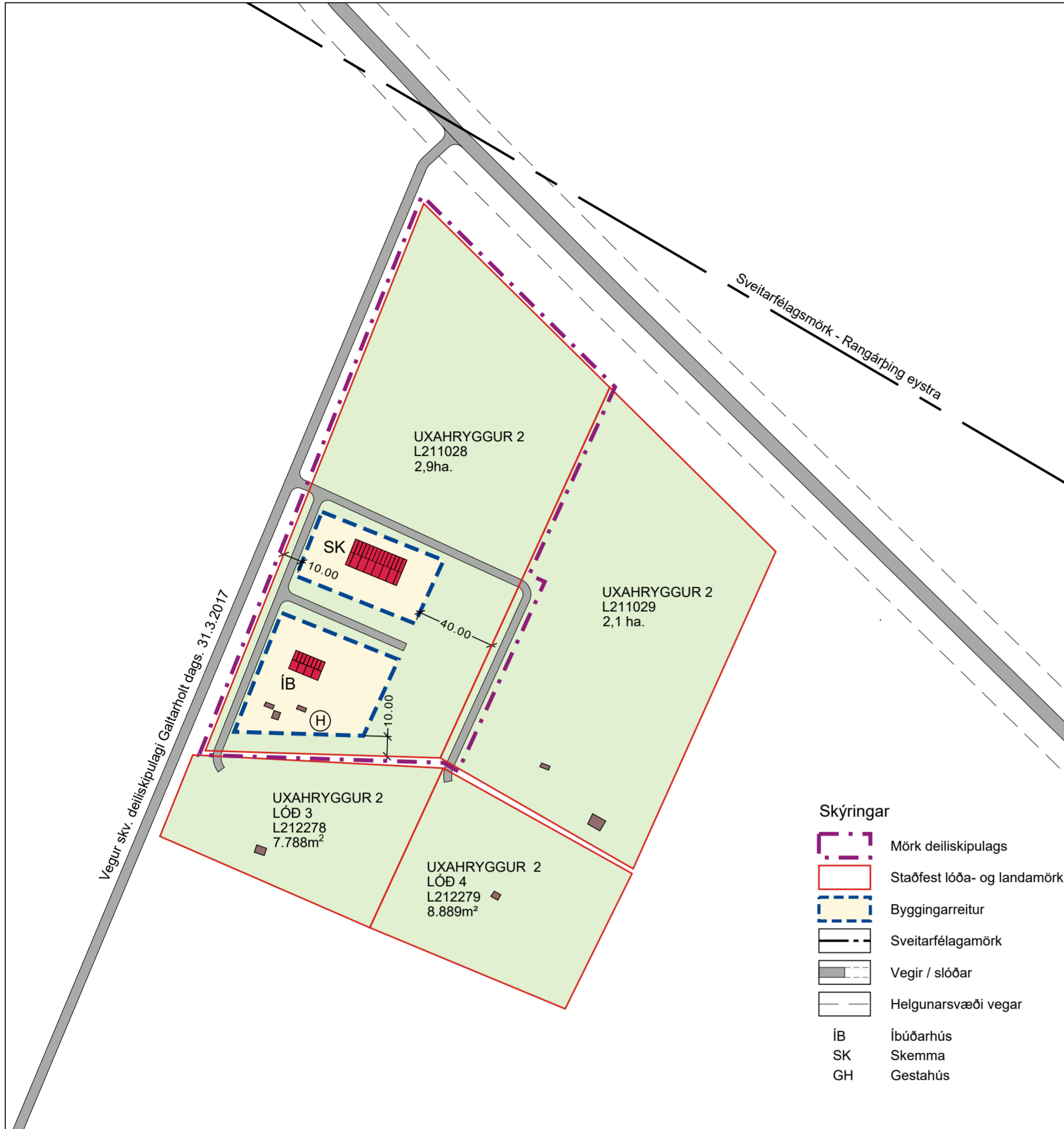
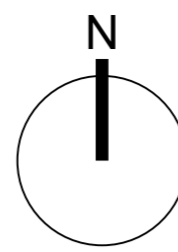




Uxahryggur 2, RANGÁRÞINGI YTRA

Tillaga að deiliskipulagi



Deiliskipulag í mkv. 1:2000, staðsetningar bygginga til viðmiðunar

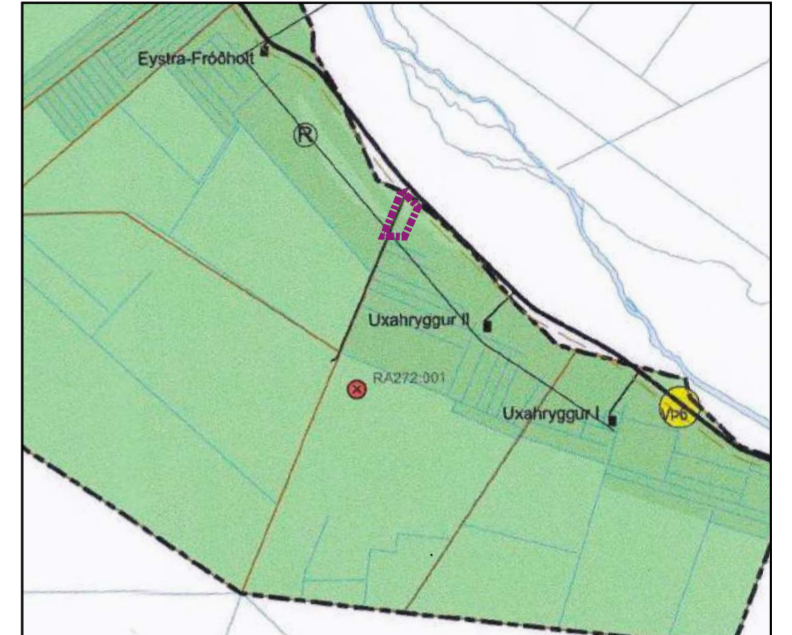


Afstöðumynd í mkv. 1 : 10.000

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 upprætti aðalskipulags Rangárþings ytra 2017-2029. Mkv. 1:50.000

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða skipulag sem nær til einnar lóðar, Uxahryggur 2, landnr. 211028, úr landi Uxahryggur 2, landnr. 164562, í Rangárþingi ytra. Gert er ráð fyrir tveim byggingarreitum á lóðinni; nyrðri og syðri, sem eru aðskildir með vegslóða, sem fyrir er á skipulagssvæðinu.

Innan nyrðri byggingarreitar er gert ráð fyrir skemmu en einbýlishúsi og gróðurhúsi innan syðri byggingarreitar.

Í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í greinargerð aðalskipulags, grein 2.3.1. Landbúnaðarsvæði, stendur: "Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæði" og "Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru."

Lóðin sem um ræðir er ein af fjórum sem standa saman, u.þ.b. 750 metra frá bæjarhúsum á Uxahrygg 2. Einnig er búið að samþykka byggingu nokkurra húsa í landi Galtarholts, sem tengist Landeyjavegi um sama afleggjara og lóðirnar fjórar að Uxahrygg 2.

Aðstæður

Skipulagssvæðið er tún sem hefur verið tekið úr ræktun en í staðinn eru ræktuð þar skjólbelti

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

Skipulagssvæðið er innan svæðis sem Náttúrufræðistofnun Íslands skilgreinir sem mikilvægt fuglasvæði, en uppbygging á svæðinu mun hafa hverfandi áhrif á fuglalíf, þar sem öll uppbygging á sér stað á landi sem þegar hefur verið raskað.

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

Deiliskipulagstillagan byggir á stefnu og heimildum í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra, grein 2.3.1 Landbúnaðarsvæði, og töflu 1 um byggingar á landbúnaðarlandi sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarða. Heimiluð er bygging eftirtalinnar bygginga á lóðinni:

- Einbýlishús með bílskúr ásamt gestahúsi og/eða gróðurhúsi, mænishæð < 5m, samtals 350m²
- Skemma allt að 400m², mænishæð < 7m.

Nýtingahlutfall fyrir landspildur 3-15ha. skv. töflu 1 er 0,03 og að hámarki 3.000m² samanlagt. Byggingarmagn fellur innan þessa hlutfalls.

Markmið þessarar skipulagsáætlunar er að byggja mannvirki sem þjóna þörfum landeigenda með lágmarks raski og umhverfisáhrifum. Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

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. Frárennsli frá byggingum skal leitt í rotþró. Tryggt aðgengi skal vera að rotþró til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag rotþróa, lagna og annarra veitukerfa 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 niðurgrofnum safntanki í samræði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

Umhverfisáhrif

Þar sem allar framkvæmdir fara fram á þegar röskuðu landi verða umhverfisáhrif lítil.

Nýjar byggingar setja alltaf svip á umhverfi sitt og eru sjónræn áhrif þeirra huglæg, en með fjölgun íbúðarhúsa í dreifbýli er stuðlað að fjölgun íbúa 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. 20. des. 2021



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