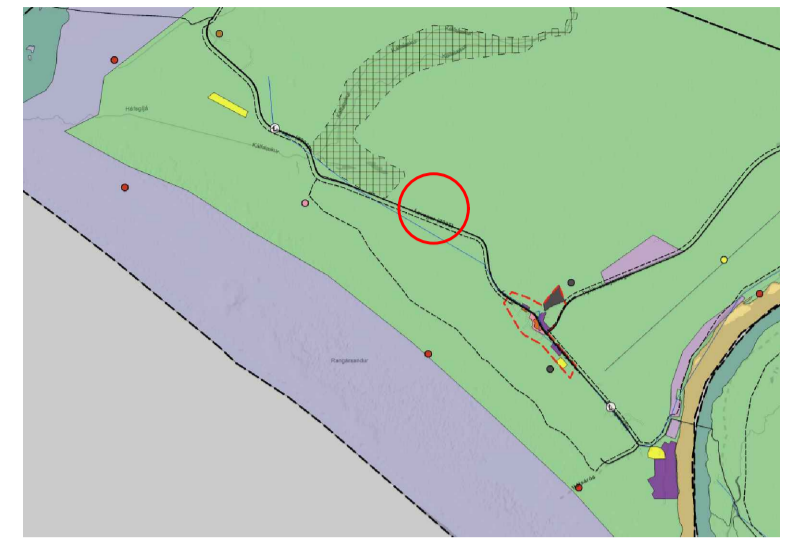
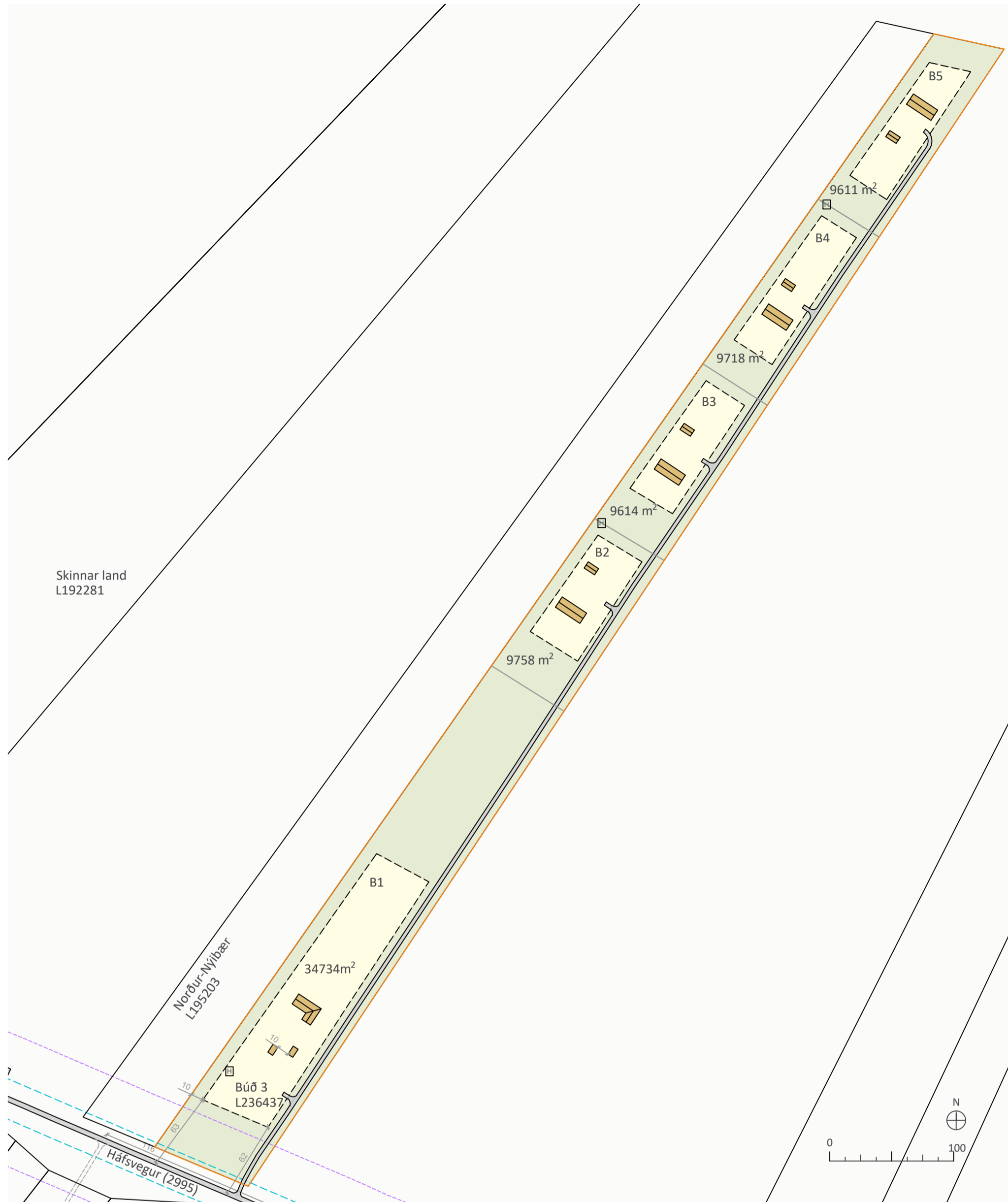


Búð 3

Deiliskipulag

Rangárþing ytra



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- Veghelgunarsvæði
- 50m fjarlægð frá miðlínu vegar
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- 800m² Lóðarstærð
- Vegur
- Slóði

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:3000
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
- Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMPÝKKTIR

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

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h. Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Búð 3
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNID:	RÝNT:
110395	A2	MS	BRE

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:3000	28.11.2024	---

SAMPÝKKT:

TILLAGA

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:3000

GREINARGERÐ

FORSENDUR

Deiliskipulagið tekur til fyrirhugaðar uppbyggingar á tæplega 7,3 ha landspildu, nefnd Búð 3 (L236437) rétt vestan við Þykkvabæ í Rangárþingi ytra.

Fyrirhugað er að byggja upp á svæðinu til fastrar búsetu og stofna fjórar minni sumarhúsalóðir. Heildarbyggingarmagn svæðis er allt að 1500 m².

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings 2016-2028 þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland og byggingarheimildir eru í samræmi við skilmála aðalskipulags fyrir landbúnaðarland sem ekki tengist búrekstri.

STADHÆTTIR

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er svæðið hrossnalarvist, starmóavist og hraungambravist, sem eru vistgerðir með miðlungs og lágt verndargildi. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G.

Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Finnist áður ókunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem audið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Afmarkaðar eru fimm lóðir á uppdrætti, ein íbúðarlóð og fjórar sumarhúsalóðir. Skilgreindir eru byggingareitir og skulu byggingar standa innan þeirra. Mænistefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga.

Byggingareitur B1 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr og tveimur 35 m² gestahúsum. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður allt að 320 m². Mænishæð

gestahúsa getur verið allt að 4m og mænishæð íbúðarhús getur verið allt að 5,5m miðað við gólfhæð.

Byggingareitur B2 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 200 m² frístundahús og allt að 50 m² gestahús. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður allt að 250 m². Mænishæð frístundahúss og gestahúss getur verið allt að 5m miðað við gólfhæð.

Byggingareitur B3 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 200 m² frístundahús og allt að 50 m² gestahús. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður allt að 250 m². Mænishæð frístundahúss og gestahúss getur verið allt að 5m miðað við gólfhæð.

Byggingareitur B4 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 200 m² frístundahús og allt að 50 m² gestahús. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður allt að 250 m². Mænishæð frístundahúss og gestahúss getur verið allt að 5m miðað við gólfhæð.

Byggingareitur B5 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 200 m² frístundahús og allt að 50 m² gestahús. Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður allt að 250 m². Mænishæð frístundahúss og gestahúss getur verið allt að 5m miðað við gólfhæð.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli bygginga. Efnisval er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu, m.a. að beina lýsingu niður. Veita skal ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma og vegir

Aðkoma er af Háfsvegi (2995) um aðkomuveg Búðar 3. Aðkomuvegur er sýndir til skýringar á uppdrætti. Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera 34 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu. Kvöð er um aðkomu að lóðum og sameiginlega þáttöku í kostnaði við viðhald aðkomuvegar.

Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Ljósleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins.

Gert er ráð fyrir að þyrpingar bygginga samnýti hreinsivirkin á svæðinu. Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar. Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021. Uppbygging er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Helstu umhverfisáhrif eru breytt ásjáð þegar fleiri mannvirki verða reist en áfram verður haldið í dreifbýlisfyrirbragð sem einkennir svæðið. Ekki er talin hætta á mengun eða rýrnun vatnshlota sé farið eftir viðeigandi lögum og reglugerðum þar að lútandi. Engar náttúru- og menningarminjar eru innan svæðis.