



SVÍNHAGI L6B Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag - greinargerð

15.04.2019





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

f.h. Rangárbings ytra

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

7899-001-GRG-001-V02

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/07

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Andreas Dedler

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

TITILL SKÝRSLU

Svínhagi L6B í Rangárbingi ytra

VERKHEITI

Deiliskipulag

VERKKAUPI

Panorama Glass Lodge ehf

HÖFUNDUR

Kamma Dögg Gísladóttir, Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022	5
2.3	Fornminjar	5
3	UMHVERFISÁHRIF	5
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	5
4.1	Byggingar	5
4.2	Vegir og bílastæði	6
4.3	Veitur	6
4.4	Sorp	6
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
5.1	Hönnun og uppdrættir	6
5.2	Mæliblöð	6
5.3	Regnvatn	7
5.4	Frágangur lóða og umgengni	7

1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag sem nær til Svínhaga L6B(landnr. 222399), 4 ha spilda úr landi Svínhaga á Rangárvöllum í Rangárbíngi ytra. Deiliskipulagið tekur til byggingar á 6 gestahúsum, þjónustuhúss og saunahúss. Svæðið liggur sunnan Selsundslækjar og sunnan Þingskálavegar. Aðkoma að svæðinu er frá Þingskálavegi (268) og um nýjan aðkomuveg. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar 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.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:6.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti af Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR

Spilda L6B, úr landi Svínhaga er um 4 ha að stærð. Jörðinni Svínhaga hefur verið skipt upp í fjölmargar spildur, frísundasvæði og stærri spildur til ábúðar. Gert er ráð fyrir að spildan verði skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi. Lóðin er nokkuð flatlend sunnan til en vatnsrásir og grunn sandgil liggja niður að Selsundslæk, sem markar norðurmörk spildunnar. Aðkoma að spildunni er af Þingskálavegi, nr. 268.

Stór hluti lóðarinnar eru lítt grónir melar og sandar en gróður er helst í sandgiljum og á bökkum Selsundslækjar.

Samkvæmt vistgerðkortlagningu Náttúrufræðistofnunar (sjá kortasjá NÍ í ap. 2019) má finna land sem flokkast sem víðimelavist, grasmelavist, melagambravist og hraungamravis

Svæðið er ekki innan sérstakra verndarsvæða, sbr. vefsja á heimasíðu stofnunarinnar, þar sem korrögð er sérstök vernd náttúrufrýrbæra.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:



Mynd 1. Vistgerðarkort NÍ – rauður hringur sýnir skipulagssvæðið. (vefsjá NÍ ap. 2019)

„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 á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu þar sem byggt er upp í nágrenni við núverandi aðkomuveg. Þannig nýtast núverandi vegir og veitur.

2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli breytingar, sem gerð verður á gildandi Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028. Þar verður svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Heimiluð er gisting á svæðinu fyrir allt að 25 gesti í 6 gestahúsum.

2.3 Fornminjar

Engar þekktar fornleifar eru að finna 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.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Svínhaga L6B 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.

Framkvæmd er í samræmi við landsskipulagsstefnu að því leyti að skipulagið styrki samfélag með aukinni uppbyggingu og atvinnu og er í ágætum tengslum við núverandi veitukerfi á svæðin, þ.m.k. ljósleiðara, rafmagn og vegi.

4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Byggingar

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra.

B1 – Á byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að 120m² þjónustushús og allt að 15 m² geymslu.

B2 – Á byggingarreit B2 er heimilt að byggja 3 gestahús, hvert um sig allt að 30 m² og allt að 20 m² hús fyrir sána.

B3 – Á byggingarreit B3 er heimilt að byggja 3 gestahús, hvert um sig allt að 30 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 300 m².

Hús verða á einni hæð, mænishæð allt að 5 m m.v. gólfkóta húsa. Mænisstefna bygginga er frjáls.

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

4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Þingskálavegi (268) og um nýjan aðkomuveg. Gert er ráð fyrir að gestir leggi við þjónustuhús (B1). Þjónustuvegur / slóði verður að öðrum byggingum.

Bílastæði skulu vera innan lóðar.

4.3 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður tekið úr borholu á Höfðasandi (VB12). Brunnsvæði verður afgirt ef nauðsyn ber. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, þar sem við verður komið. Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki fyrir byggingar og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eftir því sem við verður komið.

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 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 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 snyrtilegu og að engin hætta stafi af búnaði eða munum innan spildunnar 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.