YZTABÆLISKOT Í RANGÁRÞINGI EYSTRA

Deiliskipulag íbúðarsvæðis

07.01.2021

EFLA VERKFRÆÐISTOFA
+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann _____

f.h. Rangárþings eystra

_____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR 5
1.1 Skipulagsgögn 5
2 FORSENDUR 5
2.1 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024 5
2.2 Fornminjar 6
2.3 Náttúruvá 7
3 UMHVERFISÁHRIF 7
4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR 7
4.1 Lóðir 7
4.2 Byggingarskilmálar 7
4.3 Vegir og bílastæði 8
4.4 Veitur 8
4.5 Sorp 8
5 ALMENNIR SKILMÁLAR 8
5.1 Hönnun og uppdrættir 8
5.2 Mæliblöð 8
5.3 Regnvatn 9
5.4 Frágangur lóða og umgengni 9
6 HEIMILDIR 10

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

SKJALALYKILL	DAGS.	EFLA
8189 - 001	07.01.2021	GLS/BS/AB/ÁJ

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Yztabæliskot í Rangárþingi eystra (landnr. 163695) tekur til afmörkunar fimm íbúðarlóða. Aðkoma að landinu er af Suðurlandsvegi um Leirnaveg nr. 243 og um núverandi aðkomuveg að jörðinni Yztabæli. Deiliskipulagið er í samræmi við breytt aðalskipulag, sbr. samþykkta breytingartillögu, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17. des. 2020. Þar er svæðið skilgreint sem íbúðasvæði, ÍB-511.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf., kortagrunnum IS50V frá Landmælingum Íslands og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR

Deiliskipulagið tekur til hluta jarðarinnar Yztabæliskots, landnr. 163695, en stærð jarðarinnar er ekki skráð á vef Þjóðskrár *(www.skra.is í desember 2019).* Deiliskipulagið tekur til afmörkunar fimm íbúðarlóða auk nýrra aðkomuvega að lóðunum.

Skipulagssvæðið, sem er rúmlega 19 ha að stærð, er niður undir sjó nokkru vestan við Skóga undir Eyjafjöllum. Land er flatt og algróið og skv. flokkun landbúnaðarlands er landið í flokki I og því má ætla að um úrvals ræktunarland sé að ræða. Samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi[1].

2.1 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir íbúðasvæði:

Í kafla 3.2 um landnotkun á íbúðarsvæðum segir:

- *„Þróun byggðar og skipulag nýrra íbúðarsvæða mótist af hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri þjónustukerfa og góðum tengslum við miðlæga þjónustu.*
- *Skipulag íbúðarlóða og bygging íbúðarhúsa verði heimil á bújörðum/lögbýlum samkvæmt ákveðnum reglum í aðalskipulagi sveitarfélagsins.*
- *Íbúðarsvæði (fleiri en 3 hús) í dreifbýli skal fyrst og fremst vera í tengslum við atvinnustarfsemi á viðkomandi svæði“.*

[1] (Anna Sveinsdóttir o.fl., 2016).

Í kafla 4.3.1 um íbúðarhús á bújörðum segir enn fremur: *„Heimilt er að afmarka lóðir og reisa íbúðarhús á bújörðum auk þeirra íbúðarhúsa sem tilheyra búrekstrinum, samkvæmt ákveðnum reglum í aðalskipulagi sbr. kafla 4.17, landbúnaðarsvæði. Uppbyggingarheimildir eru m.a. háðar stærð jarða. Ný íbúðarhús skulu, eftir því sem við verður komið, nýta sömu heimreið og viðkomandi jörð og vera í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð. Markmiðið er að ekki verði fjölgað tengingum við þjóðveg, að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt og að nýjum húsum verði komið fyrir í samræmi við byggingarhefðir og yfirbragð sveitarinnar. Forðast skal stök hús á víðavangi. Allar nýbyggingar skulu vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag".*

Í kafla 4.17.5 um íbúðarhús á landbúnaðarsvæðum segir:

„Á bújörðum sem eru 15 ha eða stærri er heimilt að afmarka lóðir og reisa allt að þrjú íbúðarhús þar sem aðstæður leyfa auk íbúðarhúsa sem fyrir eru (í árslok 2013) og tilheyra búrekstrinum án sérmerkingar á aðalskipulagsuppdrætti" [2].

Fyrirhuguð uppbygging samræmist stefnu gildandi Aðalskipulags Rangárþings eystra 2012 – 2024 m.s.br.

2.2 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í Rangárþingi eystra. Innan jarðarinnar er eyðibýlið Yztabæliskot og eru tóftir kotsins greinilegar á loftmynd og eru útlínur minjanna sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. 15 metra helgunarlína er frá öllum fornminjum innan skipulagssvæðis.

Í deiliskýrslu sem unnin var í október 2020 af Fornleifastofnun Íslands eru niðurstöður fornleifaskráningar innan skipulagssvæðisins. Níu fornleifar eru skráðar og eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti.

Innan byggingarreita í Finnskoti og Miðbæli eru nokkuð greinilegi mannvirki sem teljast að öllum líkindum ekki til fornminja skv. ofangreindi skýrslu, merkt MV1-MV3. Þau eru ekki tekin með í fornleifaskránni né heldur gert hættumat fyrir þau en eru þó sýnd á uppdrætti. Minjar eru markaðar á uppdrátt, ásamt helgunarsvæði. Í tilvikum þar sem óhjákvæmilegt reynist að raska minjum vegna framkvæmda eða byggja innan helgunarsvæðis skal haft samráð við Minjavörð varðandi fyrirhugaða framkvæmdir.

Ef, við framkvæmdir, koma fram áður óþekktar fornleifar skal haft samband við Minjavörð Suðurlands / Minjastofnun Íslands sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, og framkvæmdir stöðvaðar uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

[2] (Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf., 2015).

2.3 Náttúruvá

Samkvæmt greiningu má ætla að skipulagssvæðið sé innan flóðasvæðis, verði hamfarahlaup úr Mýrdalsjökli yfir 100.000 m^3 sem rannsóknir benda til að geti farið niður Markarfljót á 500-800 ára fresti.

Í gildi er viðbragðsáætlun fyrir sveitarfélagið sbr. aðalskipulag sveitarfélagsins.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag á landi Yztabæliskots 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. Umhverfisáhrif af framkvæmdinni voru metin við gerð aðal-skipulagsbreytingar, sem unnin var af EFLU verkfræðistofu, og hér er gerð grein fyrir niðurstöðum þess mats.

TAFLA 1. Niðurstaða umhverfismats

VALKOSTUR	SAMFÉLAG	NÁTTÚRA OG DÝRALÍF		LAND	NÁTTÚRU- OG MENNINGARMINJAR	LANDSLAG, ÁSÝND	LOFTGÆÐI	ÖRYGGI
Breytt skipulag	+	0	-	-	0	-	-	0
Núll - kostur	0	0		+	0	+	0	0

Þrátt fyrir neikvæð áhrif á ásýnd og land má draga úr þeim áhrifum með að hafa hús ekki of þétt og í beinni röð með götu. Þá eru heilu jarðirnar í sveitarfélaginu á góðu landbúnaðarlandi og því þarf að vera mögulegt að endurbyggja eyðijarðir. Þá verður byggð í nágrenni Leirnavegar (nr. 243) sem er tengivegur. Uppbygging styrkir byggð undir Eyjafjöllum sem hefur átt undir högg að sækja og þá það þjónustustig sem haldið er úti.

4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Lóðir

Skilgreindar eru fimm lóðir sem heimilt verður að stofna á grunni deiliskipulagsins. Afmörkun lóða, heiti þeirra, stærð og aðkoma að þeim er sýnd á uppdrætti.

4.2 Byggingarskilmálar

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús á einni hæð með risi ásamt bílskúr og gestahúsi/geymslu, hámarksfjöldi húsa getur verið allt að 5 hús. Heildarbyggingarmagn innan hverrar lóðar getur verið allt að 450 m^2. Mænishæð íbúðarhúsa getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Gólfkóti skal taka mið af mögulegu flóðdýpi sem talið er vera 0,2 – 0,5 m. Óheimilt er að hafa kjallara í íbúðarhúsum.

Haft skal samráð við minjavörð ef framkvæmdir ógna minjum eða verða innan helgunarsvæðis minja.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga. Efnisval skal vera vandað. Gerð og útlit bygginga falli sem best að umhverfinu og vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu.

4.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að landinu er af Suðurlandsvegi um Leirnaveg nr. 243 og um núverandi aðkomuveg að jörðinni Yztabæli, kvöð er á Yztabæli (landnr. 163694) um aðkomu að íbúðarlóðum, eins og sýnd er á uppdrætti, eða aðra sambærilega. Bílastæði verða innan lóða.

4.4 Veitur

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu og vatn fæst út Yztabælisveitu eða öðrum sameiginlegum veitum á svæðinu.

Frárennsli verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera vandaður, sbr. einnig reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Leitast skal við að samnýta hreinsivirki innan hvers byggingarreits eftir því sem við verður komið og tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Möguleg staðsetning hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

4.5 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar 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.

5.2 Mæliblöð

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

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húsþökum 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.

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Lóðarhafar skulu halda landi sem hreinlegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan hennar 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.

6 HEIMILDIR

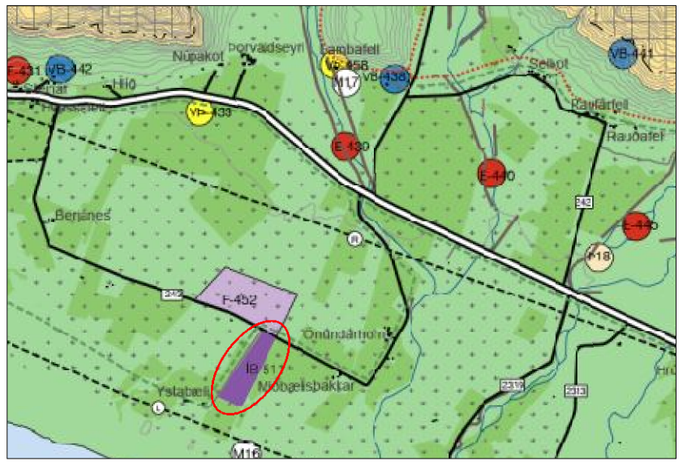
Anna Sveinsdóttir, Jón Gunnar Ottósson, & María Harðardóttir (Eds.). (2016). *Vistgerðir á Íslandi. Fjölrit nr. 54*. Náttúrufræðistofnun Íslands. http://utgafa.ni.is/fjolrit/Fjolrit_54.pdf

Skipulagsstofnun. (2016). *Landsskipulagsstefna 2015-2026* (p. 83). http://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna_2015-2026_asamt_greinargerd.pdf

Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. (2015). *Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012—2024. Stefna og skipulagsákvæði, umhverfisskýrsla*.

YZTABÆLISKOT í Rangárþingi eystra

Deiliskipulag íbúðarsvæðis



Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 - 2024 í mkv. 1:50.000

SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.500
Afstöðumynd í mkv. 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 - 2024.
Greinargerð og umhverfisskýrsla.

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá_____ til _____

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

_____
F.h. sveitarstjórnar Rangárþings eystra

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

HNIT LÓÐA Í ISN93

NR.	AUSTUR	NORÐUR
1	467294.57	335720.87
2	467290.27	335721.42
3	467286.72	335718.92
4	467165.82	335537.40
5	467065.30	335386.48
6	466976.31	335252.88
7	466895.11	335130.96
8	466814.88	335010.50
9	467070.77	334924.61
10	467124.27	335037.29
11	467185.94	335167.20
12	467253.52	335309.54
13	467329.87	335470.35
14	467417.18	335654.26

SKÝRINGAR

- Byggingarreitir
- Lóðir
- Hreinsivirki, möguleg staðsetn.
- Hnit lóða
- Vegir
- Landamerki Þjóðskrár
- Skipulagssvæði
- Minjar
- Helgunarsvæði minja
- Mannvirki, teljast ekki minjar

YZTABÆLISKOT

Deiliskipulag íbúðarsvæðis

Verk: 8189 - 001	Dags: 07.01.2021
Mkv. 1:2.500 í A3	Breytt:
Unnið: GLS/AB/BS/ÁJ	Rýnt: ÁJ
Samþykkt:	