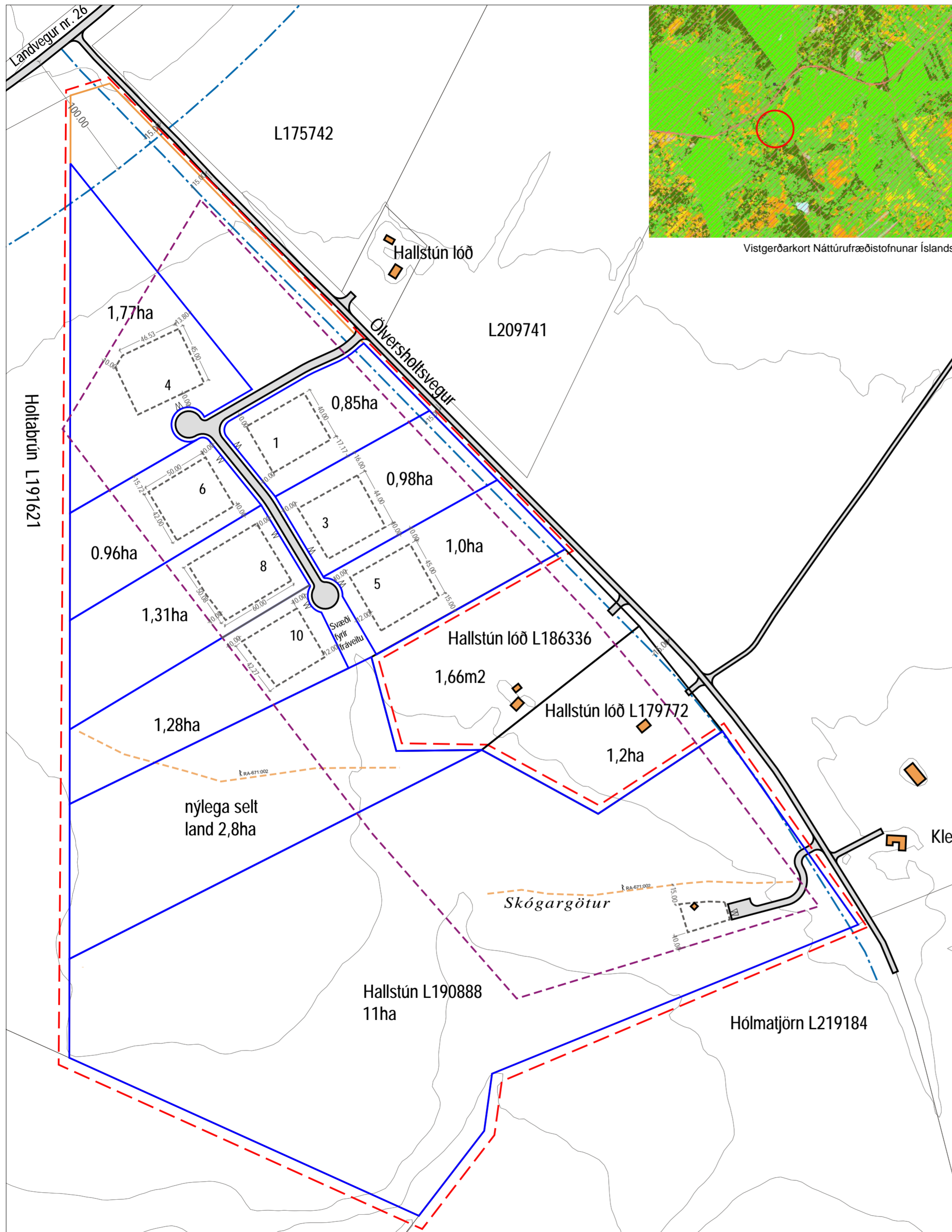
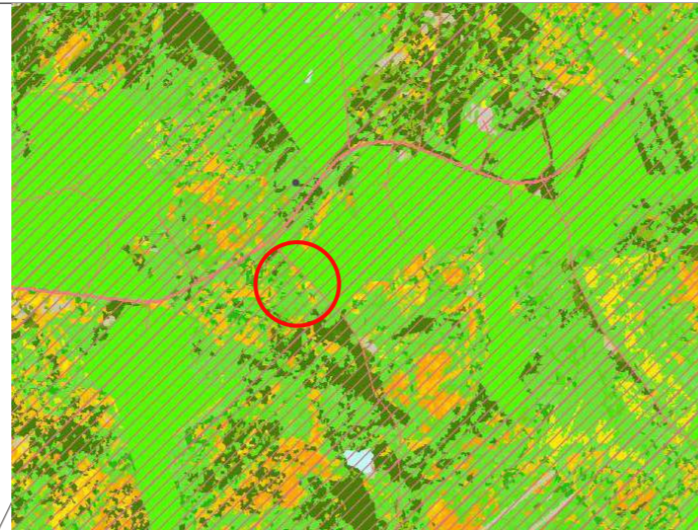




RANGÁRÞING YTRA - HALLSTÚN - DEILISKIPULAG



Deiliskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:2.500



Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar Íslands

Greinargerð

1.1 Forsendur skipulags: Deiliskipulag þetta nær til lands Hallstúns (L190888) í Rangárþingi ytra. Um er að ræða spildu sem er um 24 ha að stærð og eru skipulagðar 8 nýjar fristundalóðir. Fyrir á fristundahúsavæðinu eru tvær lóðir sem eru utan deiliskipulagsmarka.

1.2 Stefna aðalskipulags og landnotkun: Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016- 2028 er spildan skilgreind sem bæði fristundasvæði F27 og landbúnaðarland og tekur deiliskipulagið mið af því. Einnig kemur fram í aðalskipulagi að gert sé ráð fyrir 10 fristundalóðum. Um fristundabyggð segir í Aðalskipulagi: *lóðir innan fristundabyggðar verði að jafnaði á stærðarbilinu 1/2 - 1 ha og nýtingarhlutfall skuli ekki vera hærra en 0,03*. Lóðirnar í deiliskipulagi þessu eru sumar ívið stærri en heimilað er skv. ask. en það helgast af lögum skilgreinds fristundasvæðis sem fylgir ekki jarðamörkum og yrði því stór hluti af því sem skilgreint er sem landbúnaðarland óaðgengilegt og einkis nýtt. Allir byggingareitir eru þó innan marka fristundasvæðis.

1.3 Núverandi aðstæður: Um er að ræða 24 ha af vel grónu landi á Suðurlands undirlendinu. Umhverfis spilduna er um að ræða „Tún og Akurlendi“, enda land framræst að stórum hluta með ræktuðum túnnum. Sjálf fristundahúsalandið er óbrotið og grósuð mólendi.

1.4 Aðkoma: Deiliskipulag þetta kallar ekki á neinar breytingar á vegum en aðkoma er frá Översholtsvegi nr. 303 sem er héraðsvegur og liggur hann frá Landvegi nr. 26 sem er tengivegur.

1.5 Veitur: Neysluvatn kemur frá veitukerfi sveitarfélagsins og skulu allar lagnir lagðar innan veggsvæðis eftir því sem kostur er.

1.6 Helstu markmið deiliskipulagsins: Helstu markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að jákvæðri uppbyggingu atvinnulífs með því að skapa rúmgóðar fristundalóðir sem bjóða upp á margvíslega möguleika til að njóta útivistar og til dvalar í rólegu umhverfi.

1.7 Fornminjar: skv. Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra, Áfangaskýrslu III II. bindi er um gamla leið, svo nefndar Skógargötur að ræða innan Hallstúns. (RA-671:002) Skógargötur halda síðan áfram inn í land Översholts og þaðan yfir í Köldukinn. Götunum hefur verið raskað víða með ýmsum framkvæmdum svo sem vegalagningu, byggingum og túnrækt.

Tekið er tillit til leiðarinnar innan spildunnar er varðar vegalagningu að þrem lóðum á spildunni.

1.8 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga: Umhverfismat er skoðað út frá gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð. Deiliskipulag þetta er ekki háð mati á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og samræmist vel markmiðum aðalskipulags um eflingu atvinnulífs í dreifbýli. Þættir sem taldir eru að geti orðið fyrir áhrifum eru; landslag og náttúrufar, ásýnd og útsýni, varðveislugildi, svipmót byggðar og samfélag. Eins og fram kemur í greinargerð er deiliskipulagið í samræmi við meginstefnu aðalskipulags og landið nýtur ekki sérstakrar verndar. Talsvert er um fristundasvæði í grendinni og einnig smábýli þannig að uppbygging skv. deiliskipulagi þessu mun ekki hafa veruleg áhrif á ásýnd byggðarinnar.

Byggingarskilmálar:

- Allar byggingar skulu vera innan byggingareits.
- Nýtingarhlutfall lóðar er 0,03.
- Byggingamagn, húsagerð, hæð húsa og efnisval: Byggingareitir eru nokkuð rúmfrí til að hægt sé að hagræða byggingum innan hans. Heimilt er að byggja þrjú hús innan byggingareits, þ.e. fristundahús, gestahús og geymslu.
- Mannvirki: Öll hús skulu vera á einni hæð. Mænisstefna og efnival er gefið frjálst. Hámarkshæð er leyfileg 6m frá gólfleti í mæni. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð. Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og gerð mannvirkja innan hverrar lóðar.
- Lausabúnaður: Óheimilt er að láta lausabúnað standa til langframa (meira en 4 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi, vélahluti eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- Neyslu vatn: Gert er ráð fyrir því að neysluvatn verði fengið úr veitustofnunum Rangæinga. Þess skal gætt að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutaðeigandi veitustofnun.
- Rafmagn: Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi RARIK og allar lagnir skal leggja í jörðu með vegum eftir því sem hagkvæmt getur talist. Heimilt er að reisa spennistöð á opnu svæði meðfram aðkomuvegum án þess að koma þurfi til breytingar á þessu deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir lóð spennistöðvar á sérstöku mælibleiði. Allar lagnir skulu gerðar í samráði við hlutaðeigandi veitustofnun.
- Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem hagkvæmt getur talist og er gert ráð fyrir rými fyrir sameiginlegt hreinsivirki. Að öðrum kosti skal lóðarhafi sjálfur bera ábyrgð á frárennsli skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Staðsetning rotþróa skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila.
- Sorp: Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.
- Um brunavarnir sjá Brunavarnir Rangárvallasýslu, slökkvivatn skal taka úr sameiginlegri kaldavatsnveitu.
- Mælibleið: Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnitsett lóðamörk, byggingareitir og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítills háttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð gilda.

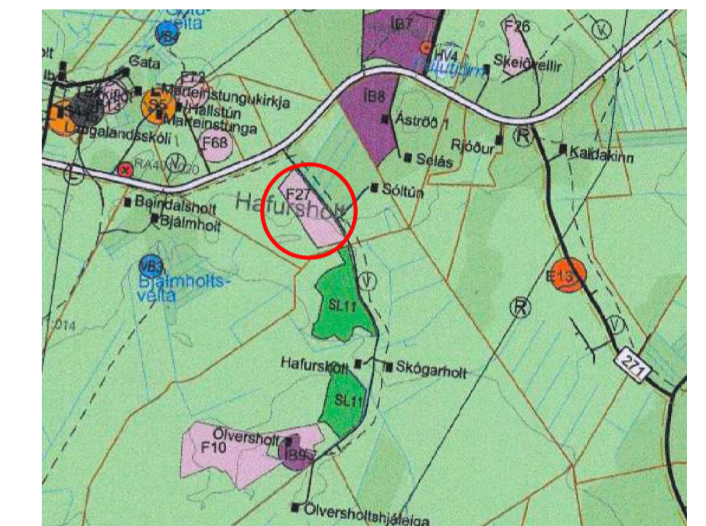
Að öðru leyti skulu allar byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög.

	Mörk skipulagsvæðis
	Mörk eignarlands landeiganda
	Lóðamörk núverandi
	Ný lóðamörk og númer
	Byggingarreitur
	Núv. hús
	Stærð lóðar
	Vegir tillaga
	Veghelgunarsvæði
	Mennningarminjar
	Mörk fristundasvæðis F27 skv. aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028

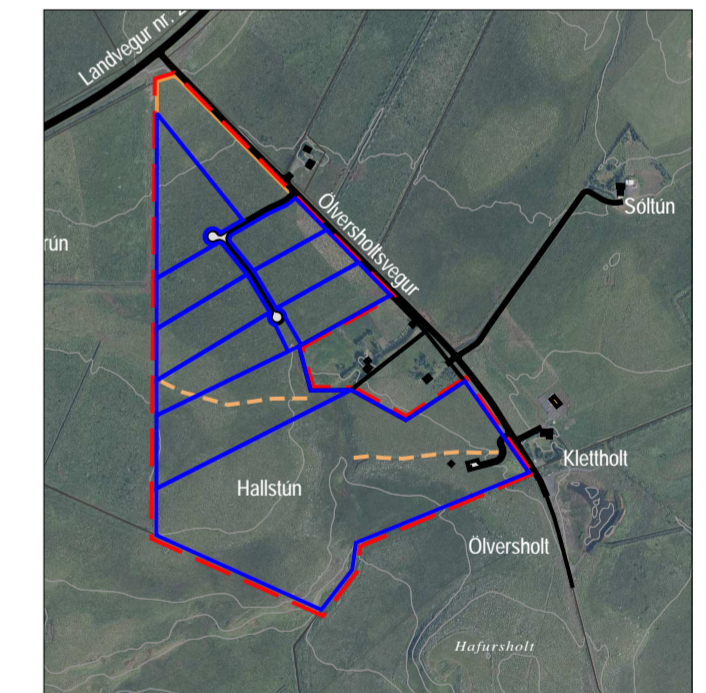
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Rangárþings ytra þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 - ekki í kvarða



Yfirlitsmynd - mkv. 1:12.000

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppretri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:
RANGÁRÞING YTRA
HALLSTÚN L190888

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAG

VERKNR: 221-009	MKV: 1:2.500 í A2	TEIKNING NR: 1
TEIKNAD AF: 99	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN: 7. júní 2021
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: