



## RANGÁRÞING YTRA - HAUKADALSMELUR


### DEILISKIPULAG

### GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

23.03.2020

03.09.2020, BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

UNNIÐ FYRIR HÖFÐALÆK EHF.

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 18. sep. 2020
Málnr. _____
_____



Samþykktir.....	2
Breytingar á gögnum deiliskipulags .....	2
1 Inngangur .....	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar .....	3
1.2 Minjar .....	4
1.3 Skipulagsleg staða.....	4
1.4 Gögn deiliskipulags.....	4
2 Deiliskipulag .....	5
2.1 Frístundabyggð .....	5
2.1 Félagsheimili .....	5
2.2 Flugskýli .....	5
2.1 Lóðir .....	5
2.2 Byggingarreitir .....	6
2.3 Samgöngur.....	6
2.4 Veitur .....	6
2.4.1 Fráveita.....	6
2.5 Efnistökusvæði.....	6
2.6 Varðveisla minja .....	7
3 Almennir skilmálar .....	7
3.1 Almennt .....	7
3.2 Hönnun og uppdrættir .....	7
3.3 Mæliblöð.....	8
3.4 Sorphirða .....	8
3.5 Frágangur lóða.....	8
4 Sérákvæði.....	8
4.1 Almennt .....	8
4.2 A – Frístundahús .....	8
4.1 Félagsheimili .....	9
4.2 Flugskýli .....	9

## Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá \_\_\_\_\_

til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn Rangárbings ytra þann \_\_\_\_\_

---

Sveitarstjóri Rangárbings ytra

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_

## Breytingar á gögnum deiliskipulags

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á gögnum deiliskipulags eftir auglýsingar- og kynningartíma:

- Vegna umsagnar UST er bætt við upplýsingum um að innan skipulagssvæðisins eru hraun og birkiskógur en hraunið fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og birkið undir b. lið 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd (kafli 1.1).  
Vegna þess eru þeir skilmálar settir að staðsetja skuli hús þannig að hraun og birki verða fyrir sem minnstum áhrifum. Þá er bætt við þeim skilmálum að við allar framkvæmdir verði þess gætt að valda eins litlu jarðraski og mögulegt er og reynt að láta allar framkvæmdir falla vel að umhverfinu (kafli 2).  
Bætt er við upplýsingum um að meðfram Höfðalæk er bakkagróður sem nýtur sérstakrar verndar en ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum sem áhrif hafa á bakkagróður í deiliskipulagi (kafli 2).
- Vegna umsagnar HSL er bætt við þeim möguleika að þar sem því er við komið er heimilt að hafa sameiginlega rotþró fyrir tvö eða fleiri hús (kafli 2.4.1)
- Bætt er við upplýsingum um minjar og áhrif á þær í samræmi við umsögn Minjastofnunnar (kaflar 1.2 og 2.6).
- Bætt er við upplýsingum um efnistökusvæði innan skipulagssvæðisins (kafli 2.5).
- Bætt er við upplýsingum um að núverandi flugbraut er ekki skráður flugvöllur eða landingarstaður og ekki stendur til að breyting verð þar á. Þá er bætt við þeim upplýsingum að lóðir norðan Höfðalækjar eru nokkuð nærri landingarstað flugvéla en lóðunum hefur þegar verið úthlutað og þegar hefur verið byggt á flestum þeirra (kaflar 1.1 og 2.1).



## 1 Inngangur

Árið 2006 vann Landslag ehf. fyrir hönd Höfðalækjar ehf. tillögu að deiliskipulagi fyrir jörðina Haukadál í Rangárþingi ytra árið 2006. Á svæðinu var fyrir lendingarstaður fyrir flugvélar en gert var ráð fyrir þremur flugskýlum og félagsheimili auk 22 lóða fyrir frístundahús í deiliskipulaginu.

Tillaga að deiliskipulagi fór í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og var samþykkt í sveitarstjórn 4. apríl 2007. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var ekki birt í B-deild Stjórnartíðinda eins og lög gera ráð fyrir og því hefur deiliskipulagið aldrei öðlast formlegt gildi. Þrátt fyrir það hefur verið byggt á svæðinu í samræmi við deiliskipulagið og eru sex frístundahús þegar byggð á svæðinu auk eins flugskýlis.

Vegna þessa deiliskipulagið nú tekið upp að nýju og endurauglýst. Gögn deiliskipulags hafa verið uppfærð í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir auk þess sem tekið er tillit til umsagnar Skipulagsstofnunar sem barst við samþykkt deiliskipulag árið 2007.

Breytingar á gögnum deiliskipulags frá fyrri auglýsingu eru eftirfarandi:

- Lendingarstaður flugvéla á grasi eru uppfærður í samræmi við það hvernig brautirnar eru í raun. Grasbrautirnar eru fjórar í stað tveggja eins og áður var gert ráð fyrir.
- Lóðir og byggingarreitir þeirra tveggja flugskýla (B og C) sem eru óbyggð hliðrast um 10-20 m til vesturs og verða skýlin því a.m.k. 50 m frá Þjóðvegi nr. 268 (tengivegur). Þá er aðkomuvegur sýndur að öllum lóðum flugskýla.
- Lega aðkomuvegar að frístundalóðum norðan Höfðalækjar (Lækjargata) breytist á hluta leiðarinnar og er uppfærð í samræmi við hvernig aðkomuvegurinn er í raun.
- Sú kvöð er á lóðum sem liggja að Höfðalæk að aðgengi almennings er heimill um þær til að komast meðfram bökkum Höfðalækjar.
- Nýtt aðalskipulag fyrir Rangárþing ytra hefur öðlast gildi frá því unnið var að tillögu að deiliskipulagi og því eru upplýsingar fyrir svæðið uppfærðar í samræmi við nýtt aðalskipulag.
- Tilvísanir í lög og reglugerðir eru uppfærðar eins og við á.

### 1.1 Staðhættir og upplýsingar

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem er innan jarðarinnar Haukadals. Svæðið afmarkast af Þjóðvegi nr. 268, eftir Höfðagilslæk til norðurs en að öðru leiti eftir beinum landamörkum. Skipulagssvæðið er um 88 ha. Í gegnum svæðið rennur Höfðalækur en sunnan hans er nokkuð flattir sandar, auk þess sem nokkuð gróið birkikjarr er nærst læknum. Hraunkollar stinga sé uppúr sandinum og kjarrinu hér og hvar. Norðan Höfðalækjar er nokkuð flatur melur sem er nokkuð gróinn. Efnistökusvæði er nyrst á svæðinu í nánd við mörk eignarlands jarðarinnar Haukadals.

Innan skipulagssvæðisins eru hraun og birkiskógur, hraunið fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og birkið undir b. lið 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Á melnum norðan Höfðalækjar er lendingarstaður með fjórum grasflugbrautum. Ekki er um að ræða skráðan flugvöll eða skráðan lendingarstað og ekki stendur til að breyting verð þar á.

## 1.2 Minjar

Skv. fornleifaskráningu (Fornleifaskráning í Rangárþingi ytra. Áfangaskýrsla I) er aðeins einn minjastaður innan skipulagssvæðisins og er hann eftirfarandi:

### **RA-294:019 Skógarvað heimild um vað**

*“Fremsti lækur og Stórilækur sameinast norður á sandi skammt sunnan Þjóðvegur, sem nú er og heitir Höfðalækur. Skammt norðan brúar á Þjóðvegi er gamalt vað yfir lækinn. Heitir það Skógarvað.” Segir í viðbótum við örnefnalýsingu. Nafnið Skógarvað er ekki þekkt lengur á þessu vaði en um 770 m vestur af bæ 001 er vað á Höfðalæknum samkvæmt heimildarmanni. Uppblásið svæði sem allt er í sandi nema rétt við árbakkann en hann er gróinn. Sjálfur bakkinn er frekar aflíðandi og grasivaxinn. Enn er farið yfir á þessum stað þar sem hjólför sjást greinilega. Áin er ekki mjög djúp en þó er smá straumur í henni.*

Minjastaður þessi er ekki staðsettur í minjaskráningu og því ekki sýndur á skipulagsupprætti.

Starfsmaður Minjastofnunar skoðaði skipulagssvæðið á vettvangi og fann þar vörðu sem telst minjastaður. Varða þessi er innan lóðar við Höfðaveg 21 en utan byggingarreits (um 4 m frá byggingarreit). Minjastað þennan má sjá á skipulagsupprætti.

Í kafla 2.5 er fjallað um hvort fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa áhrif á minjastaðina.

## 1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Meginhluti skipulagssvæðisins er skilgreindur í aðalskipulagi sem hluti svæðis fyrir *frístundabyggð (F48)* en nyrsti hluti svæðisins er skilgreindur sem *opin svæði*. Á nyrsta hluta svæðisins eru tvö svæði skilgreind með hringtákn, annarsvegar *flugbraut/lendingarstaður (FV5)* og hinsvegar *efnistöku- og efnislosunarsvæði (E38)*.

Nánari upplýsingar um svæðin í greinargerð aðalskipulags má sjá hér að neðan:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
F48	Haukadalsmelur	<i>Svæði úr landi Haukadals þar sem gert er ráð fyrir um 40 lóðum. Deiliskipulag fyrir um 30 lóðir og eru 7 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 70 ha.</i>
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
E38	Haukadalur	<i>Setnáma, efnismagn allt að 50.000 m<sup>3</sup>. Stærð er um 2 ha.</i>
Nr.	Heiti brautar	Lýsing
FV5	Haukadalur	<i>Flugbraut í einkaeign</i>

## 1.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 í A1



## 2 Deiliskipulag

Eins og fram kemur í kafla 1.1 er innan skipulagssvæðisins hraun og birkiskógur sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Í deiliskipulagi er sérstök áhersla lögð á að við allar framkvæmdir verði þess gætt að valda eins litlu jarðraski og mögulegt er. Þá skal eins og mögulegt er reynt að láta allar framkvæmdir falla vel að umhverfinu og þannig reynt að hafa sem minnst áhrif á náttúru svæðisins.

Þar sem birkikjarr eða hraunkollar eru innan byggingarreita frístundahúsa skal staðsetja hús þannig að hraun og birki verða fyrir sem minnstum áhrifum. Byggingarreitir eru nokkuð stórir og því á að vera hægt að komast hjá því að raska birkikjarri eða hraunkollum við staðsetningu frístundahúsa.

Innan skipulagssvæðisins er bakkagróður meðfram Höfðalæk en skv. 62. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd skal leitast við að viðhalda slíkum gróðri og raska honum sem minnst. Ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum í nánd við bakka Höfðalækjar og því er ekki gert ráð fyrir að bakkagróður verði fyrir raski vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi.

### 2.1 Frístundabyggð

Meðfram Höfðalæk norðanverðum og Höfðagilslæk austanverðum eru grónir bakkar þar sem gert er ráð fyrir 5 frístundarlóðum. Lóðirnar eru misstórar, frá tæpum 1 ha og upp í tæplega 2 ha. Ein lóð liggur yfir Höfðalæk og er hluti hennar handan lækjarins. Lóðirnar eru nokkuð nærri lendingarstað flugvéla en þeim hefur þegar verið úthlutað og þegar hefur byggt verið að flestum þeirra.

Sunnan Höfðalækjar er gert ráð fyrir alls 17 frístundalóðum. Nokkrar þeirra eru staðsettar við kjarri vaxna bakka lækjarins og eru þær lóðir um 1 ha að stærð. Aðrar lóðir eru staðsettar á sandi þar suður af og eru þær um 2 ha hver.

Heildarfjöldi lóða fyrir frístundabyggð er 22.

Sú kvöð er á lóðum sem liggja að Höfðalæk að aðgengi almennings er heimill um þær til að komast meðfram bökkum Höfðalækjar.

### 2.1 Félagsheimili

Gert er ráð fyrir félagsheimili norðvestan Höfðalækjar, skammt frá Þjóðvegi nr. 268. Um er að ræða hús sem þjónar flugstarfsemi innan skipulagssvæðisins.

### 2.2 Flugskýli

Gert er ráð fyrir þremur flugskýlum norðvestan Höfðalækjar, skammt frá Þjóðvegi nr. 268. Um er að ræða skýli sem þjóna flugstarfsemi innan skipulagssvæðisins. Eitt af þessum flugskýlum þegar byggt.

### 2.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

## **2.2 Byggingarreitir**

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á frístundalóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra.

## **2.3 Samgöngur**

Gert er ráð fyrir tveimur aðkomuvegum inn á skipulagssvæðið sem þjóna frístundabyggðinni, lendarstaðnum og flugskýlinu. Einn aðkomuvegur er hvoru megin Höfðalækjar en í báðum tilfellum eru nýttar tengingar sem fyrir eru frá þjóðvegi nr. 268.

Syðri aðkomuvegurinn er á móts við eldri aðkomu að frístundahúsi austan þjóðvegar nr. 268. Skv. tilmælum Vegagerðarinnar skulu a.m.k. 100 m vera á milli þessarar tveggja tenginga. Náðst hefur samkomulag við landeiganda austan þjóðvegarins að sú tenging færist a.m.k. 100 til suðurs og hefur þessi færsla þegar verið framkvæmd.

## **2.4 Veitur**

Neysluvatns er aflað með tveimur vatnsveitum. Sunnan Höfðalækjar verður vatn leitt frá Svínhaga og norðan Höfðalækjar verður vatn leitt frá Haukadal. Búið er að ganga frá samningum við landeigendur í Svínhaga og Haukadal vegna vatnsöflunar. Öll hús verða kynnt með rafmagni.

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni um byggðarlínu.

Er miðað við að allar sameiginlegar lagnir, bæði vatn og rafmagn verð lagðar meðfram vegum á svæðinu.

### **2.4.1 Fráveita**

Frárennsli skal veitt í rotþrær fyrir hvern bústað innan frístundalóða. Þar sem því er við komið er heimilt að hafa sameiginlega rotþró fyrir tvö eða fleiri hús. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands vegna útfærslu fráveitu.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af.

Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

## **2.5 Efnistökusvæði**

Nyrst á skipulagssvæðinu er um 0,5ha efnistökusvæði. Í aðalskipulagi er á þessu svæði skilgreint 2ha efnistökusvæði sem setnáma með efnismagn að hámarki 50.000 m<sup>3</sup>. Aðeins hluti efnistökusvæðisins er innan marka deiliskipulagsins.

Efnistaka er ekki heimil nema efnistökusvæðið hafi stafsleyfi og framkvæmdaleyfi. Reglur sem gilda um slík efnistökusvæði má sá í kafla 2.3.9 í Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.



## 2.6 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.2 eru tveir minjastaðir á skipulagssvæðinu. Annarsvegar vað á Höfðalæk sem ekki er staðsett í minjaskráningu og því ekki sýnt á skipulagsuppdrætti. Ljóst er að minjastaðurinn verður ekki fyrir áhrifum vegna uppbyggingar skv. deiliskipulagi. Hinsvegar er varða innan lóðar við Höfðaveg 21 en utan byggingarreits. Minjastað þennan má sjá á skipulagsuppdrætti. Varðan er utan byggingarreits og ætti því ekki að vera fyrir áhrifum vegna uppbyggingar skv. deiliskipulagi.

Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við minjastaði nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að neðan.

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

*„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“*

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

*„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“*

## 3 Almennir skilmálar

### 3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

### 3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag



lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012). Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

### **3.3 Mæliblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

### **3.4 Sorpirða**

Ekki er gert ráð fyrir sorpgámum á svæðinu. Hver sumarbústaðaeigandi skal sjá um að koma sínu sorpi í gáma sem sveitarfélagið hefur staðsetta á ákveðnum stöðum í sveitinni.

### **3.5 Frágangur lóða**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

Eigendur skipuleggja sjálfir bílastæði og heimreiðar þegar komið er inn fyrir lóðarmörk.

## **4 Sérákvæði**

### **4.1 Almenn**

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær nýbyggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

### **4.2 A – Frístundahús**

Innan hvernar lóðar verði heimilt að reisa 1 frístundahús að hámarki 120 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Húsin mega byggjast sem ein hæð og ris. Hámarks mænishæð 6 m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni. Þar að auki er heimilt að byggja gestahús að hámarksstærð 40 m<sup>2</sup> með hverju frístundahúsi, sömu skilmálar gilda um gestahús og frístundahús. Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

Reynt skal að hafa undirstöður bústaðanna í sem minnstri hæð frá jörðu og hússtæði skulu valin sem láréttust. Byggingar þessar, svo og sólpallar skulu vera innan byggingarreitsins.

Byggingarfulltrúi staðsetur endanlega húsin innan byggingarreitsins og verður þá tekið tillit til aðstæðna eins og unnt er.

#### **4.1 Félagsheimili**

Innan lóðar verði heimilt að reisa félagsheimili að hámarki 120 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Húsið má byggjast sem ein hæð og ris. Hámarksþækkni 6 m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni.

#### **4.2 Flugskýli**

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa flugskýli sem er allt að 800 m<sup>2</sup> að grunnfleti (16 x 48 m). Hámarksþækkni 7,5 m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni. Þakhalli er um 7 %.

Gert er ráð fyrir að hvert skýli verði þrískipt og geti byggst upp í áföngum (16 x 16 m).