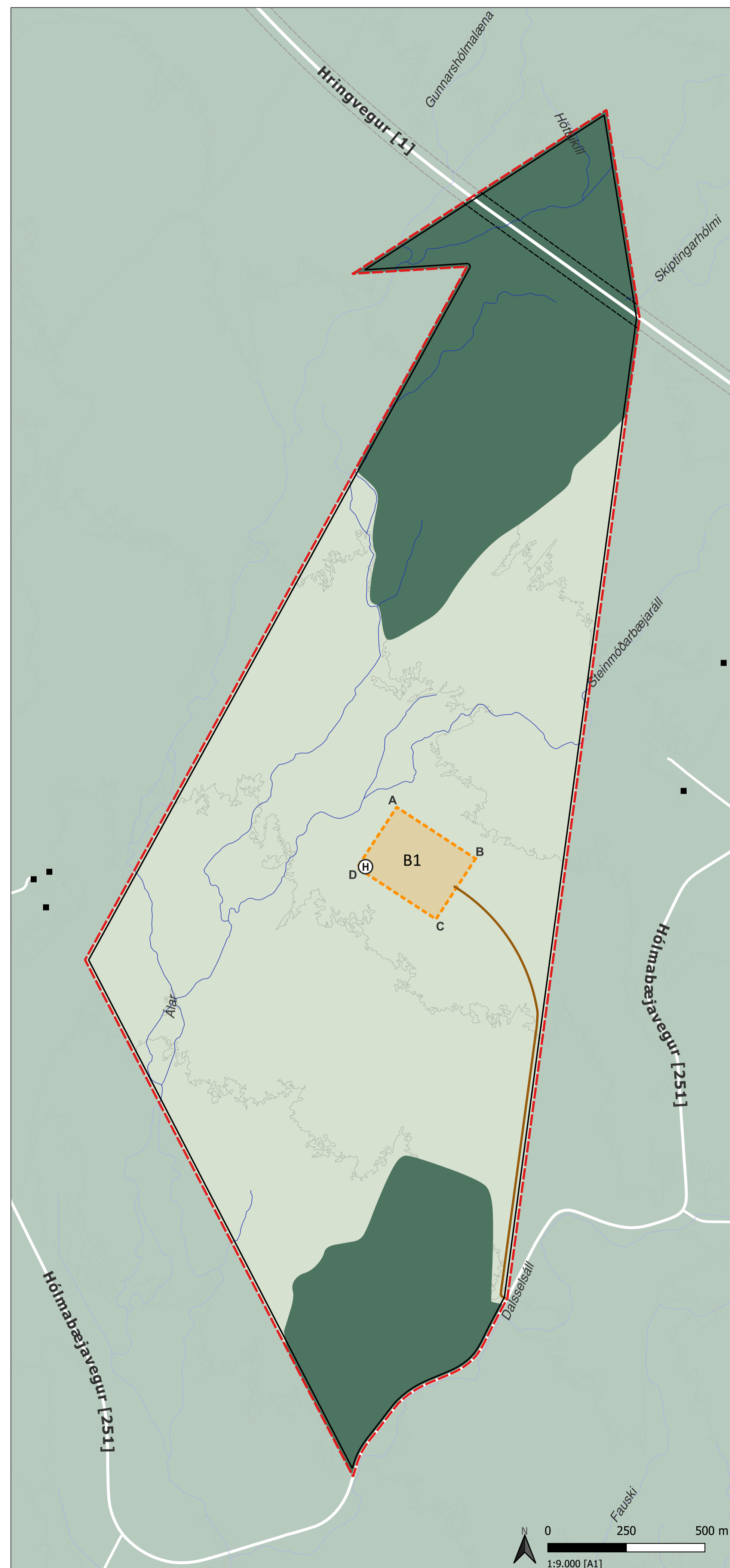


Deiliskipulag í landi Miðeyjarhólms



Deiliskipulagsuppráttur

Greinargerð

Inngangur

Deiliskipulagið tekur til jarðarinnar Miðeyjarhólms (L 163884) sem er 392,8 ha jörð og setur skilmála um uppbyggingu hennar. Fyrirhugað er að stofna lögbýli á jörðinni og stunda þar landbúnað.

Forsendur

Stefna aðalskipulags – landnotkun og heimildir

Miðeyjarhólmur er skilgreint landbúnaðarsvæði, sbr. Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024, og landbúnaðarland I samkvæmt flokkun landbúnaðarlands í aðalskipulaginu.

Um landbúnaðarland í flokki I gildir eftirfarandi: „Forðast skal eftir því sem unnt er að breyta landbúnaðarlandi í flokki I í aðra landnotkun sem leiðir af sér framkvæmdir sem hafa í för með sér óafturkræf umhverfisáhrif. Innan 1. flokks landbúnaðarsvæða fyrirfinnast rýrari svæði. Því þarf að beita þessu stjórnáæki með varúð og jafnræði að leiðarljósi.“

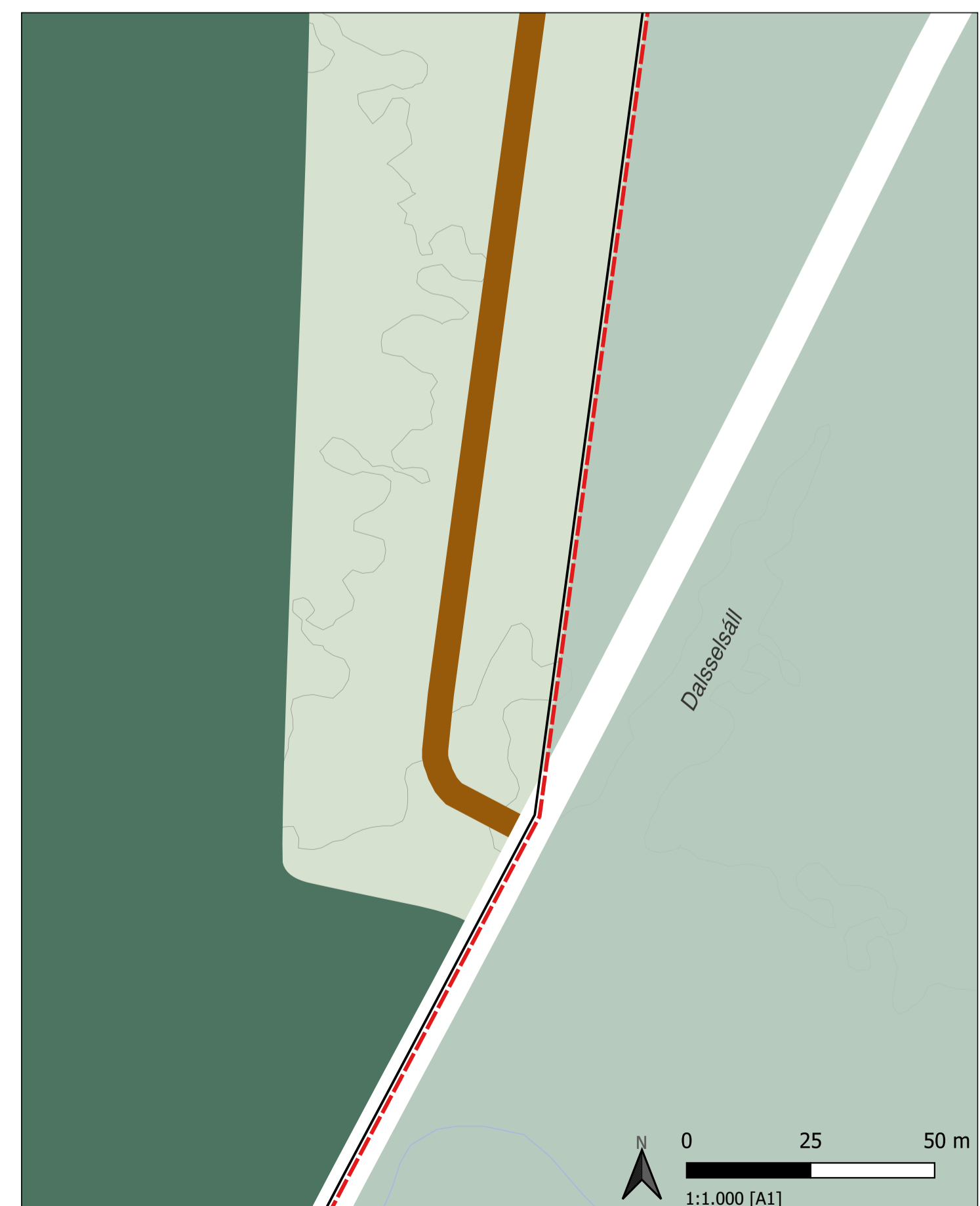
Á landbúnaðarsvæðum er gert ráð fyrir starfsemi og byggingum sem tengist landbúnaði (búrekstri). Ekki eru sett sérstök ákvæði eða stærðarmörk um landbúnaðarbyggingar í aðalskipulagi. Á bújörðum sem eru 15 ha eða stærri er heimilt að afmarka lóðir og reisa allt að þrjú íbúðarhús þar sem aðstæður leyfa auk íbúðarhúsa sem fyrir eru (í árslok 2013) og tilheyra búrekstrinum. Á bújörðum sem eru 15 ha eða stærri og þar sem aðstæður leyfa kemur til álita að afmarka allt að þrjár lóðir fyrir stakstæð frístundahús á núverandi bújörðum.

Aðrar atvinnugreinar svo sem skógrækt og ferðaþjónusta innan vissra marka eru taldar til landbúnaðar. Á landbúnaðarsvæðum má gera ráð fyrir aðstöðu fyrir léttan iðnað (athafnastarfsemi) ef um er að ræða tiltölulega lítinn hluta af umfangi og starfsemi viðkomandi býlis eða landbúnaðarsvæðis sbr. ákvæði í kafla 4.17.3: Á bújörðum sem eru 15 ha eða stærri mega sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en landbúnað vera allt að 1.500 m² (samtals gömul hús og ný) þar sem aðstæður leyfa.

Verndun náttúru- og menningarminja

Deiliskipulagssvæðið nær inn fyrir svæði á náttúrminjaskrá (C-hluti), Tjarnir og Tjarnarnes. Svæðið fellur ekki undir tillögur að svæðum á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúrminjaskrár.

Ekki er kunnugt um fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Í aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi eystra 2013-2015 eru ekki tilgreindar minjar innan marka deiliskipulagssvæðisins. Minjaskráning verður gerð í tengslum við deiliskipulag.



Deiliskipulagsuppráttur - Vegtenging aðkomuvegs við Hólmabæjarveg

Deiliskipulag – Skilmálar

Aðkoma

Aðkoma inn á jörðina er um nýja heimreið sem tengist inn á Hólmabæjarveg (nr. 251).

Byggingar á Miðeyjarhólmi (L163884)

Innan byggingarreits B1 á jörðinni er gert ráð fyrir íbúðarhúsum ásamt landbúnaðarbyggingum og frístundahúsum. Heimilt að byggja eftirtaldir byggingar: *Íbúðarhús*

Heimilt að byggja tvö íbúðarhús á tveimur hæðum. Mænishæð getur verið allt að 8 m m.v. hæð jarðvegs. Stærð íbúðarhúsa er allt að 600 m² hvort hús.

Landbúnaðarbyggingar

Heimilt er að byggja gripahús, hlöðu, haughús, skemmur og gróðurhús á jörðinni. Í töflu eru skilmálar um fjölda og stærð landbúnaðarbygginga.

Byggingar	Hámarksstærð (m ²) hverrar byggingar	Hámarkshæð (mv. jarðvegshæð)	Fjöldi bygginga
Gripahús og hlaða	2.000	8 m	1
Gripahús með haughúsi	1.800	8 m	1
Skemma	1.500	8 m	2
Gróðurhús	500	5 m	2
Heildarbyggingarmagn	5.800		

Frístundahús

Heimilt er að byggja allt að þrjú frístundahús, allt að 250 m² hvert. Mænishæð getur verið allt að 6 m mv. hæð jarðvegs.

Skógrækt

Gert er ráð fyrir skógrækt innan jarðar og verður hún utan svæða sem henta best til túnræktar, einkum á norður og suðurhluta jarðarinnar. Afmörkuð eru svæði fyrir skógrækt deiliskipulagsupprætti, en afmörkunin er aðeins leiðbeinandi en ekki bindandi.

Veitur

Rafveita

Jarðirnar verða tengdar inn á dreifikerfi Rarik.

Vatnsveita

Neysluvatn jarðanna verður fengið frá Vatnsveitu Rangárþings eystra.

Fráveita

Frárennsli verður leitt í hreinsivirki (rotþró og siturbeð) í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands um fyrirkomulag fráveitu. Áætluð staðsetning hreinsivirkja er sýnd á upprætti.

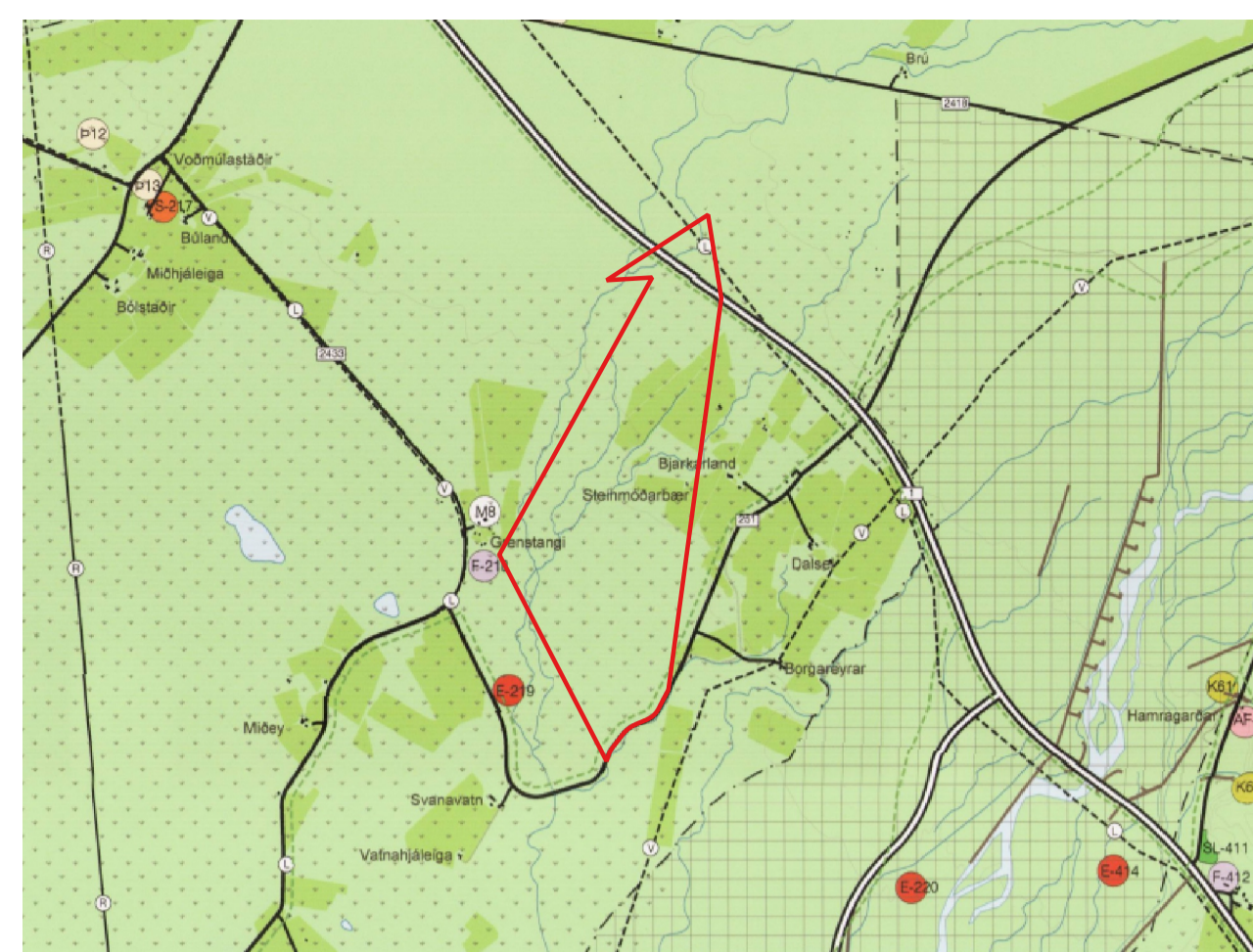
Almennir byggingarskilmálar

Húsagerðir eru frjálssar og þakgerð. Vanda skal til hönnunar og leitast við að byggingar á bæjartorfum séu í góðu samræmi. Að öðru leyti gilda ákvæði byggingareglugerðar og annarra reglugerða. Nánara fyrirkomulag og skilmálar eru settir fram á aðaluppráttum og mæliblöðum.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021.

Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi felur í sér uppbyggingu bæjarhúsa ásamt landbúnaðarbyggingum og er í samræmi við landnotkun landbúnaðarsvæða sbr. aðalskipulag. Byggingarreitir og heimreið skerða ekki ræktuð tún og gengur ekki gegn markmiðum um verndun 1. flokks landbúnaðarlands.



Aðalskipulag Rangárþings Eystra, 2012-2024

Deiliskipulagsmörk eru sýnd með rauðum lit



Yfirflitskort

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingareitur
- Jarðarmörk
- Vegir
- Aðkomuvegur
- Skógrækt (afmörkun ekki bindandi)
- Veghelgunarsvæði (30m)
- Hreinsivirki
- Bæir

Byggingarreitur B1		
Hornpunktur	X (Isn93)	Y (Isn93)
A	446008	348355
B	446259	348191
C	446133	347998
D	445882	348162

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Deiliskipulag í landi Miðeyjarhólms

VSÓ RÁDGGJÖF

Teikning: 22180-DSK-T-U-01.pdf

Dags.: 14.03.2023

