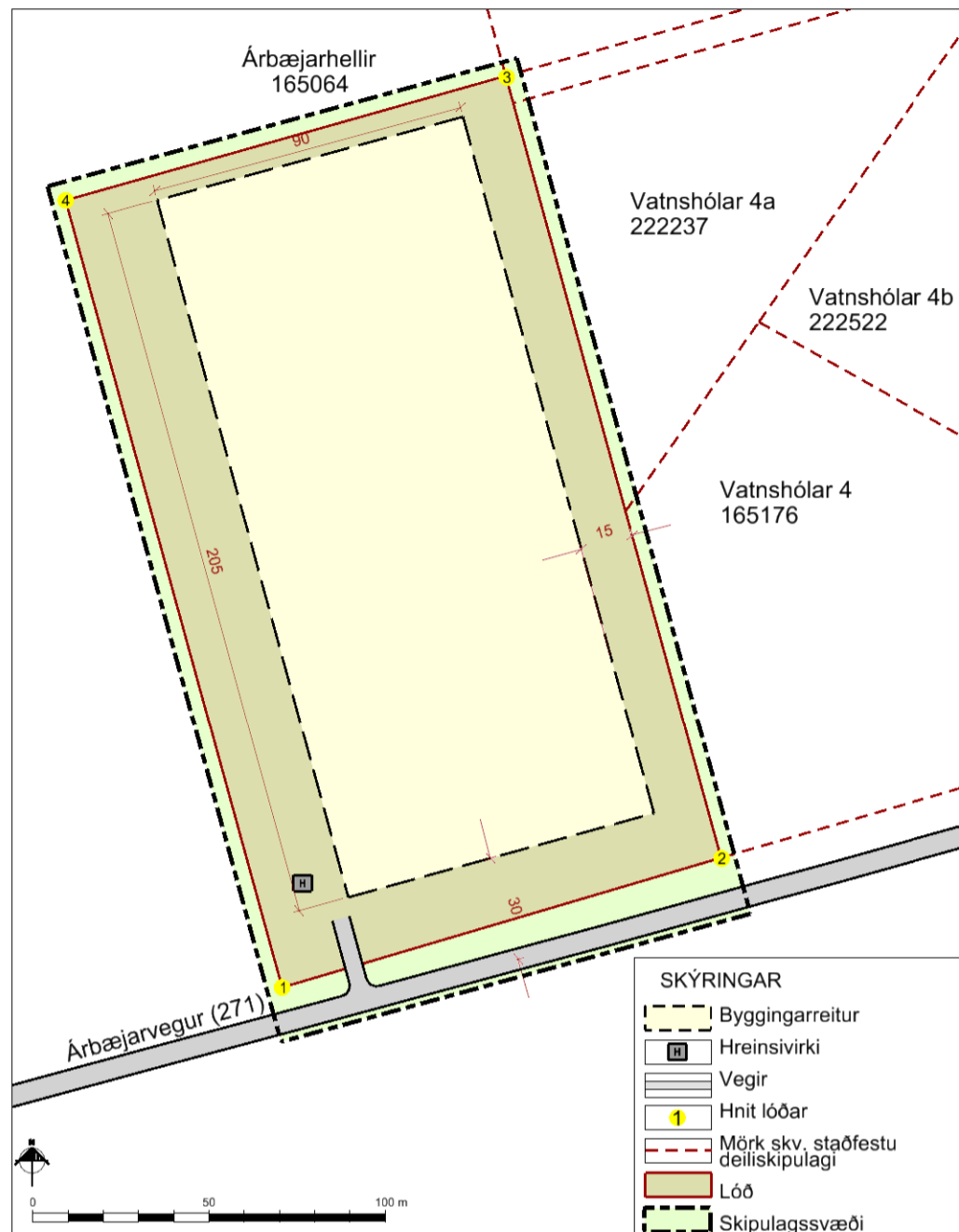
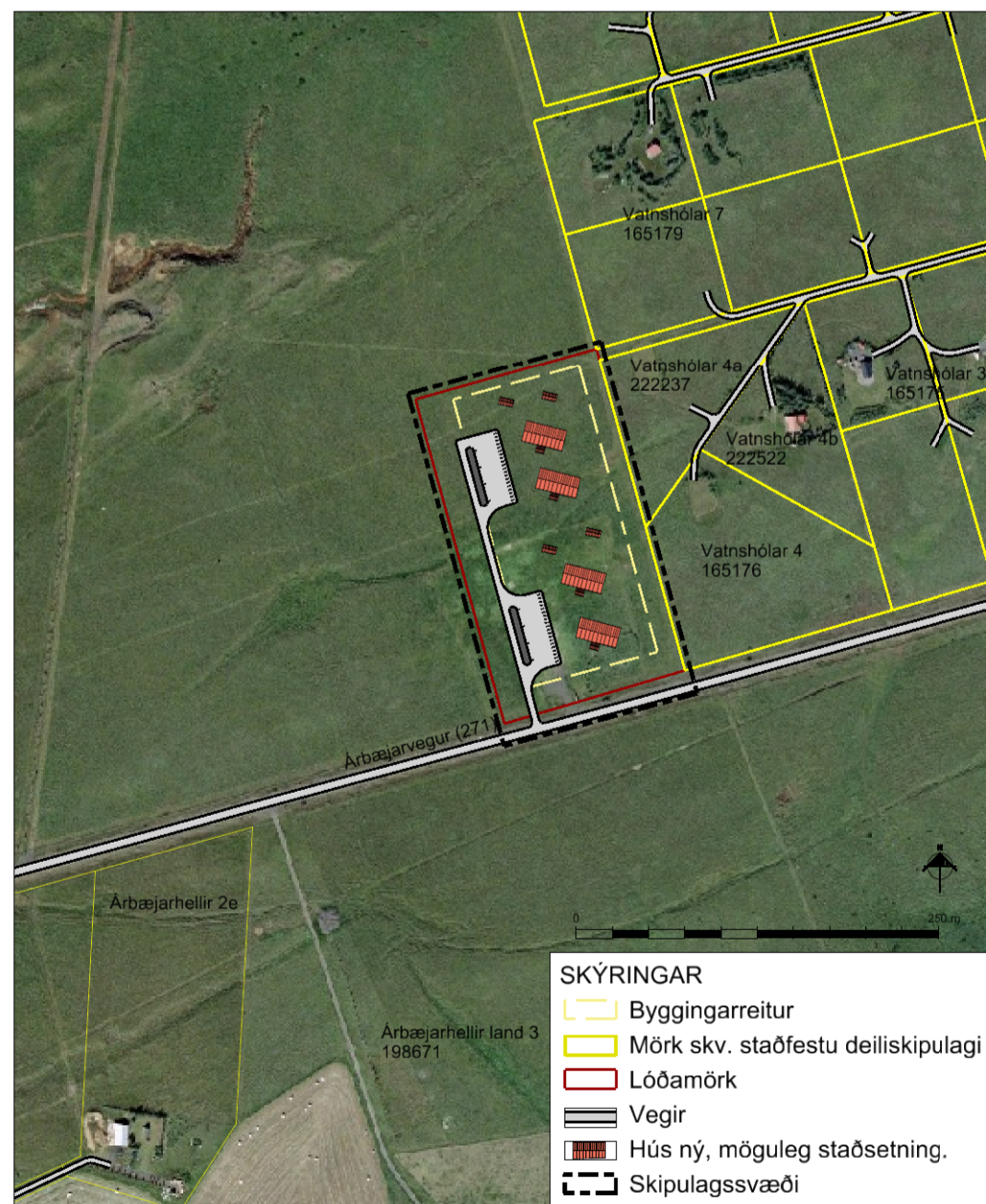


ÁRBÆJARHELLIR II, Rangárþingi ytra

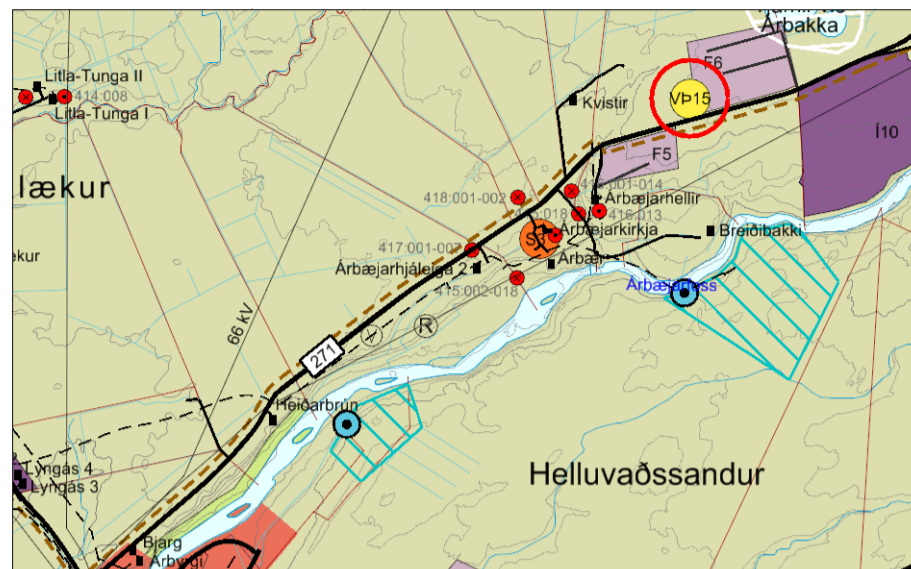
Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000



Skýringaruppráttur í mkv. 1:5.000



Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000

HNIT lóðar í ISN93					
Nr.	Austur	Norður	Nr.	Austur	Norður
1	434621.2	374923.4	3	434685.0	375182.0
2	434746.0	374960.0	4	434559.8	375147.1

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið tekur yfir 3 ha landspíðu úr landi Árbæjarhellis II, landnr. 198670. Deiliskipulagið tekur til byggingar veitinga- og gistiúss auk fjögurra gestahúsa. Í aðalskipulagsbreytingu Rangárþings ytra 2010-2022, sem nú er í skipulagsferli, er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, VP15.

Kortagrunnar

Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunn gögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands.

Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir hugmyndir um staðsetningu byggingarreiðs og aðkomu að svæðinu.
- Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:4.000 sem sýnir skipulagssvæðið og nágrenni þess.
- Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsupprætti fyrir Rangárþing ytra 2010-2022.

Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið liggur skammt norðan við Suðurlandsveg (nr. 1) vestan við Ytri-Rangá og er um 3 ha. Svæðið er algrið og hallalítið. Landið hefur verið nýtt til beitar. Skipulagssvæðið liggur að fristundasvæði, Vatnshólum, sem skipt var út úr Árbæjarhelli (landnr. 165064). Lóðamörk innan fristundasvæðis og útmörk þess eru skv. deiliskipulagi fyrir svæðið sem unnið var af Steinholti ehf, dagsett 14.08.2012.

Aðkoma

Aðkoma er af Suðurlandsvegi rétt vestan Hellu og um Árbæjarveg (nr.271). Lagður verður nýr vegur inn á svæðið. Möguleg staðsetning bílastæða og vega innan svæðis eru sýnd til skýringar á skýringarupprætti. Skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.6 skal vera eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða fyrir hver 10 almenn stæði.

Lóð / Byggingar

Skilgreind er 3 ha lóð (3.005m²). Heildarbyggingamagn innan byggingarreiðs er allt að 2.000 m² til veitinga- og gistiþjónustu. Gert er ráð fyrir 4 húsum, hvert um sig allt að 450m², stakstæð eða samtengd. Þá verða byggð allt að 4 gestahús, hvert um sig allt að 50 m² að stærð. Hús verða á einni hæð, mænishæð allt að 6m miðað við gólfhæð húss.

Staðsetning nýrra bygginga er frjáls innan byggingarreiðs. Möguleg staðsetning bygginga og bílastæða er sýnd á skýringarupprætti.

Byggingar verða járnklæddar og efnisval skal vera vandað og gæta skal að innbyrðis samræmi innan svæðisins. Byggingar verða felldar að landi eftir því sem kostur er og forðast áberandi útlýsingu. Litaval taki mið af umhverfinu. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

Veitur

Byggingar tengjast vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra. Frárennli verður leitt í hreinsivirki, sem nýtt verður fyrir allar byggingar á lóðinni. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi.

4. HELSTU UMHVERFISÁHRIF

Samkvæmt breytingu á aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010 - 2022, sem nú er í ferli er skilgreint allt að 3 ha verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið liggur vel við samgöngum og öðrum veitukerfum. Áhrif á náttúru/landslag og ásýnd eru ávallt einhver en staðbundin þó. Draga má úr þeim áhrifum m.a. með því að fella byggingar sem best að landi og forðast áberandi útlýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem skipulagið eykur fjölbreytni í atvinnulífinu í dreifbýlinu og styrkir byggð.

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

F.h. sveitarstjórnar Rangárþings ytra _____

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi meðauglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



STEINSHOLT

Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella. S. 487 7800
www.steinsholtsf.is

Hannað: GG, AJ, IS
Teiknað: GLS, IS

ÁRBÆJARHELLIR II

Deiliskipulag

Verk: 8614 DA198

Mkv: 1:2.000./1:5.000

Blaðstærð: A3

Dags: 30.01.2017
Breytt:

Samþykkt: **TILLAGA**