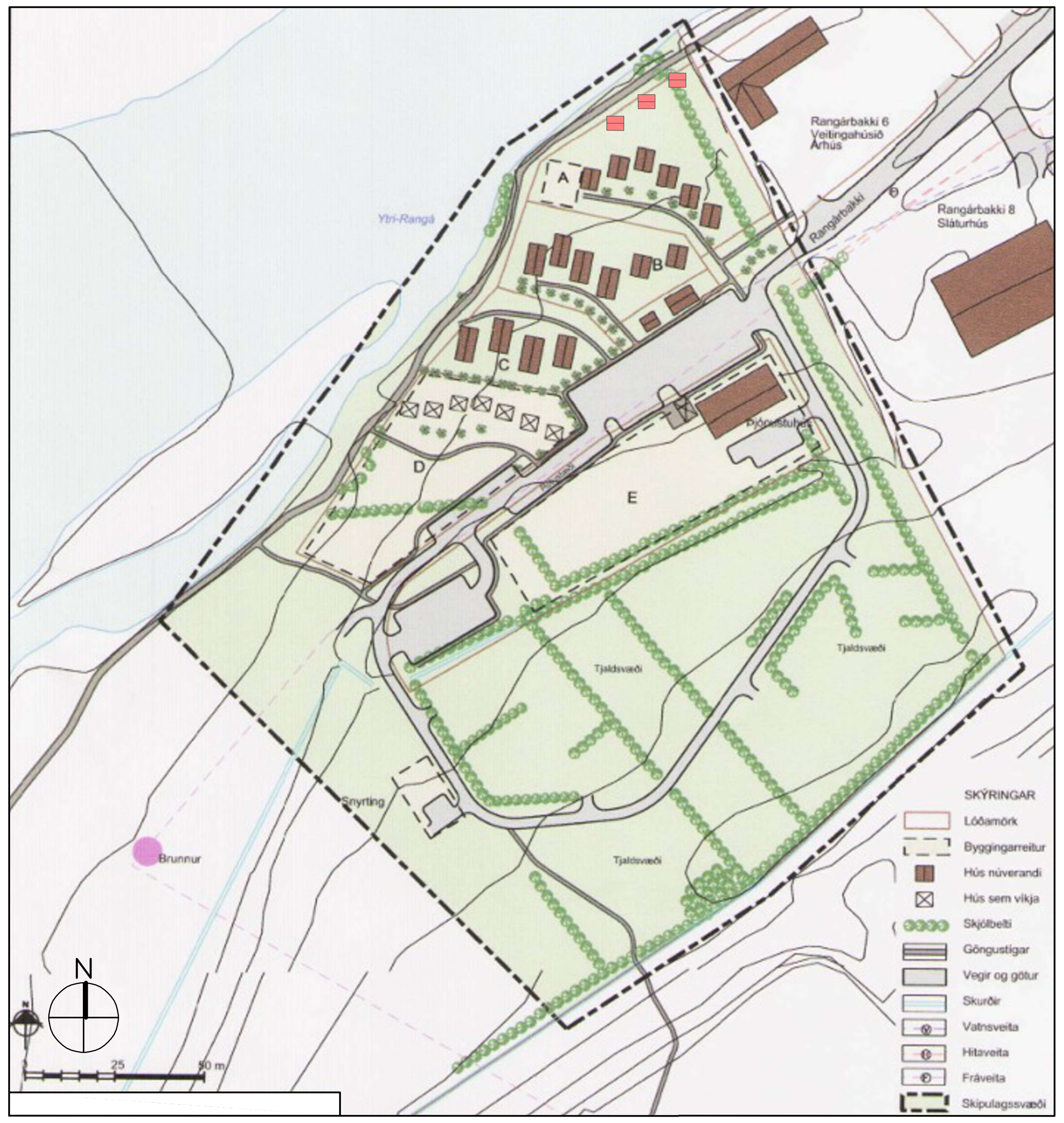
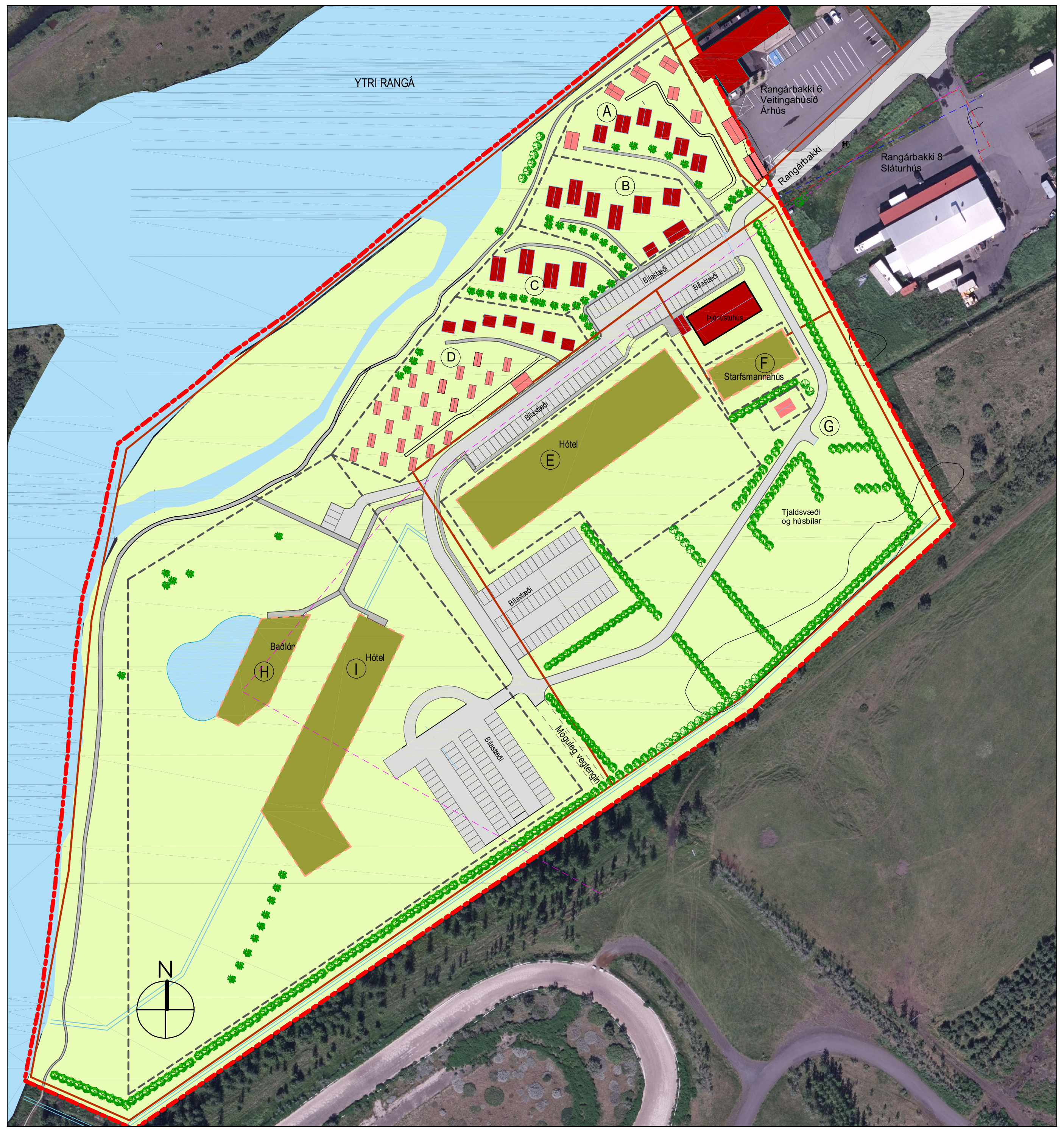
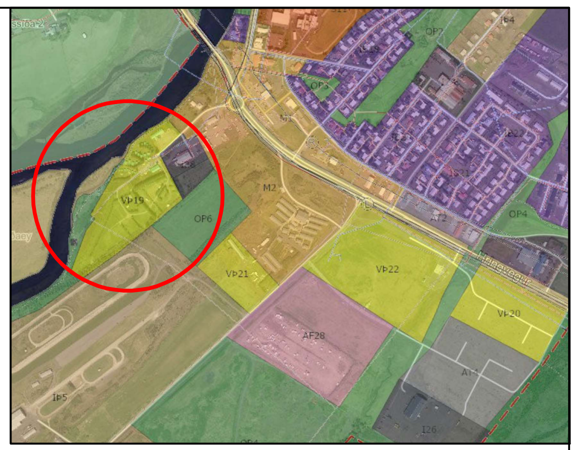
ÁRHÚS Á HELLU RANGÁRÞINGI YTRA
BREYTING Á DEILISKIPULAGI



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTR MKV 1:2000



EFTIR BREYTINGU MKV 1:2000



HLUTI AÐALSKPULAG HELLU 2016-2028

SKÝRINGAR

- Byggingareitur
- Lóðamörk
- Nýjar byggingar
- Núverandi ferðaþjónustuhús
- Áætluð ný ferðaþjónustuhús
- Skjólbelti
- Bílastæði
- Göngustígar
- Akvegir
- Skurðir
- Vatnsveita
- Hitaveita
- Fráveita
- Skipulagssvæði

NÚVERANDI SKILMÁLAR:

Í gildi er samþykkt deiliskipulag frá 11. október 2012 fyrir verslunar og þjónustulóðir Árhús á Hellu landnr. 164952. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 24 litlum gestahúsum, tveimur salernishúsum, einu þjónustuhúsi sem og húsbíla og tjaldsvæði, einnig er gert ráð fyrir 20 herbergja gistihúsi á einni hæð allt að 800m2 ásamt allt að 100m2 tengibyggingu.

GREINAGERÐ/BREYTING SKILMÁLA:

Fyrir á svæðinu eru þjónustuhús á einni hæð og lítið geymsluhús á reit E. Á reit B eru tvö salernishús ásamt 6 litlum gistihúsum á einni hæð. Á reit C eru 4 lítil gistihús á einni hæð.

Deiliskipulagsbreytingin nær til verslunar og þjónustulóðar Árhús. Á landinu eru í dag skráðar 3 lóðir L164952, L221343 og L221344.

Breytingin felur í sér að hætt verið við byggingu gistihúss ásamt tengibyggingu á reit E. Fjölgun verði á gistihúsum á reit A og reit D ásamt nýju salernihúsi á reit G. Byggt verður starfsmannahús á einni hæð sem kemur á reit F. Byggt verður nýtt hótel á reit E og nýtt lúxushótel á reit I. Á reit H verður byggt baðlón. Landið er er flatlent gróið svæði sem hallar lítillega niður að Rangánni. Hæðarmunur frá vegi sem liggur um svæðið niður að Rangá er um 2m. Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmynd frá loftmyndum ehf.

Forminjar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

Lýsing deiliskipulags

Lítil gistihús og salernishús.

Mænishæð gistihúsa getur verið allt að 4m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsin.

Á reit A er gert ráð fyrir 8 nýjum gistihúsum, þar af eru 6 hús hvert um16m2 og tvö hús hvort um 42m2. Bil á milli langhliða húsa sé amk 4,5m.

Á reit D er gert ráð fyrir allt að 20 nýjum gistihúsum ásamt salernishúsi. hvert hús er um 12-15m2. Eitt af hverjum 10 gistihúsum verður með aðgengi fyrir alla. Salernishús er um 30m2 að stærð. Bil á milli langhliða húsa sé amk 4,5m Lóðarmörk eru stækkuð í átt að Rangá.

Á reit G er gert ráð fyrir aðstöðu og salernishúsi fyrir tjaldsvæði og húsbíla, húsið sé 30-40m2 að stærð.

Hótel baðlón og starfsmannahús.

Á reit E er gert ráð fyrir almennu hóteli um 2.500m2 að grunnfleti á 3-4 hæðum, samtals 7.500-10.000m2 að stærð.

Á reit F er gert ráð fyrir nýju starfsmannahúsi um 360-720m2 á einni til tveimur hæðum.

Á reit H er gert ráð fyrir nýju baðlóni sem verður staðsett við hótel á reit I. Byggingin verður um 650-1.000m2 að grunnfleti á 1-2 hæðum ásamt kjallara ásamt afgreiðslu og búningaðstöðu og baðlóni. Gert er ráð fyrir að aðstöðubygging og baðlónið falli sem best að umhverfi sínu og landslagi.

Á reit I er gert ráð fyrir lúxushóteli að grunnfleti um 2.500m2 með kjallara og þremur til fjórum hæðum samtals um 7.500-11.000m2. Hótelið verður fyrir ofan baðlónið og með útsýni að Rangá. Mögulegt verði að tengja hótel og baðlón með tengigangi á milli kjallara hótels að baðlóni. Lögð verður áhersla á að byggingar falli sem best að umhverfi sínu og vistvæn gildi verði í heiðri höfð enda mikilvæg fyrir ímynd og markaðssetningu. Byggingar og baðlón verði byggðar samkvæmt gildandi lögum og reglugerðum og uppfylli skilyrði um starfsleyfi.

Byggingamagn nýrra bygginga á svæðinu.

Byggingamagn hótel og Þjónustubyggingar verður um 21.000m2

Byggingamagn starfsmannaaðstöðu verður um 720m2

Byggingamagn baðlóns með tengigangi verður um 2.000m2

Byggingamagn smáhýsa og salernishúsa verður um 710m2

Heildarbyggingamagn nýrra bygginga verður allt að 24.430m2

Mótvægisaðgerðir vegna útivistafólks og veiðimanna

Til að baðlón og gestir þess trufli ekki upplifun veiðimanna og útivistarfólks við ánna þá er lagt til að núverandi göngustígur sé færður að hluta til nær ánni þ.e.a.s við baðlón og við gistihúsu á svæði D .

Aðkoma og bílastæði

Núverandi aðkoma að Árhúsum er óbreytt og liggur af Suðurlandsvegi á Hellu og um Rangárbakka. Gert er ráð fyrir í framtíðinni verði möguleiki á tengingu við nýjum veg sem liggur frá Gaddastaðaveg með aðkomu inn á svæðið. Bílastæðum er fjölgað og eru sýnd á uppdrætti. Gert er ráð fyrir að stækka bílastæði eftir þörfum. Gert er ráð fyrir því að gestir baðlóns nýti bílastæði með hótelum og smáhýsum.

Rafveita

Gert er ráð fyrir að ný hús verða tengd veitukerfi RARIK.

Neysluvatn og hitaveita

Gert er ráð fyrir að ný hús verða tengd vatnsveitur Rangárþings ytra og Ásahrepps. Hús verða hituð upp með hitaveituvatni frá Veitum.

Fráveita

Gert er ráð fyrir að frárennsli verður veitt í fráveitukerfið á Hellu. Afrennsli úr baðlóni verði meðhöndlað samkvæmt reglugerð, mengunarefni baðlóns eins og klór verða hreinsuð úr baðlónsvatninu áður en því er veitt í fráveitukerfið.

Klór verður ekki geymdur óblandaður á staðnum. Afrennsli af bílastæðum verði leitt í gegnum olíuskilju áður en því er veitt í fráveitukerfið. Yfirborðsvatni frá bílastæðum og framkvæmdasvæði verði safnaði í settjörn eða síukerfi áður en því er veitt áfram.

Öll fráveita verði samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Kvöð er um aðgengi að núverandi skolphreinsistöð/hreinsivirki.

Mótvægisaðgerðir vegna baðlóns

Gripið verður til mótvægisaðgerða til að lámarka áhrif framkvæmdarinnar á nærliggjandi vatnssvæði og lífríki. Við framkvæmdir verði rask takmarkað, náttúrulegur gróður meðfram ánni verður haldið og tryggt að yfirborðsvatn og mengun berist ekki til árinnar. Fylgst verður með breytingum á vatnsgæðum og lífríki árinnar á framkvæmda og rekstrartíma.

Almennir byggingaskilmálar

Hönnun og uppdrættir

Útlit nýrra gistihúsa verður í samræmi við þau gistihús sem fyrir eru á svæðinu þannig að heildsarýfirbragð haldist. Ný hótel og baðlón verða hönnuð þannig að þau falli vel að umhverfinu. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Lóðin er staðsett við bakka Rangár. Við hönnun og uppbyggingu mannvirkja skal tekið mið af flóðahættu. Miða skal við að yfirborð Rangár geti hækkað um allt að 0,8m og skal hæðarkóti baðlóns vera a.m.k. 1,0m yfir yfirborðshæð Rangár. Flóðavarnir við baðlón og aðstöðuhúss þess, skal útfært í samráði við Veðurstofu, Fiskistofu, Almannavarnir ásamt skipulagsyfirvöld Rangárþings Ytra. Endanleg ákvörðun lágmarksgólfkóta, fríborðs og útfærslu flóðvarna skal tekin við útgáfu byggingarleyfis á grundvelli nánari hönnunar og gagna

Gestafjöldi gisting

Gert er ráð fyrir að mesti gestafjöldi sem gistir í smáhýsum geti verið allt að 100manns í einu, í báðum hótelum geti veriið allt að 900 manns í gistingu í einu. Gert er ráð fyrir allt að 15-25 starfsmönnum sem vinni við gistingu og baðlón.

Nýtingahlutfall

Núverandi byggingamagn á lóð er 728,3m2

Samtals byggingamagn núverandi og nýrra bygginga verður 24.430+728,3= 25.158,3m2

Lóðarstærð 61.235

Nýtingahlutfall á lóð verður 0,41 þegar fullbyggt er á lóðinni.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 41 grein skipulagslaga nr.123/210 var samþykkt í

skipulags og bygginganefnd þann ____________

og í sveitastjórn Ragárþings ytra þann ____________

Tillagan var auglýst frá ____________

með athugasemdarfresti til ____________

f.h. Sveitarfélagsin Rangárþins ytra

____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagssins var birt íB- deild Stjórnartíðinda þann ____________

ÁRHÚS Á HELLU RANGÁRÞING YTRA

MKV: 1:2000

ÚTGÁFA DAGS: 15.12.2025

BLAÐSTÆRÐ: A2 | MÁLSNR.:

ARTUN ehf

Lárus Ragnarsson byggingafræðingur - larus@atn.is

Ragnar Lárusson byggingafræðingur - ragnar@atn.is

Teiknað: RL

Yfirfarið: LR

Samþykkt: Lárus Ragnarsson kt: 220160-3439