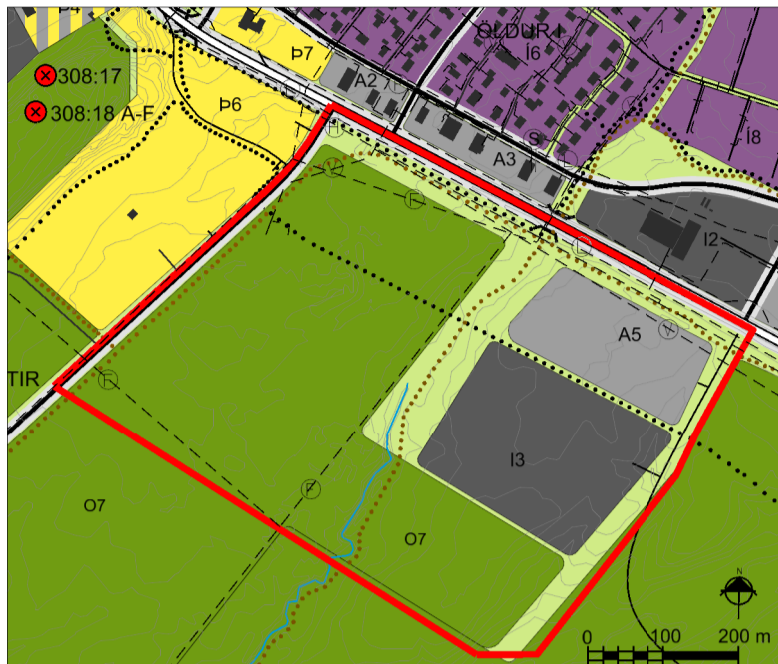


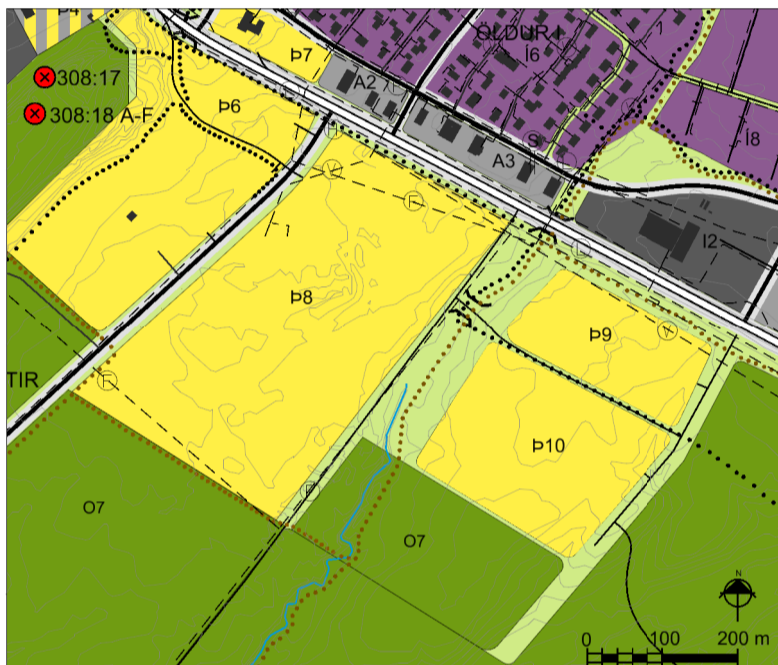


# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulag 2010-2022 - Þéttbýlisuppdráttur - Hella Ný verslunar- og þjónustusvæði á Rangárflötum



Aðalskipulag Rangárbæingis ytra á Helli 2010-2022, með síðari breytingum. Staðfest 2. feb. 2011. Mkv. 1:10.000.



Breytt aðalskipulag Rangárbæingis ytra á Helli 2010-2022. Mkv. 1:10.000.

### Byggð

- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Iðnaðarsvæði
- Athafnasvæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Blönduð landnotkun
- Óbyggð svæði

### Vernd

- 308:1-16 Hverfisvernd vegna fornminja

### Samgöngur

- Stofnvegir
- Safnvegir
- Húsagötur
- Gönguleiðir
- Reiðstígar
- Undirgöng

### Veitur

- Rafstrengur 66 kV
- Stofnæð hitaveitu
- Stofnæð vatnsveitu
- Stofnæð fráveitu

### 1. INNGANGUR

Sveitarfélagið vinnur að breytingu á aðalskipulagi Rangárbæingis ytra 2010-2022 í samræmi við 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Aðalskipulagsbreyting þessi tekur til breyttrar landnotkunar á Helli. Athafnasvæðinu A5 og iðnaðarsvæðinu I3 verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Gert er ráð fyrir að hluta opins svæðis til sérstakra nota (O7) verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði með starfsemi tengdri ferðamennsku og þjónustu við ferðamenn ásamt því að nýttast íbúum. Áfram verður gert ráð fyrir mögulegum léttum hreinlegum iðnaði og annarri athafnastarfsemi í bland við verslunar- og þjónustusvæði, sérstaklega fjær Suðurlandsvegi. Samhliða breytist gatnakerfi, göngu- og reiðleiðir.

### 2. BREYTING AÐALSKIPULAGS

Aðalskipulag Rangárbæingis ytra 2010-2022 var staðfest af Umhverfisstjórninni 2. febrúar 2011. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir góðu framboði lóða fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og að byggð verði upp þjónusta fyrir ferðamenn sunnan Suðurlandsvegar. Svæðið sem um ræðir var áður uppblásið, sandar og melar sem grætt hefur verið upp. Það er nú fremur slétt graslendi og hefur verið nýtt til beitar og sem tjaldsvæði á stórum samkomum, s.s. þegar landsmót hestamanna hafa verið haldin á Gaddstaðflötum. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

#### 2.1 Verslunar- og þjónustusvæði

Bætt er inn þremur nýjum verslunar- og þjónustusvæðum, Þ8, Þ9 og Þ10. Stærð svæðanna er samtals um 22,5 ha. Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi, kafla 8.6, verður bætt inn nýjum svæðum.

- Þ8. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarrar þjónustu við ferðamenn. Áfram verður rúmlegt tjaldsvæði á syðri hluta svæðisins sem nýta má, m.a. við mótshald á Gaddstaðflötum. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum. Stærð svæðis er tæpir 14 ha.
- Þ9. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu s.s. verslunar- og veitingarekstri, auk annarrar þjónustu við íbúa og ferðamenn. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum. Stærð svæðis er um 3 ha.
- Þ10. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu s.s. gistingu, verslunar- og veitingarekstri auk annarrar þjónustu við íbúa og ferðamenn. Einnig er heimilt að vera með hreinlega athafnastarfsemi s.s. léttan iðnað. Byggingar geta verið á 1-2 hæðum. Stærð svæðis er um 5 ha.

Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða á svæðunum. Í deiliskipulagi svæðanna verður gerð nánari grein fyrir yfirbragði bygginga, ásýnd og frágangi lóða, sérstaklega næst Suðurlandsvegi.

#### 2.2 Opíð svæði til sérstakra nota

Vegna nýs verslunar- og þjónustusvæðis, Þ8, þá minnkar opíð svæði til sérstakra nota (O7) úr 37 ha í 23 ha, svæðið verður tvískipt eftir breytinguna.

#### 2.3 Iðnaðarsvæði

Iðnaðarsvæðið I3 er fellt út af uppdrátti og úr greinargerð.

#### 2.4 Athafnasvæði

Athafnasvæðið A5 er fellt út af uppdrátti og úr greinargerð.

#### 2.5 Vegir á Helli

Á þéttbýlisuppdrátti sveitarfélagsins verður gerð breyting á legu vega og vegtengingar við Suðurlandsveg. Ný vegtenging verður til suðurs af Suðurlandsvegi skammt austan Gaddstaðavegar. Vegtenging verður frá nýja veginum til austurs, milli verslunar- og þjónustusvæðanna Þ9 og Þ10 og áfram gert ráð fyrir vegtengingu við Suðurlandsveg austan Þ9.

#### 2.6 Göngu- og reiðleiðir

Göngu- og reiðleiðir eru færðar til en áfram er gert ráð fyrir heildstæðu göngu- og reiðleiðakerfi og möguleika á hringleiðum. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir nýjan veg austan Þ8, ef þörf krefur.

### 3. UMHVERFISSKÝRSLA

Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af stefnu skipulagsins.

UMHVERFISÞÆTTIR SEM AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN HEFUR ÁHRIF Á			
VAL-KOSTIR	Hagrænir og félagslegir þættir	Náttúrufar og landslag	Heilsa og öryggi
Breytt aðalskipulag	Nýtt verslunar- og þjónustusvæði fjölga atvinnutækifærum og eykur fjölbreytni atvinnulífs. Fjölgum gistirýmum styrkir svæðið, m.a. mótssvæðið á Gaddstaðflötum. Eflir tekjustofn sveitarfélagsins. Nýr vegur þverar reiðleið og nýja gönguleið. Athafna- og iðnaðarsvæði minnka.	Byggð á áður óbyggðu svæði. Aukin trjágróður.	Nýr vegur þverar göngu- og reiðleiðir. Ný vegtenging við Suðurlandsveg.
Aðalskipulag 2010-2022	Áfram er gert ráð fyrir rúmgóðu mótssvæði á Gaddstaðflötum sem m.a. nýttist sem tjaldsvæði.	Engin áhrif.	Engin áhrif.

Jákvæð áhrif Neikvæð áhrif Óveruleg áhrif

### 4. NIÐURSTAÐA

Ferðamönnum hefur fjölgað mikið undanfarin ár og gert er ráð fyrir að sú þróun haldi áfram. Því er talin þörf á frekari uppbyggingu til að bæta þjónustu við ferðafólk. Breyting opins svæðis til sérstakra nota í verslunar- og þjónustusvæði hefur jákvæð áhrif á atvinnuuppbyggingu á Helli þar sem nokkur eftirspurn er eftir svæðum til verslunar- og þjónustu. Nú þegar er allumfangsmikill iðnrekstur í þéttbýlinu og aukin áhersla á þjónustu og verslun við ferðafólk eykur fjölbreytni í atvinnulífi og skapar auknar tekjur fyrir íbúa og sveitarfélagið. Þrátt fyrir nauðsynlega skerðingu á opnu svæði sem nýtt hefur verið þá mun áfram verða gott landrymi fyrir tjöld á mótum á Gaddstaðflötum auk þess sem áfram verður gert ráð fyrir tjaldsvæði á Þ8. Athafna- og iðnaðarsvæði minnka talsvert en áfram er þó gert ráð fyrir rúmum svæðum fyrir slíka starfsemi á Helli auk þess sem hægt verður að vera með hreinlega athafnastarfsemi í bland við þjónustustarfsemi á Þ10. Færsla göngu- og reiðleiða hefur lítil áhrif enda hafa færast leiðir verið lagðar og eru því lítið farnar. Þar sem vegur þverar göngu- og reiðleið þarf að tryggja öruggar leiðir, m.a. leggja mat á þörf fyrir göng undir veginn. Þá þarf að tryggja örugga vegtengingu við Suðurlandsveg en væntanleg tenging mun verða á milli tveggja hringtorga, annað þeirra nú þegar komið og hitt áætlað austan Þ9. Því ætti umferðarhraði ekki að vera mikill við nýja vegtengingu. Breytingin styður við það markmið sveitarstjórnar að byggja upp þjónustu fyrir ferðamenn og styrkja atvinnulíf á svæðinu öllu samhliða því að efla Gaddstaðflötir sem mótssvæði. Aukin starfsemi styður við atvinnustarfsemi á svæðinu.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárbæingis ytra þann \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_  
Tillagan var kynnt dags. \_\_\_\_\_  
Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_  
Aðalskipulagsbreytingin tók gildi með auglýsingu í Stjórnartíðindum \_\_\_\_\_



HELLA

STEINSHOLT

Aðalskipulagsbreyting

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

Verk: 8614 SA104

Mkv: 1:10.000

Blaðstærð: A3

Dags: 05.04.2016

Breytt:

Hannað: GG, ÁJ, IS  
Teiknað: IS

Samþykkt:

TILLAGA