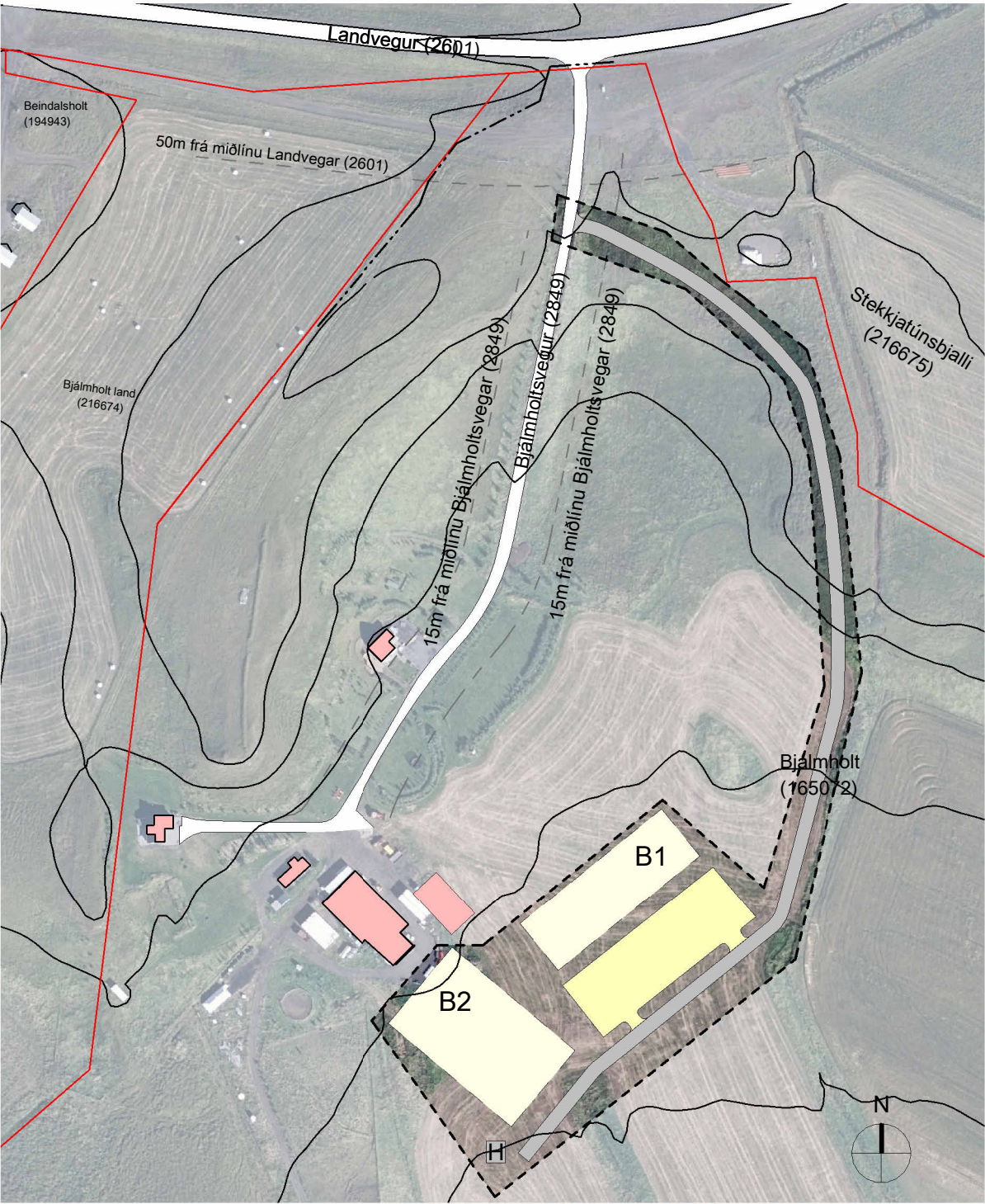


BJÁLMHOLT Í RANGÁRÞINGI YTRA - DEILISKIPULAG ÞJÓNUSTUBYGGING



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000

LOFTMYNDIR EHF

SKÝRINGAR

- Landamerki
- Bílastæði
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Ný aðkoma
- Hreinsivirki/rotþró
- Vegir
- Skipulagssvæði

2.3 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma er af þjóðvegi 1 og um landveg (26). Aðkoma að lóðinni er um núverandi veltengingu af landvegi sem liggur að Bjálmholti. Afleggjari verður af Bjálmholtsvegi og að þjónustuhúsinu og bílastæðinu þar. Gert er ráð fyrir allt að 40 bílastæðum og rútustæði fyrir 4 rútur ásamt bílastæði fyrir starfsfólk.

2.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að byggingin tengist Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps og rafveitu RARIK. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Frárennsli 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 mæliblöd, skilmálar þessir, byggingarreglugerðar og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er frjáls en leitast skal við að láta hana fylgja landslagi eða nálægðum byggingum. 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 áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum106/2000. 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 ýtir undir að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu, samhliða er möguleiki á fjölgun íbúa á svæðinu. Staðsetning er í góðum tengslum við núverandi vega- og veitukerfi og styrkir rekstur þeirra. Uppbyggingin er utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Áhrif á landslag/ásýnd er óumflýjanleg en vandað verður til verka til að lágmarka neikvæð áhrif. Bygging innan lóðar verður hönnuð þannig að hún falli vel að landslagi og umhverfi.

5. TENGLI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

5.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Samkvæmt aðalskipulaginu í kafla um landnotkun er heimilt að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu, einnig eru heimilaðar ýmsar minni framkvæmdir t.d. veitumannvirki og þjónustuhús. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í byggð. Heimilt er að nýta byggingar á býlum með nýbyggingum og /eða breytingum eldri bygginga, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðaþjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að og styður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu. Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smíðnað, smíðju, verkstæði, gistiheimili, gestahús, verslun og/eða veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1500 m². Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði þar sem er föst búseta. Í stefnu aðalskipulagsins, kafla 2.3.3 segir að leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru og að efla þjónustu við ferðamenn allt árið og fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu.

5.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er á jörð Bjálmholts en deiliskipulag Beindalsholts/Stekkatúnshjalla (14856/17789) og deiliskipulag Beindalsholts I (18189) eru á aðliggjandi jörðum



Aðalskipulag Rangárbings 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:	25.08.2025

	HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
	Arkitekt FAL · kt. 110972-3429 sími 862 6099 hugrun@m11.is
	JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
	Byggingafræðingur · kt. 010573-4679 sími 866 6099 jon@m11.is