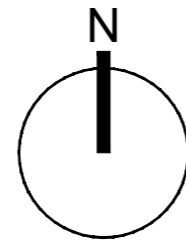


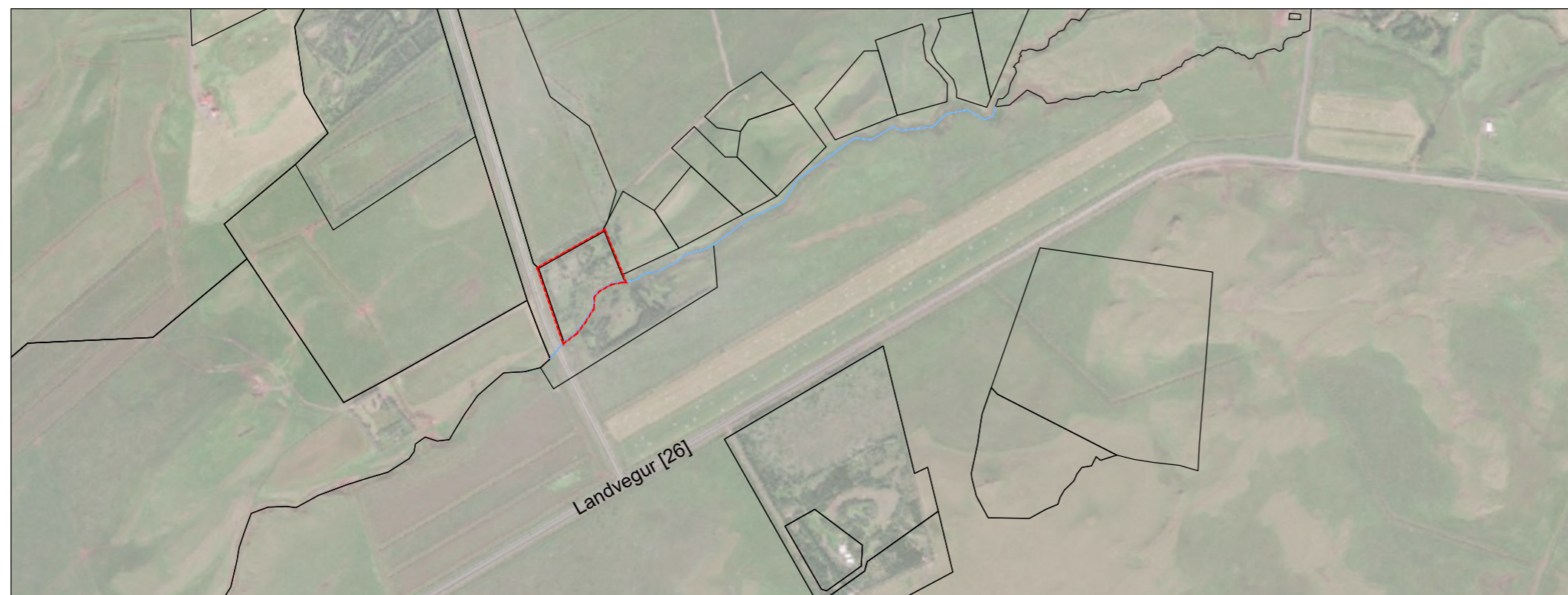


# GILJANES, RANGÁRÞINGI YTRA

## Tillaga að deiliskipulagi



Skipulagsuppráttur í mkv. 1:2000.



Afstöðumynd í mkv. 1 : 10.000

### Greinargerð

#### Inngangur

Um er að ræða skipulag sem nær til einnar lóðar, Giljaness (L165242). Markmið skipulags þessa er að gera lóðareiganda mögulegt að byggja þar íbúðarhús ásamt tengdum byggingum.

#### Aðstæður

Skv. merkjalýsingu sem unnin var af Eflu verkfræðistofu og er dagsett 18.06.2024, er lóðin 1,49ha. Lóðin er í u.þ.b. 70 m.h.y.s., grasi vaxin og hallar lítillega til suðurs, í átt að Steinslæk. Þar hefur verið stunduð trjárækt í 30 ár. Lóðin er á landbúnaðarsvæði, og liggur við Hagabraut [286], til austurs, upp með Steinslæk, er íbúðarbyggð skv. aðalskipulagi (ÍB5). Engar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á aðliggjandi lóðum.

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."

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

#### Skipulagsgögn

Landamerki Giljaness eru fengin úr merkjalýsingu, en önnur 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. Í Töflu 1. Byggingar á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar, segir um skika allt að 3ha að stærð:

Byggingarmagn: Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús.

Byggingarheimildir: Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafli 2.3.8.

Samkvæmt þessu má byggja allt að 3 hús á lóðinni og heildarbyggingarmagn má vera allt að 450m<sup>2</sup>.

- **Aðalhús:** Fristundahús/einbýlishús á einni hæð. Hámarks mænishæð er 6,5m yfir gólfkóða. Hámarks vegg hæð er 3,5m. Heimilt er að nýta rými í risi.
- **Aukahús:** Gróðurhús, garðskáli, bílageymsla, gestahús, útihús, skemma eða slíkt. Hámarks mænishæð er 5,5m og hámarks vegg hæð er 3,5m.
- **Byggingarreitur** er tvískiptur. Íveruhús má aðeins reisa á A-hluta byggingarreits. Staðsetning annarra bygginga er frjálst innan beggja hluta byggingarreits.

Hagabraut [286] er tengivegur og því má ekki staðsetja íveruhús nær honum en 100m. Aðrar byggingar mega ekki vera nær vegi en 50m.

Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits og innan þeirra heimilda sem gefnar eru í skipulagi þessu og Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Þakhalli skal vera á bilinu 0-60 gráður. Byggingarefni er frjálst. Leggja skal áherslu á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúruleg efni, ásýnd og líti. Huga skal að heildaryfirbragði bygginga á svæðinu.

Heimilt er að stunda atvinnurekstur sem ekki tengist landbúnaði, svo sem gistinguþjónustu og útleigu húsnæðis. Sækja þarf um leyfi til slíks reksturs til viðkomandi yfirvalda.

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.

Aðkoma lóðarinnar er frá Hagabraut [286], eins og sýnt er á upprætti. Aðkomuvegur skal vera a.m.k. 4m breiður og með lágmarksburðargetu 30 tonn.

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal koma fyrir í og við vegi, þegar því er við komið. Frárennsli frá byggingum skal leitt í lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að hreinsivirki til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag fráveitu, 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 samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

#### Umhverfisáhrif

Lóðin er ekki á verndarsvæði. 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\_\_.

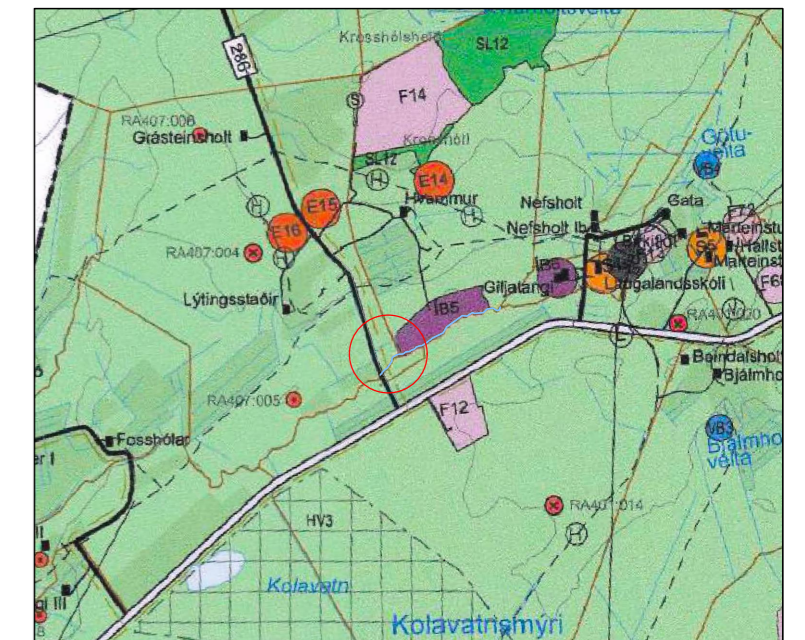
Deiliskipulag þetta var auglýst

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
- Byggingarreitur
- Vegir
- Fjarlægðarlínur þjóðvegjar

### Hnitaskrá byggingarreits

- B1: X=429139.41 Y=379445.82**
- B2: X=429156.98 Y=379402.30**
- B3: X=429125.79 Y=379384.28**
- B4: X=429117.67 Y=379370.97**
- B5: X=429084.08 Y=379315.88**
- B6: X=429056.83 Y=379399.32**
- B7: X=429101.48 Y=379424.46**

Rangárþing ytra	Verknr. 2024-32
<b>GILJANES</b>	mkv. 1:2000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Teiknað: SJ	hnitakerfi ISN 93
Samþykkt: HÓ	dags. 30.10. 2024

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