



## ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ ÆGISSÍÐU Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag - greinargerð

29.03.2022





Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárbings ytra

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

#### **DEILISKIPULAG – GREINARGERÐ**

<b>HÖFUNDUR</b>	<b>DAGS.</b>	<b>VERKNR.</b>
KDG / ÁJ	29.03.22	2146-027

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.3	Deiliskipulag	6
2.4	Fornminjar	6
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóðir	7
3.2	Byggingar	7
3.3	Vegir og bílastæði	8
3.4	Veitur	9
3.5	Sorp	9
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og uppdrættir	9
4.2	Mæliblöð	9
4.3	Regnvatn	9
4.4	Frágangur lóða og umgengni	9
5	UMHVERFISSKÝRSLA	10

## MYNDASKRÁ

MYND 1.	Gildandi sveitarfélagsuppdráttur, svæðið merkt með rauðum hring.	5
---------	--	---

## INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag fyrir svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð í dreifbýli í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, skv. breytingu aðalskipulags, augl. í B-deild 22.12.2021, þar sem heimilaðar eru allt að 16 íbúðalóðir.

Skipulagið tekur til 17 lóða og í gildi eru þrjú deiliskipulög á svæðinu frá árunum 2011 til 2021 og verða þau felld úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Ein, þessara 17 lóða, er áfram hluti jarðarinnar Heiðarbrún II (L220265). Aðkoma að lóðum er sýnd á uppdrætti, ásamt fjarlægð milli vegtenginga.

Sótt verður um undanþágu, þar sem nauðsynlegt er, vegna fjarlægðar frá Árbæjarvegi og/eða frá Ytri-Rangá.

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætлана þar sem skipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. Viðauka sömu laga. Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í umhverfisskýrslu (5. kafli) í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmynda frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:7.000.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028.
- Greinargerð og umhverfisskýrsla.

## FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 33 ha og liggur upp með Ytri-Rangá vestanverði og austan Árbæjarvegar. Skipulagssvæðið nær frá Árbyrgi (landnr. 165356) og upp með bökkum Ytri-Rangár til og með Heiðarbrúnar II (landnr. 220265). Svæðið stendur á allbreiðum flata austan Árbæjarvegar, sem hallar svo nokkuð bratt niður að bökkum Ytri-Rangá. Gert verður ráð fyrir að byggð verði á og utan í flatanum og áfram verður tryggt aðgengi meðfram Ytri-Rangá. Þá verður sótt um undanþágu þarf sem byggð verður nær þjóðvegi en 100 m.

Svæðið er að hluta til byggt, m.a. er íbúðarhús að Bjargi byggt 1939 og Árbyrgi 2007. Á 11 lóðum hafa þegar verið byggð íbúðarhús og/eða sumarhús/gestahús. 6 lóðir eru alfarið óbyggðar.

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnun Ísland er landgerð á svæðinu tún og akurlendi (L14.2), víðikjarrvist (L10.10) með hátt verndargildi, auravist(L4.2) með miðlungs verndargildi, víðimóavist með miðlungs verndargildi og blómgresisvist (L9.7) með miðlungs verndargildi. Língrsis og Vingulvist (L9.6)

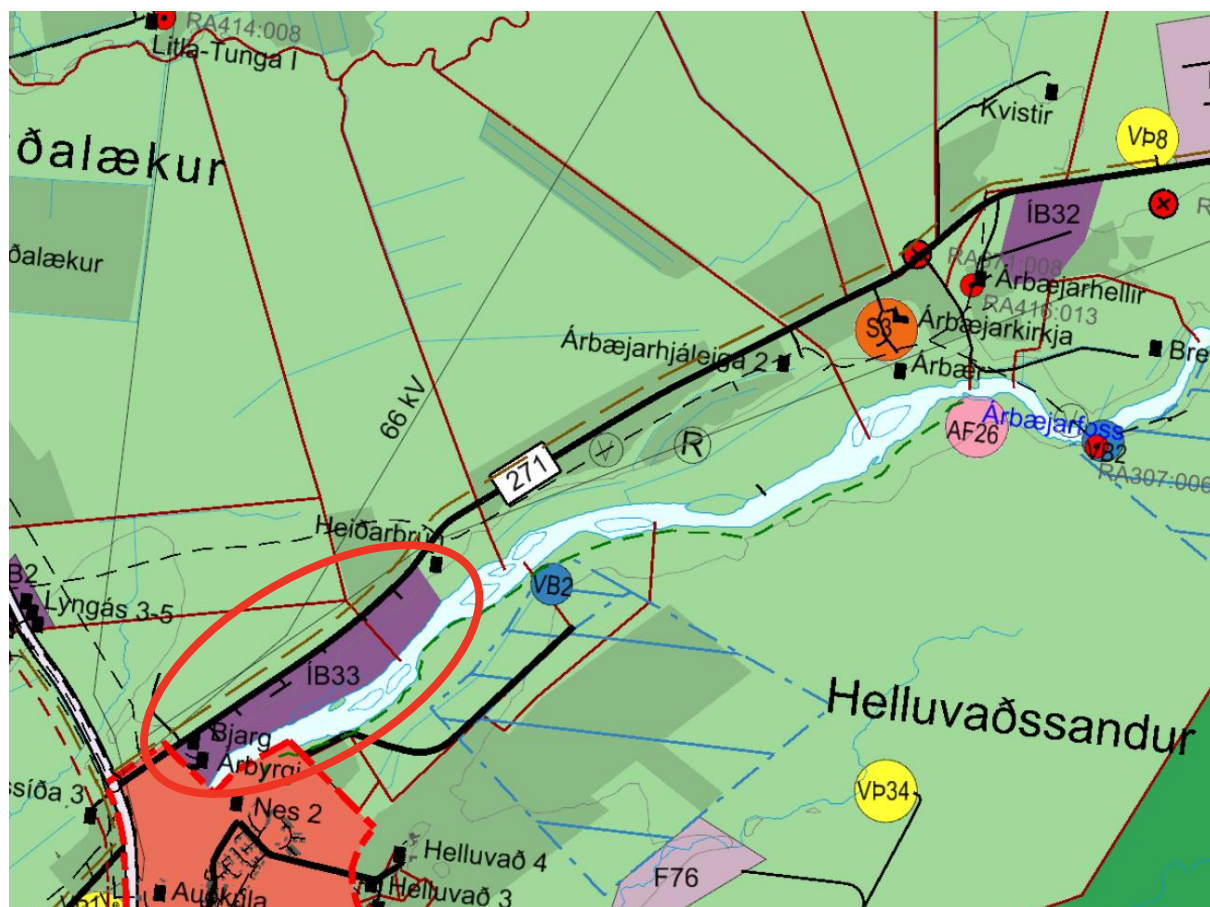
## 2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúru-ufari eða menningu“.

## 2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð í dreifbýli (ÍB33 – Ægissíða/Bjarg, Heiðarbrún). Þar er gert ráð fyrir 16 lóðum fyrir íbúðarbyggð. Lóðir skulu sameinast um aðkomu af Árbæjarvegi. Nýjar íbúðarlóðir í dreifbýli verða allt að 3,0 ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m<sup>2</sup>.



MYND 1. Gildandi sveitarfélagsuppráttur, svæðið merkt með rauðum hring.

Við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi. Markmið er að nýta sem best tengingar við stofn- og tengivegi, að veitur nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt. Á íbúðarlóðum í dreifbýli er heimilt dýrahald sem nánar skal skilgreint í deiliskipulagi og einnig er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Eftirfarandi skilmálar gilda fyrir landbúnaðarland skv. gildandi aðalskipulagi:

- Á landbúnaðarjörðum yfir 15 ha er heimilt til uppbyggingar skv. 2.3.8 um stakar framkvæmdir í gildandi aðalskipulagi.

### 2.3 Deiliskipulag

Á svæðinu er í gildi eftirfarandi deiliskipulög sem falla úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags:

- *Heiðarbrún II í Rangárþingi ytra – Deiliskipulag fyrir 2 frístundahús og skemmu*, samþykkt 20.12.2012. Deiliskipulagið nær yfir 2 spildur úr landi Heiðarbrún II.
- *Ægissíða 1, lóð 4 – Deiliskipulag*, samþykkt 13.09.2017. Deiliskipulagið nær yfir lóð 4 nr. 218360.
- *Bjargstún í Rangárþingi ytra* – samþykkt 15.apríl 2021. Deiliskipulagið tekur til Ægissíðu 1 lóðar 1 (landnr.218358).

### 2.4 Fornminjar

Skv. aðalskráningu fornleifa í sveitarfélaginu Rangárþingi ytra frá 2001 er fornleif skráð innan svæðisins og er hún sýnd á uppdrætti. Eftirfarandi fornleif er innan svæðisins:

- **RA-419-021 (Lambabyrgi/tóft/fjárskýli)**: við ána, skammt innan við Höfðann er byrgi(rétt) fyrir lömb, þegar setið var yfir þeim um fráfærur. Þar fyrir norðan er nýbýlið Bjarg. Tóft lambabyrgissins er á bökkum Rangár um 200 m suðaustur frá Bjargi. Tóftin er hringlaga og um 12 m í þvermál og er hleðsluhæðin um 0,5 m. Dyr eru á að austanverðu.

Ekki er heimilt að raska minjum nema í samráði við minjavörð. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Eftirfarandi skilmálar gilda fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli skv. gildandi aðalskipulagi:

- Á allt að 3,0 ha íbúðarlóðum skal nýtingarhlutfall vera allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m<sup>2</sup>.

Eftirfarandi skilmálar gilda fyrir landbúnaðarland skv. gildandi aðalskipulagi:

- Á landbúnaðarjörðum yfir 15 ha er heimilt til uppbyggingar skv. 2.3.8 um stakar framkvæmdir í gildandi aðalskipulagi.

Ein lóð, Heiðarbrún II, verður hluti jarðarinnar, sem er skráð 72 ha að stærð (skra.is mars 2022).

### 3.1 Lóðir

Alls eru 16 skilgreindar íbúðarlóðir innan skipulagsins og 1 lóð, sem er hluti landbúnaðarjörð Heiðarbrún II (landnr. 2200265). Lóðir eru staðsettar skv. landeignaskrá (apríl 2021).

Innan hvernar lóðar er síðan skilgreindur byggingareitur.

Lóðir, heiti þeirra og stærð er sýnd á skipulagsupprætti.

### 3.2 Byggingar

Skilgreindir eru 17 byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra. Ekki eru sérstakar kröfur gerðar um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur. Þakgerð er frjálst.

Gerð er grein fyrir núverandi fasteignum innan lóða, skv. fasteignaskrá (04.05.21).

#### Byggingarreitir á íbúðarlóðum:

**B1** – Árbyrgi. Innan byggingarreits er íbúðarhús, byggt 2007, skráð stærð er 333,2 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 950 m<sup>2</sup>.

**B2** – Bjarg. Innan byggingarreits er íbúðarhús, byggt 1939, skráð stærð er 114,3 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 125 m<sup>2</sup>.

**B3** – Ægissíða 1, lóð 1. Innan byggingarreits íbúðarhús, byggt árið 2020, skráð stærð er 113,5 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 700 m<sup>2</sup>.

**B4** – Ægissíða. Innan byggingarreits er sumarhús, byggt árið 2003, skráð stærð er 36,5 m<sup>2</sup> og gestahús, byggt árið 2003, skráð stærð er 14,2 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt byggja íbúðarhús og bílskúr. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 750 m<sup>2</sup>.

**B5** – Ægissíða 1, lóð 3. Innan byggingarreits er sumarhús/gestahús, byggt árið 1991, skráð stærð er 26,6 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 700 m<sup>2</sup>.

**B6** – Ægissíða 7. Innan byggingarreits er íbúðarhús, byggt árið 2017, skráð stærð er 117 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 950 m<sup>2</sup>.

**B7** – Ægissíða 1, lóð 5B. Innan byggingarreits er sumarhús/gestahús, ekki er skráð stærð í fasteignaskrá. Auk þess er heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 320 m<sup>2</sup>.

**B8** – Ægissíða 1. Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 650 m<sup>2</sup>.

**B9** – Ægissíða 1, lóð 7. Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 650 m<sup>2</sup>.

**B10** – Ægissíða 1, landspilda A. Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 1.350 m<sup>2</sup>.

**B11** – Ægissíða 1, landspilda B. Innan byggingarreits er íbúðarhús, byggt árið 2020, skráð stærð er 226,4 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 1.450 m<sup>2</sup>.

**B12** – Ægisbrún. Innan byggingarreits er íbúðarhús, byggt árið 2019, skráð stærð er 123,8 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja gestahús og bílskúr. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 1.500 m<sup>2</sup>.

**B13** – Heiðarból. Innan byggingarreits er sumarhús/gestahús, byggt árið 2017, skráð stærð er 67,4 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 900 m<sup>2</sup>.

**B14** – Heiðarbrún II – C. Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 690 m<sup>2</sup>.

**B15** – Heiðarbrún II – B. Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 660 m<sup>2</sup>.

**B17** – Heiðarbrún II – A. Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús. Heildarbyggingarmagn lóðar getur verið allt að 810 m<sup>2</sup>.

#### **Byggingareitur á Heiðarbrún II landnr. 2200265:**

**B16** – Heiðarbrún II. Innan byggingarreits er sumarhús/gestahús, byggt árið 2012, skráð stærð er 85,7 m<sup>2</sup>. Auk þess er heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr. Heildarbyggingarmagn getur verið allt að 1.500 m<sup>2</sup>.

Almennt heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr sambyggt eða hvort í sínu lagi. Mesta hæð á mæni íbúðarhúsa getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Mænishæð gestahúsa/geymslu getur verið allt að 4,5 m.

Mænistefna frjáls en leitast skal við að gæta samræmis í mænisstefnu bygginga.

Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

### **3.3 Vegir og bílastæði**

Aðkoma er af *Árbæjarvegi (nr.271)* og skulu bílastæði vera innan lóðar. Aðkomuvegir eru sýndir á uppdrætti.



### **3.4 Veitur**

Neysluvatn er tekið frá vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra. Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK og skulu lagnir fylgja vegi eftir því sem við verður komið.

Frárennsli frá svæðinu verður leitt í hreinsivirki innan lóða og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að rotþró til tæmingar. Staðsetning hreinsivirkja er sýnd til skýringar á uppdrætti.

### **3.5 Sorp**

Tryggja skal aðstöðu til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott.

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## **ALMENNIR SKILMÁLAR**

### **4.1 Hönnun og uppdrættir**

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

### **4.2 Mæliblöð**

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

### **4.3 Regnvatn**

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

### **4.4 Frágangur lóða og umgengni**

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma eða afsettar bifreiðar standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.

## UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Deiliskipulagið er metið hafa óveruleg umhverfisleg áhrif. Svæðið nýtur ekki sérstakar verndar skv. aðalskipulagi og ekki liggur fyrir hvort um gott ræktunarland sé að ræða, þótt hluti svæðis sé ræktað. Svæðið er að hluta til löngu byggt en áhrifin felast helst í staðbundinni breytingu á ásýnd ef tekið er mið af núverandi stöðu þar sem nýjar byggingar hafa ávallt einhver áhrif á ásýnd óbyggðra svæða. Röskun mun verða á vistgerðum og gróðri vegna tilkomu nýrra mannvirkja og lagninga vega en eru þó metin óveruleg. Áhrif á minjar er engin, skráðar minjar eru utan byggingarreits og utan áhrifasvæða annarra framkvæmda.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Uppbygging styrkir byggð í sveitarfélaginu svo framarlega sem að gott ræktarland eða verndarsvæði skerðist ekki og að uppbygging sé í góðum tengslum við núverandi byggð og veitukerfi. Með fjölgun lóða er líklegt að íbúum fjölgi sem vilja hafa fasta búsetu á svæðinu sem hefur jákvæð áhrif á sveitarfélagið.