



Hnit ISN93	Nafn	Austur	Norður
X 01		445412,2	383989,6
X 02		445860,8	384211,9
X 03		445953,9	384247,7
X 04		446123,6	384365,0
X 05		446084,0	384419,4
X 06		445972,9	384544,3
X 07		445945,0	384627,6
X 10		445746,5	384852,0
X 11		445501,1	384754,1
X 13		445359,0	384621,5
X 15		445189,4	384546,5
104		445189,7	384241,0
L04		445219,0	384102,3
L05		445318,7	383964,5

**GREINAGERÐ**  
Deiliskipulagður er hluti af landi Jarlstaða, fyrir frístundabyggðar.

Svæðið með fram Ytri Rangá upp að hamrabelti er uppgrætt. Hæð hamranna er u.þ.b. 10 til 15 metrar. Fyrir ofan hamrana er gróðri skipt í 2 gróðurbelti. Svæðið næst hömrunum er vel gróð grasi, lyngi og nokkrum trjám. Þar næst er hraun og sandur með grasblettum inn á milli. Á svæðinu er grasmóavist og lyngmóavist sem eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Forðast skal óþarfa rask og græða upp með staðargróðri sem er einkennandi fyrir svæðið með því að fræslægja á rasksvæði að framkvæmd lokinni. Hraun á skipulagssvæðinu fellur undir á lóð 2, mgr. 61. gr. laga nr. 60 / 2013 um náttúruvernd. Forðast ber alla rökun á hrauni og ganga þannig um skipulagssvæðið að rökun hrauns verði í lagmarki.

Hafa ber í huga að viðfallandi hraunsvæði eru í Landsveit, þ.á.m. þetta svæði, sem var gróð fyrir á tímum en blés upp á síðari hluta 19. aldar. Eldhraun sem er að öllu sanderpió eða hulið jarðvegi og gróðri og er ekki lengur hægt að greina hvort um hraun sé að ræða hefur tapað þeim einkennum sínum sem myndu verndargildi skv. þingskjalá við breytingu á lögum um náttúruvernd nr. 44/1999 m.s.br. Ákvæði þetta á að miklu leyti við á þessu svæði þar sem hraunið er sanderpió og að talsverðum hluta þakið gróðri og því má ætla að hraunið hafi ekki mikilvægt verndargildi.

**2. STAÐHÆTTIR OG AFMÖRKUN SVÆÐIS**  
Jarlstaðir eru 916,8 ha svæði úr landi Stóruvalla. Deiliskipulag frístundabyggðar er u.þ.b. 50,0 ha. Svæðið afmarkast sunnanmegin af Ytri Rangá, vestanmegin af aðkomuvegi. Afmarkaðar eru 35 lóð fyrir frístundabyggð á deiliskipulagssvæðinu. Landið er skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð og landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Samhliða auglýsingu deiliskipulags er auglýst breyting á aðalskipulagi þar sem afmörkun svæðis fyrir frístundabyggð er breytt í aðalskipulagi.

**3. KORTAGRUNNUR**  
Við gerð kortagrunns er stuðst við upprétta loftmyndagrunna frá Loftmyndum ehf. sem er í hnitakerfi ISN93. Skipulagsuppdrættir eru þessir:

- Deiliskipulagsuppdráttir í mælikvarða 1:2000 sem sýnir lóðir, byggingarreiti og tengingu við vegi.
- Skýringarmynd í mælikvarða 1:5000 sem sýnir deiliskipulagssvæðið, lóðir, byggingarreiti og tengingu við vegi.
- Yfirlitsmynd sem sýnir hluta af Aðalskipulagi Rangárþings ytra í mælikvarða 1:30.000

**4. FORNMÍNJAR**  
Hafi hefur verið samráð við Minjastofnun Íslands vegna fornleifa. Ekki er kunnugt um minjar á deiliskipulagssvæðinu. Komi við framkvæmdir í ljós minjar sem falla undir lög um menningarmínjar nr.80/2012 skal stöðva verkið og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

24gr. Áður ókunnar fornminjar. Finnst 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 hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita aðbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsekum í því skyni, sbr. 55. gr. laga um menningarmínjar.

**5. ADKOMA**  
Aðkoma er í dag frá vegi 2771 að Hrólfstaðahelli og yfir Húsagarð áfram á slóð / reiðstíg meðfram Ytri Rangá að Járnaugarstöðum. Ný aðkomuleið verður með afleggjara frá vegi 2771 á landamörkum Tjörvastaða og Hrólfstaðehellis, sjá hnit og teikningu 1:30.000; D, C, B, A og 101 til 110 af veglinu. Tenging við Réttarnes verður til austurs. Leyfi viðkomandi landeiganda liggur fyrir. Vegna önggjafastofna skal móta aðkomuvegi við þjóðvegi þannig að þeir verði hornréttir á veg og jafnhár á m.k. 20 m næst þjóðvegi. Ef slóð verður sótt um að vegurinn verði héraðsvegur þarf að uppfyllta ákveðnar kröfur þar að lútandi s.b. ákvæði vegalaga nr. 80/2007 og reglugerðar nr. 774/2010.

**Lóðir og lóðastærðir**  
Lóðir fyrir frístundabyggð eru af ýmsum stærðum. Flestar lóðirnar er þó á bilinu 1–2 ha. **Staðsetning húsa og byggingarreitir**  
Byggingarreitir eru rúm og er heimilt að reisa 2 hús, sumarhús ásamt gestahúsi eða verkfæragæymslu/bílskúr, 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 fullnægð. Hús verja staðsetti í samráði við byggingarfulltrúa Rangárþings ytra. Forðast ber alla rökun á hrauni og ganga þannig um að rökun hrauns verði í lagmarki. Mænisstefna bygginga er frjálst. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er a.m.k. 10 m, en í sumum tilvikum enn meira.

**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 verkfæragæymslu/bílskúr. Mesta leyfilega vegghæð í húsum ofan við götu A er 4,5 m og mesta hæða í mæni er 6,0 m miðá við hæð jarðvegs umhverfis húsið. Millipallar eru heimildir í húsum ofan við götu A. Hámarkshæð í húsum neðan götu A næst ytri Rangá er 4,5 m miðá við hæð jarðvegs umhverfis húsið. Þar sem aðstæður á lóðum neðan götu A næst Ytri Rangá leyfa er heimilt að hafa neðri hæð. Hámarks stærð verkfæragæymslu/bílskúrs er 100m². Nýtingarhlutfall skal þó aldrei vera hærra en 0,05 á lóð. Byggingarefni húsa og þak efni er frjálst. Litaval: Litir alra húsbygginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfi, þ.e. dempaðir jarðlitir. Utanhússýsing húsa, garðrýma og aðkomusvæða skal vera látláus, óbein og glýjulaus.

**BÍLASTÆÐI**  
Krafa er um a.m.k. þrjú bílastæði á hverri lóð fyrir frístundahús.

**SORPHIRDA**  
Gert er ráð fyrir að komið verði upp gámaplani fyrir heimilissorp við aðkomuveg, þegar byggð hafa verið yfir 30 hús á svæðinu. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar myndi með sér félag sem m.a. hafi umsjón með sorpförgun í samráði við sveitarfélagið.

**GÖNGULEIÐIR**  
Áhersla er lögð á góð gönguleiðatengi um allt skipulagssvæðið. Lega gönguleiða á uppdrætti er leiðbeinandi. Stíga skal leggja þannig í landi að þeir falli sem best að umhverfi.

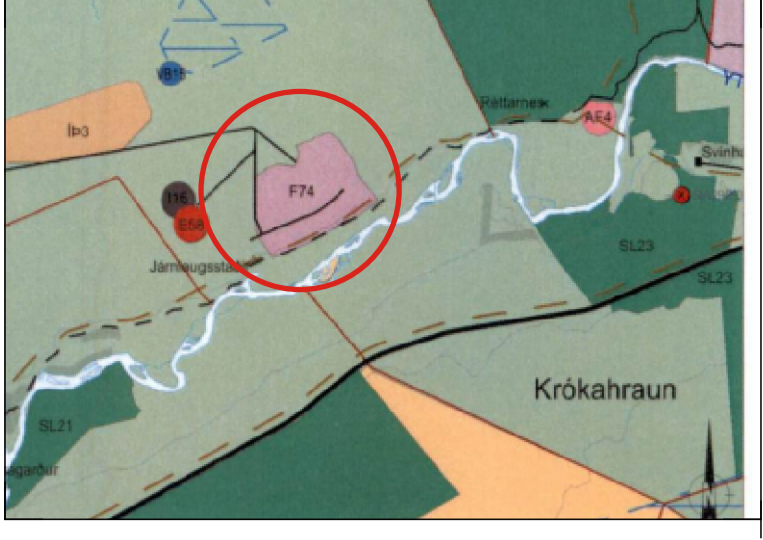
**7. VEITUKERFI**  
Rafmagn er frá Rarik og lagt meðfram vegum. Kalt vatn verður fengið frá vatnsbóli á lóð Jarlstaða, sem skal samþykkt af Heilbrigðisfyrirliði Suðurlands. Frárennslit  
Allt frárennslit frá sumarhúsum verður leitt í rotþrær. Frágangur rotþróa verði í samræmi við kröfur heilbrigðisyrivalda 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. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitu og skólps. Við ákvrðum á staðsetningu rotþróa og siturlagna á lóðum skal leita umsagnar byggingarfulltrúa. Rotþrær verði ekki nær lóðarmörkum en 15 m, en að öðru leyti verða þær staðsettar í samráði við byggingarfulltrúa Rangárþings ytra.

**8. Náttúra**  
Hluti jarðarinnar Jarlstaða er hraun frá nútíma. Frístundalóðirnar liggja á hrauni en minnt er á 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 en þar kemur meðal annars fram að hraun frá nútíma eru náttúrufríbærri sem njóta sem njóta sérstakrar verndar og skal þá forðast rökun þeirra eins og klifur og er því mikilvægt að hraunmyndunum á frístundalóðum svæðisins verði hlíf og þess er nokkur kostur. Innan svæðisins er birkjarr en á lóðum þar sem birkjarr 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 landslagserðum er njóta sérstakrar verndar. Frístundalóðirnar eru innan svæðis sem merkt er sem mikilvægt fuglasvæði samkvæmt gögnum frá Náttúrufræðistofnun.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. 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 deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnafélönda þann \_\_\_\_\_ 20\_.



Hluti af aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028 ekki í mælikvarða

**Rangárþing ytra**  
Deiliskipulag: **JARLSTAÐIR**

**SKÝRINGAR**

- Mörk skipulags
- Opin svæði
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Bílastæði
- Formínjar
- Vegur
- Gata
- Göngustígur
- Slóð
- Vatnsból og verndarsvæði
- Vatnsvernd Aðalskipulag
- Lóðanúmer
- Lóðastærð
- Rotþrær

Hluti af þessu deiliskipulagi er skýringaruppdráttur 90.1.02  
Staðgreinir: 8614-6-64500170  
Landnúmer: L205460

B	18.05.2021	Breytt til samr. við ahrs. Skipulagsstofnunar	ee
A	06.04.2021	Breytt til samræmis við athugasemdir	ee
Úfg.	_____	skýring	teiknað

Jarlstaðir frístundabyggð  
Deiliskipulagstillaga  
Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Rangárþing Ytra
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:2000
Verknúmer:	19-038
Dagsetning:	07.02.2020
Útgáfa:	
Telknng:	90.1.01 B

Skipulagshöfundur:  
**ARKÍS**  
arkitektar

Kleppavegi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is