



**BREYTT DEILSKIPULAG MIÐBÆJARSVÆÐIS
Á HELLU Í RANGÁRÞINGI YTRA**

Skipulagslýsing

21.01.2020



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	3
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	3
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	3
2.1.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	4
2.1.3	Deiliskipulag	6
2.1.4	Minjar	6
3	DEILISKIPULAGSBREYTING	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
4.1	Umhverfispættir og áherslur	7
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	8
5.1	Skipulagsferli	8

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á deiliskipulagi fyrir miðbæjarsvæðið á Hellu. Um er að ræða svæði norðan Suðurlandsvegjar. Í deiliskipulaginu verður gerð breyting á gatnakerfi til að bæta umferðaröryggi. Einnig verður lóðum fjölgað til að þétta byggð.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við gr. 5.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Skipulagslýsingu er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

2 FORSENDUR

Á Hellu er lítið framboð af lóðum til uppbyggingar á atvinnustarfsemi. Með breytingu á deiliskipulagi fyrir miðbæjarsvæðið verður lóðum fjölgað til að þétta byggð og til að efla atvinnustarfsemi í miðbænum. Skipulagssvæðið er flatt og algróið.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Búsetumynstur og dreifing byggðar

Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almenn tæki haft að leiðarljósi að þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði

hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausnir og bætt nýtni við auðlindanotkun.

Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.

Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningssamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði hugað að því hvernig megi með skipulagsaðgerðum draga úr losun gróðurhúsalofttegunda.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint miðsvæði M1.

Leiðarljós við stefnumörkun fyrir Hellu er að styrkja þéttbýlið sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnu- uppbyggingar og sem viðkomustað ferðamanna. Efla möguleika á fjarvinnu og stækka mögulegt atvinnusvæði samhliða því að bæta skilyrði til fjarnáms. Þá er mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði hugað að því að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði geti nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig er stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Markmið fyrir Hellu:

- Hella eflist sem miðstöð stjórnslu, menningar og verslunar í sveitarfélaginu.
- Byggð í þéttbýlinu myndi samfellda heild með þungamiðju verslunar og þjónustu í miðbæ.
- Áhersla er á að beina verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til að hraða uppbyggingu þess.
- Sköpuð verði ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. iðnað, úrvinnslu landbúnaðar- afurða, handverk o.fl.
- Sköpuð verði vinnuaðstaða fyrir lítil fyrirtæki og fólk í fjarvinnslu.
- Unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta betur þá möguleika sem Hella hefur sem útivistar- og ferðamanna- staður.
- Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir íbúðar- og atvinnuhúsnæðis og aðra starfsemi.
- Lögð er áhersla á samfellda og miðlæga byggð til að tryggja góða nýtingu lagna- og gatnakerfis.
- Hús verði að hámarki 3 hæðir.
- Yfirbragð byggðar taki mið af núverandi byggð.
- Unnið verði markvisst að fegrun og aðgengi innan þéttbýlis með frágangi opinna svæða og frágangi gatna og göngustíga.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða.

- Skógrækt verði aukin til að mynda skjól.

Miðsvæði

NR	HEITI	LÝSING
M1	Norðan Suðurlandsvegur	Svæðið er deiliskipulagt og er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi verslunar, þjónustu og menningar. M.a. verslun, veitingasölu, hótél- og gistiþjónustu, eldsneytissölu, banka og pósthúsi ásamt skrifstofu sveitarfélagsins, heilsugæslu og safnaðarheimili. Þrjár lóðir eru óbyggðar. Byggingar geta verið 1-3 hæðir. Stærð svæðis er um 5 ha.

Samgöngur

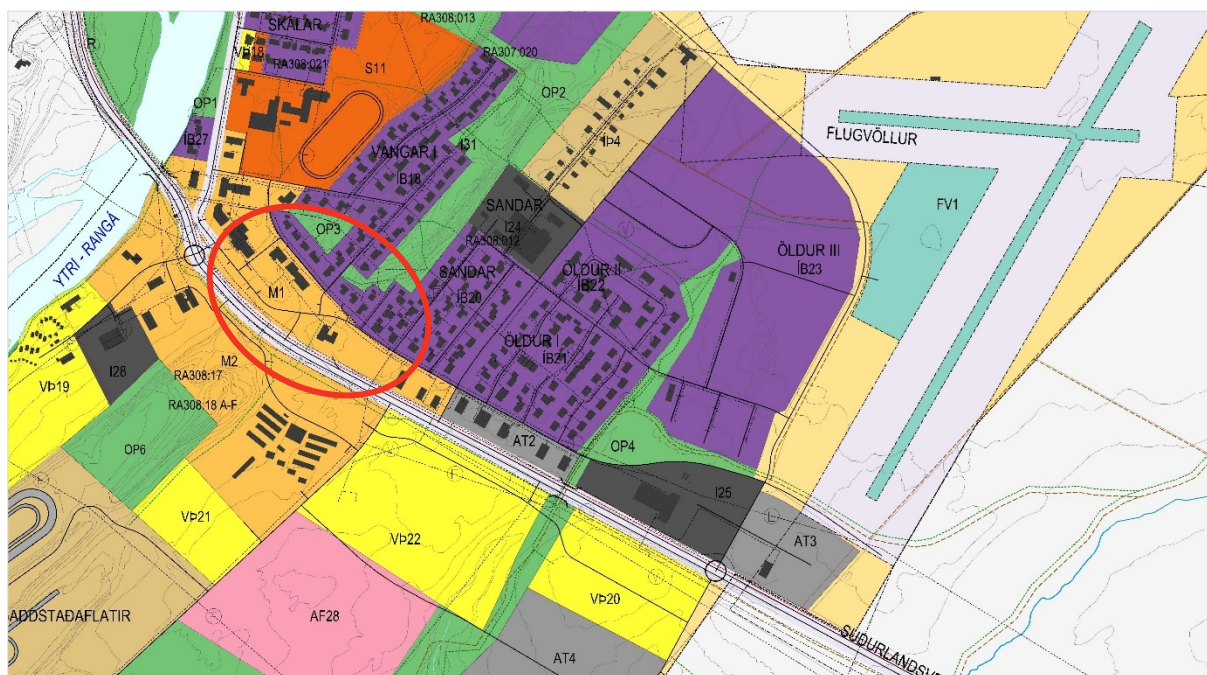
Helstu markmið fyrir samgöngur eru eftirfarandi:

- Áhersla er á vandaðan frágang á umhverfi Suðurlandsvegur í gegnum Hellu.
- Gera veltengingar við Suðurlandsveg öruggari.
- Göngu-, reið- og reiðhjólaleiðum verði fjölgað til að hvetja íbúa og gesti til útivistar.
- Gatnakerfið miði við að hús geti staðið beggja vegna götu sem gerir gatnagerð og lagnir ódýrari.

Aðkoma að svæðinu er frá Suðurlandsvegi. Gönguleiðir tengjast núverandi stígakerfi á Hellu.

Veitur

Svæðið kemur til með að tengjast núverandi veitukerfum á Hellu.



MYND 1. Hluti af Aðalskipulagi Rangárbjörgs ytra á Hellu. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

2.1.3 Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir miðbæjarsvæðið á Hellu var staðfest í B deild í mars 2013. Á því svæði sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er gert ráð fyrir 5 lóðum og nýrri götu, Miðvangi. Þá breytist lega Dynskála og Freyvangs.



MYND 2. Deiliskipulag fyrir miðsvæði á Hellu. Breytingin nær yfir svæðið innan rauða hringsins.

2.1.4 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið á Hellu. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar.

3 DEILISKIPULAGSBREYTING

Í deiliskipulagsbreytingunni verður lóðum fjölgað og umferðarflæði endurskoðað. Gerð verður grein fyrir lóðum, byggingarskilmálum, götum, bílastæðum, gangstéttum, veitukerfum o.fl.

Miðsvæði. Gert er ráð fyrir að lóðum verði fjölgað um 1-3. Byggingar verða á 1-2 hæðum. Sérstaklega verður hugað að ásýnd svæðisins frá Suðurlandsvegi og settir skilmálar þar að lútandi.

Skoðað verður með breytingu á götum þ.e. Miðvangi, Dynskálum og Freyvangi til að bæta umferðaröryggi. Einnig verður skoðuð aðkoma stórra bíla/rúta inn á svæðið og fjöldi rútustæða yfirfarinn.

4 UMHVERFISÁHRIF

Við breytingu deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrir-huguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

4.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu verða skoðuð áhrif á umhverfisþættina sem sýndir eru í töflu hér að neðan og þeir metnir í samræmi við gildandi stefnur.

UMHVERFISÞÁTTUR	MÆLIKVARÐAR	VIÐMIÐ
Byggð og samfélag	Byggðamynstur (þéttleiki, blöndun og gatnakerfi). Framboð atvinnuhúsnæðis.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030. Velferð til framtíðar, stefnumörkun til 2020.
Umhverfi og náttúra	Loft og hljóðmengun. Meðhöndlun úrgangs og frárennslis. Losun gróðurhúsalofttegunda.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030.
Atvinna	Atvinnugreinar og atvinnuþátttaka.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Ísland 2020 – sókn fyrir atvinnulíf og samfélag. Velferð til framtíðar, stefnumörkun til 2020.
Samgöngur	Ferðamáti. Göngu- og reiðhjólaleiðir.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030. Velferð til framtíðar, stefnumörkun til 2020.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að koma á framfæri ábendingum sem að gagni gætu komið við mótun deiliskipulagstillögunnar.

Deiliskipulagið verður unnið í samráði við sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

5.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst um mitt sumar 2020 og taki gildi á haustmánuðum.