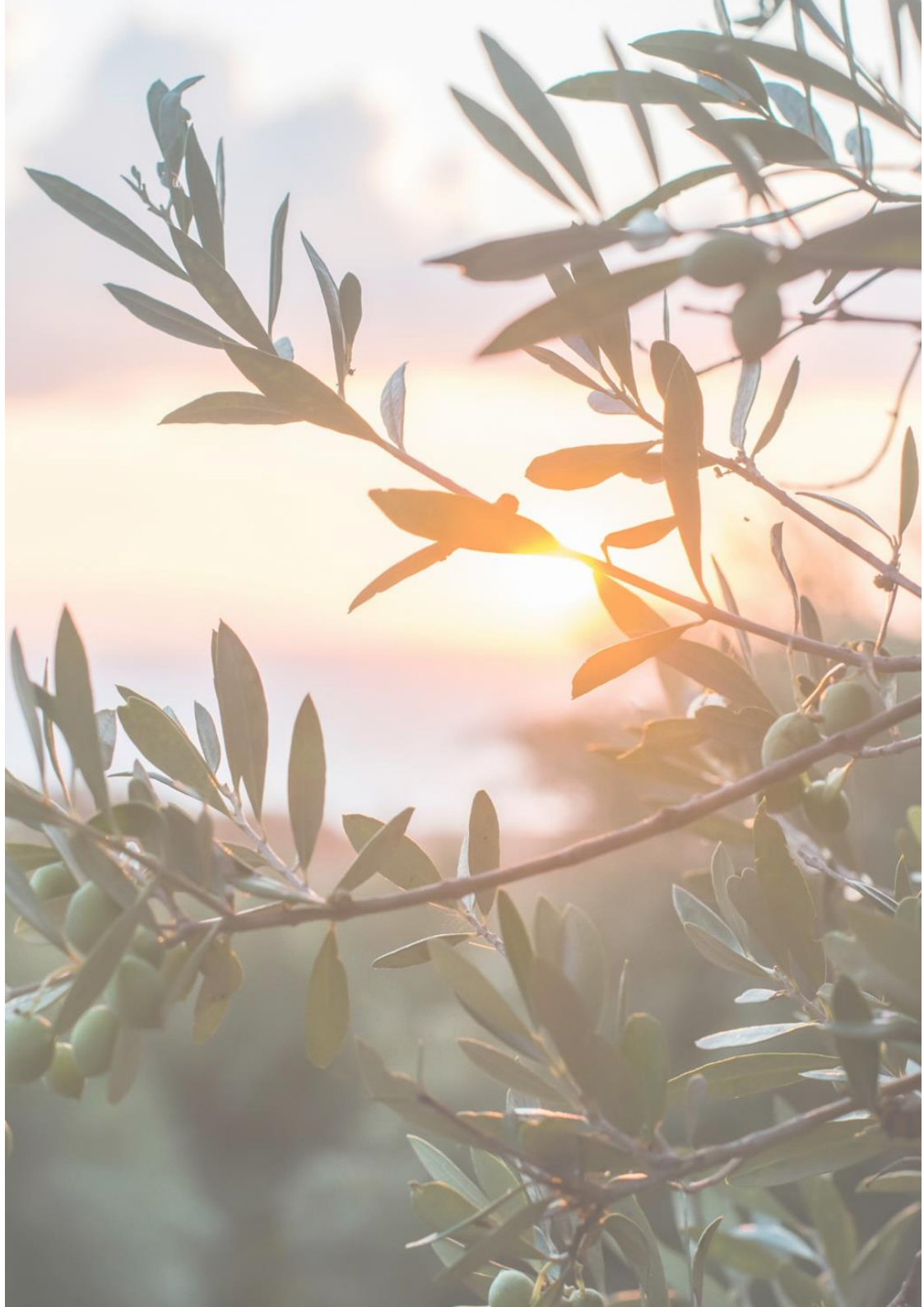


NORÐUR-NÝIBÆR

Deiliskipulag íbúðasvæðis

31.10.2025



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra

þann _____

f.h. Rangárbings ytra

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með

athugasemdafresti til _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____.

Upplýsingar

SKJALALYKILL

112446-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

HB

RÝNT

IS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.2	Fornminjar	6
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóðir	6
3.2	Íbúðarlóðir	6
3.3	Þjónustulóð fyrir íbúðabyggð	6
3.4	Byggingarheimildir á íbúðarlóðum	9
3.5	Vegir og bílastæði	10
3.6	Kvaðir	10
3.7	Veitur og sorp	10
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
4.1	Hönnun og uppdrættir	10
4.2	Mæliblöð	10
4.3	Regnvatn	11
4.4	Frágangur lóða og umgengni	11
4.5	Bunavarnir	11
4.6	Dýrahald á íbúðarlóðum	11
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
5.1	Umhverfiþættir og áherslur	11
5.2	Valkostir og umhverfisáhrif	13
5.3	Umhverfisáhrif	13
5.4	Niðurstaða	13
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	14

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Norður-Nýjabæ í Þykkvabæ (landnr. 165410) tekur til uppbyggingar íbúðarbyggðar. Svæðið er staðsett austan við Þykkvabæjarveg (25).

Með nýju deiliskipulagi er afmarkað svæði fyrir 17 íbúðarlóðir þar sem heimilt er að reisa íbúðarhús, gestahús til útleigu og hesthús/geymslu. Ein lóð er fyrir verslunar- og þjónustubyggingar.

Samhliða gerð deiliskipulags er gerð breyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, og er deiliskipulagið í samræmi við þá breytingu. Skipulagssvæðið er í heild um 25 ha.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka lóðir fyrir ný mannvirki, skilgreina byggingarskilmála.

Efla möguleika á fastri búsetu á svæðinu.

Efla ferðaþjónustu og atvinnutækifæri á svæðinu.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá HMS, sótt

10.10.2025. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Breytt Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028, ekki í mkv.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er í nálægð við þéttbýlið í Þykkvabæ og lítur sveitarfélagið svo á að það stuðli að hagkvæmari nýtingu núverandi innviða, svo sem samgöngukerfa og veitna. Skipulagssvæðið er um 25 ha að stærð úr landi Norður-Nýjabæjar (165410) og er tiltölulega flatt.

Svæðið er grasi gróið, og samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er mögulega að finna flagmóvist, blómgresisvist og tún og akurlendi. Hafa skal þó í huga að viðmiðunarmælikvarði vistgerðarkortlagningar er 1:25.000, því er ekki víst að þessar vistgerðir finnist innan marka skipulagssvæðisins.

Skipulagssvæðið er einnig innan VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi sem er mikilvægt fuglasvæði. Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G. Að auki nýtur svæðið ekki sérstakrar verndar s.s. hverfisverndar.

Aðkoma er af Þykkvabæjarvegi (nr. 25) um aðkomuveg (Ástarbraut) að svæðinu og mun vegurinn liggja meðfram fyrirhuguðum íbúðarlóðum niður landareignina.

2.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Samhliða deiliskipulagi þessu er í vinnslu aðalskipulagsbreyting sem felur í sér að breyta hluta jarðarinnar sem nær yfir fyrirhugað skipulagssvæði í íbúðarbyggð ÍB39.

Í kafla 2.2.1 er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.



- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmær vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald sé það skv. skilmálum í deiliskipulagi.

Einnig er tekið fram að 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 og 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 stefna er sett um umhverfi og yfirbragð:

- Leitast skal við að halda í dreifbýlisbragð í sveitarfélaginu.
- Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað.
- Umgengi verði til fyrirmyndar.
- Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu.

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 m².

Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.

Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.

TAFLA 1. Tafla Íbúðarbyggðar í breyttu aðalskipulagi.

NR.	HEITI	LÝSING	STAÐA
ÍB38	Norður-Nýibær	Deiliskipulag fyrir 17 lóðir. Lóðastærðir á bilinu 1,1 ha til 3,4 ha en heildarstærð svæðisins er um 25 ha. Nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,05. Heimilt er að reka aðra hreinlega starfsemi s.s. vinnustofu, gistipjónustu fyrir allt að 10 gesti, en öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar. Á 1,1 ha lóðum er heimilt að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístándandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á hverri lóð. Hús á einni hæð, mænishæð að 5m. Íbúðarhús skulu ekki standa nær stofn- og tengivegum en 100m nema með undanþágu. Nýtingarhlutfall er 0,05. Á 3,4 ha lóð er gert ráð fyrir einni þjónustulóð. Lóðinni er ætlað að vera nýtt sem þjónustureitur fyrir hverfið. Nýtingarhlutfallið er 0,05 og leyfilegt er að byggja hús á 1-2 hæðum með mænishæðina 8m. Ekki eru heimilaðar íbúðir á lóðinni.	Óbyggt.

2.2 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á hverri lóð og samræmi skal vera í útliti og yfir bragði allra mannvirkja innan hverrar lóðar. Leitast skal við að mynda skjólgóð útsvæði sem snúa á móti sólu. Eftir því sem hægt er skal forðast rask á votlendi og lífríki þess. Gæta skal að því að viðhalda dreifbýlisfirbragði.

3.2 Íbúðarlóðir

Deiliskipulagið nær yfir um 25 ha svæði í landi Norður-Nýjabæjar en fyrirhugað er að hafa þar 17 íbúðarlóðir. Heimilt er að reka aðra hreinlega starfsemi s.s. vinnustofu, gistipjónustu fyrir allt að 10 gesti, en öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.

3.3 Þjónustulóð fyrir íbúðabyggð

Lóðinni er ætlað að vera nýtt sem þjónustureitur fyrir hverfið. Lóðin er um 3,4 ha að stærð. Heildarbyggingarmagn er 1736 m². Heimilt er að reisa hús á 1-2 hæðum með mænishæðina 8. Ekki eru heimilaðar íbúðir á lóðinni.

TAFLA 2. Skilmálar og heimildir fyrir lóðir.

FYRIRHUGAÐ STAÐFANG	STÆRÐ M2	NHL	SÉRÁKVÆÐI
Nýibær 1	34719,4	0,05	Heimilt er að byggja veitinga-, verslunar- og þjónustuhús á 1 eða 2 hæðum með mænishæð 8m. Heildarbyggingarmagn lóðarinnar er 1736 m². Ekki eru heimilaðar íbúðir á lóðinni.
Nýibær 2	11200,8	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 3	11180,2	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 4	11161,7	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 5	11395,9	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 6	11339,9	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 7	11291,9	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 8	11275,4	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.

Nýibær 9	11269,9	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 10	11243,7	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 11	11202,4	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 12	11290,8	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 13	11248,6	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 14	11206,4	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 15	11164,2	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 16	11250,3	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.
Nýibær 17	11247,1	0,05	Heimilt er að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á einni hæð með mænishæðina 5m. Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar.

3.4 Byggingarheimildir á íbúðarlóðum

FYRIRHUGAÐ STAÐFANG	TEGUND MANN- VIRKIS	STÆRÐ BYGGINGA- REITS M2	FJÖLDI HÆÐA (HÁMARK)	HÆÐ BOTNPLÖTU 1. HÆÐAR	HÁMARKS- HÆÐ M	HÁMARKS- FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI ÍBÚÐAR- HÚSA	SÉRÁKVÆÐI
Nýibær 1	Verslunar- og þjónustuhúsnæði	18746,7	1-2		8	0		Veitinga- og þjónustuhús fyrir íbúðabyggð.
Nýibær 2	Íbúðarhús	2720,4	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 3	Íbúðarhús	4691,4	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 4	Íbúðarhús	4679,9	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 5	Íbúðarhús	4805,2	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 6	Íbúðarhús	4759,7	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 7	Íbúðarhús	4715,2	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 8	Íbúðarhús	4710,5	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 9	Íbúðarhús	4711,3	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 10	Íbúðarhús	4684,9	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 11	Íbúðarhús	4653,4	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 12	Íbúðarhús	4691,9	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 13	Íbúðarhús	4659,6	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 14	Íbúðarhús	4627,2	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 15	Íbúðarhús	4594,8	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
Nýibær 16	Íbúðarhús	4630,9	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.

Nýibær 17	Íbúðarhús	4618,0	1		5	5	1	1 íbúðahús, 4 gestahús og 1 hestahús/geymsla.
-----------	-----------	--------	---	--	---	---	---	---

3.5 Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðunum er af Þykkvabæjarvegi (nr. 25). Núverandi aðkomuvegur er nýttur sem aðkoma inn á svæðið.

SAMGÖNGUR TEGUND	SKILMÁLAR
Vegur	Burðarþol aðkomuvegar skal vera 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu. Breidd vega skal vera að lágmarki 5 m og beygjuradíusar miðast við umferð stórra bíla. Aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin og tryggja skal nægilegan fjölda bílastæða til að anna starfsemi á hverri lóð.

Lega vega getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi.

3.6 Kvaðir

Engar kvaðir eru á lóðunum.

3.7 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar almennum veitukerfum, eftir því sem kostur er s.s. dreifikerfi rafveitu og ljósleiðara og eftir atvikum vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps.

Gert er ráð fyrir að þyrpingar bygginga samnýti hreinsivirki sem staðsett verða innan lóða. Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir

reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem merkjalýsing, 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

Merkjalýsingar sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Sé ósamræmi milli afmörkunar lóðar í deiliskipulagi og á merkjalýsingu þá gildir merkjalýsing.

4.3 Regnvatn

Veita skal vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma skal fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Óheimilt er að veita ofanvatni í hreinsivirki.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðaruppdætti.

Lögð er áhersla á góða ásynd svæðis þar sem vönduð og fagleg hönnun leiðir af sér heillandi svæði. Þess skal gætt að raska ekki landi að óþörfu og græða skal allt það land upp sem verður fyrir raski á framkvæmdartíma. Þema og yfirbragð landslagshönnunar skal taka mið af nærumhverfi, til að milda sjónræn áhrif ferðaþjónustuhúsanna og annarra nýbygginga.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp mannvirki og nágrenni þeirra á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun fjarri mannvirkjum. Lýsingu skal almennt beint að útisvæðum, stígum og aðkomu húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn.

4.5 Bunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Tryggja skal greiða aðkomu stærri bifreiða inn á allar lóðir.

4.6 Dýrahald á íbúðarlóðum

Á íbúðarlóðum er heimilt að vera með minniháttar dýrahald. Til dæmis allt að 10 kindur, 5 hesta og 10 hænur, auk hunda og katta. Óheimilt er að vera með hana vegna ónæðis og gæta skal að því að skepnur valdi ekki óþarfa ónæði. Eigandi er ábyrgur fyrir sínum húsdýrum. Aðbúnaður dýra skal vera skv. reglugerðum þar að lútandi.

5 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

5.1 Umhverfispættir og áherslur

Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Horft er til matsspurninga og viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag. Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. - Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. - Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - Skipulag byggðar taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. 5. gr. Jarðalaga nr. 81/2004.	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> - VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. - Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> - Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> - Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur breytt stefna áhrif á vatnshlot eða mögulega mengun grunnvatns?
Samfélag <i>Fjölgun íbúa. Atvinnulíf. Hagræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. - Íbúðarbyggð skal vera á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - Stuðla að almenntri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi.	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa? Hefur stefnan áhrif á eigendur lóða í grennd við fyrirhugaða íbúðarbyggð? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd. Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.2 Valkostir og umhverfisáhrif

Þar sem deiliskipulag er metið vera í samræmi við stefnu aðalskipulags er aðeins gerð grein fyrir líklegum áhrifum af stefnunni en ekki bornir saman valkostir.

Nýtt deiliskipulag: 17 lóðir fyrir íbúðabyggð þar sem heimilt er að byggja íbúðarhús, gestahús og hestahús/geymslu, allt að 6 byggingar á lóð. Ein lóð fyrir veitinga- og þjónustuhús.

5.3 Umhverfisáhrif

Áhrif á landnotkun og landslag eru jákvæð/neikvæð. Jákvæð áhrif verða því landið er nýtt fyrir atvinnustarfsemi og fasta búsetu. Neikvæð áhrif verða því mannvirki og breytt notkun lands breytir ásýnd þess. Til að minnka áhrifin eru settir skilmálar um að gæta skuli samræmis í útliti og ásýnd bygginga á hverri lóð og að gæta skuli að því að viðhalda dreifbýlis-yfirbragði.

Áhrif á gróður og dýr eru neikvæð. Við mannvirkjagerð verður rask á gróðri. Það land sem ekki fer undir mannvirki verður áfram gróið og getur eftir atvikum nýst sem búsvæði dýra. Að framkvæmdum loknum má búast við að land verði grætt upp á ný.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru óveruleg. Ekki er talin hætta á mengun ef farið er eftir lögum og reglugerðum þar að lútandi og gengið frá fráveitu með fullnægjandi hætti. Ekki eru taldar líkur á að hljóðvist verði yfir viðmiðunarmörkum.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óveruleg. Stefna skipulagsins eru atvinnuskapandi, hún eflir tekjur sveitarfélagsins og getur leitt af sér fjölgun íbúa. Þá er verið að fjölga gistirýmum og efla þjónustu við ferðamenn.

Umferð vegna búsetu og atvinnustarfsemi verður eitthvað meiri en hún er í dag en áhrifin metin óveruleg vegna þess.

Áhrif á loft eru óveruleg. Losun gróðurhúsalofttegunda verður vegna umferðar að og frá svæðinu. Landið er vel gróið og alla jafna er fólk með einhvern trjágróður næst hýbýlum sínum og gróður bindur kolefni. Auk þess sem orkuskipti í samgöngum verða sífellt meiri og við það minnka áhrif.

5.4 Niðurstaða

Ljóst er að deiliskipulag er í samræmi við breytt aðalskipulag. Áhersla er lögð á að byggja upp ferðaþjónustu sem styður við atvinnulíf í sveitarfélaginu og eflir nærsamfélagið, sem og íbúðarlóðir sem styðja við búsetu í dreifbýli á minni lóðum en gengur og gerist.

Mannvirki hafa alltaf áhrif á ásýnd svæðis en vanda skal til hönnunar og eru ákvæði í deiliskipulagi til að tryggja að uppbygging falli vel að landslagi og umhverfi svæðisins. Lögð er áhersla á að farið sé eftir viðeigandi reglugerðum um fráveitu og mengungarvarnir og að vel sé gengið frá hreinsivirkjum á skipulagssvæðinu. Í heildina litið telur sveitarfélagið að áhrif skipulagsins séu jákvæð og efla búsetu í dreifbýli og atvinnu í sveitarfélaginu.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Skipulagslýsing var auglýst haustið 2025. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

Óskað verður eftir umsögnum við auglýsta tillögu frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- RML
- Vegagerðin
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Veðurstofan
- Brunavarnir Rangárvallasýslu

Reiknað er með að deiliskipulag verði auglýst seinni hluta árs og taki gildi á vormánuðum 2026.