



RANGÁRÞING YTRA VÖLLUR - L228111

Landbúnaðarlóðir
Deiliskipulag fyrir íbúðarhús og
útihús o.fl.
Mkv. 1 : 3.000 (A2)
19. apríl 2023

Skýringar:

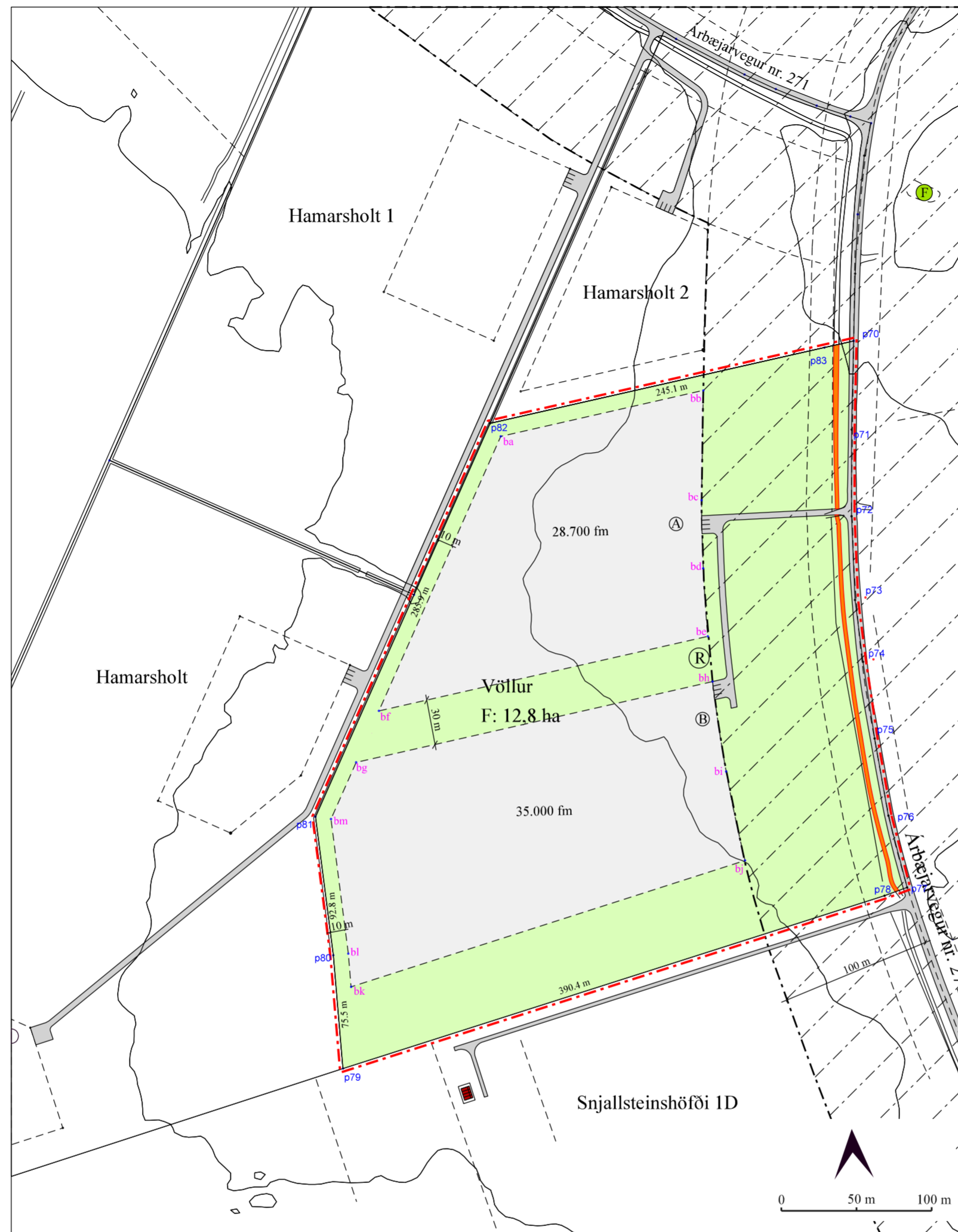
- Mörk deiliskipulagssvæðis (ca. 12,8 ha.)
- Byggð hús
- Lóðir
- Byggingareitir
- Tengivegir
- Veghelgunarsvæði
- Aðrir vegir
- Göngu- / reiðleiðir
- Rotþró

Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli
Umhverfi um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.2 bls. 5 og 6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerðir ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruvafars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

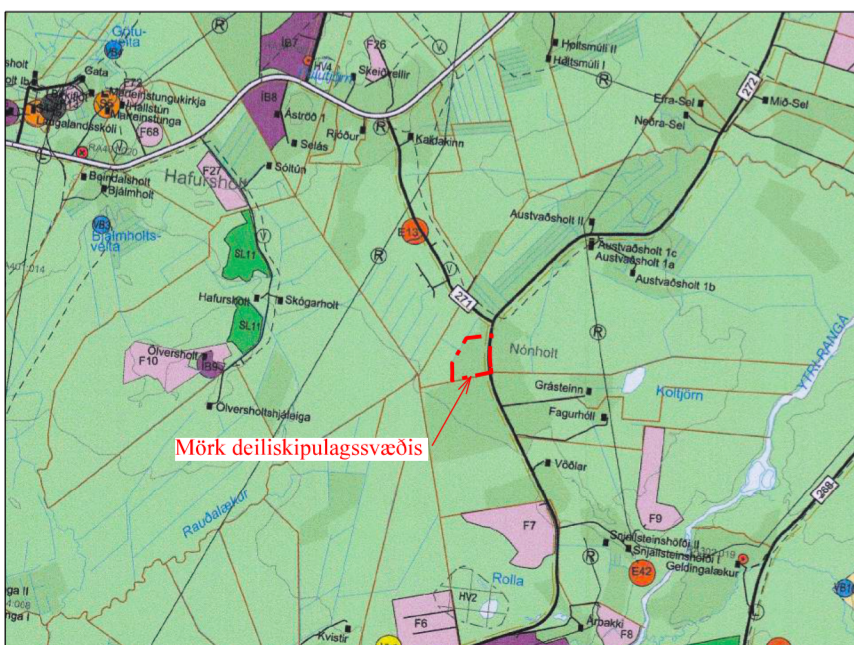
Stefna:

- Leitast skal við að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu.
- o Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararf og landslagi.



- Hnit lóðar:
- p70: X=435264.10 Y=378227.91
 - p71: X=435262.77 Y=378169.02
 - p72: X=435262.72 Y=378111.44
 - p73: X=435265.06 Y=378055.79
 - p74: X=435270.35 Y=378014.70
 - p75: X=435278.06 Y=377963.77
 - p76: X=435287.23 Y=377912.52
 - p77: X=435299.66 Y=377864.79
 - p78: X=435284.68 Y=377859.29
 - p79: X=434924.65 Y=377744.46
 - p80: X=434918.23 Y=377819.72
 - p81: X=434906.39 Y=377911.74
 - p82: X=435022.41 Y=378173.15
 - p83: X=435244.71 Y=378223.51
 - pB: X=434971.87 Y=378059.27

- Hnit byggingareita:
- ba: X=435029.51 Y=378164.51
 - bb: X=435164.18 Y=378195.02
 - bc: X=435163.01 Y=378122.07
 - bd: X=435164.07 Y=378076.81
 - be: X=435167.14 Y=378031.63
 - bg: X=434933.39 Y=377947.91
 - bh: X=435170.34 Y=378001.60
 - bi: X=435179.35 Y=377941.84
 - bj: X=435191.90 Y=377882.73
 - bk: X=434930.06 Y=377798.73
 - bl: X=434928.18 Y=377820.78
 - bm: X=434916.67 Y=377910.24
 - bf: X=434948.54 Y=377982.10



Hluti úr Aðalskipulagi Rangárfing-ytra 2016-2028

SKILMÁLAR:

- 1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Rangárfings ytra 2016-2028 m.s.br., þar sem land þetta er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun (markmið og leiðir) sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins (bls 15).
Í Töflu 1. (bls. 18) Byggingar á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar, segir:
„Á landspildum/smábýlum að stærðinni 3 - 15 ha, sé hámarks byggingamagn 3.000 fm og nýtingarhlutfall megi vera 0,03. Ennfremur að heimilt sé að byggja 2 íbúðarhús, 2 gestahús auk annarra bygginga til landbúnaðarnota“.
- 2.gr. Landið sem hér er ræðir heitir Völlur, Landnr. 228111, sem er skráð í Þjóðskrá 12,8 ha að stærð. Landið er flatlent tún, mói og mýri og er í um 80 m yfir sjávarmáli.
- 3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Árbæjarvegi nr. 271 (sjá aðalskipulagsupprátt). Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkoma slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur byggingareitum á svæðinu og á þeim er heimilt að reisa eftirfarandi mannvirki:
Á byggingareit **merkur A**, sem er 28.700 fm að stærð, er heimilt að reisa íbúðarhús og 2 aukahús s.s. gestahús, gróðurhús, geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 900 fm.
Á byggingareit **merkur B**, sem er 35.000 fm að stærð, er heimilt að reisa hesthús og geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 900 fm.
- 5.gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 60 gráður. Byggingarefni er að frjálsum vali. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.
- 7.gr. Byggingar munu tengjast inn á dreifikerfi Rarik og Vatnsveitu Rangárfings ytra og Ásahrepps. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóti af.
- 8.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is
- 9.gr. Gert er ráð fyrir einni sameiginlegri rotþró fyrir báða byggingareitina. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengi að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 10.gr. Raflyðingur á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 11.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is
- 12.gr. Forðast skal láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Einnig skal forðast skemmdir á landi og gróðri umfram það sem nauðsynlegt er meðan á framkvæmdum stendur. Leitast skal við að halda yfirbragði svæðisins og græða upp þau landsár sem verða við framkvæmdir.
- 13.gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynnd og landslag. Dreigið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.
- 14.gr. Ekki eru fornminjar á svæðinu svo vítað sé. Ef vart verður við fornleifar við uppröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er.
Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., „jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábiandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifa-laust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafresti til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Öll hnit eru isn93 og hafa nákvæmni innan við metri í plani.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Laugaveg 13 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is