



GÍSLHOLT Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag

07.02.2020



VERKNÚMÉR

8406-001-SKY-001-V01

UNNIÐ

IS

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Rangárfings ytra 2016-2028	6
2.3	Samræmi deiliskipulags við gildandi áætlanir	7
2.4	Deiliskipulag	7
2.5	Minjar	7
2.6	Húsakönnun	7
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
3.1	Landbúnaðarlóð	8
3.2	Íbúðarlóðir	8
3.3	Frístundalóðir	9
3.4	Kvaðir	9
3.5	Veitur	9
3.6	Sorp	10
4	UMHVERFISÁHRIF	10
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
5.1	Hönnun og uppdrættir	10
5.2	Mæliblöð	10
5.3	Regnvatn	11
5.4	Frágangur lóða og umgengni	11
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Skipulagsferli	11

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Gíslholt í Rangárþingi ytra (landnr. 165081) gerir ráð fyrir 8 frístundalóðum, 3 íbúðarlóðum og einni lóð fyrir skemmu. Aðkoma að jörðinni er af Heiðarvegi nr. 286 sem liggur um jörðina.

1.1 Skipulagsgögn

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

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR

Í Gíslholti eru tvö íbúðarhús, útihús og aðrar byggingar vegna búskapar. Föst búseta er á jörðinni og er búið í báðum íbúðarhúsunum. Hjá Þjóðskrá eru skráðar 9 lóðir í landi Gíslholts en einungis tvær hafa byggst upp og eru staðsettar nákvæmlega. Lóðir eru ekki samliggjandi og deiliskipulagið nær því yfir um 37 ha svæði úr jörðinni.

Deiliskipulagssvæðið er algróið og að hluta til nokkuð bratt. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæði skilgreint að stærstum hluta sem tún og akurlendi, graslendi og mólendi. Einnig má finna þarna vistgerðir, skilgreindar með hátt verndargildi, þó þær séu nokkuð algengar hérlandis. Má þar nefna víðikjarrvist (L10.10), Língresis- og vingulsvist (L9.6) og Starungsmýrarvist (L8.9). Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess að spilla gróðri og þar með vistgerðum sem minnst við framkvæmdir. Skilgreindar lóðir liggja að mestu leyti utan ræktaðs lands.

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, landslagsgreiningu og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland og frístundasvæði F15.

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.

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
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.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu. Ætla má að hluti svæðisins geti flokkast sem gott ræktunarland þó þar sé nokkur halli.

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. Almennu skulu ný hús reist í nágrenni núverandi byggðar og/eða veitukerfa s.s. vega, til að nýta sem best það þjónustukerfi sem fyrir er. Þar sem byggð eru stök hús fjær núverandi byggð er áhersla á góða tengingu við veitukerfi s.s. núverandi vegakerfi. 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.

Kafli 2.2.2 Frístundasvæði

Í Gíslholti er frístundasvæðið F15. Þar er gert ráð fyrir tveimur lóðum og er ein lóð byggð. Stærð svæðis er um 2 ha.

2.3 Samræmi deiliskipulags við gildandi áætlanir

Í aðalskipulagi er heimild fyrir byggingu stakra mannvirkja, bæði íbúðarhúsa og frístundahúsa. Tvær nýjar íbúðarlóðir gefa möguleika á kynslóðaskiptum í búskapnum á jörðinni, líkt og hefur gerst áður, en í dag búa tvær kynslóðir í Gíslholti.

Frístundalóðirnar hafa verið stofnaðar í Þjóðskrá en ekki hnitsettar eða settir byggingarskilmálar fyrir þær. Í aðalskipulagi er heimild fyrir byggingu stakra frístundahúsa í nágrenni við vegi og veitur. Nýjar lóðir nýta flestar þá vegslóða sem fyrir eru þó gert sé ráð fyrir að þeir verði endurbættir.

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

2.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

2.5 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið fyrir jörðina. Þó nokkrar minjar er að finna innan skipulagssvæðisins og eru þekktar minjar sýndar á deiliskipulagsupprætti. Um er að ræða gamlan bæjarhól, útihús, heimild um leið og túngarð. Um nánari umfjöllun er vísað til aðalskráningar fornminja¹.

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 samráðs við Minjastofnun.

2.6 Húsakönnun

Samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar, nr. 80/2012, þá eru öll hús og mannvirki sem eru eldri en 100 ára friðuð og er óheimilt að raska þeim, breyta, rífa eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar. Samkvæmt 31. gr. laganna er óheimilt að gera nokkrar breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands.

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

Í 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 er fjallað um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki eru friðuð eða friðlýst. Undir þetta falla mannvirki sem byggð voru 1925 eða fyrr og kirkjur sem reistar voru 1940 eða fyrr.

Engin mannvirki í Gíslholti falla undir þessi aldursákvæði.

TAFLA 1. Yfirlit yfir mannvirki í Gíslholti (sbr. Skra.is – jan. 2020).

JÖRÐ/LÓÐ	NOTKUN	BYGGINGARÁR	STÆRÐ M ²	TEGUND	ÞAKFORM
Gíslholt	Hlaða	1928	48	Steypt	Mænir
Gíslholt	Fjárhús	1969	122	Steypt	Mænir
Gíslholt	Hlaða	1973	139	Steypt	Mænir
Gíslholt	Véla/verkfærageymsla	1980	70	Steypt	Mænir
Gíslholt	Íbúðarhús	1988	130	Steypt	Mænir
Gíslholt	Geymsla	1942	54	Steypt	Mænir
Gíslholt	Véla/verkfærageymsla	2001	125	Steypt	Mænir
Gíslholt land	Íbúðarhús	1927	106	Steypt	Mænir
Gíslholt lóð	Sumarbústaður	1995	50	Timbur	Mænir

3 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Nokkur fjöldi fornminja er í Gíslholti. Við mannvirkjagerð og lagningu vega og veitna skal forðast að raska þeim. Þekktar minjar eru sýndar á skipulagsuppdrætti.

3.1 Landbúnaðarlóð

Gíslholt 9. Á lóðinni er heimilt að byggja allt að 500 m² skemmu. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta. Bílastæði eru innan lóðar.

3.2 Íbúðarlóðir

Afmarkaðar eru þrjár lóðir fyrir íbúðarhús:

Gíslholt land, landnúmer 176733. Innan lóðar er íbúðarhús sem byggt var árið 1927. Lóðin er fullbyggð. Aðkoma er af Gíslholtsvegi nr. 2886 og Gíslholtsvegi 2 nr. 2888. Bílastæði er innan lóðar og að hluta til sameiginlegt með Gíslholti. Kvöð er á Gíslholti um aðkomu og bílastæði, eins og hún er sýnd á uppdrætti, eða aðra sambærilega.

Gíslholt 10 og 12. Afmarkaðar eru tvær lóðir sem hvor er um hektari að stærð. Á hvorri lóð er heimilt að byggja 250 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Einnig allt að 200 m² skemmu og allt að 50 m² gestahús/gróðurhús. Nýtingarhlutfall lóða er allt að 0,03. Mænishæð skemmu getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta, en annarra húsa allt að 5,5 m m.v. gólfkóta. Aðkoma að lóðunum er af Heiðarvegi nr. 286 og um vegslóða af honum, sem verður endurbættur. Bílastæði eru innan lóða.

3.3 Frístundalóðir

Í Gíslholti hafa verið stofnaðar 8 frístundalóðir en einungis tvær hafa verið staðsettar nákvæmlega. Á hverri lóð er heimilt að byggja allt að 120 m² frístundahús og allt að 50 m² hús, gestahús/geymslu eða gróðurhús. Mænishæð bygginga getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta. Nýtingarhlutfall lóða er allt að 0,03. Bílastæði eru innan lóða.

Gíslholt lóð, landnr. 165082 er innan frístundasvæðisins F15. Á lóðinni er 50 m² sumarbústaður, byggður árið 1995. Aðkoma er um núverandi veg af Gíslholtsvegi.

Gíslholt 2, landnr. 176725. Aðkoma er um vegslóða af Heiðarvegi, sama veg og að lóðunum Gíslholt 10 og 12.

Gíslholt 3, landnr. 176726 er innan frístundasvæðisins F15. Aðkoma er um nýjan veg af Heiðarvegi nr. 286.

Gíslholt 4, landnr. 176727. Aðkoma er um vegslóða af Heiðarvegi, sama veg og að lóðunum Gíslholt 10 og 12.

Gíslholt 5, landnr. 176732. Aðkoma er af Gíslholtsvegi 2 nr. 2888 og um nýjan veg af honum.

Gíslholt 6, landnr. 176729. Aðkoma er um vegslóða af Heiðarvegi, sama veg og að lóðunum Gíslholt 10 og 12. Stærð lóðar verður leiðrétt í Þjóðskrá til samræmis við stærð í deiliskipulagi.

Gíslholt 7, landnr. 176730. Aðkoma er af Heiðarvegi og eftir gömlum vegslóða fyrst í stað. Síðan eftir nýjum vegi af honum.

Gíslholt 8, landnr. 176731. Aðkoma er um vegslóða af Heiðarvegi, sama veg og að lóðunum Gíslholt 10 og 12. Stærð lóðar verður leiðrétt í Þjóðskrá til samræmis við stærð í deiliskipulagi.

3.4 Kvaðir

Kvöð er á Gíslholti og lóðum um aðkomuvegi, eins og þeir er sýndir á deiliskipulagsupprætti, eða aðra sambærilega.

3.5 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu, vatnsveitu Ásahrepps og Rangárpings ytra og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins.

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. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

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 gera ráð fyrir íbúðarlóðum er verið að stuðla að uppbyggingu í dreifbýlinu og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Þá gefa lóðirnar möguleika á kynslóðaskiptum í búskapnum. Þó lóðir séu litlar er engu að síður möguleiki á minniháttar frístundabúskap eða aðstöðu fyrir atvinnustarfsemi. Lóðir eru í góðum tengslum við vegi og veitur og skerða 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. Með deiliskipulaginu er m.a. verið að staðsetja lóðir sem eru til í Þjóðskrá og skilgreina byggingarheimildir fyrir þær ásamt aðkomu.

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.

Hugsanleg neikvæð áhrif geta orðið á einhverjar fornminjar og eru settir skilmálar til að forðast rask á þeim.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdættir

Húsagerðir eru frjálstar 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 jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili 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 verður unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, 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 vormánuðum 2020 og taki gildi um mitt ár.