

# BJÁLMOHOLT - RANGÁRÞINGI YTRA - DEILISKIPULAG PJONUSTUBYGGINGA



## SKÝRINGAR

- Landamerki
- Bílastæði
- Byggingarreitir
- Núverandi byggingar
- Hreinsivirki/rotþró
- Vegir
- Skipulagssvæði

Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000

LOFTMYNDIR EHF

## 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 aðalskiplagi. Skipulagssvæðið er merkt í vistgerðarflokki L14.2 Tún og akurlendi á kortavefsíðu Náttúrufræðistofnunar Íslands.

#### 1.1 Búseta og starfsemi

Á jörðinni eru 118,2 m<sup>2</sup> íbúðarhús, 92,0m<sup>2</sup> sumarbústaður, tvö fjárhús 196,5m<sup>2</sup> og 176,4m<sup>2</sup>, hlaða sem er 170,0m<sup>2</sup> 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 túnunum býlisins og brugga úr því viski, gin og brennivín. Þau áforma að reisa þjónustubyggingu til að selja afurðir sínar og 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 Bjálmholts. 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. Á byggingarreitnum er heimilt að byggja allt að 1000 m<sup>2</sup> byggingu á allt að tveimur hæðum. Byggingin er áætluð sem sölubygging fyrir afurðir býlisins (ma. 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: Umfangslitir áfengisveitingastaðir þar sem starfsemi er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu svo sem með háværrí 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 skyndibitastaðir 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 veggtingu 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 rústæði fyrir 4 rútur. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr.90/2013, gr. 5.3.2.5. skal ekki staðsetja íbúðir eða fristundahús (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 aðalskiplagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskiplagi. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum þegar um er að ræða verslunar- og þjónustubyggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði. Val á staðsetningu fyrir fyrirhugað þjónustuhús er byggt á landslagi, landnotkun, einkarémi og aðgengi. Byggingarreiturinn er áætlaður í ca. 60-70 m fjarlægð frá miðlinu landsvegur (26) þar yrði nrðri 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. Frárennslu verður leitt í rotþró (hreinsivirki) skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skölp og eftir leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins. 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 upprættir

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.

## 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 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.

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/ásvind 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.

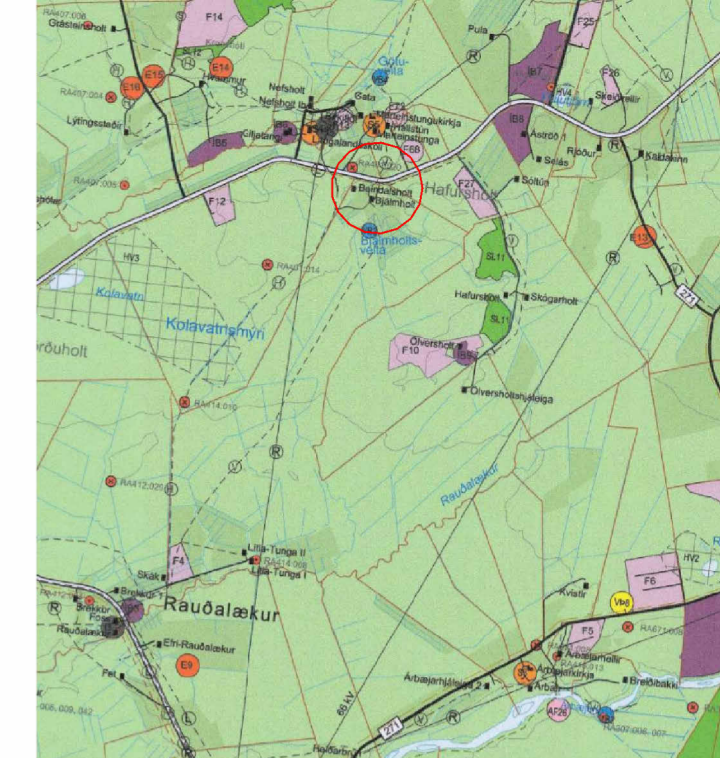
## 5. TENGLI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁæTLANIR

### 5.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Samkvæmt aðalskiplaginu 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 bættari nýtingu húskosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stöðum 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 aðalskiplagi. 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. smáíðnað, smíðju, verkstæði, gistiheimili, gestahús, verslun og/eða veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1500 m<sup>2</sup>. Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði þar sem er fóst búseta. Í stefnu aðalskiplagsins, 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) og deiliskipulag Beindalsholts I (13138) eru á aðliggjandi jörðum.



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 deiliskipulagsbreytingarinnar 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:	05.03.2024



**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