



LINDARBÆR 2

Deiliskipulag fyrir íbúðar- og útihús

23.01.2025



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af hreppsnefnd Ásahrepps þann _____

f.h. Ásahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

111663-DSK-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

SOS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	4
3.1	Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032	4
3.2	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	5
3.4	Fornminjar	5
4	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
4.1	Byggingareitir	6
4.2	Samgöngur	6
4.3	Veitur	6
4.4	Sorp	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
5.1	Mæliblöð	7
5.2	Frágangur svæðis og umgengni	7
5.3	Brunavarnir	7
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6.1	Matsspurningar og viðmið	8
6.2	Valkostir og umhverfisáhrif	8
6.2.1	Niðurstaða	9
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9

1 INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir hluta jarðarinnar Lindarbæjar 2 (L176386) í Ásahreppi. Jörðin hefur verið í eyði um árabil og engar byggingar eru á henni. Stærð jarðar skv. HMS er 231 ha. Aðkoma er af Bugavegi og um núverandi veg af honum.

Markmið eigenda jarðarinnar er að byggja íbúðarhús, útihús og gestahús, vera með fasta búsetu og nýta jörðina. Deiliskipulagið nær yfir 1 ha af jörðinni.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru:

- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfismatskýrslu.
- Deiliskipulagsuppráttur.

2 FORSENDUR

Byggingar verða á norðausturhluta jarðarinnar, í lítilli brekku sem snýr móti suðri. Skammt frá eru íbúðar- og útihús á nágrannajörðum. Jörðin er vel gróin en hefur ekki verið ræktuð. Í vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar er svæðið sem skipulagið nær yfir skráð sem tún og akurlendi. Svæðið er hins vegar óræktað. Horfa þarf til þess að viðmiðunarmælikvarði vistgerðarkortlagningar er 1:25.000. Engar þekktar náttúruvinjar eða fornminjar finnast á svæðinu.

3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032

Í aðalskipulagi er jörðin skilgreind sem landbúnaðarsvæði L1 og gildir eftirfarandi stefna:

- Landbúnaðarland L1 verður áfram nýtt til landbúnaðar, einkum til matvælaframleiðslu. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeit, mengun eða á annan hátt.
- Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á landbúnaðarlandi L1, eða á skilgreindum verndarsvæðum.
- Þar sem er föst búseta er heimilt að stunda annan minniháttar atvinnurekstur, ótengdan landbúnaði, s.s. ferðaþjónustu, afurðasölu eða léttan iðnað. Stærð bygginga fyrir slíka starfsemi getur verið allt að 500 m². Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimilaður á svæðum sem eru skilgreind fyrir aðra atvinnustarfsemi í aðalskipulagi.

TAFLA 1. Nýting landbúnaðarlands og skilmálar.

NR	HEITI/LÝSING	SKILMÁLAR
L1	Úrvals landbúnaðarland með	Landbúnaðarland í flokki I og að hluta til í flokki II; sléttlendi, nær grjótlaust og frjósamur jarðvegur.

NR	HEITI/LÝSING	SKILMÁLAR
	takmörkuðum byggingarheimildum	<ul style="list-style-type: none"> Landið verði fyrst og fremst nýtt til ræktunar og matvælaframleiðslu. Byggingar, vegir, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar nýtingu lands til matvælaframleiðslu er að jafnaði ekki heimil. Þó er heimilt að byggja upp á 1-2 ha spildum í tengslum við núverandi bæjartorfur, vegi og veitur. Byggingar geta verið heimil í jaðri svæða og verður það skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu. Mögulegt er að heimila afturkræfar framkvæmdir ef metið er að auðvelt sé að endurheimta land til matvælaframleiðslu. Verður það skoðað í hverju tilfelli fyrir sig. Heimilt er að vera með skjólbelti.

Breyting aðalskipulags er metin í samræmi við stefnu í aðalskipulagi. Verið er að byggja upp á jörðinni til fastrar búsetu og landbúnaðarstarfsemi, byggingar eru á vel afmörkuðu svæði og nálægt vegum, veitum og byggingum á nágrannajörðum.

3.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu eru sett fram eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarsvæði sem einkum er horft til við deiliskipulagsgerðina:

- Við skipulagsgerð í dreifbýli verði landi sem hentar vel til ræktunar matvæla almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti, svo sem til skógræktar.
- Skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands til landbúnaðar og annarrar nýtingar byggist á flokkun landbúnaðarlands með tilliti til ræktunarskilyrða, auk landslagsgreiningar og vistgerðaflokkunar.

Búið er að flokka landbúnaðarland í Ásahreppi og telst Lindarbær 2 vera gott land til ræktunar og matvælaframleiðslu. Fyrirhugaðar byggingar eru á afmörkuðu svæði í jaðri jarðarinnar og í nálægð við byggingar á nágrannajörðum, vegi og veitur. Engin ræktun er á jörðinni og hefur hún eitthvað verið nýtt sem beitiland undanfarin ár. Með byggingum til landbúnaðarstarfsemi og fastri búsetu eru líkur til að breyting verði á því og landið verði í meira mæli nýtt til landbúnaðar og matvælaframleiðslu. Breytingin er metin í samræmi við landsskipulagsstefnu.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Á skipulagssvæðinu er að finna grunnvatnshlotið Landeyjar 103-252-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott, en hvorttveggja er óþekkt í dag. Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgæðum, vatnsmagni, efna- eða eðliseiginleikum vatns frá því sem er í dag.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í Ásahreppi. Skv. henni er ekki að finna minjar innan skipulagssvæðisins.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar.

4 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og vera með mannvirki fyrir minniháttar ferðaþjónustu. Engin mannvirki eru til staðar á jörðinni.

4.1 Byggingareitir

Innan byggingareita er heimilt að byggja íbúðarhús, landbúnaðarhúsnæði og gestahús. Gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði allra bygginga, vanda skal umgengni og frágang umhverfis byggingar og ekki raska stærra landi en þörf er á.

Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingareita, eins og þeir eru sýndir á mæliblaði. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingareita.

TAFLA 2. Skilmálar fyrir byggingareiti.

STAÐ- FANG	TEGUND BYGGINGAR	FJÖLDI HÆÐA OFAN- JARÐAR	HÁMARKS BYGGINGAR- MAGN M ²	HÁMARKS- FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI GISTI- RÚMA	SKILMÁLAR	LÝSING
B1	Íbúðarhús	2	220	1	0	Heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Mænishæð allt að 8,0 m.	
B2	Landbúnaðarhúsnæði	1	800	0	0	Heimilt að byggja eitt hús til ýmis konar landbúnaðarstarfsemi. Mænishæð allt að 8 m.	
B3	Annað	1	60	0	6	Heimilt að byggja eitt gestahús/starfsmannahús. Mænishæð allt að 6,0 m. Gisting í flokki I eða II skv. reglugerð.	Gestahús

4.2 Samgöngur

Aðkoma að Lindarbæ 2 er af Bugavegi og um núverandi veg af honum. Bílastæði skulu vera í nágrenni við hús.

4.3 Veitur

Mannvirki koma til með að tengjast Vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra og dreifikerfi Rarik. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Gert er ráð fyrir sameiginlegu hreinsivirki fyrir öll mannvirki. Frágangur verður í samræmi við reglugerðir og leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Leiðbeinandi staðsetning hreinsivirkis er sýnd á uppdrætti. Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús skal beint niður í jarðveg. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Leitast skal við að flokka sorp eins og kostur er og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Um meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

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 svæðis í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja.

Gæta skal samræmis í hönnun húsa og viðbygginga hvað varðar útlit, frágang, lita- og efnisval, þakhalla og frágang þaks til að fá heildrænt yfirbragð innan svæðisins.

5.1 Mæliblöð

Mæliblöð sýna eftir því sem við á; lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, aðkomu að byggingum, kvaðir ef einhverjar eru og hæðartölur.

5.2 Frágangur svæðis og umgengni

Almennt skal frágangur svæðis vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Landeigandi ber ábyrgð á að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktir og uppgefnar hæðartölur. Leggja skal áherslu á góða ásýnd svæðis.

5.3 Brunavarnir

Lindarbær 2 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 umhverfisáhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, varðveislu-gildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

6.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar eru metin út frá umhverfisviðmiðum í eftirfarandi töflu.

TAFLA 3. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land <i>Landnotkun.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Landi sem hentar vel til ræktunar matvæla verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti, svo sem til skógræktar. <i>Aðalskipulag.</i> <ul style="list-style-type: none"> Landbúnaðarland L1 verður áfram nýtt til landbúnaðar, einkum til matvælaframleiðslu. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeiti, mengun eða á annan hátt. Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á landbúnaðarlandi L1, eða á skilgreindum verndarsvæðum. 	Hefur stefnan áhrif á nýtingu góðs landbúnaðarlands til matvælaframleiðslu?
Vatn <i>Vatnshlot.</i>	<i>Vatnaáætlun 2022-2027.</i> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar. 	Hefur stefnan áhrif á vatnsgæði og vatnavistkerfi?
Náttúrufar <i>Gróður.</i> <i>Jarðvegur.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. 	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg eða búsvæði dýra?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Aðalskipulag.</i> <ul style="list-style-type: none"> Góð skilyrði séu fyrir mannlíf og atvinnulíf til framtíðar, búseta sé eftirsóknarverð. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa í nágrenninu?

6.2 Valkostir og umhverfisáhrif

Fyrirhuguð uppbygging er metin í samræmi við stefnu aðalskipulags. Því er aðeins gerð grein fyrir líklegum umhverfisáhrifum af stefnunni en ekki bornir saman valkostir.

Áhrif á land eru metin jákvæð. Byggingar verða á afmörkuðu svæði í jaðri jarðarinnar og í góðum tengslum við vegi, veitur og byggingar á nágrennajörðum. Því er farið vel með land sem hentar vel til

ræktunar og matvælaframleiðslu og einungis heimilt að nýta tæpan hektara þess undir mannvirki. Við það að eyðijörð byggist upp er líklegra að hún verði nýtt til matvælaframleiðslu í stað þess að vera ekki nýtt eins og er í dag.

Áhrif á vatn eru óveruleg. Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgæðum, vatnsmagni, efna- eða eðliseiginleikum vatns frá því sem er í dag.

Áhrif á náttúrufar eru óveruleg. Einhver gróður og jarðvegur raskast við mannvirkjagerð en um óverulegt svæði er að ræða. Engin áhrif á búsvæði dýra þar sem byggt er upp í tengslum við núverandi mannvirki.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Íbúum fjölgar sem styrkir samfélagið og ný atvinnutækifæri verða til í dreifbýli. Umferð verður eitthvað meiri en áhrif á nágretta eru metin óveruleg.

6.2.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið metur jákvæð áhrif af því að eyðijörð byggist upp til fastrar búsetu og að jörðin verði nýtt til landbúnaðarstarfsemi.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

Reiknað er með að deiliskipulagstillaga verði auglýst á vormánuðum og staðfest í lok sumars.