



LEIRUBAKKI - FRÍSTUNDABYGGÐ

Deiliskipulag - **TILLAGA**

Efra - Fjallaland

04.05.2022



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt í Rangárþingi ytra þann

F.h. Rangárþings ytra

Tillagan var kynnt _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

EFLA	Verknr.	Dags.	Rýnt
HH/BRE	7390-003	02.05.22	ÁJ

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta tekur til um rúmlega 40 ha svæðis úr landi Leirubakka 2, L232306, Efra-Fjallalands. Landið var áður hluti Leirubakka (L164988) og er skilgreind sem frístundabyggð (F40) í aðalskipulagi. Skipulagið gerir ráð fyrir 39 frístundalóðum, á bilinu 0,6 til 1 ha að stærð. Heimiluð verður uppbygging frístundahúss, aukahúss/gestahús og geymslu/skemmu, í samræmi við nhl. og/eða heimilað byggingamagn. Aðkoma að svæðinu er um Landveg, niður Réttarnesveg og gert verður ráð fyrir nýrri aðkomu inn á svæðið, samhliða sem gert verður ráð fyrir mögulegri flóttaleið úr frístundabyggðinni.

2 STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR

Efra Fjallaland er í landi Leirubakka, norðan við eldra frístundasvæði sem heitir Fjallaland. Aðkoma að svæðinu er um núverandi vegtengingu frá Landvegi (26) og um Réttarnesveg og þaðan um veg, sem liggur að frístundalóðum Efra - Fjallalands.

Það land sem deiliskipulagið nær til er á hraunsvæði, sem er hluti svonefndra Þjórásrhrauna sem runnu úr Eldgjá, allt til sjávar við ósa Ölfusár. Hraunin í Landsveit voru áður fyrr vel gróin með þykkri gróðurhulu, svonefndir Landskóga, en blésu upp á 18./19. öld en eru nú í uppgræðslu aftur. Hraunin teljast til nútímahrauna, gróður er víða viðkvæmur mosahróður og lyng og samkvæmt vistgerðakorti NÍ eru ríkjandi vistgerðir á svæðinu hraungambravist og lúpínuvist. Svæðið er allvel gróið og heildarþekja nokkuð mikil. Landið er sumsstaðar nokkuð grýtt og gróður að jafnaði frekar lágvaxinn. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt suðurlandsundirlendið.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

2.2 Aðalskipulag Rangáþings ytra 2016-2028

Frístundabyggð er skv. gr. 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, „svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum“.

Skv. stefna Rangárþings ytra er varðar frístundasvæði kemur m.a. fram að frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum og leitast skal við að samnýta vegi og veitur, þó þannig að öryggi verði sem tryggast. Gert verður ráð fyrir að ný frístundabyggð verði ekki stærri en 25 ha til að byrja með og að svæðið verði ráðstafað að tveim/þriðju hlutum áður en það er stækkað eða ný svæði tekin undir frístundabyggð innan jarðarinnar. Heimilt er að byggja aukahús/gestahús og geymslu á hverri lóð, sem teljast með í heildarbyggingamagni lóðar. Þá er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall sé allt að 0,03 á stærri lóðum. Gera skal grein fyrir mögulegum flóttaleiðum, m.a. vegna kjarrelda.

Skipulagið tekur yfir hluta F40, sem í heild er um 610 ha að stærð en þar er heimild fyrir allt að 500 sumarhús.

2.3 Minjar

Samkvæmt aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er ekki að finna skráðar fornleifar innan skipulagssvæðis.

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 SKIPULAGSSKILMÁLAR DEILISKIPULAGS

3.1 Lóðir

Skipulagssvæðið nær yfir rúmlega 30 ha svæði úr jörðinni Leirubakki (L232306), sem skipt verður upp í 39 frístundalóðir. Lóðir verða að jafnaði um 0,6 – 1,0 ha.

Innan hvernar lóðar er heimilt að byggja allt að 240m². Nýtingarhlutfall lóða skal þó aldrei fara yfir 0,03, t.d. á 0,6 hektara lóð er heimilt að byggja allt að 180 m².

3.2 Byggingar

Skilgreindir eru byggingareitir á hverri lóð, samtals 39 byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu húsbyggingar standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur. Þakgerð er frjáls. Leitast skal við að byggingar taki mið af nærumhverfi og að reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingar.

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja þrjú hús, aðalhús, aukahús/gestahús eða geymslu. Heildarbyggingamagn getur verið samtals allt að 240m², en skal þó ekki fara yfir 0,03 af nýtingarhlutfalli lóðar.

Mænishæð getur verið allt að 5m m.v. gólfkóta.

Byggðin er á þekktu sprungusvæði og óheimilt er að byggja yfir bergsprungur.

3.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Landvegi (26) og um Réttarnes að frístundasvæðinu Fjallalandi inn afleggjara að lóðum. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu af Réttarnesvegi, norðan núverandi byggðar Fjallalands og inn að nýrri byggð. Þá verður gert ráð fyrir akfærum slóða norður úr byggðinni að Leirubakka, sem mögulegri flóttaleið af svæðinu ef t.d. gróðureldar kvikna.

Aðkomuvegur og vegur innan byggðar er sýndur til skýringar á uppdrætti og getur hnikast til við endanlega útfærslu. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

3.4 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik.

Vatn verður fengið frá sameiginlegra vatnsveitu á svæðinu. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er.

Þar sem svæðið er á hrauni eru langar frárennislagnir ekki heppilegar vegna mikils rasks. Því er gert ráð fyrir að frárennslí verður leitt í hreinsivirki sem staðsett verðu innan byggingarreits, en heimilt er að sameinast um hreinsivirki þar sem það hentar. Frágangur lagna og hreinsivirkis verður í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

3.5 Sorp

Um meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni, m.a. með tilliti til flokkunar og hvar grenndarstöðvar eru.

Heimilt er að hafa sorpgeymslur sem skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum.

3.6 Náttúruvá / Brunavarnir

Svæðið er á þekktu sprungusvæði og hafa þær verið kortlagðar af Páli Einarssyni. Þekktar sprungur eru markaðar inn á skipulagsuppdrátt, eru í einhverjum tilfellum innan lóða en ekki innan byggingareita og skulu byggingar aldrei ná yfir sprungu. Ekki er víst að allar sprungur komi fram á korti og því skal hugað að sprungum við endanlega grundun bygginga.

Svæðið er innan starfssvæðis brunavarna Rangárvallasýslu. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldavatnsveitu en tryggja skal mögulegt aðgengi slökkvibíla að Ytri-Rangá til vatnstöku við Réttarnes og að Tjarnarlæk við Landveg.

Gerður verður akfær flóttaleið úr hverfinu upp að Leirubakka sem nýtast skal allri byggðinni. Einnig er möguleiki á að aka suður frá svæðinu, niður Réttarnesveg.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggðarhefðum, landslagi og staðháttum. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Ofanvatn

Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir. Bent er jafnframt á þann kost að beina öllu vatni sem rennur af húspökum og öðrum hörðum flötum í rigningum og leysingum beint aftur ofan í jarðveg og grunnvatnsstraum að næsta viðtaka.

4.4 Náttúruvá

Byggðin er á þekktu sprungusvæði en sprungur hafa verið kortlagðar (Páll Einarsson, 2010) á svæðinu og eru sýndar á uppdráttum. Komi sprungur í ljós skal taka tillit til þeirra við framkvæmd og byggingar. Óheimilt er að byggja yfir sprungur.

4.5 Frágangur lóða og umgengni

Gæta skal að byggð gangi ekki að óþörfu á land og nærliggjandi umhverfi. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hættu stafi af búnaði eða munum innan þess né 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. Þar sem gróðri er raskað er æskilegt að haga aðgerðum þannig að varðveita efsta svarðlag við framkvæmd og nýta það við frágang svæðis svo það falli betur að nærumhverfi sínu og til að flýta fyrir endurgræðslu raskaðs svæðis.

5 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021.

Þrátt fyrir að svæðið sé á skilgreindum nútímahraunum skv. skilgreiningu náttúruverndarlaga, hefur það lengi verið skilgreint sem frístundasvæði enda hafa jarðmyndanir glatað a.m.k. að hluta til

verndargildi sínu sem eldraun þar sem það var algróið og er nú sandi orpið og er þegar að nokkru leyti gróið.

Deiliskipulagið er talið falla vel að stefnu og skilmálum aðalskipulags Rangárbings ytra um frístundabyggð og landsskipulagsstefnu er varðar skipulag í dreifbýli. Svæðið rýrir ekki gott landbúnaðarland.

Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur og hefur nú þegar að hluta til verið byggt upp til frístundabyggðar. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.