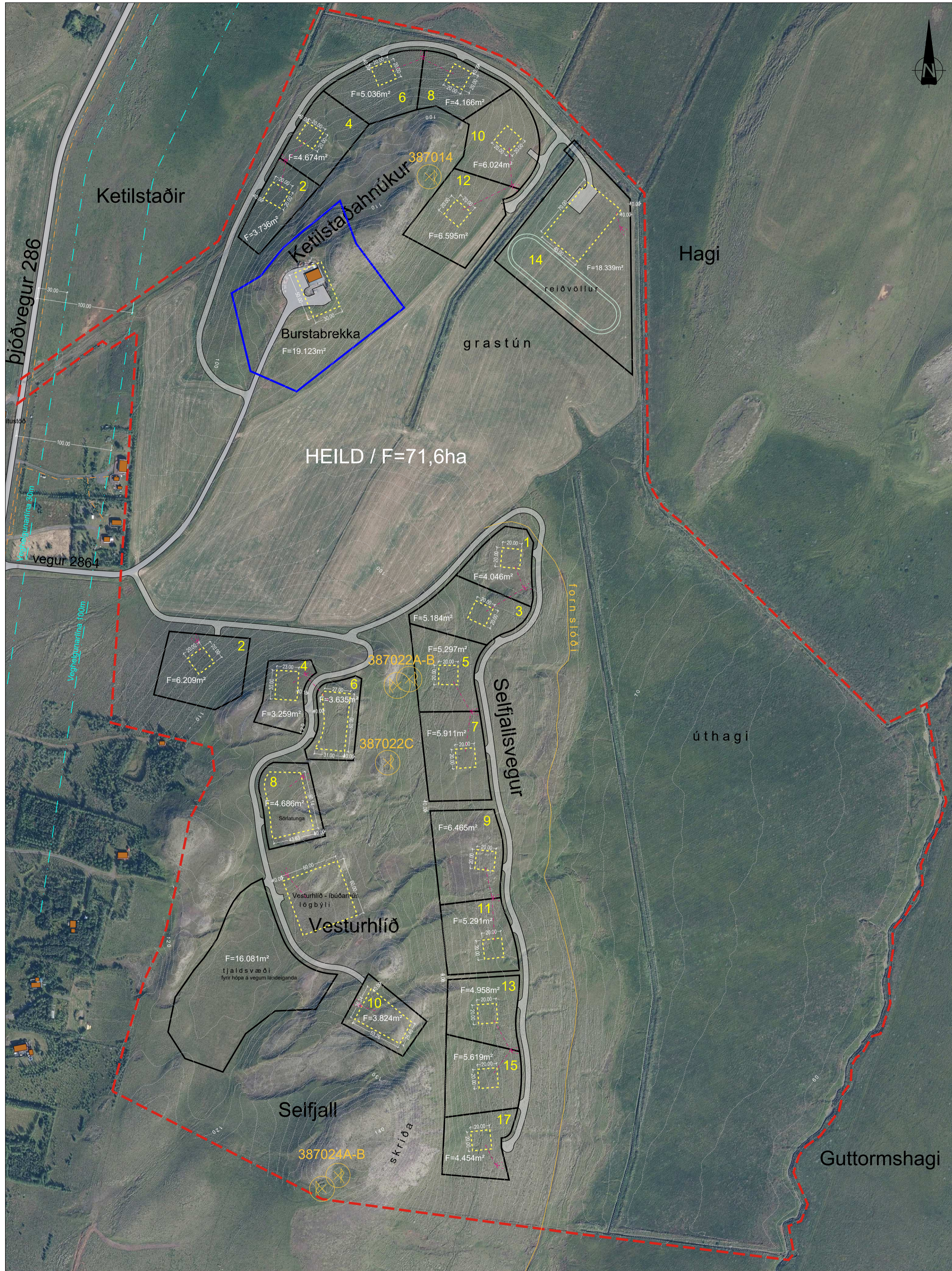




# RANGÁRÞING YTRA - VESTURHLÍÐ - DEILISKIPULAG



Mkv. 1:2500

## Greinargerð

### 1.1 Forsendur skipulags

Deiliskipulagi nær til rúmlega 73ha lands af jörðinni Vesturhlíð í Rangárbíngi ytra. Landið liggur norðaustan við Eystra Gíslholtsvatn, austan við Þjóðveg 286 og er með landnúmer 198458 og tilheyrði áður Haga.

Jörðin er skráð lögbýli, sbr. heimild Sjávarútvegs- og landbúnaðarráðherra til stofnunar lögbýlis, skv. brefi dags. 05. júlí 2018, tilv.: ANR18070071/12.01.02

Innan Vesturhlíðar er lóðin Burstabrekka og er hún séreign. Lóðin er í janúar 2019 skráð 1ha að stærð en með deiliskipulagi þessu er lóðin stækkuð svo hún verði um 1,9ha. að stærð. Landnúmer Burstabrekku er 165224.

Jörðin hefur um árabil verið nýtt af landeigendum fyrir hestamennsku, og þá sérstaklega sem beitiland, en engin mannvirki er að finna á jörðinni, utan íbúðarhúss á Burstabrekku. Aðrir eru um að nýta jörðina til rekstrars ferðaþjónustu tengda hestamennsku. Skipulagið gerir því ráð fyrir íbúðarhúsi fyrir lögbýlið og reiðhöll í tengslum við hestamennsku. Jafnframt er gert ráð fyrir stórum úlleiðingum tengdum ferðaþjónustu, tjaldsvæði sem hefur skipulagðá hápa á vegum staðarhaldara ásamt fristundahúsaloðum sem komið er fyrir á 3 stöðum á jörðinni.

### 1.2 Skipulagsferli og málsmeðferð

Sveitarstjórn Rangárbíngs ytra samþykkti 13. september 2018 breytingu á landnotkun þar sem sagði að „Skipulagsnefnd telur að gera þurfi breytingar á aðalskipulagi vegna áformna um breytingar á landnotkun. Núverandi jörð er á skilgreindu landbúnaðarsvæði skv. aðalskipulagi Rangárbíngs ytra 2010-2022. Umsækjandi er veitt heimild til að leggja fram tillögu að deiliskipulagi fyrir hluta úr jörð sinni. Jafnframt er skipulagsstfr. fallið að vinna að breytingu á aðalskipulagi til samræmis við áform umskækjanda. Nefndin telur rétt að umráðd breyting á landnotkun fyrir spilduna verði færð undir endurskoðun aðalskipulagsins sem er í ferli.“

Skipulagslýsing Vesturhlíðar var auglýst frá 6. - 22. mars 2019. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun dags. 21. mars 2019 og frá Minjastofnun dags 18. mars og voru engar athugasemdir gerðar við lýsingu. Umsögn barst frá Umhverfisstofnun, dags. 15. mars 2019 og bent á skv. vistgerðir skv. korti Náttúrufræðistofnunar og umsögn Vegagerðar barst 13. mars 2019 um veghelgunarsvæði og hefur verið brugðist við athugasendum. Ein athugasemd barst frá Veritas lögmönnum eftir auglýsingu tillögunnar og hefur verið komið til móts við þau sjónarmið sem þar komu fram að svo miklu leyti sem hægt er (sjá breytingu dags. 23. júlí 2019).

### 1.3 Stefna aðalskipulags og landnotkun

Á svæðinu liggur ekkert deiliskipulagi fyrir og er deiliskipulagi þetta í samræmi við tillögu að breyttu aðalskipulagi Rangárbíngs ytra 2016-2028. Í aðalskipulaginu koma fram svæði deiliskipulagsins, þ.e. fristundabyggð og svæði fyrir verslun og þjónustu. Annað land sem fellur utan þessara reita helst óbreytt sem landbúnaðarland og heyrir til lögbýlisins.

Samkvæmt endurskoðuðu aðalskipulagi er landbúnaðarland skilgreint sem; „Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, m. áherslu á búfénað, matvæla- og fódurframleiðslu“. Einnig er heimild að byggja stök íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri innan landbúnaðarlands, ef aðstæður leyta.

Innan landbúnaðarlands er í deiliskipulagi þessu gert ráð fyrir lögbýli ásamt reiðhöll.

Um fristundabyggð segir í aðalskipulagi: „Fristundabyggð er skv. gr. 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, „Svæði fyrir fristundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhúsi. Föst búseta er óheimil í fristundabyggðum“. Ennfremur er tekið fram að „lóðir innan fristundabyggðar verði að jafnaði á stærðarlínu 1/5 - 1 ha og nýtingarhlutfall skuli ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geti fristundalóðir þó verið minni og nýtingar- hlutfall allt að 0,05. Ný fristundabyggð svæði skuli ekki vera stærri en 25 ha í heildina“. Innan fristundabyggðar er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir 16 lóðum undir fristundahús og er heildarstærð þeirra um 9,8ha.

Verslunar- og þjónustusvæði eru í aðalskipulagi skilgreind sem; „Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun/þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum“. Þá er einnig gerð krafa að í deiliskipulagi sé fyrirleidd uppbygging þjónustu skilgreind nánar ásamt umfangi og eðlis hennar. Í deilisk. er gert ráð fyrir opnu tjaldsvæði þar sem eingöngu gestahópar á vegum staðarhaldara geta gist og einnig gert ráð fyrir 4 lóðum undir stórum úlleiðingum í ferðaþjónustu. Auk ofangreindra mannvirkja er gert ráð fyrir nýjum vegtingingum um svæðið, líkt og sýnt er á upprætti ásamt veitilögunum (rafmagn, kalt- og heitt vatn og fráveitu).

### 1.4 Lögbýli, núverandi aðstaður, vistgerðir og aðkoma

Skipulagsvæðið tilheyrir upphaflega landi Haga en heitir nú Vesturhlíð og hefur hlötið lögbýlirétt sbr. staðfestingu Atvinnu- og Nýsköpunarráðuneytis fyrir hönd sjávarútvegs- og landbúnaðarráðherra, bréf dags. 5. júlí 2018.

Landinu hallar á tvo vegu út frá hábungu Selfjalls, til vesturs að Þjóðvegi 286 og til austurs að landamörkum Guttormshaga og Haga. Alls lækkar landið um ca. 90m frá hæsta punkti á toppi Selfjalls. Landið er að stærstum hluta öræktað beitiland, framræst á austurmörkum jarðarinnar. Enginn trjágróður er innan deiliskipulags- svæðis en sumarbústaðaland vestan við er vel gróð með trjám.

Samkvæmt umsögn UST eru á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands skráðar starungsmýravist, língresis- og vinguls- og starungsfloavist, allt vistgerðir með hátt verndargildi og á lista Bernarsamningsins sem þar er að vernda. Eins og sjá má á korti hér aftast eru flestar þessar vistgerðir sem hér eru nefndar utan við framkvæmdasvæðið og innan örskáðs lands sem nýtt hefur verið til beitar og helst þannig óbreytt. Í jösi umsnagnar UST hyggst landeigandi loka skurðum og endurheimta votlendi á austurhluta landsins þar sem vistgerðir eru með hátt verndargildi skv. umsögn UST.

Deiliskipulagið kallar á engar breytingar v/ núv. vegtingingar við Þjóðveg 286 en 2 nýrjir vegir munu tengjast afleggjara Burstabrekku, vegnr. 2864. Annar vegurinn liggur til suðausturs og deilist silt hvoru megin við Selfjal með aðgengi að fristundahúsaloð, lögbýli, gistihúsum og tjaldsvæði við Selfjal. Hin vegurinn liggur til norðurs að reiðhöll og fristundahúsaloðum norðan Burstabrekku.

### 1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru að skapa landeigendum aukna atvinnu og bætt lífsviðurværi af jörð sinni. Starfsemi á jörðinni verður bæði tengd fristundabyggð, hrossarækt og ferðaþjónustu en landeigandi hefur um langt árabil starfrækt skipu- lagðar hestaferðir og gistingu fyrir sína gesti. Lóðum fyrirhugaðar bygginga er komið fyrir í hlöðum Selfjalls og Burstabrekku en austasti hluti jarðarinnar er ósnertur enda gott beitiland. Fyrirhuguð reiškemma er höf í norðvesturhorni landsins þar sem góð tenging er við nærliggjandi reiðleir. Í góðu skjóli og aðkoma stutt frá Þjóðvegi.

### 1.6 Fornminjar

Aðalskráning formlaifa í Rangárbíngi ytra liggur fyrir og í Áfangaskýrslu III, FS526-06193, sem gefin var út af Fornleifastofnun Íslands 2014 er ítarlega fjallað um minjar og þar sýndar á upprætti. Engar minjar innan deiliskipulagsvæðis njóta frílyfisgar eða hverfisverndar skv. aðalskipulagi. Minjar er alisstaðar haldið utan við byggingarreili og lóðarmörk. Skv. 2. mgr. 24. gr. Laga um menningarminjar nr.80/2012, segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta fram- kvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fjótt sem auðið er hvort verk megi fram haldast og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

### 1.7 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Þeir umhverfisþættir sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum af áætlaninni eru sjónrænir og samfélagslegir þættir. Skipulagið samræmist vel markmiðum endurskoðaðs aðalskipulags um eflingu atvinnuflís í dreifbýli og hefur því jákvæð samfélagsleg áhrif.

Skipulagið stuðlar að lengri dvalartíma ferðamanna í sveitarfélaginu og styður við aðra þjónustu sem þar er í boði. Áhrif á landslag og ásynnd eru óveruleg þar sem nærliggjandi

landbúnaðar- og fristundabyggð setur nú þegar því sinn á sveitina og nýjar byggingar koma til með að falla vel inni landslag og staðhætti. Áhrif á gróðurfar (vistgerðir) eru óveruleg þar sem þær vistgerðir sem UST bendir á eru að stærstum hluta utan framkvæmdasvæða nema helst í Ketilstaðahnök. Landeigandi hyggst loka fráveituskurðum og stýja við núv. gróðurfar og bæta þannig kolefnisspor jarðarinnar. Skipulagið hefur ekki áhrif á minjar þar sem þær liggja utan lóða og fyrirhuguð vegstæði. Skipulagið mun hafa óveruleg áhrif á ræktað land. Vegtinging mun haldast óbreytt frá núv. aðkomuvegi inná lögbýlingu þó lagðir verði nýir vegir inni á svæðinu. Búast má við að akstursumvegi aukist eitthvað lítillega um landið með vaxandi uppbyggingu.

### 1.8 Náttúrvá, flóðasvæði:

Í efstu hlöðum Selfjalls er brött skriða mót austri. Fara þarf varlega um en engin hættta er talin af grjóthruni og grjótskríðan í jafnvægi. Engin flóðasvæði eru innan Vesturhlíðar.

### 2.0 Skipulags og byggingaskilmálar

#### 2.1 Lóðir

Gert er ráð fyrir 4 lóðagerðum innan skipulagsreits eftir eðli bygginga; a) lögbýli, b) reiðhöll, c) fristundahús, d) gistihúsi. Lögbýlið er án lóðarmarka og gilda útmörk jarðar þar. Lóðir fristundahúsa samræmast skilgreiningu í aðalskipulagi þar sem nýtingarhlutfall er á bilinu 0,03 - 0,05 og stærð lóða á bilinu 3.700 - 6.500 m<sup>2</sup>. Lóðir reiðhalla er 3.600 m<sup>2</sup> að stærð, og lóðir gistihúsa eru á bilinu 3.200 - 4.600 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Byggingarreitur, húsaeró og hæð húsa

Öll ný húskulu rúmast innan byggingarreita.

Lóðir: Hús má vera á 1½ hæð og mesta hæð íbúðarhúss í mæni er 7m en annara húsa 8m. Þakform húsa er frjálst en þakhalli bundin við 14-30°. Hámarksstærð lögbýlis er 800m<sup>2</sup> og er þá um heildarbyggingamagn íbúðarhúss, vélaskemmu, áhaldahúss og bílskúrs að ræða.

Reiðhöll: Mesta mænishæð mæld frá gólfplötu má vera 10m. Þakform er frjálst, með halla 14-30°. Öll húskulu byggð úr víðurkenndum byggingarefnum. Gæta skal samræmis í efnisvali og útliti húsa og gæta að heildarsamræmi mannvirkja innan landareignar. Hámarksstærð reiðhalla er 1.000m<sup>2</sup>.

Fristundahús: Fristundahús skulu vera á einni hæð, en heimilt er að hafa skríðjallara undir húsum fyrir lagin og þess háttar. Mesta mænishæð mæld frá gólfplötu skal ekki vera yfir 6m. Þakform frjálst með halla 14-30°. Hámarksstærð fristundahúsa er 150m<sup>2</sup>.

Ferðaþjónustuhús: Ferðaþjónustuhús skulu vera á einni hæð, en heimilt er að hafa skríðjallara undir húsum fyrir lagin og þess háttar. Mesta mænishæð mæld frá gólfplötu skal ekki vera yfir 6 metrum. Þakform er frjálst, með halla 14-30°. Hámarksstærð gistihúsa er 400m<sup>2</sup>.

Burstabrekka L165224, F2197711: Núv. íbúðarhús er byggt 2008 og er 292m<sup>2</sup> að stærð. Heimilt er að reisa allt að 200m<sup>2</sup> skemmu sunnan og austan íbúðarhússins ásamt 80m<sup>2</sup> sóskála við íbúðarhús. Mesta mænishæð frá gólfplötu á skemmu skal ekki vera yfir 5m. Þakform er frjálst, með halla 14-30°.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggireglur.

#### 2.3 Vistgerðir, gróður og lóðarframkvæmdir

Huga skal að verðmætum vistgerðum sem finnast innan jarðar skv. umsögn UST og forðast að þeim verði raskað. Bent er á að finna megi starungsmýravist, língresis- og vinguls- og starungsfloavist sem er fágæt (sjá https://www.ni.is/grodur/vistgerdir/land). Ef sjálgðar eða viðkvæmur gróður finnst innan framkvæmdasvæða (byggingareits / vegja) skal varveita gróðurfor og endurleggja óð framkvæmd lokinni. Þetta á einkum við um lóðir í Ketilstaðahnök.

Frágangur lóða skal vera snyrtilegur og er heimilt að gróðursetja trjáplöntur og annan gróður innan lóðar. Forðast þer að gróðursetja tré í beinar línur heldur á sem náttúrulegastan máta. Við val trjáplanta skal sérstaklega horft til innleindra tegunda (s.s. birki, víði, ilmreyni) sbr. umsögn UST og að alls ekki sé gróðursett innan vistgerða sem taldar eru upp hér að framan. Þetta á einkum við um lóðir í Ketilstaðahnök.

Þar sem um landbúnaðar- og beitjarland er að ræða að stórum hluta er heimilt að girða af einstök landsvæði (lóðir/vistgerðir) ef nauðsyn krefur.

#### 2.4 Neysluvatn

Vatn er fengið úr Holtaveitu og liggur stofnlögn hennar meðfram Þjóðvegi 286 og er gert ráð fyrir því að vatnslögn tengist stofnlögn þessari. Gæta skal að því að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutabeigandi veitustofnun.

#### 2.5 Heitt vatn

Gert er ráð fyrir því að heitt vatn verði fengið úr Hitaveitu Rangæinga, úr stofnlögn sem liggur meðfram Þjóðvegi 286. Þess skal gætt að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutabeigandi veitustofnun.

#### 2.6 Rafveita

Allar lagin skal leggja í jörðu með vegum eftir því sem hagkvæmt getur talist. Rafagnir eru í eigu Rarik og liggur strengur nú þegar innan deiliskipulagsmarka. Hafa skal samband við hlutabeigandi veitustofnanir vegna rafllagna og tenginga þeirra.

#### 2.7 Fráveita

Frárennsil skal leitt í sameiginlegar rotþróir eins og kostur gefst. Frá þróim skal setja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun.

#### 2.8 Sorp

Sorpörgun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.

#### 2.9 Brunavarnir

Um brunavarnir sjá Brunavarnir Rangárvallasýslu, slökkvilið er staðsett í um 17 km fjarlægð á Hellu. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldavatsveitu, eða úr Eystra Gíslholtsvatni ef annað vatn þýtur.



Yfirlit úr vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Sjá má útmörk deiliskipulags skv. kortasíðu um „Verndaðar vistgerðir“ sem eru í gulleitum litum en skær grænn litur táknar tún og ákurlendi með lágt verndargildi. Dökkgrænn litur táknar „Viðkjærvisst“ og grár litur er „Hraungambravist“ með lágt verndargildi.

Deiliskipulagi þetta sem auglýst hefur verið skv.

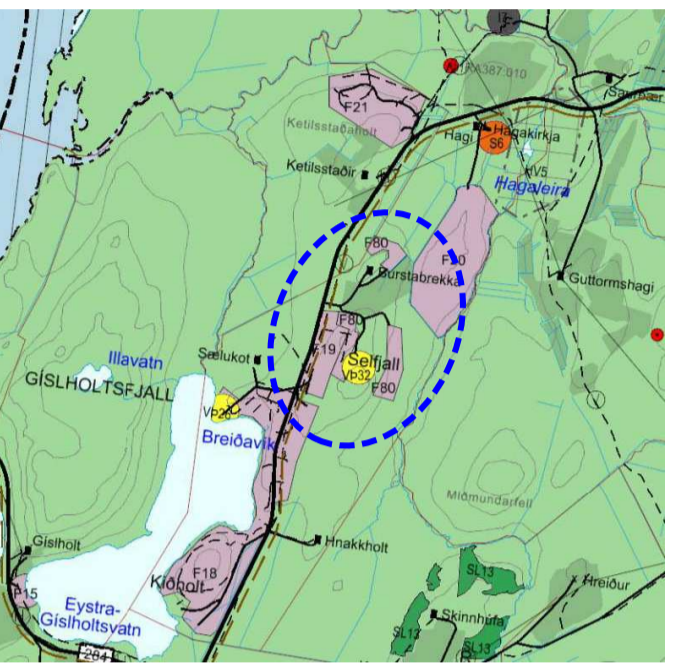
1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitastjórn Rangárbíngs ytra

þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-eldi

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Údráttur úr aðalskipulagi Rangárbíngs ytra 2016-2028



Horft til norðurs frá toppi Selfjalls í átt að lögbýli Burstabrekku.

## SKÝRINGAR:

	Deiliskipulagsmörk
	Landamörk Vesturhlíðar og Burstabrekku
	Lóðarmörk og stærð lóðar
	Byggingareitur
	Formminjar (skv. skrá Minjastofnunar)
	Núverandi hús
	Hæðalínur - 2m
	Kaldavatslögn, (fært inn síðar skv. leiðsögn Holtaveitu Rang.)
	Raflögn, (fært inn síðar skv. leiðsögn RARIK)
	Fráveitilagnir, rotþróir og siturlagnir (staðsetning leiðbeinandi)
	Akvegir
	Veghelgunarsvæði tengivegar 30m/100m skv. 32. gr. Vegalaga og lið d) í gr. 5.3.2.5 skipul. reglugerðar

Breyting 13. ágúst 2019 - Reisakemmu. 01-Komló er til móts við athugasemdir ÞHB hf. sbr. bréf dags. 15. júlí 2019 og reišakemmu og lóð færð frá fristundahúsabyggð og austur fyrir Ketilstaðahnök. 02 - 20. mars 2020, lóðnúmer sýnd á teikn, felli því mörur út á fyrri upprætti.

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu INS93 og byggir á upprætti loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS: RANGÁRÞING YTRA DEILISKIPULAG - tillaga í auglýsingu

HEITI TEIKNINGAR: VESTURHLÍÐ (úr landi Haga)

VERNIR:	MAV:	TEIKNING NR.:
215-041	1.2.500 I A1	01
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN.:
GKO	OH	4. apríl 2019
YFIRLESTUR/UNDIRSKRIFT:	TEIKN. BREVITT:	
		13. ágúst 2019