

Rangárping ytra
Haraldur Birgir Haraldsson, skipulags- og byggingarfulltrúi
Suðurlandsvegi 1
850 Hella

Reykjavík, 3. desember 2020
Tilvísun: 201908005 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Minna – Hofs, íbúðarbyggð, Rangárping ytra

Rangárping ytra hefur, með erindi dags. 12. nóvember 2020 sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 15. október 2020. Athugasemdir og umsagnir bárust á kynningartímanum. Deiliskipulagið var samþykkt, með breytingum, í sveitarstjórn, þann 12. nóvember 2020 samhliða samþykkt að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra sem auglýst var samhliða.

Deiliskipulagssvæðið nær til 110 ha svæðis. Á svæðinu eru skilgreindar 42 lóðir, þar af 41 íbúðarlóð og 1 lóð fyrir vatnsból. Lóðirnar eru frá 1,1 til 3,2 ha að stærð. Hámarksbyggingarmagn er 600 m² á hverri lóð og að hámarki má byggja 6 byggingar á lóðum. Ekki er heimilt að vera með búrekstur á svæðinu.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð dags. 6. júlí 2019, síðast br. 6. nóvember 2020 og á upprætti í mkv. 1:2500 með sömu dagsetningum.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

- Í skilmála vantar að gera grein fyrir tegundum þeirra bygginga sem má reisa á hverri lóð og fjölda íbúðarhúsa. Þá þarf að bæta við í skilmála að íbúðarhús þurfi að vera í 100m fjarlægð frá Rangárvallavegi vegi í samræmi við ákvæði gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð.
- Í kafla 1.3 um samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra kemur fram að á deiliskipulagssvæðinu sé heimilt að vera með gistingu í flokki II, í samræmi við almenn ákvæði aðalskipulags og 13 gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Nauðsynlegt er að setja skýra skilmála um gistiþjónustu í atvinnuskyni í íbúðarbyggðinni. Þótt í aðalskipulagi sé almenn heimild um gistingu fyrir 10 manns á íbúðarlóðum í dreifbýli, er ekki er sjálfgefið að sú heimild sé tekin upp beint í deiliskipulagi einstakra svæða. Skoða þarf þessa heimild í hverju tilviki fyrir sig og þó það geti átt við þegar um er að ræða stakar eða fáar íbúðarlóðir í dreifbýli þarf að huga að áhrifum útfærslu þess fyrir stærri íbúðarbyggðir. Í þessu tilviki er um stórt íbúðarsvæði að ræða og því eðlilegt að setja skýr mörk um umfang gistiþjónustunnar með tilliti til þess hvað svæðið þolir eða er æskilegt, svo sem varðandi umferð og nágrannahagsmuni. Einnig þarf að huga að því hvaða gistiheimildir á þessu svæði geta haft á gistiþjónustu á svæðum í nágrenninu.
- Skilmálar í kafla 2.8 um vatnsveitu um tengingar og refsiaðgerðir eru samningsmál en ekki skipulagsmál og ber því að taka út.

- Í kafla 2.9 um um fráveitu kemur fram að á sumum lóðum sé heimilt að nota eina rotþró fyrir 2 hús. Þetta þarf að fara yfir með tilliti til þess að hvatt er til þess að samnýta rotþrær og einnig þess að á lóðum mega vera allt að 6 byggingar.
- Í kafla 2.10 um sorphirðu kemur fram að sorphirða sé háð því að eigendur séu með lögheimili á viðkomandi lóð. Skoða þarf hvort lagaheimild sé til þess að setja slíkar takmarkanir á sorphirðu frá heimilum innan svæðisins. Sjá m.a. reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003.
- Í kafla 2.13 þarf að koma fram hvaða skilmálar gilda um framkvæmdir við þá tjörn sem er innan svæðisins og fellur undir lög um náttúruvernd.
- Á uppdrætti eru tvö mismunandi tákni fyrir kvöð um gönguleið. Skýra þarf í hverju munurinn er fólgin. Þá er mælt með því að sett verði ákvæði um frágang húsaötu og gönguleiða meðfram henni.

Stofnunin bendir jafnframt á 1. mgr. 39. gr. skipulagslaga þar sem segir: *Þegar land í einkaeign er gert að byggingarlóðum með deiliskipulagi að ósk landeiganda skal hann þegar framkvæmdir hefjast láta endurgjaldslaust af hendi við sveitarfélagið þá hluta landsins sem samkvæmt skipulaginu eru ætlaðir til almannaþarfa, svo sem undir götur, leikvelli og opin svæði. Landeiganda er þó ekki skylt að láta af hendi með þessum hætti meira land en svarar þriðjungu af flatarmáli þeirra lóða er þannig verða byggingarhæfar. Ef landnotkun er breytt fellur landið aftur til þess er lét það endurgjaldslaust af hendi og skulu landeigandi og sveitarstjórn semja um það í hvaða ástandi skila skuli landinu.*

Auk ofangreindra atriða telur stofnunin að umfjöllun um samræmi við aðalskipulag og landsskipulagsstefnu í upphafi greinargerðarinnar þurfi að vera markvissari og taka fyrst og fremst mið af því að um íbúðarbyggð í dreifbýli er að ræða en ekki stakar íbúðarlóðir á landbúnaðarsvæði. Sem dæmi má nefna virðist ástæðulaust að fjalla um ákvæði aðalskipulagsins um landskipti.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Málfr. Kristiansen

Málfríður K. Kristiansen