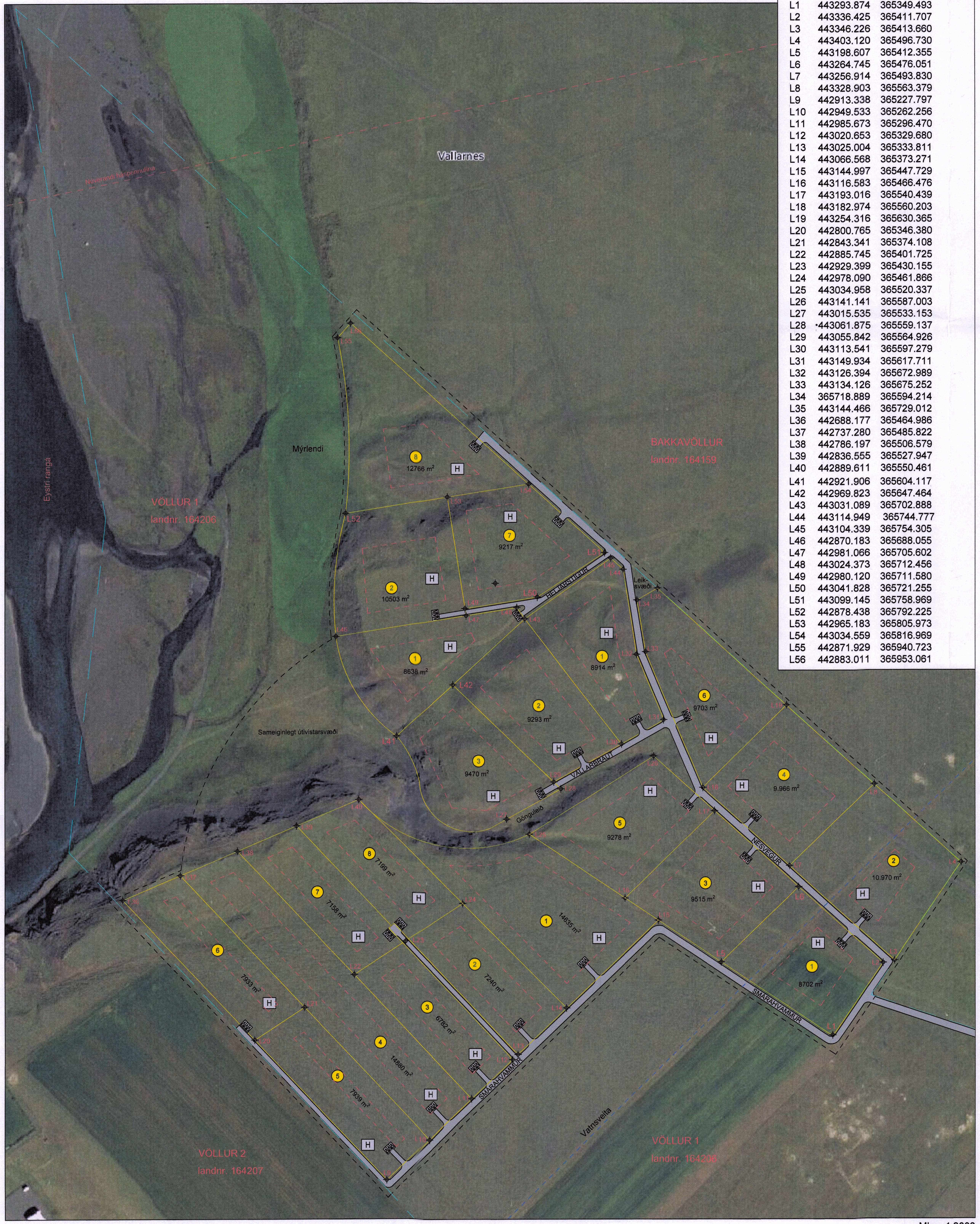
VALLARNES í Rangárþingi eystra F-363

Deiliskipulagstillaga

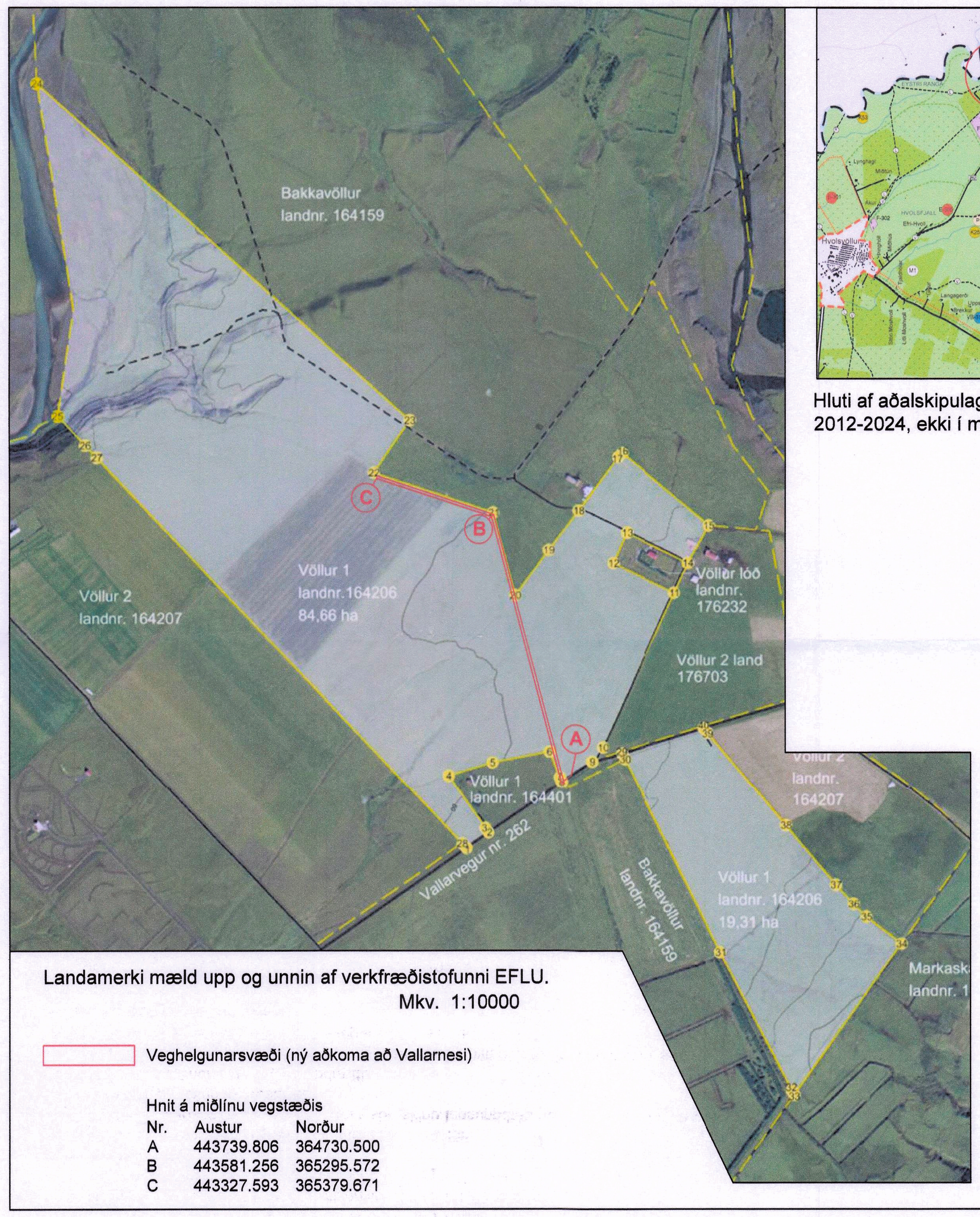


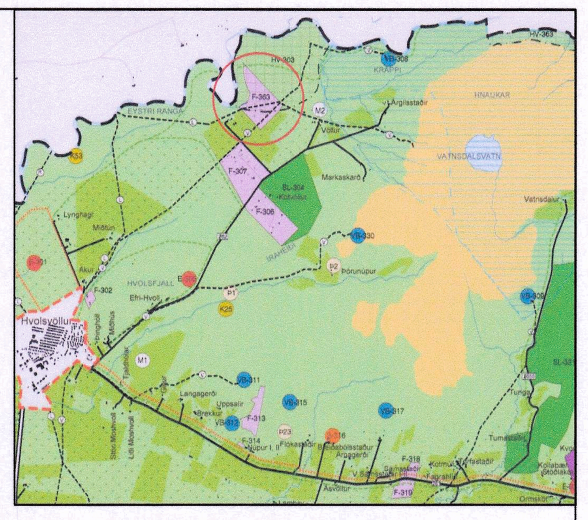
Mkv. 1:2000

HNIT LÓÐA Í ISN 93

Nr.	Austur	Norður
L1	443293.874	365349.493
L2	443336.425	365411.707
L3	443346.226	365413.660
L4	443403.120	365496.730
L5	443198.607	365412.355
L6	443264.745	365476.051
L7	443256.914	365493.830
L8	443328.903	365563.379
L9	442913.338	365227.797
L10	442949.533	365262.256
L11	442985.673	365296.470
L12	443020.653	365329.680
L13	443025.004	365333.811
L14	443066.568	365373.271
L15	443144.997	365447.729
L16	443116.583	365466.476
L17	443193.016	365540.439
L18	443182.974	365560.203
L19	443254.316	365630.365
L20	442800.765	365346.380
L21	442843.341	365374.108
L22	442885.745	365401.725
L23	442929.399	365430.155
L24	442978.090	365461.866
L25	443034.958	365520.337
L26	443141.141	365587.003
L27	443015.535	365533.153
L28	·443061.875	365559.137
L29	443055.842	365564.926
L30	443113.541	365597.279
L31	443149.934	365617.711
L32	443126.394	365672.989
L33	443134.126	365675.252
L34	365718.889	365594.214
L35	443144.466	365729.012
L36	442688.177	365464.986
L37	442737.280	365485.822
L38	442786.197	365506.579
L39	442836.555	365527.947
L40	442889.611	365550.461
L41	442921.906	365604.117
L42	442969.823	365647.464
L43	443031.089	365702.888
L44	443114.949	365744.777
L45	443104.339	365754.305
L46	442870.183	365688.055
L47	442981.066	365705.602
L48	443024.373	365712.456
L49	442980.120	365711.580
L50	443041.828	365721.255
L51	443099.145	365758.969
L52	442878.438	365792.225
L53	442965.183	365805.973
L54	443034.559	365816.969
L55	442871.929	365940.723
L56	442883.011	365953.061

VÖLLUR 1 landstærð





Hluti af aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024, ekki í mkv.

Landamerki mæld upp og unnin af verkfræðistofunni EFLU.
Mkv. 1:10000

Veghelgunarsvæði (ný aðkoma að Vallarnesi)

Hnit á miðlínu vegstæðis

Nr.	Austur	Norður
A	443739.806	364730.500
B	443581.256	365295.572
C	443327.593	365379.671

RANGÁRÞING EYSTRA
VALLARNES (í landi Vallar 1) – FRÍSTUNDABYGGÐ F-363
DEILISKIPULAG
Greinargerð
Inngangur

Jörðin Völlur 1 er að mestu vallendismóar með gömlum túnum og útengi á fremur þurrlendri mýri. Heildarstærð jarðarinnar er um 104 ha., þar af gömul tún 12 ha. Lögð er áhersla á að deiliskipulagið samræmist gildandi aðalskipulagi svæðisins s.s. varðandi nýtingar- og umhverfissjónarmið. Svæðið sem um ræðir er óræktað og hefur ekki verið notað við landbúnaðarframleiðslu frá árinu 1969, en að hluta til sem beitarland. Það telst ekki mikilvægt eða verðmætt vegna t.d. náttúrufars, fornleifa eða útivistargildis. Byggingar munu ekki birgja ásýnd fjalla og fossa.
Tekið er tillit til hverfisverndar (HV-303) vegna mýrarsvæðis við Vallarnes, þar sem er mikið fuglalíf en mýrarsvæðið mun haldast óbreytt samkvæmt tillögunni.
Gerð er tillaga um þann hluta svæðisins sem flokkast undir gamalt útengi. Gert er ráð fyrir stórum lóðum (frá 7.500 fm til 12.000 fm) og því verður um strjála byggð að ræða. Auk þess sem trjágróður á lóðunum mun veita fuglalífi aukið skjól.
Landeigendur hafa hlúð að þessu svæði lengi og munu halda því áfram.
Lágmarka skal áhrif á náttúru og varðveita sem best landslag og ásýnd svæðisins og laga eins og kostur er byggingar að landslagi. Svæðið er töluvert langt frá næstu byggð, á jörðunum Velli I, II og III.

Almenn ákvæði
- Skipulagða svæðið er merkt F-363 í aðalskipulagi 2012-2024 og er svæðið um 34 ha.
- Skipulagða svæðið samkvæmt deiliskipulagstillögunni er á vallendismóa við svokallað Vallarnes í nágrenni við Eystri Rangá.
- Svæðið sem er deiliskipulagt er um 22 ha. að stærð og er í um 40-57 m hæð yfir sjávarmáli.
- Aðkoma að frístundabyggðinni er frá þjóðvegi 261 og vegi 262 (Vallarvegur).
- Lóðirnar eru eignarlóðir.

Skipulags- og byggingarskilmálar
- Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir alls 21 lóðum á svæðinu.
- Lóðirnar eru u.þ.b. 6.700 fm til u.þ.b. 14.700 fm að stærð.
- Hámarksstærð húsa 150 fm, en auk þess er heimilt að byggja gestahús, að hámarki 35 fm. og geymsluskúr að hámarksstærð 15fm
- Samtals er hámarksheildargrunnflötur mannvirkja á hverri lóð, 200 fm.
- Efnis og litaval er frjálst, en þó skal leitast við að nota jarðliti sem falla vel að umhverfi.
- Þakhalli má vera 3 – 45 gráður.
- Hámarkshæð húsa skal vera mest 6 m., mælt frá botnplötu.
- Hús skulu vera staðsett innan byggingarreits sbr. skipulagsuppdrátt og staðsett í samráði við byggingarfulltrúa
- Byggingarreitir eru sýndir á uppdrætti.
- Götuheiti og húsnúmer eru sýnd á uppdrætti.
- Sameiginlegt útivistarsvæði er á flöt sem lengi hefur verið nýtt af landeigendum sem samkomustaður.
- Sameiginlegt leiksvæði er á mótum Nesvegar og Heljarstígs.
- Ekki er vitað til þess að minjastaðir sé á svæðinu. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er.
- Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu umhverfis svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig.
- Neysluvatn er fengið úr Krappaveitu sem er í eigu sveitarfélagsins Rangárþing eystra.
- Veitur og stofnlögn ljósleiðara eru merktar inn á uppdráttinn, í samræmi við stefnu aðalskipulagsins.
- Rarik sér um lagningu rafmagns að húsunum. Spennistöðvar skulu staðsettar í samráði við Rarik.
- Frárennsli verður leitt í rotþrær/hreinsivirki sbr. reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Leitast skal við að samnýta hreinsivirki eins og kostur er..
- Gert er ráð fyrir að þrjú bílastæði séu við hverja lóð.
- Sorpgámur er á Hvolsvelli og skulu lóðarhafar eða félag þeirra sjá um nauðsynlega sorphirðu af lóðum sínum.
- Brunavarnir eru frá brunavörnum Rangárþings eystra.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 30/6'21 til 11/8'21 var samþykkt í sveitastjórn Rangárþings eystra þann 26.08 2021.

Rangárþings eystra
Ólafur Örn Oddsson

Samþykkt deiliskipulagstillögunnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ________________ 2021.

SKÝRINGAR

- Landamerki
- Lóðir
- Byggingarreytir
- Skipulagssvæði
- Vegir
- Lóðanúmer
- Mýrlendi
- Hreinsivirki
- L13 Nr. lóðahnits
- 9515 m² Lóðastærðir
- Veghelgunarsvæði

BREYTING:	DAGS:
Veghelgunarsvæði bætt inná loftmynd Eflu	20.09.2021
Vatnsveita skilgreind nánar í texta	20.09.2021
Frárennsli skilgreint nánar í texta	20.09.2021

VERK: **VALLARNES** Rangárþingi eystra

HANNAÐ: Jón V Jónsson/Sveinbjörn Jónsson

EFNI: **DEILISKIPULAGTILLAGA**

MKV: 1:2000 og 1:10000

DAGS: 25.03.2021 NR: 01-01

UNDIRSKRIFT: KT:

VERKFRÆÐISTOFAN möndull
Birkihlíð 8, 105 Reykjavík
Sími: 892-7991, kt: 591184-1139
Netfang: sveinbjorn@mondull.is

Útgefandi: Sveinbjörn Jónsson kt: 261254-7949

Uppdráttur þessi er útgefin af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundarréttar, Möndull ehf. Eigi má með neinum hætti afrita uppdrátt þennan án skriflegs leyfis höfundar.