

BJÁLMOHOLT Í RANGÁRÞINGI YTRA - DEILISKIPULAG ÞJÓNUSTUBYGGING



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000

BJÁLMOHOLT - RANGÁRÞINGI YTRA - DEILISKIPULAG

1. INNGANGUR

Deiliskipulag þetta tekur til 0,58 ha lands, af jörðinni Bjálmholt í Holtum L65072, sjálf er jörðin í allt 230,2 ha. Bjálmholt er lögbýli í sveitarfélagi Rangárþings ytra og er jörðin skilgreind sem landbúnaðarsvæði með ræktuðu landi í gildandi aðalskipulagi. Skipulagssvæðið er merkt í vistgerðarflokki L14.2 Tún og akurlendi á kortavefsíðu Náttúrufræðistofnunar Íslands.

1.1 Búseta og starfsemi

Á jörðinni eru 118,2 m² íbúðarhús, 92,0m² sumarbústaður, tvö fjárhús 196,5m² og 176,4m², hlaða sem er 170,0m² að stærð og 37,3 ha ræktað land. Eigendur jarðarinnar eiga og reka Eimverk sem er fjölskyldurekið fyrirtæki sem hóf starfsemi 2009, en eigendur rækta bygg á tünnum býlisins og brugga úr því viski, gin og brennivín. Þau áforma að reisa framleiðslu og þjónustubyggingu til að framleiða og selja afurðir sínar, ásamt því að taka á móti ferðamönnum.

1.2 Náttúruvá og verndun

Engin náttúruvá er skráð á svæðinu. Vatnsverndarsvæði er skráð á jörðinni en hvergi nálægt fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði. Allt sveitarfélagið er skráð sem mikilvægt fuglasvæði en verður ekki fyrir áhrifum af framkvæmd.

1.3 Fornminjar

Aðalskráning minja liggur fyrir og skv. minjasjá Minjastofnunar Íslands er eitthvað um fornminjar á jörð Bjálms. Engar skráðar fornminjar eru þó inni á sjálfu skipulagssvæðinu

2. LÝSING NÝS DEILISKIPULAGS

2.1 Lýsing svæðis

Fyrirhugað skipulagssvæði er afgangssvæði og ekki nýtt í neitt í dag. Það er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi skipulagi.

2.2 Byggingar

Skilgreindur er einn byggingarreitur fyrir verslun- og þjónustu og framleiðslu. Skilgreindur er einn byggingarreitur fyrir verslun- og þjónustu og framleiðslu.

Á byggingarreitum er heimilt að byggja allt að 2000 m² byggingu á allt að tveimur hæðum auk kjallara sem skiptist þannig að 1000m² verða skilgreindir í kjallara og 1000m² ofan jarðar á 1. og 2. hæð. Tilgangur byggingarinnar er tvíþættur, starfsemi bygghúss og sala fyrir afurðir sem framleiddar eru á staðnum (m.a. áfengir drykkir) og móttaka fyrir ferðamenn. Gert er ráð fyrir að hægt verði að taka á móti allt að 150 gestum.

2.3 Flokkur og tegund veitingarsölu skv. 1277/2016 reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Flokkur 2: Umfangslitill áfengisveitingastaðir þar sem starfsemi er ekki til þess fallin að valda ónáði í nágrenninu svo sem með háværi tónlist og staðir sem kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu.

Tegund C, Veitingastofa og greiðasala:

Veitingastaðir með fábreyttar veitingar í mat og/eða drykk. Á slíkum stöðum er minni þjónusta og gestir geti mögulega afgreitt sig sjálfir að hluta eða öllu leyti. Hér undir falla til dæmis skynbítastaðir og söluskálar með aðstöðu til neyslu veitinga.

2.4 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma er af þjóðvegi 1 og um landveg (26). Aðkoma að lóðinni er um núverandi veltungu af landvegi sem liggur að Bjálmholtri. Afleggjari verður af Bjálmholtsvegi og að þjónustuhúsinu og bílastæðinu þar. Gert er ráð fyrir allt að 40 bílastæðum og rústæði fyrir 4 rútur. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr.90/2013, gr. 5.3.2.5. skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús (utan þéttbýlis) nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum þegar um er að ræða verslun- og þjónustubyggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði. Val á staðsetningu fyrir fyrirhugað þjónustuhús er byggt á landslagi, landnotkun, einkaréymi og aðgengi. Byggingarreiturinn er áætlaður í ca. 60-70 m fjarlægð frá miðlinu landsvegar (26) þar yrði nyrðri endi byggingarinnar.

2.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að byggingin tengist Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps og rafveitu RARIK. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Frárænsli verður leitt í rotþró (hreinsivirki) skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um minni fráveitur. Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við val fráveitulausna áður en til framkvæmda kemur. Hreinsivirki er merkt inn á upprátt og staðsett svo að auðvelt aðgengi er tryggt til losunar.

2.5 Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

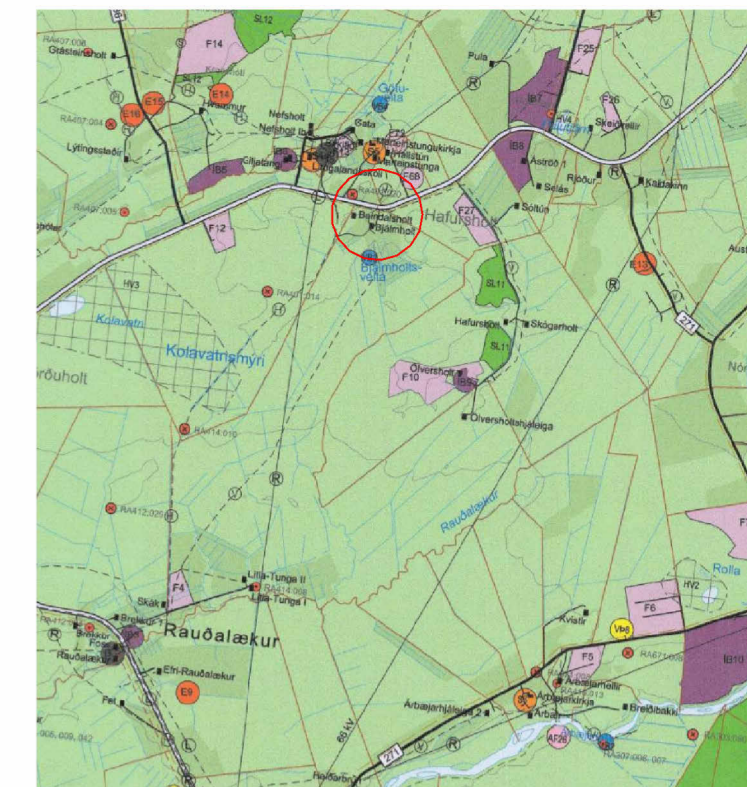
3.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerð er frjáls en að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerðar og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er frjáls en leitast skal við að láta hana fylgja landslagi eða nálægðum byggingum. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 10 metrar m.v. hæð jarðvegs umhverfis bygginguna. Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum. Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

4. UMHVERFISÁHRIF

4.1 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum 106/2000. Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem um er að ræða nýjan afþreyingarmöguleika í ferðaþjónustu sem eflir þá þjónustu sem fyrir er og yfir undir að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu, samhliða er möguleiki á fjölgun íbúa á svæðinu.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, í mkv. 1:50 000

Deiliskipulag þetta sem, fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann _____ 20 _____

Tillagan var auglýst frá _____ með fresti til að leggja fram athugasemdir til _____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Verk:	Bjálmholt		
Efni:	Deiliskipulag		
mælikvarði:	1:2000	frumstærð blaðs:	A2
teiknað:	JGM	verknr:	2247
yfirfarið:	HP	dagsetn. útgáfu:	04.11.2024



HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR

Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON

Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is