



MINNI-VELLIR Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag

04.11.2024



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

110592-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

Margrét Róbertsdóttir/ Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir og afmörkun	4
2.2	Umhverfi	5
2.3	Fornminjar	6
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	7
3.1	Landsskipulagsstefna 2024 - 2038	7
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra	7
3.3	Vatnaáætlun Íslands 2022-2027	8
4	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	8
4.1	Lóðir og byggingarheimildir	8
4.2	Vegir	9
4.3	Veitur	9
4.4	Sorp	9
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
5.1	Hönnun og uppdrættir	9
5.2	Mæliblöð	9
5.3	Regnvatn	9
5.4	Frágangur lóða og umgengni	9
5.5	Brunavarnir	10
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
7.1	Auglýsing tillögu	10
7.2	Skipulagsferlið	10

1 INNGANGUR

Hér er sett fram nýtt deiliskipulag fyrir svæði úr landi Minni-Valla í Rangárþingi ytra. Fyrirhugað er að reisa frístundahús á lóðum Óskasteins og Ásavalla. Lóðir Lækjarvalla og Minni-Valla 5, 6 og 7 verða óbyggðar en lóðamörkum þeirra breytt og tryggð aðkoma að þeim.

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Líkleg áhrif af stefnu deiliskipulagsins á umhverfið eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka lóðir, aðkomur og byggingarreiti fyrir ný mannvirki.

Skilgreina byggingarskilmála.

Afmarka ný lóðarmörk fyrir núverandi lóðir.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á kortagrunnum frá IS50v frá LMÍ og landeignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

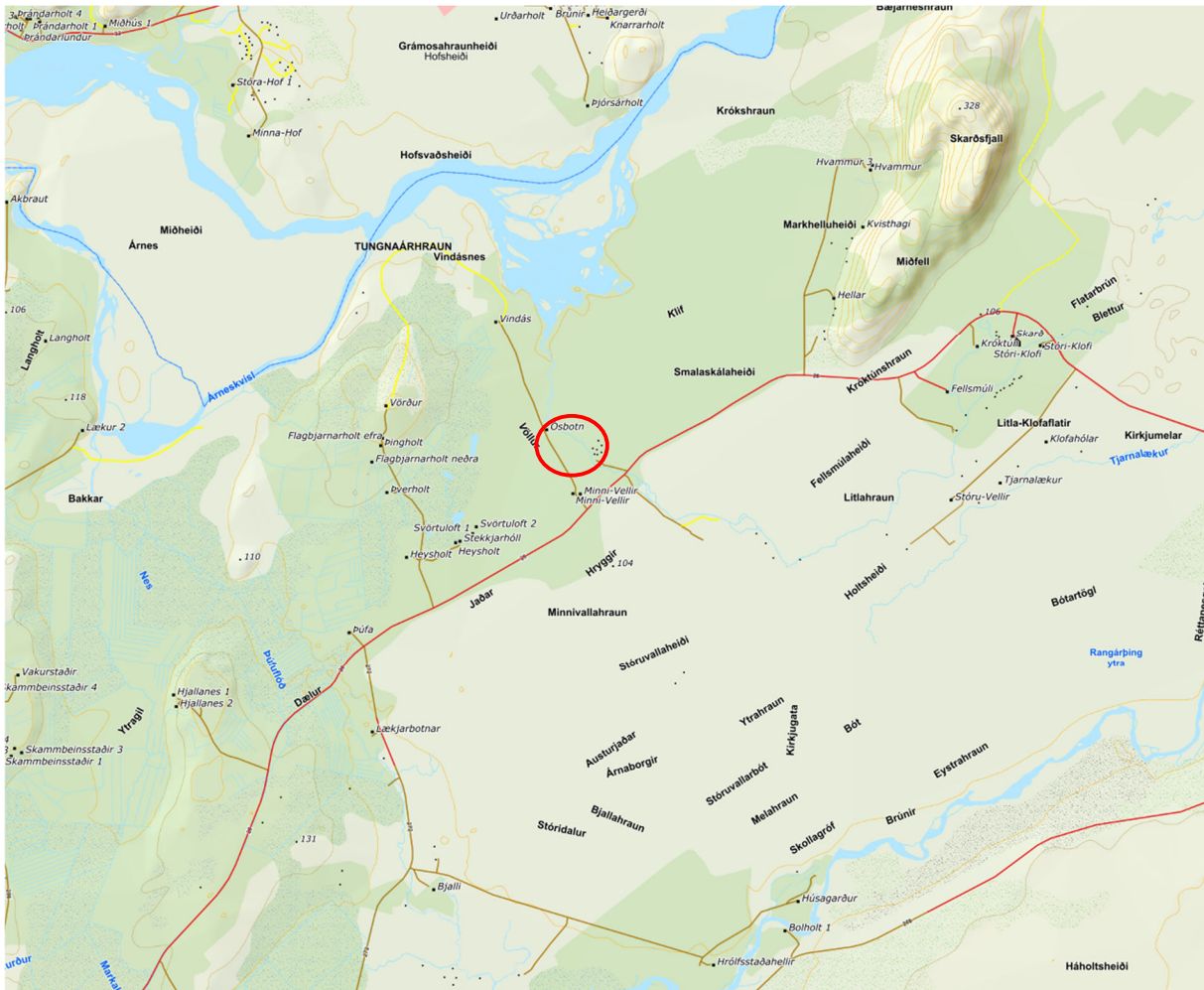
Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Staðhættir og afmörkun

Skipulagssvæðið er í Landsveit og samanstendur af 6 lóðum. Lóðirnar eru nú þegar stofnaðar og koma upprunalega úr landi Minni-Valla L164995. Aðkoma er frá Landvegi (nr. 26) um Laugaveg (nr. 2880). Lóðirnar eru: Minni-Vellir lóð 5 L194212, Minni-Vellir lóð 6 L197838, Minni-Vellir lóð 7 L197839, Lækjarvellir L230921, Ásavellir L235326 og Óskasteinn L230923. Aðliggjandi lóðir eru lðavellir, Minni-Vellir lóð 9 og Minni-Vellir lóð 1.



MYND 1 Skipulagssvæðið er innan rauða hringisins. Mynd LMÍ

2.2 Umhverfi

Skipulagssvæðið er á hallalitlu, forsögulegu hrauni (Þjórsáhrauni) sem einkennir svæðið í kring. Hraunið er algróið. Jarðminjar njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd þar sem segir: „eldvörp, eldhraun, gervigigar og hraunhellar sem myndast hafa eftir að jökull hvarf af landinu á síðjökultíma“.

Að svæðinu liggja sumarbústaðalóðir og aðrar óbyggðar lóðir. Á svæðinu liggja vegslóðar um og á milli lóðanna og því ekki verið að raska samfelldu óröskuðu hrauni.

Unnið er að flokkun landbúnaðarlands í Rangárþingi ytra og samkvæmt þeim niðurstöðum lendir svæðið í flokki II sem telst gott ræktunarland en víða er grunnt niður á hraun og hentar landið misvel til akuryrkju.

Samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands eru helstu vistgerðir á svæðinu língresis- og vingulsvist, víðikjarrvist og blómgresisvist. Língresis- og vingulsvist hefur hátt verndargildi, víðikjarrvist mjög hátt og blómgresisvist miðlungs verndargildi. Hafa skal í huga nákvæmni vistgerðakorta, sem miðast við kvarða í 1:25.000 eða minni.

2.3 Fornminjar

Minjar hafa verið skráðar í sveitarfélagaginu og er að finna innan lóða Óskasteins og Ásavalla fornminjar sem taka þarf tillit til. Á uppdrætti má sjá legu fornminjanna auk 15m helgunarsvæðis um þær og ættu minjar á svæðinu því ekki að vera í hættu vegna byggingaráforma.

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.

Lækjarkofi RA-443:042

Einföld tóft og er torf- og grjóthlaðin. Dyraop er á norðvesturhlið. Mesta hleðsluhæð er um 0,4 m en víðast eru veggir 0,2-0,3 m á hæð. Ekki talinn í hættu.

Nátthagi RA-443:010

Nátthagi er tóft og garðlag og afmarkast af hlöðnum vallargarði og sambyggðri tóft. Garðurinn er 0,2-0,5 m á hæð og 0,5-1 m á breidd. Talinn í hættu vegna ábúðar.

Vatnsgötur RA-443:018

Gatan er lítið annað en kindastígur sem liggur eftir gróinni lág. Lágin er 0,3 m djúp og 0,5-1 m á breidd en ekki eru greinilegar götur þar fyrir utan kindastíginn. Ekki talin í hættu.

Lækjarkofi RA-443:019A

Tóftir lítils fjárhúsakofa. Veggirnir eru 0,3-0,4 m á hæð og algrónir. Einungis glittir í tvo steina að innan til vesturs. Timbur og annað rusl hefur verið sett inn í tóftina og fyllir hana að hluta. Talinn í hættu vegna ábúðar.

Garðlag RA-443:019B

Tóftir lítils fjárhúsakofa. Hún er grafin ofan í hól til vesturs og norðurs og er í laut ofan á honum. Veggirnir eru 0,2-0,5 m á hæð og líklega torfhlaðnir. Op er í norðausturhorni. Tóftin er sigin og illa varðveitt. Talinn í hættu vegna ábúðar.

Garðlag RA-443:029

Tvö garðlög liggja til suðurs frá nátthaga og er tilgangur þeirra er ójós en líklega er þetta hluti af túngarði eða vörslugarði utan um heimatúnið. Talið í hættu vegna ábúðar.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024 - 2038

Um skipulag í dreifbýli segir:

Land er takmörkuð auðlind og landbúnaðarland sem hentar vel til ræktunar matvæla og fóðurs er verðmætt. Samkeppni ríkir um land í dreifbýli vegna aukinnar eftirspurnar eftir landi til skógræktar, undir frístundabyggð, fyrir ferðabjónustu, íbúðaruppbyggingu í dreifbýli og nýtingu vindorku. Mikilvægt er að landnotkun í dreifbýli feli í sér vernd góðs ræktarlands sem þarf að geta staðið undir aukinni matvælaframleiðslu til framtíðar á sama tíma og sveitir landsins þurfa að geta vaxið og dafnað.

Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Í aðalskipulagi byggjast skipulagsákvæðanir, um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar, á flokkun landbúnaðarlands. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar.

Skipulag í dreifbýli stuðli að því að draga úr hnignun vistkerfa og endurheimta vistkerfi sem hafa raskast, m.a. með stefnu um verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs.

Við skipulag í dreifbýli verði stuðlað að gæðum hins byggða umhverfis og vandað til staðarvals, yfirbragðs og hönnunar mannvirkja. Tekið verði mið af staðareinkennum og staðbundnum gæðum sem felast í menningararfi, náttúru og landslagi.

Skipulag í dreifbýli sé í samræmi við gildandi vatnaáætlun og þekkingu á stöðu vatnshlota.

Skipulagið samræmist Landsskipulagsstefnu þar sem leitast verður við að varðveita náttúru og liggur svæðið vel við samgöngum og veitum.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Í kafla 2.3.8 *Stakar framkvæmdir* kemur fram að heimilt sé, að undangengnu deiliskipulagi eða grenndarkynningu, að veita leyfi fyrir byggingu stakra mannvirkja án þess að skilgreina sérstaklega breytta landnotkun í aðalskipulagi. Jafnframt segir að heimilt sé að reisa stök frístundahús, íbúðarhús ásamt gestahúsi, geymslu og/eða skemmu. Almennt skuli ný hús reist í nágrenni við núverandi byggð og veitukerfi og ekki vera lengra frá stofn-, tengi- eða héraðsvegum en 2000 m. Forðast skal að byggja á landi sem líklegt er að sé gott til akuryrkju. Frístundahús skulu að jafnaði vera á 0,5-1 ha lóðum.

3.3 Vatnaáætlun Íslands 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grundvelli laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn (yfirborðsvatn og grunnvatn) og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Lögunum er ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Skulu opinberar áætlanir stjórnvalda, s.s. vegna skipulagsmála, vera í samræmi við stefnumörkun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaáætlun.

Svæðið tilheyrir vatnshlotinu Tungnaárhraun (103-308-G) sem er grunnvatnshlot. Magnstaða og efnafræðilegt ástand þess er óþekkt en mikilvægt er að ná umhverfismarkmiðum þess um góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

4 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Nýtt deiliskipulag tekur yfir tæplega 7 ha svæði sem samanstendur af lóðum Minni-Valla lóðar 5, Minni-Valla lóðar 6, Minni-Valla lóðar 7, Lækjarvalla, Ásavalla og Óskasteins. Á uppdrætti eru lóðir og byggingarreitir afmarkaðir og aðkoma að lóðum sýnd. Gert er ráð fyrir byggingu á tveimur lóðum en ekki liggja fyrir áform um nýtingu annarra lóða á þessu stigi en tryggð er aðkoma að lóðum og eftir atvikum settar kvaðir. Möguleg staðsetning bygginga og aðkomuvega er sýnd á uppdrætti en ekki er um endanlega staðsetningu þeirra að ræða. Endanleg staðsetning bygginga og aðkomuvega verður sett fram á aðaluppdráttum. Leitast skal við að fella byggingar sem best að landi og takmarka allt jarðrask.

4.1 Lóðir og byggingarheimildir

Ásavellir og Óskasteinn

- Á hvorri lóð er heimilt að byggja frístundahús með svefnlofti ásamt geymslu. Heildarbyggingarmagn innan lóðar er allt að 140 m². Hámarksvegghæð er 5 m og mænishæð allt að 6 m. Mænisstefna á skipulagssvæðinu er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga á svæðinu.

Minni-Vellir lóð 5, Minni-Vellir lóð 6, Minni-Vellir lóð 7 og Lækjarvellir

- Ekki er fyrirhugað að byggja lóðirnar en lóðamörkum þeirra er breytt og aðkoma að þeim skilgreind.

Kvöð er á lóðum Minni-Valla 7 og Lækjarvalla um aðkomuveg eins og sýnt er á uppdrætti, eða annan sambærilegan.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóða. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á lóðarblaði/merkjalýsingu. Ef misræmi er gildir lóðarblað/merkjalýsing.

4.2 Vegir

Aðkoma að svæðinu er af Laugavegi. Á uppdrætti er sýnd aðkoma að skipulagsvæðinu og að lóðum innan svæðisins.

4.3 Veitur

Byggingar verða tengdar almennu dreifikerfi rafveitu og vatnsveitu Rangárbings ytra sem og ljósleiðarakerfi.

Staðsetning hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar en endanleg staðsetning verður ákvörðuð á hönnunarstigi. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

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

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús skal beint niður í jarðveginn en ekki í fráveitukerfi. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. 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 sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

5.5 Brunavarnir

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

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

Deiliskipulagið er talið falla að stefnu og skilmálum aðalskipulags Rangárbings ytra og landsskipulagsstefnu er varðar skipulag í dreifbýli. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa óveruleg/jákvæð áhrif á samfélagið.

Byggð verða ný frístundahús á landbúnaðarsvæði. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Öll byggð hefur áhrif á ásýnd ásamt því að raska landi og þ.m.t. vistkerfum auk þess sem vistgerðir breytast með nýrri byggð. Ákvæði eru sett í deiliskipulagi til að leggja áherslu á að raska landi sem minnst og að byggingar falli vel að landi.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga.

7.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Vegagerðinni

7.2 Skipulagsferlið

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst í des 2024 og taki gildi feb/mars 2025.