



Bjargshverfi á Hellu  
**Deiliskipulagslýsing**

30.11.2023



Rangárpingsytra  
Fyrir okkur öll!

**basalt**  
arkitektar

## **Efnisyfirlit**

### **1. Inngangur og samþykktir**

### **2. Staðhættir og forsendur**

- 2.1 Skipulagssvæðið
- 2.2 Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur
- 2.3 Forsendur og markmið deiliskipulagsins
- 2.4 Aðkoma að svæðinu og tengingar
- 2.5 Íbúðasamsetningar
- 2.6 Grænar ofanvatnslausnir
- 2.7 Líffræðilegur fjölbreytileiki

### **3. Kynning, samráð og skipulagsferlið**

- 3.1 Umsagnaraðilar
- 3.2 Tímaáætlun deiliskipulagsgerðar

## 1. Inngangur og samþykktir

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna deiliskipulagsáætlunar fyrir svæðið Bjarg á Hellu í samræmi við 1.mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að deiliskipulagi svæðisins. Eftir að lýsing er auglýst fyrir almenningi verður gefinn tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.

Skipulagslýsing þessi var samþykkt í þann \_\_\_\_\_  
í Skipulagsnefnd Rangárbings Ytra

Skipulagslýsing þessi var samþykkt í þann \_\_\_\_\_  
í Sveitarstjórn Rangárbings Ytra.

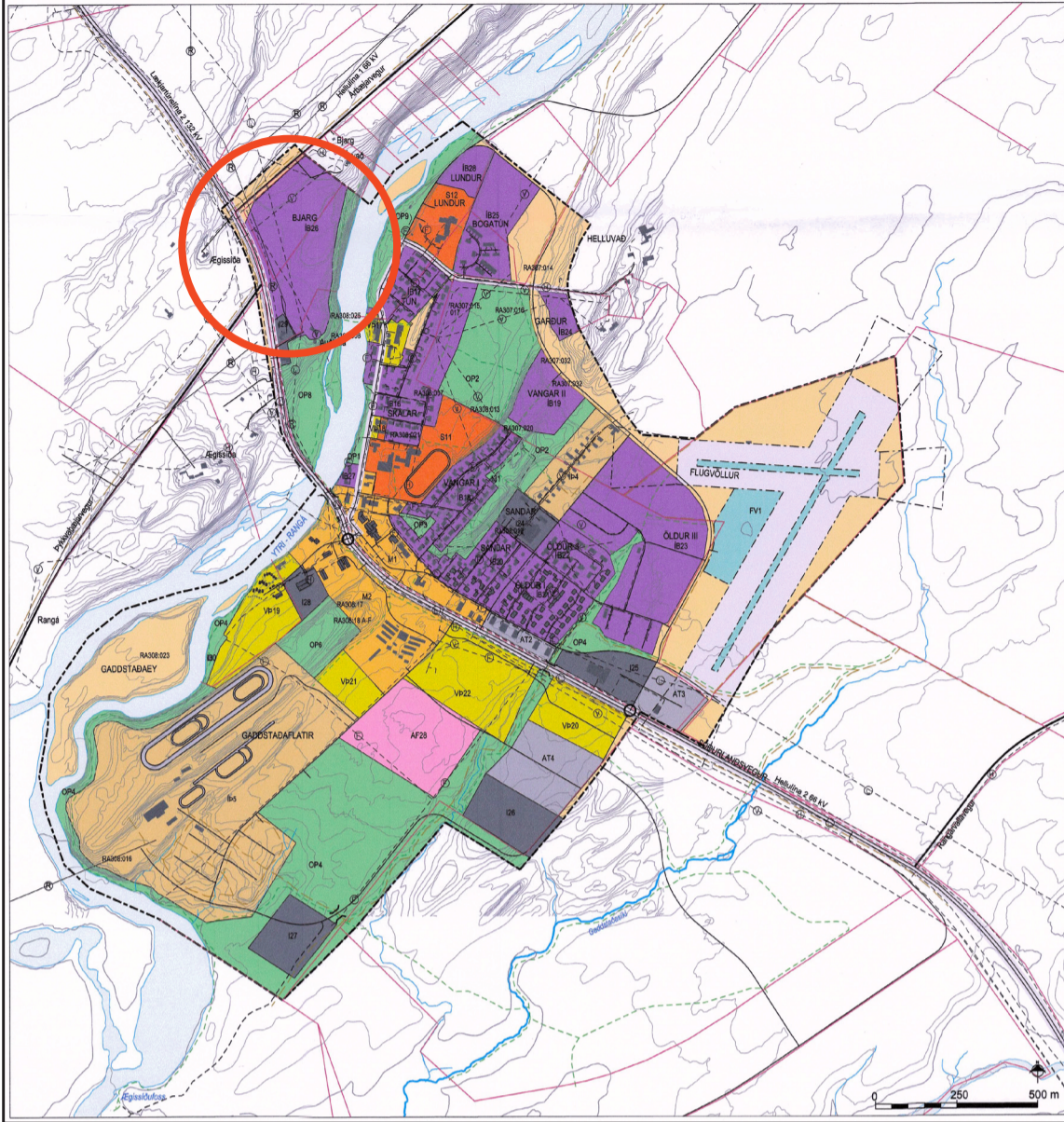
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_  
Með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar við skipulagsgerðina er bent á að senda skriflega ábendingu, fyrir auglýstan athugasemdafrest, á netfangið birgir@ry.is eða í gegnum Skipulagsgáttina þar sem tillagan verður auglýst, skipulagsgatt.is.



# RANGÁRÞING YTRA

Aðalskipulag 2016-2028 Þéttbýlisuppráttur - Hella



Afstöðumynd í mkv, 1:1.500.000.

**SKÝRINGAR**

**ATVINNA OG BYGGÐ**

- IB Íbúðarbyggð
- S Samfélagsþjónusta
- VP Verslun- og þjónusta
- AT Athafnasvæði
- I Iónaðarsvæði
- M Miðsvæði
- OP Opin svæði
- Óbyggð svæði
- ÍP Íþróttasvæði
- AF Afþreyingar- og ferðamannasvæði

**SAMGÖNGUR OG VEITUR**

- Stofnbraut og helgunarsvæði
- Aðrir vegir og götur
- Gönguleið
- Reiðleið
- Reiðhjólaleið
- Undirgöng
- Flugvöllur og hindranafetr
- Raflína
- Rafstrengur
- Vatnsveita
- Hilaveita
- Fráveita
- Ljósleiðari
- Fjarskiptamastur

**VERND**

- Fríðlystar fornminjar
- Fornminjar undir hverfisvernd

**TÁKN TIL SKÝRINGAR**

- Þéttbýlismörk
- Landamerki óstaðfest

**SKIPULAGSFERLI**

Lýsing var auglýst frá: 19.04.2016 með aþugasemdafrest: 28.04.2016.  
Aðalskipulagstillagan var kynnt á íbúafundi 14.12.2017.  
Aðalskipulagstillagan var auglýst frá: 18.09.2018 með aþugasemdafrest: 07.11.2018.

Aðalskipulagstillaga beal, sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 102/2010 m.a.b., var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþingis ytra þann 25.09.2018.

Aðalskipulagstillagan var staðfest af Skipulagsstofnun þann 20.10.2018.

**SKIPULAGSGÖGN**  
Sveitarfélagsuppráttur - byggðin  
Sveitarfélagsuppráttur - atvöru  
Þéttbýlisuppráttur - Hella  
Þéttbýlisuppráttur - Þykkvibær  
Skýringaruppráttur 1-7  
Greinargerð  
Forsendur og umhverfisskiðsla

**KORTAGRUNNAR**  
Lofmyndir frá Lofmyndum  
Kortagnúmer: IS50v frá Landmælingum Íslands  
Hittakerfi: ISN93

**RANGÁRÞING YTRA**  
Aðalskipulagsuppráttur - Hella

Verk: 2146-006	Dags: 31.08.2018
Mkv. 1:10.000 í A2	Breytt: 10.12.2018
Unnið: ÁJ, GG, IS	Rýnt: ÁJ

Samþykkt: *[Signature]*

## 2. Staðhættir og forsendur

### 2.1 Skipulagssvæðið

Skipulagslýsing þessi er kynning á nýju deiliskipulagi fyrir svæðið Bjarg á Helli, vestan Ytri Rangár. Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Svæðið er skilgreint til íbúðabyggðar í Aðalskipulagi 2016-2028 fyrir Rangárþing Ytra, þéttbýlisuppráttur – Hella. Svæðið verður kallað Bjargshverfi.

Svæðið afmarkast af Suðurlandsvegi til vesturs, lóð spennistöðvar og Auðkúlu til suðurs og Ytri Rangárs til austurs, Árbæjarvegi til norð-vesturs og lóð Árnvaðs og Bjargs til norð-austurs. Svæðið er u.þ.b. 10,9 ha að stærð.

Svæðið er óbyggt í dag þar eru græn, ónýtt tún að mestu leiti. Við ána Ytri Rangá er meiri gróður, trjá og kjarrgróður, sjálfsprottinn, mögulega að hluta til út frá trjá og gróðurækt á nærliggjandi lóð Auðkúlu.

### 2.2 Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Deiliskipulagið samræmist Landsskipulagsstefnu, sjá kafla 3.2 um Sjálfbært skipulag þéttbýlis þar sem markmiðið er að endurskipuleggja vannýtt svæði og efla nærsamfélög. Nýja byggðin mun koma til með að styrkja núverandi innviði bæjarins og auka framboð nýrra sérþýla af góðum gæðum.

Við deiliskipulagsgerðina verða áherslur og markmið í Aðalskipulagi Rangárþingis ytra 2016-2028 höfð að leiðarljósi. Sjá Kafla 3 í greinagerð Aðalskipulagsins um Stefnumörkun í þéttbýli – Hella. Sem ein af leiðunum sem nefndar eru í greinagerðinni til að ná fram

settum markmiðum er talað um að tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir íbúðahúsnæðis. Í greinagerð skipulagsins er jafnframt talað um að yfirbragð byggðar taki mið af núverandi byggð og verði að hámarki 3 hæðir. Í kafla um íbúðabyggð er tala um nýtingahlutfall framtíðar íbúðasvæða eftir húsagerðum. Horft verður til þeirra viðmiðunartalna við gerð deiliskipulagsins, um nýtingarhlutfall á bilinu 0,2-0,6 fyrir sérþýli.

Skipulagstillagan fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða samkvæmt 1. viðauka við Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða, 2021 nr. 111 25. júní.

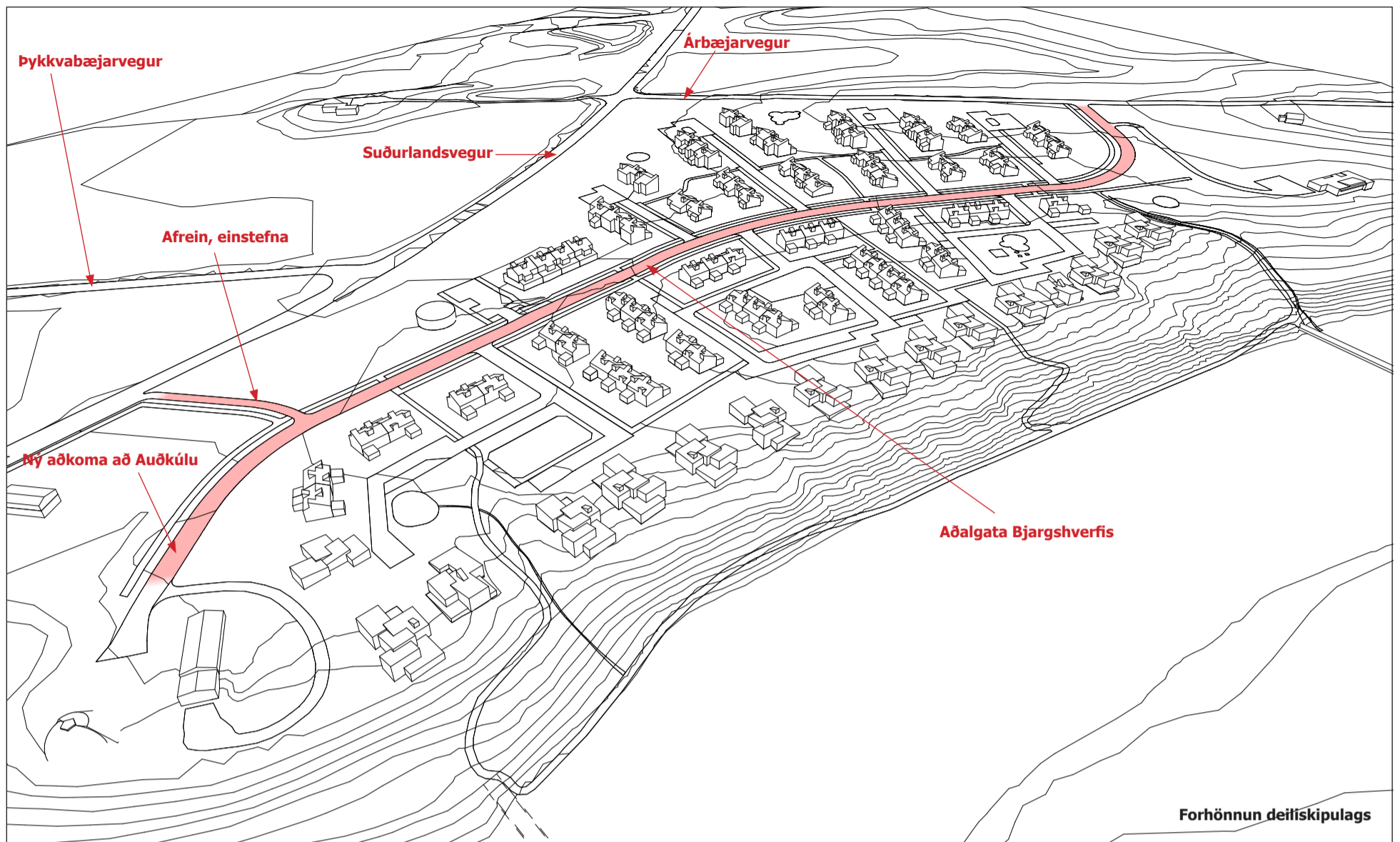
Í því samhengi má þó undirstrika það að deiliskipulagið mun hafa umhverfissvænar áherslur þar sem m.a. gætt verður að líffræðilegum fjölbreytileika, unnið verður með grænar ofanvatnslausnir, heilnæm byggingarefni og hvatt verður til grænna samgöngumáta með öflugum hjóla- og göngustígakerfi með tengingum yfir Ytri Rangá.

Fyrirspurn hefur verið send til Minjastofnunar Íslands um skráðar fornminjar á svæðinu. Fornminjar voru skráðar í tengslum við gerð Aðalskipulags, sjá kort af fornminjum skv. aðalskráningu í fylgigögnum Aðalskipulagsins, unnin af Eflu. Frekari upplýsingar um skráninguna er óaðgengileg á vefnum en samkvæmt vitneskjum minjavarðar Suðurlands virðast ekki vera skráðar fornminjar á svæðinu, en málið er í skoðun hjá minjaverði. Minjastofnun er ein af umsagnaraðilum skipulagslýsingarinnar.



### 2.3 Forsendur og markmið deiliskipulagsins

- Stækka og styrkja bæinn Hellu og gera hann að aðlaðandi búsetukosti
- Hanna vistvæna byggð sem dregur fram kosti svæðisins
- Skipuleggja íbúðahverfi með þéttri og lágreistri byggð
- Staðsetja húsin fallega í landinu og hanna þau þannig að íbúar þeirra njóti þess besta sem landsvæðið hefur upp á að bjóða, t.a.m. útsýnis til fjalla, ss. Heklu og Eyjafjallajökuls
- Auka framboð á sérbýli, með blöndu af einbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum
- Auka íbúafjölda bæjarins um allt að 100 íbúðaeiningum og 250-300 íbúum og bæta þannig nýtingu ýmissa innviða, s.s. grunn- og leikskóla og aðra innviði og þjónustu bæjarins
- Hanna öflugt göngu- og hjólastígakerfi innan svæðisins og tengja við útivistar- og stígakerfi Hellu með göngu- og hjólabrúum yfir Ytri Rangá
- Gæta að líffræðilegum fjölbreytilega svæðisins með því að halda í gróíð umhverfi eins og hægt er í kringum byggingar og á sameiginlegum útivistarsvæðum
- Nota grænar ofanvatnslausnir á svæðinu, náttúrulegt vatnsrennsli svæðisins verður í Ytri Rangá
- Gæta að heilnæmum vatnsgæðum með því að setja reglur um nokkun byggingarefna á svæðinu



Forhönnun deiliskipulags

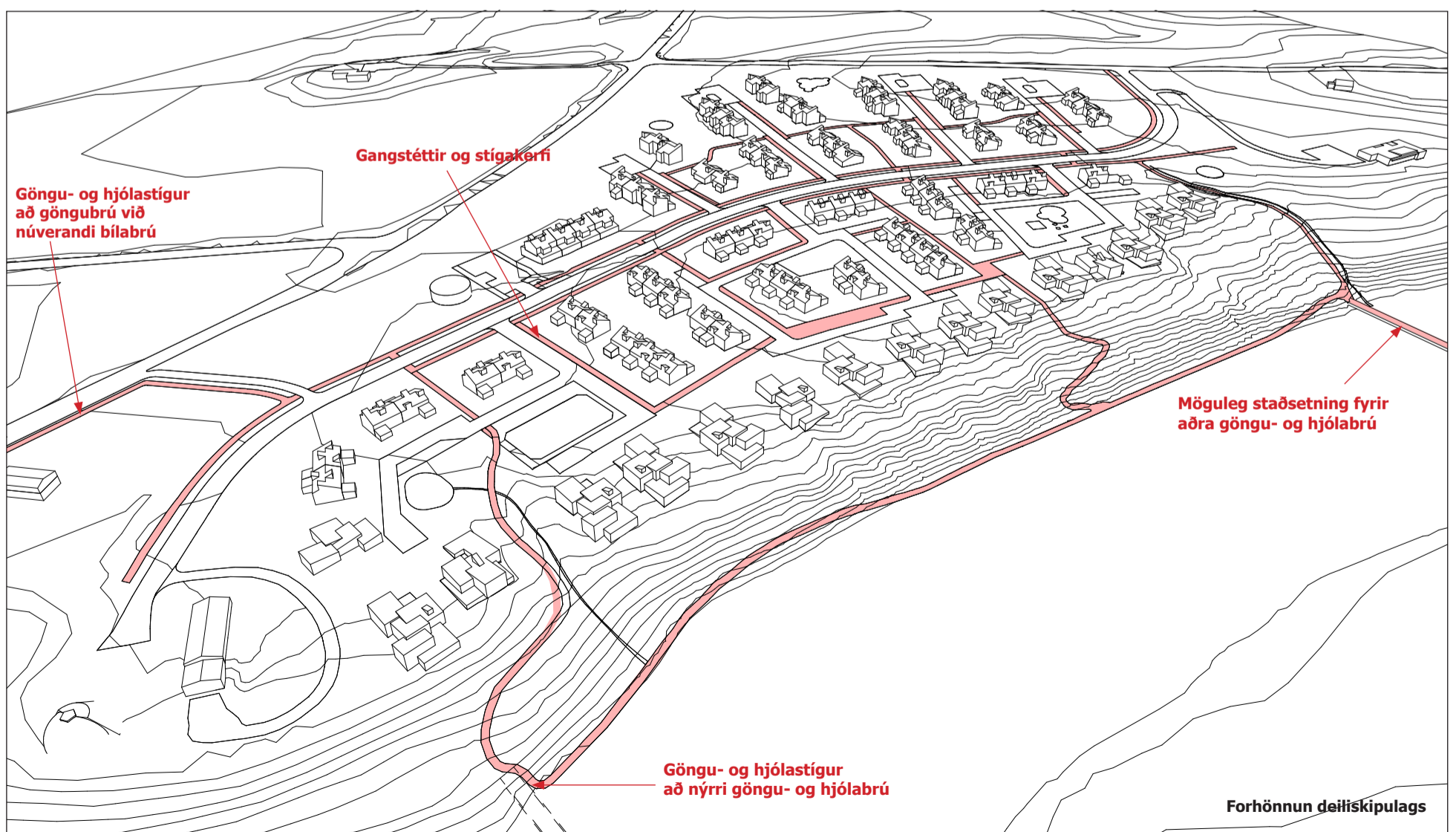
## 2.4 Aðkoma að svæðinu og tengingar

Megin aðkoma akandi inná svæðið verður um Árþéttveg, sem tengist Suðurlandsvegi. Jafnframt verður einstefnu aðrein frá Suðurlandsvegi austan við Árþéttveg, norðan spennistöðvar.

Samhliða Suðurlandsvegi verður stígur fyrir gangandi og hjólandi, sem jafnframt nær á milli þéttbýla. Hann fer samsíða núverandi bílabrú yfir Ytri Rangá. Gert verður ráð fyrir að íbúar Hellu og þá sérstaklega börn og ungmenni muni nota nýjar stígatengingar

svæðsins með nýjum göngu- og hjólarbrúar tengingum yfir Ytri Rangá. Með góðu göngu- og stígakerfi er markmiðið að stuðla að vistvænum ferðamáta og gera það aðlaðandi fyrir fólk að sækja nærpjónustu, skóla og íþróttir gangandi eða hjólandi.

Meðfram ánni verður göngu- og hjólastígur í grænu og grónu umhverfi. Aðgengi almennings og almannaréttur verður virtur samkvæmt grein 4.15.2. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.



Forhönnun deiliskipulags

## 2.5 Íbúðasamsetningar

Hver íbúðareining er á sér lóð. Miðað við forhönnun er gert ráð fyrir eftirfarandi samsetningu mismunandi íbúðagerða á svæðinu:

### Fjöldi lóða

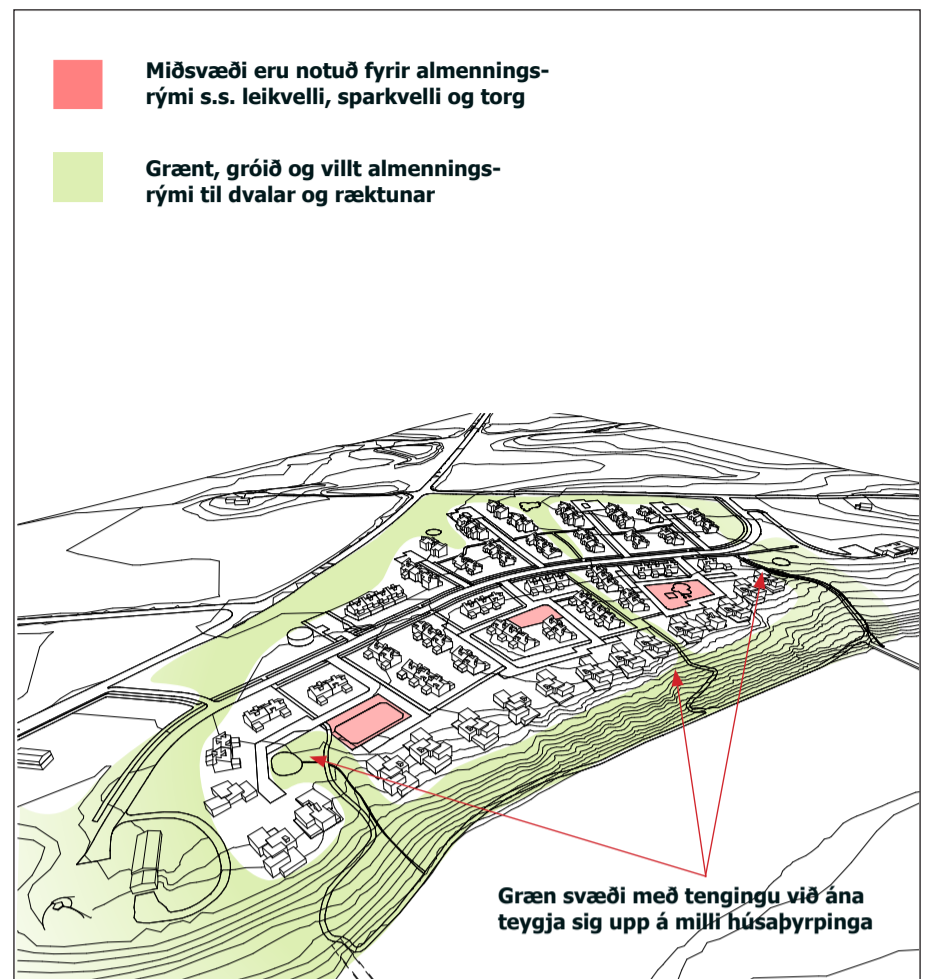
Lóðir fyrir parhús og raðhús á 1 hæð:	20
Lóðir fyrir parhús og raðhús á 1-2 hæðum:	41
Lóðir fyrir parhús og raðhús á 2 hæðum:	18
Einbýlishúsalóðir:	16
Lóðir fyrir raðhús með vinnustofu / þjónustu:	4
Þjónustulóð með verslun:	1

**Samtals: 100**

Um er að ræða samtals 99 íbúðaeiningar. Ef miðað er við 2,5-3 íbúa í hverri íbúðareiningu mætti áætla að í fullbyggðu Bjargshverfi gætu búið um 250-300 manns. Um er að ræða leiðbeinandi tölur, sem gætu tekið breytingum við úrvinnslu deiliskipulagsins.

## 2.6 Grænar ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir grænum ofanvatnslausnum í Bjargshverfi. Þá verður álag á fráveitukefi minnkað, stuðlað verður að náttúrulegri endurhleðslu grunnvatns og vatnsgæði vernduð með því að beina regnvatni í náttúrulegan viðtakanda, Ytri -Rangá. Gert er ráð fyrir að vatn sem fellur til vestan megin á lóðinni verði veitt í safntjörn með afrennsli í Ytri-Rangá. Að fyrirmynd skipulags Urriðaholts sem var fyrsta Breeam vottaða hverfið á Íslandi verður hugað sérstaklega að byggingarefnum á svæðinu til þess að halda vatninu heilnæmu. Nákvæmari skilgreiningar á því verða gerðar í deiliskipulaginu fyrir svæðið.



## 2.7 Líffræðilegur fjölbreytileiki

Lagt verður upp úr því að gæta að líffræðilegum fjölbreytileika svæðisins með því að halda í gróið umhverfi svæðisins við árbakkann. Græn svæði með tengingu við ána teygja sig upp á milli húsabyrpinga og íbúðargatna og munu nýtast til útivistar, dvalar og leiks. Miðsvæði húsabyrpinga verða notuð fyrir almenningsrými s.s. leikvelli, sparkvelli og torg. Þar sem engin aðliggjandi byggð er til staðar gefst tækifæri að byggja upp einstakan staðaranda sem yrði fyrirmynd þéttbýliskjarna á landbyggðinni.



### 3. Kynning, samráð og skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verður send umsagnaraðillum eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa skipulagslýsinguna. Skipulagsslýsingin verður auglýst á Skipulagsgáttinni, vefmiðlum Rangárþings ytra, auk þess að vera til sýnis á skrifstofu skipulagsfulltrúa, Suðurlandsvegi 3, Hellu.

Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar við skipulagsgerðina er bent á að senda skriflega ábendingu á netfangið birgir@ry.is eða í gegnum Skipulagsgáttina, skipulagsgatt.is, fyrir auglýstan athugasemdafrest.

#### 3.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögn um Skipulagslýsinguna frá eftiröldum aðilum:

- Sveitarfélagið Rangárþing Ytra
- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Veitur
- Landsnet
- Rarik

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.

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferli deiliskipulags Bjargshverfis ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

#### 3.2 Tímaáætlun skipulagsgerðar

	des. 2023	jan. 2024	feb. 2024	mars 2024	apríl 2024	maí 2024	júní 2024
Skipulagslýsing lögð fyrir skipulags- og bygginganefnd og bæjarstjórn							
Skipulagslýsing auglýst og send umsagnaraðilum ( 2 vikur )							
Tillaga að deiliskipulagi tekið fyrir í skipulags- og bygginganefnd og bæjarstjórn							
Auglýsingatími samkvæmt skipulagslögum ( 6 vikur )							
Deiliskipulagstillagan tekin fyrir á ný í skipulags- og bygginganefnd og bæjarstjórn							
Deiliskipulagstillagan send í B - Deild Stjórnartíðinda							