



## ÁRBÆJARHJÁLEIGA 2 Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag

07.06.2019







## Samþykktir

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

  

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

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

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	6
1.1	Skipulagsgögn	6
2	FORSENDUR	6
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
2.3	Fornminjar	7
3	UMHVERFISÁHRIF	8
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
4.1	Byggingar	8
4.2	Vegir og bílastæði	8
4.3	Veitur	9
4.4	Sorp	9
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
5.1	Hönnun og upprættir	9
5.2	Mæliblöð	9
5.3	Regnvatn	9
5.4	Frágangur lóða og umgengni	9
6	HEIMILDIR	10

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Árbæjarhjáleigu 2 í Rangárþingi ytra (landnr. 165066) tekur til byggingar íbúðarhúss, og 5 gestahúsa. Aðkoma að jörðinni er af Árbæjarvegi nr. 271 og um núverandi aðkomuveg.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir 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. 1:1.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, sem er í staðfestingarferli, í mkv. 1:50.000.

## 2 FORSENDUR

Deiliskipulagið tekur til Árbæjarhjáleigu 2, landnr. 165066, sem er skv. skráningu Þjóðskrár 110 ha að stærð. Deiliskipulagið tekur til núverandi bæjartorfu, um 2 ha svæðis. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðina tún og akurlendi. Svæðið er tiltölulega flatt nyrst og vestast en syðri hlutinn stendur á brekkubrún og þar hallar landi til suðausturs. Á jörðinni er íbúðarhús, reiðskemma, hestagerði og geymsla.

### 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 vítækara, gildi út frá sögu, náttúru-ufari eða menningu“.*

Fyrirhuguð uppbygging á jörðinni er í samræmi við landsskipulagsstefnu. Byggt er upp á bæjartorfunni í góðum tengslum við núverandi mannvirki. Þannig nýtast núverandi vegir og veitur. Föst búseta er á jörðinni og er uppbygging tengd búrekstri og ferðaþjónustu.

## 2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulagi er Árbæjarhjáleiga 2 skilgreind sem landbúnaðarland.

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarland:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag. Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta. Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smáidnað, smiðju, verkstæði, gistiheimili, gestahús, verslun og/eða veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1500 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í Rangárþingi ytra en engu að síður hafa fornminjar í Árbæjarhjáleigu 2 verið skráðar. Skipulagssvæðið er á bæjartorfunni og innan þess eru 5 þekktar minjar (sjá töflu 1)<sup>1</sup>. Þekktar minjar eru sýndar á uppdrætti. Óheimilt er að hrófla við minjunum án samráðs 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.

**TAFLA 1.** Minjar í Árbæjarhjáleigu 2, skv. aðalskráningu fornminja.

NR MINJA	LÝSING
RA-417:001	Bæjarhóll, bústaður. Bærinn var frammi á hæðarbrún. Ekki sjást leifar af bæjarhól í Árbæjarhjáleigu og óvíst að hann hafi náð að myndast. Ætla má að eldri minjar um búsetu hafi raskast við byggingu núverandi íbúðarhúss.
RA-417:002	Heimild um útihús. Útihúsið var líklega á svipuðum slóðum og núverandi íbúðarhús. Ekki sést til minjanna.
RA-417:003	Heimild um útihús. Líklegt er að minjarnar hafi verið þar sem nú er slétt malarplan.
RA-417:013	Þúst, útihús. Stór þúst er í gamla heimatúninu sem er hluti af stærra túni, um 130 m vestan við bæ 001. Þústin er 24*12 m að stærð og snýr suðvestur-norðaustur. Mesta hæð hennar er 1,3 m. Í norðausturenda hennar mótar óljóst fyrir hólfi sem er 1*1 m að innanmáli.
RA-417:015	Heimild um traðir. Öll ummerki um traðir eru horfin en ekki er vitað hvort þær voru hlaðnar eða niðurgrafnar. Malarvegur liggur að núverandi húsi á svipuðum stað og traðir voru áður. Ekki sést til minja um traðirnar og líklegt að þær hafi horfið vegna sléttunar eða vegagerðar.

<sup>1</sup>(Kristborg Þórsdóttir, ritsjóri 2014).

### 3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Árbæjarháleigu 2 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.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Byggt verður íbúðarhús og gestahús fyrir minniháttar ferðaþjónustu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið. Hugsanleg neikvæð áhrif geta orðið á fornminjar og verða settir skilmálar til að forðast rask á þeim.

### 4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Nokkrar fornminjar eru í Árbæjarháleigu 2. Eins og fram kemur í kafla 2.3 hefur flestum þessara minja verið raskað vegna vega- og/eða mannvirkjagerðar. Við mannvirkjagerð og lagningu vega og veitna skal engu að síður forðast að raska minjum. Vegna staðsetningar bygginga innan byggingareita og gerð nýrra vega skal hafa samráð við Minjastofnun.

#### 4.1 Byggingar

Í Árbæjarháleigu 2 er íbúðarhús, um 180 m<sup>2</sup>, reiðskemma, um 1.200 m<sup>2</sup> og vélageymsla, um 74 m<sup>2</sup>.

Á byggingareit B1 er heimilt að byggja allt að 2 gestahús, heildarbyggingarmagn innan byggingarreits verði að hámarki 120 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta húsa.

Á byggingareit B2 er heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr á 1-2 hæðum, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Heimilt er að vera með kjallara. Heildarstærð húss getur verið allt að 180 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta aðalhæðar.

Á byggingareit B3 er heimilt að byggja allt að 3 gestahús, heildarbyggingarmagn innan byggingarreits verði að hámarki 120 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta húsa.

Mænisstefna húsa er frjáls.

Heimilt er að vera með gistingu fyrir 25 gesti.

#### 4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að Árbæjarháleigu 2 er af Árbæjarvegi nr. 271 og um núverandi aðkomuveg. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti.

### 4.3 Veitur

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu, hitaveitu frá Veitum, vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra og ljósleiðarakerfi Rangárþings ytra.

Leitast skal við að samnýta rotþrær eftir því sem við verður komið. Rotþró er við núverandi íbúðarhús. Gert er ráð fyrir nýrri rotþró við gestahús á byggingarreit B1. Nýtt íbúðarhús og gestahús á byggingarreit B3 tengist rotþró við núverandi íbúðarhús. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### 4.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. 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.

## 5 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar 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 jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn 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 sem hreinlegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan hennar né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.



## 6 HEIMILDIR

Kristborg Þórsdóttir, ritsjóri. 2014. „Aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra. Áfangaskýrsla III“. II. bindi. Fornleifastofnun Íslands.