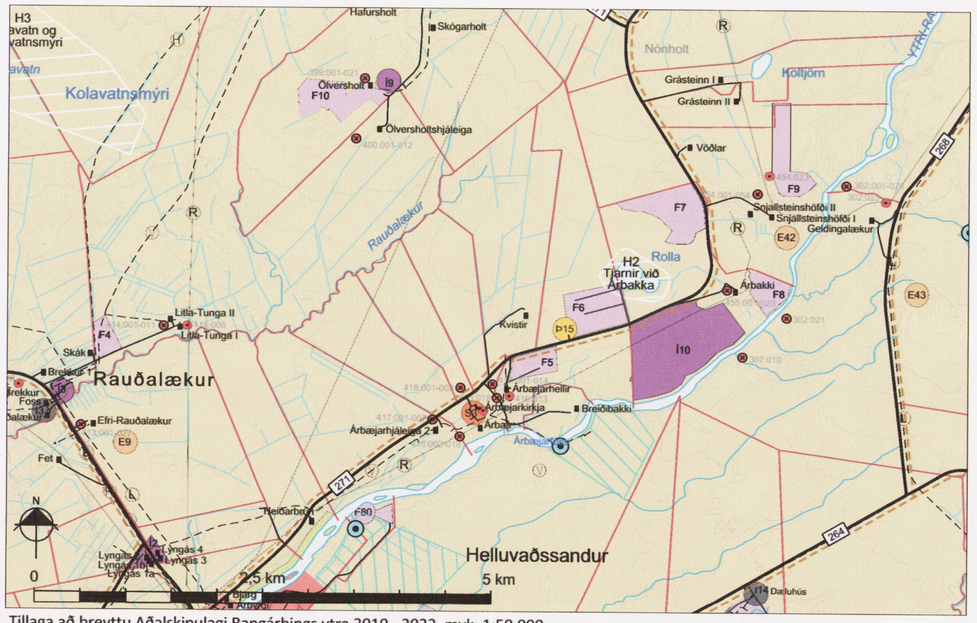
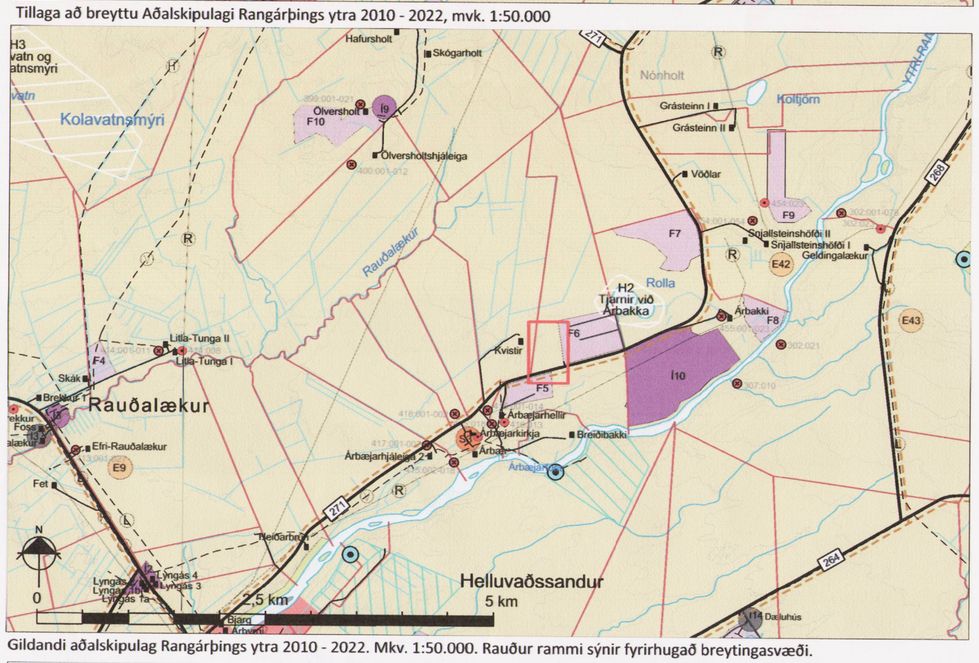
RANGÁRÞING YTRA

AÐALSKIPULAG 2010 - 2022 - ÁRBÆJARHELLIR II



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



Gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022. Mkv. 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 13.9.2017

Birgir Haraldsson

SKIPULAGSFULLTRÚINN Í RANGÁRÞINGI YTRA

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 2. september 2017

Birna B. Ásvaldsdóttir

SKIPULAGSSTOFNUN

SKÝRINGAR

Byggð

- Landbúnaðarsvæði
- Þéttbýli / séruppdrættir
- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Stofnanasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Frístundabyggð
- Óbyggð 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 Náttúruminjaskrá, 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 sveitarfélagins.

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.
Unnið er að úttekt á ferðamálum í sveitafélaginu í tengslum við endurskoðun aðalskipulags. Í fyrirliggjandi gögnum kemur m.a. fram að tæplega 60% erlendra ferðamanna koma á láglendi Rangárvallasýslu, um 584.000 árið 2014 og í samræmi við það má ætla að 2015 hafi þeir verið tæplega 770.000. Rannsóknir Rögnvaldar Guðmundssona benda einnig til að fjölgun ferðamanna sé hlutfallslega meiri yfir vetrartímann en að sumri.
Skráning á gistirýmum bendir til að rúmlega 500 herbergi séu í útleigu á hótelum, gistiheimilum eða öðrum byggingum á láglendi sveitarfélagsins.
Heildarfjöldi gistinátta í sveitarfélaginu er fenginn frá Hagstofunni og felur í sér alla innigistingu í sveitarfélaginu þ.e. á hótelum, gistihúsum, orlofshúsum, farfuglaheimilum 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 miljónir á landinu öllu árið 2015, þar af voru erlendir ferðamenn með um 86%. Gistinóttum erlendra ferðamanna á Suðurlandi fjölgaði úr tæplega 1 miljón árið 2014 í um 1,4 miljónir árið 2015 og er Suðurland með um 18% heildargistinátta erlendra ferðamanna. Mun minni áhersla er lögð á tölfræði 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 Árbæjarvegar, 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 vínveitingum. Gistirými geta verið allt að 35 og hámarks byggingarmagn getur verið allt að 1.500 m². Byggingar verða einlyftar og skal halda í dreifbýlisyfirbragð byggðarinnar. Stærð svæðis er um 3 ha.*

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

3. MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Tillaga að breyttu aðalskipulagi gerir ráð fyrir uppbygginu 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 lítillega vegna uppbyggingar.
Uppbygging á svæðinu styður vel við nýtingu núverandi veitukerfa og stuðlar því að hagkvæmri þróun byggðar í sveitarfélaginu. Þá mun atvinnutækifærum fjölga vegna uppbyggingarinnar sem og tekjustofnum. Lengri dvöl gesta innan sveitarfélagsins styrkir aðra uppbygginu þjónustu og á þeirri afþreyingu sem til staðar er í nágrenninu og styrkir þannig stoðir samfélagsins í heild.
Öll uppbyggingu breytir ásýnd svæðisins. Gert er ráð fyrir einlyftum byggingum, lágreistri byggð með bárujárnsþökum og viðar- eða járnklæðningu. Hús standa á nokkuð sléttu landi og því verða ásýndaráhrif staðbundin. Til að draga úr neikvæðum áhrifum á ásýnd er gott að hafa í huga að lýsing verði lágstemd, 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 ásýndaráhrif fyrir svæðið í heild.
Uppbyggingu, gerð vega og bílastæða fylgir alltaf jarðrask. Landið er gróið og nýtt til beitar og er þokkalegt ræktunarland. Um 3 ha landbúnaðarland mun skerðast vegna uppbyggingarinnar. Þótt ekki sé hörgull á góðu ræktunarlandi í sveitarfélaginu og nágrannasveitarfélögum er æskilegt til lengri tíma litið að vernda besta ræktunarlandið þannig að því verði ekki spillt. 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 styður þannig við annan rekstur á svæðinu. Ætla má að umferð um nærumhverfið allt aukist, bæði gangandi og akandi. Fyrir þá ferðamenn sem hafa bíl til umráða er Árbæjarhellir nokkuð vel staðsettur með tilliti til ferða inn á hálendið og er miðsvæðis á Suðurlandi. Yfir sumartímann 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 þjóðvegar 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 vegtenging 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 tenglsum við auknar ferðir að vetri. Innan sveitarfélagsins og í nágrannasveitarfélögum eru fjölmargir eftirsóttir ferðamannastaðir og má ætla að aukning verði á ferðum að vetrarlagi m.a. inn á hálendið, þá jafnvel gist í byggð en farnar dagsferðir upp á Heklu eða inn í Landmannalaugar. Landbúnaðarland skerðist um sem nemur um 3 ha vegna skipulagsbreytingarinnar. Svæðið liggur vel við samgöngum og helstu ferðamannaleiðum. Breytingin styður 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 Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.steinsholtsf.is	RANGÁRÞING YTRA Aðalskipulagsbreyting Verk: 8614 SA104 Mkv: 1:50.000 Blaðstærð: A2	Dags: 08.12.2016 Breytt: 29.08.2017
Hannað: GG, ÁJ, IS Teiknað: GLS	Samþykkt:	