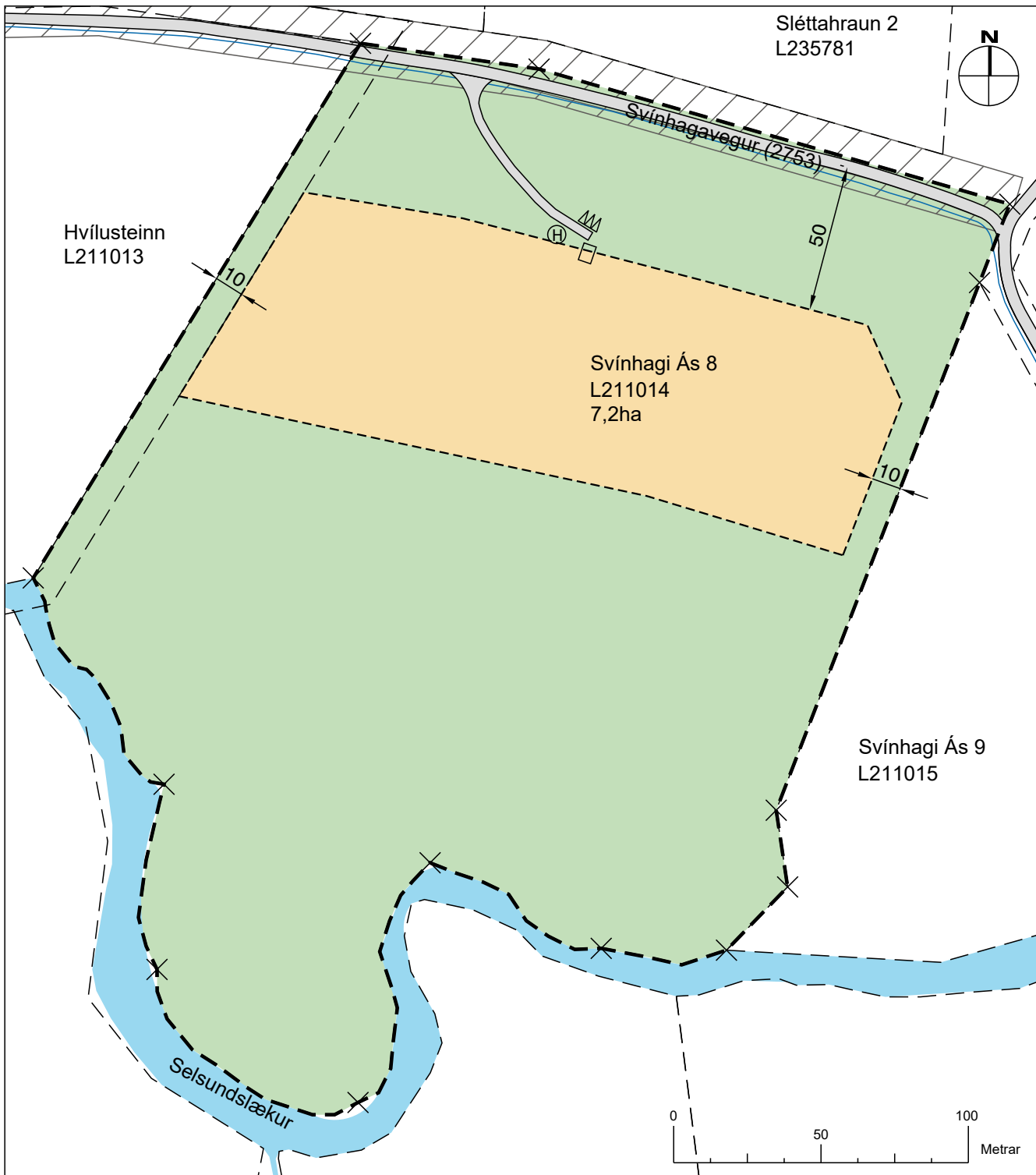
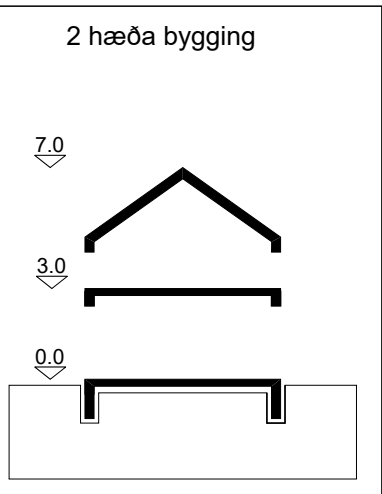


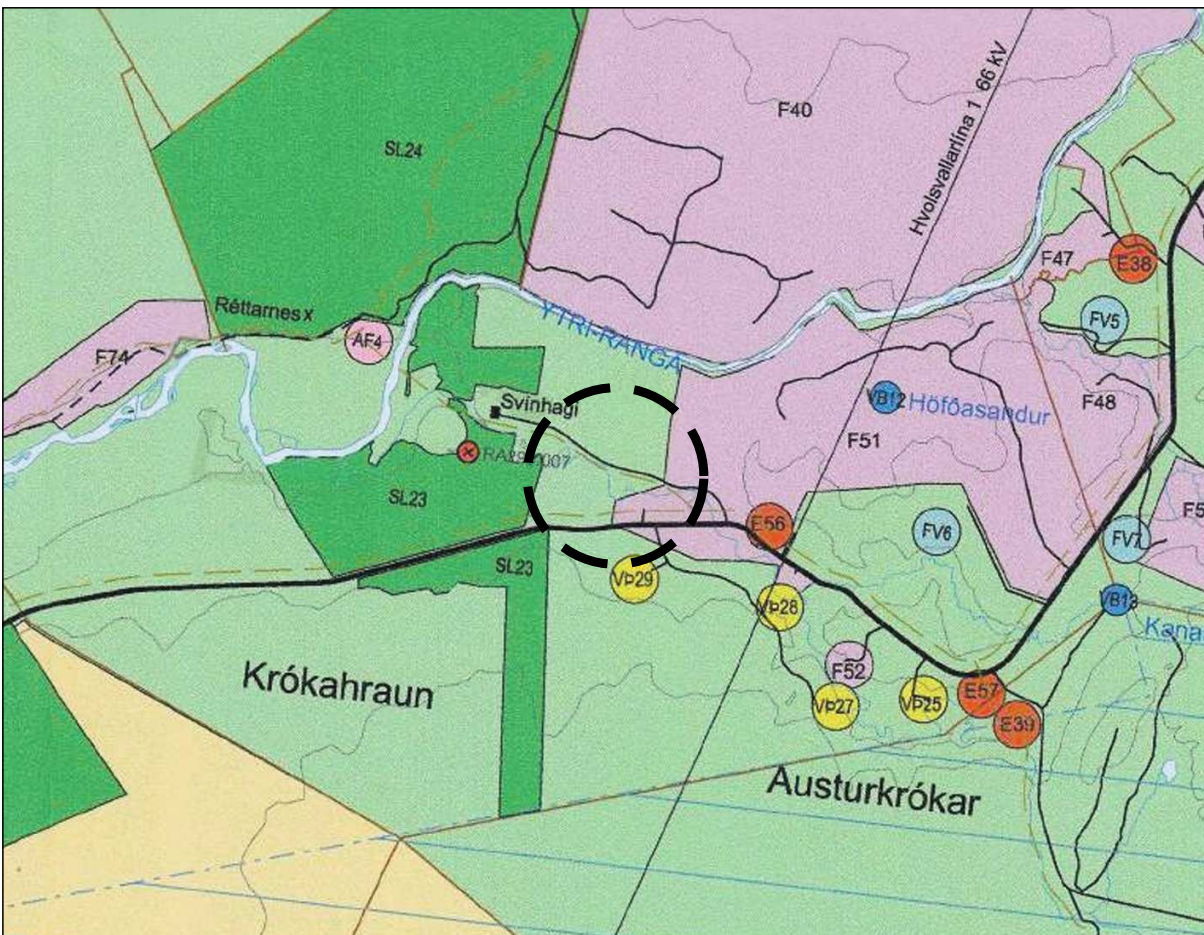


Deiliskipulagsuppráttur. Mælikvarði 1:2000 í ÍSN93 hnitakerfi.

- Skýringar
- Lóð / Skipulagsmörk
 - Byggingareitur
 - Vegur og bílastæði
 - Hreinsivirki
 - Víkjandi gestahús
 - Aðliggjandi lóðir
 - Kvaðabelti
 - Hnit úr gildandi lóðarblaði
 - Reiðleið



Skýringarmynd, mögulegt snið. Mælikvarði 1:250.



Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028, dags. 09.10.2019

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur málsmeðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Deiliskipulag þetta var í auglýsingu frá _____ til _____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Greinargerð

Forsendur

Deiliskipulag þetta nær yfir land Svínhaga Ás 8 í Rangárþingi ytra L211014 sem er um 7,2 ha að stærð. Á lóðinni er í dag 26m² hús og vegur að því. Rotþró er innan lóðar. Gert er ráð fyrir að byggja allt að 200m² íbúðarhús á tveim hæðum á lóðinni. Landið er flokkað í aðalskipulagi sem landbúnaðarland.

Gildandi skipulag á svæðinu

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028: Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag með síðari breytingum. Lóðin fellur undir Landspildur/smábýli í töflu 1 í greinargerð aðalskipulagsins. Þar kemur fram að á 3-15 ha lóðum er heimilt að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota. Nýtingarhlutfall 0,03 eða 3.000m² að hámarki. Reiðleið er sýnd við aðkomuveg.

Deiliskipulag Hvilsteinn, áður Svínhagi Ás-7 dags. 27.08.2020: Skipulagsmörk liggja saman og skarast ekki.

Deiliskipulag Svínhaga Ás 10, dags. 18.04.2023: Skipulagsmörk liggja saman og skarast ekki.

Deiliskipulag Heklubygðgar í landi Svínhaga, endurskoðun dags. 25.11.2013: Skipulagsmörk liggja saman og skarast ekki.

Umhverfi, staðhættir og aðkoma

Aðkoma að lóðinni er um núverandi veg út frá Svínhagavegi (nr. 2753) sem tengist Þingskálavegi (nr. 268). Á lóðinni er 26m² gestahús sem á að fjarlægja. Rotþró er á lóðinni sem mun þjóna nýja húsinu. Allt svæðið er vel gróið fyrir utan gamla aðkomuvegin að Svínhaga sem liggur þvert í gegnum lóðina miðja austur/vestur. Lóðin liggur að sunnan verðu að Selsundslæk. Talsverður hæðarmunur er í landinu norðan og sunnan megin á lóðinni. Gamli vegslóðinn er í hæð við Selsundslæk en norðan við slóðann er talsverð hækkun og liggur norður hluti lóðarinnar því hærra í landinu. Samkvæmt Vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar eru helstu vistgerðir innan lóðarinnar tún, skógrækt, grasengjavist, grasmelavist, hraungambravist og mosamóavist. Verndargildi er hátt fyrir grasengjavist en lágt fyrir aðrar vistgerðir. Allar hafa þær talsverða útbreiðslu á landsvísu. Þar sem gert er ráð fyrir að koma húsinu fyrir er aðallega tún, skógrækt og grasengjavist. Hlifa skal grasengjavistinni þar sem hún er annars staðar á lóðinni.

Samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar er Hekluhraun, eldra en 4300 ára, á norður hluta lóðarinnar og fellur það undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Hafa þarf þetta í huga við framkvæmdir en hversi sést í hraunið þar sem svæðið er vel gróið.

Minjar

Gerð hefur verið aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra: Aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra,

Áfangaskýrsla IV, II bindi. (Kristborg Þórsdóttir ritstj. Fornleifastofnun Íslands, 2020). Engar þekktar minjar eru innan lóðarinnar. Minnt er á 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir meðal annars: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.

Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina. Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulagið eru eftirfarandi: Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun Íslands, Náttúruverndarstofnun, Brunavarnir Rangárvallasýslu, RARIK og Vatnsveita Heklubygðgar auk viðeigandi nefnda og deilda Rangárþings ytra.

Deiliskipulag

Lóð: Allt skipulagssvæðið er ein lóð sem er skráð 7,2 ha, og eru lóðarmörkin einnig skipulagsmörk. Hnit fyrir lóðina eru fengin úr gildandi stofnskjali lóðarinnar. Gæta skal þess að raska ekki landi að óþörfu og hafa frágang snyrtilegan.

Byggingareitur: Byggingareitur er 50m frá miðlinu vegar að norðan og norðaustan verðu, 10m frá lóðarmörkum að vestan og austan verðu. Gert er ráð fyrir stórum byggingarreit, þar sem nánari staðsetning á húsum hefur ekki verið ákveðin. Innan byggingarreits er heimilt að byggja 2 allt að 200m²

2ja hæða íbúðarhús, 2 allt að 150m² 2ja hæða frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota. Hámarks heildar byggingarmagn er 2100m². Gert er ráð fyrir að fjarlægja núverandi 26m² gestahús.

Hámarkshæð húsa er 7,0m frá gólfkóta upp í mæni. Lögð skal áhersla á að mannvirki fari vel í landi og að samræmi sé milli bygginga til að draga úr áhrifum á umhverfið.

Aðkoma: aðkoma verður óbreytt út frá Svínhagavegi. Aðkomuvegur þarf að uppfylla viðeigandi kvaðir um almenna umferð þ.m.t. þungaumferð eins og slökkvibíla og skolpðælubíla. Bílastæði eru innan lóðar og er staðsetning á uppdrætti leiðbeinandi.

Reiðleið: Lega reiðleiðar á uppdrætti er táknræn. Heimilt er að fara ríðandi eftir Svínhagavegi. Ekki er gert ráð fyrir að gera sér reiðstíg.

Veitur

Samráð skal haft við viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagningu. Gert er ráð fyrir að neysluvatn sé frá Vatnsveitu Heklubygðgar. Gert er ráð fyrir varmaðælu fyrir heitt vatn. Rafmagn kemur frá dreifikerfi RARIK.

Frárennsli skal veitt í hreinsivirki sem er þegar til staðar. Á uppdrætti er sýnd áætluð staðsetning. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af og sé samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 um fráveitu og skólp. Hreinsivirki skal þannig staðsett að gott

aðgengi sé að því til tæmingar og viðhalds.

Kvaðir

Í norðurhluta lóðarinnar er kvaðabelti sem nær norður fyrir lóðarmörkin. Innan kvaðabeltisins er heimilt að staðsetja veg, veitulagnir og göngustíg. Núverandi vegur, Svínhagavegur (2753) liggur í kvaðabeltinu í norður jaðri lóðarinnar og er kvöð um aðkomu að þeim lóðum sem eru innar við veginn. Gangandi umferð er heimil meðfram Selsundslæk.

Sorphirða

Sorphirða skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni og frágangur vegna sorpílata á lóð snyrtilegur, með góðu aðgengi og í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en gerð er grein fyrir mögulegum áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið.

Áætluð framkvæmd skv. deiliskipulagi er bygging íbúðarhúss en heimilt er að byggja fleiri byggingar. Ekki er gert ráð fyrir að áhrif íbúðarhúss á landslag og ásynð að svæðinu verði verulega neikvæð en gera má ráð fyrir að ef farið verði í að byggja fleiri byggingar innan lóðarinnar þá verði áhrifin meiri. Gerð er krafa í deiliskipulaginu um að mannvirki fari vel í landi sem dregur úr neikvæðum áhrifum.

Ás 8 - Rangárþingi ytra

L211014 úr landi Svínhaga

Deiliskipulag			
KVARDI-A2:	1:2000	TEIKN NR:	
DAGS:	08.09.2026	HANNAÐ:	FK
FLOKKUR:	8614-A	TEIKNAD:	HN
SKRÁ:	Svinhagi-As8-dsk.dwg	VERKNR:	26109

