



URÐIR Í LANDSVEIT Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag frístundasvæðis

14.09.2018



UPPLÝSINGABLAÐ**SKJALALYKILL**

7670-001-GRG-001-V01

TITILL

Urðir í Landsveit

SÍÐUFJÖLDI

10

VERKHEITI

Deiliskipulag

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Gísli Gíslason

HÖFUNDUR

Gísli Gíslason, Ingibjörg Sveinsdóttir

NR.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
1	GLS	21.08.18	IS	22.08.18



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

f.h. Rangárbings ytra

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Skipulagsferlið	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2010-2022	6
2.3	Fornminjar	6
3	UMHVERFISSKÝRSLA	6
3.1	Umhverfisáhrif	6
3.1.1	Matsspurningar og viðmið	7
3.2	Valkostir	7
3.2.1	Deiliskipulag frístundasvæðis	8
3.2.2	Niðurstaða	8
4	DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
4.1	Lóðir og byggingar	9
4.2	Samgöngur og bílastæði	9
4.3	Veitur	9
4.4	Ofanvatn	9
4.5	Sorp	9
5	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	10
5.1	Hönnun og uppdrættir	10
5.2	Frágangur lóða og umgengni	10

1 INNGANGUR

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir Urðir í Landsveit (landnr. 198745) í Rangárþingi ytra. Skipulagssvæðið er um 6 ha og er gert ráð fyrir lóðum fyrir 6 frístundahús. Eitt frístundahús er byggt.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru byggðir á loftmynd og hæðarlínum frá Loftmyndum ehf. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir skipulagssvæðið.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:5000 sem sýnir aðkomu og næsta nágrenni svæðisins.
- Afstöðumynd í mkv. 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022, með síðari breytingum.

1.2 Skipulagsferlið

Deiliskipulagið er unnið í samráði við landeiganda.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er nánast algróið gras- og kjarrlendi og stutt er niður á hraun. Landið er nánast flatt. Svæðið er í jaðri mikils uppblásturssvæðis sem nú hefur verið grætt upp að stórum hluta. Eitt hús er byggt á svæðinu. Svæðið hefur um nokkurra ára skeið verið skilgreint sem frístundasvæði í aðalskipulagi.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 2 um skipulag í dreifbýli segir: „Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.“

Í kafla 2.2.1 um að byggð falli að landslagi og náttúru segir að huga skuli að ásýnd og yfirbragði nýrra mannvirkja í dreifbýli og hvernig þau falli að umhverfi sínu. „Staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar“.

2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022

Í aðalskipulaginu er skipulagssvæðið skilgreint sem frístundasvæði, F39.

Stefna aðalskipulagsins er að á frístundasvæðum skuli lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu 0,5-2 ha og nýtingarhlutfall ekki hærra en 0,03. Gætt verði að umhverfissjónarmiðum við skipulagningu svæða fyrir frístundabyggð. Sameiginlegar fráveitur verði þar sem aðstæður leyfa. Þá skal huga að náttúrufari áður en deiliskipulagsvinna hefst, til að koma í veg fyrir að mikilvægar jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir áhrifum vegna framkvæmda.

2.3 Fornminjar

Aðalskráning fornminja er langt komin í Rangárþingi ytra. Samkvæmt henni er merkjavarða á mörkum lóðar 2 og Stóra-Klofa. Varðan er sýnd á deiliskipulagsupprætti og er hún utan byggingarreita.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3 UMHVERFISSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætluarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð áætlana og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Umhverfismat áætlana felur í sér mat á umhverfisáhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Einn liður í slíku mati er samanburður á líklegum áhrifum mismunandi valkosta. Gerð er grein fyrir matinu og niðurstöðum þess.

3.1 Umhverfisáhrif

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“¹. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif.

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa er sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif stefnunnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.*

¹ (Skipulagsstofnun 2007).

Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf². Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin eru metin skv. eftirfarandi töflu:

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?

3.1.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Landskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Hefur skipulagið áhrif á landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur skipulagið áhrif á samgöngur.	Landskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Landskipulagsstefna 2015-2026.
Náttúruvá og öryggi	Er hættu á mengun vegna stefnu skipulagsins?	Landskipulagsstefna 2015-2026.

3.2 Valkostir

Gert er ráð fyrir að bera saman þá valkosti sem fjallað er um hér að aftan og leggja mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss. Samanburðurinn er settur fram í texta og niðurstaða er tekin saman í töflu. Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar³“.

² (Skipulagsstofnun 2007).

³ (Skipulagsstofnun 2007).

3.2.1 Deiliskipulag frístundasvæðis

- Afmarkaðar eru 6 frístundalóðir og skilgreindar byggingarheimildir fyrir þær.
- Núll kostur - Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu.

SAMANBURÐUR VALKOSTA

Fjölgun lóða. Ekki er talið að skipulagið hafi áhrif á jarðmyndanir. Gróið land raskast við uppbyggingu, gerð vega og bílastæða. Áhrif á gróður eru talin vera óveruleg til lengri tíma litið auk þess sem algengt er að gróðursett séu tré og annar gróður á frístundasvæðum til skjólmyndunar. Áhrif á gróður eru **óveruleg**. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á ásýnd en þar sem uppbygging er í tengslum við núverandi byggingar eru áhrifin ekki teljandi. Áhrif á ásýnd og landslag eru metin **óveruleg**. Frekari uppbygging eflir atvinnu meðan á uppbyggingu stendur og hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Á heildina litið eru áhrif á samfélag metin **jákvæð**. Stefnan hefur **engin** áhrif á samgöngur. Minjar eru merktar á uppdrátt en engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar nálægt þeim, áhrifin eru metin **óveruleg**. Með réttum frágangi veitukerfa ætti að vera tryggt að ekki verði um mengun að ræða. Áhrif á náttúruvá og öryggi eru metin **óveruleg**.

Núll kostur - Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu. Valkosturinn er ekki talinn hafa teljandi áhrif á umhverfisþætti þar sem ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum.

TAFLA 1. Niðurstaða mats.

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Fjölgun lóða	0	0	0	+	0	0	0
Núll kostur	0	0	0	0	0	0	0

3.2.2 Niðurstaða

Sveitarstjórn telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæð eða óveruleg fyrir sveitarfélagið í heild.

4 DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skipulagssvæðið tekur til um 6 ha svæðis sem kallast Urðir í Landsveit. Útmörk Urða eru skv. hnitsettum lóðaupprætti fyrir Urðir, Hraun og Leirubakka lóð 3. Uppdrátturinn var unninn af Landnot ehf. og er dagsettur í nóvember 2008.

4.1 Lóðir og byggingar

Afmarkaðar eru 6 lóðir og eru þær á bilinu 9.500 – 10.063 m². Á lóðunum er heimilt að byggja allt að 150 m² frístundahús, allt að 40 m² gestahús og allt að 20 m² geymslu.

Afmörkuð er lóð fyrir núverandi frístundahús og heldur það heitinu Urðir. Á lóðinni er um 140 m² frístundahús. Heimilt er að byggja til viðbótar allt að 40 m² gestahús og allt að 20 m² geymslu.

Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. hæð gólfplötu. Mænisstefna er frjáls.

4.2 Samgöngur og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Suðurlandsvegi nr. 1 og um Landveg nr. 26 og núverandi aðkomuveg af honum. Kvöð er á lóðum um aðkomuveg eins og hann er sýndur á deiliskipulagsupprætti, eða aðra sambærilega aðkomu. Bílastæði eru innan hvernar lóðar.

4.3 Veitur

Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Svæðið fær hitaveitu frá Leirubakka. Rafmagn er komið á staðinni sem og vatnsveita.

Allt frárennsli verður leitt í sameiginleg hreinsivirki, eftir því sem við verður komið. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

4.4 Ofanvatn

Í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 segir að stefnt skuli að því að ofanvatni, s.s. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni.

4.5 Sorp

Sorp er flokkað í sveitarfélaginu og fer sorphirða eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi og við hús, bílastæði og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum og lög um mannvirki nr. 160/2010.

5.2 Frágangur lóða og umgengni

Við framkvæmdir skal hugað að því að raska ekki meira landi en nauðsyn þykir. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar og vanda sérstaklega allan frágang að framkvæmdum loknum.

Við hönnun á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óparfa mengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint niður til að valda síður glýju og næturbjarma.

Við staðsetningu bygginga skal hugað að því að loka ekki sýn frá húsum nágretta til Heklu. Sama gildir um staðsetningu á hávöxnum trjátegundum.