

DEILISKIPULAG

Greinargerð

Forsendur deiliskipulags

Deiliskipulag þetta nær til þriggja sumarbústaðarlanda í landi Ness og nefnast Nes land í fasteignaskrá, landeignanúmer L164744, L193463, L193464. Nes er skammt norðaustan við Hellsu og liggja sumabústaðarlöndin að austurbakka Ytri Rangár.

Skipulagsferli og málsmeðferð

Skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra samþykkti, erindi eigenda um að leggja fram deiliskipulag fyrir sumarhús, á fundi þann 1. desember 2022 og sveitarstjórn samþykkti á fundi þann 14. desember 2022, að veita heimild til deiliskipulagsgerðar. Lagt er til að fallið verði frá kynningu lýsingar þar sem skipulagsáætlun samræmist stefnu aðalskipulags.

Stefna aðalskipulags og landnotkun

Sumarbústaðarlöndin eru á skilgreindu landbúnaðarsvæði skv. aðalskipulagi Rangárþings Ytra. Í næsta nágrenni til austurs er „Vatnsvernd grannsvæði“ og norðan við sumarbústaðarlöndin er vatnsbóli VB2. Vegslóði er meðfram vestrubakka Ytri Rangár og er hann aðkomuleið að sumarbústaðarlöndunum.

Staðhættir

Eins og að framan segir liggja sumarbústaðarlöndin við austurbakka Ytri-Rangár, um 2 - 3 kílómetra norðaustan við brúna hjá Hellsu. Árbakkinn er á þessu svæði víðast um það bil 5 metra hárf og snarbrattur, nema þar sem eyrar hafa myndast og orðið landfatar. Jarðvegurinn er mýri, að nokkru framræst, en víða all blaut í vætutið. Landnúmer L164744 er um það bil að tveimur fimmtu hlutum uppi á mýrinni, en að þremur fimmtu á gróinni sandeyri sem er hæst um 1 metra yfir vatnsborði árinnar. Landnúmer L193463 er að hálfu á mýrinni og hálfu á gróinni eyri. Landnúmer L193464 er að öllu leyti mýrlent. Í tvö fyrrnefndu löndin hefur verið gróðursett talsveru af trjáum, sem sum eru 20 - 30 ára gömul. Á þeirri síðastnefndu er trjárækt minni.

Aðkoma

Deiliskipulag þetta kallar ekki á breytingu á aðkomu að sumarbúsaðarlandanna. Vegslóði liggur meðfram austurbakka Ytri Rangár.

Markmið deiliskipulags

Markmið deiliskipulags er að heimila uppbyggingu frístundabyggðar og skógrækt. Uppbygging skal taka tillit til vistkerfis og náttúru svæðisins.

Fornminjar

Fornminjar teljast vera hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverki eru á og eru 100 ára og eldri. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákvæða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Umhverfismat

Umhverfismat er skoða út frá Skipulagsreglugerð 90/2013 5.4.1 gr. *„Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásjúnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilfærni til.“* Deiliskipulag þetta er ekki háð mati á umhverfisáhrifum nr. 106 2000 og samræmist vel markmiðum aðalskipulags.

Þættir sem taldir eru að geti orðið fyrir áhrifum:

Landslag og náttúrufar: Strjál byggð fristundahúsa sem eru samtals allt að um 1.000m2 á um 2,3ha landi mun hafa takmörkuð áhrif á landslag og náttúrufar. Takmarka skal allt jarðrask eins og kostur er við uppbyggingu fristundahúsa. Skógrækt mun hafa áhrif á vistkerfið og gæta skal fjölbreytni í tegundavali við í gróðursetningu trjáa. Varðveita skal votlendi sem kann að vera til staðar.

Ásjúnd og útsýni: Ásjúnd sumarbústaðarlandanna mun breytast lítið við uppbyggingu sumarhúsa. Skógrækt hefur verið stunduð á svæðinu og mun hafa meiri áhrif á ásjúnd og útsýni.

Varðveislugildi: Minjaúttekt hefur farið ekki fram á jörðinni. Áður en ráðist er í uppbyggingu eða róskun á landi skal framkvæma minjaúttekt. Taka skal tillit til allra minja sem kunna að finnast á svæðinu þegar ráðist er í uppbyggingu.

Svipmót byggðar og samfélag: Uppbygging á þremur löðum í jaðri landbúnaðarsvæðis mun hafa takmörkuð áhrif á svipmót svæðisins. Svæðið er skammt norðan við Hellsu og smæð uppbyggingarinnar hefur takmörkuð áhrif á samfélagið.

Vatnasvið: Uppbygging fristundabyggðarinnar og skógrækt mun tæplega hafa áhrif á grunnvatn og vatnasvið Ytri Rangár. Mannvirki eru í meiri en 50 metra fjarlægð frá ánni með undantekningu á þegar byggðum mannvirkjum sem eru rúmlega 30 metrum frá á. Fráveita frá húsum er um rotbrö. Notkun áburðar sem fylgir ræktun er ögn við lífríki árinnar, en það má álíta að hún sé í það litlu mæli að hún er vart mælanleg. Lagt er til að utan við byggingarreit að ánni verði öll notkun áburðarefna bönnuð.

Náttúruvá

Á Suðurlandi stafar mest hættta af jarðskjálftum og taka þarf tillit til þess við gerð húsa. Hekla er einnig í nágrenninu þar sem eldgos hafa verið nokkuð tíð. Flóð eru þekkt í Ytri Rangá, en fátíð og hafa ekki verið á skipulagssvæðinu á síðastliðnum 30 árum. Flóð urðu í Ytri Rangá þegar Hekla gaus árið 1947.

Skilmálar

Deiliskipulag

Við deiliskipulag er farið eftir Skipulagslögum nr. 123/2010 og Skipulagsreglugerð nr 90/2013.

Nánari skilmálar eru skv. þeim kröfum og leiðbeiningum sem koma fram í eftirfarandi kóflum

í greinargerð Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 :

Kaflí 2.1.1 Mannvirki
Kaflí 2.2.2 Frístundabyggð (F)
Kaflí 2.3.8 Stakar framkvæmdir

Lóðir og nýtingarhlutfall

Stærð lóða eru 0,95ha, 0,97ha og 1,42ha. Lóðirnar eru skráðar í Fasteignaskrá. Lóðirnar eru í efri mörkum eða stærri en kveðið er á í aðalskipulagi um stærð fristundalóða. Nýtingarhlutfall skv. aðalskipulagi skal ekki vera hærra en 0,03. Lóð sem er stærri en 1ha er með hámarksbyggingarmagn 300m2. Miðað er við að á hverri lóð verði heimilt að byggja allt að 300m2.

Aðkoma

Vegslóði liggur meðfram austurbakka Ytri Rangár um öll þrjú sumabústaðarlöndin og er jafnframt aðkomna að þeim. Heimilt er að setja allt að tvo atleggjara frá vegslóða að byggingum á hverju sumarbústaðarlandi. Kvöð er á vegslóða um akstur að sumarbústaðarlöndum.

Byggingarmagn

Hámark leyfilegs byggingarmagns innan hvernar lóðar er 300m2, þar með talin þegar byggð hús. Það er brúttóflötur allra húsbýgginga á lóð. Byggja má fleiri hús á lóðinni.

Byggingarreitur

Byggingarreitur kemur fram á deiliskipulagsuppdraetti. Byggingarreitur afmarkast af minnst 50 metra fjarlægð frá árbakka Ytri Rangár og 10 metrum frá lóðarmörkum. Undanþága frá framangreindri skilgreiningu er á L193464 þar sem byggingarreitur er utan um þegar byggð mannvirki sem eru nær árbakkanum en 50 metrar og 3 metrum frá lóðarmörkum að landbúnaðarlandi.

Mannvirki

Gerð húsa er gefin frjáls. Heimilt er að byggja allt að tvær hæðir og ris. Húsin skulu falla vel að umhverfinu, hvað varðar efnis- og litaval.

Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera til sóma. Skógrækt er heimil og forðast skal ágengar plöntur sem hættta er á að breiðist út. Breyting lóða og jarðvegsróskun eins og framræsla lands er háð samþykki byggingarfulltrúa og aðliggjandi lóðarhafa. Þess skal gætt að spilla eða raska ekki landi nema rik ástæða liggí fyrir.

Lausabúnaður

Óheimilt er að nýta sumarbústaðarlöndin til langtíma (meira en 4 mánuðir) geymslu lausabúnaðar eins og gáma, bíla, hjólhýsi, vélar, byggingarefni án leyfis sveitarstjórnar.

Neysluvatn

Kalt neysluvatn er nú þegar á löndunum L164744 og L193464. Landeigandi L193463 ber ábyrgð á að leggja kalt neysluvatn í tengslum við væntanlega uppbyggingu.

Rafmagn

Raflögn er nú þegar á löndunum L164744 og L193464. Landeigandi L193463 ber ábyrgð á að leggja rafmagn í tengslum við væntanlega uppbyggingu.

Fráveita

Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveitu skal veitt í rotþrær og skulu þær lagðar svo sem mælt er fyrir í Leiðbeiningum um rotþrær og siturlangir, 4. útg. frá jan. 2004 útgefnu af Umhverfisstofnun. Staðsetja skal rotþrær þannig að aðgengi þjónustuaðila sem sjá um að tæma þær sé án hindrana. Forðast ber að staðsetja rotþrær nær lóðarmörkum en 15m. Stærð og staðsetning rotþróa er háð samþykki Heilbrigðisfulltrúa Suðurlands.

Sorp

Sorþhriða og öll aðstaða til sorpflokkunar, geymslu og förgunar skal vera í samræmi við gildandi reglur sveitarfélagsins. Ganga skal þannig frá sorpi að dýr leiti ekki í sorpið eða það dreifist vegna veðurs.

Brunavarnir

Brunavarnir Rangárvallarsýslu sjá um brunavarnir. Slökkvilið er staðsett á Hellsu í um 2 km fjarlægð. Slökkvivatn skal taka úr Ytri Rangá.

Girðingar

Óheimilt er að girða af einstök lönd. Setja má upp girðingar innan byggingarreits í allt að 10m fjarlægð frá húsum.

Gönguleiðir og kvaðir

Óheimilt er að hindra aðgengi meðfram Ytri Rangá. Gönguleið er um vegslóða á árbakkanum. Kvöð er um að tryggj verði aðgengi sveitarfélagsins meðfram ánni að landi sveitarfélagsins og að vatnsbóli ofan efstu lóðar.

Samfélag og dýrahald

Föst búseta er óheimil í frístundabyggð.

Allt dýrahald og lausaganga dýra er óheimil á svæðinu.

Lóðarblöð

Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðarblöð, mæli- og hæðarblað. Þar skulu koma fram hnitset lóðarmörk, byggingarreitur, aðveitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítils háttar frávik á milli deiliskipulags og lóðarblaða, skulu lóðarblöð gilda.



DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

Mkv. : 1:1500

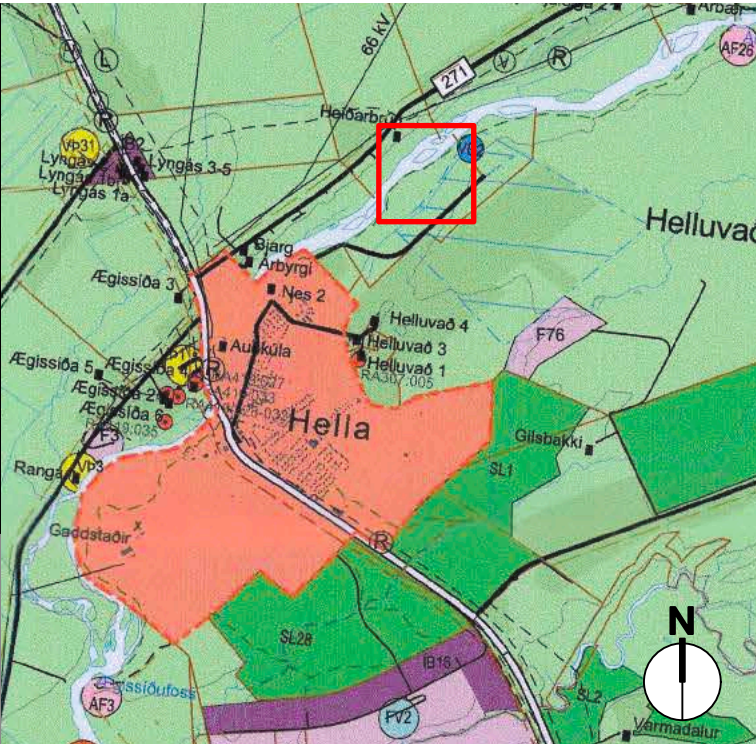
Loftmynd: 431_372.tif og 432_372.tif

NES LAND - Sumarbústaðaland			
Lóð 1			
Fasteignanúmer :	F2342122	Lóðastærð :	9.699m2
Landeignanúmer :	L193464	Byggingareitur :	1.962m2
Staðgreinir :	8614-1-36000030	Hámarksnýtingarhlutfall :	0,03
		Bygging - hámarksbrúttóflatarból :	300m2

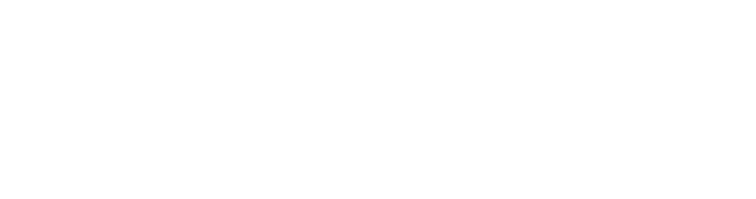
NES LAND - Sumarbústaðaland			
Lóð 2			
Fasteignanúmer :	F2342121	Lóðastærð :	9.547m2
Landeignanúmer :	L193463	Byggingareitur :	1.980m2
Staðgreinir :	8614-1-36000020	Hámarksnýtingarhlutfall :	0,03
		Bygging - hámarksbrúttóflatarból :	300m2

NES LAND - Sumarbústaðaland			
Lóð 3			
Fasteignanúmer :	F2342120	Lóðastærð :	14.270m2
Landeignanúmer :	L164744	Byggingareitur :	4.480m2
Staðgreinir :	5614-1-36000010	Hámarksnýtingarhlutfall :	0,03
		Bygging - hámarksbrúttóflatarból :	300m2

Að öðru leyti skulu allar byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög og ákvæði aðalskipulags Rangárþings Ytra.



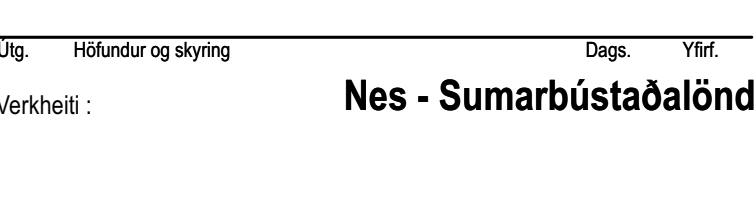
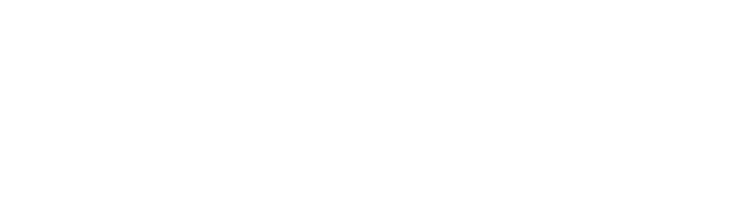
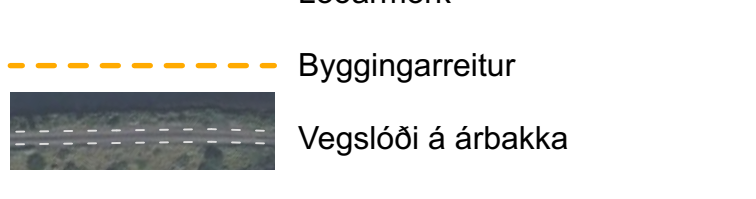
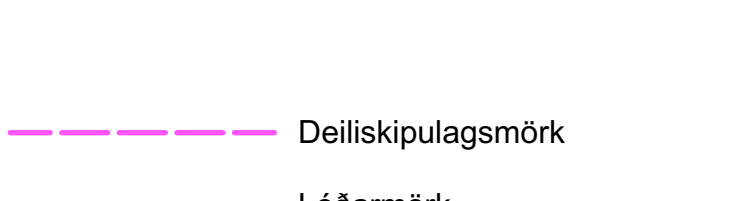
Ultráttur úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var grendarkynnt frá _____ 20 ____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____.



Sigríður Magnúsdóttir 290362-6599 Arkitekt FAÍ
Hans-Olav Andersen 128160-2969 Arkitekt FAÍ MNAL
 Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

Teiknistofan TRÖÐ