



## HÓTEL HELLA/ÁRHÚS

Skipulagslýsing deiliskipulags

23.01.2023



## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

---

102369-LYS-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Anna Bragadóttir

### RÝNT

---

Ásgeir Jónsson

## EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	4
Markmið	4
FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
Deiliskipulag	7
Fornminjar	7
NÝTT DEILISKIPULAG	7
UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
Skipulagsferlið	10

## INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna deiliskipulags fyrir Rangárbakka, 8A, 8B og 8C í Rangárþingi ytra. Á svæðinu er ferðaþjónusta í litlum gistihúsum auk tjaldsvæðis. Landeigandi hyggst byggja upp tvö hótél með mismunandi áherslu og þjónsutu og bjóða einnig uppá gistingu í smáhýsum. Á hluta svæðisins er deiliskipulag Árhúsa á Hellu sem felld verður úr gildi með nýju deiliskipulagi.

Gerð verður óveruleg breyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 til að stækka verslunar- og þjónustusvæði VP19, sem allar fyrirhugaðar framkvæmdir verða innan.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

### Markmið

Helstu markmið með gerð deiliskipulags eru eftirfarandi:

Setja ramma utanum uppbyggingu, þ.m.t. tveggja hótela og smáhýsa í stað þeirrar ferðaþjónustu sem er á svæðinu í dag.

Skilgreina byggingarreiti og setja byggingarskilmála.

Efla þjónustu við ferðamenn á svæðinu og bjóða uppá hágæða gistingu í kyrrlátu umhverfi.

## FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið liggur skammt sunnan við Suðurlandsveg á austurbakka Ytri Rangár. Skipulagssvæðið nær til þriggja lóða. Rangárbakka 8A (L221343), Rangárbakka 8B (L164952) og Rangárbakka 8C (L221344). Aðkoma að svæðinu er um Rangárbakka.



**MYND 1.** Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu.

Á lóðunum þremur er rekin ferðapjónusta í 25 smáhýsum, um 100 gistipláss, sem eru leigð út til skammtímagistingar. Einnig er tjaldsvæði Árhúsa innan lóðanna. Á svæðinu er salernis- og þvottaaðstaða. Svæðið er nánast allt þegar raskað, flatt og algróið og hefur verið reitað niður með skjólbeltum. Það er innan mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir allt suðurlandsundirlendið en nýtur ekki verndar að öðru leyti.

Sunnan til á svæðinu er iðnaðarsvæði (I30) fyrir hreinsistöð, til að grófhreinsa skólp sem síðan rennur út í Rangá.

Svæðið er á bökkum Ytri Rangár og skv. Stöðuskýrslu fyrir vatnasvæði Íslands sem gefin var út af Umhverfisstofnun er óvissa um álag vegna staðbundinnar saurkóligerlamengunar í ánni vegna húsaskólps frá Hellu og tveggja sláturhúsa.

## Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Svæðið er skilgreint sem verslun- og þjónusta (VP19) í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Stefna sem þar er sett fram er að sveitarfélagið vill hafa möguleika á að byggð verði upp frekari þjónusta til að taka á móti ferðamönnum á Hellu.

Deiliskipulagstillagan krefst breytingar á aðalskipulagi þannig svæði fyrir verslun- og þjónustu verði stækkað en opið svæði OP4 minnkað. Verður það unnið sem minniháttar breyting í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010.

**TAFLA 1.** Hluti töflu í kafla 3.1.9 Opin svæði á Hellu.

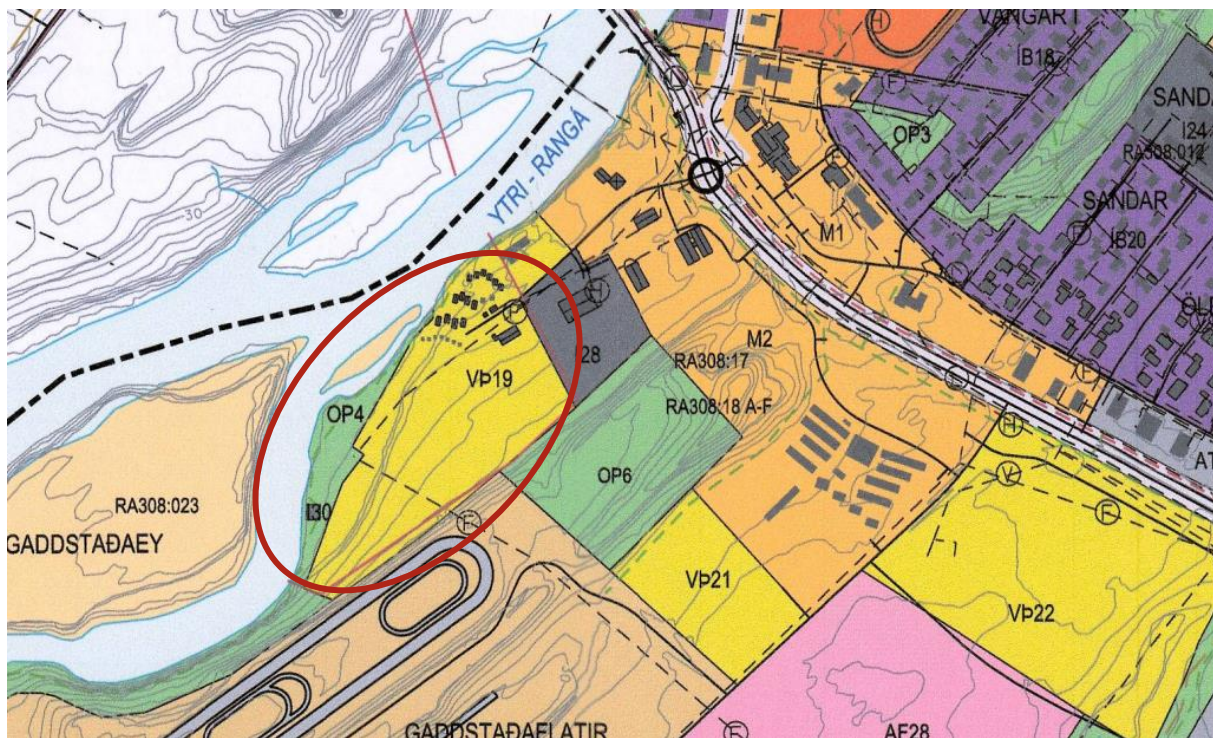
NR.	HEITI	LÝSING
OP4	Útivistarsvæði	Svæði austarlega í byggðinni og austan við Gaddstaðaflatir þar sem gert er ráð fyrir göngu- og reiðleiðum. Stærð svæðis er um 40 ha.

**TAFLA 2.** Hluti töflu í kafla 3.1.3 Verslun og þjónusta á Hellu

NR.	HEITI	LÝSING
VP19	Rangárbakkar	Svæðið er deiliskipulagt fyrir veitingahús, ýmiss konar gistingu og tjaldsvæði og nýtt fyrir slíka starfsemi. Byggingar geta verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall 0,2-0,4. Stærð svæðis er um 5 ha.

Syðst á svæðinu er iðnaðarsvæði (I30) og er þar dælustöð fyrir fráveitu.

Deiliskipulagssvæðið kemur til með að ná yfir um 6,6 ha.



**MYND 2.** Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins, Árhús á Hellu, frá árinu 2010. Skipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu smáhýsa, þjónustuhúsi og snyrtingu á tjaldsvæði. Skipulagið verður felmt úr gildi með nýju deiliskipulagi.



MYND 3. Gildandi deiliskipulag.

Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Helgunarsvæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

NÝTT DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir núverandi mannvirkjum og einnig nýjum mannvirkjum. Fyrirhugað er að færa núverandi smáhýsi innan svæðisins og eftir atvikum verða þau áfram notuð til gistingar og aðstöðu fyrir starfsfólk. Áformað er að byggja 70 herbergja (140 gistiþláss) hótél allt að 3.200 m<sup>2</sup> á tveimur hæðum á svæðinu þar sem smáhýsin standa núna. Einnig er gert ráð fyrir öðru hótéli innar á svæðinu með 12 stökum herbergjum/svítum (48 gistiþláss) allt að 1.800 m<sup>2</sup> á tveimur

hæðum þar sem herbergi verða á efri hæð og veitngastaður og önnur þjónusta á jarðhæð. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á. Ekki verður gert ráð fyrir tjaldsvæði í nýju deiliskipulagi. Opin gönguleið verður áfram meðfram Ytri Rangá fyrir almenning.



**MYND 4.** Yfirlitsmynd sem sýnir mögulega uppbyggingu á svæðinu. Stærri hótelið er 3.200 m<sup>2</sup> á tveimur hæðum og annað minna hótél verður innar á svæðinu, einnig á tveimur hæðum með 60 m<sup>2</sup> herbergjum/svítum alls 12 herbergi á efri hæð ásamt þjónusturými, veitingastað og öðrum rýmum á neðri hæð. Alls 1.800 m<sup>2</sup>. Núverandi smáhýsi/gestahús, verða eftir atvikum nýtt fyrir starfsfólk og til útleigu en verða færð til innan svæðis og sum fjarlægð. Þjónustuhús á lóð 8C mun standa áfram.

## UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.



Deiliskipulagstillaga verður í samræmi við stefnu í aðalskipulagi eftir breytingu. Því er líklegt að núverandi ástand verði borið saman við heimildir til uppbyggingar skv. aðalskipulagi. Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

**TAFLA 3.** Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<p><b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i></p>	<p>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Á Hellu er sameiginleg fráveita fyrir allt þéttbýlið og í undirbúningi er að byggja hreinsistöð fyrir fráveitu, syðst í þéttbýlinu.</li> </ul> <p>Stöðuskýrsla fyrir vatnasvæði Íslands</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Óvissa um álag vegna staðbundinnar saurkólígerlamengunar í ánni, óheilnæmt vatn.</li> </ul>	<p>Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?</p>
<p><b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Útivistarmöguleikar.</i></p>	<p>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Net göngu-, reið- og hjólastíga verði vandað og tengist útivistarsvæðum.</li> <li>sveitarfélagið vill hafa möguleika á að byggð verði upp frekari þjónusta til að taka á móti ferðamönnum á Hellu.</li> </ul>	<p>Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?</p>
<p><b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá. Hverfisvernd. Fornminjar.</i></p>	<p>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aðalskráning fornminja í sveitarfélaginu er langt komin [...]</li> <li>Við gerð deiliskipulags á þegar byggðum svæðum verður unnin húsakönnun á skipulagssvæðinu með það að markmiði að skoða verndargildi þeirrar byggðar sem fyrir er og hvort gera þurfi einhverjar ráðstafanir til að vernda þegar byggð hús.</li> </ul>	<p>Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?</p>

## SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillaga verður kynnt og auglýst í samræmi við gr. 5.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum um deiliskipulagstillögu frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

### Skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

