

ODDSPARTUR LOKI

Deiliskipulag verslunar- og þjónustusvæðis

26.09.2024



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

109332-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	4
2.2	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	Lóð og byggingarheimildir	5
3.1.1	Byggingarreitur B1	5
3.1.2	Byggingarreitur B2	6
3.1.3	Byggingarreitur B3	6
3.1.4	Byggingarreitur B4	6
3.1.5	Byggingarreitur B5	6
3.1.6	Byggingarreitur B6	6
3.2	Vegir og bílastæði	6
3.3	Veitur og sorp	6
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og uppdrættir	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	Skipulagslýsing	8
6.2	Auglýsing tillögu	8
6.3	Skipulagsferlið	8

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Oddspartur Loki (landnr. 204612) tekur til skipulagningu hluta landareignar sem verslunar- og þjónustusvæðis. Fyrir er veitingastaður og tvennar gistihvelfingar (kúluhús) til útleigu innan skikans. Áform eru um áframhaldandi uppbyggingu innan svæðis, þá allt að 15 gistihvelfingar (kúluhús) og tvenn þjónustuhús ásamt stækkun núverandi húsnaðis veitingastaðs og íbúðarhúss. Einnig er gert ráð fyrir 5 stærri húsum til útleigu fyrir gesti. Gert er ráð fyrir gistiþlássi fyrir allt að 70 gestum.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 en þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Skipulagssvæðið er um 6,7 ha.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka byggingarreiti fyrir ný mannvirki og skilgreina byggingarskilmála.

Auka þjónustu við ferðamenn, fjölga gistirýmum og styrkja atvinnulíf sveitarfélagsins.

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. 1:1500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Oddspartur er staðsett í Þykkvabæ í Rangárbingi ytra og er að hluta til innan þéttbýlismarka Þykkvabæjar, en restin af landareigninni er landbúnaðarsvæði. Innan svæðis er fyrir veitingastaður, Hlöðueldhúsið í Þykkvabæ að nafni, en einnig eru tvennar gistihvelfingar (kúluhús) til útleigu innan skikans.

Aðkoma að svæðinu er af Þykkvabæjarvegi (25) um heimreið Oddsparts Loka.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem þéttbýli og annað manngert land og tún og akurlendi. Einnig er svæðið undir VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

2.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði og að hluta verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi.

Í kafla 2.3.4 er eftirfarandi stefna er fyrir verslunar- og þjónustusvæði:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðalagið. Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustuvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

TAFLA 1. Texti í breyttri greinargerð gildandi aðalskipulags.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
Vp41	Oddspartur Loki	Á staðnum er rekin ferðaþjónusta, m.a. með gistingu og veitingum. Heimilt er að efla starfsemina, s.s. vera með gistingu fyrir allt að 70 gesti og veitingasölu. Heimilt er að byggja við núverandi húsnæði fyrir veitingasölu eða byggja nýtt. Heimilt er að vera með gistingu í allt að 15 gestahúsum. Heildar byggingarmagn er allt að 1000 m ² . Gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra mannvirkja og ganga vel frá landi að framkvæmdum loknum. Stærð skipulagssvæðis er 5,5 ha.	4	70

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

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

Það svæði sem deiliskipulagið nær til er 5,5 ha að stærð. Skilgreindir eru 5 byggingarreitur undir mannvirki innan verslunar- og þjónustuvæðis fyrir ferðaþjónustu og 1 byggingarreitur utan um núverandi íbúðarhús.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð og við núverandi byggingar á bæjartorfunni.

3.1.1 Byggingarreitur B1

Fyrir er 100,2 m² tveggja hæða einbýlishús innan byggingarreits. Áfram er gert ráð fyrir húsi á tveimur hæðum með mænishæð allt að 7 metra miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heimilt er viðhalda/rífa og eða endurbyggja núverandi hús en einnig að stækka við núverandi byggingu um allt að 200 m², heildarbyggingarmagn allt að 300 m² innan reits.

3.1.2 Byggingarreitur B2

Fyrir er 204,5m² hlöðueldhús á tveimur hæðum. Heimilt er að stækka við núverandi byggingu aukalega um 250 m² þá annað hvort með viðbyggingu eða með stakstæðri byggingu. Mænishæð er allt að 7 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar og gert er ráð fyrir allt að tveggja hæða byggingu. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 455 m².

3.1.3 Byggingarreitur B3

Fyrir er þrískipt skemma, 272 m² að stærð. Heimilt er að byggja við núverandi mannvirki, rífa þau niður og/eða endurbyggja.

Mænishæð er allt að 8 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 400 m².

3.1.4 Byggingarreitur B4

Heimilt er að byggja 5 hvelfingar (kúluhús) og þjónustuhús 20 m² að stærð innan reits. Mænishæð er allt að 3,5 metrar miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 80 m².

3.1.5 Byggingarreitur B5

Heimilt er að byggja 5 gestahús, 15 m² að stærð hvert. Hús skulu vera á einni hæð með mænishæð allt að 4 metra miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 75 m².

3.1.6 Byggingarreitur B6

Heimilt er að byggja 5 stærri gestahús, hvert 80 m² að stærð. Hús skulu vera á einni hæð með mænishæð allt að 4 metra miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingarmagn reits er allt að 400 m².

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Þykkvabæjarvegi nr. 25 og um heimreið Oddsparts Loka. Bílastæði verða innan byggingareita. Aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin og tryggja skal nægilegan fjölda bílastæða til að anna starfseminni. Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera 30 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu.

Lega vega, göngustíga og bílastæða getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi.

Með breytingunni ná byggingarreitir inn á veghelgunarsvæði stofnvegs. Bent er á að byggingar, leiðslur, auglýsingaspjöld, skurðir eða önnur mannvirki, hvorki föst né laus, má ekki staðsetja nær vegi en 30 m frá miðlínu stofnvega nema fengið sé leyfi veghaldara.

3.3 Veitur og sorp

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

Þar sem að persónueiningafjöldi svæðisins er yfir 50 verður kröfum um hreinsun skólps ekki mætt með hefðbundinni rotþró og siturbeði. Gert er ráð fyrir að þyrpingar bygginga samnýti hreinsivirkin á svæðinu. Gerð og

staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar.

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

Veita skal vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma skal 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

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti.

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 vel að skilmálum í aðalskipulagi. Byggð verður upp þjónusta við ferðamenn og staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Uppbygging mun koma til með að hafa áhrif á ásýnd svæðis en vanda skal til hönnunar og frágangs skipulagssvæðis. Gert er ráð fyrir að umfang meirihluta mannvirkja, þá sérstaklega kúluhúsanna verði lítið og því hægt að fjarlægja þau með tiltölulega litlu raski ef þess þarf.

Ákvæði eru sett í deiliskipulagi til að tryggja að uppbygging falli vel að landslagi og umhverfi svæðisins. 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 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var kynnt í júlí 2024.

Umsagnir bárust frá Landsneti, Mílu, Veitum, Brunavörnum Rangárvallasýslu, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og Vegagerðinni.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

6.3 Skipulagsferlið

