



DEILISKIPULAG, 1:1000



1. GREINARGERÐ

1.1. Inngangur

Deiliskipulagið tekur til Móhólts 1, L205150 og tveggja lóða úr landi nr. L233392. Deiliskipulagssvæðið er samtals 3,02 ha. Markmið deiliskipulagsins er að skilgreina tær lóðir á landi L233392 og skilgreina á þeim byggingarreiti fyrir vélageymslur og gripahús og skilgreina byggingarreit á lóðinni Móholt 1, L205150 fyrir íbúðarhús, baðhús og gestahús og bílskur auk almennra skipulagskilmála fyrir lóðirnar og skilgreina aðkomur að þeim. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu en skv. Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Aðkoma er frá Þykkvabæjarvegi.

1.2. Forsendur og staðhættir

Skipulagssvæðið liggur fyrir vestan Þykkvabæjarveg. Lóðirnar í landi Hrafnútófta 3 eru a. 1,00 ha og b. 0,42 ha. Lóðin Móholt 1 er 1,60 ha. Aðkoma að er frá Þykkvabæjarvegi. Samkvæmt vistgerðarkotlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er vistgerð á svæðinu tún og akurlendi.

1.3. Fornminjar

Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu. Finnist áður ókunnar fornminjar ber að tilkynna það til Minjastofnunar sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1.4. Náttúruvá

Náttúruvá á svæðinu er einn helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabættinu á Suðurlandi. Áhrif skjálftana eru mest næst uppstökum, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftabættu er nauðsynlegt að tryggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að undir þeim séu ekki séu sprungur eða misgengi.

1.5. Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli: „Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhæðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. stefnu um gæði og yfirbragð“

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Í kafla 2.3.1 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Skv. gr. 6.2 í skipulagsreglugerð 90/2013, q-ló þá er það svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fôðurframleiðslu. Heimilt er að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi.

Deiliskipulag Hrafnhólmi og Hrafnútóftir 3

Aðlagð deiliskipulag Hrafnhólma, L 233390 og Hrafnútófta 3, L 233391, samþykkt 8. 3. 2023, og auglýst í B. deild Stjórnartíðinda 18. 4. 2023.

1.6. Skilmálar

Með deiliskipulagi þessu eru tær lóðir, lóð A og lóð B, skilgreindar innan landa eignar nr. L233392 og afmarkaðir eru byggingarreitir innan lóða. Innan lóðarinnar Móholt 1, L205150 er afmarkaður byggingarreitur.

Lóð A úr landi L233392

Lóð A er 1,00 ha. Innan byggingarreits er heimilt að byggja vélageymslu og gripahús sem samtals eru allt að 2.000m². Hámarkshæð bygginga er 8m.

Lóð B úr landi L233392

Lóð B er 0,42 ha. Innan byggingarreits er heimilt að byggja vélageymslu og gripahús sem samtals eru allt að 400m². Hámarkshæð bygginga er 8m.

Móholt 1, L205150

Lóðin er 1,60 ha. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 400m² íbúðarhús, 60m² baðhúss og 150m² sambyggt gestahús og bílageymsla. Hámarkshæð bygginga er 7,5m

1.7. Vegir og aðkoma

Aðkoma að lóðunum er frá Þykkvabæjarvegi nr. 25. Akvegur er um Móholt 1 að Hrafnútóftum 3 og um Hrafnútóftir 3 að lóðum A og B.

1.8. Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifkerfi Rarik og að lagnir fylgi vegum. Leysuvatn verður fengið frá vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Frárennsl verður veitt í rotþró innan lóðar. Frágangur og gerð rotþróar skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar.

1.9. Hönnun bygginga

Húsgerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglur sem til greiða kunna að koma segja til um. Á aðaluppdráttum skal sína skipulag lóðar á aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóð. Mæliblöð sína stærð lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fyrirkomulag bilastæða, staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvæðir um inntök veltustofnana. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingareits eins og hann er sýndur á mælibláði.

1.10. Frágangur lóðar

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sínu sem snyrtilegustu svo ekki stafi hættu af búnaði eða munum innan þess né það sé óþrú til ama. Ekki skal láta lausamuni s.s. gáma standa tki lengri tíma innan lóðar án tilskilinnia leyfa. Lýsing skal vera lágstemd og lýsa beint niður.

1.11. Ofanvatn

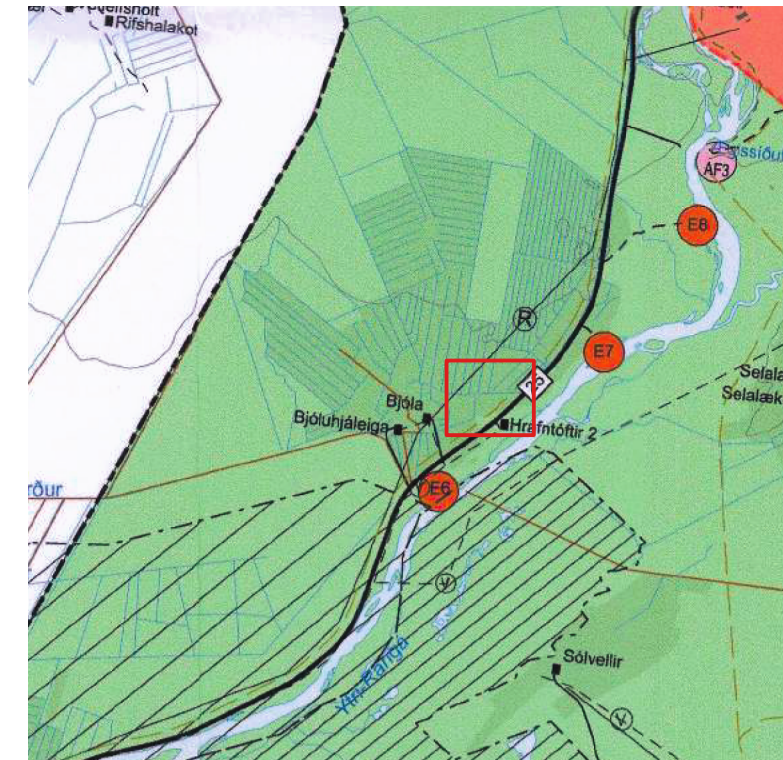
Ofanvatni af þökum og hörðu yfirborði niður í jarðveginn.

1.12. Brunavarnir

Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi slökkvibíla að vatni s.s. aðgengi að Ytri Rangá.

1.13. Sorp

Sorpgæmslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til sorpflökkunar sbr. reglugerð um meðhöndlun úrgangs 803/2023.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, mkv. 1:50.000

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐ
- BYGGINGAR / SKÝRING
- VEGIR / AÐKOMA
- BYGGINGARREITUR
- NUVERANDI BYGGINGAR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar þann _____ 20__ og í bæjarsjórn Mosfellsbæjar þann _____ 20__.

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

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__



KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Móholt 1 - Hrafnútóftir 2a

efni:
deiliskipulagsuppdráttur

mkv.:	teikn.:	ryni:	dag.:
1:1000	pm	pm	13.2.2024
verknr.:	teikn. nr.:	útgáfa:	síðast breytt:
24-01	30000		
bls.:	skrá:	24-01 deiliskipulag.vwx	

Fyrir: Éki skil máli af teikningu, aðeins málið stæfir en í gildi. Framkvæmdaði skil samþykki af máli 3 verkis.