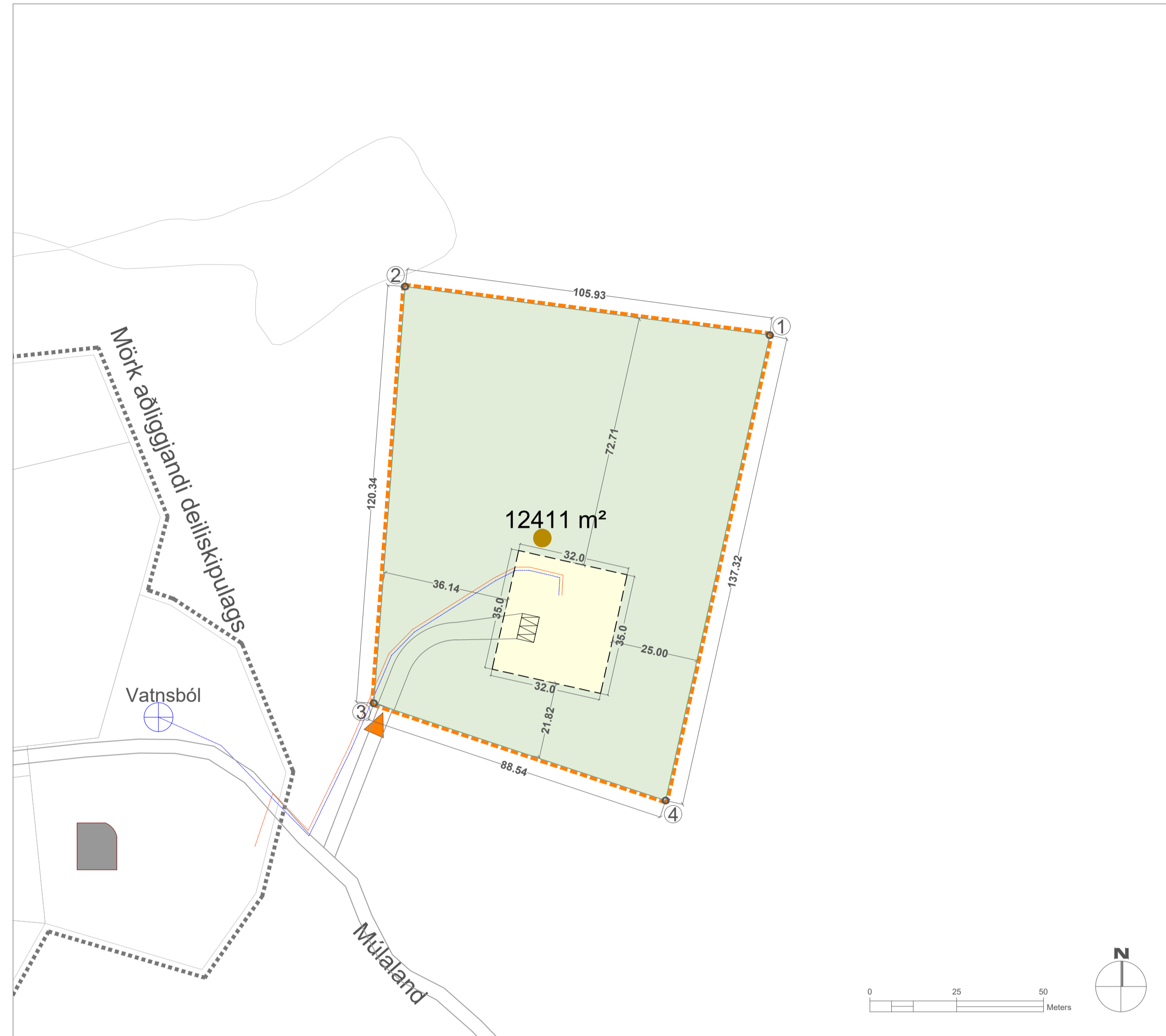
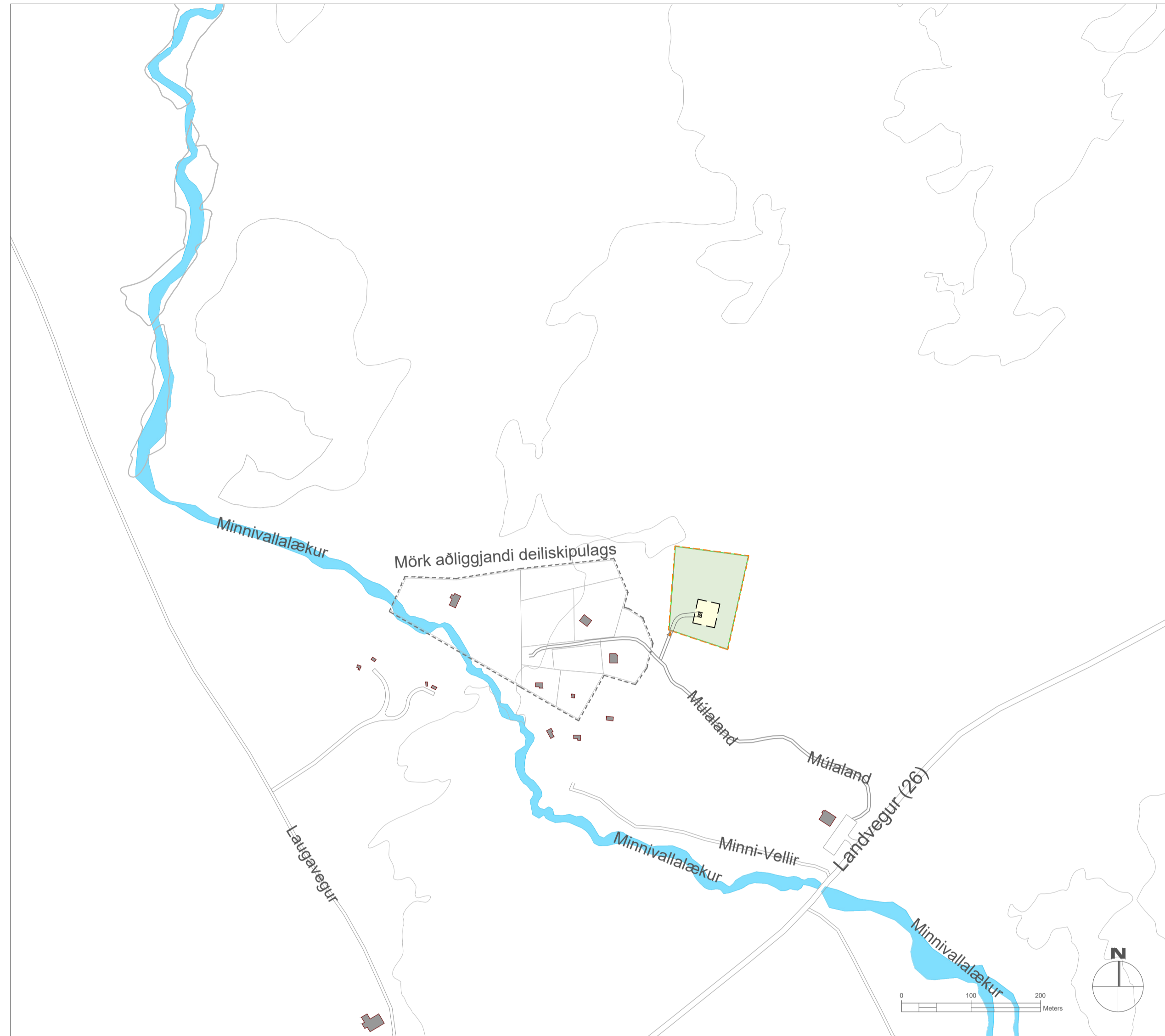


# Deiliskipulag við Múlaland

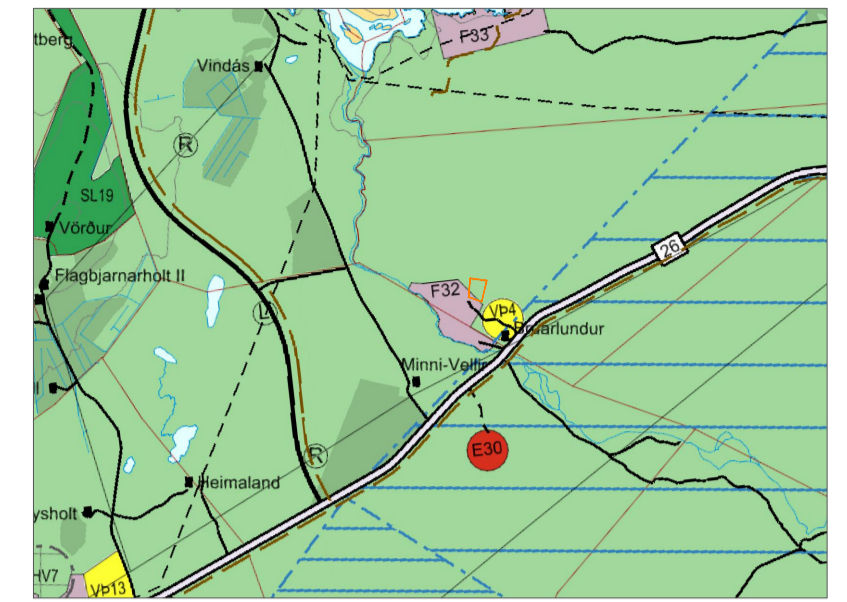
## Uppráttur og greinagerð



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR - 1:1000



Deiliskipulag og nærliggjandi umhverfi - 1:5000



HLUTI AÐALSKIPULAGS Rangárþing Ytra 2016-2028

### SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Aðliggjandi deiliskipulag
- Lóðarmörk
- Byggingareitur húss
- Núverandi byggingar
- Aðkoma að lóð
- Bilastæði til skýringar
- Vatnsveita
- Rafmagnsveita
- Rotþró til skýringar
- Hæðalínur 5m
- Hnitpunktar
- Mælingar

### SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_ og í sveitarstjórn Rangárþing Ytra þann \_\_\_\_\_ Lýsingin var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþing Ytra

## GREINARGERÐ

### Forsendur skipulags

Um er að ræða deiliskipulag á tæpu 1,3ha svæði í (L1649996) Rangárþingi Ytra. Innan deiliskipulagsreits er ein lóð (merkt númeri L165049 í landaskrá og F2342766 í fasteignaskrá) þar sem áætlað er að byggja frístundahús með tilheyrandi gestahúsi, geymsluskúr og leiksvæðum. Svæðið liggur norðan við Minni-Vallalæk og liggur í nálægð við stærra frístundasvæðis í Aðalskipulagi með 8 lóðir (sjá F32 í Aðalskipulagi RY, 2016-2028).

### Stefna aðalskipulags

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Rangárþing Ytra 2026-2028 er umrætt land skilgreint sem ræktunarsvæði en liggur þó að hluta innan svæðis F32 sem er skilgreint sem frístundahússvæði. Lóðin hefur þegar verið hnitsett og endurskráð hjá skipulagsyfirdöldum og er merkt sem frístundalóð. Í greinargerð aðalsk., kafla 2.2.2 um frístundabygging, bls. 11, segir að á nýjum svæðum skulu lóðir vera á bilinu ½ - 1 ha, umrædd lóð er 12.411m<sup>2</sup>.

### Aðstæður á landspildu og skipulagsvæði

Einkennandi fyrir svæðið eru grösug holt, lágir hólar og hæðir þar sem inn á milli standa hraunnibbur upp úr, eins og annars einkennir land Múla. Nokkur trjágróður er á landinu norðanverðu og falleg fjallasýn að Heklu og Skarðsfjalli er áberandi, hvaðan sem horft er og lítið sem skyggir á. Tekið er mið af fyrri bygging við skipulag nýrrar lóðar enda tilheyrir ný lóð eigendum innan sömu fjölskyldu.

### Aðkoma og flóttaleiðir

Núverandi aðkoma að svæðinu er frá vegi nr. 26, Landvegi. Beygt er til vesturs við Brúarlund. Aðkomuvegurinn liggur áfram frá Brúarlundi heim að frístundahúsalóðinni. Sama aðkoma er samnýtt með öðrum eigendum sem tilheyra svæði F32 í Aðalskipulagi. Afleggjari að umræddri lóð liggur til norðurs frá veginum ca 50m vegalengd að lóðarmörkum og þaðan inn á lóðinni ca 50m til norð-austur að bilastæði. Áætluð eru þrjú bilastæði innan lóðarinnar, staðsetning sem sýnd er á upprætti er leiðbeinandi. Flóttaleiðir frá lóðinni eru annað hvort eftir fyrrnefndum aðkomuvegi út á veg 26, Landveg eða í vestur inn á fyrrnefnt svæði F32.

### Fornleifar

Engar skráðar fornleifar eru á umræddu svæði. Hafa skal í huga: Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnaði þá skýra Fornleifavernd Ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar Ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Ennfremur segir: Fornleifum má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi né nokkur annar, spilla, granda né breyta, ekki heldur hylja þær, laga né aðlaga né úr stað flytja nema með leyfi Fornleifaverndar Ríkisins.

### SKILMÁLAR

#### 1.1 Lóðir

Um er að ræða eina frístundalóð, merkt „Múlaland B“. Lóðin ber merkið L165049 í landaskrá og F2342766 í fasteignaskrá og er samtals 12.296m<sup>2</sup> að stærð, (rétt skal nefna að skv. útgefnum hnitpunktum lóðar er lóðin 12.411m<sup>2</sup> að stærð og er því notast við þá tölu í upprætti). Lóðin er hnitsett í ISN93.

#### 1.2 Byggingarreitur

Byggingarreitur er á lóðinni fyrir frístundahús, gestahús og/eða geymslur. Innan byggingarreitsins skal vera heimilt að byggja eitt frístundahús að hámarki 200m<sup>2</sup> að grunnfleti og gestahús að hámarki 90m<sup>2</sup> að grunnfleti.

#### 1.3 Húsagerð og hæð húsa

Fristunda- og gestahús skulu vera úr viðurkenndum byggingarefnum. 1-2 hæðir. Mænistefna er frjáls. Hámarks mænishæð mælt frá gólfplötu er 7,5m. Gestahús á einni hæð. Hámarks mænishæð mæld frá gólfplötu er 4.5m.

#### 1.4 Aðkoma og bilastæði

Aðkoma að lóðinni er um veg sem liggur frá Landvegi 26, framhjá Brúarlundi og til vesturs í áttina að svæði merktu í Aðalskipulagi númer F32. Gert er ráð fyrir a.m.k 3 bilastæðum á lóðinni.

### 1.5 Frágangur lóða og girðinga

Lóðin hefur hún þegar verið girt af. Lóðarhafa er heimilt að rækta gróður á lóð sinni.

### 1.6 Neysluvatn og vatnsvernd

Sameiginleg vatnsveita er fyrir neysluvatn svæðisins. Umrædd lóð samnýtir borholu sem finna má innan Aðalskipulagsvæðis F32. Neysluvatn er tekið úr borholu sem merkt er ML-05 og finna má á landi merktu L220206 í Deiliskipulagi (lóð merkt Múlaland F4).

Í deiliskipulagi þessu er gerð grein fyrir brunnsvæði en að öðru leyti ekki tekið tillit til landfræðilegra aðstæðna vatnsbólsins þar sem um lokað kerfi er að ræða. Ekki þykir ástæða til þess að skilgreina sérstaklega grunn- og fjarsvæði vatnsverndar enda um borholu að ræða, lokað kerfi og ekki hætta á utanaðkomandi mengun.

Að öðru leyti skal staðið að öflun neysluvatns og frágangi við vatnsveitu í samræmi við reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn og leiðbeiningarrit Umhverfisstofnunar „Litlar vatnsveitur“ útg. júlí 2003. Sameiginlegt rekstrarfélag eigenda umræddrar lóðar og annarra innan nærliggjandi deiliskipulags sér um rekstur, viðhald og vöktun á vatnsbólinu.

### 1.7 Rafveita

Raflagnir eru í eigu Rarik og tengjast hverju húsi skv. teikningum. Lögð hafa verið idráttarrör fyrir rafmagn að lóðarmörkum í samræmi við gildandi reglur og meðmæli frá hlutaðeigandi veitustofnun.

### 1.8 Fráveita

Fráveitlagn verður lögð frá húsi í samræmi við „Leiðbeiningarit um minni fráveitur“ frá Umhverfisstofnun.

### 1.9 Sorp

Lóðarhafar skulu koma sorpi fyrir í gám á þar til gerðum grenndarstöðvum, sú næsta er staðsett við Landvegagöt við Þjóðveg 1.

### 1.10 Annað

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerð.

### SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:1000
  - Greinargerð
  - Kort sem sýna nærliggjandi deiliskipulag
  - Aðalskipulag Rangárþing Ytra 2016-2028
- Þéttbýlisuppráttur byggða

Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins.

Hnitaskrá		
Nr.	X	Y
1	440882.000	388195.000
2	440777.000	388209.000
3	440768.000	388089.000
4	440852.000	388061.000



Deiliskipulag við Múlaland			
Múlaland, 851 Landssveit			
Deiliskipulagsuppráttur og greinargerð			
VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
103715	A1	HLH/OMI	PEJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:1000 / 1:5000	11.12.2023		
SAMPYKKT:			
<b>TILLAGA</b>			