



Hluti úr aðalskipulagi Rangárbíngs ytra 2016-2028

## SKÝRINGAR

- Lóða- og skipulagsmörk
- Byggingareitur
- Núverandi hús
- Rotþró/hreinsivirki

### Inngangur og markmið

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir land Svinhaga 2 (L164865) í Rangárbíngi ytra. Skipulagið tekur til 1,3 ha svæðis sem liggur á milli lóða Svinhaga (L218366) og Svinhaga (L218367) og Selsundslæk. Markmið deiliskipulagsins er að afmarka byggingarreiti fyrir íbúðarhús, skemmu og fristunda-/gestahús. Aðkoma er frá Þingskálavegi. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu en skv. Aðalskipulagi Rangárbíngs ytra 2016 - 2028 er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

### Skipulagsöggn

Skipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1.000 og er unnin á fyrirbyggjandi landskiptagögnum í hnitakerfinu ISN93.

### Forsendur og staðhættir

Svinhagi 2 (L222403) er austan til á gömlu Svinhagajörðinni. Skráð stærð er 3 ha. Aðkoma að landinu er frá Þingskálavegi um afleggjara að lóðum norðan Selsundslækjar. Landið er að mestum hluta gróin með talsverðri skógrækt umhverfis núverandi hús en landið hallar talsvert til suðurs í átt að Selsundslæk og liggur lægst í 90 m en fer hæst í 103 m. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu hraungambravist, grasmelavist, víðikjarrvist en síðastnefnda er metin með hátt verndargildi en hin lægt. Hafa skal í huga nákvæmni vistgerðakorta, sem miðast við kvarða í 1:25.000 eða minni.

Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu. Finnist áður ókunnar fornminjar verður að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

Náttúruvá svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en svo dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökkulum.

Skipulagsvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Rangárbíngs ytra. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagsvæðið á landbúnaðarsvæði sbr. kafla 2.3.2. Þar er svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla og fóðurframleiðslu. Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi sbr. töflu 1 í gildandi aðalskipulagi. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands hefur frá Landi og Skógi flokkast landi sem sæmlegt eða lélegt ræktunarländ.

Tafla 1. Byggingar á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri víðkomandi jarðar.

Landstærðir	Heiti	Byggingarmagn	Byggingarheimildir
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús.	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.
3 – 15 ha	Landspildur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m <sup>2</sup> samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 fristunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.
yfir 15 ha	Jarðir/jarðarhlutar	Almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1.	Heimild til uppbyggingar sbr. kafla 2.3.8. um stakar framkvæmdir.

### Deiliskipulag-skilmálar

Innan byggingarreita er heimilt að byggja íbúðarhús, fristunda-/gestahús. Leitast skal við að láta mannvirki falla vel að landi. Nýtingarhlutfall lóðar skv. aðalskipulagi er allt að 0,03. sem gerir allt að 390 m<sup>2</sup>. Mænisstefna er frjáls en leitast skal við að hafa innbyrðis samræmi innan lóðar.

**Byggingareitur A**  
Heimilt að byggja parhús á allt að tveimur hæðum til þess að nýta landhalla á svæðinu. Hámarkshæð í mæni 4 m frá gólfkóta aðalhæðar. Hámarksbyggingarmagn 250 m<sup>2</sup> þ.m.t. geymslu og inntakshús.

**Byggingareitur B**  
Heimilt er að byggja fristunda-/gestahús á allt að tveimur hæðum til þess að nýta landhalla á svæðinu. Hámarkshæð í mæni 4 m frá gólfkóta aðalhæðar. Hámarksbyggingarmagn 140 m<sup>2</sup>.

Gert er ráð fyrir rekstri gististaðar í flokki II enda mun rekstaráðili vera með lögheimili á staðnum og því í samræmi við skilmála gildandi aðalskipulags. Fjöldi gistinguvera verður allt að 10-15.

### Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagin fylgi vegum. Neysluvatn verður fengið úr borholu í landi Svinhaga norðaustan við skipulagsvæðið. Frárennisli verður veitt í hreinsivirki innan skipulagsvæðis og er leiðbeinandi staðsetning þeirra á uppdrætti. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislislagna skal vera í samræði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur soppgeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### Brunavarnir

Löðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Brunavarnir verða unnar í samræði við Brunavarnir Rangárvallasýslu og miða við brunaaflag bygginga.

### Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorplátum. Sorpgæmslu skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur soppgeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### Almennir skilmálar

#### Hönnun og uppdrætti

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu og hæðir á frárennisli- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblæði.

#### Frágangur lóðar

Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hættu stafar af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður. Bent er á þann kost að veita vatni af húsbökum og höfðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirbori lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

#### Umhverfisáhrif

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálf. Umhverfismatið er unnið skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Skipulagsvæðið liggur á Hekluhrauni (nútimahrauni) sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Landið hallar til suðurs að Selsundslæk, frá 103 m niður í 90 m yfir sjávarmáli.

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands finnast þar þrjár vistgerðir:

- Viðikjarrvist (L10.10): Metin með hátt verndargildi og fellur undir Bernarsamninginn. Hún er mikilvægt búsvæði fyrir fugla, s.s. lóuþræl og spóa.
- Hraungambravist og grasmelavist: Metnar með lágt verndargildi.

Engar skráðar fornminjar eru á svæðinu, en komi þær í ljós við jarðvinnu ber að stöðva vinnu og tilkynna til Minjastofnunar skv. lögum nr. 80/2012.

#### Mat á umhverfisáhrifum og mótvægiságerðir

Löð er áhersla á eftirfarandi þætti til að lágmarka áhrif áætlunarinnar:

- Vatnsvernd og fráveita: Vegna nálægðar við Selsundslæk er gerð rík krafa um frágang hreinsivirkja í samræði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands (HSL) sbr. reglugerð nr. 798/1999. Ofanvatni skal beint í malarpúða til að stuðla að náttúrulegri síun í jarðveg í stað beins rennissli í lækinn.
- Vernd vistgerða og jarðmynda: Til að vernda víðikjarrvist og Hekluhraun er nýtingarhlutfall (nh) lóðar takmarkað við 0,03, sem gefur hámark 390  $\text{m}^2$  byggingarmagn á 1,3 ha. Leitast skal við að mannvirki og vegir fylgi náttúrulegum dráttum landsins.

- Ásýnd og lýsing: Til að draga úr sjónrænum áhrifum er hámarkshæð bygginga 4 m frá gólfkóta og hvatt til að landhalli sé nýttur. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður til að lágmarka ljósmengun.
- Náttúruvá: Svæðið er á jarðskjálftabelti og skulu hönnun og undirstöður bygginga taka mið af því.

#### Samanburður valkosta

- Núllkostur (óbreytt ástand): Landið yrði áfram nýtt til þeirra. Það hefði í för með sér áframhaldandi trýningu á víðikjarrvist og enga mannvirkjagerð.
- Skipulagskostur (fyrirhuguð framkvæmd): Heimilar höfsama uppbyggingu á nýru ræktunarlendi. Með beitarfríðun og skipulagðri mannvirkjagerð er hægt að stýra landnotkun með sjálfbærum hætti og tryggja vernd mikilvægra þátta.

#### Niðurstaða

Það er mat ábyrgðaraðila að umhverfisáhrif deiliskipulagsins verði óveruleg. Með því að fylgja settum skilmálum um byggingarmagn, hæðarsetningu, vatnsvernd og hönnun er tryggt að uppbyggingin samræmist markmiðum laga nr. 111/2021 um sjálfbæra þróun og umhverfisvernd.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-Beild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

BR.	DAGS.	BREYTING.	REKNI.	TEKNI.

### MINNKAÐUR UPPDRÁTTUR A2 - A3



## Svinhagi 2

### TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

.....

DEILISKIPULAG - UPPDRÁTTUR	SKIPULAG: ÓÖG	TEKNIAD: ÓÖG	SAMÞYKKT: ÓÖG	KT
KVARDI 1: 1.000	KÖPNVOGUR	DAGS: 05.05.2026	BR.	
VERKNR.	TEKNI. NR.			
8614-DV2602	01			