

# **RANGÁRÞING YTRA ÁLFASKEIÐ Í LANDI HAUKADALS DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR**

## **SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR**

**ÚTGÁFA 0.0  
Júlí 2013**



Samþykktir.....	2
1 Almennar upplýsingar .....	3
1.1 Almennar upplýsingar .....	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.....	3
1.3 Skipulagsleg staða.....	3
2 Deiliskipulag .....	4
2.1 Lóðir .....	4
2.2 Byggingarreitir .....	4
2.3 Frístundabyggð.....	4
2.4 Samgöngur .....	4
2.5 Vatnsveita og rafmagn.....	4
2.6 Sorphirða og frárennsli. ....	4
3 Almennir skilmálar .....	5
3.1 Almenn .....	5
3.2 Hönnun og uppdrættir .....	5
3.3 Bílastæði og bílgeymslur.....	5
3.4 Frágangur lóða .....	5
4 Sérákvæði .....	5
4.1 Frístundahús.....	5

## Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann  
\_\_\_\_\_ 2013.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. skipulagslögum  
nr. 123 / 2010, var samþykkt í sveitarstjórn Rangárbings ytra þann  
\_\_\_\_\_ 2013.

---

Sveitarstjóri Rangárbings ytra

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda  
þann \_\_\_\_\_ 2013.

# 1 Almennar upplýsingar

## 1.1 Almennar upplýsingar

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Deiliskipulag svæðisins er nú tekið upp og auglýst að nýju eftir að hafa fengið fulla málsmeðferð skv. skipulags- og byggingarlögum 1997. Því ferli var ekki lokið með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda og of langur tími liðinn frá því að fyrra ferli lauk til þess að hægt sé að gera það nú.

Vinna við skipulagið hófst í árslok 2007 þegar erindi var sent til sveitarstjórnar og óskað eftir heimild til að vinna deiliskipulag fyrir u.þ.b. 10 lóðir á 10 ha afmörkuðu svæði innan jarðarinnar Haukadals. Það var þó ekki fyrr en árið 2010 að teknar voru ákvarðanir að koma málinu í formlegt ferli og var málið til umfjöllunar í nefndum og ráðum og meðal umsagnaraðila á árinu 2011 og 2012. Við fyrri meðferð málsins var búið að kalla eftir athugasemdum lögboðinna umsagnaraðila og hafði verið brugðist við þeim eftir því sem tilefni var til. Sömuleiðis lá fyrir undirskrifað samþykki landeigenda jarðarinnar Haukadals um skipulagstillöguna eftir að komið hafði verið til móts við óskir nýrra eigenda (afkomenda fyrri eigenda) um legu aðkomuvegar. Eigandi Álfaskeiðs stóð í þeirri trú að afgreiðslu málsins væri að fullu lokið, en annað kom í ljós þegar eftir því var grennslast á vormánuðum 2013.

*Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.*

## 1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Deiliskipulagið tekur til lóðar sem er innan jarðarinnar Haukadals. Landnúmer lóðarinnar er 195201.

Svæðið er austan þjóðvegur nr. 268 rétt norðan við Haukdalsbæinn. Skipulagssvæðið er tæpir 10 ha.

Svæðið nær inn á vesturjaðar bæjartúnanna en er að öðru leyti lítið grónir melar og mói.

## 1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag fyrir Rangárþing ytra 2010-2022.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er þar skilgreint sem frístundabyggð og er merkt F49 á aðalskipulagsuppdrætti. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag 2010-2022.

## 2 Deiliskipulag

### 2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð hvernar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Einungis er heimilt að byggja eitt hús innan hvernar lóðar.

### 2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

### 2.3 Frístundabyggð

Landspildunni er skipt í sjö misstórar lóðir fyrir frístundahús, frá tæpum 1 ha og upp í rúmlega 1,7 ha.

### 2.4 Samgöngur

Gert er ráð að aðkoma inn á skipulagssvæðið verði frá Þjóðvegi nr 268 skammt norðan við aðkomu að flugbraut og frístundabyggð á Haukadalsmel.

### 2.5 Vatnsveita og rafmagn.

Neysluvatns er aflað með vatnsveitu frá Haukadalsbænum og liggur fyrir samkomulag við landeigendur í Haukadal vegna vatnsöflunar.

Öll hús verða kynt með rafmagni.

Rafmagnsveitur ríkisins sjá svæðinu fyrir rafmagni um byggðarlínu.

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

### 2.6 Sorphirða og frárennsli.

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.

Vegna stærðar lóða, jarðvegsaðstæðna og fyrirsjáanlegrar hægrar uppbyggingar er ekki raunhæft að gera ráð fyrir sameiginlegu fráveitukerfi fyrir lóðirnar sjö. Myndi það a.m.k. valda mjög miklu raski á svæðinu þar sem víðast er grýttur jarðvegur og grunnt á klöpp. Frárennsli skal því veitt í rotþrær fyrir hvern bústað, en leitast skal við að sameina rotþrær fyrir fleiri en eina lóð. Stærð rotþróa 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. Sjá nánar reglugerð nr. 798/199 um fráveitur og skólp og rit Umhverfisstofnunar (UST) 2004:3.

### **3 Almennir skilmálar**

#### **3.1 Almenn**

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

#### **3.2 Hönnun og uppdrættir**

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

#### **3.3 Bílastæði og bílgeymslur**

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

#### **3.4 Frágangur lóða**

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

### **4 Sérákvæði**

#### **4.1 Frístundahús**

Innan hverrar lóðar verði heimilt að reisa 1 frístundahús að hámarki 120 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Húsin mega byggjast sem ein hæð og ris. Hámarksmanishæð 6m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni. Þar að auki er heimilt að byggja gestahús að hámarksstærð 40 m<sup>2</sup> með hverju frístundahúsi, sömu skilmálar gilda um gestahús og frístundahús.

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.