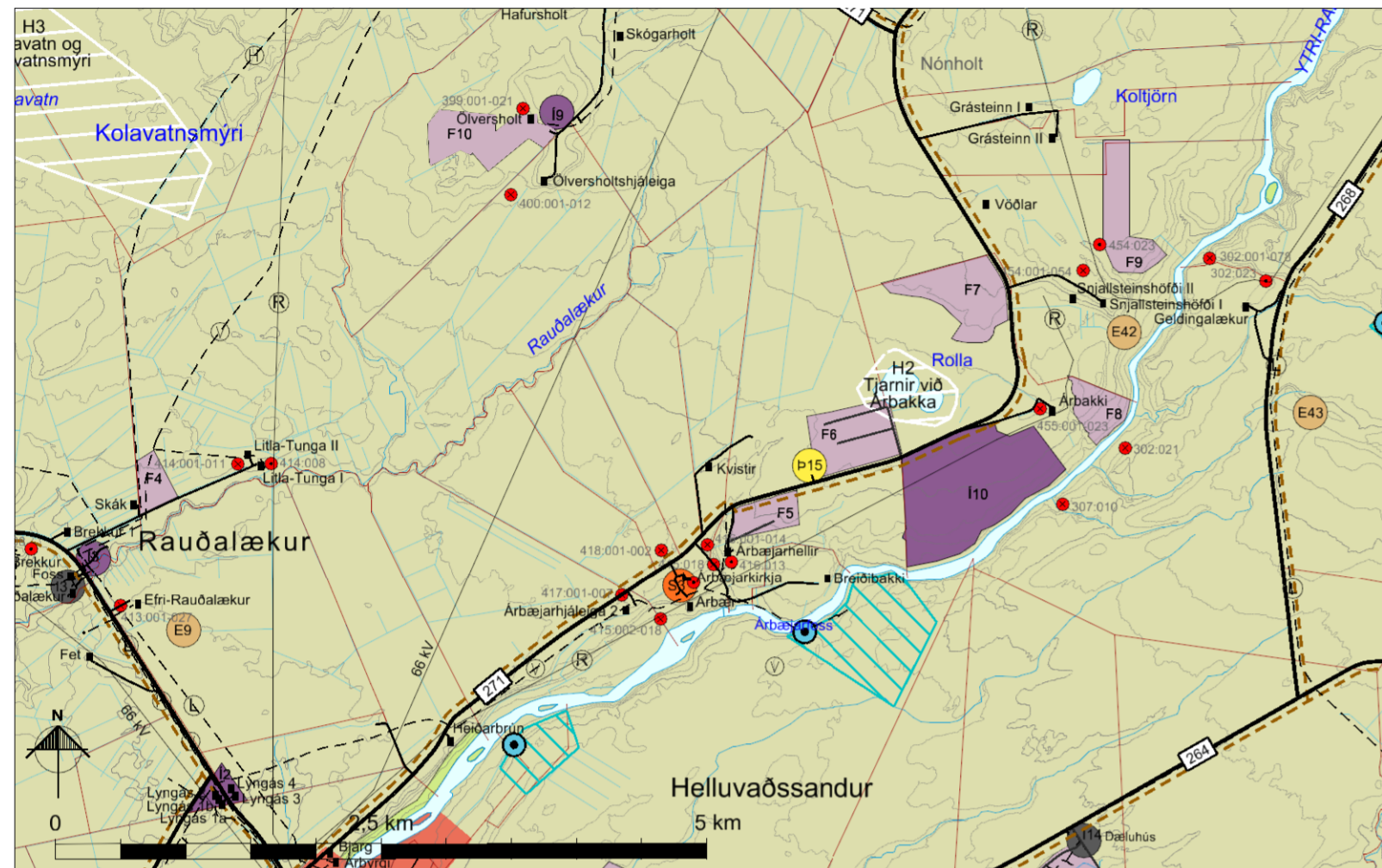


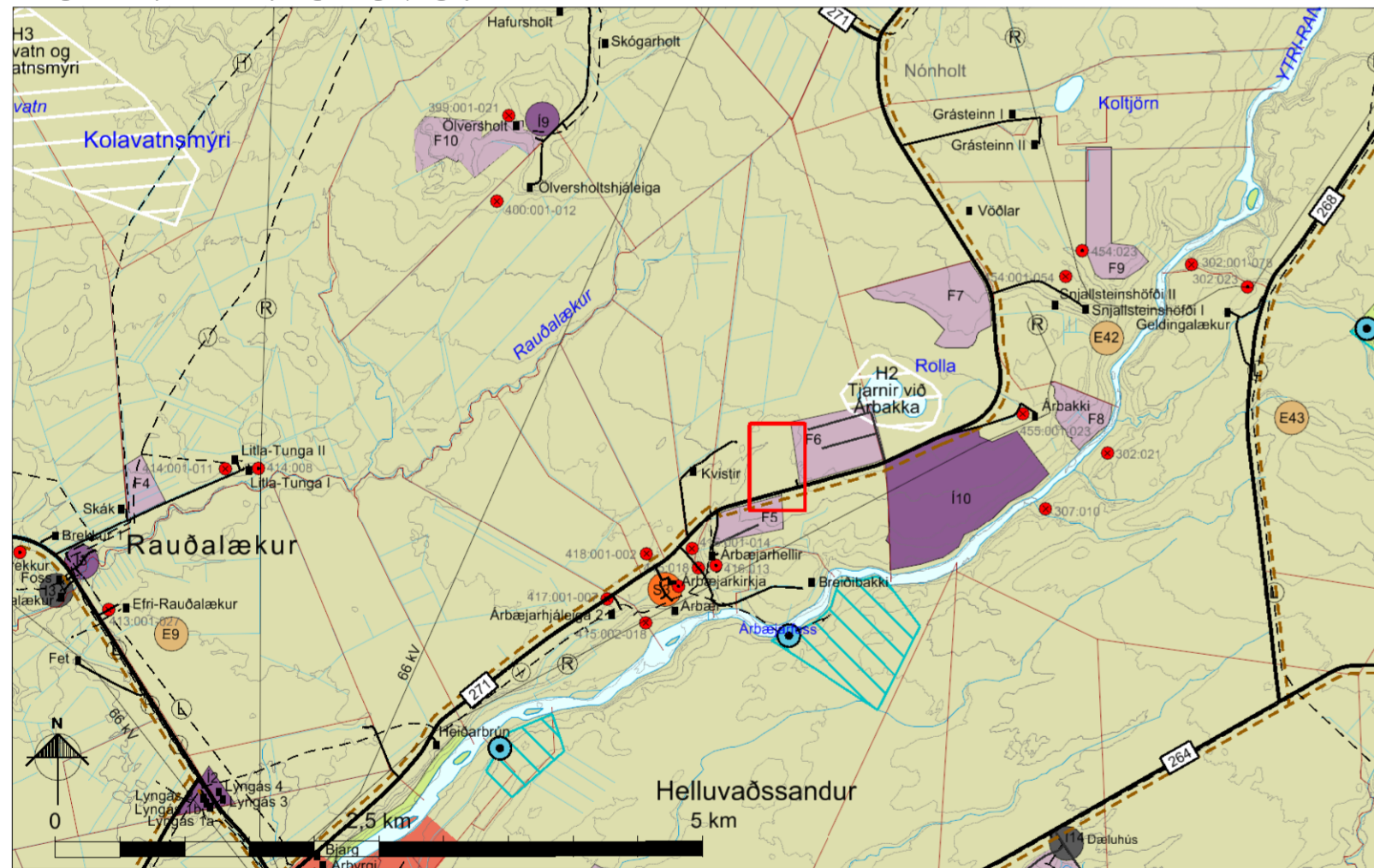


RANGÁRÞING YTRA

AÐALSKIPULAG 2010 - 2022 - ÁRBÆJARHELLIR II



Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010 - 2022, msk. 1:50.000



Gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022. Msk. 1:50.000. Rauður rammi sýnir fyrirhugað breytingasvæði.

SKÝRINGAR

Byggð

- Landbúnaðarsvæði
- Þéttbýli / sérupprættir
- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Stofnanasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Frístundabyggð
- Öbyggsvæði
- Ár og vötn
- Námur (E) og Haugsvæði (H)

Samgöngur

- Tengivegir og héraðsvegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Reiðleiðir

Veitur

- Háspennulínur 132kv, 66kv og 33kv
- Stofnæð hitaveitu
- Ljósleiðari
- Stofnæð vatnsveitu

Vernd

- Friðlýst svæði skv. náttúruverndarlögum
- Svæði á Náttúruminjaskrá, 7. útg. 1996
- Friðlýstar fornleifar skv. Þjóðminjalögum
- Hverfisvernd vegna náttúruminja
- Hverfisvernd vegna fornminja
- Vatnsverndarsvæði I, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Vatnsverndarsvæði III, fjarsvæði vatnsbóla

Mörk

- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Aðalskipulagsbreyting þessi tekur til breyttrar landnotkunar í landi Árbæjarhellis II (landnr. 198670) í Rangárþingi ytra. Um 3 ha svæði er breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Í gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Hér að neðan er lýst þeim breytingum sem verða á landnotkun í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 sem staðfest var 2. febrúar 2011. Gerð er breyting á greinargerð, kafla 4.6 um verslunar- og þjónustusvæði. Samsvarandi breyting er gerð á upprætti sveitarfélagsins.

Ferðabjónusta

Sveitarstjórn setur fram í meginmarkmiðum aðalskipulags að stuðla skuli að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum, m.a. með nægu lóðframboði undir iðnað, ferðabjónustu og aðra atvinnustarfsemi. Forsendur aðalskipulags voru nokkuð aðrar árið 2010 en nú árið 2017, m.a. hefur ferðafólki fjölgað mikið, en samkvæmt gögnum Ferðamálastofu voru erlendir ferðamenn á landinu tæplega 500.000 árið 2010, tæplega 1,3 milljón árið 2015 og rúmlega 1,7 milljón árið 2016. Spár gera ráð fyrir áframhaldandi fjölgun.

Unnið er að úttekt á ferðamállum í sveitarfélaginu í tengslum við endurskoðun aðalskipulags. Í fyrirbyggjandi gögnum kemur m.a. fram að tæplega 60% erlendra ferðamanna koma á láglandi Rangárvallasýslu, um 584.000 árið 2014 og í samræmi við það má ætla að 2015 hafi þeir verið tæplega 770.000. Rannsóknir Rögnvaldar Guðmundssona benda einnig til að fjölgun ferðamanna sé hlutfallslega meiri yfir vetrartímam en að sumri.

Skráning á gistirýmum bendir til að rúmlega 500 herbergi séu í útleitu á hótélum, gistiheimilum eða öðrum byggingum á láglandi sveitarfélagsins.

Heildarfjöldi gistinátta í sveitarfélaginu er fenginn frá Hagstofunni og felur í sér alla innigistingu í sveitarfélaginu þ.e. á hótélum, gisti húsum, orlofshúsum, farfuglaheimilum og í heimahúsum. Gistinóttum hefur fjölgað gríðarlega í sveitarfélaginu á allra síðustu árum. Þær voru tæplega 40 þúsund árið 2006, rúmlega 64 þúsund árið 2010 og tæplega 97 þúsund árið 2015. Nákvæmt tölur um fjölda gistirýma í sveitarfélaginu liggja ekki fyrir og því ekki hægt að reikna nýtingu gistirýma að svo komnu. Samkvæmt gögnum Ferðamálastofu voru gistinætur um 6,5 milljónir á landinu öllu árið 2015, þar af voru erlendir ferðamenn með um 86%. Gistinóttum erlendra ferðamanna á Suðurlandi fjölgaði úr tæplega 1 milljón árið 2014 í um 1,4 milljónir árið 2015 og er Suðurland með um 18% heildargistinátta erlendra ferðamanna. Mun minni áhersla er lögð á tölfræði hvað varðar ferðir Íslendinga en þó liggur fyrir að Suðurland er með um 24% seldra gistinátta.

Lýsing svæðisins

Jörðin Árbæjarhellir II er vestan við Ytri-Rangá, skammt ofan við Hellu. Skipulagssvæði liggur rétt vestan Árbæjarvegjar, land er algróinn mói og flatlendur, nýtt sem beitiland.

Á svæðinu er gert ráð fyrir ferðabjónustu, m.a. rekstri gistingu í húsum/gestahúsum.

2. BREYTT AÐALSKIPULAG

Gert er ráð fyrir að um 3 ha landbúnaðarsvæði vestan megin við Árbæjarveg (nr. 271) verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði, Þ15. Gerð er breyting á greinargerð, kafla 4.6 um verslunar- og þjónustusvæði. Eftir breytingu verður texti fyrir svæði Þ15 eftirfarandi: Þ15. Gert er ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við ferðabjónustu, s.s. gistingu. Byggingar verða einlyfta og skulu halda í dreifbýlisfirbrigð byggðarinnar. Stærð svæðis er um 3 ha.

3. MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Tillaga að breyttu aðalskipulagi gerir ráð fyrir uppbyggingu ferðabjónustu upp með Árbæjarvegi, um 6 km norðan Hellu. Hér er gerð grein fyrir áhrifum á helstu umhverfisþætti.

Svæðið liggur nokkuð vel við veitum, s.s. vatnsveitu, rafveitu og hitaveitu auk þess sem það stendur við Árbæjarveg, sem skilgreindir er sem tengivegur og mun umferð um hann aukast lítilega vegna uppbyggingar.

Uppbygging á svæðinu styður vel við nýtingu núverandi veitukerfa og stuðlar því að hagkvæmri þróun byggðar í sveitarfélaginu. Þá mun atvinnutækifærum fjölga vegna uppbyggingarinnar sem og tekjustofnum. Lengri dvöl gesta innan sveitarfélagsins styrkir aðra uppbyggingu þjónustu og á þeirri afbreytingu sem til staðar er í nágrenninu og styrkir þannig stöðir samfélagsins í heild.

Öll uppbyggingu breytir ásynð svæðisins. Gert er ráð fyrir einlyftum byggingum, lágreistri byggð með bárujárnspökum og víðar- eða járnklæðningu. Hús standa á nokkuð sléttu landi og því verða ásynðaráhrif staðbundin. Til að draga úr neikvæðum áhrifum á ásynð er gott að hafa í huga að lýsing verði lágstæmd, lítt áberandi og leiti sem mest niður á við þannig að sem minnst "ljósmengun" verði á svæðinu. Þó ber að hafa í huga að vel hannaðar byggingar og vandaður frágangur getur haft jákvæð ásynðaráhrif fyrir svæðið í heild.

Uppbyggingu, gerð vega og bílastæða fylgir alltaf jarðrask. Landið er gróid og nýtt til beitar og er þökkalegt ræktunarland. Um 3 ha andbúnaðarland mun skerðast vegna uppbyggingarinnar. Þótt ekki sé hörgull á góðu ræktunarlandi í sveitarfélaginu og nágrennasveitarfélögum er æskilegt til lengri tíma lítið að vernda besta ræktunarlandið þannig að því verði ekki spilt. Ekki er vitað til að svæðið sé mikilvægt búsvæði fugla eða annarra tegunda og uppbyggingin hefur því takmörkuð áhrif á náttúru og dýralíf. Uppbyggingin þjónar bæði íbúum og ferðamönnum. Bætt þjónusta og upplýsingagjöf stuðlar að meira öryggi ferðamanna t.d. hvað varðar veðrabreytingar, einkum að vetri til. Einnig stuðlar upplýsingagjöf um gönguleiðir að bættir heilsu íbúa og ferðamanna og bætir nýtingu á þeirri afbreytingu sem er að hafa í næsta nágrenni og styður þannig við annan rekstur á svæðinu. Ætla má að umferð um nærumhverfið allt aukist, bæði gangandi og akandi. Fyrir þá ferðamann sem hafa bíl til umræða er Árbæjarhellir nokkuð vel staðsettur með tilliti til ferða inn á hálendið og er miðsvæðið á Suðurlandi. Yfir sumartímam eru einnig reglulegar ferðir inn á hálendið frá Hellu, m.a. er áætlunarleið upp Árbæjarveg. Í þægilegri göngufjarlægð við staðinn má nefna Árbæjarfoss og Ytri-Rangá.

Engar minjar eða verndarsvæði verða fyrir áhrifum vegna skipulagsbreytingarinnar.

4. NIÐURSTAÐA SVEITARSTJÓRNAR

Svæðið liggur vel við samgöngum, skammt norðan þjóðvegjar 1 og við Árbæjarveg sem er ein þeirra leiða sem hægt er að velja inn á hálendið. Búast má við enn frekari aukningu á umferð um Árbæjarveg þegar ný vegtenging yfir Þjórsá verður gerð, sem tengir uppsveitir Árnessýslu við sveitarfélagið. Staðurinn er í drúgri göngufjarlægð frá þéttbýlinu á Hellu, þangað sem sækja má fjölbreytta þjónustu. Áætlanir, m.a. spár greiningardeilda bankanna, gera ráð fyrir áframhaldandi fjölgun ferðafólks á landinu og fjölmargar rannsóknir benda til að sú aukning muni ná til Suðurlands og ekki síst í tengslum við auknar ferðir að vetri. Innan sveitarfélagsins og í nágrennasveitarfélögum eru fjölmargir eftirsóttir ferðamannastaðir og má ætla að aukning verði á ferðum að vetrarlagi m.a. inn á hálendið, þá jafnvel gíst í byggð en farnar dagsferðir upp á Heklu eða inn í Landmannalaugar.

Landbúnaðarland skerðist um sem nemur um 3 ha vegna skipulagsbreytingarinnar. Svæðið liggur vel við samgöngum og helstu ferðamannaleiðum. Breytingin styður við það markmið sveitarstjórnar að stuðla að fjölgun atvinnutækifæra. Uppbygging á svæðinu hefur lítil áhrif á náttúru- og dýralíf.

Sveitarstjórn samþykkir að breyta aðalskipulagi og skilgreina svæðið sem verslunar- og þjónustusvæði.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br. var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____



STEINSHOLT

Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella. S. 487 7800
www.steinsholts.is

Hannað: GG, AJ, IS
Teiknað: GLS

RANGÁRÞING YTRA

Aðalskipulagsbreyting

Verk: 8614 SA104 Dags: 08.12.2016

Mkv: 1:50.000 Breytt:

Blaðstærð: A2

Samþykkt: **TILLAGA**