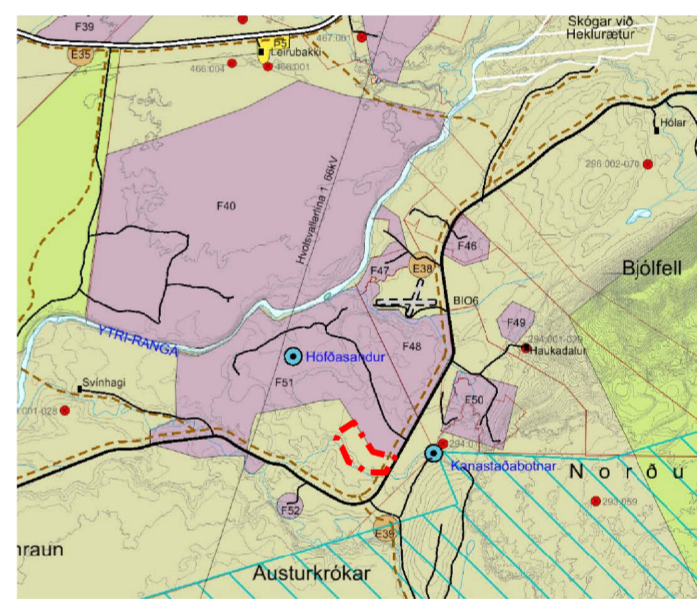


**Hnitaskrá f. byggingarreiti**

1	451302.0629	383901.6426
2	451267.8669	383926.1210
3	451291.1497	383958.6466
4	451339.7447	383923.8610
5	451338.6361	383876.7117
6	451394.1604	383909.5106
7	451452.9336	383867.4391
8	451418.6264	383819.5124
9	451443.0205	383802.0504
10	451477.3278	383849.9770
11	451509.2497	383827.1264
12	451474.9425	383779.1998
13	451514.3308	383916.3725
14	451522.8910	383955.4458
15	451619.3004	383934.3244
16	451598.6739	383897.8946



Hluti af Aðalskipulagi Rangárbíngs Ytra 2010-2022

**SKÝRINGAR**

- - - - Afmörkun deiliskipulags SH13 og SH14
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur B1- íbúðarhús og gróðurhús, B2- gestahús og gróðurhús, B3- vélageymsla og útihús/gróðurhús, B4 - vélageymsla og útihús/gróðurhús
- 6,5ha Stærð lands
- Aðliggjandi lóðir fristundabyggðar
- Vegir
- R Rotþrór
- Tengibox
- \* \* \* \* \* Vatn og rafmagn
- Kvöð um aðkomu, vatn og rafmagn að SH11
- Kvöð um reiðleið skv. Aðalskipulagi
- 02 Nr. fyrir hnit byggingarreita
- P Hámarks grunnflötur bygginga sýndir til skýringar
- P Bilastæði - staðsetning sýnd til skýringar
- Göngustígar sýndir til skýringar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárbíngs Ytra þann \_\_\_\_\_ 2013.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2013 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2013.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2012.

**RANGÁRÞING YTRA**

**LANDMÓTUN** - HAMARBORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - Sími: 575 5300 - Fax: 554 5360 - Netfang: landmoton@landmoton.is

**SVÍNHAGI LÓÐ SH13 OG SH14**

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI-YFIRLITSUPPDRÁTTUR	SKIPULAG: TEIKNAD: AEK SAMÞYKKT
KVARD: 1. 2000 A2	th. Landmótunar ef. AEK kt. 230164-7469
VERKNR:	KÓPAVOGUR dags. 09.07.2012
DI1201	TEIKN. NR. D01

**DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR SH13 OG SH14 Mkv. 1:2000**

**Greinargerð**

**INNGANGUR**

**Skipulagssvæðið**  
Deiliskipulag þetta nær yfir uppbyggingu lóða SH13 og 14 úr landi Svínhaga í Rangárbíngi ytra, samtals 12,7 ha að stærð. Lóðirnar liggja sunnan við austurhluta Fristundasvæðisins Heklubýggð og liggja lóðirnar Klapparhraun 1 og 3 að skipulags svæðinu. Deiliskipulagið tekur til byggingar á íbúðarhúsi, gestahúsum, gróðurhúsi, vélarhúsi ásamt útihúsi/gróðurhúsi.

Landið er í 100-105m hæð yfir sjávarmáli, lítt gróið hraun og berangur. Landið afmarkast af austurhluta Fristundasvæðisins Heklubýggðar til norðurs, Pingskálavegi 268 til austurs og Kanastaðalæk til suðurs og vesturs og landspílu SH 11 til norðvesturs. Landið er hluti af Heklusögum og er nú þegar búið að gróðursetja yfir 14.000 plöntur á svæðinu.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2010-2022 þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Á landbúnaðarsvæðum er einkum gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengjast búrekstri á jörðunum en einnig er heimilt að byggja stök hús á bújörðum.

**Kortagrunnur og deiliskipulagsgögn.**  
Skipulagsuppdráttur er teiknaður ofan á loftmynd frá Loftmyndum ehf. Kortagrunnar eru IS50v frá Landmælingum Íslands í hnitakerfi ISN93. Deiliskipulagsgögn er deiliskipulagsuppdráttur þessi í mkv. 1:2000 ásamt afstöðumynd sem er hluti af aðalskipulagsuppdrætti fyrir Rangárbíng ytra 2010-2022.

**Fornminjar**  
Fyrirliggjandi er skrá Fornleifastofnunar Íslands frá 1999 um fornleifar í Rangárvallasýslu skv. skránni eru 28 minjar í landi Svínhaga auðkenndar RA-298-01-28 og sem eru staðsettar utan deiliskipulagssvæðisins.

**LÝSING DEILISKIPULAGS**  
**Almennt**  
Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir 1 íbúðarhúsi ásamt gróðurhúsum, vélaskemmu og tveimur gestahúsum. Byggingarreitur fyrir íbúðarhús og gróðurhús er skilgreindur sem B1, byggingarreitur fyrir gestahús er B2 og byggingarreitur fyrir vélaskemmu, útihús/gróðurhús er B3. Húsin skulu falla vel að umhverfinu og gerðar eru kröfur um að allar frágangur og umgengi sé til fyrirmyndar. Kvöð er um reiðleið um landið meðfram Pingskálavegi 268 skv. Aðalskipulagi.

**Aðkoma**  
Aðkoma að lóðinni er frá núverandi veltengingu frá Pingskálavegi 268 í um 250m fjarlægð frá aðkomuvegi að fristundalóðum í Heklubýggð. Kvöð er um aðkomu að landi SH11 um SH13 og SH14. Gera skal ráð fyrir min 3. bilastæðum við íbúðarhús, og tveimur við vélageymslu. Staðsetning bilastæða er sýnd til skýringar.

**Veitukerfi**  
**Rafmagn.** Svæðið er tengt veitukerfi RARIK um land SH12 og SH15 frá rafmagnsspenni við Pingskálaveg.  
**Vatnsveita.** Landið er tengt vatnsveitu Heklubýggðar frá borholu á Höfðasandi. Vatnslögn liggur samhliða rafmagni um land SH12 og SH15

**Fráveita.** Frárennslu verður leitt í rotþrær í samræmi við reglugerð nr. 798/199. Gera skal ráð fyrir sameiginlegri rotþró fyrir íbúðarhús og gestahús byggingarreitur B1 og B2. Staðsetning rotþróa er leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti en skal hún sýnd á byggingarnefndar-teikningum. Frágangur og gerð rotþróa og frárennslislagna skal vera í samræmi við kröfur heilbrigðisfrivalda eins og þær eru settar fram í ritinu „Leiðbeiningar um rotþrær og sytrulagrir- meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis“ sem gefin var út af Hollustuvernd ríkisins 2002.

**Almennir skilmálar**  
Hús skulu staðsett innan byggingarreita í samræði við skipulags og byggingarfulltrúa í Rangárbíngi ytra. Allar byggingar eru á steypum sökkjum. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er frjálss en samræma skal efnisval, þakform og mænisstefnu íbúðarhúss og gestahúsa. Við framkvæmdir á svæðinu skal þess gætt að raska ekki hraunmyndum á svæðinu. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús, skjólveggi á lóð og annað sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Frágengið yfirborð við húsvæg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhað jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymslu við íbúðarhús og vélarskemmu. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu og er háð samþykki byggingarfulltrúa.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa, og útihúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

**B1 – Einbýlishús, og gróðurhús**  
Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt innbyggðum eða stakstæðum bílskúr auk gróðurhúss. Ganga skal frá bilgeymslu skv. gr. 6.11.5. í Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu um allt að 1,2m. Hámarksgrunnflötur íbúðarhúss er 300m<sup>2</sup> þar með talin bilgeymsla. Hámarks hæð í mæni er allt að 6,5m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Hámarks vegg hæð er 3,5m. Heimilt er að nýta rými í risi. Hámarks stærð bilgeymslu er 50m<sup>2</sup>. Gróðurhús. Hámarksgrunnflötur er 60m<sup>2</sup>. Hámarks hæð í mæni frá gólfhæð er 3,5m

**B2 Gestahús og gróðurhús**  
Innan byggingarreits er heimilt að reisa gestahús og gróðurhús. Hámarks grunnflötur gestahúss er 50m<sup>2</sup> að stærð. Hámarks hæð í mæni frá gólfhæð er 5,5m. Hámarks vegg hæð er 3,5m. Gróðurhús. Hámarksgrunnflötur er 60m<sup>2</sup>. Hámarks hæð í mæni frá gólfhæð er 3,5m

**B3- Vélageymsla og útihús.**  
Innan byggingarreits er heimilt að reisa vélageymslu allt að 400m<sup>2</sup> og útihús eða gróðurhús allt að 200m<sup>2</sup>. Vélageymsla – Hámarks hæð í mæni frá gólfhæð er 6,5m. Hámarks vegg hæð er 3,2,0m. Útihús/Gróðurhús – Hámarks hæð í mæni er 4,5 m. Hámarks vegg hæð er 3,0m.