



1	.....	0
Samþykktir	.....	2
1. Inngangur	.....	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar	.....	3
1.2 Skipulagslýsing	.....	4
1.3 Skipulagsleg staða - aðalskipulag	.....	4
1.4 Minjaskráning	.....	5
1.5 Gögn deiliskipulags	.....	5
1.6 Samráð	.....	6
2 Deiliskipulag	.....	6
2.1 Frístundasvæði	.....	6
2.2 Lóðir	.....	6
2.3 Byggingarreitir	.....	7
2.4 Samgöngur	.....	7
2.5 Veitur	.....	7
2.5.1 Neysluvatn	.....	8
2.5.2 Hitaveita	.....	8
2.5.3 Rafmagn	.....	8
2.5.4 Fráveita	.....	8
2.5.5 Brunavarnir	.....	8
2.6 Varðveisla minja	.....	8
3 Almennir skilmálar	.....	9
3.1 Almennt	.....	9
3.2 Hönnun og uppdrættir	.....	9
3.3 Mæliblöð	.....	9
3.4 Sorpgeymslur	.....	9
3.5 Frágangur lóða	.....	9
4 Sérákvæði	.....	10
4.1 Almennt	.....	10
4.2 A – Frístundahús	.....	10
5 Umhverfisáhrif	.....	10

## Samþykktir

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

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

---

Sveitarstjóri Rangárþings ytra

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_



## 1. Inngangur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir um 25 ha svæði í landi Heimahaga í Rangárbíngi ytra. Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja um 30 frístundahús með aðkomu frá Árbæjarvegi.

### 1.1 Staðhættir og upplýsingar

Jörðin Heimahagi (L206436) er alls 95,7 ha en skipulagssvæði nær yfir um 25 ha svæði á suðurhluta jarðarinnar en hluti skipulagssvæðisins er innan landeignarinnar Kaldukinn lóð (L220747) sem er 1,0 ha að stærð. Innan þeirrar spildu er aðkomuvegur sem tengir skipulagssvæðið við Árbæjarveg (271) sem er tengivegur skv. vegskrá Vegagerðarinnar.

Svæðið er fremur flatt og grasi gróið en aðliggjandi svæði til norðurs er skráð sem votlendi skv. lista Náttúrufræðistofnunar Íslands og það flokkað sem Starungsmýravist með mjög hátt verndargildi. Skipulagssvæðið nær ekki inn á skilgreint votlendissvæði.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

## 1.2 Skipulagslýsing

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Það sem gerð var breyting á aðalskipulagi vegna fyrirhugaðs deiliskipulag var gerð skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar, og því var ekki talin þörf á skipulagslýsingu vegna vinnu við deiliskipulag.

## 1.3 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Skv. breytingu á aðalskipulagi sem gerð er samhliða vinnu við deiliskipulag er skipulagssvæðið deiliskipulagsins skilgreint sem frístundabyggð F83. Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 30 lóðum fyrir frístundabyggð og skulu lóðarstærðir almennt vera 0,5 til 1,0 ha, nánari upplýsingar í töflu hér að neðan.

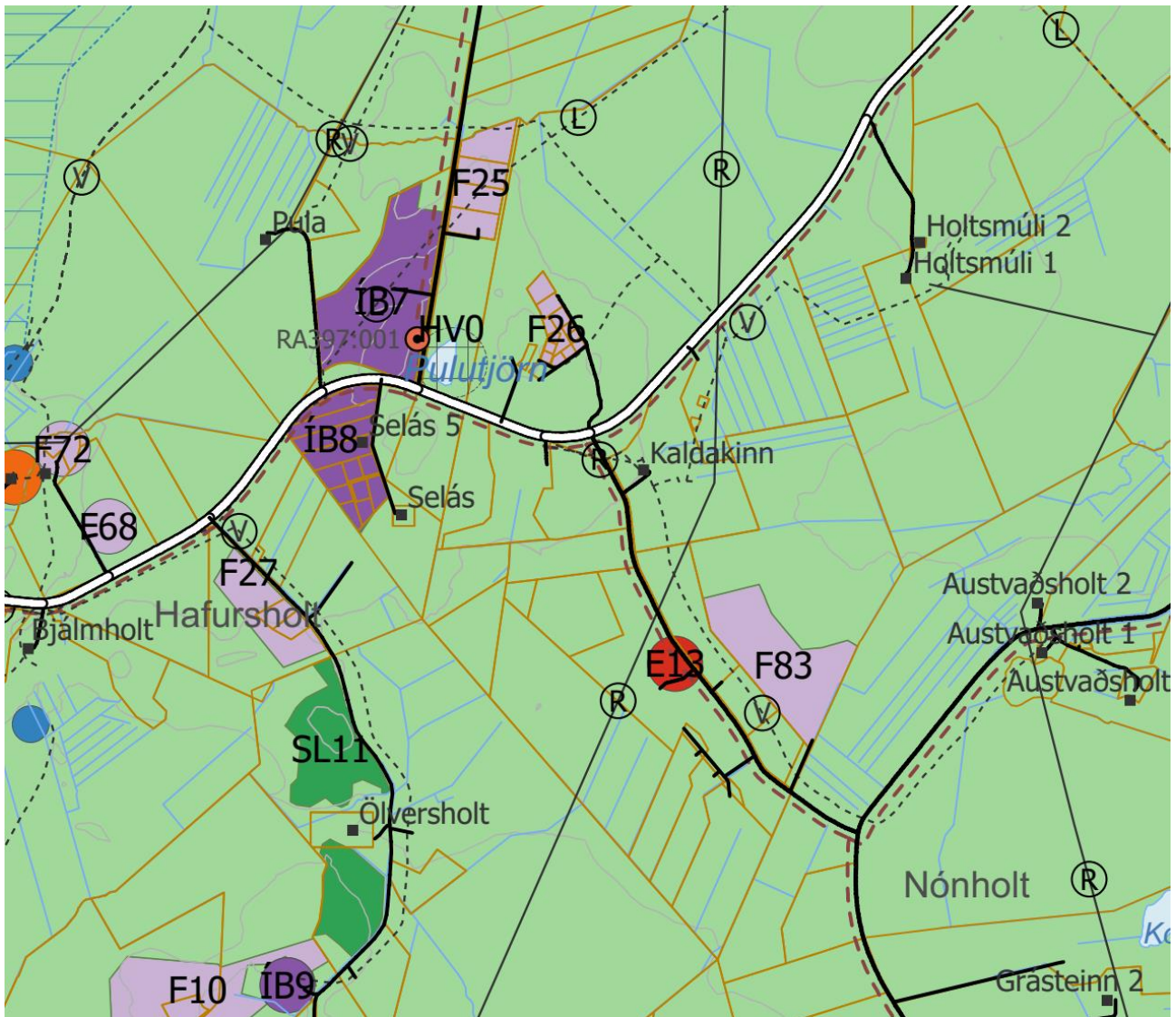
NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F83	Heimahagi	Byggingar skulu falla sem best að landi og eftir því sem kostur er skal halda í dreifbýlisyfirbragð. Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Gert er ráð fyrir allt að 30 lóðum og lóðastærðir almennt 0,5 til 1 ha. Stærð svæðis er um 24,7 ha.	30	0

Í kafla 2.2.2 í greinargerð aðalskipulagsins er eftirfarandi stefna fyrir frístundabyggð:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundalóðir skulu að jafnaði vera 0,5 – 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með þjónustumiðstöðvar, smáverslanir og aðra starfsemi sem þjónar viðkomandi svæði. Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016. Gera skal grein fyrir mögulegri atvinnustarfsemi í deiliskipulagi. Frístundabyggð skal vera á sem mest samfelldum svæðum og leitast skal við að samnýta vegi og veitur, þó þannig að öryggi verði sem tryggast. Gert verður ráð fyrir að ný frístundabyggð verði ekki stærri en 24,7 ha til að byrja með.





Mynd 2. Hluti sveitarfélagsuppdráttar Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 skv. aðalskipulagsbreytingu. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er fjólublátt svæði merkt F83.

#### 1.4 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Unnin var áfangaskýrsla III árið 2014. Samkvæmt skýrslunni eru 7 tóftir/beitarhús norðan við skipulagssvæðið en enginn skráður minjastaður er innan skipulagssvæðisins.

#### 1.5 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

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

## **1.6 Samráð**

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Heilbrigðiseftirlit Suðurlands*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Landsnet*
- *Brunavarnir Rangárvallasýslu*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Rangárþings ytra*

## **2 Deiliskipulag**

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og gönguleiða ásamt því að setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi. Lögð er áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landi og að byggðin hafi dreifbýlisýfirbragð. Efni vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi verður tekið úr námun í sveitarfélaginu með starfsleyfi.

### **2.1 Frístundasvæði**

Frístundasvæðið er um 25 ha að stærð á suðurhluta jarðarinnar. Aðkoma inn á frístundasvæðið er frá Árbæjarvegi syðst á skipulagssvæðinu en fyrir er þar vegslóði að hestagerði um 250 m frá Árbæjarvegi. Aðkomuvegurinn mun liggja í sveig til vesturs og frá aðkomuveginum munu liggja fjórar botngötur til norðausturs í átt að votlendisvæði innan jarðarinnar. Við aðkomuvegin og botngötturnar eru lóðir fyrir frístundahús.

### **2.2 Lóðir**

Gert er ráð fyrir 29 nýjum lóðum fyrir frístundahús innan skipulagssvæðisins og eru stærðir þeirra að lágmarki um 6.000 m<sup>2</sup> en að hámarki um 9.500 m<sup>2</sup>.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti 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.

Landhæð á lóðarmörkum skal vera skv. náttúrulegri landhæð. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðarmörkum. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Girðingar á lóðarmörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum.“

Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 2 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

Ekki er heimilt að planta trjágróðri nær aðkomuvegi en 5 m.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að lóðin sé í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

### **2.3 Byggingarreitir**

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á frístundalóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Lágmarksfjarlægð frá byggingarreitum að lóðarmörkum eru 10 m og lágmarksfjarlægð á milli byggingarreita í deiliskipulaginu eru 20 m og því er lágmarksfjarlægð á milli frístundahúsa 20 m. Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt frístundahús ásamt gestahúsi og geymsluhúsi (sjá skilmála í kafla 4.2).

Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingum innan viðkomandi byggingarreits og skal áhersla lögð á að samræma heildarmynd innan byggingarreitar.

### **2.4 Samgöngur**

Aðkoma að lóðunum verður um tengingu frá Árbæjarvegi og frá aðkomuveginum munu liggja fjórar botngötur til norðausturs. Tenging við Árbæjarveg skal uppfylla kröfur Vegaraðarinnar varðandi horn gatnamóta og halla næst þjóðvegi.

Vegir innan skipulagssvæðisins verða 5 m að breidd og með bundnu slitlagi eða malarbornir. Beggja megin vega eru 2,5 m breiðar vegaxlir sem m.a. geta tekið við snjóruðningum. Við enda botngatna er gert ráð fyrir snúningssvæðum ásamt snjósöfnunarsvæðum.

Tryggt verður að vegir fullnægi kröfum um þyngd ökutækja til brunavarna samkvæmt reglugerð um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum nr. 325/2016. Burðarþol vega að frístunalóðum innan skipulagssvæðisins skal vera a.m.k. 30 tonn.

Vegir eru jafnframt gönguleiðir en öðru megin vegar skal afmarka gönguhluta. Frá botngötum eru gönguleiðir að mörkum skipulagssvæðisins og gönguleiðir er utan lóða meðfram skipulagssvæðinu með möguleika á tengingu við aðliggjandi svæði.

Við hvert frístundahús er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum.

### **2.5 Veitur**

Samráð skal haft við Rangárþing ytra, Rarik og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.



### 2.5.1 Neysluvatn

Vatnsveita Rangárbings ytra og Ásahrepps mun sjá svæðinu fyrir neysluvatni en lagnir verða leiddar meðfram vegum að lóðum innan skipulagssvæðisins. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við sveitarfélagið og Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps.

### 2.5.2 Hitaveita

Hitaveita er ekki að svæðinu unnið er að því að koma á fót hitaveitu á jörðinni með því að bora eftir heitu vatni. Þegar hitaveitu hefur verið komið á verða lagnir verða leiddar meðfram vegum að lóðum innan skipulagssvæðisins.

### 2.5.3 Rafmagn

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng. Gert er ráð fyrir að jarðstrengir verði lagðir meðfram vegum og að öllum lóðum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Rarik.

### 2.5.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu innan frístundalóða. Staðsetning er ekki sýnd skipulagsupprætti en gert er ráð fyrir að nokkrar frístundalóðir sameinist um eitt hreinsivirki.

Hreinsivirki fráveitu skal vera lífræn skólphreinsistöð sem byggir á loftun (t.d. demantur) með grjótsvelg eða sambærileg/betri lausn.

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, m.a. skal ofanvatn ef kostur er leiða í aðskilið kerfi til næsta viðtaka.

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.

### 2.5.5 Brunavarnir

Vatn til brunavarna verður með lögnum frá Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps. Brunahana verða staðsettir meðfram vegum, sjá nánar í kafla 3.3.

## 2.6 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.4 er engin minjastaður innan skipulagssvæðisins. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunnar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um, 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 um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

#### **3.2 Hönnun og uppdrættir**

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 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 nr. 112/2012.

#### **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.

Brunahanar skulu vera á svæðinu skv. hönnun lagnahönnuða og skal sýna staðsetningu þeirra á mæliblöðum. Eldvarnareftirlit og/eða slökkvistjóri skal staðfesta að aðgengi að slökkvivatni sé nægilegt til slökkvistarfa skv. 11.gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og viðeigandi greinum í byggingarreglugerð.

#### **3.4 Sorpgeymslur**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Gert er ráð fyrir svæði fyrir grenndargáma við aðkomuveg á svæði austan lóðar nr. 1

#### **3.5 Frágangur lóða**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að lóðin sé 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.

## 4 Sérákvæði

### 4.1 Almenn

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

### 4.2 A – Frístundahús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt frístundahús á 1 hæð með nýtanlegu risi ásamt stakstæðu gestahúsi og geymsluhúsi. Nýtingarhlutfall er 0,03 og þar sem lóðir eru á bilinu um 6.000 m<sup>2</sup> til um 9.500 m<sup>2</sup> er hámarks byggingarmagn innan hvernar lóðar um 180 - 280 m<sup>2</sup>.

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð bygginga vera er 5,0 m og hámarks veggshæð 4,0 m frá gólfkóta aðalshæðar.

Þak- og veggfletir skulu vera í náttúrulegum tónum.

Staðsetning bygginga innan byggingarreita er frjáls.

## 5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging 29 frístundahúsa og aðkomuvega að þeim en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda.

Ekki er talið að verið sé að ganga á land sem verðmætt er til landbúnaðar þar sem byggingar og vegir eru að mestu staðsettir á ræktarlandi sem aðallega herfur verið nýtt til hrossabeitar.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem hæð bygginga er takmörkuð og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að umhverfi.

Þá veður skuggavarp óverulegt þar sem a.m.k. 20 m eru á milli byggingarreita og þar með bygginga auk þess sem hæð húsa er takmörkum við eina hæð ásamt risi.

Ekki er talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu en hreinsivirki fráveitu verða í samræmi við viðeigandi reglugerðir og útfærsla unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Jákvæð áhrif geta verið á samfélag vegna aukins framboðs á lóðum fyrir frístundahús auk atvinnu iðnaðarmanna á uppbyggingartíma.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.