



## GRÁSTEINN Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag fyrir íbúðar- og útihús

03.12.2018







## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

7809-001-GRG-001-V01

### 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

<u>NR.</u>	<u>HÖFUNDUR</u>	<u>DAGS.</u>	<u>RÝNT</u>	<u>DAGS.</u>	<u>SAMÞYKKT</u>	<u>DAGS.</u>
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	07.11.18	Ásgeir Jónsson	03.12.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	03.12.18





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. Rangárbings ytra

  

---

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

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

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	8
1.1	Almennt	8
1.2	Skipulagsgögn	8
2	FORSENDUR	9
2.1	Staðhættir	9
2.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	9
2.3	Aðalskipulag Rangárbings ytra	9
2.4	Deiliskipulag	10
2.5	Minjar	10
3	UMHVERFISÁHRIF	11
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	12
4.1	Aðkoma, vegir og bílastæði	12
4.2	Byggingar	12
4.3	Veitur og sorp	12
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	13
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 Almennt

Deiliskipulagið tekur til hluta af landi jarðarinnar Grásteins í Rangárþingi ytra (landnr. 174770). Gert er ráð fyrir byggingareitum fyrir 3 íbúðarhús, hesthús, skemmu og einnig breytingu á aðkomuvegi. Búið er að byggja íbúðarhús og hesthús á jörðinni. Grásteinn er skráð lögbýli skv. Lögbýlaskrá 2017.

Afmörkun Grásteins á uppdrætti er skv. uppdrætti Péturs H. Jónssonar og landamerkjum, skráðum í Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands 2018.

## 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.



## 2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 37 ha að stærð. Svæðið nær yfir hluta jarðarinnar sem er skv. Fasteignaskrá Þjóðsrkár Íslands (2018) skráð 98,5 ha. Að sunnan og hluta til að austanverðu liggur jörðin að Fagurhól, að vestan að Árbæjarvegi, að norðan að Austvaðsholti og að austan liggur jörðin að Ytri-Rangá.

### 2.1 Staðhættir

Grásteinn er skráð lögbýli. Á jörðinni hefur verið byggt íbúðarhús og hesthús. Landeigendur gera ráð fyrir frekari uppbyggingu og breyttri aðkomu frá Árbæjarvegi.

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

### 2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafla 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, sem er í auglýsingu, 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 dreifbýlisýfirbragð og að umgengni skuli vera til fyrirmyndar. Foðast skal óþarfa lýsingu, ljósi skal beint niður eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

## 2.4 Deiliskipulag

Unnin voru drög að deiliskipulagi, af Pétri H. Jónssyni, fyrir Grástein og Fagurhól en sú tillaga kláraðist ekki í ferli. Núverandi deiliskipulagstillaga byggir að mestu leyti á fyrri tillögu.

Sunnan Grásteins er í gildi deiliskipulag fyrir Fagurhól, landnr. 196052, samþykkt í júní 2014.

## 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<sup>3</sup> 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 og vegagerð hafa óhjákvæmileg 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 útilýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem skipulagið stuðlar að áframhaldandi búsetu. Þá er svæðið skammt frá annarri byggð á nálægum jörðum. Færsla aðkomuvegar að Grásteini fer yfir ræktað land og hefur neikvæð áhrif á ræktað land.

## 4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Aðkoma, vegir og bílastæði

Aðkoma að Grásteini er af Suðurlandsvegi skammt vestan við Hellu, um Árbæjarveg (nr. 271). Gerð verður ný aðkoma að Grásteini, um 130 m norðar en núverandi aðkoma er. Ástæða breytingar er m.a. snjósöfnun á núverandi vegi. Eldri aðkoma frá Árbæjarvegi verður aflögð. 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 eða stakstæðan.

**B2.** Innan byggingareits er heimilt að byggja tvö íbúðarhús með bílskúr, sambyggð eða sitt í hvoru lagi. Hús geta verið á einni eða tveim 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 frjálts 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, lögn liggur að mestu norðan og 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 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 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 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.

### 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 hætta af búnaði og munum innan þess.

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