



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKIPULAGSLÝSING – Breyting aðalskipulags og deiliskipulags

Verslunar- og þjónustusvæðið VÞ22 á Hellu

04.03.2026



SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

113881-LYS-001-V02

HÖFUNDUR

HB

RÝNT

IS/ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG SKIPULAG	4
2.1	Fyrirhuguð uppbygging	4
2.2	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	5
2.3	Landsskipulagsstefna 2024-2038	7
2.4	Vatnaáætlun 2022-2027	7
2.5	Deiliskipulag	8
3	BREYTT AÐALSKIPULAG	8
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
4.1	Valkostir	8
4.2	Umhverfispættir og áherslur	8
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til verslunar- og þjónustusvæðis Vp22 sem er sunnan Suðurlandsvegar á Hellu, um 7 ha að stærð. Fyrirhugað er að hækka nýtingarhlutfall úr 0,15-0,35 í 0,15-0,7 sem þá heimilar allt að 49.000 m² byggingamagn innan þjónustusvæðis.

Áfram er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu. Heimiluð verður fjölbreytt þjónusta, m.a. rúmgóð verslunaraðstaða fyrir lágvöruverslun, smáverlanir og lager, auk þess hótél og veitingaþjónusta og orkusala bæði rafmagn og bensín. Byggingar geta verið allt að 3 hæðir ásamt kjallara.

Aðkoma er af Suðurlandsvegi (nr. 1) um núverandi vegi að svæðinu. Samhliða verður gerð samsvarandi breyting á deiliskipulagi.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við gr. 4.2. og 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 aðalskipulagsbreytingarinnar og komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR OG SKIPULAG

Skipulagssvæðið er staðsett sunnan við Suðurlandsveg (nr. 1) innan þéttbýlisins á Hellu. Svæðið er að mestu flatlendi og nokkuð vel grónir sandar. Uppbygging svæðisins er hafin og er þar eldsneytisstöð og hús fyrir gisti- og veitingaþjónustu auk þess sem vinna er hafin við gatnagerð og aðra innviði.

Svæðið er deiliskipulagt. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu við ferðamenn. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum, en með breyttu skipulagi verður heimilað aukið byggingamagn og þar með herra nýtingarhlutfall.

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.1 Fyrirhuguð uppbygging

Meginmarkmið breytingar er að heimila aukna uppbyggingu innan svæðis, en nú þegar er rekin þar orkusala og sölu- og veitingarekstur. Fyrirhuguð er lágvöruverðsverslun auk ýmissa smáverlana og lagerstöðu fyrir þær. Verslunar- og þjónustu rými, svo sem hótél, á allt að þremur hæðum auk kjallara,

heimiluð fjöldi gesta í gistingu allt að 300. Í byggingunni er fyrirhugað að vera með veitingasal, líkamsrækt, verslun og möguleika á fjölbreyttri þjónustu og atvinnustarfsemi. Áfram er því gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu innan svæðisins, s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu við ferðamenn og almenning.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða rammans. Mynd af kort.is.

2.2 Aðalskipulag Rangárbírgs ytra 2016-2028

Leiðarljós gildandi aðalskipulags við stefnumörkun fyrir Hellu er að styrkja þéttbýlið sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustað ferðamanna. Efla möguleika á fjarvinnu og stækka mögulegt atvinnuhúsnæði samhliða því að bæta skilyrði til fjarnáms. Þá er mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði hugað að því að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði geti nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig er stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

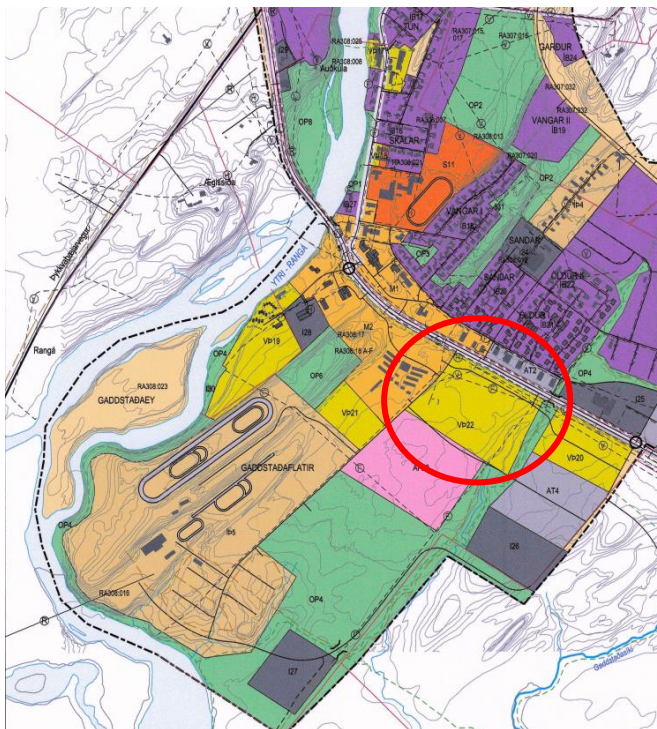
Í kafla 3 er sett fram stefna fyrir Hellu. Þar er áhersla á að beina verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til að hraða uppbyggingu þess. Ein af helstu leiðum er að vinna að uppbyggingu ferðapjónustu, í samvinnu við ferðapjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta betur þá möguleika sem Hella hefur sem útivistar- og ferðamannastaður.

Í kafla 3.1.3. Verslun og þjónusta er eftirfarandi stefna:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

TAFLA 1. Stefna gildandi aðalskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP22.

NR.	HEITI	LÝSING
VP22	Suðurlandsvegur	Svæðið er deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu við ferðamenn. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum og nýtingarhlutfall 0,15-0,35. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða. Stærð svæðis er um 7 ha.



MYND 2. Hluti Aðalskipulags Rangárbírgs ytra 2016-2028. Skipulags-svæðið er innan rauða hringsins.

Samræmi við stefnu aðalskipulags

Stefna í breyttu aðalskipulagi er í samræmi við þá stefnu gildandi skipulags að styrkja þéttbýlið á Hellu sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustað ferðamanna. Lágvöruverslun, hótél, veitingastaður, markaðir, verslun, eldsneytisafgreiðsla og önnur þjónusta við ferðamenn og almenning styður við alla þætti því með meiri og fjölbreyttri atvinnu þá verður sveitarfélagið að öllum líkindum eftirsóknarverðara til búsetu. Og verið að skapa nýjan viðkomustað ferðamanna og almennings.

Stefna aðalskipulags miðar því að beina verslun- og þjónustustarfsemi, þ.m.t. hótélstarfsemi og/eða lágvöruverðsverslun að miðbæjarsvæði Hellu til að hraða uppbyggingu þess. Einnig miðar stefnan að því að efla atvinnustarfsemi. Þó svæðið sem um ræðir sé ekki staðsett á miðbæjarsvæði þá er það engu að síður við hlið þess og í góðum tengslum við það og aðra atvinnustarfsemi í nágrenni Suðurlandsvegur.

2.3 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Loflagsaðlögun, kolefnishlutleysi og binding gróðurhúsalofttegunda eru undirstaða stefnunnar. Stuðla þarf með markvissum hætti að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun samhliða því að stuðla að seiglu samfélagsins gangvart afleiðingum loftlagsbreytinga. Í stefnu eru sett fram eftirfarandi markmið, sem einkum verður tekið mið af við skipulagsbreytingar:

- Markmið um *vernd umhverfis og náttúru* stuðlar að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.
- Markmið um *velsæld samfélagsins* stuðlar að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinu byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi.
- Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vext er beint á tiltekin svæði í skipulagi.

2.4 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 vatnsvistkerfa 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 Landeyjar 103-252-G Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand grunnvatnshlota er óþekkt. Í umhverfismatsskýrslu aðalskipulagsbreytingar verður gerð grein fyrir áhrifum á vatnshlot í samræmi við leiðbeiningar frá Umhverfisstofnun (Umhverfis- og orkustofnun).

2.5 Deiliskipulag

Til er deiliskipulag fyrir svæðið, dags. B. deildar augl. 26.04.2018. Gerðar hafa verið tvær breytingar á deiliskipulaginu. Unnið er að deiliskipulagsbreytingu fyrir svæðið samhliða aðalskipulagsbreytingu. Í breyttu deiliskipulagi verður heimiluð bygging verslunar- og þjónustuhúss með veitingaaðstöðu, lágvöruverðsverslun, líkamsrækt o.fl.

3 BREYTT AÐALSKIPULAG

Gerð verður breyting á greinargerð aðalskipulags þar sem skilmálum í töflu um verslunar- og þjónustusvæði í kafla 3.1.3 er breytt. Áfram verður gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi s.s. eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu. Heimilað verður að hækka nýtingarhlutfall í allt að 0,7 og byggingar allt að þremur hæðum auk kjallara, fyrir verslunar- og þjónustu hús, ásamt veitingaaðstöðu. Heimilaðar verða verslanir, þ.á.m. liggur fyrir viljayfirlýsing varðandi lágvöruverðsverslun.

Engar breytingar verða á skipulagsuppdrætti.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Skipulagsbreytingar fallaundir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana þá eru framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis, þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi a.m.k. 200, tilkynningaskyldar þar sem meta þarf í hverju tilfelli hvort framkvæmdin skuli háð umhverfismati skv. lögnum. Þar sem svæðið er innan þéttbýlis og utan verndarsvæða þá á ákvæðið ekki við.

4.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag. Við vinnslu aðalskipulagsbreytingar verður skoðað hvort fleiri valkostir koma til greina.

4.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflunni hér að aftan og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. - Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. - Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. - Umhverfi atvinnusvæða skal vera aðlaðandi og sjálfbært, með áherslu á gæði og hönnun.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Heilbrigði <i>Mengun.</i> <i>Hljóðvist.</i> <i>Grunnvatn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. - Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> - Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna. - Skipulag landnotkunar efli búsetu og samfélag í þéttbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli. - Við skipulagsgerð verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja í þéttbýli með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun byggðar og mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínunum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er. <i>Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Kemur stefnan í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - 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. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. - Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?
Náttúru- og menningarminjar	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<i>Fornminjar.</i>	- Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.	
Loft <i>Kolefnisbinding.</i> <i>Kolefnishlutleysi.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.	Hefur stefnan áhrif á losun eða bindingu gróðurhúsalofttegunda?

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafreast.

Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og orkustofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Rangárvallasýslu
- Vegagerðin

Skipulagslýsing verður auglýst í byrjun árs, skipulagstillögur kynntar á vormánuðum, auglýstar í sumar og staðfestar næsta haust.