



ÖLDUTÚN Á HELLU, RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag íbúðarsvæðis

31.10.2019



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ**SKJALALYKILL**

7893-001-SKY-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01 / 12

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Ásgeir Jónsson

TITILL SKÝRSLU

Öldutún á Hellu í Rangárþingi ytra

VERKHEITI

Deiliskipulag íbúðarsvæðis

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir, Ásgeir Jónsson

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	23.01.19	Ásgeir Jónsson	24.01.19		

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 Rangárbings ytra þann _____

f.h. Rangárbings ytra

Tillagan var kynnt frá _____ með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	6
1.1	Skipulagsgögn	6
1.2	Helstu breytingar frá gildandi skipulagi	6
2	FORSENDUR	6
2.1	Landsskipulagsstefna	6
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
2.3	Deiliskipulag	7
2.4	Aðalskráning fornminja	7
2.5	Íbúapróun	8
3	UMHVERFISÁHRIF	8
3.1	Umhverfisáhrif	8
3.2	Matsspurningar og viðmið	9
3.3	Valkostir	10
3.3.1	Niðurstaða	11
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	11
4.1	Íbúðarbyggð	11
4.2	Samgöngur	11
4.2.1	Bílastæði	12
4.3	Veitur og sorp	12
4.3.1	Regnvatn	12
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	12
5.1	Hönnun og upprættir	12
5.2	Mæliblöð	12
5.3	Frágangur lóða	12

1 INNGANGUR

Rangárþings ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúðarsvæðið Garð á Hellu (ÍB24). Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

Í gildi er deiliskipulag af svæðinu sem dagsett er í janúar 2009. Með gildistöku nýs deiliskipulags er eldra skipulag fellt úr gildi.

Svæðið er óbyggt og verður gert ráð fyrir þremur lóðum fyrir einbýlishús, á einni til tveimur hæðum.

1.1 Skipulagsgögn

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

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:5.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í mkv. 1:10.000.

1.2 Helstu breytingar frá gildandi skipulagi

- Svæðið hefur verið mælt upp og eru útmörkin dregin skv. þeirri mælingu.
- Lóðum er fækkað úr 9 í 3.
- Vegur verður austast á svæðinu en ekki um miðbik þess.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 0,8 ha að stærð. Það liggur innan skilgreinds þéttbýlis á Hellu, skammt vestan bæjarhúsa á bænum Helluvaði. Aðkoma er um Helluvaðsveg nr. 2735, sem liggur norðan svæðisins, og nýjan aðkomuveg af honum.

Svæðið er algróið og flokkað sem graslendi í vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar. Svæðið hallar til vesturs.

2.1 Landsskipulagsstefna

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir: „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings-samgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulagi Rangárþings ytra er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði ÍB24. Í aðalskipulaginu eru m.a. eftirfarandi markmið fyrir íbúðarbyggð í þéttbýli:

- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar tegund íbúða.
- Tryggt verði gott og fjölbreytt framboð lóða.

Íbúðarhús skulu vera lágrest, á 1-2 hæðum. Þéttleiki íbúðarbyggðar og nýtingarhlutfall er skilgreint á eftirfarandi hátt:

Húsagerðir	Íbúðir / ha	Nýtingarhlutfall
Einbýlishús	10 - 12	0.20 - 0,4

2.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Engjagarð, dags. 2009, þar sem gert ráð fyrir 9 lóðum. Deiliskipulagið verður fellt úr gildi við gildistöku nýs skipulags.

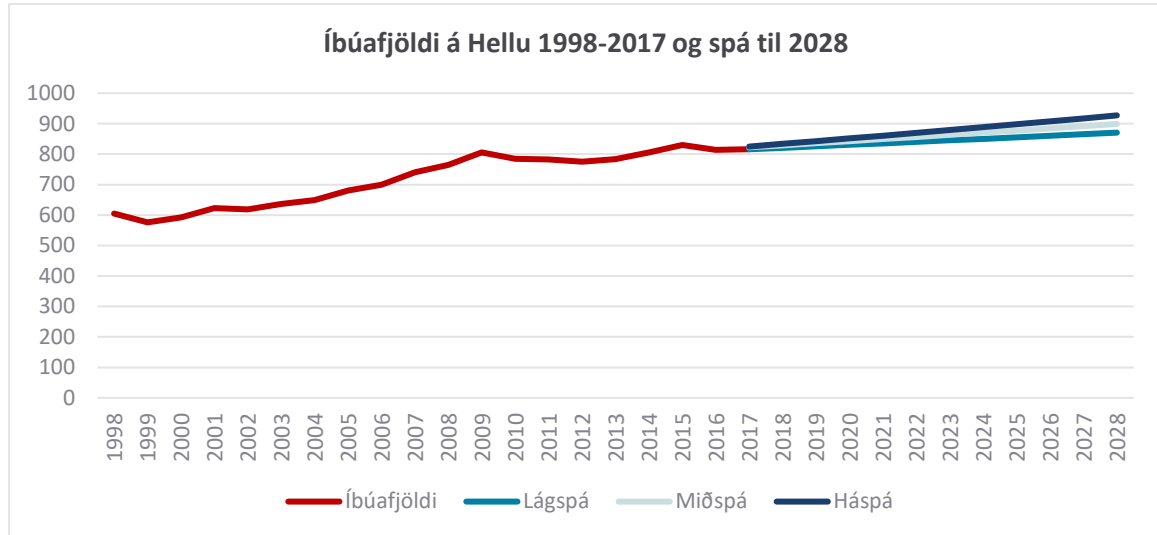
Nú hefur verið gengið frá samkomulagi um útmörk lóðarinnar og hefur hún breyst frá gildandi skipulagi. Gert er ráð fyrir að fækka og stækka lóðir en heildarsvæðið minnkar. Þá verður gert ráð fyrir nýju nafni á svæðið, Öldutún.

2.4 Aðalskráning fornminja

Aðalskráning fornminja er langt komin í sveitarfélaginu og er búið að skrá minjar á Hellu. Engar þekktar minjar 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.

2.5 Íbúapróun

Íbúum í Rangárþingi ytra hefur fjölgað undanfarin ár. Þann 1. janúar 2018 voru íbúar í sveitarfélaginu 1610. Íbúar á Hellu voru 861.



Mynd 1. Íbúafjöldi (1. jan.) á Hellu frá 1998-2017. (Heimild: Hagstofa Íslands).

3 UMHVERFISÁHRIF

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhug- uðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásjón, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð áætlana og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Umhverfismat áætlana felur í sér mat á umhverfisáhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Einn liður í slíku mati er samanburður á líklegum áhrifum mismunandi valkosta. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem valdir hafa verið til skoðunar. Við mat á áhrifum var notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sam koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi.

3.1 Umhverfisáhrif

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg,

jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta¹. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif.

Umhverfismatinu er fyrst og fremst ætlað að nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni samhliða því að upplýsa um möguleg umhverfisáhrif aðalskipulagsins. Þannig er því ætlað að aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra. Í umhverfismatinu eru metnar þær stefnubreytingar sem gerðar eru frá gildandi skipulagsáætlun.

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa eru sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif stefnunnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu. Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf²“. Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin eru metin skv. eftirfarandi töflu:

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>

3.2 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Náttúruminjasrá svæði nr. 743 og 747. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
Ásýnd og yfirbragð	Hefur skipulagið áhrif á byggðamynstur? Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Er skipulagið líklegt til að stuðla að fjölgun íbúa?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur skipulagið áhrif á samgöngur/gatnakerfið?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

¹ (Skipulagsstofnun 2007).

² (Skipulagsstofnun 2007).

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
	Hefur skipulagið áhrif á náttúruminjar eða verndarsvæði?	Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Fornleifaskráning. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Heilsa og öryggi	Hefur skipulagið áhrif á umferðaröryggi? Hefur skipulagið áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hættu á mengun vegna stefnu skipulagsins?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007.

3.3 Valkostir

Í umhverfismati áætlaða ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar³“.

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- Uppbygging íbúðarsvæðis skv. nýju deiliskipulagi. Gert ráð fyrir 3 lóðum.
- Núll kostur – uppbygging íbúðarsvæðis skv. gildandi deiliskipulagi. Gert ráð fyrir 9 lóðum.

UPPBÝGGING SKV. NÝJU DEILISKIPULAGI

Engar þekktar jarðmyndanir eru innan svæðisins og eru áhrif metin **óveruleg**. Svæðið er algróið og þó uppbygging raski núverandi gróðri þá er alla jafnan talsverður gróður í gördum við íbúðarhús. Áhrif á gróður eru metin **óveruleg**. Íbúðarbyggðin er innan þéttbýlis og þó verið sé að byggja upp á nýju svæði verður að teljast eðlilegt að mannvirki innan þéttbýlis séu sýnileg. Gert er ráð fyrir lágreistri byggð á 1-2 hæðum sem er í samræmi við það byggðamynstur sem er á Hellu. Áhrif á ásýnd eru metin **óveruleg**. Uppbygging á íbúðarsvæðinu er líkleg til að fjölga íbúum og efla atvinnu meðan á uppbyggingu stendur. Einnig hefur uppbyggingin góð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Lóðir á svæðinu eru færri og þéttleiki minni heldur en gert er ráð fyrir í aðalskipulagi og hefur fækkun lóða neikvæð áhrif á þéttleika byggðar. Áhrif á samfélag eru metin **jákvæð og neikvæð**. Byggðin nýtir að miklu leyti núverandi gatnakerfi þó lögð verði ný gata að lóðunum. Áhrif á samgöngur eru metin **óveruleg**. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins og eru áhrifin metin **óveruleg**. Skipulagið er talið hafa **óveruleg** áhrif á heilsu og öryggi.

NÚLL KOSTUR

Engar þekktar jarðmyndanir eru innan svæðisins og eru áhrif metin **óveruleg**. Svæðið er algróið og þó uppbygging raski núverandi gróðri þá er alla jafnan talsverður gróður í gördum við íbúðarhús. Áhrif á gróður eru metin **óveruleg**. Íbúðarbyggðin er innan þéttbýlis og þó verið sé að byggja upp á nýju svæði verður að teljast eðlilegt að mannvirki innan þéttbýlis séu sýnileg. Gert er ráð fyrir lágreistri byggð á 1-2 hæðum sem er í samræmi við það byggðamynstur sem er á Hellu. Áhrif á ásýnd eru metin **óveruleg**. Uppbygging á íbúðarsvæðinu er líkleg til að fjölga íbúum og efla atvinnu meðan á uppbyggingu stendur. Einnig hefur uppbyggingin góð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Þéttleiki og fjöldi lóða á svæðinu er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi. Áhrif á samfélag eru metin **jákvæð**. Byggðin nýtir að miklu leyti núverandi gatnakerfi þó lögð verði ný gata að lóðunum. Áhrif á samgöngur eru metin **óveruleg**. Engar

³ (Skipulagsstofnun 2007).

þekktar minjar eru innan svæðisins og eru áhrifin metin **óveruleg**. Skipulagið er talið hafa **óveruleg** áhrif á heilsu og öryggi.

TAFLA 1. Niðurstaða mats.

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG YFIRBRAGÐ	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Nýtt deiliskipulag	<>	<>	<>	+ -	<>	<>	<>
Núll kostur	<>	<>	<>	+	<>	<>	<>

3.3.1 Niðurstaða

Lóðirnar stuðla að vexti þéttbýlisins og möguleika á að íbúum geti haldið áfram að fjölga en spá um íbúapróun gerir ráð fyrir nokkurri fjölgun íbúa á komandi misserum. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi íbúðarbyggð á Hellu og uppbygging skapar ný atvinnutækifæri, einkum á uppbyggingartíma. Þá stuðlar skipulagstillagan að bættri nýtingu núverandi gatna- og veitukerfa á svæðinu.

Stefnan samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags að íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við útivist og þjónustu. Áfram verði góðar aðstæður til að ala upp börn og unglina. Þá er í aðalskipulaginu lögð áhersla á nægilegt framboð lóða og að frágangur lóða sé til fyrirmyndar. Sveitarstjórn vill leggja áherslu á að auka framboð á íbúðarlóðum í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæði fyrir samfélagið í heild.

4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Íbúðarbyggð

Á hverri lóð er heimilt að byggja allt að 350 m² einbýlishús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta. Æskilegt er að gólf í bílskúr sé a.m.k. 10 cm lægra en gólf í íbúð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfhæð húsa. Heimilt er að nýta rými í risi rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ákvæði fyrir íbúðarbyggð			
Húsagerðir	Lýsing	Lágmarksstærð íbúðar m ²	Nýtingarhlutfall
Einbýlishús	Einbýlishús á einni hæð með sambygðum eða sérstæðum bílskúr.	120	0,4

Einnig er heimilt að vera með geymslu/gróðurhús, lágreist og að hámarki 20 m². Slík hús skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 2 m.

Lóðarmörk eru sýnd á uppdráttum. Mænisstefna og þakhalli eru frjáls.

4.2 Samgöngur

Aðkoma að lóðunum er um Helluvaðsveg nr. 2735 og um nýja götu sem er austast á lóðunum. Kvöð er á lóðum 1 og 2 um veginn eins og hann er sýndur á uppdrætti.

4.2.1 Bílastæði

Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014.

Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum við einbýlishús.

4.3 Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist núverandi veitukerfum á Hellu. Veitur eru sýndar á uppdrætti.

Sorp er flokkað í 3 tunnur og fer sorphirða eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.3.1 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarðvegin. 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. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

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, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Frágangur lóða

Lóðamörk eru sýnd á uppdráttum. Lóðarhafar skulu ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið). Allt rask á mörkum byggðar og aðliggjandi svæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en landi var hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Grindverk á lóðamörkum sem snúa að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m.