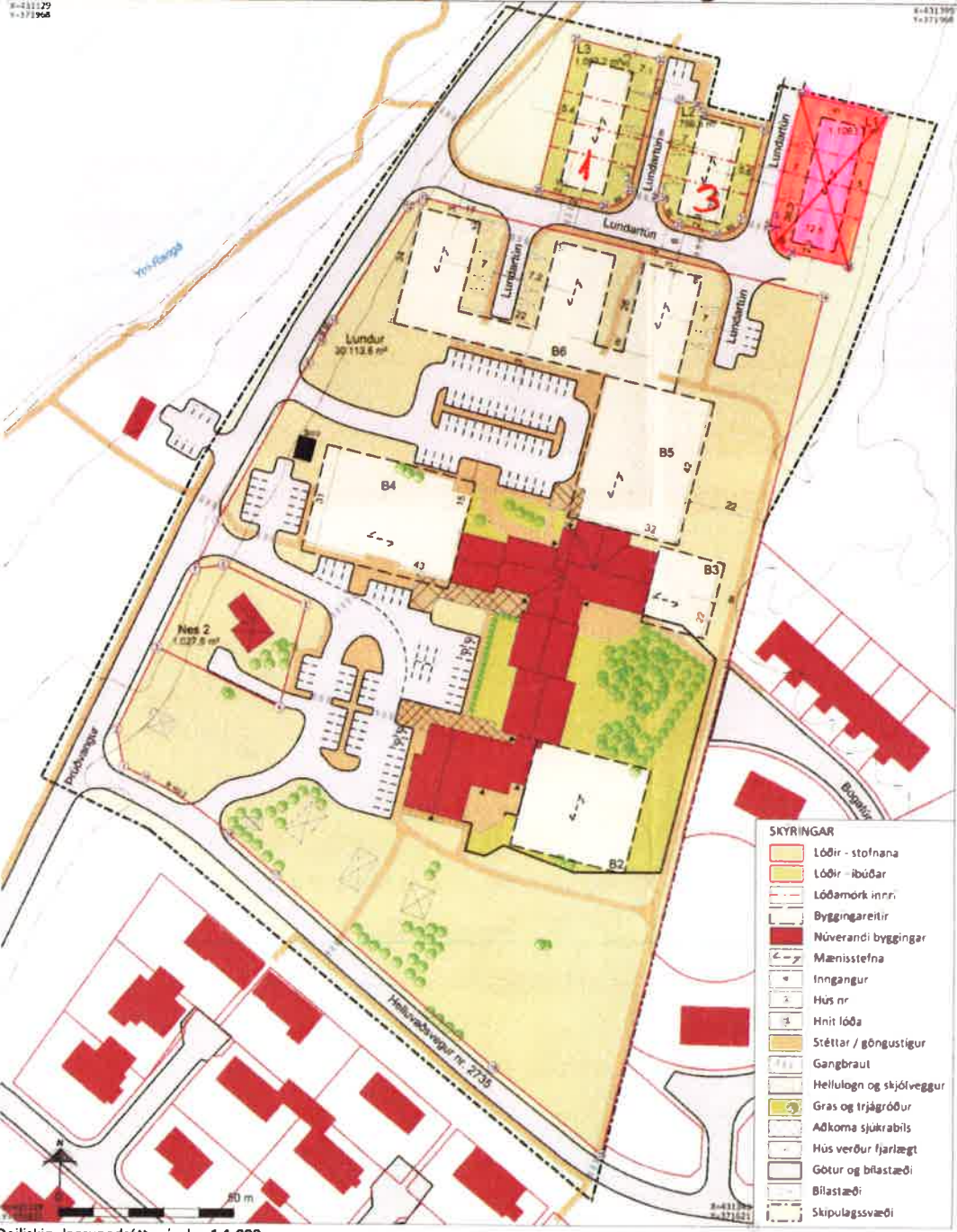
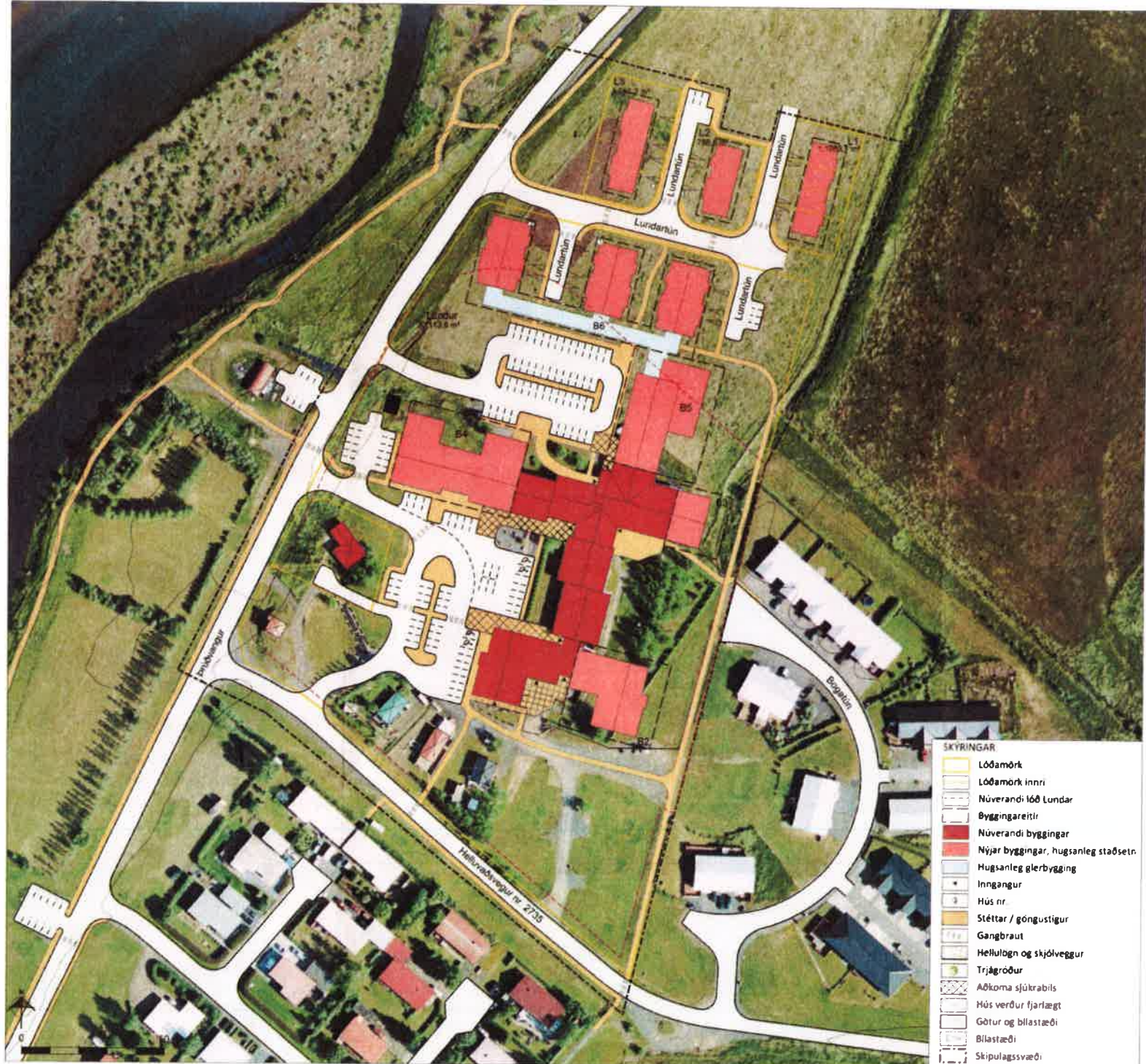


# LUNDUR OG NES Á HELLU - Rangárþingi ytra

## Deiliskipulag hjúkrunar- og dvalarheimilis og íbúða



Deiliskipulagsupplýsingar í mkv. 1:1.000.



Skýringarupplýsingar í mkv. 1:1.000.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 á Hellu. Mkv. 1: 10.000.

HNIT LÓÐA Í SN93

Nr	Austur	Norður
1,431163	3484,371750	3046
2,431161	4296,371760	9154
3,431172	7537,371784	3026
4,431207	5577,371767	4504
5,431214	8959,371796	4297
6,431191	6027,371807	7083
7,431183	4214,371806	3343
8,431189	9744,371819	8679
9,431215	3022,371864	7731
10,431218	9386,371871	2278
11,431222	3254,371876	7924
12,431243	4940,371909	1047
13,431247	7411,371911	7032
14,431361	2876,371884	4431
15,431299	2758,371641	0277
16,431268	7150,371665	4745
17,431206	8936,371719	4233
18,431193	5540,371731	1681
19,431169	6546,371747	2512
20,431280	3114,371914	2708
21,431290	6290,371957	2465
22,431314	9382,371951	4104
23,431306	0979,371914	5880
24,431288	7951,371909	8332
25,431315	7488,371911	9243
26,431313	8042,371912	4014
27,431320	4139,371939	9182
28,431325	3008,371938	7449
29,431327	6003,371936	9716
30,431344	1744,371931	8484
31,431338	1098,371906	5663
32,431330	8747,371902	1316
33,431320	9122,371904	6987
34,431347	8293,371904	2317
35,431345	8846,371904	6986
36,431354	8019,371941	8409
37,431378	6251,371936	1220
38,431368	3069,371893	1450
39,431352	2628,371896	9968

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40 og 41 gr. skýplagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann 23.3.2016

f.h. Rangárþings ytra

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd 20.8.2016

Þilagan var auglýst frá 6.6. með stípuvaxtardagsetningu 18.7.2016

Auglýsing um gæðstöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

**1 INNGANGUR**  
Rangárþing ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir Lund, dvalar- og hjúkrunarheimili á Hellu og næsta nágrenni þess. Deiliskipulagið tekur til lóðar Lundar, lóða við Seltun og nýra lóða fyrir norðan Lund. Íbúðarsvæði við Seltun, sunnan við dvalarheimilið Lund, er víkandi þar sem fyrirhuguð þrón svæðisins er frekar í átt að áframhaldandi uppbyggingu starfsmannará Lund. Svæðið er skilgreint sem stofnansvæði og íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022.

**1.1 FORSEÐUR**  
Skýplagið gerir ráð fyrir frekari uppbyggingu á Lund til að mæta auknum kröfum varðandi aðbúnað samhilda því að bæta þjónustu við búana. Einnig fer dýrðuð fólk fjölgandi og því eykt stöðugt þörfin fyrir þjónustunni. Gert er ráð fyrir að byggja við núverandi hjúkrunarheimili samhilda því að Lundur geti þjónað þeim íbúum í nágrenninu sem nýtt geta þjónustu dvalarheimilisins. Norðan við Lund er gert ráð fyrir íbúðum sem atvöð eru fyrir aldurnar 60+.

Skýplagssvæðið er nýtt í þéttbýlinu á Hellu. Þar hefur um arabli verið rekið hjúkrunar- og dvalarheimilið Lundur. Umframt svæði er gras- gróð og stóku trjáplöntur og skjólreitir. Norðan við Lund er dýrðugt svæði og er það grasgróður. Dýrðuð fólk fer fjölgandi á landinu og því eykt stöðugt þörfin fyrir þjónustunni og einnig fyrir þjónustu við íbúna sem sjóða að öðrum áfram heima en í t.d. sendan heitan mat daglega. Þa eru í dag gerðar meiri kröfur um aðbúnað og aðstoðu á dvalarheimilum og er fyrirhuguð uppbygging m.a. hugvöld til að mæta þeim. Stærð skýplagssvæðisins er um 4 hektarar.

**1.2 SKÝPLAGSSVÆÐI**  
Skýplagssvæðið er byggð á loftmyndum frá Loftmyndum ehf. kortlagnum IS50 frá LMI, auk kortlagnum Rangárþings ytra Deiliskipulagsins eru unnið í hnitstærni SN93. Skýplagssvæðið er eftirfarandi:

- Deiliskipulagsupplýsingar í mkv. 1:1.000
- Skýringarupplýsingar í mkv. 1:1.000 sem sýna hugmyndir um fyrirkomulag á svæðinu og afstöðu til núverandi byggingar
- Greinargerð þess með skýplags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrsla
- Hlutur Aðalskipulags Rangárþings ytra 2010-2022 í mkv. 1:10.000

**1.3 GILDANDI SKÝPLAG**  
Í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 er svæðið skilgreint sem stofnansvæði og íbúðarsvæði. Að stofnansvæðinu er gert ráð fyrir stærðum dvalarheimilisins, auk byggingar þjónustubúða en íbúar þeirra munu geta nýtt sér þjónustu Lundar. Ekki er deiliskipulag er gert fyrir Lund. Deiliskipulag fyrir lóðir við Seltun var samþykkt 7. febr. 2009 en það verður feltur í gildi við gæðstöku nýs deiliskipulags.

**2 UMhverfisskýrsla**  
**2.1 MAT Á UMhverfissáttarfrum Deiliskipulagsins**  
Lög um umhverfissáttarfrum á mat m.a. markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisáttarfrumum sem valdir hafa verið. Stefna deiliskipulags og liðug áhrif hennar verður metin út frá eftirfarandi þáttum:

- Hagkerfi og félagleg þættir, þ.e. hvaða áhrif stefnan hefur á félagsleg, atvinnuleg og þar með á byggð í sveitfélaginu. Samlegðaráhrif þess að byggja upp þjónustubúðir í næsta nágrenni hjúkrunarheimilis og bætti aðstoða eldri borgara og öryrja varðandi aðgengi að þjónustu
- Natúrufrægt þættir, þ.m.t. sjónarmið þættir: ástundabreyting frá aðgildandi byggð og sjónarmið áhrif vegna nálgðar við náttúruperlu eins og Ytri-Ranga
- Heilsa og öryggi. Aðstoða til útivistar s.s. skipulag gönguvelja og aðgengi að þjónustunni sem veitt verður. Umferðaröryggi og hlyðvást. Ráðgjafi- og mögulegt er að skapa skjól og áhugasvert dvalarsvæði utan hús
- Horft verður til þess hvaða áhrif stefna skipulags hefur á ofangreidda þætti og metin áhrif þess að haldi óbreyttir stefnu (0 - kostur)

Engar mænar eru til dæmi var á skýplagssvæðinu.

**2.2 SAMANBURÐUR VALKOSTA**  
Eftirfarandi kostir eru bærni saman:

- 0 kostur. Öðreytt staða
- Gert er ráð fyrir tafavæðni uppbyggingu hjúkrunar og þjónustunni á Lund og að ástundabúnað og þjónusta verði bætt. Þa verður þjónusta við aðstoða og öryggi almennis aukin og bætt. Einnig er fyrirhuguð bygging íbúða norðan við Lund sem eru atvöð eru aldurnar 60+.
- Umferðarfrægti og bílastæði eru almennuð og bætt. Tengingu Helluaváveggar við Þróuvang er breytt lítillega og hann gerður hornréttur á Þróuvang.

**0 - KOSTUR - ÁHRIF**  
Engar breytingar. Ástund svæðisins breytist ekki, hús eru almennu lágri og því ekki áberandi í landi. Byggingar við Seltun gefa ekki jákvæða ástund á svæðið í dag en eru á tímabundnu byggingsleið og því liggur fyrir að þær munu vilja. Húsnámi er ekki til staðar á Lund og hörguli er á hjúkrunarþingnum. Almennu stærst aðstoða á Lund, ekki svæðið yfirvalda nema fækkja verulega þeim rýmum sem í búi eru þá eru bílastæði öflugandi í dag og aðgengi að starfsmannaaðstöðu, kaþoli og eihús er ekki góð.

**NETT SKÝPLAG - ÁHRIF**  
Ástund svæðisins mun batna verulega með því að núverandi hús við Seltun verða fjarlægð og svæðið þar lagð. Tjóbreyttu eykt í búsetumöguleikum fyrir eldri borgara og öryrja auk þess sem öll aðstoða mun batna verulega og dvalarheimilið standast víðmeð yfirvalda um aðbúnað. Bóðið verður upp á húnárymi. Bætt aðstoða verður fyrir vinstafólk til heimsóka á Lund. Þa mun útlitastaðatna verulega með tilkomu nýrra útsvæða, lokaðra svæða og aðstöðu m.a. til takmarkaðs húsdýrahláðs. Gönguleiðir verða skilgreindar og bættar verulega, auk þess sem gerð verður aðstoða við Ytri-Ranga til að verski niður. Gerðar verða drögur gönguleiðir yfir götur með áherslu á þa sem erfið er eiga með gang. Bætt aðstoða mun yta sérhlið aukna útivistu og þar með betra heilufar. Tenging Þróuvangs og nýjar tengingar að Lund og Ness 2 munu draga úr umferð næst Lund og samhilda mun stæri stofnum kafla á aukna umferð. Breyting á vegamótum Þróuvangs og Helluaváveggar bærir umferðaröryggi. Bílastæðum lóðgar talstvert og aðkoma að þjónustubúðum heimilisins batnar verulega.

**2.3 NIÐURSTAÐA SVEITARSTJÓRNAR**  
Samannburður veltasta sýnir fram á kosti þess að ráðast í frekari uppbyggingu hjúkrunarinnu og íbúða á Lund. Nú þegar er skortur á hjúkrunarrymum og með uppbyggingunni veitist skýrðum kostur á að eyða ávikaváðinu í heimavæðgi eða sem næst henni og þá í flestum tilfellum nálaggi áttungum og vinnum. Nýtt skipulag gerir ráð fyrir verulega bættari aðstöðu utanhúss sem mun skapa ísbúnað bættari aðstöðu til útivistu og heilufar til gættar. Með nýju skipulagi og fyrirhuguðri uppbyggingu batnar aðkoma að Lund og skipulag kemst á bílastæði ásamt því að bærir verður fjölgad. Einnig er mögulegt að skapa áhugasvert og skjólstær dvalarsvæði utan dýra með því að nýta nýjar byggingar til myndunar skjóls.

**3 DEILISKIPULAG**  
Lóðir Lundar og Ness 2 eru endurskilgreindar og stærð þeirra breytt. Átta lóðir við Seltun verða felldur úr og sá gata lóð af Skv. e.d.s skýplagi fyrir Seltun eru núverandi hús víkandi. Gert er ráð fyrir nýjum lóðum og götum norðan við Lund.

**3.1 LÓÐIR**  
**LUNDUR**  
Núverandi lóð undir hjúkrunar- og dvalarheimilið Lund á Hellu, landnr. 164953. Lóðin er 25.441 m<sup>2</sup> en er stækkuð til norðurs og verður 30.113,6 m<sup>2</sup>. Núverandi byggingar eru 2.764 m<sup>2</sup> að stærð. Bílastæði eru innan lóðar.

**NES 2**  
Lóð Ness 2, landnr. 193114 er í dag skráð 500 m<sup>2</sup> en verður 1.027,8 m<sup>2</sup>. Núverandi hús er 96,6 m<sup>2</sup> og telti lóðin fullbyggð. Aðkoma er breytt lítillega og verður hun af bílastæði við Lund.

**LÓÐIR L1-L3**  
Lóðastærðir eru á lóðum 786-1097 m<sup>2</sup>. Íbúðarnar verða um 60 - 85m<sup>2</sup>. Ástundar fyrir akurshópin 60+ Nýtingarhlutf. lóða getur verið allt að 0,4. Bílastæði eru innan lóða og einnig sameiginleg í götum eða við enda þeirra. Innri lóðamörk eru sýnd til skýringar og eru ekki bindandi.

**3.2 BYGGINGAR**  
**BYGGINGAREITIR Á L1-L3**  
Á byggingareitum lóðanna L1-L3 er heimilt að byggja rafhús með 3-4 íbúðum. Gert er ráð fyrir mannsþaki og þakhalli í samræmi við núverandi byggingar á Lund. Hæð manns þaki og þakhalli verður allt að 5,8 m miðað við gólfplatu. Nýningarhlutf. lóða getur verið allt að 0,4. Bílastæði eru innan lóða.

**REITUR B2**  
Viðbygging við Lund til austurs. Gert er ráð fyrir aðstoðu sem er sérhönnuð í d. með þáttur heilabíla að leiðarvísi. Stærð viðbyggingar getur verið allt að 1.250 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir mannsþaki, þakhalli verður í samræmi við núverandi byggingu og hæð manns yfir gólfplatu verður 5,8 - 6,5 m.

**REITUR B3**  
Viðbygging við Lund til austurs. Heimilt er að stækka núverandi byggingu um allt að 250 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir mannsþaki, þakhalli verður í samræmi við núverandi byggingu og hæð manns yfir gólfplatu 5,8 - 6,5 m.

**REITUR B4**  
Viðbygging við Lund til vesturs þar sem m.a. er gert ráð fyrir herbergjum/íbúðum, félagsmiðstöð, ásamt almennri þjónustu við vinstmenn og búna. Hús verður á tveimur hæðum, 2 m á að hluta til, þ.e. jarðhafi og kjallari. Stærð bygginga allt að 1.800 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Gert verður gott útsvæði / verndi vestan hús með súðvís aðgengi fyrir vinstmenn. Gert er ráð fyrir einhalla þaki eða mannsþaki. Þakhalli verður í samræmi við öðrar byggingar. Hæð manns yfir gólfplatu jarðhafi getur verið allt að 6,5 m.

**REITUR B5**  
Gert er ráð fyrir að byggja verði til norðurs, þjónustubýgging og húðir/herbergi, auk þess sem þessar byggingar tengjast frekari uppbyggingu til norðurs. Stærð bygginga getur verið allt að 1500 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir einhalla þaki eða mannsþaki og þakhalli verði í samræmi við öðrar byggingar. Mannsþaki miðað við gólfplatu allt að 6,5 m.

**REITUR B6**  
Byggingareitir innan lóðar Lundar, innan hana er heimilt að byggja 3 rafhús, hvert með 4-6 íbúðum. Íbúðir eru ástundar sem þjónustubúðir og fá íbúar þjónustu frá Lund. Heildarstærð hverrar byggingar getur verið allt að 240 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir mannsþaki og þakhalli í samræmi við núverandi byggingar á lóðinni. Hæð manns yfir gólfplatu getur verið á bilinu 5,8-6,5 m. Heimilt er að tengja byggingarnar saman, t.d. með glergangi/sjónstofum, þannig að innangangi verði við byggingu á Ness 2.

**3.3 SAMGÖNGUR**  
Gert er ráð fyrir að lengja Þróuvang til norðurs, vestan við Lund. Þa verður tenging Helluaváveggar við Þróuvang færð sunnar til að tengingin sé hornrétt. Nokkur umferð er um Helluaváveg, m.a. fara þar þunguhlutningar í tengslum við búskurur. Ekki er gert ráð fyrir að taumkaða umferð og annarra sem erfið gangi á hringastigi. Gert er ráð fyrir allt að 40 bílastæðum suðvestan Lundar. Þa er gert ráð fyrir greiðri aðkomu sjúkrahús og þjónustubúða á heimilis svæðinu.

**AÐKOMA / BÍLASTÆÐI**  
Aðkoma að Ness 2 verður af bílastæði við Lund. Meðgin aðkoma að Lund er af Helluaváveg; en hún verður gerð hornrétt. Einnig verður aðkoma inn á meginbílstaði Lundar frá Þróuvang, norðan Ness 2 og er mögulegt á hringastigi. Gert er ráð fyrir allt að 40 bílastæðum suðvestan Lundar. Þa er gert ráð fyrir greiðri aðkomu sjúkrahús og þjónustubúða á heimilis svæðinu.

Vestan Lundar er gert ráð fyrir allt að 12 bílastæðum með aðkomu frá Þróuvang. Norðan Lundar er aðkoma af Þróuvang. Þar er gert ráð fyrir allt að 52 bílastæðum. Þar er megin aðkoma að kaþoli auk aðkomu starfsmanns. Gert verður ráð fyrir 10 staðum fyrir fatlæða GÖNGUSTÍGAR

Mikil er lagt upp úr því að skapa góðar göngutengingar við ísbúðaverkið við Bogastún, við Nestun og Helluavang. Þessar stígar verða lagðar bundnu skýli, hvalagrunni í stöpum og þeir hannaðir til að auðvelda umferð hjólastóra og annarra sem erfið gangi með gang. Þa verður gerð göb göngutenging frá Lund á stígi sem liggur með Ytri-Ranga.

**3.4 ÖPN SVÆDI OG ÚTIVIST**  
Skýplaginu er talstvert lagt upp úr því að skapa áhugasvert rými og skjólstöð svæði til útivistu og stuðla þannig að heilsulegri umhverfi og samverustundum. Gert er ráð fyrir afgirtu útsvæði suðvestan þjónustubúða B2. Svæði sunnan og austan Lundar munu eflir auk en verða almennuð með runum/Netturgöngum. Möguleiki verður á garðrækt á svæðinu og truddrannalek eflir því sem aðstundar leyfa.

**LUNDUR OG NES Á HELLU**

Deiliskipulag

Verk: 8614 DA183 Dags: 29.05.2018

Mkv: 1:1.000 í A1 Breytt

Unnið í: A1 GG Rymt: A1

Samþykkt