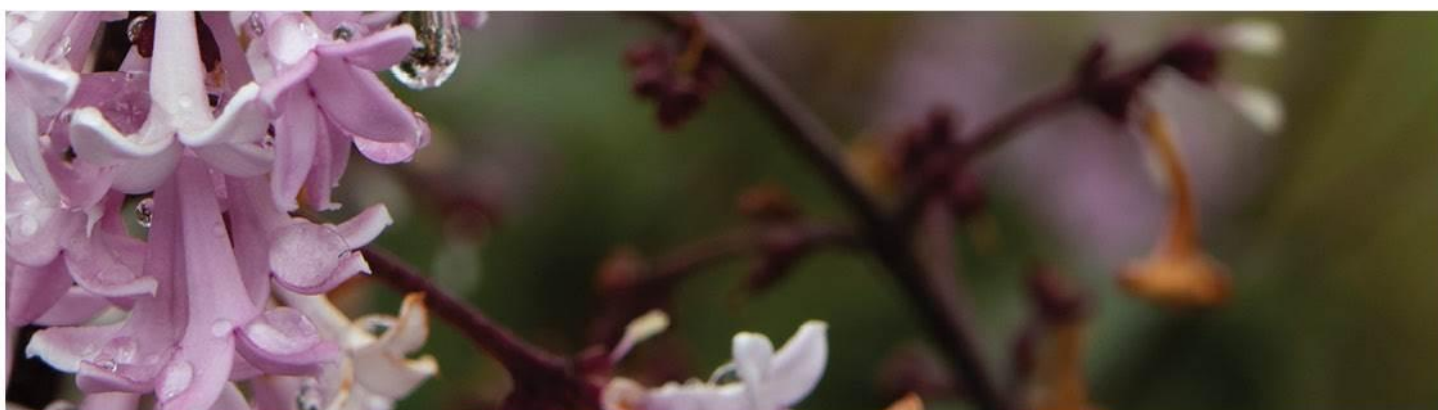




GRÁSTEINN

Deiliskipulagsbreyting

17.08.2026



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn þann _____

f.h. Rangárbings ytra

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

114366-DSK-001-V06

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	AÐALSKIPULAG	4
3	DEILISKIPULAGSBREYTING	4
3.1	Breytingar á uppdrætti	4
3.2	Breytingar á greinargerð	5
4	UMHVERFISÁHRIF	5
5	SKIPULAGSFERLI	5

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á deiliskipulagi Grásteins. Afmarkaðar eru tvær nýjar lóðir og settir byggingarskilmálar fyrir þær. Aðkoma að nýjum lóðum verður af einkavegi/heimreið að Grásteini. Byggingarreitur B4 er felldur út.

Útmörk jarðarinnar eru sýnd skv. landeignaskrá frá HMS, dags 5. febrúar 2026. Skipulagsmörk að norðan og vestan eru aðlöguð að þeim og breytast lítillega.

Deiliskipulag fyrir Grástein var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda í júní 2020. Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar eldra skipulags.

1.1 Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:4000 sem sýnir gildandi og breytt skipulag.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatsskýrslu.

2 AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og eru skilmálar um að nýjar byggingar skuli að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru.

Aðalskipulag heimilar byggingu á 3-15 ha spildum sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar. Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús, auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðar-nota.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í Rangárþingi ytra en stefna aðalskipulags er að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýt til landbúnaðar.

Hluti þess lands sem deiliskipulagsbreytingin nær til er ræktað land en byggingar og mannvirki eru ekki heimiluð á því svæði. Auk þess sem landbúnaðarstarfsemi er áfram heimil. Breytt deiliskipulag er í samræmi við skilmála aðalskipulags.

3 DEILISKIPULAGSBREYTING

Gerð er breyting á skipulagsuppdrætti og greinargerð. Skilmálar gildandi skipulags um vegi, veitur og almennir byggingarskilmálar gilda fyrir nýjar lóðir.

3.1 Breytingar á uppdrætti

Felldur er út byggingarreitur B4. Afmarkaðar eru tvær nýjar lóðir með byggingarreitum og aðkomu. Landamerki og skipulagsmörk eru aðlöguð að landeignaskrá HMS, dags. 5. febrúar 2026.

3.2 Breytingar á greinargerð

Í kafla 4.2 Byggingar eru felldar út byggingarheimildir fyrir byggingarreit B4. Bætt er við byggingarheimildum fyrir lóðirnar Túnbrekku og Sólbarð.

Túnbrekka. Heimilt er að byggja íbúðarhús með bílskúr, gestahús og skemmu. Byggingarmagn er allt að 1200 m².

Sólbarð. Heimilt er að byggja íbúðarhús með bílskúr, gestahús og skemmu. Byggingarmagn er allt að 1200 m².

Mænishæð íbúðarhúsa getur verið allt að 7,0 m miðað við gólfhæð. Mænishæð skemmu getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfhæð. Gólfhæð fer að jafnaði ekki yfir 1 m hæð miðað við jarðvegisyfirborð.

Mænisstefna og staðsetning bygginga innan byggingarreita er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Efnisval skal vera vandað. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

4 UMhverfisÁhrif

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

Áhrif af breytingunni eru metin jákvæð. Búist er við að nýjar lóðir byggist upp, íbúum fjölgi og landbúnaðarsvæði verði betur nýtt. Lóðirnar liggja vel við núverandi vegum og veitum.

5 SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt HMS.

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Brunavarnir Rangárvallasýslu

Reiknað er með að deiliskipulagsbreyting verði auglýst í haust og staðfest um áramót.