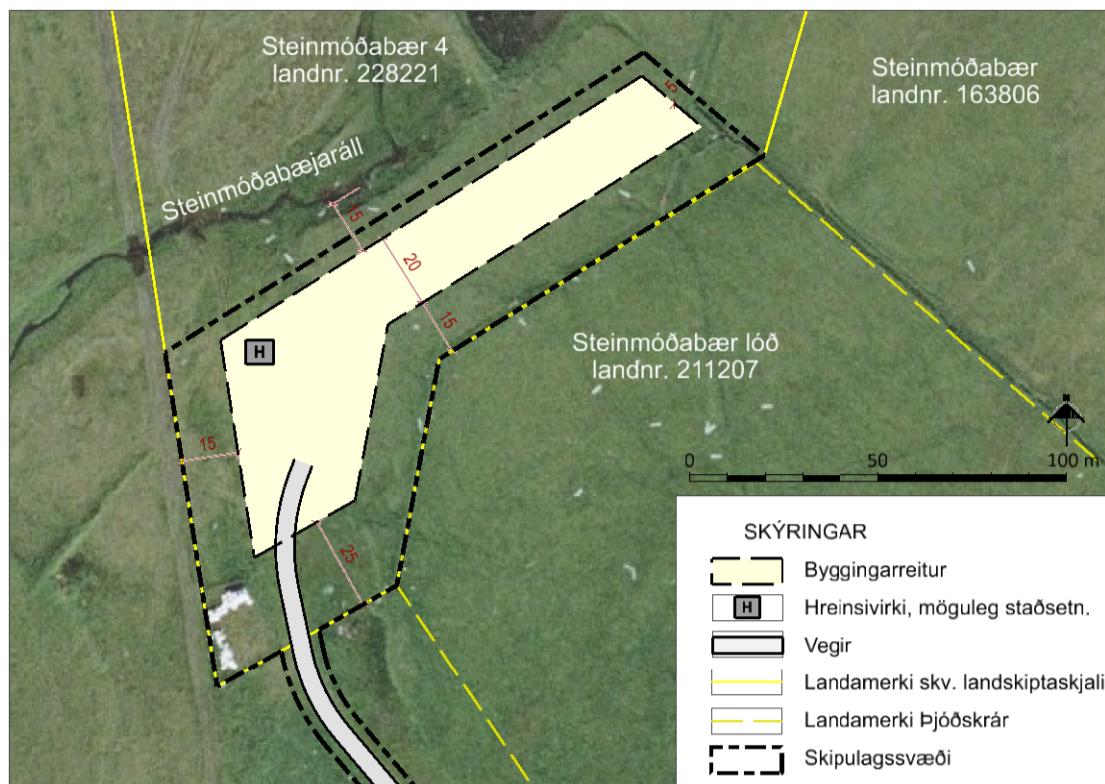




# STEINMÓÐABÆR 4 í Rangárþingi eystra

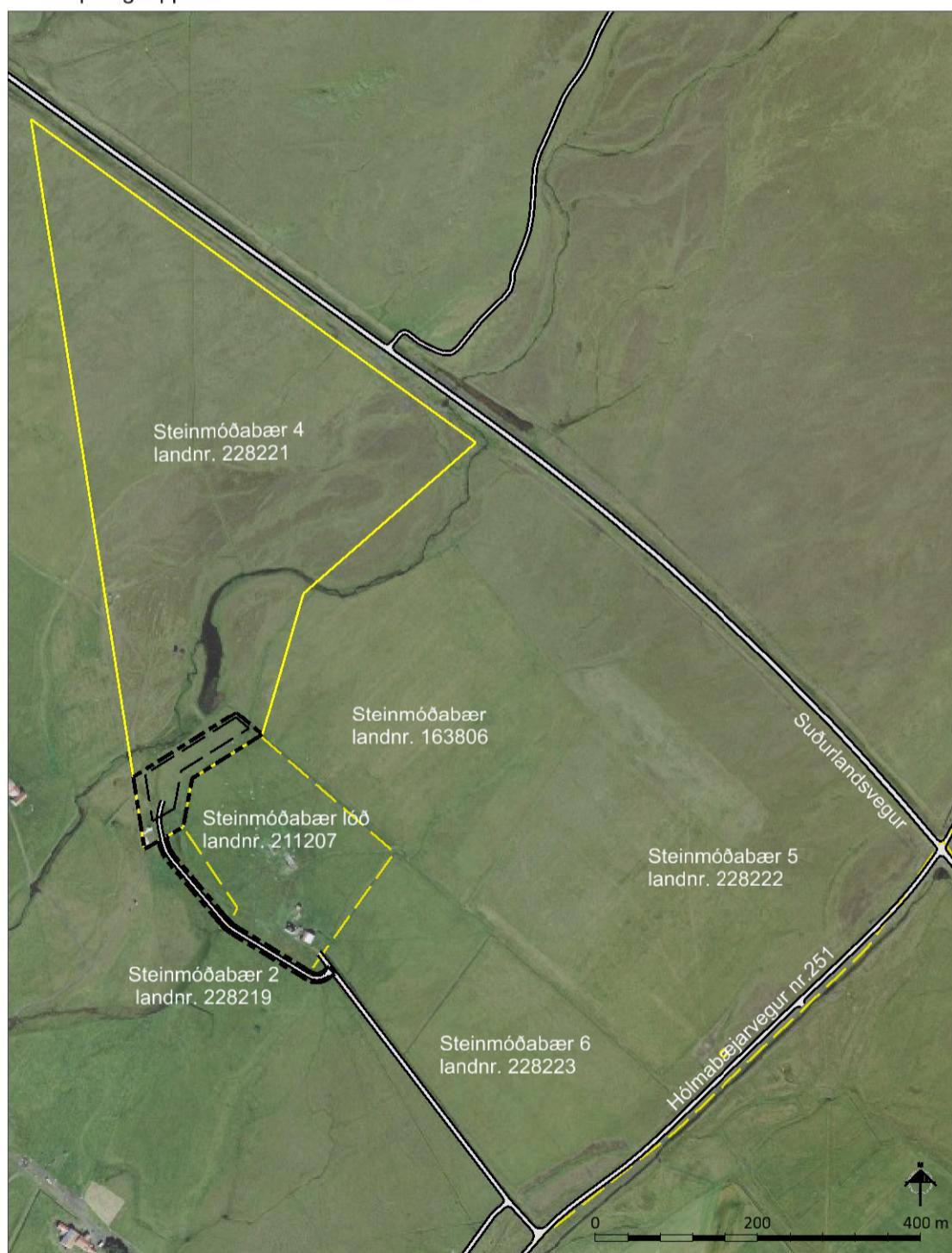
## Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000



Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 - 2024 í mkv. 1:50.000.



Skyringaruppráttur í mkv. 1:8.000

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagsblað nr. 123/2010, með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann \_\_\_\_\_

F.h. sveitarstjórnar Rangárþings eystra \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingi í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

### GREINARGERÐ

#### 1. INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur til hluta af landi Steinmðabæjar 4 (landnr. 228221) sem áður var skipt úr landi Steinmðabæjar í Vestur-Eyjafjöllum í Rangárþingi eystra (landnr. 163806). Samkvæmt vef þjóðskrár er land Steinmðabæjar 4 alls 21,1 ha að stærð. Afmörkun Steinmðabæjar 4 er skv. landskiptaskjali sem unnið var af Landnot ehf. og er dagsett 8. maí 2019. Deiliskipulagið tekur aðeins til hluta af spildunni þar sem er afmarkaður byggingareitur og gerð grein fyrir aðkomuvegi. Í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 - 2024, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

#### Grunnöggn

Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunnöggn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Landamerki eru af vef þjóðskrár (skra.is. jan. 2019) og frá sveitarfélagini. Hnitsetning: ISN93.

#### Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir lóðir, aðkomuvegi, byggingarreitir og ný hús.
- Skyringaruppráttur í mælikvarða 1:8.000 sem sýnir afstöðu svæðisins til aðliggjandi jarða.
- Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 - 2024.

#### Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í sveitarfélagini. Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins, en finnist minjar við framkvæmdir skal haft samband við Minjastofnun Íslands sbr. lög nr. 80/2012.

#### 2. DEILISKIPULAG

##### Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið tekur til hluta af landi Steinmðabæjar 4 í Vestur-Eyjafjöllum eða um 12.600 m<sup>2</sup> og liggur sunnan við Suðurlandsveg, skammt vestan við Markarfljót. Land er flatt, en hallar lítillega niður að Steinmðabæjaráli. Samkvæmt vistgerðarflokun Náttúrufræðistofnunar er um að ræða tún og akurlendi.

##### Aðkoma

Aðkoma er af Suðurlandsvegi um Holmabæjarveg (nr. 251), sem er tengivegur og um númerandi aðkomuveg að Steinmðabæ. Gerð verður ný aðkoma frá bæjarhláði Steinmðabæjar að skipulagssvæðinum og er möguleg lega vegarins synð á upprætti. Bílstæði verða við ný mannvirk. Kvöld er á Steinmðabæ (landnr. 163806) og á Steinmðabæ lóð (landnr. 211207) um aðkomo að Steinmðabæ 4.

##### Byggingarskilmálar

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> ibúðarhús, allt að 200 m<sup>2</sup> skemmu og tvö gestahús, hvort um sig allt að 45 m<sup>2</sup>.

Mænishæð ibúðarhúss og gestahúsa getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkota húsa en mænishæð skemmu getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkota. Mænisstefna er frjáls en gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga. Efnisval skal vera vandað. Reynt verður að fella byggingar sem best að umhverfinu. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu.

##### Vetur

Svæðið er tengt vatnsveitu sveitarfélagsins. Frárennslí verður leitt í hreinsivirkir og skal frágangur vera vandaður, sbr. einnig reglugerð um fráveitir nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Möguleg staðsettning hreinsivirkis er sýnd á upprætti. Lagnir skulu fylga vegum eftir því sem við verður komið. Sorphrða er samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

#### 3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

##### Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

##### 4. UMHVERFISÁHRIF

Uppbygging svæðisins er talin hafa óveruleg áhrif á samfélag m.a. þar sem heldið er í númerandi byggðamynstur. Ásýnd svæðisins breytist vegna nýrra mannvirkja en yfirbragð byggðar er svipað og yfirbragð númerandi byggðar t.d. hvað varðar hæð húsa og staðir. Landið er tún og akurlendi skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar og samkvæmt flokkun landbúnaðarlands er það í flokk I og því er um úrvals ræktunarland að ræða. Í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 - 2024 er eitt af meginmarkmiðum fyrir landbúnaðarland að tryggja skuli svo sem haegt er að land sem hentar vel til búvörfum leiðslu verði varðveitt til sliks nota. Stefnan samræmist þessu markmiði aðalskipulagsins þar sem landið er áfram í landbúnaðarnotum. Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins en finnist áður óþekktar minjar skal haft samráð við Minjastofnun um framkvæmdir.

# STEINMÓÐABÆR 4 Í RANGÁRÞINGI EYSTRA

## Deiliskipulag

Verk: 8213-001	Dags: 22.08.2019
Mkv. 1:2.000 í A3	Breytt:
Unnið: GLS	Rýnt: IS
Samþykkt:	TILLAGA