



DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:2500

ÚTDRÁTTUR ÚR GREINARGERÐ

Hagaleira er svæði innan deiliskipulagsins sem fellur undir hverfisvernd vegna náttúruverndar skv. aðalskipulagi Rangárþings Ytra og skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 6.3.

Skipulagsskilmálar:

Bílastæði við byggingareiti B1-B3 eruð sýnd til skýringar á uppdraetti.

Skemma - B1

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 1500 m² skemmu. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta. Aðkoma er um nýjan aðkomuveg af Hagabraut.

Íbúðarhús - B2

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 200 m² íbúðarhús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Aðkoma er um nýjan aðkomuveg af Hagabraut.

Sumarhús - B-3

Innan byggingareita er heimilt að byggja allta að 80 m² sumarhús. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta. Aðkoma er um veg frá nýjum aðkomuvegi af Hagabraut.

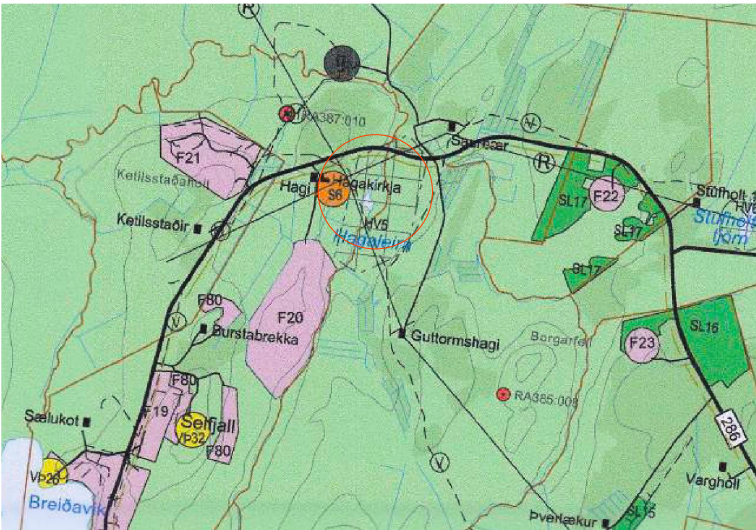
Sérskilmálar og kvaðir

Ef stærð á skemmu fer yfir 800 m² skal leitast við að brjóta upp hliðar byggingar með t.d. útbyggingu,

innkotum, efnisvali eða litabreytingu. Einnig skal leitast við að draga úr sýnileika mannvirkis með því að aðlaga það að landi umhverfis.

Vegna hverfisverndar gilda ákvæði skv kafla 2.7.4. í aðalskipulagi, sjá skilmála í kafla 2.3 í deiliskipulagi þessu.

Kvöð er á Hagakrók um aðkomuveg að sumarhúsum á reitum B-3, eins og vegurinn er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti, eða öðrum sambærilegum.



ADALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Skipulagssvæði
- Lóðarmörk
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Ný hús til skýringar
- Vegir
- Bílastæði til skýringar
- Gróður til skýringar
- Hverfisvernd skv. aðalskipulagi- reitur HV5
- Lína sýnir 50 m fjarlægð frá verndarsvæði vatns og tjarna Hagaleiru
- Fornminjar
- Hreinsivirki til skýringar

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:2500
- Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028
- Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdraettir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ.

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41.g skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Rangárþings Ytra þann _____ Lýsingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____ Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþings Ytra



Hagakrókur Rangárþing Ytra Deiliskipulag			
VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
8449-001	A2	MBG	IS/ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:2500	22.04.2020	-	
SAMÞYKKT:	TILLAGA		



HAGAKRÓKUR Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag

22.04.2020



SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 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 _____

VERKNÚMER

8449-001-DSK-V01

UNNIÐ

MBG/IS/ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.3	Samræmi deiliskipulags við gildandi áætlanir	6
2.4	Deiliskipulag	6
2.5	Minjar	6
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
3.1	Skemma – B1	7
3.2	Íbúðarhús – B2	7
3.3	Sumarhús – B3	7
3.4	Sérskilmálar og kvaðir	7
3.5	Veitur	8
3.6	Sorp	8
4	UMHVERFISÁHRIF	8
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
5.1	Hönnun og uppdrættir	9
5.2	Mæliblöð	9
5.3	Regnvatn	9
5.4	Frágangur lóða og umgengni	9
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Skipulagsferli	9

1 INNGANGUR

Deiliskipulagið nær til Hagakróks úr landi Haga í Rangárþingi ytra, landnúmer L225766. Heildarstærð skipulagssvæðis er um 23 ha. Gert er ráð fyrir að byggja íbúðarhús, tvö sumarhús og skemmu.

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hagabraut (nr. 286).

1.1 Skipulagsgögn

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

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028.

2 FORSENDUR

Í landi Haga er fyrir íbúðarhús, skemma, hesthús, kirkja, safnaðarheimili og kirkjugarður. Ekki er föst búseta á jörðinni. Hjá Þjóðskrá eru skráðar 6 lóðir í landi Haga en einungis þrjár hafa byggst upp.

Hagakrókur nær yfir um 23 ha svæði úr jörðinni Haga. Afmarkaðir verða byggingareitir fyrir íbúðarhús, tvö sumarhús og skemmu, með aðkomu frá Hagabraut (nr. 286). Íbúðarhús og skemma verða staðsett á flöt samsíða Hagabraut en sumarhúsin tvö verða staðsett efst í halla sem liggur að Högnalæk.

Deiliskipulagssvæðið er algróið og að hluta til nokkuð bratt, hallar til suðausturs. Svæðið er í dag nýtt til beitar og hefur ekki verið ræktað. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæði skilgreint sem tún og akurlendi, starungsmýravist, stinnastaravist, língresi og vingulvist, víðikjarrvist og blómgresisvist.

Innan deiliskipulagsins er einnig að finna svæði sem heitir Hagaleira og fellur undir hverfisvernd vegna náttúruverndar skv. aðalskipulagi Rangárþings Ytra og skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 6.3.

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. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að

frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

Kafli 2.2.1 Landbúnaðarsvæði

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri.
- Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum.

Heimilt er að reisa stök frístundahús sem og stök íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum, sbr. kafla 2.3.8. Þar sem 4 eða fleiri lóðir (undir 2 ha) eru samliggjandi, án þess að tengjast rekstri viðkomandi jarðar, skal afmarka landnotkun sérstaklega (íbúðar- eða frístundasvæði).

Heimilt er að byggja íbúðarhús og tengdar byggingar, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar á landbúnaðarsvæðum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer mögulegt byggingamagn eftir stærð lands sbr. eftirfarandi töflu:

Landstærðir	Heiti	Byggingamagn	Byggingarheimildir
Yfir 15 ha	Jarðir/ jarðarhlutar	Almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1.	Heimild til uppbyggingar sbr. kafla 2.3.8 um stakar framkvæmdir.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu.

Kafli 2.2.3 Stakar framkvæmdir

Heimilt er, að undangengnu deiliskipulagi eða grenndarkynningu, að veita leyfi fyrir byggingu stakra mannvirkja án þess að skilgreina sérstaklega breytta landnotkun í aðalskipulagi.

Íbúðarhús og sumarhús. Heimilt er að reisa stök frístundahús, íbúðarhús ásamt gestahúsi, geymslu og/eða skemmu. Almennt skulu ný hús reist í nágrenni núverandi byggðar og/eða veitukerfa s.s. vega, til að nýta sem best það þjónustukerfi sem fyrir er. Ný íbúðarhús skulu að jafnaði ekki vera lengra frá stofn-, tengi- eða héraðsvegum en 2000 m. Halda skal í dreifbýlisýfirbragð sveitarfélags. Forðast skal að byggja á landi, sem ætla má að sé mjög gott til akuryrkju.

- Stök íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri skulu að jafnaði reist á rúmgóðum lóðum/landspildum, m.a. til að auka möguleika á áhugabúskap í smáum stíl.
- Stök frístundahús skulu að jafnaði vera á 0,5 – 1 ha lóðum.

Kafla 2.7.4 Hverfisvernd

Skv. töflu um Hverfisverndarsvæði í kafla 2.7.4 fellur hluti Hagakróks undir Hverfisvernd.

Ákvæði hverfisverndar vegna náttúruverndar eru þessi:

- Þar sem um er að ræða vötn eða tjarnir tekur verndarsvæðið, auk þeirra, að lágmarki til 50 m beltis á bökkum þeirra.
- Hefðbundar nytjar, svo sem beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Sveitarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun og beitarstýringu á svæðinu.
- Halda skal byggingarframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er.
- Vanda skal til allra framkvæmda sem heimilaðar verða, ganga frá byggingum og umhverfi svo fljótt sem verða má og tryggja góðan frágang fráveitu.
- Framræsla votlendis á hverfisverndarsvæðum er óheimil. Þá skal takmarka notkun áburðar (tilbúins sem og húsdýraáburðar).

2.3 Samræmi deiliskipulags við gildandi áætlanir

Í aðalskipulagi er heimild fyrir byggingu stakra mannvirkja, bæði íbúðarhúsa og sumarhúsa ásamt geymslu og/eða skemmu. Íbúðarhús og skemma stuðla að uppbyggingu í dreifbýli og föst búseta stuðlar að fólksfjölgun í sveitafélaginu. Góð tenging er við núverandi vegi og veitur.

Með deiliskipulaginu er haldið í dreifbýlisýfirbragð, þ.e. ekki er stuðlað að þéttri byggð.

Áætlað skipulagssvæði er efst í landi Hagakróks, n.tt á flöt samsíða Hagabraut og efst í halla sem liggur að Högnalæk sunnan Hagabrautar. Skipulagssvæðið er fyrir utan 50 m belti frá vötnum og tjörnum Hagaleiru sem er lágmarks verndarsvæði skv. ákvæðum hverfisverndar vegna náttúruverndar í aðalskipulagi. Ekki er talið að uppbyggingin hafi áhrif á hverfisverndarsvæðið.

2.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi.

2.5 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið fyrir jörðina.

Tvær minjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins.

Um er að ræða tvö örnefni sem gefa vísbendingu um að þau séu dregin af mannvirkjum. Það er annars vegar Brandsborgarbakki (RA-387:011) og Akrar (RA-387:12). Um nánari umfjöllun er vísað til aðalskráningar fornminja¹

Í dalverpi á milli holta í landi Hagakróks og Guttormshaga er mýri og tjarnir sem nefndar eru Hagaleira og er eitt af fáum óspilltum votlendissvæðum í Holtunum. Hagaleira fellur undir hverfisvernd (HV5) vegna náttúruverndar skv. aðalskipulagi Rangárpings Ytra og skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 6.3. Innan svæðisins er frjósamt votlendi og auðugt fuglalíf, s.s. endur, gæs, álf, nokkrar tegundir vaðfugla og mófugla. Svæðið sem fellur undir hverfisvernd er um 46 ha að stærð.

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

3 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Aðkoma að Hagakróki er um nýjan aðkomu veg af Hagabraut, nr. 268. Bílastæði við byggingareiti B1-B3 eruð sýnd til skýringar á uppdrætti.

3.1 Skemma – B1

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 1500 m² skemmu. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta.

3.2 Íbúðarhús – B2

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 200 m² íbúðarhús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

3.3 Sumarhús – B3

Innan byggingareita er heimilt að byggja allt að 80 m² sumarhús. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.

3.4 Sérskilmálar og kvaðir

Ef stærð á skemmu fer yfir 800 m² skal leitast við að brjóta upp hliðar byggingar með t.d. útbyggingu, innskotum, efnisvali eða litabreytingu. Einnig skal leitast við að draga úr sýnileika mannvirkis með því að aðlaga það að landi umhverfis. Einnig má nýta trjágróður til að gera ásjáðartré.

¹ Aðalskráning fornleifa í Rangárpingi ytra. Áfangaskýrsla III, II bindi. FS526-06193. Fornleifastofnun Íslands 2014.

Vegna hverfisverndar gilda ákvæði skv kafla 2.7.4. í aðalskipulagi, sjá skilmála í kafla 2.3 í deiliskipulagi þessu.

Kvöð er á Hagakrók um aðkomuveg að sumarhúsum á reitum B-3, eins og vegurinn er sýndur á deiliskipulagsupprætti, eða öðrum sambærilegum.

3.5 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu, vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps og ljósleiðara-kerfi sveitarfélagsins. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Staðsetning hreinsivirkja er sýnd til viðmiðunar, endanleg staðsetning þeirra fer eftir staðsetningu húsa innan lóða. Hafa skal í huga að aðkoma að þeim sé greið. Samnýta skal hreinsivirki eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3.6 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 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið 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.

Með því að heimila uppbyggingu á Hagakrók er verið að stuðla að uppbyggingu í dreifbýlinu og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Landið eru í góðum tengslum við vegi og veitur og uppbygging skerðir ekki, eða að litlu leyti, land sem hentar vel til ræktunar. Í aðalskipulagi er heimild til að byggja stök íbúðar- og frístundahús í nágrenni núverandi byggðar og/eða veitukerfa.

Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, bæði vegna mögulegrar fjölgunar íbúa og atvinnutækifæra meðan á uppbyggingu stendur. Mannvirki eru alla jafnan sýnileg en uppbygging í dreifbýli má teljast eðlileg. Hægt er að draga úr sýnileika mannvirkja með því að aðlaga þau að landi umhverfis.

Vegna fjarlægðar mannvirkja frá Hagaleiru er ekki talið að tillagan hafi áhrif á verndargildi hennar.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingar-reglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er frjáls. 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 seyntli 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 sem snyrtilegustu svo engin hættu stafi af búnaði eða munum innan þess 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 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagsins. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðis-eftirliti Suðurlands.

6.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst á vormánuðum 2020 og taki gildi um mitt ár.