



## RJÚPNAVELLIR Í LANDSVEIT

Deiliskipulag jarðarinnar

11.04.2019



## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

2146-016-SKY-001-V01

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/08

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Haraldur Birgir Haraldsson

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Gísli Gíslason

### TITILL SKÝRSLU

Rjúpnaveilir í Landsveit

### VERKHEITI

Deiliskipulag jarðarinnar

### VERKKAUPI

Rangárþing ytra

### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	08.02.19	Gísli Gíslason	11.02.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	11.02.19



## Samþykktir

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

f.h. Rangárbings ytra

  

---

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

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

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
2.3	Deiliskipulag	6
2.4	Fornminjar	6
3	UMHVERFISÁHRIF	7
4	DEILISKIPULAG	7
4.1	Mannvirki	7
4.2	Samgöngur	7
4.3	Veitur	8
4.4	Sorp	8
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
5.1	Hönnun og upprættir	8
5.2	Mæliblöð	8
5.3	Regnvatn	8
5.4	Frágangur lóða og umgengni	8

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Rjúpnaveili í Landsveit (landnr. 177230) tekur til núverandi mannvirkja sem eru íbúðarhús og nokkur gestahús fyrir ferðamenn. Föst búseta er á jörðinni og þar er rekin ferðaþjónusta. Deiliskipulagið snýst um að staðfesta núverandi landnotkun og gera ráð fyrir byggingu skemmu/geymslu. Aðkoma er af Landvegi nr. 26 og um núverandi veg.

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarland í Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028, sem er í staðfestingarferli.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá (skra.is). 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 úr Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

## 2 FORSENDUR

Jörðin Rjúpnaveillir er skv. gögnum Þjóðskrár 41 ha að stærð og nær deiliskipulagið yfir um 6 ha. Jörðin er gróin, graslendi og að hluta til rýrt mólendi með víðibrúskum. Trjágróður eru umhverfis húsin. Landeigandi hefur unnið að uppgræðslu á jörðinni. Í vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar er gróður flokkaður sem graslendi, mólendi, melar og sandlendi. Jörðin liggur að Ytri-Rangá að sunnanverðu og Landvegi að norðvestanverðu. Landið er tiltölulega flatt en hallar aðeins til suðurs og suðvesturs. Á jörðinni er íbúðarhús og þar er rekin ferðaþjónusta með gistingu í gestahúsum fyrir 60-70 manns og aðstöðu fyrir hestahópa, s.s. beitarhólf fyrir hesta. Upphaf gönguleiðar sem kallast Hellismannaleið er á Rjúpnaveillum.

### 2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um 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. 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 vítækara, gildi út frá sögu, náttúru-  
ufari eða menningu“.*

## **2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028**

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarland í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, sem er í staðfestingarkerfi.

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarland:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Heimiluð er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt.
- Á landbúnaðarlandi í ábúð er heimilt að starfrækja rekstur sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu.

Á landi í ábúð er heimilt að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í byggð. Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smáíðnað, smiðju, verkstæði, gistiheimili, gestahús, verslun og/eða veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1500 m<sup>2</sup>.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu. Þar sem stunduð hefur verið uppgræðsla á hluta landsins má ætla að um fremur rýrt land sé að ræða.

## **2.3 Deiliskipulag**

Árið 2004 var unnin tillaga að deiliskipulagi fyrir Rjúpnaveili, en það kláraðist ekki í staðfestingarkerfi. Í tillögunni var gert ráð fyrir sex gistiskálum og íbúðarhúsi.

## **2.4 Fornminjar**

Aðalskráning fornminja er langt komin í Rangárþingi ytra. Innan skipulagssvæðisins eru þrjár vörður sem tilheyra varðaðri leið sem liggur frá Galtalæk um Fjallabakssvæðið og til byggða í Skaftárhreppi. Minjarnar eru sýndar á deiliskipulagsupprætti. Óheimilt er að hrófla við minjunum.

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 Rjúpnavalla 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.

Gert er ráð fyrir byggingu skemmu/geymslu. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Byggð hefur verið upp landbúnaðarstarfsemi og minniháttar ferðaþjónusta. Hugsanleg neikvæð áhrif geta orðið á fornminjar og verða settir skilmálar til að forðast rask á þeim.

### 4 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulaginu er gerð grein fyrir núverandi mannvirkjum á Rjúpnavöllum. Heimilt er að byggja skemmu/geymslu innan byggingareits.

#### 4.1 Mannvirki

Í þjóðskrá eru skráð eftirtalin mannvirki á jörðinni:

- Íbúðarhús 71 m<sup>2</sup>.
- Sumarbústaður 53 m<sup>2</sup>.
- Sumarbústaður 93 m<sup>2</sup>.
- Gistiskáli 94 m<sup>2</sup>.
- Gestahús 26 m<sup>2</sup>.
- Gestahús 26 m<sup>2</sup>.

Á Rjúpnavöllum er gisting fyrir 60-70 manns. Þar er einnig aðstaða til að taka á móti hestahópum, s.s. beitarhólf fyrir hesta.

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> skemmu/geymslu. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Mænistefna er frjál. Gert er ráð fyrir að núverandi hús innan byggingareitsins verði fjarlægð.



**MYND 1.** Horft yfir Rjúpnavelli úr suðri. Íbúðarhús t.v. Önnur hús eru gestahús. (Mynd af heimasíðu Rjúpnavalla).

#### 4.2 Samgöngur

Aðkoma að Rjúpnavöllum er af Landvegi nr. 26 og um núverandi veg að jörðinni. Bílastæði eru við hvert hús og sýnd á deiliskipulagsupprætti.

### 4.3 Veitur

Borað hefur verið eftir vatni á jörðinni og er vatnsból og vatnsverndarsvæði sýnt á deiliskipulagsuppdraetti.

Byggingar eru tengdar dreifikerfi rafveitu.

Núverandi rotþrær eru sýndar á uppdráttum. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### 4.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 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, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

### 5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lands 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

Umgengni skal vera til fyrirmyndar og skal landeigandi huga að landi sínu og halda því sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.