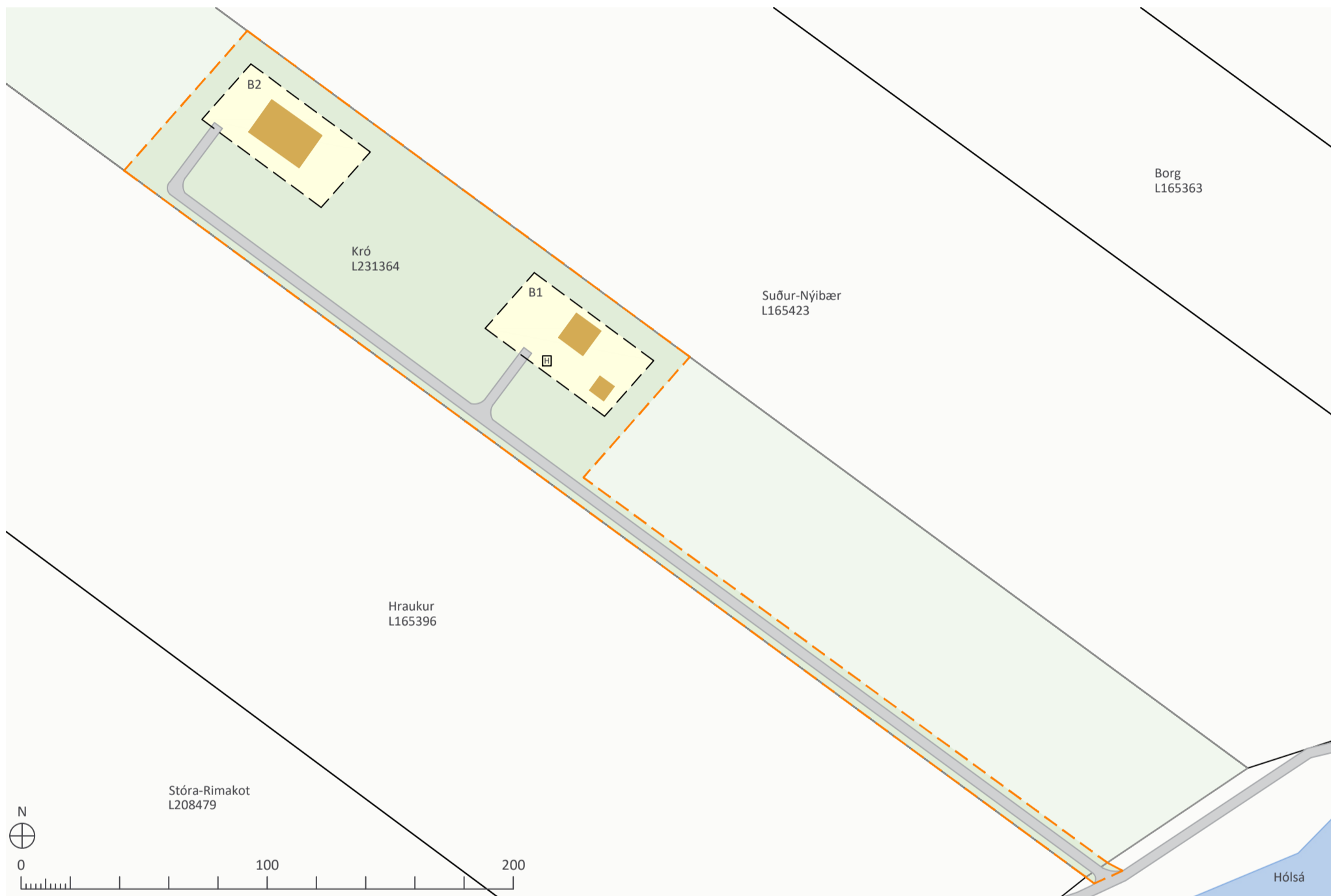


SKÝRINGARMYND 1:5000



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:2000

INNGANGUR

Deiliskipulagið nær yfir hluta lands sem kallast Kró í Rangárþingi ytra. Heimilt er að byggja hús, geymslu og skemmu.

FORSENDUR

Kró, L231364, er skráð 47227 m² að stærð skv. fasteignaskrá HMS. Kró er upprunalega skipt úr landi Húnakots, L165397. Deiliskipulagið nær til um 13745 m² svæðis innan lóðarinnar. Aðkoma að landinu er um vegslóða sem liggur frá Þykkvabæjarvegi (nr. 25) og með fram Hólsá. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Í aðalskipulagi er landið landbúnaðarsvæði og gert er ráð fyrir áframhaldandi landbúnaðarstarfsemi á lóðinni. Landbúnaðarland í sveitarfélaginu hefur ekki verið flokkað en miklar breytingar hafa átt sér stað í landbúnaði undanfarin misseri og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekjuöflunar en til landbúnaðar. Eftirspurn hefur verið eftir lóðum í dreifbýli þar sem margir vilja búa utan þéttbýlis með gott rými í kringum sitt sérþýli og með möguleika til atvinnusköpunar. Verið er að taka gott ræktunarland úr landbúnaðarnotkun en samkvæmt 5. gr. jarðlaga nr. 81/2004 þarf að rökstyðja slíkt m.t.t. til ákveðna atriða. Stærð svæðis er í samræmi við nýtingaráform, og deiliskipulag mun tryggja að byggð þróist á heildstæðan hátt. Breytingin hefur ekki áhrif á möguleika nærliggjandi jarða til að stunda áfram landbúnað. Í heildina litið telur sveitarfélagið að breytingin stuðli að hagkvæmari nýtingu innviða og fjölbreyttum búsetuformum, án þess að ganga óhóflega mikið á möguleika til ræktunar og matvælaframleiðslu, þar sem talsvert framboð er af landbúnaðarlandi víða annars staðar í sveitarfélaginu.

STADHÆTTIR

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Ní er skipulagssvæðið tún og akurlendi. Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu Ní. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G og er núverandi ástand þess óþekkt. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Finnist áður

ókunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15m skv. 22. gr. laganna.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Landið er afmarkað skv. landeignaskrá HMS dags. 12.05.2026. Byggingarreitur eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingar standa innan þeirra. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga. **Byggingarreitur B1** - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 150 m² hús og allt að 50 m² geymslu/gestahús. Hámarks byggingarmagn byggingarreits getur verið allt að 200 m². Mænishæð má vera allt að 5m. **Byggingarreitur B2** - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 400 m² skemmu. Mænishæð má vera allt að 6m.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægðir milli bygginga. Efnisval er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Gæta skal samræmis í yfirbragði mannvirkja hvað varðar útlit, lita- og efnisval og þakhalld. Forðast skal áberandi útlýsingu og leitast við að beina lýsingu niður. Veita skal ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma og vegir

Aðkoma að svæðinu er um vegslóða sem liggur frá Þykkvabæjarvegi (nr. 25) og með fram Hólsá. Vegslóðin er ofan í borinn og að hluta til uppbyggður. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdrætti. Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera 32 tonn til að neyðarbílar og önnur stærri faratæki komist að og frá svæðinu. Gróðursetning trjágróðurs við aðkomuleiðir má ekki hindra aðkomu neyðarbíla.

Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik, vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Ljósleiðarkerfi er innan sveitarfélagsins.

Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengungarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir

reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025. 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. Sorpgeymslu 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 sorpláta fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

UMHVERFISÁHRIF

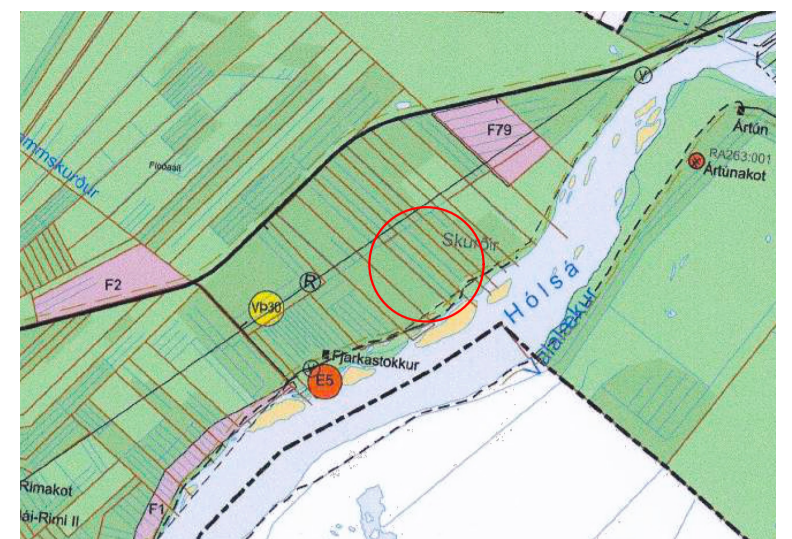
Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Uppbygging er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Helstu umhverfisáhrif eru breytt ásynd þegar fleiri mannvirki verða reist en áfram er gert ráð fyrir að halda í dreifbýlisfirbrigð sem einkennir svæðið. Ekki er talin hætta á mengun og/eða neikvæðum áhrifum á vatnshlota. Engar þekktar náttúru- og menningarmínjar eru innan svæðis.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið verður kynnt í skipulagsgátt HMS.

Óskað verður umsagna:

- Náttúruverndarstofnunar
- Minjastofnunar
- Heilbrigðisefirlits Suðurlands
- Vegagerðarinnar
- Brunavarna Rangárvallasýslu
- Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

SKÝRINGAR

- - - Mörk deiliskipulagsreits
- - - Lóðarmörk
- - - Skipulagt svæði
- - - Lóð
- - - Byggingareitir húsa
- - - Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- - - Vegur
- - - Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppráttur
- Skýringarmynd
- Greinagerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMPÝKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____ Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafrestri til _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Kró
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
114822	A2	HB	IS

MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:2000/1:5000	18.05.2026	---

SAMPÝKKT:

TILLAGA