



SVÍNHAGI ÁS 7 Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag – greinargerð TILLAGA

06.09.2019



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

f.h. Rangárpings ytra

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL	TITILL SKÝRSLU
7631-002-GRE-001-V01	Svínhagi – Ás 7 í Rangárpingi ytra
SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI	VERKHEITI
01/0X	Deiliskipulag
VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUÐA	VERKKAUÐI
Jónas Ketilsson	Jónas Ketilsson
VERKEFNISSTJÓRI EFLA	HÖFUNDUR
Ásgeir Jónsson	Anna Bragadóttir

1 INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur yfir um 5,1 ha eignarlóðar Svínhaga Ás-7 úr landi Svínhaga í Rangárþingi ytra, landnr. L211013. Á svæðinu er gert ráð fyrir m.a. byggingu íbúðarhúss, frístundahúss, tveimur gestahúsum, aðstöðuhúsi, skemmu, sauna og geymslu. Svæðið liggur norðan Selsundslækjar og norðan Þingskálavegar. Aðkoma að svæðinu er frá Þingskálavegi (268) og um núverandi aðkomuveg. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:8.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.



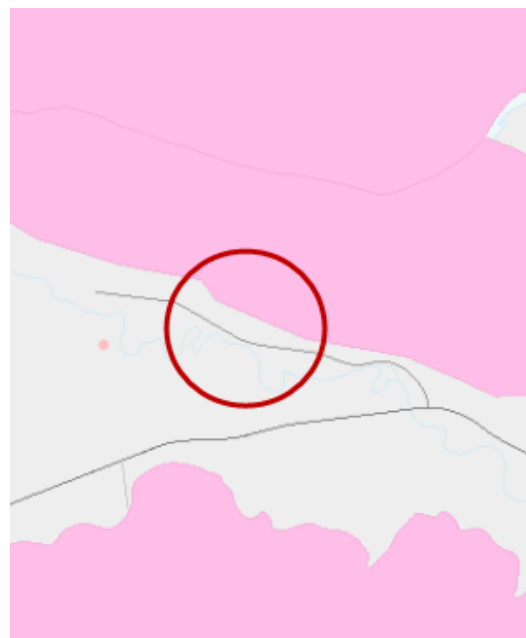
Mynd 1. Vistgerðarkort NÍ – rauður hringur sýnir skipulagssvæðið (vefsjá NÍ sept. 2019).

2 FORSENDUR

Jörðinni Svínhaga hefur verið skipt upp í nokkrar minni landspildur. Skipulagssvæðið liggur sunnan við héraðsveginn Svínhagaveg (2753) og norðan við Selsundslæk. Svæðið er að mestu gróið en óræktað fyrir utan skógrækt á síðastliðnum árum.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar (sjá mynd 1) má finna land sem flokkast sem víðikjarrvist (L10.10), mosamóavist (L10.1) og grasengjavist (L9.5). Allar eru þær á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar og teljast með hátt og mjög hátt verndargildi. Fram kemur, á útbreiðslu korti Fjölríts NÍ nr. 54 (2016) að allar þessar vistgerðir eru allútbreiddar á láglendi.

Náttúrufræðistofnun Íslands hefur lagt fram drög að afmörkun svæða sem njóta sérstakrar verndar skv. 62 gr. Náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Á hluta svæðisins eru forsöguleg hraun sem þegar hefur verið raskað með vegi. Á mynd 2 sést afmörkun hraunsins en vegurinn hefur verið færður upp í hraunið.



Mynd 2. Sérstök náttúruvernd – NÍ. Bleikt er forsögulegt hraun – rauður hringur sýnir skipulagssvæðið. (vefsjá NÍ sept. 2019).

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúru- og menningu“.

Uppbygging Svínhaga Áss 7 fellur að stefnu landsskipulags hvað varðar hagkvæmni í veitum og samgöngum. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi. Þá mun yfirbragð byggðar taka mið af byggingarhefðum og yfirbragði byggðar í dreifbýli. Byggð mun ekki spilla verðmætum náttúruminum þó byggt sé á hraunum, sem runnið hafa eftir að jökulskeiði lauk. Hafa ber í huga að stór hluti byggðar er á forsögulegum hraunum auk þess sem hraun er uppgróið og svonefnt eldhraun er ekki sýnilegt. Uppbygging styrkir byggð í sveitarfélaginu.

2.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Samkvæmt stefnu aðalskipulagsins er áhersla á að landbúnaður verði stundaður á bújörðum, en einnig er heimilt að stunda þar ýmsar aðrar atvinnugreinar, sem henta slíkum svæðum, eins og tilgreint er í gildandi aðalskipulagi. Heimilt er að reisa stök mannvirki, þ.m.t. frístunda- og íbúðarhús á landbúnaðarlandi.

2.3 Fornminjar

Engar fornminjar er að finna innan skipulagssvæðisins. 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 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Svínhaga Ás 7 fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru að mannvirki verða sýnileg og aukinni byggð fylgir meiri umferð.

Fyrirhuguð uppbygging er á landi sem er að mestu gróið en óræktað. Uppbyggingin hefur nokkur neikvæð áhrif á náttúru. Byggingar hafa alltaf áhrif á ásynnd en líta ber til þess að nokkur byggð er í

nágrenninu. Draga má úr áhrifum mannvirkja, m.a. með því að taka mið af umhverfinu við hönnun og litaval bygginga og forðast áberandi útilýsingu. Áhrif á ásýnd eru metin óveruleg.

Innan skipulagssvæðisins eru vistgerðir með hátt og mjög hátt verndargildi sem taka skal tillit til og spilla ekki að óþörfu. Allar þessa vistgerðir teljast allútbreiddar á lálendissvæðum.

4 DEILISKIPULAG – SKILMÁLAR

4.1 Byggingar

Mörk byggingarreits er minnst 50 m frá Selsundslæk og 50 m frá vegi að norðanverðu. Að austan og vestan eru 10 m í lóðamörk. Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 200 m² íbúðarhús, 150 m² frístundahús og tvö gestahús, hvort um sig allt að 50 m². Auk þeirra er heimilt að reisa aðrar byggingar, m.a. til landbúnaðarnota, þ.e. 300 m² skemmu, 50 m² aðstöðuhús, 20 m² saunahús ásamt 50 m² geymslu. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfhæð húsa. Mænisstefna og staðsetning bygginga tekur mið af landslagi og gæta skal að innbyrðis samræmi milli bygginga.

4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af Svínhagavegi (nr. 2753) inn á núverandi aðkomuveg inn á lóðina. Bílastæði eru innan lóðar og eru leiðbeinandi á uppdrætti.

4.3 Veitur

Gert er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi RARIK og Vatnsveitu Heklubbyggðar, sem sækir vatn úr borholu á Höfðasandi. Frárennsli verður leitt í hreinsivirki. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirki til tæmingar. Hreinsivirki skulu samnýtt eftir því sem við verður komið. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

4.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott.

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.5 Kvaðir

Aðkomuvegurinn Svínhagavegur (2753) liggur um land Svínhaga Ás 7 og er kvöð á lóðinni þar sem vegurinn er aðkomuvegur að fleiri jörðum.

Gangandi umferð er heimil meðfram Selsundslæk.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 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 lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu og að engin hætta stafi af búnaði eða munum innan spildunnar né sé öðrum til ama.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.