



RANGÁRÞING YTRA - HAUKADALSMELUR

DEILISKIPULAG - TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

23.03.2020

UNNIÐ FYRIR HÖFÐALÆK EHF.



Samþykktir.....	2
1 Inngangur.....	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar.....	3
1.2 Skipulagsleg staða.....	4
1.3 Gögn deiliskipulags.....	4
2 Deiliskipulag.....	4
2.1 Frístundabyggð.....	4
2.1 Félagsheimili.....	4
2.2 Flugskýli.....	5
2.1 Lóðir.....	5
2.2 Byggingarreitir.....	5
2.3 Samgöngur.....	5
2.4 Veitur.....	5
2.4.1 Fráveita.....	5
3 Almennir skilmálar.....	6
3.1 Almennt.....	6
3.2 Hönnun og uppdrættir.....	6
3.3 Mæliblöð.....	6
3.4 Sorphirða.....	6
3.5 Frágangur lóða.....	6
4 Sérákvæði.....	6
4.1 Almennt.....	6
4.2 A – Frístundahús.....	6
4.1 Félagsheimili.....	7
4.2 Flugskýli.....	7

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____

til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

Sveitarstjóri Rangárbings ytra

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Inngangur

Árið 2006 vann Landslag ehf. fyrir hönd Höfðalækjar ehf. tillögu að deiliskipulagi fyrir jörðina Haukadal í Rangárþingi ytra árið 2006. Á svæðinu var fyrir lendingarstaður fyrir flugvélar en gert var ráð fyrir þremur flugskýlum og félagsheimili auk 22 lóða fyrir frístundahús í deiliskipulaginu.

Tillaga að deiliskipulagi fór í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og var samþykkt í sveitarstjórn 4. apríl 2007. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var ekki birt í B-deild Stjórnartíðinda eins og lög gera ráð fyrir og því hefur deiliskipulagið aldrei öðlast formlegt gildi. Þrátt fyrir það hefur verið byggt á svæðinu í samræmi við deiliskipulagið og eru sex frístundahús þegar byggð á svæðinu auk eins flugskýlis.

Vegna þessa deiliskipulagið nú tekið upp að nýju og endurauglýst. Gögn deiliskipulags hafa verið uppfærð í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir auk þess sem tekið er tillit til umsagnar Skipulagsstofnunar sem barst við samþykkt deiliskipulag árið 2007.

Breytingar á gögnum deiliskipulags frá fyrri auglýsingu eru eftirfarandi:

- Lendingarstaður flugvéla á grasi eru uppfærður í samræmi við það hvernig brautirnar eru í raun. Grasbrautirnar eru fjórar í stað tveggja eins og áður var gert ráð fyrir.
- Lóðir og byggingarreitir þeirra tveggja flugskýla (B og C) sem eru óbyggð hliðrast um 10-20 m til vesturs og verða skýlin því a.m.k. 50 m frá þjóðvegi nr. 268 (tengivegur). Þá er aðkomuvegur sýndur að öllum lóðum flugskýla.
- Lega aðkomuvegar að frístundalóðum norðan Höfðalækjar (Lækjargata) breytist á hluta leiðarinnar og er uppfærð í samræmi við hvernig aðkomuvegurinn er í raun.
- Sú kvöð er á lóðum sem liggja að Höfðalæk að aðgengi almennings er heimill um þær til að komast meðfram bökkum Höfðalækjar.
- Nýtt aðalskipulag fyrir Rangárþing ytra hefur öðlast gildi frá því unnið var að tillögu að deiliskipulagi og því eru upplýsingar fyrir svæðið uppfærðar í samræmi við nýtt aðalskipulag.
- Tilvísanir í lög og reglugerðir eru uppfærðar eins og við á.

1.1 Staðhættir og upplýsingar

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem er innan jarðarinnar Haukadals.

Svæðið afmarkast af þjóðvegi nr. 268, eftir Höfðagilslæk til norðurs en að öðru leiti eftir beinum landamörkum. Skipulagssvæðið er um 88 ha.

Í gegnum svæðið rennur Höfðalækur en sunnan hans er nokkuð flattir sandar, auk þess sem nokkuð gróið kjarr er nærst læknum. Hraunkollar stinga sé uppúr sandinum og kjarrinu hér og hvar. Norðan Höfðalækjar er nokkuð flatur melur sem er nokkuð gróinn. Efnistökusvæði er nyrst á svæðinu í nánd við mörk eignarlands jarðarinnar Haukadals.

Á melnum norðan Höfðalækjar er lendingarstaður með fjórum grasflugbrautum.

1.2 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. Meginhluti skipulagssvæðisins er skilgreindur í aðalskipulagi sem hluti svæðis fyrir *frístundabyggð (F48)* en nyrsti hluti svæðisins er skilgreindur sem *opin svæði*. Á nyrsta hluta svæðisins eru tvö svæði skilgreind með hringtákn, annarsvegar *flugbraut/lendingarstaður (FV5)* og hinsvegar *efnistöku- og efnislosunarsvæði (E38)*.

Nánari upplýsingar um svæðin í greinargerð aðalskipulags má sjá hér að neðan:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
F48	Haukadalsmelur	Svæði úr landi Haukadals þar sem gert er ráð fyrir um 40 lóðum. Deiliskipulag fyrir um 30 lóðir og eru 7 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 70 ha.
E38	Haukadalur	Setnáma, efnismagn allt að 50.000 m ³ . Stærð er um 2 ha.
FV5	Haukadalur	Flugbraut í einkaeign

1.3 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 í A1

2 Deiliskipulag

2.1 Frístundabyggð

Meðfram Höfðalæk norðanverðum og Höfðagilslæk austanverðum eru grónir bakkar þar sem gert er ráð fyrir 5 frístundarlóðum. Lóðirnar eru misstórar, frá tæpum 1 ha og upp í tæplega 2 ha. Ein lóð liggur yfir Höfðalæk og er hluti hennar handan lækjarins.

Sunnan Höfðalækjar er gert ráð fyrir alls 17 frístundalóðum. Nokkrar þeirra eru staðsettar við kjarri vaxna bakka lækjarins og eru þær lóðir um 1 ha að stærð. Aðrar lóðir eru staðsettar á sandi þar suður af og eru þær um 2 ha hver.

Heildarfjöldi lóða fyrir frístundabyggð er 22.

Sú kvöð er á lóðum sem liggja að Höfðalæk að aðgengi almennings er heimill um þær til að komast meðfram bökkum Höfðalækjar.

2.1 Félagsheimili

Gert er ráð fyrir félagsheimili norðvestan Höfðalækjar, skammt frá Þjóðvegi nr. 268. Um er að ræða hús sem þjónar flugstarfsemi innan skipulagssvæðisins.

2.2 Flugskýli

Gert er ráð fyrir þremur flugskýlum norðvestan Höfðalækjar, skammt frá Þjóðvegi nr. 268. Um er að ræða skýli sem þjóna flugstarfsemi innan skipulagssvæðisins. Eitt af þessum flugskýlum þegar byggt.

2.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á frístundalóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra.

2.3 Samgöngur

Gert er ráð fyrir tveimur aðkomuvegum inn á skipulagssvæðið sem þjóna frístundabyggðinni, lendingarstaðnum og flugskýlinu. Einn aðkomuvegur er hvoru megin Höfðalækjar en í báðum tilfellum eru nýttar tengingar sem fyrir eru frá Þjóðvegi nr. 268.

Syðri aðkomuvegurinn er á móts við eldri aðkomu að frístundahúsi austan Þjóðvegur nr. 268. Skv. tilmælum Vegagerðarinnar skulu a.m.k. 100 m vera á milli þessarar tveggja tenginga. Náðst hefur samkomulag við landeiganda austan Þjóðvegarins að sú tenging færist a.m.k. 100 til suðurs og hefur þessi færsla þegar verið framkvæmd.

2.4 Veitur

Neysluvatns er aflað með tveimur vatnsveitum. Sunnan Höfðalækjar verður vatn leitt frá Svínhaga og norðan Höfðalækjar verður vatn leitt frá Haukadal. Búið er að ganga frá samningum við landeigendur í Svínhaga og Haukadal vegna vatnsöflunar. Öll hús verða kynnt með rafmagni.

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni um byggðarlínu.

Er miðað við að allar sameiginlegar lagnir, bæði vatn og rafmagn verð lagðar meðfram vegum á svæðinu.

2.4.1 Fráveita

Frárennsli skal veitt í rotprær fyrir hvern bústað innan frístundalóða. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands vegna útfærslu fráveitu.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af.

Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

3.4 Sorphirða

Ekki er gert ráð fyrir sorpgámum á svæðinu. Hver sumarbústaðaeigandi skal sjá um að koma sínu sorpi í gáma sem sveitarfélagið hefur staðsetta á ákveðnum stöðum í sveitinni.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

Eigendur skipuleggja sjálfir bílastæði og heimreiðar þegar komið er inn fyrir lóðarmörk.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær nýbyggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Frístundahús

Innan hvernar lóðar verði heimilt að reisa 1 frístundahús að hámarki 120 m² að grunnfleti. Húsin mega byggjast sem ein hæð og ris. Hámarksmanishæð 6 m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni. Þar að auki er heimilt að byggja gestahús að hámarksstærð 40 m² með hverju frístundahúsi, sömu skilmálar gilda um gestahús og frístundahús. Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

Reynt skal að hafa undirstöður bústaðanna í sem minnstri hæð frá jörðu og hússtæði skulu valin sem láréttust. Byggingar þessar, svo og sólpallar skulu vera innan byggingarreitsins.

Byggingarfulltrúi staðsetur endanlega húsin innan byggingarreitsins og verður þá tekið tillit til aðstæðna eins og unnt er.

4.1 Félagsheimili

Innan lóðar verði heimilt að reisa félagsheimili að hámarki 120 m² að grunnfleti. Húsið má byggjast sem ein hæð og ris. Hámarksmanishæð 6 m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni.

4.2 Flugskýli

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa flugskýli sem er allt að 800 m² að grunnfleti (16 x 48 m). Hámarksmanishæð 7,5 m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni. Þakhalli er um 7 %.

Gert er ráð fyrir að hvert skýli verði þrískipt og geti byggst upp í áföngum (16 x 16 m).