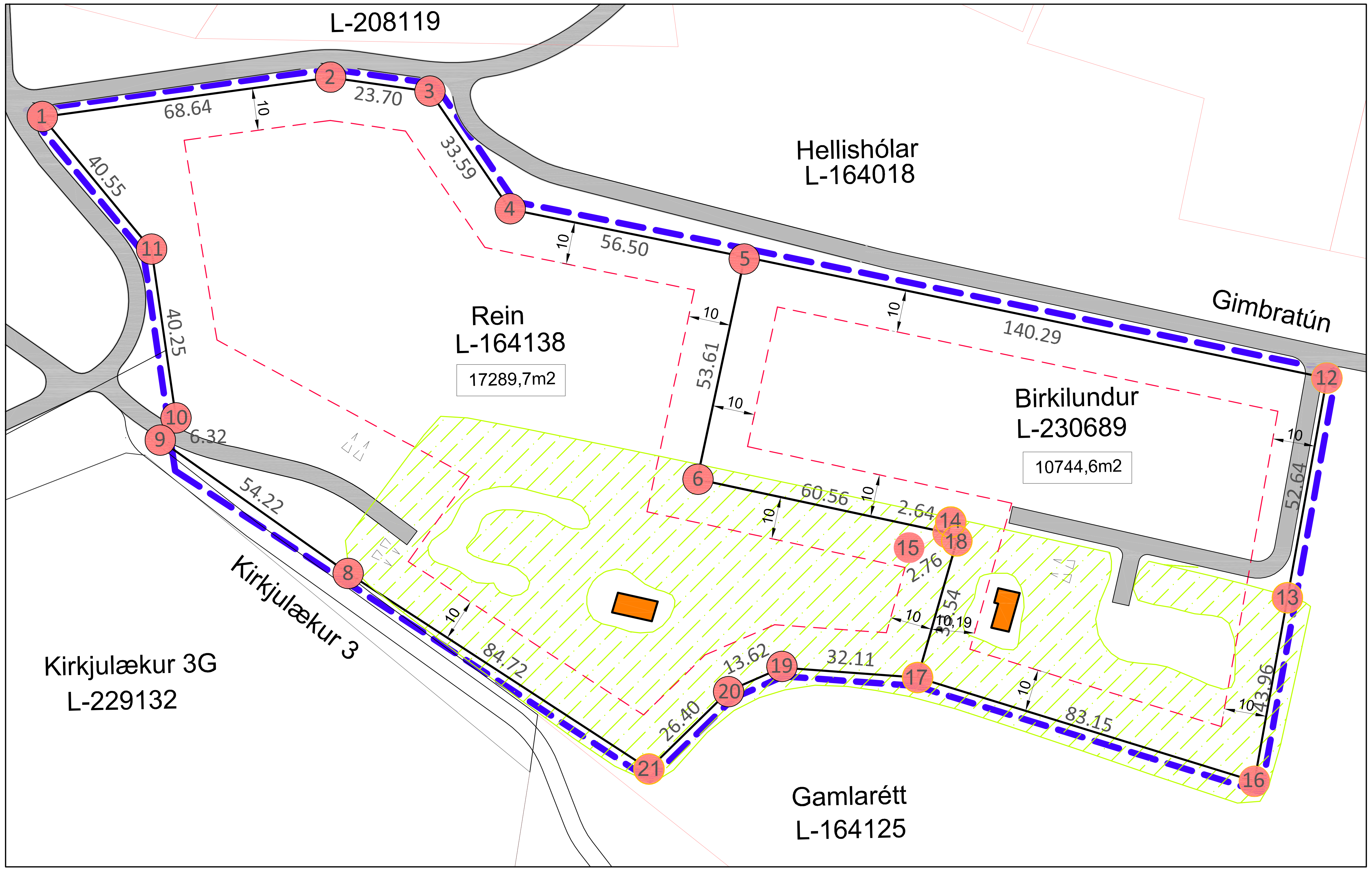
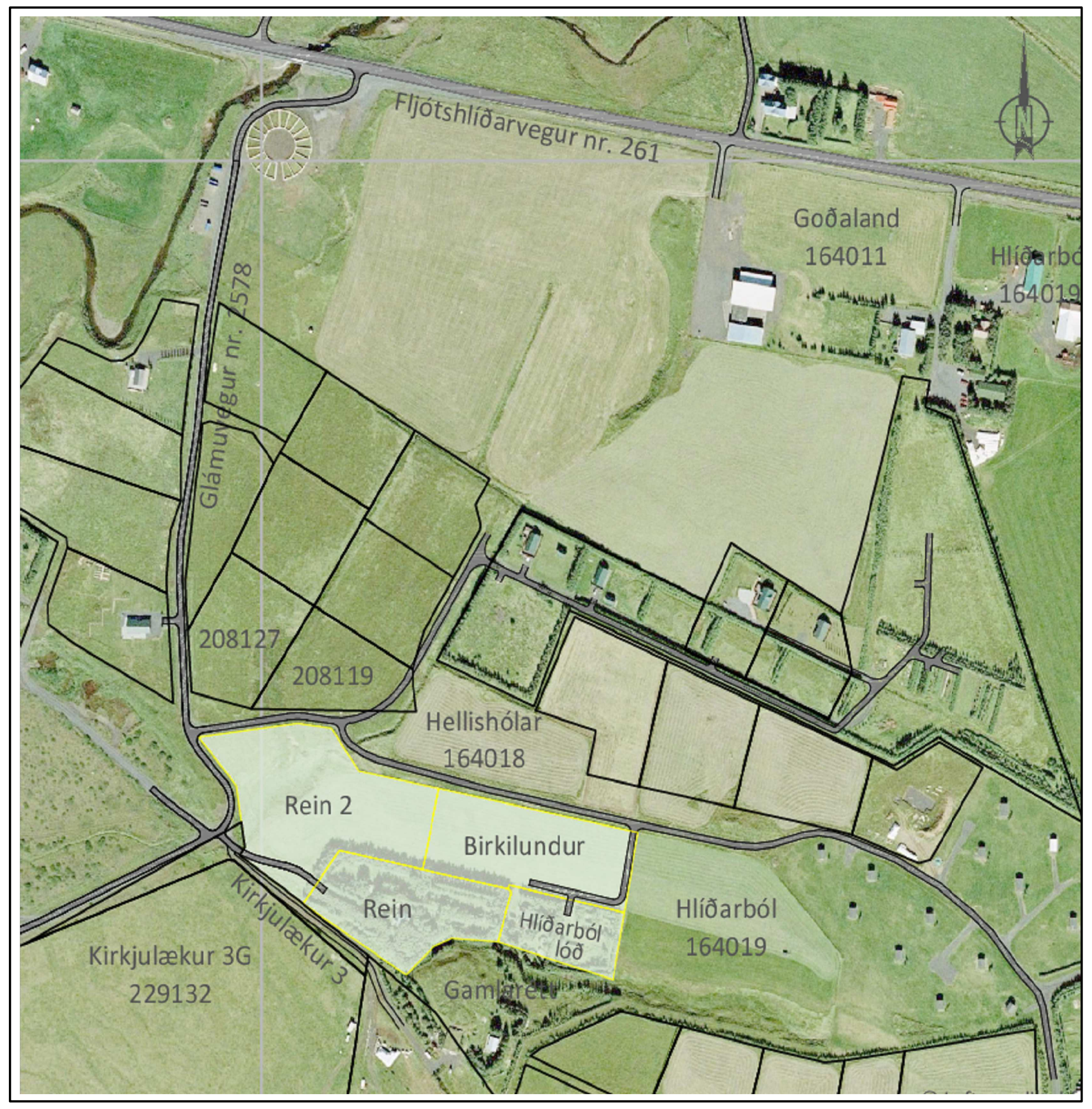
RANGÁRÞING EYSTRA - HLÍÐARBÓL LÓÐ, REIN Í FLJÓTSHLÍÐ - DEILISKIPULAG



Deiliskipulag, mkv 1:1000.

HNITASKRÁ		
Nr.	Austur	Norður
1	447957.03	358626.72
2	448025.05	358636.00
3	448048.51	358632.68
4	448067.44	358604.94
5	448122.82	358593.71
6	448111.60	358541.28
7	448053.91	358553.75
8	448029.19	358519.14
9	447984.94	358550.47
10	447988.62	358555.60
11	447982.82	358595.43
12	448260.17	358565.12
13	448250.85	358513.31
14	448171.44	358531.18
15	448170.82	358528.61
16	448243.08	358470.05
17	448163.61	358494.51
18	448172.85	358526.75
19	448131.58	358496.82
20	448119.10	358491.38
21	448100.21	358472.95



Skýringarmynd, ekki í kvarða. (fyrir sameiningu lóða)

GREINARGERÐ

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til um 2,8ha landsvæðis sem inniheldur 2 íbúðarhúsalóðir, þ.e. Birkilund L-230689 og Rein L-164138. Lóðin Birkilundur er sameinuð lóðinni Hlíðarból lóð, L-164126 og fellur því sú lóð út. Lóðin Rein er sameinuð lóðinni Rein 2, L-164138 og fellur því sú lóð einnig út. Afmörkun lóða er skv mælingu sem framkvæmd var af verkfræðistofunni EFLU þann 7 október 2019.

Landsvæðið afmarkast af Hellishólum til norðurs, Hlíðarbóli til austurs og Kirkjulæk 1, Kirkjulæk 3 og Gömlu rétt til suðurs.
Deiliskipulag þetta er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024.

Aðkoma að svæðinu er um Fljótshlíðarveg (261) og síðan til suðurs Glámuveg nr .2578.

Lóðin Rein er skráð íbúðhúsarlóð og verður slík áfram.
Lóðin Birkilundur var skráð frístundalóð en verður nú íbúðarhúsalóð.

Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf og landskiptargögnum sem gerð voru af verkfræðistofunni EFLU.

1. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 sem sýnir lóðarmörk,núverandi hús, hnitapunkta, byggingarreiti og afstöðu til vega.
2. Skýringarmynd, ekki í mælikvarða sem sýnir tengingu við þjóðveg, afstöðu til nærliggjandi byggðar.
3. Afstöðumynd sem sýnir hluta úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra.

Staðhættir og aðstæður

Landssvæðið er flatlent og í raun tvískipt gróðurlega séð. Báðar lóðirnar eru sléttlend gróðurvaxið trjábelti á nyrðri hluta lóðar en annað svæði á lóðunum er sléttlend grasivaxin slétta.
Land allt er vel gróið.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að lóðunum er af Suðurlandsvegi í Hvolsvelli um Fljótshlíðarveg 261 og til suðurs um Glámuveg nr. 2578. Að lóð Birkilundar liggur vegur af Glámuvegi að lóðum í landi Hellishóla og er aðkomuvegur af honum inn á Birkilund. Kvöð er á jörðinni Hellishólum um aðkomu að lóðinni.
Aðkoma að nýrri og stærri lóðar Rein er af núverandi aðkomuvegi að Rein. Bílastæði verða innan hverrar lóðar.

Mannvirki

Tvenn mannvirki eru á svæðinu sem sýndir eru á skipulagsuppdrætti. Á lóð Birkilundar er 50m2 sumarhús og á lóð Rein er íbúðarhús frá fyrri tíð að stærð 46,4m2.

Náttúruvá

Ef um gos í vesturhluta Kötlu er um að ræða, er möguegt að svæðið verði fyrir áhrifum hlaupavatns (umsögn Veðurstofu Íslands við lýsingu aðalskipulagsbreytingar svæðisins, dags. 19.2.2021) Komi til náttúruhamfara þá eru í gildi viðbragðsáætlanir sveitarfélagsins sbr. gr. 5.4.2 í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024.

Fornminjar

Aðalskráningu fornminja í Rangárþing eystra er ekki lokið. Sunnan við skipulagssvæðið, norðvestan við húsið Gömlurétt, er gömul rétt. Fá þarf fornleifarfræðing á svæðið til þess að gera könnunarskurði áður en farið verður í framkvæmdir á því svæði innan byggingarreits sem liggur að gömlu réttinni. Þó er bent á að umrædd gamla rétt er öll utan við fyrirhugað deiliskipulagssvæði. Einnig er nú þegar búið að raska því svæði innan fyrirhugaðs deiliskipulags sem liggur að gömlu réttinni, með þéttum trjágróðri. Komi í ljós áður óþekktar minjar, skal stöðva framkvæmdir án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands í samræmi við lög um menningarminjar nr.80/2012.

Vatnsveita

Svæðið tengist vatnsveitu Kirkjulækjarhverfis sem er einkarekin. Lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í vegum og stígum að svo miklu leyti sem hægt er.

Frárennsli

Frárennsli frá húsunum verður leitt í rotþró/hreinsivirki í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda. Gert er ráð fyrir að rotþrær verði staðsettar á lóðarmörkum.
Frágangur á fráveitu á að vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Rafveita

Rafmagn kemur úr spennuvirki við Hellishóla. Lögnum fyrir fyrir skal komið fyrir í vegum og stígum að svo miklu leyti sem hægt er.

SKIPULAGS OG BYGGINGARSKILMÁLAR

1. Hámarks byggingarmagn samtals á lóð er 600m2. Öll mannvirki á lóð skulu vera innan byggingarreits. Íbúðararhús mega vera 1. hæð + ris ásamt bilageymslu stakri eða sambyggðri og gestahús allt að 80m2. Leyfilegt er að byggja geymslu / skemmu á lóð en samanlagt byggingarmagn eins og áður segir er ekki leyfilegt yfir 600m2. Fjöldi húsa á lóð má vera alls 6 hús. Mænishæð má vera allt að 6,5m mælt frá gólfplötu í mæni. Hús skulu vera á steyptum grunni. Mænisstefna og þakform er gefið frjálst.

Lóð	stærð lóðar	heimilt byggingarmagn	Núverandi byggingar skv Þjóðskrá í m2
Birkilundur	10745m2	600m2	50m2
Rein	17290m2	600m2	46,4m2

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

SAMÞYKKTIR:

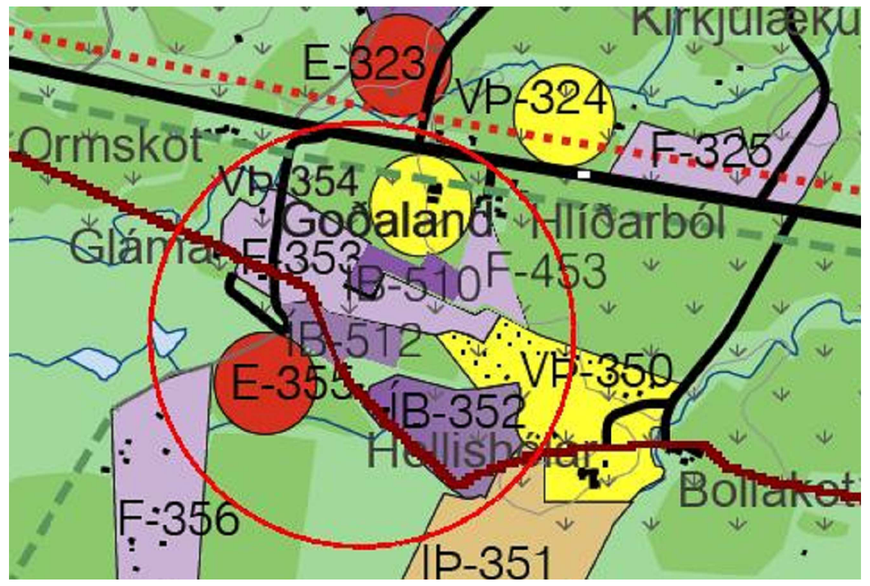
Deiliskipulag þettasem auglýst hefur verið skv. 1.mgr.41.gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá ____________________________

Var samþykkt í sveitastjórn Rangárþing Eystra

þann_____________________________20...

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann___________________20...



Aðalskipulagsuppdráttur Rangárþings eystra 2012-2024. Ekki í kvarða.

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN SKIPULAGSREITS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- 10000m2 STÆRÐ LÓÐAR
- KVÓÐ UM BÍLASTÆÐI
- NÚVERANDI HÚS
- TRJÁBELTI/GRÓÐURSVÆÐI
- 5 HNITAPUNKTAR
- VEGUR
- 32.11 MÁLSETNING LÓÐA

ARKITEKTASTOFAN AUSTURVÖLLUR
FLÚÐASEL 66, 109 REYKJAVÍK Sími:698-6930 arkaust@mmedia.is

KRISTJÁN BJARNASON
BYGG.FR. BFÍ s: 698-6930
Kt: 120369-5479

NAFN SVEITARFÉLAGS	RANGÁRÞING EYSTRA
NAFN BYGGÐAR Í LANDI LÖGBÝLIS	HLÍÐARBÓL Í FLJÓTSHLÍÐ
SIGN:	

MÆLIKV:	VERK NR:	TEIKN NR:
1 : 1000	S-350	S-1