

Háimúli í Fljótshlíð.

Deiliskipulag frístundabyggðar

RANGÁRÞINGI EYSTRÁ
 861 HVOLSVELLI

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR

YFIRLIT:

Deiliskipulag frístundabyggðar	2
Formáli	2
Núverandi ástand, almennt	2
Skipulagsmál	2
Fornleifar	2
Veðurfar.....	2
Gróður	2
Lagnir	2
Deiliskipulag, megininntak	3
Helstu markmið.....	3
Landið.....	3
Frístundabyggð.....	3
Opin svæði til útivistar og trjáræktar.....	3
Leiksvæði	3
Vegir	3
Bifreiðastæði.....	3
Skipulagsskilmálar, leiðbeinandi skilmálar	4
1. Gerð húsa.....	4
2. Efni / litir.....	4
3. Stærð húsa	4
4. Stærð sólpalla.....	4
5. Gróður	4
6. Girðingar.....	4
7. Útilýsing.....	4
8. Neysluvatn.....	4
9. Frárennslismál	4
10. Sorpmál	4
11. Raflínur.....	4
12. Vegir.....	4
13. Umgengni	5
14. Brunavarnir	5
15. Skepnuhald	5
16. Merkingar lóða.....	5
Áritun og upplýsingar um deiliskipulagshönnuð	5

HÁIMÚLI, FLJÓTSHLIÐ, DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR.

FORMÁLI

Sú skipulagstillaga sem hér er kynnt nær yfir hluta jarðarinnar Háamúla í Fljótshlíð, Rangárþingi eystra. Jörðin er ekki í notkun sem landbúnaðarjörð. Stærð skipulagssvæðis er um 147,4 ha.

Eigandi jarðarinnar ætlar að nýta jörðina undir frístundabyggð, skógrækt og útivistarsvæði.

Eigandi jarðarinnar er Einar Sigurþórsson kt 151240-2089

NÚVERANDI ÁSTAND, ALMENNT

Svæðið liggur meðfram og neðan við Fljótshlíðarveg (261). Meðfram skipulagssvæðinu austanverðu er flóðvarnargarður til varnar hlaupum úr Markarfljóti. Meðfram flóðvarnargarði er 70m breitt athafnasvæði til viðhalds flóðvarnargarði. Breidd svæðisins meðfram fljótshlíðarvegi er um 455m, mesta breidd svæðisins til austurs og vesturs er um 1,15 km. Svæðið nær lengst frá Fljótshlíðarvegi um 1,55 km til suðurs.

Landið er að mestu í sömu hæð, um 70m yfir sjávarmáli. Svæðið er marflatt að frátöldum minni lækjarskorum. Lækir eru vatnslitlir og þorna upp á tíðum.

Svæðið er að mestu malarframburður úr markarfljóti. Svæðið er að stórum hluta gróið grasi og mosa. Að hluta er svæðið ræktuð tún og trjágróðri hefur einnig verið plantað á skipulagssvæðinu.

Á skipulagssvæðinu er búið að stofna og úthluta lóðum sem á skipulagsupprætti hafa númerin 1, 2 og 5.

SKIPULAGSMÁL

Svæðið hefur ekki verið svæðisskipulagt. Aðalskipulag var samþykkt 20. október 2005.

FORNLEIFAR

Búið er að vinna svæðisskráningu fornleifa í Fljótshlíð. Ekki er vitað til þess að á skipulagssvæðinu séu skráðar fornleifar. Beðið er umsagnar frá fornleifastofnun varðandi skipulagssvæðið.

VEÐURFAR

Næsta veðurstöð Veðurstofu Íslands er Sámstaðir í Fljótshlíð. Þar er nú sjálfvirk veðurstöð. Veðurmælingar hafa verið þar í langan tíma og hafa meðaltöl verið gefin út allt frá 1961. Má ætla að frávik séu ekki svo mikil milli skipulagssvæðis og Sámstaða.

Ef skoðað er tímabilið 1965-1995 þá eru hér nokkur gildi:

Meðalhiti ársins er 4.5°C. Meðalhámarkshiti er 7.5°C og hæsti hiti ársins mælist oftast í júlí og er meðaltalið 19.7°C. Meðallágmarkshiti er um 1.6°C og lægsti hiti mælist oftast í janúar. Meðaltal lægsta hita tímabilsins eru 1.3°C.

Meðalúrkoma ársins á tímabilinu er 1240 mm. Meðalvindhraði ársins á tímabilinu er 4.6 m.sek. Austanátt getur verið mjög hvöss. Mánaðarmeðaltöl má einnig nálgast á heimasíðu Veðurstofu Íslands www.vedur.is/vedurfar/.

GRÓÐUR

Náttúrustofnun Íslands hefur skráð gróðursamfélög á svæðinu.

LAGNIR

Á svæðinu er símalína sem liggur í jörð meðfram Gamla Fljótshlíðarvegi.

Rafmagnsloftlína er á skipulagssvæðinu. Vatn verður tekið úr vatnsveitu Múlakots eða úr borholu á skipulagssvæðinu.

DEILISKIPULAG, MEGININTAK

Skipulagssvæðið er ætlað fyrir frístundabyggð og skógrækt / uppgræðslu.

Helstu markmið með deiliskipulagi og uppbyggingu svæðisins:

- Að byggja frístundabyggð eigenda jarðarinnar sem fellur vel að landi og umhverfi.
- Að bæta núverandi náttúrugæði landsins með uppgræðslu og trjárækt.

LANDIÐ

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að landið sé ekki lengur nýtt sem landbúnaðarsvæði heldur breytist landnotkunin í svæði fyrir frístundabyggð. Einnig er gert ráð fyrir að hluti skipulagssvæðisins verði nýttur til útivistar og trjáræktar.

FRÍSTUNDABYGGÐ

Gert er ráð fyrir að frístundabyggð rísi á 29. lóðum og að hún byggist upp í einum áfanga. Valið svæði undir frístundabyggð er tiltölulega slétt. Það stendur í um 70m hæð yfir sjávarmáli og frá því er ágætt útsýni til vesturs, suðurs og austurs.

OPIN SVÆÐI TIL ÚTIVISTAR OG TRJÁRÆKTAR

Þau svæði sem ekki er fyrirhugað að byggja á eru ætluð til útivistar og trjáræktar. Á uppdrætti eru sýnd svæði sem ætluð eru til trjáræktar.

Markmið trjáræktar er að auka gildi svæðisins til útivistar og til að auka dýralíf.

LEIKSVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er sýnt leiksvæði sem nýttast mun fyrir skipulagssvæðið allt, viðkomandi svæði er merkt á deiliskipulagsuppdrætti. Leiksvæðið er miðsvæðis og hefur því verið komið fyrir á stað þar sem land er nokkuð slétt, með því markmiði að koma fyrir boltavelli. Sunnan lóða 3, 4, 5, 6, 7 og 8 er gert ráð fyrir opnu leik og útivistarsvæði.

VEGIR

Vegtinging við Fljótshlíðarveg er til staðar í dag. Aðrir vegir sem sýndir eru á skipulagsuppdrættinum eru að mestu núverandi vegir.

BIFREIÐASTÆÐI

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. Byggingarreglugerðar (441/1998) og gr.3.1.4. í skipulagsreglugerð (400/1998)

Bílastæði skulu vera 5 m. á lengd að lágmarki og minnst 2,5 metrar á breidd en þar sem þau liggja hornrétt á aðkomuveg þá skulu þau vera 7 metrar á dýpt að lágmarki. Bifreiðastæði skulu vera inná lóð hvers lóðarhafa og vera minnst tvö.

SKIPULAGSSKILMÁLAR.

Leiðbeinandi skilmálar eru á deiliskipulagsupprætti. Skilmálar eru í 15. liðum og eru sem hér segir:

1. Gerð húsa: Húsnæði skal standast allar kröfur og reglugerðarákvæði sem kveðið er á um þá gerð húsnæðis sem um ræðir á viðkomandi lóð. Við hönnun húsa skal þess gætt að þau falli vel inni landslag viðkomandi lóðar.
2. Efni / litir: Veggir skulu hafa timburklæðningu eða litaða baramálmsklæðningu. Litir skulu vera jarðlitir. Þök skulu vera baramálmsklædd eða torf þök. Litir á málmklæddum þökum skulu vera náttúrulegir.
3. Stærð húsa: Mesta leyfileg samanlögð stærð húsa í frístundabyggð er bundin því að nýtingarhlutfall yfirstígi eigi hlutfallið 0,02 af stærð lóðar. Lóðarhöfum er heimilt að byggja gestahús á lóðum sínum. Ef lausar geymslur eru á lóð, má stærð þeirra eigi yfirstíga 90m². Mesta hæð mannvirkja á svæðinu skal eigi vera meiri en 7,0m, mælt frá frágengnu gólfi að ystu klæðningu í mæni.
4. Stærð sólpalla: Mesta leyfilega flatarmál á sólpalli skal eigi yfirstíga 250m². Grindverk umhverfis sólpalla skulu eigi vera hærrí en 2m frá frágengnu gólfi þeirra.
5. Gróður: Gróður og frágangur lóða skal vera í samræmi við það sem að á er kveðið um í 68 grein í Byggingarreglugerð.
6. Girðingar: Háar girðingar (gaddavirsgirðingar) eru ekki leyfðar á lóðarmörkum. Á landamörkum verður komið upp þessháttar girðingu í þeim tilgangi að halda búfénaði af svæðinu.
7. Útilýsing: Útilýsing skal vera þannig úr garði gerð að hún valdi ekki öðrum ábúendum ónæði og ljósmengun á svæðinu.
8. Neysluvatn: Neysluvatn verður tekið úr vatnsveitu í nágrenni skipulagssvæðisins eða úr borholu á svæðinu.
9. Frárennismál: Af hverri lóð skal frárennslisli vera leitt í sameiginlegt hreinsivirki fyrir svæðið. Að öðru leiti skal frágangur frárennslis vera í fullu samræmi við reglur og leiðbeiningar frá hollustuvernd og heilbrigðisfulltrúa.
10. Sorpmál: Það sopp sem til fellur á svæðinu skal flokkað og losað í þar til gerða gáma sem sveitarfélagið vísar á.
11. Raflínur: Lóðarhöfum er heimilt að leggja raflínur að húsum sínum.
12. Vegir: Lóðarhafar sjá um viðhald vega á skipulagssvæðinu. Vegir sem sýndir eru innan lóða á skipulagssvæðinu verður viðhaldið af eiganda viðkomandi lóðar.

13. Umgengni: Lóðarhafar skulu ætíð ganga snyrtilega um lóð sína og halda mann virkjum vel við. Gæta skal þess að valda ekki öðrum ábúendum ónæði með umgengni sinni og atferli. Öll meðferð elds er bönnuð nema í sérhönnuðum útigrillum. Byggingaframkvæmdir eða aðrar framkvæmdir sem geta haft í hávaðamengun för með sér eru óheimilar á tímabilinu frá kl. 10 að kvöldi til kl. 8 að morgni virka daga. Um helgar frá kl. 10 að kvöldi laugardags til kl. 10 að morgni sunnudags.
14. Brunavarnir: Gert er ráð fyrir að vatn til slökkvistarfs verði tekið úr vatnsveitu byggðarinnar.
15. Skepnuhlad: Almennt skepnuhald annað en hundahald er óheimilt á lóðunum. Þá er bannað að beita búfænaði á lóðirnar.
16. Merkingar lóða: Lóðarhafar skulu merkja hús sín greinilega við aðkomuleið að hverju húsi. Merkingar skulu vera í samræmi við kröfur byggingafulltrúa, og skulu allar vera sömu gerðar.

Hönnuður Deiliskipulagstillögu
Þorleifur Björnsson. Byggingafræðingur BFÍ
030673-3799
Gígjuvöllum 1
230 Reykjanesbæ
