



STEINBORG OG FAGURHOLT Í RANGÁRÞINGI EYSTRÁ

Deiliskipulag - greinargerð

26.05.2021





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

f.h. Rangárbings eystra

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

DEILISKIPULAG - GREINARGERÐ

HÖFUNDUR	DAGS.	VERKNR.
KDG / ÁJ	26.05.21	9002-001

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024	5
2.3	Fornminjar	5
2.4	Náttúruvá	5
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	Lóðir	5
3.2	Byggingar	5
3.3	Vegir og bílastæði	6
3.4	Veitur	6
3.5	Sorp	6
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
4.1	Hönnun og upprættir	6
4.2	Lóðablöð	6
4.3	Regnvatn	7
4.4	Frágangur lóða og umgengni	7
5	UMHVERFISÁHRIF	7

1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag fyrir svæði, upphaflega skipt úr landi Eyvindarholts, annars vegar Steinborg (landnr. 220008) og hins vegar Fagurholt (landnr. 220009). Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. Heimilt er á landbúnaðarlandi bújarða, yfir 15 ha, að afmarka lóðir fyrir íbúðar og frístundahús enda spilli þær ekki góðu landbúnaðarlandi.

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem skipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í umhverfisskýrslu (5. kafli) í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmynda frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:10.000.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024.
- Greinargerð og umhverfisskýrsla.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 6,6 ha og liggur til móts við gömlu Markarfljótsbrúna, austna Markarfljóts. Aðkoma er af *Suðurlandsvegi (nr.1)*, skammt austan við núverandi Markarfljótsbrú, um *Þórsmerkurveg (nr. 249)* og um *Merkurveg (nr. 248)*.

Svæðið er gróið og rennur Syðstumerkurá þar í gegn. Skv. vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands eru algengustu vistgerðir á svæðinu língresis- og vingulsvist (L9.6), víðimótavist (L10.9), starungsmýrarvist (L8.9) og mosamóavist(L10.1).

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um 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 staðháttum. 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. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúru- og menningu.“

2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024

Í Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Þar kemur fram að á landskiknum 3 ha eða minni að fengnu samþykki sveitarstjórnar er á hverri lóð heimilt að byggja t.d. íbúðarhús, gestahús og geymsluhús. Hámarksnýtingarhlutfall á skikunum er 0,02 en að hámarki 600 m² samanlagt og hámarki 3 hús. Að uppfylltum skilmálum aðalskipulags yrðu ný hús eða nýjar þyrpingar skilgreindar í deiliskipulagi. Á spildum sem geta verið frá 3 ha upp í 14 ha er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús, gripahús, gróðurhús og geymsluhús. Hámarksnýtingarhlutfall á spildunum er 0,02 en að hámarki 1.000 m² samanlagt og að hámarki 5 hús.

2.3 Fornminjar

Ekki hefur verið unnin aðalskráning fornminja á þessu svæði en engar þekktar minjar eru innan framkvæmdasvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

2.4 Náttúruvá

Svæði undir náttúruvá eru ekki afmörkuð sérstaklega á sveitarfélagsuppdrætti Aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024 en skv. skipulaginu eru í gildi viðbragðsáætlanir fyrir sveitarfélagið, komi til náttúruhamfara. Skv. greiningu má ætla að skipulagssvæðið sé innan flóðasvæðis, verði hamfarahlaup úr Mýrdalsjökli, yfir 100.000 m³ sem rannsóknir benda til að falli niður Markarfljót á 500-800 ára fresti.

3 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir

Alls eru tvær lóðir innan skipulagsins og eru þær staðsettar skv. landeignaskrá (skra.is maí 2021). Steinborg er 3,7 ha að stærð og Fagurholt er 2,1 ha að stærð.

Heimilt er skv. aðalskipulagi að byggja á lóðum ótengdum búrekstri og gilda þá eftirfarandi skilmálar:

- Á allt að 3 ha lóðum er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og geymsluhús. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,02 en að samanlagt 600 m² og að hámarki 3 hús.
- Á 3 - 14 ha lóðum er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús, gripahús, gróðurhús og geymsluhús. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,02 en samanlagt 1.000 m² og að hámarki 5 hús.

3.2 Byggingar

Skilgreindir eru þrjár byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu hús standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Þakgerð er frjálsl.

Skv. 5.3.2.14. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50, vegna þessa þarf að sækja um undanþágu frá fjarlægðarmörkum í landi Steinborgs(220008).

B1 Steinborg – Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús, gróðurhús og geymslu. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 740 m² og að hámarki 5 hús.

B2 Fagurholt – Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og geymslu. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 420 m² og að hámarki 3 hús.

Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu.

3.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af Þórsmerkurvegi (nr.249) og um Merkurveg (nr.248). Aðkomuvegur að byggingarreitum er sýndur til skýringar á uppdrætti og skulu bílastæði vera innan byggingarreits. Kvöð er á Fagurholti um aðkomu, að Steinsborg, eins og sýnt er á uppdrætti eða aðra sambærilega.

3.4 Veitur

Svæðið verður tengt vatnsbóli sem nýtt er af Vatnsveitu Vestmannaeyja og byggðar í A-Landeyjum og V-Eyjafjöllum. Frárennsli frá svæðinu verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Staðsetning á uppdrætti er leiðbeinandi.

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK. Lagnir skulu fylgja vegi eftir því sem við verður komið.

3.5 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpílátum eða í samræmi við kröfur sveitarfélags. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Lóðablöð

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

4.3 Regnvatn

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

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu 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.

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.

5 UMhverfisáhrif

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Uppbygging á landbúnaðarsvæðum styrkir byggð í sveitarfélaginu og áhrifin á samfélagið eru talin jákvæð þar sem staðsetning mannvirkja er í nálægt núverandi vegum, einnig er verið að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og halda þarf rekstri í dreifðum byggðum. Bætt nýting núverandi kerfa styður einnig við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar. Engin skilgreind verndarsvæði eru innan skipulagssvæðisins.