

# Háteigur í Þykkvabæ

## Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000

### GREINARGERÐ

#### 1. INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Háteig í Þykkvabæ (landnr. 165390) tekur til byggingar núverandi íbúðarhúss, fyrirhugaðs bílskúrs og allt að þriggja gestahúsa. Landeigandi hyggst byggja allt að þrjú 40 m<sup>2</sup> gestahús innan lóðar, 27 m<sup>2</sup> þvottahús og 50 m<sup>2</sup> bílskúr. Hluti eldra íbúðarhúss verður nýtt sem gestahús fyrir ferðamenn. Gert er ráð fyrir allt að 25 gestum innan lóðar.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 en þar er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í þéttbýli, en breyting á landnotkun er á lokastigi. Skipulagssvæðið er um 0,24 ha.

#### 2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Guesthouse Háteigi er með gistingu fyrir ferðamenn á efri hæð í íbúðarhúsi. Fyrirhugað er að byggja 50 m<sup>2</sup> bílskúr við íbúðarhúsið, stakstæðu 27 m<sup>2</sup> þvottahúsi ásamt allt að þremur 40 m<sup>2</sup> gestahúsum, fyrir allt að fjóra gesti í hvoru húsi.

Aðkoma að lóðinni er af Bræðraborgarstíg og um núverandi aðkomuveg.

Skipulagssvæðið er grasi gróið. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint þéttbýli og annað manngert land, einnig er svæðið innan Suðurlandsundirlendis og því mikilvægt fuglasvæði.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

#### 3. DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað.

#### Lóð og byggingarheimildir

Afmörkuð er 0,24 ha lóð, innan lóðar er heimilt að byggja allt að 268 m<sup>2</sup> íbúðarhús með bílskúr, stakstætt 27 m<sup>2</sup> þvottahús og allt að þrjú gestahús, 40 m<sup>2</sup> að stærð.

Mænishæð íbúðarhúss getur verið allt að 8,0 m og gestahúsa allt að 4,0 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga og við núverandi byggingar á bæjarforfurni.

#### Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðinni er af Bræðraborgarstíg og um núverandi aðkomuveg. Bílastæði eru innan lóðar.

#### Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps sem og ljósléiðarakerfi.

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Innan lóðar er eitt hreinsivirki og verða nýjar byggingar tengdar því í samræmi við eftirfarandi reglugerð. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirki til tæmingar.



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 1:1000

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpplátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

#### 4. ALMENNIR SKILMÁLAR

##### Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

##### Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

##### Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

##### Frágangur lóða og umgengi

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að öþörfu. Lóðarhafa

er skylt að ganga snrytilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma.

Lýsing skal vera lágstemmd og beint að aðkomu lóða og húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

##### Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

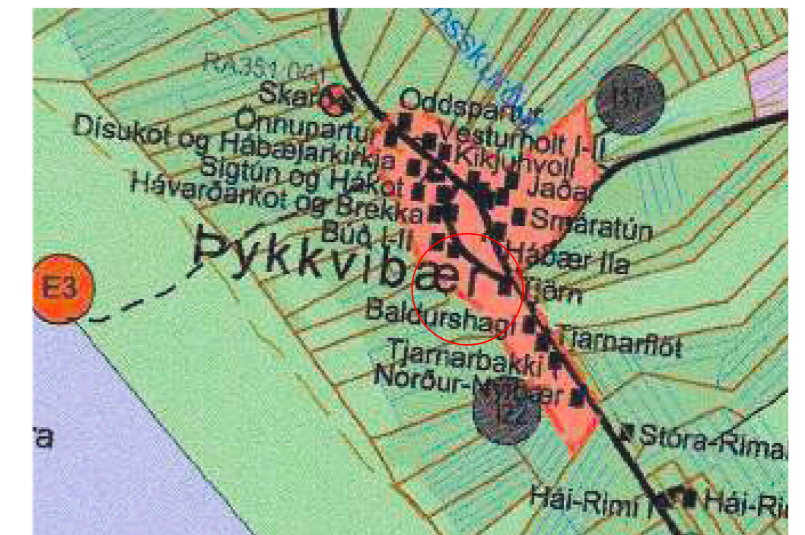
#### 5. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Staðsetning nýrra mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingu og nýtir sömu aðkomu og veitur. Starfsemin innan lóðar svarar eftirspurn ferðamanna um gistingu innan sveitarfélagsins. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið í sveitarfélaginu.



## Rangárþing ytra



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

### SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Byggingareitir húsa
- Lóð
- Núverandi byggingar
- Bílastæði til skýringar
- Gróður til skýringar
- Hreinsivirki - leiðb. staðs.
- Gangstétt til skýringar
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning

### Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

### SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 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 athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

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



Háteigur í Þykkvabæ

Rangárþing ytra

Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLADSTÆRÐ:	UNNID:	RÝNT:
103865-DSK-V02	A2	MS	MBG

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:1000	09.02.2024	---

SAMPYKKT:

TILLAGA