



## GRÁSTEINN Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag fyrir íbúðar- og útihús

04.03.2019

Br. 15.08.2019







## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

7809-001-GRG-001-V03

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/13

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Magnús L. Sigurðsson

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

### TITILL SKÝRSLU

Grásteinn í Rangárþingi ytra

### VERKHEITI

Deiliskipulag fyrir íbúðar- og útihús

### VERKKAUPI

Magnús L. Sigurðsson

### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	07.11.18	Landeigandi	01.03.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	03.12.18
			Ásgeir Jónsson	04.03.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	22.02.19
			Landeigandi	15.08.19	Ásgeir Jónsson	15.08.19



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

f.h. Rangárbings ytra

---

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

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

## EFNISYFIRLIT

1.1	Almennt	8
1.2	Skipulagsgögn	8
2.1	Lýsing	9
2.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	9
2.3	Aðalskipulag Rangárbings ytra	9
2.4	Deiliskipulag	10
2.5	Minjar	10
4.1	Aðkoma, vegir og bílastæði	12
4.2	Byggingar	12
4.3	Veitur og sorp	12
5.1	Hönnun og upprættir	13
5.2	Mæliblöð	13
5.3	Regnvatn	13
5.4	Frágangur lóða og útilýsing	13

# 1 INNGANGUR

## 1.1 Almenn

Deiliskipulagið tekur til hluta af landi jarðarinnar Grásteins í Rangárþingi ytra (landnr. 174770). Grásteini var upphaflega skipt út úr Snjallsteinshöfða II.

Á Grásteini er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir 3 íbúðarhús, hesthús og skemmu. Búið er að byggja íbúðarhús og hesthús á jörðinni. Grásteinn hefur verið skráð lögbýli skv. Lögbýlaskrá, síðan 1997.

## 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er byggður á loftmynd frá Loftmyndum ehf, IS50V gögnum frá Landmælingum og kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsuppdráttur er unninn í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:4.000.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í mælikvarða 1:50.000.

## 1.3 Breytingar skipulagstillögu

Að lokinni umfjöllun sv.stjórnar hefur umfjöllun verið breytt varðandi aðkomuveg að Grásteini (kafla 4.1) og tilvitnun í heimildir vegna landamerkja (kafla 2.1) og á uppdrætti.



## 2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 37 ha að stærð. Svæðið nær yfir hluta jarðarinnar sem er skv. Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands (2018) skráð 98,5 ha. Jörðin liggur að vestan frá Árbæjarvegi 271 að norðan að Austvaðsholti II, að austan að Ytri-Rangá og hluta til að Fagurhóli og að sunnan að Fagurhóli.

### 2.1 Lýsing

Árið 1995 er Grásteini skipt út úr Snjallsteinshöfða II eins og kemur fram í kaupsamningi innfærðum í þinglýsingarbók 7.nóv 1995. Uppdráttur, teiknaður af Benjamín Magnússyni í ágúst 1995, var hluti samnings þessa þar sem landstærð var tilgreind 200,3 ha og miðaðist afmörkun Grásteins við þennan uppdrátt til ársins 2009. Þá er suðurhluta Grásteins 97,5 ha að stærð (Fagurhól 196052) afsalað og afmörkun skv. hnitsettu lóðarblaði útbúnu af Pétri H. Jónssyni frá 2006 sem var hluti kaupsamnings /afsals. Landamörk milli jarðanna tveggja eru þekkt (hnitsett) og staðfest með dómi hæstaréttar (nr. 562-2016) og einnig samkvæmt landskiptum.

Grásteinn er skráð lögbýli síðan 1997. Á jörðinni hefur verið byggt íbúðarhús og hesthús. Landeigendur gera ráð fyrir frekari uppbyggingu. Aðkomu er frá Árbæjarvegi, líkt og fram kemur í gildandi aðalskipulagi.

Skipulagssvæðið er fremur flatt, algróið mó- og kjarrlendi og hluti þess hefur verið ræktað. Sá hluti sem er óræktaður hefur verið nýttur til beitar en landið hentar að hluta til nokkuð vel til ræktunar.

### 2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

#### *Kafli 2. 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. 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.*

Flokkun landbúnaðarlands hefur ekki farið fram í Rangárþingi ytra.

### 2.3 Aðalskipulag Rangárþings ytra

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Þar kemur m.a. fram að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar og að áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli. Ef aðstæður leyfa er heimilt á landbúnaðarlandi að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri. Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að

nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru. Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum.

Í aðalskipulaginu segir í kafla 2.1.1. að leitast skuli við að halda í dreifbýlisyfirbragð og að umgengni skuli vera til fyrirmyndar. Foðast skal óparfa lýsingu, ljósi skal beint niður eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

## **2.4 Deiliskipulag**

Ekkert deiliskipulag er í gildi, en sunnan Grásteins er í gildi deiliskipulag fyrir Fagurhól, landnr. 196052, samþykkt í júní 2014, m.s.br.

## **2.5 Minjar**

Aðalskráningu fornminja í Rangárþingi ytra er lokið og samkvæmt niðurstöðum hennar eru minjar á bakka Koltjarnar en þær eru utan skipulagssvæðisins. Komi í ljós, við framkvæmdir eða með öðrum hætti, áður óþekktar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### 3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsins hafi neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Um er að ræða land sem er í fastri búsetu og þar er áformuð frekari uppbygging. Landið er algróið, hluti þess er ræktað en einng óræktað mó- og kjarrlendi. Flokkun landbúnaðarlands hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu. Þar sem svæðið er flatlent má ætla að gæti verið um gott ræktunarland að ræða.

Skipulagið samræmist nokkuð vel markmiðum í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Byggingar verða nálægt hverri annarri og stuðlað er að frekari uppbyggingu tengdri búrekstri. Byggingar hafa óhjákvæmilega áhrif á náttúru/landslag og ásýnd en staðbundin þó. Draga má úr þeim áhrifum m.a. með því að taka mið af umhverfinu við litaval bygginga og forðast áberandi útlýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem skipulagið stuðlar að áframhaldandi búsetu. Þá er svæðið skammt frá annarri byggð á nálægum jörðum.

## 4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Aðkoma, vegir og bílastæði

Aðkoma að Grásteini er af Suðurlandsvegi skammt vestan við Hellu, um Árbæjarveg (nr. 271) og aðkomuveg að Grásteini, eins og sýnt er í gildandi aðalskipulagi. Heimreið að lögbýlinu Grásteini frá Árbæjarvegi er í sameign og liggur að frístundasvæði í landi Fagurhóls og heim að Grásteini.

Bílastæði eru við hvert hús. Landeiganda er heimilt að leggja akvegi innan síns lands.

### 4.2 Byggingar

**B1.** Innan byggingareits er íbúðarhús 198 m<sup>2</sup>, heimilt er að byggja allt að 70 m<sup>2</sup> bílskúr, sambyggðan húsi eða stakstæðan.

**B2.** Innan byggingareits er heimilt að byggja tvö íbúðarhús með bílskúr, bílskúr getur verið sambyggð húsi eða stakstæður. Hús geta verið á einni eða tveimur hæðum og stærð hvorrar einingar getur verið allt að 250 m<sup>2</sup> að grunnfleti.

**B3.** Innan byggingareits er 287 m<sup>2</sup> hesthús. Auk þess er heimilt er að byggja skemmu sem getur verið allt að 500 m<sup>2</sup>. Heildar byggingarmagn á B3 er allt að 800 m<sup>2</sup>.

Mænishæð íbúðarhúsa getur verið allt að 7,0 m miðað við gólfhæð. Mænishæð skemmu getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfhæð. Gólfhæð fer að jafnaði ekki yfir 1 m hæð miðað við jarðvegsyfirborð.

Mænisstefna og staðsetning bygginga innan byggingarreita er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Efnisval skal vera vandað. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

### 4.3 Veitur og sorp

Núverandi byggingar eru tengdar veitum; s.s. dreifikerfi rafveitu og vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Frárennsli verður leitt í sameiginleg hreinsivirki eftir því sem við verður komið. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

Vatn tengist vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps, lög liggur með núverandi heimreið að Grásteini.

Þriggja tunnu sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 5 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 5.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum.

### 5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, 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 íbúðarhús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyti 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 útilýsing

Ljúka skal framkvæmdum umhverfis hús innan árs frá því að húsbyggingu er lokið. Allt rask skal lagfært og land jafnað og grætt upp.

Landeigendur skulu ávallt huga að góðri umgengi um land sitt og tryggja, eftir því sem kostur er, að ekki stafi hættu af búnaði og munum innan þess.

Leitast skal við að beina ljósum niður til að forðast áberandi útilýsingu.