

Borg 4 í Þykkvabæ

Deiliskipulag



Rangárþing ytra



DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR 1:1.000

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Borg 4 í Þykkvabæ, landnr. 218544 tekur til afmörkunar 5000 fermetra lóð auk byggingarreits.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, þar sem svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, áður var það frístundasvæði. Skv. Aðalskipulagi er gert ráð fyrir rúmum byggingarheimildum á verslunar- og þjónustusvæði og verður boðið upp á gistingu og greiðasölu á svæðinu fyrir allt að 20 gesti.

Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreit og aðkomu að svæði. Innan lóðar er heimilt að byggja allt að 500 m². Gert er ráð fyrir aðkomu um veg að Fjarkastokki og um aðkomuveg á bakka Ytri-Rangár að Borg 4.

2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið sem skipulagið nær til, liggur við árbakka Ytri-Rangár. Svæðið er flatt að mestu og grasi gróid en hallar lítillega niður að Ytri-Rangá. Á Borg er fyrir 85 m² gámahús sem notað er sem aðstöðuhús í kringum veiðar í Ytri-Rangá. Aðstöðuhúsið mun víkja fyrir nýrri byggingu.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Ní er að finna tún og akurlendi á svæðinu. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Finnst áður ókunnar 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:

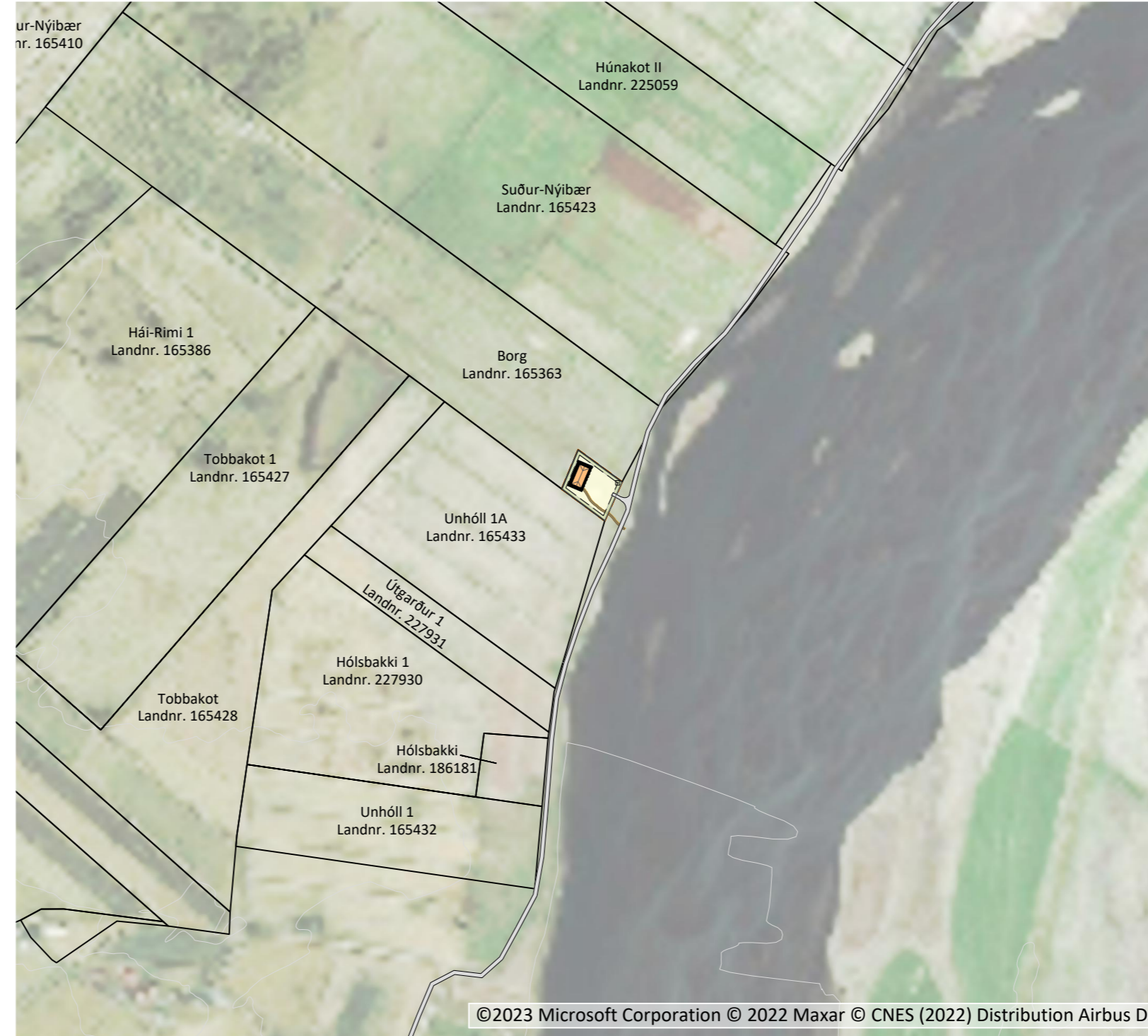
Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða vítækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum.

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, áður frístundasvæði. Í aðalskipulagi er gerð grein fyrir rúmum uppbyggingarheimildum.

4. DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Skilgreindur er einn byggingarreitur á deiliskipulagauppdra'tti. Byggingar standa innan hans. Byggingar geta verið á 1-2 hæðum. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samrýmis milli bygginga.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leiti 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.



SKÝRINGARUPPDRA'TTUR 1:8000

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 frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu, m.a. að beina lýsingu niður. Leita skal umhverfisvænna lausna, m.a. má veita ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma er af Þykkvabæjarveg (25), um veg að Fjarkastokki og um aðkomuveg á bakka Ytri-Rangár að Borg 4. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdra'tti og getur hnikast til við endanlega útfærslu. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

Veitur og sorp

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps og ljóðsleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins. Lagirnir eru lagðar með vegum.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslu 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.

Frárennsli verður leitt í hreinsivirki fyrir byggingar og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

6. UMHVERFISÁHRIF

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

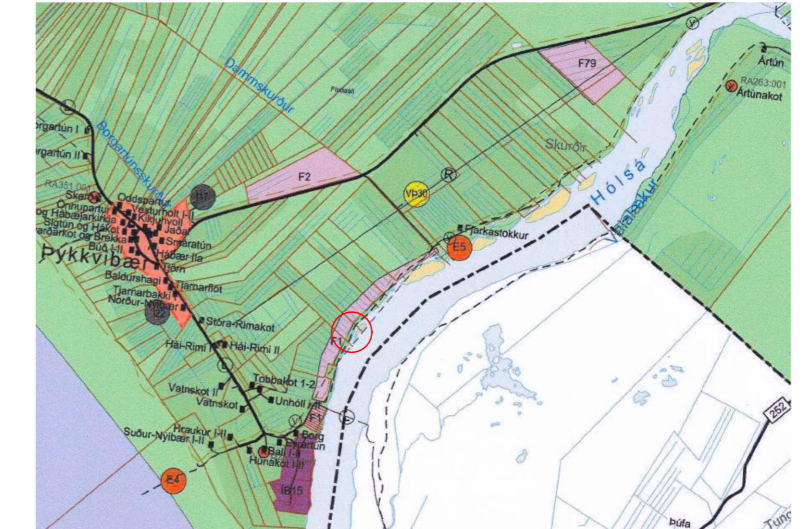
Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum aðalskipulags um fjölgun afþreyingarmöguleika og atvinnutækifæra. Staðsetning skipulagssvæðis er í göngufæri frá veiðisvæði Ytri-Rangá.

Helstu umhverfisáhrif eru mögulega ásynðaráhrif af byggingum og aukinni umferð að svæðinu.

Uppbygging verslunar- og þjónustusvæðis er talin hafa jákvæð áhrif með aukinni þjónustu við ferðamenn og almenning, auknum atvinnumöguleikum og styrkir um leið sveitarfélagið og samfélagið í heild.

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdra'ttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins.



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingareitir húsa
- Vegur
- Bílastæði til skýringar
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- Hellur/Verönd
- Hreinsivirki - leiðb. staðs.
- Lóðarmörk
- Hús sem má fjarlægja
- Ytri-Rangá
- Aðkoma að lóð
- Göngustígur

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41.g skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____ Lýsingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____ Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþing ytra



Borg 4 í Þykkvabæ
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
102033	A2	MS	ÁJ/BRE
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1000/1:8000	10.07.2023	---	

SAMPYKKT:

TILLAGA