



EYSTRI KIRKJUBÆR - RANGÁRÞING YTRA

Deiliskipulag - greinargerð

17.03.2021





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

f.h. Rangárbings ytra

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

DEILISKIPULAG - GREINARGERÐ

HÖFUNDUR	DAGS.	VERKNR.
KDG / ÁJ	17.03.21	8753-001

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.2	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028	5
2.3	Fornminjar	5
3	UMHVERFISÁHRIF	5
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	5
4.1	Lóðir	6
4.2	Byggingar	6
4.3	Vegir og bílastæði	6
4.4	Veitur	6
4.5	Sorp	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
5.1	Hönnun og uppdrættir	7
5.2	Mæliblöð	7
5.3	Regnvatn	7
5.4	Frágangur lóða og umgengni	7

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er fyrir Eystri – Kirkjubæ (landnr. 193437) í Rangárþingi ytra. Skipulagið gerir ráð fyrir 4 nýjum lóðum, þar af einni sem íbúðarhús jarðarinnar stendur. Skilgreind verður lóð undir annað íbúðarhús auk lóðar undir gestahús og reiðskemmu. Gert er ráð fyrir að byggt verði til landbúnaðarnota auk þess sem byggð verða gestahús í tengslum við búrekstur en einnig með möguleika á útleigu. Skipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag, sem gerir ráð fyrir að byggingar á landbúnaðarlandi tengist búrekstri en einnig er heimilt að byggja allt að 1500m² innan bújarða sem ekki tengist búrekstri.

Aðkoma að Eystri - Kirkjubæ er af *Suðurlandsvegi (1)* og um *Kirkjubæjarveg (2704)*.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er 16 ha úr landi Eystri - Kirkjubæjar (landnr. 193437) á Rangárvöllum.

Austan til, meðfram túnjaðrinum rennur Kirkjubæjarsíki og austan þess og sunnan bæjarhúsa var mikill uppblástur áður en er nú að gróa upp. Vestan til og norðan er jörðin vel gróin og grasgefin. Svæðið er flatlent, ræktuð tún og framræst land í kring um bæjarhúsin.

Á jörðinni er eitt íbúðarhús, hesthús, aðstöðuhús og reiðskáli auk skeiðvallar.

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnun Ísland er landgerð á svæðinu tún og akurlendi, víðikjarrvist með hátt verndargildi, snarrótarvist með hátt verndargildi og starungsmýravist með mjög hátt verndargildi.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu

á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúru-ufari eða menningu“.

2.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Heimilt er að byggja, án þess að byggingar tengist landbúnaðarstarfsemi, allt að 1500m². Einnig er heimilt, þar sem aðstæður leyfa að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi.

Á allt að 3 ha lóðum er heimilt að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Skal nýtingarhlutfall vera 0,03 og að hámarki 3 hús. Nýjar byggingar skulu jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru. Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

Skv. aðalskipulagi skulu ný íbúðarhús vera í góðum tengslum við núverandi stofn-, tengi- eða héraðsvegakerfi. Stefna sveitarfélags er að halda öllu sveitarfélaginu í byggð. Aukin byggð í dreifbýlinu styrkir rekstur veitukerfa og nýtir betur þá þjónustu sem halda skal úti í dreifbýli.

2.3 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins samkvæmt aðalskráningu. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Sveitarstjórn telur uppbyggingu í dreifbýli / landbúnaðarlandi umhverfisvæna svo framarlega að ræktað land eða verndarsvæði skerðist ekki og að uppbygging sé í góðum tengslum við núverandi byggð og veitukerfi, sérstaklega vegakerfið.

4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Heimilt er skv. aðalskipulagi að byggja á lóðum ótengdum búrekstri en gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist búrekstri jarðarinnar. Auk þess er heimilt er að reka takmarkaða starfsemi s.s. gistingu og ferðaþjónustu sem ekki tengist búrekstri jarðarinnar.

4.1 Lóðir

Skilgreindar verða 4 lóðir, tvær undir íbúðarhús og tengdar byggingar, ein undir gestahús/starfsmannahús og ein undir reiðskemmu og tengda starfsemi. Innan lóða verða byggingareitir skilgreindir.

Lóðir, heiti þeirra og stærð er sýnd á skipulagsupprætti.

4.2 Byggingar

Skilgreindir eru fjórir byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra.

B1 – Innan byggingarreits er hesthús og aðstöðuhús. Heimilt að byggja véla- og reiðskemmu stærð allt að 1.200 m².

B2 – Innan byggingarreits er íbúðarhús, skráð stærð er 161,6 m². Auk þess er heimilt að byggja bílskúr, gestahús og/eða skemmu. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 450 m².

B3 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr, gestahús og/eða skemmu. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 450 m².

B4 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 6 gestahús/starfsmannahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 350 m².

Mesta hæð á mæni íbúðarhúss getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Mænishæð annarra bygginga fer að jafnaði ekki yfir 5 m nema reiðskemmu, þar sem mænishæð getur verið allt að 9 m.

Leitast skal við að gæta samræmis í mænisstefnu bygginga.

Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

4.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af *Suðurlandsvegi (nr.1)* og um *Kirkjubæjarveg (nr.2704)*. Sameiginlegur aðkomuvegur er með lóð 1 og 2.

Bílastæði skulu vera innan lóðar og eru vegir sýndir á upprætti.

4.4 Veitur

Svæðið nýtir eigin vatnsból. Verði farið í starfsleyfisskylda starfsemi þarf að tryggja gæði vatns.

Frárennsli frá svæðinu verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að rotþró til tæmingar. Staðsetning hreinsivirkja er sýnd til skýringar á upprætti.

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK. Lagnir skulu fylgja vegi eftir því sem við verður komið.

4.5 Sorp

Tryggja skal aðstöðu til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpílátum eða í samræmi við kröfur sveitarfélags. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott.

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

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.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða og umgengi

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.