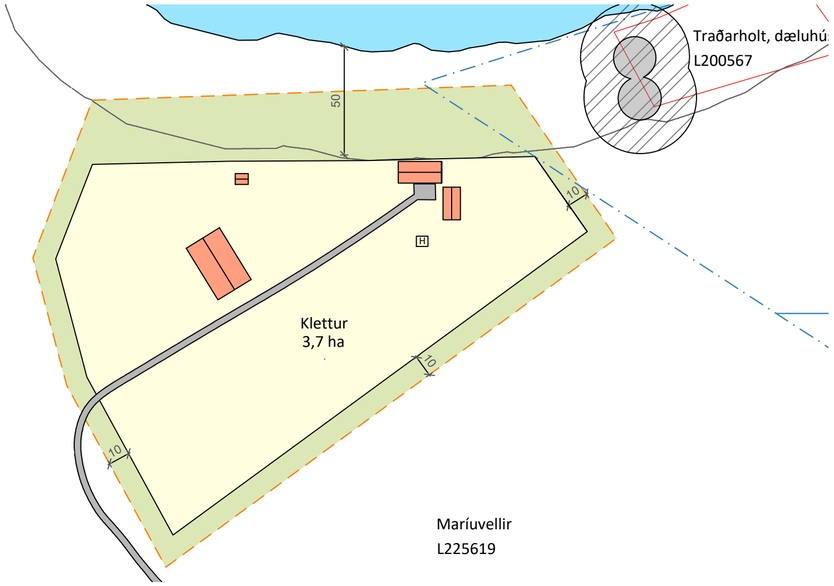
Klettur

Deiliskipulag

Rangarþing ytra



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:2000

GREINAGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur til fyrirhugaðar uppbyggingar á um 3,7 ha landspildur, nefnd Klettur, sem skipt er úr jörðinni Maríuvöllum (L225619) í Rangárþingi ytra.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Skv. aðalskipulagi er heimilt að byggja íbúðarhús og aðrar byggingar þótt þær tengis ekki búrekstri jarðarinnar.

Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreit og aðkomu að svæði. Innan svæðisins er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr, skemmu og gestahús.
Gert er ráð fyrir að samnýta núverandi aðkomuveg inn á jörðina.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

2. STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR

Landið sem skipulagið nær til liggur austan við bakka Ytri-Rangá, nokkru norðar en þéttbýlið á Hellu. Aðkoma að svæðinu er af Rangárvallavegi (nr. 264) og um Gilsbakkaveg (nr. 2745) og að Maríuvöllum áður en sá vegur verður lengdur enn frekar inn á byggingareit Kletts.

Stór hluti að svæðinu sem nýr aðkomuvegur fer í gegn er að mestu ógróið. Ný lóð er allvel gróin, L10.10 Víðikjarrvist, L10.9 Víðimóavist og L 9.5 Grasengjavist. skv. vistgerðakortlagningu NÍ. Verndargildi vistgerða er talið miðlungs eða hátt. Hafa ber í huga nákvæmni kortlagningu vistgerða sem miðast við mælikvarða 1:25 000 eða minni. NÍ skilgreinir svæðið sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt suðurlandsundirlendið.

Engar þekktar fornminjar eru á skilgreindu deiliskipulagssvæði en skammt norðarn lóðarinnar er að finna friðlýstar minjar og lóð liggur á mörkum vatnsverndarsvæðis. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvarðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

Í aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Heimilt er á 3 - 15 ha landspildum 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota. Að jafnaði verði ekki heimiluð föst búseta/íbúðir fjær stofn-, tengi eða héraðsvegum en 2000m.

4. SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS

Skilgreindur er einn byggingarreitur á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingar standa innan hans og nýtingahlutfall lóðar er að hámarki 0,03. Heimilt er að byggja allt að 200 m^2 íbúðarhús og allt að 120 m^2 bílskúr, sambyggt eða stakstætt. Skemma/útihús getur verið allt að 750 m^2 og eitt gestahús allt að 80 m^2. Heildarbyggingamagn lóðar getur verið allt að 1050m^2. Mænishæð húsa allt að 6 m miðað við gólfhæð og mænishæð skemmu/útihúss allt að 8 m. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggðarhefðum, landslagi og staðháttum.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli byggingar.

Efnisval bygginga er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu, m.a. að beina lýsingu niður.

Leita skal umhverfisvænna lausna í byggingum m.a. má veita ofanvatni af þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg. Forðast skal að raska gróðri umfram það sem nauðsynlegt er.

Aðkoma og bílastæði

Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdrætti og getur hnikast til við endanlega útfærslu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að samnýta aðkomu frá Gilsbakkavegi sem hefur verið samþykkti í deiliskipulagi fyrir Klettarmörk (samþykkt 14.01.2021) og Maríuvelli (samþykkt 23.08.2018). Nýr 2000m langur vegur verður lagður frá Maríuvöllu að Kletti og kemur til með að fylgir núverandi slóða að mestu leyti en vegir eru leiðbeinandi í skipulagsuppdrætti. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að byggingar tengist almennum veitukerfum, s.s. rafveitu RARIK og vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Frárennsli verður leitt í rotþró/hreinsivirki í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda, sbr. reglugerð um fráveitur nr. 789/1999. Gæta skal sérstaklega að nálægð við vatnsverndarsvæði og því verður vandað sérstaklega til gerðar og frágangs hreinsivirkis. Rotþró skal staðsett innan byggingarreits og þar sem greitt aðgengi er til tæmingar.

Óheimilt er að geyma óliur eða önnur mengandi efni innan vatnsverndarsvæða. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

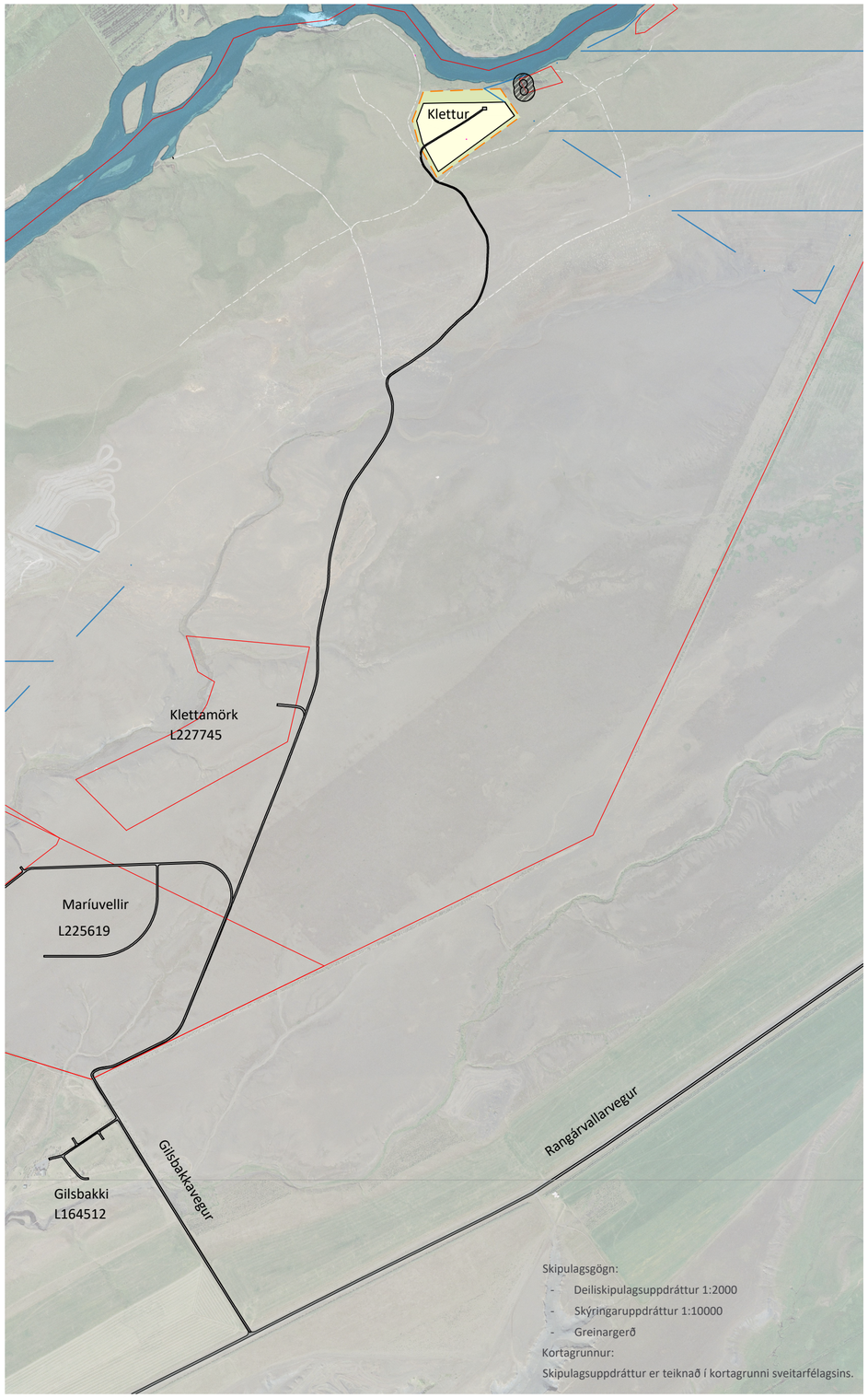
6 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir umhverfismat áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda. Uppbygging á umræddu svæði kemur til með að styrkja byggð í sveitarfélaginu. Staðsetning íbúðarhúss er nokku frá núverandi vegakerfi, um 3300m frá Gunnarsholtsvegi en hafa ber í huga að nú þegar eru tvö íbúðhús við umræddan veg auk þess sem vegtengingu mun nýtast áætluðu frístundasvæði og ferðaþjónustusvæði sem byggt verður upp að Klettamörk. Þá mun vegur fylgja að mestu núverandi slóða að svæðinu eins og kostur er og nýtast vatnsveitu til viðhalds og eftirlits.

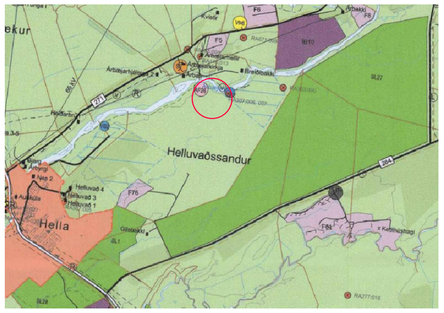
Byggingar og vegir hafa óhjákvæmlega áhrif á náttúru, gróður og ásýnd svæðisins en áhirf eru staðbundin. Leitast er eftir að valda sem minnstu raski á gróðri, umfram það sem nauðsyn ber vegna framkvæmda.

Svæðið er nálægt vatnsbólum, vatnsverndarsvæði og Ytri-Rangá og því gerðar ríkar kröfur um vandaðan frágang vegna frárennslis og mengunarhættu innan skipulagssvæðisins.

Heildaráhrif skipulagsins eru metin óveruleg/jákvæð.



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 1:10000



AÐALSKIPULAG RANGARÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk skv. Landeignaskrá
- Vatnsverndarsvæði
- Hreinsivirki (Leiðb.staðst.)
- Minjar
- Byggingareitir húsa
- Skipulagssvæði
- Hús (Leiðb. staðsetning)
- Vegur
- Slóði

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Lýsingin var auglýst frá _____

með athugassemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþing ytra

_____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFLA

Klettur
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
100612	A2	BRE	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:2000/1:10000	31.05.022	---	

SAMÞYKKT: TILLAGA