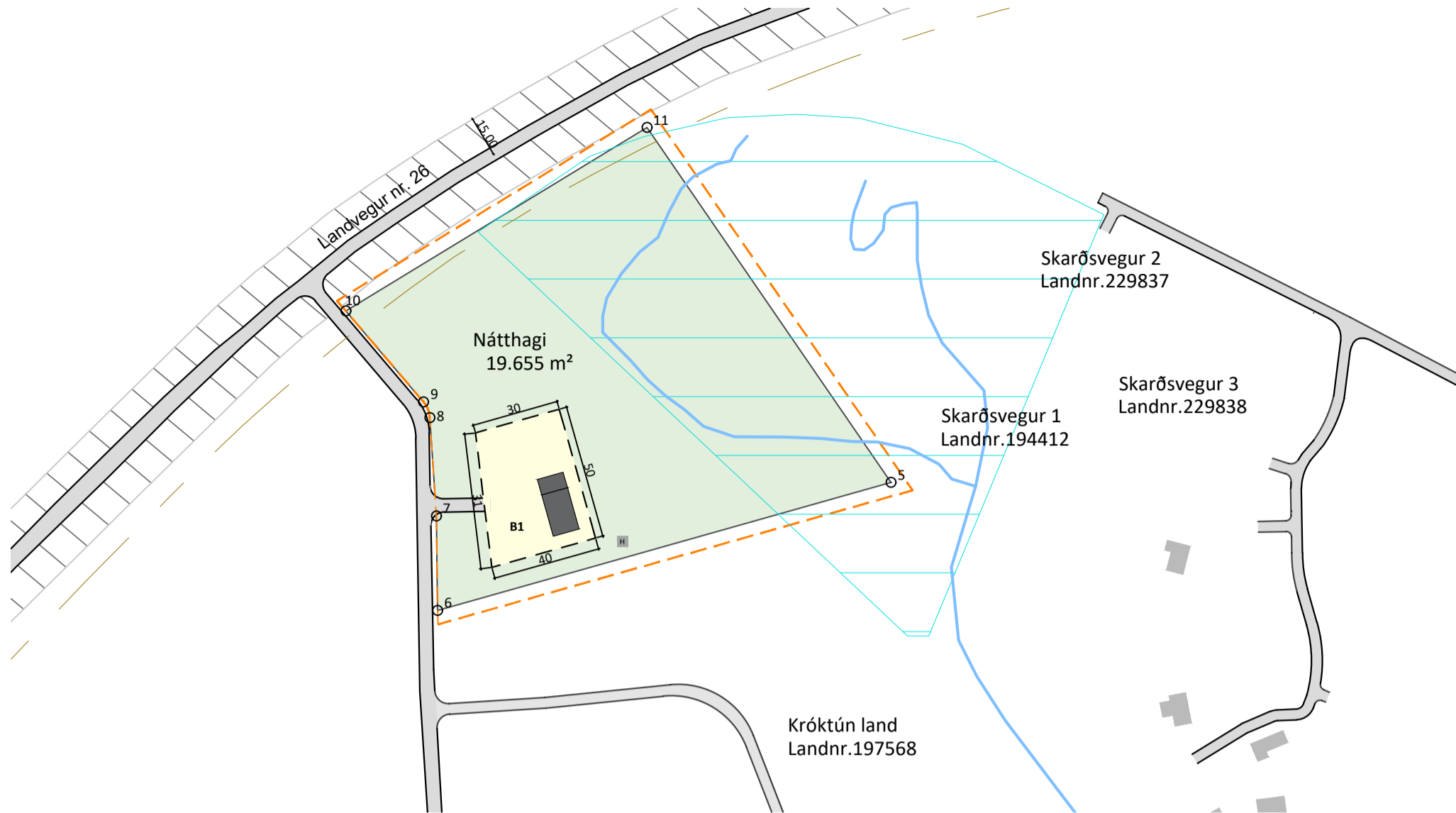


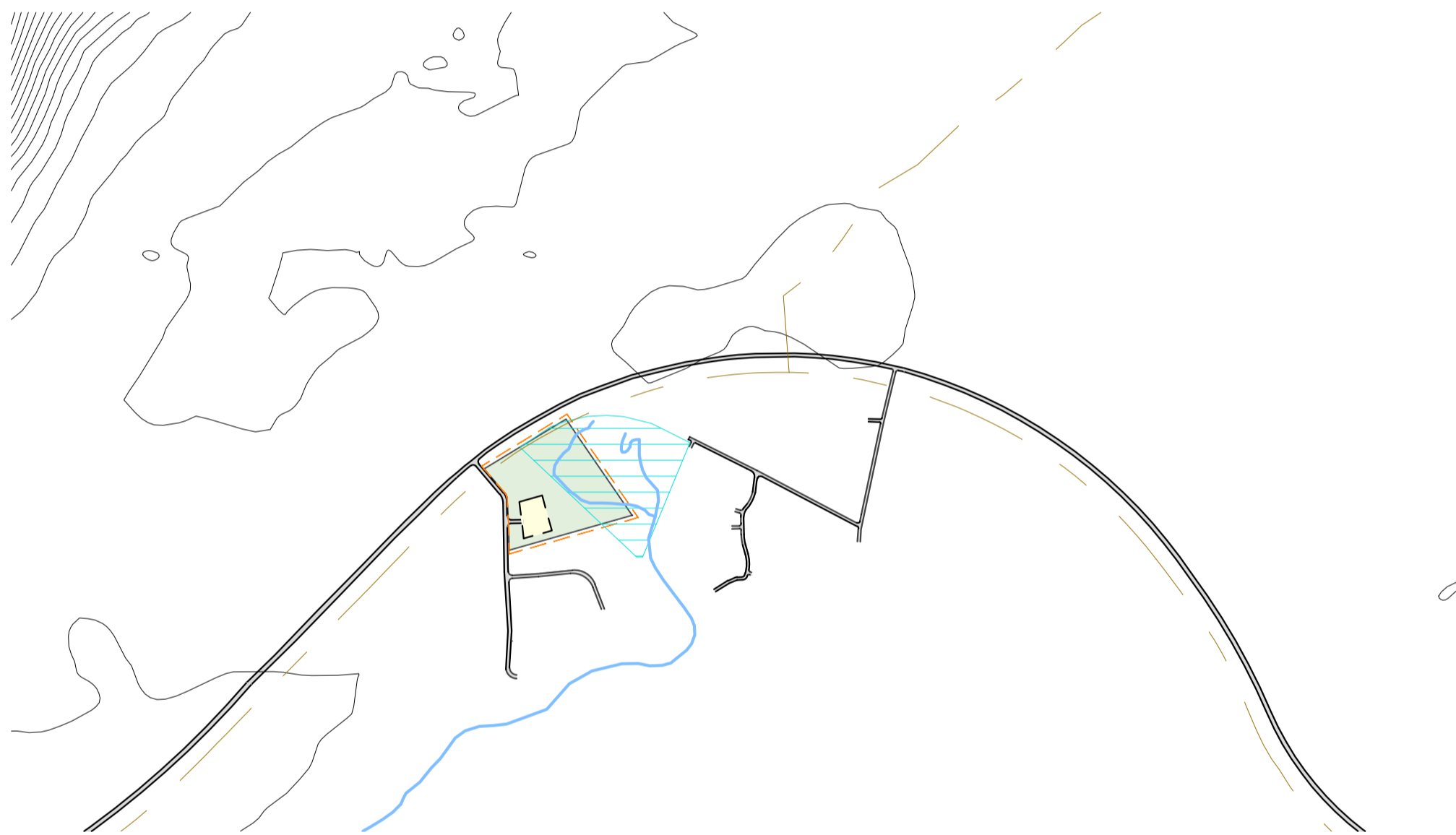
# Nátthagi, lóð úr landi Króktúns

## Deiliskipulag

## Rangárþing ytra



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:2000



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:7500

### GREINARGERÐ

#### Inngangur

Deiliskipulagið tekur yfir Nátthaga, um 2 ha landspildu úr landi Króktúns (Inr. 164986) í Rangárþingi ytra. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsi og bílskúr.

#### Forsendur

##### Landsskipulagsstefna 2015-2026

Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að öþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruvafar.

##### Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Þar segir að heimilt er að byggja íbúðarhús og tengdar byggingar, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar á landbúnaðarsvæðum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer mögulegt byggingarmagn eftir stærð lands. Þar sem lóð er allt að 3 ha er heimilt að hafa nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús. Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall.

Svæðið er staðsett innan fjarsvæðis vatnsbóla og að hluta til innan grannsvæðis. Grannsvæði er sýnt á uppdraðti. Utan við brunnsvæðið skal ákvarða grannsvæði vatnsbólsins og við ákvörðun stærðar þess og lögunar, skal taka tillit til jarðvegsþekju svæðisins og grunnvatnsstrauma sem stefna að vatnsbólinu. Verndarúsvæðið fjar- og grannsvæða, skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br. eru þessi: „Á grannsvæðum er óheimilt að nota eða hafa birgðir af efnum, sem geta mengað grunnvatn. Hér er m.a. átt við olíu, bensín, og skyld efni, salt, eiturefni til útrýmingar skordýrum eða gróðri og önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn. Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða sambærilegar byggingar á svæðinu. Vegalagning, úburðarnotkun og önnur starfsemi skal vera undir ströngu eftirliti“.

#### Formminjar

Samkvæmt aðalskráningu formminja í Rangárþingi ytra frá 2020 er ekki að finna skráðar formminjar innan þeirrar landspildu sem skipulagið nær til.

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

#### Skipulagsskilmálar

##### Byggingar

Skilgreindir er einn byggingarreitur á deiliskipulagsuppdraðti og skulu hús standa innan hans. Ekki eru gerðar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur en mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi. Þakgerð er frjál. Mænishæð skal vera að hámarki 6 m yfir gólfkóta jarðhæðar.

**B1** - á byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að 160m<sup>2</sup> íbúðarhús, 1-2 hæðir og allt að 60 m<sup>2</sup> bílskúr. Heildarbyggingarmagn innan reits getur verið allt að 220m<sup>2</sup>

##### Vegir og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæði er af Landvegi(26) og þar af afleggjara að Króktúni. Vegur og afleggjari eru sýnd á uppdraðti og skulu bílastæði vera innan byggingarreits.

##### Veitur

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK og mögulegt er að tengjast ljósléiðara. Vatnsveita kemur úr upptakalindum Skarðslækjar.

Leitast er við að lagning fylgi vegum.

Frárennslí á svæðinu verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Hafa ber í huga að svæðið er á fjarsvæði vatnsverndar.

##### Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir amk. þremur sorpilátum eða í samræmi við kröfur sveitarfélags. Sorpgeymslu skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Um sorphirðu fer, skv. reglum sv.félags hverju sinni.

#### Almennir skilmálar

##### Hönnun og uppdraðti

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- blöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Á aðaluppdraðtum 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

Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir. Bent er jafnframt á þann kost að beina öllu vatni sem rennur af húsbökum og öðrum hörðum flötum í rigningum og leysingum beint aftur ofan í jarðveg svo nálægasti viðtaki geti tekið við ofanvatninu.

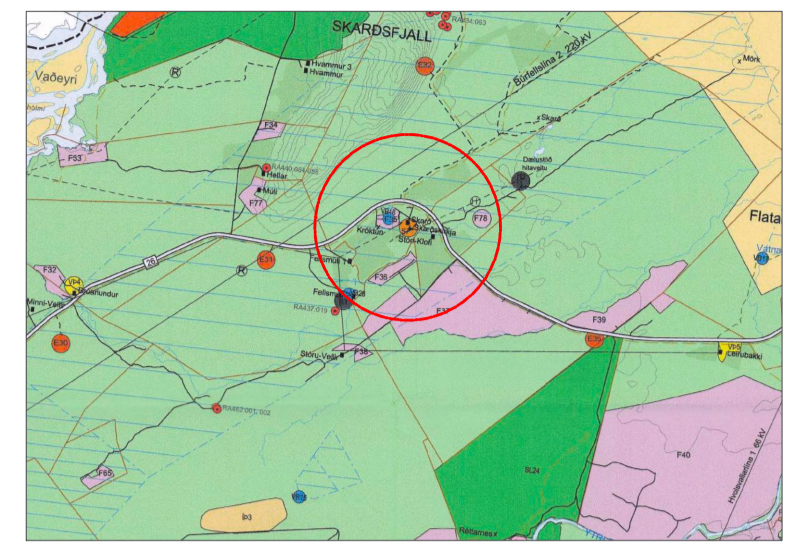
##### Frágangur lóða og umgengni

Gæta skal að byggð gangi ekki að öþörfu á land og nærliggjandi umhverfi. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hættu stafi af búnaði eða munum innan þess né 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. Þar sem gróðri er raskað er æskilegt að hafa aðgerðum þannig að möguleiki sé að flýta fyrir endurgæðslu með því að varðveita efsta svarðlag við framkvæmd og nýta það við frágang svæðis svo það falli betur að nærumhverfi.

##### Umhverfisáhrif

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið er talið falla vel að stefnu og skilmálum aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 og landsskipulagsstefnu er varðar skipulag í dreifbýli. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

#### SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar - leiðbeinandi staðsetning
- Reiðleið
- Vegur
- Veghelgunarsvæði - 15 m til beggja hliða frá miðlinu
- Vatnafar
- Vatnsvernd 2 - grannsvæði vatnsbóla
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Hnit lóðar

#### HNITASKRÁ

Nr.	Austur	Norður
5	445378.204	389461.418
6	445209.091	389413.673
7	445208.611	389448.889
8	445206.220	389485.592
9	445203.844	389491.438
10	445174.902	389525.312
11	445287.240	389593.777

#### SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppdraðtur 1:2000
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
- Skýringaruppdraðtur 1:7500
- Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdraðtur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

#### SAMPÝKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 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. Rangárþings ytra \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins \_\_\_\_\_

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Nátthagi, lóð úr landi Króktúns

Rangárþingi ytra

Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
8901-001	A2	HH	ÁJ / SOS
MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:2.000	10.11.2021	---	
SAMPÝKKT:	<b>TILLAGA</b>		