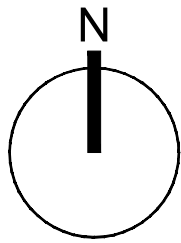




GILJANES, RANGÁRÞINGI YTRA

Tillaga að deiliskipulagi



Skipulagsuppráttur í mkv. 1:2000.



Afstöðumynd í mkv. 1 : 10.000

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða skipulag sem nær til einnar lóðar, Giljaness (L165242). Markmið skipulags þessa er að gera lóðareiganda mögulegt að byggja þar íbúðarhús ásamt tengdum byggingum.

Aðstæður

Skv. merkjalýsingu sem unnin var af Eflu verkfræðistofu og er dagsett 18.06.2024, er lóðin 1,49ha. Lóðin er í u.þ.b. 70 m.h.y.s., grasi vaxin og hallar lítilllega til suðurs, í átt að Steinslæk. Þar hefur verið stunduð trjárækt í 30 ár. Lóðin er á landbúnaðarsvæði, og liggur við Hagabraut [286], til austurs, upp með Steinslæk, er íbúðarbyggð skv. aðalskipulagi (ÍB5). Engar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á aðliggjandi lóðum.

Í gildandi Aðalskipulagi Rangárfings ytra 2016-2028 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í greinargerð aðalskipulags, grein 2.3.1. Landbúnaðarsvæði, stendur: "Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæði" og "Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru."

Engar fornminjar eru þekktar á svæðinu. Bent er á 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2021) finnst áður óþekktar minjar á svæðinu.

Skipulagsgögn

Landamerki Giljaness eru fengin úr merkjalýsingu, en önnur landamerki og kortagrunnur eru fengin úr Landeignaskrá Þjóðskrár og eru upplýsingar um heiti, landnúmer og landstærðir sóttar þangað. Loftmynd er frá Microsoft online maps service. Skipulagið er teiknað í ISN93 hnitakerfi.

Skipulag

Deiliskipulagstillagan byggir á stefnu og heimildum í gildandi Aðalskipulagi Rangárfings ytra, grein 2.3.1 Landbúnaðarsvæði, og töflu 1 um byggingar á landbúnaðarlandi sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarða. Í Töflu 1. Byggingar á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar, segir um skika allt að 3ha að stærð:

Byggingarmagn: Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús.

Byggingarheimildir: Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.

Samkvæmt þessu má byggja allt að 3 hús á lóðinni og heildarbyggingarmagn má vera allt að 450m².

- Aðalhús:** Frístundahús/einbýlishús á einni hæð. Hámarks mænishæð er 6,5m yfir gólfkóða. Hámarks vegg hæð er 3,5m. Heimilt er að nýta rými í risi.
- Aukahús:** Gróðurhús, garðskáli, bilgeymsla, gestahús, útihús, skemma eða slíkt. Hámarks mænishæð er 5,5m og hámarks vegg hæð er 3,5m.
- Byggingarreitur** er tvískiptur. Íveruhús má aðeins reisa á A-hluta byggingarreits. Staðsetning annarra bygginga er frjálss innan beggja hluta byggingarreits.

Hagabraut [286] er tengivegur og því má ekki staðsetja íveruhús nær honum en 100m. Aðrar byggingar mega ekki vera nær vegi en 50m.

Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits og innan þeirra heimilda sem gefnar eru í skipulagi þessu og Aðalskipulagi Rangárfings ytra 2016-2028. Þakhalli skal vera á bilinu 0-60 gráður. Byggingarefni er frjálst. Leggja skal áherslu á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúruleg efni, ásjúnd og liti. Huga skal að heildaryfirbragði bygginga á svæðinu.

Heimilt er að stunda atvinnurekstur sem ekki tengist landbúnaði, svo sem gistiþjónusta í flokki II og útleigu húsnæðis. Sækja þarf um leyfi til slíks reksturs til viðkomandi yfirvalda.

Markmið þessarar skipulagsáætlunar er að heimila byggingu mannvirkja sem þjóna þörfum landeigenda með lágmarks riski og umhverfisáhrifum. Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Aðkoma lóðarinnar er frá Hagabraut [286], eins og sýnt er á upprætti. Kvöð er sett um að tengingin geti einnig nýst fyrir lönd norðan Giljaness. Aðkomuvegur skal vera a.m.k. 4m breiður og með lágmarksburðargetu 30 tonn.

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og Vatnsveitu Rangárfings ytra og Ásahrepps. Lögnun, þ.m.t. lögnun fyrir neysluvatn skal koma fyrir í og við vegi, þegar því er við komið. Frárænsli frá byggingum skal leitt í lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að hreinsivirki til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag fráveitu, lagna og annarra veitukerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Rangárvallasýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgröfnum safntanki í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

Umhverfisáhrif

Lóðin er ekki á verndarsvæði. Nýjar byggingar setja alltaf svip á umhverfi sitt og eru sjónræn áhrif þeirra huglæg, en með fjölgun íbúðarhúsa í dreifbýli er stuðlað að fjölgun íbúa á svæðinu, sem hefur jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir tekjustofna sveitarfélagsins. Uppbygging íbúðar- og frístundahúsnæðis á sér stað allt í kring um skipulagssvæðið og uppbygging hér nýtir núverandi innviði.

Hnitaskrá byggingarreits

B1: X=429139.41 Y=379445.82

B2: X=429156.98 Y=379402.30

B3: X=429125.79 Y=379384.28

B4: X=429117.67 Y=379370.97

B5: X=429084.08 Y=379315.88

B6: X=429056.83 Y=379399.32

B7: X=429101.48 Y=379424.46

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr.

41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

sveitarstjórn Rangárfings ytra

þann _____ 20__.

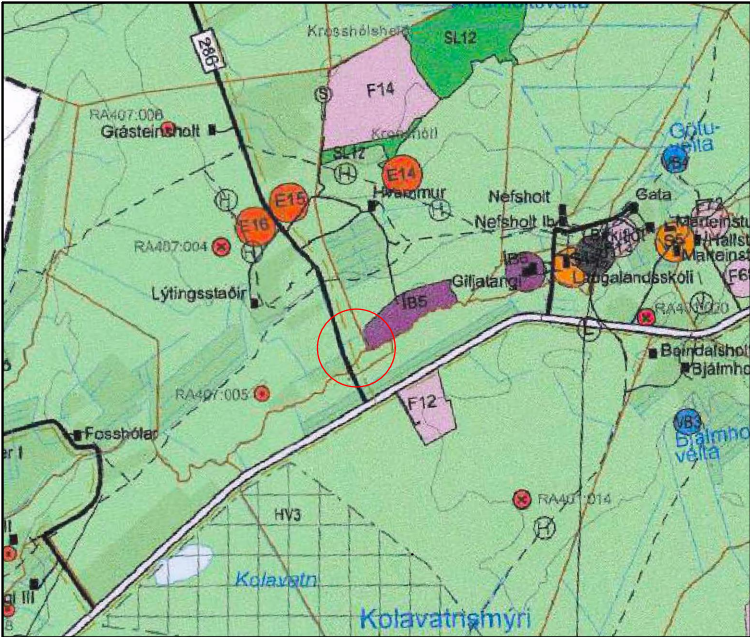
Deiliskipulag þetta var auglýst

frá _____

til _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__



Skipulagssvæðið sýnt á upprætti aðalskipulags Rangárfings ytra 2017-2029. Mkv. 1:50.000

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Staðfest lóða- og landamörk
- Byggingarreitur
- Vegir
- Fjarlægðarlínur þjóðveg

Breyting dags. 26.5.2025: Eftir auglýsingu skipulags var því breytt á þann hátt að fjarlægð til næstu vegtengingar er sýnd á upprætti og sett er kvöð um að vegtenging geti einnig nýst löndum norðan Giljaness.

Rangárþing ytra	Verknr. 2024-32
GILJANES	mkv. 1:2000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Teiknað: SJ	hnitakerfi ISN 93
Samþykkt: HÓ	dags. 30.10. 2024



Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyraveggi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is