

# Árbæjarhellir 2

## Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:2000

### GREINARGERÐ

#### 1. INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Árbæjarhelli 2 í Rangárþingi ytra (landnr. 198670) tekur til afmörkunar 5 hektara svæði undir 8 lóðir auk byggingarreits á þeim fyrir íbúðarhús o.fl. Lóðum er skipt úr landi Árbæjarhells 2.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, sem er í ferli samhliða tillögunni. Þar er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði, áður var það landbúnaðarsvæði.

Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreiti og aðkomu að svæði. Innan lóða er heimilt að byggja allt að 250 m<sup>2</sup> á 5000 m<sup>2</sup> lóð, 325 m<sup>2</sup> á 6500 m<sup>2</sup> lóð og 450 m<sup>2</sup> á 9000 m<sup>2</sup> lóð. Gert er ráð fyrir að samnýta núverandi aðkomuveg, sem fær nafnið Skjólvegur, að Villiskjóli upp af Árbæjarvegi (271) og bæta við nýjum aðkomuvegi að lóðum eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti.

#### 2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagið tekur til svæðis Skjól og Villiskjól, sem skipt var úr landi Árbæjarhells. Að vestan liggur svæðið að landi Kvista en land Árbæjarhells er að norðan og sunna.

Svæðið er að mestu leiti flatt og grasfeið en norðan til hallar niður að Árbæjargili. Svæðið er vel gróið og að hluta til ræktað tún.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðirnar tún og akurlendi og víðikjarrvist. Svæðið nýtir ekki sérstakar verndar en Suðurlandið allt er á vef Náttúrufræðistofnunar skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði.

Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Finnst áður óunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

#### 3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir um skipulag í dreifbýli: „Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að öppörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu. Landið er óbyggt. Uppbygging á íbúðarhúsum er á afmörkuðu svæði og mannvirki nýta sömu aðkomu svo vegir og veitur nýtist sem best.

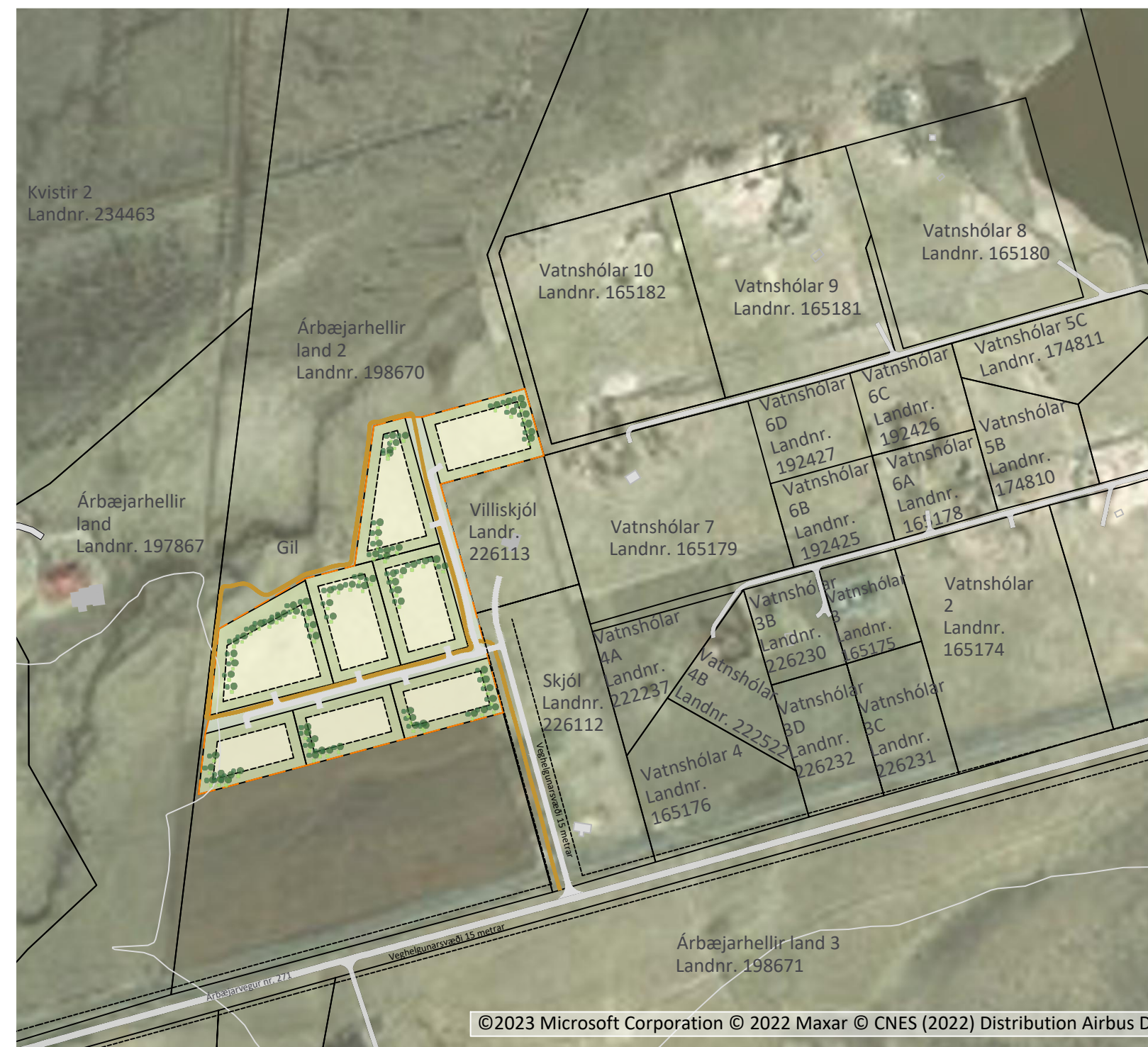
Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði en unnið er að breytingu aðalskipulags þar sem svæðið er skilgreint rúmlega 5 ha íbúðarsvæði, fyrir allt að 8 lóðir.

Gott landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en ætla má að svæðið henti vel til ræktunar.

#### 4. DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblaðið.

Afmörkun deiliskipulags á upprætti eru í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra nýrra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á upprætti með deiliskipulaginu. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:5000

Skilgreindir eru 8 byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti. Byggingarstanda innan hans. Hámarksbyggingamagn lóðar er 450 m<sup>2</sup> á 9000 m<sup>2</sup> lóð.

Mænishæð húsa allt að 6 m miðað við gólfhæð. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samrýmis milli bygginga.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum.

Á aðalupprætti skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

#### 5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli byggingar. Efnisval bygginga er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsinga, m.a. að beina lýsingu niður.

Leita skal umhverfisvænna lausna í byggingum s.s. veita ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði út í jarðveg.

#### Aðkoma og bílastæði

Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á upprætti og getur hníkast til við endanlega útfærslu. Kvæð er um að heimild til aksturs í gegnum lóð Skjól að skipulagssvæði, eins og sýnt er á upprætti eða aðra sambærilega aðkomu. Bílastæði skulu vera innan hverrar lóðar.

#### Veitur og sorp

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps og ljósléiðarakerfi er innan sveitarfélagsins. Lagdir verða lagðar með vegum eftir því sem við verður komið.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir sorpilátum, í samræmi við reglur sv.félags hverju sinni. Nú er gert ráð fyrir fjögurra flokkunar kerfi, þrem sorptunnum, auk íláts fyrir lífrænt sorp. 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.

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Sameinast skal um fráveitu, eftir því sem aðstæður leyfa en leiðbeinandi staðsetning er sýnd á upprætti.

#### 6. UMhverfisÁhrif

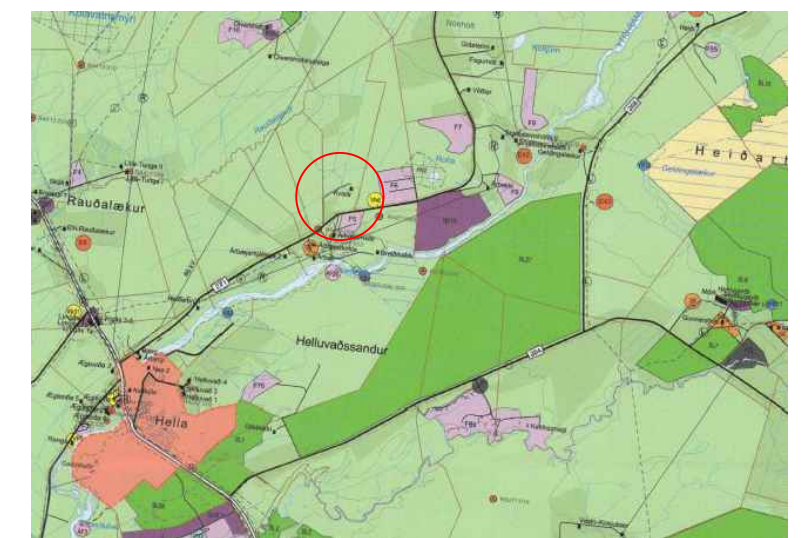
Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi, þar sem svæðið er í góðum tengslum við núverandi vegi og veituleiðir og nýtir því þá þjónustu sem fyrir er. Skipulagið tekur að hluta til ræktaðs lands.

Áhrif af uppbyggingu fjölga íbúum og nýtir núverandi þjónustu sem halda þarf úti í dreifbýli sveitarfélagsins. Skipulagið hefur því jákvæð áhrif á samfélagið.

#### Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins.



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

#### SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Vegir
- Hreinsivirki - leiðb. staðs.
- Lóðarnúmer
- 3m göngustígur - leiðb. staðs.
- Aðkoma að lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Gróður til skýringar
- Veghelgunarsvæði

#### SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann \_\_\_\_\_

og í sveitarstjórn Rangárþing ytra þann \_\_\_\_\_

Lýsingin var auglýst frá 07.02.2023

með athugasemdafrestil til 01.03.2023

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafrestil til \_\_\_\_\_

f.h. Rangárþing ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Árbæjarhellir 2  
Rangárþing ytra  
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
102280	A2	MS	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:2000/1:5000	14.06.2023	---

SAMPYKKT:

**TILLAGA**