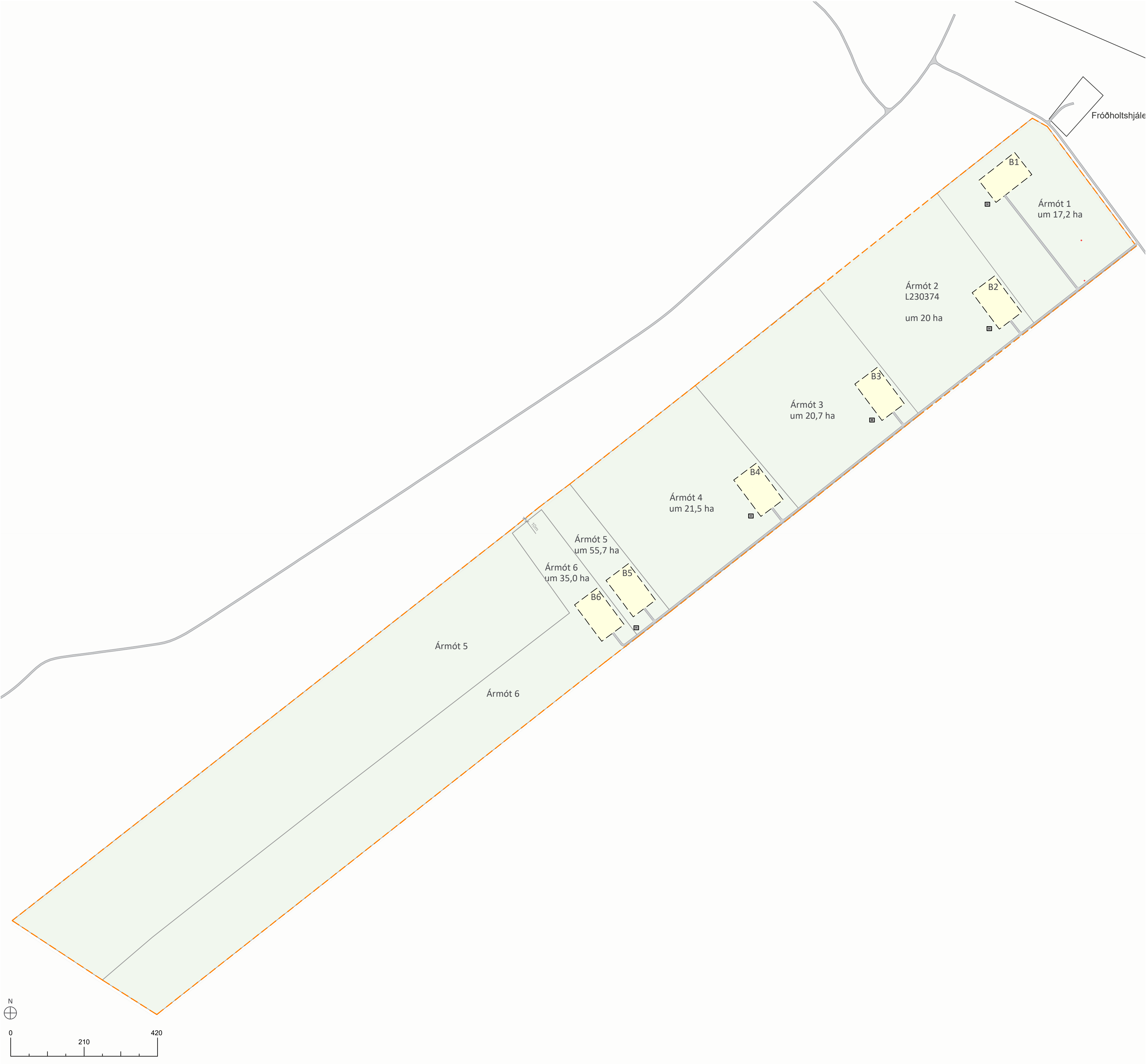




DEILISKIPLAGSUPPDRAÐTÚR 1:7000

1. INNGANGUR

Deiliskipulagið nær til hluta úr landi Ármóts (L164471) í Rangárþingi ytra. Heildarstærð skipulagssvæðisins er um 170 ha. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Landeyjavegi (nr. 252).

Heildarstærð jarðarinnar Ármóts er 145,8 ha skv. fasteignaskrá HMS.

Innan deiliskipulagssvæðisins hefur ein lóð verið afmörkuð. Ármót 2 (L230374) sem er 20 ha að stærð skv. fasteignaskrá HMS. 7 nýjar lóðir verða afmarkaðar ásamt byggingarreitum innan þeirra.

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem tún og akurlendi að stærstum hluta, einnig grasmóavist, mosamóavist, víðikjarrvist ásamt língresis- og vingulvist. Vistgerðin víðikjarrvist hefur mjög hátt verndargildi. Hafa ber í huga að nákvæmni vistgerðakortanna eru miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess að spilla gróðri og þar með vistgerðum sem minnst við framkvæmdir.

Í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

2. DEILISKIPLAG

Á svæðinu eru skilgreindar 8 lóðir þar sem fyrirhugað er á hverri að byggja íbúðarhús og bílskúr.

Ármót 1

Ármót 1 er 17,2 ha að stærð. Innan hennar hefur verið afmarkaður byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggðan eða fristandandi. Húsið má vera á einni eða tveimur hæðum með mænishæð allt að 8m m.v. gólfkóta.

Ármót 2 L230374

Ármót 2 er 20 ha að stærð. Innan hennar hefur verið afmarkaður byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggðan eða fristandandi. Húsið má vera á einni eða tveimur hæðum með mænishæð allt að 8m m.v. gólfkóta.

Ármót 3

Ármót 3 er 20,7 ha að stærð. Innan hennar hefur verið afmarkaður byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggðan eða fristandandi. Húsið má vera á einni eða tveimur hæðum með mænishæð allt að 8m m.v. gólfkóta.

Ármót 4

Ármót 4 er 21,5 ha að stærð. Innan hennar hefur verið afmarkaður byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggðan eða fristandandi. Húsið má vera á einni eða tveimur hæðum með mænishæð allt að 8m m.v. gólfkóta.

Ármót 5

Ármót 5 er 55,7 ha að stærð. Innan hennar hefur verið afmarkaður byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggðan eða fristandandi. Húsið má vera á einni eða tveimur hæðum með mænishæð allt að 8m m.v. gólfkóta.

10m rein er við norðurmörk lóða nr. 5 og 6 til aðkomu inn á beitarland lóðar 5.

Ármót 6

Ármót 6 er 35,1 ha að stærð. Innan hennar hefur verið afmarkaður byggingarreitur. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggðan eða fristandandi. Húsið má vera á einni eða tveimur hæðum með mænishæð allt að 8m m.v. gólfkóta.

KVADIR

Kvöð er á Ármót um veltengingu að Ármót 2 og nýju spildunum.

FRÁRENNSLI OG VEITUR

Þjónustu- og íbúðabyggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins.

Ármótabúið hefur látið bora eftir vatni og er sú borhola nýtt sem vatnsveita fyrir svæðið. Lagnir verða meðfram vegum.

Rotþró og hreinsivirki verða staðsett innan lóða og munu anna

þeim nýbyggingum sem áformaðar eru þar. Hafa skal í huga að aðkoma að hreinsivirki sé greið og þau skulu samnýttast eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatni seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Óheimilt er að veita ofanvatni beint í rotþró/hreinsivirki.

SORP

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.

FRÁGANGUR LÓÐA OG UMGENGIS

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að öðrðu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess, né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

3. UMhverfisÁhrif

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

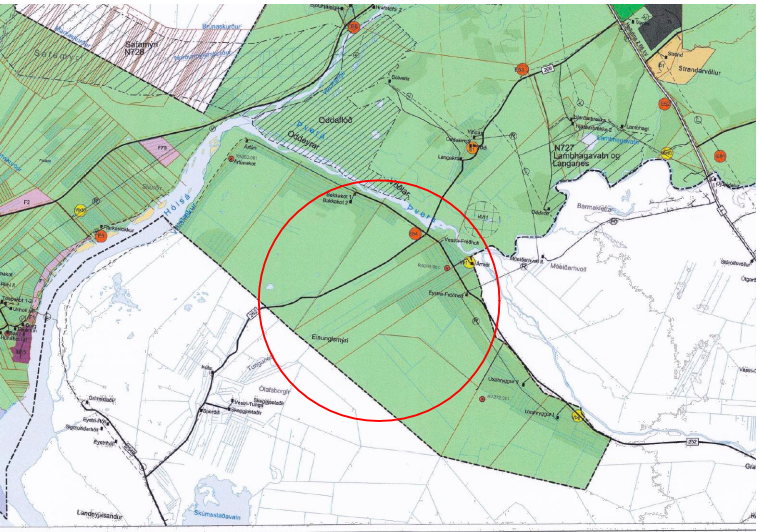
Með því að heimila uppbyggingu í Ármóti er verið að stuðla að uppbyggingu í dreifbýlinu og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Landið er í góðum tengslum við vegi og veitur og uppbygging skerðir ekki, eða að litlu leyti, land sem hentar vel til ræktunar.

Uppbygging er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, bæði vegna mögulegrar fjölgunar íbúa og atvinnutækifæra meðan á uppbyggingu stendur. Mannvirki eru alla jafnan sýnileg en uppbygging í dreifbýli má teljast eðlileg. Hægt er að draga úr sýnileika mannvirkja með því að aðlaga þau að landinu umhverfis.

Til eru þekktar minjar innan skipulagssvæðisins og gert er ráð fyrir 15m friðhelguðu svæði umhverfis þær í samræmi við 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Áður en framkvæmdir hefjast skal hafa samráð við Minjavörð Suðurlands vegna fornminja á svæðinu.

Finnist áður óþekktar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laganna.



HLUTI AÐALSKIPLAGS RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

- SKÝRINGAR
- Mörk deiliskipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingareitir húsa
 - Landeignaskrá HMS
 - Vegur
 - Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
 - Formminjar

SKIPLAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

- Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:
- Deiliskipulagsbreytingaruppdráttur 1:7000
 - Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur:
Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMPYKKTIR

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.Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins
var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Fróðholtshjáleiga Rangárþing ytra Deiliskipulag			
SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
111960	A1	HB/MS	BRE/AJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:7000	05.03.2025	---	
SAMPYKKT:	TILLAGA		