

Ægissíða 3 lóð 3

Deiliskipulag



Rangárþing ytra



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:3000

FORSENDUR

Deiliskipulagið nær til um 67878 m² svæðis innan jarðarinnar Ægissíðu 3 lóðar 3, L240406. Aðkoma að svæðinu er um Bugaveg (nr.273). Áætlað er að byggja svæðið og mun deiliskipulagið vera í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.

STADHÆTTIR

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Ní er skipulagssvæðið tún og akurlendi. Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu Ní. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G og er núverandi ástand þess óþekkt.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Finnst áður ókunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

Fríðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15m skv. 22. gr. laganna. Landbúnaðarland í sveitarfélaginu hefur ekki verið flokkað en miklar breytingar hafa átt sér stað í landbúnaði undanfarnar misseri og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekiuöflunar en til landbúnaðar. Eftirspurn hefur verið eftir lóðum í dreifbýli þar sem margir vilja búa utan þéttbýlis með gott rými í kringum sitt sérþýli og með möguleika til atvinnusköpunar.

Verið er að taka gott ræktunarland úr landbúnaðarrotkun en samkvæmt 5. gr. jarðlaga nr. 81/2004 þarf að rökstyðja slíkt m.t.t. til ákveðna atriða. Stærð svæðis er í samræmi við nýtingaráform, og deiliskipulag mun tryggja að byggð þróist á heildstæðan hátt. Breytingin hefur ekki áhrif á möguleika nærliggjandi jarða til að stunda áfram landbúnað. Í heildina litið telur sveitarfélagið að breytingin stuðli að hagkvæmari nýtingu innviða og fjölbreyttum búsetuformum, án þess að ganga óhóflega mikið á möguleika til ræktunar og matvælaframleiðslu, þar sem talsvert framboð er af landbúnaðarlandi víða annars staðar í sveitarfélaginu.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Afmarkað er skipulagssvæðið innan lóðarinnar á uppdrætti með skilgreindum byggingarreitum innan þess ásamt nýjum lóðum og byggingarreitum innan þeirra. Byggingar skulu standa innan byggingarreitar. Mænishæð er frjálst en gæta skal samræmis innan byggingareita.

Ný lóð: Tögl 1. Lóðin er stofnuð úr Ægissíðu 3 lóð 3 og verður 4507,2 m² að stærð. Byggingarreitur B4 er innan lóðarinnar. Gert er ráð fyrir fastri búsetu á lóðinni.

Byggingarreitur B4 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300m² íbúðarhúsi með sambyggðum eða frístandandi bílskúr og um 25m² geymslu. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður 325m². Mænishæð íbúðarhúss getur verið allt að 6m og geymslunnar allt að 3m.

Ný lóð: Tögl 2. Lóðin er stofnuð úr Ægissíðu 3 lóð 3 og verður 4507,2 m² að stærð. Byggingarreitur B2 er innan lóðarinnar. Gert er ráð fyrir fastri búsetu á lóðinni.

Byggingarreitur B2 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300m² íbúðarhúsi með sambyggðum eða frístandandi bílskúr. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður 300m². Mænishæð getur verið allt að 6m.

Eftirfarandi byggingarreitir tilheyrja jörðinni Ægissíðu 3 lóð 3.

Byggingarreitur B1 - innan byggingarreits er heimilt að byggja 5 gestahús, allt að 50m² hvert. Heimilt er að vera með gistingu til útleigu í flokki II fyrir allt að 10 gesti. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður allt að 250 m². Mænishæð má vera allt að 5m.

Byggingarreitur B3 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300m² íbúðarhúsi með sambyggðum eða frístandandi bílskúr, til fastrar búsetu. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður 300m². Mænishæð getur verið allt að 6m.

Byggingarreitur B5 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300 m² skemmu. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður 300 m². Mænishæð getur verið allt að 9m.

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægðir milli byggingar. Efnisval er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu, m.a. að beina lýsingu niður. Veita skal ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma og vegir

Aðkoma er af Bugavegi (nr.273) um aðkomuveg inn á Ægissíðu 3 lóð 3. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdrætti og gerður í samráði við landeiganda Ægissíðu 2. Komi til frekari uppbyggingar á svæðinu verður öðrum heimilt að nýta tenginguna að Bugavegi (nr.273).

Kvöð verður á Ægissíðu 3 lóð 3 um aðgengi að nýju lóðunum.

Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri faratæki komist að og frá svæðinu. Gróðursetning trjágróðurs við aðkomuleiðir má ekki hindra aðkomu slökkvibíla.

Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Ljósleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins.

Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengungarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar. Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslu skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

UMHVERFISÁHRIF

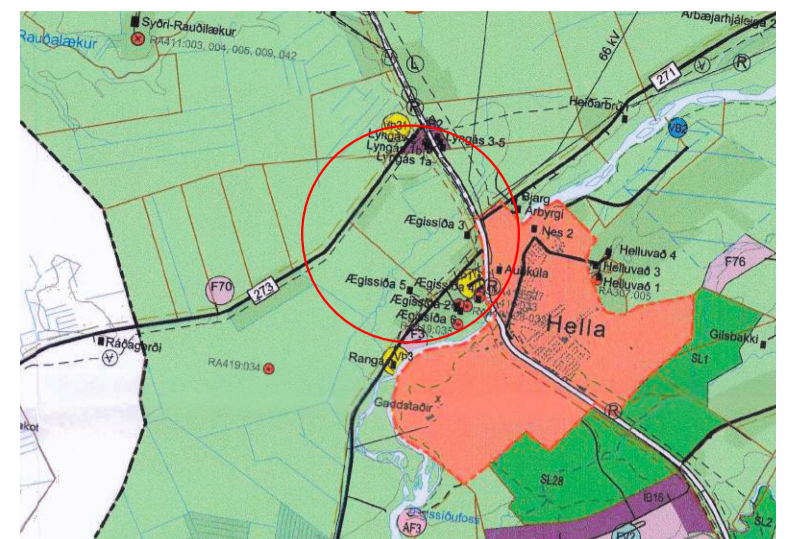
Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Uppbygging er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Helstu umhverfisáhrif eru breytt áýnd þegar fleiri mannvirki verða reist en áfram er gert ráð fyrir að halda í dreifbýlisfirbrigð sem einkennir svæðið og líkur eru á aukinni umferð um svæðið. Ekki er talin hætt á mengun og/eða rýrnun vatnshlota ef farið verður eftir viðeigandi lögum og reglugerðum þar að lútandi. Engar náttúru- og menningarmínjar eru innan svæðis.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið og auglýst í samræmi við 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

Óskað verður umsagna:

- Náttúruverndarstofnunar
- Minjastofnunar
- Heilbrigðiseftirlits Suðurlands
- Vegagerðarinnar
- Brunavarna Rangárvallasýslu
- Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps



AÐALSKIPULAG Rangárþings ytra 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- ▲▲▲ Bílastæði til skýringar
- Vegur
- 50m öryggissvæði vega
- 15m veghelgunarsvæði
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:3000
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMPÝKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____ Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafrestri til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Ægissíða 3 lóð 3
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
114723	A2	HB	ABH/MBG

MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:3000	18.05.2026	---

SAMPÝKKT:

TILLAGA