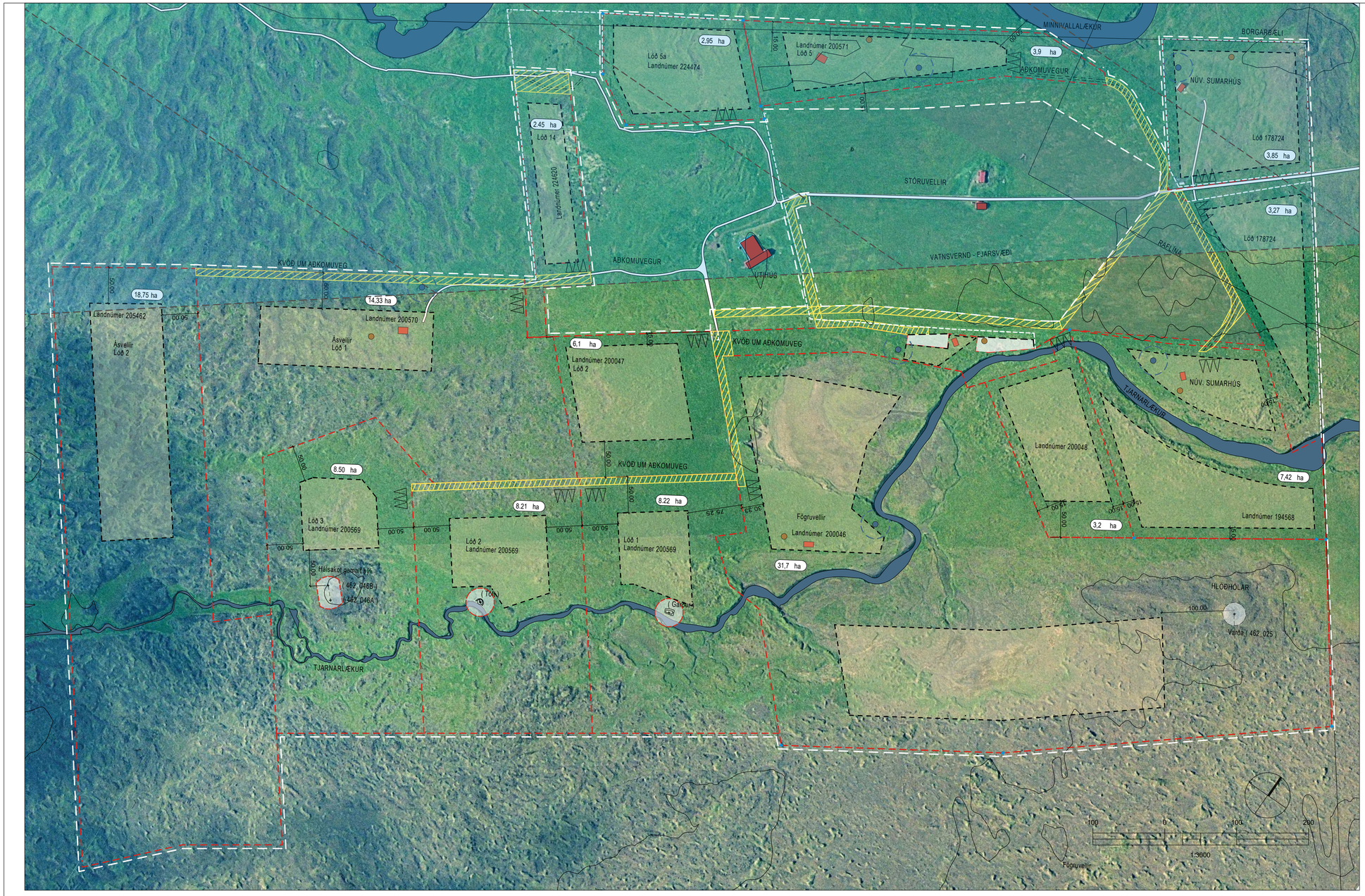

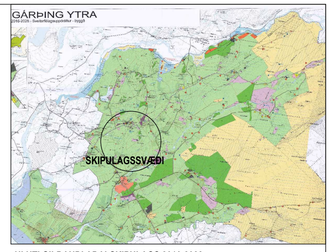

HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 2016-2028

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- LÓÐARMÖRK
- GIRÐING / ELDRI LÓÐARMÖRK
- FRÍSTUNDABYGGÐ
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- VEGIR
- SLÓÐAR
- KVÖÐ UM AÐKOMUVEG
- ROTÞRÓ
- BORHOLA / 20m brunnsvæði
- 0.0 ha LÓÐARSTÆRÐ
- KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI
- Staðfestur afnotaréttur af landi. Til eiganda lóðar 200047

MINJAR. skv. skráningu Fornleifastofnun Íslands

- Varða (462_025)
- Hálsakot gamalt býli (462_046B) (462_046A)

STÓRU-VELLIR, RANGÁRÞINGI YTRA
DEILISKIPULAG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir lóðir í landi Stóru-Valla í Rangárþingi Ytra. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis.

Deiliskipulagið afmarkast af lóðarmörkum eignarlanda sem seld hafa verið út úr jörðinni Stóru-Völlum.

1.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Nær allt skipulagssvæðið fellur undir landbúnaðarland. Ýmsar stefnur og leiðir koma fram í aðalskipulaginu varðandi þessa landflokka en hér er aðeins nefnt það sem þarf að hafa í huga fyrir þetta ákveðna svæði. Landbúnaðarsvæði *eru svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstri, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu.* Í stefnu aðalskipulagsins fyrir landbúnaðarsvæði er meðal annars tekið fram að áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Ein af leiðunum til að framfylgja þessari stefnu er að heimila byggingu stakra íbúðarhúsa, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi. Það eykur möguleika á fjölbreyttari landnýtingu á landbúnaðarlandi með nýjum íbúum sem ekki starfa við landbúnað. Einnig er heimilt að byggja upp m.a. til frístundabúskapar. Fjarsvæði vatnsverndar nær yfir hluta svæðisins.

1.3 Umhverfi, staðháttir og aðkoma.

Landsvæðið er flatlendur, sumstaðar stórþýfður, grasivaxinn úthagi í bland við hálfgróna sand- og vikurhóla. Ekið er 2 km um heimreið að Stóru-Völlum frá þjóðvegi nr. 26, Landvegi. Munu lóðareigendur þurfa í einhverjum tilfellum að hafa aðkomu að sínum lóndum um land áðuðanda jarðarinnar Stóru-Valla, og skal það gert í samráði við landeiganda. Lega aðkomuvega skal taka mið af þeim vegum sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti og með viðeigandi kvöðum um almenna umferð. 4 lóðir sem ná austur fyrir Tjarnarlæk, þurfa að hafa aðkomu gegnum lönd nágranna og eru viðeigandi kvaðir þar um. Sem hluti af þessum kvöðum um aðkomuleiðir skulu ræfmagn, vatn og hiti lagður um þetta kvaða svæði, nema landeigendur komist að annari niðurstöðu, enda liggi fyrir skriflegt samkomulag þar um.

1.4 Fjöldi lóða og íbúðarhúsa.

Svæðið er 131 ha að heildarflatarmáli. Samtals er gert ráð fyrir 13 misstórum lóðum innan deiliskipulagsins. Lóðirnar eru 2,45-31,7 ha að flatarmáli. Heimilt er að byggja á landbúnaðarlandi, byggingar sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar samanber töflu 1 úr aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 bls 18.

Á eftirfarandi lóðum er heimilt að byggja 1. íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu, að hámarki 3. hús, samanlagt að hámarki 900m2. Nýtingarhlutfall 0,03.

Landnúmer: 200569 lóð 1, 200569 lóð 2, 200569 lóð 3, 200047 lóð 2, 224620 lóð 14, 224474 lóð 5a, 200571 lóð 5, 200048, 194568 og 178724. Á landnúmerum 194568 og 178724 nær heimildin yfir hvorn byggingarreitinn fyrir sig þar sem lóðirnar skiptast í tvennt. Samtals eru þetta 12 íbúðarhús.

Á eftirfarandi lóðum er heimilt að byggja 2. íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota, að hámarki 3.000m2 samanlagt. Nýtingarhlutfall 0,03.

Landnúmer: 205462 lóð 2, 200570 lóð 1. Samtals 4 íbúðarhús.

Á landnúmeri 200046 er heimilt að byggja 3. íbúðarhús, 3 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota, að hámarki 3000m2 samanlagt. Samtals 3 íbúðarhús.

Í heildina geta verið 19 íbúðarhús að hámarki.

Reiknað er með að hver lóð verði girt af, en eðli málsins samkvæmt geta nágrannar komið sér saman um annað, svo sem sameiginlegar girðingar og gerði fyrir hross og annan búfénað.

1.5 Minjar.

Færðar eru inn minjar skv. minjaskráningu.

Einnig minjar sem fundust við vettfangsferð starfsmanna Minjastofnunar í september 2017.

Vakin er athygli á 2. mgr. 28. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/ 2012) en þar segir m.a.: Framkvæmdaraðili greiði kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Þá skal bent á að í 21. gr. laga um menningarminjar stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar,spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóða svona: Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmdir án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

1.6 Fjarsvæði vatnsverndar.

Fjarsvæði samkvæmt 13 kr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 ms.br.:*Þar sem vitað er um sprungur eða misgengi skal gæta fyllstu varúðar í meðferð efna sem talin eru upp undir grannsvæði vatnsbóla (olía, bensín og skyld efni, salt , eiturefni til útrýmingar skordýrum eða gróðri og önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn). Stærri geymslur fyrir slík efni eru bannaðar á svæðinu. Heilbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirmæli varðandi umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarhúsa og annarra mannvirkja".*

2. BYGGINGARSKILMÁLAR.

2.1 Almennt, byggingar og lóðir

Byggingarreitir ná yfir stóra hluta lóðanna. Að jafnaði er reiknað með 50 metra friu belti meðfram lóðarmörkum og 50 metra friu belti meðfram Tjarnarlæk fyrir. Nokkrar undantekingar eru þó á þessu, en reynt er að miða við að ekki sé minna en 50m á milli húsa á sitt hvorri lóð. Bil milli húsa sem leyfilegt er að byggja innan hvers byggingarreits skal þó aldrei vera minna en 20m.

Íbúðarhús skulu reist innan byggingarreits og mega vera að hámarki 300 m2 að grunnfleti. Húsin mega byggjast sem ein hæð og ris. Hámarksmænishæð 7m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni.

Meginstefna þaka er frjáls en þó skulu hús sem standa innan sama byggingarreits hafa sömu megin þakstefnu. Reynt skal að hafa undirstöður húsanna í sem minnstri hæð frá jörðu og hússtæði skulu valin sem láréttust. Byggingar þessar, svo og sólpallar skulu vera innan byggingarreits. Byggingarfulltrúi staðsetur endanlega húsin innan byggingarreits og verður þá tekið tillit til aðstæðna eins og unnt er.

Áður en framkvæmdir hefjast skulu byggingarnefndarteikningar af öllum mannvirkjum á hverri lóð, lagðar fyrir byggingarfulltrúa Rangárþings ytra til samþykktar. Teikningum skal fylgja afstöðumynd í mkv. 1:1000 sem sýni staðsetningu húsa á lóð, aðkomuvegir á lóð og staðsetning rotþróar.

Á þeim lóðum þar sem heimilt er að byggja aðrar byggingar m.a. til landbúnaðarnota er átt við t.d. útihús, hesthús, reiðskemmu, gróðurhús, geymslu- og tækjaskemmu. Hámarksmænishæð má vera 7,0m.

Utan byggingarreits er heimilt að reisa hestaskjól og hestagerði

Gestahús og geymsluskúr skal vera með sama byggingarlagi og íbúðin/frístundahúsið, þ.e. sama þakhalla, sama litavali og úr sama byggingarefni.

Gert er ráð fyrir að lóðirnar verði mótaðar og ræktaðar til útivistar, eða nýttar til hagabeitar hrossa.

2.2 Núverandi byggingar innan deiliskipulagssvæðisins

Lóð 194568	60,5 m2 sumarhús	byggt 2003
Lóð 178724	33,2 m2 sumarhús	byggt 1999
Lóð 200571	102,7 m2 heilsárshús, grunnur einnig smáhýsi á stöðueyfi	byrjað 2013
Lóð 200046	42,0 m2 sumarhús	byggt 2014
Lóð 200570	182,6 m2 íbúðarhús, fullbyggt	byggt 2006

3. VEITUR OG FRÁRENNSLI

3.1 Frárennslismál

Frárennsli skal veitt í rotþrær fyrir hvern byggingarreit. Rotþrær skal staðsetja innan byggingarreita. Á uppdrætti eru sýndar þær rotþrær sem þegar eru til. Rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt.

Stærð rotþróar og gerð skal vera samkvæmt kröfum Hollustuverndar ríkisins Yfirfall frá rotþró skal fara í siturlögn við hana. Frágangur siturlagnar, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af og samkvæmt viðeigandi reglugerðum.

Þar sem landið sem skipulagið nær yfir er mjög flatt og lóðirnar almennt mjög stórar er engan vegin mögulegt að koma fyrir sameiginlegu fráveitukerfi. Í þeim tilfellum þar sem eru fleiri en eitt hús innan sama byggingarreits skal stefnt að sameiginlegri fráveitu. Sem sagt einungis verði ein rotþró innan hvers byggingarreits.

3.2 Vatnsveita

Í dag er neysluvatns aflað með borholum fyrir þau hús sem risin eru. Er þetta gert af hagkvæmnisástæðum vegna dreifðrar byggðar. Á uppdrætti er sýnd staðsetning borholna með 20 m afmörkun brunnsvæðis. Á meðan ekki er um sameiginlega vatnsveitu fyrir svæðið að ræða, þarf að hafa í huga að staðsetning nýrra mannvirkja bæði innan hvers byggingareits fyrir sig sem og að teknu tilliti til staðsetninga bygginga á næstu lóðum ógni ekki heilnæmi neysluvatnsins úr þeim vatnsbólum sem eru á svæðinu.

Í nánustu framtíð er gert ráð fyrir að farið verði í sameiginlega vatnsveitu fyrir svæðið, í samvinnu við sveitarfélagið, og verður þá þeim borholum sem fyrir eru lokað.

3.3 Hitaveita

Hitaveita verður mögulega leidd frá heitavatnsborholu í nágreninu og þá mögulega á sama tíma og vatnsveita verður lögð. Annars verða húsin kynnt með rafmagni eða varmadælum.

3.4 Rafmagn

Rafmagnsveitur ríkisins á Hvolsvelli sjá svæðinu fyrir rafmagni um byggðarlínu. Allar raflínur að húsum og mannvirkjum á svæðinu skulu vera í jörðu.

3.5 Sorp

Ekki er gert ráð fyrir sorpgámum á svæðinu. Hver íbúðar-/frístundahúseigandi skal sjá um að koma sínu sorpi í gáma sem sveitarfélagið hefur staðsetta á ákveðnum stöðum í sveitinni. Ef um lögheimili er að ræða sér sveitarfélagið um sorphirðu.

3.6 Gróður og ræktun

Í aðalskipulagi er tekið fram að skilgreina skuli gott land til akuryrkju í deiliskipulagi. Ekkert svæði innan skipulagsmarka uppfyllir skilyrðin. Tún í kringum sumarbústað sem er um 1 hektari að stærð hefur verið hirt og er flokkað í aðalskipulagi sem tún. Annað land innan skipulagsins er ekki nýtt sem formlegt landbúnaðarland, eitthvað er um að svæði séu nýtt fyrir hrossabeit. Gert er ráð fyrir að allt land innan svæðisins verði ræktað upp af lóðarhöfum samhliða uppbyggingu svæðisins.

GRUNNGÖGN

Grunngögn og lóðarmörk eru fengin frá Loftmyndum ehf sem unnið hafa fyrir landeigendur tillögur að landamerkjum vegna sölu og frágangs afsala. Þessi landamerki eru einnig skráð hjá fasteignamati. Uppdráttur er teiknaður ofan á loftmynd frá Loftmyndum ehf frá 2005. Einnig var stuðst við upplýsingar af vef Loftmynda efh, map.is. Mynd frá 2014 var höfð til hliðsjónar til að færa inn og staðsetja mannvirki sem byggð hafa verið eftir 2005.

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__.

STÓRU - VELLIR

Eignarlönd úr jörðinni Stóru-Völlum

DEILISKIPULAG - TILLAGA

KVARÐI-A1:	1:3000	TEIKN NR:	101
DAGS:	10.03.2020	HANNAÐ:	fk
FLOKKUR:	8614-rangy_A	TEIKNAÐ:	fk/er/hn
SKRÁ:	16198-pl.dwg	VERKNR:	16198

LANDSLAG