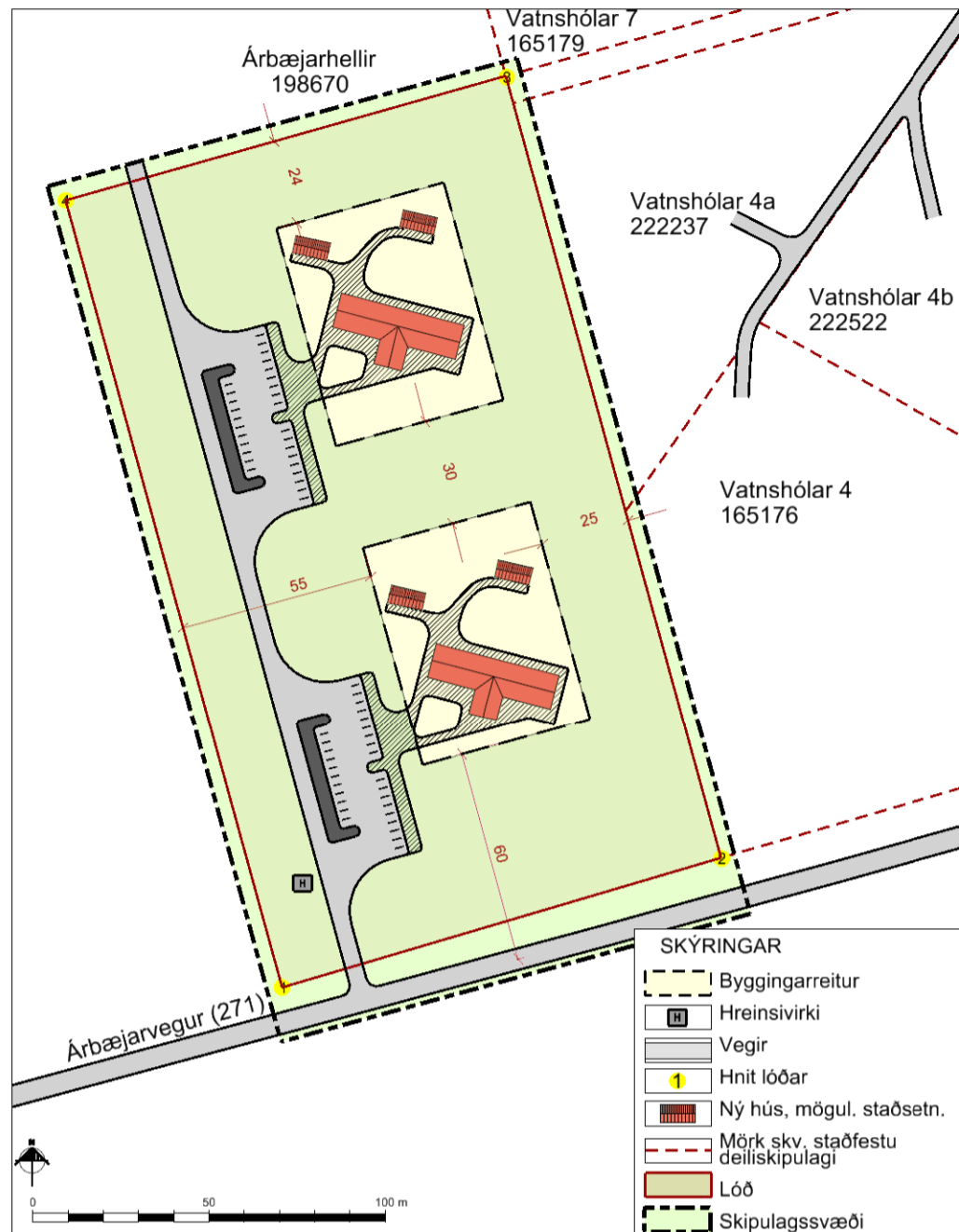
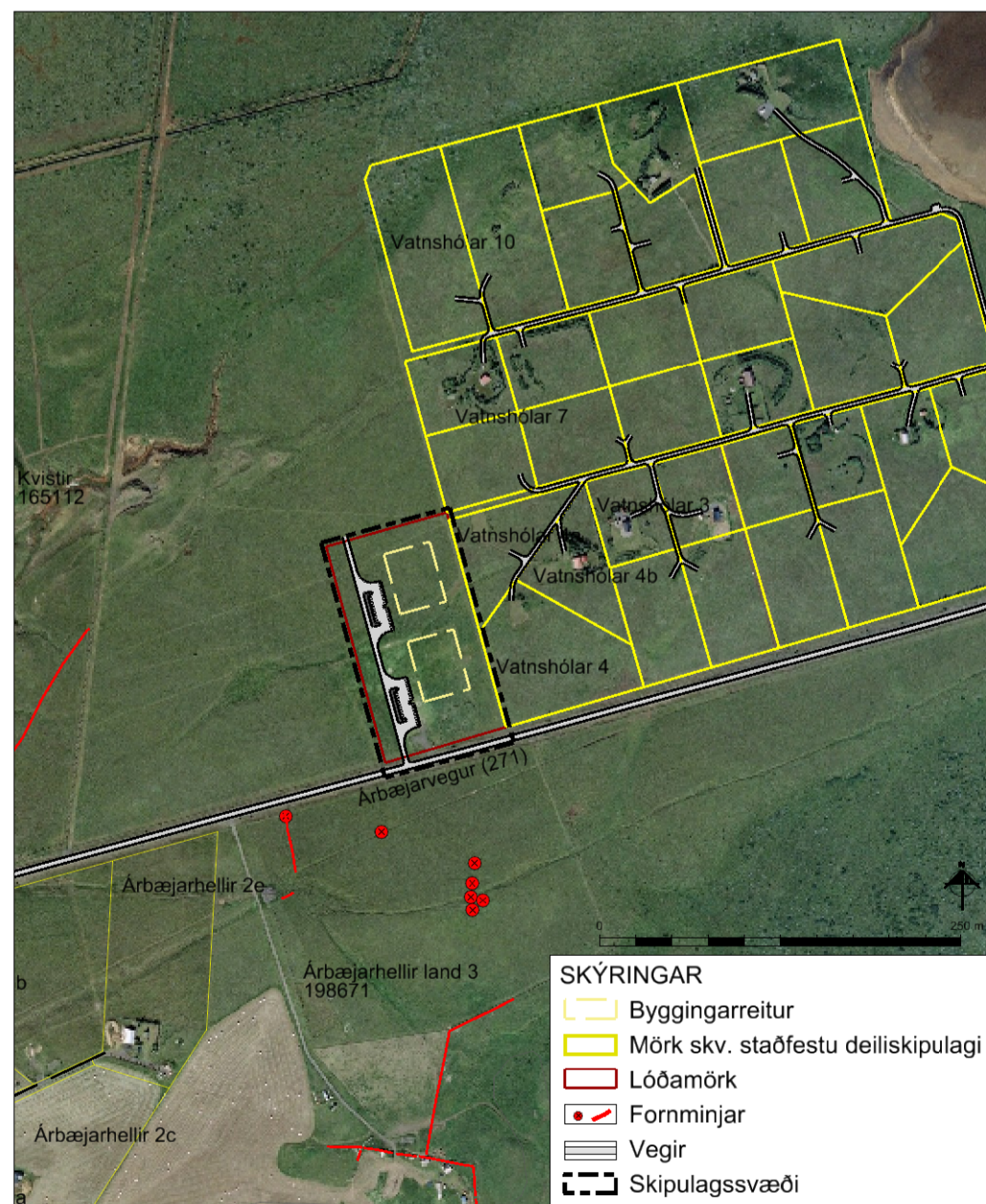


ÁRBÆJARHELLIR II, Rangárþingi ytra

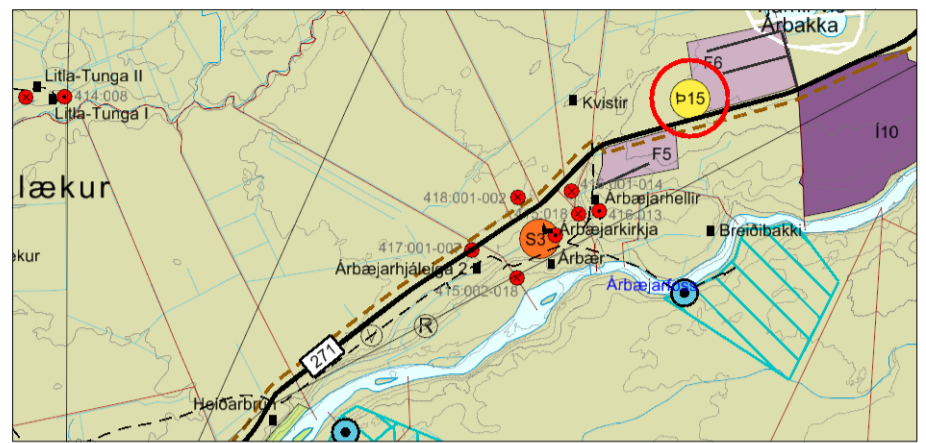
Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000



Skýringaruppráttur í mkv. 1:7.500



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 landspildu úr landi Árbæjarhellis II, landnr. 198670. Deiliskipulagið tekur til byggingar veitinga- og gistihúsa.

Í aðalskipulagsbreytingu Rangárþings ytra 2010-2022, sem nú er í skipulagsferli, er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, b15.

Kortagrunnar

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

Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir staðsetningu byggingarreits og aðkomu að svæðinu.
- Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:7.500 sem sýnir skipulagssvæðið og nágrenni þess.
- Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsuppráttu 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 algroð og hallalítið. Landið hefur verið nýtt til beitna. 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 Steinsholti 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, kvæð er um akstur gegn um lóð. Möguleg staðsetning bílastæða og vega innan svæðis eru sýnd til skýringar á skýringaruppráttu. Skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.6 skal vera eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða fyrir hver 10 aimenn stæði.

Lóð / Byggingar

Skilgreind er 3 ha lóð (30.005m²). Byggingarreitir eru tveir og heildarbyggingarmagn innan hvors byggingarreits getur verið allt að 650 m² fyrir veitinga- og gistiþjónustu. Gert er ráð fyrir einu allt að 450 m² gistihúsi auk 2-3 gestahúsa, samtals allt að 200 m² á hvorum byggingarreit. Heildarbyggingarmagn innan skipulagssvæðis getur verið allt að 1.300 m². Gert er ráð fyrir allt að 35 gistirýmum. Hús verða á einni hæð, mænishæð allt að 5 m miðað við gólfhæð húss. Gert er ráð fyrir gistingu í flokki III, tegund B skv. reglugerð 1277/2016, þ.e. gisting með veitingum, þó ekki vinveitingum.

Staðsetning nýrra bygginga er frjálss innan byggingarreita. Bílastæði og staðsetning húsa eru sýnd til skýringar á skipulagsuppráttu. 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. Framhlið gisthúss er sýnd á mynd hér að neðan.



Veitur

Byggingar tengjast vatnsveitu Áshrepps og Rangárþings ytra. Frárennslu verður leitt í hreinsivirki, sem nýtt verður fyrir allar byggingar á lóðinni. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Trygging 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 frjálss að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstærna er frjálss 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 ásynnd 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.

5. BREYTING AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

Byggingarreitir minnkaðir og byggingarheimildir á svæðinu minnkaðar úr 2.000 m² í 1.300 m². Í stað þess að gera ráð fyrir 1 - 10 húsi, 50 - 500m² að stærð, er gert ráð fyrir einu 650 m² gistihúsi og 2-3 gestahúsum samtals allt að 200 m² á hvorum byggingarreit. Gistirými verða allt að 35. Hús eru sýnd til skýringar á deiliskipulagsuppráttu. Gerð er grein fyrir flokki og tegund gististaða skv. reglugerð 1277/2016. Fornminjar í nágrenni skipulagssvæðisins eru sýndar á skýringaruppráttu.

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
Teiknað: GLS

ÁRBÆJARHELLIR II

Deiliskipulag

Verk: 8614 DA198

Mkv: 1:2.000/1:7.500

Blaðstærð: A3

Samþykkt:

Dags: 30.01.2017

Breytt: 31.08.2017