

Sólstaður - Hjartaland

Deiliskipulagsbreyting



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR MKV. 1:4000

1. INNGANGUR

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sólstað/Klettholt, samþykkt 14.01.2021 og birt í B-deild 26.02.2021, með síðari breytingum. Gildandi deiliskipulag tekur til um 200 ha svæðis þar sem gert er ráð fyrir 13 lóðum, 16 lóðum eftir breytingu, sem auglýst er í B-deild, dags. 27.01.2025, og byggingarreitum fyrir íbúðarhús, gestahús og hesthús.

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland með heimild til uppbyggingar í samræmi við nhl., allt að 0,03.

Gerð er breyting á deiliskipulagi svæðisins skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem tekur til breytingar á landi Sólstaðar (L227520) og Stóru-Skóga 2A (L234474). Byggingarreit B1 er breytt ásamt skilmálum innan hans. Tveimur nýjum byggingarreitum, G1 og Ú1 er bætt við ásamt skilmálum. Staðfang Sólstaðar breytist og verður hér eftir Hjartaland. Gert er ráð fyrir uppbyggingu í samræmi við heimildir aðalskipulags.

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiði, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Verði misræmi milli deiliskipulags og mæliblaðs gildir mæliblað.

2. DEILISKIPULAGSBREYTING

Skipulagssvæði

Stærð skipulagssvæðis er um 48,9 ha.

Gert er ráð fyrir að Hjartaland nýti núverandi vegtengingu af Árbæjarvegi. Sameining Stóru-Skógar 2A (L234474) við Hjartaland (L227520) er í vinnslu.

Hjartaland (Sólstaður)

Sólstaður fær staðfangið Hjartaland en heldur landnúmerinu 227520 og verður nefnt það hér eftir. Hjartaland er skráð 47,1 ha að stærð skv. fasteignaskrá HMS.

Tveir nýir byggingarreitir eru afmarkaðir innan hennar ásamt því að skilmálar fyrir núverandi byggingarreit breytist.

Byggingarreitir B1

Í núverandi deiliskipulagi eru skilmálar fyrir byggingarreit B1 svo hljóðandi:

"Innan byggingareits B1 er íbúðarhús sem er skráð 219,3 m² að stærð skv. fasteignaskrá Þjóðskrár (skra.is, okt. 2020). Í heild er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskrú, svo heimilt er að stækka húsið upp í þá heimild. Heimilt er að byggja allt að 60 m² gestahús og allt að 1000 m² útihús/skemma. Mænisstefna er frjáls. Mænishæð getur verið allt að 8 m miðað við jarðvegsyfirlöð."

Breyttir skilmálar verða:

Innan byggingareits B1 er íbúðarhús sem er skráð 219,3 m² að stærð skv. fasteignaskrá HMS. Heimilt er að stækka íbúðarhúsið í 250 m² með innbyggðum bílskrú. Heimilt er að reisa annað íbúðarhús á reitnum, allt að 250 m² með innbyggðum bílskrú og með möguleika á áföstu gróðurhúsi, allt að 250 m².

Heildar byggingarmagn byggingareits B1 verður 750 m².

Mænisstefna er frjáls. Mænishæð getur verið allt að 8 m m.v. gólfkóta.

Byggingarreitir G1

Nýr byggingarreitir er afmarkaður og skilmálar innan hans settir fram.

Heimilt er að reisa allt að 5 gestahús. Húsin verða mis stór og á stærðarbílunni 40-80 m² hvert þar sem leyfilegt er að hafa gistingu í flokki II, fyrir allt að 10 gesti. Heildarbyggingarmagn byggingarreits G1 verður 300 m².

Mænisstefna er frjáls. Mænishæð getur verið allt að 5 m m.v. gólfkóta.

Byggingarreitir Ú1

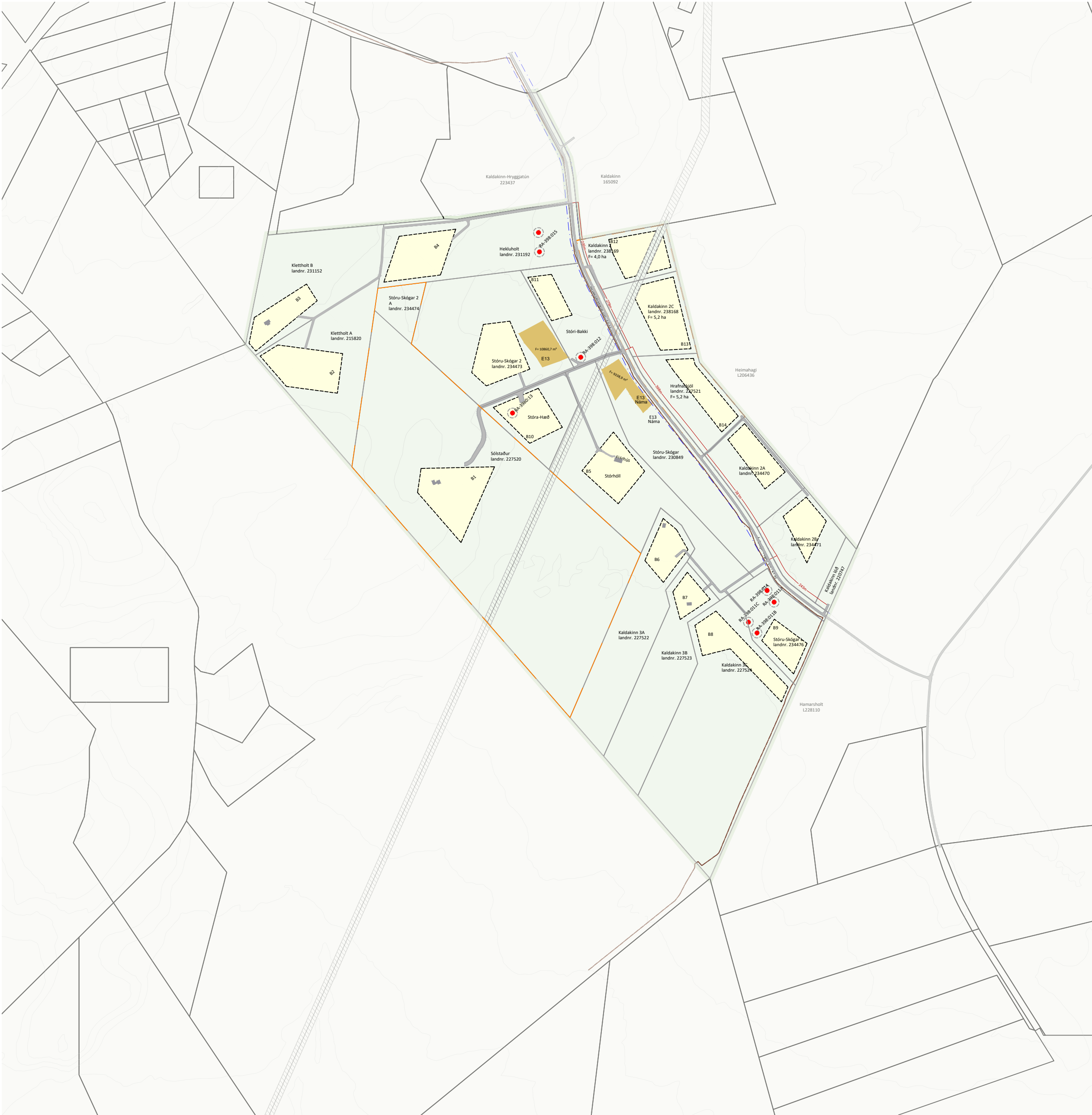
Nýr byggingarreitir er afmarkaður og skilmálar innan hans settir fram.

Heimilt er að reisa fjárhús, hesthús og áhaldageymslu, samtals allt að 500 m². Heimilt er að reisa allt að 3 gróðurhús, samtals allt að 1000 m².

Heildarbyggingarmagn byggingarreits Ú1 verður 1500 m².

Mænisstefna er frjáls. Mænishæð getur verið allt að 8 m m.v. gólfkóta.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal haft að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan lóðar sinnar á meðan lýsing veldur ekki óþægjum eða truflun utan lóðarmarka. Ljósmengun frá gróðurhúsum er áberandi, sérstaklega þar sem þau eru lýst upp á nóttunni með öflugum ljósjöfum til að styðja við vöxt plantna. Þessi lýsing getur haft áhrif á dýralíf, plöntur og



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR EKKI Í MKV.

jafnvel líðan fólks í nágrenni við gróðurhúsin. Til að draga úr ljósmengun frá gróðurhúsum er mikilvægt að nota lokað ljósakerfi sem minnkar útgeislun ljóss út í umhverfið, beina ljósi niður á við og forðast að lýsa upp himininn, einnig skal vera með jarðvegsmanir norðan við gróðurhúsin til að minnka áhrif á aðliggjandi lóðir, þar sem stutt er á milli lóðanna m.t.t. lýsingar. Gott er að takmarka lýsingu á nærtíma og nýta tímatengda stýringu.

VEITUR OG FRÁRENNSLI

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og ljósléiðarakerfi sveitarfélagsins og að lagnir fylgi vegum. Ný hús verða tengd vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan lóðar, frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

AÐKOMUVEGIR

Burðarþol aðkomuleiða að fyrirhuguðu svæði og innan þess þarf að vera 32 tonn.

Trjágróður og annar gróður við aðkomuveg má ekki hindra aðkomu neyðarbíla.

Hellulína 1

Háspennulína *Hellulína 1* liggur í gegnum skipulagssvæðið. Vert er að taka fram að virða skal 25m helgunarsvæði í samræmi við reglugerð um raforkuvirki nr. 678/2008.

Samráð skal haft við Landsnet vegna framkvæmda nálægt háspennulinum.

3. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagsbreyting fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Um er að ræða frekari uppbyggingu á svæðinu sem er í góðum tengslum við núverandi uppbyggingu og nýtur að mestu sömu aðkomu.

Umrætt skipulagssvæði er innan vatnshlotsins Gísholtssvötn 103-44-G, núverandi staða er óþekkt. Ekki er gert ráð fyrir að umfang breytingarinnar sé þess eðlis að umhverfismarkmið vatnshlotsins náist ekki.

Til eru þekktar minjar innan deiliskipulagssvæðisins, en engar innan þess sem breytingin nær til.

Finnist áður óþekktar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15m skv. 22. gr. laganna.

Áhrif af lýsingu frá gróðurhúsum eru óveruleg og verður einkum á þær lóðir sem eru næstar. Til að draga úr áhrifum er settir skilmálar um að leitast skuli við að nota lokað ljóskerfi, takmarka lýsingu á næturna og vera með jarðvegsmanir norðan gróðurhúsanna.

Aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags haldað óbreyttir.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

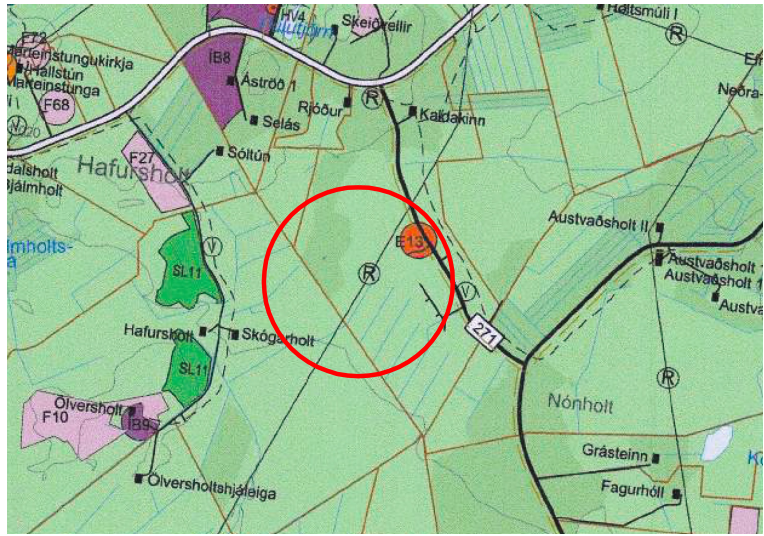
Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Gildandi deiliskipulagsuppdráttur ekki í mkv.
- Breyttur deiliskipulagsuppdráttur 1:4000
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

Rangárþing ytra



HLUTI AÐALSKIPULAGS RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Skipulagt svæði
- Lóðarmörk
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- Reiðvegur
- Hellulína 1
- Helgunarsvæði rafhlína
- Veghelgunarsvæði 15m frá miðlinu vegar
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Fornminjar - hnittsett -helgunarsvæði fornminja 15m
- Námusvæði
- Vegur
- Hæðarlínur
- 100m Fjarlægð á milli vegtenginga

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann _____
og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____
Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafresti til _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

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