



HLUTI GILDANDI ADALSKIPULAGS 2016-2028

- SKÝRINGAR
- SKIPULAGSMÖRK
 - BYGGINGARREITUR
 - LÖÐARMÖRK
 - FRÍSTUNDAÞYGGÐ - F38
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - VEGIR
 - SLÓÐAR
 - KVÖÐ UM ABKOMUVEG
 - ROTPRÓ
 - BORHOLA / 20m brunnsvæði
 - LÖÐARSTÆRÐ
 - KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI
 - FJARSVÆÐI/VATNSVERNDARAR
 - Staðfestur afnotaréttur af landi, til eiganda lóðar 200047. Ekki byggingarreitir
- MINJAR. skv. skráningu Fornleifastofnun Íslands
-

STÓRU-VELLIR, RANGÁRÐINGI YTRA
DEILISKIPULAG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almennar upplýsingar
Skilmálar þessir glíða fyrir lóðir í Landi Stóru-Valla í Rangáringi Ytra. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nægrenti þess.

1.1 Almörkun skipulagssvæðs
Deiliskipulagð afmarkast af lóðarmörkum eignarlenda sem seld hafa verið út úr jörðinni Stóru-Völlum.

1.2 Aðalskipulag Rangáringis ytra 2016-2028
Nær allt skipulagssvæðið fellur undir landbúnaðarland. Ýmsar stefnur og leiðir koma fram í aðalskipulaginu varðandi þessa landflokka en hér er aðeins nefnt það sem þarf að hafa í huga fyrir þetta ákveðna svæði. Landbúnaðarsvæði eru svæði fyrir landbúnað og mannvirkni sem tengjast búskipti, með áherslu á búfænað, matvæla- og fôðurframleiðslu. Í stefnu aðalskipulagsins fyrir landbúnaðarsvæði er meðal annars tekið fram að áfram verði stuðlað að uppbyggingu fyrir landbúnaðarsvæði er meðal annars tekið fram að áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifibýli sem m.a. styrkir rekstur umverandi veitu- og dreifikerfa. Ein af leiðunum til að framfylgja þessari stefnu er að heimila byggingu stakra íbúðarhúsa, sem ekki tengjast búskipti á landbúnaðarlandi. Það eykur möguleika á fjölbreyttari landnýtingu á landbúnaðarlandi með nýjum íbúum sem ekki starfa við landbúnað. Einnig er heimilt að byggja upp m.a. til frístaðabúskapar. Fjarsvæði vatnsverndar nær fyrir hluta svæðisins.

Í aðalskipulagi eru um 6 ha flokkaðir sem frístundabyggð á þessu svæði og er það að hluta til innan marka deiliskipulagsins. Engin áform eru um að byggja það upp sem slíkt og því engir skilmálar settir inn fyrir það.

1.3 Umhverfi, staðhættir og aðkoma.
Landssvæðið er fallentur, sumstaðar stórþýfur, grasvexinn úthagi í bland við hálfgróna sand- og vikurhóða. Ekið er 2 km um hellingu að Stóru-Völlum frá Þjóðvegi nr. 26. Landvegji. Munu lóðareigendur þurfa í einhverjum tilfellum að hafa aðkomu að sínum löndum um land ábyndað jarðrarinn Stóru-Valla, og skal það gert í samráði við landeiganda. Lega aðkomuvega skal taka mið af þeim vegum sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdráttum og með viðeigandi kvóðum um almenna umferð þ.m.t. þungumferð eins og slókkvalla og sorþilla. Núverandi vegir með þinglýstri kröfu verða óbreyttir þar til samskið hatur verið um nýja og bætta vegi sem koma í stað núverandi vegja. Nýjar kvæðir verða gerðar fyrir nýju vegum. Fjórar lóðir

sem ná austur fyrir Tjarnaræk, þurfa að hafa aðkomu gegnum lönd nágranna og eru viðeigandi kvæðir þar um. Tryggja þarf að veginum loki ekki fyrir aðkomu hrossa að vatni frá landnr. 200046. Sem hluti af þessum kvóðum um aðkomuleiðir skulu rafmagn, vatn og hiti lagður um þetta kvæða svæði, nema landeigendur komist að annari niðurstöðu, enda liggur fyrir skriflegt samkomulag þar um.

1.4 Fjöldi lóða og íbúðarhúsa.
Svæðið er 131 ha að heildarflatarmáli. Samtals er gert ráð fyrir 14 mistörum lóðum innan deiliskipulagsins. Lóðirnar eru 2,45-31,7 ha að flatarmáli. Heimilt er að byggja á landbúnaðarlandi, byggingar sem ekki tengjast búskipti víðkomandi jarðar samnanber töflu 1 úr aðalskipulagi Rangáringis ytra 2016-2028 bls 18.

Alla jafna þarf að afmarka íbúðarhúsum og frístundahúsum sér lóðir. Ef afmarka á nýjar lóðir innan deiliskipulagsins í d. vegna nýtingu eftirlitandis uppbyggingarheimilda þarf að gera breytingu á deiliskipulagi þessu.

Á eftirlitandi lóðum er heimilt að byggja 1. íbúðar- eða frístundahúsi mbilskur, gestahús og skemmuþeymslu, að hámarki 3 húsi, samantlagt að hámarki 300m². Landnúmer: 200569 lóð 1, 200569 lóð 2, 200569 lóð 3, 200047 lóð 2, 224620 lóð 14, 224474 lóð 5a, 200571 lóð 5, 200048, 194568 og 178724. Á landnúmerum 194568 og 178724 nær heimildin fyrir hvorm byggingarheimilinn fyrir sig þar sem lóðirnar skiptast í tvennt. **Samtals eru þetta 12 lóðar- eða frístundahúsa:** Á lóð 200047 hefur hús verið byggt út fyrir lóðarmörk, áform eru um að land verði keypt til að uppfylla kröfur um fjartæðarmörk.

Á eftirlitandi lóðum er heimilt að byggja 2. íbúðarhúsi, 2 frístunda-gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarmóta, að hámarki 3.000m² samantlagt. Landnúmer: 205462 lóð 2, 200570 lóð 1. Samtals 4 íbúðarhús og 4 frístunda-gestahús. Á landnúmeri 200046 er heimilt að byggja 3. íbúðarhúsi, 3 frístunda-gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarmóta, að hámarki 3000m² samantlagt. Samtals 3 íbúðarhús og 3 frístunda-gestahús.

Í heildina geta verið að hámarki 26 hús sem eru annað hvort íbúðarhús eða frístunda-gestahús.

Reiknað er með að hver lóð verði girt af, en eðli mánsins samkvæmt geta nágrennar komist sér saman um annað, svo sem sameiginlegar gróðringar og gerði fyrir hross og annan búfænað.

1.5 Minjar.
Færðir eru inn minjar skv. minjaskráningu.

Einnig minjar sem fundust við vettvangsferð starfsmanna Minjastofnunar í september 2017. Vatn er atvynni á 2. mgr. 28. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) en þar segir m.a.: Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirtuðra framkvæmda. Þá skal bent á að í 21. gr. laga um menningarmínjar stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru frjólfystar sem bjóðminjar og þeim sem njóta fridunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar spillja, granda eða breyta, hylja, laga, afлага eða flýta úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Ög á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóða svona: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnst við framkvæmd verks skil að sem fyrir því stendur stöðva framkvæmdir án tarfar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

1.6 Fjarsvæði vatnsverndar.
Fjarsvæði samkvæmt 13 kr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 ms br. þar sem við er um sprungu eða misgengi skal gæta fyltuð varðar í meðferð efna sem talin eru upp undir gransvæði vatnsbóta (óla, bensín og skyld efni, salt, eiturefni til úrtingjar skordýrum eða gróði og önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neyslvatn). Stærri mengunir fyrir slík efni eru bannaðar á svæðinu. Heilbrigðisnefnd getur gefið úr frekari frekari vandanir umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarahúsa og annarra mannvirkja.*

1.7 Náttúruvernd.
Allt skipulagssvæðið er á forsögulegu hrauni, Þjórsáhrauni, og fellur það undir a. lóð 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og ber að forðast rökun þess. Stór hluti deiliskipulagssvæðisins er þakið gróvri og hraunúð þar sem það sést víða sandorpli. Við val á staðsetningu bygginga skal velja það svæði innan byggingareitsins sem er þegar raskað og ekki raska örskuðu hrauni.

2. BYGGINGARSKILMÁLAR.

2.1 Almenn, byggingar og lóðir
Byggingarreitir ná yfir stóra hluta lóðanna. Að jafnaði er reiknað með 50 metra friu belt meðfram lóðarmörkum. Nokkrar undantekningar eru þó á þessu og er það sýnt á uppdrættum. Reynt er að miða við að ekki sé minna en 50m á milli húsa á sitt hvort lóð. Bil milli húsa sem leyflegt er að byggja innan hvers byggingareits skal þó aðrir vera minna en 20m. Meðfram Tjarnaræk er gert ráð fyrir 50 metra friu belt fyrir gangandi umferð en samkvæmt skipulagsreglugerð 90/2013 skal ekki reisa mannvirkni nær vötnum, á með þjó 50 m utan

þéttbýlis. Fyrir tilkomu þessa deiliskipulags voru þrjú hús þegar reynt innan þessara 50 metra en ekki er heimilt að reisa fleiri hús innan þess svæðis.
Íbúðarhús skulu reist innan byggingarreiðs og mega vera að hámarki 300 m² að grunnflati. Húsin mega byggjast sem ein hæð og ris. Hámarksmanishæð 7m, nælt frá efri brún gölfplötu aðal hæðar og upp undir máni.
Meginstefna þaka er fjáls en þó skulu hús sem standa innan sama byggingarreiðs hafa sömu megin þakstefnu. Reynt skal að hafa undirstöður húsanna í sem minnstri hæð frá jörðu og hússtöði skulu valin sem lártúst. Bygging þessar, svo og sólpallar skulu vera innan byggingarreiðs. Byggingarfulltrúi staðsetur endanlega húsin innan byggingarreiðs og verður þá tekið tillit til aðstæðna eins og unnt er.
Þar sem skipulagssvæðið er á forsögulegu hrauni er skylt að aftra framkvæmdaleyfis, eða eftir atvikum byggingarleyfis, vegna allra framkvæmda sem fela í sér rökun á svæðinu. Áður en framkvæmdir hefjast skulu tekið á af öllum mannvirkjum á hverni lóð, lagðar fyrir byggingarfulltrúa Rangáringis ytra til samþykktar. Teikningum skal fylgja afsöðumynd í mkr. 1:1000 sem sýni staðsetningu húsa á lóð, aðkomuvegir á lóð og staðsetning rotróðar.
Á þeim lóðum þar sem heimilt er að byggja aðrar byggingar m.a. til landbúnaðarmóta er átt við l.d. úthús, hesthús, reðskemmu, gróðurhús, geymslu- og tejkaskemmu. Hámarksmanishæð má vera 7,0m.
Útan byggingarreiðs er heimilt að reisa hestaskjól og hestagerði Gestahús og geymsluskúr skal vera með sama byggingarlagi og íbúðir/frístundahúsið, þ.e. sama þakhallta, sama litavali og úr sama byggingarefni.
Gert er ráð fyrir að lóðirnar verði mótáðar og rakaðar til útivistar, eða nýttar til hagabælar hrossa.
3.2 Vatnsvæði
Í dag er neysluvatnið umframt á hvósti lóðarinnar þar hús sem risin eru. Er þetta gert af hagkvæmisástæðum vegna dreiftrar byggðar. Á uppdráttum er sýnd staðsetning borholna með 20 m almörkun brunnsvæðis. Á meðan ekki er um sameiginlega vatnsvæði fyrir svæðið að reða, þarf að hafa í huga að staðsetning nýrra mannvirkja bæði innan hvers byggingareits fyrir sig sem og að teknu tillit til staðsetninga bygginga á næstu löðum ögni ekki heilmáni neysluvatnsins úr þeim vatnsbólum sem eru á svæðinu.
Í nánustu framtíð er gert ráð fyrir að farið verði í sameiginlega vatnsvæði fyrir svæðið, í samvinnu við sveitarfélagið, og verður þá þeim borholur sem fyrir eru lokað þar sem ekki er hægt að skilgreina fullnægjandi vatnsvæðis svæði umhverfis þau samkvæmt reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.
3.3 Hlaðafla
Hlaðafla verður mögulega leidd frá hellavatsborholu í nágrenni og þá mögulega á sama tíma og vatnsvæði verður lögð. Amars verða húsin kynnt með rafmagn og varmaðæðum.
3.4 Rafmagn
Rafmagnsvetur ríkissins á Hvalsveit sjá svæðinu fyrir rafmagnni um byggðarlina. Allar raflinur að húsum og mannvirkjum á svæðinu skulu vera í jörðu.
3.5 Sorp
Ekki er gert ráð fyrir sorpgámum á svæðinu. Hver íbúðar/frístundahúseignandi skal sjá um koma sínu sorpi í gíma sem sveitarfélagið hefur staðsetið á ákveðnum stöðum í sveitinni. Ef um lögmæti er að reða sér sveitarfélagið um sorphöfu.
3.6 Gróður, ræktun og gróðringar
Í aðalskipulagi er tekið fram að skilgreina skuli gott land til akuryrkji í deiliskipulagi. Ekkert

byggingarreiða. Á uppdráttum er sýndar þær rotróðir sem þegar eru til. Roðirnar og slúrlagnir skulu þannig staðsettar og frágrænar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt.
Frágangur slúrlagnar, rotróðar og frárensnils skal vera vandaður í alla staði, þannig að engi mengun stafi af og samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 um frávetu og skólp. Yfirfall frá rotróð skal fara í slúrlögn við hana.
Þar sem landið sem skipulagð nær yfir er mjög flatt og lóðirnar almennt mjög stórar er engin veglegt að koma fyrir sameiginlegu frávetukerfi. Í þeim tilfellum þar sem eru fleiri en eitt hús innan sama byggingarreiðs skal stefnt að sameiginlegri frávetu. Sem sagt einungis verði ein rotróð innan hvers byggingarreiðs.
3.2 Vatnsvæði
Í dag er neysluvatnið umframt á hvósti lóðarinnar þar hús sem risin eru. Er þetta gert af hagkvæmisástæðum vegna dreiftrar byggðar. Á uppdráttum er sýnd staðsetning borholna með 20 m almörkun brunnsvæðis. Á meðan ekki er um sameiginlega vatnsvæði fyrir svæðið að reða, þarf að hafa í huga að staðsetning nýrra mannvirkja bæði innan hvers byggingareits fyrir sig sem og að teknu tillit til staðsetninga bygginga á næstu löðum ögni ekki heilmáni neysluvatnsins úr þeim vatnsbólum sem eru á svæðinu.
Í nánustu framtíð er gert ráð fyrir að farið verði í sameiginlega vatnsvæði fyrir svæðið, í samvinnu við sveitarfélagið, og verður þá þeim borholur sem fyrir eru lokað þar sem ekki er hægt að skilgreina fullnægjandi vatnsvæðis svæði umhverfis þau samkvæmt reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.
3.3 Hlaðafla
Hlaðafla verður mögulega leidd frá hellavatsborholu í nágrenni og þá mögulega á sama tíma og vatnsvæði verður lögð. Amars verða húsin kynnt með rafmagn og varmaðæðum.
3.4 Rafmagn
Rafmagnsvetur ríkissins á Hvalsveit sjá svæðinu fyrir rafmagnni um byggðarlina. Allar raflinur að húsum og mannvirkjum á svæðinu skulu vera í jörðu.
3.5 Sorp
Ekki er gert ráð fyrir sorpgámum á svæðinu. Hver íbúðar/frístundahúseignandi skal sjá um koma sínu sorpi í gíma sem sveitarfélagið hefur staðsetið á ákveðnum stöðum í sveitinni. Ef um lögmæti er að reða sér sveitarfélagið um sorphöfu.
3.6 Gróður, ræktun og gróðringar
Í aðalskipulagi er tekið fram að skilgreina skuli gott land til akuryrkji í deiliskipulagi. Ekkert

svæði innan skipulagsmarka uppfyllir skilyrðin. Tún í kringum sumarbústað sem er um 1 hektari að stærð hefur verið hirt og frágrænar afsala. Þessi landamerki eru einnig skráðir skipulagsins er ekki nýtt sem fornlegt landbúnaðarland, eitthvað er að svæði séu nýtt fyrir hrossabætt. Gert er ráð fyrir að allt land innan svæðisins verði rakað upp af lóðarhólum samhliða uppbyggingu svæðisins. Hins vegar skal raska sem minnst gróvri við bakka Minnivallaáskjar og Tjarnarækjar til samræmis við 62. gr. laga nr 60/2013 um náttúruvernd. Samkvæmt sömu lögum er ekki er heimilt að selja niður gróvru á vatns-, ár- eða sjávarbakka þannig að hindri umferð gangandi manna.

GRUNNGÖGN
Grunngögn og lóðarmörk eru fengin frá Loftmyndum ehf sem unnið hafa fyrir landeigendur tilögur að landamerki vegna sölu og frágrænar afsala. Þessi landamerki eru einnig skráðir hjá fasteignamáli. Uppdráttur er teiknaður ofan af loftmynd frá Loftmyndum ehf frá 2018. Einnig var stuðul við upplýsingar af vef Loftmynda ehf. map.is. Mynd frá 2018 var höfð til hliðsjónar til að fara inn og staðsetja mannvirkni sem byggð hafa verið eftir 2005.

BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU 11.08.2020. Nýr vegur færður fyrir landnr. 200046 og skilmálar um samráð og þinglýsingu í samráði við aðra lóðareigendur. Örnefning Stöng bætt við byggingarreiðar. Upplýsingum um náttúruvernd og reglugerð bætt við. Bætt í landnúmerakimla skýlu að aftra framkvæmdar- eða byggingarleyfis vegna náttúruverndar.

BREYTT VEGNA ÁTHUGASEMDA FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN 10.21.2020
Bætt er í greinargerðina að aðkomuvegir þurfa að geta borið þungumferð s.s. slókkvalla og sorþilla einnig er bætt við að áform um nýtingu uppbyggingarheimilda getur teitað á breytingu á deiliskipulaginu þar sem ekki er hægt að afmarka og stofna nýjar lóðir innan deiliskipulagsins nema með breytingu á því.
Eftirlitandi er breytt í greinargerðinni. Á eftirlitandi lóðum er heimilt að byggja 1. íbúðarhús mbilskur..., í stað þess kemur: Á eftirlitandi lóðum er heimilt að byggja 1. íbúðar- eða frístundahúsi mbilskur...
Almörkun 2 lóða landnúmer 194568 er bætt á uppdráttum.
Byggingareitir sem náðu inn fyrir 50 metra fjarlægð frá Tjarnaræk voru minnkaðir ef mögulegt. Bætt við kvóð um sameiginlegan aðkomuveg að lóð með Landnúmeri 200048 og lóð 2 með landnúmer 194568.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samrámi við ákvaði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 __ og í _____ þann _____ 20 __.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 __ til _____ 20 __ með athugasemdarfresti til _____ 20 __.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dæld Stjórnartíðindi þann _____ 20 __.

10.21.2020 Lagfært eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar
11.08.2020 Breytt eftir auglýsingu, sjá greinargerð.

STÓRU - VELLIR
Eignarlönd úr jörðinni Stóru-Völlum
DEILISKIPULAG - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:3000	TEIKN NR: 101
DAGS: 10.03.2020	HANNAÐ: fh
FLOKKUR: 8614-rangy_A	TEIKNAD: fk/er/hk
SKRÁ: 16198-pl.dwg	VERKNR: 16198