



SKÝRINGAR	
	Landamerki
	Byggingarreitir
	Veghelgunarsvæði Vegagerðarinnar
	Sorp og flokkun
	Útivistarsvæði
	Hæðarlínur
	Mænisstefna
	Akvegir
	Göngustígur
	Eldri lóð
	Flóttaleið vegna kjarrelda

Deiliskipulagsuppráttur mkv 1:2500

Greinargerð
1 Forsendur

1.1 Skipulagsmál og staðhættir

Skipulagssvæðið nær yfir norðursvæði Haukadalss sem er norðvestan Stekkjatónsflatar. Svæðið er hæðótt og kjarri vaxið landsvæði og er um 15,5 hektarar að stærð. Svæðið er skilgreint frístundasvæði F-46 í Aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2016-2028 og var deiliskipulagt sem slíkt árið 1996. Aðkoma að svæðinu er um Þingskálaveg (vegur 268) og vegtengingum fjólgar ekki. Eldra deiliskipulag fyrir svæðið nær yfir suður- og norðursvæði Haukadalss en deiliskipulag þetta nær aðeins til norður svæðisins og er því uppfærsla á þeim hluta eldra deiliskipulagsins.

Breyting deiliskipulagsins tiltekur nýja lóð, með landnúmer 219700 ásamt því að tiltaka tvo nýja byggingareiti innan þeirrar lóðar.

1.2 Samræmi við Aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem frístundabyggð og samræmist deiliskipulag þetta Aðalskipulagi, að öllu öðru leyti en því að tvær lóðir innan þess eru meira en hektari að stærð.

1.3 Skipulagsgögn

- i. Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2500
- ii. Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:7000 sem sýnir samhengi við næsta nágrenni
- iii. Afstöðumynd (ekki í kvarða) sem er hluti af Aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2016-2028
- iiii. Greinargerð þessi

Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir kortagrunni frá Loftmyndum, hnitakerfi ISNET93

2 Skipulags og byggingarskilmálar

2.1 Lóðir og lóðarstærðir

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 14 lóðum undir frístundabyggð, þar sem L219700 hefur verið bætt við. Lóðirnar verða af stærðinni 0,51-1,6 ha.

2.2 Húsastærðir og almennir skilmálar

Byggingarreitir eru skilgreindir og málsettir á deiliskipulagsupprætti. Hús skulu standa innan byggingarreits. Samkvæmt stefnu Aðalskipulags skal nýtingarhlutfall lóða á frístundasvæðum ekki vera herra en 0,03, en lóðir innan skipulagssvæðis eru misstórar og til að gæta jafnræðis gilda sömu skilmálar um allar lóðir.

Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja tvö íveruhús, sumarhús og gestahús, samtals allt að 200 fm en þar af má gestahús vera 60 fm að hámarki. Að auki er heimilt að byggja aukahús á lóð skv. gr 2.3.5 í byggingarreglugerð 112/2012 innan byggingarreits lóðar. Hús skulu vera einlyft en heimild er fyrir svefnlofti eða rishæð ef aðstæður leyfa. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og skal leitast eftir því að fella húsins eins vel að landi og kostur er. Mænisstefna er skilgreind á deiliskipulagsupprætti, en hún skal vera 117 gr. á lóðum 1-2 og 127 gr. á lóðum 3-14. Efnis og litaval er frjáls en mælt er með jarðlitum sem falla vel að umhverfinu, sérstaklega á þökum. Forðast skal ljósmengun með áberandi útlýsingum.

2.3 Vegir, aðkoma og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er áfram frá Þingskálavegi (vegur 268) sem er tengivegur. Fyrir á svæðinu eru vegir að frístundalóðum en lóðarhafar skulu sjá um að leggja bílastæði og vegtengingar að húsum sínum. Bílastæði skulu vera innan lóða, að lágmarki 2 og að hámarki 4 á hverri lóð.

2.4 Gisting og útleiga til ferðamanna

Innan frístundabyggðarinnar er heimilt að vera með gistingu í flokki I og II skv reglugerð nr. 1277/2016 (4.gr liður b) enda hafi starfsemin tilskilin leyfi og samþykki hafi fengist hjá öðrum lóðarhöfum svæðisins.

2.5 Brunavarnir

Burðarhæfni vega innan svæðisins verði 30 tonn. Slökkvivatn skal vera aðgengilegt og staðsett í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu. Gert er ráð fyrir að flóttaleið frá lóðum 8-14 verði um göngustíg niður að Þingskálavegi og frá lóðum 1-7 um götu og göngustíg til suðurs. Samkvæmt Aðalskipulagi skulu landeigendur eða félag sumarhúsaeigenda vinna viðbragðsáætlun fyrir frístundasvæðið í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

2.6 Raf, vatns – og fráveitur

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi Rarik. Neysluvatns er aflað með vatnsveitu frá Haukadale en samningar eru til staðar við landeigendur. Frárennisli skal veitt í rotþrær. Fjölda rotþræa skal haldið í lágmarki og ef kostur er skal samnýta þær. Rotþrær skulu vera innan byggingarreita og gott aðgengi losunarbíla tryggt. Allur frágangur rotþræa verði í samræmi við byggingarreglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólp.

2.7 Sorp

Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagssins hverju sinni. Sorpgámar verða staðsettir á málbikuðu plani við gatnamót aðkomuvegs og Þingskálavegs. Staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

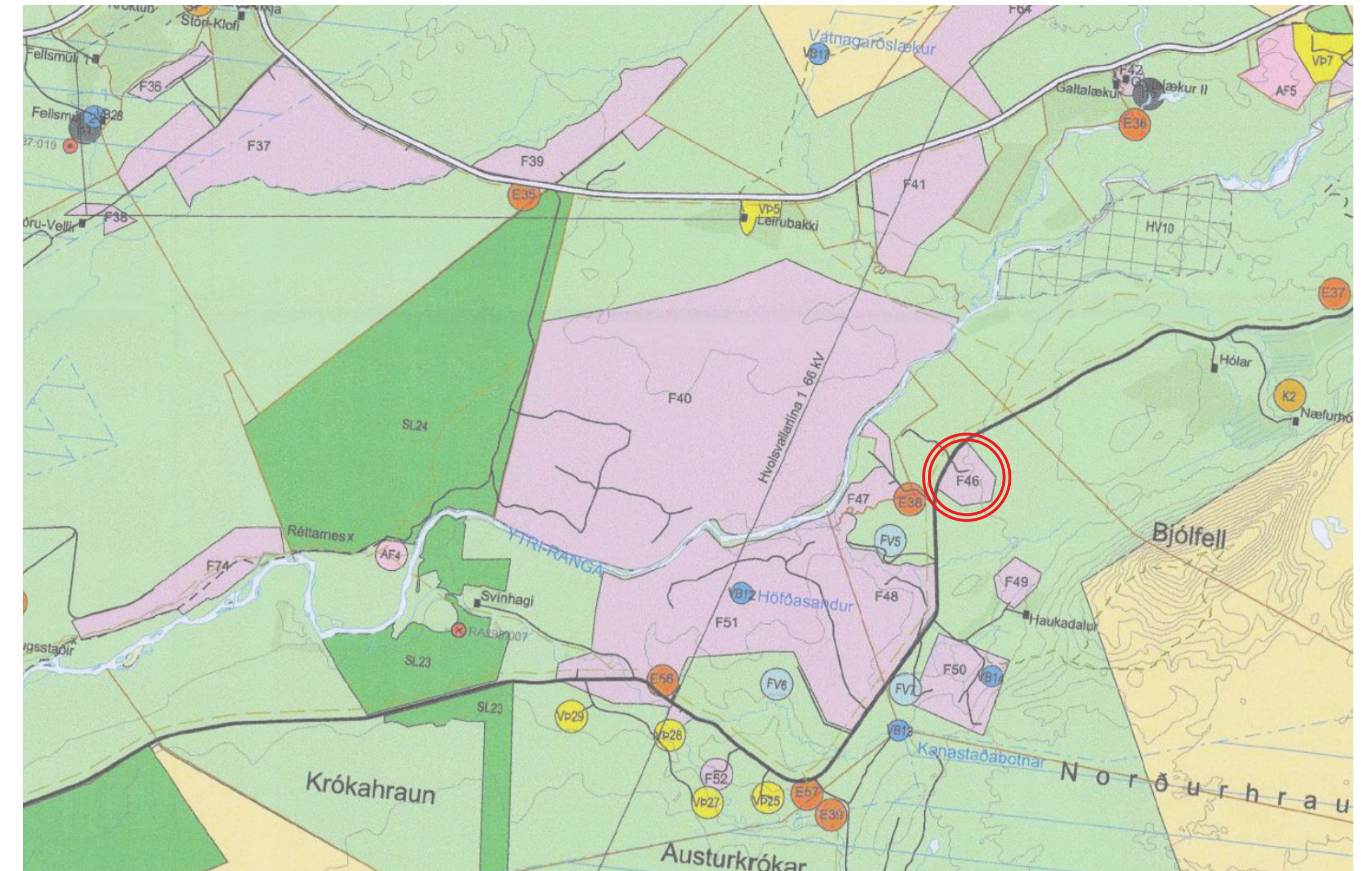
2.8 Girðingar, gróður og leiksvæði

Óheimilt er að girða hverja lóð fyrir sig en gróðursetning limgerðis, birkikjarrs eða annars gróðurs er heimil. Forðast skal þó að gróðursetja hávaxnar tegundir eins og ósp og greni nálægt lóðarmörkum eða þar sem þær geta skyggt á útsýni nærliggjandi lóða. Við gróðursetningu skal hafa í huga að gróður sé ekki of samfelldur vegna hættu á gróðureldum.

Sameiginlegt útivistarsvæði til leikja og samveru verður á milli aðkomuvegan- na tveggja og göngustígur tengir leiksvæðið við nærliggjandi lóðir.

2.9 Minjar

Engar þekktar forn – eða náttúruminjar eru á svæðinu.



Skipulagssvæðið sýnt á upprætti Aðalskipulags Rangárþings Ytra 2016-2028. Ekki í kvarða



Skýringaruppráttur mkv. 1:7000

Samþykktir

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings Ytra þann _____ 2023.

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____

Auglýsingin um gildistöku skipulagsins var birt í Stjórnartíðindum þann _____

Rangárþing Ytra HAUKADALUR Tillaga að deiliskipulagi	Mælikvarði: 1:2500 Bláðstærð: A1 Hnitakerfi: ISN93 Dagsetning: 24.04.23
Samþykkt:	
	Steinn Baldursdóttir Landslagsarkitekt B.Sc