

Kirkjuhóll

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:2000

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Kirkjuhól, sem nú er skráð Stokkalækur 1b lóð 1 á Rangárvöllum landnr. 199190, gert er ráð fyrir að lóðin fái nafnið Kirkjuhóll.

Deiliskipulagið tekur til afmörkunar eina lóð auk byggingarreits á þeim fyrir íbúðarhús, bílskúr, skemmu/hesthús og gestahús að stærð 4.4 ha. Í gildi er deiliskipulag Öldusels, dags. B. deildar árið 2018.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland. Skv. aðalskipulagi er heimilt að byggja íbúðar- og frístundahús á lóð án tengsla við búrekstur.

Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreiði og aðkoma. Gert er ráð fyrir að nýta vegtengingu af Rangárvallavegi nr. 264 líkt og sýnt er á gildandi deiliskipulagi Öldusels.

2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið sem skipulagið nær til, liggur sunnan við Rangárvallaveg nr. 264. Svæðið er mishæðótt og hallar til suðurs/suðausturs niður að Stokkalæk. Innan lóðar er einnig hóllinn Kirkjuhóll. Landeigendur hafa að unnið að gróðursetningu á svæðinu og er svæðið vel gróið að mestu.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðina hraungambravist, língresis- og vingulsvist og víðikjarrvist. Bæði língresis- og vingulsvist og víðikjarrvist eru með hátt verndargildi. En þær eru samt sem áður mjög algengar og fremur útbreiddar vistgerðir á Suðurlandi.

Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Finnist áður ókunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv.

24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

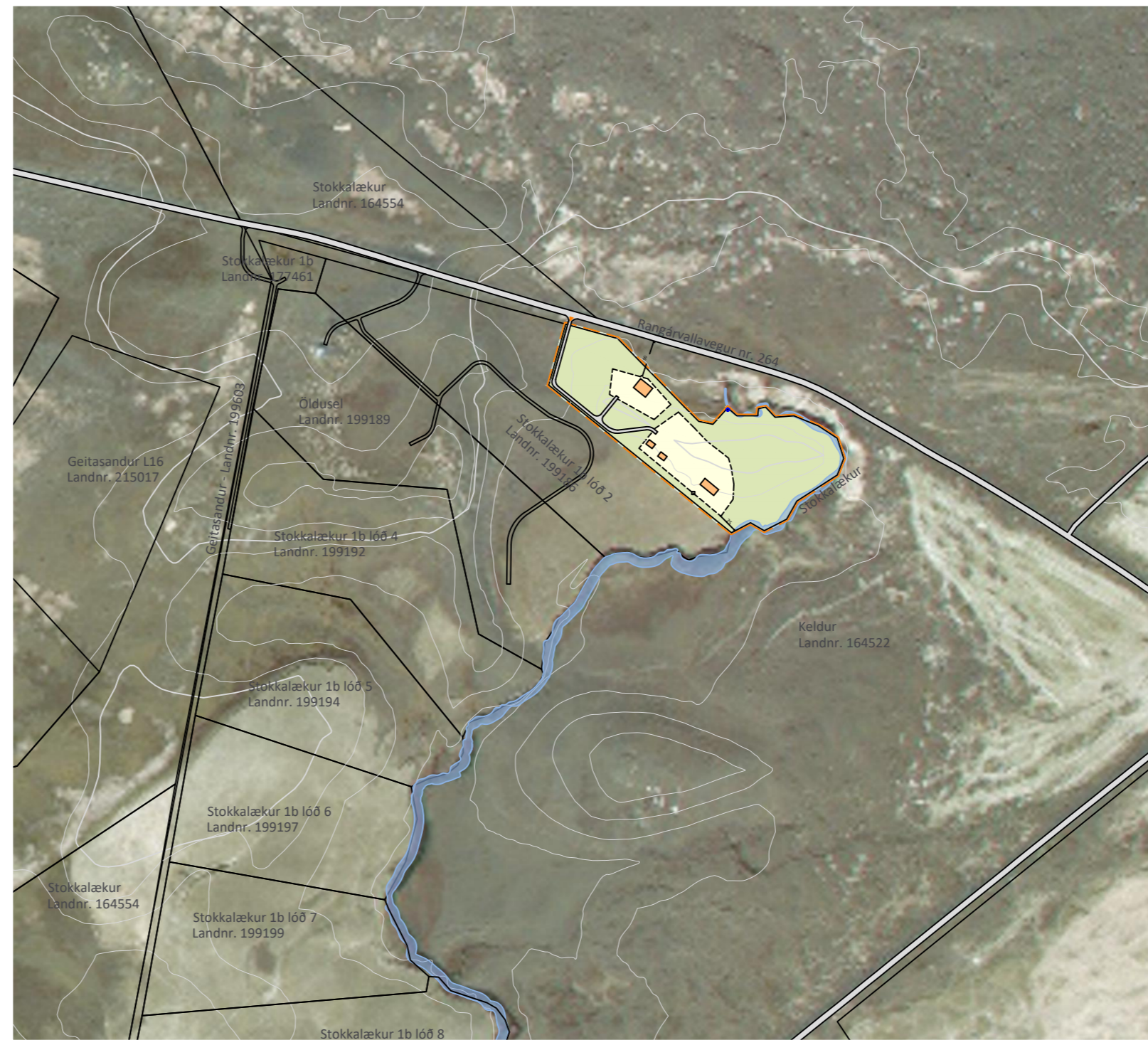
Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu. Landið er óbyggt. Uppbygging á íbúðarhúsi m/bílskúr, gestahús og skemmu/hesthús er á afmörkuðu svæði og mannvirki nýta aðkoma svo vegir og veitur nýttist sem best.

Í aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í aðalskipulagi er gerð grein fyrir uppbyggingarheimildum að landspildum að stærð: 3-15 ha í kafla 2.3.1. Þar segir að innan landspildna er heimilt að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.

4. DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Skilgreindir eru tveir byggingarreiðir á deiliskipulagsuppdraetti. Byggingar standa innan þeirra.

B1 - heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða aðskilið allt að 250 ferm. Tvö gestahús, hvort um sig allt að 70 ferm. Byggingar á einni hæð, þó með möguleika á svefnlofti. mænishæð allt að 5,5m.



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:7000

B2 - heimilt að byggja skemmu/útihús allt að 600 ferm. mænishæð allt að 8m.

Heildarbyggingarmagn lóða verður allt að 990 m².

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þess, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum.

Á aðaluppdrautum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Byggingarreiður er staðsettur um 25 metrum frá Stokkalæk, en aðeins er um að ræða lítinn læk sem er breiður og lygn. Lítið aðrennslissvæði er nærri uppsprettu læksins og um 2 metra hæðarmunur er á milli byggingarreits og lækjar og því lítil flóðahætta. Með staðsetningu byggingarreitsins fæst gott útsýni til fjalla og skjól af Kirkjuhóli. Einnig verður áfram gott rými fyrir gangandi umferð meðfram læknum.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli byggingar. Efnisval bygginga er frjálst en valda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu, m.a. að beina lýsingu niður. Leita skal umhverfisvænna lausna í byggingum m.a. má veita ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma og bílastæði

Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdraetti og getur hníkast til við endanlega útfærslu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að samnýta aðkoma frá Rangárvallavegi. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

Veitur og sorp

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK. Ljósleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins. Lagnir eru lagðar með vegum. Neysluvatn er tekið úr uppsprettu, nærri upptökum Stokkalækjar.

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 skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

6. UMHERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

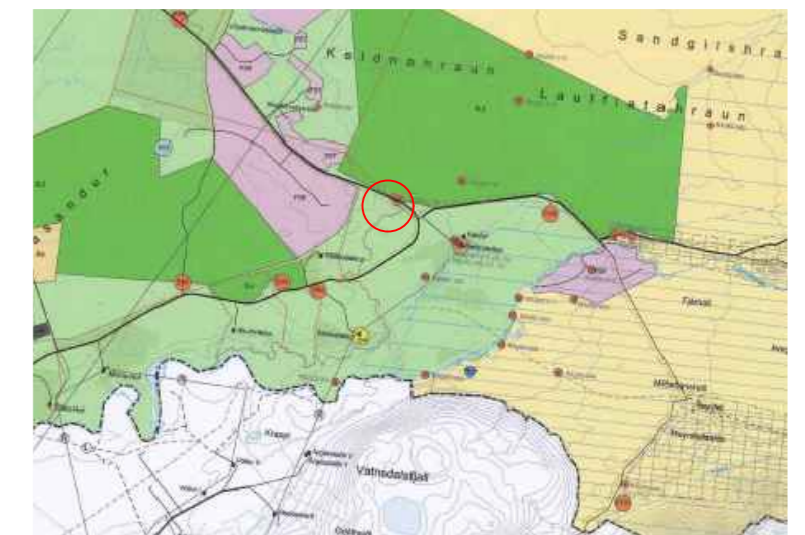
Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Lóðin er í góðum tengslum við núverandi byggingar og veituleiðir. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdrauttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins.



Rangárþing ytra



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Upptök neysluvatns
- Lækur
- H Hreinsivirki - leiðb.staðs.
- ▲ Aðkoma að lóð
- Byggingarreiðir húsa
- Byggingar til skýringar
- Vegir
- Veghelgunarsvæði

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Lýsingin var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Kirkjuhóll
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
102245	A2	MS	ABH, ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:
1:2000/1:7000	30.01.2023	---

SAMPYKKT:

TILLAGA