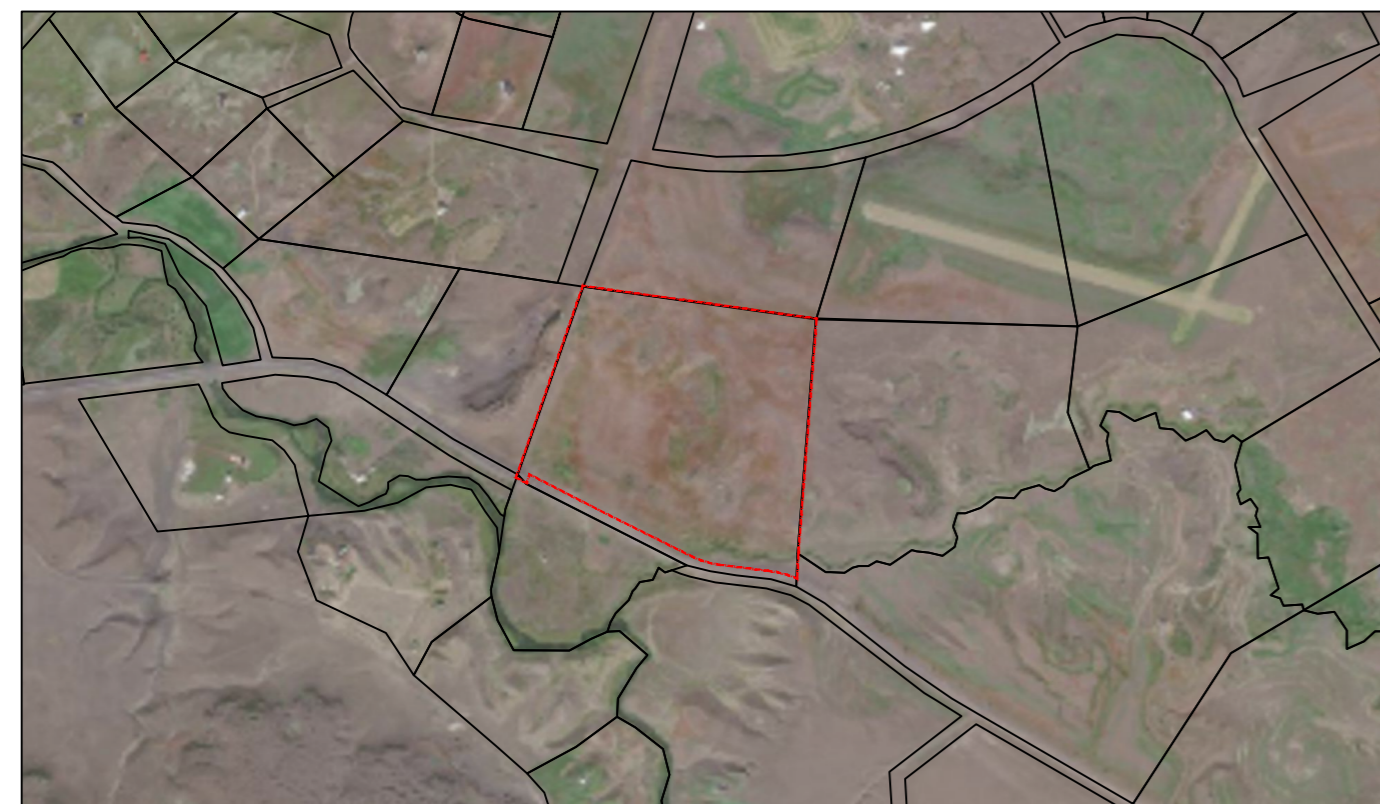




# SVÍNHAÐI SH 6, RANGÁRÞINGI YTRA

## Tillaga að deiliskipulagi



Afstöðumynd í mkv. 1 : 10.000

Skipulagsuppráttur í mkv. 1:2000.

### Hnitaskrá byggingarreita

B01: X=450481.08 Y=384224.61	B13: X=450307.47 Y=384115.80
B02: X=450536.08 Y=384224.61	B14: X=450364.75 Y=384104.97
B03: X=450536.08 Y=384179.61	B15: X=450353.58 Y=384061.50
B04: X=450481.08 Y=384179.61	B16: X=450299.40 Y=384089.31
B05: X=450550.24 Y=384209.27	B17: X=450396.00 Y=384093.40
B06: X=450605.24 Y=384209.27	B18: X=450449.60 Y=384066.43
B07: X=450605.24 Y=384164.27	B19: X=450428.23 Y=384023.95
B08: X=450550.24 Y=384164.27	B20: X=450374.62 Y=384050.92
B09: X=450411.12 Y=384194.68	B21: X=450513.20 Y=384048.28
B10: X=450466.12 Y=384194.68	B22: X=450573.20 Y=384048.28
B11: X=450466.12 Y=384149.68	B23: X=450573.20 Y=384003.28
B12: X=450411.12 Y=384149.68	B24: X=450513.20 Y=384003.28

### Greinargerð

#### Inngangur

Um er að ræða skipulag sem nær til einnar lóðar, Svínhaga SH 6, landnr. 211017, í Rangárþingi ytra. Gert er ráð fyrir sex byggingarreitum á lóðinni; tveim fyrir bústað, tveim fyrir gestahús og tveim fyrir skemmu.

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 í 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 í þyrpingu lóða sem eru á bilinu 5,6 - 17ha að stærð. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt, fyrir utan lóðir SH 13 og Kjarr (sem var áður SH 14). Vestan og norðan við þyrpinguna er frístundabyggð (Heklubygð). Lóðin liggur norðan Þingskálavegar, en sunnan við hann hafa verið gerðar deiliskiplagsáætlanir fyrir ýmsar lóðir, þar sem m.a. er gert ráð fyrir frístundabyggð, hrossarækt og ferðaþjónustu.

#### Aðstæður

Skipulagssvæðið er á mel, þar sem gróðurþekja er mjög slitrótt og nánast engin, nema meðfram lækjum og annars staðar þar sem vatn safnast saman.

Skv. Fornleifaskráningu í Rangárþingi Ytra, sem var unnin 2008 eru engar friðlýstar fornminjar innan skipulagssvæðisins. Bent er á 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2021) finnst áður óþekktar minjar á svæðinu.

Vestast á lóðinni er háspennustrengur.

#### Skipulagsgögn

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:

- 2 íbúðarhús
- 2 frístunda-/gestahús
- Aðrar byggingar, m.a. til landbúnaðarnota.

Nýtingahlutfall fyrir landspildur/smábýli 3-15ha. skv. töflu 1 er 0,03 og að hámarki 3.000m<sup>2</sup> samanlagt. Byggingarmagn fellur innan þessa marka.

Markmið þessarar skipulagsáætlunar er að heimila byggingu mannvirkja 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.

Á lóðinni eru þrenns konar byggingarreitir:

- **Bústaður:** Hér má byggja einbýlishús á einni hæð ásamt innbyggðri eða stakstæðri bílgeymslu, auk gróðurhúss / garðskála. Hámarks grunnflötur húss er 300m<sup>2</sup> að meðtalinni bílgeymslu. Hámarks mænishæð er 6,5m m.v. núverandi hæð jarðvegjar utan við húsið. Hámarks veggshæð er 3,5m. Heimilt er að nýta rými í risi. Gróðurhús/garðskáli má vera 60m<sup>2</sup> að hámarki, með mænishæð allt að 3,5m.
- **Gestahús:** Hér má byggja gestahús að hámarki 50m<sup>2</sup> og gróðurhús að hámarki 60m<sup>2</sup>. Hámarks veggshæð er 3,5m og hámarks mænishæð er 5,5m.
- **Skemma:** Hér má byggja skemmu, allt að 400m<sup>2</sup>, mænishæð allt að 6,5 og veggshæð allt að 3,5 og útihús eða gróðurhús allt að 200m<sup>2</sup>, mænishæð allt að 4,5 og veggshæð allt að 3,0m.

Aðkoma lóðarinnar verður frá Þingskálavegi (268) eins og sýnt er á upprætti. Vegtenging er staðfest á stofnblaði lóðar. Á upprætti eru sýndar leiðbeinandi vegtengingar innan lóðar. Burðarþol vega skal vera ≥32T heildarþyngd ökutækis. Trjágróður má ekki staðsetja svo að hann hindri eða skyggi á aðkoma slökkviliðs.

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og Vatnsveitu Heklubygðar frá borholu á Höfðasandi. Frárænnli 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 niðurgröfnum safntanki í samræði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

#### Umhverfisáhrif

Þar sem öll uppbyggingin fer fram á lítt grónu landi, má gera ráð fyrir að áhrif á gróður og dýralíf verði jákvæð þar sem aukin rækt fylgir nánast alltaf uppbyggingu íveruhúsa.

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. Uppbygging íbúðar- og frístundahúsnæðis á sér stað allt í kring um skipulagssvæðið og uppbygging hér nýtir núverandi innviði.

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr.

41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

sveitarstjórn Rangárþings ytra

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

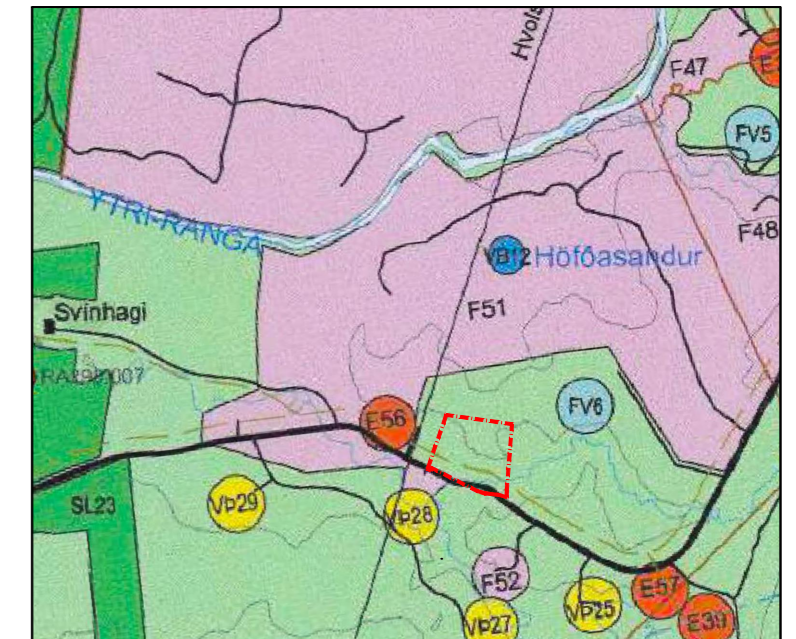
Deiliskipulag þetta var auglýst

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

### Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Staðfest lóða- og landamörk
- Byggingarreitir
- Vegir
- Slóði/linuvegur
- Ár og lækir
- Háspennulína
- Helgunarsvæði þjóðvegjar,
- Verndarsvæði Kanastaðalækjar
- Helgunarsvæði háspennulínu
- Leiðbeinandi staðsetning hreinsivirkis

Rangárþing ytra	Verknr. 2024-19
<b>Svínhagi HS 6</b>	mkv. 1:2000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Teiknað: SJ	hnitakerfi ISN 93
Samþykkt: HÓ	dags. 27.01.2025

