



## MEIRI-TUNGA 7 Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag - Tillaga

27.11.2018. - br.18.02.2019



## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

7753-001-SKY-001-V01

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/7

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

### LYKILORÐ

### TITILL SKÝRSLU

Meiri-Tunga 7

### VERKHEITI

Deiliskipulag

### VERKKAUPI

Jóhanna Tyrfingsdóttir

### HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir, Ingibjörg Sveinsdóttir

### ÚTDRÁTTUR

### STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu
- Drög til yfirlestrar
- Lokið

### DREIFING

- Opin
- Dreifing með leyfi verkkaupa
- Trúnaðarmál

## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Anna Bragadóttir	08.10.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	15.10.18		
02	Anna Bragadóttir	12.11.18	Ásgeir Jónsson	14.11.18		
03	Ingibjörg Sveinsdóttir	18.02.19	Ásgeir Jónsson	18.02.19		

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárbings ytra

---

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Breyting að lokinni auglýsingu	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2010-2022	5
2.2	Deiliskipulag	6
2.3	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.4	Minjar	6
3	UMHVERFISÁHRIF	6
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	6
4.1	Lóð og byggingar	6
4.2	Vegir og bílastæði	7
4.3	Kvaðir	7
4.4	Veitur og sorp	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
5.1	Hönnun og upprættir	7
5.2	Mæliblöð	7
5.3	Regnvatn	7
5.4	Frágangur lóðar	8

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur til nýrrar lóðar sem stofnuð er úr landi jarðarinnar Meiri-Tungu 2 (landnr. 190166) í Rangárþingi ytra.

Á lóðinni er fyrirhugað að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús, í tengslum við búrekstur á jörðinni. Aðkoma að lóðinni er af Ásvegi og um nýjan aðkomuveg um land Meiri-Tungu 2.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er byggður á loftmynd frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsuppdráttur er unninn í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000.

### 1.2 Breyting að lokinni auglýsingu

Skv. ábendingu frá Vegagerðinni var bætt inn veghelgunarsvæði Ásvegur og sett inn kvöð um að tenging geti nýst annarri byggð, verði um frekari uppbyggingu að ræða í næsta nágrenni.

## 2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 1,25 hektarar að stærð og er úr landi Meiri-Tungu 2.

Ný lóð, Meiri-Tunga 7, mun liggja að landi Meiri-Tungu 4 að sunnan en að landi Meiri-Tungu 2 að austan, vestan og norðan. Mörk Meiri-Tungu 7 fylgja miðlínu skurða að sunnan og vestanverðu. Að norðan liggur lína til austurs yfir gamalt námusvæði, í skurð og fylgir miðlínu skurðar til austurs. Að austanverðu liggur markalínan þvert yfir ræktað land í skurð á suðurmörkum. Hin nýja lóð er 8.985 m<sup>2</sup>.

Ný lóð er ræktað tún að austanverðu, framræst með skurði. Að vestanverðu er raskað en óræktað land sem hallar frá túninu sem er að hluta til gamalt námusvæði norðan til. Ásvegur (nr. 275) er í jaðri svæðisins. Engar byggingar eru á svæðinu.

Byggingareitur nýrrar lóðar er í um 300 m fjarlægð frá eldihúsum þar sem eru um 40.000 stæði fyrir þauleldi kjúklinga en eldisbúið er á lóð (landnr. 220669) sem er stofnuð úr landi Meiri-Tungu 2.

### 2.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022

Í gildi er Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 og er umrætt svæði á landbúnaðarlandi. Eitt íbúðarhús er á Meiri-Tungu 2.

## 2.2 Deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag af svæðinu. Skammt sunnan svæðisins er í gildi deiliskipulag fyrir Meiri-Tungu 1 sem tók gildi 10. október 2017 og á móts við svæðið, austan Ásvegar er deiliskipulag fyrir Meiri-Tungu 3 sem tók gildi 11. september 2017. Þá er í gildi deiliskipulag fyrir þaueldi alifugla, nokkru norðar sem gók gildi 7 júní 2013.

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag og skarast ekki við aðrar áætlanir.

## 2.3 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2.2. Skipulag í dreifbýli

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

## 2.4 Minjar

Aðalskráningu fornminja í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

# 3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Meiri-Tungu 7 fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsins hafi neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Landið sem um ræðir er þegar raskað. Fyrirhugaðar byggingar af svipaðri stærð og umfangi og á næstu bæjum og falla því ágætlega að því byggðmynstri sem fyrir er.

# 4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

## 4.1 Lóð og byggingar

Afmörkuð er lóð sem fær heitið Meiri-Tunga 7. Lóðin er 8.985 m<sup>2</sup>. Skilgreindur er byggingareitur innan lóðar þar sem er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Einnig er heimilt að reisa eitt gestahús innan hans. Hámarks byggingarmagn á lóðinni er 380 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Gólfkóti skal að jafnaði ekki vera yfir 1 m hæð, miðað við hæð jarðvegs við húsið. Mænisstefna er frjáls.

## 4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af Ásvegi nr. 275, sem skráður er héraðsvegur hjá Vegagerðinni og um nýjan aðkomuveg af honum. Bílastæði eru innan byggingareits. Vegtenging skal nýtast annarri byggð í næsta nágrenni, verði um frekari uppbyggingu að ræða á svæðinu. Veghelgunarsvæði Ásvegar er sýnt á uppdrætti.

## 4.3 Kvaðir

Kvöð er á Meiri-Tungu 2 (landnr. 190166) og Meiri-Tungu 4 (landnr. 165132) um aðkomuveg að Meiri-Tungu 7, eins og hann er sýndur á uppdrætti, eða aðra sambærilega aðkomu. Þá er kvöð á Meiri-Tungu 2 og Meiri-Tungu 4 um lagnir að nýju húsi s.s. vatn, rafmagn og ljósleiðara en allar lagnir verða lagðar í samráði við landeigendur og þjónustuaðila. Kvöð er um að ný vegtenging við Ásveg geti nýst annarri byggð í næsta nágrenni.

## 4.4 Veitur og sorp

Rarik sér svæðinu fyrir tengingu við rafmagn. Húsin munu tengjast Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Innan lóðar verður komið fyrir rotþró og siturlögn og er sýnd staðsetning á uppdrætti til viðmiðunar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Sorp er flokkað í sveitarfélaginu en sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

# 5 ALMENNIR SKILMÁLAR

## 5.1 Hönnun og uppdrættir

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

## 5.2 Mæliblöð

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

## 5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

#### **5.4 Frágangur lóðar**

Ljúka skal lóðaframskiptum innan árs frá því að húsbýggingu er lokið. Rask skal lagfært, land jafnað og eftir atvikum grætt upp.

Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma, standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.