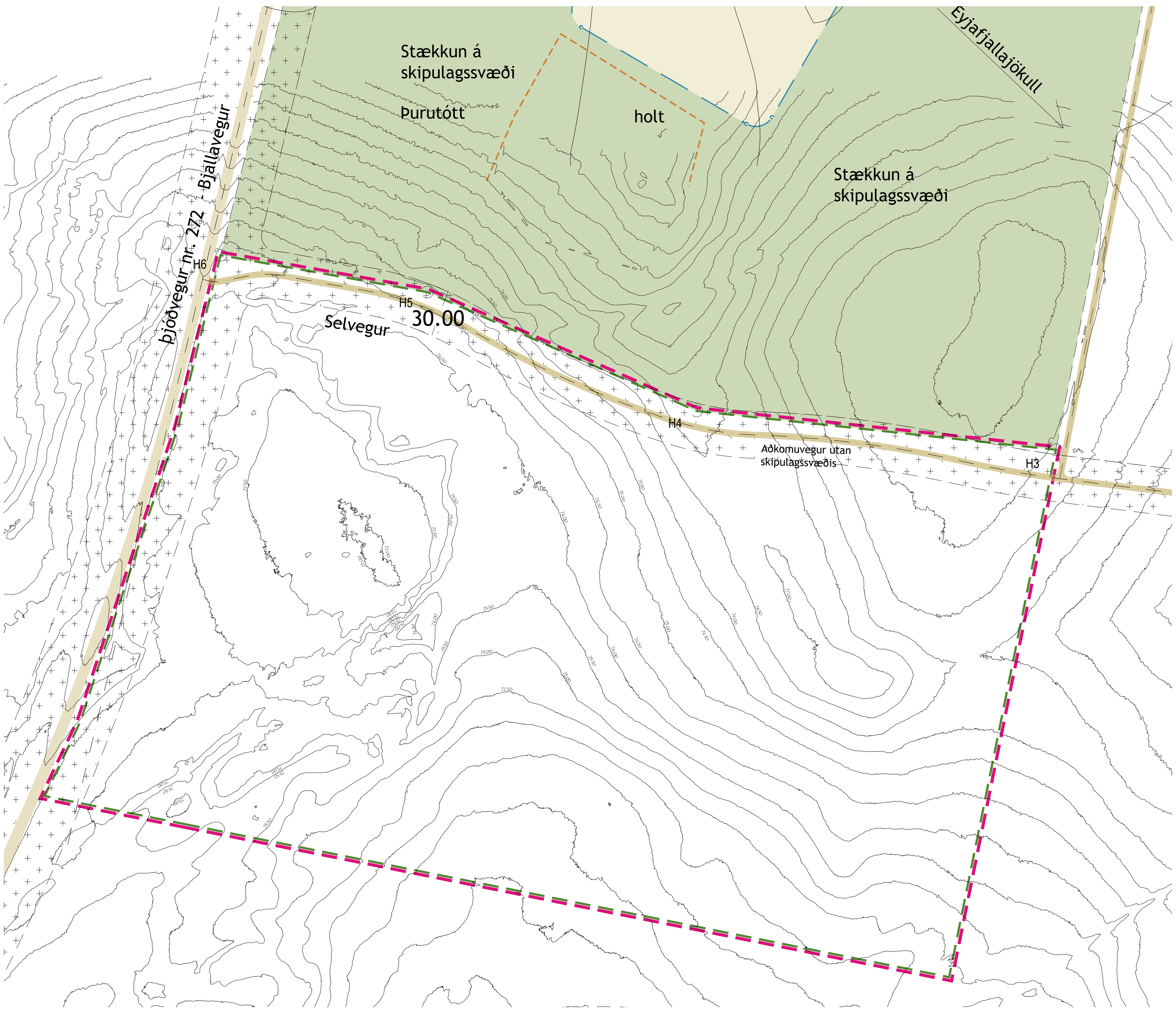
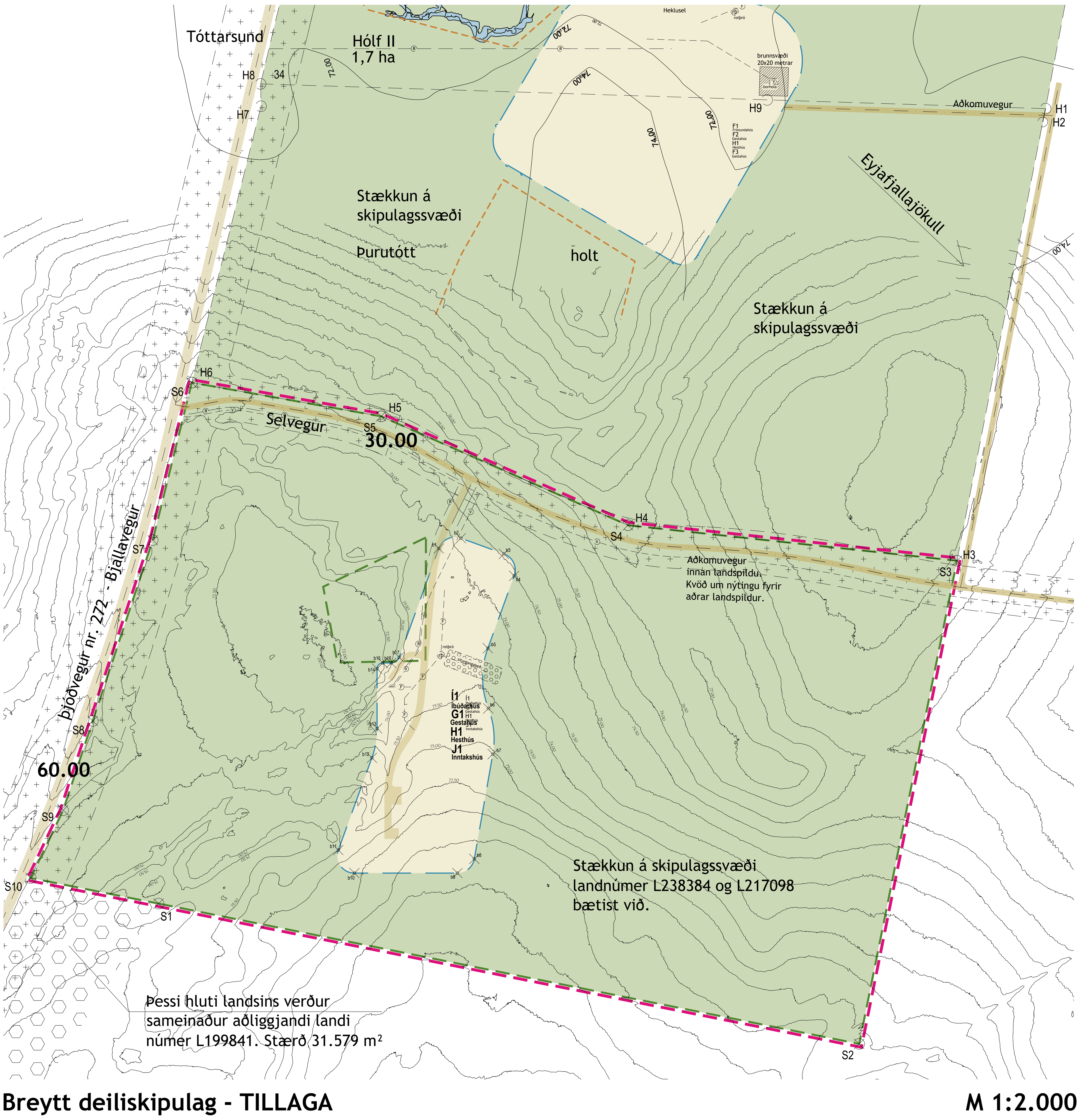
Heklusel í Holtum Skipulag á landspildu M 1:2.000
Skipulagsuppdráttur - Deiliskipulagsbreyting TILLAGA

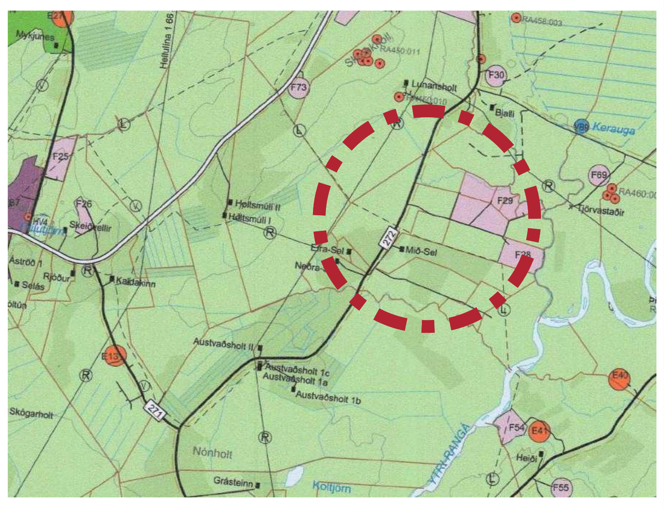


Gildandi deiliskipulag M 1:2.000



Breytt deiliskipulag - TILLAGA M 1:2.000

Kortgrunnur: Deiliskipulagsuppdrátturinn er unnin eftir loftmynd frá HNIT hf - verkfræðistofu frá árinu 2007 og yfirlitskort er unnið inn á Atlaskort LMÍ M 1:100.000.



Staðsetning skipulagssvæðis **ca M 1:10.000**
Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016 - 2028
Staðfest 3. október 2019 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 9. október 2019.

Yfirlitskort
Vegtenging að skipulagssvæðinu er um Bjallaveg nr. 272 sem liggur frá hringvegi nr. 1 vestan Hellu að Landvegi nr. 26 við Þúfu.

Frá Bjallavegi liggur vegslóði sem kallaður er Selvegur og liggur að núverandi byggð við Heklusel og að frístundahúsum sem liggja austar og nær Ytri-Rangá.

Gildandi deiliskipulag

Upphaflegt deiliskipulag fyrir landspildu L212202 úr landi Efra-Sels var samþykkt 15.05.2009 og er stærð þess svæðis 19,8 ha. Það er deiliskipulag fyrir frístundahús, gesta-aðstöðu, hesthús og beitarhólf.

Með breytingu á deiliskipulaginu sem var staðfest 10. mars 2022 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 22. ágúst 2022 var skipulagssvæðið stækkað með landspildu L226198 sem er 15,0 ha.

Skipulagssvæðið með stækkuninni árið 2022 er samtals 34,8 ha.

SKÝRINGAR

- Mörk skipulags
- Skipulagssvæði / landspildur
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingarlína
- Nýjar byggingar - Skýringarmynd
- Afmörkun fyrir hreinsivirki / rótþró
- 71.800 m² Lóðarstærð
- Í1 Íbúðarhús
- G1 Gestahús
- J1 Inntakshús
- H1 Hesthús
- Vegir (leiðbeinandi innan landspildu)
- Helgunarsvæði vega
- Hlaðnir veggir
- F Fráveita
- R Rafveita
- V Vatnsveita

Deiliskipulagsbreyting B TILLAGA

Breytingin felur í sér að deiliskipulagið stækkar um 19,4 ha og nær til landspilda L217098 og L238382, en stefnt er að því að þær verði sameinaðar í eina landspildu. En í dag er stærra landið skráð sem 22,1 ha og er stefnt að því að suðvestur horn landsins verði sameinað aðliggjandi landspildu L199841. Stærð landsins sem deiliskipulagsbreytingin nær til taka mið af þeirri breytingu. Þessar tvær landspildur liggja sunnan við þær landspildur sem eru í Deiliskipulagi Heklusels í landi Efra-Sels.

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016 - 2028 er skipulagssvæðið sem breytingin nær til innan landnotkunarflokksins landbúnaðarland. Á landinu er skilgreindur einn byggingarreitur og innan hans er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús, hesthús og inntakshús. Aðkoma að landinu er beint fá Bjallavegi nr 272 og um núverandi veg að Hekluseli og öðrum landspildum sem liggja austar í landinu sem nær að Bjallalæk og Ytri-Rangá. Þessi aðkomuvegur innan landspildunnar L238382 og er því kvöð um nýtingu á veginum fyrir aðrar landspildur.

Landspildurnar eru samtals 19,4 ha og eru samanlagt 194.134 m².
- Landspilda L217098 er 4.714 m²
- Landspilda L238382 er 189.420 m²

Innan byggingarreitsins verður heimilt að byggja eftirfarandi byggingar og getur heildarbyggingarmagnið orðið allt að 650 m².

Heimilt er að leigja út til ferðamanna bæði íbúðarhús og gestahús í samræmi við þær reglur sem almennt gilda um umfang og fjölda gistinátta.

Íbúðarhús - Í1 á einni (1) hæð
Hámarksstærð húss er 250 m²
Hámarkshæð húss er 6.25 metrar
Þakhalli frjáls.

Gestahús - G1
Í tengslum við Íbúðarhús Í1 er heimilt að byggja gestahús á einni (1) hæð
Hámarksstærð húss er 100 m²
Hámarkshæð húss er 5.75 metrar
Þakhalli frjáls.

Hesthús - H1
Á lóðinni er heimilt að byggja eitt hesthús í tengslum við íbúðarhús Í1.
Hesthús H1 á einni (1) hæð
Hámarksstærð húss er 250 m²
Hámarkshæð húss er 7.25 metrar
Hámarksfjöldi hrossa er 20 í húsinu

Inntakshús - J1
Inntakshús - J1 á einni (1) hæð
Hámarksstærð húss er 50 m²
Hámarkshæð húss er 4.00 metrar
Þakhalli frjáls. Möguleiki er að fella húsið inn í landið að hluta eða öllu leiti. Byggingarreiturinn er afmarkaður þannig að hægt er að byggja húsið inn í landið og gera það lítt áberandi í landinu.

Á uppdrætti eru sýndar lagnir fyrir rafmagn, kalt vatn og fráveitu.

Neysluvatn kemur frá núverandi vatnslögn sem liggur meðfram aðkomu vegi norðan við byggingarreitinn.

Fráveita verður rotþró með tveggja þrepa siturgangabeði (hreinsivirki) með siturlögn og verður útfærð nánar í samráði við heilbrigðisyfirvöld svæðisins. Nánari útfærsla á fráveitu verður sýnd þegar lagðir verða inn aðaluppdrættir bygginga.

Allir aðrir eldri skilmálar eru óbreyttir.

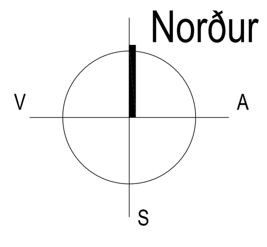
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra þann __________ 20__

____
f.h. skipulagsnefndar

Deiliskipulagsbreyting þessi var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra

þann ____________________

____
sveitarstjóri Rangárþings ytra



Heklusel - Deiliskipulag

Deiliskipulagsbreyting - TILLAGA
Deiliskipulagsuppdráttur
Landspildur L217098 og L238382 - Sælusel

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:2.000		HGG	L-301
Dagsetning	**Breyting**	**Teiknað**	**Blaðstærð**
26. júní 2025	B	HGG	A1

STORÐ Teiknistofa

Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
862 1642
netfang: tstord@tstord.is
veffang: www.tstord.is

TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI, AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

Útprentun:
Vistað:
Skrá: