



SVÍNHAGI – RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag – **Tillaga**

08.02.2022



Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn Rangárbings ytra þann _____

f.h. sveitarfélagsins Rangárbings ytra

SKIPULAGSFERLI

Tillagan var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var staðfest með auglýsingu í

B-deild Stjórnartíðinda þann: _____

Skipulagsgögn

Greinargerð ásamt skipulagsupprætti og umhverfisskýrslu.

EFLA - UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

9435-001-V01-GRG-Svínhagi L8A

HÖFUNDUR

MMR

RÝNT

AJ/SOS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Skipulagssvæðið	5
2.2	Fornminjar	6
2.3	Náttúruvá	6
2.4	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.4.1	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026	7
2.4.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016 – 2028.	7
3	DEILISKIPULAG – SKILMÁLAR	8
3.1	Byggingar	8
3.2	Vegir og bílastæði	9
3.3	Veitur	9
3.4	Brunavarnir	9
3.5	Sorp	9
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og upprættir	9
4.2	Frágangur lóðar	10
4.3	Ofanvatn	10
5	MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	10
5.1	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir land Svínhaga L8 A (L222403) í Rangárþingi ytra. Skipulagið tekur til 7,3 ha svæðis sem liggur að lóðum Svínahaga L8, Svínhaga L8 B, Svínhaga L7 A, Svínhaga L7 og að jörðinni Selsundi.

Markmið deiliskipulagsins er að afmarka byggingarreit fyrir íbúðarhús, skemmu og frístunda-/gestahús. Aðkoma er frá Þingskálavegi.

Ekki er til deiliskipulag af svæðinu en skv. Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016 – 2028 er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Aðkoma að landinu er frá Þingskálavegi.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unnir á fyrirbyggjandi landskiptagögnum og mælingum. Skipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1500, dags. 20.01.2022.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Jörðin Svínhagi L8 A (L222403) í Krókahrauni, austan til á gömlu Svínhagajörðinni. Skráð stærð jarðarinnar er 7,3 ha. Aðkoma að landinu er frá Þingskálavegi um afleggjara að lóðum sunnan Selsundslækjar.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu lynghraunavist, eyðimelavist og grasmelavist, engin þeirra er metin með hátt verndargildi. Hafa skal í huga nákvæmni vistgerðakorta, sem miðast við kvarða í 1:25.000 eða minni.



MYND 1 Yfirlitsmynd af skipulagssvæðin. Svæðið er afmarkað með rauðum hring.

2.2 Fornminjar

Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu en minjar eru skráðar á Svínhaga L8 og Selsundi. Finnist áður ókunnar fornminjar ver að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.3 Náttúruvá

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklum.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

2.4.1 Landsskipulagsstefna 2015 – 2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

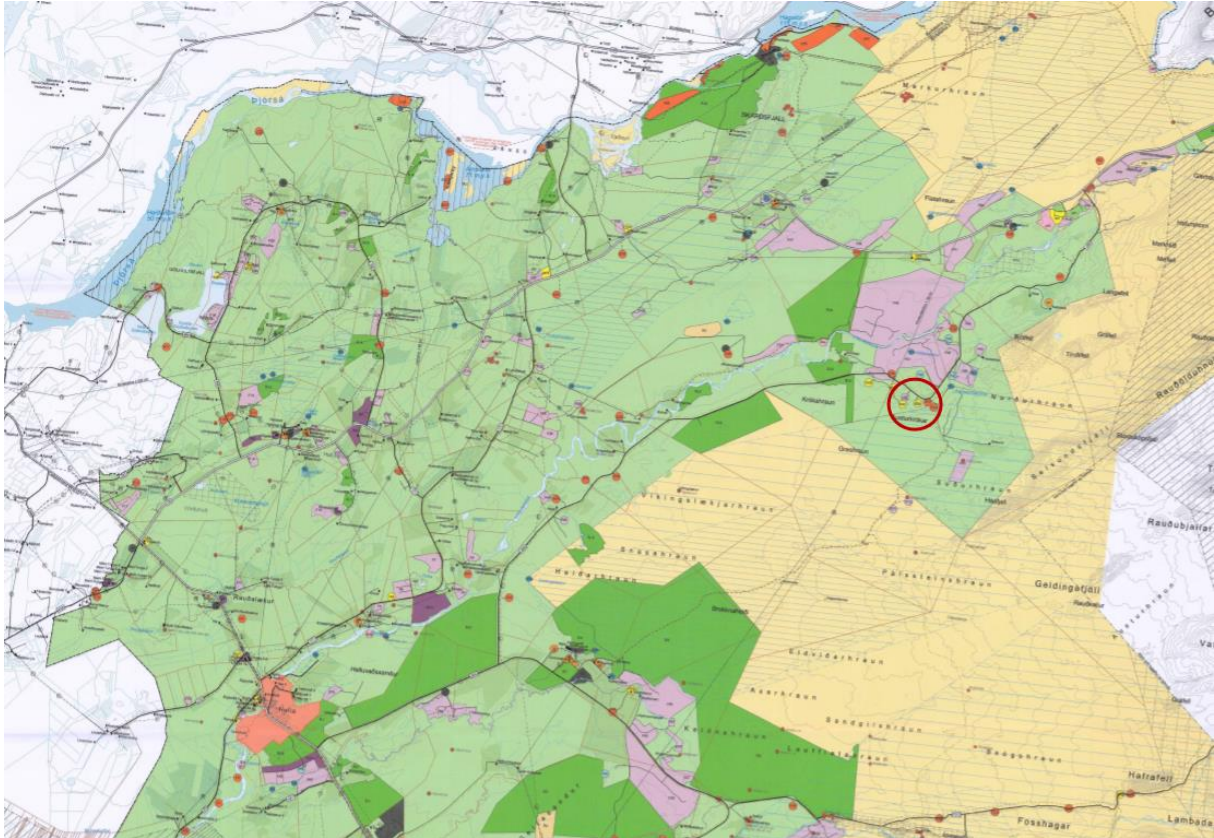
„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og 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“.

2.4.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016 – 2028.

Skipulagssvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárþings ytra. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið á landbúnaðarsvæði.

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016 – 2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði í kafla 2.3.2. Þar er svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla og fóðurframleiðslu. Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi. Í töflu 1. koma fram þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru á landbúnaðarlandi:

Landstærðir	Heiti	Byggingarmagn	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.
3 – 15 ha	Landspildur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m ² samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auka annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.
Yfir 15 ha	Jarðir/jarðhlutar	Almenn ákvæði sbr. Kafla 2.3.1.	Heimild til uppbyggingar sbr. Kafla 2.3.8. um stakar framkvæmdir.



MYND 1 Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016 – 2028 – skipulagssvæðið merkt með rauðum hring.

3 DEILISKIPULAG – SKILMÁLAR

Afmarkaðir verða byggingarreitir fyrir íbúðarhús, skemmu og smáhýsi.

3.1 Byggingar

Innan byggingarreita er heimilt að byggja tvö íbúðarhús, tvö frístunda-/gestahús og skemmu. Leitast skal við að láta mannvirki falla vel að landi. Nýtingarhlutfall lóðar skv. aðalskipulagi er allt að 0,03. sem gerir allt að 2.200 m². Mænisstefna er frjáls en leitast skal við að hafa innbyrðis samræmi innan lóðar.

Byggingarreitur B1 – Heimilt er að byggja íbúðarhús. Mænisstefna er frjáls en gæta skal innbyrðis samræmis. Íbúðarhús getur verið á 1-2 hæðum og mænishæð bygginga getur verið allt að 8 m frá gólfkóta.

Byggingarreitur B2 – Heimilt er að byggja tvö frístunda-/gestahús. Mænisstefna er frjáls en gæta skal innbyrðis samræmis. Mænishæð bygginga getur verið allt að 5,5 m frá gólfkóta.

Byggingarreitur B3 - Heimilt er að byggja skemmu. Mænisstefna er frjáls en gæta skal innbyrðis samræmis. Mænishæð getur verið allt að 8 m frá gólfkóta.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er um afleggjara frá Þingskálavegi nr. 268. Aðkoma að aðliggjandi lóðum er samkvæmt landskipasamningi fyrir Svínhaga L7 dagsettum 28.04.2014.

Bílastæði verða innan byggingarreita.

3.3 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum.

Neysluvatn verður fengið úr vatnsbóli Höfðasands í Svínhaga.

Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan skipulagssvæðis og er leiðbeinandi staðsetning þeirra á uppdrætti. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3.4 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Brunavarnir verða unnar í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu og miða við brunaálag bygginga.

3.5 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 sorpgeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði.

4.2 Frágangur lóðar

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.

4.3 Ofanvatn

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 seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið.

5.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar í mars 2022. Leitað verður umsagna helstu umsagnaraðila á auglýsingatíma s.s. Minjastofnunar, Umhverfisstofnunar, Vegagerðarinnar, Brunavarna Rangárvallasýslu og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.