



# RANGÁRÞING YTRA - RANGÁRSLÉTTA - DEILISKIPULAG



## Greinargerð

- 1.1 Forsendur skipulags**  
Deiliskipulag þetta nær til lands Rangársléttu í Rangárþingi ytra og er það með landnúmer L229419. Rangársléttu liggur norður með Ytri Rangá og kemur úr landi Leirubakka. Svæðið er um 50 ha að stærð og er það skipulagt sem ein heild.
- 1.2 Skipulagsferli og málsmeðferð**  
Skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra heimaöld gerð deiliskipulags á fundi 5. okt. 2020 og taldi jafnframt að ekki væri þörf á breytingu gildandi aðalskipulags v/ lóðarstæðu. Sveitarstjórn Rangárþings ytra staðfesti fundargerðina og samþykki gerð deiliskipulags á fundi sínum 8. okt. 2020.
- 1.3 Stefna aðalskipulags og landnotkun**  
Rangársléttu er skilgreint sem fristundasvæði F40 í aðalskipulagi og er deiliskipulagið í samræmi við landnotkun aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028. Um fristundabyggð segir í aðalskipulagi: *lóðir innan fristundabyggðar verði að jafnaði á stærðarbilinu 1/2 - 1 ha og nýtingarhlutfall skuli ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geti fristundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.*

Vegna þessara ákvæða í aðalskipulagi um lóðarstærðir hefur landeigandi lagt fram skýringar á þeim lóðarstærðum sem fram koma í deiliskipulagi. Lóðarstærð ræðst m.a. af fjarlægð byggingareita frá Ytri-Rangá og legu Hvolsvallarlínu og takmarkana frá henni. Sveitarstjórn hefur fallist á skýringar landeiganda og heimaöld að lögð verði fram til laga að deiliskipulagi með stærri lóðum og telur jafnframt að ekki sé þörf á breytingu aðalskipulags v/ þessa. Í samræmi við ákvæði aðalskipulags er svæðinu skipt í 2 áfangar og kemur seinni áfangi til framkvæmda þegar um 60% af fyrri áfangi er náð.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 11 lóðum undir fristundahúsi og stærð lóða um 1,5-5,5ha. Gert er ráð fyrir aðkomuvegi um svæðið líkt og sýnt er á upprætti.

**1.4 Núverandi aðstæður og vistgerðir**  
Þjórsárhraun (8.600 ára) þekur stærstan hluta landsins og á 2 stöðum standa þykk moldardróg upp úr hrauninu (Fjánhúsnæsbakki og Stakibakki) eins og vel grónar eyjar. Meðfram ánni er landið misvel grótt og gísna er ofar dregur í hrauninu. Samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NI) má finna margar vistgerðir á svæðinu með mismált verndargildi. Vistflokkanar er erlitt að greina í kortasjá NI en þær eru: Á Fjánhúsnæsbakki og Stakabakka er vistgerðin sögu vera Víðkjarrvist en að höfuð samráði við NI er þó líkleggra að hún sé Lingresis- og vingulvist (L9.6). Í landinu má einnig finna Kjarskógavist (L11.1) og Grasengjavist (L9.5) með hátt verndargildi. Tjarnastarflóavist (L8.13) er með mjög hátt verndargildi og eru þær vistgerðir sem nefndar eru hér að framan allar á lista Bernarsamningsins um verndun vistgerða. Fleiri vistgerðir er að finna s.s. Melagambrauvist (L5.2), Hraungambrauvist (L5.3), Mosamóavist (L10.1) og Flagnóavist (L10.2) allar með lágt verndargildi. Alaskalúpína (L14.4) þekur meira en hálf landsvæðið og er með lágt verndargildi. Á korti hér á

blaðinu má sjá fjölbreytileika vistgerða á svæðinu.

- 1.5 Aðkoma**  
Deiliskipulag þetta kallar ekki á neinar breytingar vegna veltenginga. Ekið er til suðurs út af Landvegi (þjóðveg 286) um 1,5km vestan við Leirubakka. Fyrst er ekið í gegnum fristundahúsbýggð Fjallalands og svo gegnum fristundabyggð Hofubóts áður en komið er að Rangársléttu. Aðkoma að Rangársléttu er háð kvóð um aðkomu gegnum land Leirubakka. Hún er einkennð af upprætti og sett á í samráði við báða landeigendur.
- 1.6 Veitur**  
Um hitaveitilögn gildir sú kvóð að leggja má hana í landi Leirubakka skv. samkomulagi landeigenda. Varðandi neysluvatn liggur fyrir samkomulag við vatnsveitu Heklubyggðar um afnot af vatni og jafnframt er samkomulag við RARIK um að rafmagn verði einnig lögð með neysluvatnsliðun.
- 1.7 Helstu markmið deiliskipulagsins**  
Helstu markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að jákvæðri uppbyggingu atvinnulífs með því að skapa rúmgóðar og verðmæt eignir. Jafnframt að tekið sé tillit til þess vistkerfis sem finna má í fallgeri náttúru svæðisins. Byggingareitum er komið fyrir á sérvöldum stöðum þar sem hús njóta sín og þess er gætt að þau verði ekki áberandi tilýsindar. Staðsetning húsa er ákvröðuð út frá þrívíðu landlíkani þar sem hvert hús er mælt inn í landslagið og staðsetning þess sannreymt á staðnum. Sérstaklega er horft er vistgerða með hátt verndargildi við staðsetning byggingareita.
- 1.8 Fornminjar**  
Hvað varðar land Leirubakka þá liggur fyrir skráning formleifa á jörðinni með Aðalskipulags formleifa í Rangárþingi ytra. Áfangaskýrslu IV, I, BINDI útg. Reykjavík 2020 (FS634-06194 - FORNLEIFASTOFNUN ÍSLANDS SES) þar er getið um örmeinin Fjánhúsnæs og Fjánhúsbakka og tólfri beitahúsa. Eftirfarandi minjastaðir ú aðalskráningunni hafa verið merktir inn á upprætti: RA-466-027- Tóft Beitahúsnæs, RA-466-028-Fjánhúsnæs, RA-466-029-Fjánhúsnæs, RA-466-030- Brúnukúkrósvað, RA-466-031-Fjánhúsnæs, RA-466-052A-Tóft beitahúsa, RA-466-052B-Tóft beitahúsa B.

Þess er gætt að byggingareitir séu ekki staðsettir nálægt þessum þekktu minjum. Skv. 2. mgr. 24. gr. Laga um menningarmínjar nr.80/2012, segir jafnframt:  
*Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé á fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta fram- kvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skyld að ákveða svo flótt sem auðið er hvort verk megi fram haldin og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að haldin framkvæmdum áfram nema með skriflegri leyfi Minjastofnunar Íslands.*

**1.9 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga**  
Umhverfismat er skoðað út frá gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð. Deiliskipulag þetta er ekki háð mati á umhverfisáhrifum nr. 106 2000 og samræmist vel markmiðum aðalskipulags um eftingu atvinnulífs í dreifbýli. Þættir sem taldir eru að geti orðið fyrir áhrifum eru: landslag og náttúrfar, ásynd og útsýni, varðveislugildi, vatnasvið, svipmót byggðar og samfélag. Eins og fram kemur í greinargerð er

deiliskipulagið í samræmi við meginstefnu aðalskipulags og landið nýtur ekki sérstakrar verndar.

Landslag og náttúrfar: Til skamms tíma er ólíklegt að uppbygging hafi áhrif á landslag þar sem fristundabyggðin er afar strjál, 11 hús á um 50ha landi. Til langs tíma litit mun aukin ræktun þó hafa áhrif á náttúrfar og má reikna með að svæði næst húsum verði umliken trjám sem rýra þó ekki landsið. Greinilega má sjá að landið er í hægru uppgræðslu og má þar fyrst og fremst sjá birki sem víða er að vaxa upp, einkum næst ánni. Stórfelld ræktun mun hafa áhrif á gróðurfar (vistgerðir) og er sérstaklega bent á þær vistgerðir sem NI bendir á. Af þeim sökum er lagt til að gróðursetning trjáa sé haldið utan við vistkerfi með hátt verndargildi.

Ásynd og útsýni: Ásynd svæðisins mun litit breytast þó hús verði byggð. Útsýni mun að sama skapi haldast óbreytt frá svæðinu. Þau mannvirki sem rísa munu á 11 lóðum eru ekki talin hafa teijandi áhrif á yfirbragð svæðisins né nærliggjandi fristundahúsbýggð þar sem um mjög strjála byggð er að ræða.

Varðveislugildi: Minjattékt hefur farið fram á jörðinni og er tekið tillit til allra minja. Áhrif uppbyggingar eru því talin litill sem engin á varðveislugildi landsins þegar á heildina er litit.

Svipmót byggðar og samfélag: Um er að ræða um 50ha fristundahúsbýggð í viðtattumliku Þjórsárhrauni. Sumarhús sem munu rísa hafa litil sem engin áhrif á þau fristundahúsbýggðir finnast í nágrenninu, heldur falla inn þá. Líkur eru á að verðmæti lands vaxi með aukinni nýtingu þess og til langs tíma litit mun svipmót landsins breytast vegna aukins þéttleikam. Verður að telja að það verði sveitinni til góðs þar sem aukin samskipti og óskir um ýmsa þjónustu munu styrkja innviði svæðisins og samfélagið í heild. Með vaxandi uppbyggingu má búast við að akstursumferð aukist um svæðið.

Vatnasvið: Grunnvatn og vatnasvið Rangár mun ólíklega breytast þó byggt verði skv. skipulagi þessu. Öll mannvirki eru í meira en 50m fjarlægð frá ánni og fráveita lögð í lokuð kerfi. Notkun áburðarefna sem fylgir ræktun er ógn við lífríki árinan en samt verður að álíta að hún verði í það litlum mæli að slíkt mun ekki mælast. Engu að síður er lagt til að á 50m breiðu beltum meðfram ánni verði öll notkun áburðarefna bönnuð.

- 1.10 Náttúruvá:**  
Á Suðurlandi stafar mesta hættan af jarðskjálftum og þarf að taka tillit til þess við grundun húsa. Einnig er svæðið í næsta nágrenni Heklu þar sem eldgos hafa verið nokkuð tíð. Svæðið er innan beltis með jarðskjálftasprungum og skal hugað sérstaklega að slíkum ummerkjum við jarðvegsframkvæmdir og grundun húsa þar sem sprungur eru oft ekki óþar og sjást litit á yfirborði lands. Skv. jarðfræðikorti NI er ekki sprunga innan marka deiliskipulagsins.
- 1.11 Skepnuhald:**  
Allt skepnuhald og lausaganga dýra er öheimil á svæðinu utan hefðbundinna gæludýra.

- 2.0 Skipulags og byggingaskilmálar**
- 2.1 Lóðir, nýtingarhlutfall og áfangaskipting:**  
Lóðarstærðir mega vera á bilinu 1,5-5,5ha að stærð skv. samþykkt sveitarstjórn. Þær eru því stærri en það sem getið er um í aðalskipulagi og gilda því ekki ákvæði um nýtingarhlutfall. Þess í stað er gefið upp hámark leyfleys byggingarmagns. (sbr. kafla 1.3). Skv. áfangaskiptingu framkvæmdar skal 1. áf. miðast við lóðir nr. 1, 3, 4, 9, 10 og 11 (sbr. kafla 1.3).
- 2.2 Byggingarmagn, húsaerð, hæð húsa og efnisval:**  
Hámark leyfleys byggingarmagns innan hverrar lóðar er 400m<sup>2</sup> og er þá um heildarbyggingarmagn lóðarhúss, bílskúrs/skemmu, gestahúsi og geymslu að ræða.
- 2.3 Byggingarreitur:**  
Byggingarreitur er hafður rúmur svo hægt verði að hnika til og hagræða hússtæðum á sem heppilegastan máta s.s. út frá jarðgrunni, gróðri og landfræðilegum aðstæðum s.s. útsýni ofl. Öll hús skulu vera á steyptum sökklum og gólfplata steypt. Innan hvers byggingareits á hverri lóð er heimilt að byggja fristundahúsi, bílskúr/skemmu, gestahúsi og geymslu.
- 2.4 Mannvirki:**  
Mænisstefna og efnisval húsa er gefið frjálst. Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og gerð mannvirkja innan hverrar lóðar. Hús skulu vera í jarðlötum sem falla vel að umhverfi, þ.e. litur af toga dökkra jarðlita eins og svartur/grár, brúnn, grænn eða millitónar þessa lita sem falla vel í landslagið. Þök húsa skulu vera svart eða dökkgrá.

**Fristundahúsi:**  
Fristundahúsi skulu vera á einni hæð en þar sem aðstæður leyfa er heimilt að hafa kjallara undir húsi. Mesta mænishæð mæld frá gólfplötu á jarðhæð og í mæni skal ekki vera yfir 6m. Jarðhæð skal ekki vera hærra en 0,4m yfir landhæð aðalgjandi lands. Þakform er frjálst en skal þó vera með þakhalla á bilinu 14-30°. Hámarksstærð fristundahúsa er 250m<sup>2</sup>.

**Bílskúr/skemmu:**  
Bílskúr/skemmu skal vera á einni hæð. Mesta mænishæð frá gólfplötu í mæni skal ekki vera yfir 5m. Þakform er frjálst en en þakhalla skal vera á bilinu 14-30°. Hámarksstærð er 90m<sup>2</sup>. Sé bílskúr byggður áfast við fristundahúsi glidir samanlagt byggingarmagn (250+90=340m<sup>2</sup>).

**Gestahúsi:**  
Gestahúsi skulu vera á einni hæð. Mesta mænishæð mæld frá gólfplötu í mæni skal ekki vera yfir 4,5 metrum. Þakform er frjálst, með halla 14-30°. Hámarksstærð gestahúsa er 40m<sup>2</sup>.

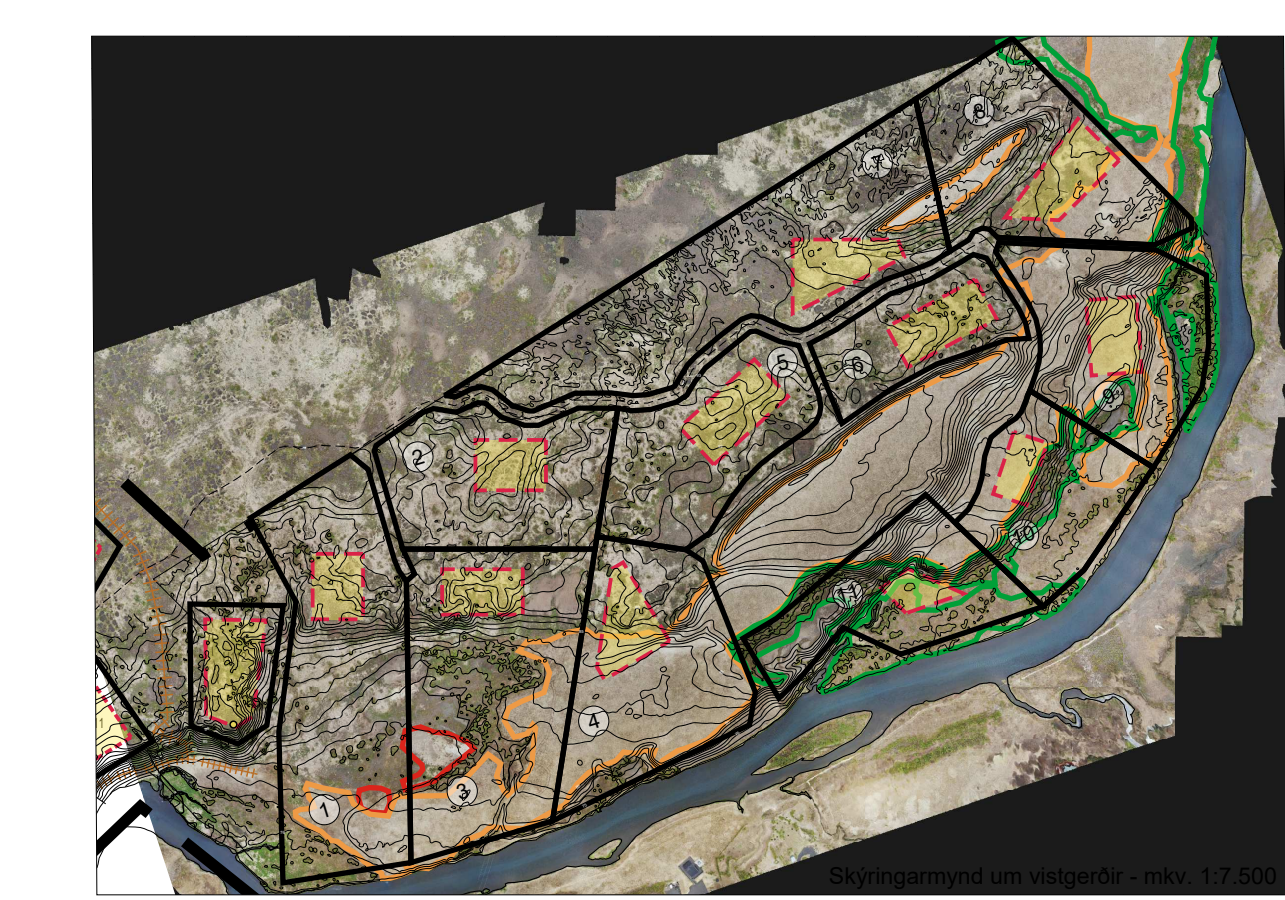
**Geymsla:**  
Geymsla má vera allt að 20m<sup>2</sup> að stærð og mænishæð frá jörð skal ekki vera yfir 3,5m.

**Frágangur lóða, gróðursetning trjáplanta og verndun gróðurs:**  
Huga skal að verðmætum vistgerðum sem finnast innan Rangársléttu sbr. kafla 1.4 hér að framan og forðast að þeim verði raskað. Ef sjaldgæfur eða viðkvæmur gróður finnst innan framkvæmdasvæða (byggingareits / skal varðveita gróðurortur og endurleggja að framkvæmd lokinni). Frágangur lóða skal vera snyrtilegur og heimilt er að gróðursetja trjáplöntur næst húsum til skjóls og yndisauka en forðast ber að planta ángenum tegundum sem hætta er á að breiðast út. Við val trjáplanta skal sérstaklega horft til milliandra tegunda s.s birki, víði og limreymi.

Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingareits s.s. eins og gerð jarðvegsmana eða framræsla lands skal háð samþykki byggingarfulltrúa og nærliggjandi lóðarhófum enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatn ofl.), sbr. gr. 2.3.5. líó e) í gildandi byggingarreglugerð. Þá skal þess gætt að spilla ekki eða raska landi að öþóru.

- 2.6 Lausabúnaður.** Öheimilt er að láta lausabúnað standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bila, hjólhúsi (stöðuhúsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og haldin henni sem hreinlegastri svo engin hættan stafar af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- 2.7 Heilt vatn.** Gert er ráð fyrir því að heilt vatn verði fengið úr Hitaveitu Rangænga, úr stofnlögn sem liggur meðfram þjóðvegi 286. Þess skal gætt að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutaðeigandi veitustofnun.
- 2.8 Kalt neysluvatn** kemur úr borholu vestan við fristundabyggðina í landi Fjallalands. Gæta skal að því að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutaðeigandi veitustofnun.
- 2.9 Rafveita.** Gert er ráð fyrir byggðin tengist dreifkerfi RARIK og allar lagningar skal leggja í jörðu með vegum eflir því sem hagkvæmt getur talist. Heimilt er að reisa spennistöð á ögnu svæði meðfram aðkomuvegi án þess að koma þurfi til breytingar á þessu deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir lóð spennistöðvar á sérstök mælibláði. Hafa skal samband við hlutaðeigandi veitustofnanir vegna rafhaga og tenginga þeirra við spennivirki.
- 2.10 Öl fráveita** skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveitu skal veitt í rotþræ og skulu þær lagðar svo sem mælt er fyrir í *Leiðbeiningum um rotþræ og siturlangir*, 4. útg. frá jan. 2004 útgefna af Umhverfisstofnun. Mælt er með að samnýta rotþræ milli lóða svo sem kostur er. Staðsetning skal rotþræ þannig að aðgengi þjónustufólka sem sjá um að læma þær sé án hindrana. Forðast ber að staðsetja rotþræ nær lóðarmörkum en 15m, nema um sameiginlega rotþræ sé að ræða. Stærð og staðsetning rotþræ er háð samþykki Heilbrigðisfulltrúa Suðurlands.
- 2.11 Sorp:** Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.
- 2.12 Um brunavarnir** sjá Brunavarnir Rangárvallasýslu, slökkvilið er staðsett í um 40km fjarlægð á Hellu. Slökkvivatn skal taka úr sameiginlegri kaldvatnsveitu, eða Ytri-Rangá efl vatn þrýtur.
- 2.13 Giróingur:** Öheimilt er að girða af einstökum lönd en af allir lóðarhafar telja ástæðu til er heimilt að gera eina sameiginlega heildargirðingu um landsvæðið. Á ákveðnum stöðum skal þá setja göngþrúur.
- 2.14 Gönguleiðir:** Gert er ráð fyrir gönguleiðum meðfram vegum og innan svæðisins. Á upprætti er gerð grein fyrir gönguleiðum. Öheimilt er að hindra aðgengi meðfram Ytri Rangá.
- 2.15 Mæliblóð:** Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðarblóð. Þar skulu koma fram hnitset lóðarmörk, byggingarreitur, aðveitur og helstu kvæðir. Sé um að ræða litlit háttar frávik á milli deiliskipulags og lóðarbláða, skulu lóðarblóð gilda.

## Að öðru leyti skulu allar byggingar og staðvarl þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög.



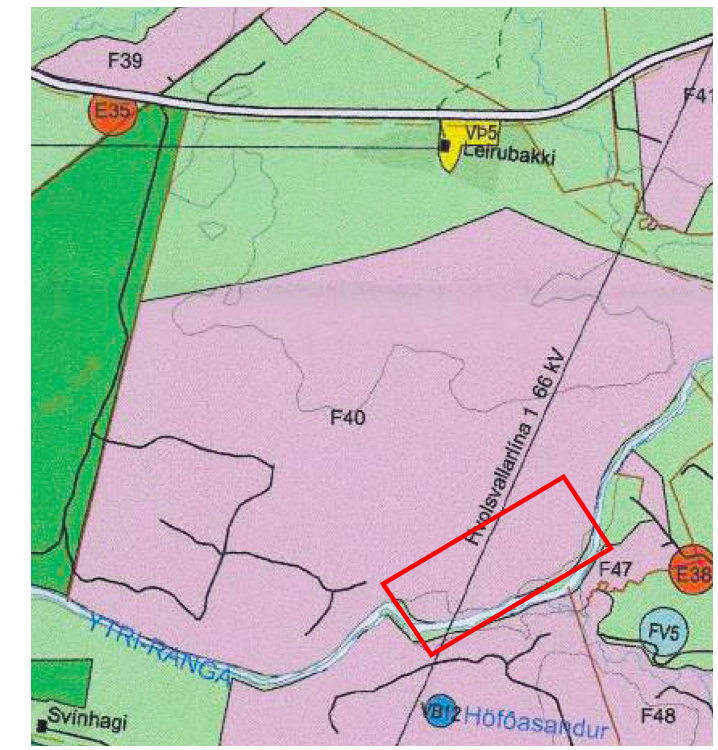
Tákn	Leiðbeinandi skýringar við vistgerðaflokk
	Tjarnastarflóavist (L8.13)
	Kjarskógavist (L11.1)
	Lingresis- og vingulvist (L9.6)

Vistgerðaflokkar sem sýndir eru á skýringarmynd eru leiðbeinandi og geta verið misskorp skil á milli flokka.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-eld

Stjórnartíðinda þann



Jarðfræðikort Náttúrufræðistofnunar Íslands. Svæði innan merks svæðis er forsguleg basísk og ísúr hraun, eldra en 871 e.kr.

Tákn	Skýringar	Húsnúmer
	Mörk skipulagssvæðis	
	Mörk eignarlands	
	50m lína frá árbakka	
	Lóðarmörk	
	Byggingarreitur hámark	
	Núv. hús	
	Opin svæði	
	Leiksvæði	
	Lóðarstærð í fermetrum	

Uppdráttur þessi er teknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á drónaflötmynd frá Landform ehf.

HEITI VERKS:  
**RANGÁRÞING YTRA  
RANGÁRSLÉTTA L229419**

HEITI TEKINGAR:  
**DEILISKIPULAG**

VERNRN:	MNV:	TEKINGNR:
220-010	1:2.500 I A1	1
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKN:
99		29. okt. 2020
YFIRLESTUR/UNDIRSKRIFT:	TEKN. Breytt:	

**LANDFORM** LANDSLAGSARKITEKTAR  
Austurveg 6 - 800 Selfoss  
t: 460 4000  
net: landform@landform.is