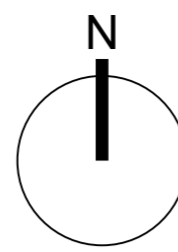




Uxahryggur 2, RANGÁRÞINGI YTRA

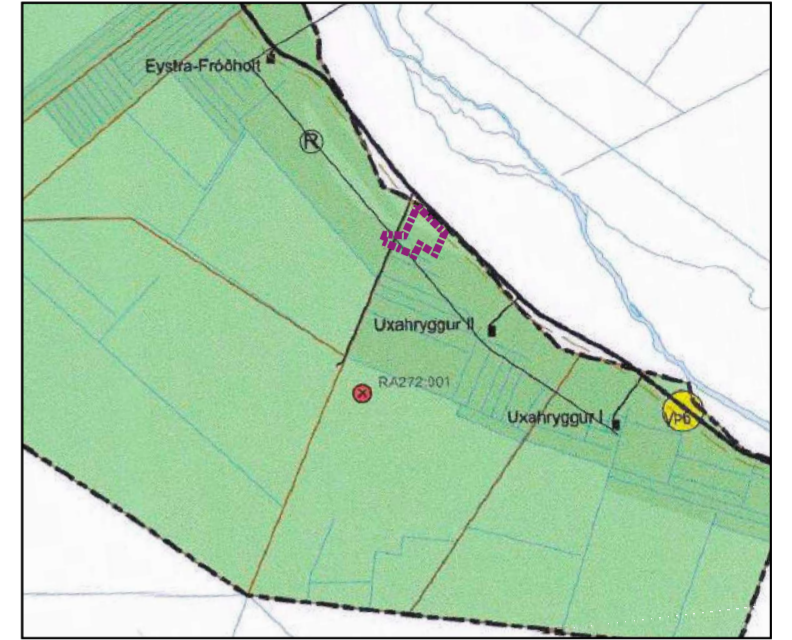
Tillaga að deiliskipulagi



Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____ 20__.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _____ til _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Rangárþings ytra 2017-2029. Mkv. 1:50.000

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða skipulag fyrir frístundahús á fjórum lóðum á landi sem áður tilheyrðu Uxahrygg 2 í Rangárþingi ytra. Lóðirnar eru: Háigarður L235143, Bugurinn (Uxahryggur 2) L211029, Sóleyjartún (Uxahryggur 2 lóð 4) L212279 og Litli-Bær (Uxahryggur 2 lóð 3) L212278.

Í gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Skipulagið byggir á heimildum í kafla 2.3.8 um stakar framkvæmdir á landbúnaðarlandi.

Lóðirnar eru u.þ.b. 500 - 700 metra frá bæjarhúsum á Uxahrygg 2 og liggja upp að lóðinni Markhóll (L211028) sem er skráð lögbýli. Í gildi er deiliskipulag Markhóls með aðkomuleið um land Eystri-Friðhóls sem nýst getur nýjum lóðum. Að auki liggur fyrir staðfest samkomulag um nýja aðkomu að svæðinu í gegnum land Markhóls, með sömu tengingu við þjóðveg.

Aðstæður

Skipulagssvæðið er tún sem hefur verið tekið úr ræktun en í staðinn eru ræktuð þar skjólbelti. Nokkur smáhýsi og minni aðstöðuhús eru á svæðinu.

Engar fríðlysar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins. Bent er á 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2021) finnst áður óþekktar minjar á svæðinu.

Skipulagsögn

Landamerki og kortagrunnur eru fengin úr Landeignaskrá Þjóðskrár og eru upplýsingar um heiti, landnúmer og landstærðir sóttar þangað. Loftmynd er frá Microsoft online maps service. Skipulagið er teiknað í ISN93 hnitakerfi.

Skipulag

Markmið þessarar skipulagsáætlunar er að skapa skilyrði fyrir byggingu mannvirkja sem þjóna þörfum landeigenda með lágmarks riski og umhverfisáhrifum. Leitast skal við að samræma form, efnis- og líttaval húsa. Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Heimilt verður að byggja á hverri lóð frístundarhús, < 150m² og gestahús < 40m², mænishæð < 6m, og önnur smáhýsi sem eðlilegt getur talist að tilheyra frístundarhúsi, s.s. gróðurhús, geymslu, baðhús o.þ.h., allt að 250m². Heildar byggingarmagn á svæðinu er þannig 1000m² sem samsvarar nýtingarhlutfalli = 0,0264.

Byggingareitir eru almennt 10m frá lóðarmörkum sem tryggir viðunnandi fjarlægð frá nágrennum en skapar möguleika á haga niðurröðun mannvirkja eftir hentugsemi. Þó eru gerðar nokkrar undantekningar þar sem að nú þegar standa mannvirki á stöðuleyfi, en þar er miðað við 5m frá lóðarmörkum. Við byggingu húsa á skipulagssvæðinu skal þó taka tillit til útsýnis og næðis næstu nágrenna og eiga samráð við þá á framkvæmdastigi. Núverandi smáhýsi og aðstöðuhús á staðnum falla eftir atvikum undir skilmála skipulagsins við samþykkt þess.

Tenging við Landeyjaveg nr. 252 er þegar til staðar.

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Frárennslu frá byggingum skal leitt í lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að próm til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag hreinsivirkja og annarra lagnakerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Rangárvallasýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgröfnum safntanki í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

Umhverfisáhrif

Skipulagssvæðið er innan svæðis sem Náttúrufræðistofnun Íslands skilgreinir sem mikilvægt fuglasvæði. Reiknað er með að uppbygging á svæðinu muni engu að síður hafa takmörkuð áhrif á fuglalíf, þar sem öll uppbygging á sér stað á landi sem þegar hefur verið raskað. Mögulega mun geta átt sér stað fjölgun mó- og skógarfugla með aukinni friðun og ræktun.

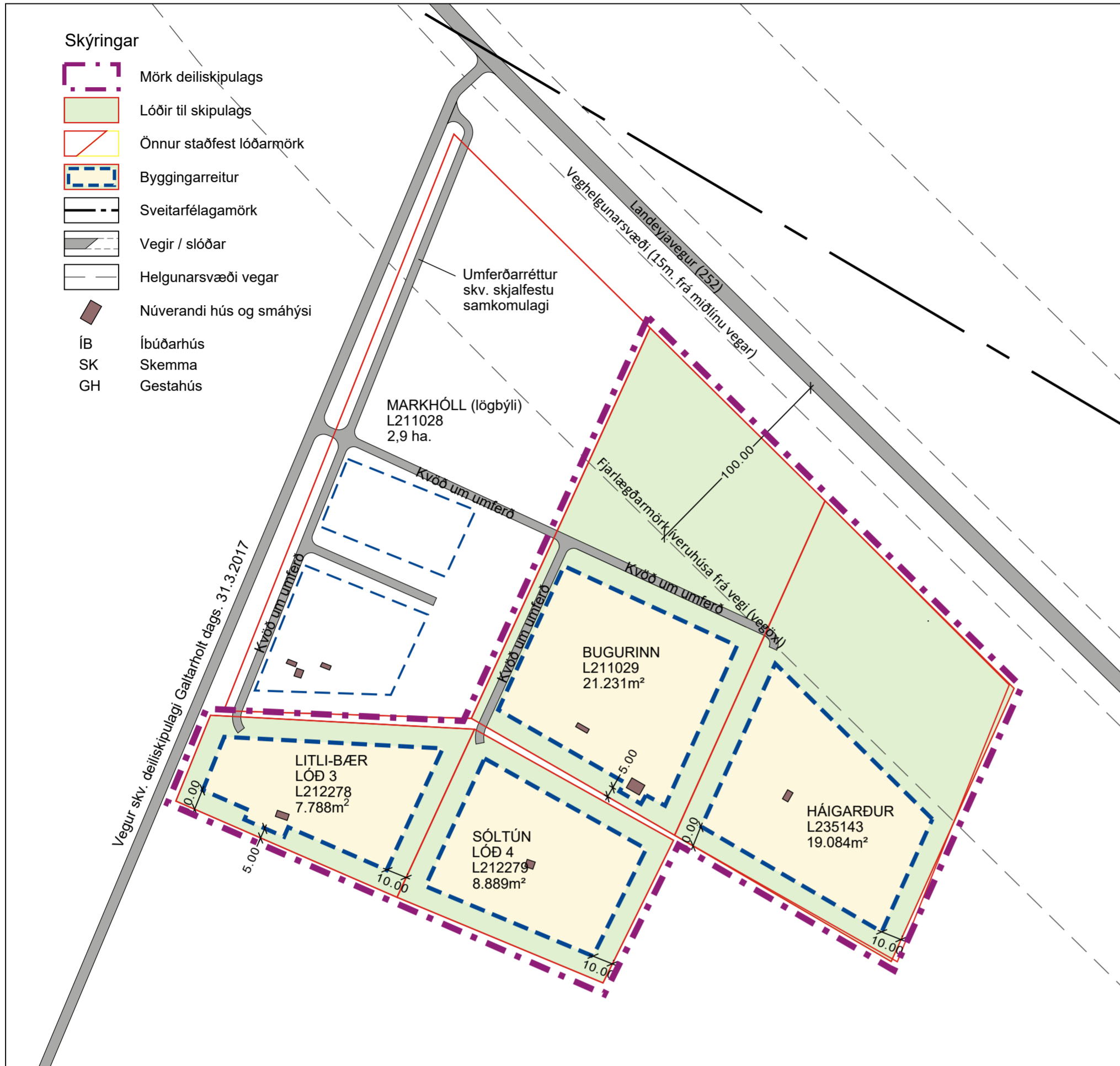
Þar sem allar framkvæmdir fara fram á þegar röskuðu landi verða umhverfisáhrif að því leyti lítil. Uppskipting lands og sala lóða í dreifbýli til einstaklinga mun þó að líkindum hafa áhrif á ásýnd og yfirbragð sveitar með bygging mannvirkja, ræktun, uppgræðslu og mögulegri friðun lands fyrir beit.

Með fjölgun íveruhúsa í dreifbýli er stuðlað að fjölgun fólks á svæðinu, sem hefur jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir tekjustofna sveitarfélagsins.

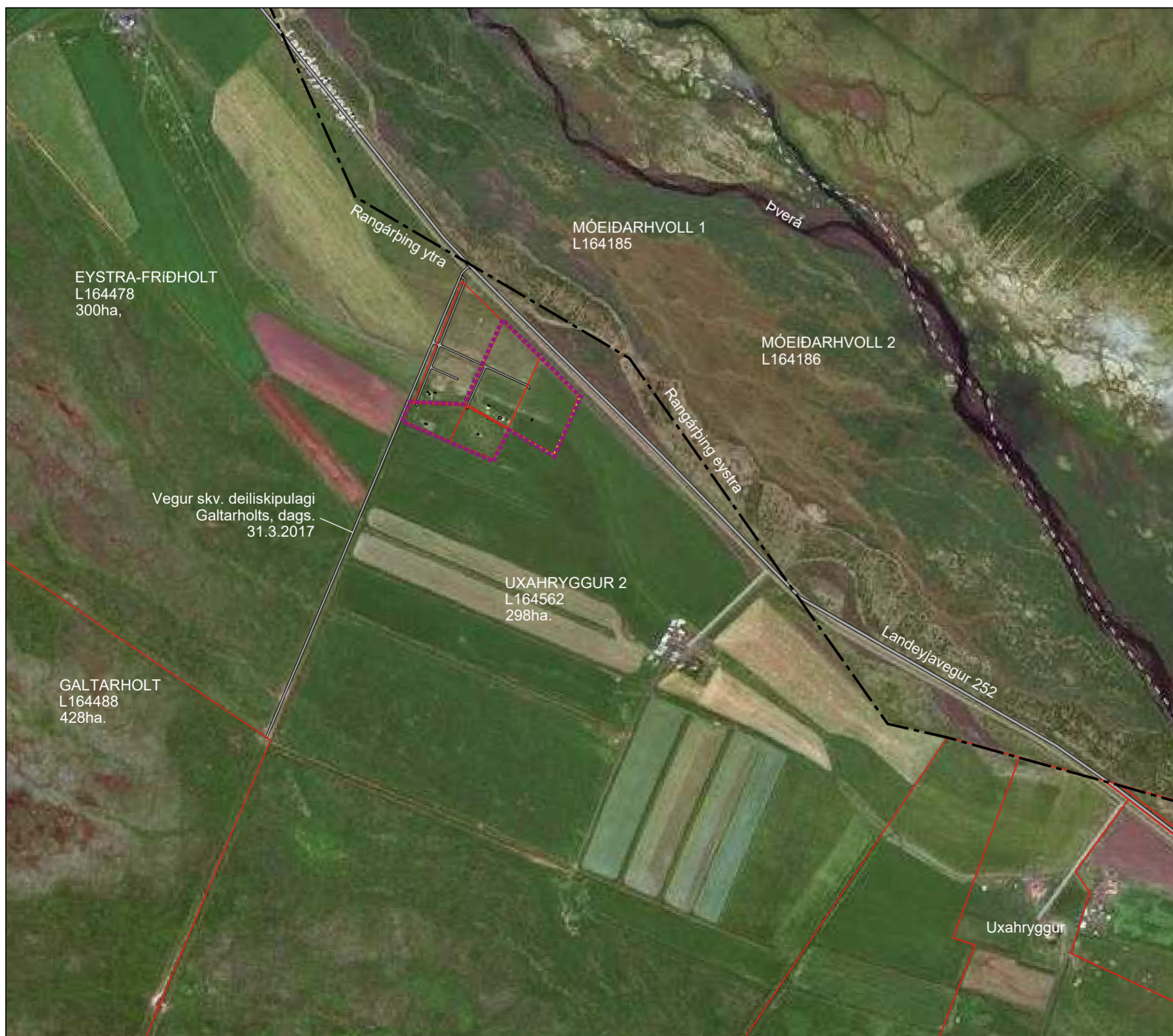
Rangárþing ytra	Verknr. 2021-36
Uxahryggur 2	mkv. 1:2000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Samþykkt:	hnitakerfi ISN 93
	dags. 17. maí 2023



Landhönnun síf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyraveggi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is



Deiliskipulag í mkv. 1:2000



Afstöðumynd í mkv. 1:10000