



ÁRMÓT – RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag

20.08.2020



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. – 42. 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 _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

8593-001-DSK-001-001-V01

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson , Ingibjörg Sveinsdóttir

SAMÞYKKT

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	8
2.4	Deiliskipulag	8
2.5	Minjar	8
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
3.1	Íbúðarhús – B1	8
3.2	Gistiheimili – B2	8
3.3	Viðbygging við núverandi gistihús – B3	8
3.4	Veitingasalur – B4	9
3.5	Íbúðarhús – B5	9
3.6	Kvaðir	9
3.7	Veitur	9
3.8	Sorp	9
4	UMHVERFISÁHRIF	10
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
5.1	Hönnun og upprættir	10
5.2	Mæliblöð	10
5.3	Regnvatn	10
5.4	Frágangur lóða og umgengni	10
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Skipulagsferli	11

1 INNGANGUR

Deiliskipulagið nær til hluta úr landi Ármóts (L164471) í Rangárþingi ytra. Skipulagssvæðið skiptist í tvo hluta, annað neðan (suðaustan) Landeyjavegar en hitt ofan (norðvestan) við veginn, þar sem bærinn Ármót stendur. Á Ármóti hefur verið starfrækt hestatengd ferðaþjónusta um árabíl. Heildarstærð skipulagssvæðis er um 40 ha. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Landeyjavegi (nr. 252).

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er unninn á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000 og 1:5000, dags. 20.08. 2020.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR

Í landi Ármóts er fyrir íbúðarhús og bílskúr, gistiheimili og gestahús ásamt hesthúsum, hlöðu og reiðskemmu. Ferðaþjónustan hefur vaxið verulega síðustu ár og því nauðsynlegt að stækka gistirými og bæta þá þjónustu sem fyrir er með byggingu veitingasalar.

Heildarstærð jarðarinnar Ármóts er samkvæmt Fasteignaskrá 145,8 ha en ekki er til afmörkun fyrir jörðina (skra.is, júlí 2020). Afmarkaðir verða 2 byggingareitir fyrir íbúðarhús, gistiheimili, viðbyggingu við núverandi gistihús og nýja byggingu fyrir veitingasal. Tveir byggingarreitir (B1 og B2) eru á óbyggðu landi neðan vegar, en þrír byggingarreitir eru við húsabyrpinguna ofan vegar, við bæinn Ármót.

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem tún og akurlendi að stærstum hluta, einnig grasmóavist, mosa-móavist, víðikjarrvist ásamt língresis- og vingulsvist. Vistgerðin víðikjarrvist hefur mjög hátt verndargildi. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess að spilla gróðri og þar með vistgerðum sem minnst við framkvæmdir.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

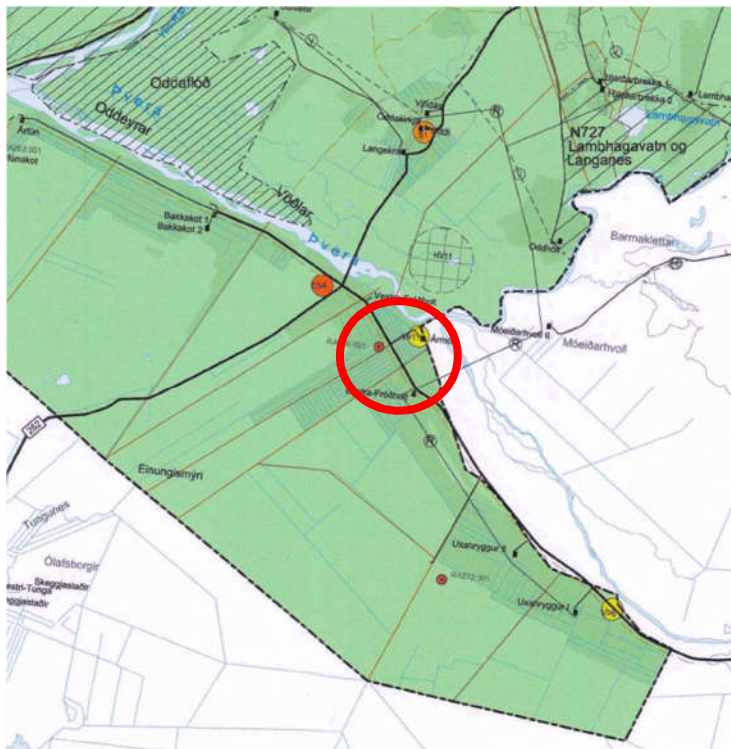
Í Landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

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.

2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint annars vegar sem verslunar- og þjónustusvæði (VP11) og hins vegar sem landbúnaðarsvæði.

Sá hluti skipulagsins sem er neðan vegar er landbúnaðarsvæði en ofan vegar, þar sem bærinn Ármót stendur ásamt ferðaþjónustubyggingum, er verslunar- og þjónustusvæði og landbúnaðarsvæði.



Mynd 1. Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, Sveitarfélagsuppráttur byggð.

Deiliskipulagssvæði neðan vegar - landbúnaðarsvæði

Á svæðinu eru skilgreindar tvær lóðir. Önnur þeirra er 20 ha að stærð og þar er fyrirhugað að byggja íbúðarhús. Hin lóðin er 17,2 ha að stærð og þar er áformað að byggja gistiheimili.

Í aðalskipulaginu segir m.a. um landbúnaðarsvæði:

Kafli 2.3.1 Landbúnaðarsvæði

- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Heimilt er að byggja upp m.a. til frístundabúskapar, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa og hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.
- Heimiluð er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt.
- Heimilt er að stunda uppgræðslu á landbúnaðarlandi, þ.m.t. landgræðslu, skógrækt og skjólbeltarækt m.a. til landbóta og skjólmyndunar.

Heimilt er að reisa stök frístundahús sem og stök íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum, sbr. Kafli 2.3.8. Á landi í ábúð er heimilt að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengjast beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er m.a. að styrkja byggð í dreifbýli og tryggja að jarðir haldist í byggð. Einkum sé horft til starfsemi sem tengist ferðapjónustu, greiðasölu o.fl. Heimilt er að hafa sérhæfðar byggingar fyrir slíka atvinnustarfsemi, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1500 m².

Deiliskipulagssvæði ofan vegar – verslun og þjónusta og landbúnaðarsvæði

Á svæðinu eru skilgreindir þrjár byggingarreitir, fyrir viðbyggingu gistiheimilis, veitingasal og íbúðarhús.

Viðbygging gistiheimilis og veitingasalur er á verslunar- og þjónustusvæði og er heildarstærð svæðisins um 2 ha.

Um verslunar- og þjónustusvæði segir m.a. í aðalskipulagi:

Kafli 2.3.4 Verslun og þjónusta

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið.
- Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

Núverandi og ný verslunar- og þjónustusvæði skulu taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar í kafla 2.1, eftir því sem við á. Ganga skal vel frá mannvirkjum og allur frágangur og umgengni taki mið af umhverfinu. Útlit og ásýnd bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi. Ganga þarf vel frá lögnum, s.s. frárennsli, og tryggja gott aðgengi til tæmingar rotþróa. Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 m.s.br. Stuðlað verði að nýjum og fjölbreyttari tækifærum í dreifbýli á sviði verslunar og þjónustu og er gert ráð fyrir að svæðin geti eflst.

Í aðalskipulaginu segir um Ármót:

Verslunar- og þjónustusvæði				
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi gistipláss	Fjöldi gistipláss heimild
VP11	Ármót	Hestatengt ferðapjónustubýli með gisti- og veitingaaðstöðu. Ekkert deiliskipulag í gildi. Stærð svæðis er allt að 2 ha.	15	20

Íbúðarhús er á landbúnaðarsvæði og byggingarreitur þess (B5) er 1.225 m² að stærð.

Í aðalskipulaginu segir m.a. um landbúnaðarsvæði:

Kafli 2.3.1 Landbúnaðarsvæði

- 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, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi.
- Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru.
- Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

Byggingarheimildir á landbúnaðarsvæðum

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
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. Kafla 2.3.8.
3 - 15 ha	Landspildur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m ² samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.
Yfir 15 ha	Jarðir/jarðarhlutar	Almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1	Heimild til uppbyggingar sbr. kafla 2.3.8 um stakar framkvæmdir.

Kafli 2.3.8 Stakar framkvæmdir

Nokkur ásókn er í fasta búsetu í dreifbýli og byggingu stakra frístundahúsa, aðallega frá einstaklingum sem tengjast viðkomandi svæði á einn eða annan hátt eða sækjast eftir ábúð í dreifbýli til að sinna áhugamálum s.s. hestamennsku, skógrækt eða nálægð við náttúruna. Þannig skapist auknir möguleikar á fjölbreyttari landnýtingu á landbúnaðarlandi með nýjum íbúum sem ekki starfa við landbúnað. Mannvirki skulu taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar (kafli 2.1) eftir því sem við á. Heimilt er að reisa stök frístundahús, íbúðarhús ásamt gestahúsi, geymslu og/eða skemmu. 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. Almennt skulu ný hús reist í nágrenni núverandi byggðar og/eða veitukerfa s.s. vega, til að nýta best það þjónustukerfi sem fyrir er.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu.

2.3 Samræmi deiliskipulags við gildandi áætlanir

Eins og rakið er hér að framan er deiliskipulagið unnið í samræmi við aðalskipulag. Ný mannvirki verða staðsett nálægt núverandi byggingum og góð tenging er við núverandi vegi og veitur. Með deiliskipulaginu er haldið í dreifbýlisyfirbragð, þ.e. ekki er stuðlað að þéttri byggð.

2.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi.

2.5 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið fyrir jörðina. Minjastaðir eru flokkaðir eftir jörðum og byggir tölusetning jarðanna á Jarðatali Johnsens frá 1847. Þó nokkrar minjar er að finna innan skipulagssvæðisins og eru þekktar minjar sýndar á deiliskipulagsupprætti. Um nánari umfjöllun er vísað til aðalskráningar fornminja (*Fornleifaskráning í Rangárþingi ytra, Áfangaskýrsla I. FS379*)

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 Ármóti er frá Landeyjavegi (252). Tvær vegtengingar eru að bænum ofan við veginn, að byggingarreitum B3-B5. Neðan vegar er nú þjónustuvegur að túnum og áætlað er að sú vegtenging, eða önnur sambærileg, muni liggja að byggingarreitum B1-B2.

3.1 Íbúðarhús – B1

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum. Fleiri byggingar?

Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta.

3.2 Gistiheimili – B2

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 1.500 m² hús fyrir ferðaþjónustu á einni eða tveimur hæðum. Mænishæð getur verið allt að 8 m m.v. gólfkóta.

3.3 Viðbygging við núverandi gistihús – B3

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 180 m² viðbyggingu sem tengist við núverandi gistihús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

3.4 Veitingasalur – B4

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 160 m² veitingasal. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

3.5 Íbúðarhús – B5

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða í sitt hvoru lagi. Húsið má vera á einni eða tveimur hæðum, mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta.

3.6 Kvaðir

Kvöð er á Ármóti um vegtengingu að Ármóti 2, eins og hún er á deiliskipulagsupprætti eða aðra sambærilega.

3.7 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins. Ármót á sína eigin vatnsveitu sem lögð verður um svæðið.

Á skipulagssvæðinu ofan vegar er nú þegar stórt hreinsivirki með siturlögn sem þjónar núverandi starfsemi og mun anna þeim nýbyggingum sem áformaðar eru þar. Hreinsivirki fyrir gistiheimili og íbúðarhús á skipulagssvæðinu neðan vegar eru staðsett til skýringar á deiliskipulagsupprætti. Hafa skal í huga að aðkoma að hreinsivirki sé greið og þau skal samnýta eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3.8 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 í Ármóti 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.

Uppbyggingin er 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.

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. Mænisstefna er frjálss. 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 seytli 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 snyrtilegustu svo engin hætta 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 m.a. frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti 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 haustmánuðum 2020 og taki gildi síðla árs.