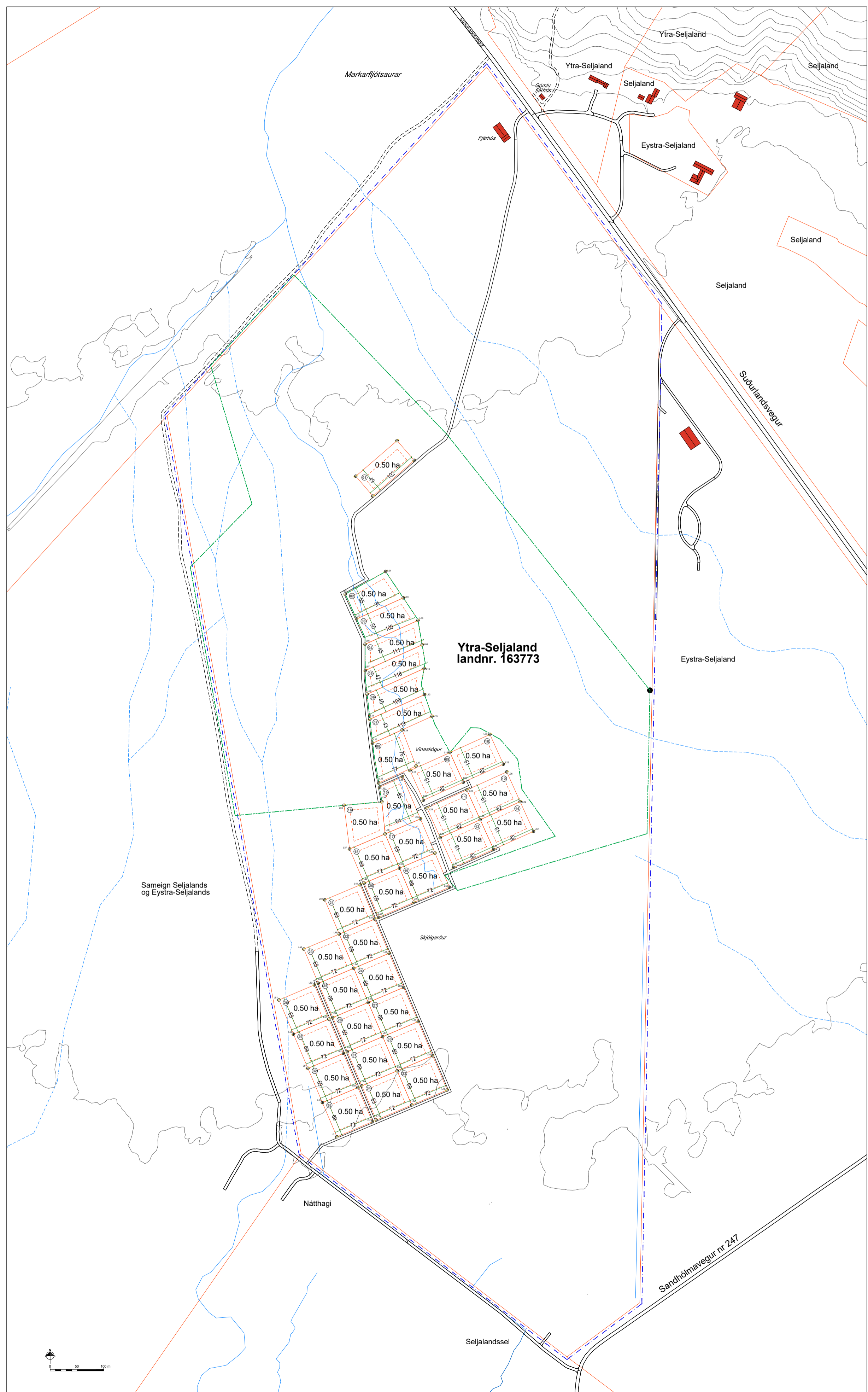
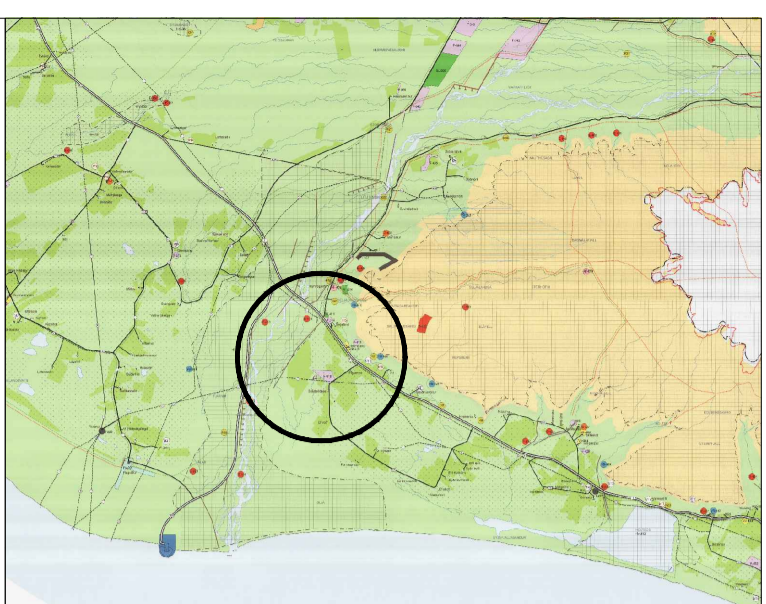


YTRA-SELJALAND (sunnan þjóðvegur) í Rangárþingi eystra - Deiliskipulag lóða



- GREINARGERÐ**
- 0.0 BREYTINGAR**
- 0.1 Almenn**
Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Texti viðkomandi breytinga og/eða viðbóta verður ská- og svartlettraður sem líður 0.1, næsta breyting sem líður 0.2 o.s.frv.
- 1.0 INNGANGUR**
- 1.1 Skipulagssvæðið**
Skipulagssvæðið er hluti af Ytra-Seljalandi (sunnan þjóðvegur) og nær yfir 154,79 ha. Landeignanúmer svæðisins er 163773.
- 1.2 Aðstaður á skipulagssvæði**
Skipulagssvæðið einkennist af áraurum Markarfljóts að hluta, mólendi sem hefur í tímans rás gróíð yfir aurana. Í landinu eru gamlir farvegir, sumir frá því að vatni var veitt gegnum flóðgátt á Markarfljótsgarði austur um sveit. Síðustu ár hefur verið ræktaður skógur í samvinnu við Skógræktina. Nokkuð jafn halli er á landinu
- 1.3 Skipulagsgögn og eignarhald**
Landið er í einkaeign. Landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og landbúnaðarland en samkvæmt Aðalskipulagi Rangárþingi eystra er heimilt að afmarka lóðir og reisa fristundabyggðir þar sem aðstaður leyfa. Markmið deiliskipulags er að útbúa 35 lóðir og byggingarreiti, sem er í samræmi við gildandi Aðalskipulag.
- 1.4 Byggingar á skipulagssvæðinu**
Á skipulagssvæðinu við Suðurlandsveg er fjárhús og hlaða.
- 1.5 Veðurfar**
Veðurstöð frá Veðurstofu Íslands er staðsett á Sámstöðum. Meðalhiti er skv. veðurmælingum 4,5°C og meðalúrcoma á ári er 1240 mm. Austanatt getur verið mjög hvöss á svæðinu.
- 1.6 Hverfisvernd**
Engin hverfisvernd er á skipulagssvæðinu.
- 1.7 Náttúruminjar**
Ekki er um að ræða náttúruminjar á náttúruminjaskrá á skipulagssvæðinu.
- 1.8 Fornminjar**
Ekki liggja fyrir upplýsingar um fornleifar á skipulagssvæðinu. Fylgja skal lögum nr. 80/2012 um menningarminjar, ef fornleifar finnast við framkvæmd verks.
- 1.9 Skipulagsgögn**
i) Deiliskipulagsuppdráttur í mælkvaraða 1:5000. ii) Greinargerð. iii) Hluti af aðalskipulagsuppdrætti fyrir Rangárþing eystra 2012-2024.
- 1.10 Hnitakerfi**
Hnitakerfi er ISNET93.
- 2.0 STEFNUMÖRKUN**
- 2.1 Almenn**
Við gerð deiliskipulagsins sem hér er sett fram, hefur yfirbragð sveitarinnar verið haft að leiðarljósi auk landslagsins á svæðinu. Á undanförmum árum hefur ferðaþjónusta og áhugi á svæðinu aukist töluvert og hefur ásókn í fristundalóðir magnast. Hér er að hluta til verið að koma til móts við eftirspurn eftir lóðum af þessu tagi og um leið að auka fjölbreytni á annars hefðbundnu landbúnaðarlandi.
- 2.2 Landnotkun**
Landnotkun deiliskipulagssvæðisins er skilgreind sem landbúnaðarsvæði og landbúnaðarland. Gert er ráð fyrir að landnotkun skiptist í þrjá flokka: 1) Landbúnaðarsvæði, 2) Landbúnaðarland, og 3) Fristundabyggð. Svæði fyrir fristundabyggð er skilgreint 17,5 ha að stærð.
- 2.3 Fristundabyggð**
Fyrirhuguð fristundabyggð er að hluta við skógarjardar og nýtur skjóls og að hluta á mólendi með útsýni til Eyjafjallajökuls og Vestmannaeyja.
- 2.4 Byggingar**
Efnisval bygginga á deiliskipulagssvæðinu er frjálst sem og þakgerð svo framfarlega sem byggingar uppfylla í einu og öllu skilyrðum deiliskipulags þessa og íslenskrir byggingarreglugerð. Hámarksstærð allra bygginga er tilgreind í skilmálum. Byggingarreitir eru rúmfrí og skilyrt verður að hafa byggingar alveg innan byggingarreits, þar með talið þakskyggni og verandir.
- 2.5 Skógræktarsamningur**
Í gildi er skógræktarsamningur milli eigenda og Skógræktar. Stærð skógræktarsamningsvæðis er 50,3 ha.
- 3.0 SKILMÁLAR**
- 3.1 Almenn**
Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við þetta deiliskipulag.
- 3.2 Lóðir**
Allar byggingar hafa eigin lóðarmörk innan skipulagssvæðisins. Þess skal ávallt gætt að lágmarksfjarlægð á milli bygginga verði a.m.k. 20 m og minnst 10 m frá lóðarmörkum.
- 3.3 Byggingarreitir**
Hver og ein lóð hefur einn byggingarreit. Allar byggingar skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti. Ekki er um neina bundna byggingarlínu að ræða og er því heimilt að staðsetja byggingar hvar sem er innan reitsins og minnst 10 m frá lóðarmörkum.
- 3.4 Byggingar**
- Allar byggingar skulu vera í samræmi við íslenska byggingarreglugerð.
- Heimilt er að byggja allt að 130 m² byggingu á hverjum byggingarreit ásamt 25 m² geymslu/gestahúsi.
- Byggingar skulu vera á einni hæð og leitast skal við að þær falli sem best að landslagi.
- Mesta leyfilega vegghæð frá gólfleti eru 4,5 m og mesta hæð upp í mæni er 6 m.
- Gólfkötur eru misháir eftir legu lands. Gólfkoti skal þó ekki vera hærra en 1 m frá ósnertum jarðvegi í nálægð við byggingu.
- Efnisval og þakgerð bygginga er frjálst.
- Skv. tilmælum Náttúrufræðistofnunar er óheimilt að planta framandi ágengum tegundum á skipulagssvæðinu.
- 3.5 Aðkoma og bifreiðastæði**
Aðalinnikoma inn á deiliskipulagssvæðið er um Sandhólmveg nr. 247, sem síðan tengist með vegi inn á lóð að hverri byggingu. Aðkomu er einnig að finna inn á svæðið frá Suðurlandsvegi við núverandi Fjárhús. Við hverja byggingu skal koma fyrir 2-3 bifreiðastæðum.
- 3.6 Sorphirða**
Sorphirða sveitafélagsins er á Hvolsvelli og er það á vegum eigenda sjálfra að sjá um að koma því þangað. Útfærsla skal gerð í samráði við byggingar- og skipulagsyfirvöld svæðis.
- 3.7 Veitur**
Fyrirkomulag rotþróa, lagna og annara veitukerfa skal unnið í samráði við Heilbrigðisfyrirlið Suðurlands ásamt viðkomandi veitum, og vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem slíkar framkvæmdir gilda.
- 3.8 Fráveita**
Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitur og skól nr. 798/1999. Tryggt aðgengi skal vera að rotþrótt til tæmingar og viðhalds.
- 3.9 Vatnsveita**
Nýjar byggingar fá vatn frá vatnsbóli.
- 3.10 Rafmagnsveita**
Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist veitukerfi RARIK og lagdir fylgi vegum eins og kostur er.
- 3.11 Brunavarnir**
Brunavarnir Rangárvallasýslu bj. þjónusta svæðið með slökkviliði.



Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024

Skýringar:

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk / Landarmörk
- Lóðarnúmer
- Hnit
- Byggingarreitur
- Skógræktarsvæði
- Núverandi hús
- Vegir
- Árfarvegur
- Árfarvegur - neðanjarðar
- Hæðarlínur

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra

Þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

Þann _____ 20__.

f.h. Rangárþing eystra



SP|R|INT STUDIO ehf.

Kt.: 590319-0740
Sími: 77 33 888
www.sprint-studio.com

VERKHEITI
YTRA-SELJALAND
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
Landeignanúmer : L163773

VERK
Ytra-Seljaland (sunnan þjóðvegur)
Deiliskipulag lóða
Uppdráttur og skilmálar

MÁL: 1:5000 / A1
HAFNAÐ: KK
YFIRFARIÐ: KK
VERKNUMER: 35-01

DAGS: 02.07.2022
TEKNAÐ: KK

FL: 04
TEIKNINGANUMER: 1.1-01
ÓTG: 0.0

Númer	X-Hnit	Y-Hnit	Númer	X-Hnit	Y-Hnit	Númer	X-Hnit	Y-Hnit	Númer	X-Hnit	Y-Hnit	Númer	X-Hnit	Y-Hnit	Númer	X-Hnit	Y-Hnit	Númer	X-Hnit	Y-Hnit
L01	450410	344333	L13	450386	344012	L25	450562	343924	L37	450343	343814	L49	450463	343714	L61	450265	343404	L73	450393	343307
L02	450335	344291	L14	450441	344037	L26	450637	343958	L38	450409	343842	L50	450350	343742	L62	450331	343432	L74	450459	343335
L03	450356	344244	L15	450497	344062	L27	450512	343835	L39	450475	343875	L51	450211	343531	L63	450339	343435	L75	450525	343363
L04	450443	344284	L16	450397	343937	L28	450587	343869	L40	450269	343719	L52	450277	343560	L64	450405	343463			
L05	450372	344197	L17	450467	343969	L29	450662	343902	L41	450363	343747	L53	450284	343563	L65	450471	343491			
L06	450471	344241	L18	450456	343961	L30	450536	343778	L42	450370	343750	L54	450351	343591	L66	450292	343340			
L07	450372	344148	L19	450531	343994	L31	450612	343813	L43	450436	343778	L55	450417	343619	L67	450358	343368			
L08	450479	344196	L20	450605	344028	L32	450687	343847	L44	450503	343806	L56	450238	343468	L68	450366	343371			
L09	450376	344103	L21	450481	343905	L33	450332	343895	L45	450257	343627	L57	450304	343406	L69	450432	343399			
L10	450482	344151	L22	450566	343939	L34	450403	343902	L46	450323	343655	L58	450311	343499	L70	450498	343427			
L11	450381	344057	L23	450630	343972	L35	450399	343929	L47	450390	343683	L59	450378	343527	L71	450319	343276			
L12	450483	344103	L24	450512	343835	L36	450442	343949	L48	450397	343686	L60	450444	343555	L72	450385	343304			

Hnitaskrá:
ISN-93

Öll réttindi og öfri tekið. Öll hluta eða heild, er höfð, komþykki Karl Kvaran, skv. ákvarðun höfundabága.