



KIRKJULÆKUR 3 Í RANGÁRÞINGI EYSTRÁ

Deiliskipulag

21.06.2019





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 Rangárpings eystra þann _____

f.h. Rangárpings 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	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Rangárfings eystra 2012-2024	6
2.3	Flokkun landbúnaðarlands	6
2.4	Fornminjar	6
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóðir og byggingarheimildir	6
3.2	Vegir og bílastæði	7
3.3	Tjaldsvæði	7
3.4	Veitur	7
3.5	Sorp	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
5.1	Hönnun og uppdrættir	8
5.2	Mæliblöð	8
5.3	Regnvatn	8
5.4	Frágangur lóða og umgengni	8

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Kirkjulæk 3 í Rangárþingi eystra (landnr. 164039) tekur til byggingar parhúss, tveggja bílskúra og stækkunar á veitingastaðnum Kaffi Langbrók. Íbúðarhús er m.a. hugsað fyrir starfsfólk veitingastaðarins. Aðkoma er af Fljótshlíðarvegi og um núverandi aðkomuveg að Kaffi Langbrók.

Skipulagið er í samræmi við aðalskipulag Rangárþings eystra, þar sem svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

1.1 Skipulagsgögn

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

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

2 FORSENDUR

Deiliskipulagið tekur til um 3 ha svæðis úr jörðinni Kirkjulæk 3, landnr. 164039. Jörðin er lögbýli en hefur ekki skráða stærð hjá Þjóðskrá Íslands. Á jörðinni hefur um árabíl verið rekin ferðaþjónusta í formi tjaldsvæðis og veitingastaðarins Kaffi Langbrók. Skipulagssvæðið er algróið og bæði nýtt sem tún og tjaldsvæði. Skjólbelti hafa verið gróðursett til skjólmyndunar.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er um að ræða vistgerðina tún og akurlendi. Svæðið er tiltölulega flatt en hallar aðeins til suðurs.

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 vítækara, gildi út frá sögu, náttúru- ufar eða menningu“.

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu. Verið er að stækka núverandi atvinnustarfsemi og byggja íbúðarhús fyrir starfsfólk. Byggt er í góðum tengslum við þá uppbyggingu sem er til staðar. Þannig nýtast núverandi vegir að hluta til og veitur.

2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024

Í aðalskipulagi er skipulagssvæðið á Kirkjulæk 3 skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Eitt af leiðarljósum í aðalskipulaginu er að „Í Rangárþingi eystra skulu vera góð búsetuskilyrði fyrir alla. Þar skal vera öflugt, fjölbreytt og framsækið atvinnulíf sem m.a. byggist á sérstöðu svæðisins og möguleikum til nýsköpunar“.

TAFLA 1. Stefna í aðalskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði á Kirkjulæk 3.

NR.	STÆRÐ	SVÆÐI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
Vb324	Óskilgr.	Kirkjulækur í Fljótshlíð. Kaffi Langbrók.	Ferðaþjónusta. Veitingarekstur, tjaldsvæði o.fl.	Óbreytt.

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við aðalskipulag. Verið er að stækka núverandi ferðaþjónustu og byggja upp aðstöðu fyrir starfsfólk.

2.3 Flokkun landbúnaðarlands

Landbúnaðarland hefur verið flokkað í Rangárþingi eystra. Skipulagssvæðið er í flokki I sem er mjög gott akuryrkjuland. Forðast skal að breyta slíku landi í aðra landnotkun sem leiðir af sér framkvæmdir sem hafa óafturkræf umhverfisáhrif.

2.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í sveitarfélaginu. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

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

3 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir og byggingarheimildir

Skipulagssvæðið eru um 3 ha að stærð og eru afmarkaðar tvær lóðir fyrir mannvirki.

Lóð 1. Lóðin er 3022,9 m² lóð. Á lóðinni er 134 m² hús og þar er rekinn veitingastaðurinn Kaffi Langbrók. Heimilt er að stækka húsið í allt að 280 m². Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Gæta skal að samræmi í útliti, efnis- og litavali. Mænisstefna er frjáls.

Lóð 2. Lóðin er 2.750,0 m². Heimilt er að byggja allt að 350 m² íbúðarhús/parhús með tveimur íbúðum og bílskúr fyrir hvora íbúð. Húsið verður notað fyrir starfsfólk veitingastaðarins. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m v. gólfkóta. Mænisstefna er frjáls.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Fljótshlíðarvegi nr. 261 og um núverandi veg að Kaffi Langbrók. Af honum verður gerður vegur að íbúðarhúsinu. Bílastæði eru innan lóða. Kvöð er á Kirkjulæk 3 um aðkomu að Lóð 1 og 2. Einnig er kvöð á Lóð 1 um aðkomu að Lóð 2.

3.3 Tjaldsvæði

Í tengslum við Kaffi Langbrók er rekið tjaldsvæði og er sýnd gróf afmörkun þess á uppdrætti.

3.4 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu og vatn kemur úr Kirkjulækjarveitu.

Rotþró er við Kaffi Langbrók. Gert er ráð fyrir nýrri rotþró við íbúðarhús/parhús. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar.

Lagnir s.s. ljósleiðari, vatn og rafmagn verða lagðar með vegur, eftir því sem kostur er.

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

4 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. Verið er að stækka og efla núverandi atvinnustarfsemi og byggja íbúðarhúsnæði fyrir starfsfólk. Þrátt fyrir að nýjar byggingar skerði lítillega mögulegt akuryrkjuland þá er uppbygging í jaðri ræktaðs lands og skerðir ekki samfellu svæðis. Auk þess er staðsetning mannvirkja í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Mannvirki eru alla jafnan sýnileg og má teljast eðlilegt að byggð sé upp

íbúðar- og atvinnustarfsemi í byggð. Til að draga úr áhrifum mannvirkja er gert ráð fyrir samræmi í útliti, efnis- og litavali. Áhrif af uppbyggingunni eru í heild talin hafa jákvæð áhrif.

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 snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum né sé öðrum til ama. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.