

Rjómabúið, Bollakoti

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTÚR 1:2000

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Rjómabúið í Rangárþingi eystra (landnr. 233499) tekur til afmörkunar lóðar auk byggingarreits á þeim fyrir gestahús ásamt þjónustuhúsi að stærð 1.7 ha, sem skipt er úr landi Bollakots (L226440).

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032, þar sem svæðið er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland. Skv. aðalskipulagi er heimilt að byggja íbúðar- og gestahús eða geymslu á lóðinni þótt þær tengist ekki búrekstri.

Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreit og aðkomu að svæði. Innan svæðisins er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt gestahúsum eða útihúsum s.s skemmu, gróðurhús og/eða gripahús. Gert er ráð fyrir að samnýta núverandi aðkomuveg (Bollakotsveg nr 2494) og bæta við nýjum aðkomuveg að lóðinni.

2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið sem skipulagið nær til er sunnan Fjótshlíðarvegur, skammt vestan við Markarfjót. Svæðið er flatlent, norðan til, og grasgefið. Sunnan til hallar landið niður gamla árbakka að nafni Grjótá sem þar rennur fyrir neðan. Landið flokkast sem gott landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðina tún og akrar, landbúnaðarland þar sem ræktaðar eru fjölærar (túngrös) og einærar (korn, kartöflur, grænmeti) nytjaplöntur. Svæðið nýtur ekki séstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Finnist áður ókunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlunir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“.

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu. Landið er óbyggt. Uppbygging á íbúðar- og gestahúsum er á afmörkuðu svæði og mannvirki nýta sömu aðkomu svo vegir og veitur nýtist sem best.

Í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 er svæðið skilgreint sem úrvals landbúnaðarland, L1. Í aðalskipulagi er gerð grein fyrir uppbyggingarheimildum að skikum að stærð: 1-3 ha í kafla 2.2.1. Þar segir „Skikar“ eru minni en 3 ha. Að fengnu samþykki sveitarstjórnar á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðar- eða frístundahús/gestahús, skemmu, gróðurhús eða gripahús. Heimilt er að nýta byggingar sem fyrir eru á jörðinni og reisa nýbyggingar fyrir atvinnustarfsemi, sem fellur vel að búrekstri og nýtingu viðkomandi jarðar og hefur ekki neikvæð áhrif á umhverfið.

Hámarksfjöldi húsa er 5 hús. Samkvæmt fyrrgreindu er heimilt að byggja allt að 200 m²/ innan byggingarreits á hvorri lóð. Heimilt er að vera með 3 samliggjandi íbúðarlóðir.



SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR 1:7000

4. DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Skilgreindur er einn byggingarreitur á deiliskipulagsuppdraði. Byggingar standa innan hans og nýtingarhlutfall lóðar er að hámarki 0,1. Heildarbyggingamagn lóðar getur verið allt að 1000 m². Mænishæð húsa allt að 6 m miðað við gólfhæð. Mænisstefna er frjálst en gæta skal samræmis milli bygginga. Húsagerðir eru frjálst að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.

Á aðaluppdraðttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli byggingar. Efnisval bygginga er frjálst en valda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsing, m.a. að beina lýsingu niður.

Leita skal umhverfisvænna lausna í byggingum m.a. má veita ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma og bílastæði

Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdraði og getur hnikast til við endanlega útfærslu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að samnýta aðkomu frá Bollakotsvegi. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

Veitur og sorp

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, vatnsveitu

Kirkjulækjarveitu og ljósleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins. Lagnir verða lagðar með vegum.

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.

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

6. UMHVÆRISÁHRIF

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

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Þrátt fyrir að land sé skilgreint sem úrvals landbúnaðarland, er staðsetning í jaðri þess, í góðum tengslum við núverandi byggingar og veituleiðir og rýfur ekki samfellu landbúnaðarlands. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

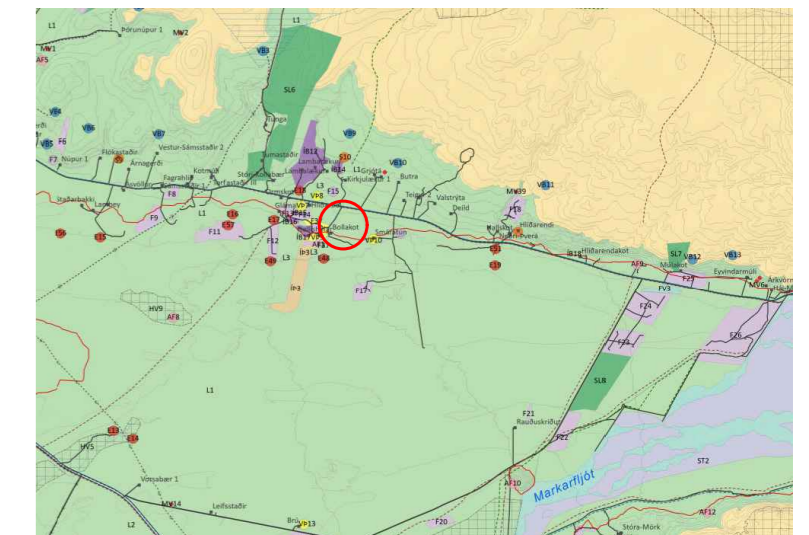
SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppdraðttur 1:2000
- Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032 í ferli
- Skýringaruppdraðttur 1:7000
- Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdraðttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞING EYSTRA 2020-2032

SKÝRINGAR

- - - Mörk deiliskipulagsreits
- - - Lóðarmörk skv. Landeignaskrá (okt 2022)
- - - Núverandi byggingar
- - - Lóð
- - - Hreinsivirki - leiðb.staðs.
- - - Aðkoma að lóð
- - - Grjótá
- - - Byggingareitir húsa
- - - Byggingar til skýringar
- - - Vegir

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann _____
og í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings eystra _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Rjómabúið, Bollakoti

Rangárþing eystra

Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
101829	A2	MS	SOS/AJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:2000/1:7000	25.10.2022	---	

SAMÞYKKT: **TILLAGA**