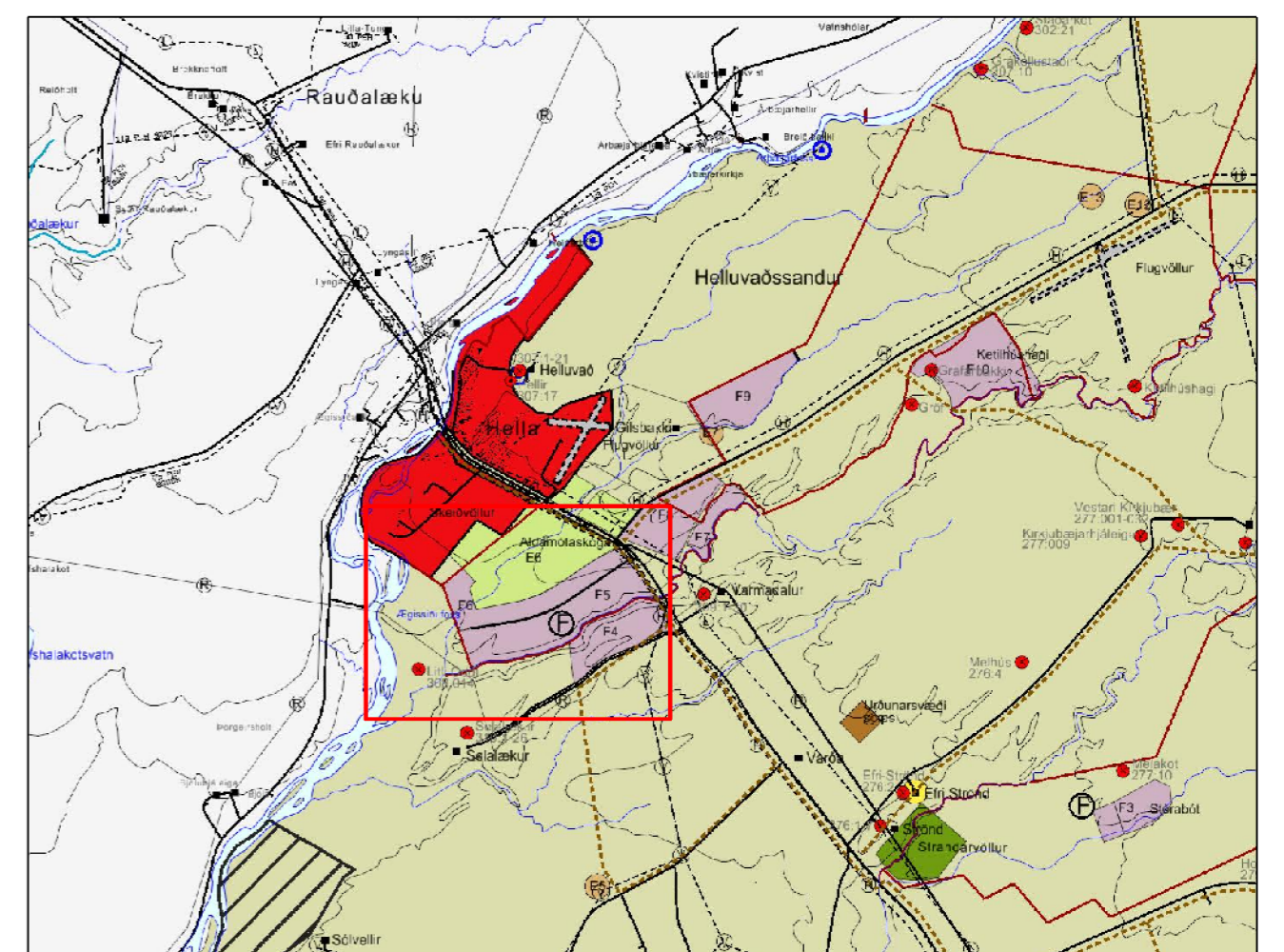
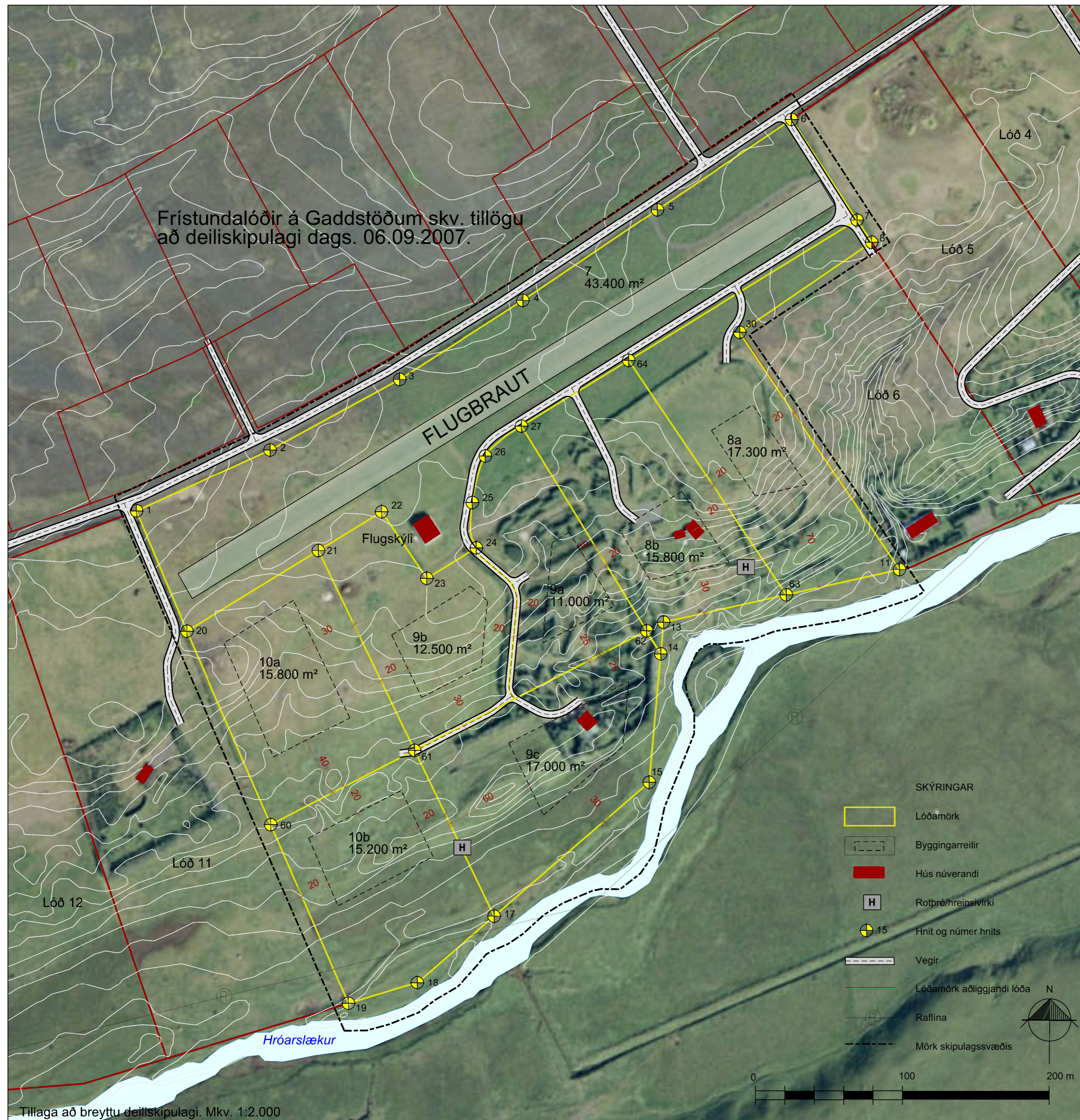


# GADDSTAÐIR VIÐ HRÓARSLÆK

## RANGÁRÞINGI YTRA

Breytt deiliskipulag fyrir frístundabyggð



Gildandi aðalskipulag Rangárvallahrepps, Rangárþingi ytra 2002-2014 ásamt síðari breytingum. Mkv. 1:75.000.

### GREINARGERÐ

#### 1. INNGANGUR

Breytingartillagan nær til um 17 ha svæðis. Breytt deiliskipulag nær til lóða nr. 7-10, auk efsta hluta lóðar nr. 6, eins og bær eru skilgreindar í deiliskipulagi frístundasvæðis að Gaddstöðum við Hróarslæk, dags. 12. mars 1999, unnið af verkfræðistofunni Hnit hf.

Í staðfestu aðalskipulagi fyrrum Rangárvallahrepps í Rangárþingi ytra 2002-2014 er svæðið skilgreint sem frístundasvæði (F5).

Að lokinni auglýsing var greinargerð breytt, sett hafa verið inn ákvæði varðandi hávaðamörk frá flugvelli og vísað í reglugerð varðandi sameiginlega fráveitu. Þá voru settar kvaðir um veg á lóðum og lóðamörkum.

#### 1.1 Kortgrunnur og deiliskipulagsáætlun

Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir lofmynd frá Loftmyndun ehf. Skipulagsáætlun fyrir frístundasvæði eru þessi:  
i. Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.000, sem tekur til frístundalóða og lóðar fyrir flugbraut.  
ii. Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:5.000 dags. 12. mars 1999.  
iii. Aðalskipulag í mælikvarða 1:75.000, sem er hluti aðalskipulagsuppráttar fyrrum Rangárvallahrepps, Rangárþingi ytra.

#### 2. TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Tillagan felur í sér að afmörkuð er sérstök lóð fyrir flugbraut og flugskýli (lóð nr. 7) og lóðum 7-10 er skipt upp í sjö lóðir í stað fjögurra.

#### 2.1 Frístundabyggð

Í stað lóða 7, 8, 9 og 10 eru skilgreindar eftirfarandi lóðir á svæðinu:

- Lóð 8a: 17.300 m<sup>2</sup>.
- Lóð 8b: 15.800 m<sup>2</sup>.
- Lóð 9a: 11.000 m<sup>2</sup>.
- Lóð 9b: 12.500 m<sup>2</sup>.
- Lóð 9c: 17.000 m<sup>2</sup>.
- Lóð 10a: 15.800 m<sup>2</sup>.
- Lóð 10b: 15.200 m<sup>2</sup>.

Einn byggingarreitur er innan hversrar lóðar og heimilt er að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> frístundahús og allt að 100 m<sup>2</sup> geymslu eða gestahús á hverri lóð.

#### 2.2 Flugbraut

Skilgreind er sérstök 43.400 m<sup>2</sup> lóð fyrir flugbrautina og flugskýlið, en flugbrautin var áður á efsta hluta lóða 6-10. Lóðin fær númerið 7. Aðkomuvegur að frístundalóðum liggur um þessa lóð. Míðað er við að hjólestigi fari ekki yfir skilgreind mörk, 55 db. við úttegg sbr. töflu II í reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

#### 2.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðum verður í megindráttum sú sama og í eldra skipulagi, en tenging við aðkomuveg færast austur á mótis við enda flugbrautar. Bílastæði eru innan hversrar lóðar. Kvæð er um veg um lóð 7 og á lóðamörkum 9a / 9b og á mörkum 9b / 9c.

#### 2.4 Frærennslí

Allt frærennslí frá svæðinu verður leitt í sameiginlegar rotþræðir/reinsivirkir í samræmi við reglugerð nr. 798/1999.

#### 3. BREYTING Á SKILMÁLUM FYRIR ELÐRI BYGGÐ

Breytt er skipulagskilmálum fyrir frístundabyggðina í heild þannig að heimilt verður að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> frístundahús og 100 m<sup>2</sup> geymslu eða gestahús í stað 25 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,03. Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags dags. 12. mars 1999.

Laugalandi 21. nóvember 2008  
breytt 15. desember 2009

Gisli Gislasson, landslagsarkitekt FÍLA

### Byggingar- og skipulagskilmálar fyrir sumarbústaða-, útivistar- og tómstundalóðir í landi Jarðarinnar Gaddstaða við Hróarslæk, Rangárvallahreppi.

**Mörk deiliskipulagsvæðis:** Deiliskipulagið nær yfir um 70 ha. lands og liggur að Hróarslæk að sunnan, en Suðurlandsvegur að austan. Lengd svæðisins er um 2 km meðfram Hróarslæk og 400 m út frá læknum. Jarðir sem liggja að Hróarslæk að sunnan eru Sjalalækur og Varmadalur.

**Landlýsing:** Á mestum hluta jarðarinnar eru upplýsningar sanddýrur, en einhver gróður er á svæðinu, því ræktun er komin vel á veg og nokkrum lóðum. Sumarbústaðalóðir eru í um 25 m hæð yfir sjávarmáli.

**Núverandi landnotkun:** Á svæðinu eru að þegar nokkrir sumarbústaðir, merktur flugvöllur í einkaeigu utan skráningar hjá Flugmálastjórn á lóðum nr. 6,7,8,9 og 10. Efnafremur er flugskýli á lóð nr. 9.

**Lóðir:** Í deiliskipulaginu eru 19 lóðir af stærðinni 3,1 ha. til 4,4 ha. Lóðarmörk eru sýnd fram í skilgreindan punkt á árbakkanum. Lóðarstærðir eru reiknaðar miðað við beina línu þar á milli.

**Byggingarreitir:** Á hverri lóð má byggja eitt til þrjú hús. Byggingarreitir eru sýndir á upprætti og er leigutökum heimilt að byggja eitt hús, ásamt tilheyrandi „bílastæði“, innan hvers byggingarreits að fengnu samþykki byggingar- og heppanefndar Rangárvallahrepps.

**Stærð sumarbústaða:** Þeir skulu ekki vera stærri en 150 m<sup>2</sup> að heildarflétt.

**Útíðis:** Heimilt er að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús, auk aðalbyggingar innan byggingarreits, þó ekki stærri en 25 m<sup>2</sup>.

**Aðkoma:** Ekki er meðfram svæðinu (fjærst Hróarslæk) frá Suðurlandsvegi. Landeigendur munu kosta viðhald þess vegar.

**Kalt vatn:** Kalt vatn er fánlegt frá vatnsveitu Hellu en lóðarhafar hafa rétt til vatnsöku úr Hróarslæk. Settur verður upp brunahana við lóð nr. 1. Vatnsloagn liggur meðfram lóðunum að norðanverðu. Lóðarhöfum er heimilt að fá vatn úr þessari lögn gegn því að greiða kostnaðarverð, árlegt vatnsgjald og að hlýta skilmálum vatnsveitunnar um notkun vatnsins þar sem l.d. siennslí er óheimilt hvort heldur er til beitar eða annars þarfs.

**Heitt vatn:** Ekki er gert ráð fyrir að heitt vatn verði fánlegt.

**Brunavarnir:** Þær eru frá Hellu. Vatn til slökkvistarfs festir úr brunahana við lóð nr. 1 og /eða með því að deila vatni úr Hróarslæk.

**Bílastæði:** Aðkoma liggur með lóðarmörkum og bílastæði eru við hvern byggingarreit.

**Girðingar:** Heimilt er að afmarka lóðirnar með girðingum, en þær girðingar sem sýndar eru á deiliskipulagi mega standa. Kostnaður vegna viðhalds girðinga og nýrra girðinga er í höndum lóðahafa. Girðingar meðfram Hróarslæk afmarka ekki lóðarmörk, enda er almennt umgegnisréttur um árbakkann virtur.

**Rotþræðir:** Á upprætti hefur verið færið inn staðsetning á rotþræðum við þegar byggja bústaði. Gert er ráð fyrir rotþræðum við hvern bústað en ef lægt er að koma við að tengja fleiri bústaði inn á sameiginlega rotþræði á lóð, þá verði það meglægt. Rotþræði ekki staðsetja nær lóðarmörkum en 10 m. Stærð og staðsetning rotþræða er háð samþykki heilbrigðisfurlits Suðurlands.

**Sorp:** Sorp má lossa á gámvelli á Hellu.

**Rafmagn og simi:** Rafmagn er frá dreifiveitum. Jarðsímastrengur liggur inn á svæðið, sjá upprátt.

**Byggingarefni:** Sumarbústaðir skulu gerðir úr timbri.

**Staðsetning sumarbústaða:** Þeir skulu vera innan byggingarreits.

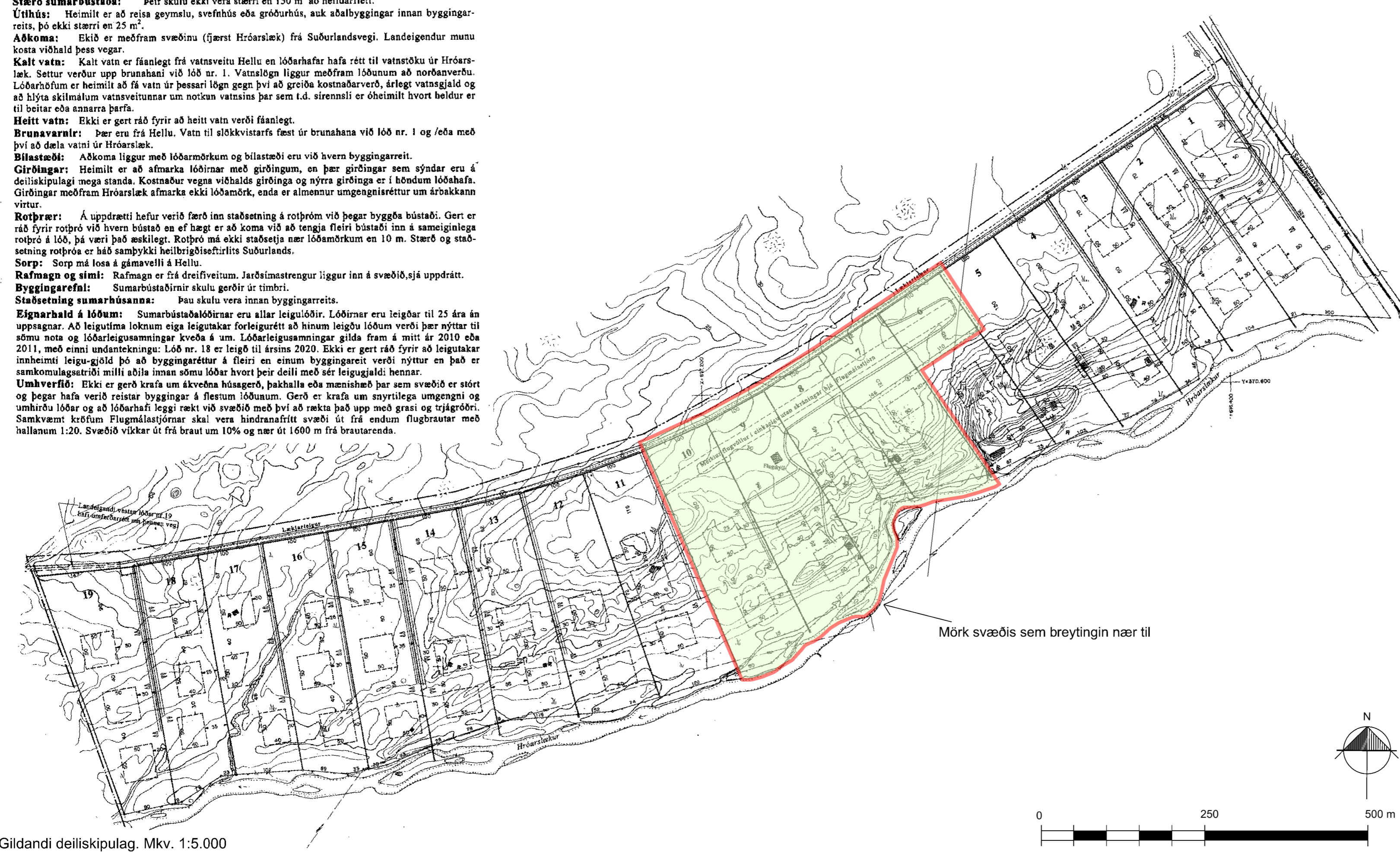
**Eignarhald á lóðum:** Sumarbústaðalóðirnar eru allar leiguláðir. Lóðirnar eru leigdar til 25 ára án uppsagnar. Að leigutíma loknum eiga leigutakar forleigurétt að hinum leigðu lóðum verði þær nýttar til sömu nota og lóðarleigusamningar kveða á um. Lóðarleigusamningar gilda fram á mitt ár 2010 eða 2011, með einni undantekningu: Lóð nr. 18 er leigð til ársins 2020. Ekki er gert ráð fyrir að leigutakar innheimti leigu-gjöld þó að byggingaréttur á lóðir en einum byggingareit verði nýttur en það er samkomulagsmál milli aðila innan sömu lóðar hvort þeir deili með sér leigugjaldi hennar.

**Umhverfið:** Ekki er gert ráð um ákveðna húsgæð, þakhláða eða menningu þar sem svæðið er stórt og þegar hafa verið reistar byggingar á flestum lóðunum. Gerð er krafa um snarilega umgengni og umhirdu lóðar og að lóðarhafi leggi rækt við svæðið með því að rækta það upp með grasi og trjágróðri. Samkvæmt lögum Flugmálastjórnar skali vera hindranarfrítt svæði út frá endum flugbrautar með hallanum 1:20. Svæðið vísar út frá braut um 10% og nær út í 1600 m frá brautarenda.

**Gildandi deiliskipulag.** Mkv. 1:5.000

## GADDSTAÐIR VIÐ HRÓARSLÆK

Deiliskipulag dags. 12. mars 1999



Gildandi deiliskipulag. Mkv. 1:5.000

### HNITASKRÁ

Nr.	Austur	Norður
1.	431979.4	369033.1
2.	432070.5	369074.6
3.	432242.6	369176.5
4.	432334.0	369236.3
6.	432425.4	369299.6
7.	432470.0	369231.2
8.	432479.9	369216.0
11.	432498.8	368993.3
13.	432338.2	369022.7
14.	432336.3	368936.1
15.	432328.4	368848.6
17.	432223.1	368757.5
18.	432123.9	368698.0
20.	432013.8	368951.4
21.	432103.4	369006.2
22.	432146.4	369032.5
23.	432177.1	368987.3
24.	432211.0	369008.0
25.	432208.3	369039.0
26.	432217.1	369070.7
27.	432241.7	369091.0
30.	432390.2	369154.8
60.	432071.0	368919.7
61.	432168.8	368870.2
62.	432326.7	368951.7
63.	432421.8	368976.2
64.	432314.4	369135.7

Deiliskipulag þetta, sem auðst hefur verið samkvæmt 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþingis ytra, þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_.

Örn Þóroarson sveitarstjóri Rangárþingis ytra

### Gaddstaðir við Hróarslæk

Breyting deiliskipulags fyrir lóðir nr. 6-10

Dags. 21.11.2008 | Mkv. 1:2.000 | Tölur. 13

Gisli Gislasson landslagsarkitekt og höfuding Sveinbjörn landsfræðingur

LANDMÖTUN. Laugalandi, 851 Hella. Sími 487 5307, fax 487 5314. Netfang landmotun@landmotun.is