



RANGÁRÞING YTRA

Hamarsholt - Landbúnaðarlóðir

Deiliskipulag

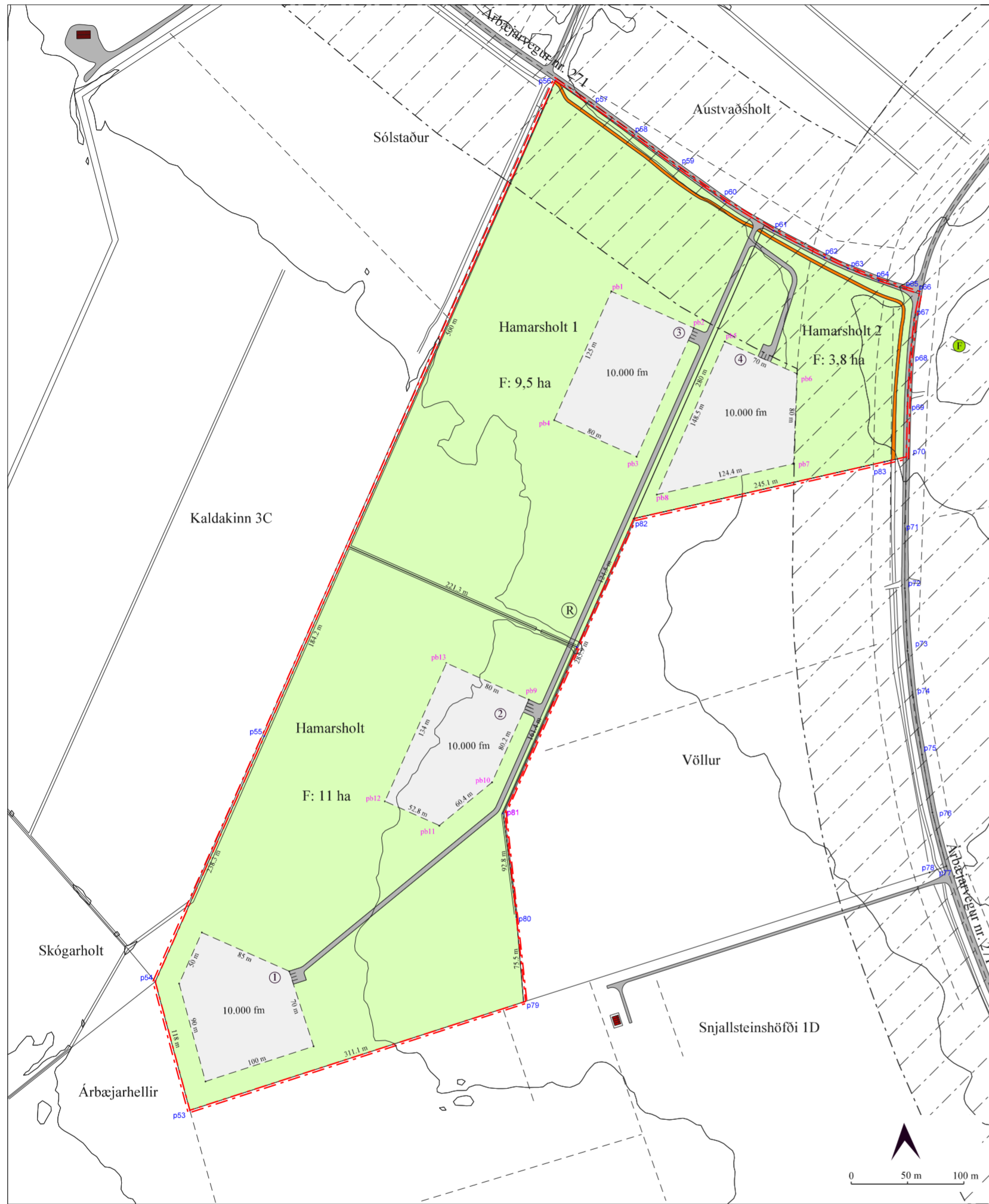
24. nóvember

Hnit lóða:

p53: X=434628.71 Y=377648.30
 p54: X=434598.02 Y=377762.32
 p55: X=434694.64 Y=377980.15
 p56: X=434952.87 Y=378561.87
 p57: X=434986.13 Y=378538.61
 p58: X=435021.98 Y=378512.95
 p59: X=435061.85 Y=378483.64
 p60: X=435102.53 Y=378455.11
 p61: X=435146.12 Y=378428.61
 p62: X=435191.59 Y=378404.92
 p63: X=435212.39 Y=378395.29
 p64: X=435239.57 Y=378384.24
 p65: X=435261.92 Y=378377.04
 p66: X=435275.67 Y=378372.61
 p67: X=435271.18 Y=378351.04
 p68: X=435266.85 Y=378312.05
 p69: X=435265.12 Y=378272.63
 p70: X=435264.10 Y=378227.91
 p79: X=434924.65 Y=377744.46
 p80: X=434918.23 Y=377819.72
 p81: X=434906.39 Y=377791.74
 p82: X=435022.41 Y=378173.15
 p83: X=435244.71 Y=378223.51
 pA: X=435137.98 Y=378433.56
 pB: X=434971.87 Y=378059.27
 pC: X=434769.40 Y=378148.55

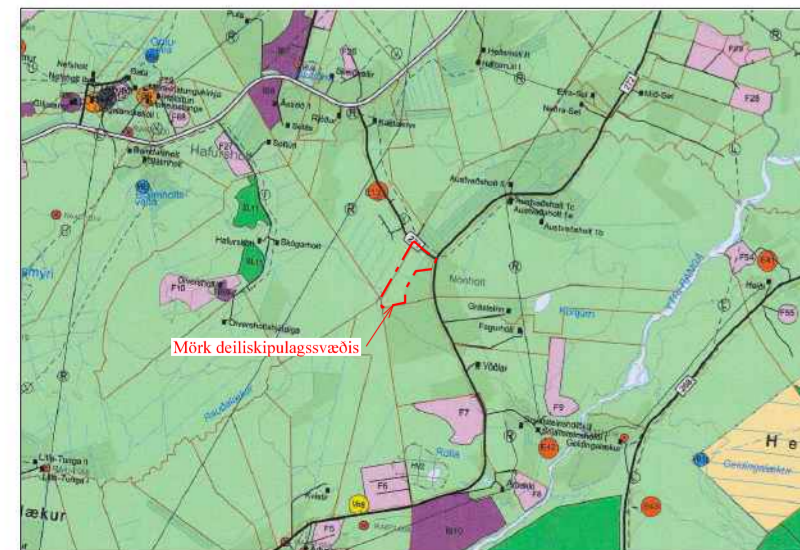
Hnit byggingareita:

pb1: X=435002.49 Y=378374.78
 pb2: X=435075.62 Y=378342.33
 pb3: X=435024.92 Y=378228.07
 pb4: X=434951.79 Y=378260.52
 pb5: X=435103.04 Y=378330.16
 pb6: X=435167.02 Y=378301.77
 pb7: X=435164.13 Y=378221.93
 pb8: X=435042.80 Y=378194.44
 pb9: X=434929.23 Y=378012.53
 pb10: X=434896.70 Y=377939.21
 pb11: X=434849.95 Y=377900.91
 pb12: X=434801.69 Y=377922.33
 pb13: X=434856.11 Y=378044.98



Deiliskipulag

mkv. 1 : 4.000 (A2)



Hluti úr Aðalskipulagi Rangárbíng-ytra 2016-2028

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis (ca. 24,4 ha.)
-
 Byggð hús
-
 Lóðir (3 stk.)
-
 Byggingareitir
-
 Tengivegir
-
 Veghelgunarsvæði
-
 Aðrir vegir
-
 Göngu- / reiðleiðir (flóttaleiðir)
-
 Rotþró

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Rangárbíngs-ytra 2016-2028 m.s.br. þar sem landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Svæðið sem er um 24 ha að stærð. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þá stefnu og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.3.1 Landbúnaðarsvæði bls. 15. í greinargerð aðalskipulagsins sem eru m.a. eftirfarandi:

- Stefna:
- o Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
 - o Landbúnaður verði áfram stundaður á bjúðörum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
 - o Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
 - o Landnýting sé í sátt við náttúruna og misþjóði henni ekki.
 - o Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.
 - o Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
 - o Gætt skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvatna m.a. til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.
 - o Heimilud er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt.

Leiðir:

- o Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búkerfi á landbúnaðarlandi.
- o Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru.
- o Heimilt er að byggja upp m.a. til fristundabúskapar, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamlí ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spili góðum landbúnaðarsvæðum eða verndarsvæðum.
- o Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum.
- o Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.
- o Unnið verður að skilgreiningu verðmætra landbúnaðarsvæða þegar flokkunar- og verklagsreglur liggja fyrir, sbr. landskipulagsstefnu.
- o Við gerð deiliskipulags eða landskipti skal taka tillit til og gera grein fyrir góðu akuryrkju landi.
- o Leita skal umsagnar sveitarstjórnar varðandi landnýtingu- og skógræktaráætlanir.
- o Heimilt er að stunda uppgræðslu á landbúnaðarlandi, þ.m.t. landgræðslu, skógrækt og skjólbeltarækt m.a. til landbóta og skjólmyndunar.
- o Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu akuryrkjalandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jafri svæðanna.
- o Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er fóst búseta.
- o Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldihúss alifugla, loðýra og svina skal staðsett fjarri landa- og löðamörkum.

Í töflu 1. í kafla 2.3.1 Landbúnaðarsvæði (bls. 18, lið 2) í greinargerð Aðalskipulags Rangárbíngs-ytra 2016 - 2028 er umfjöllun um landbúnaðarsvæðið eftirfarandi:

Tafla 1. Byggingar á landbúnaðarlandi, sem tengjast ekki búkerfi viðkomandi jarðar.

Landstærðir	Helti	Byggingamagn	Byggingarheimildir
3-15 ha	Landsplúdur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 fm samantlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 fristundahús-/gestahús auk annarra bygginga til landbúnaðarnota.

2.gr. Landið sem hér um ræðir er Hamarsholt, Landnr: 228110, sem er skráð í Þjóðskrá 24,4 ha að stærð. Samkvæmt deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að landinu skipt í þrennt: Hamarsholt (11,0 ha), Hamarsholt 1 (9,5 ha) og Hamarsholt 2 (3,8 ha). Landið er flatalt tún, mói og mýri og er í um 80 m yfir sjávarmáli.

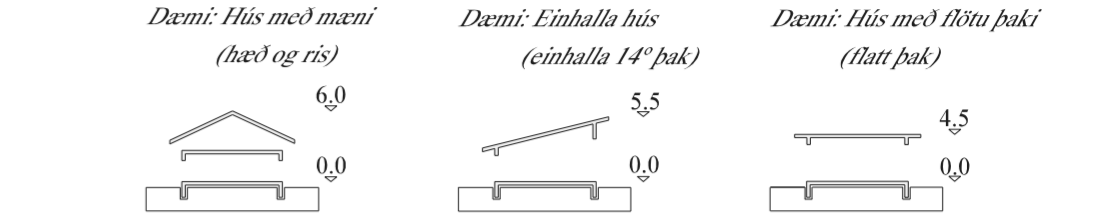
3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Árbæjarvegi nr. 271 (sjá aðalskipulagsupprátt). Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir fjórum byggingareltum á svæðinu og á þeim er heimilt að reisa eftirfarandi mannvirki:

- Á byggingareit nr. 1, sem er 10.000 fm að stærð og mun tilheyra Hamarsholti, er heimilt að reisa allt að 350 fm íbúðarhús og geymslu/skemmu/hesthús sem má vera samtals og allt að 800 fm.
- Á byggingareit nr. 2, sem er 10.000 fm að stærð og mun tilheyra Hamarsholti, er heimilt að reisa allt að 350 fm íbúðarhús og geymslu/skemmu/hesthús sem má vera samtals og allt að 800 fm.
- Á byggingareit nr. 3, sem er 10.000 fm að stærð og mun tilheyra Hamarsholti, er heimilt að reisa allt að 350 fm íbúðarhús og geymslu/skemmu/hesthús sem má vera samtals og allt að 800 fm.
- Á byggingareit nr. 4, sem er 10.000 fm að stærð og mun tilheyra Hamarsholti, er heimilt að reisa allt að 350 fm íbúðarhús og geymslu/skemmu/hesthús sem má vera samtals og allt að 800 fm.

5.gr. Mænishæð allra húsa á svæðinu frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,5 m á húsi með flötu þaki.

Skýringarmynd:



Lög skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlitum. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.

6.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má vera allt 0,03 og byggingamagn má vera að hámarki 3.000 fm samantlagt.
 7.gr. Byggingar munu tengjast inn á dreifikerfi Rarik og Vatsuveitu Rangárbíngs ytra og Ásahrepps. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóttist af.

8.gr. Skv. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skólp skal fráveita á svæðinu vera sameiginleg. Ef talin er þörf á að víkja frá meginreglu reglugerðarinnar um sameiginlega fráveitu, sbr. 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar, skal fylgja slíkri tillögu rökstuðningur sem byggir á upplýsingum um gæði, getu og skilgreiningu viðtaka, jarðvegsgærd, legu lands og umhverfisaðstæður að öðru leyti. Rotþrær og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

9.gr. Raflyðingur á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
 10.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.is

11.gr. Forðast skal láta lausamuni standa til langframa innan löðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Löðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu stafir af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Einnig skal forðast skemmdir á landi og gróðri umfram það sem nauðsynlegt er meðan á framkvæmdum stendur. Leitast skal við að halda yfirbragði svæðisins og græða upp þau landsár sem verða við framkvæmdir.

12.gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal líta- og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

13.gr. Ekki eru forminjar á svæðinu svo vítað sé. Ef vart verður við fornleifar við uppröfl á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Samkvæmt 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án talar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vetvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Oheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____20

Tillagan var auglýst frá _____20 með athugasemdafresti til _____20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Öll hnit eru isn93 og hafa nákvæmni innan við metri í plani.

Þétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.i.
 Laugaveg 13 101 Reykjavík
 Sími: 562-4140 ima@simnet.is