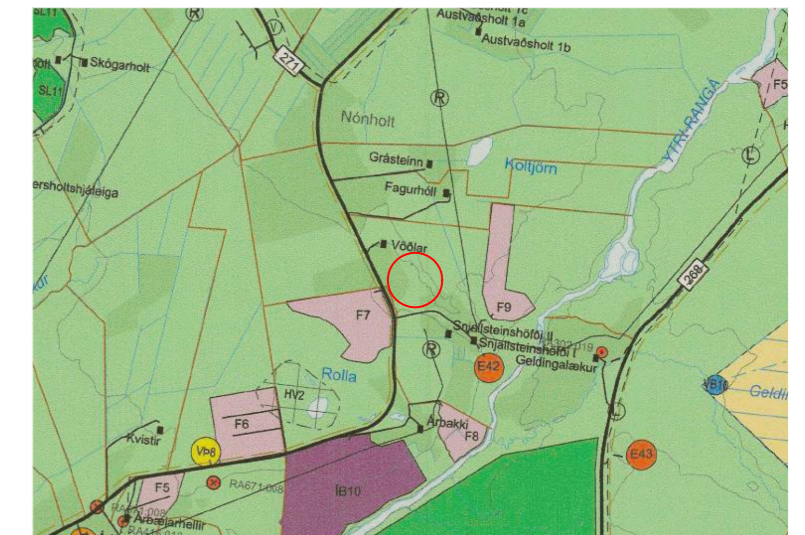


# Snjallsteinshöfði 4

## Deiliskipulag



Rangárþing ytra



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

- Mörk deiliskipulagsreits
- Öryggissvæði vega
- Nýjar byggingar - til skýringar
- Byggingareitir húsa
- Veghelgunarsvæði
- Lóðarmörk HMS
- Núverandi byggingar
- Vegur
- H Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning

Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

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 athugasemdafrest til \_\_\_\_\_

f.h. Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

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



Snjallsteinshöfði 4  
Rangárþing ytra  
Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
109248-DSK-V01	A2	MS	ABH/SOS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:2000	11.07.2024	---	

SAMÞYKKT: **TILLAGA**

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:2000

GREINARGERÐ

### 1. Inngangur

Deiliskipulag fyrir Snjallsteinshöfða 4 í Rangárþingi ytra (landnr. 235976) tekur til afmörkunar 6,9 ha svæði undir 3 byggingarreiti fyrir 2 íbúðarhús, 2 frístunda- og eða gestahús og skemmu. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland. Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreiti og aðkomu að svæðinu. Innan lóðar er heimilt að byggja allt að 1800 m<sup>2</sup>.

### 2. Forsendur og staðhættir

Fyrirhugað er að byggja upp á landi Snjallsteinshöfða 4.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er um að ræða tún og akurlendi. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

Engar þekktar minjar eru innan svæðis. Finnist áður ókunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. Laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### 3. Deiliskipulagsskilmálar

Skilgreindir eru þrjú byggingarreiti á deiliskipulagsupprætti. Byggingar standa innan þeirra.

**B1** - Heimilt er að byggja allt að 350 m<sup>2</sup> tveggja hæða íbúðarhús með sambyggðum bílskúr. Mænishæð íbúðarhúss allt að 9m.

**B2** - Heimilt er að byggja 1 íbúðarhús með sambyggðum bílskúr, 250 m<sup>2</sup> að stærð og 2 frístunda-/gestahús, 200 m<sup>2</sup> hvort að stærð. Mænishæð íbúðarhúss og frístunda-/gestahúsa allt að 5m.

**B3** - Heimilt er að byggja allt að 800 m<sup>2</sup> skemmu. Mænishæð allt að 9m miðað við gólfhæð.

Heildarbyggingarmagn svæðis verður allt að 1800 m<sup>2</sup>.

Mænistefna er frjálst en gæta skal samræmis milli bygginga.

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

### 4. Almennir skilmálar

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til

ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli bygginga. Efnisval er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu, m.a. að beina lýsingu niður. Leita skal umhverfisvænna lausna í byggingum m.a. skal veita ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

### Aðkoma og bílastæði

Kvöð er um aðkomu af Árbæjarvegi (271) um lóð Snjallsteinshöfða vegsvæði (L235970) og Snjallsteinshöfða 3 (L221967) að Snjallsteinshöfða 4. Aðkoma er sýnd til skýringar á upprætti. Aðkomuvegur skal standast öryggiskröfur vega þannig að burðarþoli sé 30 tonn, til að slökkviliðsbílar og önnur stærri faratæki komist að og frá svæðinu. Bílastæði skulu vera við hverja byggingu.

### Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK og Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Ljósleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu

sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirki til tæmingar og viðhalds. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### 5. Umhverfisáhrif

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

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum aðalskipulags.

Áhrif á uppbyggingu er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið í sveitarfélaginu og styrkja byggð í dreifbýli.