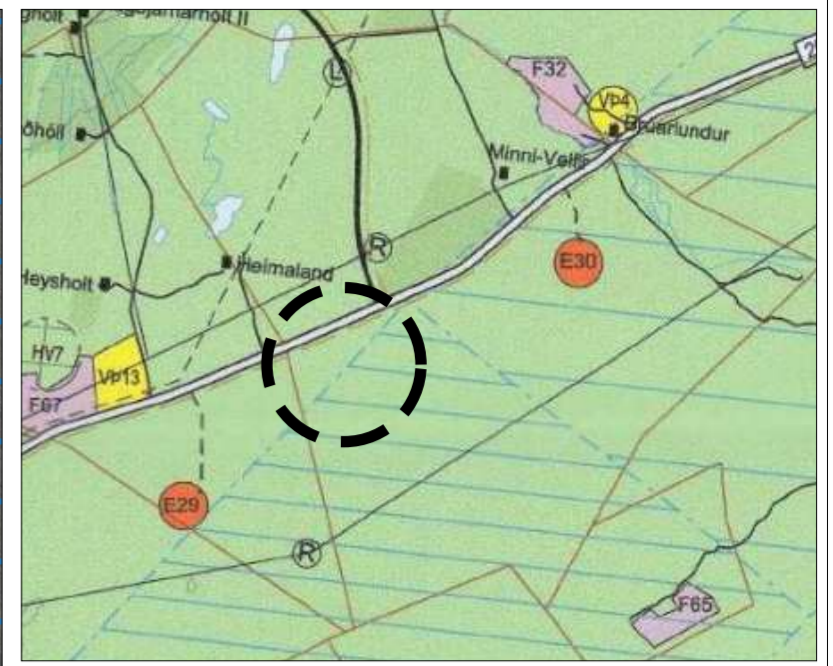


Tillaga að deiliskipulagu fyrir Minni-Velli 5 L230755



Hluti gildandi aðalskipulags Rangárbings ytra, 2016-2028

SKÝRINGAR

	SKIPULAGS- OG LÓÐARMÖRK FYRIR MINNI-VELLI 5
	BYGGINGARREITUR
	LÓÐARMÖRK
	VEGUR, VEGHELGUN OG AÐKOMA
	ROTÞRÓ - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
	BORHOLA - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
	MINJAR
	GRANNSVÆÐI VATNSVERNDAR
	REIÐLEIÐ

GREINARGERÐ

1 FORSENDUR

1.1 Almennar upplýsingar og afmörkun deiliskipulagsins.

Skilmálar þessir gilda fyrir lóð Minni-Valla 5 L230755 í Rangárbingi Ytra og afmarkast deiliskipulagið af þeim lóðarmörkum. Stærð lóðarinnar er 14,1 ha og var hún stofnuð úr jörðinni Minni-Völlum 2 L229622.

1.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Allt skipulagssvæðið fellur undir landbúnaðarland. Í aðalskipulaginu kemur meðal annars eftirfarandi fram: Landbúnaðarsvæði eru svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstri, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu. Í stefnu aðalskipulagsins fyrir landbúnaðarsvæði er m.a. tekið fram að áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Ein af leiðunum til að framfylgja þessari stefnu er að heimila byggingu íbúðarhúsa, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi. Það eykur möguleika á fjölbreyttari landnýtingu á landbúnaðarlandi með nýjum íbúum sem ekki starfa við landbúnað. Í aðalskipulaginu, töflu 1 bls. 18 kemur fram að á 3-15 ha spildum er heimilt að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota. Heildar byggingarmagn er að hámarki 3.000 m² samanlagt.

Grannsvæði vatnsverndar nær yfir um tæplega helming svæðisins en verið er að endurskoða þau mörk og er gert ráð fyrir að vatnsverndin færist útfyrir lóðarmörk.

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.

1.3 Deiliskipulag Minni-Valla - 23.07.2013

Vestan við Minni-Velli 5 er önnur landspilda L220262, sem þegar hefur verið deiliskipulögð, og liggja skipulagsmörk þessara tveggja svæða saman. Innan þessa deiliskipulags er gert ráð fyrir aðkomuvegi að byggingu nálægt lóðarmörkum.

1.4 Umhverfi, staðhættir og aðkoma.

Landssvæðið er nokkuð gróið hraun en frekar grunnur jarðvegur með grösum og mosa. Svæðið er frekar flatt með litlum halla en um 50 m frá Landvegi er Langhóll, hraunhóll sem er að mestu gróðurvaxinn. Þar sem hraunhólar standa uppúr er sandur í lægðum með þunnri gróðurþekju. Meðfram þjóðvegnum lítur landið út fyrir að hafa verið sléttað, líklega vegna vegagerðar.

Aðkoma verður frá þjóðvegi nr. 26, Landvegi og er veltenging þegar til staðar, sjá kafla 2.3.

1.5 Byggingar.

Engar byggingar eru fyrir á lóðinni. Í byrjun er gert ráð fyrir að byggja tvær byggingar, eitt íbúðarhús og eina skemmu en mögulegt verður að byggja annað íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga s.s. skemmu, í samræmi við skilmála aðalskipulags Rangárbings ytra.

1.6 Minjar.

Nýlega var lokið við skráningu minja í Rangárbingi ytra. (Aðalskráning fornleifa í Rangárbingi ytra, Áfangaskýrsla IV, I. bindi. Ritstj. Kristborg Þórsdóttir, Reykjavík 2020 FS634-06194

Fornleifastofnun Íslands SES).

Í áfangaskýrslunni kemur eftirfarandi fram:

RA-443:034 "Langhóll heitir hár, aflangur hóll með vörðubroti á norðurenda, um kílómetra suðvestur af Gömlu-Minnivöllum (RA-443:001)," segir í örnefnalýsingu. Varðan er merkt inn á örnefnakort Ingólfs Einarssonar. Langhóll er rúman 1,2 km suðvestan við Minni-Velli (RA-443:002) og 900 m vestan við Gömlu-Minnivelli. Landvegur er 50 m norðan við hólinn en hann er innan afgirts túns nýtt til beitar. Langhóll er eins og örnefnið gefur til kynna stór. Hann er 180 m langur og liggur norðaustur-suðvestur. Hann er mosa- og lyngvaxin og er byrjaður að gróa upp. Varðan er horfin en var norðaustast á hólnum. Þar er stór hraunklettur og kvos í honum miðjum. Líklega var varðan þar en grjót borið úr henni. Jarðvegur hefur safnast upp að austurhluta klettsins, líklega upp að vörðunni.

Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (Nr.80/2012) sem hljóðar svona: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmdir án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

1.7 Grannsvæði vatnsverndar.

Innan lóðar er grannsvæði vatnsverndar en verið er að endurskoða afmörkun þess og er gert ráð fyrir að vatnsverndin færist útfyrir lóðarmörk. Ekki er gert ráð fyrir neinum framkvæmdum innan marka grannsvæðisins.

Verndarákvæði grannsvæða samkvæmt 13 gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 ms.br eru þessi: „Á grannsvæðum er óheimilt að nota eða hafa birgðir af efnum, sem geta mengað grunnvatn. Hér er m.a. átt við olíu, bensín, og skyld efni, salt, eiturefni til útrymningar skordýrum eða gróðri og önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn. Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða sambærilegar byggingar á svæðinu. Vegalagning, áburðarnotkun og önnur starfsemi skal vera undir ströngu eftirliti. "

1.8 Náttúruvernd.

Allt skipulagssvæðið er á grónu hrauni, Þjórsárhrauni, og fellur það undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og ber að forðast röskun þess umfram það sem nauðsynlegt er vegna byggingarframkvæmda og aðkoma. Stór hluti deiliskipulagssvæðisins er þakið gróðri og hraunið, þar sem það sést, víða sandorpið.

1.9 Náttúruvæ.

Rangárbing ytra liggur á virkasta jarðskjálftasvæði landsins. Við hönnun mannvirkja þarf að taka mið af hönnunarhröðun innan viðkomandi svæðis.

2 DEILISKIPULAG

2.1 Almennir skilmálar, byggingar

Íbúðarhús skal reist innan byggingarreits og má vera að hámarki 300 m² að grunnfleti, á einni hæð og ris. Hámarksmanishæð er 6,5m, mælt frá efri brún gólfplötu aðal hæðar og upp undir mæni.

Skemma, með mögulegu hesthúsi að hluta, skal reist innan byggingarreits og má vera að hámarki 600 m² að grunnfleti, á einni hæð og ris.

Heimilt er að reisa gestahús innan byggingarreits í samræmi við aðalskipulag.

Meginstefna þaka er frjálst en þó skulu hús hafa sömu megin þakstefnu. Byggingar þessar, svo og sólpallar skulu vera innan byggingarreits. Endanleg staðsetning á húsum innan byggingarreits er ákveðin í samráði við byggingarfulltrúa.

Þar sem skipulagssvæðið er á forsögulegu hrauni er skylt að afla framkvæmdaleyfis, eða eftir atvikum byggingarleyfis, vegna allra framkvæmda sem fela í sér röskun á svæðinu. Áður en framkvæmdir hefjast skulu teikningar af öllum mannvirkjum, lagðar fyrir byggingarfulltrúa Rangárbings ytra til samþykktar. Teikningum skal fylgja afstöðumynd í mkv. 1:1000 sem sýni staðsetningu húsa á lóð, aðkomuvegir á lóð og staðsetning rotþróar.

Után byggingarreits er heimilt að reisa hestaskjól og hestagerði.

Samræma skal útlit og byggingarefni allra húsa eftir því sem mögulegt er.

Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að reisa annað íbúðarhús og 2 frístundahús auk bygginga í tengslum við landbúnað eða aðra starfsemi. Ef gert er ráð fyrir skiptu eignarhaldi á mannvirkjum þarf að útbúa sér lóð fyrir viðkomandi byggingu og breyta deiliskipulaginu samhlíða.

2.2 Veitur og frárennslí

Frárennslí skal veitt í rotþró sem skal staðsetja innan byggingarreits. Á uppdætti er sýnd áætluð staðsetning rotþróar. Rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt.

Frágangur siturlagnar, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af og samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 um fráveitu og skólp. Yfirfall frá rotþró skal fara í siturlögn við hana.

Gert er ráð fyrir að bora fyrir köldu vatni til einkanota. Heitt vatn verður upphitað kalt vatn. Ef vatnsveita Rangárbings ytra verður lögð er gert ráð fyrir að tengjast henni.

Rafmagnsveitur ríkisins á Hvolsvelli sjá svæðinu fyrir rafmagni um byggðarlínu. Allar raflínur að húsum og mannvirkjum á svæðinu skulu vera í jörðu og lagðar meðfram aðkomuvegi og slóðum. Ljósleiðari er á svæðinu og því mögulegt að tengjast honum.

2.3 Aðkomuvegur

Aðkomuvegur er út frá þjóðvegi nr. 26 Landvegi. Lega aðkomuvegar skal taka mið af þeim vegi sem sýndur er á deiliskipulagsuppdætti og með viðeigandi kvóðum um almenna umferð þ.m.t. þungaumferð eins og slökkvibíla og sorpbíla.

Gert er ráð fyrir sameiginlegri aðkomu að lóðinni með spildu L220262, á lóðarmörkum. Um er að ræða veltengingu sem samþykkt var á deiliskipulagi fyrir spildu L220262 árið 2013 og er veltengingin þegar komin. Sameiginlegur vegur á lóðarmörkum getur verið allt að 100m inn frá þjóðvegnum.

2.4 Reiðleið

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir reiðleið meðfram þjóðvegi nr. 26 Landvegi. Reiðvegir eru almennt 5-15m frá vegi og er því gert ráð fyrir að reiðleiðin liggji meðfram lóðarmörkum en nái ekki innfyrir lóðarmörk Minni-Valla 5.

2.5 Sorp

Sorphrða er í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

2.6 Gróður og ræktun

Í aðalskipulagi er tekið fram að skilgreina skuli gott land til akuryrkju í deiliskipulagi sé það þegar fyrir hendi. Eins og staðan er núna er ekkert land innan deiliskipulagsins flokkað sem gott akuryrkjuland en möguleiki er á að rækta svæðið upp. Gert er ráð fyrir að rækta upp skjólbelti og fara í skjólskógrækt.

2.7 Grunn gögn

Lóðarmörk og upplýsingar úr aðalskipulagi Rangárbings ytra eru fengin frá Eflu verkfræðistofu. Loftmyndin er frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Minni-Velli 5

Rangárbing ytra

Deiliskipulagstillaga

KVARDI-A2: 1:2000	TEIKN NR:
DAGS: 05.05.2021	HANNAÐ: FK
FLOKKUR: 8614-rangy	TEIKNAD: HN
SKRÁ: 21074-Minni-Velli5-DSK.dwg	ERKNR: 21074

