



MOSAR

Deiliskipulag frístundabyggðar

22.07.2025



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárpings ytra þann _____

f.h. Rangárpings ytra

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

GREINARGERÐ

SKJALALYKILL

103117-GRG-001-V08

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Fornminjar	4
2.2	Vatnaáætlun 2022-2027	5
2.3	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóðir og byggingarreitir	6
3.2	Vegir og bílastæði	6
3.3	Veitur og sorp	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og uppdrættir	7
4.2	Mæliblöð	7
4.3	Frágangur lóða og umgengni	7
4.4	Brunavarnir og flóttaleiðir	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8

1 INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir Mosa (landnr. 227577) þar sem gert er ráð fyrir 15 frístundalóðum. Settir eru skilmálar um byggingar og yfirbragð á lóðunum. Mosar eru við Bjallaveg (nr. 272) og er aðkoma af honum að svæðinu. Skipulagssvæðið er 15,3 ha að stærð.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfismats-skýrslu og deiliskipulagsupprætti.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Mosar er 16 ha að stærð samkvæmt HMS. Landið er skilgreint sem frístundabyggð F82 í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Aðkoma er af Bjallavegi (nr. 272) og um nýjan veg að Mosum.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er landið að mestu leyti tún og akurlendi en víðikjarrvist næst Bjallalæk. Auk þess er svæðið mikilvægt fuglasvæði eins og allt Suðurlandsundirlendið.

Skipulagssvæðið nýtur ekki sérstakrar verndar.

Víða á Suðurlandi er að finna jarðskjálftasprungur en fæstar þeirra hafa verið kortlagðar. Vakin er athygli á því að ef sprungur finnast við framkvæmdir þá er ástæða til að endurskoða staðsetningu bygginga, því óheimilt er að byggja yfir þekktar sprungur skv. stefnu aðalskipulags.

2.1 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Nánari fornleifaskráning fyrir skipulagssvæðið var unnin veturinn 2023 af Fornleifastofnun Íslands. Fundust nokkrar minjar og eru þær sýndar á deiliskipulagsupprætti. Minjar eru eftirtaldar:

RA-450:012 – garðlag landamerki, sem talin er í hættu vegna ábúðar, garðurinn liggur meðfram Bjallalæk á kafla og nær inn á Mosa lóð (L165028) en einnig liggur garðurinn innan lóða Mosa nr. 17, 15, 13, 11, 9, 7 og endar innan lóðar 5.

RA-450:029 – tóft + garðlag/mylla, talin í hættu vegna landbrots, myllan er rétt suðaustan við brúna á Bjallalæk. Myllan er innan lóðar nr. 1.

RA-450:099 - tóft + garðlag er fyrir utan lóð nr. 17.

Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna. Ekki má hrófla við minjunum né gróðursetja plöntur innan helgunarsvæðis nema í samráði við Minjastofnun. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.2 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Á skipulagssvæðinu er að finna tvö vatnshlot:

- Grunnvatnshlotið Gíslholtsvötn 103-44-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt.
- Straumvatnshlotið Bjallalækur 103-751-R. Umhverfismarkmið er að vistfræðilegt og efnafræðilegt ástand sé gott og vatnshlotið sé ekki í hætti. Ástand vatnshlotsins hefur ekki verið flokkað.

Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgæðum, vatnsmagni, efna- eða eðliseiginleikum vatns frá því sem er í dag.

2.3 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Eftirfarandi er stefna fyrir frístundabyggð:

- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarlegar aðstæður leyfa.
- Skipulag taki mið af því að halda opnum gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum og tryggi aðgengi að áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufyrirbærum.
- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu $\frac{1}{2}$ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- Við deiliskipulag frístundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður- og kjarrelda. Landeigandi/félag sumarhúsaeigenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nágretta eða byrgi fyrir útsýni þeirra.
- Heimilt er að byggja aukahús/gestahús og geymslu. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

Í aðalskipulagi er um að ræða frístundabyggðina F82. Þar er gert ráð fyrir allt að 16 lóðum. Mannvirki skulu vera látlaus og falla sem best að umhverfinu.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir og byggingarreitir

Afmarkaðar eru 15 lóðir. Nýtingarhlutfall lóða er 0,03. Á hverri lóð er heimilt að byggja frístundahús, gestahús/aukahús og geymslu. Hús skulu vera á einni hæð og getur mænishæð verið allt að 5,0 m. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga á hverri lóð. Samræmi skal vera í útliti og litavali bygginga innan hvernar lóðar. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingareita, eins og þeir eru sýndir á mæliblaði. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingarreita en hafa skal í huga og taka tillit til mögulegra sprungna við staðsetningu bygginga. Óheimilt er að byggja yfir þekktar sprungur.

TAFLA 1. Lóðatafla.

LANDNR	HEITI	STÆRD LÓÐAR M ²	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN M ²
165028	Mosar lóð	5.405,3	162	62,7
	Mosar 1	10.023,0	300	
	Mosar 2	11.604,7	348	
	Mosar 3	8.158,5	245	
	Mosar 4	11.206,6	336	
	Mosar 5	5.181,0	155	
	Mosar 6	9.206,7	276	
	Mosar 7	5.043,5	151	
	Mosar 8	7.587,7	228	
	Mosar 9	5.061,8	152	
	Mosar 10	9.811,5	294	
	Mosar 11	5.545,1	166	
	Mosar 13	6.803,3	204	
	Mosar 15	6.932,7	208	
	Mosar 17	9.528,5	289	

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af Bjallavegi (nr. 272) og um nýjan aðkomuveg að Mosum. Eftir samráð landeiganda við Vegagerðina mun eldri aðkomuvegur falla út. Ný vegtenging er 50 metrum sunnar. Burðargeta vega, breidd þeirra og beygjuradíusar skulu miðast við að þeir þoli umferð þungra neyðarbíla, allt að 32 tonn. Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar. Tengingar inn á lóðir eru sýndar til skýringar á uppdrætti og ekki er þörf á breytingu í deiliskipulagi þótt breyting verði á legu þeirra.

Við lóð nr. 17 er aðkoma af Bjallavegi að landi Bjalla 2 og Bjalla 3. Sú aðkoma nýtist jafnframt sem flóttaleið fyrir lóðir við Mosa. Vegna nálægðar við minjar verður endanleg útfærsla vegar gerð í samráði við Minjastofnun.

3.3 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Leitast skal við að samnýta hreinsivirki og tryggja gott aðgengi að þeim til tæmingar. Gert ráð fyrir að frágangur sé í samræmi við reglugerðir og leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús skal beint niður í jarðveg. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Leitast skal við að flokka sorp eins og kostur er og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Um meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 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 svæðis í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja. Gæta skal samræmis í hönnun og yfirbragði allra mannvirkja á hverri lóð hvað varðar útlit, frágang, lita- og efnisval, þakhalla og frágang þaks.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna eftir því sem við á; lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, aðkomu að byggingum, kvaðir ef einhverjar eru og hæðartölur. Komi upp misræmi á milli mæliblaðs/merkjalýsingar og deiliskipulags varðandi staðföng, afmörkun, hnitsetningu, stærð lóða eða málsetninga, skal merkjalýsingin gilda.

Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

4.3 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur svæðis vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Hver lóðarhafi ber ábyrgð á að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktir og uppgefnar hæðartölur. Lögð er áhersla á góða ásýnd svæðis. Leitast skal við að gróður valdi ekki snjósöfnun á vegum eða byrgi öðrum lóðarhöfum sýn til fjalla. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

Frágangur á lóðamörkum skal vera í samvinnu við aðliggjandi lóðarhafa. Á hverri lóð er heimilt að vera með allt að 150 cm háar manir og/eða hærri trjágróður á lóðamörkum, ef vilji er til að draga úr ásýnd eða hljóðvist frá Bjallavegi. Hafa skal samráð við aðliggjandi lóðarhafa, eða að öðrum kosti vera í a.m.k.

5 m fjarlægð frá lóðamörkum. Gæta skal að því að gróður/manir valdi ekki snjósöfnun eða byrgi vegsýn á Bjallavegi.

4.4 Brunavarnir og flóttaleiðir

Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Vegur um svæðið og vegur að Bjalla 2 og Bjalla 3 nýtast sem flóttaleiðir.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins er í samræmi við skilmála aðalskipulags. Áhrif af stefnu deiliskipulagsins eru talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á samfélagið og geta m.a. skapað atvinnu og eftirspurn eftir verslun og þjónustu.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Rarik
- Brunavarnir Rangárvallasýslu

Reiknað er með að deiliskipulagstillaga verði auglýst í haust og staðfest um áramót.