

# Gaddstaðir 50

## Deiliskipulag býlis



Rangárþing ytra



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:4000

### GREINARGERÐ

#### INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Gaddstaði 50 í Rangárþingi ytra (landnr. 232963) tekur til 5 ha svæðis undir byggingarreiti fyrir íbúðarhús, útihús, skemmu og hesthús.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland. Skipulagssvæðið tekur yfir hluta landsins og gerir ráð fyrir byggingarreitum og aðkomu að svæðinu. Innan lóðar er heimilt að byggja allt að 1600 m<sup>2</sup>.

#### FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið liggur norðaustan við Suðurlandsveg (1). Fyrir eru nokkur útihús 214 m<sup>2</sup> í heildarstærð innan skipulagssvæðis. Fyrirhugað er að byggja 240 m<sup>2</sup> útihús innan byggingarreits B1 og innan byggingarreits B2 er fyrirhugað að byggja 200 m<sup>2</sup> íbúðarhús og 500 m<sup>2</sup> skemmu.

Heimilt er að rífa niður núverandi mannvirki og byggja ný í þeirra stað.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Ní er um að ræða mosamóavist og hraungambraust. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

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

#### DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Skilgreindir eru tveir byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti. Byggingar skulu standa innan þeirra.

B1 - Innan byggingarreits eru í heildina 214 m<sup>2</sup> útihús. Heimilt er að fjarlægja þau og byggja ný í þess stað. Fyrirhugað er að byggja 240 m<sup>2</sup> útihús innan byggingarreits. Heimilt er að byggja samtals allt að 800 m<sup>2</sup> innan byggingarreits.

B2 - Innan byggingarreits er heimilt að byggja 200 m<sup>2</sup> íbúðarhús og 500 m<sup>2</sup> skemmu, heimilt er að byggja samtals allt að 800 m<sup>2</sup> innan byggingarreits.

Heildarbyggingarmagn má vera allt að 1600 m<sup>2</sup> innan lóðar.

Mænishæð íbúðarhúss getur verið allt að 5 m og útihúsa allt

að 10 m miðað við gólfhæð. Mænistefna er frjálst en gæta skal samræmis milli mannvirkja.

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

#### ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal að innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli bygginga. Efnisval er frjálst en gæta skal samræmis í efnis- og litavali allra bygginga. Vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu, 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 að Gaddstöðum 50 er af Rangárvallaveg og um núverandi slóða af honum. Kvöð er um aðkomu um land Gaddstaða. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á upprætti. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

#### Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Ljósleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins.

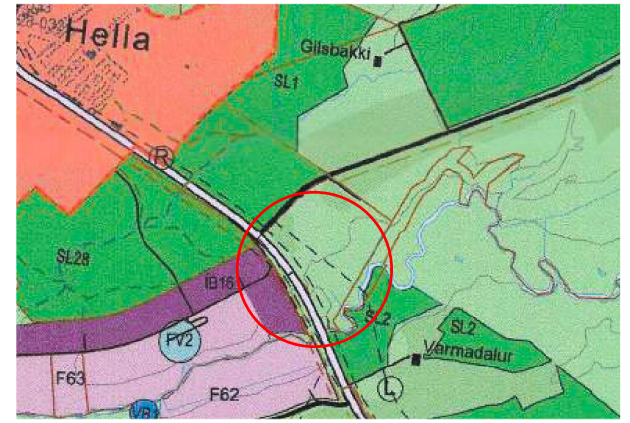
Sorpiriða og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Fráveita skal leidd í sameiginlegt hreinsivirki. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar og viðhalds. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

#### UMHVERFISÁHRIF

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

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum aðalskipulags. Lóðin er í góðum tengslum við núverandi byggingar og veituleiðir. Áhrif af uppbyggingu eru talin jákvæð á samfélagið í sveitarfélaginu og styrkir byggð í dreifbýli.



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

### SKÝRINGAR

--- Mörk deiliskipulagsreits

— Lóðarmörk

□ Lóð

□ Byggingareitir húsa

□ Hreinsivirki til leiðbeiningar

--- Veghelgunarsvæði

■ Núverandi byggingar

■ Nýjar byggingar - möguleg staðsetning

Kortagrunnur:

Skipulagsupprættur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

### SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_ og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann \_\_\_\_\_ Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Gaddstaðir 50  
Rangárþing ytra  
Deiliskipulag býlis

SKJALALYKILL:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
104076	A3	MS	IS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:4000	29.11.2023	---	

SAMPYKKT:

**TILLAGA**