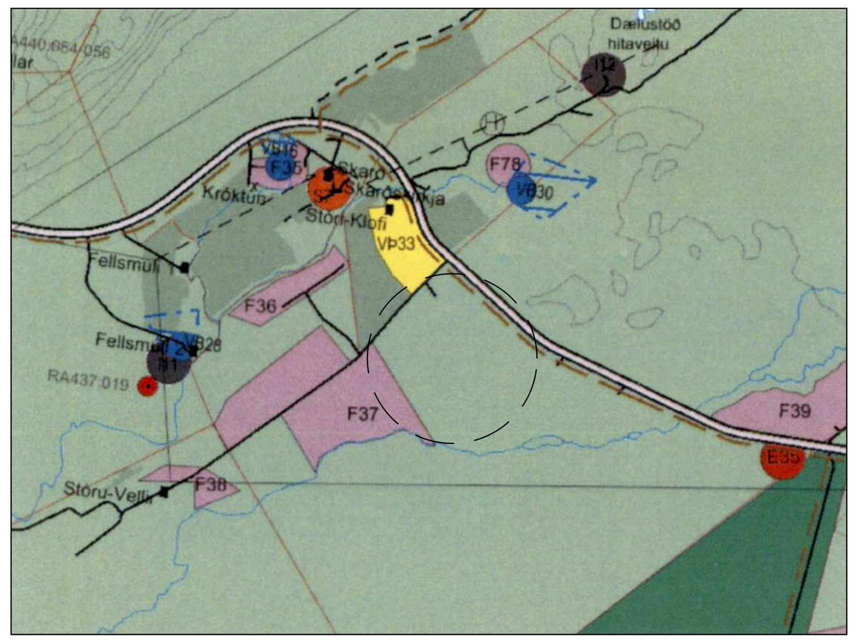
Gildandi deiliskipulag, dags í B-deild 26.11.2013


Úr gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, breyting gerð 13.04.2022

SKÝRINGAR

MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS		MÖGULEG BÍLASTÆÐI	
BYGGINGARREITUR		LÓÐARNR. OG STÆRÐ	
LÓÐARMÖRK		NÚVERANDI BYGGINGAR	
NÝ LÓÐARMÖRK		ROTÞRÓ/HREINSIVIRKI	
ÞJÓÐVEGUR NR. 26		FJARSVÆÐI VATNSVERNDAR	
AÐRIR VEGIR - MÖL			
VEGHELGUN			

Hnitaskrá nýjar lóðir

	X	Y
1	446469.1	388216.6
2	446360.6	388355.1
3	446266.5	388475.3
4	446171.0	388597.3
5	446248.1	388698.3
6	446325.3	388798.3
7	446333.0	388794.4
8	446388.0	388732.5
9	446399.3	388705.7
10	446462.3	388628.5
11	446363.4	388551.1
12	446516.7	388587.0
13	446563.4	388513.5
14	446575.6	388494.3
15	446588.6	388506.4
16	446658.5	388431.0
17	446694.6	388394.6

Hnitakerfi ISNET 93

Deiliskipulagsbreyting

Greinargerð - deiliskipulagsbreyting

Hekluskarð (lóð 6 úr Litla-Klofa 2) ásamt Litla Klofa lóð B4

Verið er að breyta afmörkun deiliskipulagssvæðisins þar sem aðkoma að Hekluskarði 1 (L205145) er ekki lengur um afleggjara út frá þjóðveg nr. 26 (landvegur að Leirubakka) heldur hefur aðkoman verið færð á nýjan afleggjara út frá vegi að Stóru-Völlum. Afmörkunin breytist einnig að norð-vestan verðu svo hún nái yfir lóð B4 L209909, sem skipta á upp í 4 skika, Hekluskarð 2, 3, 4 og 5.

Einnig er verið að uppfæra deiliskipulagið til samræmis við gildandi aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028 en þar var skilgreiningu á hluta lóða í frístundabyggð F37 breytt í landbúnaðarland með þeim heimildum til uppbyggingar sem um þau svæði gilda. Breytingin var gerð 2022 þar sem landeigendur hyggjast hafa fasta búsetu á svæðinu. Allt svæðið innan deiliskipulagsmarka er skilgreint sem landbúnaðarland samkvæmt aðalskipulagi. Eftirfarandi er uppfærð greinargerð og kemur hún í stað þeirrar sem var í gildi:

1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir landbúnaðarlóðir í landi Litla-Klofa 2 í Rangárþingi Ytra Hekluskarð L205145, skika 1 og hluta skika 2, og Litli-Klofi lóð B4, L209909.

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis.

Deiliskipulagið afmarkast af Tjarnalæk og aðliggjandi lóðum til suðaustur af lóð 6, lóðarmörkum aðliggjandi lóða til suðvesturs og norðausturs og að sunnanverðri veghelgun vegar að Stóru-Völlum.

1.2 Umferð

Aðkoma að Hekluskarði 1, 2 og 3 er um sameiginlega heimreið út frá vegi að Stóru-Völlum. Sá vegur þjónar einnig Litla-Klofa lóð B2 og B3. Aðkoma að Hekluskarði 4 og 5 er á sameiginlegum afleggjara á lóðarmörkum, útfrá vegi að Stóru-Völlum.

1.3 Umhverfi, staðhættir

Landssvæðið er flatlendur, stórþýfður, grasivaxinn úthagi í bland við hálfgróna sandfokshóla. Svæðið er allt á svonefndum Þjórsárhraunum, líkt og stór svæði í Árnessýslu og uppsveitum Rangárþings. Eins og kemur fram í aðalskipulagsbreytingunni þá hentar svæðið tæplega til akuryrkju eða túnræktar en er hins vegar tilvalið til skógræktar og áframhaldandi styrkingu á gróðurþekju. Svæðið er aðgengilegt hvað samgöngur varðar og veitukerfi rafmagns og ljósleiðara.

Lóðin Hekluskarð 1, skiki 1, er 14,55ha að stærð. Lóðin hefur verið grædd upp að hluta og girt af. Skiki 2 nær yfir aðkomuveginn og hluta af veginum að Stóru-Völlum en sá partur er utan skipulagsmarka. Lóð B4 er 16,39 ha og er skipt upp í 4 lóðir, Hekluskarð 2-5.

1.4 Minjar

Engar þekktar minjar eru innan svæðisins en skipulagið fer til umsagnar minjavarðar.

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir m.a. *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.*

1.5 Fjarsvæði vatnsverndar

Svæðið er að hluta til innan fjarsvæðis vatnsverndar. Uppfylla skal lög og reglugerðir um verndun vatnsbóla og vanda til fráveitu.

2. Skilmálar

2.1 Almennt, byggingar og lóðir

Byggingarreitur er almennt staðsettur í norður enda hverrar lóðar og er almennt ekki nær lóðarmörkum nágranna lóða en 25 m.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa 1 íbúðarhús að hámarki 150 m^2. Húsið má vera ein hæð og ris. Hámarksmænishæð 6,5 m, mælt frá efri brún gólfplötu og upp á mæni. Þar að auki er heimilt að byggja gestahús að hámarksstærð 40 m^2 innan byggingarreitsins. Þakform er frjálst. Reynt skal að hafa undirstöður í sem minnstri hæð frá jörðu og hússtæði skal valið sem láréttast. Byggingar þessar, svo og sólpallar skulu vera innan byggingarreitsins.

Byggingarfulltrúi þarf að gefa samþykki fyrir endanlega staðsetningu á húsi innan byggingarreitsins og verður þá tekið tillit til aðstæðna eins og unnt er.

Áður en framkvæmdir hefjast skulu byggingarnefndarteikningar af öllum mannvirkjum á lóðinni, lagðar fyrir byggingarnefnd Rangárþings ytra til samþykktar. Teikningum skal fylgja afstöðumynd í mkv. 1:1000 sem sýni staðsetningu húss á lóðinni og einnig staðsetningu rotþróar.

Á lóð má jafnframt byggja:

Gróðurhús að hámarki 20 m^2 og geymsluskúr, hámark 30 m^2, þó aldrei nær lóðarmörkum en 25 m.

Öll auka hús á lóðinni skulu vera með sama byggingarlagi og bústaðurinn, þ.e. sama þakhalla og sama litaval.

2.2 Frárennslismál

Vegna aðstæðna í landi er gert ráð fyrir rotþró innan hverrar lóðar fyrir sig en æskilegt er að byggð verði sameiginleg hreinsivirki þar sem því verður við komið. Landið er mjög flatt á þessu svæði og lóðirnar stórar. Stærð rotþróar og gerð skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp 798/1999. Staðsetning innan lóðar skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Frágangur skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af.

2.3 Vatnsveita

Neysluvatns verður aflað með sameiginlegri vatnsveitu og vatnsbóli sumarbústaðahverfis og landbúnaðarjarða sem samþykkt er af heilbrigðisyfirvöldum. *Heimilt er að bora eftir vatni innan lóðar ef sameiginleg vatnsveita er ekki möguleg.* Staðsetning skal ákveðin í samráði við HSL og gæta skal fjarlægðar frá rotþróm/hreinsivirkjum.

2.4 Hitaveita

Hitaveita verður mögulega leidd frá heitavatnsholu í nágrenninu.

2.5 Rafmagn

Rafmagnsveitur ríkisins á Hvolsvelli sjá svæðinu fyrir rafmagni um byggðarlínu. Allar raflínur innan deiliskipulagssvæðisins skulu vera í jörðu.

2.6 Aðkomuvegur - bílastæði

ATH! Kvöð er á aðkomuveginum um sameiginlegt viðhald á honum hjá þeim sem að nýta hann sem aðkomuveg þ.e. Hekluskarð 1, 2 og 3 auk L209903 Litli-Klofi lóð B2 og L209907 Litli-Klofi lóð B3. Einnig er kvöð um sameiginlega aðkomu að Hekluskarði 4 og 5 á lóðarmörkum, útfrá vegi að Stóru-Völlum.

2.7 Sorp

Ef um fasta búsetu er að ræða á landbúnaðarlóð sér sveitarfélagið um sorphirðu gegn gjaldi, ef ekki, sér lóðarhafi sjálfur um að koma sínu sorpi í gáma sem sveitarfélagið hefur umsjón með.

2.8 Gróðurrækt

Gert er ráð fyrir að allt land innan svæðisins verði ræktað upp af lóðarhöfum samhliða uppbyggingu svæðisins.

3. Umhverfisáhrif

Engin matsskyld framkvæmd er innan skipulagsmarka. Möguleiki á fastri búsetu er talinn hafa jákvæð áhrif á samfélagið. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni frá því sem áður var áætlað í deiliskipulaginu og áfram er gert ráð fyrir að landið sé ræktað upp.

Deiliskipulagsbreytingin er því talin hafa óveruleg áhrif.

LITLI KLOFI 2 Í RANGÁRÞINGI YTRA

DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA

LÓÐ NR 6

KVARÐI-A1:	2500	TEIKN NR:	
DAGS:	05.09.2025	HANNAÐ:	FK
FLOKKUR:	8614-rangy/A	TEIKNAÐ:	FK/HN
SKRÁ:	24080-dskbr	VERKNR:	24080

LANDSLAG

X:\0-VERK\8614-RANGY\A\24080-LITLI-KLOFI-4-6-DSKBR\TEIKN\DWG\24080-DSKBR20250903.DWG