

**DEILISKIPULAG**

**Brimnes í**

**Rangárþingi ytra**



**GREINARGERÐ**

**TILLAGA í kynningu**

Dags. 15.01.2026



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

var samþykkt í

Skipulags- og byggingarnefnd

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Sveitarstjórn Rangárbings ytra

þann \_\_\_\_\_ 2025

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2026

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2026

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 2026

# 1. Inngangur

## ALMENNT

Deiliskipulag þetta nær til eignarlóðarinnar Brimnes L237047 í Rangárþingi ytra. Skipulagssvæðið er um 3 km norðvestan við Þykkvabæ, um 1 km austan við Fiskivatn og er sunnan við Háfsveg (2995). Tilfnið er að landeigendur ætla að byggja sér heimili þar sem hægt er að njóta þess sem náttúran og umhverfið býður upp á í nálægð við Rangársand og Þykkvabæ.

## MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að á svæðinu verði hægt að byggja íbúðarhús, skemmu og gestahús. Byggingar falli vel að umhverfinu og hafi sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra 2018-2028 þar sem allar meginforsendur þess koma fram.

## SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulagið samanstendur af eftirfarandi gögnum:

Greinargerð: Deiliskipulag, Brimnes í Rangárþingi ytra dags. 15.01.2026, 7 bls.

Skipulagsuppdráttur: Deiliskipulag, Brimnes í Rangárþingi ytra dags. 15.01.2026. Blaðastærð A3, mkv. 1:2000.

Skipulagsuppdráttur er aftast í greinargerðinni í pdf-skjali.

## SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan fái meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b. og að fallið verði frá gerð lýsingar sbr. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi Rangárþings ytra 2018-2028.

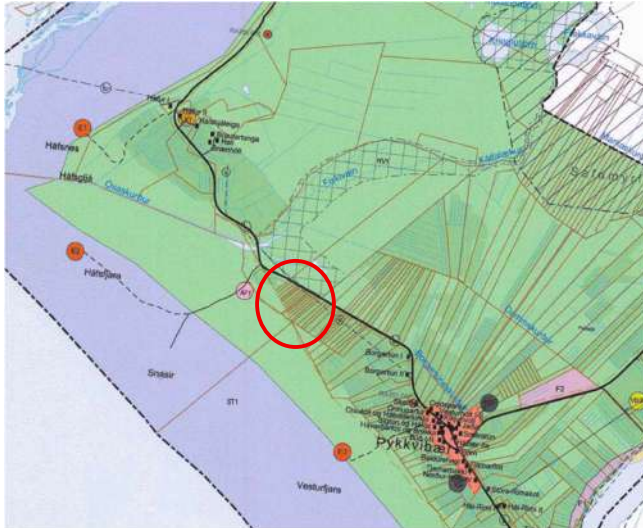
Reiknað er með að skipulagstillagan verði kynnt á vormánuðum og að deiliskipulagið öðlist gildi síðsumars 2026.

Deiliskipulagstillagan verður send á Vegagerðina, Brunavarnir Rangárvallasýslu, Heilbrigðiseftirlit suðurlands og Náttúruverndarstofnun til umsagnar.

## 2. Staða skipulags

### AÐALSKIPULAG

Í gildi er Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.



Mynd: Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-28. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

Landnotkun á skipulagssvæðinu er landbúnaðarland. Skilmálar aðalskipulags fyrir landbúnaðarsvæði eru settir fram í kafla 2.3.1 Landbúnaðarsvæði og kafla 2.3.8 Stakar framkvæmdir. Á skika/lóð allt að 3 ha er heimilt að byggja hámark 3 hús: íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu og er hámarksnýtingarhlutfall 0,03. Reiðleið og vatnsveita eru skilgreind meðfram Háfsvegi utan skipulagssvæðis.

### DEILISKIPULAG

Á nágrannaeignum er ekkert deiliskipulag tiltækt.

## 3. Forsendur

Skipulagssvæðið er um 1,5 ha land sunnan við Háfsveg (2995). Frá Háfsveg er afleggjari inn á túnin um 350 m austan við skipulagssvæðið og er keyrt á túnvegi sem liggur samsíða Háfsvegi að skipulagssvæði. Afmörkun svæðisins er í samræmi við gps-innmælingu sem fram fór 27.10.2023 vegna landskipta þar sem Brimnes var skipt frá landi Hákots L165388. Til suðvesturs liggur skipulagssvæðið að Rangársandi og uppgrönu sandsvæði. Landið er gamalt kartöflutún sem hallar lítið eitt til suðvesturs. Bíslóði liggur frá túnvegi meðfram norðvestur lóðarmörkum til suðvesturs þar sem búið að koma fyrir 40 m<sup>2</sup> gestahúsi.

Vistgerðir eru tún og akurlendi. Vatnshlot er 103-252-G, Landeyjar. Engar þekktar fornminjar eru á skipulagssvæðinu.

## 4. Umhverfismat deiliskipulags

Áætlun deiliskipulags gerir ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúss, skemmu og gestahúss. Hámarks byggingarmagn er 460 m<sup>2</sup>.

Leggja þarf um 420 m aðkomuveg frá Háfsvegi með burðargetu allt að 32 tonna öxulþunga.

Byggingarreiturinn er staðsettur á landi sem áður var í ræktun og munu framkvæmdir ekki hafa í för með sér röskun viðkvæmra vistkerfa.

Neysluvatn og rafmagn verður fengið frá veitulögnum í jaðri skipulagssvæðis. Fráveita er leidd í hreinsikerfi skv. gildandi reglugerðum. Því verður ekki um mengun umhverfis og vatnshlots að ræða vegna uppbyggingarinnar. Jarðvegsefni sem fellur til vegna uppgrftar verður nýtt við landslagsmótun á svæðinu. Uppbygging tveggja íbúðarhúsa er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem íbúum mun fjölga og stuðla að viðhaldi og uppbyggingu samfélagsins og auka þjónustu. Engar fornminjar verða fyrir röskun.

## 5. Byggingar- og skipulagsskilmálar

### BYGGINGARHEIMILDIR

Samanlagður grunnflötur bygginga á skipulagssvæðinu skal vera hámark **460 m<sup>2</sup>**. Einn byggingarreitur er á skipulagssvæðinu og er hann 10 m frá lóðarmörkum.

Innan byggingarreits má byggja eftirfarandi byggingar:

- Einbýlishús ásamt bílgeymslu sem má vera stakstæð eða sambyggð. Hámarkshæð bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 5,5 metrar. Hámarkshæð veggja er 3,5 metrar. Byggingar skulu vera ein hæð. Samanlagður grunnflötur einbýlishúss og bílgeymslu skal vera hámark 190 m<sup>2</sup>.
- Gestahús. Hámarkshæð bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 5,5 metrar. Hámarkshæð veggja er 3,5 metrar. Byggingin má vera hæð og ris. Grunnflötur gestahúss skal vera hámark 80 m<sup>2</sup>.
- Skemmu/geymsluhús. Hámarkshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 6 metrar. Hámarks hæð veggja er 4,0 metrar. Byggingin skal vera ein hæð. Grunnflötur skemmu skal vera hámark 190 m<sup>2</sup>.

### LÓÐ

Lóðin mælist 15.337 m<sup>2</sup> og er hún hnitsett á skipulagsuppdrætti. Á lóðinni skulu vera næg bílastæði í samræmi við starfsemi á svæðinu.

### AÐKOMA

Aðkoma að skipulagssvæðið verður um nýjan afleggjara frá Háfsvegi (2995). Hann veður staðsettur um 340 m norðvestan og 210 m norðaustan núverandi afleggjara inn á túnin í samráði við landeigendur og Vegagerðina. Burðapol aðkomuvegar skal vera 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu. Tryggja skal að ekki séu hindranir á aðkomuleið slökkviliðs.

### VEITUR

**Rafveita.** Gert er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi Rarik: lagnir fylgja/liggja í heimreið eftir því sem við verður komið.

**Neysluvatn** er fengið frá vatnsveitu Ásahrepps og Rangárbings ytra sem liggur í jaðri skipulagssvæðis sunnan Háfsvegar skv. aðalskipulagi.

**Fráveita.** Frárennsli verður leitt í hreinsivirki og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Leitast skal við að hafa sameiginlegt hreinsivirki þar sem því verður við komið. Tryggja skal aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

## **SORPHIRÐA**

Sorphirða verður í samræmi við gildandi reglur Rangárbings ytra hverju sinni. Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

## **FRÁGANGUR LÓÐA**

Jarðraski skal haldið í lágmarki og lögð er áhersla á að hafist verði handa við landmótun, frágang og uppgræðslu um leið og hverri byggingarframkvæmd líkur. Jarðvegsefni sem fellur til vegna uppgræftar í vegstæði og húsgrunna skal notað til að móta landslag og mynda skjól í næsta umhverfi bygginga og vega eftir því sem kostur er.

Gæta skal að því að tryggja aðgengi fyrir alla skv. byggingareglugerð. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

## **FORNMINJAR**

Engar þekktar fornminjar eru á skipulagssvæðinu. Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „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 vettvangskonnnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Enn fremur er vísað í 21. grein sömu laga: „Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar 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.“

