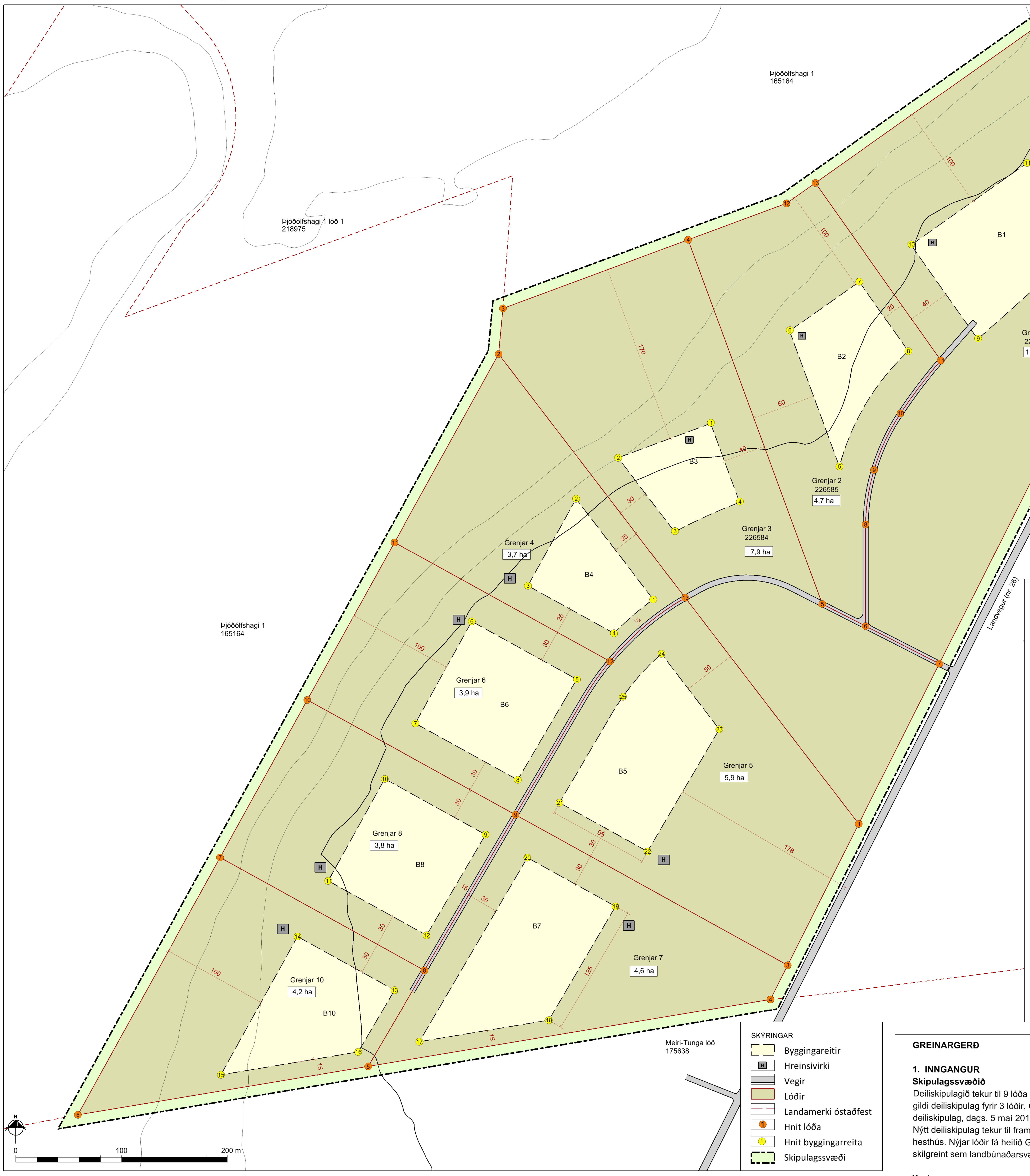
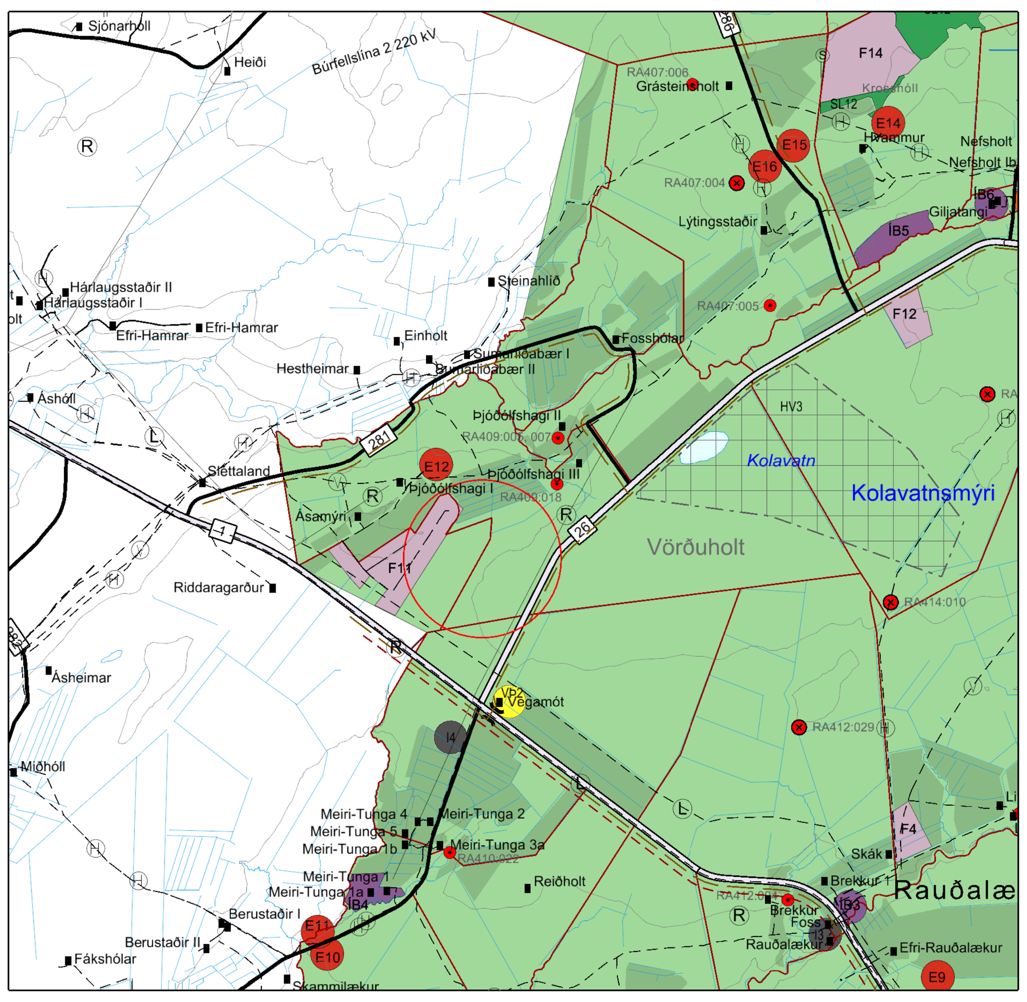
# ÞJÓÐÓLFSHAGI 1 í Rangárþingi ytra

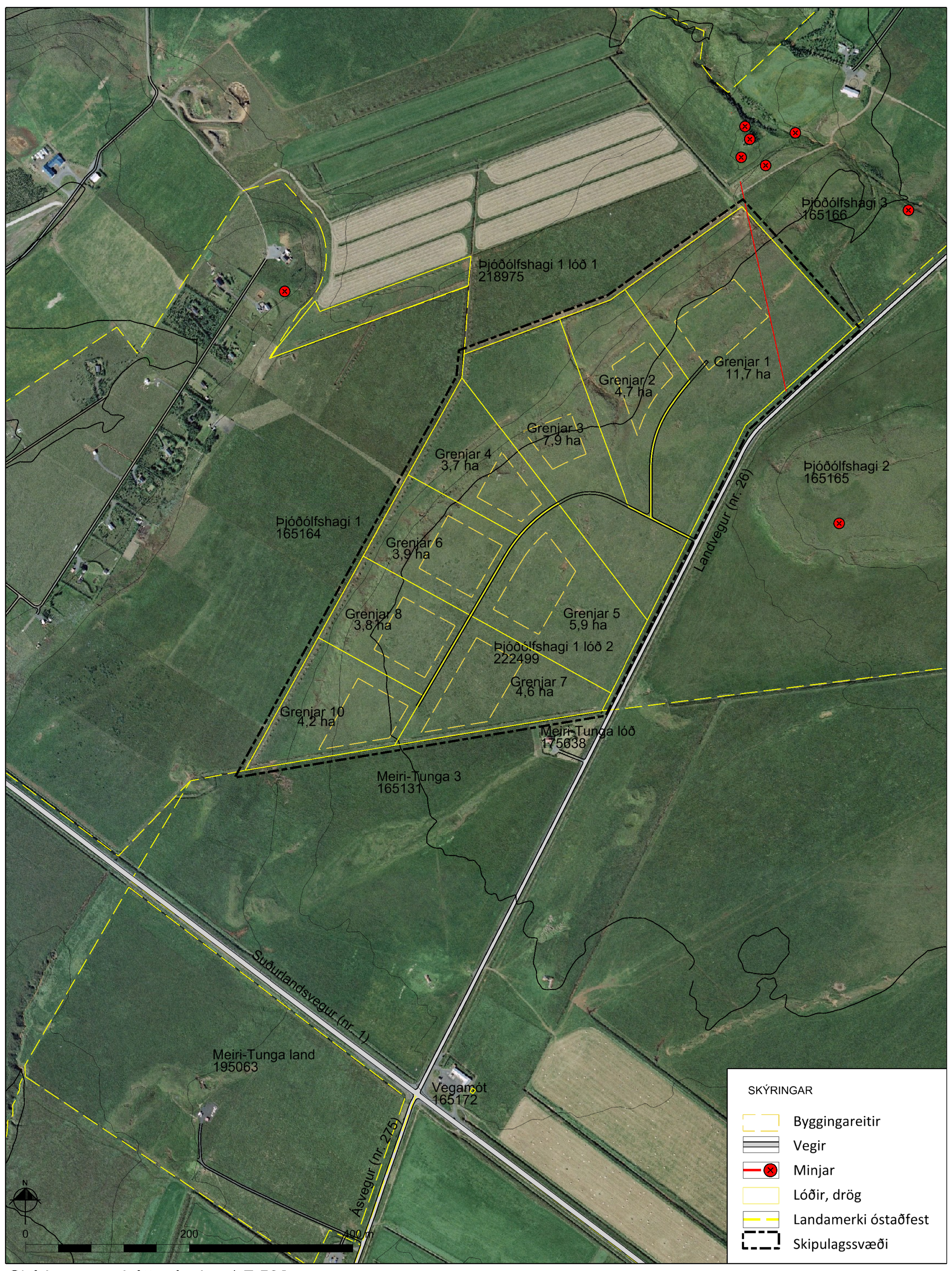
## Deiliskipulag




Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.500




Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016 - 2028 í mkv. 1:50.000.




Skýringaruppdráttur í mkv. 1:7.500

**Hnit lóða í ISN93**

| Nr. | Austur | Norður |
|---|---|---|
| 1 | 426607.01 | 376788.68 |
| 2 | 426267.23 | 377232.34 |
| 3 | 426539.99 | 376655.42 |
| 4 | 426523.75 | 376623.13 |
| 5 | 426143.95 | 376559.61 |
| 6 | 425870.02 | 376514.14 |
| 7 | 426004.34 | 376757.08 |
| 8 | 426197.23 | 376650.54 |
| 9 | 426283.20 | 376797.26 |
| 10 | 426086.65 | 376905.82 |
| 11 | 426168.92 | 377054.59 |
| 12 | 426372.29 | 376942.26 |
| 13 | 426443.43 | 377002.27 |

**HNIT byggingarreita í ISN93**

| Nr. | Austur | Norður |
|---|---|---|
| 1 | 426413.18 | 377000.65 |
| 2 | 426340.28 | 377095.82 |
| 3 | 426294.82 | 377013.61 |
| 4 | 426376.02 | 376968.76 |
| 5 | 426341.10 | 376925.21 |
| 6 | 426241.94 | 376979.99 |
| 7 | 426188.70 | 376883.73 |
| 8 | 426285.24 | 376830.41 |
| 9 | 426254.89 | 376778.62 |
| 10 | 426159.66 | 376831.22 |
| 11 | 426106.42 | 376734.96 |
| 12 | 426199.26 | 376683.68 |
| 13 | 426168.92 | 376631.90 |
| 14 | 426077.39 | 376682.46 |
| 15 | 426005.17 | 376551.88 |
| 16 | 426134.69 | 376573.47 |
| 17 | 426192.49 | 376583.11 |
| 18 | 426314.52 | 376603.45 |
| 19 | 426377.48 | 376710.91 |
| 20 | 426294.30 | 376756.86 |
| 21 | 426324.64 | 376808.64 |
| 22 | 426407.82 | 376762.69 |
| 23 | 426475.49 | 376878.17 |
| 24 | 426420.95 | 376949.39 |
| 25 | 426384.38 | 376908.83 |

## GREINARGERÐ

### 1. INNGANGUR

**Skipulagssvæðið**

Deiliskipulagið tekur til 9 lóða á um 55 ha landspildu, Þjóðólfshaga 1, lóð 2, landnr. 222499 í Rangárþingi ytra. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir 3 lóðir, Grenjar 1-3, unnið af Steinsholti ehf. Við gildistöku þessa skipulags fellur eldra deiliskipulag, dags. 5 maí 2017, samþykkt þann 13.09.2017 úr gildi.

Nýtt deiliskipulag tekur til framlengingar aðkomuvegar, afmörkunar 6 nýrra lóða og byggingarreita fyrir íbúðarhús, gestahús og hesthús. Nýjar lóðir fá heitið Grenjar 4 - 10. Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, sem er í auglýsingarferli, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

**Kortagrunnar**

Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands.

**Skipulagsgögn**

i. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.500 sem sýnir hugmyndir um staðsetningu byggingarreita.
ii. Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:7.500 sem sýnir allt landið, aðkomuveg og afstöðu til Suðurlandsvegar.
iii. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagsuppdrætti fyrir Rangárþing ytra 2016-2028.

Skilmálar eru óbreyttir frá gildandi deiliskipulagi, sem unnið var af Steinsholti ehf. dagsett 05.05.2017, og eru þeir eftirfarandi:

**Fornminjar**

Engar þekktar fornminjar eru innan stækkunar skipulags en innan Grenjar 1 eru eftirfarandi fornminjar skráðar; RA-409:037; garðlag, vörslugarður. Fornminjar eru sýndar á uppdráttum.

### 2. LÝSING DEILISKIPULAGS

**Skipulagssvæði**

Skipulagssvæðið liggur skammt norðan við Suðurlandsveg (nr. 1) og vestan við Landveg (nr. 26). Svæðið er að mestu leyti flatt en vestast hallar landið nokkuð til vesturs. Landið er óræktað en er vel gróið og er a.m.k. að nokkru leyti ræktanlegt austan til. Landið hefur verið nýtt til beitar.

**Aðkoma**

Aðkoma er af Suðurlandsvegi (nr. 1) við Landvegamót og um Landveg (nr. 26). Lagður hefur verið aðkomuvegur frá Landvegi að núverandi lóðum (1-3) og verður hann framlengdur til suðurs. Kvöð er á lóðum um aðkomuveg að landspildum, eins og hann er sýndur í skipulagsuppdrætti.

**Byggingar**

Innan hverrar lóðar er einn byggingarreitur, B1 - B10. Heimilt er að byggja innan hvers reits allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, sambyggðan eða frístandandi. Einnig allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemma. Mænishæð allt að 6 m miðað við gólfhæð húss.

Mænisstefna og staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi innan hverrar lóðar. Efnisval skal vera vandað. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

**Veitur**

Gert er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi RARIK og vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps.
Frárennsli verður leitt í hreinsivirki sem verða innan hverrar lóðar, frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.
Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.
Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

### 3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

**Hönnun og uppdrættir**

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

### 4. UMHVERFISÁHRIF

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsins hafi neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Um er að ræða land sem verið er að skipta upp og fjölgun lóða á svæðinu. Landið er algróið en óræktað og ætla má að flatlendasti hluti þess sé þokkalegt ræktunarland. Samkvæmt stefnu nýs Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016 2028, skal gott landbúnaðarland vera nýtt til landbúnaðar og lögð er áhersla á að landbúnaður verði stundaður á bújörðum en einnig er heimilt að stunda þar ýmsar aðrar atvinnugreinar sem henta á slíkum svæðum. Þá verður áfram stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Skipulagið samræmist þessum markmiðum aðalskipulagsins. Lóðir eru stórar, byggingar munu sjást en verða ekki áberandi í landi og svæðið mun áfram halda dreifbýlisyfirbragði. Byggingar, innan lóða nálægt hverri annarri og reynt að lágmarka það svæði sem fer undir vegi og veitur. Byggingar og vegagerð hafa óhjákvæmileg áhrif á náttúru/landslag og ásýnd en staðbundin þó. Draga má úr þeim áhrifum m.a. með því að taka mið af umhverfinu við litaval og forðast áberandi útilýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem fjölgun lóða innan skipulagssvæðisins styrkir byggð og samfélag, með fjölgun íbúa.

Deiliskipulagsbreyting var kynnt dags. ______

Deiliskipulagsbreyting var auglýst frá______ til _______

Deiliskipulagsbreyting þessi, 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

Deiliskipulagsbreytingin öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann ______

| ÞJÓÐÓLFSHAGI 1 Í RANGÁRÞINGI YTRA | |
|---|---|
| Deiliskipulag | |
| Verk: 7421 - 001 | Dags: 23.10.2018 |
| Mkv. 1:2.500 í A1 | Breytt: |
| Unnið: GLS | Rýnt: ÁJ |
| Samþykkt: TILLAGA | |

EFLA