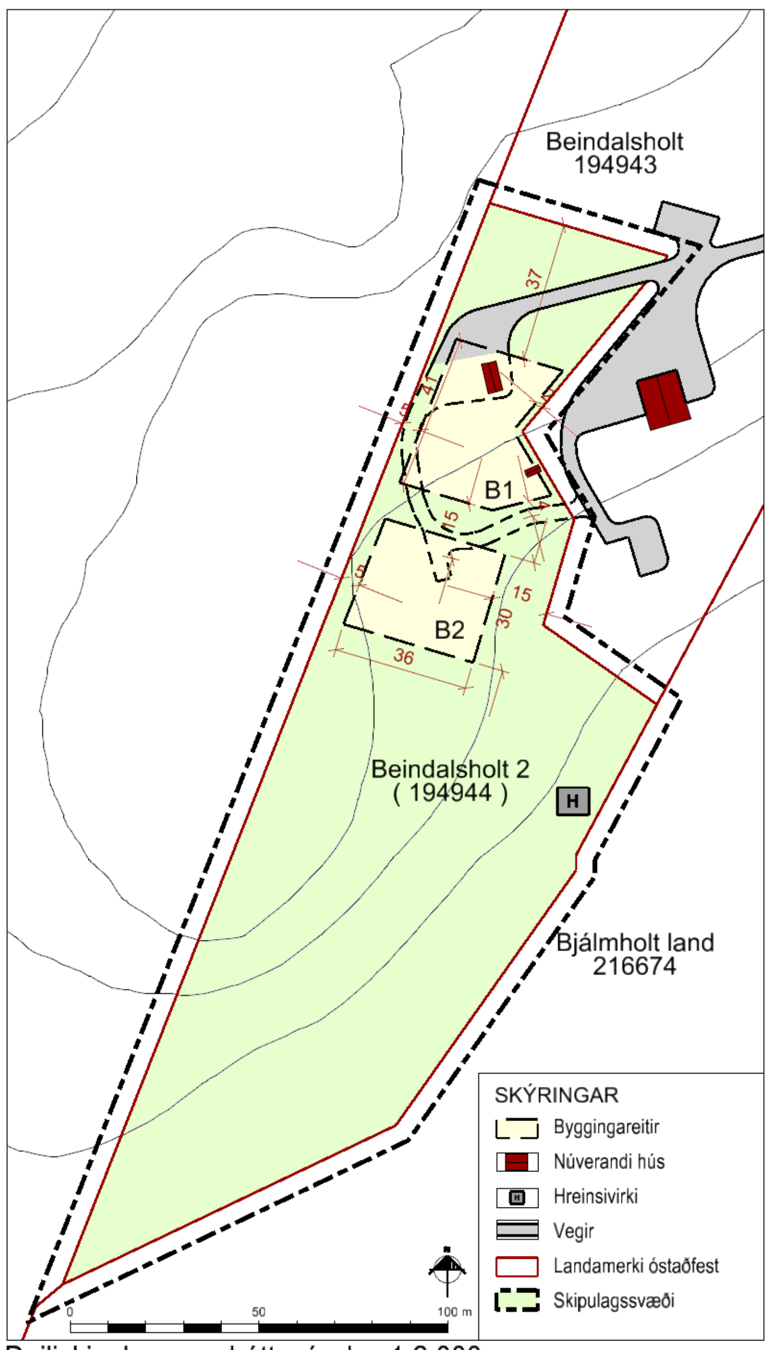
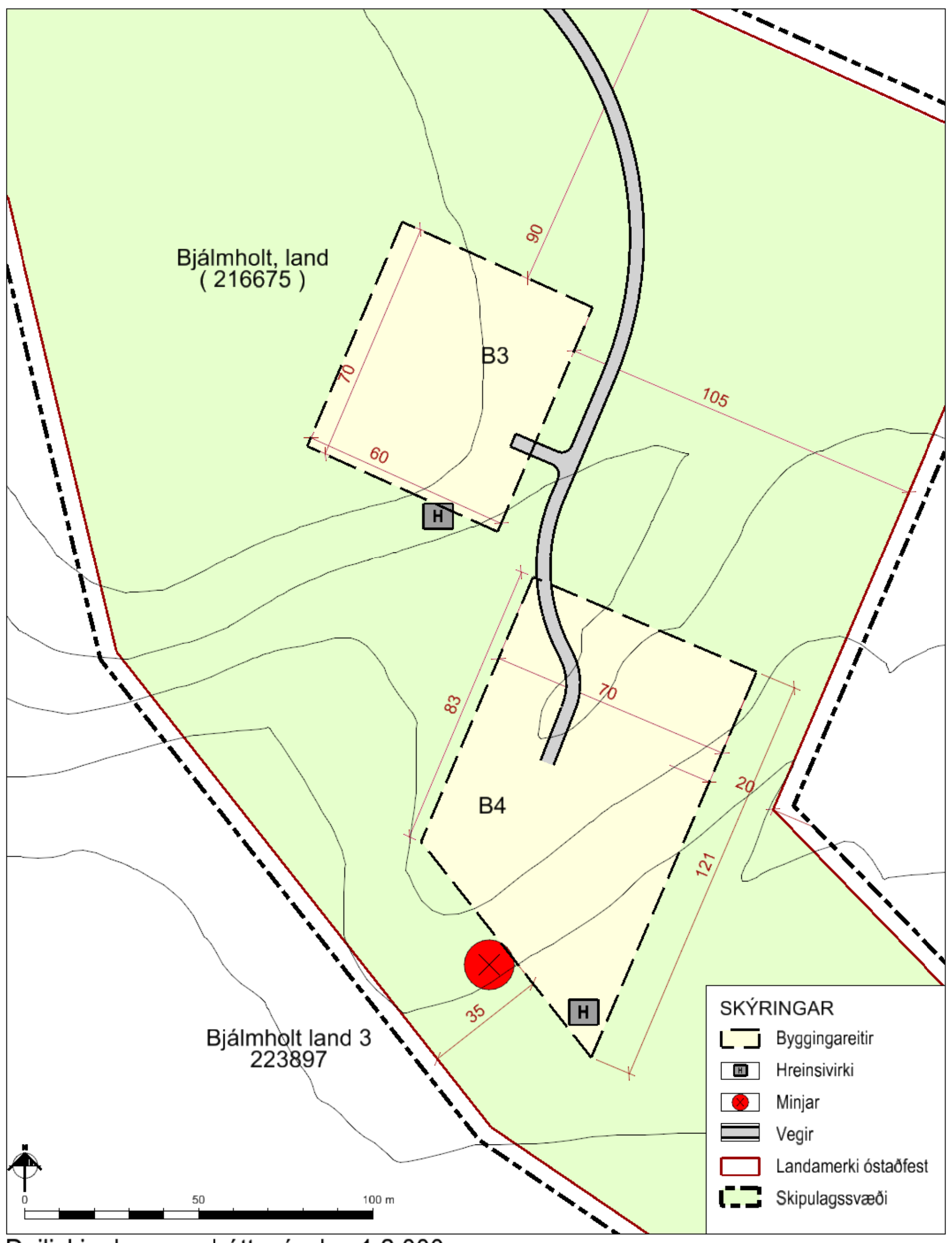
BJÁLMHOLT og BEINDALSHOLT í Rangárþingi ytra

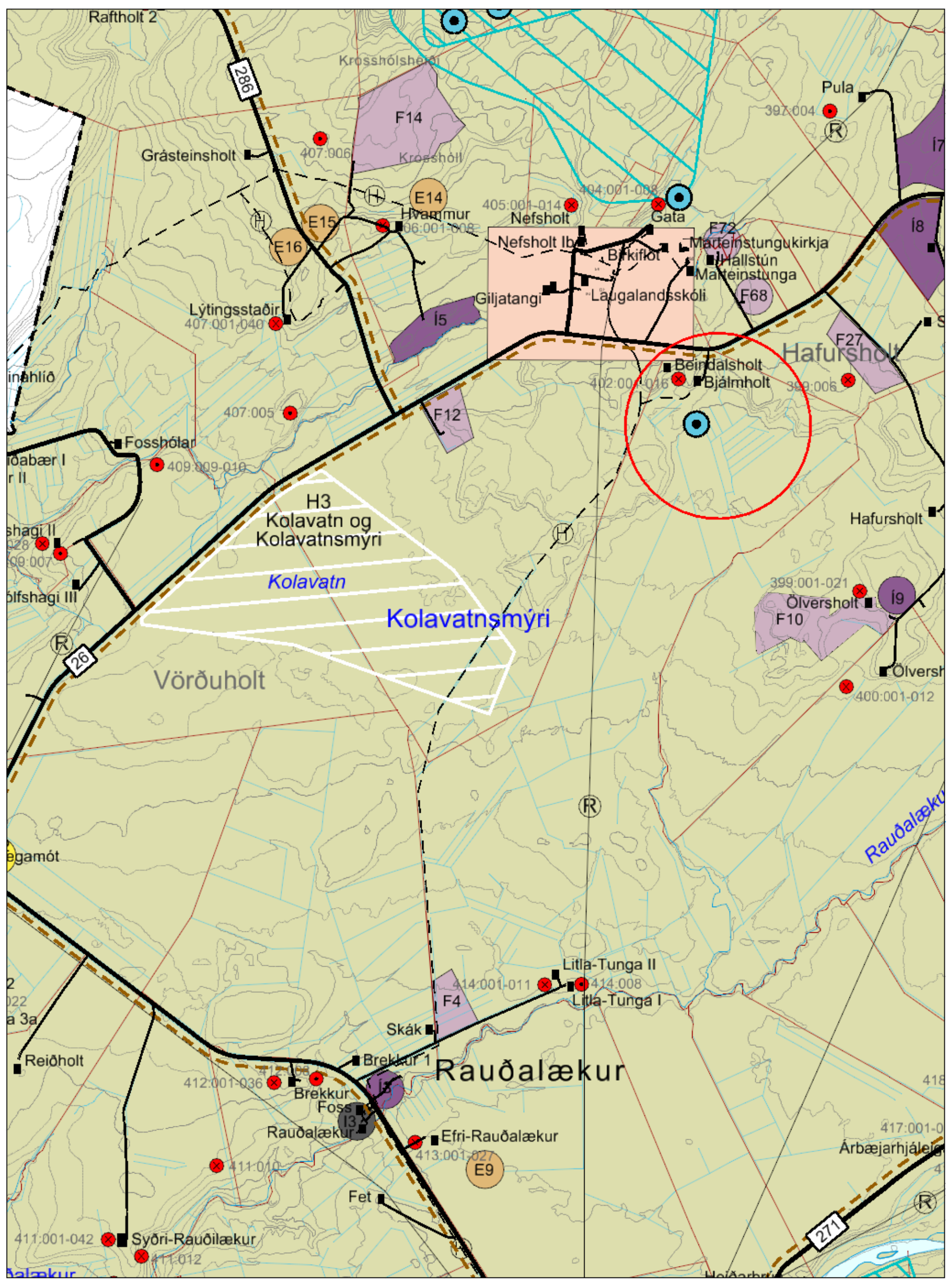
Deiliskipulag landspildna



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000

Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:4.000

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til samtals um 13,6 ha lands, annars vegar um 11,7 ha spildu, Bjálmholts, landnr 216675 og hins vegar um 1,75 ha spildu, Beindalsholts 2, landnr. 194944. Báðar spildurnar eru úr landi Bjálmholts (landnr. 165072). Deiliskipulagið tekur til byggingarreita fyrir íbúðarhús og skemmu á hvorri landspildu fyrir sig auk nýs aðkomuvegar að spildunni Bjálmholti. Mörk lands eru skv. staðfestu landskiptaskjali sem unnið var af Landnot ehf og er dagsett 30. september 2015. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 en þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

1.1 Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.
Skipulagsgögn eru þessi:
i. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir byggingarreiti og vegi.
ii Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:4.000 sem sýnir mögulega staðsetningu nýrra bygginga, afstöðu til nágrannajarða og nýjan aðkomuveg að spildunni Bjálmholti.
ii. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsuppdrætti fyrir Rangárþing ytra 2010-2022.

1.2 Fornminjar

Aðalskráning minja liggur fyrir og eru þekktar fornminjar sýndar á skýringaruppdrætti. Engar þekktar minjar eru innan byggingareita. Ekki verður hróflað við þekktum minjum, nema í samráði við minjavörð.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

2.1 Lýsing svæðis

Skipulagssvæðið tekur til tveggja landspilda. Báðar spildur eru fremur mishæðóttar en halla almennt til suðurs og austurs. Landið er vel gróið og að hluta til ræktað og hefur verið nýtt til landbúnaðar og útivistar.

2.2 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að spildunni Bjálmholti er af Suðurlandsvegi nr.1 við Landvegamót og um Landveg (nr. 26). Að eystri spildunni er aðkoma um heimreið að Bjálmholti og þaðan um nýjan veg. Aðkoma að Beindalsholti 2 er um núverandi veg að Beindalsholti 1, sem er skammt vestan við heimreið að Bjálmholti.
Kvöð er á Beindalsholti 1 (landnr. 194943) og Bjálmholti (landnr.165072) um aðkomu eins og sýnt er í skipulagi eða aðra sambærilega.

2.3 Byggingar

Staðsetning nýrra bygginga er frjáls innan byggingarreita. Efnisval skal vera vandað og verða byggingar felldar sem best að landi og því byggðamynstri sem fyrir er. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og annarra lóðaframkvæmda. Forðast skal áberandi útilýsingu. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta þær fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum.

Beindalsholt 2 (194944)

B1 Innan byggingarreits er 24 m² sumarbústaður, skv. Fasteignaskrá, auk geymslu, sem verður fjarlægð síðar. Heimilt er að byggja allt að 200 m² íbúðarhús með bílskúr, stakt eða sambyggt núverandi húsi, mænishæð getur verið allt að 5m miðað við gólfplötu. Einnig er heimilt að hafa allt að 50m² gestahús. Heildarbyggingarmagn innan byggingarreits getur verið allt að 250 m².
B2 Heimilt er að byggja allt að 350 m² skemmu/geymslu í einu eða tveimur húsum.

Bjálmholt (216675)

B3 Heimilt er að byggja allt að 200 m² íbúðarhús með bílskúr, sambyggt eða í sitt hvoru lagi. Mænishæð getur verið allt að 5 m miðað við gólfplötu húsa.
B4 Heimilt er að byggja allt að 2.500 m² skemmu/reiðhöll og allt að 70 m² gestahús. Mænishæð skemmu getur verið allt að 10 m.m.v. gólfplötu en mænishæð gestahúss allt að 4 m.

2.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist veitukerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum. Ný hús verða tengd vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps.
Frárennsli verður veitt í hreinsivirki sem skulu staðsett þar sem greitt aðgengi er til tæmingar. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1. Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

4. UMHVERFISÁHRIF

Uppbygging á landbúnaðarsvæðum styrkir byggð í sveitarfélaginu en eitt af markmiðum sveitarstjórnar er að landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum og efla byggð. Í stefnu sveitarstjórnar segir að standa skuli vörð um gott landbúnaðarland svo áfram megi nýta það til landbúnaðar. Þá er heimilt er að byggja allt að þrjú íbúðarhús og þrjú frístundahús á hverri bújörð án breytingar á aðalskipulagi og þessu landi er skipt út úr Bjálmholti. Í Landssskipulagsstefnu 2015 - 2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Slík flokkun hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu en allar nýbyggingar verða utan ræktaðs lands. Uppbygging er talin hafa jákvæð samfélagsleg áhrif þar sem líklegt er að hún leiði til fjölgunar íbúa og styrkingar tekjustofna sveitarfélagsins. Staðsetning er í góðum tengslum við núverandi vega- og veitukerfi og styrkir rekstur þeirra. Áhrif á landslag/ásýnd verða nokkur með tilkomu nýrra bygginga.

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 öðlaðist gildi meðauglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann __________

EFLA

BJÁLMHOLT OG BEINDALSHOLT

Deiliskipulag

Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.efla.is	Verk: 8614 DI199 Mkv: 1:2.000/1:4.000 Blaðstærð: A2	Dags: 18.01.2018 Breytt:
Hannað: GG, ÁJ Teiknað: GLS	Samþykkt:	TILLAGA