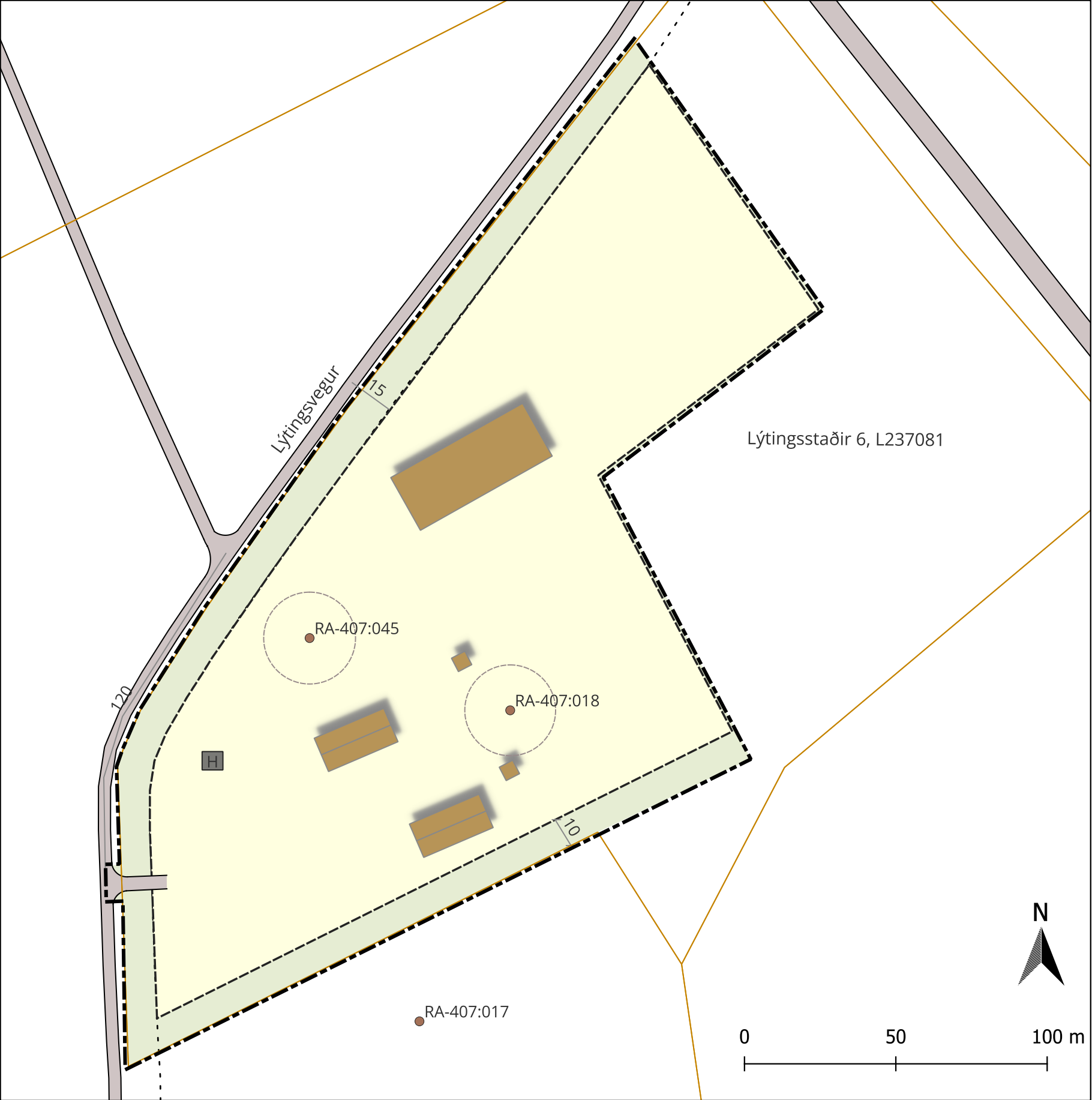
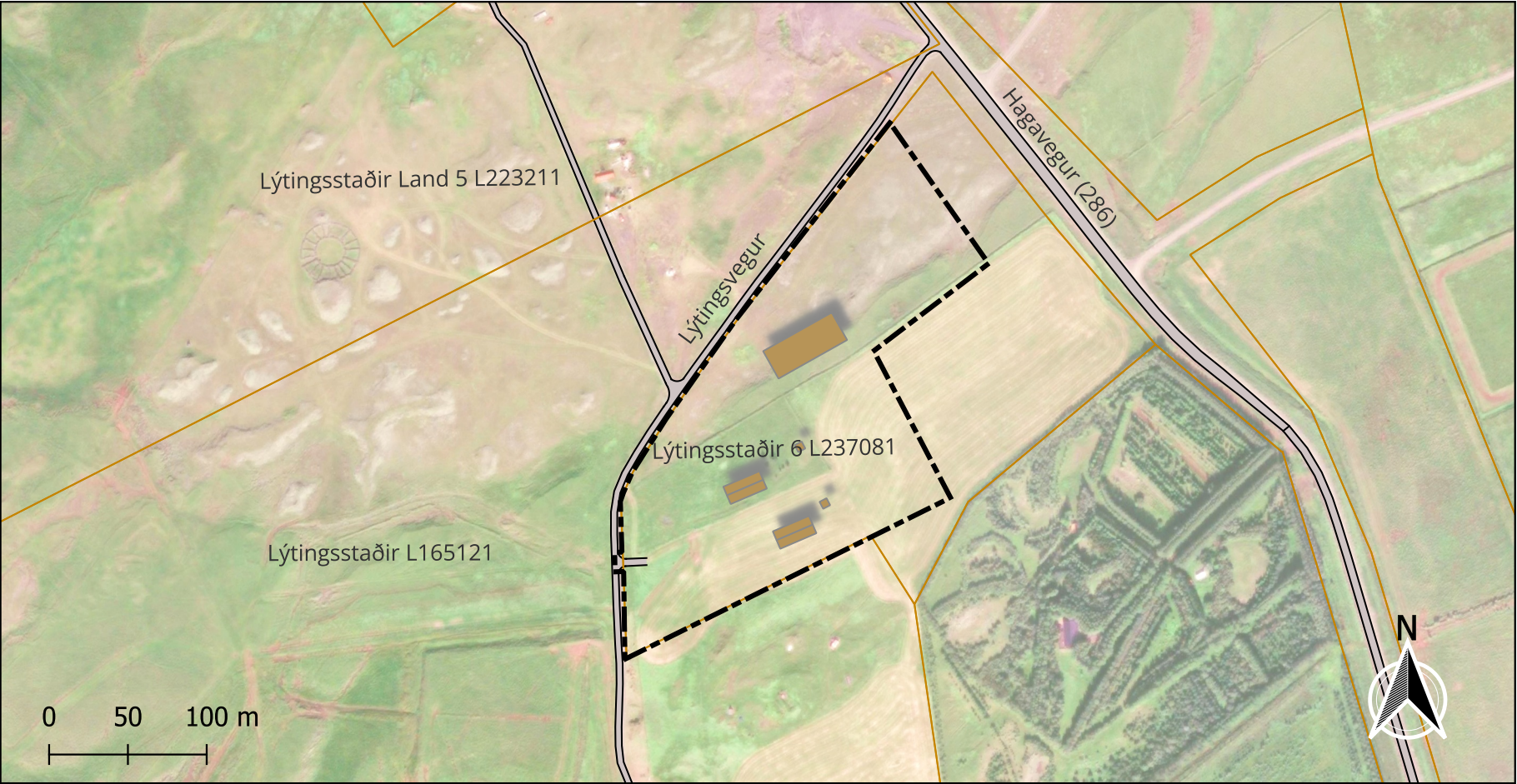


Lýtingsstaðir 6 í Rangárþingi ytra



Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1500



Yfirlitsuppdráttur, mkv. 1:4000

Deiliskipulag

Greinargerð

1. Inngangur - Skipulagssvæðið

Um er að ræða deiliskipulag sem fyrir Lýtingsstaði 6, landnr. L237081, sem tekur til um 3,8 ha jarðarinnar sem er í heild 6,1 ha að stærð. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir að byggingreit fyrir tvö íbúðarhús, tvö gestahús og skemmur á landareigninni. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016 – 2028 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og landnotkun verður í samræmi við það. Innan lóðar er heimilt að byggja allt að 1830 m² í samræmi við byggingarheimildir aðalskipulagsins á landbúnaðarlandi.

2. Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unninn á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands, grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands og Vegagerðinni. Loftmynd er frá Bing maps. Deiliskipulagið er unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1500, skýringaruppdrátt í mkv. 1:4000 og dreifbýlisuppdrátt aðalskipulags Rangárþings ytra, án kvarða, auk greinargerðar.

3. Forsendur

Deiliskipulagssvæðið er algróið, að mestu þýður úthagi og er svæðið í dag nýtt til beitar og hefur ekki verið ræktað. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi, graslendi og mólendi þar sem eru língresis- og vingulsvist og víðikjarrvist. Engin svæði innan landareignarinnar falla undir 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, né aðra vernd. Lýtingsstaðir L165121 umliggur skipulagssvæðið. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hagabraut (nr. 286) og Lýtingsstaðaveg. Á skipulagssvæðinu eru engin mannvirki. Samkvæmt Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra eru mögulega friðaðar fornleifar innan skipulagssvæðisins og eru 15 metra friðhelgað svæði umhverfis þær sbr. 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Haft verður samráð við minjavörð áður en framkvæmdir hefjast. Ef vart verður við fornleifar við framkvæmdir á svæðinu skal sá sem stendur fyrir þeim stöðva framkvæmd án tafar og upplýsa Minjastofnun Íslands um fundinn svo fljótt sem unnt er sbr. 24. gr. sömu laga.

4. Deiliskipulag

Á skipulagssvæðinu eru skilgreindur einn byggingareitur. Innan byggingareits er heimilt að reisa tvö íbúðarhús, sem geta verið hvort um sig allt að 300 m² með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr og allt að 1000 m² skemmu, og einnig tvö gestahús allt að 25 m² hvert. Hús eru sýnd á uppdraetti til skýringa og verða staðsett innan byggingareits í samráði við byggingarfulltrúa. Mænishæð íbúðarhúsa getur verið allt að 6 metrar, gestahúsa 4,5 metrar og skemmu getur verið allt að 12 metrar miðað við gólfhæð.

5. Almennir skilmálar - Hönnun, uppdrættir og mæliblöð

Þakform og byggingarefni er frjálst en mikilvægt er að húsin falli sem best að umhverfi sínu og hafi sama yfirbragð og megin form. Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Halda skal öllu raski í lágmarki. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum. Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

6. Umferð og aðkoma

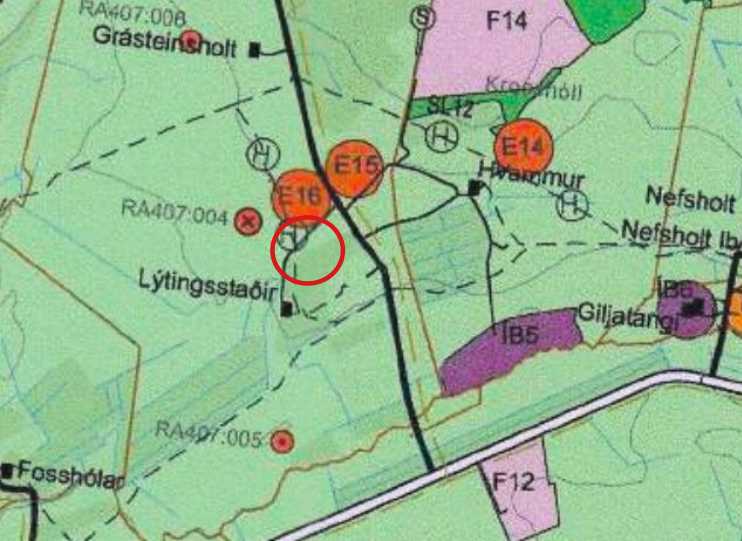
Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hagabraut (286) sem er tengivegur um Lýtingsstaðaveg sem er héraðsvegur. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdraetti. Lega vegar og bílastæða getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi. Bílastæði eru innan lóða og nákvæm staðsetning, fjöldi og útfærsla bílastæða er leyst með á afstöðumynd aðaluppdrátta hvernar byggingar.

7. Veitur og þjónusta

Neysluvatns er aflað frá Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps og byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á dreifikerfi Rarik og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins. Fráveita og hreinsivirki verður innan byggingareits. Varðandi útfærslu og frágang fráveitu skal unnið í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Staðsetning á fráveitu verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem hægt er. Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaáætlun sveitarfélagsins og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

8. 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 lögnum. Þar sem öllu raski verður haldið í lágmarki við framkvæmdir á svæðinu mun tillagan hafa óveruleg áhrif á gróður. Nýjar byggingar munu hafa áhrif á ásýnd og landslag en reynt verður að fella byggingar að landslagi eins og kostur er. Áhrif af tillögunnar um hafa jákvæð áhrif á samfélagið og styrkja byggð í dreifbýli með fastri búsetu.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016 - 2028, án kvarða

Skýringar

- Skipulagsmörk
- Vegir
- Byggingareitur
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Lóðamörk
- Möguleg staðsetning bygginga - ekki bindandi
- 15 m frá miðlínu þjóðvegur
- Fornminjar - 15m helgun

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Deiliskipulagstillagan öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann _____

Lýtingsstaðir 6, Rangárþingi ytra	
Deiliskipulag	
Axel Benediktsson Skipulagsfræðingur M.Sc. axel_ben4@hotmail.com s:6592604	Dags: 20.5.2025
	Mkv. 1:1500, 1:4000
Hannað og teiknað: AB	Blaðstærð: A2