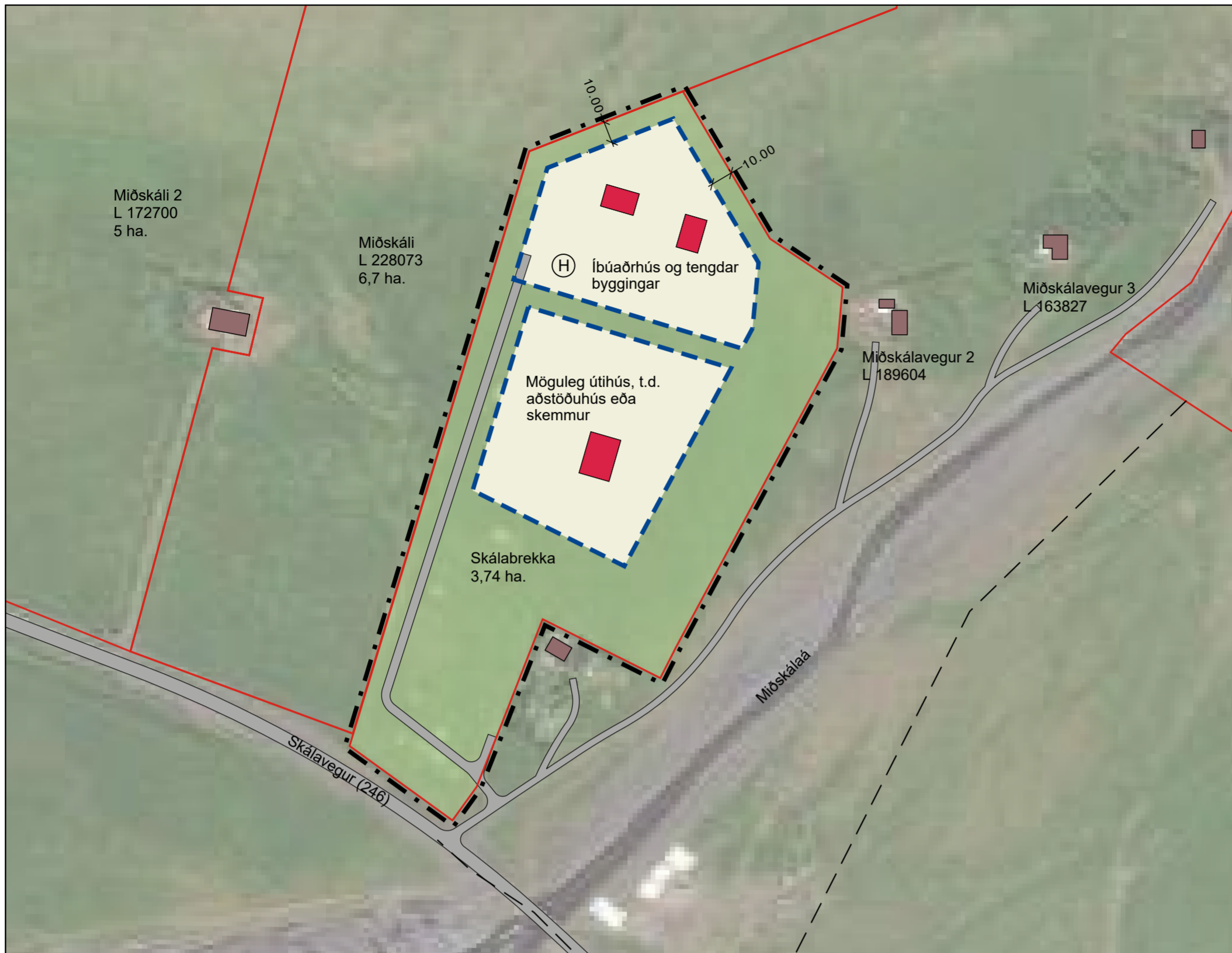




# Rangárþing eystra

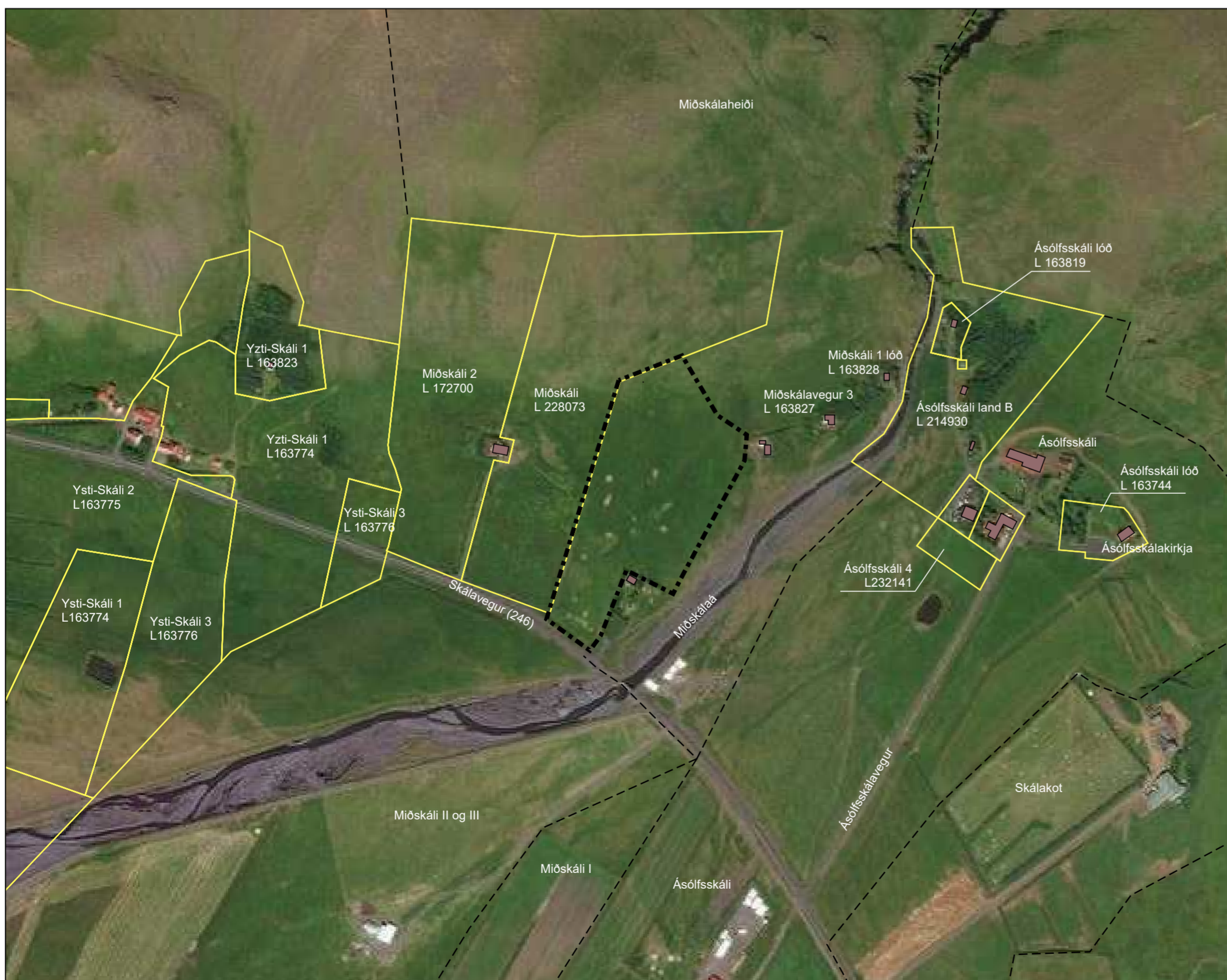
## Skálabrekka - tillaga að deiliskipulagi



Skálabrekka, deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1 : 2000. Staðsetning og umfang nýbygginga sýnt aðeins til viðmiðunar.

### Skýringar

	Deiliskipulagsmörk		Ný lóð		Flatarmál lóðar		Möguleg hús
	Lóða- / landamörk skv. Landeignaskrá		Byggingarreitur		Staðsetning lífræns hreinsivirkis		
	Landamörk óstaðfest (heimild: Nýtjaland)		Gata		Núverandi hús		

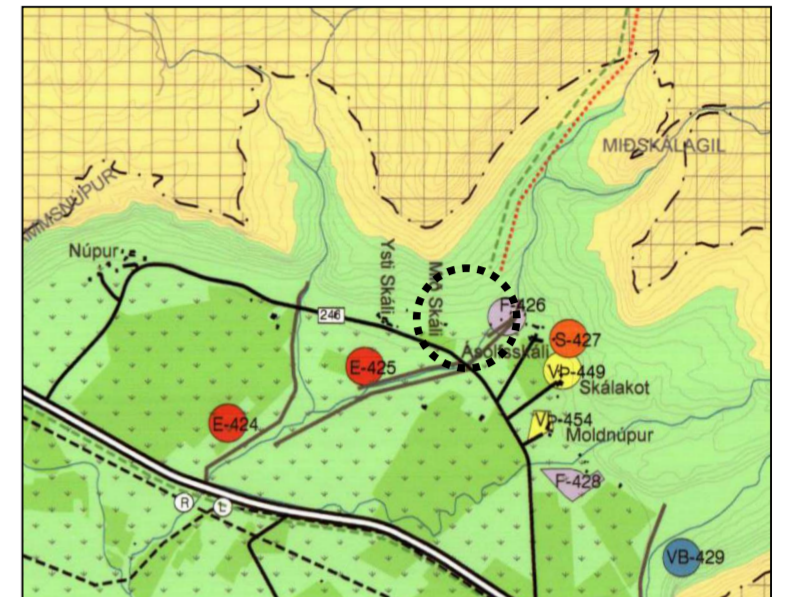


Yfirlitsmynd, nágreni Skálabrekku, mkv. 1 : 5000

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann \_\_\_\_\_ 2022.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024. Mkv. 1:50.000

### Greinargerð

#### Inngangur

Um er að ræða skipulag landspildu út úr landi Miðskála í Rangárþingi eystra. Spildan, Skálabrekka, er 3,74 ha. og lóðamörk eins og sýnt er á teikningu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir íbúðarhúsi og tilheyrandi byggingum á spildunni. Í gildi er Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024 og þar er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði í flokki 1 skv. skilgreiningu í greinargerð og mun landið áfram verða nýtt til landbúnaðar.

#### Aðstæður

Skipulagssvæðið er utan túna, en er vel gróið og hefur verið nýtt til beitar.

Engar fornleifar eru þekktar eða sjáanlegar á svæðinu en skal skoða það nánar af fornleifafræðing áður en framkvæmdir hefjast. Einnig er minnt á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2021), ef áður ókunnar minjar finnast á svæðinu.

#### Skipulagsgögn

Landspildan er mæld upp af Landnot ehf. en landamerki og kortagrunnur eru fengin úr Landeignaskrá Þjóðskrár og eru upplýsingar um heiti, landnúmer og landstærðir sóttar þangað. Loftmynd er frá Microsoft Online Services. Skipulagið er teiknað í ISN93 hnitakerfi.

#### Skipulag

Deiliskipulagstillagan byggir á heimildum í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024, landbúnaðarsvæði, grein 4.17.6 Landskipti.

Skv. aðalskipulagi er spilda lóð að stærð 3 - 14 ha. Á spildum er nýtingarhlutfallið 0,02 og má dreyfast á allt að 5 hús, t.d. íbúðarhús, gestahús, gripahús, gróðurhús, aðstöðuhús og geymslu. Samkvæmt ofangreindum skilmálum aðalskipulags er hámarks byggingarmagn á skikanum 748m<sup>2</sup>. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að nýta megi ofangreindar heimildir þó ekki liggja fyrir hvers konar húsakost væri um að ræða.

Heimilt er að byggja tveggja hæða íbúðarhús með hámarksmanishæð 8,5m miðað við gólfplötu fyrstu hæðar. Hámarksmanishæð annarra húsa er 7,0m. Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa. Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir tiltaka.

Veg tenging við Skálaveg [246] er um tengingu við Miðskálaárveg, sem þegar er til staðar.

Rafmagn verður sótt í dreifikerfi Rarik. Borað verður eftir köldu vatni á lóðinni og húsið kynt með rafmagn. Frárennsli skal leitt í lífrænt hreinsivirki. Greitt aðgengi skal vera að hreinsivirkinu til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag roþróa, lagna og annarra veitukerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Rangárvallasýslu bs. þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgrofnum safntanki.

#### Umhverfisáhrif

Nýjar byggingar setja sinn svip á umhverfið. Þó er um að ræða takmarkað byggingarmagn, sem tekur mið af stærð skikans. Fyrir eru á aðliggjandi og nálægum skikum og spildum íbúðarhús, frístundahús og landbúnaðar- byggingar og í kring um flest þeirra hefur verið plantað trjám og unnið að öðrum gróðurbótum. Líklegt verður að teljast að slíkt hið sama muni eiga sér stað á þessum skika, þannig að land sem í dag nýtist aðeins sem beitiland muni bjóða upp á fjölbreyttara búsvæði fyrir fugla og smádyr. Einnig hefur fjölgun íbúðarhúsa jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir tekjustofn sveitarfélagsins.

Rangárþing eystra  
**SKÁLABREKKA**  
Tillaga að deiliskipulagi  
Samþykkt:

Verkrn. 2021-43  
mkv. 1 : 2000  
blaðstærð A2  
hnitakerfi ISN 93  
dags. 2. 3. 2022



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