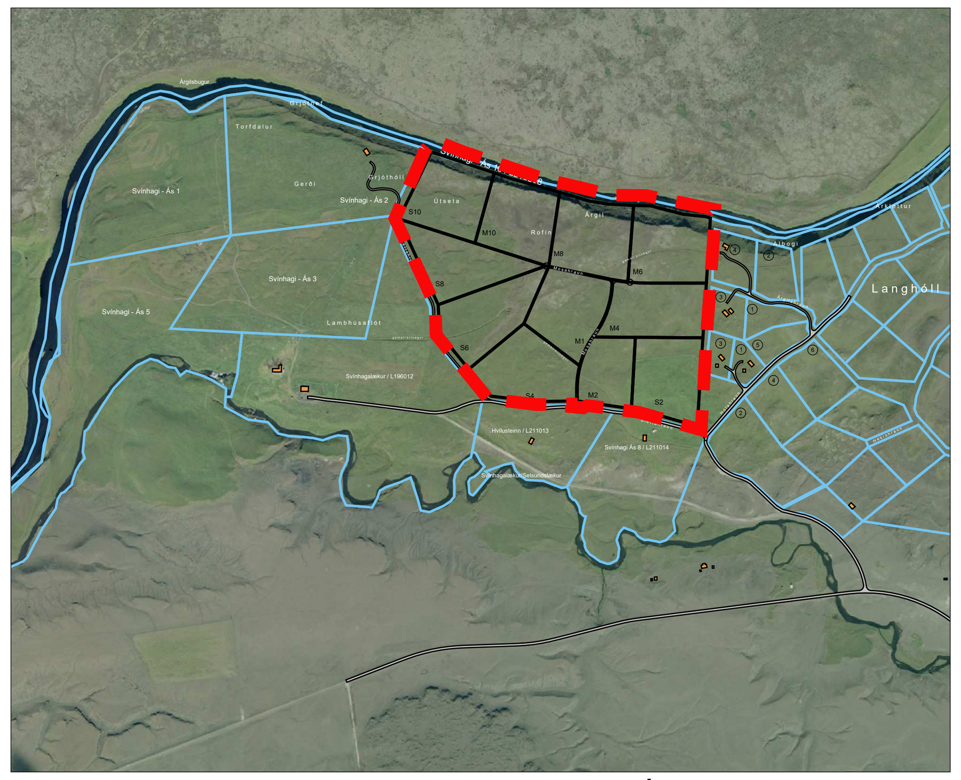
RANGÁRÞING YTRA - Svínhagi Ás 10 - úr landi Svínhaga - Deiliskipulag

Mkv. 1:2500



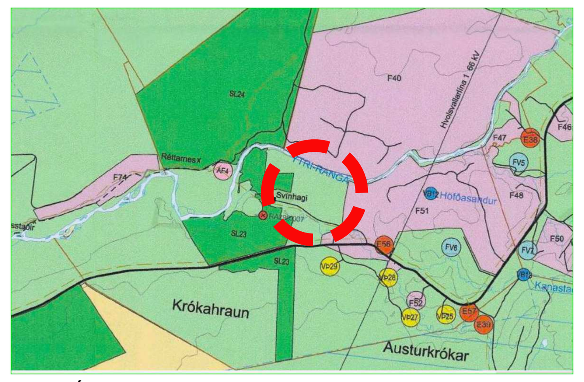
Yfirlitsmynd, Svínhagi Ás 10 í mkv. 1:15.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _______ til _______ var samþykkt í sveitastjórn Rangárþings Ytra þann

____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann

____



Úrdráttur úr endurskoðuðu aðalskipulagi 2016-2028

Yfirlitsmynd 01, horft að sumarhúsi í Heklubyggð

Yfirlitsmynd 02, frá aðkomuvegi að Svínhaga til norðurs

Yfirlitsmynd 03, horft á sléttunni til suðvesturs

Yfirlitsmynd 04, horft frá sléttunni að Heklu

Yfirlitsmynd 05, horft norður eftir Ytri Rangá

Yfirlitsmynd 06, horft að Heklu

Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- F:30.205m² — Lóðamörk ásamt flatarmál lóðar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur gestahúsa
- T1 | gk:92,00 / hæð 1 | hámark 6m — T1=húsgerð | gólfhæð (má lækka) / fjöldi hæða | hámarkshæð húss
- 600/900m² — hámark byggingamagns á lóð: xxxm²
- 100 — Hnitpunktur og nr. á lóðamarka
- Mældur árbakki Ytri Rangár
- Núverandi hús
- Bílastæði (staðsetning leiðbeinandi)
- Fornminjar (skv. skrá MÍ) (fært inn síðar skv. umsögn MÍ)
- Kaldavatnslögn
- F — Hreinsivirki og fráveita (staðsetning leiðbeinandi)
- Kvöð um aðkomuveg gegnum lóð
- Gamall akvegur - slóði
- Kvöð um opna gönguleið
- Kvöð um veitu- og raflagnir og göngustíg
- Hæðarlínur, 0,5m
- Aðliggjandi lóðir og lönd til skýringar

Lóðarheiti:	Lóðarstærð:	Hámak bygginga-magns í m²:
Sléttahraun 2	30.000	900
Sléttahraun 4	31.431	900
Sléttahraun 6	31.706	600
Sléttahraun 8	30.371	600
Sléttahraun 10	30.088	600
Mosahraun 1	30.033	900
Mosahraun 2	20.038	600
Mosahraun 4	30.443	600
Mosahraun 6	31.589	900
Mosahraun 8	32.450	900
Mosahraun 10	30.011	600
Samtals:	328.160	8100

tafla 1.1 - byggingarmagn á lóðum

HNITASKRÁ

Pkt.	X-hnit	Y-hnit
1	448786.49	385049.64
2	448966.97	384992.37
3	449136.34	384938.47
4	448879.95	384846.32
10	448863.14	385208.64
11	449012.74	385158.80
12	449054.47	385144.91
13	449168.11	385112.78
14	449142.10	384936.59
15	449279.70	384907.93
16	449292.81	384905.39
17	449329.64	384900.14
18	449236.24	385092.42
19	449281.36	385085.00
20	449343.41	385081.55
21	449384.31	385080.57
22	449460.67	385060.79
23	449514.22	385055.17
24	449525.41	385051.45
25	449515.87	384897.43
26	449381.65	384897.43
27	449246.64	384769.58
28	449347.47	384768.86
29	449507.57	384767.72
30	449494.07	384557.81
31	449338.18	384599.46
32	449208.96	384645.15
33	449208.96	384645.15
34	449083.16	384801.43
35	449208.96	384618.08
36	449113.37	384616.25
37	449004.62	384629.44
38	448952.44	384693.23
39	448883.63	384777.35

Greinargerð

1.1 Forsendur skipulags: Um er að ræða deiliskipulag á Svínhagi Ás 10 í Rangárþingi ytra, land L218368. Landspildan er 51,5ha að stærð samkvæmt þjóðskrá en það land sem deiliskipulagið nær yfir er 32,8ha að stærð.

1.2 Stefna Aðalskipulags og landnotkun: Samkvæmt Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er spildan skilgreind sem landbúnaðarland. Heimilt er að byggja íbúðarhús og tengdar bygginar, sem ekki ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar á landbúnaðarsvæðum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer mögulegt byggingarmagn eftir stærð lands sbr. töflu 1 á bls. 18 í aðalsk. Landspildur þessar skulu að jafnaði vera 1-15ha að stærð og er nýtingarhlutfall 0,03 og byggingarmagn að hámarki 3.000m² samanlagt. Skv. aðalskipulagi er heimilt að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda- eða gestahús auk annara bygginga, m.a. til landbúnaðarnota. Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Húsdýrahald og skógrækt er heimil á þessum svæðum..

1.3 Núverandi aðstæður: Um er að ræða gróna landspildu sem um langt skeið hefur verið nýtt sem úthagi og beitiland. Landið liggur að Rangá og meðfram ánni er það vel gróið. Landið er nokkuð slétt og innan þess eru smáar lægðir með hæðamun allt að 2,5m. Niður við Rangá er landhæð um 74-75m. Upp af ánni er brattur bakki og uppá honum er landhæð um 90m og hækkar síðan til suðausturs og er um 97m þar sem sléttan er hæst, austast.

Austan spildunnar er Heklubyggð sem er umfangsmikið frístundahúsasvæði (F51). Þar standa í dag orðið fjölmörg frístundahús. Deiliskipulag Heklubyggðar er upphaflega frá 2004 en síðasta breyting þar var samþykkt í sveitarstjórn 5. júlí 2013.

1.4 Aðkoma: Deiliskipulag þetta kallar ekki á breytingu aðkomuvega en aðalaðkoma er um Þingskálaveg (nr. 268) og afleggjara sem liggur frá honum og að húsum við Svínhagalæk. Lagt er til að heiti akvega í þessu deiliskipulagi verða *,,Mosahraun"* og *,,Sléttahraun"*.

1.5 Veitur: Neysluvatn kemur frá vatnsveitukerfi Heklubyggðar og skulu allar lagnir lagðar innan vegsvæðis eftir því kostur er og hagkvæmt þykir. Kvöð er um lagnir innan svæðsins.

1.6 Helstu markmið deiliskipulagsins: Helstu markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að jákvæðri uppbyggingu atvinnulífs og búsetu innan sveitarfélagsins.

1.7 Fornminjar: Samkvæmt Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra, Áfangaskýrslu IV útg. Fornleifastonun Íslands frá (útg. 2020, FS634-06194) eru engar fornminjar innan marka spildunnar. Í ritinu Fornleifar í Rangárvallasýslu I., Svæðisskráning fornleifa í Fljótshlíð, Hvolhreppi, Rangárvöllum, Djúpárhreppi, Ásahreppi, Holta- og Landssveit, (útg. 1999, FS095-99021) er getið um RA-661:003 heimild um leið þar sem segir;

"Í landsuður frá Langhól [í landi Svínhaga] er æðimikið af uppgrónum götum frá fyrri tímum. Liggja þær bæði upp og fram, austur og vestur. Munu þær, sem liggja austur og vestur, vera hluti af hinum forna Þingvallavegi um uppsveitir. Þessar krossgötur eru kallaðar Götuskipti. skv. örnefnalýsingu. (Skv. stofnun Árna Magnússonar er landsuður = suðaustur).

Inná uppdráttinn hafa verið teiknaðar línur sem sýna ummerki gamalla akvega suðvestan við Langhól og er það gert til að koma í veg fyrir misskilning við hinar fornu götur sem liggja austar og utan spildunnar.

Samkvæmt 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012, þar segir..... *„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinns. Stofnuninni er skylt að ákveða 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".*

1.8 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12.gr. skipulagslaga: Umhverfismat er skoðað út frá gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð. Deiliskipulag þetta er ekki háð mati á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og samræmist vel markmiðum aðalskipulags um eflingu búsetu og atvinnulífs í dreifbýli. Þættir sem talið er að geti orðið fyrir áhrifum eru; sjónræn áhrif, gróður- og náttúrufar, ásýnd og útsýni, svipmót byggðar og samfélag. Svæðið hefur verið notað sem beitiland og ber svipmót af því.

Sjónræn áhrif: Deiliskipulagið gerir ráð fyrir ólíkum byggingareitum innan hverrar landspildu. Byggingareitir hafa verið mældir sérstaklega út frá því hvaða húsgerð kemur á reitinn. Gólfhæð húsa er því bundin við ákveðið hámark sem ekki má fara yfir og eins er hámarkshæð húsa ákvörðuð innan hvers byggingareits. Hæstu húsum er komið fyrir í lægstu svæðum innan reits svo sjónræn áhrif húsa verði sem minnst. Með þessari aðferð er húsum komið sem lægst og haganlegast fyrir í landinu og dregið úr sýnileika milli húsanna.

Gróðurfar: Vistgerðakort í kortasjá Náttúrufræðistofnunar (NÍ) er í mælikvarðanum 1:25.000 og því geta verið mikil frávik milli korts og vistgerða á skipulagssvæðum. Skv. sjánni flokkast flokkast nyrsti hluti landsins ofan árbakka Rangár sem Melagambravist (L5.2) en sunnar tekur við Mosamóavist (L10.1). Í suðausturhorni landsins er gamalt tún og akurlendi (L14.2) sem fallið er í órækt og nýtt um langt skeið. Verndargildi gróðurs á svæðin er miðlungs til lágt.

Samfélag: Uppbygging á landbúnaðarsvæðum er talin mjög jákvæð fyrir samfélagið og eflir atvinnulíf og styrkir búsetu innan sveitarfélagsins.

Niðurstaða: Hér er ekki um stórfelldar framkvæmdir að ræða heldur uppbygging íbúðarhúsa, gestahús ásamt öðrum mannvirkjum sem tengst geta margvíslegri atvinnustarfsemi innan spildunnar.

Byggingarskilmálar:

2.1 Allar byggingar skulu vera innan byggingareits. Í deiliskipulagi þessu er lögð fram hnitaskrá í Ísnet-93 þar sem lóðarlínur afmarka útmörk lóða.

2.2 Mannvirki: Íbúðarhús mega vera á einni eða tveim hæðum samanber húsgerðir hér að neðan og staðsetningu þeirra á uppdrætti. Mænisstefna og efnisval er gefið frjálst. Hæð húsa er mæld frá gólffleti í efstu brún á mæni. Á teikningu koma fram ólíkar húsgerðir en þær eru;

Húsgerð Typa 1. Íbúðarhús / skemmur / landbúnaðar- og atvinnuhús, 1 hæð alls 6m.

Húsgerð Typa 2. Gestahús 1 hæð, alls 4m

Húsgerð Typa 3. Íbúðarhús, 2 hæðir, skemmur / landbúnaðar- og atvinnuhús alls 7,5m.

Gólfhæð húsa innan hvers byggingareits er fastbundin hámarkshæð, gefin upp í metrum yfir sjávarmáli, en má vera lægri en hámarkshæð ef menn kjósa.

2.3 Byggingamagn: Mikilvægt er að veita því athygli að vikið er frá ákvæðum aðalskipulags hvað varðar hámark byggingamagns og er það lækkað í þessu deiliskipulagi. Á uppdrætti er hámark byggingamagns sýnt innan hverrar lóðar og er það ýmist 600 eða 900m². Byggingareitir eru almennt 20m frá lóðamörkum eða meira.Flestir byggingareitir eru rúmir svo hægt verði að hagræða byggingum innan þeirra. Heimilt er að reisa tvö íbúðarhús, 2 frístunda-/ gestahús auk annara bygginga, m.a. til landbúnaðarnota sbr. ákvæði aðalsk.

2.4 Á lóðamörkum M1, M2, M4, M6 og M8 eru kvaðir um aðkomuveg (sjá uppdrátt). Kvöðin nær til sitt hvorar handar 8m frá miðlinu lóðar. Innan þessa svæðis er heimilt að koma fyrir veitulögnum, vegum og göngustígum.

2.5 Neysluvatn, gert er ráð fyrir því að neysluvatn verði fengið úr vatnsveitu Heklubyggðar. Þess skal gætt að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutaðaeigandi veitustofnun.

2.6 Rafmagn kemur frá RARIK sem er dreifingaraðili raforku í sveitarfélaginu. Raflagnir skulu að jafnaði lagðar í jörð með vegum.

2.7 Fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem þéttleiki og náttúrulegar aðstæður leyfa. Að öðrum kosti skal lóðarhafi sjálfur bera ábyrgð á frárennsli skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Staðsetning rotþróa er sýnd leiðbeinandi og skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila. Forðast ber að staðsetja rotþrær nær lóðarmörkum en 15m, nema um sameiginlega rotþró sé að ræða. Stærð og staðsetning rotþróa er háð samþykki Heilbrigðisfulltrúa Suðurlands.

2.8 Ýmis ákvæði, útleiga, húslitir, girðingar og gámar:

- Útleiga og gisting á húsnæði skal ávallt vera í samræmi við þau ákvæði sem fram koma í aðalskipulagi Rangárþings ytra eða skv. þeim ákvæðum sem sveitarstjórn setur.
- Þau ákvæði gilda um húsliti að þeir skulu vera af toga dökkra jarðlita svo að húsin falli sem best inn í landið og valdi sem minnstum sjónrænum truflunum. Dökkir jarðlitir eru t.d. svartur, brúnn, dökkgrænn eða dökkgrár. Bæði húsveggir og þök skulu bera þetta litafar.
- Heimilt er að girða af lóðir en þær skulu þá vera utan helgunarsvæða vega, lagna og stíga þó svo að þessi mannvirki hafi ekki verið framkvæmd.
- Heimilt er að veita tímabundið stöðuleyfi fyrir gáma og önnur smáhýsi á meðan að uppbygging stendur yfir.

2.9 Sorp: Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitafélagsins hverju sinni.

2.10 Brunavarnir: Um brunavarnir sjá Brunavarnir Rangárvallasýslu, slökkvilið er staðsett í um 40km fjarlægð á Hellu. Slökkvivatn skal taka úr sameiginlegri kaldavatnsveitu Heklubyggðar eða úr Selsundslæk ef vatn þrýtur.

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

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93.

HEITI VERKS:		
RANGÁRÞING YTRA SVÍNHAGI ÁS 10		
HEITI TEIKNINGAR: Deiliskipulag		
VERKNR: 222-002	MKV: 1:2.500/15.000 í A1	TEIKNING NR: 01
TEIKNAÐ AF: GKO	HANNAÐ AF: GKO/OH	DAGS. TEIKN: 26. ágúst 2022
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is