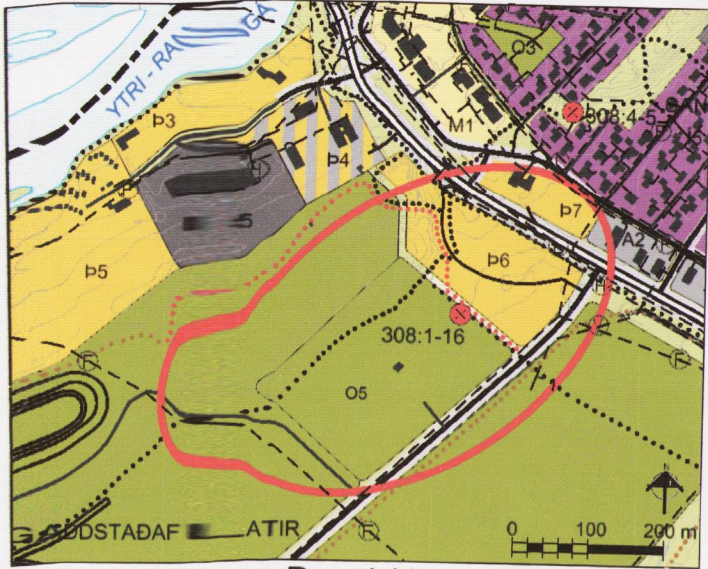


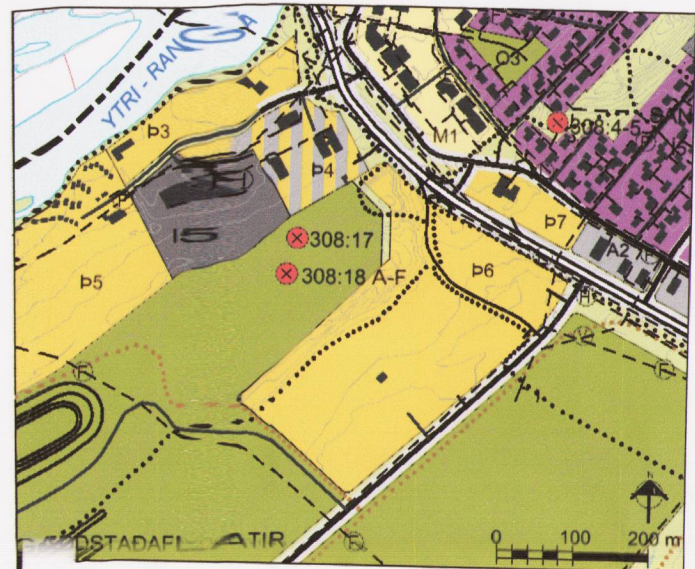
RANGÁRÞING YTRA

Aðalskipulag 2010-2022 - Þéttbýlisuppdráttur - Hella

Stækkun á verslunar- og þjónustusvæði á Rangárflötum



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



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

SKÝRINGAR

Byggð

- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Miðbæjarsvæði
- Iðnaðarsvæði
- Athafnasvæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Blönduð landnotkun
- Óbyggð svæði

Vernd

- 308:1-16 Hverfisvernd vegna fornminja

Samgöngur

- Stofnvegir
- Safnvegir
- Húsagötur
- Gönguleiðir
- Reiðstígar
- Undirgöng

Veitur

- Háspennulínur 132 kV og 66 kV
- Rafstrengur 66 kV
- Stofnæð hitaveitu
- Stofnæð vatnsveitu
- Stofnæð fráveitu

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Sveitarfélagið vinnur að breytingu á aðalskipulagi Rangárfloetum ytra 2010-2022 í samræmi við 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.1 Helstu breytingar

Aðalskipulagsbreyting þessi tekur til breyttrar landnotkunar á Helli sem nær til breyttrar afmörkunar á verslunar- og þjónustusvæði við Rangárflötir og samhliða breytast aðliggjandi svæði og gata. Þá tekur breytingin til nákvæmari staðsetningar minjar. Fyrir liggur að við nákvæmari skráningu fornminja á Helli lenda þær utan fyrirhugaðrar stækkunar þjónustusvæðis.

1.2 Kynning og samráð

Lýsing var unnin skv. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst í desember 2013. Lýsingin var send til umsagnaraðila og komu ábendingar um að gera betur grein fyrir verndarsvæðum og hættu á mengun á vatnsverndarsvæði. Þá var bent á að skoða betur þörf tjaldsvæðis í tengslum við mótssvæði á Gaddstaðflötum.

2. BREYTING AÐALSKIPULAGS

Aðalskipulag Rangárfloetum ytra 2010-2022 var staðfest af Umhverfissráðherra 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.

2.1 Verslunar- og þjónustusvæði

Vegna byggingar hótels á verslunar- og þjónustusvæðinu Þ6 verður svæðið stækkað til suðurs. Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi, kafla 8.6 (bls. 81) segir: *Gert er ráð fyrir bensinstöð og veitingaaðstöðu sunnan Suðurlandsvegur sem myndi þjóna vegfarendum og starfsemi á Gaddstaðflötum. Heildarstærð svæðisins er tæpir 3 ha.*

Greinargerð breytist og verður: *Gert er ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu sunnan Suðurlandsvegur, s.s. gistingu, veitingarekstri, útímörkuðum og verslun. Byggingar geta verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall verður 0,2-0,4. Heildarstærð verslunar- og þjónustusvæðis er rúmir 8 ha.*

2.2 Opið svæði til sérstakra nota

Vegna stækkunar verslunar- og þjónustusvæðisins Þ6 þá er opið svæði til sérstakra nota, O5, fellt út bæði af uppdrátti og úr greinargerð.

2.3 Vegir á Helli

Á þéttbýlisuppdrátti sveitarfélagsins verður gerð breyting á legu vega og vegtenginga innan verslunar- og þjónustusvæðisins Þ6. Hluti götunnar Rangárflata er færður lítillaga.

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.

2.5 Minjar

Staðsetning minja breytist í samræmi við nýlega aðalskráningu fornleifa. Komin er nákvæmari staðsetning á fornleifar í landi Gaddstaða. Minjar (308:17-18A-F) eru staðsettar í samræmi við aðalskráningu (Áfangaskýrsla II-2010).

3. UMHVERFISSKÝRSLA

Gerð er grein fyrir þeim umhverfispáttum 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	Verndarsvæði og minjar
Breytt aðalskipulag	Nýtt hótél fjölgar atvinnutækifærum og eykur fjölbreytni atvinnulífs. Aukið gistirými styrkir svæðið m.a. mótssvæðið á Gaddstaðflötum. Eflir tekjustofn sveitarfélagsins. Núverandi tjaldsvæði minnkar en stækkunarmöguleikar eru fyrir hendi.	Óveruleg áhrif þar sem gert var ráð fyrir uppbyggingu.	Færsla göngu- og reiðleiða hefur lítil áhrif	Með aðalskráningu fornleifa hafa minjar verið staðsettar og því auðveldara að tryggja verndun þeirra.
Aðalskipulag 2010-2022	Gert er ráð fyrir rúmgóðu tjaldsvæði á Gaddstaðflötum.	Engin áhrif.	Engin áhrif.	Engin áhrif

Jákvæð áhrif Neikvæð áhrif Óveruleg áhrif

4. BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

Í kafla 2.1 er breytt texta sem verður í greinargerð aðalskipulags, m.a. um nýtingarhlutfall, hæð bygginga og hvers konar starfsemi er heimil á svæðinu.

5. NIÐURSTAÐA

Breyting opins svæðis til sérstakra nota yfir í verslunar- og þjónustusvæði hefur jákvæð áhrif á atvinnuuppbyggingu á Helli og eykur fjölbreytni í atvinnulífi. Þrátt fyrir nokkra skerðingu á tjaldsvæði mun áfram verða nægt landrými fyrir tjöldun þegar eru stórmót á Gaddstaðflötum. Einnig er hægt að stækka tjaldsvæðið, sé þess þörf. Færsla göngu- og reiðleiða hefur lítil áhrif enda hafa leiðir ekki verið lagðar og því lítið farnar. Aukið gistirými á Helli mun sömuleiðis styrkja Gaddstaðflötir sem mótssvæði. Breytingin styður við það markmið sveitarstjórnar að byggja upp þjónustu fyrir ferðamenn sunnan Suðurlandsvegur og styrkja atvinnulíf í sveitarfélaginu.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárfloetum ytra þann 2.12.14

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 15.12.14

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá _____ til _____
Tillagan var kynnt dags. _____
Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ til _____



STEINSHOLT

Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella. S. 487 7800
www.steinsholtsf.is

Hannað: GG, ÁJ, IS
Teiknað: IS

HELLA

Aðalskipulagsbreyting

Verk: 8614 SA104

Mkv: 1:10.000

Bláðstærð: A3

Samþykkt:

Dags: 06.01.2014

Breytt: 12.11.2014