

ÚR SAMÞYKKTU AÐALSKIPULAGJ 2012-2024



NÚVERANDI ÁSTAND 1:5000



NÚVERANDI ÁSTAND



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI - YFIRLITSMYND

mkv. 1:500 m.v. A1



SKÝRINGARMYND

mkv. 1:1000

**GLÆSISTADIR - deiliskipulag fyrir íbúðarhús**  
Landnúmer L163944  
Staðgreinir 8613-6-00040000

Deiliskipulag þetta er fyrir byggingarreit fyrir nýtt aðflutt íbúðarhús (færanlegt hús) á jörðinni Glæsistadir í Rangárþingi Eystra. Mörk deiliskipulagsins umlykja ca. 0,8 ha. lands og byggingarreitir undir nýtt íbúðarhús sbr. deiliskipulagsuppdráttur austan við núverandi íbúðarhús. Samkvæmt staðfestu aðalskipulagi Rangárþings Eystra er land nr. 163944 skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Glæsistadir er jörð í byggð/ábúð.

Deiliskipulag þetta afmarkast við skurð meðfram suð-austur hlíð reits, heimreið að norð-vestanverðu, og málsettum deiliskipulagsmörkum eftir öðrum hljóðum sbr. uppdráttur. Landið er í ríkiseign, og er skipulagið unnið fyrir ábændur af Glámu-Kími - Arkitektum Laugavegi 164 ehf. Deiliskipulagið samræmist gildandi aðalskipulag sveitarfélagsins Rangárþing Eystra 2012 - 2024.

**NÚVERANDI ÁSTAND**

Svæðið er skilgreint landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Á jörðinni eru nú þegar einbýlishús, fjös, fjárhús og hlóður og véla- og verkfærageymsla. Afstöðumynd af húsum kemur fram á skipulagsuppdrátti.

Aðkoma að jörðinni er frá þjóðvegi nr. 252 sem er tengivegur. Rafmagnsveita er um jarðstreng RARIK, og neysluvatn frá vatnsveitu sveitarfélagsins. Kynt er með rafmagni. Fráveita fer í sameiginlega rotþró sem staðsett er suð-austan við núverandi íbúðarhús. Fráveita nýbygginga á löðinni fer í sameiginlega rotþró.

Aðalskráningu forminja er ekki lokið í Rangárþingi eystra. Ekki er vitað til þess að forminjar sé að finna á svæðinu. Ef við framkvæmdir, koma fram áður óþekktar fornleifar skal haft samband við Minjavörð Suðurlands / Minjastofnun Íslands sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, og framkvæmdir stöðvaðar uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

**MARKMIÐ**

Markmið deiliskipulagsins er sníða ramma utanum aðflutt íbúðarhús, og þar með að móta heildstæða mynd af uppbyggingu á jörðinni og staðsetningu grunninnviða. Skilgreindir eru byggingarheimildir til að efla starfsemi á svæðinu. Í samræmi við stefnumörkun í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Rangárþing Eystra. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis fyrir fasta íbúa og starfsfólk sem býr í lengri og skemmi tíma á staðnum.

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir íbúðarsvæði: Í kafla 3.2 um landnotkun á íbúðarsvæðum segir: „Þróun byggðar og skipulag nýrra íbúðarsvæða mótist af hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri þjónustukerfa og göðum tengslum við miðlæga þjónustu.“  
- Skipulag íbúðarlóða og bygging íbúðarhúsa verði heimil á bújörðum/lögþýlum samkvæmt ákveðnum reglum í aðalskipulagi sveitarfélagsins.  
- Íbúðarsvæði (fleiri en 3 hús) í dreifbýli skal fyrst og fremst vera í tengslum við atvinnustarfsemi á viðkomandi svæði.“

Í kafla 4.3.1 um íbúðarhús á bújörðum segir enn fremur: „Heimilt er að afmarka löðir og reisa íbúðarhús á bújörðum auk þeirra íbúðarhúsa sem tilheyra búrekstrinum, samkvæmt ákveðnum reglum í aðalskipulagi sbr. kafla 4.17, landbúnaðarsvæði. Uppbyggingarheimildir eru m.a. háðar stærð jarða. Ný íbúðarhús skulu, eftir því sem við verður komið, nýta sömu heimreið og viðkomandi jarð og vera í ákveðnum tengslum og samnengi við aðra byggð. Markmiðið er að ekki verði fjölföld tengingum við þjóðveg, að þjónusta við ný hús tengist beinni þjónustu sem þegar er veitt og að nýjum húsum verði komið fyrir í samræmi við byggingarhefðir og yfirbragð sveitarinnar. Forðast skal stök hús á viðavangi. Allar nýbyggingar skulu vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag.“

**BYGGINGARSKILMÁLAR**

Innan byggingarreits B1 er heimilt að byggja íbúðarhús á einni hæð með rísi ásamt bílskúr. Heildarbyggingarmagn innan byggingarreits B1 getur verið allt að 300 m<sup>2</sup>. Mænishæð íbúðarhúsa getur verið allt að 8,5 m m. v. gólfkóta.

Gólfkóti skal vera a. m. k. 0,2 m yfir aðliggjandi landi. Óheimilt er að hafa kjallara í íbúðarhúsum. Haft skal samráð við minjavörð ef framkvæmdir ógna minjum eða verða innan helgunarsvæðis minja. Mænistefna er eins og kemur fram á skipulagsuppdrátti. Efnisval skal vera vandað. Gerð og útlit bygginga falli sem best að umhverfinu og vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu.

**NÁTTÓRUVA**

Eyjafjalajökull er virk eldstöð. Í gildi er viðbragðsáætlun fyrir sveitafélagið sbr. aðalskipulag sveitarfélagsins.

**ALMENNT**

Um byggingarreit á skipulagssvæðinu gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulags- og byggingarlög, byggingarreglugerð, skipulagsreglugerð og lög um brunavarnir.

Húsagerð og efnisval skal samræmast heildaryfirbragði staðarins. Frágangur umhverfis hús skal falla vel að landinu. Útlit og efnisval skjólveggja skal samræma yfirborðsfrágangi húsa.

Ekki eru fyriræmi um húsagerðir að öðru leyti en því sem skipulagsuppdráttur, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir kveða á um.

Á aðaluppdráttum skal sýna aðkomu og bílastæði, landhæð við hús og við aðkomu, skjólveggi og annað það sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirka, sbr. fyriræmi byggingarreglugerða.

**BYGGINGARREITIR**

Byggingarreitir eru taknaðir með brotnum línum. Byggingarreitir eru víðir og leyfa nokkurt svigrúm í uppbyggingu en óheimilt er að fullnýta þá. Stærðartakmörk eru í fermetrum. Fjöldi hæða innan húsa er tillgrenndur. Byggingarreitir standa innan byggingarreta, þó mega minniháttar byggingarhlutar s.s. skyggni, reykháfar, tröppur og útskotsgluggar ná út fyrir byggingarreit.

**BYGGINGARREITUR B1:**

Reiturinn er ætlaður undir íbúðarhús. Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr á einni hæð með rísi. Hámarksþéttleiki bygginga miðast við 8,5 m frá jörðu, sbr. kennisnið. Hámarksbyggingarmagn á byggingarreitnum er 300 m<sup>2</sup>.

**BÍLASTÆÐI**

Staðsetning bílastæða sem sýnd er á skipulagsuppdrátti er leiðbeinandi.

**SORÞGEYMSLA OG FLOKKUN:**

Sorþgeymsla og flokkun verður komið fyrir skv. uppdrátti, staðsetning er bindandi. Gírdra skal í kringum sorþflokun með skjólveggjum og gróðri. Útlit og efnisval skjólveggja skal samræma yfirborðsfrágangi húsa. Gera skal ráð fyrir að hægst sé að bregðast við hugsanlegum fyrirmælum um sorþflokun (þ.e. að láttum fjölgi).

**GÖGN**

Skipulagið er unnið ofan á loftmynd frá Korta- og teikningavef Rangárþings eystra og upp-mælingu á staðnum.

**VEITUR**

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfum raf- og vatnsveitu. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Fránæmsli verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera vandaður, sbr. einnig reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Leitast skal við að samnýta hreinsivirki innan hvers byggingarreit eftir því sem við verður komið og tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Möguleg staðsetning hreinsivirka er sýnd á uppdrátti. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

**SKÝRINGAR;**

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR / HÆÐIR HÚSS
- NÚVERANDI BYGGING
- SORÞGEYMSLA / FLOKKUN
- DÆMI UM NÝBYGGINGU
- BÍLASTÆÐI staðsetning ekki bindandi
- AKVEGUR
- GRÓÐUR staðsetning ekki bindandi
- ROTÞRÓ

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með slóari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárþings eystra

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

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

**ÖLL MÁL SKAL SANNEYNA Á VERKSTAÐ ÁÐUR EN SMÍÐI HEFST**

Áni Kjartansson arkitekt FAI	kf: 040352-3099
Bjarni Bjarnar Jónsson arkitekt FAI	kf: 020464-6509
Jóhannes Þóroddsson arkitekt FAI	kf: 121057-6039
Sigþórn Kjartansson arkitekt	kf: 121258-2269
Sigrútur Halldórssón arkitekt FAI	kf: 100857-2009

**GLÆSISTADIR**

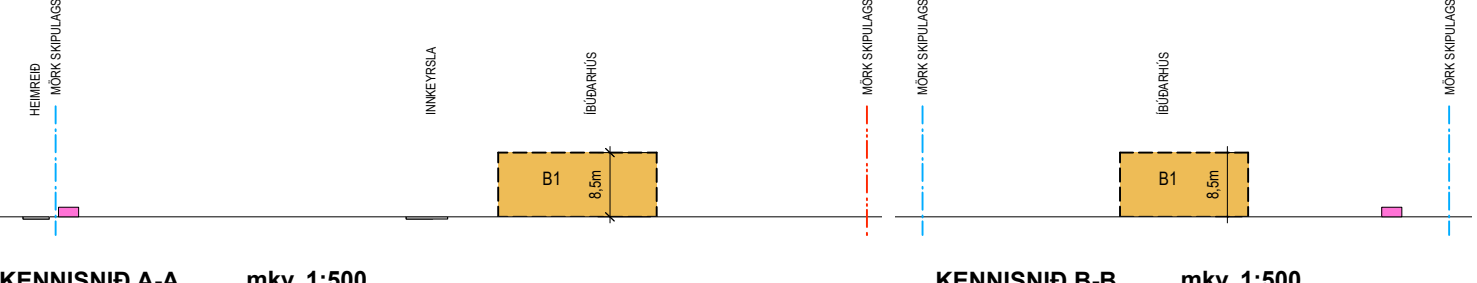
DEILISKIPULAG

Breyting:	Tölur:	D00.01
Dagsetning:	Mik:	1:50 1:1000 1:5000
Dagsetning:	Mik:	1:50 1:1000 1:5000
Dagsetning:	Mik:	1:50 1:1000 1:5000
Dagsetning:	Mik:	1:50 1:1000 1:5000

Arkitektor Laugavegi 164 ehf. 105 Reykjavík  
t: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739  
glomax@glomax.is, www.glomax.is

GLÁMA·KÍM

GLÓMEXA



KENNISNIÐ A-A

mkv. 1:500

KENNISNIÐ B-B

mkv. 1:500