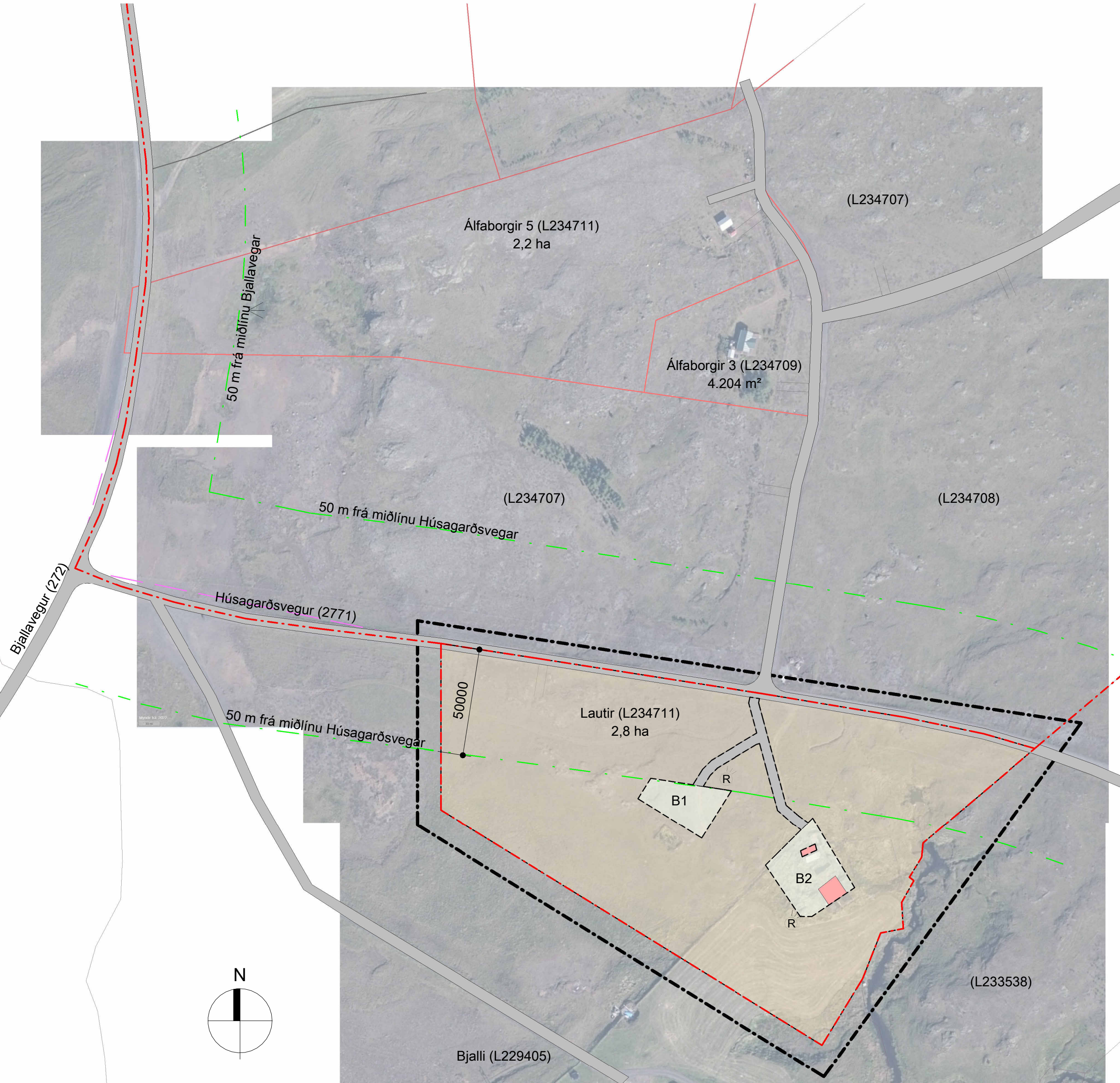




Deiliskipulagsuppráttur - Lautir mkv. 1:1500

1.Inngangur
Deiliskipulag þetta tekur til jarðarhlutans Lautir í landi Álfaborgar 5 (L234711) í Rangárþingi ytra. Álfaborgir 5 skiptast í tvo hluta og nær skipulagssvæðið til syðri hlutans, Lautar. Upprunalega var landið hluti jarðarinnar Bjalla. Skipulagssvæðið Lautir er 2,8 ha að stærð. Mörk eru uppmæld og samþykkt sbr. skjali með hnitsetningu, Bjalli 2, L229406 Rangárþingi ytra, landskipti skjal dags. 15.09.2022. Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

2.0 Markmið og forsendur
Markmið deiliskipulagsins er að skapa skýran grundvöll fyrir sjálfstætt lögbyli, með áherslu á búsetu og fjölbætta atvinnustarfsemi sem fellur að landbúnaðarsvæði. Skipulagið stuðlar að:
• eflingu búsetu í dreifbýli með því að skilgreina Lautir sem lögbyli
• gera ráð fyrir nýju húsnaði þ.e. íbúðarhúsi og vinnustofu
• bættiri nýtingu núverandi húsakosts (að hluta til vinnustofur fyrir myndlist og vöruhönnun)
• sjálfbærri landnýtingu (grænmetisræktun og sjálfbæra vöruþróun)
• fjölbreyttari atvinnustarfsemi sem styður við byggð í sveitarfélaginu (útleiga og gisting)

3.0 Núverandi aðstæður
Skráðar eru tvær fasteignir skv. fasteignamati. F2526236 fjárhús frá árinu 1956 sem er 44,1 m² F2526236 fjárhús frá árinu 1958 sem er 42,5 m² Auk þess er gróðurreitir með að hluta til hlaðna veggi.

4.0 Náttúruvá og verndun

4.1 Náttúruvá
Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er engin skráð náttúruvá innan skipulagssvæðisins

4.2 Fuglalíf

Allt sveitarfélagið er skráð sem mikilvægt fuglasvæði og þar með talið deiliskipulagssvæðið. Það er talið vera kjörlið búsvæði margra mófugla er því mikilvægt að halda fyrirhuguðum eða mögulegum framkvæmdum í lágmarki á varptíma svo sem jarðraski.

4.3 Hraun og jarðminjar
Innan skipulagssvæðis er að finna hraunmyndanir. Náttúruverndarstofnun hefur bent á að verndargildi þess tilgreint og áhersla lögð á að því verði ekki raskað. Í því samhengi bendir Náttúruverndarstofnun á að hraun nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem talðar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast rökun þeirra náttúrfyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóð að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Í greinargerð með frumvarpi til laga um náttúruvernd er með orðalaginu „brýn nauðsýft lögð áhersla á að einungis mjög ríkir hagsmunir geti réttlætt rökun og þá fyrst og fremst brýnir almannahagsmunir. Við afmörkun byggingarreita hefur verið tekið mið af legu hrauns með það að markmiði að forðast rökun þess. Skipulagið gerir ekki ráð fyrir beinu raski á hrauni.

4.4 Vistgerðir
Samkvæmt Vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er innan skipulagssvæðisins m.a. að finna eftirtaldir vistgerðir sem hafa hátt og mjög hátt verndargildi og þarfnast verndar þær tegundir eru m.a.:
• Lingresis og vingulsvist
• Víðkjarrvist - sem þarfnast verndar.
• Grasengjavist
Við afmörkun byggingarreita hefur verið tekið mið af vistgerðum og leitað við að lágmarka áhrif á þær eftir því sem kostur er.

4.5 Samræmi við stefnu og reglur um náttúruvernd

Með hiðsjón af framangreindu tekur skipulagstillagan fullt tillit til náttúruverndarsjónarmiða og samræmist þeim kröfum sem gerðar eru til verndar vistkerfa og jarðminja og samræmist því markmiðum skipulagsreglugerðar alment og stefnumörkun sveitarfélagsins um náttúruvernd eins og hún birtist í gildandi aðalskipulagi.

5.0 Formminjar
Samkvæmt Minjasjá Minjastofnunar Íslands eru ekki skráðar fornminjar innan skipulagssvæðisins. Komi í ljós áður óþekktar minjar við framkvæmdir ber að stöðva framkvæmdir tafarlaust og tilkynna Minjastofnun Íslands í samræmi við lög um menningarminjar.

6.0 LÝSING NÝS DEILISKIPULAGS

6.1 Landnotkun
Með deiliskipulaginu er Lautum markaður sjálfstæður byggingar- og rekstrargrundvöllur sem lögbyli innan landbúnaðarsvæðis. Heimilt er að:
• reisa íbúðarhús og gestahús,
• nýta og breyta núverandi úthúsum,
• reisa vinnustofur og aðstöðu fyrir skapandi starfsemi,
• stunda grænmetisræktun og tengda starfsemi,
• reka takmarkaða gististarfsemi sem fellur að búsetu og landnotkun svæðisins.

Starfsemi sem er starfsleyfis- eða skráningarskyld samkvæmt lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir skal vera í samræmi við skipulagið og uppfylla kröfur viðkomandi laga

6.2 Byggingar
Gert er ráð fyrir tveimur byggingareitum:
• B1: Á öðrum reitnum er fyrirhugað íbúðarhús og gestahús, með samanlagt byggingarmagn allt að 250 m². Íbúðarhús getur verið á tveimur hæðum með rispaki. Hámarkshæð íbúðarhús er 7,5 m. Gestahús geta verið á einni hæð með nýtanlegu risi, hámarkshæð 6,5 m. Mænistefna er frjáls.
• B2: Á hinum reitnum er gert ráð fyrir vinnustofum með gistiaðstöðu, ásamt aðstöðu til grænmetisræktunar. Þar er heimilt að bygja allt að 450 m². Húsnaði verður á einni hæð með risi, hámarkshæð 6,5 m. Mænistefna er frjáls.
• Hluti eldri úthúsa verður nýttur til þessrar starfsemi, og mögulegt verður að byggja við þau eftir þörfum. Gistiaðstaða og útleiga tengist skapandi og sjálfbærri starfsemi á staðnum, svo sem myndlist, vöruhönnun, sjálfbærri vöruþróun og ræktun.

Byggingarreitir eru áætlaðir í a.m.k. 50 metra fjarlægð frá miðlinu Húsagarðsvegur (2771), sem samkvæmt vegaskrá Vegagerðarinnar er skilgreindur sem héraðsvegur.

6.3 Aðkoma
Aðkoma að lóðinni er frá Bjallavegi (272), um Húsagarðsveg (2771-héraðsvegur), þaðan verður tenging að fyrirhuguðum byggingum á Lautum. Gert er ráð fyrir vegtengingu gegnt afleggjáranum að Álfaborgum. Hönnuðir og framkvæmdaaðilar munu leita eftir virku samráði við hönnun og vinnslu vegtenginga við Vegagerðina. Mun hann uppfylla kröfur veghönnunarreglina. Munu helstu stærðir og lega tengingar vera málsettar á uppdrætti, m.a að aðkomuvegur skal uppfylla kröfu slökkviliðs um burðarþol vega að lágmarki 32 tonn. Gróðursetning skal ekki hindra aðkomu slökkviliðs. Eins og fram kemur á uppdrætti verður öðrum heimilt að nýta vegtengingu á þjóðvegi, komi til frekari uppbyggingar á svæðinu.

6.4 Veitur
Gert er ráð fyrir að byggingin tengist Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps og rafveitu RARIK. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Frárennsli verður leitt í rotþró (hreinsivirki) skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skölp og eftir leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins. Staðsetning hreinsivirkis er merkt inn á uppdrátt og tryggja skal gott aðgengi til losunar. Samráð skal hafa við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við val á fráveitulausna þegar þar að kemur. Starfsemi sem fyrirhuguð er innan deiliskipulagssvæðisins starfsleyfis-eða skráningarskyld skv. viðauka IV með lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Skv. 6 gr. sömu laga skal allur atvinnurekstur sem sótt er um starfsleyfi fyrir vera í samræmi við skipulag samkvæmt skipulagslögum. Deiliskipulagssvæðið Lautir er utan skyldu og dreifkerfi hitaveitu. Ekki eru áform um að stækkun á dreifkerfi. Framkvæmdaraðilar munu vera í samráði við Milu varðandi tengingar áður en framkvæmdir hefjast.

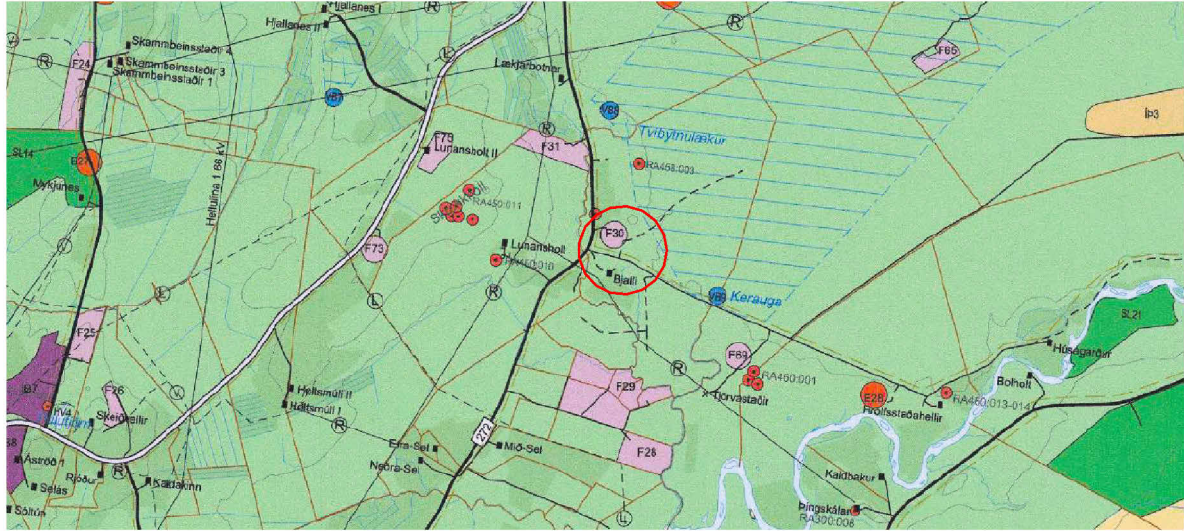
7.0 Kortgrunnur og deiliskipulagsgögn
Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1500

8.0 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR
8.1 Hönnun og uppdrættir
Húsagerð er frjáls en að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænistefna er frjáls en leitað skal við að láta hana fylgja landslagi eða nálægðum byggingum. Leitað skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

9.0 UMHVERFISÁRHRIF
Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum 106/2000. Uppbyggingin er utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Farið er nánar í þau mál undir lið 1.3 um náttúruvá og verndun. Áhrif á náttúru eru takmörkuð og hafa verið metin í ljósi vistgerða og verndarákvæða, sbr. kafla 4. Uppbygging mun hafa áhrif á ásynd svæðisins en leitað verður við að mannvirki falli sem best að landslagi og umhverfi.

9.1 Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir
Samkvæmt aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 í kafla um landnotkun er heimilt að starfræjka rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu, einnig eru heimilaðar ýmsar minni framkvæmdir t.d. veitumannvirki og þjónustuhús. Markmiðið er að gefa kost á bættiri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stöðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í byggð. Heimilt er að nýta byggingar á býlum með nýbyggingum og /eða breytingum eldri bygginga, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðaþjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að og styður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu. Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smáidnað, smíðju, verkstæði, gistheimili, gestahús, verslun og/eða veitingarekstur, svo fremi sem heildarstöðslika bygginga fari ekki yfir 1500 m2. Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði þar sem er fóst búseta. Í stefnu aðalskipulagsins, kafla 2.3.3 segir að leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru og að efla þjónustu við ferðamenn allt árið og fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu.

Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnu þar sem það:
• viðheldur landbúnaðarlandnotkun
• styrkir búsetu í dreifbýli
• heimilar starfsemi sem fellur að landnotkun og umhverfi svæðisins



Hlutakort úr Aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2016-2028

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann _____ 20____
Tillagan var auglýst frá _____með fresti til að leggja fram athugasemdir til _____
Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Sjónartíðnda þann _____

Verk:	Álfaborgir 5, Lautir		
Efni:	Deiliskipulag		
mælikvarði	1:1500	frumtærð blaðs:	A1
teiknað:	BLS / HP	verknir:	2420
yfirfarið	JGM	dagsetn. útgáfu:	16.02.2026

M11

ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR

Arkitekt FAÍ - kt. 110972-3429
sími 866 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON

Byggingafræðingur - kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is