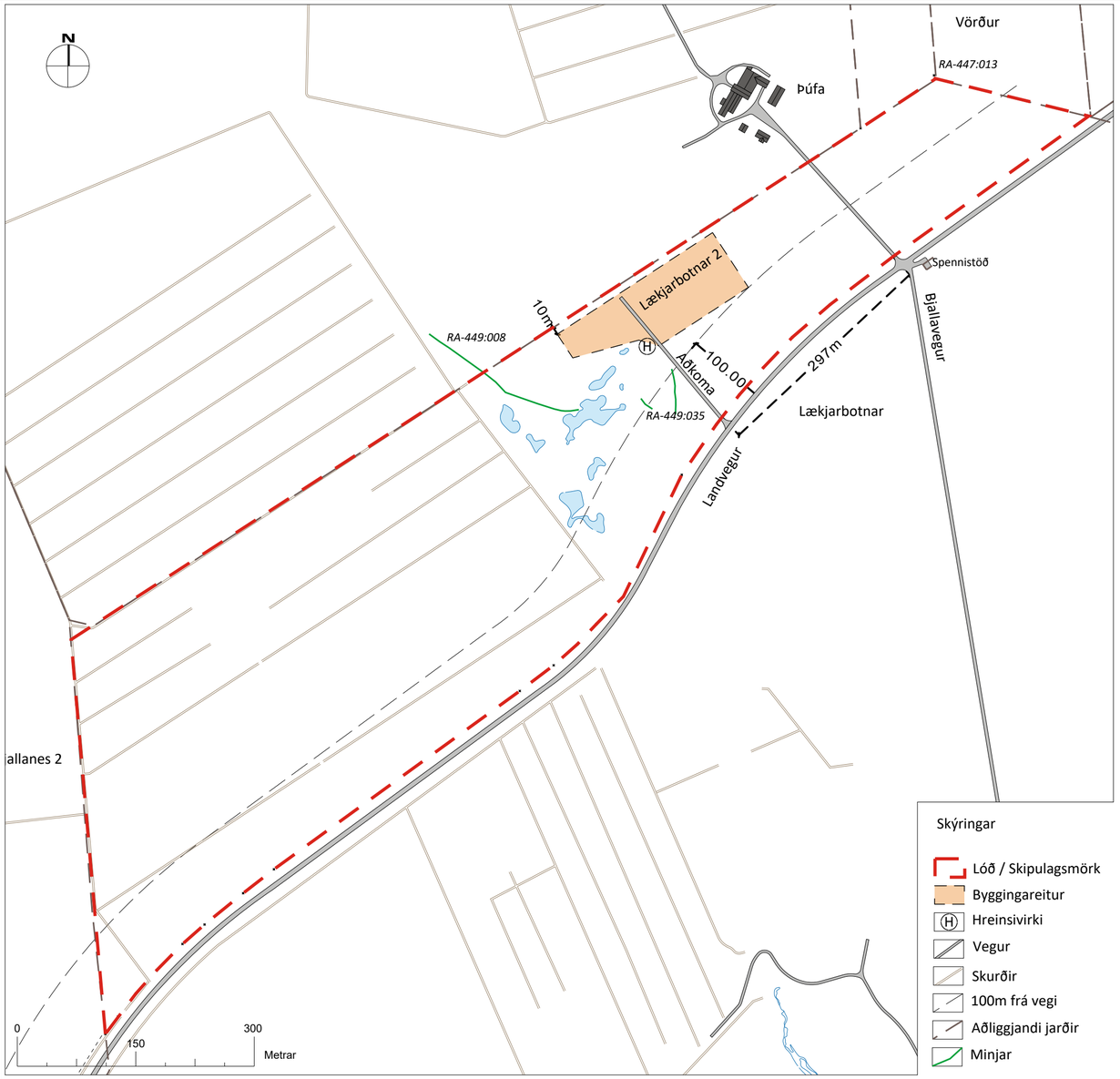
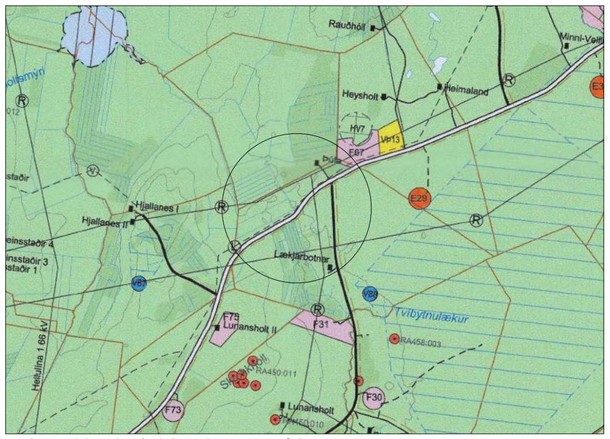


Deiliskipulag, mælikvarði 1:5000



Hluti gildandi aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028

Skýringarmynd, mælikvarði 1:2000

Greinargerð

Forsendur

Deiliskipulag þetta nær yfir 42 ha. land Lækjarbotna 2, L239301. Gert er ráð fyrir að sækja um að gera þetta að lögbýli. Engin mannvirki eru til staðar innan skipulagsmarka en gert er ráð fyrir stórum byggingarreit fyrir áætluð mannvirki. Landið er flokkað sem landbúnaðarland í samræmi við aðalskipulag. Sjá afmörkun á uppdrætti.

Gildandi skipulag á svæðinu

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028:
Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag með síðari breytingum. Svæðið er flokkað sem landbúnaðarsvæði og er það að hluta til ræktuð tún auk þess sem stór hluti landsins er framræst.

Skipulagssvæðið fellur undir skilmála í kafla 2.3.8 um stakar framkvæmdir þar sem að um landsvæði yfir 15 ha er að ræða. Þar kemur fram að heimilt sé að reisa stök frístundahús, íbúðarhús ásamt gestahúsi, geymslu og /eða skemmu. Íbúðarhús verður um 300m frá Landvegi og utan við ræktað land sem hentar til akuryrkju.

Deiliskipulag frístundabyggðar og þjónustu- og verslunarlóða í landi Heyholts dags. 07.06.2013:
Skipulagsmörk liggja saman og skarast ekki.

Umhverfi, staðhættir og aðkoma

Allt svæðið er vel gróið. Samkvæmt Vistgerðarkorti Náttúrfræðistofnunar eru helstu vistgerðir sem verða fyrir áhrifum vegna aðkomuvegar og bygginga: língresis- og vingulsvist, víðikjarrvist, blómgresisvist snarrótarvist og grasengjavist. Verndargildi er frá miðlungs upp í mjög hátt.

Undir gróðrinum er Þjórsárhraun og fellur það undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og ber að forðast röskun þess. Vestur hluti svæðisins er framræst en fyrir miðju er óbrotið land sem nær að aðkomuvegi að Þúfu. Vesturhluti þessa óbrotna lands er blautt en slóði liggur í gegnum mitt svæðið út frá Landvegi og er gert ráð fyrir að aðkomuvegurinn verði þar. Tré hafa verið gróðursett á jöðrum skipulagssvæðisins að hluta. Austan við aðkomuna að Þúfu er ræktað tún sem liggur að mörkum aðliggjandi deiliskipulagssvæðis.

Minjar

Gerð hefur verið aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra: *Aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra, Áfangaskýrsla III, II bindi. (Kristborg Þórsdóttir ritstj. Fornleifastofnun Íslands, 2014)* Þar kemur fram að einu þekktu minjarnar innan eða við skipulagssvæðið eru heimildir um landamerki. Í dag er þetta á mörkum Þúfu lóð, Varðar lóð 1 og Lækjarbotna 2.

RA-447:013 Markvarða heimild um landamerki 63°58.226N 20°16.143V …. Markvarða var að líkindum í hæðóttum móa þar sem þrjár girðingar mætast á sverum tréstaur. Ekki sést til minja um vörðuna en ef til vill hefur hún verið rifin þegar tréstaurinn var settur niður.

Unnið er að skráningu fyrir aðliggjandi svæði sem teygir sig inn fyrir skipulagsmörkin af Kristborgu Þórsdóttur hjá Fornleifastofnun Íslands. Þar eru skráðar 2 minjar, annars vegar fornt garðlag RA-449-008 og hins vegar leið RA-449:035. Byggingarreitur er hafður í 15m fjarlægð frá garðlaginu.

Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina. Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulagið eru eftirfarandi: *Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Vegagerðin, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Brunavarnir Rangárvallasýslu, RARIK, Vatnsveita Rangárþings ytra og Ásahrepps* auk viðeigandi nefnda og deilda Rangárþings ytra.

Deiliskipulag

Lóð: Allt skipulagssvæðið er ein lóð 42,1 ha, og eru lóðarmörkin einnig skipulagsmörk. Stærð lóðar er skráð í samræmi við mælingu fyrir merkjalýsingu. Nánari upplýsingar um stærð og afmörkun lóðar er í merkjalýsingu. Þar sem misræmi er gildir merkjalýsing.

Byggingareitur: Gert er ráð fyrir stórum byggingarreit, þar sem nánari staðsetning á húsum hefur ekki verið ákveðin. Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt íbúðarhús á einni hæð, allt að 300m^2 að stærð ásamt einu gestahúsi/sumarhúsi, allt að 60m^2 að stærð auk hesthúss allt að 150m^2 og skemmu allt að 400m^2 að stærð. Heildar byggingarmagn 910m^2. Hámarkshæð húsa er 6,0m með mæni. Lögð skal áhersla á að mannvirki fari vel í landi og taki mið af því byggðamynstri sem fyrir er á svæðinu. Gæta skal þess að staðsetja mannvirki þannig að þau falli að landi og skerði ekki víðerni eða vistgerðir með mjög hátt verndargildi líkt og víðikjarrvist.

Aðkoma: gert er ráð fyrir að byggja upp aðkomuveg út frá Landvegi, vegnr. 26, þar sem núverandi slóði liggur. Landvegur er tengivegur og má því ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær en 100m frá vegi. Auk þess er veghelgun 15m til beggja hliða frá miðlínu. Aðkomuvegur að húsum þarf að uppfylla viðeigandi kvaðir um almenna umferð þ.m.t. þungaumferð eins og slökkvibíla og skolpdælubíla. Einnig þurfa vegamótin að vera útfærð í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar.

Landnýting: Landið er nýtt sem landbúnaðarland og er það að hluta til ræktuð tún sem eru samtals um 3ha. Á vestasta hluta skipulagssvæðisins er um 19 ha framræstur mói. Gert er ráð fyrir að nýta það svæði til hrossabeitar að einhverju leiti.

Veitur

Samráð skal haft við viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

Gert er ráð fyrir að neysluvatn sé frá Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Gert er ráð fyrir varmadælu fyrir heitt vatn en mögulega verður hægt að tengjast heitavatnsborholu síðar. Jarðstrengur frá RARIK og ljósleiðari er meðfram Landvegi ásamt neysluvatni.

Frárennsli skal veitt í hreinsivirki sem skal staðsett innan byggingarreits. Á uppdrætti er sýnd áætluð staðsetning. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af og sé samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 um fráveitu og skólp. Hreinsivirki skal þannig staðsett að gott aðgengi sé að því til tæmingar og viðhalds.

Sorphirða

Sorphirða skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni og frágangur vegna sorpíláta á lóð snyrtilegur.

Akuryrkjuland

Grunnflokkun ræktunarlands fyrir allt Ísland hefur verið unnin af EFLU verkfræðistofu í umsjón Lands og skóga. Samkvæmt flokkuninni teljast framræst svæði og tún innan skipulagsmarka til mjög góðs akuryrkjulands. Byggingarreiturinn er staðsettur á svæði sem er skilgreint sem gott akuryrkjuland. Sunnan við hann er frekar blautt svæði með tjörnum sem einnig er flokkað sem gott akuryrkjuland í grunnflokkuninni. Þetta svæði er ekki talið henta til akuryrkju og talið hafa meira gildi í óbreyttri landnotkun.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að svæði sem flokkast sem mjög gott akuryrkjuland haldi núverandi landnotkun. Með því er tryggt að ekki sé gengið á mögulegt akuryrkjuland.

Áfram er heimilt að rækta skjólbelti meðfram jöðrum lóðarinnar.

Minjar

Tvær þekktar minjar eru í nágrenni við framkvæmdasvæðið, annars vegar garður um 70m vestan við byggingarreitinn og hins vegar leið sem er vestan við aðkomuveginn. Samráð skal haft við Minjastofnun Íslands á Suðurlandi áður en farið er í framkvæmdir. Minnt er á 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir meðal annars: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.*

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en gerð er grein fyrir mögulegum áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging húsa ásamt uppbyggingu á aðkomuvegi en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar. Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag, minjar og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem hæð bygginga er takmörkuð og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að umhverfi. Ekki er talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið skal vera í samræmi við viðeigandi reglugerðir og útfærsla unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Ekki er talið að heildar áhrif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEÐFERÐ SKV. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

VAR SAMÞYKKT AF SVEITARSTJÓRN RANGÁRÞINGS YTRA ÞANN _____

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR Í AUGLÝSINGU FRÁ _____ TIL _____

SAMÞYKKT DEILISKIPULAG VAR AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

_____

Rangárþing ytra

Lækjarbotnar 2

Deiliskipulag - tillaga

KVARÐI-A2:	1:5000	TEIKN NR:	
DAGS:	06.01.2026	HANNAÐ:	FK
FLOKKUR:	8614-rangy	TEIKNAÐ:	ER/HN
SKRÁ:	25065-dsk.dwg	VERKNR:	25065

LANDSLAG

X:\0-VERK\8614-RANGY\A\25065-LÆKJARBOTNAR LAND\TEIKN\DWG\25065-DSK.DWG