

HALLSTÚN

Deiliskipulag

06.11.2024



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

109634-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 Hallstún (landnr. 165088), Hallstún land (L203602) og Hallstún land (L203908) tekur til byggingar íbúðarhúss og skemmu. Landeigandi hyggst byggja jörðina frekar upp.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 en þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Skipulagssvæðið er um 35 ha samanlagt.

Fyrirhugað er að sameina jarðirnar og byggja þar upp til fastrar búsetu þar sem stundaður verður landbúnaður og atvinna tengd hestamennsku.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka byggingarreiti fyrir ný og núverandi mannvirki og skilgreina byggingarskilmála.

Efla landbúnaðarstarfsemi á jörðinni.

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. 1:3.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Fyrirhugað er að sameina jarðirnar Hallstún land (L203602) og Hallstún land (L203908) og byggja þar upp til fastrar búsetu þar sem stundaður verður landbúnaður og atvinna tengd hestamennsku. Með sameiningunni mun jörðin fá nafnið Hallstún 2. Einnig mun Hallstún (L165088) fá nafnið Hallstún 1.

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Landvegi (26) um heimreið Hallstúns.

Skipulagssvæðið er grasi gróið. Nokkrar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðis og gert er ráð fyrir 15m friðhelgi umhverfis þær. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G. Svæðið nýtir ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ.

2.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði og áður að hluta frístundabyggð F72 í aðalskipulagi.

Eftirfarandi stefna gildir um notkun landbúnaðarlands:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.

- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verður stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarra byggðar.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Heimiluð er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt.

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi um byggingarheimildir jarða á landbúnaðarlandi sbr. kafla 2.3.1 og 2.3.8 um stakar framkvæmdir.

2.2 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Innan skipulagssvæðis eru níu þekktar minjar.

Eftirfarandi minjar eru: RA-401:016 garðlag, RA-403:001 bæjarhóll, RA-403:002 útihús, RA-403:003 fjárhús, RA-403:007 garðlag, RA-403:009 vatnsból, RA-403:010 mógrafir, RA-403:011A gerði og RA-403:011B gerði.

RA-403:001 bæjarhóll - núverandi íbúðarhús (B1) er á gamla bæjarhólum, sem er um 35x30m að stærð¹. Samráð skal vera haft við Minjastofnun Suðurlands um allar breytingar og framkvæmdir í kringum minjarnar.

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

Gert er ráð fyrir sameiningu Hallstún land (L203602), 2 ha að stærð og Hallstún land (L203908), 14,9 ha að stærð. Með sameiningunni verður jörðin 16,9 ha og mun fá nafnið Hallstún 2.

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

3.1.1 Byggingarreitur B1

Innan Hallstúns 1 (L165088) er fyrir íbúðarhús, 139,9 m² að stærð.

Heimilt er viðhalda/rífa og eða endurbyggja núverandi íbúðarhús í samráði við Minjastofnun Suðurlands.

Mænishæð íbúðarhúss getur verið allt að 6 m.

¹ https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_2843.pdf

3.1.2 Byggingarreitur B2

Innan Hallstúns 1 er fyrir sumarbústaður, 20,9 m² að stærð. Heimilt er að stækka við sumarbústaðinn um allt að 15 m². Heildarbyggingarmagn byggingarreits er 36 m².

Mænishæð sumarbústaðar getur verið allt að 4,5 m.

3.1.3 Byggingarreitur B3

Innan Hallstún 2 eru fyrir sumarbústaður, 41,8 m² að stærð.

Heimilt er að stækka núverandi sumarbústað allt að 20 m². Heildarbyggingarmagn byggingarreits er 61,8 m². Mænishæð íbúðarhúss getur verið allt að 6 m.

3.1.4 Byggingarreitur B4

Innan Hallstúns 2 eru fyrir sumarbústaður, 73 m² að stærð. Heimilt er að stækka við núverandi bústað allt að 45 m² og breyta í íbúðarhús. Heildarbyggingarmagn er 118 m².

Mænishæð sumarbústaða getur verið allt að 6 m.

3.1.5 Byggingarreitur B5

Innan Hallstúns 2 er skemma 96 m² að stærð. Heimilt er að stækka við skemmuna allt að 50 m². Heildar byggingarmagn er 146 m². Mænishæð skemmu getur verið allt að 8 m.

3.1.6 Byggingarreitur B6

Fyrirhugað er að byggja upp 1500 m² skemmu og reiðhöll innan jarðarinnar. Mænishæð reiðhollar getur verið allt að 9 m.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Landvegi (26) um heimreið Hallstúns. Kvöð er um aðkomu um heimreið að Hallstúni 2.

Bílastæði skulu verða innan byggingarreita. Aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin. Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera 34 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu.

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

3.3 Veitur og sorp

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

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. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. 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 upprættir

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 jarðvegin. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Frágangur lóða og umgengi

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 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 landbúnaðarstarfsemi. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Uppbygging tekur mið af dreifbýlisyfirbragði í sveitarfélaginu. Umfang fyrirhugaða framkvæmda er ekki talin þess eðlis að hætta sé á neikvæðum áhrif á vatnshlot. 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 frá miðjum september til enda október 2024. Umsagnir bárust frá Veitum, Skipulagsstofnun, Landsnets, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

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

