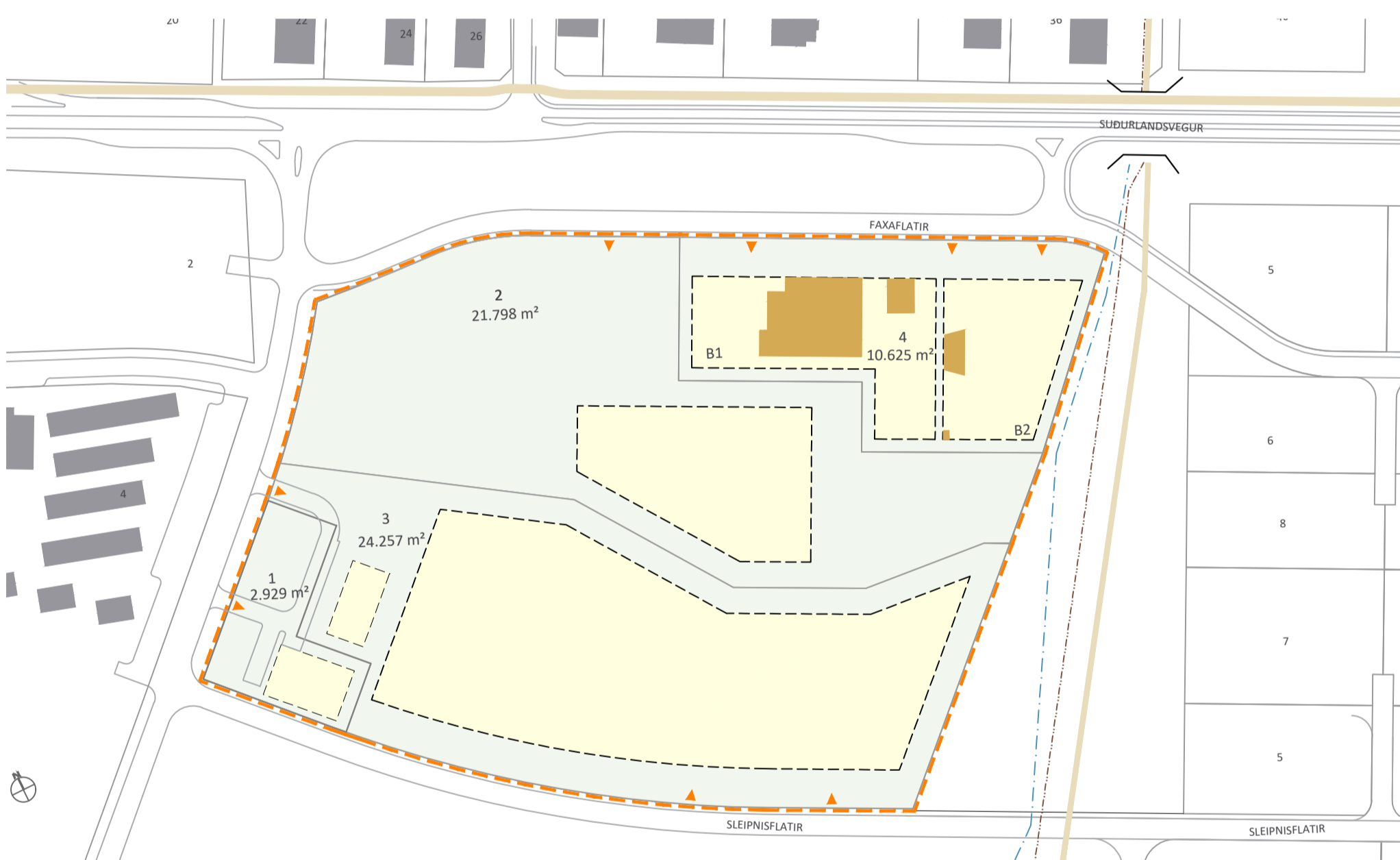


DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR Í GILDI EKKI Í KVARÐA



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR BREYTTUR 1:2000

### GREINAGERÐ

Gerð er breyting á deiliskipulagi við Faxaflátir á Hella, sem staðfest var í B deild Stjórnartíðinda 26. apríl 2018.

Breytingin er unnin skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gerð er breyting á deiliskipulagsuppdraðtti og greinagerð.

Breytingin nær til Faxaflata 1 og 2, Fákafata 2 og breyttrar afmörkunar skipulagssvæðis. Afmörkun og stærð lóða breytist lítillega og eru byggingareitir og byggingarheimildir aðlagðar að því. Númerum lóða er breytt til samræmis við þegar gerð lóðablöð og reglugerð um staðföng nr. 577/2017. Skipulagsmörk eru aðlöguð að breyttri afmörkun lóða. Svæðið sem breytingin nær yfir er um 6,2 ha.

Markmið með breytingunni er að aðlaga skipulag að fyrirhugaðri starfsemi og aðlaga lóðamörk að nýjum lagnaleiðum austan lóða.

Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar eldra deiliskipulags.

### Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Umrætt svæði er skilgreint sem verslun og þjónusta VÞ22 í aðalskipulagi. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu, s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu við ferðamenn. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum og nýtingarhlutfall 0,15-0,35. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða. Stærð svæðis er um 7 ha.

### Gildandi deiliskipulag

#### Faxaflátir 1

....Byggingareitur er rúmur og innan hans má byggja allt að 7.575 m<sup>2</sup> á einni til þremur hæðum. ....

#### Faxaflátir 2

Á lóð Faxaflata 2 er heimilt að reisa byggingar/mannvirki sem hýsa þjónustu við þjóðveginn. Byggingareitur er fyrir söluskála á einni hæð og hámarks byggingarmagn á lóðinni er 1.490 m<sup>2</sup>. Mænishæð má vera allt að 8 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Á lóðinni er einnig gert ráð fyrir yfirbygðu rústæði og yfirbygðu svæði fyrir eldsneytisælur/orkustöðvar ökutækja. Einnig er gert ráð fyrir þvottaplani fyrir bíla á svæðinu. Í ljósi þessa skal sérstaklega gætt að frágangi frárennslis með skiljum fyrir olíu og önnur spilliefni.

#### Fákaflátir 2

.... Hins vegar er 20.000 m<sup>2</sup> byggingareitur fyrir ....

#### Breytt deiliskipulag

Faxaflátir 2 (voru Faxaflátir 1).

Breytt er staðfangi og byggingarmagni. Greinagerð verður:

.... Byggingareitur er rúmur og innan hans má byggja allt að 6.540 m<sup>2</sup> á einni til þremur hæðum. ....

#### Faxaflátir 4 (voru Faxaflátir 2)

Breytt er staðfangi og byggingarskilmálum. Á lóð Faxaflata 4 er heimilt að reisa byggingar/mannvirki sem hýsa ýmis konar þjónustu.

Hámarks byggingarmagn á lóðinni er allt að 2.800 m<sup>2</sup>. Mænishæð má vera allt að 10 m yfir gólfkóta aðalhæðar

Byggingareitur B1 er ætlaður fyrir starfsmannaaðstöðu, verslunar- og veitingastarfsemi á einni til tveimur hæðum, samtals allt að 2000 m<sup>2</sup>.

Á byggingareit B2 er gert ráð fyrir rústæðum og svæði fyrir eldsneytisælur/orkustöðvar ökutækja. Heimilt er að gera þak/skýli yfir þau mannvirki. Einnig er gert ráð fyrir þvottaplani fyrir bíla/bílaþvottastöð, byggingar geta verið allt að 800 m<sup>2</sup>. Í ljósi þessa skal sérstaklega gætt að frágangi frárennslis með skiljum fyrir olíu og önnur spilliefni.

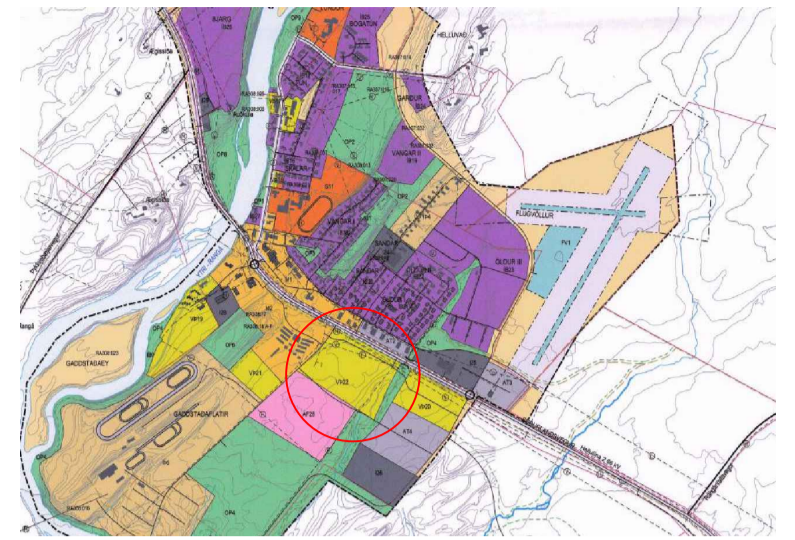
#### Fákaflátir 3 (voru Fákaflátir 2)

Breytt er staðfangi og stærð byggingareits felld út. Greinagerð verður:

.... Hins vegar er byggingareitur fyrir ....

#### Umhverfisáhrif

Svæðið er á skilgreindu þjónustusvæði þar sem gert er ráð fyrir einnar til þriggja hæða byggingum. Áhrif af breytingunni eru metin óveruleg, þó verið sé að heimila meira byggingarmagn og hærri byggingar en var í gildandi skipulagi. Um er að ræða mannvirki innan þéttbýlis og með þessu móti er verið að þetta byggð og nýta land betur.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, þéttbýlisuppdraðtur fyrir Hella.

### SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar til skýringar
- Gangstétt
- Reiðleið
- ( ) Undirgöng
- ▲ Aðkoma að lóð sýnd til skýringar
- Fráveita

### SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hlotið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari

breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_ og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Verslunar- og þjónustulóðir sunnan Suðurlandsvegur Rangárþing ytra Deiliskipulagsbreyting

SKJALALYKILL: 104010 BLAÐSTÆRÐ: A2 UNNID: GAL/MBG RÝNT: ÁJ/IS

MÆLIKVARDI: 1:2000 DAGS: 28.12.2023 DAGS.BREYTT: ---

SAMPYKKT: **TILLAGA**