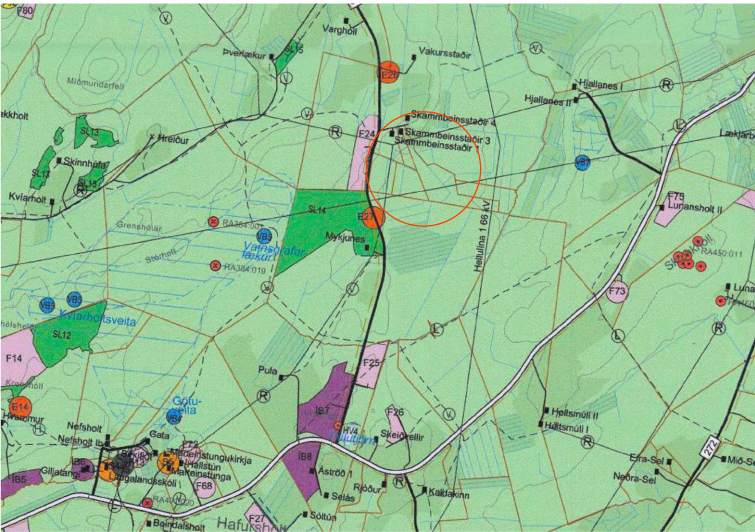


Skammbeinsstaðir 1D

Deiliskipulag



AÐALSKIPULAG Rangárþings Ytra 2016-2028



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTÚR 1:2000

ÚTDRÁTTUR ÚR GREINARGERÐ

Skipulagsskilmálar:

Aðkoma að Skammbeinsstöðum 1D er um nýjan aðkomuveg af Hagabraut, nr. 268. Bílastæði við byggingareiti B1-B3 eruð sýnd til skýringar á uppdrætti.

Íbúðarhús - B1

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

Gestahús - B2

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

Skemma - B3

Innan byggingareits er heimilt að byggja skemma allt að 500 m² skemma. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta.

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:2000
- Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028
- Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins.

SKÝRINGAR

-  Skipulagssvæði
-  Lóðarmörk
-  Byggingareitir húsa
-  Ný hús til skýringar
-  Vegir
-  Bílastæði til skýringar
-  Gróður til skýringar
-  Hreinsivirki til skýringar



Skammbeinsstaðir 1D

Rangárþing Ytra

Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
8615-001-V01	A2	MBG	IS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:2000	01.09.2020	---	
SAMÞYKKT:	TILLAGA		



SKAMMBEINSSTAÐIR Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag

01.09.2020



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 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

8615-001-DSK-V01

UNNIÐ

MBG/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	6
3.1	Íbúðarhús – B1	6
3.2	Gestahús – B2	6
3.3	Skemma – B3	7
3.4	Sérskilmálar og kvaðir	7
3.5	Veitur	7
3.6	Sorp	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
5.1	Hönnun og uppdrættir	8
5.2	Mæliblöð	8
5.3	Regnvatn	8
5.4	Frágangur lóða og umgengni	8
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Skipulagsferli	8

1 INNGANGUR

Deiliskipulagið nær til Skammbeinsstaða 1D úr landi Skammbeinsstaða í Rangárþingi ytra, landnúmer L21759. Heildarstærð skipulagssvæðis er um 12 ha. Gert er ráð fyrir að byggja íbúðarhús, gestahús og skemmu.

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hagabraut (nr. 286) sem skilgreind er sem tengivegur.

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. 1:2000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028.

2 FORSENDUR

Skammbeinsstaðir 1D nær yfir um 12 ha svæði úr jörðinni Skammbeinsstaðir. Afmarkaðir eru byggingareitir fyrir íbúðarhús, gestahús og skemmu með aðkomu frá Hagabraut (nr. 286). Byggingarnar eru í miðri brekku sem snýr í austur frá Hagabraut.

Deiliskipulagssvæðið er algróið og að stórum hluta í halla sem liggur frá vestur til austurs. Svæðið er í dag að mestu óræktað og nýtt til beitar. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skilgreint sem graslendi og mólendi, með víðikjarrvist, língresis- og vingulsvist.

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 Rangárbings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

Kafli 2.3.1 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.
- 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 reisa stök frístundahús sem og stök íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum, sbr. kafla 2.3.8.

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 3-15 ha	Landspildur/ smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m ² samanlagt	Heimild er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu.

Kafli 2.3.8 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.

2.3 Samræmi deiliskipulags við gildandi áætlanir

Fjölgun íbúa styður og styrkir samfélagið í sveitarfélaginu og er í samræmi við Landskipulagsstefnu.

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 sveitarfélaginu. Góð tenging er við núverandi vegi og veitur.

Með deiliskipulaginu er haldið í dreifbýlisfirbragð, 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.

Engar þekktar minjar eru skráðar 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. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar.

3 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Aðkoma að Skammbeinsstöðum 1D er um nýjan veg af Hagabraut, nr. 268. Bílastæði við byggingareiti B1-B3 eruð sýnd til skýringar á uppdrætti.

3.1 Íbúðarhús – B1

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

3.2 Gestahús – 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 Skemma – B3

Innan byggingareits er heimilt að byggja skemmu allt að 500 m², sem verður nýtt sem vélargeymsla og hesthús. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta.

3.4 Sérskilmálar og kvaðir

Engar kvaðir né sérskilmálar eru fyrir þessa lóð.

3.5 Veitur

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

Staðsetning hreinsivirkis er sýnd til viðmiðunar, endanleg staðsetning þess fer eftir staðsetningu húsa innan byggingareita. Hafa skal í huga að aðkoma að því 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 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.

4 UMhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða 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 Skammbeinsstöðum er verið að stuðla að uppbyggingu í dreifbýlinu og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Landið er 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.

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 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 sveitarfélagið. 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 haustmánuðum 2020 og taki gildi í lok árs.