



ÞJÓÐÓLFSHAGI

Deiliskipulag íbúðarbyggðar

04.07.2023



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

f.h. Rangárbings ytra

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102793-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson / Ingibjörg Sveinsdóttir

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.2	Fornminjar	6
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	7
3.1	Lóðir og byggingarheimildir	7
3.2	Lóðatafla	7
3.3	Vegir og bílastæði	8
3.4	Veitur og sopp	8
3.5	Húsdýrahald	9
3.6	Atvinnustarfsemi	9
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og upprættir	9
4.2	Mæliblöð	9
4.3	Regnvatn	10
4.4	Frágangur lóða og umgengni	10
4.5	Brunavarnir	10
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Skipulagslýsing	11
6.2	Auglýsing tillögu	11
6.3	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Nýtt deiliskipulag fyrir lóðir í Þjóðólfshaga gerir ráð fyrir að lóðir sem áður voru frístundabyggð verði íbúðarbyggð. Samhliða er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð, fyrir allt að 33 lóðir.

Um er að ræða nokkuð gróið sumarhúsahverfi, þar sem lóðir hafa verið kenndar við Þjóðólfshaga.

Skipulagssvæðið er um 40 ha að stærð. Í gildi er deiliskipulag frístundabyggðar, Þjóðólfshagi, frístundabyggð, staðfest 23.09.2013, þar sem gert er ráð fyrir um 33 frístundalóðum, nú þegar er búið að byggja á 23 lóðum á skipulagssvæðinu. Eldra deiliskipulag verður fellt úr gildi þegar nýtt deiliskipulag verður staðfest.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Breyta frístundabyggð í íbúðarbyggð

Heimila fasta búsetu á svæðinu og setja skilmála fyrir íbúðarbyggð

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur eru unninn á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá HMS. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

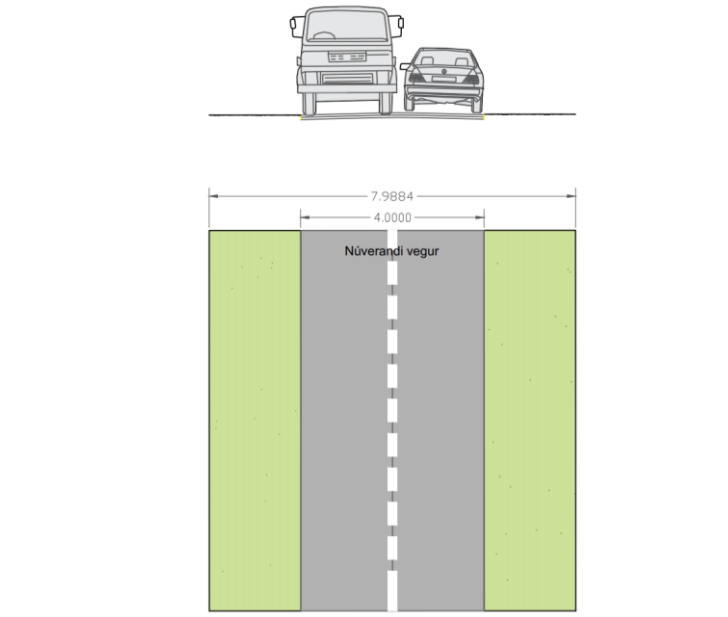
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:3.500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Byggt hefur verið á meirihluta lóða á skipulagssvæðinu í Þjóðólfshaga, eða á 23 lóðum af 33. Lóðarhafar vilja hafa fasta búsetu á svæðinu og er sveitarfélagið hlynnt þeirri breytingu. Eftirspurn er eftir lóðum í íbúðarbyggð í dreifbýli Rangárþings ytra, til fastrar búsetu og sérstaklega með tilkomu starfa án staðsetningar. Gert er ráð fyrir heimildum fyrir minniháttar dýrahaldi í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags.

Skipulagið er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um íbúðarbyggð (sjá kafla 2.1), m.a. er íbúðarbyggðin á samfelldu svæði þannig að vegir og veitur nýtast vel og svæðið er skammt frá þjóðvegi nr. 1, Suðurlandsvegi. Ekki verður gert ráð fyrir skilgreindu þéttbýli.

Verði af breikkun vegar um svæðið er ekki útilokað að þurfi að hnika til girðingum meðfram veginum. Eins og sjá má á mynd 1 er núverandi breidd milli lóða rétt um 8 metrar þar sem minnst er.



MYND 1. Núverandi vegur og heildar breidd svæðisins milli lóðamarka.

2.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem frístundabyggð.

Samhliða nýju deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsins, þar sem svæðið verður skilgreint sem íbúðarbyggð.

Í kafla 2.2.1 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúru- fars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera nægileg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald.

Við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi. Markmið er að nýta sem best tengingar við stofn- og tengivegi, að veitur nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt. Gert er ráð fyrir að nýjar íbúðarlóðir, verði allt að 3 ha

og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Gert er ráð fyrir að heimildir til dýrahalds verði skilgreindar í deiliskipulagi.

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

2.2 Fornminjar

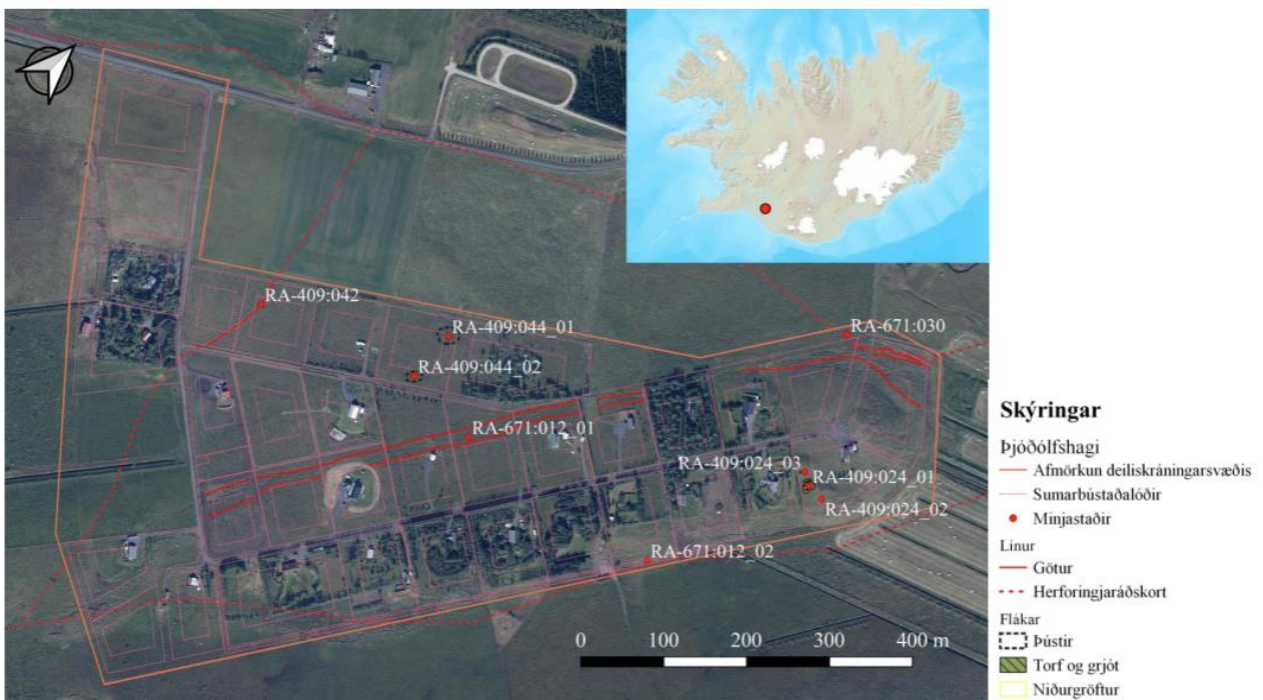
Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið en nánari fornleifaskráning fyrir skipulagssvæðið var unnin í júní 2023 af Fornleifastofnun Íslands. Fyrir er skýrsla síðan 2014 frá Fornleifastofnun Íslands þar sem skrásettar voru minjar í Rangárþingi ytra og eru þá leifar af götu skráðar:

- RA-409:042 gata leið sem er talin í hættu vegna ábúðar, en hún liggur þvert á lóð Þjóðólshaga 22. Hefur hún orðið fyrir miklu raski vegna núverandi vegar um svæðið.
- RA-671:012_01 liggur eftir endilöngum lóðum Þjóðólshaga 28, 24, 20, 16, 13 og 10. Einnig er hluti RA-671:012_02 innan lóðar Þjóðólshaga 9.

Báðar þessar götur eru leifar af gömlum þjóðvegi sem skráður er á herföngjaráðskorti Dana árið 1908. Leiðirnar eru ógreinilegar, sundurslitnar, auk þess hefur mikill hluti gatanna hlaupið í þýfi og forarsvað vegna hestabeitar, því er takmarkað verndargildi á þeim. Ekki er þörf á að vernda þær sérstaklega.

Síðan eru leifar af þjóðvegi/götu:

- Skráð RA-671:030 og er hluti helgunarsvæðis innan lóða Þjóðólshaga 1 og 2. Samkvæmt hættumati eru minjar taldar vera í stórhættu vegna framkvæmda. Það sama má segja með þessar leiðir að vera ógreinileg og sundurslitin (sjá mynd 2).



MYND 2. Staðsetning gatanna og minja á skipulagssvæði – Mynd úr skýrslu sem unnin var í júní 2023 af Fornleifastofnun Íslands.

Innan lóðar Þjóðólfshaga 2 eru minjar skráðar:

- RA-409:024_01 til 03 – tóft beitarhús og skv. hættumati er talin hætta vegna rasks.

Eftir nýja úttekt á skipulagssvæðinu í júní 2023 fundust tvær þústir skráðar: RA-409:044_01 og RA-409:044_02 innan lóðar Þjóðólfshaga 15. Ekki er almennilega vitað hvað þær eru en skulu þær njóta vafans þar sem að þær standa áberandi upp úr umhverfinu á flatlendu svæði. Minjarnar eru taldar í stórhættu vegna framkvæmda.

Helgunarsvæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna. Ekki má hrófla við minjum né gróðursetja plöntur og tré innan helgunarsvæðis nema í samráði við minjavörð Suðurlands.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir og byggingarheimildir

Afmarkaðar eru lóðir samkvæmt landamerkjum frá HMS, sem eru frá 7.000 m² upp að 14.917 m² að stærð.

Nýtingarhlutfall lóða er 0,05. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð fer þó aldrei yfir 500 m².

Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr, útihús/skemmu og/eða gróðurhús. Íbúðahús skulu uppfylla kröfur byggingayfirvalda um gerð íbúðarhúsa. Beitarhólf sem kunna að fylgja lóðum eru utan skipulagssvæðis.

Hús skulu vera á einni hæð og getur mænishæð íbúðarhúsa verið allt að 6,0 m eins og tekið var fram í gildandi deiliskipulagi Þjóðólfshaga, en einnig er leyft að útbúa svefnloft. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga. Innan hverrar lóðar skal vera samræmi í útliti, litavali og ásýnd allra bygginga.

3.2 Lóðatafla

STAÐFANG	LANDNR	BYGGT ÁRIÐ	BYGGINGARMAGN Í M2 SKV. HMS	LÓÐARSTÆRÐ Í M2 SKV. DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTI	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M2
Þjóðólfshagi 1	204552			12.234	500
Þjóðólfshagi 2	204553			8052	402
Þjóðólfshagi 3	165245	1990	84,5	10.911	500
Þjóðólfshagi 4	186337	2008	197,2	8000	400
Þjóðólfshagi 5	186088	2004	118,5	8000	400
Þjóðólfshagi 6	165246	1992	110,4	8000	400
Þjóðólfshagi 7	165247	1988	49,9	8.183	400

STAÐFANG	LANDNR	BYGGT ÁRIÐ	BYGGINGARMAGN Í M2 SKV. HMS	LÓÐARSTÆRÐ Í M2 SKV. DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTI	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M2
Þjóðólfshagi 8	192296	2020	83,4	8000	400
Þjóðólfshagi 9	165249	1988	38,3	8000	400
Þjóðólfshagi 10	192297	2020	72	8000	400
Þjóðólfshagi 11	165250	1990	32,1	8000	400
Þjóðólfshagi 12	165251	1991	47,5	12.000	500
Þjóðólfshagi 13	235491			9091	454
Þjóðólfshagi 14	174573	2002	70	8000	400
Þjóðólfshagi 15	192298			8000	400
Þjóðólfshagi 16	192299	2011	20	10.000	500
Þjóðólfshagi 17	172874	1995	67,8	8000	400
Þjóðólfshagi 18	192300			8000	400
Þjóðólfshagi 19	192301	2014	116,51	7000	350
Þjóðólfshagi 20	192302	-	138,1	7600	380
Þjóðólfshagi 21	165252	1992	17,6	10.800	500
Þjóðólfshagi 22	192303			14.806	500
Þjóðólfshagi 23	192304			9040	452
Þjóðólfshagi 24	192305			8308	415
Þjóðólfshagi 25	165254	2006	222,6	10.000	500
Þjóðólfshagi 27	192307	2021	76,2	8070	403,5
Þjóðólfshagi 28	192308			8660	433
Þjóðólfshagi 29	172673			12.379	500
Þjóðólfshagi 30	172674			12.379	500
Þjóðólfshagi 31	174575	1996	146,2	8877	443,8
Þjóðólfshagi 32	165255	1992	167,5	8000	400
Þjóðólfshagi 33A	229249	-	57,6	10.200	500
Þjóðólfshagi 34	229250	2010	98,9	10.200	500

3.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Suðurlandsvegi (1), um Þjóðólfshagaveg og af honum um núverandi aðkomuveg að byggðinni. Bílastæði eru innan hvernar lóðar og skulu útfærð þannig að ekki þurfi að bakka út á veg. Umferð ríðandi fólks er óheimil um svæðið nema lóðaeigenda og gesta þeirra. Verði núverandi aðkomuvegur ekki breikkaður verður komið fyrir útskotum til að auðvelda umferð að mætast og fyrir stærri ökutæki. Einnig verður gert ráð fyrir göngu- og reiðleið á og meðfram vegi, ef þörf krefur, enda verði hægt umferð um svæðið, um 30 km/klst.

3.4 Veitur og sorp

Byggingar eru tengdar dreifikerfi RARIK, heitt vatn er frá Veitum og kalt frá Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps sem og ljósleiðarakerfi, sem á eftir að tengjast við íbúðarbyggð.

Gera skal aðstöðu til flokkunar og geymslu sorps, sem þarf að verða aðgengileg vegna almennrar sorphirðu. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpíláta fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki eru á byggðum lóðum og sýnd á uppdrætti. Mælt er með sameiningu hreinsivirkja á óbyggðum lóðum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

3.5 Húsdýrahald

Minniháttar húsdýrahald er heimilt, innan lóðamarka auk þess sem möguleiki kann að vera á beitarslandi á aðliggjandi svæðum. Lóðarhafi er að fullu ábyrgur fyrir sýnum gripum og tjóni ef af verður. Lóðarhafa er því heimilt að hafa afgirt svæði innan lóða eða hafa lóðina alla afgirta, sé samkomulag um frágang á lóðamörkum við aðliggjandi lóð.

3.6 Atvinnustarfsemi

Innan íbúðarlóða í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I (heimagisting) og II (gististaður án veitinga) skv. reglugerð 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, hafi starfsemin tilskilin leyfi og aðliggjandi lóðarhafar leggist ekki gegn starfseminni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Leitast skal við að láta ný mannvirki taka mið af þeirri byggingarhefð sem er á svæðinu hvað varðar stærð og stefnu húsa. 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.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Stærð lóða er sýnd á uppdrætti en kann að breytast lítillaga við endanlega afmörkun á lóðablaði. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar kunna að hnikast til við endanlega útfærslu, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð er sett fram mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Afmörkun lóða á uppdrætti er í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

4.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða/grjótpúkki undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni og veitt út í jarðveg. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatni niður í jarðveg.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður. Skyld er að girða af lóðir með gripeldum girðingum ef dýr eru innan lóðar. Frágangur skal vera í samvinnu við aðliggjandi lóðarhafa.

4.5 Brunavarnir

Hið skipulagða svæði er á starfssvæði Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi að því leyti að byggðin nýtir núverandi vegi og veitukerfi, samhliða því að föst búseta styrkir samfélagið. Með fastri búsetu verður meira líf á svæðinu, íbúum sveitarfélagsins fjölgar, en samhliða því eykst umferð og þar með slyshætta en ekki er um verulega aukningu að ræða. Gera má ráð fyrir stærri byggingum í íbúðarbyggð en í frístundabyggð og þar með verða mannvirki sýnilegri. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var kynnt í apríl 2023. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

6.3 Skipulagsferlið

