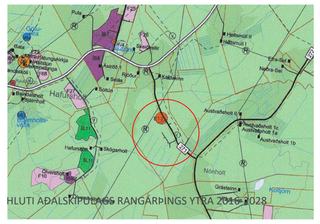
Kaldakinn 2 í Rangárþingi ytra

Deiliskipulagsbreyting

Rangárþing ytra

GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR MKV. 1:4000

BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR MKV. 1:4000



SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Skipulagt svæði
- Lóðarmörk
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Reiðvegur
- Hellulína 1
- Helgunarsvæði raflína
- Veghelgunarsvæði 15m frá miðlínu vegar
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Fornminjar - hnitsett -helgunarsvæði fornminja 15m
- Námusvæði
- Vegur
- Hæðarlínur
- 100m Fjarlægð á milli vegtenginga

1. INNGANGUR

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sólstaði/Klettholt, samþykkt 14.01.2021 og birt í B-deild 26.02.2021, með síðari breytingum, dags í B-deild, 09.02.2022 og 27.01.2025. Einnig er minnisháttar deiliskipulagsbreyting dags. 26.02.2025.

Gildandi deiliskipulag tekur til um 200 ha svæðis þar sem gert er ráð fyrir 13 lóðum, 16 lóðum eftir breytingu, sem auglýst er í B-deild, dags. 27.01.2025, og byggingarreitum fyrir íbúðarhús, gestahús og hesthús.

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland með heimild til uppbygginga í samræmi við nhl., allt að 0,03.

Gerð er breyting á deiliskipulagi svæðisins skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem tekur til breytingar á landi Köldukinnar 2 (L227521). Tvær nýjar lóðir eru afmarkaðar ásamt nýjum byggingarreitum. Gert er ráð fyrir uppbyggingu í samræmi við heimildir aðalskipulags.

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Verði misræmi milli deiliskipulags og mæliblaðs gildir mæliblað.

2. DEILISKIPULAGSBREYTING

Skipulagssvæði

Stærð skipulagssvæðis er um 200 ha og helst óbreytt. Lóðir breytast nokkuð ásamt því að nýjar lóðir eru afmarkaðar og nýir byggingarreitir innan þeirra. Gert er ráð fyrir að Kaldakinn 2 og 2c nýti núverandi vegtengingu af Árbæjarvegi. Gerð er ný vegtenging af Árbæjarvegi inn að Hrafnaskjóli, eftir samráð við Vegagerðina.

Verið er að fella út aðkomuna að Stóru-Skógum, L230849, neðan við námusvæðið E13 samhliða þessari deiliskipulagsbreytingu, sbr. deiliskipulagsbreyting dags. 26.02.2025.

Kaldakinn 2

Nýjar lóðir eru stofnaðar úr landi Köldukinnar 2 (L227521). Kaldakinn 2 er 52.120,5 m² eftir breytingu.

Nýr byggingarreitur B14 er afmarkaður innan hennar.

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, sambyggðan eða frístandandi. Einnig er heimilt að byggja allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu, samkvæmt töflu 1 í Aðalskipulagi Rangárþings ytra. Mænishæð allt að 8 m miðað við gólfhæð jarðhæðar.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Aðkoma verður að lóðinni af Árbæjarvegi (nr.271) um vegslóða (sjá á uppdrætti).

Kvöð er á Köldukinn 2 um aðkomu að lóð Köldukinnar 2C.

Kaldakinn 2C

Ný lóð sem er stofnuð úr landi Köldukinnar 2 (L227521). Lóðin er 52120,5 m² að stærð.

Nýr byggingarreitur B13 er afmarkaður innan hennar.

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, sambyggðan eða frístandandi. Einnig er heimilt að byggja allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu, samkvæmt töflu 1 í Aðalskipulagi Rangárþings ytra. Mænishæð allt að 8 m miðað við gólfhæð jarðhæðar.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Aðkoma verður að lóðinni af Árbæjarvegi (nr.271) um vegslóða (sjá á uppdrætti).

Hrafnaskjól

Ný lóð sem er stofnuð úr landi Köldukinnar 2 (L227521). Lóðin er 40.000,0 m² að stærð.

Nýr byggingarreitur B12 er afmarkaður innan hennar.

Heimilt er að byggja allt að fimm gestahús fyrir allt að 10 gesti. Hvert hús getur verið allt að 50 m². Þá er heimilt að byggja allt að 150 m² íbúðarhús með frístandandi eða sambyggðum bílskúr ásamt rúmgóðu þjónustuhúsi, allt að 800 m², þar sem m.a. er hægt að hafa aðstöðu til minnisháttar samkomuhalds, funda o.fl. Heildarbyggingarmagn innan lóðar getur verið allt að 1200 m² í samræmi við nhl. 40.000 m² lóðar.

Mænishæð allt að 8 m miðað við gólfhæð jarðhæðar.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum.

Aðkoma verður að lóðinni af Árbæjarvegi (nr.271) um vegslóða (sjá á uppdrætti).

Háspennulína liggur um landið. Ekki er heimilt að byggja eða planta trjám innan helgunarsvæðis Hellulínu 1 nema í fullu samráði við Landsnet.

VEITUR OG FRÁRENNSLI

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins og að lagnir fylgi vegum. Ný hús verða tengd vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan lóðar, frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Hellulína 1

Háspennulína *Hellulína 1* liggur í gegnum skipulagssvæðið. Vert er að taka fram að virða skal 20m helgunarsvæði í samræmi við reglugerð um raforkuvirki nr. 678/2008.

Samráð skal haft við Landsnet vegna framkvæmda nálægt háspennulínum.

3. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagsbreyting fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Um er að ræða frekar uppbyggingu á svæðinu sem er í góðum tengslum við núverandi uppbyggingu og nýtur að mestu sómu aðkomu.

Umrætt skipulagssvæði er innan vatnshlotsins Gísholtsvötn 103-44-G, núverandi staða er óþekkt. Ekki er gert ráð fyrir að umfang breytingarinnar sé þess eðlis að umhverfismarkmið vatnshlotsins náist ekki.

Til eru þekktar minjar innan deiliskipulagssvæðisins, en engar innan þess sem breytingin nær til.

Finnist áður óþekktar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15m skv. 22.gr. laganna.

Aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags haldast óbreyttir.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Gildandi deiliskipulagsuppdráttur ekki í mkv.
- Breyttur deiliskipulagsuppdráttur 1:4000
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur:
Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann _____
og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____
Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

_____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins
var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFLA

Kaldakinn 2
Rangárþing ytra
Deiliskipulagsbreyting

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
110684	A1	HB	ÁJ/GAL
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:4000	14.03.2025	---	

SAMÞYKKT: TILLAGA