Frístundabyggð
í landi Svínhaga
Heklubyggð
Rangárþingi ytra

DEILISKIPULAG

Greinargerð

14. apríl 2013
Br. eftir bréf frá Skipulagsstofnun
04.06.2013 OG 01.07.2013

LANDMÓTUN®

Skipulagsstofnun
Mótt.: 26. nóv. 2013
Málnr.
2913 95 921

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

_____

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 14.04.2013

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR 4
1.1 Almennt 4
1.2 Almenn lýsing á jörðinni 4
1.3 Kortagrunnar og skipulagsgögn 5
2. LÝSING DEILISKIPULAGS OG BYGGINGARSKILMÁLAR 5
2.1 Frístundabyggðin 5
2.2 Lóðir og lóðastærðir 6
2.3 Staðsetning húsa og byggingarreitir 6
2.4 Húsagerðir og húsastærðir 6
2.5 Vegir og aðkoma 7
2.6 Almenningar 7
2.7 Rafveita 8
2.8 Vatnsveita 8
2.9 Frárennsli 8
2.10 Sorphirða 8
2.11 Girðingar 8
2.12 Gönguleiðir 8
2.13 Fornminjar 9
2.15 Náttúra 9
2.16 Spildur 9
Heimildaskrá 10

1. INNGANGUR

1.1 Almennt

Deiliskipulag af Svínhaga í Rangárþingi ytra er endurskoðað með áorðnum breytingum en deiliskipulagið var samþykkt 22.01.2004.

Breytingar sem þegar hafa verið samþykktar á deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Lóðarmörk lóða R2, R3, R4 og R5 er breytt innbyrðis. Lóð R2 verður að tveimur lóðum R2 og R3. Lóðir R 3, R4 og R5 verða að tveimur lóðum nr. R4 og R5. Kvöð er um aðkomu að lóð R2 í gengum lóð R3. Breytingin var samþykkt í B- deild 5.05.2008.

Lóðarmörk og stærðir lóða merktar R23 og R24 breytast. Gerðar eru breytingar á göngustíg við lóð R24 í samræmi við breytingu á lóðarmörkum.
Breytingin var samþykkt í B- deild 10.01.2008

Lóðarmörk milli lóða R-26-, R-27, R-28 og R-29 eru felld út og sameinast í lóðirnar í eina lóð R-28 ásamt svæði sem áður var opið óbyggt. Eftir stækkun verður lóð R-28 4,90 ha að stærð. Þrír byggingarreitir eru innan lóðarinnar og er heimilt að byggja tvö frístundahús innan tveggja stærri reitanna en eitt innan þess minnsta. Sameiginleg grillaðstaða á bökkum Ytri- Rangá er felld út. Aðkomuvegur á milli lóða R-26 og R-27 er felldur út þar sem búið er að sameina lóðirnar í eina. Breytingin var samþykkt í B- deild 20.05.2009

Endurskoðað deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Svínhaga, Heklubyggð.
Afmörkun skipulagssvæðis er breytt þar sem mörk skipulagssvæðis um miðbik svæðisins færast til norðurs, mörk skipulagssvæðisins til vesturs eru sett í lóðarmörk, minkar því opið óbyggt svæði sem því nemur. Í stað þess að nefna svæðið Svínhagi er svæðið nefnt Heklubyggð. Númerum og heiti lóða er breytt sjá kafla 2.1. Lóðir H40-H42 eru sameinaðar í eina lóð Klettahraun 6.
Skilmálar svæðisins eru endurskoðaðir. Opið óbyggt svæði sunnan Hekluhrauns 10 og 14 (H-50,H52) er reitað upp í spildur, staðsetning tjaldsvæðis og sameiginlegrar grillaðstöðu skilgreind.
Endurskoðaður deiliskipulagsuppdráttur er settur fram sem einn uppdráttur í mkv. 1:4000 í A1 í stað tveggja uppdrátta áður. Þetta er gert til þess að auðvelda yfirsýn yfir heildar svæðið.

Með gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags falla úr gildi eldri uppdrættir dags. 04.09.03 og breytt 06.01.2004 ásamt greinargerð dags 21.okt 2003,breytt. þann 5. janúar 2004.

1.2 Almenn lýsing á jörðinni

Jörðin Svínhagi á Rangárvöllum er um 1320 ha að stærð og á land að Rangá á um 8 km löngum kafla. Stór hluti jarðarinnar eru lítt gróin hraun en gróður er helst á bökkum Rangár og meðfram Selsundslæk.
Við deiliskipulag frístundabyggðarinnar eru eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi:

a. Tekin eru frá rúm svæði til almennrar útivistar.
b. Góðar gönguleiðatengingar verði um allt svæðið, m.a. með Rangá og Selsundslæk.
c. Stuðlað að uppgræðslu lands með því að skilgreina sérstakar landnemaspildur í Höfðahrauni.

1.3 Kortagrunnar og skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru teiknaðir ofan á kortagrunn frá Loftmyndum ehf. Skipulagsgögn eru þessi greinargerð og deiliskipulagsuppdráttur Mkv. 1:5000.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS OG BYGGINGARSKILMÁLAR

2.1 Frístundabyggðin

Deiliskipulagið nær til alls 101 lóða af ýmsum stærðum í landi Svínhaga og 4 spildum. Byggðinni var skipt í 3 hverfi og höfðu lóðir innan hvers hverfis sjálfstætt númerakerfi. Til að einfalda alla umfjöllun um lóðir til framtíðar er götum gefið nafn og lóðir númeraðar upp á nýtt..

R. **Rangá**, lóðir R3-R52. Svæðið nær til um 200 m beltis með Rangá. Svæðið er að mestu gróið og nyrst við Svínahöfða er birkikjarr.

Núv. heiti á lóð	Nýtt heiti lóðar	Núv. heiti á lóð	Nýtt heiti lóðar
R- 3	Hólahraun 1	R-18	Krókahraun 4
R-2	Hólahraun 3	R-19	Krókahraun 2
R-4	Hólahraun 5	R-20	Fitjahraun 1
R-5	Árgilshraun 1	R-21	Fitjahraun 3
R-6	Árgilshraun 3	R-22	Fitjahraun 5
R-7	Árgilshraun 4	R-23	Fitjahraun 7
R-8	Árgilshraun 2	R-24	Fitjahraun 9
R-9	Hólaraun 7	R-25	Höfðahraun 1
R-10	Hólahraun 9	R-28	Höfðahraun 3
R11	Hólahraun 11	R-30	Höfðahraun 12
R-12	Hólahraun 13	R-31	Höfðahraun 10
R-13	Hólahraun 15	R-32	Höfðahraun 8
R-14	Rangárhraun 1	R-33	Höfðahraun 6
R-15	Rangárhraun 2	R-34	Höfðahraun 4
R-16	Krókahraun 1	R-35	Höfðahraun 2
R-17	Krókahraun 6		

H. **Höfðahraun**, lóðir H1-H52. Lóðir í Höfðahrauni eru lítt grónar eða nær gróðurlausar. Lóðirnar eru hugsaðar til landgræðslu. Lóðir eru fremur stórar eða á bilinu 1,5 - 7 ha. Nýtt heiti verður Klapparhraun, Klettahraun og Hekluhraun.

Núv. heiti á lóð	Nýtt heiti lóðar	Núv. heiti á lóð	Nýtt heiti lóðar
H-1	Klapparhraun 2	H-27	Klapparhraun 15
H-2	Klapparhraun 4	H-28	Klapparhraun 13
H-3	Klapparhraun 6	H-29	Klapparhraun 7
H-4	Klapparhraun 8	H-30	Klettahraun 9
H-5	Klapparhraun 10	H-31	Klapparhraun 5
H-6	Klapparhraun 12	H-32	Klapparhraun 3
H-7	Klapparhraun 14	H-33	Klapparhraun 1
H-8	Klapparhraun 16	H-34	Klettahraun 11
H-9	Klapparhraun 18	H-35	Klettahraun 18
H-10	Klapparhraun 20	H-36	Klettahraun 14
H-11	Klapparhraun 22	H-37	Klettahraun 12
H-12	Klapparhraun 24	H-38	Klettahraun 10
H-13	Klapparhraun 26	H-39	Klettahraun 8
H-14	Klapparhraun 28	H-40	Klettahraun 6
H-15	Klapparhraun 30	H-41	Klettahraun 6
H-16	Klapparhraun 32	H-42	Klettahraun 6
H-17	Klapparhraun 34	H-43	Klettahraun 4

H-18	Klapparhraun 36	H-44	Klettahraun 2
H-19	Klapparhraun 39	H-45	Hekluhraun 1
H-20	Klapparhraun 40	H-46	Hekluhraun 3
H-21	Klapparhraun 42	H-47	Hekluhraun 5
H-22	Klapparhraun 44	H-48	Hekluhraun 6
H-23	Klettahraun 24	H-49	Hekluhraun 8
H-24	Klettahraun 22	H-50	Hekluhraun 10
H-25	Klapparhraun 19	H-51	Hekluhraun 12
H-26	Klapparhraun 17	H-52	Hekluhraun 14

L. **Selsundslækur**, lóðir L1-L5. Allar lóðir hafi aðgengi að Selsundslæk. Gróðurtengingar eru á bökkum lækjarins.

Núv. heiti á lóð	Nýtt heiti lóðar	Núv. heiti á lóð	Nýtt heiti lóðar
L-1	Lækjahraun 1	L-3	Lækjahraun 3
L-2	Lækjahraun 2	L-4	Lækjahraun 4

2.2 Lóðir og lóðastærðir

Lóðir fyrir frístundabyggð eru af ýmsum stærðum. Flestar lóðirnar er þó á bilinu 1–2 ha. Nokkrar lóðir í Höfðahruni eru þó töluvert stærri, en þær eru hugsaðar til uppgræðslu. Almennt séð eru vel grónar lóðir minni en þær sem eru lítt grónar.

Lóðirnar eru hnitasettar og er hnitaskrá sett inn á skipulagsuppdrætti.

2.3 Staðsetning húsa og byggingarreitir

Byggingarreitir eru rúmir og er heimilt að reisa 2 sumarhús á hverri lóð þar sem því verður komið við.

Fjarlægð milli húsa innan lóðar skal vera minnst 20 m. Þó má gestahús vera nær sé öllum reglum um brunavarnir fullnægt. Byggingarreitir eru hvergi nær þjóðvegi (Þingskálavegi) en 80 m. Hús verða staðsett í samráði við byggingarfulltrúa Rangárþings ytra. Mænisstefna bygginga er frjáls.
Fjarlægð byggingarreita frá lóðamörkum er að jafnaði 20 m, en í sumum tilvikum enn meira.

2.4 Húsagerðir og húsastærðir

Sumarhús skulu að jafnaði vera á einni hæð og skal leitast við að aðlaga hús sem best að landslagi . Innan byggingarreits er heimilt að reisa sumarhús ásamt gestahúsi eða verkfærageymslu.. Mesta leyfilega veggháð er 4,5 og mesta hæða í mæni er 6,0 m miða við hæð jarðvegs umhverfis húsið.

Hámarks stærð verkfærageymslu/bílskúrs er 100m^2. Fjöldi bygginga á lóð skal aldrei fara yfir fjóra. Hámarks byggingarmagn innan hverrar lóðar er 300m^2.

Sérskilmálar.
Á eftirtöldum lóðum er þó einungis heimilt að reisa eitt hús ásamt viðbótarbyggingu gestahúsi eða verkfærageymslu: Hólahraun 1,3 og 5 (R2,R3,R4) Árgilshraun 1(R5), Krókahraun 6 (R17), Höfðahraun 14,16 og 18 (R31,R33, R32) og Lækjahraun 1,3 og 5 (L1,L2,L5) og er hámarksfjöldi bygginga innan lóðar tvær. Hámarksbyggingarmagn innan þessara lóða er 250 m2.

Höfðahraun 3 (R28), þrír byggingarreitir eru innan lóðar þar er hinsvegar heimilt að reisa allt að 8 hús. Tvö sumarhús innan stærri byggingareita ásamt

geymslu eða gestahúsi, eitt sumarhús innan minni byggingarreit ásamt geymslu eða gestahúsi. Hámarks byggingarmagn á lóð er 870m2.

Klettahraun 6 (H40,H41 og H42), þrír byggingarreitir eru innan lóðar. Heimilt er að reisa tvö sumarhús innan byggingareita ásamt geymslu eða gestahúsi. Hámarks byggingarmagn á lóð er 900m2.

Á byggingarnefndaruppdrætti fyrir frístundahús skal gera grein fyrir sérafnotarétti bygginga innan lóðar

2.5 Vegir og aðkoma

Þegar komið er að Svínhaga að sunnanverðu er farið inn á Rangárvallaveg (nr. 264) af Suðurlandsvegi austan Hellu. Vestan Gunnarsholts er síðan farið inn á Þingskálaveg (nr. 268) sem liggur yfir jörðina.

Aðal aðkoma að byggðinni við Rangá verður af afleggjara að Svínhaga. Þaðan liggur vegur upp með ánni að landamerkjum við Haukadal og síðan yfir Höfðahraun að Þingskálavegi. Frá þessum aðkomuvegi liggja síðan styttri afleggjar inn að einstökum lóðum.

Byggðin við Selsundslæk hefur aðkomu á nokkrum stöðum frá Þingskálavegi og er hvergi minna en 120 m á milli vegtenginga við þjóðveg. Fyrir liggur jákvæð umsögn frá Vegagerðinni varðandi vegtengingar.

Bílastæði verða staðsett inn á hverri lóð fyrir sig.

Vegur milli Klapparhrauns 9 og 11 (H-30, H-34) er framlengdur inn á Höfðahraun að bílastæði fyrir almenning. Þetta er gert til að bæta aðgengi inn á svæðið og til að auðvelda uppgræðslu þess.

Núverandi línuvegur frá Þingskálavegi er skilgreindur sem aðkomuvegur inn á Höfðahraun. Þetta er gert til að bæta aðgengi inn á svæðið bæði til útivistar og uppgræðslu.

Austan Hekluhrauns 14 (H-52) er gert ráð fyrir almenningsbílastæðum, þar er heimilt að koma fyrir allt að 6 bílastæðum.

Aðkoma að lóðum við Klapparhraun 9 og 11 (H34, H30) er gerð að botngötu til þess að koma í veg fyrir óþarfaumferð um svæðið. Við enda aðkomunnar er gert ráð fyrir bílastæði fyrir allt að 5 bílum

Almenningsbílastæðum er komið fyrir á fimm stöðum í tengslum við gönguleiðir til að bæta aðgengi almennings að Rangá. Heimilt er að koma fyrir allt að 5 bílastæðum á hverjum stað.

2.6 Almenningar

Almenningar eru ætlaðir til almennrar útivistar og sameiginlegra framkvæmda á vegum lóðarhafa. Svæði til almennra nota eru þessi:

A. **Strandbelti með Árgili og bökkum Rangár** norður að Höfðalæk, ásamt nærliggjandi svæðum. Um þetta svæði liggur áhugaverð gönguleið með Rangá.
B. **Höfðasandur** milli frístundabyggðar við Rangá og Höfðahrauns, stærð um 35 ha. Æskilegt er að græða svæðið til skjóls og prýði. Hér má t.d. koma fyrir sparkvöllum og öðrum leiksvæðum fyrir börn.

C. **Grillaðstaða.** Sameiginlegri grillaðstöðu er komið fyrir austan til á miðjum Höfðasandi sem er miðpunktur svæðisins og með góða tengingu við sumarbústaðalóðirnar.
D. **Tjaldsvæði** Staðsetning tjaldsvæða er skilgreind á spildu SH-2. Innan byggingarreits er heimilt að koma upp þjónustuhúsi s.s. salerni, grillaðstöðu auk þess sem koma skal fyrir bílastæðum á svæðinu í tengslum við þjónustuaðstöðu.

2.7 Rafveita

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifkerfi RARIK. Spennir er staðsettur við íbúðarhús Svínhaga ofan við Selsundslæk og getur hann nýst fyrir hluta byggðarinnar. Rafmagn verður lagt í jarðstrengjum með aðkomuvegum inn á frístundabyggðarsvæðin.

2.8 Vatnsveita

Vatnsból byggðarinnar er skilgreint vestast á Höfðasandi. Þaðan verður samveita þar sem vatn verður leitt með vegum inn að mörkum einstakra lóða eins og fram kemur á skipulagsuppdráttum.

Haft hefur verið samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands varðandi staðsetningu vatnsbóls og vatnsverndarsvæði. Frágangur vatnsbóls verður í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

2.9 Frárennsli

Allt frárennsli frá sumarhúsum verður leitt í rotþrær. Frágangur rotþróa verði í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda eins og þær eru settar fram í ritinu *„Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir – meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis"*, sem gefið var út af Hollustuverndar ríkisins 2002. Við ákvörðun á staðsetningu rotþróa og siturlagna á lóðum skal leita umsagnar byggingarfulltrúa.

Gert er ráð fyrir að á sumum lóðum sé unnt að nota eina rotþró fyrir 2 hús. Rotþrær verði ekki nær lóðamörkum en 15 m, en að öðru leyti verða þær staðsettar í samráði við byggingarfulltrúa Rangárþings ytra.

2.10 Sorphirða

Þegar byggð hafa verið yfir 30 hús á svæðinu er gert ráð fyrir að komið verði upp gámaplani fyrir heimilissorp nálægt gatnamótum Þingskálavegar og aðkomuvegar að Svínhaga við aðkomu að tjaldsvæði. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar myndi með sér félag sem m.a. hafi umsjón með sorpförgun í samráði við sveitarfélagið.

2.11 Girðingar

Frístundabyggðin verður girt af með sameiginlegri girðingu sem mun ná yfir allt svæðið. Lóðahöfum er því óheimilt að girða af einstakar landspildur, en bent er á nota trjágróður til að afmarka lóðamörk. Sett verða hlið og prílur yfir girðinguna þar sem þörf krefur.

2.12 Gönguleiðir

Áhersla er lögð á góð gönguleiðatengsl um allt skipulagssvæðið. M.a. verður tryggt að hægt sé að ganga með Rangá og Selsundslæk. Tröppur verða settar yfir girðingar þar sem þess gerist þörf. Afmarkað er svæði þar sem heimilt er að setja göngubrú að Leirubakka.
Lega gönguleiða á uppdrætti er leiðbeinandi. Stíga skal leggja þannig í landið að þeir falli sem best að umhverfi.

2.13 Fornminjar

Fyrirliggjandi er skrá Fornleifastofnunar Íslands frá 2008, Fornleifaskráning í Rangárþingi ytra- áfangaskýrsla I. Samkvæmt skránni eru 38 minjar í landi Svínhaga, auðkenndar RA-298:01-39. Af þessum minjum eru 2 minjastaðir innan skipulagssvæðisins:

- RA-298:08. Fjárhústóttir undir Svínahöfða. Tóttirnar eru innan lóðar R34 og liggja þær utan byggingareita fyrir sumarhús.
- RA-298:28. Merkjavarða vestan til á Svínahöfða. Varðan er hornmark á jörðinni og markar jafnframt mörk skipulagssvæðisins að norðanverðu.

Óheimilt er að hrófla við þessum minjastöðum.

2.15 Náttúra

Eins og fram hefur komið er hluti jarðarinnar Svínhaga lítt gróið hraun en gróður er helst á bökkum Rangár og meðfram Selsundslæk.

Hluti frístundalóðanna liggja á Hekluhrauni en minnt er á 37. gr. laga nr. 44/1999 en þar kemur meðal annars fram að eldhraun eru jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar og skal þá forðast röskun þeirra eins og kostur er og er því mikilvægt að hraunmyndunum á frístundalóðum svæðisins verði hlíft ef þess er nokkur kostur.

Innan svæðisins er birkikjarr en á lóðum þar sem birkikjarr er fyrir er mikilvægt að nota íslenskar tegundir sbr. reglugerð nr. 583/2000 þar kemur meðal annars fram að öll ræktun útlendra tegunda hér á landi er óheimil á landslagsgerðum er njóta sérstakrar verndar.

2.16 Spildur

Opið óbyggt svæði sunnan Hekluhrauns 10 og 14 (H-50,H52) er reitað upp í spildur. Heimilt er að úthluta þessum spildum til ræktunar auk þess sem gert er ráð fyrir tjaldsvæði á spildu SH-2 ásamt þjónustuaðstöðu . Á spildu SH3 er heimilt að risa vélageymslu til geymslu á tækjum til þess að þjónusta frístundabyggðina. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingarreits.

Sérskilmálar

Aðkoma að spildum SH-1, SH-2 og SH-4 er frá Hólahrauni.
Á spildu SH-2 er heimilt að byggja upp tjaldsvæði. Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 150m^2 þjónustuhús auk salernis og hreinlætisaðstöðu allt að 30m^2.Hámarkshæð í mæni er 4,5m. Þar er einnig gert ráð fyrir aðstöðu fyrir sorpgáma.

Á spildu SH-3 á því svæði sem nýtt hefur verið til efnistöku er heimilt að reisa vélageymslu til hýsingar á tækjum og búnaði til að þjónusta byggðina. Hámarks stærð á vélageymslu er 300m^2. Hámarks hæð í mæni er 6,0m. Vélageymsla skal staðsett þannig í „námugryfju" að hún falli sem best að landi og sé lítið sem ekkert sýnileg frá þjóðvegi. Aðkoma að SH-3 er frá núverandi línuvegi.

Heimildaskrá

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022.

Fornleifaskráning í Rangárþingi ytra –áfangaskýrsla I sem Fornleifastofnun Íslands vann: Ritstjóri Ágústa Edwald. FS379-06191. Reykjavík.

Frístundabyggð í landi Svínhaga (2003). Rangárþingi ytra. Deiliskipulag.

Lög um náttúruvernd nr. 44/1999 með síðari breytingum.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.