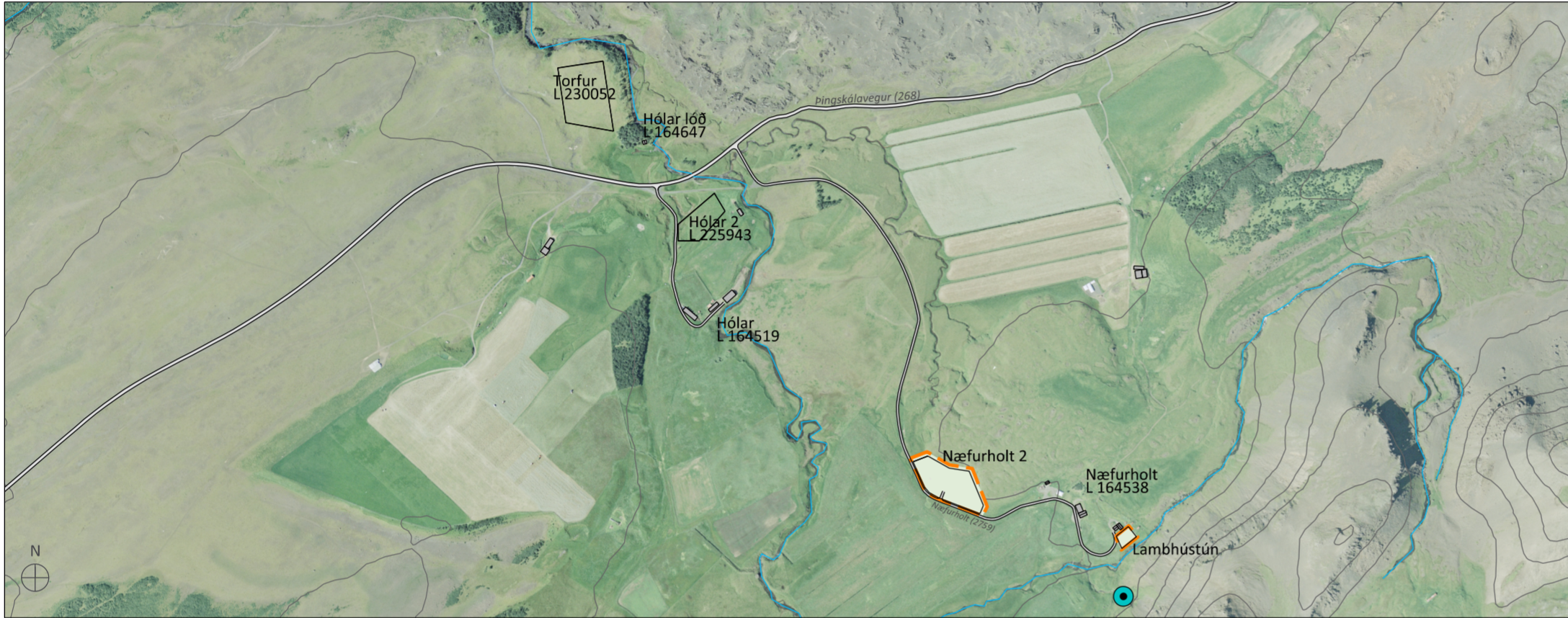
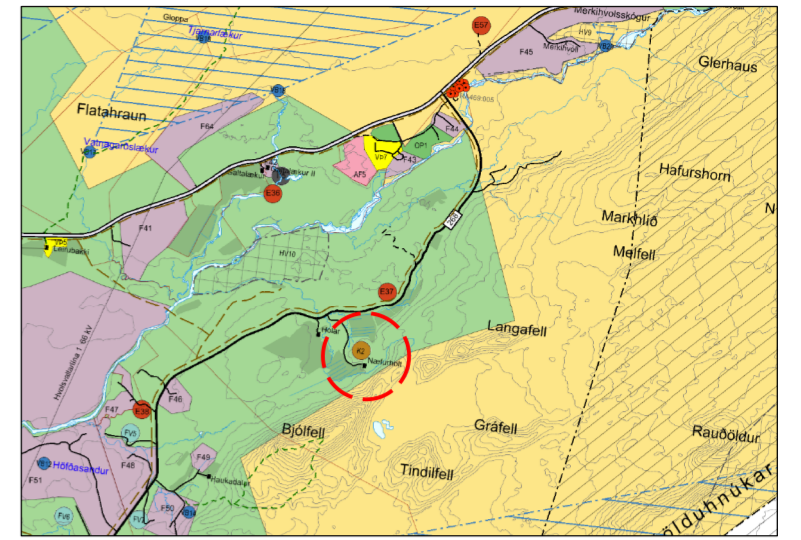


DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:1.500



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:10.000



ADALSKIPULAG Rangárþings ytra 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Minjar
- R Raflínur
- H Hreinsivirki, staðsetning leiðbeinandi
- Vegur
- 10 Lóðarnúmer
- Vatnsból
- 10 Hnit lóðar

Nr.	Austur	Norður	Nr.	Austur	Norður
1	454779,7	386975,9	10	455152,4	386839,4
2	454806,7	386986,6	11	455174,7	386857,2
3	454845,7	386964,4	12	455189,7	386838,4
4	454882,6	386958,5	13	455162,6	386816,9
5	454908,6	386895,9			
6	454902,2	386880,7			
7	454826,7	386909,4			
8	454809,1	386919,6			
9	454800,6	386929,5			

INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur yfir um 0,9 ha landspildu í landi Næfurholts (landnr. 164538) í Rangárþingi ytra. Skipulagið tekur til tveggja lóða annars vegar fyrir íbúðarhús og bílskúr og hins vegar fyrir skemmu. Aðkoma að Næfurholti (landnr. 164538) er af *Pingskálavegi (268)*, um núverandi aðkomuveg (2759).

FORSENDUR

Svæðið er gróið og stendur í jaðri hraunlendis frá nútíma. Skv. vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands eru algengustu vistgerðir á svæðinu grasengjavist, snarrótartvist og lynghraunavist.

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miðað því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhæðum, landslagi og staðháttum. 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. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða viðtækara, gildi út frá sögu, náttúru- og menningu.“

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Þar kemur fram að heimilt er að reisa stök fristundahús, íbúðarhús ásamt gestahúsi, geymslu og/ eða skemmu. Almennt skulu ný hús reist í nágrenni byggðar og/ eða veitukerfa s.s. vega, til að nýta sem best það þjónustukerfi sem fyrir er. Þar sem byggð eru stök hús fjær núverandi byggð er áhersla á góða tengingu við veitukerfi s.s. núverandi vegakerfi. Ný íbúðarhús skulu jafnaði ekki vera lengra frá stofn-, tengi- eða héraðsvegum en 2000 m. Halda skal í dreifbýlisyrifbragð sveitarfélags. Forðast skal að byggja á landi, sem ætla má að sé mjög gott til akuryrkju. Byggingar skulu jafnaði reistar utan verndarsvæða.

Fornminjar

Samkvæmt aðalskráningu fornleifa í sveitarfélaginu Rangárþingi ytra frá 2008 er ein fornleif skráð innan svæðisins en jafnframt eru skráðar fleiri fornleifar í nágrenninu og eru þær sýndar á uppdraetti. Eftirfarandi fornleif er innan svæðisins:

RA – 269:066 (tóft /fjárhús): tóftin er 13 x 7 m að stærð og virðist vera hlaðin úr torfi, í það minnsta sést hvergi grjót í henni.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Afmörkuð er 7.000 m² lóð úr landi Næfurholts (landnr. 164538) sem fær nafnið Næfurholt 2. Einnig er afmörkuð 757 m² lóð fyrir fyrir skemmu sem fær nafnið Lambhústún.

Byggingar

Skilgreindir eru tveir byggingarreitir á deiliskipulagsuppdraetti og skulu hús standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Þakgerð er frjálst.

B1 – á byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að 210 m² einbýlishús með bílskúr. Mænishæð skal vera að hámarki 6 m hæð yfir gólfkóta aðalhæðar.

B2 – á byggingarreit B2 er heimilt að byggja allt að 400 m² skemmu. Mænishæð skal vera að hámarki 7 m yfir hæð gólfkóta aðalhæðar.

Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbýrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu.

Vegir og bílastæði

Aðkoma er af *Pingskálavegi (nr.268)* og um núverandi veggtingu sem liggur að Næfurholti. Aðkomuvegur að nýrri lóð er sýndur til skýringar á uppdraetti og skulu bílastæði vera innan byggingarreits.

Veitur

Vatnsveita kemur frá einkaveitu í landi Næfurholts, sem samnýtt er af bæjunum Næfurholti og Hólum. Frárennslí frá svæðinu verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Staðsetning á uppdraetti er leiðbeinandi.

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK. Lagnir skulu fylgja vegi eftir því sem við verður komið.

Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpilátum eða í samræmi við kröfur sveitarfélags. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Hönnun og uppdraettir

Húsagerðir eru frjálst að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdraettum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Lóðablöð

Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðunum.

Frágangur lóða og umgengi

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hættu stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinnna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leifisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem er verið að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og halda þarf rekstri í dreifðum byggðum. Bætt nýting núverandi kerfa styður einnig við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppdrauttur 1:1.500
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
- Skýringaruppdrauttur 1:10.000
- Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdrauttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41.g

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og umferðarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra



Næfurholt
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
8966-001	A2	KDG	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:
1:1.500/10.000	29.04.21	

SAMÞYKKT: **TILLAGA**