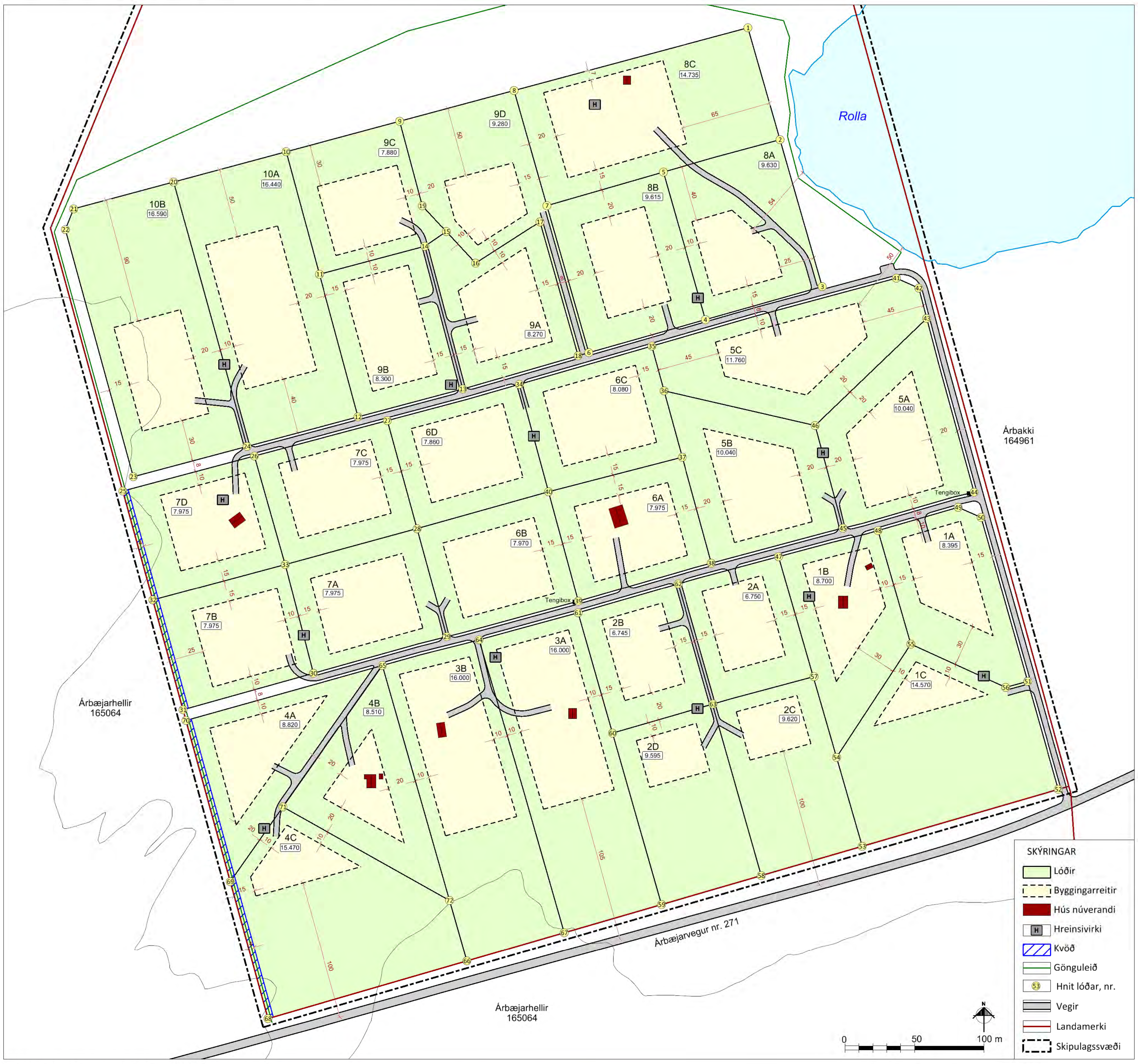
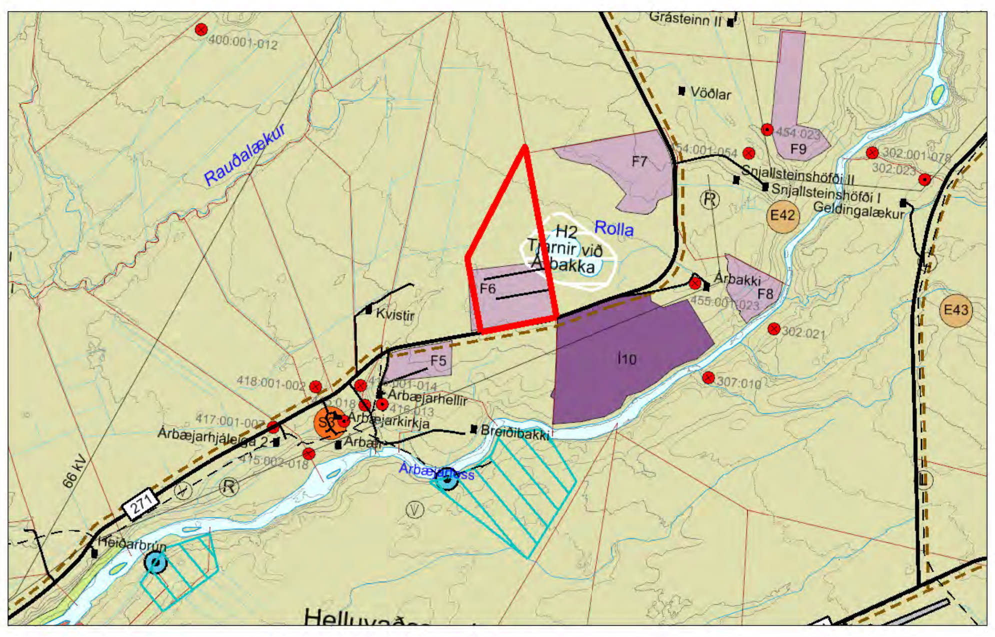
VATNSHÓLAR í Rangárþingi ytra

Deiliskipulag frístundasvæðis



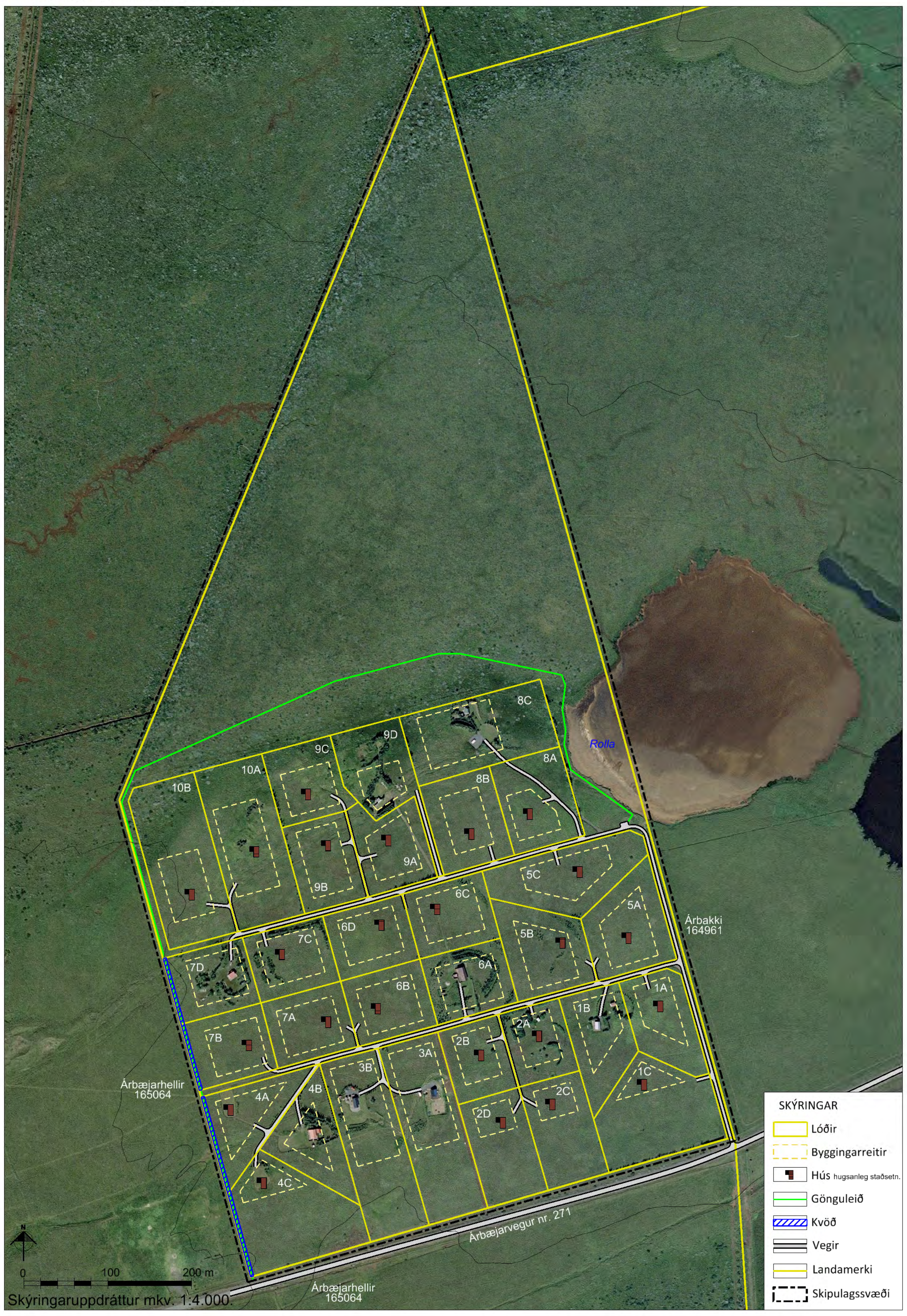
Deiliskipulagsuppdráttur mkv. 1:2.000.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022. Mkv. 1:50.000.

HNIT LÓÐA Í ISN93

Nr. Austur Norður	Nr. Austur Norður
1,435091,375673	37,435044,375364
2,435114,375592	38,435065,375288
3,435145,375487	39,434969,375260
4,435061,375463	40,434948,375339
5,435030,375569	41,435198,375493
6,434977,375439	42,435214,375486
7,434947,375545	43,435220,375464
8,434923,375628	44,435254,375339
9,434841,375606	45,435160,375313
10,434759,375584	46,435140,375387
11,434783,375495	47,435113,375293
12,434811,375393	48,435185,375311
13,434886,375413	49,435242,375328
14,434859,375516	50,435259,375321
15,434874,375526	51,435292,375203
16,434895,375504	52,435314,375125
17,434942,375533	53,435173,375084
18,434969,375437	54,435155,375148
19,434857,375545	55,435208,375230
20,434678,375562	56,435277,375198
21,434606,375543	57,435139,375206
22,434600,375528	58,435101,375063
23,434649,375350	59,435029,375042
24,434731,375372	60,434994,375166
25,434641,375340	61,434969,375252
26,434736,375365	62,435041,375273
27,434832,375390	63,435066,375186
28,434853,375313	64,434898,375233
29,434875,375235	65,434828,375214
30,434779,375209	66,434889,375002
31,434685,375182	67,434959,375022
32,434663,375261	68,434746,374960
33,434758,375287	69,434719,375059
34,434927,375416	70,434687,375175
35,435022,375444	71,434757,375113
36,435031,375412	72,434877,375045



Skýringaruppdráttur mkv. 1:4.000

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Vatnshólar er frístundasvæði í landi Árbæjarhellis í Rangárþingi ytra. Um er að ræða nýtt skipulag sem fellir úr gildi eldra deiliskipulag sem dagsett er í júní 1994, unnið af Ullu R. Pedersen.

Jörðinni Árbæjarhelli var skipt upp í 4 hluta árið 1992. Landið sem um ræðir er svokallaður 4. hluti, sem var upphaflega í eigu 10 systkina. Kristján Bj. Jónsson búnaðarráðunautur skipti síðar landinu upp, þannig að hvert hinna tíu systkina fékk sína landspildu, um 3 ha að stærð. Auk þess er tæplega 30 ha óskipt land fyrir norðan landspildurnar og sameiginlegur eignarhlutur í jörðinni Árbæjarhelli, sem þó er ekki hluti af þessu deiliskipulagi. Heildarstærð skipulagssvæðisins er um 58 ha. Deiliskipulagið grundvallast á þessari skiptingu Kristjáns og niðurstöðum hans mælinga.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 en þar er svæðið skilgreint sem frístundasvæði (F6) og sameiginlegt óskipt svæði sem landbúnaðarsvæði. Aðkoma að svæðinu er af Árbæjarvegi nr. 271.

1.1 Markmið með endurskoðun skipulags

Aðalmarkmiðið með nýju deiliskipulagi er eftirfarandi;
- Leiðrétta skipulagsgögn og færa þau inn í landshnitakerfið ISN93.
- Rýmka byggingareiti og auka byggingamagn til samræmis við núverandi byggingarhefðir.
- Skerpa á lóðamörkum og gönguleiðum.
- Skapa möguleika á aukinni nýtingu óskipts sameiginlegs svæðis, s.s. til skógræktar.

1.2 Breytingar frá eldra deiliskipulagi

Nýtt deiliskipulag er í megindráttum í samræmi við upphaflegt deiliskipulag sem er fellt úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Helstu breytingar frá eldra deiliskipulagi eru þessar:
- Lóðamörk eru uppfærð í landshnitakerfið ISN93.
- Byggingareitir eru stækkaðir og byggingamagn á hverri lóð er aukið.
- Breytingar eru gerðar á innri skiptingu á nokkrum landspildum.
- Ákvæði um gróðursetningu á lóðamörkum er aflétt.
- Gert ráð fyrir sameiginlegu svæði milli lóðar nr. 8, tjarnarinnar og vegar.

1.3 Kortagrunnar og skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru teiknaðir á loftmyndir Loftmynda ehf. Ýmsar leiðréttingar eru gerðar á uppdráttum á grundvelli nákvæmari kortagrunns.
Skipulagsuppdráttur er í landshnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn fyrir frístundasvæðið eru þessi:
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarðanum 1:2.000, sem tekur til frístundabyggðar.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarðanum 1:4.000, sem sýnir afstöðu svæðisins.
- Afstöðumynd í mælikvarðanum 1:50.000, sem er hluti af Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022.

1.4 Fornminjar

Ekki er til fornleifaskráning af skipulagssvæðinu en þó má sjá móta fyrir rústum. Verða þær merktar á deiliskipulagsuppdrátt eftir skoðun minjavarðar Suðurlands.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

2.1 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að Vatnshólum er af Árbæjarvegi nr. 271 og um núverandi aðkomuveg að svæðinu. Innan svæðisins eru tveir meginvegir og frá þeim er aðkoma að lóðunum. Í einhverjum tilfellum er gert ráð fyrir breytingu á aðkomuvegum að lóðum. Bílastæði eru innan hverrar lóðar.

2.2 Byggingar

Á hverri lóð er heimilt að byggja allt að 150 m² frístundahús, allt að 60 m² gestahús og allt að 100 m² geymslu. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 6 m m.v. hæðjarðvegs umhverfis húsin. Leitast skal við að laga hús sem best að landslagi. Nýtingarhlutfall lóða er allt að 0,03.

2.3 Veitur

Rafmagn
Gert er ráð fyrir að hús geti tengst rafveitu RARIK, en rafveita er þegar komin í byggðina.

Neysluvatn
Hús verða tengd vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra, en vatnveita er þegar komin í byggðina.

Brunavatn
Brunavatn er hægt að sækja í tjörn sem er austan lóðar nr. 8.

Fráveita
Allt frárennsli verður leitt í sameiginleg hreinsivirki, eftir því sem hægt er. Að jafnaði er gert ráð fyrir sameiginlegri rotþró innan hverrar 3 ha spildu. Frágangur verður í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999.

Sorp
Förgun sorps fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

2.4 Trjágróður

Þess skal gætt að planta ekki trjám of nálægt vegslóðum þar sem gera þarf ráð fyrir lögnum. Einnig er mikilvægt að gæta þess að hamla ekki för gangandi fólks með gróðri. Trjágróður er heimill á lóðamörkum.

2.5 Girðingar

Svæðið er afgirt í heild og óheimilt er að girða af einstakar spildur.

2.6 Gönguleiðir

Gönguleið er vestan og norðan við lóðirnar og einnig meðfram tjörninni Rollu. Kvöð er á lóðum 4A, 4C, 7B og 7D um 4 metra breitt belti fyrir gönguleið á vesturkanti lóðanna, eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti.

2.7. Sameiginlegt svæði

Á milli lóðar nr. 8, tjarnarinnar og vegar verður sameiginlegt svæði, sem má t.d. nýta sem samkomu- og/eða hátíðarsvæði fyrir byggðina.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

3.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Mænisstefna er frjáls.

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

f.h. Rangárþings ytra

____

STEINSHOLT
Suðurlandsvegi 1-3
850 Hella. S. 487 7800
www.steinsholtsf.is

VATNSHÓLAR Deiliskipulag		
Verk: 8614 DF121	Dags: 14.08.2012	
Mkv: 1:2.000 / 1:4.000	Breytt:	
Blaðstærð: A1		
Hannað: GG, IS, GG Teiknað: IS	Samþykkt:	