

# Hólmaflöt

## Deiliskipulag



Rangárþing eystra



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1500

### INNANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir lóð Hólmaflöt (L228971) í Rangárþingi eystra. Skipulagið tekur til 1 ha svæðis sem liggur að jörðunum Hólmasel 1 og Steinmðarbæ. Markmið deiliskipulagsins er að afmarka byggingarreið fyrir ibúðarhús og fristunda-/gestahús og skilgreina nýja aðkomu. Aðkoma að lóðinni er frá afleggjara sem liggur frá Dimonarvegi. EKKI er til deiliskipulag af svæðinu en skv. Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 - 2024 er landið skilgreint sem landbúnaðarland.

### FORSENDUR OG STADHÆTTIR

Lóðin Hólmaflöt sem tekin er úr jörðinni Steinmðarbæ í Rangárþingi eystra er norðan við Þjóðveg 1. Skráð stærð lóðarinnar er 1 ha. Aðkoma að lóðinni er um nýjan afleggjara sem liggur frá Dimonarvegi. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu auravist sem er metin með miðlungs verndargildi og græsingjavit, sem er metin með hatt verndargildi. Hafa skal í huga nákvæmni vistgerðakorta, sem miðast við kvarða í 1:25.000 eða minni.

### FORMINJAR

Engar forminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu en minjar eru skráðar á Hólmaflöt. Finnist áður oknumar forminjar ver að tilkynna fundini til Minjastofnunar svo flijott og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### NÁTTÚRUVÁ

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stóra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltnu í Suðurlandi. Skjálftarnir verða stækast næst skjálftamíðum, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt eftir hyggja sértaklega vel að undirstöðum bygginga og gaeta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stalar undir sökkum.

### TENGSL VIB AÐRAR ÁÆTLANIR

Landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsáætlanir eru staðsettning og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefum, landslagi og staðháttum. Um leid verði gætt að hágkvænni varðandi samgöngur og veitir og að byggð gangi ekki að óþróðu á svæði sem eru verðnætt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag fristundabyggðar verði almennt miðað að afmórkudum en samfellið fristundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útveru um leið og gætt er að því að fristundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða vökvað svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðafokun verði lögð til grundvallar skipulagsáætlunar“.



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

### Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifarferi RARIK og að lagnir fylgi vegum.

Neysluvatn verður fengið úr borholu innan lóðarinnar.

Færeinsli verður veitt í hreinsvirki innan skipulagssvæðis og er leiðbeinandi staðsetning þeirra á upprætti. Frágangur og gerð hreinsvirkis og frárennsilsagna skal vera í samræði við Heilbrigðisefrifilt Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um frátevu gildir reglugerð um frátevit og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### Sorp

Í eða við byggangi skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpláttum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera bannig að aðgengi sé gott. Sorpdirð fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### ALMENNIR - SKILMÁLAR

#### Hönnun og upprætti

Húsgæðir eru fyrjalsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Áðalupprættum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreið húsa, fjöldi bilastæða á lóð, staðsettningu og hæðir á frárennsls- og vatnslognum svo og kváðir um innótt veitustofana.

Allir meginhlutir húsu skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði.

#### Frágangur lóðar

Pess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþrófu. Landeigandi skal halda landi sem snytilegustu so engin hættu stafi af búnandi eða munum innan þess né sé örðum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Lýsing skal vera lágstemicdum og ljósið beint niður.

#### Ofanvatn

Bent er að þann kost að veita vatni af húspókum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpuðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatn í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smárn saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnlið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðunum.

### MÁLSMEDFERD OG UMSAGNARAÐILAR

Deiliskipulagið er unnið í samræði við verkkaupa og sveitarfélög.

#### Skipulagsferli

Deiliskipulagstilagan er unnið og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstilagan verði kynnt og samþykkt til aðgengi í febrúar 2022. Leitad verður umsagna helstu námsáraðila á auglýsingatíma s.s. Minjastofnunar, Brunavörum Rangárvallasýslu og Heilbrigðisefrifilt Suðurlands.

### SAMPYKTIR

Deiliskipulagið þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_ og í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

f.h. Rangárþing eystra

Deiliskipulagið öðlaðist gildi í b-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

### SÍKLAGRUNNAR

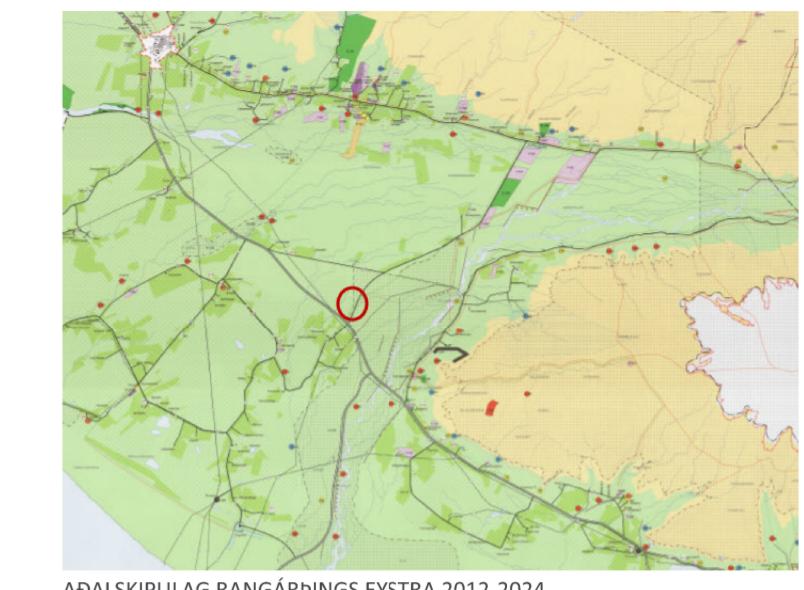
Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulaguppdráttur 1:1500
- Greinargerð

Skipulagssvæðum er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins

N

0



### SKÝRINGAR

	Mörk deiliskipulagsreits
	Lóðarmörk skv. Þjóskrá Íslands
	Hæðarlínur
	Lóð
	Byggingareitir húsa
	Núverandi byggðar
	Nýjar byggðar - til skýringar
	Aðkoma að lóð
	Bílastæði til skýringar
	Gróður til skýringar
	Vegir
	Veghelgunarsvæði - 15m
	Hreinsvirki - leiðbeinandi staðsetning
	Lóðarstærð
	Vatn

**EFLA**

Hólmaflöt  
Rangárþing eystra  
Deiliskipulag

VERK: BLADSTÆRD: UNNIÐ: RÝNT:  
9401-001 A2 MMR ÁJ

MÆLIKVARÐI: DAGS: DAGS.BREYT:  
1:1500 20.01.2022

SAMPYKT:

**TILLAGA**