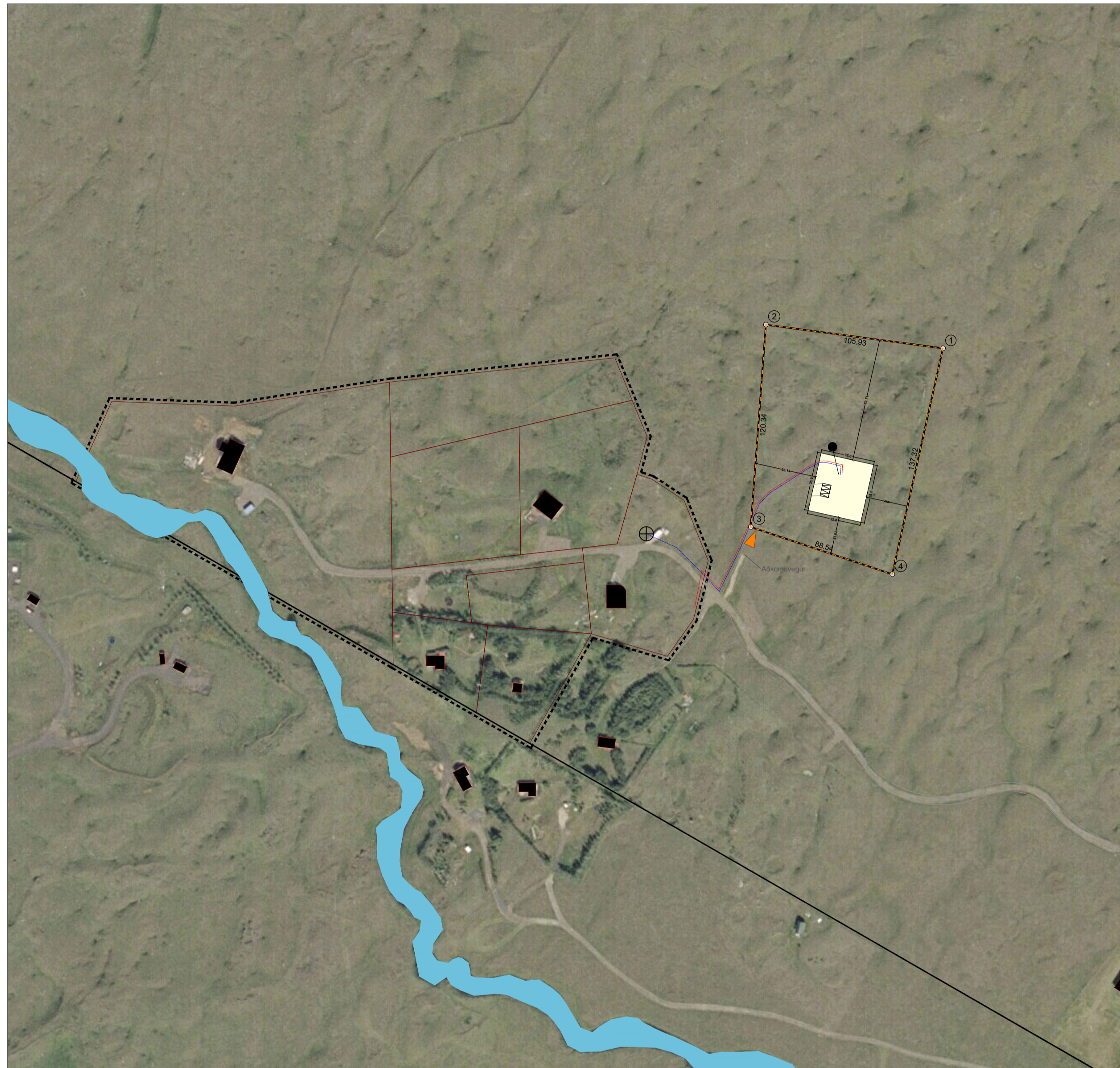


Deiliskipulag við Múlaland

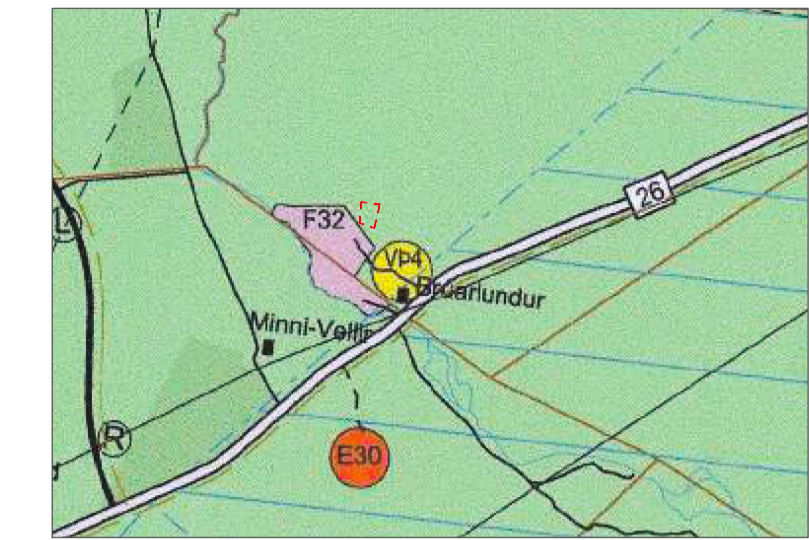


DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:500



Deiliskipulag og nærliggjandi deiliskipulag 1:2000

Sveitarfélagið Rangárþing Ytra



HLUTI AÐALSKIPULAGS Rangárþing Ytra 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Byggingareitur húss
- Núverandi byggingar
- Aðkoma að lóð
- Bílastæði til skýringar
- Vatnsveita
- Rafmagnsveita
- Rotbró til skýringar
- 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

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

GREINARGERÐ

Forsendur skipulags

Um er að ræða deiliskipulag á tæpu 1,3ha svæði sem tekið er úr landi Múla (L1649996) í 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 upp að, og skarast að hluta til við stærra frístundasvæðis í Aðalskipulagi sem inniheldur nú þegar 8 lóðir (sjá F32 í Aðalskipulagi RY, 2016-2028).

Stefna aðalskipulags

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Rangárþings 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 skipulagsyfirlöndum og er merkt sem frístundalóð. Í greinargerð aðalsk. kafla 2.2.2 um frístundabyggð, bls. 11, segir að á nýjum svæðum skulu lóðir vera á bilinu ½ - 1 ha, ljóst er að umrædd lóð fer 0,3 ha umfram gefin stærðarmörk. Deiliskipulag er í samræmi við Aðalskipulag þar sem hér er um staka framkvæmd að ræða, skv. grein 2.3.8 í Aðalskipulagi.

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 byggð 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 ef komið er að sunnan. Aðkomuvegurinn liggur áfram frá Brúarlundi heim að frístundahúsalóðinni. Sama aðkoma er samnýtt með öðrum eigendum sem tilheyra svæði F32 í Aðalskipulagi. Kvöð er á lóðum innan F32 um gegnumakstur að þeim lóðum sem vestar liggja. 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 bílastæði. Áætluð eru þrjú bílastæði innan lóðarinnar, staðsetning sem sýnd er á upprætti er leiðbeinandi. Flóttaleiðir frá lóðinni eru annað hvort eftir ofanlýstum aðkomuvegi út á veg 26, Landveg eða í vestur inn á fyrrneft svæði F32.

Fornleifar

Engar skráðar fornleifar eru á umræddu. Hafa skal í huga: Nú finnst fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finna 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 finnst 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 12.296m² að stærð, (nefna skal að skv. útgefnum hnitpunktum lóðar er lóðin 12.411m² að stærð. Notast er við tölur eins og skráð er í HMS gagnagrunnum). Lóðin er hnitsett í ISN93.

1.2 Byggingarreitur

Einn byggingarreitur er á lóðinni fyrir frístundahús, gestahús og/eða geymslur. Fjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum er 35m frá austri og suðri. Innan byggingarreitsins skal vera heimilt að byggja eitt frístundahús að hámarki 200m² að grunnfleti og gestahús að hámarki 90m² að grunnfleti.

1.3 Húsagerð og hæð húsa

Frístunda- og gestahús skulu vera úr viðurkenndum byggingarefnum og með mænisstefnu sem næst a-v eða þvert á þá frístundahús má vera 1-2 hæðir, mesta mænishæð mælt frá gólfplötu, skal ekki vera meiri en 7,5m. Gestahús mega vera á einni hæð, mesta mænishæð mælt frá gólfplötu er 4,5m.

1.4 Aðkoma og bílastæði

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 bílastæðum á lóðinni.

1.5 Frágangur lóða og girðing

Lóðin hefur hún þegar verið girt af. Lóðarhafa er heimilt að rækta hvers kyns trjágróður 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 24m djúpri borholu sem merkt er ML-05 og finna má á landi merktu L220206 í Deiliskipulagi (lóð merkt Múlaland F4). Dæluhúsið er neðanjarðar og frá því er neysluvatni veitt um 32mm PVC lög sem liggur um 150m. leið frá borholu og upp á byggingarreit (sjá lagnaleið á teikningu). Um vatnslíndina ML-05 er sett vatnsvernd og fer hún eftir ákvæðum reglugerðar nr. 796/1999 „Um varnir gegn mengun vatns sbr. reglugerð nr. 533/2001. Í reglugerðinni segir að umhverfis hvert vatnsból skuli ákarðað verndarsvæði sem skiptist í brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði. Í deiliskipulagi þessu er gerð grein fyrir brunnsvæði en að öðru leyti ekki tekið tillit til landfræðilegra aðstæðna vatnsbólans þar sem um lokað kerfi er að ræða. Ekki þykir ástæða til þess að skilgreina sérstaklega grann- og fjarsvæði vatnsverndar enda um borholu að ræða, lokað kerfi og ekki hætta á utanaðkomandi mengun. Brunnsvæðið skal vera algjörlega friðað fyrir

óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim, sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar. Heilbrigðisnefnd getur, þar sem þörf krefur, krafist þess að svæðið skuli girt mannheldri girðingu, sem sé minnst 5 metra frá vatnsbóli. Um eftirlit með gæðum vatns og verndarsvæðum þeirra fer skv. „Reglugerð um neysluvatn“ 536/2001 í lögum nr. 7/1998 „Um hollustuhætti og mengunarvarnir“. 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 vatnsbólunum.

1.7 Rafveita

Rafagnir 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

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

1.9 Sorp

Lóðarhafa skulu koma sorpi fyrir í gám á þar til gerðum grenndarstöðvum, sú næsta er staðsett við Landvegamót 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 1:500
 - 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 Landsveit
Deiliskipulagsuppráttur og greinargerð

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
	A1	HLH / HRB	HRB
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:500 / 1:2000	27.03.2023	---	
SAMPYKKT:	TILLAGA		