



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting á Helli

31.10.2019



Skipulagsstofnun

Mótt.: -9. des. 2019

Málnr.

201909080



RANGÁRÞING YTRA

Aðalskipulag 2016-2028

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra 14.11.2019


Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 12/12 '19


SKIPULAGSFERLI

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_



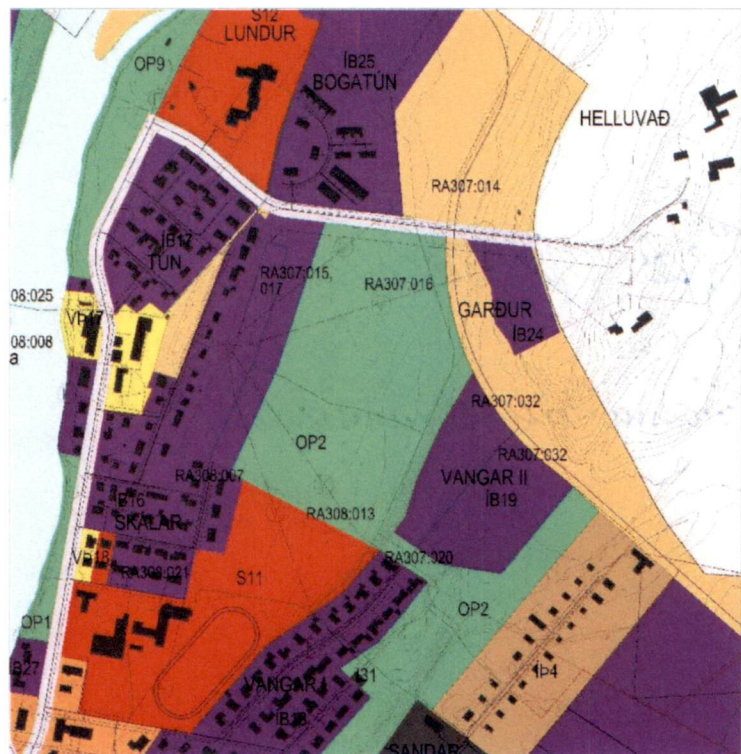
## 1 INNGANGUR

Aðalskipulagsbreyting þessi tekur til breyttrar landnotkunar á íbúðarsvæðinu Garði (ÍB24) á Hellu. Landeigendur vilja fækka lóðum og deiliskipuleggja svæðið fyrir þrjár íbúðarlódir í stað 9 lóða í gildandi skipulagi. Landeigendur ætla að byggja íbúðarhús og setjast að á svæðinu. Svæðið er um 1 ha að stærð. Það er innan skilgreinds þéttbýlis á Hellu, skammt vestan bæjarhúsa á bænum Helluvaði. Aðkoma er um Helluvaðsveg nr. 2735, sem liggur norðan svæðisins, og nýjan aðkomuveg að lóðunum. Afmörkun svæðisins breytist ekki.

Þar sem íbúðarbyggðin er í jaðri þéttbýlisins og óbyggt svæði umhverfis hana þá vill sveitarstjórn heimila breytingu á ákvæðum skipulagsins og fækka íbúðum á íbúðarsvæðinu ÍB24 úr 10-12 íb/ha í 3 íb/ha. Gert verður ráð fyrir að svæðið (ÍB24) nefnist Öldutún í stað Garðs (Engjagarðs) eftir breytingu.

Svæðið er algróið og flokkað sem graslendi í vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar. Svæðið hallar til vesturs. Landið er í einkaeign.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður unnið nýtt deiliskipulag fyrir svæðið.



**MYND 1.** Hluti af Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028, fyrir Hellu. Breytingin gildir fyrir ÍB24.

## 2 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð á Hellu:

- Stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar tegund íbúða.
- Íbúðahverfi séu í göngufæri við skólasvæðið.
- Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.
- Tryggt verði gott og fjölbreytt framboð lóða.

Gerð er breyting á skilmálum í greinargerð.

### 2.1 Gildandi aðalskipulag

Í kafla 3.1.1 er eftirfarandi texti um íbúðarsvæðið.

Íbúðarbyggð á Hellu				
Nr.	Heiti	Stærð - ha	Fjöldi lóða byggt/óbyggt	Lýsing
ÍB24	Garður I	1,0	0 / 9	Deiliskipulag fyrir 9 lóðir, einbýlishús og parhús.

### 2.2 Breytt aðalskipulag

Eftir breytingu verður texti um ÍB24 í kafla 3.1.1 eftirfarandi:

Íbúðarbyggð á Hellu				
Nr.	Heiti	Stærð - ha	Fjöldi lóða byggt/óbyggt	Lýsing
ÍB24	Öldutún	1,0	0 / 3	Heimilt er að vera með rúmar lóðir á svæðinu. Deiliskipulag fyrir 3 lóðir fyrir einbýlishús.

### 2.3 Niðurstaða

Landeigendur vilja byggja íbúðarhús á svæðinu, á rúmum lóðum, og setjast þar að. Þar sem íbúðarbyggðin er í jaðri þéttbýlisins og óbyggt svæði umhverfis hana þá vill sveitarstjórn heimila breytingu á ákvæðum skipulagsins og fækka íbúðum á íbúðarsvæðinu ÍB24 úr 10-12 íb/ha í 3 íb/ha. Sveitarstjórn vill stuðla að uppbyggingu á Hellu og koma til móts við óskir íbúa um íbúða- og lóðastærðir, eftir því sem hægt er.