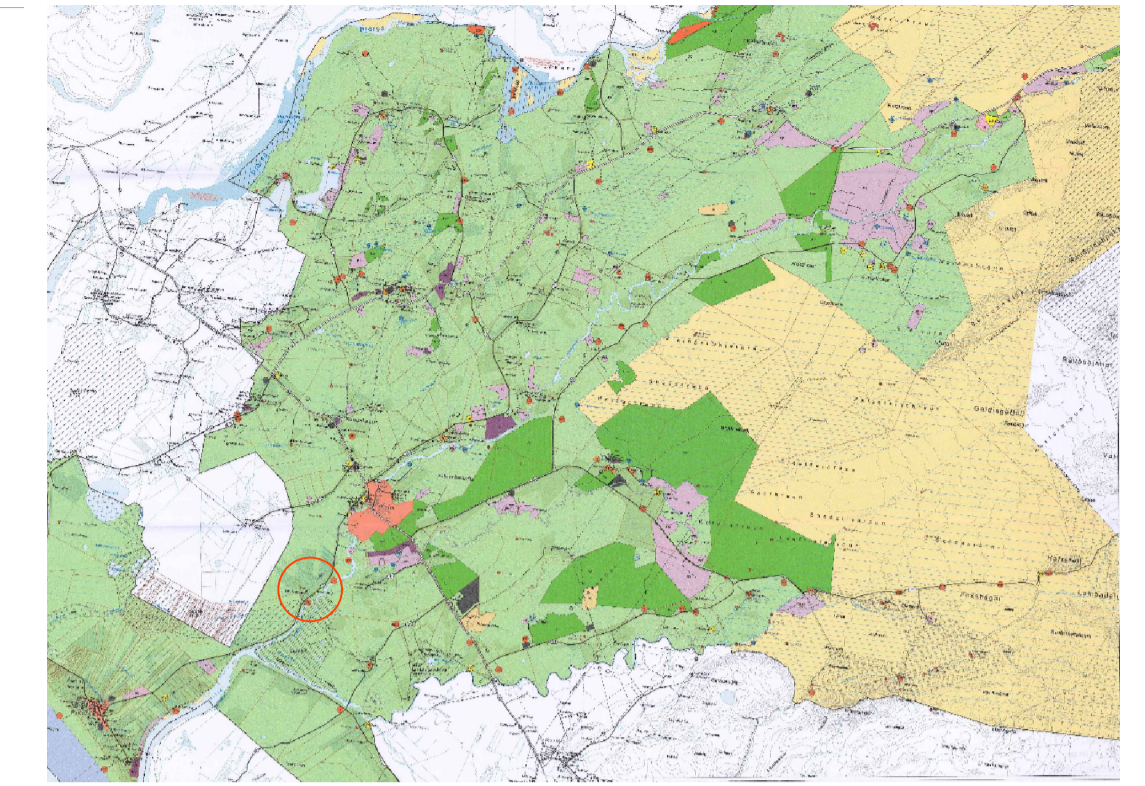


# Hrafnótir 1. Lóð úr landi Hrafnótta 1. Deiliskipulag



ADALSKIPULAG RANGÁRÞINGIS YTRA 2016-2028



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:4000

## SKÝRINGAR

- - - Mörk deiliskipulagsreits
- - - Lóðarmörk
- - - Byggingarreitir húsa
- Núverandi byggingar
- ▲▲▲ Bílastæði til skýringar
- /// Veghelgunarsvæði
- F=4,4ha Stærð lóðar
- ▶ Aðkoma að lóð
- H Hreinsivirki, leiðbeinandi staðsetning
- Vegir
- Gróður, til skýringar
- Staðsetning
- - - Helgunarlína vatnsfalls

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000

### Inngangur

Deiliskipulagið tekur til 4,4 hektara hluta svæðis úr lóð Hrafnótir 1, L165392. Markmið deiliskipulagsins er að afmarka byggingarreiti á umræddi lóð lögbýlis, fyrir íbúðarhús, bílskúra, gestahús og viðbyggingu við hlöðu auk almennra skipulagsskilmála fyrir lóðina og skilgreina aðkoma að þeim. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu en skv. Aðalskipulagi Rangárþingis ytra 2016-2028 er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Aðkoma að landinu er af þykkvabæjarvegi.

### Forsendur og staðhættir

Lóðin Hrafnótir 1 liggur austanmegin við Þykkvabæjarveg og liggur að Ytri-Rangá. Aðkoma að landinu er frá Þykkvabæjarvegi nr.25.

### Forminjar

Engar forminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu. Finnst áður ókunnar forminjar ver að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### Náttúruvá

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austanlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkast næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur.

### Tengsl við aðrar áætlanir

Landskipulagsstefna 2015-2026.  
Í landskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli: "Skipulagsáætlanir sveitarfélaga markí stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvörðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhæðum, landslagi og staðarhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni í vörðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar."

### Deiliskipulag - skilmálar

**E1:** Heimilt er að reisa innan byggingarreits: Eitt 160m<sup>2</sup> einlyft íbúðarhús. Eitt 100m<sup>2</sup> gestahús. Eina 160m<sup>2</sup> stakstæða bílgeymslu. Heimilt er að fara útfyrir byggingarreit með þakúthengi, skyggni og verandir.

**E2:** Heimilt er að reisa innan byggingarreits: Eitt allt að 400m<sup>2</sup> einlyft eða tvílyft íbúðarhús með stakstæðri eða innbyggðri bílgeymslu. Hámarks mænishæð miðað við full frágengin jarðveg er 7,5m. Eitt 120m<sup>2</sup> gestahús eða skemmu. Heimilt er að fara útfyrir byggingarreit með þakúthengi, skyggni og verandir.

**V1:** Heimilt er að endurnýja núverandi hlöðu og byggja við hana og stækka innan byggingarreits. Stækkun hlöðunnar má aðeins vera á norður gaffi og á austur hlið hennar.

### Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðunum er af Þykkvabæjarvegi nr.25, sem er tengivegur. Aðkomuvegir eru sýndir á upprætti. Bílastæði verða innan byggingarreita.

### Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum. Neysluvatn verður fengið frá vatnsveitu Rangárþingis ytra og Ásahrepps. Frárænnis verður veitt í hreinsivirki innan lóðar og er leiðbeinandi staðsetning sýnd á upprætti. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárænnislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerðum fráveitu og skól nr. 789/1999, með síðari breytingum.

### Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreit húsa, fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu og hæðir á frárænnis- og vatnslögnum svo og kvæðir um inntök veitustofnana. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblæði.

### Frágangur lóðar

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sínu sem snyrtilegustu svo ekki stafi hættu af búnaði eða munum innan þess né sé óðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilina leyfa. Lýsing skal má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpóðunum.

### Ofanvatn

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

### Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallarsýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi annar ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi slökkvibíla að vatni s.s. aðgengi að Ytri-Rangá. Brunavarnir verða unnar í samráði við Brunavarnir Rangárvallarsýslu og miða við brunaálag bygginga.

### Sorp

Sorpgæmslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgæmslu skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Leitast skal við að flokka sorp eins og kostur er og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Um meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### Málsmeðferð umsagnaraðila

Deiliskipulagið er unnið í samráði landeigenda og sveitarfélags.

### Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar í (mánuður) (2024 ártal).

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd Pann .....20.....

og í sveitastjórn Rangárþingis Ytra þann .....20.....

Tillagan var auglýst frá .....20.....

með athugasemdarfresti til .....20.....

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnatínda

þann .....20.....

.....

<b>Sturla Thor Jonsson Architect</b>	
<small>ARKITEKT F.A. KT:20450-0209, Weimorförise 55, 12045 Berlin, Sími 695 1752, sturla@sturlathorjonsson.com</small>	
Staðsetning verks:	Hrafnótir 1, Djúparhreppi, Rangárþing Ytra. L165392
Tegund verks:	Deiliskipulagsbreyting
Heiti teikningar:	Deiliskipulagsuppráttur
Blaðstærð:	A1
Útgáfudagur teikningar:	02.04.2024
Verknúmer:	1138
Mælikvarði:	1:1000 og 1:4000
Teiknúmer:	<b>1138-00-01</b>
Breyting nr:	-