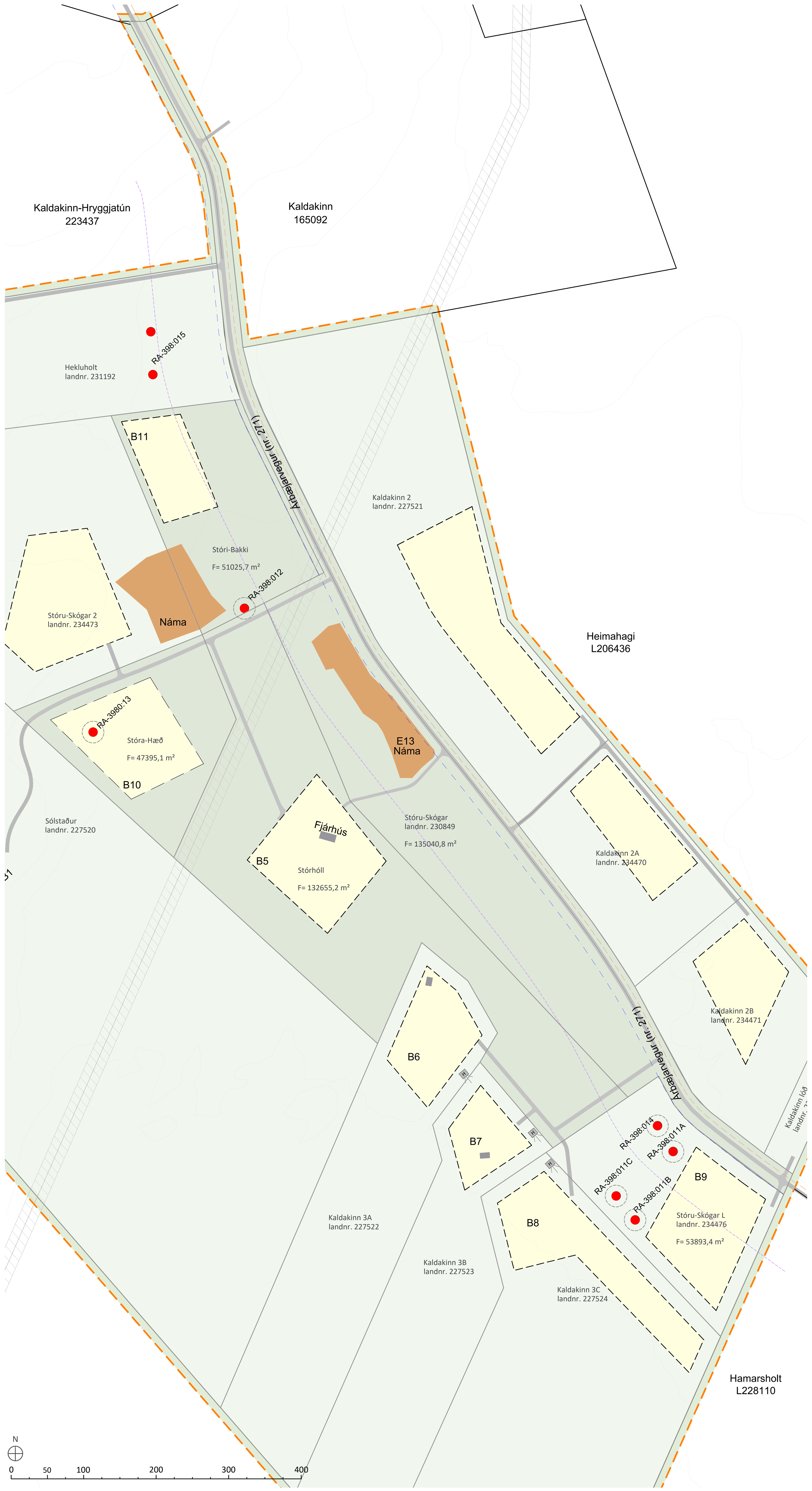
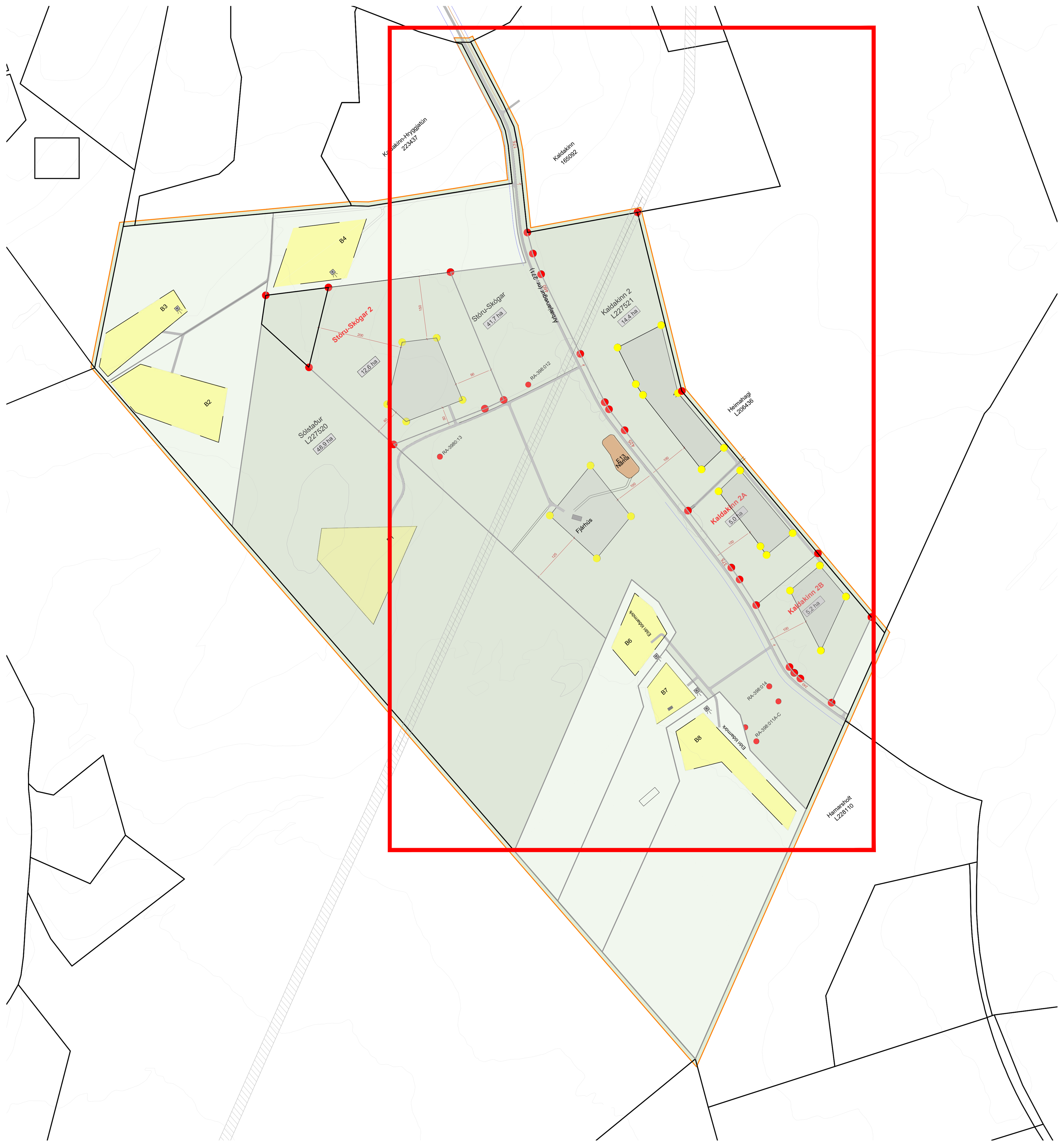
Stóru-Skógar í Rangárþingi ytra

Deiliskipulagsbreyting

Rangárþing ytra



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR MKV. 1:4000



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR EKKI Í MKV. Svæðið sem breytingin nær til er innan rauða rammans.

1. INNGANGUR

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sólstaði/Klettholt, samþykkt 14.001.2021 og birt í B-deild 26.02.2021, með síðari breytingum, dags. í B-deild, 09.08.2022.

Gildandi deiliskipulag tekur til um 200 ha svæðis þar sem gert er ráð fyrir 13 lóðum og byggingarreitum fyrir íbúðarhús, gestahús og hesthús.

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

Gerð er veruleg breyting á deiliskipulagi svæðisins skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/20103 sem tekur til breytingar á landi Stóru-Skóga (L 230849). Nýjar lóðir eru afmarkaðar ásamt nýjum byggingarreitum B9, B10 og B11. Byggingarreitur B5 færist um 60 m til suðvesturs eins og sjá má á uppdrætti.

2. DEILISKIPULAGSBREYTING

Skipulagssvæði

Stærð skipulagssvæðis er um 200 ha og helst óbreytt.

Lóðir breytast nokkuð ásamt því að nýjar lóðir er afmarkaðar og nýir byggingarreitir innan þeirra. Byggingarreitur B5 færist um 60 m.

Stóru-Skógar

Nýjar lóðir er stofnaðar út úr landi Stóru-Skóga (L230849). Stóru-Skógar er 135040,8 m² eftir breytingu. Enginn byggingarreitur er á landinu en náma sem skilgreind er sem E13 er staðsett innan marka landsins. Aðkoma helst óbreytt.

Stóri-Bakki

Ný lóð sem er stofnuð úr landi Stóru-Skóga (L230849). Lóðin er 51025,7 m² að stærð. Nýr byggingarreitur B11 er afmarkaður innan hennar.

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, sambyggðan eða frístandandi. Einnig er heimilt að byggja allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænishæð allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Aðkoma verður að lóðinni af Árbæjarvegi (nr. 271) um núverandi vegslóða (sjá á uppdrætti).

Stóra-Hæð

Ný lóð sem stofnuð er úr landi Stóru-Skóga (L230849). Lóðin er 47395,1 m² að stærð. Nýr byggingarreitur B10 er afmarkaður innan hennar.

Fornminjar RA-3980:13, Stekkjartún. Heimild um beitarhús. Hættumat: Engin hætta, er innan byggingarreitsins en friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laganna. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar. Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, sambyggðan eða frístandandi. Einnig er heimilt að byggja allt að

60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænishæð allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Aðkoma verður að lóðinni af Árbæjarvegi (nr. 271) um núverandi vegslóða (sjá á uppdrætti).

Stórhóll

Ný lóð sem stofnuð er úr landi Stóru-Skóga (L230849). Lóðin er 132655,2 m² að stærð. Byggingarreitur B5 er afmarkaður innan hennar en hann færist um 60 m til suðvesturs frá gildandi deiliskipulagi. Fjárhús er innan byggingarreitsins en heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, sambyggðan eða frístandandi. Einnig er heimilt að byggja allt að

60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænishæð allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Aðkoma verður að lóðinni af Árbæjarvegi (nr. 271) um núverandi vegslóða (sjá á uppdrætti).

Stóru-Skógar L

Nýr byggingarreitur B9 er afmarkaður innan lóðarinnar. Fornminjar eru innan lóðarinnar. RA-398:011A, Torfhóll. Náma, rista. Hættumat: Engin hætta, RA-398:011B, Torfhóll. Náma, rista. Hættumat: Engin hætta, RA-398:011C, Torfhóll. Náma, rista. Hættumat: Engin hætta og RA-398:014, garðlag, vörslugarður. Hættumat: Engin hætta. Friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laganna. Engar fornminjanna ná inn á byggingarreit B9. Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, sambyggðan eða frístandandi. Einnig er heimilt að byggja allt að

60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænishæð allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Aðkoma verður að lóðinni af Árbæjarvegi (nr. 271) um núverandi vegslóða (sjá á uppdrætti).

KVAÐIR

Kvöð er um aðkomuveg í gegnum lóðina Stóru-Hæð um aðgengi að Stóru-Skógum 2 og Sólstöðum.

Kvöð er á Stórhól um aðgengi að Stóru-Hæð.

Kvöð er á Stóru-Skógum um aðgengi að Stóru-Hæð, Stórhól, Stóru-Skógum L, Köldukinn 3A, Köldukinn 3B og Köldukinn 3C.

VEITUR OG FRÁRENNSLI

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins og að lagnir fylgi vegum. Ný hús verða tengd vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan lóðar, frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagsbreyting fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Um er að ræða frekar uppbyggingu á svæðinu sem er í góðum tengslum við núverandi uppbyggingu og nýtur að mestu sömu aðkomu.

Til eru þekktar minjar innan deiliskipulagssvæðisins en 15 m friðhelgað svæði er umhverfis þær (sjá á uppdræti). Friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laganna.

Finnist áður óþekktar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laganna.

Aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags haldast óbreyttir.

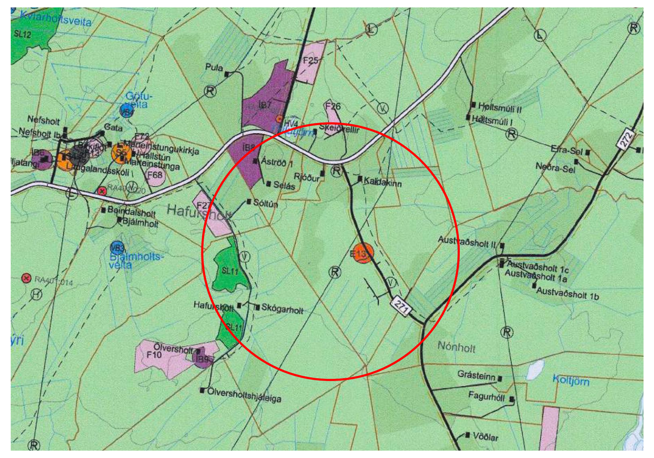
SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Gildandi deiliskipulagsuppdráttur ekki í mkv.
- Breyttur deiliskipulagsuppdráttur 1:4000
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.



HLUTI AÐALSKIPULAGS RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Skipulagt svæði
- Lóðarmörk
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Reiðvegur
- Helgunarsvæði raflína
- Veghelgunarsvæði
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Fornminjar - hnitsett -helgunarsvæði fornminja 15m
- Námur
- Vegur
- Hæðarlínur
- Öryggissvæði vega

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í

skipulags- og umhverfisnefnd þann ____________

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann ____________

Tillagan var auglýst frá ____________

með athugasemdafresti til ____________

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________

EFLA

Stóru-Skógar
Rangárþing ytra
Deiliskipulagsbreyting

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
109100-DSKBR-V01	A1	HB	--
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:4000	31.05.2024	---	
SAMÞYKKT:	TILLAGA		