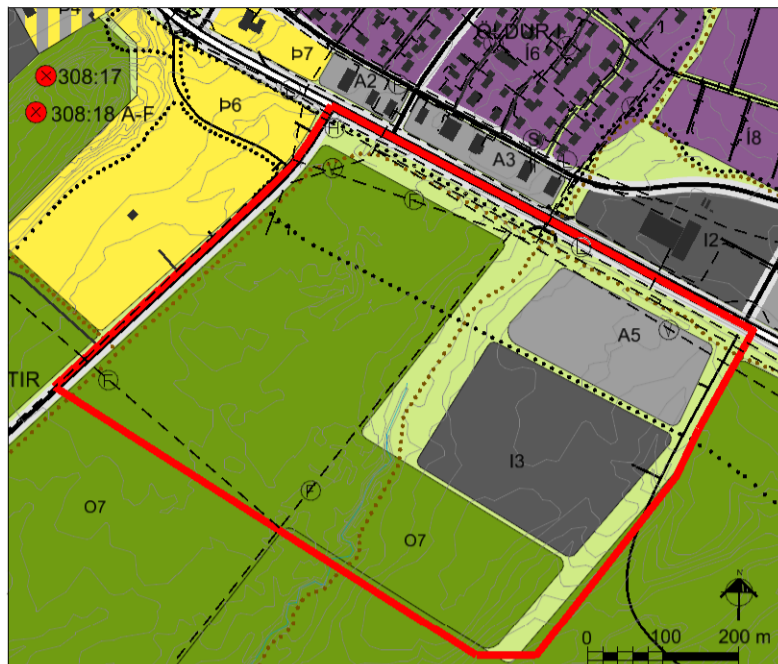


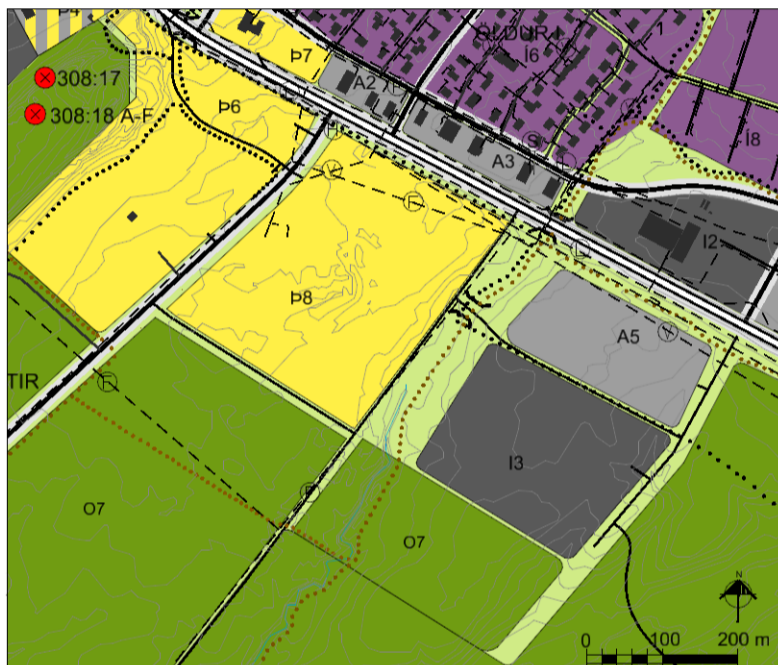


RANGÁRÞING YTRA

Aðalskipulag 2010-2022 - Þéttbýlisuppdráttur - Hella Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Rangárflötum



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



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

Byggð

- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Iðnaðarsvæði
- Athafnasvæði
- Opín 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 Rangárbæings ytra 2010-2022 í samræmi við 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Aðalskipulagsbreyting þessi tekur til breyttrar landnotkunar á Helli. 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. Samhliða breytist gatnakerfi, göngu- og reiðleiðir.

Breyting að lokinni auglýsingu

Engar athugasemdir bárust á auglýsingatíma tillögunnar. Í samráðsferli við Skipulagsstofnun var ákveðið að draga úr umfangi breytingarinnar. Hætt er við að breyta A5 og I3 í verslunar- og þjónustusvæði, auk þess sem dregið er úr minnkun O7. Núverandi tjalðsvæði, sem nýtt hefur verið í tengslum við mót á Gaddstaðflötum verður áfram innan O7.

2. BREYTING AÐALSKIPULAGS

Aðalskipulag Rangárbæings ytra 2010-2022 var staðfest af Umhverfisstofnun 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 Suðurlandsvegur. Svæðið sem um ræðir var áður uppblásið, sandar og melar sem grætt hefur verið upp. Það er nú fremur slétt graslandi og hefur verið nýtt til beitar og að hluta sem tjalðsvæði 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 nýju verslunar- og þjónustusvæði, Þ8. Stærð svæðis er 8,8 ha. Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi, kafla 8.6, verður bætt inn nýju svæði.

- Þ8. 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. Stærð svæðis er tæpir 9 ha.

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

2.2 Opið svæði til sérstakra nota

Vegna nýs verslunar- og þjónustusvæðis, Þ8, þá minnkar opið svæði til sérstakra nota (O7) úr 37 ha í 27 ha, svæðið er tvískipt.

2.3 Vegir á Helli

Á þéttbýlisuppdraetti sveitarfélagsins verður gerð breyting á legu vega og vegtengingar við Suðurlandsveg. Ný vegtenging verður til suðurs af Suðurlandsvegi skammt austan Gaddstaðavegar niður á Gaddstaðaflatir, auk þess sem gert verður ráð fyrir vegtengingu sunnan Þ8, inn á Gaddstaðaveg. Vegtenging verður frá nýja veginum til austurs, milli A5 og I3 og áfram gert ráð fyrir vegtengingu við Suðurlandsveg austan A5.

2.4 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. Fjölgun gistirýmis styrkir svæðið, m.a. mótssvæðið á Gaddstaðflötum. Eflir tekjustofn sveitarfélagsins. Nýr vegur þverar reiðleið og nýja gönguleið.	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. nýtist sem tjalðsvæði.	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 landrými fyrir tjöld á mótum á Gaddstaðflötum. Færsla göngu- og reiðleiða hefur lítil áhrif enda hafa færstar leiðir verið lagðar og eru því lítið farnar. Þar sem vegur þverar göngu- og reiðleið þarf að tryggja örugga 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 Gaddstaðaflatir 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 Rangárbæings 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

Dags: 05.04.2016

Mkv: 1:10.000

Breytt: 05.10.2016

Blaðstærð: A3

Hannað: GG, AJ, IS
Teiknað: IS

Samþykkt: