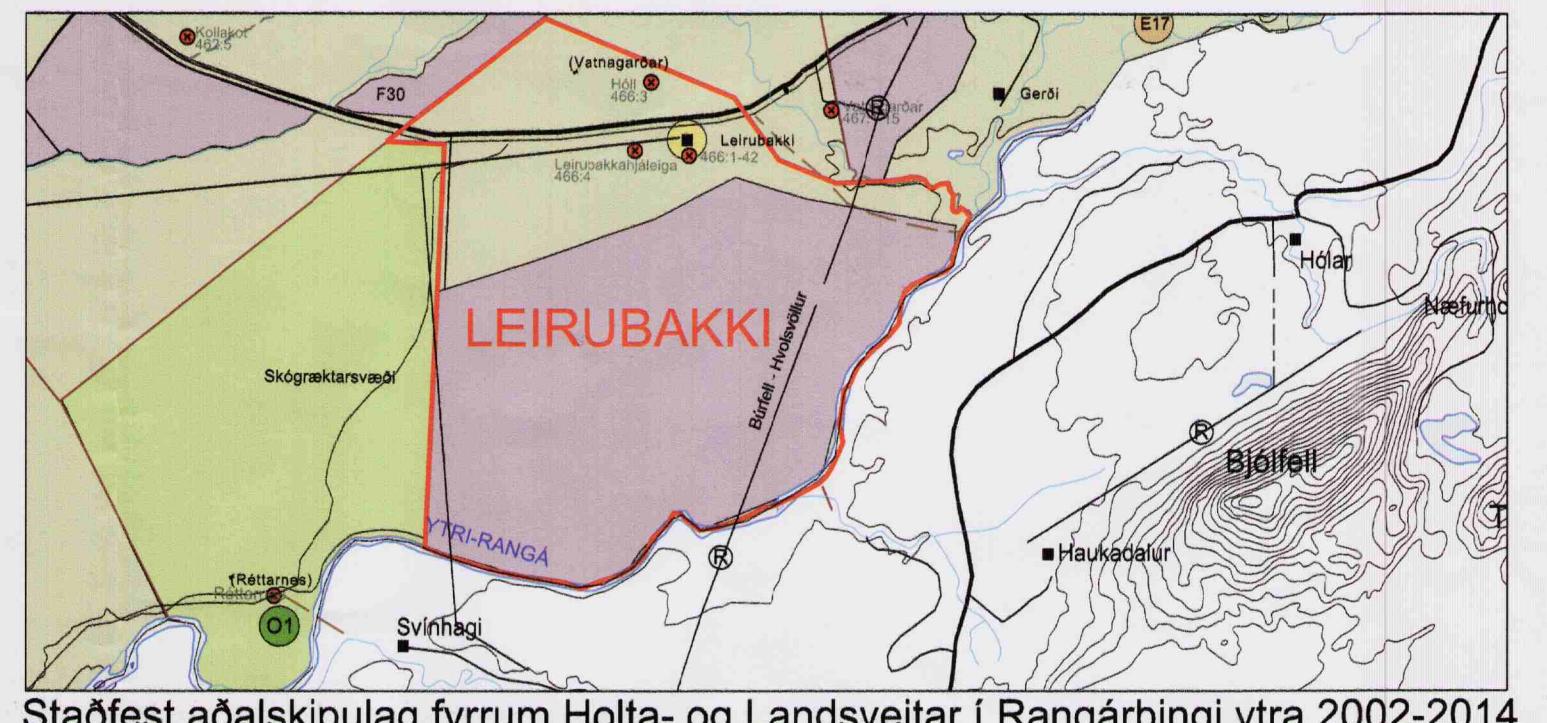
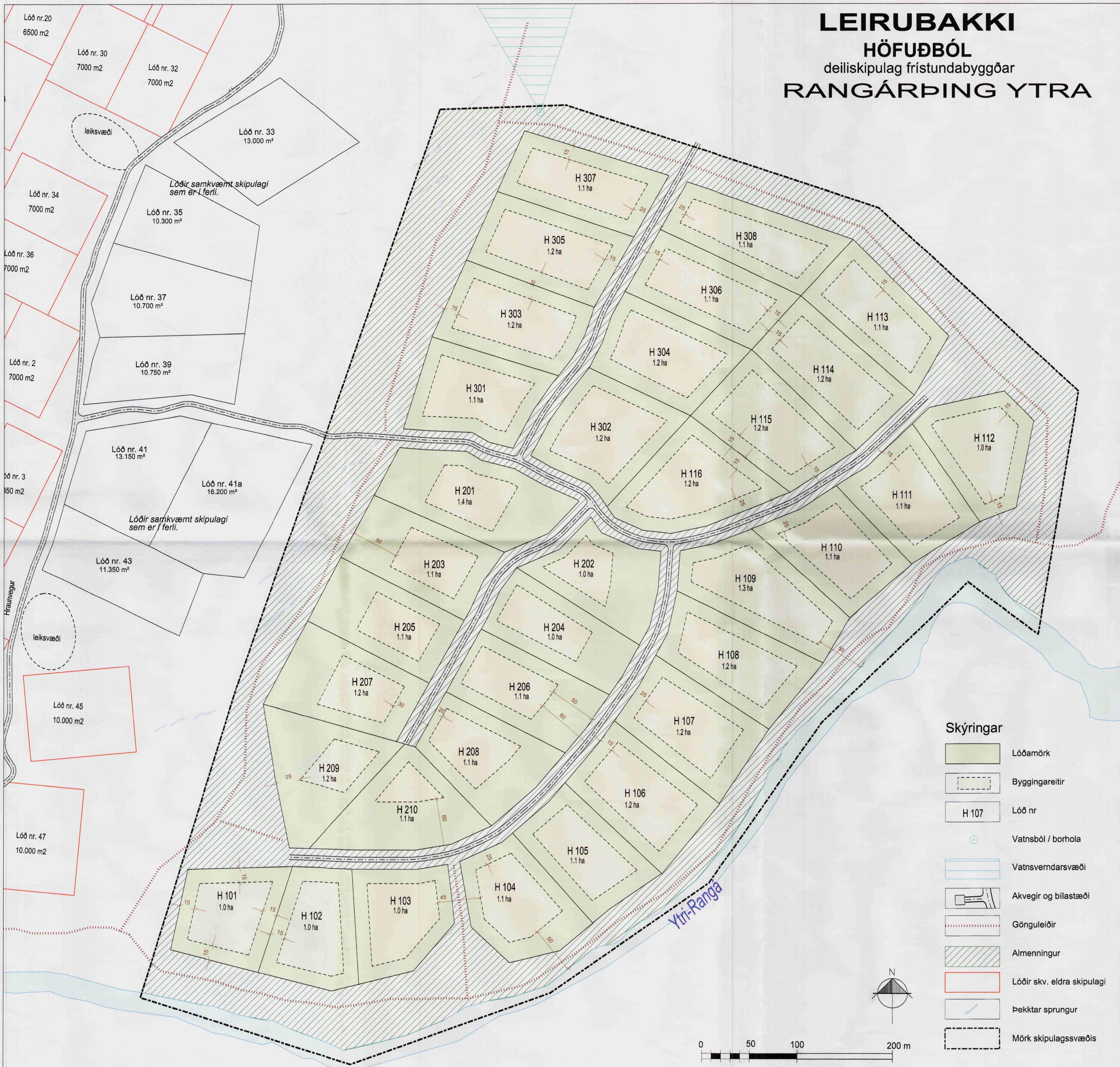


# LEIRUBAKKI

## HÖFUÐBÓL

deiliskipulag fristundabyggðar

### RANGÁRPING YTRA



#### GREINARGERD

##### 1. INNGANGUR

###### 1.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til um 70 ha svæðis úr landi Leirubakka, austan eldri fristundabyggðar kenni við Fjallaland. Deiliskipulagið, nefnt Höfuðból, nær til 34 fristundalóða sem eru um 1,0 ha til 1,4 ha að stær. Aðkomu að svæðinu er um númerandi aðkomuveg að fristundalóðum við Fjallaland.

Svæðið er hraunasvæði, að miklu leyti oþíð en grasivaxið næst ánni. Á hrauninu er gróður viðkvæmur mosagrður og lyng. Viðir og birki finnast víða á svæðinu. Svæðið er því viðkvæmt og skal forðast rask eftir því sem kostur er.

I staðfestu aðalskipulagi Rangárþings ytra 2002-2014 (fyrrum Holta- og Landsveit) er svæðið skilgreint til fristundabyggðar.

###### 1.2 Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn

Skipulagsupprátrár er teiknaður eftir loftmynd frá Hnit hf. Skipulagsgögn fyrir sumarhúsabyggðina eru þessi:

- Deiliskipulagsupprátrár** í mælirkvarða 1:2.000 sem sýnir einstak lóðir og afstöðu til vega og lóða í skipulagi fyrir Fjallaland.
- Skýringarupprátrár** í mælirkvarða 1:5.000, sem sýnir afstöðu til nærliggjandi lóða og hugmyndir um staðsetningu svæðisins.
- Afstöðumynd** í mælirkvarða 1:50.000 sem sýnir staðsetningu svæðisins og aðalskipulag svæðisins.

###### 1.3 Forminjar. Skv. skoðun Fornleifastofunnar hafa ekki fundist neinrar fornleifar á svæðinu.

###### 1.4 Skjálftasprungur.

Um 15 km breytt belti með jarðskjálftasprungum hefur verið kortlagt frá Hveragerði austur að Heklu og er svæðið innan þessa beltis. Sprungur eru ekki opnar og sjást lítið á yfirborði lands. Allar sprungur eru um lóða nema að lóð H 209, en þar er byggingarreit austan sprungunnar. Óheimilt er að hafa byggingar of á sprungum sbr. ákvæði 4.18.2 í skipulagsreglugerðum.

###### 1.5 Breytingar eftir auglýsingu tillögu.

Sett var inn nánari lýsing á skipulagssvæði í kafla 1.1. Þá var hnykkt ákvæðum skipulagsreglugerðar í kafla 1.4. Ítarlegri lýsing var sett inn um aðkomu að lóðum í kafla 2.2. og breytt var örðalagi í kafla 2.5 og visasd þar til greinargerðar.

###### 2. LÝSING DEILISKIPULAGS

###### 2.1 Fristundahús

Á skipulagssvæðinu eru skilgreindar alls 34 lóðir undir fristundahús. Heimilt er að byggja 2 húsi á hverri lóði, fristundahús og geymslu/gestahús eins og nánar er skilgreint í kafla 3.3.

###### 2.2 Aðkomu og bílastæði

Aðkomu að svæðinu er um Landveg, síðan veg að Rettarnesi og um Hraunveg, aðkomuveg að byggð við Fjallaland. Af Hraunvegi verður lagður nýr vegur um fristundasvæðið. Lóðir H 201-210 fá vegtengingu af vegi sem liggr milli þeirra. Bílastæði eru innan hverrar lóðar.

###### 2.3 Rafvelta

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi RARIK og munu stofnlagnir rafveitu fylgja vegum í meginhráttum.

###### 2.4 Vatnsveita

Borað verður eftir vatni norðan byggðarinnar. Stofnlagnir munu fylgja vegum eftir því sem við verður komið en forðast ber allt óparfa rask.

###### 2.5 Frárennslí

Svæðið er viðkvæmt og leitast skal við að forðast allt óparfa rask. Lóðir eru stórar og eru á hraunasvæði með litlum jarðvegi og því eritt að koma lögnum í jörð nema með miklu jarðraski og kostnaði (sjá meðf. greinarg). Því skal frárennslí frá húsum leitt í hreinsivirkni innan hverrar lóðar í samræmi við krófur helbrigðisyrnvældi.

###### 2.6 Sorþóra

Sorp verður sett í gáma á þjónustusvæði við Leirubakka.

###### 2.7 Gönguleiðir og reiðleiðir

Gert er ráð fyrir gönguleiðum með Rangá og um opíð svæði milli eldri byggðar (Fjallaland) og nýrrar byggðar (Höfuðból).

###### 2.8 Girðingar

Byggðin er afgirt með einni sameiginlegri girðingu.

###### 3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

###### 3.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar bessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðalupprátráum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag byggjingu að lóðinni.

###### 3.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna afstöðu til aðliggjandi lóða, stær lóðar, lóðamörk og byggingarreiti húsa.

###### 3.3 Fristundahús og gestahús

Á lóðunum er heimilt að byggja 2 húsi; fristundahús og gestahús/geymslu. Hús verða á einni hóð og mænishæð getur verið allt að 5 m miðað við yfirborð lands við húsið. Aðalhús getur verið allt að 250 m<sup>2</sup> að grunneflti og aukahús allt að 50 m<sup>2</sup>. Nytingarlutlall verði þó ekki hærra en 0,03.

Laugalandi 5. febrúar 2008  
Breytt 15. ágúst 2008

Gisli Gisladóttir, landslagsarkitekt FILA

Deiliskipulag betta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 25.gr. skipulags- og byggingarlaaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt af hreppsnefnd Rangárþings ytra. Þann 15. maí 2008.



Örn Þórðarson, svéitarstjóri Rangárþings ytra