



SÓLSTAÐUR / KLETTHOLT Í RANGÁRÞINGI YTRA

DEILISKIPULAG

04.11.2020



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

f.h. Rangárþings ytra

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

7421-003-SKY-001-V01

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
2.3	Samræmi deiliskipulags við gildandi áætlanir	7
2.4	Deiliskipulag	8
2.5	Minjar	8
3	DEILISKIPULAG	9
3.1	Deiliskipulag	9
3.2	Almennir skilmálar	11
4	UMHVERFISÁHRIF	12
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	12
5.1	Skipulagsferli	12

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Sólstað / Klettholts nær yfir um 200 ha svæðis og tekur til 10 lóða/jarða. Deiliskipulagið tekur yfir stærstan hluta gildandi skipulags; *Kaldakinn í Rangárþingi ytra-deiliskipulag jarðar*, sem staðfest var í B-deild dags. 03.12.2018.

Skipulagssvæði Sólstaðar / Klettholts er felldur úr deiliskipulaginu fyrir Köldukinn og unnið nýtt deiliskipulag fyrir það svæði. Samhliða er gerð deiliskipulagsbreyting fyrir Köldukinn svo þar stendur aðeins eftir jörðin Kaldakinn L165092.

Á skipulagssvæðinu eru eftirtaldar lóðir/jarðir:

- Sólstaður, L227520
- Stóru-Skógar (ný lóð)
- Klettholt land L215820
- Kaldakinn 2 L227521
- Kaldakinn lóð L227520
- Kaldakinn 3 A, L227522
- Kaldakinn 3 B, L227523
- Kaldakinn 3 C, L227524
- Kaldakinn 2, L227521
- Kaldakinn lóð , L220747

Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum sem tengjast landbúnaði en mögulegt byggingarmagn fer eftir stærð lóða/jarða. Landið er fremur flatt sunnan til en halli eykst norðan til, þar hallar landið til norðurs og austurs. Landið er allvel gróið og hluti þess er ræktað. Óræktað land er að miklu leyti framræst og hefur verið nýtt til beitar.

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er af Suðurlandsvegi við Landvegamót, Landvegi (nr. 26) og síðan um og Árbæjarveg (nr. 271). Einnig af Suðurlandsvegi við Hellu, um Árbæjarveg.

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, Landeignaskrá og staðbundnum mælingum. Skipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

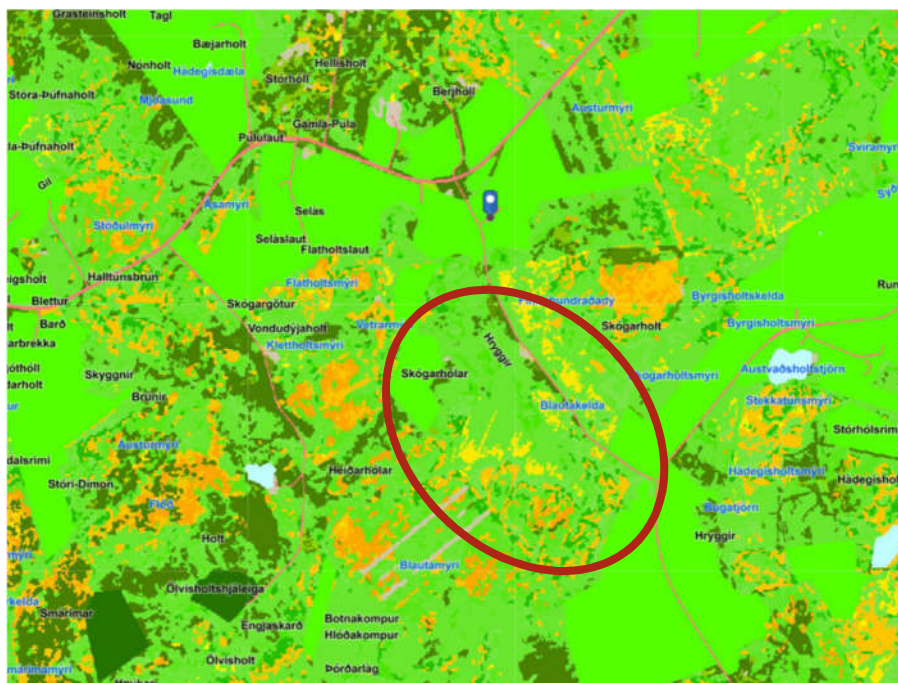
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:4.000, dags. 04.11.2020.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028.

2 FORSENDUR

Mannvirki eru til staðar á hluta þeirra lóða sem eru innan skipulagssvæðisins og afmarkaðir verða byggingareitir fyrir núverandi og fyrirhugaðar byggingar.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skilgreint að stærstum hluta sem L9.6 Língresis- og vingulsvist og L14.2 Tún og akurlendi. Þar að auki er að finna vistgerðirnar L5.3 Hraungambravist, L8.6 Runnamýravist á láglendi, L8.9 Starungsmýravist, L8.12 Starungsflóavist, L9.1 Stinnastararvist, L10.8 Lyngmóavist á láglendi og 10.10 Víðikjarrvist. Tvær þessara vistgerða hafa mjög hátt verndargildi; starungsmýravist og starungsflóavist, báðar á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess að spilla gróðri og þar með vistgerðum sem minnst við framkvæmdir.



2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarland og einnig er skilgreint efnistökusvæði E13 í landi Sólstaðar.

Í aðalskipulaginu segir m.a. um landbúnaðarsvæði:

Kafli 2.3.1 Landbúnaðarsvæði

- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Heimiluð er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt.
- Heimilt er að stunda uppgræðslu á landbúnaðarlandi, þ.m.t. landgræðslu, skógrækt og skjólbeltarækt m.a. til landbóta og skjólmyndunar.
- Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

Heimilt er að reisa stök frístundahús sem og stök íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum, sbr. kafla 2.3.8. Á landi í ábúð er heimilt að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengjast beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er m.a. að styrkja byggð í dreifbýli og tryggja að jarðir haldist í byggð. Einkum sé horft til starfsemi sem tengist ferðapjónustu, greiðasölu o.fl. Heimilt er að hafa sérhæfðar byggingar fyrir slíka atvinnustarfsemi, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1500 m².

Byggingarheimildir á landbúnaðarsvæðum

Heimilt er að byggja íbúðarhús og tengdar byggingar, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar á landbúnaðarsvæðum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer mögulegt byggingamagn eftir stærð lands sbr. eftirfarandi töflu:

Landstærðir	Heiti	Byggingamagn	Byggingarheimildir
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. Kafla 2.3.8.
3 - 15 ha	Landspildur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m ² samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.
Yfir 15 ha	Jarðir/jarðarhlutar	Almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1	Heimild til uppbyggingar sbr. kafla 2.3.8 um stakar framkvæmdir.

Kafli 2.3.8 Stakar framkvæmdir

Nokkur ásókn er í fasta búsetu í dreifbýli og byggingu stakra frístundahúsa, aðallega frá einstaklingum sem tengjast viðkomandi svæði á einn eða annan hátt eða sækjast eftir ábúð í dreifbýli til að sinna áhugamálum s.s. hestamennsku, skógrækt eða nálægð við náttúruna. Þannig skapist auknir möguleikar á fjölbreyttari landnýtingu á landbúnaðarlandi með nýjum íbúum sem ekki starfa við landbúnað.

Mannvirki skulu taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar (kafli 2.1) eftir því sem við á. Heimilt er að reisa stök frístundahús, íbúðarhús ásamt gestahúsi, geymslu og/eða skemmu.

Stök íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri skulu að jafnaði reist á rúmgóðum lóðum /landspildum, m.a. til að auka möguleika á áhugabúskap í smáum stíl. Almennt skulu ný hús reist í nágrenni núverandi byggðar og/eða veitukerfa s.s. vega, til að nýta best það þjónustukerfi sem fyrir er.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag og þá skilmála sem þar eru settir fram.

2.3 Samræmi deiliskipulags við gildandi áætlanir

Eins og rakið er hér að framan er deiliskipulagið unnið í samræmi við aðalskipulag. Ný mannvirki verða staðsett nálægt núverandi byggingum og góð tenging er við núverandi vegi og veitur. Með deiliskipulaginu er haldið í dreifbýlisyfirbragð, þ.e. ekki er stuðlað að þéttari byggð.

2.4 Deiliskipulag

Á svæðinu er í gildi deiliskipulagið *Kaldakinn í Rangárþingi ytra - deiliskipulag jarðar*, dags. B-deildar auglýsingar 03.12. 2018, með breytingu dags. 12.07. 2019 og 19.08. 2019.

Samhliða nýju deiliskipulagi er lögð fram breyting á gildandi deiliskipulagi Köldukinnar, dags. 2.11.2020. Sá hluti þess deiliskipulags sem hér er til umfjöllunar er felldur út úr gildandi deiliskipulagi Köldukinnar með gildistöku þessa skipulags.

2.5 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið fyrir jörðina. Minjastaðir eru flokkaðir eftir jörðum og byggir tölusetning jarðanna á Jarðatali Johnsens frá 1847. Nokkrar minjar er að finna innan skipulagssvæðisins og eru eftirtaldar þekktar minjar sýndar á deiliskipulagsupprætti:

- **RA-398:11 A-C** – *Torfhóll*. Náma, rista. Hættumat: Engin hætta.
- **RA-398:12** – *Torfdæla*. Náma, rista. Hættumat: Engin hætta.
- **RA-398:13** – *Stekkjartún*. Heimild um beitarhús. Hættumat: Engin hætta.
- **RA-398:14** – garðlag, vörslugarður. Hættumat: Engin hætta.
- **RA-398:15** – *Nónvarða*. Heimild um eyktamark. Hættumat: Engin hætta.

Um nánari umfjöllun er vísað til aðalskráningar fornminja (*Aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra, Áfangaskýrsla III, 1.bindi. FS526*).

Engar þekktar fornminjar eru innan byggingarreita eða undir vegum. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar.

3 DEILSKIPULAG

3.1 Deiliskipulag

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er af Suðurlandsvegi við Landvegamót, um Landveg (nr. 26) og síðan um Árbæjarveg (nr. 271). Einnig af Suðurlandsvegi við Hellu, um Árbæjarveg.

Ný vegtenging liggur að lóðum Klettholts A, B og C en vegtengingar að öðrum lóðum eru til staðar.

Kvaðir verða settar um aðkomu þar sem það á við.

Lóðir

Hluti lóðanna er þegar skilgreindur í Landeignaskrá en nýjar lóðir eru skilgreindar samkvæmt mælingum sem unnar voru hjá Eflu.

Útmörk lóða halda sér úr eldra deiliskipulagi, en skilgreindar eru þrjár nýjar lóðir sem heimilt verður að stofna á grundvelli deiliskipulagsins. Afmörkun lóðanna, stærð og aðkoma að þeim er sýnd á uppdrætti. Lóðirnar fá staðföngin Klettholt A, Klettholt B og Klettholt C.

Einnig verða Kaldakinn A og Kaldakinn C stækkaðar sbr. uppdrátt.

Byggingarskilmálar

Sólstaður – B1

Innan byggingareits B1 er íbúðarhús sem er skráð 219,3 m² að stærð skv. fasteignaskrá Þjóðskrár (skra.is, okt. 2020). Í heild er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, svo heimilt er að stækka húsið upp í þá heimild. Heimilt er að byggja allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænisstefna er frjáls. Mænishæð getur verið allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð.

Klettholt A – B2

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Mænishæð getur verið allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð.

Klettholt B – B3

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Mænishæð getur verið allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð.

Klettholt C – B4

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Mænishæð getur verið allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð.

Stóru-Skógar – B5

Ekki er sýndur byggingareitur á lóðinni þar sem ekki eru áformaðar framkvæmdir á þessu stigi.

Kaldakinn 3A – B6

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Mænishæð getur verið allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð.

Kaldakinn 3B – B7

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Mænishæð getur verið allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð.

Kaldakinn 3C – B8

Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskúr, allt að 60 m² gestahús og allt að 1.000 m² útihús/skemmu. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga og leitast við að láta hana fylgja landslagi og/eða nálægum byggingum. Mænishæð getur verið allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirborð.

Kaldakinn 2

Ekki er sýndur byggingareitur á lóðinni þar sem ekki eru áformaðar framkvæmdir á þessu stigi.

Kaldakinn lóð

Ekki er sýndur byggingareitur á lóðinni þar sem ekki eru áformaðar framkvæmdir á þessu stigi.

Kvaðir

Kvöð er um aðkomuveg, allt að 5 m breiðan, á landinu Stóru-Skógar að Sólstað og að lóðunum Köldukinn 3A, 3B og 3C. Kvöð er um aðkomu eins og sýnt er á skipulagsupprætti eða aðra sambærilega.

Þá er kvöð á lóð Klettholts C um aðkomuveg, allt að 5 m breiðan, að lóðunum Klettholt A og Klettholt B og einnig á lóðinni Klettholt B um aðkomu að lóðinni Klettholt A eins og sýnt er á upprætti.

Efnistökusvæði (E13)

Efnistökusvæði (E13, skv. aðalskipulagi) er innan Stóru-Skóga. Gert er ráð fyrir að efnistökusvæði verði áfram nýtt vegna framkvæmda á jörðinni. Efnistöku magn er allt að 50.000 m³ samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Að efnistöku lokinni skal gengið snyrtilega frá svæðinu, það aðlagað landi og grætt upp.

Veitur

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins og að lagnir fylgi vegum. Ný hús verða tengd vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps.

Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan lóðar, frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott, sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.2 Almennir skilmálar

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Mæliblöð

Mæliblöð verða gerð sem sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu bs. og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal landeigandi tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni.

Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

4 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu.

Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, bæði vegna mögulegrar fjölgunar íbúa og atvinnutækifæra meðan á uppbyggingu stendur. Uppbyggingin er hagkvæm m.t.t. veitna og samgangna, auk þess sem aðkomuvegir og veitur verða samnýttar eftir því sem hagkvæmt er. Þá mun aukin fjöldi notenda auka hagkvæmni þeirra veitukerfa sem halda þarf úti í dreifbýli sveitarfélagsins. Uppbyggingin skerðir að litlu leyti, land sem hentar vel til ræktunar. Áhrif á lífríki/náttúru og landslag/ásýnd verða staðbundin og engin verndarsvæði eru innan skipulagssvæðisins.

Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og meiri byggð fylgir aukin umferð. Hér er þó um að ræða stórar spildur og dreifbýlisyfirbragð byggðarinnar mun haldast þrátt fyrir uppbygginguna. Einnig skal haft í huga að hægt er að draga úr sýnileika mannvirkja með því að aðlaga þau að landi umhverfis.

Deiliskipulagið er því ekki talið hafa neikvæð umhverfisáhrif.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði landeiganda og sveitarfélags.

Samhliða auglýsingu tillögunnar verður óskað eftir umsögnum m.a. frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

5.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst síðla hausts 2020 og taki gildi snemma árs 2021.