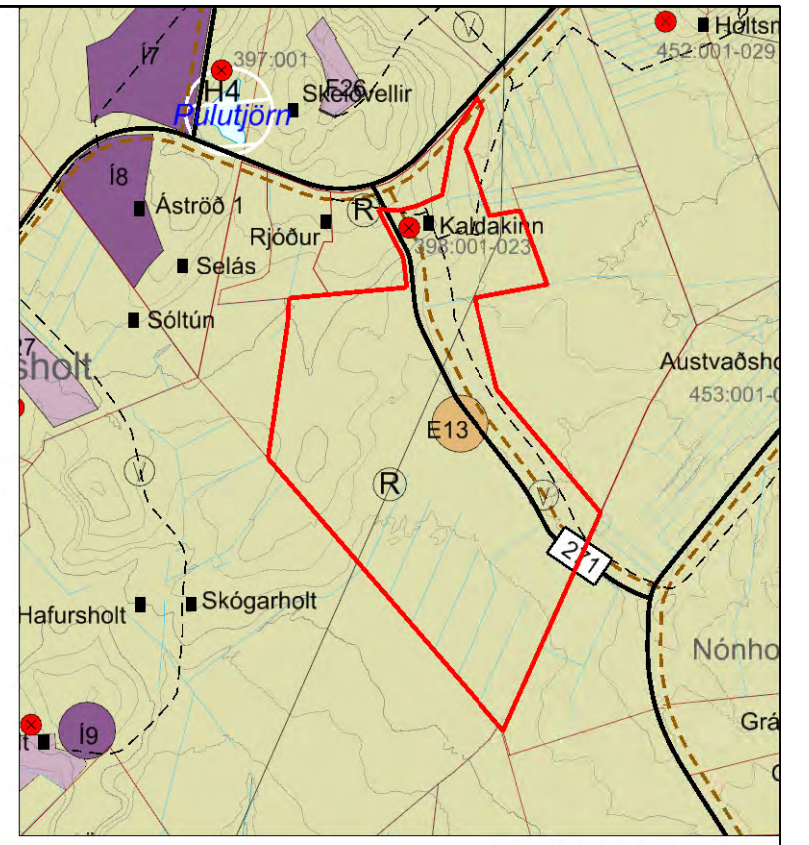
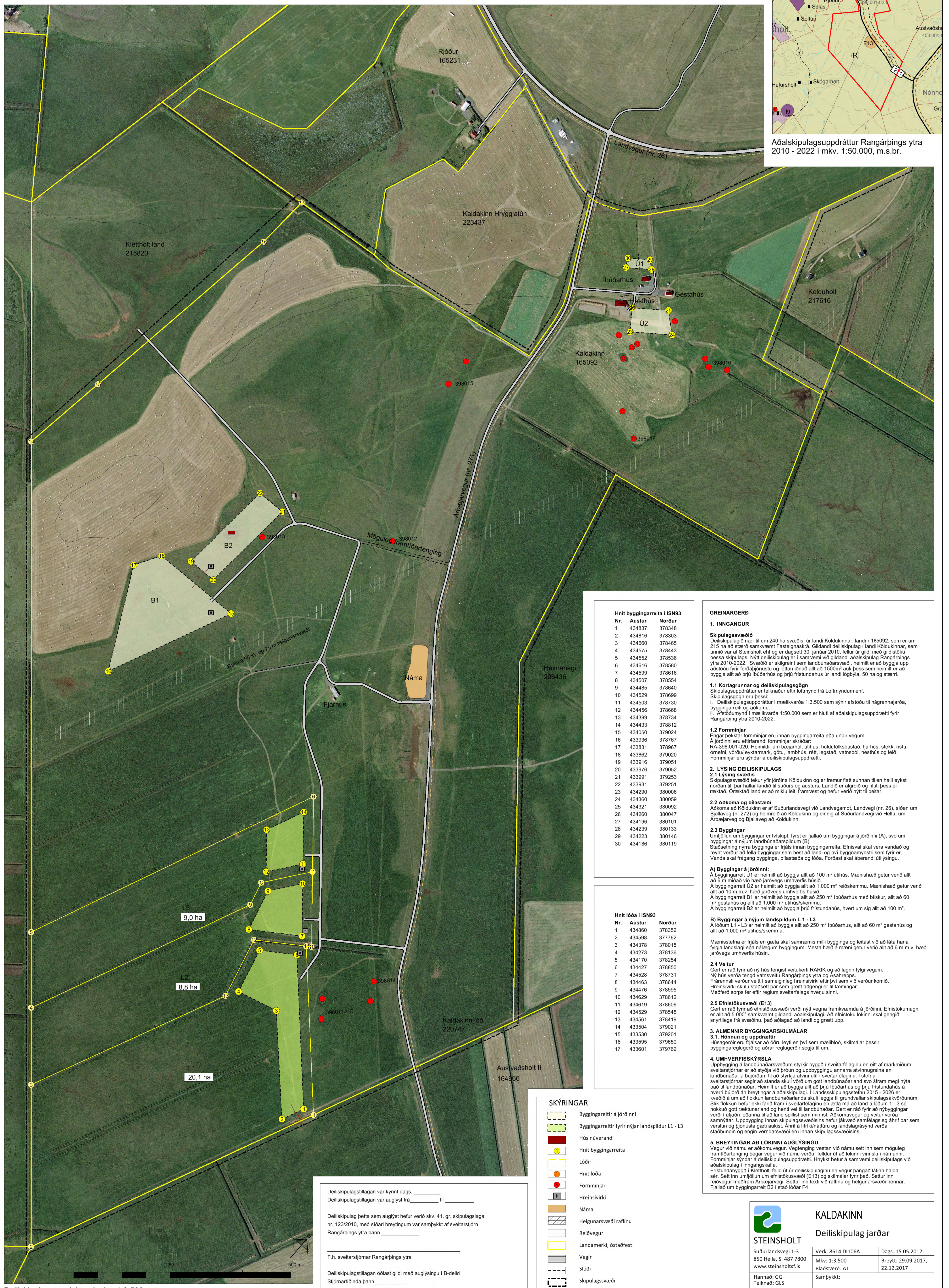


KALDAKINN í Rangárþingi ytra

Deiliskipulag jarðar



Aðalskipulagsuppráttur Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000, m.s.br.

Hnit byggingarreita í ISN93

Nr.	Austur	Norður
1	434837	378348
2	434816	378303
3	434660	378465
4	434575	378443
5	434552	378536
6	434616	378580
7	434599	378616
8	434507	378554
9	434485	378640
10	434529	378699
11	434503	378730
12	434456	378668
13	434399	378734
14	434433	378812
15	434050	379024
16	433936	378767
17	433831	378967
18	433862	379020
19	433916	379051
20	433976	379052
21	433991	379253
22	433931	379251
23	434290	380006
24	434360	380059
25	434321	380092
26	434260	380047
27	434196	380101
28	434239	380133
29	434223	380146
30	434186	380119

GREINARGERD

1. INNGANGUR

Skipulagssvæðið
Deiliskipulagið nær til um 240 ha svæðis, úr landi Köldukinnar, landnr 165092, sem er um 215 ha að stærð samkvæmt Fasteignaskrá. Gildandi deiliskipulag í landi Köldukinnar, sem unnið var af Steinsholt ehf og er dagasett 30. janúar 2010, fellur úr gildi með gildistöku þessa skipulags. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði, heimilt er að byggja upp aðstöðu fyrir ferðagjónustu og létta íbúðar allt að 1500m² auk þess sem heimilt er að byggja allt að þrjú íbúðarhús og þrjú frístundahús úr landi lögbýla, 50 ha og stærn.

1.1 Kortgrunnar og deiliskipulagsgögn
Skiplagsuppráttur er tekiðnaður eftir loftmynd frá Loftmyndun ehf. Skiplagsgögn eru þessi:
i. Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:3.500 sem sýnir afstöðu til nágrannajarða, byggingarreit og aðkoma.
ii. Loftmyndun í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsupprátt fyrir Rangárþing ytra 2010-2022.

1.2 Forminjar
Engar þekktar forminjar eru innan byggingarreita eða undir vegum. Á jörðinni eru eftirfarandi forminjar skráðar:
RA-398-001-020; Heimildir um bæjarhól, úthús, huldurólksbústað, fjárhús, stekki, ristur, órnéin, vörðul eyktarmark, götu, lambhús, rétt, legstað, vatnsból, hestuból og leð. Forminjar eru sýndar á deiliskipulagsupprátt.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

2.1 Lýsing svæðis
Skiplagssvæðið tekur yfir jörðina Köldukinn og er fremur flatt sunnan til en halli eykst norðan til, þar hallar landið til suðurs og austurs. Landið er algroði og hluti þess er ræktað. Óræktað land er að miklu leyti framræst og hefur verið nýtt til beitar.

2.2 Aðkoma og bílastæði
Aðkoma að Köldukinn er af Suðurlandsvegi við Landvegagöt, Landvegi (nr. 26), síðan um Bjallaveg (nr. 272) og heimleið að Köldukinn og einnig af Suðurlandsvegi við Helu, um Árbæjarveg og Bjallaveg að Köldukinn.

2.3 Byggingar
Umfröllum um byggingar er tvískipt; fyrst er fjallað um byggingar á jörðinni (A), svo um byggingar á nýjum landbúnaðarspildum (B). Staðsetning nýrra bygginga er frjálst innan byggingarreita. Efnisval skal vera vandad og reynt verður að fella byggingar sem best að landi og því byggðarmynstri sem fyrir er. Vandast skal frágang bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu.

A) Byggingar á jörðinni:
A) byggingarreit U1 er heimilt að byggja allt að 100 m² úthús. Mænishæð getur verið allt að 6 m miðað við hæð jarðvegs umhverfis húsið.
B) byggingarreit U2 er heimilt að byggja allt að 1.000 m² reidskemmu. Mænishæð getur verið allt að 10 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.
C) byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskrú, allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² úthús/skemmu.
D) byggingarreit B2 er heimilt að byggja þrjú frístundahús, hvert um sig allt að 100 m².

B) Byggingar á nýjum landspildum L1 - L3
L1, L2 og L3 er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús, allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² úthús/skemmu.

Mænishæð nýrra bygginga er frjálst en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi eða nálægum byggingum. Mesta hæð á manni getur verið allt að 6 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis hús.

2.4 Veitur
Gert er ráð fyrir að ný hús tengist veitukerfi RARIK og að lagin fylgi vegum. Ný hús verða tengd vatnsveitu Rangárþings ytra og Asahrepps. Frændisni verður veitt í samenging heimsivirkni eftir því sem við verður komið. Heimsivirkni skulu staðset þar sem greitt aðgengi er til tæmingar. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

2.5 Efnistökusvæði (E13)
Gert er ráð fyrir að efnistökusvæði verði nýtt vegna framkvæmda á jörðinni. Efnistökuþing er allt að 5.000² samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Að efnistöku lokinni skal gengið smyrtlega frá svæðinu, það aðlegað að landi og gætt upp.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1. Hönnun og uppráttir
Húsgærdir eru frjálst að öðru leyti en því sem mæliböð, skilmálar þessir, byggingareglur og aðrar reglugerðir segja til um.

4. UMHVÆRFISSKÝRSLA
Uppbygging á landbúnaðarsvæðum styrkir byggð í sveitarfélaginu en eitt af markmiðum sveitarstjórnar er að styðja við þróun og uppbyggingu annarra atvinnugreina en landbúnaðar á þjóðöldum til að styrkja atvinnulíf í sveitarfélaginu. Í stefnu sveitarstjórnar segir að stunda skuli vörð um gott landbúnaðarland sem difram megi nýta það til landbúnaðar. Heimilt er að byggja allt að þrjú íbúðarhús og þrjú frístundahús á hverri þjóðöld án breytinga á aðalskipulagi. Í Landsskiplagsstefnu 2015 - 2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Slíkt flokkun hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu en ætla má að landi á lóðum 1 - 3 sé nokkuð gott ræktunarland og henti vel til landbúnaðar. Gert er ráð fyrir að nýbyggingar verði í útjæðri lóðanna til að land spillist sem minnst. Aðkomuvegur og veitur verða samnýttar. Uppbygging innan skipulagssvæðisins hefur jákvæð samfélagsleg áhrif þar sem verslun og þjónusta geti aukist. Áhrif á lífríkinnáttu og landslagið mynd verða staðbundin og engin verndarsvæði eru innan skipulagssvæðisins.

5. BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU
Vegur við námu er aðkomuvegur. Vegtenging vestan við námu sett inn sem möguleg framtíðartenging þegar vegur við námu verður felldur út að lokinni vinnslu í námunni. Forminjar sýndar á deiliskipulagsupprátt. Hnykkir betur á samræmi deiliskipulags við aðalskipulag í inngangsskafta. Frístundabyggð í Klettholti felld út úr deiliskipulaginu en vegur þangað látninn haldur sér. Sett inn umfröllum um efnistökusvæði (E13) og skilmálar fyrir það. Settur inn reidvegur meðfram Árbæjarvegi. Statur inn texti við rafliðu og heilunarsvæði hennar. Fjallað um byggingarreit B2 í stað lóðar F4.

Hnit lóða í ISN93

Nr.	Austur	Norður
1	434860	378352
2	434598	377762
3	434378	378015
4	434273	378136
5	434170	378254
6	434427	378950
7	434528	378731
8	434463	378644
9	434476	378595
10	434629	378612
11	434619	378606
12	434529	378545
13	434561	378419
14	433504	379021
15	433530	379201
16	433595	379650
17	433601	379762

SKÝRINGAR

- Byggingarreitir á jörðinni
- Byggingarreitir fyrir nýjar landspildir L1 - L3
- Hús núverandi
- Hnit byggingarreita
- Lóðir
- Hnit lóða
- Forminjar
- Heimsivirkni
- Náma
- Helgunarsvæði rafliðu
- Reidvegur
- Landamerki, óstaðfest
- Vegir
- Slóði
- Skiplagssvæði

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____
Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

F.h. sveitarstjórn Rangárþings ytra _____

Deiliskipulagstillagan óllast gjldi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðnda þann _____

KALDAKINN
Deiliskipulag jarðar

STEINSHOLT

Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.steinsholtfs.is	Verk: 8614 D106A Mkv: 1:3.500 Blástaerð: A1	Dags: 15.05.2017 Breytt: 29.09.2017, 22.12.2017
---	---	---

Hannað: GG
Teiknað: GLS