

Efri-Rauðalækur land

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:4000

ALMENNT

Sett er fram deiliskipulag fyrir Efri-Rauðalæk land (L205549) í samræmi við 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Efri-Rauðalækur land er skráð um 60 ha að stærð skv. HMS. Afmarkað er deiliskipulagssvæði innan lóðarinnar, um 10.500 m² að stærð, með aðkomu frá Bugaveg (273). Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Rangárbings ytra 2026-2028, þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland.

FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Fyrirhuguð er uppbygging á lóð til fastrar búsetu í samræmi við byggingarheimildir aðalskipulags á landbúnaðarlandi. Svæðið liggur við Bugaveg og er aðkoma af veginum inn á svæðið. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Ní er svæðið flokkað sem tún og akurlendi og hluti af mikilvægu fuglasvæði líkt og nær allt Suðurlandsundirlendið. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G. Núverandi ástand þess er óþekkt en umhverfismarkmið þess eru að hafa góða magnstöðu og gott efnafraðilegt ástand. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Finnist áður ókunnar minjar skal tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Innan byggingarreits (B1) er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr, ásamt 70 m² gestahúsi og allt að 800 m²skemmu. Heildarbyggingarmagn allt að 1.120 m². Mænisstefna getur verið allt að 7 m miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjálś en gæta skal samræmis milli bygginga.

Sé ósamræmi milli afmörkun lóðar í deiliskipulagi og merkjalýsingar þá gildir merkjalýsing.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Efnisval bygginga er frjálst en gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og vanda allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu og beina ljósi niður.

Aðkoma

Aðkoma er af Bugarvegi (273), sem er skilgreindur sem héraðsvegur, um aðkomuveg að byggingarreit. Ekki er heimilt að byggja íbúðar- eða frístundahús innan 50 m frá miðlínu vegar skv.

byggingarreglugerð nr. 90/2013. Aðkomuvegur er sýndur á uppdrætti til skýringar. Lega vegar og staðsetning bílastæða getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi. Burðarþol aðkomuvegar skal bera a.m.k. 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu.

Kvöð er um að aðliggjandi lóð er heimilt að nýta vegtengingu af Bugarvegi.

Veitur og sorp

Byggingar tengjast almennum veitukerfum s.s. dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins.

Gert er ráð fyrir hreinsivirki innan byggingarreits og verði samnýtt fyrir öll hús innan lóðar. 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. Vatni af húspökum og hörðu yfirborði skal beint niður í jarðveg.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk HMS.
- Lóð deiliskipulags
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- Vegur
- Veghelgunarsvæði
- Skurðir
- Gróður til skýringar
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:4000
- Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028
- Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

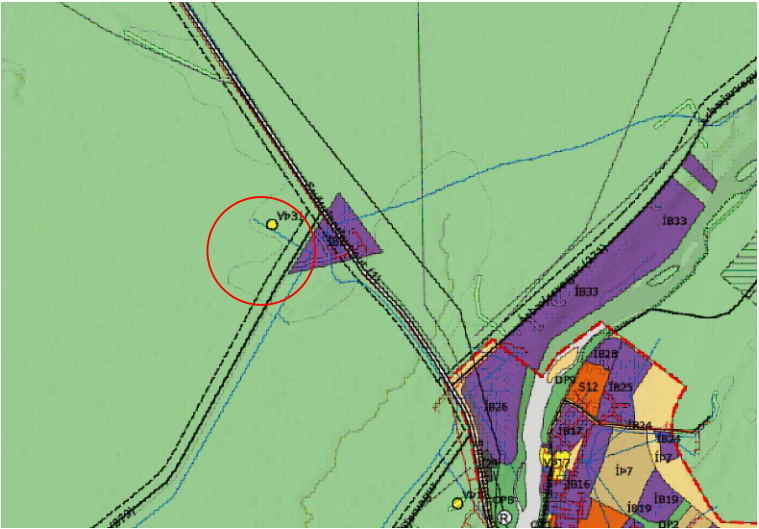
Efri-Rauðalækur land er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaáætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum aðalskipulags um uppbyggingu á landbúnaðarlandi. Áhrif af uppbyggingu eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélag og styrkja byggð í dreifbýli og stuðlar að hagkvæmri nýtingu á núverandi vega- og veitukerfi. Aukin uppbygging kemur til með að hafa áhrif á ásjýnd en svæðið byggist upp í samræmi við það dreifbýlisfirbragð sem einkennir sveitarfélagið. Áhersla er lögð á vandaðan frágang fráveitu og sé farið eftir viðeigandi lögum og reglugerðum þar að lútandi er ekki talið líklegt að hætta stafi af mengun eða áhrifum á vatnshlot.



Rangárbing ytra



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

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 Rangárbings ytra þann _____. Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangárbings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Efri-Rauðalækur land

Rangárbing ytra

Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
112181	A2	HB	BRE/ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:4000	14.04.2025	---	
SAMPYKKT:			