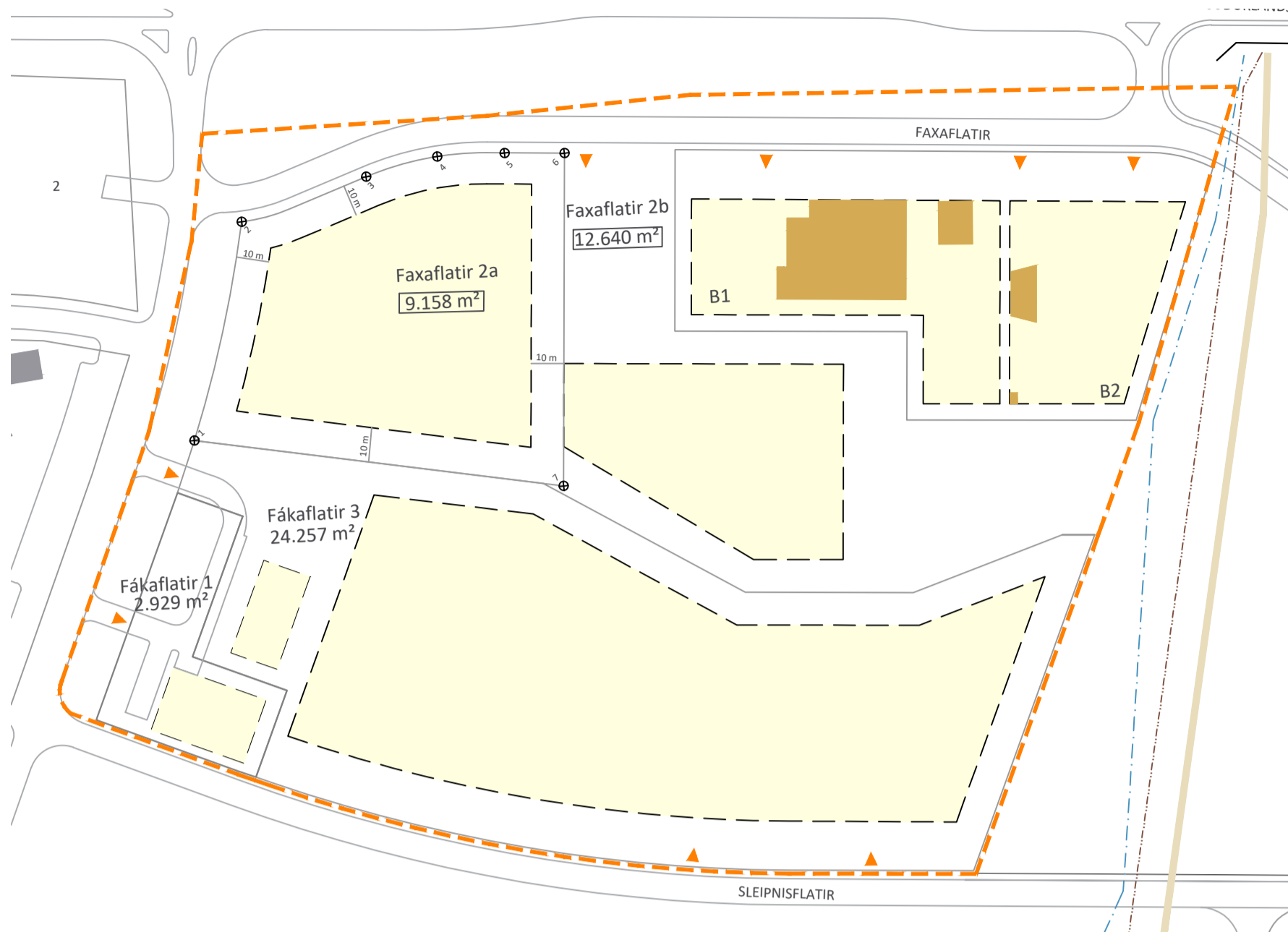
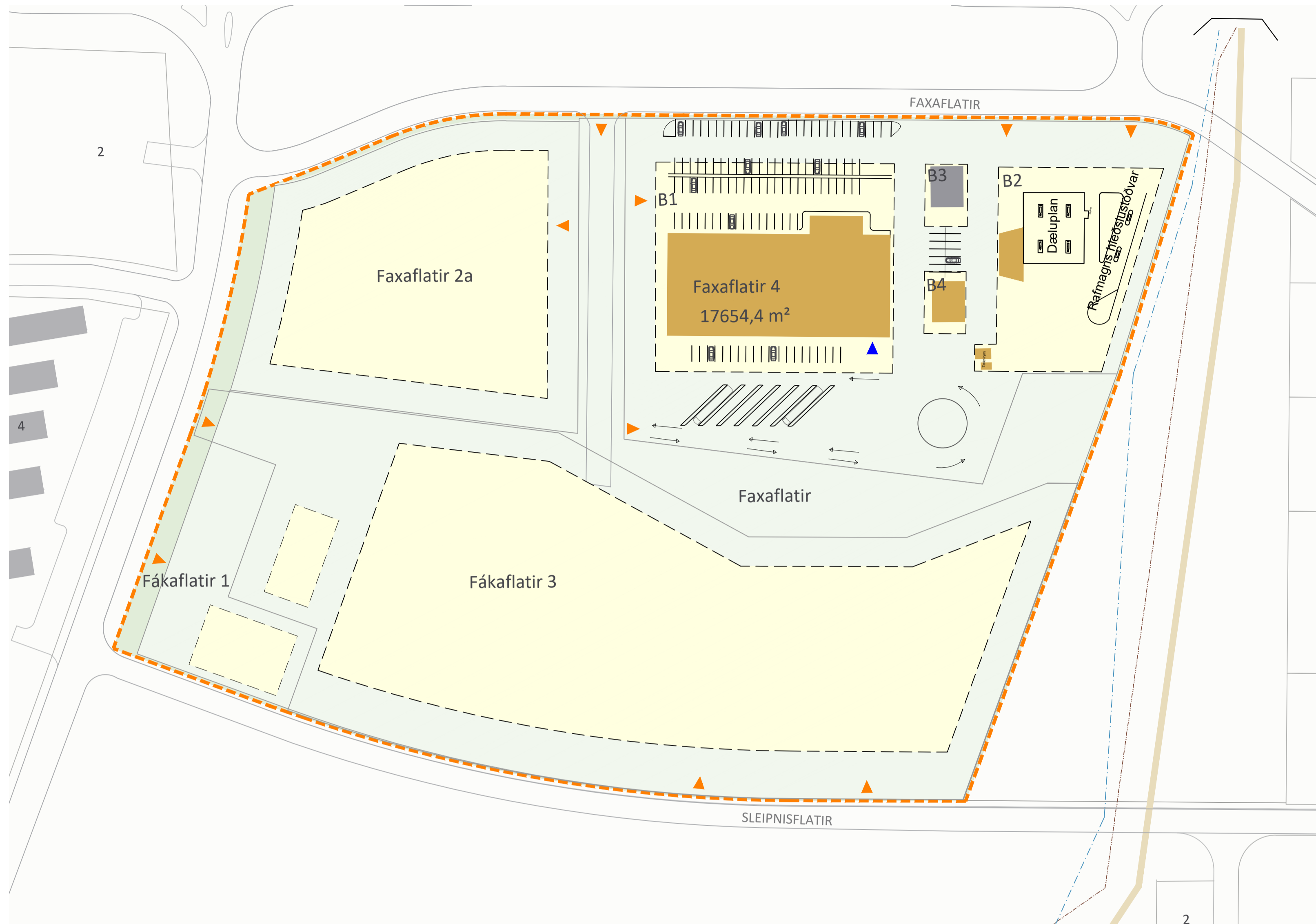


Hella

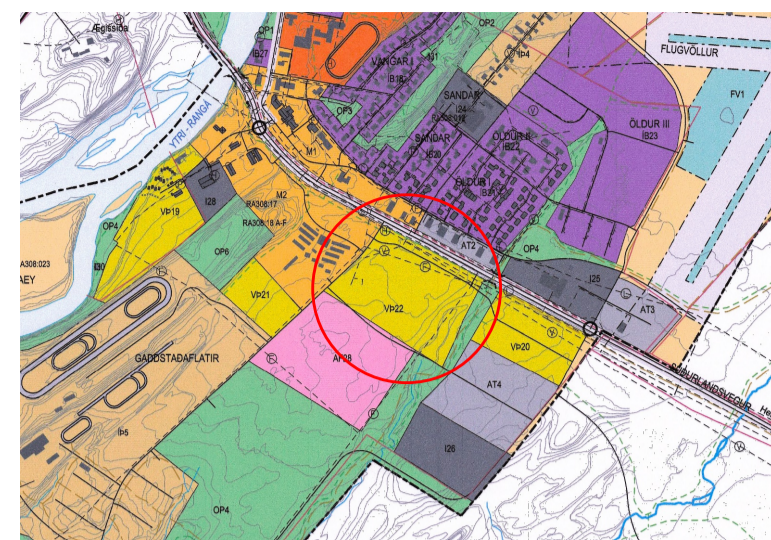
Deiliskipulagsbreyting - verslunar- og þjónustulóða sunnan Suðurlandsvegjar



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTÚR Í GILDI EKKI Í KVARÐA



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTÚR BREYTTUR 1:2000



HLUTI AÐALSKIPULAGS RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar til skýringar
- Gangstétt
- Reiðleið
- Undirgöng
- Aðkoma að lóð sýnd til skýringar
- Vörumóttaka sýnd til skýringar
- Fráveita
- Möguleg akstursleið stærri ökutækja

GREINARGERÐ

GREINAGERÐ

Gerð er breyting á deiliskipulagi fyrir Faxaflatar 4 í Hella. Breytingin nær til Faxaflata 4 og breyttrar afmörkunar skipulagssvæðis. Afmörkun og stærð lóða breytist, byggingarreitum og skilmálum þeirra er breytt ásamt því að tveir nýir byggingarreitir og skilmálar bæstast við. Svæðið sem breytingin nær til er um 6,1 ha.

Markmið með breytingunni er að aðlaga skipulag að fyrirhugaðri starfsemi.

Gildandi deiliskipulag var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 26. apríl 2018, með síðari breytingum, dags. 07.08.2024 og 04.07.2025.

Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar eldra deiliskipulags.

Breytingin er unnin skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gerð er breyting á deiliskipulagsuppdraetti og greinagerð.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Umrátt svæði er skilgreint sem verslun og þjónusta Vb22 í aðalskipulagi. Unnið er að breytingu á aðalskipulagi samhliða þessari deiliskipulagsbreytingu. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu, s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu við ferðamenn og almennig. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum, auk kjallara, og nýtingarhlutfall 0,15-0,7. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða. Stærð svæðis er um 7 ha.

Gildandi deiliskipulag

Faxaflatar 4
...er heimilt að reisa byggingar/mannvirki sem hýsa ýmis konar þjónustu. Hámarks byggingarmagn á lóðinni er allt að 2.800 m². Mænishæð má vera allt að 10 m yfir gólfkóta aðal hæðar. Byggingarreitir B1 er ætlaðar fyrir starfsmannaáðstöðu, verslunar- og veitingastarfsemi á einni til tveimur hæðum, samtals allt að 2000 m².

Á byggingarreit B2 er gert ráð fyrir rústæðum og svæði fyrir eldsneytisdaelur/orkustöðvar ökutækja. Heimilt er að gera þak/skjól yfir þau mannvirki. Einnig er gert ráð fyrir þvottaplani

fyrir bíla/bílaþvottastöð, byggingar geta verið allt að 800 m². Í ljósi þess skal sérstaklega gæta að frágangi frárenniss með skjilum fyrir alú og önnur spilliefni...

Breytt deiliskipulag

Faxaflatar 4
Breytt er afmörkun lóðarinnar, byggingarreitum og skilmálum þeirra ásamt því að tveir nýir byggingarreitir og skilmálar bæstast við. Greinagerð verður:

Lóðin Faxaflatar 4 er með skráða stærð 10.626 m² í fasteignaskrá HMS en stækkar um 7028,4 m² og verður 17654,4 m² að stærð. Innan hennar er gert ráð fyrir 4 byggingarreitum sem hýsa ýmsa þjónustu, svo sem matvöruverslun, hótél, íbúðir til útleigu, veitingastaði, markaði, eldsneytisafgreiðslu og aðra þjónustu. Hámarks byggingarmagn innan lóðarinnar er 9200 m².

Byggingarreitir B1

Heimilt er að reisa allt að 3 hæða verslunar- og þjónustuhús með kjallara og mænishæð allt að 12 m yfir gólfkóta aðal hæðar. Í byggingunni verða t.d. matvöruverslun, hótél, veitingastaður, aðrar smáværslanir og ýmis konar þjónusta. Gert er ráð fyrir lyftu innan byggingarinnar.

Kjallari verður um 1085 m² að stærð. Í kjallara er gert ráð fyrir tæknirými, hvíldaraðstöðu starfsmanna, þvottahúsi, þurrgeymslu og kæligeymslu, verkfæra- og búnaðarrými, líkamsræktarsal, fundarherbergi og veislusal. Gert verður ráð fyrir innkeyrslu aðfanga að kjallaranum.

Fyrsta hæð verður um 2320 m² að stærð. Á fyrstu hæð (jarðhæð) er gert ráð fyrir 1000 m² matvöruverslun auk veitingarstaðar sem tekur allt að 150 gesti, og eldhúsaðstöðu, starfsmanna aðstöðu og bar. Almennings salerni ásamt mögulegri móttöku.

Önnur hæð og þriðja hæð verða eins. Þær verða um 2240 m² að stærð hvor. Þar er fyrirhugað verslunar- og þjónusturými, svo sem hótél, skrifstofurými eða ýmis konar starfsemi. Heimilið er gisting fyrir allt að 300 gesti.

Byggingu hússins verður áfangaskipt þar sem gert er ráð fyrir að í 1. áfanga verði reist matvöruverslun og kjallari. Í 2. áfanga verður veitingarstaður, smáværslanir og möguleg móttaka byggð. Í 3. áfanga verður 2. og 3. hæð reist.

Hámarksbyggingarmagn innan byggingarreitans er 7900 m².

Byggingarreitir B2

Helst óbreyttur frá gildandi deiliskipulagi. Hámarksbyggingarmagn innan byggingarreitans er 800 m².

Byggingarreitir B3

Fyrir er um 244,9 m² hús á tveimur hæðum. Neðri hæðin hýsir veitingaþjónustu og verslun en á efri hæðinni eru tvær íbúðir sem heimild er fyrir ferðamannagistingu til útleigu, fyrir allt að 10 gesti, og/eða til útleigu sem skrifstofurými. Hámarks byggingarmagn innan byggingarreitans er 250 m².

Byggingarreitir B4

Heimilt er að reisa tveggja hæða hús, allt að 250 m². Gert er ráð fyrir veitingaþjónustu og verslun á neðri hæð hússins. Á efri hæð hússins er gert ráð fyrir tveimur íbúðum til útleigu til ferðamanna fyrir allt að 10 gesti, og/eða til útleigu sem skrifstofurými. Hámarks byggingarmagn innan byggingarreitans er 250 m².

Vegir og bílastæði

Í gildandi deiliskipulagi segir um vegi og bílastæði: "Bílastæði verða blönduð, flest fyrir almenna fólksbíla, en einnig verða afmörkuð bílastæði fyrir bíla með tengivagna, smárútur, rútur og flutningabíla... Almenn skulu bílastæði vera í samræmi við 6.2 kafila byggingarreglugerðar (280/2014) og 5.3.2.5.b gr. í skipulagsreglugerð (90/2013). Bílastæði skulu vera opin fyrir allri almennri umferð."

Í breyttu deiliskipulagi bættist við eftirfarandi texta: Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Suðurlandsvegi (nr. 1). Gert er ráð fyrir 5 aðkomuleiðum inn á svæðið. Bílastæði eru innan lóðar, þar sem gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir fólksbíla, rútur og stærri bíla. Gera skal ráð fyrir minnst 9 bílastæðum fyrir hreyfihamlaða skv. töflu 6.04 í 6.2.4 gr. byggingarreglugerðar 112/2012. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin og tryggja skal nægilegan fjölda bílastæða til að anna starfsemi svæðisins.

Veitur

Í gildandi deiliskipulagi segir um veitur: "Gert er ráð fyrir lagnaieidum í góðum og gangstéttum. Gert er ráð fyrir tengingu við öð allar helstu stofnagnir, sem liggja samsíða Suðurlandsvegi."

Bætt verður eftirfarandi texta við: Byggingar verða tengdar almennum dreifikerfum rafmagns og vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps sem og ljósleiðarakerfis.

Sorp

Í gildandi deiliskipulagi segir um sorp: "Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 6.8.1. gr. byggingarreglugerðar (nr. 280/2014) í hverju tilviki.

Bætt verður eftirfarandi texta við: Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps, núverandi reglur sveitarfélagsins gera ráð fyrir að sorp skuli flokkað í fjóra flokka: plast, pappa, heimilissorp og lífrænt.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Merklýsing

Bætt er við nýjum kalfa. Merklýsing sýnir lóðarmörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Sé misræmi á milli deiliskipulags og merklýsingar, gildir merklýsingin.

Regnvatn

Bætt er við nýjum kalfa. Veita skal vatni af húsbökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma skal fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Ekki er heimilt að veita ofanvatni í rotþrö/hreinsivirki.

Brunavarnir

Bætt er við nýjum kalfa. Lóðin er innan Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaáætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Gert verður ráð fyrir sjálfvirkri vatnsúðakerfi í byggingum og geta brunabreiddar tengst inn á það.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsbreytingar fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Svæðið er á skilgreindu þjónustusvæði þar sem gert er ráð fyrir einnar til þriggja hæða byggingum. Áhrif af breytingunni eru metin óveruleg, bó verið sé að heimila meira byggingarmagn en var í gildandi skipulagi. Um er að ræða mannvirki innan þéttbýlis og með þessu móti er verið að þétta byggð og nýta land betur.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

- Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:
- Gildandi deiliskipulagsuppdrauttur ekki í mkv.
 - Breyttur deiliskipulagsuppdrauttur 1:1000
 - Greinagerð
 - Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur: Skipulagsuppdrauttur er teiknaður í kortagrundi sveitarfélagsins.

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hlotið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann

f.h. Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Verslunar- og þjónustulóðir sunnan Suðurlandsvegjar

Rangárþing ytra

Deiliskipulagsbreyting

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
113881	A1	HB	ABH/IS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:2000	15.05.2026	---	

SAMPYKKT: **TILLAGA**