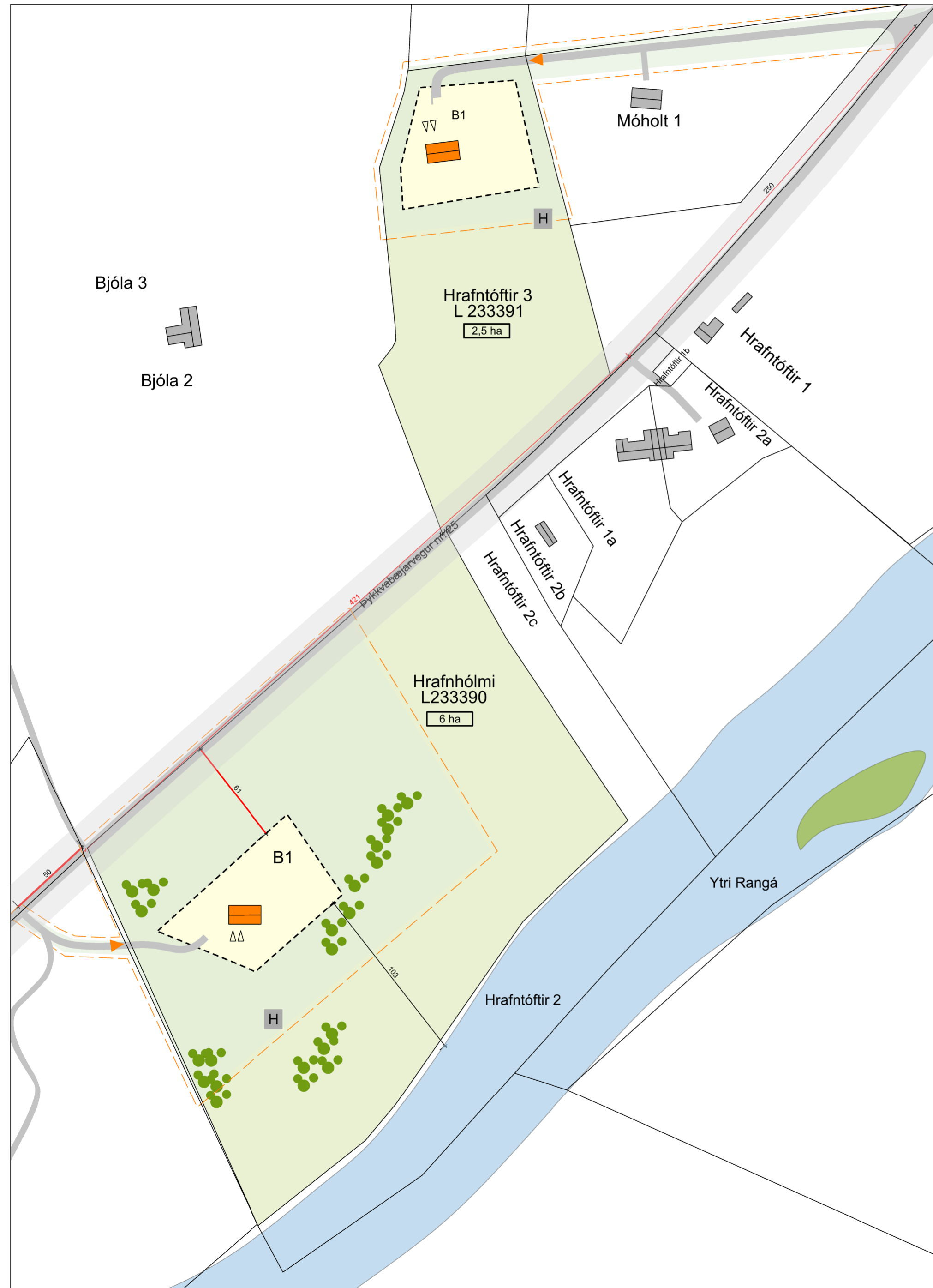


Hrafntóftir

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:2000

Greinargerð

Inngangur

Deiliskipulagið tekur samtals til 4,4 ha hluta svæðis úr lóðum Hrafnhólma og Hrafntófta 3, sem nýlega hefur verið skipt út úr landi Hrafntófta 2 L165393, í Rangárþingi ytra. Markmið deiliskipulagsins er að afmarka byggingarreiti á umræddum lóðum fyrir íbúðarhús, bílskúr, gestahús og skemmu auk almennra skipulagsskilmála fyrir lóðirnar og skilgreina aðkomu að þeim. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu en skv. Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Aðkoma að landinu er af Þykkvabæjarvegi.

Forsendur og staðhættir

Lóðin Hrafntóftir 3 liggur vestan við Þykkvabæjarveg og er landið að mestu leyti ræktað land. Lóðin Hrafnhólmi liggur austan við Þykkvabæjarveg og liggur að Ytri-Rangá og skráð stærð jarðarinnar er 5,5 ha. Aðkoma að landinu er frá Þykkvabæjarvegi.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir ásvæðinu votlendi, hraungambravist, viðkjarrvist, mosamóavist, snarrótarvist, blómgresisvist, tún og akurlendi.

Fornminjar

Engar forminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu. Finnist áður ókunnar forminjar ver að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúruvá

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklum.

Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna 2015-2026
Í landskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli: „Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhúttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

Aðalskipulag Rangárþingsytra 2016-2028.
Skipulagssvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið á landbúnaðarsvæði. Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði í kafla 2.3.1. Þar er svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfænað, matvæla og fódurframleiðslu. Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi.

Deiliskipulag - skilmálar

Deiliskipulag tekur yfir 2,5 ha lóð Hrafnhólma og um 5,5 ha lóð Hrafntófta 3. Lóðir eru afmarkaðar skv. lóðablaði, dags. 20.12.2021 frá Landnot ehf. Lóðir hafa fengið landnr. en afmörkun hefur ekki verið staðfest í landskrá fasteigna. Afmarkaðir verða byggingarreitir fyrir mannvirki innan lóða.

Hrafnhólmi (L233390)

Skv. lóðarblaði er lóðin 5,5 ha. Innan byggingarreits B1, er heimilt að byggja allt að 400 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða hvort í sínu lagi. Þá er heimilt að byggja allt að 80 m² gestahús og allt að 200 m² skemmu/úthús. Nýtingarhlutfall lóða skv. aðalskipulagi er allt að 0,03. Leitast skal við að láta mannvirki falla vel að landi. Íbúðarhús getur verið á 1-2 hæðum og mænishæð bygginga getur verið allt að 8 m frá gólfkóta. Mænistefna er frjáls en leitast skal við að hafa innbyrðis samræmi innan lóðar. Sækja þarf um undanþágu vegna fjarlægðar frá vegi enda er land næst áni láglent og ekki hentugt byggingarland vegna flóðahættu, m.a. krapastíflur á veturnum.

Hrafntóftir 3 (L233391)

Skv. lóðarblaði er lóðin 2,5 ha. Innan byggingarreits B2 er heimilt að byggja allt að 400 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða hvort í sínu lagi. Heimilt er að byggja allt að 500m² skemmu/gróðurhús eða úthús og allt að 80 m² gestahús. Nýtingarhlutfall lóða skv. aðalskipulagi er allt að 0,03. Leitast skal við að láta mannvirki falla vel að landi. Íbúðarhús getur verið á 1-2 hæðum og mænishæð bygginga getur verið allt að 8 m frá gólfkóta. Mænistefna er frjáls en leitast skal við að hafa innbyrðis samræmi innan lóðar.

Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðunum er af Þykkvabæjarvegi nr. 25., sem er tengivegur. Aðkomu vegir eru sýndir á upprætti. Fyrir liggur samþykki Vegagerðarinnar dags. 23. apríl 2021 um aðkomu að Hrafnhólma og að umrædd tenging verði nýtt að veiðisvæðum í Ytri-Rangá. Bílastæði verða innan byggingarreita.

Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum. Neysluvatn verður fengið frá vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Frárrensi verður veitt í hreinsivirki innan lóðar og er leiðbeinandi staðsetning sýnd á upprætti. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárrennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerðum fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu og hæðir á frárrennissl- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði.

Frágangur lóðar

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sínu sem snyrtilegustu svo ekki stafi hættu 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.

Ofanvatn

Bent er ráð kost að veita vatni af húsbökum og hörðu yfirborði viðhús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja skal aðgengi slökkvibíla að vatni s.s. aðgengi að Ytri-Rangá. Brunavarnir verða unnar í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu og miða við brunaálag bygginga.

Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Leitast skal við að flokka sorp eins og kostur er og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Um meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Málsmæðferð og umsagnaraðilar

Deiliskipulagið er unnið í samráði landeiganda og sveitarfélags.

Skipulagsferli

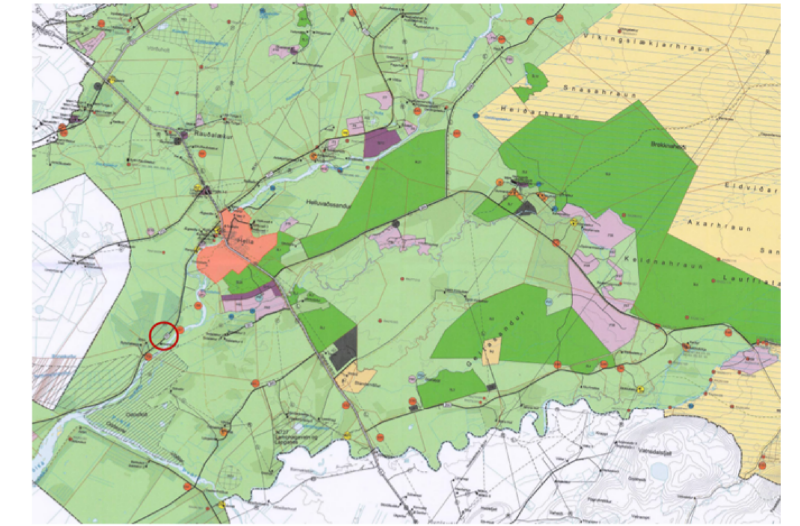
Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar í maí 2022. Leitast verður umsagna helstu umsagnaraðila á auglýsingatíma s.s. Minjastofnunar, Vegagerðarinnar, Brunavarna Rangárvallasýslu og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Eftir atvikum verður leitast umsagna annarra aðila. Gert er ráð fyrir að skipulag taki gildi í júlí 2022.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNAR

Skipulagssuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins



Rangárþing ytra



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016 - 2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Byggingar til skýringa
- Núverandi byggingar
- Bílastæði til skýringar
- Vegir
- Veghelgunarsvæði
- Stærð lóðar
- ▲ Aðkoma að lóð
- H Hreinsivirki
- ~ Ár og lækir
- Gróður til skýringar

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Rangárþings Ytra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

f.h. Rangárþings ytra _____

Deiliskipulagið óðlaðist gildi í b-deild Stjórnartíðinda þann _____



Hrafntóftir
Rangárþingi ytra
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
9402	A2	MMR	AB

MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:2000	04.05.2022	

SAMÞYKKT: **TILLAGA**