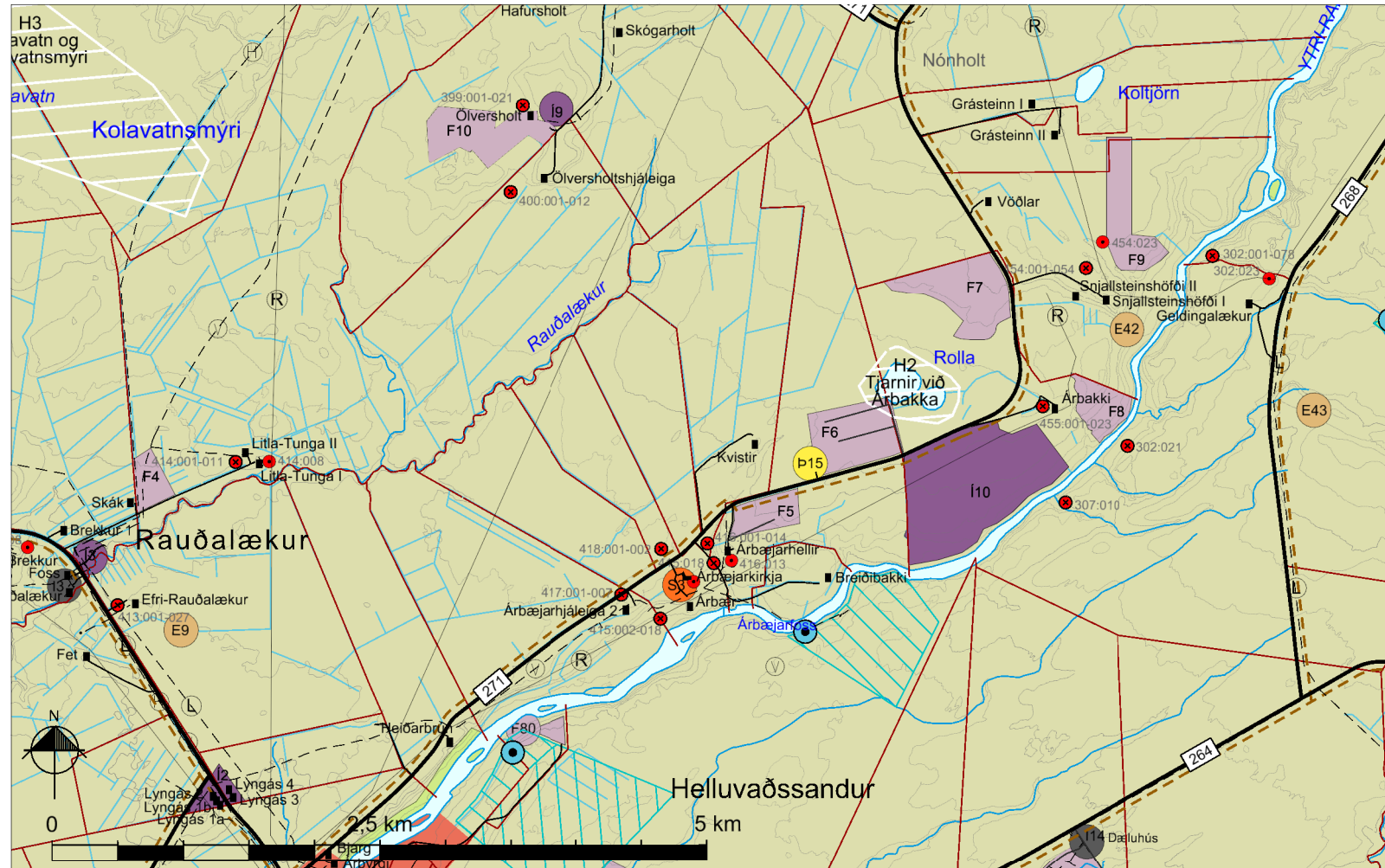


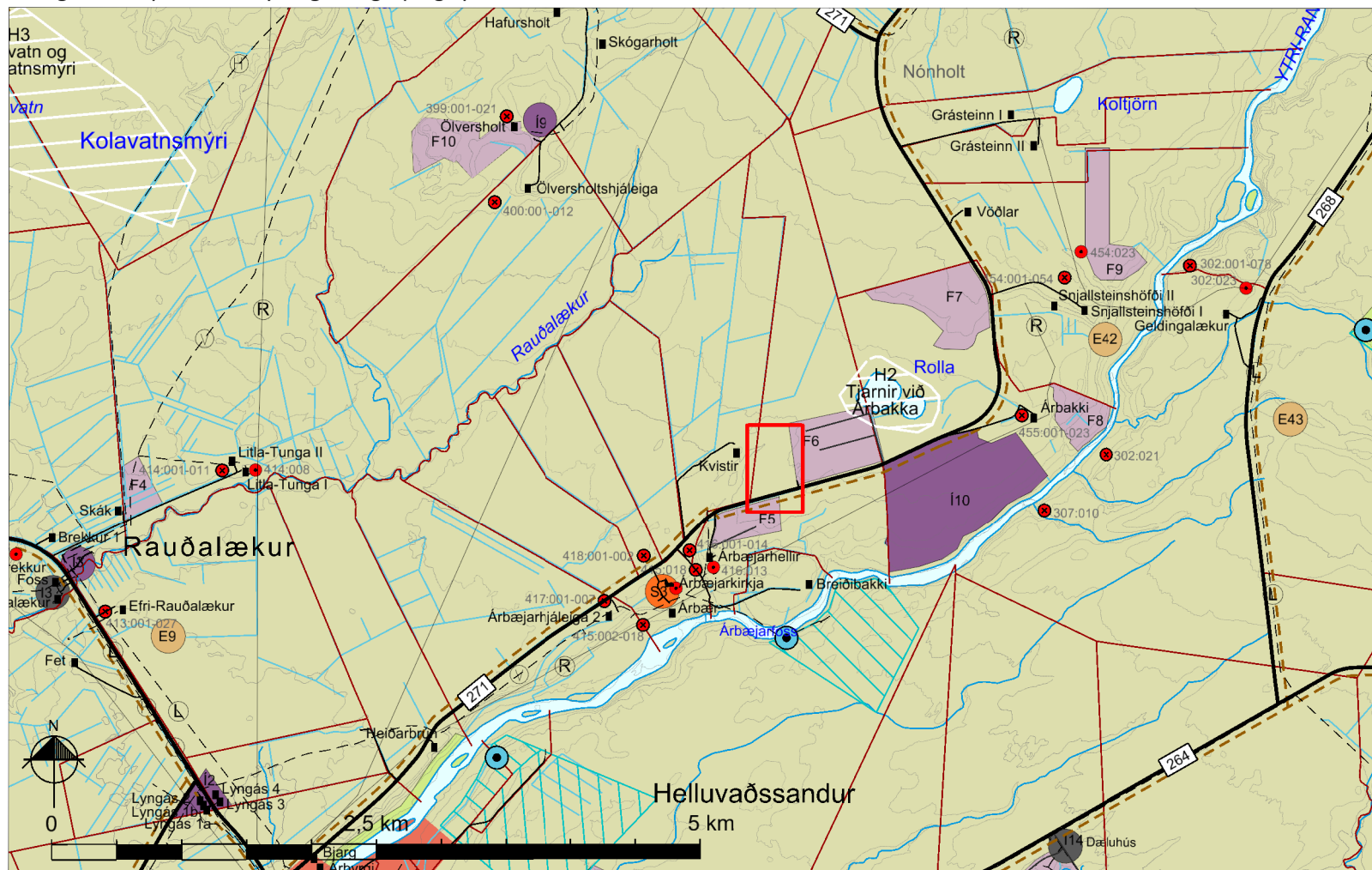


# RANGÁRÞING YTRA

## AÐALSKIPULAG 2010 - 2022 - ÁRBÆJARHELLIR II



Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010 - 2022, msk. 1:50.000



Gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022. Msk. 1:50.000. Rauður rammi sýnir fyrirhugað breytingasvæði.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br. var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

### SKÝRINGAR

#### Byggð

- Landbúnaðarsvæði
- Þéttbýli / séruppdrættir
- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Stofnanasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Frístundabyggð
- Öbyggð svæði
- Ár og vötn
- Námur (E) og Haugsvæði (H)

#### Samgöngur

- Tengivegir og héraðsvegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Reiðleiðir
- Veitur**
- Háspennulínur 132kv, 66kv og 33kv
- Stofnæð hitaveitu
- Ljósleiðari
- Stofnæð vatnsveitu

#### Vernd

- Friðlýst svæði skv. náttúruverndarlögum
- Svæði á Náttúruminjasrá, 7. útg. 1996
- Friðlýstar fornleifar skv. Þjóðminjalögum
- Hverfisvernd vegna náttúruminja
- Hverfisvernd vegna fornminja
- Vatnsverndarsvæði I, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Vatnsverndarsvæði III, fjarsvæði vatnsbóla

#### Mörk

- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

### GREINARGERÐ

#### 1. INNGANGUR

Aðalskipulagsbreyting þessi tekur til breyttrar landnotkunar í landi Árbæjarhellis II (landnr. 198670) í Rangárþingi ytra. Um 3 ha svæði er breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Í gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Hér að neðan er lýst þeim breytingum sem verða á landnotkun í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 sem staðfest var 2. febrúar 2011. Gerð er breyting á greinargerð, kafla 4.6 um verslunar- og þjónustusvæði. Samsvarandi breyting er gerð á uppdrætti sveitarfélagsins.

#### Ferðaþjónusta

Sveitarstjórn setur fram í meginmarkmiðum aðalskipulags að stuðla skuli að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum, m.a. með nægu lóðaframboði undir iðnað, ferðaþjónustu og aðra atvinnustarfsemi. Forsendur aðalskipulags voru nokkuð aðar árið 2010 en nú árið 2017, m.a. hefur ferðafólki fjölgað mikið, en samkvæmt gögnum Ferðamálastofu voru erlendir ferðamenn á landinu tæplega 500.000 árið 2010, tæplega 1,3 milljón árið 2015 og rúmlega 1,7 milljón árið 2016. Spár gera ráð fyrir áframhaldandi fjölgun. Í fyrirbyggjandi gögnum kemur m.a. fram að tæplega 60% erlendra ferðamanna koma á láglandi Rangárvallasýslu, um 584.000 árið 2014 og í samræmi við það má ætla að 2015 hafi þeir verið tæplega 770.000. Rannsóknir Rögnvaldar Guðmundssonar benda einnig til að fjölgun ferðamanna sé hlutfallslega meiri yfir vetrartímamann en að sumri. Skráning á gistirýmum bendir til að rúmlega 500 herbergi séu í útleigu á hótélum, gistiheimilum eða öðrum byggingum á láglandi sveitarfélagsins. Heildarfjöldi gistinátta í sveitarfélaginu er fenginn frá Hagstofnunni og felur í sér alla innigistingu í sveitarfélaginu þ.e. á hótélum, gistihúsum, orlofshúsum, farfluglaheimilum og í heimahúsum. Gistinóttum hefur fjölgað gríðarlega í sveitarfélaginu á allra síðustu árum. Þær voru tæplega 40 þúsund árið 2006, rúmlega 64 þúsund árið 2010 og tæplega 97 þúsund árið 2015. Nákvæmar tölur um fjölda gistirýma í sveitarfélaginu liggja ekki fyrir og því ekki hægt að reikna nýtingu gistirýma að svo komnu. Samkvæmt gögnum Ferðamálastofu voru gistinætur um 6,5 milljónir á landinu öllu árið 2015, þar af voru erlendir ferðamenn með um 86%. Gistinóttum erlendra ferðamanna á Suðurlandi fjölgaði úr tæplega 1 milljón árið 2014 í um 1,4 milljónir árið 2015 og er Suðurland með um 18% heildargistinátta erlendra ferðamanna. Mun minni áhersla er lögð á tölræði hvað varðar ferðir Íslendinga en þó liggur fyrir að Suðurland er með um 24% seldra gistinátta.

#### Lýsing svæðisins

Jörðin Árbæjarhellir II er vestan við Ytri-Rangá, skammt ofan við Hellu. Skipulagssvæði liggur rétt vestan Árbæjarvegjar, land er algróinn mói og flatlendur, nýtt sem beitiland. Á svæðinu er gert ráð fyrir ferðaþjónustu, m.a. rekstri gistiþjónustu í húsum/gestahúsum.

#### 2. BREYTT AÐALSKIPULAG

Gert er ráð fyrir að um 3 ha landbúnaðarsvæði vestan megin við Árbæjarveg (nr. 271) verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði, þ15. Gerð er breyting á greinargerð, kafla 4.6 um verslunar- og þjónustusvæði. Eftir breytingu verður texti fyrir svæði þ15 eftirfarandi: *Gert er ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við ferðaþjónustu, s.s. gistingu í flokki 3, tegund B skv. 3. og 4. gr. reglugerðar nr. 1277/2016, þ.e. gisting með veitingum, þó ekki vinveitingum. Gistirými geta verið allt að 35 og hámarks byggingarmagn getur verið allt að 1.500 m<sup>2</sup>. Byggingar verða einlyftar og skal halda í dreifbýlisfyrirbragð byggðarinnar. Stærð svæðis er um 3 ha.*

Fornminjar hafa verið skráðar í sveitarfélaginu en engar þekktar minjar eru innan fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis.

#### 3. MAT Á UMHVÆRFISÁHRIFUM

Tillaga að breyttu aðalskipulagi gerir ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu upp með Árbæjarvegi, um 6 km norðan Hellu. Hér er gerð grein fyrir áhrifum á helstu umhverfisþætti. Svæðið liggur nokkuð vel við veitum, s.s. vatnsveitu, rafveitu og hitaveitu auk þess sem það stendur við Árbæjarveg, sem skilgreindur er sem tengivegur og mun umferð um hann aukast lítilla vegna uppbyggingar. Uppbygging á svæðinu stýður vel við nýtingu núverandi veitukerfa og stuðlar því að hagkvæmri þróun byggðar í sveitarfélaginu. Þá mun atvinnutækifærum fjölga vegna uppbyggingarinnar sem og tekjstofnum. Lengri dvöl gesta innan sveitarfélagsins styrkir aðra uppbyggingu þjónustu og á þeirri afþreyingu sem til staðar er í nágrenninu og styrkir þannig stöðir samfélagsins í heild. Öll uppbyggingu breytir ámynd svæðisins. Gert er ráð fyrir einlyftum byggingum, lágreistri byggð með bárujárnsþökum og viðar- eða járnklæðningu. Hús standa á nokkuð sléttu landi og því verða ásyndaráhrif staðbundin. Til að draga úr neikvæðum áhrifum á ámynd er gott að hafa í huga að lýsing verði lágstæmd, lítt áberandi og leiti sem mest niður á við þannig að sem minnst "ljósmengun" verði á svæðinu. Þó ber að hafa í huga að vel hannaðar byggingar og vandaður frágangur getur haft jákvæð ásyndaráhrif fyrir svæðið í heild. Uppbyggingu, gerð vegna og bílastæða fylgir alltaf jarðrask. Landið er gróið og nýtt til beitjar og er þökkalegt ræktunarlund. Um 3 ha landbúnaðarlund mun skerðast vegna uppbyggingarinnar. Þótt ekki sé hörgull á góðu ræktunarlundi í sveitarfélaginu og nágrennasveitarfélögum er æskilegt til lengri tíma lítið að vernda besta ræktunarlundið þannig að því verði ekki spilt. Ekki er vitað til að svæðið sé mikilvægt búsvæði fugla eða annarra tegunda og uppbyggingin hefur því takmörkuð áhrif á náttúru og dýralíf. Uppbyggingin þjónar bæði íbúum og ferðamönnum. Bætt þjónusta og upplýsingagjöf stuðlar að meira öryggi ferðamanna t.d. hvað varðar veðrabreytingar, einkum að vetri til. Einnig stuðlar upplýsingagjöf um gönguleiðir að bættri heilsu íbúa og ferðamanna og bætir nýtingu á þeirri afþreyingu sem er að hafa í næsta nágrenni og stýður þannig við annan rekstur á svæðinu. Ætla má að umferð um nærumhverfið allt aukist, bæði gangandi og akandi. Fyrir þá ferðamann sem hafa bil til umráða er Árbæjarhellir nokkuð vel staðsettur með tilliti til ferða inn á hálendið og er miðsvæðis á Suðurlandi. Yfir sumartímamann eru einnig reglulegar ferðir inn á hálendið frá Hellu, m.a. er áætlunarleið upp Árbæjarveg. Í þægilegri göngufjarlægð við staðinn má nefna Árbæjarfoss og Ytri-Rangá. Engar þekktar minjar eða verndarsvæði verða fyrir áhrifum vegna skipulagsbreytingarinnar.

#### 4. NIÐURSTAÐA SVEITARSTJÓRNAR

Svæðið liggur vel við samgöngum, skammt norðan þjóðvegjar 1 og við Árbæjarveg sem er ein þeirra leiða sem hægt er að velja inn á hálendið. Búast má við enn frekari aukningu á umferð um Árbæjarveg þegar ný veggting yfir Þjórsá verður gerð, sem tengir uppsveitir Árnessýslu við sveitarfélagið. Staðurinn er í drjúgri göngufjarlægð frá þéttbýlinu á Hellu, þangað sem sækja má fjölbreytta þjónustu. Áætlanir, m.a. spár greiningardeilda bankanna, gera ráð fyrir áframhaldandi fjölgun ferðafólks á landinu og fjölmargar rannsóknir benda til að sú aukning muni ná til Suðurlands og ekki síst í tengslum við auknar ferðir að vetri. Innan sveitarfélagsins og í nágrennasveitarfélögum eru fjölmargir eftirsóttir ferðamannastaðir og má ætla að aukning verði á ferðum að vetrarlagi m.a. inn á hálendið, þá jafnvel gisti í byggð en farnar dagsferðir upp á Heklu eða inn í Landmannalaugar. Landbúnaðarlund skerðist um sem nemur um 3 ha vegna skipulagsbreytingarinnar. Svæðið liggur vel við samgöngum og helstu ferðamannaleiðum. Breytingin stýður við það markmið sveitarstjórnar að stuðla að fjölgun atvinnutækifæra. Uppbygging á svæðinu hefur lítil áhrif á náttúru- og dýralíf.

Fyrir liggur staðfesting frá Atvinnu- og nýsköpunarráðuneyti, dagsett 27. júní 2017, um lausn á landbúnaðarnotum fyrir umrætt svæði. Sveitarstjórn samþykkir að breyta aðalskipulagi og skilgreina svæðið sem verslunar- og þjónustusvæði.

#### 5. BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

Gerð er grein fyrir flokkun gististaðar og hnykkt betur á stærðartölum. Farið yfir minjar skv. nýrri skráningu.



STEINSHOLT

RANGÁRÞING YTRA

Aðalskipulagsbreyting

Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.steinsholts.is	Verk: 8614 SA104 Mkv: 1:50.000 Blaðstærð: A2	Dags: 08.12.2016 Breytt: 29.08.2017
Hannað: GG, AJ, IS Teiknað: GLS	Samþykkt:	