

UNHÓLL
ÞYKKVABÆ

Deiliskipulag frístundabyggðar F79

23.05.2024



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 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 _____

Upplýsingar

SKJALALYKILL

108719-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

ÁJ

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.2	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóð og byggingarheimildir	6
3.1.1	Frístundalóðir	6
3.2	Vegir og bílastæði	6
3.3	Veitur og sorp	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og upprættir	7
4.2	Mæliblöð	7
4.3	Regnvatn	7
4.4	Frágangur lóða og umgengni	7
4.5	Brunavarnir	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Auglýsing tillögu	8
6.2	Skipulagsferlið	8

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Unhól (Unhóll 1A lóð E, landnr. 223699 og Unhóll 1A lóð D, landnr. 223698) tekur til skipulagningu frístundabyggðar. Gert er ráð fyrir allt að 30 frístundalóðum.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 en þar er svæðið skilgreint sem frístundabyggð. Skipulagssvæðið er um 30 ha.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Skipuleggja frístundabyggð í samræmi við aðalskipulag.

1.2 Skipulagsgögn

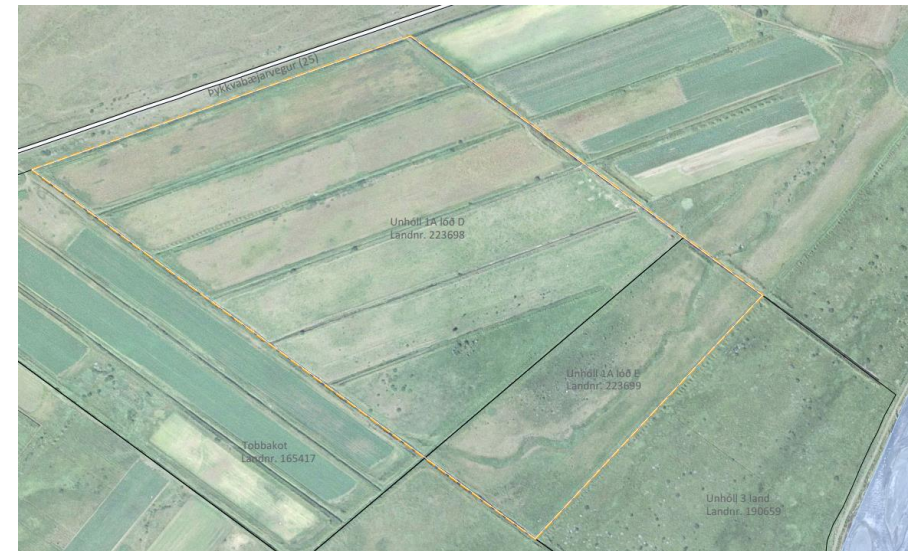
Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:4.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Gert er ráð fyrir uppbyggingu frístundabyggðar, allt að 30 lóðum í samræmi við gildandi aðalskipulag. Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Þykkvabæjarvegi nr. 25 og um nýjan aðkomuveg.

Skipulagssvæðið eru gamlir kartöflugarðar, þó nokkrir skurðir eru innan svæðisins. Gert er ráð fyrir að fylla megi í skurði innan miðju svæðis og/eða setja ræsi til að bæta nýtingu þess.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan brotalínunnar.

Innan skipulagssvæðis er heimilt er að vera með gistingu í I og II flokki og að starfsemin hafi tilskilin leyfi í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum.

2.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð F79 í aðalskipulagi.

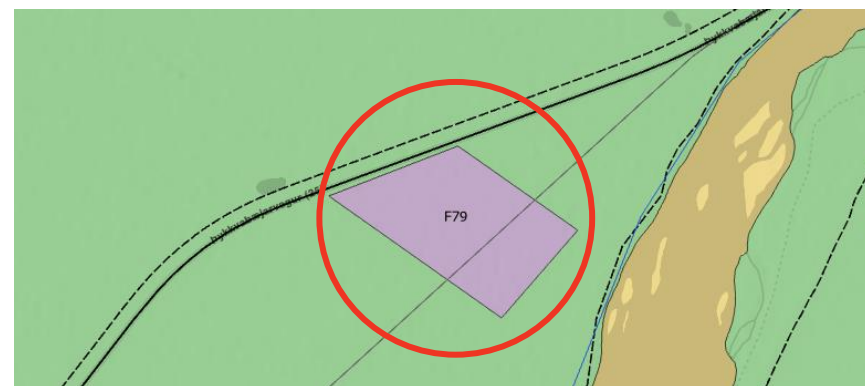
Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi stefnur fyrir frístundabyggð:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufræðilegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufræðis, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hveirrar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016, (sbr. h – lið 4. Gr.) og að starfsemin hafi tilskilin leyfi.

TAFLA 1. Texti í gildandi aðalskipulagi.

FRÍSTUNDABYGGÐ				
NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F79	Unhóll	Gert er ráð fyrir allt að 30 lóðum. Ekkert deiliskipulag í gildi og er svæðið óbyggt. Stærð svæðis er um 30 ha.	30	0

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.



MYND 2. Hluti af gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

2.2 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Afmarkaðar eru 30 frístundalóðir frá 0,7 ha að stærð upp í 1 ha. Aðkoma er sýnd til skýringar. Nýtingarhlutfall lóða er 0,05. Byggingarreitur skal ekki vera nær lóðarmörkum en 10m.

Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt frístundahús með sambyggðum bílskúr eða sér, gestahús/aukahús og geymslu. Hús skulu vera á einni hæð og getur mænishæð frístundahúss verið allt að 5 m. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga. Taka skal mið af ákvæði byggingarreglugerðar, gr. 9.7.5. byggingarheimildir, mænishæð og nýtingarhlutfall er tilgreint í töflu í kafla 3.1.1 hér að neðan.

3.1.1 Frístundalóðir

LÓÐ	LÓÐASTÆRÐ M ²	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²	HÁMARKS MÆNISHÆÐ M	HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL
1	8696	435	5	0,05
2	8561	428	5	0,05
3	9815	490	5	0,05
4	8260	413	5	0,05
5	9617	480	5	0,05
6	8730	436	5	0,05
7	9448	472	5	0,05
8	8519	426	5	0,05
9	9333	467	5	0,05
11	9724	486	5	0,05
13	9931	496	5	0,05

LÓÐ	LÓÐASTÆRÐ M ²	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²	HÁMARKS MÆNISHÆÐ M	HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL
15	9613	480	5	0,05
16	9202	460	5	0,05
17	7337	367	5	0,05
18	7558	378	5	0,05
19	7636	382	5	0,05
20	8473	424	5	0,05
21	7823	391	5	0,05
22	9275	464	5	0,05
23	7957	398	5	0,05
25	8065	403	5	0,05
26	9817	491	5	0,05
27	9187	459	5	0,05
28	9509	475	5	0,05
29	9900	495	5	0,05
30	9212	460	5	0,05
31	9124	456	5	0,05
32	9453	473	5	0,05
34	9479	474	5	0,05
36	9347	467	5	0,05

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Þykkvabæjarvegi nr. 25 og um nýjan aðkomuveg, sem er sýndur til viðmiðunar á uppdrætti og getur tekið breytingum við endanlega útfærslu. Bílastæði eru innan lóða. Kvöð er á Tobbakoti (landnr. 165417) um 10 metra afnot fyrir mögulega flóttaleið eins og hún er sýnd á uppdrætti, eða aðra sambærilega. Einnig er kvöð á lóð 31 um afnot af litlum hluta lóðar fyrir flóttaleið.

3.3 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, hitaveitu frá Veitum, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps sem og ljósleiðarakerfi.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. 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.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 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.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir

við að beina vatninu að malarpúðanum. Ekki er heimilt að veita ofanvatni í rotþró / hreinsivirki.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Frágangur lóða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðauppdrætti.

Samráð skal vera á milli lóðarhafa um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu.

Lýsing skal vera lágstemmd til að draga úr ljósmengun og ljósi beint niður.

4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi. Frístundabyggðin er í nálægð við aðrar frístundabyggðir og má því segja að hún sé á samfelldu svæði. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

6.2 Skipulagsferlið

Deiliskipulags-tillaga auglýst
sumar 2024.



Deiliskipulag staðfest í
haust 2024.