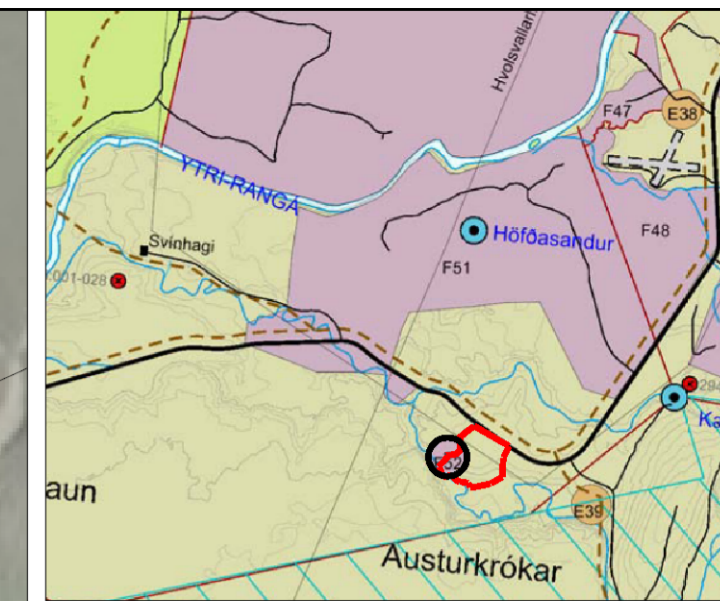


SKÝRINGARMYND, mkv. 1:2000.

**Greinargerð INNGANGUR**  
**Skipulagssvæðið**  
 Deiliskipulag þetta nær yfir uppbyggingu lóða SH19 úr landi Svinhaga í Rangárþingi ytra. Lóðin er um 13,9 ha að stærð og eru lögbýli. Deiliskipulagið tekur til byggingar á tveimur íbúðarhúsum, sundlaug, hesthúsi, vélageymslu ásamt jarðhýsi. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði, á aðalskipulagsupprættinum er hluti svæðisins innan hrings F52 sem afmarkar fristundabyggð Svinhaga II, þar sem aðalskipulagsupprátturinn er í mkv. 1:50.000 er þetta ónákvæmni í staðsetningu hringsins á upprættinum. Deiliskipulaginu fylgir ekki lýsing þar sem allar meginforsendur skipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Innan lögbýlisins á að byggja íbúðarhús og aðstöðu fyrir gesti ásamt þeim húsum sem tengjast búrekstri býlisins en á landbúnaðarsvæðum er gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengjast búrekstri á jörðunum. Landið er í 100-105m hæð yfir sjávarmáli, sandur og lítt gróinn berangur. Landið afmarkast af austurhluta Frístundasvæðisins Heklubyggðar Þingskálavegi 268 til norðurs, til vesturs af lóð SH20 og Svinhaga II, til austurs af lóð SH16 og til suðurs af lóð SH18 og Selsundslæk. **Kortagrunnur og deiliskipulagsgögn.** Skipulagsuppráttur er teiknaður ofan á loftmynd frá Loftmyndum ehf. Kortagrunnar eru IS50v frá Landmælingum Íslands og hæðarlínur frá Loftmyndum ehf. í hnitakerfi ISN93. Deiliskipulagsgögn er deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000, skýringaruppráttur í 1:2000 ásamt afstöðumynd sem er hluti af aðalskipulagsupprætti fyrir Rangárþing ytra 2010-2022. **Fomminjar** Fyrirliggjandi er skrá Fornleifastofnunar Íslands frá 1999 um fornleifar í Rangárvallasýslu skv. skránni eru 28 minjar í landi Svinhaga aukendrar RA-298-01-28 og sem eru allar staðsettar utan deiliskipulagssvæðisins.

**LÝSING DEILISKIPULAGS**  
**Almennt.** Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir 2 íbúðarhúsum ásamt sundlaug til einkanota, hesthúsi, vélageymslu og jarðhýsi. Byggingarreitir fyrir íbúðarhús og sundlaug er skilgreindur sem B1, byggingarreitir fyrir annað íbúðarhús er B2, byggingarreitir fyrir vélageymslu er B3, byggingarreitir fyrir hesthús er B4 og byggingarreitir fyrir jarðhýsi er B5. Húsin skulu falla vel að umhverfinu og gerðar eru kröfur um að allur frágangur og umgengni sé til fyrirmyndar. **Aðkoma.** Aðkoma að lóðinni er frá Þingskálavegi 268 og núverandi aðkomuveg að Svinhaga. Kvöð er um aðkoma að landi Svinhaga II og að landi SH16, SH17, SH18 og SH21. Vegur innan lóðar er sýndur til skýringar en verður lagður svo hann falli vel í landinu. **Veitukerfi.** Rafmagn. Svæðið er tengt veitukerfi RARIK á landmerkjum við SH20 frá rafmagnsspenni við Þingskálaveg og meðfram vegi innan lóðar. **Vatnsveita.** Landið er tengt vatnsveitu Heklubyggðar frá borholu á Höfðasandi. Vatnslögn liggur samhliða rafmagni um land SH20 og meðfram vegi innan lóðar. **Frávæita.** Frárennslí verður leitt í rotþrær í samræmi við reglugerð nr. 798/199. Gera skal ráð fyrir tveimur rotþróum einni fyrir hvert íbúðarhús, suðvestan við byggingarreit B1 og B2. Staðsetning rotþróa er leiðbeinandi á skipulagsupprætti en skal hún sýnd á byggingarnefndarteikningum. Frágangur og gerð rotþróa og frárennslislagna skal vera í samræmi við kröfur heilbrigðisyrivalda eins og þær eru settar fram í ritinu „Leiðbeiningar um rotþrær og sytrulagnir- meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis“ sem gefin var út af Hollustuvernd ríkisins 2002. Sér siturlögn verður fyrir affall sundlaugarvatns og affallsvatn nýtt til upphitunar. **Almennir skilmálar.** Hús skulu staðsett innan byggingarreita í samráði við skipulags og byggingarfulltrúa í Rangárþingi ytra. Allar byggingar eru á steyptum sökklum nema jarðhýsi. 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 beggja íbúðarhúsa. Á aðaluppráttum 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 húsveg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhað jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgæmslu við íbúðarhús og vélarsgæmslu. Staðsetning sorpgæmslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu og er háð samþykki byggingarfulltrúa. Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa, og úthúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

- B1 – Einbýlishús og sundlaug.** Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á tveimur hæðum ásamt innbyggðum bílskúr í grunni undir íbúðarhúsinu eða stakstæðan bílskúr auk sundlaugar til einkanota. Sé um sambyggða vélageymslu að ræða skal gólf bílskúrs vera a.m.k. 10 sm lægra en gólf í íbúð. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gölfplötu um allt að 1,2m. Hámarksgrunnflötur íbúðarhúss er 300m<sup>2</sup> þar með talin bílageymsla. Hámarks hæð í mæni er allt að 8,0m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið. Hámarks veggghæð er 3,5m. Hámarks stærð bílageymslu er 50m<sup>2</sup>. Sé um stakstæða bílageymslu að ræða er hámarks hæð í mæni 5,5m.
- Einkasundlaug.** Hámarksgrunnflötur er 100m<sup>2</sup>. Sundlaug skal vera steypt, hámarks djúpt sundlaugar er 2m. Í samræmi við gr. 12.104 í byggingarreglugerð verður Sundlaugin girt af með a.m.k. 0,90 m hárrí girðingu sem smábörn komast ekki í gegnum og hlíði sem þau geta ekki opnað. Þar sem um er að ræða sundlaug til einkanota er sundlaugin undanþegin ákvæðum reglugerðar um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.
- B2 Einbýlishús** Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús með hámarks grunnflöt 100m<sup>2</sup> að stærð. Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er 5,5m. Hámarksveggghæð er 3,5m. Heimilt er að nýta rými í risi.
- B3- Vélageymsla .** Innan byggingarreits er heimilt að reisa vélageymslu allt að 100m<sup>2</sup>. Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er 6,5m. Hámarks veggghæð er 3,2,0m.
- B4- Hesthús.** Innan byggingarreits er heimilt að reisa hesthús fyrir allt að 8 hesta með innbyggðri taðþróu ásamt hlöðu og gerði. Grunnflötur hesthúss skal vera að hámarki 10x16 m. Gerði að lágmarki 10x10 m. Girðingar umhverfis gerðin skulu vera úr sterku varanlegu efni og þannig frá þeim gengið að þær geti ekki valdið meidslum á hestum. Taðþró skal vera steypt og lokað, ætla skal 3m<sup>3</sup> rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og með, þær skulu tæmdar reglulega. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti að ekki stafi af óþrífnaður. Varðandi frágangur á sigvatni frá taðþró skal haft samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er allt að 5,5m. Hámarks veggghæð er 3,2m.
- B5- Jarðhýsi .** Innan byggingarreits er heimilt að reisa jarðhýsi allt að 72m<sup>2</sup>. Jarðhýsi skal fella inni landið og verður í sömu hæð og yfirborðsjarðvegur við önnur hús á svæðinu. Húsið verður hulið með torfi.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022, mkv. 1:50.000

**SKÝRINGAR**

	Afmörkun deiliskipulags SH13 og SH14
	Lóðarmörk
	Byggingarreitir B1- íbúðarhús og sundlaug, B2- íbúðarhús.
	B3- vélageymsla, B4 - hesthús og B5 jarðhýsi
	Stærð lands
	Aðliggjandi lóðir fristundabyggðar
	Vegur
	Vegur innan lóðar sýndur til skýringar.
	Rotþrör
	Kvöð um aðkoma, vatn og rafmagn.
	Raflína > 33 kV
	Nr. fyrir hnit byggingarreita
	Hámarks grunnflötur bygginga sýndir til skýringar
	Bílastæði - staðsetning sýnd til skýringar

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

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

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ .

**RANGÁRÞING YTRA**  
 VERKGAUF - HEILISFANG-SM

**LANDMÖTUN** - HAMMARBRIC 12 - 200 KÓPAVOGUR - SM: 575 5300 - FAX: 554 5300 - NETFANG: landmetur@landmetur.is

**SVÍNHAGI, LÖÐ SH19.**  
 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	SKIPULAG: AEK, MÓ
SKÝRINGARUPPRÁTTUR	TEKNAÐ: AEK, MÓ
	SAMÞYKKT
	KT
KVANDI: 2.000.	KÓPAVOGUR
VERKNR.	TEKNI. NR.
	dag: 15.05.2013
8614-DI54	00