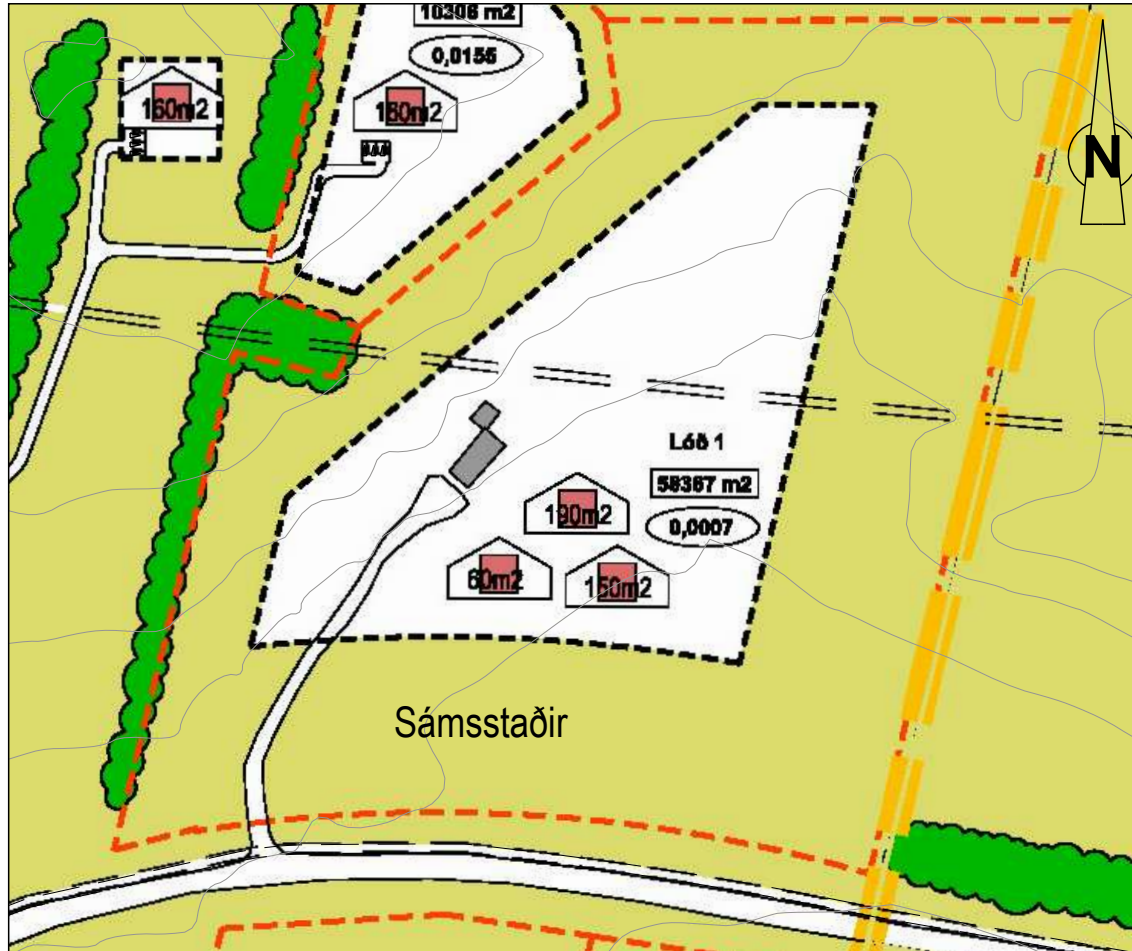
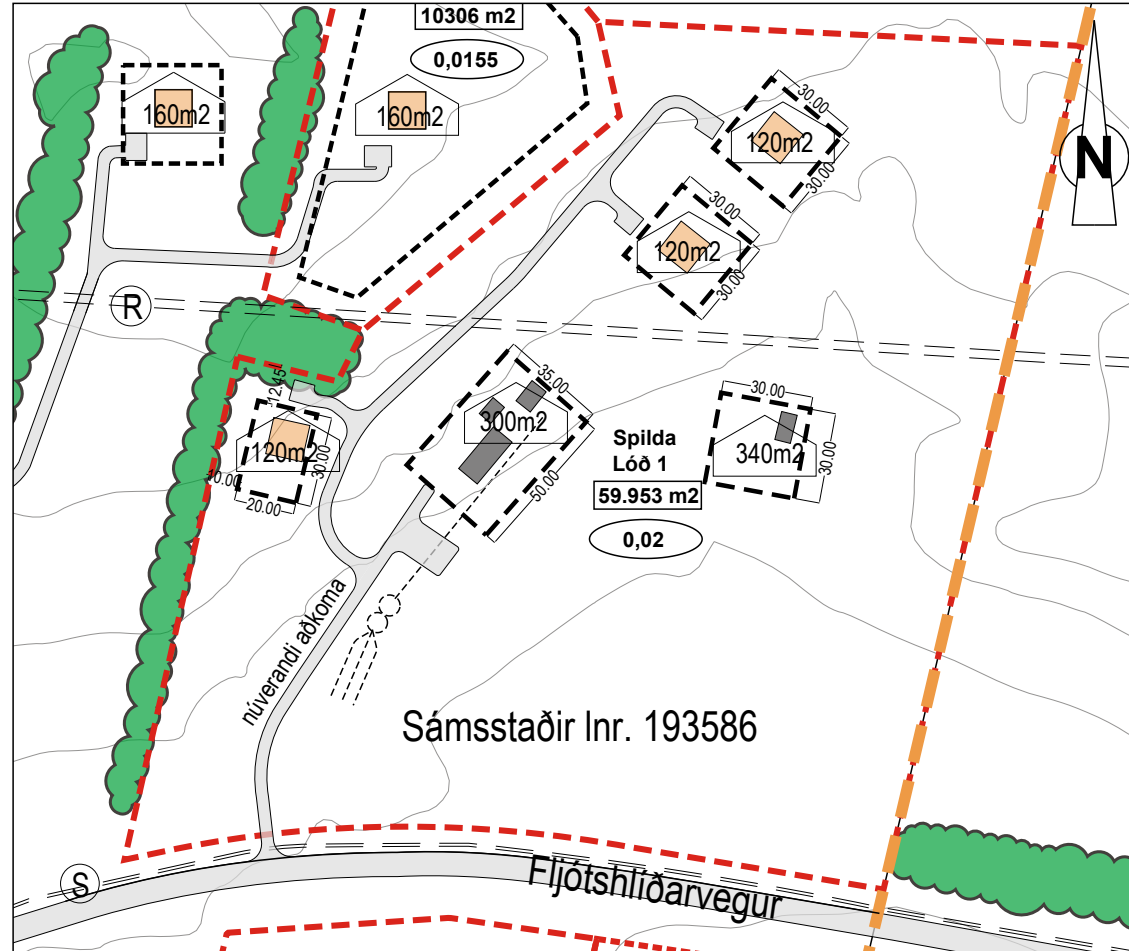




# Rangárþing eystra - Samsstaðir lóð 1 - tilлага að breytingu deiliskipulags



Deiliskipulagsuppráttur fyrir breytingu mkv. 1:2.500



Deiliskipulagsuppráttur eftir breytingu mkv. 1:2.500

## Greinargerð:

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir Samsstaði í Rangárþingi eystra, lóð 1 á svæði 3 ofan Fljótshlíðarvegur. Skipulagið nær yfir um 59.953m<sup>2</sup> spilda úr jörðinni Samsstöðum í Rangárþingi eystra. Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt í sveitastjórn Rangárþings eystra 14. feb. 2013.

## Fyrirliggjandi stefna aðalskipulags:

Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 - 2024 gerir ráð fyrir frístundabyggð á reit F318. Samhlíða deiliskipulagi þessu er unnin aðalskipulagsbreyting þar sem hluta frístundasvæðis F318 er breytt í landbúnaðarland. Ástæða breytingarinnar er að fyrirhugað er að sækja um stofnun lögbýlis á spildu sem hefur landnúmerið 193586. Samkvæmt aðalskipulagi Rangárþings eystra er gert ráð fyrir að hægt sé að stofna lögbýli á svonefndum spildum. Skilgreining á spildu samkv. kafli 4.17 í ask-greinargerð „Spildur geta verið frá 3 ha upp í 14 ha að stærð. Miðað er við að samþykktar spildur verði nýttar fyrir tómtundabúskap svo sem hestamennsku, sem beitarland og til minni háttar atvinnustarfsemi t.d. gróðurhúsaræktunar. Að fengnu samþykki sveitarstjórnar er á hverri lóð heimilt að byggja t.d. íbúðarhús, gestahús, gripahús, gróðurhús og geymsluhús“. Samkvæmt töflu á bls. 69 í aðalskipulags greinargerð segir um spildur; „Hámarksnýtingarlutfall, N: 0,02, en að hámarki 1000m<sup>2</sup> samanlagt og að hámarki 5 hús“.

## Aðstæður á svæði 3 - lóð 1

Heildarstærð spildunnar er 59.953m<sup>2</sup>. Samkvæmt þinglýstu stofnskjali nr. 1169 31.okt. 2002 er spildan 48.675m<sup>2</sup> að stærð, en núverandi eigandi hefur keypt viðbótarland u.þ.b. 1 ha. Landinu hallar talsvert til suðurs og er ýmist ræktaðar túnspildur eða óhreyft mólendi. Á spildunni eru í dag samkv. fasteignaskrá, tvö hús, bústaður 180,9m<sup>2</sup> og véla- og verkfæragæmsla 46,6m<sup>2</sup>. Á upprætti eru sýnd þau hús sem þegar eru byggð auk byggingareita fyrir ný hús. Spildan liggur að landbúnaðarlandi á þrjá vegu. Aðkoma er frá Fljótshlíðarvegi og verður eftir breytingu óbreytt.

Breytingin felst í: 1.) Breyttri landnotkun aðalskipulags. 2.) Byggingareit er breytt, var 1 verða 5. 3.) Skilmálum fyrir fráveitu er breytt. 4.) Nýtingarlutfall breytist sem og byggingamagn.

## Skilmálar

### Skilmálar fyrir breytingu:

1.7 b) Fráveita: Einbýlishúsin á svæðinu eru tengd rotþróum og sér eigandi um hreinsun þeirra. Í nýrri frístundabyggð skal leitast við að sameina gerð fráveitu og hreinsivirkja nokkurra lóða þar sem því verður við komið. Rotþróum og lögnum þeim tengdum skal koma þannig fyrir að ekki valdi mengun í jarðvegi, eða loftmengun á svæðinu. Mælst er til að rotþrær verði staðsettar vestanvert við hús vegna ríkjandi austanáttá. Frágangur rotþróa og tæming þeirra skal vera í samræmi við leiðbeiningabækling um rotþrær og siturlagnir, 4. útgáfa, nóvember 2003 frá Umhverfisstofnun og í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um Fráveitur og skólp.

3.2 Nýtingarlutfall á lóð 1 er 0,0007

## Skilmálar eftir breytingu:

1.7 b) Lagning frárennisslagna og rotþróa er á ábyrgð landeiganda. Frárrennli skal leitt í sameiginlegt hreinsivirki, verði það mögulegt. Frá rotþró skal leggja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

3.2 Nýtingarlutfall á lóð 1 er N: 0,02. Hámark 5 hús og 1000m<sup>2</sup> byggingamagn samanlagt. Heimilt er að byggja íbúðarhús, gestahús, gripahús, gróðurhús og geymsluhús.

Að öðru leyti gilda fyrri skipulagsskilmálar gildandi deiliskipulags sem samþykkt var í sveitastjórn Rangárþings eystra 14. feb. 2013.



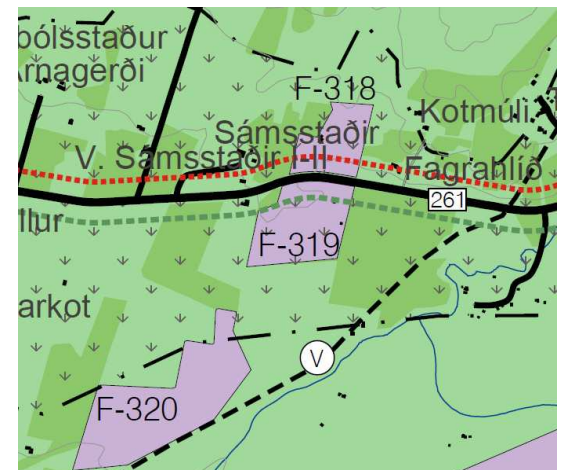
Yfirlitsmynd ekki í kvarða

## Skýringar:

	Jarðamörk
	Lóðamörk
	Byggingareitur
	Háspennulína
	Núverandi bygging
	Ný hús - til skýringar
	Vegur
	Rotþró - leiðbeinandi staðsetning
	Sími / ljósleiðari með vegi
	Núverandi gróðurbelti
	Hámarksstærð bygginga
	Nýtingarlutfall
	Deiliskipulags mörk

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitastjórn Rangárþings eystra þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi Rang-eystra 2012 - 2024

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:

RANGÁRÞING EYSTRÁ  
Samsstaðir 1, Inr. 193586

HEITI TEIKNINGAR:

Deiliskipulagstillaga  
Deiliskipulagsuppráttur

VERKNR: 215-031 MKV: 1:5000 á A3 TEIKNING NR:

TEIKNAD AF: GG HANNAÐ AF: Dags. TEIKN: 28.okt. 2015

YFIRL / UNDIRSKRIFT: TEIKN. BREYTT: