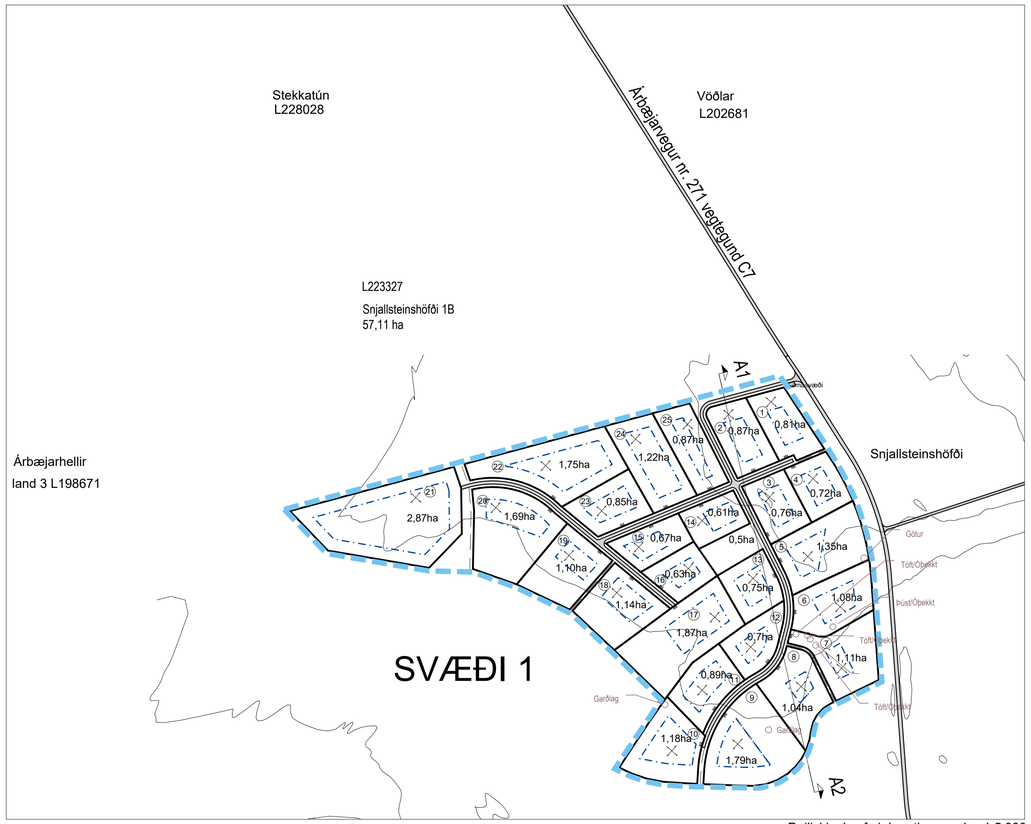
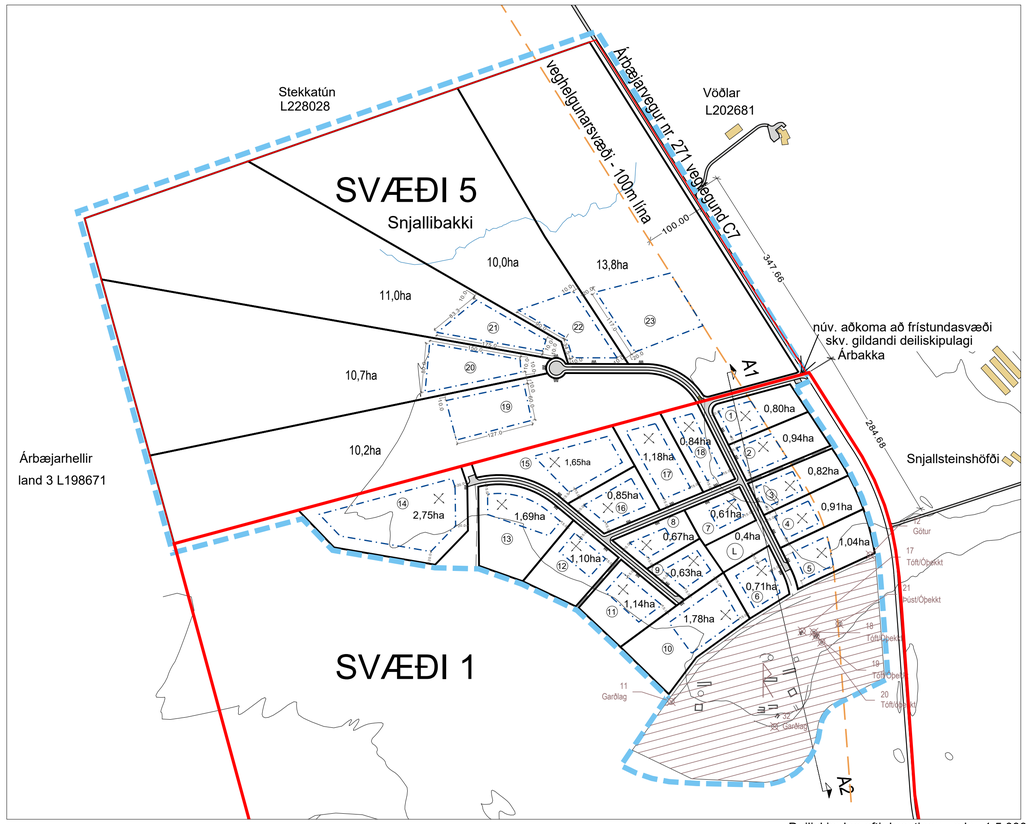
RANGÁRÞING YTRA - ÁRBAKKI - DEILISKIPULAGSBREYTING - Tillaga



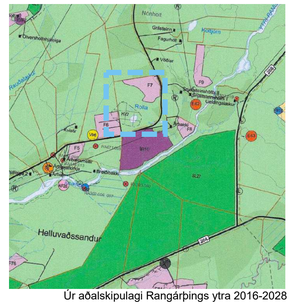
Deiliskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:5.000



Deiliskipulag eftir breytingu - mkv. 1:5.000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Rangárþings ytra þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann_____



Úr aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028

Minjasvæði, 7 lóðir eru felldar út úr deiliskipulagi á þessu svæði og með því vilja landeigendur koma í veg fyrir hugsanlegt rast í fjarlægri framtíð. (mynd ÁE.)

Greinargerð

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu fyrir Árbakka í Rangárþingi ytra með landnúmer L164961, svæði 1 sem í aðalskipulagi er nefnt F7. Upphaflegt deiliskipulag var auglýst í B-deild 17. október 2007 nr. 952 m.s.br.

Aðkoma er sameiginleg fyrir frístundasvæðið (F7) og fyrirhuguð smábýli, frá Árbæjarvegi nr. 271 sem er tengivegur í vegflokki C7. Innan svæðis 1 hefur engin úthlutun lóða átt sér stað og engar framkvæmdir hafa átt sér stað á svæði 1.

Breyting innan deiliskipulags;

- Norðan við deiliskipulagssvæði 1 kemur nýtt svæði sem hér er nefnt svæði 5. Heildar deiliskipulagsreitur stækkar því til norðurs.
- Innan svæðis 5 er gert ráð fyrir 5 smábýlum og eru þau í samræmi við gildandi aðalskipulag.
- Innan svæðis 1 eru 7 syðstu frístundalóðirnar felldar út úr skipulaginu, þ.e. lóðir nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12.
- Lóðanúmer innan svæðis 1 breytast og smábýlalóðir innan svæðis 5 koma í beinu framhaldi í númeraröð.
- Lögun lóða og aðkoma að frístundalóðum nr. 1, 2, 3 og 4 breytast innan svæðis 1.
- Lóðarstærðir einstakra lóða innan svæðis 1 kunna að breytast lítillega við breytingu þessa.

Deiliskipulagsreiturinn er stækkaður til norðurs og nær nú líka yfir land Snjallssteinshöfða 1B, L223327 sem er um 57ha. Það land er nú orðið í eigu eigenda Árbakka og leggja þau til að það fái heitið Snjallibakki. Svæði 5 er skipt niður í 5 smábýlalóðir sem eru á bilinu 10ha - 13,8ha. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi segir að *Heimilt er að byggja íbúðarhús og tengdar byggingar, sem ekki tengist búrekstri viðkomandi jarðar á landbúnaðarsvæðum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer mögulegt byggingamagn eftir stærð á landi*. Þessar 5 lóðir eru á skilgreindu landbúnaðarlandi skv. Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 og er landnýting því í samræmi við það.

Frístundalóðir nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12, syðst á svæði 1 (F7), eru felldar niður og er það gert vegna fornminja sem þar finnast og landeigendur vilja koma í veg fyrir að byggt verði innanum þær í fjarlægri framtíð.

Lóðamörkum, byggingareitum og aðkomu á frístundalóðum nr. 1, 2, 3 og 4 er breytt vegna fjarlægðar frá vegi. Svæðið liggur meðfram Árbæjarvegi nr. 271 og er nú gert ráð fyrir 100m fjarlægð frá miðlínu vegar í byggingareit í stað 50m áður.

Byggingarskilmálar breytast lítillega og eru birtir hér í heild sinni með breytingum á 1., 6., 7., 8. og 15 gr. 20. gr. er felld niður í heild sinni þar sem búið er að reisa reiðskemmu og vestur af bænum komið reið- og æfingasvæði ásamt keppnisvelli. Jafnframt er 11 kV raflína sem áður lá sunnan við þjóðveg og heimahlað, nú komin í jörðu.

Að öðru leyti er deiliskipulagið óbreytt innan svæða 2, 3 og 4 og eina breytingin innan svæðis 4 er að 20. gr. er felld niður.

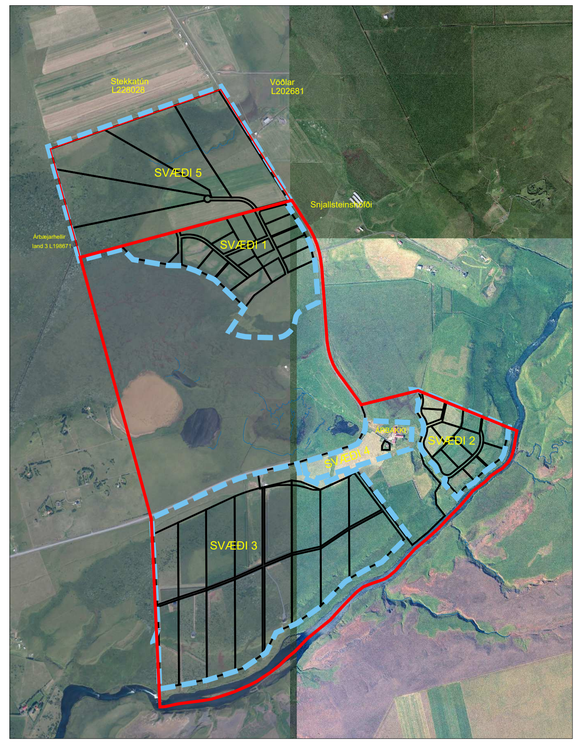
Stakir skilmálar sem breytast - fyrir breytingu:

1. gr. Innan deiliskipulagsreitsins eru 54 lóðir og byggingareitir fyrir ný hús. Á 38 lóðanna má byggja eitt frístundahús en á 16 lóð má byggja íbúðarhús, útihús og vélahús.
6. gr. Neysluvatn skal tekið úr núverandi kaldavatnsveitu Árbakka. Staðið skal að öflun neysluvatns og frágangi við vatnsveitu í samræmi við reglugerð nr 536/2001 um neysluvatn og leiðbeiningarrit Umhverfisstofnunar „Litlar vatnsveitur, útg. júlí 2003".
7. gr. Raf-, síma- og fjarskiptalögnum og lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi/stíga eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
8. gr. Sorpi skal komið fyrir í sorpgám sveitarfélagsins sem staðsettur er við þjóðveg 271 og svæði 1.
15. gr. Á búgarðalóðum er heimilt að byggja eitt íbúðarhús að hámarki 300 m² að stærð og útihús, véla- og/eða fóðurgeymslur samtals að hámarki 1000 m² að stærð. Öll hús skulu vera með steyptum grunni og plötu og skulu byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Um öll hús á svæðinu gildir að þau skal staðsetja innan byggingarreits sem sýndur er á deiliskipulagsteikningu. Gólfhæð og meðalhæð verandar (mælt fyrir miðju húsi) yfir landi skal ekki yfirstíga 100 cm. Í mikið hallandi landslagi skal því annaðhvort stalla húsin og verandir eða fella þau á annan hátt inn í landið.
20. gr. Á heimahlaði Árbakka er heimilt að byggja reiðskemmu sem er allt að 1200m² stór. Hæð hennar skal ekki vera meiri en 8m. Jafnframt er heimilt að byggja reið- æfinga- og og keppnisvöll fyrir hesta vestur af bænum og sunnan þjóðvegar. Raflína sem liggur sunnan við þjóðveginn og heimahlaðið er 11kV sveitalína og er gert ráð fyrir að henni verði komið í jarðkapal innan nokkurra ára.

Ath. að þessi 20. gr. er felld niður í skilmálum eftir breytingu.

Heildarskilmálar - eftir breytingu:

1. gr. Innan deiliskipulagsreits eru 52 lóðir og byggingareitir fyrir ný hús. Á 31 lóð má byggja eitt frístundahús og á 21 lóð má byggja íbúðarhús, útihús og vélahús.
2. gr. Lóðarmörk eru ákveðin í ISN93 og skal við samþykkt skipulagsins gefa út hnitaskrá fyrir allar lóðir og skrá þær í landskrá fasteigna.
3. gr. Framkvæmdir á svæðinu, s.s. gerð akvega, bílastæða, lagning frárennslislagna og rotþróa ásamt uppbyggingu á dvalar- og leiksvæðum skulu vera í takt við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er innan hvers svæðis.
4. gr. Girðingar eru ekki heimilaðar á frístundasvæðum og ekki má framkvæma neitt sem hindrar aðgengi gangandi fólks um þau svæði. Í búgarðabyggð er heimilt að girða af hólf innan hverrar lóðar en ekki lóðina í held sinni. Tryggja skal aðgengi almennings meðfram Ytri-Rangá og eru girðingar og aðrar hindranir við ána ekki leyfðar.
5. gr. Frárennsli skal leitt í rotþró og siturlagnir eða annað sambærilegt hreinsivirki og skal staðið að verkinu samkvæmt reglugerð nr 798/1999 um fráveitur og skólp og leiðbeiningarrit Umhverfissofnunar „Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir", útg. Umhverfisstofnun, 2004/03. Fráveita fyrir lóðir 27-35 á svæði 2 skal leitt í sameiginlegt hreinsivirki samkvæmt teikningu. Leitast skal við að sameina hreinsivirki annarra lóða. Staðsetning hreinsivirkis skal sýnd á afstöðumynd sem fylgi byggingarnefndarteikningum.
6. gr. Neysluvatn kemur úr sameiginlegri vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps.
7. gr. Gera skal ráð fyrir lögnum meðfram vegum og í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
8. gr. Meðferð sorps skal vera samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni.
9. gr. Frá þjóðvegi 271 eru gerðir aðkomuvegir eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Þeir kvíslast og ná til allra lóða. Vegirnir skulu vera að lágmarki 5 m breiðir. Gert er ráð fyrir 15 m breiðu vegstæði þannig að beggja vega vegarins er 5m opið svæði til almennra nota (framræsla, snjómokstur o.s.frv.) Ekki má gróðursetja tré eða runna á þessu svæði. Vegalagning skal valda lágmarks jarðraski og skal yfirborð vega vera sem næst yfirborðshæð aðliggjandi lands. Þar sem nýr vegur tengist þjóðvegi 271 skuli vegirnir vera í sem líkastri hæð á um 30 m kafla áður en þeir mætast. Bílastæði skulu að jafnaði vera 2-3 við hverja lóð.
10. gr. Göngustíga skal leggja um svæðið eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti og tryggja þannig aðgang að helstu útivistarsvæðum. Heimilt er að brúa gil og læki vegna göngustíga.
11. gr. Á hverri frístundalóð er heimilt að byggja eitt frístundahús að hámarki 150 m² að stærð og eitt smáhýsi/geymslu að hámarki 30 m² að stærð. Hús skulu byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Um öll hús á svæðinu gildir að þau skal staðsetja innan byggingareits sem sýndur er á deiliskipulagsteikningu. Gólfhæð og meðalhæð verandar (mælt fyrir miðju húsi) yfir landi skal ekki yfirstíga 100 cm. Í mikið hallandi landslagi skal því annaðhvort stalla húsin og verandir eða fella þau á annan hátt inn í landið.
12. gr. Frístundahús skulu alla jafna vera á einni hæð en leyfilegt er að stalla húsin sé þess þörf vegna landhalla. Einnig má hafa svefnloft yfir hluta hússins. Þakhalli skal vera 14-35° og þakform innan þeirra marka er gefið frjálst. Mænisstefna er sýnd fyrir hvert hús á deiliskipulagsuppdrætti og valin m.t.t. útsýnis og sólfars. Heimilt er að byggja hús á steyptum grunni.
13. gr. Innan svæðis nr. 1 eru greinilegar jarðsprungur og hafa allir byggingarreitir verið staðsettir utan þeirra. Sýna skal fyllstu aðgæslu við grundun húsa og leiki vafi á tryggleika hraunsins skal kalla til byggingafulltrúa eða sérfræðing á viðkomandi sviði (jarðfræðing).
14. gr. Litur á frístundahúsum skal vera af toga dökkra jarðlita eins og svartur/grár, brúnn, grænn eða millitónar þessara lita. Hrein viðaráferð/litur er einnig leyfileg.
15. gr. Á smábýlum þar sem landstærð er 3-15ha er heimilt að byggja 2 íbúðarhús, 2 fristunda- /gestahús auk annarra bygging, m.a. til landbúnaðarnota Nýtingarhlutfall er 0,03 og að hámarki 3.000m². Öll hús skulu vera með steyptum grunni og plötu og skulu byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Um öll hús á svæðinu gildir að þau skal staðsetja innan byggingarreits sem sýndur er á deiliskipulagsteikningu. Gólfhæð og meðalhæð verandar (mælt fyrir miðju húsi) yfir landi skal ekki yfirstíga 100 cm. Í mikið hallandi landslagi skal því annaðhvort stalla húsin og verandir eða fella þau á annan hátt inn í landið.
16. gr. Hús á smábýlum mega vera 1-2 hæðir, hámarkshæð 7,5 m, þakhalli skal vera 0-35° og þakform innan þeirra marka er gefið frjálst. Mænisstefna er sýnd fyrir hvert hús á deiliskipulagsuppdrætti og valin m.t.t. útsýnis og sólfars.
17. gr. Gæta skal samræmis við hönnun íbúðarhúsa og útihúsa á búgarðalóð og leitast við að þau myndi eina samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á lit á þökum.
18. gr. Rafmagnslýsing er í og við hús og ber að gera grein fyrir slíku á byggingarnefndarteikningum. Gæta skal að, að raflýsing útisvæða trufli ekki nágranna og skal ljóskasti að jafnaði beint niður að jörðu en ekki upp í loft.
19. gr. Gróðursetning er heimil innan lóðar. Við gróðursetningu hávaxinna tegunda ber að taka tillit til útsýnisátta frá sumabústöðum og íbúðarhúsum í næsta nágrenni. Ekki er heimilt að gróðursetja hávaxnar trjátegundir næst lóðarmörkum. Ef um skógrækt er að ræða skal ekki gróðursetja nær mýrum eða árbakka en 30-50 m.
20. gr. Á heimahlaði Árbakka er afmörkuð ein eignarlóð í kringum lítið sumarhús sem þar stendur. Lóðin er 1.363m² að stærð og koma lóðarmörk fram á uppdrætti.
21. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.



Yfirlitsmynd - mkv. 1:15.000

Tákn	*Skýringar*
	Jarðamörk Árbakka
	Mörk skipulagssvæðis
	Nýtt eignarland Árbakka, landamörk, skýring
	Lóðamörk
	Byggingarreitur hámark
	Núv. hús
10 ha	Lóðarstærð í fermetrum
2h	Hæðir húsa
r	Rís
00	Húsnúmer
00 p	Fjöldi bílastæða
	Mænistefna
	Fornleifar teiknaðar skv. loftmynd
	Menningarminjar og áhrifasvæði
	Mælipunktar formminjar
	Vegir
	Veghelgunarsvæði 100m
	Gönguleið
	Ár, vötn og tjarnir
	Kvöð um aðkomu

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprétti loftmynd frá Loftmyndum ehf.
Ljósmynd af minjasvæði tekin af Árna Einarssyni.

HEITI VERKS:
RANGÁRÞING YTRA
ÁRBAKKI

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING
Frístundasvæði og smábýlalóðir (búgarðalóðir)

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
205-018	1:5.000 í A1	002
TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg	OH	7. apríl 2020
YFIRLESTUR / ÚNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is