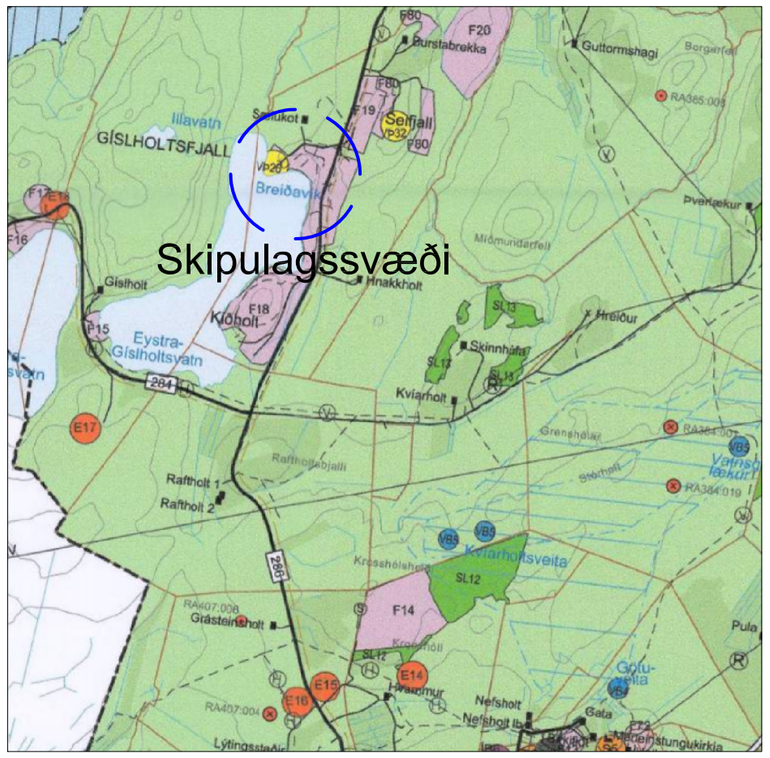

Hluti gildandi aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028

Skipulagssvæði 1 ha. Hagi land 1:1000

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐ
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- HEITT VATN
- NÚ ÞEGAR BYGGT
- GRÓÐURBELTI
- BÍLASTÆÐI
- ROTÞRÓ

GREINARGERÐ:

1 FORSENDUR

Skilmálar þessir gilda fyrir hluta jarðarinnar Hagi í landi haga í Rangárþingi ytra. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, VÞ26 skv. Greinargerð sem gerð var við Aðalskipulag 2016-2028 og Gert er ráð fyrir aðstöðu fyrir ráðstefnuhald, gistingu og veitingasölu. Einnig gistingu í allt að 10 gestahúsum. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 40 manns.

1.1 AFMÖRKUN OG STÆRÐ

Skipulagssvæðið tekur til jarðarinnar Hagi í Rangárþingi ytra, landnúmer jarðarinnar er L178738 og er heildarstærð hennar 1 ha. Til stendur að stofna byggingareiti á jörðinni og skipuleggja hana undir ferðaþjónustu. Einnig eru skilgreindar lóðir undir ferðaþjónustubyggingar.

Skipulagssvæðið mun ná yfir

Jörðina Hagi sem afmarkast af Gísliholtsvatni til suðurs og vesturs. Sumarhúsahverfinu Breiðavík til austurs og eignalóðinni Hagi lóð með landnúmer L165212 til norðurs. Skipulagssvæðið nær yfir miðhluta jarðarinnar. Ein bygging er á svæðinu og hefur það verið nýtt sem sumarhús. Ásamt bátaskýli. Ekki er leyfilegt að bygga nær vatni en 50 metra skv. Vatnalögum og ekki nær framhlið núverandi húss.

1.2 VISTLENDI

Svæðið er framræst en samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnun Íslands (Eunis-flokkun) eru helstu vistlendi innan deiliskipulagssvæðisins graslendi, votlendi og smá mólendi. Móleindið samanstendur af viðkjarrvíst og lyngmóavíst á láglendi. Samkvæmt upplýsingum frá Náttúrufræðistofnun Íslands flokkast umrætt land að mestu sem grasengjavíst og einnig koma fram lítilar einingar sem flokkast sem lyngmói. Verndargildi Viðkjarrvístgerðar er skilgreint hátt og er á lista Bernarsamnings frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Lyngmói er skráður undir miðlungsverndargildi. Mótvægisaðgerðir eru þannig að efsta svarðlag viðkjarss verður varðveitt með flutning innan skipulagssvæðis, áður en byggingar koma á svæðið. Friðuða mýrlendi er norðvestan við jörðina og fellur undir tilögur á B-hluta 2018 frá náttúruminjaskrá.

Efsta svarðlag verðu varðveitt með flutning áður en byggingar koma á svæðið.

Byggingar verða á stöðlum að mesta leit og sérstaklega þar sem lyngmói er og ekki steypt plata. Leistat er við að farga engum trjám að óþarfa og leitast við að flytja þau tré og lyng sem þola flutning.

Í heild er ekki talið að tillagan feli í sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Stefna er að vera sem umhverfisvænust í ákvarðanatökum.

1.3 SKIPULAGSLEG STAÐA

Deiliskipulagssvæðið er innan reits sem skilgreint er sem Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028.

Deiliskipulagstillaga þessi fellur undir lög um umhverfismat áætlana. Ekki er talið að tillagan feli í sér umtalsverð umhverfisáhrif en framkvæmd þessi er tilkynningarskyld til sveitarfélagsins samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum

1.4 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir uppmælingum dags. 29.11.2017 og loftmynd frá skipulagsvefsjá.

Skipulagsgögn eru þessi:

i. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1.000

DEILISKIPULAG

2.1 LÓÐIR OG BYGGINGAR

Skipulagssvæðinu er skipt upp í fjóra byggingarreiti sem eru eftirfarandi:

A: Reitur fyrir sumarhús . Reitur er 440 m^2 . Gert ráð fyrir byggingamagni allt að 250m^2.

B: Reitur undir gestahús, Reitur er 670m^2

C: Reitur undir smáhýsi/geymslu, byggingarmagn að hámarki 40m^2 Reitur er 70m^2

D: Reitur undir fundarsal og gestahús, Reitur er 380m^2 Byggingarmagn að hámarki 210m^2

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, mælsetningu lóðar og lóðarstærð á mælilbaði.

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

Litur húsa skal vera samræmdur en þarf ekki að vera eins. Trjágróður skal nýttur til þess að mynda skjól og rými og fella byggingarnar að landslagi. Hönnun er frjáls að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Skipting þessi er ekki sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gert er ráð fyrir að skipting þessi verði mismunandi milli ára og að færanleg gögn verði

2.3 SKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR

A Sumarhús

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa Sumarhús á einni hæð aukalega. Núverandi húsnæði er á tveim hæðum.

Byggingarreiturinn er 440 m^2'en flatarmál gólfflatar skal að hámarki vera 250 m^2. Hæð byggingar verði að hámarki 4,5 metrar yfir gólfkóta, þakform er einhalla. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

B gestahús

Innan byggingarreits er heimilt að reisa gestahús á einni hæð með svefnlofti

Byggingareiturinn er 480m2 en flatarmál gólfflatar má að hámarki vera 150 m2. Hæð byggingar verði að hámarki 4 metrar yfir gólfkóta, þakform er frjálst. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

C Smáhýsi/geymsla

Innan byggingarreits er heimilt að reisa smáhýsi skv. Byggingareglugerð undir 40m2. Byggingarreiturinn er 40m2, flatarmál gólfflatar má að hámarki vera 40m^2. Hæð byggingar verði að hámarki 3,5 metrar yfir gólfkóta, þakform er einhalla. Staðsetning innan byggingarreits er bundin.

D Fundaraðstaða og gestarými

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fundaraðstöðu ásamt áföstum gestahúsum. Byggingarreiturinn er 380 m^2 en flatarmál gólfflatar má að hámarki vera 210m^2. Hæð byggingar verði að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta, þakform er frjálst. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Í 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir eftirfarandi:

Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Tekið er mið af þessari grein skipulagsreglugerðar og eru engin mannvirki byggð nær vatni en og leyfa

AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma verður frá Hagavegi (286). Vegur er í einkaeigu Haga lóð og aðliggjandi lóða.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012. Fjöldi almennra bílastæða verða um 3. við sumarhús, gert verður ráð fyrir 0,5 bílastæðum fyrir hvert gistihúsa. Gert er ráð fyrir að bílar geti lagt inná lóð skipulagssvæðis þau stæði eru ekki sýnd sérstaklega á uppdrætti. Einnig er gerð tillaga að viðbótar bílastæðum við aðkomuveg og smáhýsi, er tillaga að staðsetningu þeirra sýnd á uppdrætti.

VEITUKERFI OG SORP

RARIK sér svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng frá Hagavegi (268)

Neysluvatn verður fengið frá Vatnsveitum Rangárþings ytra, Neysluvatnið skal uppfylla þær kröfur sem tilgreindar eru í reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001. Vatn er veitt inn á lóð frá Hagavegi.

Innan jarðarinnar er enginn réttur til nýtingar á heitu vatni. Notast verður við fjarvarmaveitu.

Fráveita er hönnuð og byggð samkvæmt þeim kröfum sem settar eru í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp m.s.br. og leiðbeiningariti UST.

Heitt vatn er veitt frá Hagavegi en tengt við núverandi veitu við Breiðuvík. Tengin er sýnd á uppdrætti.

Aðgengi að rotþróm skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits. Leitast verður við að nota umhverfisvæna rotþró lausn án siturlagna. Á svæðinu eru tvær rotþrær með siturlögn sem uppfyllir reglugerð um fráveitur og skólp, nr. 798/1999

Leiðbeinandi staðsetning fráveitu kemur fram á uppdrætti.

Leitast er við að koma í veg fyrir alla mengun við vatnið.

Ekki er gert er ráð fyrir sorpgámum á svæðinu fyrir sorp. Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12. byggingareglugerðar (112/2012) í hverju tilviki. Sorp er flokkað á staðnum.

2.4 GRÓÐURSETNING

Gert er ráð fyrir gróðri til að mynda skjól og afmarka rými. Hafa skal í huga að loka ekki fyrir útsýni út á vatn og þarf gróðurval að taka tillit til þess, þ.e. lágvaxinn. Á uppdrættinum er leiðbeinandi staðsetning á gróðri.

2.5 MINJAR

engar vísbendingar um fornleifar að sjá á vettvangi innan skipulagssvæðisins

Hvorki eru friðlýstar minjar (M) né hverfisverndaðar búsetuminjar (Þ) skráðar á jörðinni skv. aðalskipulagi. Samkvæmt Minjastofnun Íslands eru

Bent er á 2.mgr. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem er eftirfarandi:

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, frá _____2021 til _____2021 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____2021.

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

GÍSLHOLTSVATN
VERKKAUPI / EIGANDI

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
TEGUND VERKS

	LANDNÚMER:	L165214
	STAÐGR.:	8614-8-24000530
	MHL:	
GREINAGERÐ	MKV.:	1:1000,
AFSTÖÐUMYND	BLAÐSTÆRÐ:	A2
	ÚTGÁFA DAGS:	20.06.2021
	TEIKNAÐ:	SBJ

VERKNR.	RAÐNR.	ÚTGÁFA
1729		–

SVAVAJÓNS ARKITEKTÚR & RÁÐGJÖF
Svava Björk Jónsdóttir
kt: 2812782239
S: 8999958 | svavajons@svavajons.com

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.