að taka dæmigerð sýni af aðveituskólpi, svo og hreinsuðu skólpi áður en það er losað.

Eftirlit og mælingar skulu vera skv. Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp, lög nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna og reglugerð nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.



## 5 AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU

### 5.1. AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU 14.03.2016

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á skilmálum eftir auglýsingu.

Í kafla 3.1 Frístundahús F bætist við

*Hámarksbyggingamagn á frístundalóðum við götu B er 800 m<sup>2</sup> pr. Lóð*

Í Kafla 3.3 Hótel H, Byggingaskilmálar, bætist við

*Fjöldi herbergja verður 90 og gert er ráð fyrir 180 næturgestum. Auk þess er gert ráð fyrir 20 herbergjum fyrir starfsmenn. Gert er ráð fyrir að mesti heildarfjöldi hótलगesta þar með talið daggesta sé 270 manns. Áætlaður fjöldi starfsmanna er 20-25.*

*Hámarksbyggingamagn á lóð er 4.000 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er 0,17*

Kafla 3.4 Skilti bætist við

*Miðað skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10% af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).*

Að auki var afmörkuð ný lóð fyrir spennistöð í norðvesturhluta hótellóðar.

Kafla 3.6 Spennistöð bætist við

*Á lóðir fyrir spennistöð má reisa einnar hæðar byggingu, skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Hámarkshæð húss er 3 m. Þakform er frjálst.*