



MOSAR

Deiliskipulag að frístundabyggð

30.11.2023



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	4
2.2	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	Lóð og byggingarheimildir	5
3.2	Vegir og bílastæði	6
3.3	Veitur og sorp	6
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
4.1	Hönnun og upprættir	6
4.2	Mæliblöð	6
4.3	Regnvatn	7
4.4	Frágangur lóða og umgengi	7
4.5	Brunavarnir	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	7
6.1	Skipulagslýsing	7
6.2	Auglýsing tillögu	7
6.3	Skipulagsferlið	8

1 INNGANGUR

Nýtt deiliskipulag fyrir Mosa (landnr. 227577) gerir ráð fyrir frístundabyggð. Samhliða er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, þar sem skilgreint landbúnaðarsvæði verði skilgreint sem frístundabyggð.

Gert er grein fyrir 16 frístundalóðum á skipulagssvæðinu og skilmálar settir um uppbyggingu og yfirbragð svæðis.

1.1 Skipulagsgögn

Greinargerð þessi og deiliskipulagsuppráttur.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Mosar er 16 ha að stærð samkvæmt HMS. Landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Aðkoma er af Bjallavegi (nr. 272) og um nýjan aðkomuveg að Mosum. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ flokkast svæðið sem tún og akurlendi, víðikjarrvist er við Bjallalæk sem er í nálægð við skipulagssvæðið.

Með nýjum ábúendum fylgja breytingar og er því fyrirhugað að breyta landbúnaðarsvæði í frístundabyggð. Fyrirhugað er að skipuleggja 16 frístundalóðir innan skipulagssvæðis kallaðir Mosar í Rangárþingi ytra. Fyrir eru nokkrar frístundalóðir í kringum skipulagssvæðið, t.d. F28 og F29 Efra-Sel, F30 Bjalli og F31 Lækjarbrekka.

Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu. Skipulagssvæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

2.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Eftirfarandi stefna **landbúnaðarsvæðis**:

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en eftirfarandi stefna gildir um notkun landbúnaðarlands:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

Eftirfarandi stefna fyrir **frístundabyggð (F)**:

- Horft er til þess að ný hverfi verði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarlegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem mikilvæg eru vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á skilgreindum hættusvæðum vegna náttúruvár.

Skipulag skal taka mið af því að halda opnum gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum og tryggja þannig aðgengi að útivistarsvæðum og náttúrufrýrbærum.

Við deiliskipulag frístundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróðurs- og kjarrelða. Landeigandi/félag sumarhúsaeygenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

Með nýjum byggingum skal taka mið af eldri byggð og samræmi skal vera á svæðinu.

2.2 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Afmarkaðar eru lóðir, sem eru frá 5636 m² upp að 19.417 m² að stærð. Nýtingarhlutfall lóða er 0,03. Heildarbyggingarmagn á lóð er allt að 220 m². Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt frístundahús, gestahús/aukahús og geymslu.

Hús skulu vera á einni hæð og mænishæð getur verið allt að 4,5 m. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga. Samræmi skal einnig vera í útliti og litavali bygginga.

3.2 Vegir og bílastæði

Meginaðkoma er af Bjallavegi (nr. 272) og um nýjan aðkomuveg að Mosum. Eftir samráð landeiganda við Vegagerðina mun fyrri aðkomuvegur falla út. Nýi aðkomuvegurinn verður 50 metrum neðar. Bílastæði skulu vera innan hveirrar lóðar.

Einnig verður haldið í vegtengingu syðst á skipulagssvæðinu sem mögulega flóttaleið vegna gróður- og kjarrelða eða annarrar náttúruvár. Í samningi milli landeigenda er heimild að nýta þá vegtengingu að landareign Bjalla 2 og 3.

3.3 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps sem og ljósleiðarakerfi. Leitast skal við að hafa sameiginlegt hreinsivirki milli lóða innan skipulagssvæðis. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

Sorphirða og fjöldi sorpláta fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

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 frjalsar 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.

Mannvirki skulu falla vel að umhverfinu og ekki vera í áberandi litum. Samræmi skal vera með mannvirkjum.

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 lítillega 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. Frágangur skal vera í samvinnu við aðliggjandi lóðarhafa.

4.5 Brunavarnir

Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis 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. Einnig er frístundabyggð á samfelldu svæði. 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 ágúst 2023. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veitum og Vegagerðinni.

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

