



## LUNANSHOLT 1I- RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag

21.01.2019





## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

7693-001-GRG-001-V01

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/09

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Óskar Jónsson

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

### TITILL SKÝRSLU

Lunansholt 1I í Rangárþingi ytra

### VERKHEITI

Deiliskipulag

### VERKKAUPI

Óskar Jónsson

### HÖFUNDUR

Kamma Dögg Gísladóttir, Ingibjörg Sveinsdóttir

## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Kamma Dögg Gísladóttir	15.02.19	Ásgeir Jónsson	19.02.19		
	Ingibjörg Sveinsdóttir	15.02.19	Óskar Jónsson	20.02.19		



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	6
1.1	Skipulagsgögn	6
2	FORSENDUR	6
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
2.3	Fornminjar	7
3	UMHVERFISÁHRIF	7
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
4.1	Byggingar	7
4.2	Vegir og bílastæði	8
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	9

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Lunansholt 1I í Rangárþingi ytra (landnr. 227576) tekur til byggingar frístundahúss, skemmu og gestahúsa. Aðkoma að Lunansholti er af Árbæjarvegi, um Bjallaveg og um núverandi aðkomuveg.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:4.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra í mkv. 1:50.000.

## 2 FORSENDUR

Markmið með gerð deiliskipulags fyrir svæðið er að efla byggð og styrkja atvinnulíf, samhliða því að auka afþreyingu í sveitarfélaginu.

Skipulagssvæðið er spilda úr jörðinni Lunansholti (164660) í Landsveit. Lunansholt er eyðibýli en tún hafa að einhverju leyti verið nýtt undanfarin ár. Spildunni hefur verið skipt út úr jörðinni.

Lunansholt 1I (landnr. 227576) er að hluta til ræktað land, norðan heimreiðar að Lunansholti. Norðan ræktaðs lands er mólendi, víða stutt niður á hraun. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar flokkast landið sem graslendi og tún og akurlendi. Land er tiltölulega flatt og er skráð stærð 3,7 ha í Þjóðskrá Íslands (*skra.is – feb. 2019*). Engar byggingar eru á landinu.

### 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“.*

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu þar sem byggt er upp í nágrenni við núverandi aðkomuveg. Þannig nýtast núverandi vegir og veitur.

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

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, sem er í staðfestingarferli, 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 frístundahús ásamt gestahúsi, geymslu og/eða skemmu. Almennt skulu ný hús reist í nágrenni núverandi byggðar og/eða veitukerfa s.s. vega, til að nýta sem best það þjónustukerfi sem fyrir er. Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum.

Í aðalskipulaginu segir í kafla 2.1.1. að leitast skuli við að halda í dreifbýlisyfirbragð og að umgengni skuli vera til fyrirmyndar. Foðast skal óparfa lýsingu, ljósi skal beint niður eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

## **2.3 Fornminjar**

Aðalskráningu í Rangárþingi ytra er nánast lokið. Minjar eru, skv. kortlagningu Fornleifastofnunar, innan skipulagssvæðisins en utan byggingareits. Óheimilt er að hrófla við minjum nema með leyfi Minjastofnunar. 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 Lunansholts 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.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

## **4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR**

### **4.1 Byggingar**

Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 120 m<sup>2</sup> frístundahús, allt að 60 m<sup>2</sup> geymslu og tvö gestahús, hvort um sig allt að 40 m<sup>2</sup>. Hús verða á einni hæð, hámarkshæð bygginga er allt að 5 m m.v. gólfkóta. Mænisstefna er frjáls en möguleg staðsetning bygginga er sýnd á uppdrætti, til skýringar.

Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða.

## 4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af Suðurlandsvegi, um Árbæjarveg, síðar um Bjallaveg og um heimreið að Lunansholti. Bílastæði verða innan byggingareits. Kvöð er á spildunni um aðkomuveg, eins og hann er sýndur á uppdrætti. Vegur er einnig nýttur af öðrum lóðum vestan spildunnar.

## 4.3 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður tekið úr einkaveitu í landi Lunansholtsjarðar. Lagnir verða með vegum, eftir því sem við verður komið. Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eftir því sem við verður komið.

## 4.4 Sorp

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

# 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 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei 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**

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.