



## KIRKJULÆKJARKOT Í RANGÁRÞINGI EYSTRÁ

Deiliskipulag íbúðarlóða

23.10.2020





## UPPLÝSINGAR

---

### SKJALALYKILL

---

8777-001-SKY-001-V01

### UNNIÐ

---

Ingibjörg Sveinsdóttir

### RÝNT

---

Berglind Sigurðardóttir

### SAMÞYKKT

---

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

f.h. Rangárbings eystra

---

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024	6
2.3	Deiliskipulag	6
2.4	Fornminjar	6
3	UMHVERFISÁHRIF	6
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
4.1	Lóðir og byggingar	7
4.2	Vegir og bílastæði	7
4.3	Veitur	7
4.4	Sorp	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
5.1	Hönnun og upprættir	7
5.2	Mæliblöð	8
5.3	Regnvatn	8
5.4	Frágangur lóða og umgengni	8
6	SKIPULAGSFERLI	8

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulagið nær yfir tvær lóðir úr landi Kirkjulækjarkots 1 í Rangárþingi eystra (landnr. 164034). Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhús og bílskúr á hvorri lóð. Aðkoma að lóðunum er um núverandi veg að Kirkjulækjarkoti. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð, ÍB-326.

### 1.1 Skipulagsgögn

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

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 ekki í kvarða.

## 2 FORSENDUR

Jörðin Kirkjulækjarkot1 er í Fljótshlíð og standa íbúðarhús og önnur bæjarhús nokkuð uppi í brekkunni. Skipulagssvæðinu hallar til suðurs. Svæðið er algróið og talsverð trjá-rækt hefur verið á næstu lóðum.

Í vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar er bæjartorfa Kirkjulækjarkots flokkuð sem þéttbýli og annað manngert land. Því er ekki um að ræða vistgerðir með hátt verndargildi á svæðinu.



**MYND 1.** Yfirlitsmynd af bæjartorfu Kirkjulækjarkots. Nýju lóðirnar tvær eru á miðri mynd.

## 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-ufari eða menningu.

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við landskipulagsstefnu. Verið er að byggja upp í núverandi byggðakjarna þar sem eru nú þegar 8 íbúðarhús. Þá eru vegir og veitur til staðar á svæðinu.

## 2.2 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024

Skv. gildandi aðalskipulagi eru í Kirkjulækjarkoti 8 íbúðarhús með 10-11 íbúðum. Áform eru um að bæta við allt að 8-12 íbúðarlóðum. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði ÍB-326. Þar er lágrest byggð og alls eru heimiluð þar 15-20 íbúðarhús.

Landbúnaðarland hefur verið flokkað í sveitarfélaginu. Svæðið lendir í flokki III, þ.e. land sem er í halla og er yfirleitt gott til beitar eða skógræktar. Getur hentað til túnræktar.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi þar sem verið er að byggja upp innan íbúðarsvæðis og í nágrenni við núverandi íbúðarhús.

## 2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi af skipulagssvæðinu eða bæjartorfu Kirkjulækjarkots.

## 2.4 Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án samráðs við Minjastofnun.

## 3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið 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. Byggð verða tvö íbúðarhús á svæði fyrir íbúðarbyggð, þar eru nú þegar 8 íbúðarhús. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

## **4 SKIPULAGSSKILMÁLAR**

Afmarkaðar eru tvær lóðir fyrir íbúðarhús.

### **4.1 Lóðir og byggingar**

Lóðirnar eru hvor um sig 2.335 m<sup>2</sup>. Á hvorri lóð er heimilt að byggja allt að 250 m<sup>2</sup> íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Hús skulu vera lágreist og getur mænishæð verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Mænisstefna er frjálss og einnig byggingarefni.

### **4.2 Vegir og bílastæði**

Aðkoma að lóðunum er af Fljótshlíðarvegi og Kirkjulækjarvegi. Bílastæði skulu vera innan lóða.

### **4.3 Veitur**

Byggingar verða tengdar núverandi veitukerfum sem eru til staðar á bæjartorfu Kirkjulækjarkots. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem hægt er.

Gert er ráð fyrir sameiginlegri rotþró fyrir húsin, ef því verður við komið. Möguleg staðsetning er sýnd á uppdrætti. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### **4.4 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 skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## **5 ALMENNIR SKILMÁLAR**

### **5.1 Hönnun og uppdrættir**

Húsagerðir eru frjálssar 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 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 seytili 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. Landeigandi skal 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 SKIPULAGSFERLI

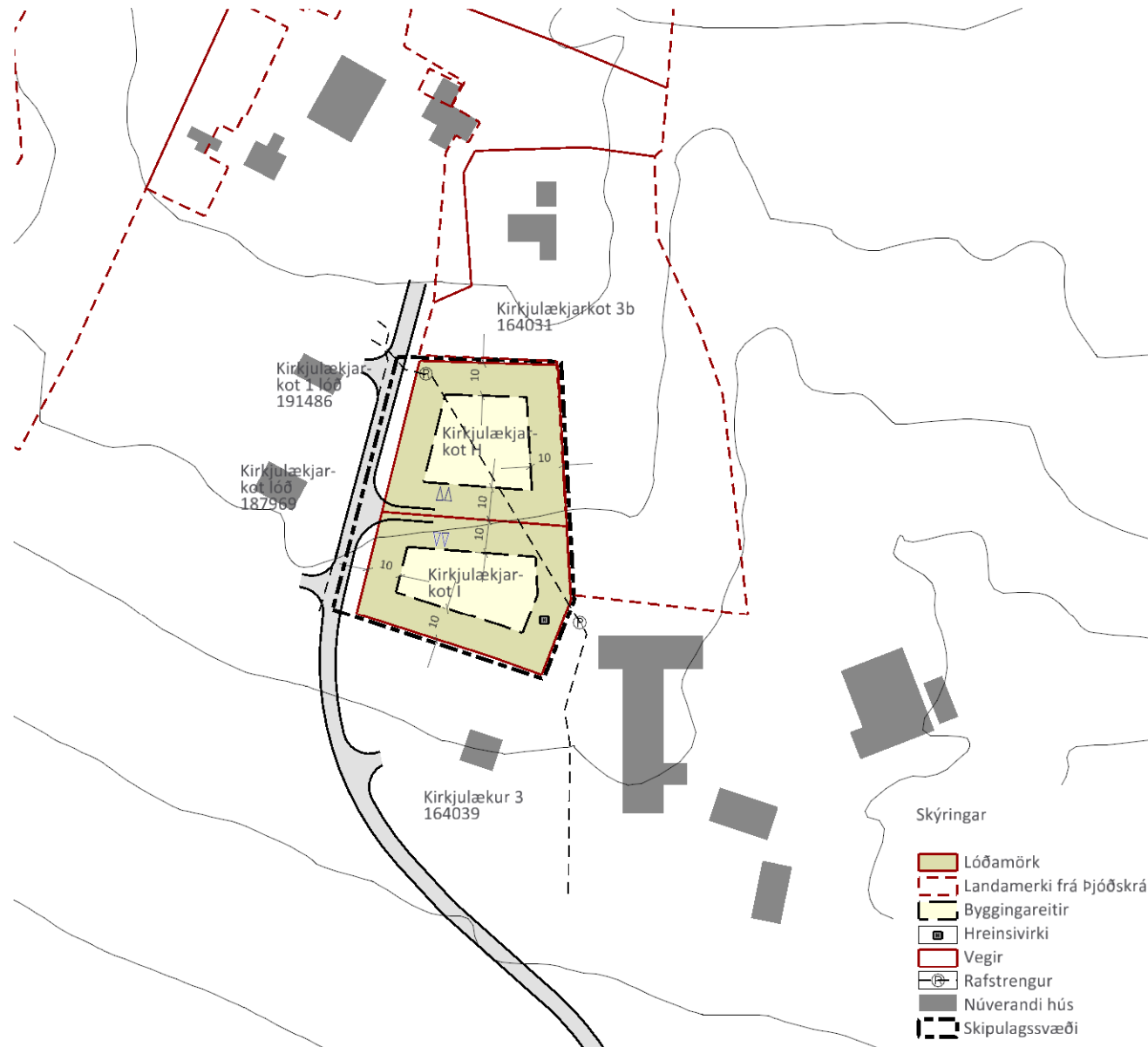
Reiknað er með að deiliskipulagstillagan verði auglýst seinnihluta árs 2020 og send til umsagnaraðila. Áætlað er að deiliskipulagið taki gildi fyrri hluta árs 2021.



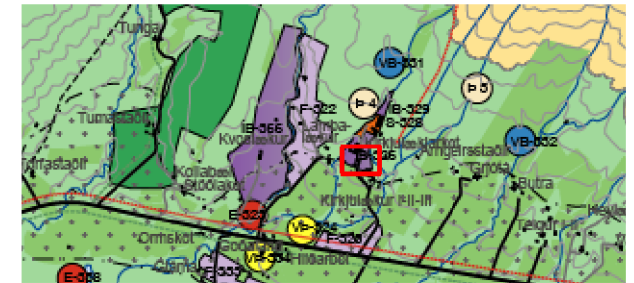
# Kirkjulækjarkot

Deiliskipulag íbúðarlóða

Rangárþing eystra



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000



Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024, ekki í kvarða

## SKIPLAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:2000
- Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024
- Greinargerð

Kortagrunnar:

Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. og landamerkjum frá Þjóðskrá



Kirkjulækjarkot  
Rangárþing eystra  
Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
8777-001	A4	IS	---

MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:
1:2000	23.10.2020	---

SAMPYKKT:

**TILLAGA**