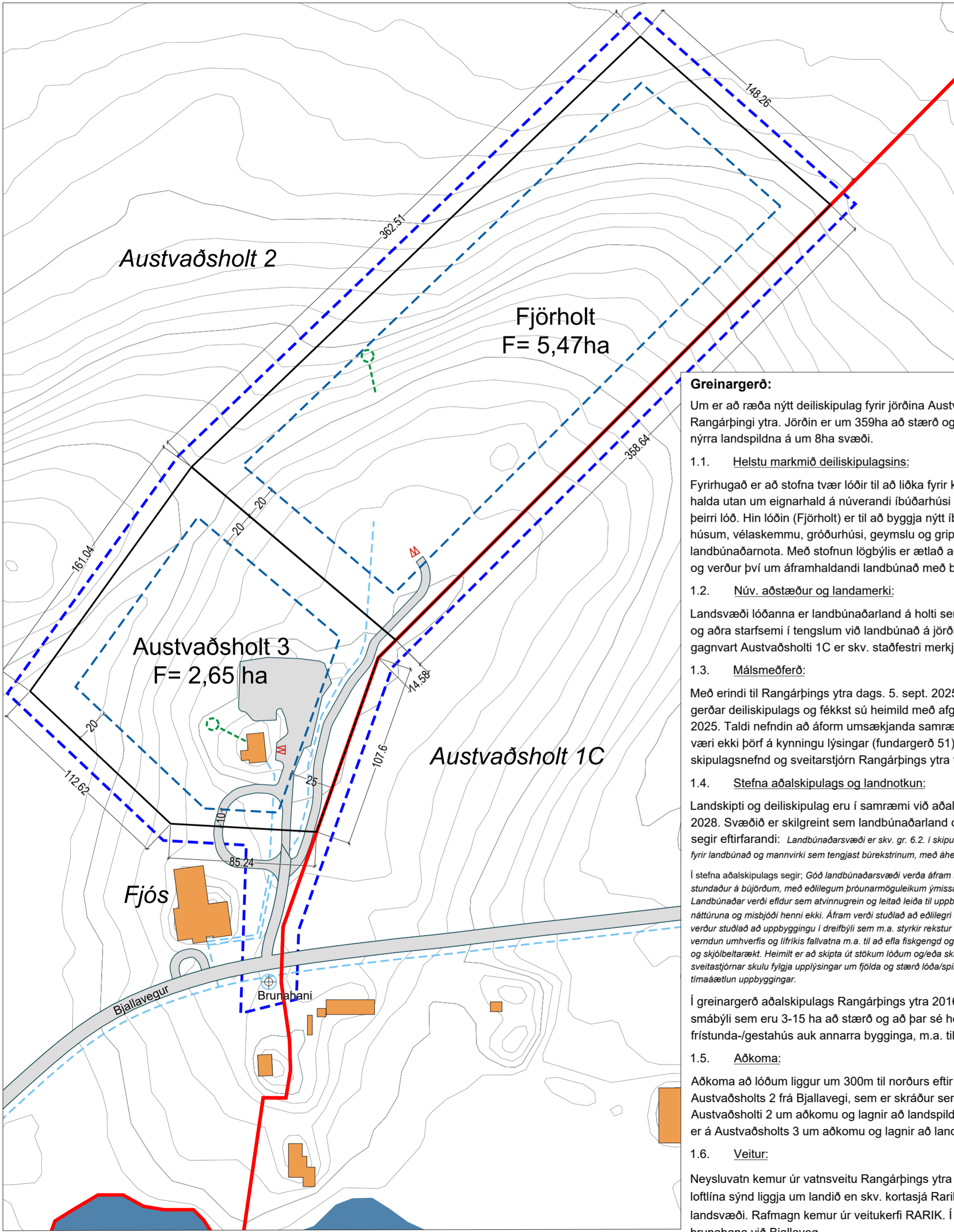
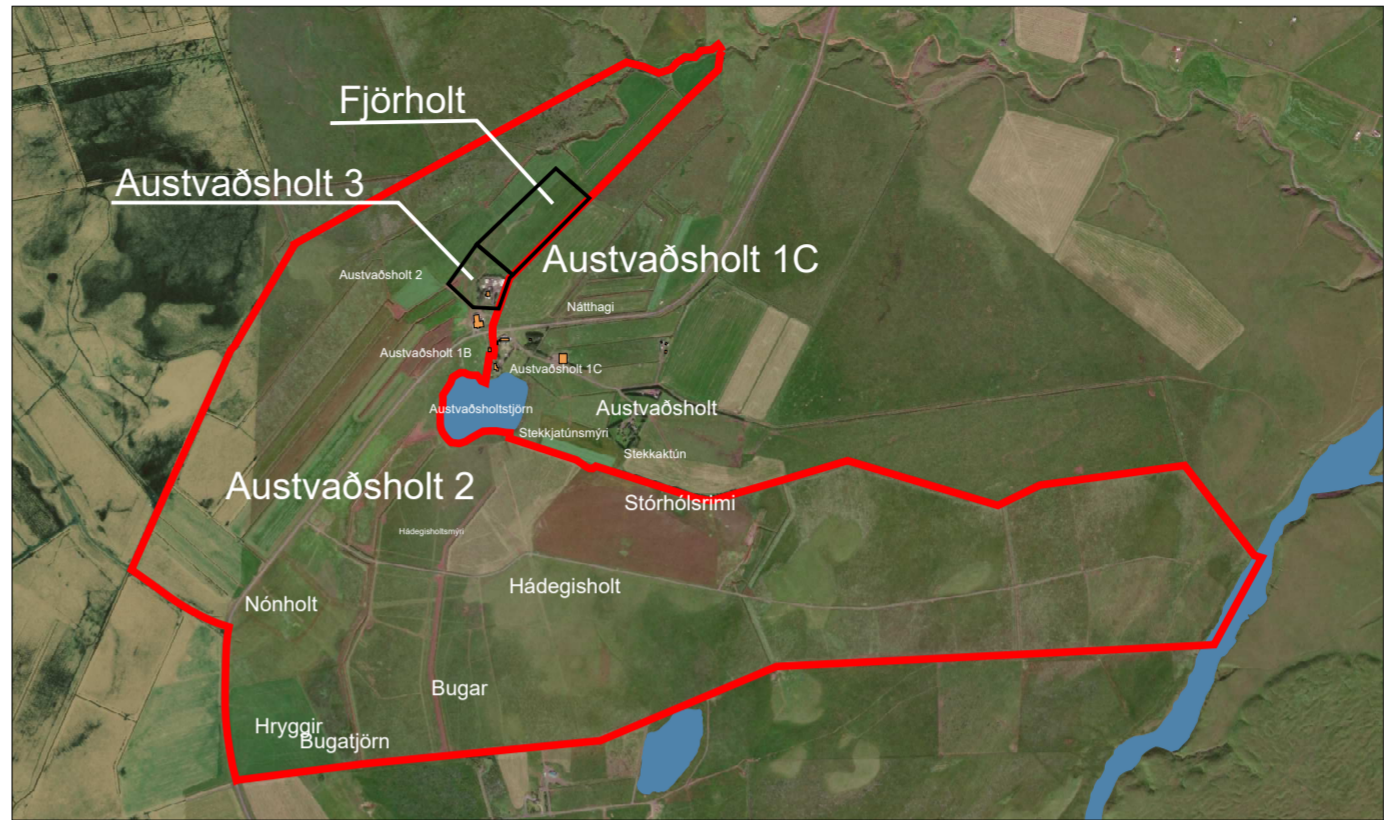




# RANGÁRÞING YTRA - Austvaðsholt 2 - Deiliskipulag



Deiliskipulag í mkv. 1:2000

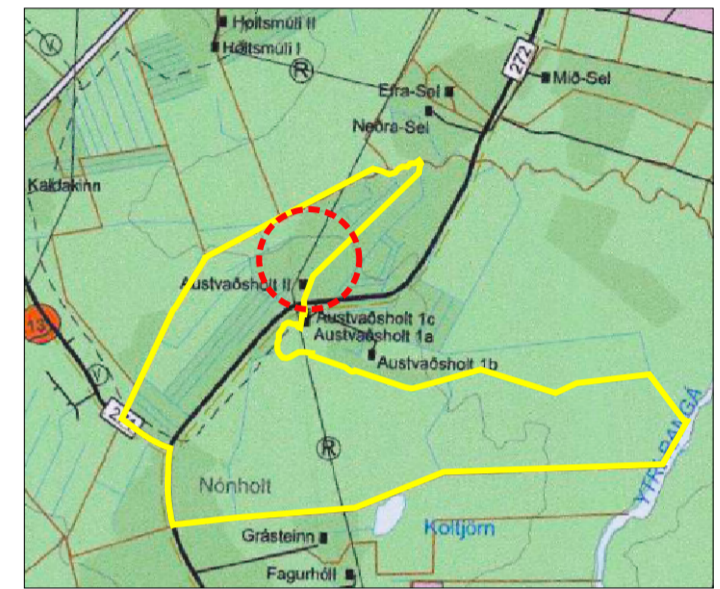


Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprætti loftmynd með heimild frá Maxar. Yfirlitsmynd - mkv. 1:25.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til og með \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2016 - 2028. Brotinn rauður hringur sýnir svæðið sem um ræðir.

### Greinargerð:

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir jörðina Austvaðsholt 2, L164966 í sveitarfélaginu Rangárþingi ytra. Jörðin er um 359ha að stærð og nær deiliskipulagið til stofnunar tveggja nýrra landspildna á um 8ha svæði.

#### 1.1. Helstu markmið deiliskipulagsins:

Fyrirhugað er að stofna tvær lóðir til að liðka fyrir kynslóðaskiptum á jörðinni, eina til að halda utan um eignarhald á núverandi íbúðarhúsi og leyfa áframhaldandi uppbyggingu á þeirri lóð. Hin lóðin (Fjörholt) er til að byggja nýtt íbúðarhús með lögbyli með gesta-húsum, vélaskemmu, gróðurhúsi, geymslu og gripahúsi auk annarra bygginga til landbúnaðarnota. Með stofnun lögbylis er ætlað að auðvelda kynslóðaskipta á jörðinni og verður því um áframhaldandi landbúnað með búskap að ræða.

#### 1.2. Núv. aðstæður og landamerki:

Landsvæði lóðanna er landbúnaðarland á holti sem nýtt hefur verið fyrir tún, íbúðarhús og aðra starfsemi í tengslum við landbúnað á jörðinni. Landamerki Austvaðsholts 2 gagnvart Austvaðsholti 1C er skv. staðfestri merkjálýsingu dags. 19.02.2026.

#### 1.3. Málsmæðferð:

Með erindi til Rangárþings ytra dags. 5. sept. 2025 var sótt um heimild til landskipta og gerðar deiliskipulags og fékkst sú heimild með afgreiðslu skipulagsnefndar 18. sept. 2025. Taldi nefndin að áform umsækjanda samræmdust stefnu aðalskipulagsins og því væri ekki þörf á kynningu lýsingar (fundargerð 51). Deiliskipulag þetta er lagt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Rangárþings ytra til meðferðar d. \_\_\_/\_\_\_/2026.

#### 1.4. Stefna aðalskipulags og landnotkun:

Landskipti og deiliskipulag eru í samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra 2016 - 2028. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland og í kafla 2.3.1 um landbúnaðarsvæði segir eftirfarandi: Landbúnaðarsvæði er skv. gr. 6.2. í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 skilgreint sem „Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfenað, matvæla- og fótúrfarmleiðslu“.

Í stefna aðalskipulags segir: Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar. Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á silkum svæðum. Landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað leidda til uppbyggingar stóðgreina hans. Landnýting sé í sátt við náttúruna og misþjóði henni ekki. Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar. Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m. a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifkerfa. Gætt skal að verndun umhverfis og lífríkis falvatna m. a. til að efla fiskgengd og veiðimöguleika. Heimilud er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt. Heimilt er að skipta út stökum lóðum og/eða skipta jörðum. Með umsókn um landskipti til sveitastjórnar skulu fylgja upplýsingar um fjölda og stærð lóða/spildna, áform um uppbyggingu, aðkomu og tímaáætlun uppbyggingar.

Í greinargerð aðalskipulags Rangárþings ytra 2016 - 2028 er getið um landspildur eða smábýli sem eru 3-15 ha að stærð og að þar sé heimilt að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.

#### 1.5. Aðkoma:

Aðkoma að lóðum liggur um 300m til norðurs eftir núverandi heimkeyrslu um land Austvaðsholts 2 frá Bjallavegi, sem er skráður sem tengivegur nr 272. Kvöð er á Austvaðsholti 2 um aðkomu og lagnir að landspildu Fjörholts og Austvaðsholts 3. Kvöð er á Austvaðsholts 3 um aðkomu og lagnir að landspildu Fjörholts.

#### 1.6. Veitur:

Neysl vatn kemur úr vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Samkvæmt aðalsk. er lofliða sýnd liggja um landið en skv. kortasjá Rarik er rafmagn komið í jörðu á þessu landsvæði. Rafmagn kemur úr veitukerfi RARIK. Í tillögunni er gerð tillaga um nýjan brunahana við Bjallaveg.

#### 1.7. Fráveita:

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á frárennsli sem skal vera skv. reglugerð um fráveitur nr.

798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar (UST) útg. í okt. 2022. Leiðbeinandi staðsetning rotrþra eða hreinsivirkja er sýnd á uppdrátt. Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds.

#### 1.8. Umhverfismat:

Tillagan er ekki talin háð mati skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Um er að ræða landbúnaðarland. Landið er ekki talið hafa verndargildi sökum jarðfræði né gróðurs sbr. 61.gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Um er að ræða raskað land og náttúrufragsgreining sýnir að svæðið er framræst beitarland í flokki L14.2 Tún og akurlendi. Deiliskipulagið er ekki í andstöðu við 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

#### 1.9. Fornminjar:

Ekki er vitað um neinar fornminjar á svæðinu, 24. gr.laga um fornminjar nr. 80/2012 segir: „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar“ og tilkynna viðkomandi yfirvöldum um fundinn.

### 2. Byggingarskilmálar:

2.1. Nýtingarhlutfall skal vera innan 0,03 á landbúnaðarlandi skv. núgildandi aðalskipulagi.

Austvaðsholt 3, lóð (2,65 ha). Heimilt er að byggja 3 húsnæðis íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu /geymslu /gróðurhús í samræmi við nýtingarhlutfall. Hámarks byggingarmagn mv. nhl. 0,03 er: 795m<sup>2</sup>

Fjörholt, smábýli (5,47 ha). Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk vélaskemmu, geymslu, gróðurhúss, og gripahúss auk annarra bygginga til landbúnaðarnota. Hámarks byggingarmagn mv. nhl. 0,03 er: 1.641m<sup>2</sup>

2.2. Veitukerfi: Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist almennum veitukerfum í sveitarfélaginu eða eigin veitum séu aðrar ekki fyrir hendi. Allar lagnir skal leggja í jörðu og í samráði við viðkomandi veitustofnanir.

2.3. Fráveita: Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fara skal eftir leiðbeiningum Heilbrigðisefirlits um fráveitu og skal tryggja að frágangur sé í samræmi við leiðbeiningarrit UST um minni fráveitur, útg. okt. 2022. Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds.

2.4. Sorphirða og sorpflokkun skal vera skv. leiðbeiningum sveitarfélagsins hverju sinni.

2.5. Brunavarnir: Um brunavarnir sjá Brunavarnir Rangárvallasýslu, slökkvilið er staðsett í um 12km fjarlægð á Hellu. Slökkvivatn skal skv. tillögu taka úr brunahana sem er á sameiginlegri vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Trjágróður skal ekki vera nær vegum og mannvirkjum en 5m.

2.6. Öll mengandi starfsemi er óhemil, þá er átt við starfsemi sem fellur fyrir utan hefðbundna landbúnaðarstarfsemi og veldur öðrum óþægindum, svo sem lyktar, hávaða, óþrífnaðar, sjónmengunar, sem og starfsemi sem dregur að sér óeðlilega mikla umferð. Meðhöndlun úrgangs og sorps skal vera í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012 m.s.br. sem og reglur sveitarfélagsins.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulag- og mannvirkjalög sem og byggingareglugerð.

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Jarðamörk Austvaðsholts 2
	Lóðarmörk landspildu
	Byggingarreitur hámark
	Vegur
	Landspilda í hekturum
	Fráveita og rotrþró (leiðbeinandi staðsetning)
	Núverandi byggingar
	Bílastæði á lóð, aðkoma, (leiðbeinandi staðsetning)
	Vatnslagnir
	Brunahani - tillaga að staðsetningu
	Hæðalínur, 1m / 5m millibil

HEITI VERKS:		
RANGÁRÞING YTRA AUSTVAÐSHOLT 2, L164966		
HEITI TEIKNINGAR:		
Deiliskipulag á landbúnaðarsvæði		
VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
223-027	1:2000 A2	001
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
oh/kg	oh	7. maí 2026
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: