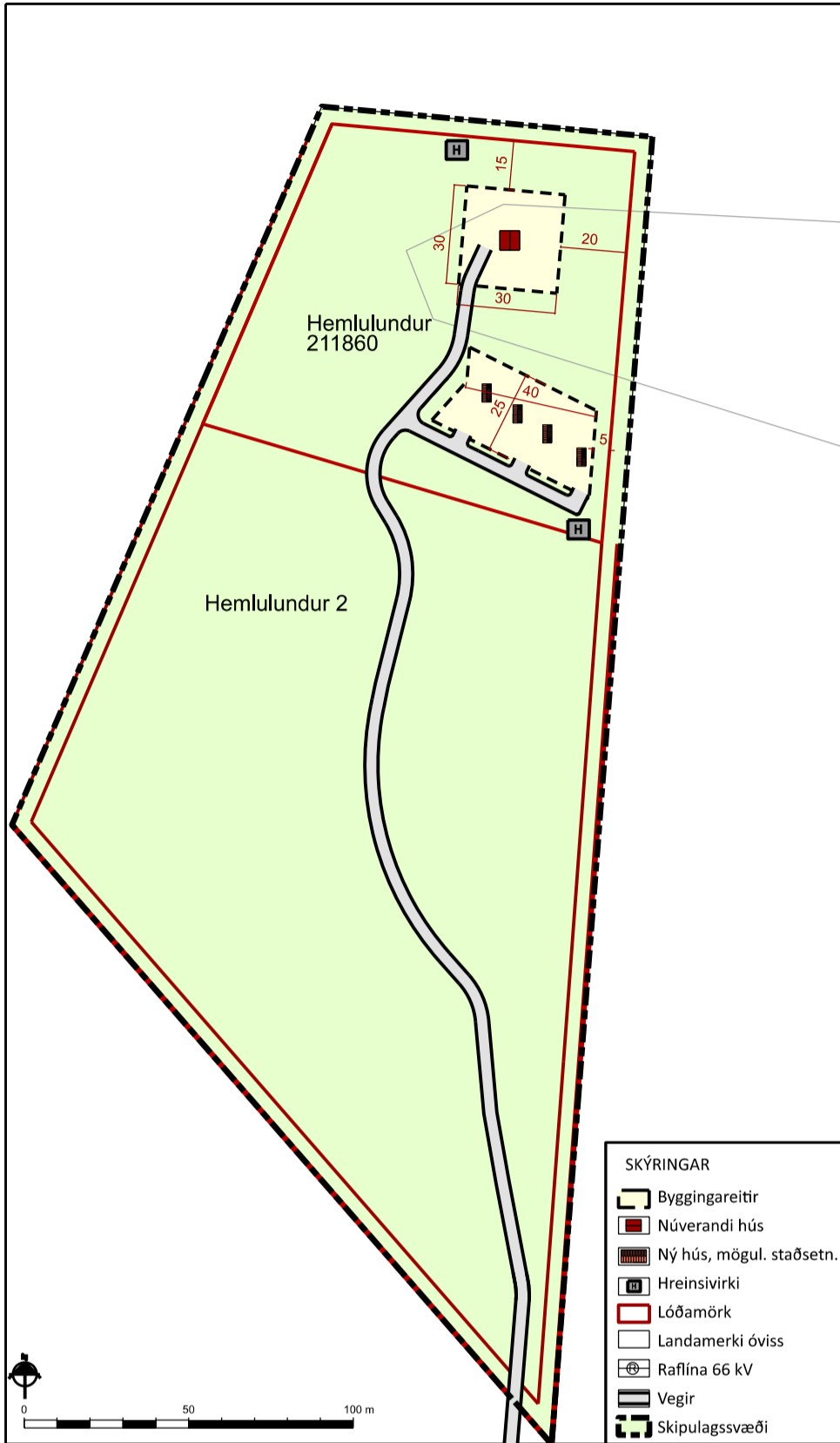
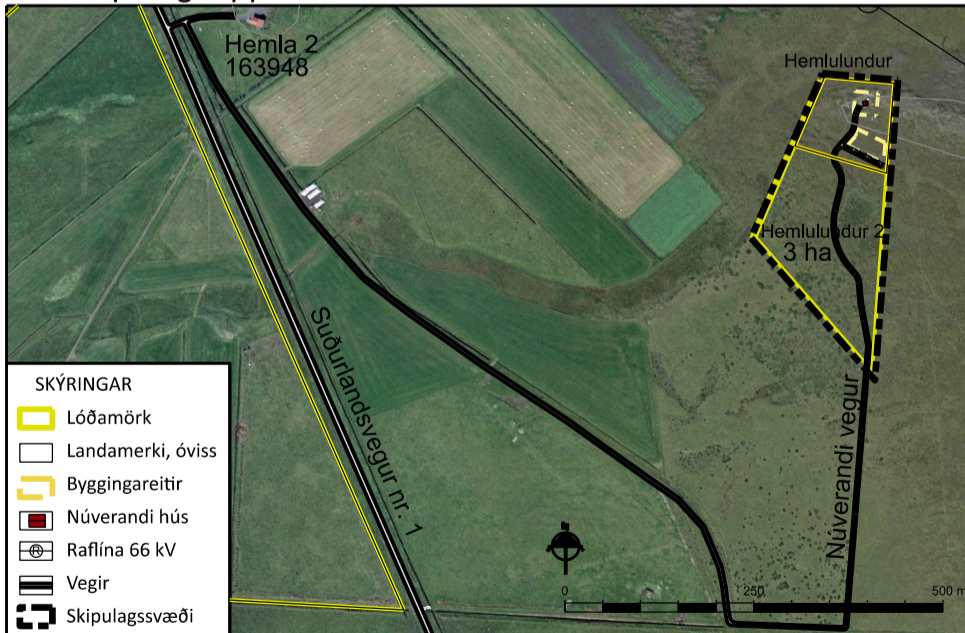


# HEMLULUNDUR í Rangárþingi eystra

## Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000



Skýringaruppráttur í mkv. 1:10.000

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

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

f.h. Rangárþings eystra

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



Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 - 2024 m.s.br. í mkv. 1:50.000

### GREINARGERÐ

#### 1. INNGANGUR

##### Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til um 1,2 ha landspildu, Hemlu II í Rangárþingi eystra, landnr. 211860, sem mun fá heitið Hemlulundur, en landeigandi hefur heimild landeiganda Hemlu 2 til að stækka sitt land um 3 ha, sunnan spildunnar og verður með um 4,2 ha landsvæði. Á spildunni er skráð sumarhús, skráð stærð um 20m<sup>2</sup>.

Deiliskipulagið tekur til tveggja byggingarreita, annars vegar fyrir stækkun núverandi húss og hins vegar fyrir byggingu allt að 4 gestahúsa. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024, en þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Um uppbyggingu á landbúnaðarlandi er heimilt, sbr. töflu, er á spildum (3-14 ha) er heimilt að vera með allt að 1.000 m<sup>2</sup> byggingar samanlagt 5 hús og á skikum (<3ha) er heimilt að vera með allt að 600m<sup>2</sup>, íbúðarhús, gestahús og geymsluhús.

##### Kortagrunnar

Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir loftmyndum frá Loftmyndum ehf. Hnitakerfi er í ISN93. Afmörkun lóðar (Hemlulundar) er skv. hnitsettu landskiptaskjali sem unnið var af Landnot ehf og er dagsett 2. maí 2007, skráð í landskrá fasteigna.

##### Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.000.
- Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:10.000.
- Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024.

##### Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

#### 2. LÝSING DEILISKIPULAGS

##### Lýsing svæðis

Svæði það sem um ræðir eru tvær lóðir, samtals um 4,2 ha að stærð, skammt austan við Hvolsvöll. Innan nýrri lóðar er um 45m<sup>2</sup> hús. Landið er gróið en landið er sendið og gróður er fremur rýr. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands telst svæðið ekki til flokka I eða II og því er ekki um úrváls ræktunarland að ræða. Skammt austan við svæðið er Rimakotslína, 66 kV háspennulína.

##### Byggingar

- Innan byggingarreits B1 er um 45 m<sup>2</sup> hús, heimilt er að stækka það upp í allt að 80 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 5 m miðað við gólfhæð húss.
- Innan byggingarreits B2 er heimilt að byggja allt að 4 gestahús, hvert um sig allt að 20 m<sup>2</sup>. Mænishæð allt að 4m miðað við gólfhæð húss.

Mænishæð er miðuð við gólfhæð sem er að jafnaði um 20 til 60 cm yfir jarðvegysfirborði. Mænisstefna er frjális en gæta skal samræmis milli bygginga. Staðsetning nýrra bygginga er frjális innan byggingarreits og einungis sýnd möguleg staðsetning á deiliskipulagsupprátti. Efnisval skal vera vandað og taka mið af þeim byggingum sem fyrir eru. Vanda skal frágang bygginga, bilastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu.

##### Aðkoma og bilastæði

Aðkoma er af Suðurlandsvegi nr. 1 um veltengingu að Hemlu og um lagfærðan gamla veg, sbr. yfirlitsupprátt. Vegir og bilastæði eru sýnd á uppráttum.

##### Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik og Vatnsveitu Rangárþings eystra. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Frárennslí verður leitt í hreinsivirki og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggt verður gott aðgengi til tæmingar. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

#### 3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

##### Hönnun og uppráttir

Húsagerðir eru frjálisar að öðru leyti en því sem mæliblöd, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

##### 4. UMHVERFISSÝRSLA

Í stefnu sveitarstjórnar í gildandi aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 - 2024 segir að gott landbúnaðarland sé auðlind sem ber að vernda og leitast verður við að haga nýtingu þess þannig að möguleikar til nýtingar þess í þágu landbúnaðar verði ekki skertir til framtíðar. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands er skipulagssvæðið utan landbúnaðarlands í flokka I og II og því skerðir skipulagið ekki gott ræktunarland. Mannvirki hafa alltaf áhrif á ásynnd en nýbyggingar eru skammt frá núverandi byggingum og áhrif á ásynnd eru því óveruleg. Veitur og aðkomuvegur að núverandi byggð nýtist einnig fyrir nýjar byggingar. Engin verndarsvæði eða minjar eru innan skipulagssvæðisins.



HEMLULUNDUR

Deiliskipulag

Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.efla.is	Verk: 7450-001 Mkv: 1:2.000 / 1:10.000 Blaðstærð: A3	Dags: 29.08.2022 Breytt:
Hannað: GG, ÁJ Teiknað: GLS/AB	Samþykkt: <b>TILLAGA</b>	