



FJARKALAND Í RANGÁRÞINGI YTRA

Greinargerð

01.11.2018



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

7756-001-SKY-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01

VERKEFNISSTJÓRI – FULLTRÚI VERKKAUPA

Ingibjörg Petra

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Ásgeir Jónsson

LYKILORÐ

...

STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu
- Drög til yfirlestrar
- Lokið

DREIFING

- Opin
- Dreifing með leyfi verkkaupa
- Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Fjarkaland í Rangárþingi ytra

VERKHEITI

Fjarkaland

VERKKAUPI

Fjarkaland

HÖFUNDUR

Guðrún Lára Sveinsdóttir, Anna Bragadóttir

ÚTDRÁTTUR

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Guðrún Lára Sveinsdóttir/Anna Bragadóttir	01.11.18	ÁJ	2.11.18		

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. sveitarfélags

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

1 INNGANGUR

Deiliskipulagið nær til lóðarinnar Norður-Nýjabæjar land 2 (landnr. 207490), sem kallast Fjarkaland, í Rangárþingi ytra. Á lóðinni er fyrirhugað að reisa íbúðarhús, þjónustuhús og allt að 6 gestahús til útleigu. Aðkoma að lóðinni er frá Þykkvabæjarvegi (nr. 25) en einnig er fyrirhuguð aðkoma af sk. Ástarbraut. Í aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016 – 2028, er hluti svæðisins skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, VP30. Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 25 manns á svæðinu.

1.1 Skipulagsgögn

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

- Greinargerð með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.500.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er 17,4 ha að stærð og er „L-laga“. Lóðamörk eru skv. staðfestum landamerkjum Fasteignaskrár. Aðkoma að lóðinni er annars vegar frá Þykkvabæjarvegi og að syðri hluta lóðar verður aðkoman af Þykkvabæjarvegi um svonefnda Ástarbraut og af henni til norðurs.

Skipulagssvæðið er flatt, að mestu óræktað en þó hefur hluti þess á einhverjum tímum verið nýtt til kartöfluræktunar. Á svæðinu er eitt, sumarhús (F23119993), skráð 19,7 m².

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

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.

2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2018 er í auglýsingarferli og er umrætt svæði á landbúnaðarlandi og verslunar- og þjónustusvæði, VP30.

Heimilt er að reisa stök mannvirki, þ.m.t. frístunda- og íbúðarhús á landbúnaðarlandi. Í aðalskipulagi er stefnt að því að styrkja byggð í sveitarfélaginu og ein leiðin til þess er að auka möguleika á fjölbreyttari landnýtingu á landbúnaðarlandi með nýjum íbúum sem ekki starfa við landbúnað.

Landbúnaðarsvæði

- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi.
- Heimilt er að byggja upp m.a. til frístundabúskapar, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.
- Við gerð deiliskipulags eða landskipti skal taka tillit til og gera grein fyrir góðu akuryrkjalandi.
- Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta.

Verslunar- og þjónustusvæði

- Við gerð deiliskipulags verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð verður áhersla á góðanfrágang lóða. Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða.

Í kafla 2.3.4 um verslun og þjónustu kemur fram í töflu:

VP30 – Fjarkaland. *Gert ráð fyrir íbúð og þjónustuhúsi og allt að 6 gestahúsum. Gisting fyrir allt að 25 manns. Stærð svæðis er um 3 ha.*

2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu eða aðliggjandi svæðum. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra 2016 – 2028, og skarast ekki við aðrar áætlanir.

2.4 Minjar

Aðalskráningu fornminja í Rangárþingi ytra er lokið en samkvæmt skráningu. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

3 UMHVERFISÁHRIF

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

EKKI er talið að framfylgd deiliskipulagsins hafi neikvæði umhverfisáhrif í för með sér. Landið sem um ræðir er raskað með skurðum. Á svæðinu er rýrt graslandi og víðir er að ná sér á strik. Líkleg jákvæð áhrif af framfylgd deiliskipulagsins er að meiri trjágróður verði á svæðinu sem hefur í för með sér meiri skjólmyndun kringum hús sem náttúrulegur gróður fjær húsum nýtur góðs af og nær sér frekar upp og bindur jarðveg og kolefni. Einnig er, með framfylgd skipulagssins, stuðlað að fjölgun atvinnutækifæra í sveitarfélaginu, bættri þjónustu við ferðamenn og styrkingu tekjustofna sveitarfélagsins. Helstu neikvæðu áhrifin eru vegna meiri umferðar á svæðinu vegna fyrirhugaðrar ferðaþjónustu en það getur haft áhrif á hljóðvist og loftgæði.

Líkt að aðrar byggingar í lágsveitum Rangárvallasýslu kunna hamfaraflóð að skapa hættu á svæðinu, land stendur lágt og Hólsá skammt austan svæðis og gamli Djúpárfarvegur nokkru norðan við skipulags-svæðis kunna að verða flóðafarvegir. En að öðru leyti er ekki náttúruvá að svæðinu.

Fyrirhugaðar byggingar munu halda í yfirbragð dreifbýlis, vera fremur lágreistar og mynda ekki götu-mynd eða þéttar hvirfingar. Útlit mun því falla ágætlega að því byggðmynstri sem fyrir er.

4 DEILISKIPULAG OG BYGGINGASKILMÁLAR

4.1 Skipulagssvæði

Skipulagssvæði er tvískipt. Norðan til verða íbúðarhús, gestahús, gróðurhús, skemma og/eða vinnustofa. Á syðra svæðinu verða gesthús og þjónustuhús þeim tengd, ætluð til útleigu.

Gert verður ráð fyrir sitt hvorri aðkomunni að svæðunum.

4.2 Lóð og byggingar

Lóðin er 17,3 ha að stærð skv. vef Fasteignaskrár.

B1 – byggingareitur fyrir allt að 150 m² íbúðarhús/bílskúr. Hús verða á einni hæð, mænishæð allt að 4m.

B2 – innan byggingarreits er um 20 m² sumarhús – heimilt verður að stækka það í allt að 60m² eða byggja nýtt hús allt að 40 m² að stærð. Einnig verður heimtílt að byggja lágreist gróðurhús allt að 25 m². Mænishæð getur verið allt að 4m.

B3 - heimilt er að byggja allt að 150 m² skemmu/vinnustofu. Mænishæð getur verið allt að 6m.

B4 - Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 6 gestahús, hvert um sig allt að 50 m² að stærð. Þá er heimilt að byggja allt að 80 m² þjónustuhús. Gestahús geta eftir atvikum verið með svefnlofti. Mænishæð bygginga allt 4,5m.

Mænishæð er miðuð við gólfkóta en hann skal að jafnaði ekki vera hærri en 1m yfir yfirborð lands. Mænistefna er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmis í mænistefnu og varðandi útlit bygginga.

4.3 Vegir og bílastæði

Á syðra svæðið verður aðkoma af svo kallaðri Ástarbraut, sem liggur frá Þykkvabæjarvegi austur að Hólsá og er nýttur sem veiðivegur og einnig sem önnur aðkoma að sumarhúsum sem þar standa.

Að nyrðra svæðinu verður vegtenging af Þykkvabæjarvegi, um 700m norðar, sem liggja mun að íbúðarhúsi og öðrum byggingum innan skipulagssvæðis.

Báðar þessar leiðir geta nýst öðrum lóðum austan Þykkvabæjarvegar.

4.4 Kvaðir

Kvöð er á Fjarkalandi að heimila aðkomu að Norður-Nýjabæ landi 1 (202218) frá Þykkvabæjarvegi um sömu gatnamót og að Fjarkalandi. Kostnaður vegna lagningar og viðhalds sameiginlegrar aðkomu skal kostuð af báðum landeigendum.

4.5 Veitur og sorp

Rarik sér svæðinu fyrir tengingu við rafmagn. Húsin munu tengjast Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ása-hrepps. Innan lóðar verður komið fyrir rotþróm og siturlögnum og er staðsetning þeirra á uppdrætti aðeins til viðmiðunar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar.

Sorp er flokkað innan sveitarfélags en sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

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 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 frjálstar 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 Frágangur lóðar

Ljúka skal lóðaframkvæmdum kring um viðkomandi byggingu innan árs frá því að húsbyggingu (lokaúttekt) er lokið. Allt rask á lóðamörkum skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en landi var hróflað.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.