

Leynir 2, Rangárþing ytra

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTÚR 1:1500

1. INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir Leyni 2, L224463 í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010. Deiliskipulagið nær yfir um 4 ha af landi Leynis 2. Gert er ráð fyrir gistingu í kúluhúsum fyrir allt að 50 gesti, skv. flokki II. Þá verður áfram heimilt að reka tjaldsvæði. Heimilt verður að vera með fasta búsetu. Nýtt deiliskipulag verður í samræmi við gilandi aðalskipulag en um er að ræða hluta verslunar- og þjónustsvæðisins VP33.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Leyni, dags. B-deildar auglýsingar 28. jan. 2021. Í því skipulagi var heimild fyrir nokkuð umfangsmikilli gistingu og þjónust við ferðamenn. Með nýju deiliskipulagi er dregið verulega úr umfangi starfseminnar. Eldra deiliskipulag verður felld úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

2. STADHÆTTIR

Land Leynis 2 er flatt og aðeins norðan þess rennur Klofalækur. Samkvæmt vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar er svæðið sem um ræðir skilgreint sem tún og akurlendi. Nýrst á svæðinu hefur verið plantað trjárn sem veita skjól á tjaldsvæðinu og við íbúðarhúsið. Bakkar Klofalækjar eru grasgrónir. Syðst á svæðinu er tjaldsvæði. Innan svæðis er einnig þjónustuhús, íbúðarhús, kúluhús og geymsla/braggi. Aðkoma að Leyni 2 er af Landvegi (nr.26) og um Stóra-Klofaveg (nr.2799).

Svæðið er innan grunnvatnshlatsins Tungnaárhraun nr. 103-308-G. Umhverfismarkmið grunnvatnshlatsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Hvort tveggja er óþekkt. Skoðað verður hvort ástæða sé til að vinna sérstakt áhrifamat fyrir vatnshlot.

Leynir 2 er staðsett á Þjórsárhrauni, forsögulegu hrauni sem rann fyrir um 8600 árum síðan. Ekki sér í hraunið á yfirborði skipulagssvæðisins. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. korlagningu Náttúrufræðistofnunar. Á svæðinu þarf að hafa í huga nálægð svæðisins við búsetu og veg með mikilli umferð en hvort tveggja hefur áhrif á fugla.

3. DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Á svæðinu er um 80 m² íbúðarhús, 15 kúluhús, hvert um sig allt að 50 m², 365 m² skemma/vélageymsla og um 8 m² þjónustuhús á núverandi tjaldsvæðinu. Þjónustuhúsið skal fjarlæggt og nýtt byggt í staðinn. Heimilt verður að stækka

íbúðarhúsið, heildarstærð þess verði um 200m². Heildarbyggingarmagn er áætlað allt að 1800m².

3 byggingarreitir eru á svæðinu.

Tryggja skal að burðarþol aðkomuleiða að fyrirhuguðu svæði og innan þess þarf að vera 32 tonn.

Trjágróður og annar gróður við aðkomuveg mega ekki hindra aðkomu brunabíreiða.

Byggingarreitur A og B

Á reit A er um 80m² íbúðarhús, byggt 1968. Heimilt er rífa niður húsið og byggja annað í stað þess eða byggja við íbúðarhúsið. Heildarbyggingarmagn íbúðarhúss er 200m². Á byggingarreit A og B verður heildarbyggingarmagn 400 m² samtals, en leyfilegt er að byggja þjónustuhús á öðrum hvorum byggingarreitnum með því að hafa það stakt á byggingarreit B eða byggja við íbúðarhúsið á byggingarreit A. Heildarbyggingarmagn þjónustuhússins er 200 m². Gert er ráð fyrir starfsmannaaðstöðu í núverandi íbúðarhúsi auk þess sem aðstaða verður fyrir starfsfólk í þjónusthúsi.

Þjónustuhúsið verður nýtt sem móttökuhús gesta, starfsmannaaðstaða, eldunaraðstaða fyrir gesti, þvottahús og klósett, ásamt því að hægt verður að bjóða upp á morgunmat fyrir gesti. Húsin mega vera á 1 til 2 hæðum með mænishæðina 5,5 m m.v. gólfkóta.

Byggingarreitur C

Heimilt er að byggja allt að 15 gestahús, hvert um sig allt að 50 m². Gestahúsin skulu vera á einni hæð. Hámarkshæð þeirra má vera allt að 4,5 m m.v. gólfkóta. Fjöldi gistirúma í hverju gestahúsi eru fjögur, samtals allt að 50 gestir.

Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu RARIK. Kalt neysluvatn verður fengið frá lind við upptök Klofalækjar í landi Leynis, L217813, austan við Landveg, eða úr öðru viðurkenndu vatnsbóli. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem við verður komið. Heitt vatn verður fengið úr borholu frá hitaveitu á svæðinu sem nú er rekin af Íslenskri matorku. Verði ekki nægt vatn til hitunar verða byggingar rafkynntar og/eða varmadælur lagðar um svæðið.

Á svæðinu verða 2 rótþrær. Hreinsivirkin samanstanda af felli- og fleytiþróum með loftun til a knýja nítrun og afnítrun og siturbeð. Staðsetning hreinsivirkja tekur mið af hæðarlegu og rennissistefnu lagnakerfis. Lagnakerfi leiðir skólp að

felli- og fleytiþróum þar sem fastefni fellur til botns en fita flýtur á yfirborði. Skólpi frá eldhúsi í þjónustumiðstöð verður hleypt í gegnum fitugildru. Seyra verður tæmd úr þróum eftir þörfum. Úr felli- og fleytiþróum fer skólpi út í siturlagnir þar sem hreinsun skólps fer fram í siturbeðum. Þykk jarðlög eru á staðnum sem nýtast í uppbyggingu siturbeðanna. Siturbeð verða hönnuð skv. norskum leiðbeiningum um jarðvegshreinsun húsaskólps (VA-Miljðblad nr. 59/2018 og fleiri VA-Miljðblad) og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar.

Komi í ljós að aðstæður henti ekki fyrir náttúrulega jarðvegshreinsun er settur sá fyrirvari að heimilt er að nota hefðbundin skólphreinsivirki. Gera skal vöktunaráætlun varðandi virkni fráveitu sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, lið i.

Frágangur verður í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Hreinsivirki verða samnýtt eftir því sem við verður komið. Hreinsivirki eru sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar. Eftir því sem við verður komið verður allt grávatn s.s. frá heitum pottum, veitt í sérilögnum út í jarðveg, í samráði við heilbrigðiseftirlit. Umfjöllun um meðhöndlun ofanvatns má finna í kafla 4.3.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps, núverandi reglur sveitarfélagsins gera ráð fyrir að sorp skuli flokkað í fjóra flokka: plast, pappa, heimilissorp og lífrænt. Sörpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

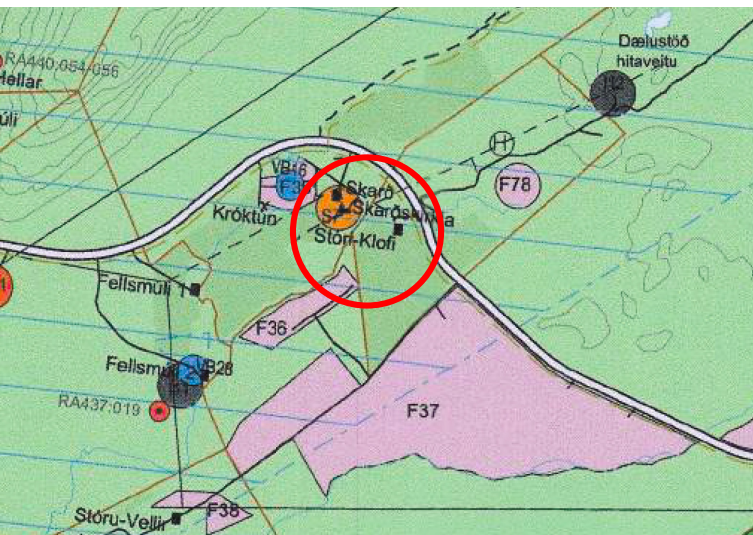
4. UMhverfisÁHRIF

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Um er að ræða frekari uppbyggingu á svæðinu sem er í góðum tengslum við núverandi uppbyggingu og nýtur að mestu stömu aðkomu.

Engar þekktar minjar eru innan deiliskipulagsins. Finnist áður óþekktar minjar ber að tilkynna fundinn til minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15m skv. 22. gr. laganna.



Rangárþing ytra



HLUTI AÐALSKIPULAGS RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- Bílastæði til skýringar
- Gróður til skýringar
- Ár, vötn og lækir
- Vegur
- Vatnsból
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Reiðleið

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppdraumur 1:1500 og greinagerð
- Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdraumur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann

Tillagan var auglýst frá

með athugasemdafresti til

f.h.Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann



Leynir 2
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
113059	A2	HB	---
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1500	10.10.2025	---	

SAMÞYKKT:

TILLAGA