

Stekkhólar, Rangárþing Ytra
Deiliskipulagi



GREINAGERÐ
Inngangur
Deiliskipulagið tekur til landsins Stekkhólar, landnr. L165069, sem er í Rangárþingi ytra.
Aðkoma að landinu er um Árbæjarvegveg.
Landið er í Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028 skilgreint sem landbúnaðarland. Á landbúnaðarjörðum yfir 15 ha er heimilt til uppbyggingar skv. 2.3.8 um stakar framkvæmdir í gildandi aðalskipulagi. Uppbygging íbúðarhúsnæðisins er tengd uppbyggingu ferðabjónustu og skal ávallt deiliskipulögd.
Skipulagsgögn
Skipulagsuppráttur er byggður á loftmyndum frá Loftmyndum ehf, IS50V gögnum frá Landmælingum og kortagrunnum sveitarfélagsins.
Deiliskipulagsuppráttur er unninn í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:
-Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:750,
-Yfirlitsmynd í mælikvarða 1:5000.
-Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028.
Forsendur
Skipulagssvæðið er um 88,4 ha að stærð og tekur til landsins Stekkhólar, landnr. L165069. Svæðið liggur norðaustan við Árbæ, suðvestan við Kvist 2 (Einbúa). Á landi Stekkhóla er skráð einbýlishús 86,8m², byggð 1995.
Skipulagssvæðið er flatt, hallandi til suðurs, algróið.
Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.
Minjar
Skráningu fornleifa, húsa og mannvirkja innan Stekkhóla L165069 er lokið sbr. 16. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Alls var ein fornleif skráð innan svæðisins, RA-671:008 Skollalautir, gata, leið. 63°52.049N 20°20.903V
"Eftir endilangri [Árbæjar-Jheiðinni frá suðri til norðurs eru tvær samliggjandi lautir með smáhygg á milli; þær heita Skollalautir, og segir þjóðtrúin, að þar hafi Kálski dregið viðardrögur á leiðinni frá fjalli til fjöru. Við endann á lágum þessum er vað á gilinu, sem heitir Skógarvað [RA-415:010]." segir í ornefnalýsingu Árbæjar og Árbæjarhjáleigu. Skollalautir eru merktar inn á ornefnaupprátt Ingólfs Einarssonar og samkvæmt því eru þær í landi Árbæjar RA-415 og Árbæjarhellis RA-416. Eftir vettvangsskoðun og ítarlega skoðun loftmynda er ljóst að eftir Skollalautum liggur gömul leið sem ekki hafa fundist

beinar heimildir um.
Bent er á að í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðmínjar og þeim sem njótafriðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og a 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskoðun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fjórtt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.
Umhverfisskýrsla
Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlaða.
Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur.
Byggingar og vegagerð hafa óhjákvæmileg áhrif á náttúru/landslag og ásynd en staðbundin þó. Draga má úr þeim áhrifum m.a. með því að taka mið af umhverfinu við litaval og forðast áberandi útlýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem skipulagið stuðlar að styrkari byggð m.a með fjölgun íbúa. Þá er svæðið skammt frá annarri byggð á nálægum jörðum.
Í Aðalskipulagi er bent á að meta þurfi í hverju tilvik fyrir sig hversu stór svæði skerðist og hvort um er að ræða varanlega skerðingu eða ekki. Bygging gestahúsa er ekki varanleg skerðing landbúnaðarlands þar sem húsin verða færanleg. Hesthús með reiðhöll og skemma auk aðkomuvega skerða landbúnaðarland varanlega en ekki er um að ræða stór svæði. Því er ekki talið að við framfylgd skipulagsins verði um að ræða verulega skerðingu góðs landbúnaðarlands. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem fjölga á íbúum í sveitarfélaginu.
Tilgangur
Markmið deiliskipulagsins er að setja byggingarreiti á jörðina, setja skilmála fyrir uppbyggingu á jörðinni, m.a. afmarka byggingarreit, skilgreina aðkomu og

bílastæði.
SKIPULAGSSKILMÁLAR
Land
Stekkhólar var gert að lögbýli með leyfi ráðherra 2020. Sjá þinglýstskjal nr. B-004176/2020.
Aðkoma
Aðkoma er frá Árbæjarvegi.
Byggingar
B1: Innan byggingarreits verði heimilt að byggja 1 íbúðarhús með blískúr, allt að 300m². Mænishæð hús verði allt að 6,0 m miðað við gólfhæð húss og veggshæð allt að 4,0m.
B2: Innan byggingarreits verði heimilt að byggja hesthús með reiðhöll, allt að 1200m². Veggshæð hús verði allt að 4,5 m miðað við gólfhæð húss og þakhalli allt að 20 gráður.
B3: Innan byggingarreits verði heimilt að byggja skemmu, allt að 500m². Veggshæð hús verði allt að 4,5 m miðað við gólfhæð húss og þakhalli allt að 20 gráður.
Mænisstefna og staðsetning nýrra bygginga innan byggingarreita er frjáls en goeta skal að innbyrðis samræmi. Efnisval skal vera vandað og vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða. Litaval skal miðast við jarðliti og forðast sterka útlýsingu.
Vegir og bílastæði
Notast er við þá vegi sem eru á landinu. Á byggingarreit B1 er gert ráð fyrir 2 bílastæðum við hvert hús.
Veitur og sorp
Gert er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi RARIK og vatnsveitu sveitafélagsins, tryggt verði að nægt vatnsmagn sé til staðar bæði sem neyslu- og slökkvivatn.
Frárenslir verður leitt í hreinsivirki, frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eins og unnt er. Lagnir skulu fylgja vegi eftir því sem við verður komið. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.



Yfirlitsmynd

1/5000

Hnit	X	Y
1	433665.0519	374841.2297
2	433716.9635	374967.3393
3	433720.1230	374931.7166
4	433584.7722	374815.4288
5	433733.8524	374820.3731
6	433744.8666	374731.0496
7	433665.5431	374720.0364
8	433648.1988	374779.5883
9	433599.4261	374833.1149
10	433530.2321	374875.5632
11	433491.8643	374921.6926
12	433561.0583	374979.2442

Aðalskipulag Rangárþing Ytrar 2016-2028

- Skpulgasmörk / afmörkun svæðis sem breytingin nær til
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Bílastæði
- Skráðar fornleifar
- Rotþró

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 40-42. GR. Í LÖGUM NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í
ÞANN: _____ OG Í
ÞANN: _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____20____.

Stekkhólar
Rangárþing Ytra
Deiliskipulag

Hannað / teiknað : ff Verknúmer : 2510
Mælikvarði : 1/750, 1/5000 Dagsetning : 20.08.2025

Teikn.nr.

001

Aðalrönnudur :
Frórik Fróriksson arkitekt Fél, Kt: 211256-4519

Studio F - arkitektar
Skipalón 25, 220 Hafnarfjörður
Kt: 430707-1670 S: 864 9610 Netf: studiof @ islandia.is