



Hluti úr aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028

Hnitatalfa

Víðmiðun ISN93

Nr. X=austur Y=norður

- | | | |
|-----|-------------|-------------|
| 1. | 429855.4125 | 371034.7399 |
| 2. | 429854.8585 | 371023.7950 |
| 3. | 429872.4487 | 371011.0489 |
| 4. | 429865.8541 | 70980.7417 |
| 5. | 429844.5978 | 370979.4750 |
| 6. | 429831.1204 | 370960.6104 |
| 7. | 429790.4641 | 370972.5870 |
| 8. | 429777.3146 | 370924.3510 |
| 9. | 429799.9729 | 370889.9695 |
| 10. | 429789.2397 | 370887.3953 |
| 11. | 429790.4867 | 370867.9491 |
| 12. | 430074.1285 | 370725.2092 |
| 13. | 430120.5080 | 370797.7271 |
| 14. | 430172.1612 | 370868.7002 |
| 15. | 430190.4914 | 370889.0696 |

SKÝRINGAR

- Deiliskipulags- og löðamörk
- Byggingareitur
- Staðsetning kúluhúsa (till skýringar)
- Göngustigar (till skýringar)
- Vegur og bílastæði (till skýringar)
- Rotþró
- Veghelgunarsvæði

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafrestri til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Deiliskipulag mars 2023. Mkv. 1:1.000
Greinagerð

Deiliskipulag nær til löðarinnar sem í daglegu tali hefur verið nefnt Stakkatún og er hluti af Ægissíðu 4 í Rangárþing ytra. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Á löðinni er fyrirhugað að reisa tólf plastkúlar ásamt þjónustuhúsi.

Markmið
Að skilgreining á svæðinu verði breytt frá því að vera landbúnaðarsvæði og yfir í verslunar og þjónustusvæði með 12 plastkúlum og þjónustu sem hægt verður að bjóða uppá gistingu í allt árið.

Staðhættir
Skipulagsvæðið er löðin Stakkatún. Svæðið er stíttlent með grónum tönnum. Aðkoma að svæðinu er frá Þykkvabæjarvegi. Nú eru staðsettir tveir braggar á löðinni. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar (Stands flokkast allt svæði innan deiliskipulagsins sem tún og akurlendi með lágt verndargildi.

Vernd og náttúruvá
Engar þekktar forminnjar eru innan skipulagsvæðis. Svæðið er ekki á vatnsverndarsvæði, náttúrumjaskrá eða fríðlyst. Skipulagsvæðið er ekki staðsett á skilgreindu hættusvæði vegna náttúruvá.

Skipulagskilmálar

Skipulagsvæðið
Skipulagsvæðið er 6,5 ha að stærð. Heimilt byggingarmagn á svæðinu er 300 m² sem skiptist í 12 15 m² plastkúlar og allt að 120 m² þjónustuhús.

Um er að ræða tvo byggingareiti. Sjá deiliskipulagsupprátt og meðfylgjandi töflu:

Byggingareitur	Stærð byggingareits (m ²)	Heimilt byggingarmagn (m ²)	Fjöldi bygginga	Húsagerð
A - plastkúlar	7022	180	12	Kúluhús. Um er að ræða plastkúlar sem eru 15 m ² að grunnflétt og allt að 3 m að hæð.
B - þjónustuhús	503	120	1	Þjónustuhús. Byggingarefni timbur. Hús á einni hæð. Þakgerð frjálst en hámarksvegghæð 3 m eða hámarks hæð í mæni 3,5.

Staðsetning bygginga eru sýnd til leiðbeiningar á upprætti. Vogi og bílastæði er sýnd á upprætti. Einhverjar hlíðranir gætu orðið á mannvirkjum miðað við upprætti, en miða skal við að skipulagið sé sem næst því sem upprættur sýnir.

Hönnunarskilmálar
Plastkúlmarnir og þjónustuhúsið skulu vera staðsett þannig að heildarsýnd húsa og kúlanna sé heilsteyp og samræmt. Við uppstillingu mannvirkja skal miða við að þau takmarki sem minnst útsýni frá öðrum byggingum. Húsin skulu ekki vera hærra en 4 m og hámarks mænishæð 8 m. Mænisstefna er frjálst. Bil á milli mannvirkja skal vera nægilegt til að ekki sé hætt á að eldur ná að breiðast út á milli þeirra samþan byggingareglugerð nr. 112/2012.

Lagnir og veitur
Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert er ráð fyrir að lagnir muni liggja samhliða vegum. Haft verður samráð við byggingarfulltrúa, veitustofnani, heilbrigðisfyrirlit og aðra sem málið varðar eftir atvikum.

Fráveita: Gert er ráð fyrir að skölp verði leitt í rotþrac Fyrirhuguð staðsetning rotþró er sýnd á upprætti deiliskipulags. Gert er ráð fyrir að haft verði samráð við Heilbrigðisráðgjafi Sudurlands við uppsetningu rotþróar. Farið verður eftir reglugerum fráveitur og skölp nr. 798/1999.

Neysluvatn: Gert er ráð fyrir að neysluvatn verði tekið frá Rangárveitum.

Upphitun: Gert er ráð fyrir að notast verði við hitaveitu frá Rangárveitum.

Rafagnir: Byggingar munu tengjast dreifikerfi Rarik. Staðsetning rafagna að þjónustuhúsi og plastkúlum yrði ákveðin í samráði við Rarik og aðra sem málið varðar.

Sorphaða: Útfærsla sorphaðu verður unnin í samráði við Rangárþing ytra.

Aðkoma og bílastæði
Aðkoma inná svæðið er eins og sést á meðfylgjandi upprætti. Ekið hefur verið inná túnið á þessum stað í áráraður og er ekki lagt til að því verði breytt. Lagt er til að til hliðar við innkeyrslu verði komið fyrir bílastæði. Bílastæðið mun vera 14.4m x 13.8m (ca 55 m²) að stærð.

Skipulag á Stakkatúni má sjá á meðfylgjandi upprætti. Útfærsla vega og bílastæða gæti hlíðrast eitthvað, en áætlað er að lega þeirra verði eins og sýnt er á upprætti. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja plastkúlu.

Umhverfisáhrif
Allt deiliskipulagsvæðið er staðsett á skilgreindu tún og akurlendi með lágu verndargildi engin svæði njóta verndar innan þess. Umfang bygginga er lítið og ásjáð af nýjum byggingum mun verða takmörkuð frá Þykkvabæjarvegi.

BR. DAGS. BREYTING REKN. TEKN.



TJALDSVÆÐI OG PLASTKÚLAR Í STEKKATÚNI TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR SKIPULAG: ÖÖG
TEIKNAD: ÖÖG
SAMÞYKKT: ÖÖG
KT.

KVARNÍ: 1.000 KÖPNOVOGUR DAGS: 22.03.2023
VERKNR: TEIKN. NR. BR.
8614-DV2303 00