

Reiðholt 2

Deiliskipulag



Rangárþing ytra



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:3000

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Reiðholt (landnr. 237137) tekur til afmörkunar 3 ha landspíldu undir byggingarreiti fyrir tvö íbúðarhús, tvö 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 900 m² í samræmi við byggingarheimildir á landbúnaðarlandi.

2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið sem skipulagið nær til er staðsett vestan við Hellu. Svæðið liggur við heimreið Reiðholts (2827) og er aðkoma af veginum inn á svæðið.

Fyrirhugað er að byggja upp á svæðinu til fastrar búsetu í samræmi við byggingarheimildir á landbúnaðarlandi sem ekki tengjast búrekstri.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða língresis- og vingulsvist. Áðurnefnd vistgerð er með hátt verndargildi. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu Ní. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G. Núverandi ástand

grunnvatnshlotsins er óþekkt.

Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Finnst áður ókunnar minjar skal tilkynna það 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

Skilgreindir eru 2 byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti. Byggingar standa innan þeirra. Mænistefna er frjálst en gæta skal samræmis milli bygginga.

B1 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 350 m² íbúðarhús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr og allt að 250 m² skemmu.

Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður allt að 600 m². Mænishæð íbúðarhúss og skemmu getur verið allt að 7m miðað við gólfhæð.

B2 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 180 m² íbúðarhús og tvö gestahús, allt að 60 m² að stærð.

Heildarbyggingarmagn byggingarreits verður allt að 300 m². Mænishæð íbúðarhúss getur verið allt að 6m og gestahúsa allt að 5m miðað við gólfhæð.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli byggingar. Efnisval er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu, m.a. að beina lýsingu niður. Veita skal ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma er af heimreið Reiðholts (2827) um aðkomuveg að Reiðholti 2. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á upprætti. Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu.

Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins.

Gert er ráð fyrir að hreinsivirki innan byggingarreits verða samnýtt. Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóð
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Veghelgunarsvæði
- Jarðstrengur
- Lóðarmörk HMS
- Byggingareitir húsa
- Gróður til skýringar
- Helgunarsvæði Rafllína

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:3000
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

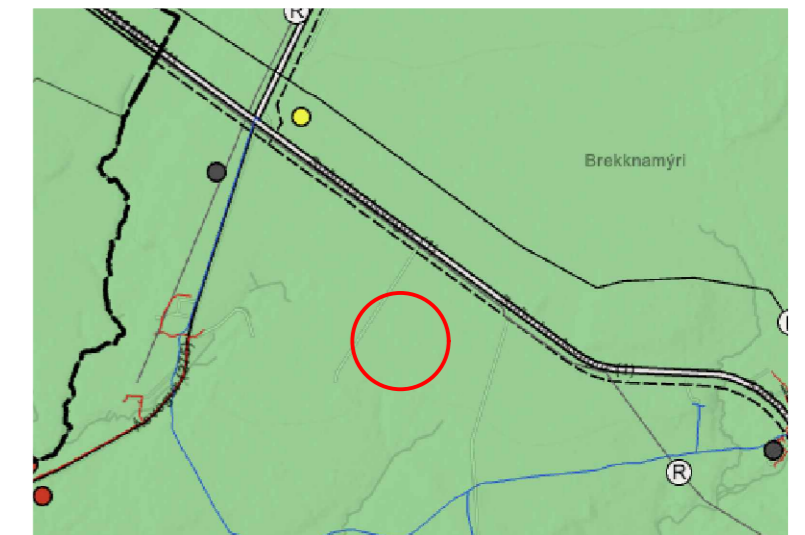
sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5. UMHVERFISÁHRIF

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

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum aðalskipulags.

Áhrif af uppbyggingunni er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag og styrkja byggð í dreifbýli með fastri búsetu og betri nýtingu vega og veitna.



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestri til _____

f.h. Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Reiðholt 2
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
110813-DSK-V01	A2	MS	SOS

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:
1:3000	26.11.2024	---

SAMÞYKKT: **TILLAGA**