



DEILISKIPULAG FYRIR HAGAKRÓK

Skipulagslýsing

10.02.2020



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.1.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.1.3	Deiliskipulag	6
2.1.4	Minjar	6
3	DEILISKIPULAG	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
4.1	Umhverfispættir og áherslur	7
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	8
5.1	Skipulagsferli	8

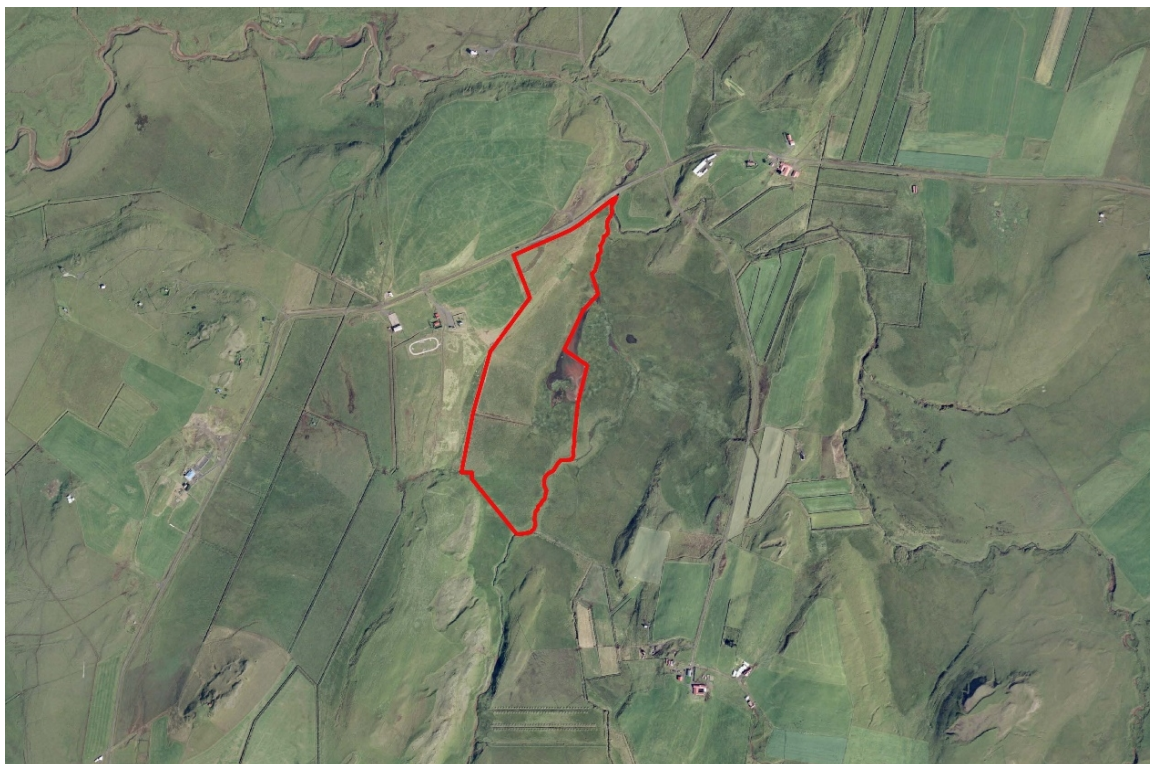
VERKNÚMER

8449-SKL-001-V01

UNNIÐ

MBG

1 INNGANGUR



MYND 1. Rauð lína sýnir landamörk Hagakróks.

Sett er fram skipulagslýsing fyrir gerð deiliskipulags fyrir hluta jarðarinnar Hagakrókur (landnr. L225766) í Rangárþingi ytra. Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við gr. 5.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Í deiliskipulaginu verða afmarkaðar byggingarreitir fyrir íbúðarhús, tvö sumarhús og skemmu.

1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.



MYND 2. Skipulagssvæðið er fyllt með rauðu.

2 FORSENDUR

Með gerð deiliskipulags verða settir út byggingareitir/lóðir og skipulagsskilmálar fyrir þá.

Afmarkaðir verða byggingareitir/lóðir fyrir íbúðarhús, sumarhús og skemmu með aðkomu frá Hagabraut(nr. 286). Íbúðarhús og skemma munu verða staðsett á flöt samsíða Hagabraut. Einnig verða afmarkaðir tveir byggingareitir/lóðir fyrir sumarhús efst í halla sem liggur að Högnalæk Hagaleiru.

Deiliskipulagssvæðið er algróið og að hluta til nokkuð bratt. Svæðið er í dag nýtt til beitar og hefur ekki verið ræktað. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæði skilgreint sem tún og akurlendi, starungsmýravist, stinnastaravist, língresi og vingulvist, víðikjarrvist og blóm-gresisvist.

Neðst við skipulagssvæðið er mýri og tjarnir sem ekki má hrófla við. Svæðið heitir Hagaleira og er eitt af fáum óspilltum votlendissvæðum í Holtunum. Hagaleira fellur undir hverfisvernd vegna náttúru-verndar skv. aðalskipulagi Rangárþings Ytra.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

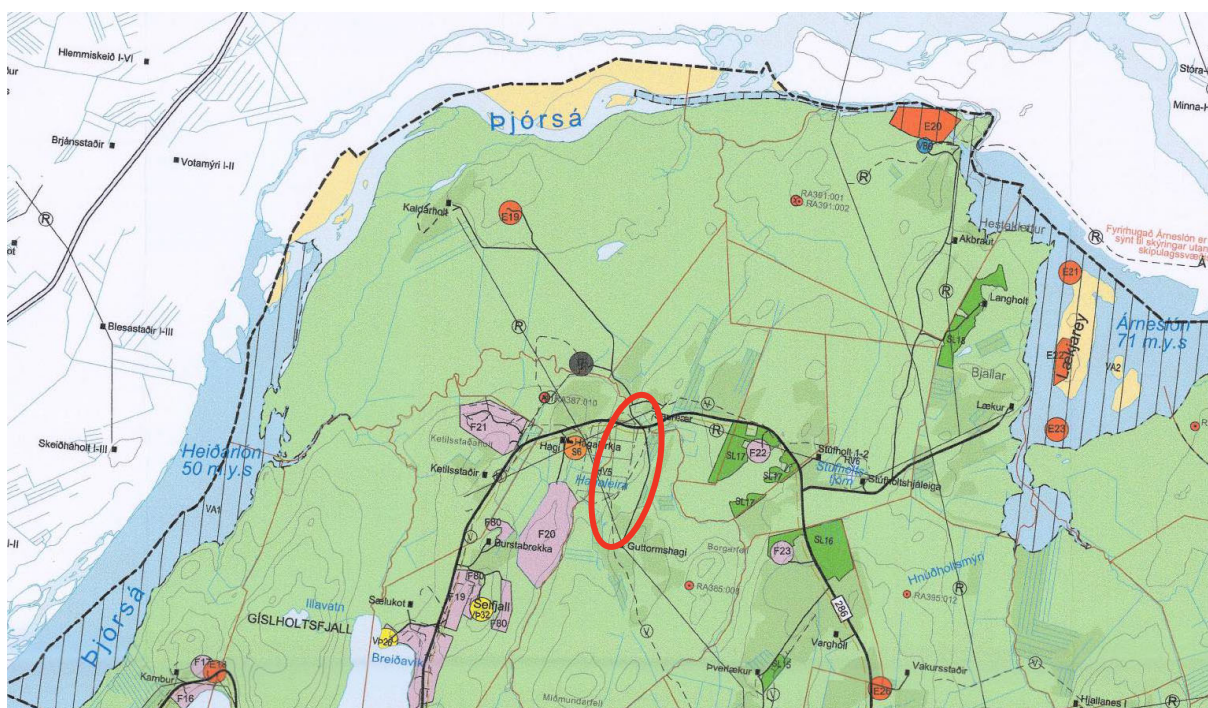
Skipulag í dreifbýli

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 staðhættum. 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, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að Hagabraut verðir færð lítillga til suðurs austast á skipulagssvæðinu.



MYND 2. Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028. Hagakrókur er innan rauða rammans.

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 frístunda-svæði).

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 15 ha	Jarðir/ jarðarhlutar	Almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1.	Heimild til uppbyggingar sbr. kafla 2.3.8 um stakar framkvæmdir.

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 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. 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 dreifbýlisyrifirbragð 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 (sjá kafla 2.3.1).
- Stök frístundahús skulu að jafnaði vera á 0,5 – 1 ha lóðum.

2.1.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

2.1.4 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið fyrir jörðina. Innan skipulagsvæðisins er að finna svæði sem fellur undir hverfisvernd vegna náttúruverndar. Svæðið heitir Hagaleira og verður gerð grein fyrir því í deiliskipulagi. 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

Landið er 23 hektarar.

Í deiliskipulagi verður gert ráð fyrir eftirfarandi mannvirkjum:

- Skemmu, allt að 1500 m²
- Íbúðarhúsi, allt að 200 m²
- Tveimur sumarhúsum, allt að 80 m²

Settir verða skilmálar fyrir byggingar á öllum lóðum og gerð grein fyrir aðkomu frá Hagabraut.

4 UMHVERFISÁHRIF

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhug-uðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

4.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu verða skoðuð áhrif á umhverfisþættina sem sýndir eru í töflu hér að neðan og þeir metnir í samræmi við gildandi stefnur.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr.
Ásynd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásynd og landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnulíf og byggð?	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á minjar eða verndarsvæði?	Stefna í aðalskipulagi. Lög nr. 80/2012 um menningar-minjar. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun deiliskipulagstillögunnar.

Deiliskipulagið verður unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

5.1 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.