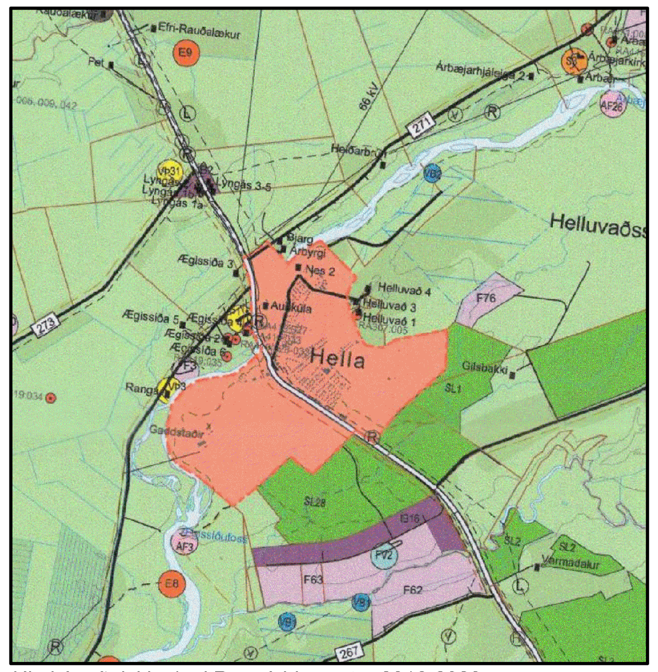

Hluti úr aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028

Deiliskipulag júlí 2023. Mkv. 1:1.000

Greinagerð

Deiliskipulag nær til lóðarinnar sem í daglegu tali hefur verið nefnt Stakkatún og er hluti af Ægissíðu1, L165446 í Rangárþing ytra. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Á lóðinni er fyrirhugað að reisa tólf plastkúlur ásamt þjónustuhúsi. Gerð verður breyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 þar sem svæðið mun verða skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Innan svæðisins eru tvær bogaskemmur og vinnuskúr sem nýttar eru sem geymslur. Áætlað er að fjarlægja skemmuna sem er í miðjunni en halda hinum mannvirkjunum áfram og nýta undir geymslu og vinnuskúrinn undir heimtaugar. Ekki er áætlað að gera neitt við þessi mannvirki fyrir utan almennt viðhald og eru því ekki settir neinir skilmálar um þær byggingar.

Markmið

Að skilgreining á svæðinu verði breytt frá því að vera landbúnaðarsvæði og yfir í verslunar og þjónustusvæði með 12 plastkúlum og þjónustu sem hægt verður að bjóða uppá gistingu í allt árið.

Staðhættir

Skipulagssvæðið er lóðin Stakkatún. Svæðið er sléttlent með grónum túnum. Aðkoma að svæðinu er frá Þykkvabæjarvegi. Nú eru staðsettir tveir braggar álóðinni. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands flokkast allt svæði innan deiliskipulagsins sem tún og akurlendi með lágt verndargildi.

Vernd og náttúruvá

Minjar voru skráðar á vettvangi í maí 2023 af Minjaverði Suðurlands Innan skipulagssvæðisins er garðlag sem búið að er slétta að hluta en hann sést þó nokkuð vel norðan og sunnan túns. Annar garður liggur framan við útihúsin og snýr NA-SV. Við allar framkævmdir verður þess gætt að minjum verði hlíft. Svæðið er ekki á vatnsverndarsvæði, náttúruminjaskrá eða friðlýst. Skipulagssvæði er ekki staðsett á skilgreindu hættusvæði vegna náttúruvár.

Skipulagsskilmálar

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er 6,4 ha að stærð. Heimilt byggingarmagn á svæðinu er 300 m^2 sem skiptist í 12-15 m^2 plastkúlur og allt að 120 m^2 þjónustuhús.

Um er að ræða tvo byggingareiti. Sjá deiliskipulagsuppdrátt og meðfylgjandi töflu:

Byggingareitur	Stærð bygginga-reits (m^2)	Heimilt bygginga-magn (m^2)	Fjöldi bygginga	Húsagerð
A - plastkúlur	7026	180	12	Kúluhús. Um er að ræða plastkúlur sem eru 15 m^2 að grunnfleit og allt að 3 m að hæð.
B - þjónustuhús	1412	120-150	5	Byggingarreitur fyrir þjónustuhús. Innan reitsins er heimilt að byggka hús á einni hæð Byggingarefni timbur. Þakgerð frjáls en hámarksvegghæð 3 m eða hámarskhæði í mæni 3,5. Tvö af núverandi húsum verða nýtt áfram. Um er að ræða bogaskemmu (156 m^2) sem nýtt verður undir kalda geymslu en nyrsta húsið er vinnuskúr (20 m^2) sem nýttur verður fyrir inntak og sem starfsmannaaðstöðu. Heimilaðar eru eðlileg viðhaldsverkefni á þeim húsum sem fyrir eru en ekki eru fyrirhugaðar breytingar á þeim. Á milli núverandi húsa verður heimilt að reisa tvo gáma til sem nýtast sem salernishús fyrir kúluhúsin. Þegar nýtt þjónustuhús verður reist mun það leysa gámana af hólmi.

Staðsetning bygginga eru sýnd til leiðbeiningar á uppdrætti. Vegi og bílastæði er sýnd á uppdrætti. Einhverjar hliðranir gætu orðið á mannvirkjum miðað við uppdrátt, en miða skal við að skipulagið sé sem næst því sem uppdráttur sýnir.

Hönnunarskilmálar

Plastkúlurnar og þjónustuhús skulu vera staðsett þannig að heildarsýnd húsanna og kúlanna sé heilsteypt og samræmt. Við uppstillingu mannvirkja skal miða við að þau takmarki sem minnst útsýni frá öðrum byggingum. Húsin skulu ekki vera hærri en 4 m og hámarks mænishæð 8 m. Mænisstefna er frjáls. Bil á milli mannvirkja skal vera nægilegt til að ekki sé hætta á að eldur nái að breiðast út á milliþeirra samanber byggingareglugerð nr. 112/2012.

Staðsetning bygginga eru sýnd til leiðbeiningar á uppdrætti. Vegi og bílastæði er sýnd á uppdrætti. Einhverjar hliðranir gætu orðið á mannvirkjum miðað við uppdrátt, en miða skal við að skipulagið sé sem næst því sem uppdráttur sýnir.

Hönnunarskilmálar

Plastkúlurnar og þjónustuhús skulu vera staðsett þannig að heildarsýnd húsanna og kúlanna sé heilsteypt og samræmt. Við uppstillingu mannvirkja skal miða við að þau takmarki sem minnst útsýni frá öðrum byggingum. Húsin skulu ekki vera hærri en 4 m og hámarks mænishæð 8 m. Mænisstefna er frjáls. Bil á milli mannvirkja skal vera nægilegt til að ekki sé hætta á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra samanber byggingareglugerð nr. 112/2012.

Lagnir og veitur

Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert er ráð fyrir að lagnir muni liggja samhliða vegum. Haft verður samráð við byggingarfulltrúa, veitustofnanir, heilbrigðiseftirlit og aðra er málið varðar eftir atvikum.

Fráveita: Gert er ráð fyrir að skolp verði leitt í rotþrær Fyrirhuguð staðsetning rotþró er sýnd á uppdrætti deiliskipulags. Gert er ráð fyrir að haft verði samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við uppsetningu rotþróar. Farið verður eftir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Neysluvatn: Gert er ráð fyrir að neysluvatn verði tekið frá Rangárveitum.

Upphitun: Gert er ráð fyrir að notast verði við hitaveitu frá Rangárveitum.

Raflagnir: Byggingar munu tengjast dreifikerfi Rarik. Staðsetning raflagna að þjónustuhúsi og plastkúlum yrði ákveðin í samráði við Rarik og aðra sem málið varðar.

Sorphirða: Útfærsla sorphirðu verður unnin í samráði við Rangárþing ytra.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma inná svæðið er frá Þykkvabæjarvegi. Um er að ræða tengiveg þar sem árdagsumferð er < 500 bílum á sólarhring og hámarkshraðinn er 90 km/klst. Frá aðkomuvegi inn á svæðið verða um 160 metrar í næstu vegamót og er það ekkiinnan viðmiðunarmarka um lágmarksfjarlægð á milli vegamóta þar sem ekki er hægt að gera aðra aðkomu að svæðinu vegna landfræðilegra aðstæðna. Sótt verður um undanþágu til Vegagerðarinnar. Lagt er til að til hliðar við innkeyrslu verði komið fyrir bílastæði. Bílastæðið mun vera 14.4m x 13.8m (ca 55 m^2) að stærð.

Skipulag á Stakkatúni má sjá á meðfylgjandi uppdrætti. Útfærsla vega og bílastæða gæti hliðrast eitthvað en áætlað er að lega þeirra verði eins og sýnt er á uppdrætti. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja plastkúlu.

Umhverfisáhrif

Allt deiliskipulagssvæðið er staðsett á skilgreindu tún og akurlendi með lágu verndargildi engin svæði njóta verndar innan þess. Umfang bygginga er lítið og ásýnd af nýjum byggingum mun verða takmörkuð frá Þykkvabæjarvegi.

Afgreiðsla eftir auglýsingu

Deiliskipulagið var auglýst með athugasemdafresti til 24. maí 2023. Engar athugasemdir bárust frá almenningi á auglýsingatíma og umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Minjastofnun. Umfjöllum um aðkomu var breytt m.t.t. umsagnar Vegagerðarinnaren deiliskipulags-svæðið var minnkað út fyrir veghelgunarsvæði. Umfjöllun um minjar var breytt m.t.t. umsagnar Minjastofnunar og minjar voru einnig merktar inn á uppdrátt. Einnig var legu stíga að plastkúlum breytt til þess að raska garðlagi sem minnst. Bætt var við í inngangskafla umfjöllun um samræmi við gildandi aðalskipulag m.t.t. umsagnar Heilbrigðiseftirlitsins. Gerð var einnig breyting á afmörkun svæðisins til samræmis við athugasemd er barst frá landeiganda Ægissíðu 5 sem voru ekki rétt teiknuð við vinnslu tillögunnar. Staðsetning kúluhúsa var breytt og byggingareitur og stígar aðlagaðir að breyttri legu. Rotþró var færð til. Gerð var breyting á lögun byggingareits fyrir B og reiturinn látinn fara yfir núverandi hús en nýta á tvö af núverandi húsum sem geymslu, inntaks- og starfsmannaaðstöðu. Settir voru ítarlegri skilmálar fyrir reit B til þess að lýsa fyrirhugaðri notkun núverandi og nýrra húsa.

Hnitatafla

Viðmiðun ISN93

Nr. X=austur Y=norður

1. X=429859.4900 Y=371025.3300
2. X=429784.5000 Y=370945.1700
3. X=429780.0700 Y=370919.5800
4. X=429777.3500 Y=370916.3500
5. X=429751.8100 Y=370896.7100
6. X=429747.1298 Y=370889.7680
7. X=430061.4481 Y=370731.5904
8. X=430175.2052 Y=370898.8566

SKÝRINGAR

- Deiliskipulags- og lóðamörk
- Byggingareitur
- Staðsetning kúluhúsa (til skýringar)
- Göngustígar (til skýringar)
- Vegur og bílastæði (til skýringar)
- Rotþró
- Veghelgunarsvæði
- Núverandi hús
- Víkjandi hús
- Skráðar fornminjar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra þann ____________

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann__________________

Tillagan var auglýst frá __________________
með athugasemdafresti til________________

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt
í B-deild Stjórnartíðinda þann_______________

BR.	DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.

RANGÁRÞING YTRA
SUÐURLANDSVEGUR 1- 850 HELLA - 488 7000

LANDMÓTUN sf HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S: 575 5300 - KT. 561204-2760 - NETF: landmotun@landmotun.is

PLASTKÚLUR Í STEKKATÚNI

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

SKIPULAG: ÓÖG
TEIKNAÐ: ÓÖG
SAMÞYKKT: ÓÖG
KT.

KVARÐI 1: 1.000 | KÓPAVOGUR | DAGS. 09.08.2023

VERKNR. 8614-DV2303 | TEIKN. NR. 00 | BR.