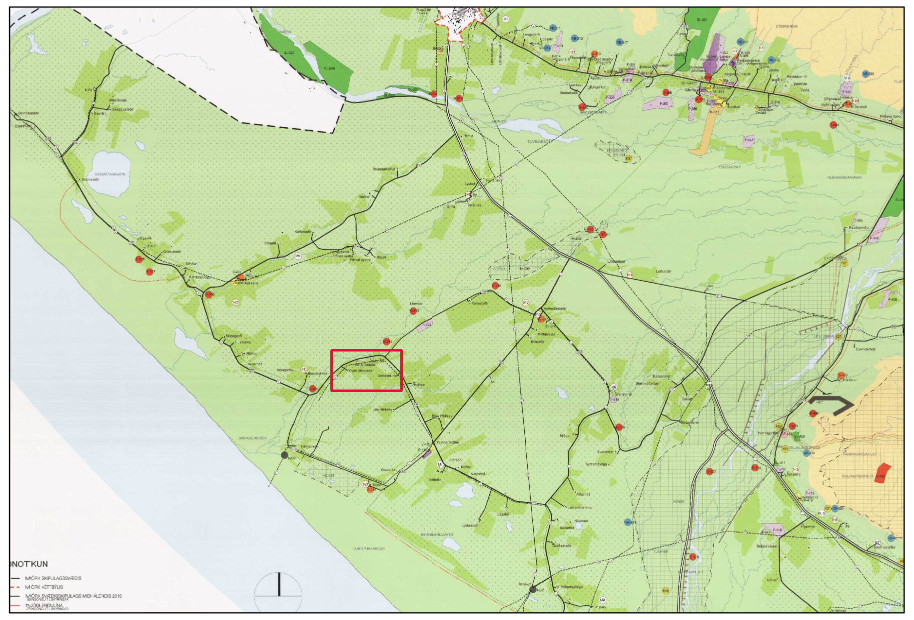
RANGÁRÞINGI EYSTRA
Deiliskipulag frístundarbyggðar
Efri-Úlfsstaðir

Skýringaruppdráttur, mkv 1:2000.

Deiliskipulagsuppdráttur, mkv 1:5000.



Aðalskipulagsuppdráttur Rangárþings eystra 2012-2024. Ekki í kvarða.

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...

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til hluta af landi Efri-Úlfsstaða, landnúmer L163853 og nær til alls þriggja misstóra byggingarreita eða B1, B2 og B3.
B1 = stærð 1360m2
B2 = stærð 1150m2
B3 = stærð 2000m2
Alls= stærð 4510m2
Deiliskipulagið tekur til byggingarreita sem innihalda eiga gestahús til útleigu fyrir ferðamenn sem og miðstöðvarhús fyrir umrædd gestahús.

Deiliskipulag þetta er í samræmi við nýtt endurskoðað Aðalskipulag Rangárþings eystra en þar er landsvæðið tilgreint sem landbúnaðarsvæði.
Vísað er í kafla 2.4.1. í Aðalskipulagi varðandi "Landbúnaðarsvæði".

- Heimilt er að nýta byggingar sem fyrir eru á jörðinni og reisa nýbyggingar fyrir atvinnustarfsemi, sem fellur vel að búrekstri og nýtingu viðkomandi jarðar og hefur ekki neikvæð áhrif á umhverfi sitt.
- Sérhæfðar byggingar fyrir aðra starfsemi en landbúnað mega vera allt að 1500 m2 samtals eldri og ný hús.

Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.

1. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 sem sýnir lóðarmörk, byggingarreit og afstöðu til vega.
2. Skýringarmynd í mælikvarða 1:5.000 sem sýnir hugmyndir um möguleika staðsetningu húsa, aðkomu að svæðinu sem og afstöðu til nærliggjandi byggðar.
3. Afstöðumynd, ekki í mælikvarða sem er hluti af samþykktum aðalskipulagsuppdrætti Rangárþings eystra 2012-2024.

Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagsvæðisins en finnist minjar við framkvæmdir skal haft samband við Minjastofnun Íslands sbr. lög um menningarminjar nr.80/2012.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

Staðhættir og aðstæður

Land er allt flatlent og grasi vaxið.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma er af Laneyjavegi (nýjum) og þaðan af aðkomuvegi til suðurs að byggingarreitum. Bílastæði eru við eða á nýjum byggingarreitum. Einnig eru bílastæði við áðurgerð mannvirki við byggingarreit B1.

Mannvirki

Engin mannvirki eru á nýjum byggingarreitum.
Ný byggingarheimild er eftirfarandi
Byggingarreitur B1 = 3 gestahús allt að 80m2 með mænishæð allt að 5m.
Byggingarreitur B2 = 2 gestahús allt að 80m2 með mænishæð allt að 5m.
Byggingarreitur B3 = Miðstöð ferðaþjónustu, allt að 300m2 með mænishæð allt að 6m og geymsluhús/gestahús allt að 100m2 með mænishæð allt að 5m.

Umhverfismat

Umhverfismat skv gr. 5.5. skipulagsreglugerð: áhrif fyrirhugaða framkvæmda skv deiliskipulagi á umhverfi og vistkerfi: óveruleg, afturkræf.
Í samræmi við við gr. 1.1. og 5.1.1. í skipulagsreglugerð.

Vatnsveita

Vatn er frá vatnsveitu sveitafélagsins sem sér um að leggja vatnslögn að lóðarmörkum. Rafmagn er á vegum Rarik.

Frárennsli

Frárennsli frá húsum verður leitt í sameiginlegar rotþró/hreinsivirki í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda. Gert er ráð fyrir að rotþró verði staðsett rétt utan byggingarreita eins og sést á uppdrætti þessum. Frágangur á fráveitu á að vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Rafveita

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik. Lögnum skal komið fyrir í vegum og stígum að svo miku leyti sem hægt er.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Stefna aðalmænis er frjáls.

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN SKIPULAGSREITS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- 10000m2 STÆRÐ LÓÐAR
- BÍLASTÆÐI
- MÖGULEGT HÚS
- VEGUR
- 32.11 MÁLSETNING LÓÐA
- RAFMAGNSLÍNA
- H HREINSIVIRKI

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

KRISTJÁN BJARNASON Kristjanarc@gmail.com
BYGG.FR. BFÍ s: 698-6930
Kt: 120369-5479

NAFN SVEITARFÉLAGS: **RANGÁRÞING EYSTRA**		
TEIKNING: **EFRI-ÚLFSSTAÐIR DEILISKIPULAG FRÍSTUNDARBYGGÐAR**		
SIGN:		
MÆLIKV: **1:2000 /1:5000 A2**	VERK NR: **590**	TEIKN NR: **L101**