



BORGIR - RANGÁRÞING YTRA

Deiliskipulag - greinargerð

23.10.2020





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

f.h. Rangárbings ytra

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

DEILISKIPULAG - GREINARGERÐ

HÖFUNDUR	DAGS.	VERKNR.
KDG / ÁJ	23.10.20	8625-001

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	Fornminjar	5
3	UMHVERFISÁHRIF	5
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	5
4.1	Byggingar	5
4.2	Vegir og bílastæði	6
4.3	Veitur	6
4.4	Sorp	6
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
5.1	Hönnun og uppdrættir	6
5.2	Lóðablöð	6
5.3	Regnvatn	6
5.4	Frágangur lóða og umgengni	7

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Borgir í Rangárþingi ytra gerir ráð fyrir byggingu íbúðarhúss og bílskúrs. Aðkoma að Borgum er af *Suðurlandsvegi (1)*, um *Oddaveg (266)* og um núverandi aðkomuveg (266) að Sólvöllum (landnr. 164553).

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdraettir 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:

- Deiliskipulagsuppdrauttur í mkv. 1:1.000.
- Skýringaruppdrauttur í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er 3 ha spilda úr séreignalandi Sólvalla (landnr. 164553).

Ný lóð, Borgir sem skipt hefur verið úr landi Sólvalla var hluti óskipts lands Oddatorfu en gengið hefur verið frá mörkum gagnvart henni.

Borgir, liggur að landi Oddatorfu að austan en að er að öðru leyti að landi Sólvalla, að sunnan , vestan og norðan.

Svæðið er flatlent, ræktað tún og framræst. Engar byggingar eru á svæðinu. Sunnan til í landi Sólvalla er svonefnd Oddaflóð, sem voru friðlýst 1994 og eru sögð vera 568,4 ha að stærð. Ætla má að þau hafi verið friðlýst vegna fuglalífs og votlendis, en það kemur ekki fram í auglýsingu friðlýsingar. Spildan Borgir liggur nokkru norðar en friðlýsta svæðið og hefur deiliskipulagið því ekki áhrif á það svæði.

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-ufari eða menningu“.

2.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Þar kemur fram að ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Á 3 ha lóð skal nýtingarhlutfall vera 0,03 og að hámarki 3 hús. Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Nýjar byggingar skulu jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru. Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

2.3 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins samkvæmt aðalskráningu. 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 þetta 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. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem er verið að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og halda þarf rekstri í dreifðum byggðum. Bætt nýting núverandi kerfa styður einnig við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar.

4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Byggingar

Skilgreindur er einn byggingarreitur. Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr, gestahús og/eða geymslu/skemmu. Í samræmi við skilmála aðalskipulags er heimilt að hafa 3 byggingar á lóð. Heildarbyggingamagn lóðar getur verið allt að 450 m².

Mesta hæð á mæni íbúðarhúss getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Leitast skal við að gæta samræmis í mænisstefnu bygginga.

Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu.

4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af Sólvallarvegi (nr.266) og um núverandi veltengingu sem liggur að Borgum. Veghelgunarsvæði Sólvallarvegs er 30 m. Vegur er sýndur til skýringar á uppdrætti og bílastæði verða innan byggingarreits.

4.3 Veitur

Öflun neysluvatns verður unnið í samráði vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps.

Frárennsli frá svæðinu verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að rotþró til tæmingar. Staðsetning á uppdrætti er leiðbeinandi.

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK. Lagnir skulu fylgja vegi eftir því sem við verður komið. RARIK áformar að setja raflínu sem liggur yfir þvert í gegnum skipulagssvæðið í jörð innan fimm ára.

4.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpílátum eða í samræmi við kröfur sveitarfélags. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

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 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 Lóðablöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, 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 snyrtilegu 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.

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.