

Leynir 2, Rangárþing ytra

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTTUR 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 60 gesti, skv. flokki II. Þá verður áfram heimilt að reka tjaldsvæði eins og hefur verið gert um árábil. 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 fellt úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

2. STAÐHÆTTIR

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

Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Tungnaárhraun nr. 103-308-G. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins 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, en jarðkönnun var unnin af EFLU á svæðinu árið 2021 og má finna niðurstöður í minnisblaði (8112-001-71-MIN-001-V01 Jarðkönnun Leynir.pdf).

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 aðstöðuhús byggt í staðinn. Heimilt verður að stækka íbúðarhúsið, heildarstærð þess verði um 200m². Heildarbyggingarmagn er áætlað allt að 1800m².

Fjórir 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 brunabífreiða.

Byggingarreitur A

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. Gert er ráð fyrir starfsmannaaðstöðu í núverandi íbúðarhúsi auk þess sem aðstaða verður fyrir starfsfólk.

Húsið má vera á 1 til 2 hæðum með mænishæðina 5,5 m m.v. gólfkóta.

Byggingarreitur B

Á byggingarreit B verður leyfilegt að byggja aðstöðuhús –Heildarbyggingarmagn aðstöðuhússins er 200 m².

Aðstöðuhúsið verður nýtt sem móttökuhús gesta, starfsmannaaðstaða, eldunaraðstaða fyrir gesti, þvottahús og klósett, ásamt því að hægt verður að bjóða upp á morgunmat fyrir gesti. Húsið má 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 60 gestir. Gætt verður að fjarlægð á milli húsa skv. brunalögum og byggingarreglugerð.

Byggingarreitur D

Innan byggarreits D verður heimilað áframhaldandi starfsemi tjaldsvæðis sem hefur verið rekið á svæðinu um árábil. Ekki er heimiluð föst hjólhýsi. Við aðstöðuhúsið verður aðstaða til losunar ferðasalernis og vatnstanka. Gert er ráð fyrir afþreyingasvæði fyrir börn innan tjaldsvæðisins.

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 fleytiþrómm með loftun til a knýja nítrun og afnítrun og siturbeð. Staðsetning hreinsivirkja tekur mið af hæðarlegu og rennslistefnu lagnakerfis. Lagnakerfi leiðir skólp að felli- og fleytiþrómm 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 þrómm eftir þörfum. Úr felli- og fleytiþrómm fer skólpið út í siturlagnir þar sem hreinsun skólps fer fram í siturbeðum. Þykk jarðlög eru á staðnum sem nýtast í uppbyggingu siturbeðanna.

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 áætlaða 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 uppdraetti til leiðbeiningar. Eftir því sem við verður komið verður allt grávatn s.s. frá heitum pottum, veitt í sérlögnum út í jarðveg, í samráði við heilbrigðiseftirlit.

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. Sorpgeymslur 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 áætlaða 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 menningarmínjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15m skv. 22. gr. laganna.

5. Breytingar að lokinni auglýsingu

Byggingarreitur C er færður suður og tjaldsvæði fært norður og er gerður nýr byggingarreitur D fyrir tjaldsvæðið og skilmálum þar bætt inn. Bætt var inn í greinagerð niðurstöðum úr minnisblaði sem gerð var á vegum Eflu ásamt jarðvegssrannókn HÍ.

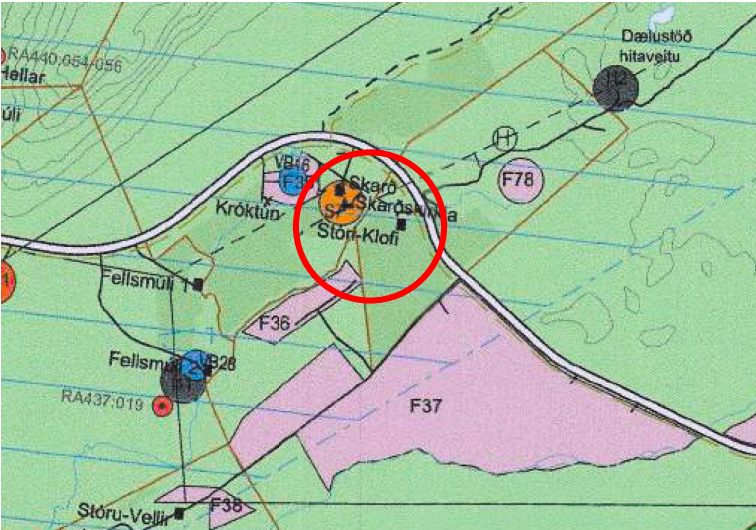
Aðkomuvegi var breytt og mun nú öll umferð fyrir Leyni 2 fara í gegnum sjálfa lóðina og ekki nýta aðkomuveg að Stóra-Klofa.

Skilmálum fyrir byggingarreiti A og B var breytt þar sem þeim var skipt upp og er nú byggingarreitur A einungis fyrir íbúðarhúsið og byggingarreitur B fyrir aðstöðuhús.

Visað er í minnisblað um jarðkönnun sem gerð var á svæðinu af EFLU árið 2021.



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:

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

Kortagrunnur:

Skipulagssuppdrauttur 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	MBG/ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:1500	10.10.2025	12.01.2026	

SAMÞYKKT:

TILLAGA