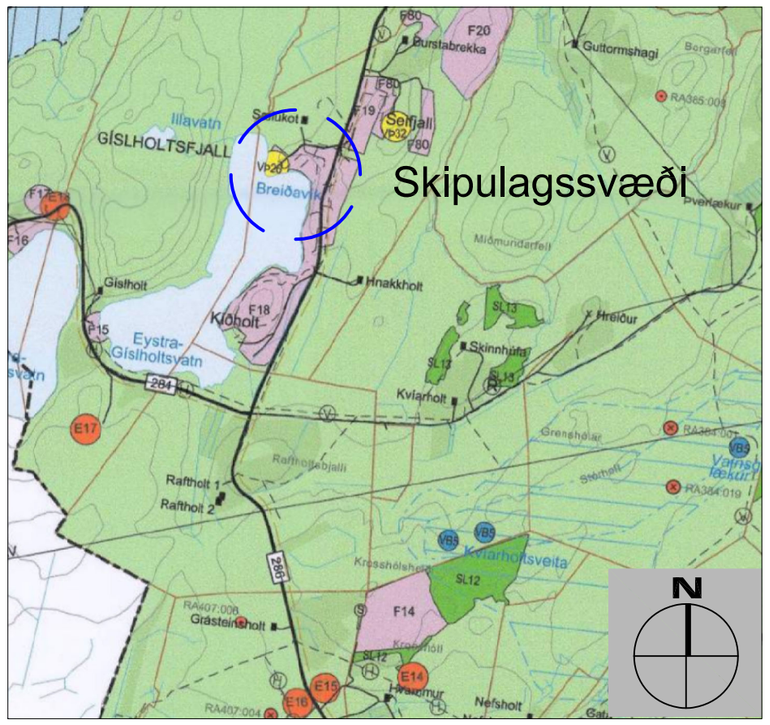
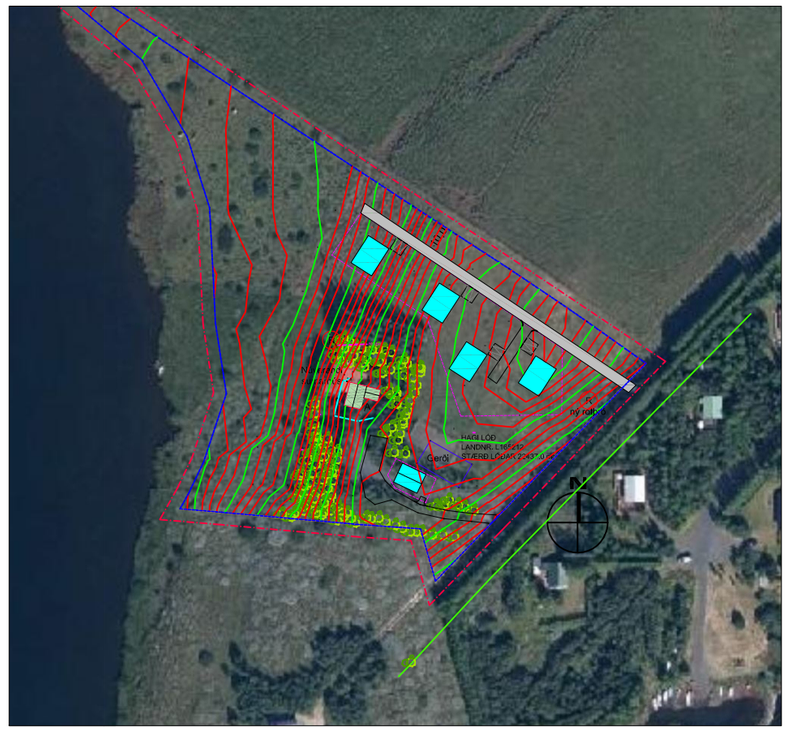


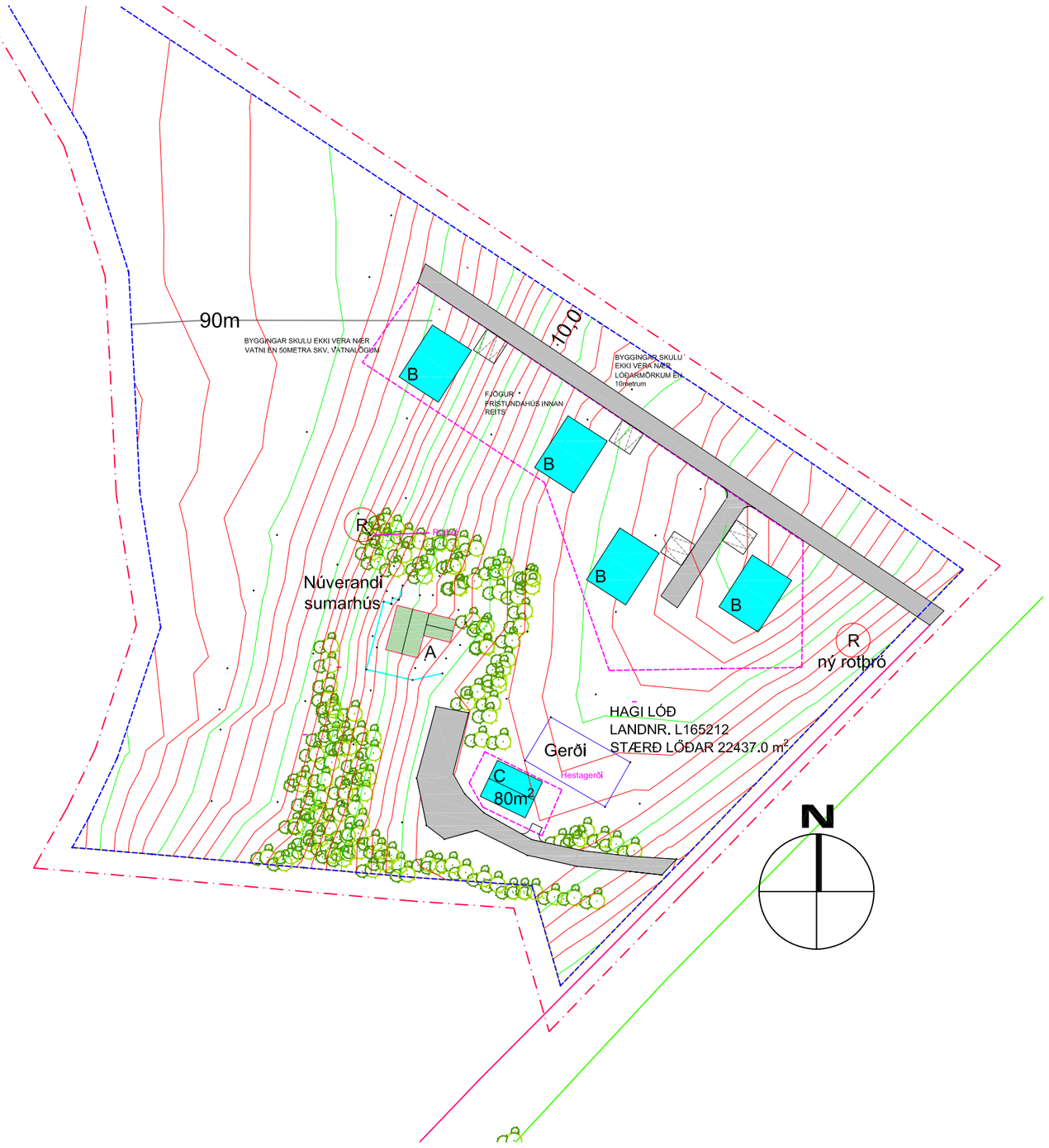
Hluti gildandi aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028



LOFTMYND SEM SÝNIR SKIPULAG.

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐ
- BYGGINGAREITUR
- NÚ ÞEGAR BYGGT
- GRÓÐURBELTI
- BÍLASTÆÐI
- ROTÞRÓ



Skipulagssvæði 2.2 ha. Hagi land 1:1000

GREINARGERÐ:

1 FORSENDUR

Skilmálar þessir gilda fyrir hluta jarðarinnar Hagi í landi haga í Rangárþingi ytra. Svæðið er skilgreint sem frístundasvæðisvæði, F18 skv. Greinargerð sem gerð var við Aðalskipulag 2016-2028

1.1 AFMÖRKUN OG STÆRÐ

Skipulagssvæðið nær yfir lóðina Hagi lóð í Rangárþingi ytra, landnúmer jarðarinnar er L165212og er heildarstærð hennar 2,24 ha.

Til stendur að afmarka byggingareiti á lóðinni undir frístundahús og skemmu

Lóðin afmarkast af Gísliholtsvatni til vesturs, eignalóðinni Hagi lóð með landnúmer L165214 til suðurs og sælukoti til austurs L175270. Upprunaleg bygging er á lóðinni og hefur hún verið nýtt sem frístundahús. Ekki er leyfilegt að byggja nær vatni en 50 metra skv. Vatnalögum

1.2 VISTLENDI

Svæðið er framræst en samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnun Íslands (Eunis-flokkun) eru helstu vistlendi innan deiliskipulagssvæðisins graslendi, votlendi og smá móalendi. Móalendið samanstendur af viðkjarrvist og lyngmóavist á láglendi. Samkvæmt upplýsingum frá Náttúrufræðistofnun Íslands flokkast umrætt land að mestu sem grasengjavist og einnig koma fram litlar einingar sem flokkast sem lyngmói. Verndargildi Viðkjarrvistgerðar er skilgreint hátt og er á lista Bernarsamnings frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Lyngmói er skráður undir miðlungsverndargildi. Mótvægisaðgerðir eru þannig að efsta svarðlag viðkjarss verður varðveitt með flutning innan skipulagssvæðis, áður en byggingar koma á svæðið. Friðaða mýrlendi er norðvestan við jörðina og fellur undir tillögur á B-hluta 2018 frá náttúruminjaskrá.

Efsta svarðlag verður varðveitt með flutning áður en byggingar koma á svæðið.

Leitast er við að flytja þau tré og lyng sem þola flutning.

Í heild er ekki talið að tillagan feli í sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Stefna er að vera sem umhverfisvænust í ákvarðanatökum.

Gísliholtsvatn fellur undir a. lið 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til. Samkvæmt lögum nr. 60/2013 um náttúruvernd segir

að við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins.

1.3 SKIPULAGSLEG STAÐA

Deiliskipulagssvæðið er innan reits sem skilgreint er sem Frístundabyggð í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028.

Deiliskipulagstillaga þessi fellur undir lög um umhverfismat áætlana. Ekki er talið að tillagan feli í sér umtalsverð umhverfisáhrif

1.4 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir uppmælingum unnar af Eflu ehf og loftmynd frá skipulagsvefsjá.

Skipulagsgögn eru þessi:

i. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1.000

DEILISKIPULAG

2.1 LÓÐIR OG BYGGINGAR

Skipulagssvæðinu er skipt upp í brjá byggingarreiti sem eru eftirfarandi:

A: Reitur fyrir núverandi frístundahús .

B: Reitur undir fjögur frístundahús, Reitur er 2600m² Frístundahús verða í eigu núverandi eigenda til einkanota

C: Reitur undir skemmu /geymslu, byggingarmagn að hámarki 80m² Reitur er 160m²

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði.

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

Utur húsa skal vera samræmdur en þarf ekki að vera eins. Trjágróður skal nýttur til þess að mynda skjól og rými og fella byggingarnar að landslagi. Hönnun er frjáls að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Skipting þessi er ekki sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gert er ráð fyrir skipting þessi verði mismunandi milli ára og að færanleg gögn verði

2.3 SKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR

A Núverandi frístundahús. Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa frístundahús á einni hæð. Núverandi sumarhús er 85,4 fermetrar.

Leyfilegt er að byggja 200m² húsnæði að hámarki

B Frístundahús Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að fjögur frístundahús á einni hæð með svefnlofti. Byggingarreiturinn er 2600m2 en flatarmál gólffletar hvers hús má að hámarki vera 100 m2. Hæð bygginga verði að hámarki 5,0 metrar yfir gólfkóta, þakform er frjálst. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

C Geymsla/ skemma

Innan byggingarreits er heimilt að reisa skemmu. Flatarmál gólffletar má að hámarki vera 80m². Hæð byggingar verði að hámarki 5,0 metrar yfir gólfkóta, þakform er frjálst. Staðsetning innan byggingarreits er bundin.

Nýtingahlutfall á lóðinni má ekki fara yfir 0,3

Í § 3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir eftirfarandi:

Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Tekið er mið af þessari grein skipulagsreglugerðar og eru engin mannvirki byggð nær vatni en lög leyfa

AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma verður frá Hagavegi (286). Vegur er í einkaeigu Haga lóð og aðliggjandi lóða.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012. Fjöldi almennra bílastæða verða 3. við sumarhús, gert verður ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hvert frístundahús. Gert er ráð fyrir að bílar geti lagt innú lóð skipulagssvæðis , er tillaga að staðsetningu þeirra sýnd á uppdrætti.

VEITUKERFI OG SORP

RARIK sér svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng frá Hagavegi (268)

Neysluvatn verður fengið frá Vatnsveitum Rangárþings ytra, Neysluvatnið skal uppfylla þær kröfur sem tilgreindar eru í reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001. Vatn er veitt inn á lóð frá Hagavegi.

Innan jarðarinnar er enginn réttur til nýtingar á heitu vatni. Notast verður við fjarvarmaveitu.

Fráveita er hönnuð og byggð samkvæmt þeim kröfum sem settar eru í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp m.s.br. og leiðbeiningariti UST.

Heitt vatn er veitt frá Hagavegi en tengt við núverandi veitu við Breiðavík. Tengin er sýnd á uppdrætti.

Á svæðinu er núverandi rotþró með siturlögn sem uppfyllir reglugerð um fráveitur og skólp, nr. 798/1999.

Aðgengi að rotþróm skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Leitast verður við að nota umhverfisvæna rotþró lausn án siturlagna. sambærilegt og WPL Dimond hreinsivirki. Fyrirhugað hreinsivirki mun leysa af, að hluta til núverandi rotþró og samnýta þær eins og mögulegt er . Með vísan í reglugerð 798/1999 um fráveitur og skólp

Leiðbeinandi staðsetning fráveitu kemur fram á uppdrætti.

Leitast er við að koma í veg fyrir alla mengun við vatnið.

Ekki er gert er ráð fyrir sorpgámum á svæðinu fyrir sorp. Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12. byggingareglugerðar (112/2012) í hverju tilviki. Sorp er flokkað á staðnum.

2.4 GRÓÐURSETNING

Gert er ráð fyrir gróðri til að mynda skjól og afmarka rými. Hafa skal í huga að loka ekki fyrir útsýni út á vatn og þarf gróðurval að taka tillit til þess, þ.e. lágvaxinn. Á uppdrættinum er leiðbeinandi staðsetning á gróðri.

2.5 MINJAR

engar vísbendingar um fornleifar að sjá á vettvangi innan skipulagssvæðisins

Hvorki eru friðlýstar minjar (M) né hverfisverndaðar búsetuminjar (þ) skráðar á jörðinni skv. aðalskipulagi. Samkvæmt Minjastofnun Íslands eru

Bent er á 2.mgr. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem er eftirfarandi:

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Ísland

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010,

frá _____2022 til _____2022 var samþykkt
í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____2022.

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____

GÍSLHOLTSVATN
VERKKAUPI / EIGANDI

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
TEGUND VERKS

GREINAGERÐ
AFSTÖÐUMYND

LANDNÚMER:	L165212
STAÐGR.:	8614-8-24000510
MHL:	01-06
MKV.:	1:1000,
BLAÐSTÆRÐ:	A2
ÚTGÁFA DAGS:	20.04.2021
TEIKNAÐ:	SBJ

VERKNR.	RAÐNR.	ÚTGÁFA
2157		–

SVAVAJÓNS ARKITEKTÚR & RÁÐGJÖF

Svava Björk Jónsdóttir
kt: 2812782239

S: 8999958 | svavajons@svavajons.com

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.