



RANGÁRÞING YTRA

Hagi lóð L192681

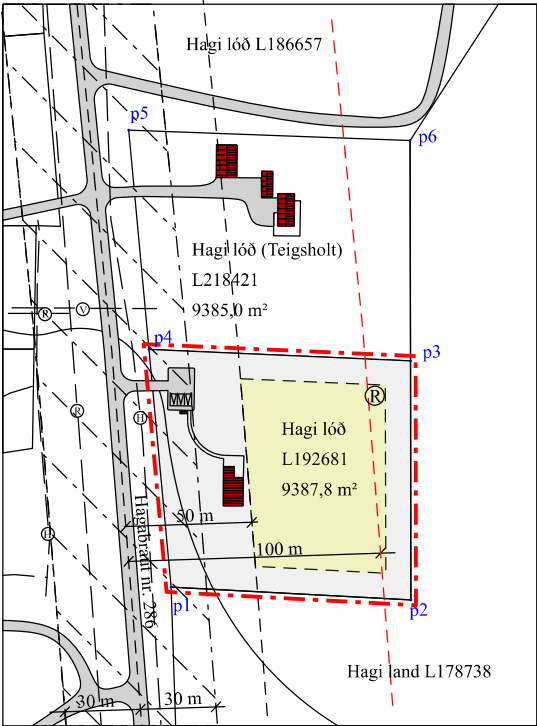
Deiliskipulag landbúnaðarlóðar

Mkv. 1 : 3.000 (A3)

19. ágúst 2026

SKÝRINGAR:

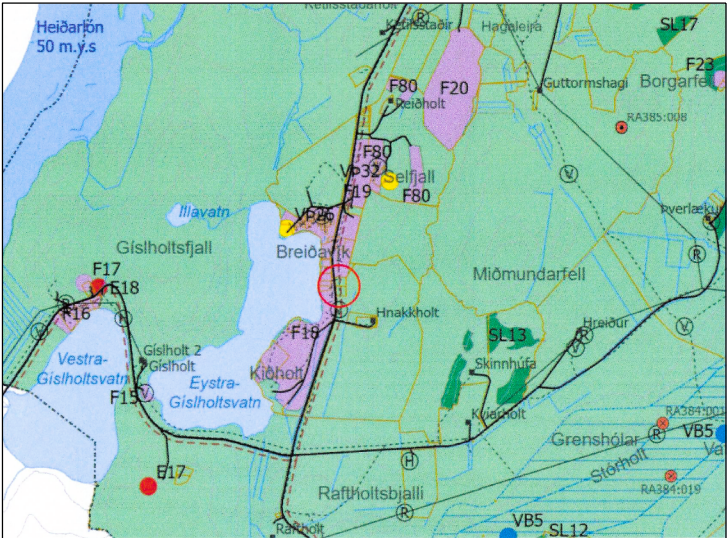
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggð hús
- Fristundalóðir
- 0.000 m² Flatarmál lóða
- Byggingarreitur
- Tengivegur
- Veghelgunarsvæði
- 100 m lína frá tengivegi sbr. gr. 5.3.2.5 (90/2013)
- Aðrir vegir
- Rotþró



Deiliskipulag mkv. 1 : 3.000 (A3)

Hnit:

- p1: X=428201.27 Y=384178.67
- p2: X=428296.46 Y=384173.60
- p3: X=428296.31 Y=384268.42
- p4: X=428192.51 Y=384272.99



Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþing-ytra 2016–2028, skv. aðal-skipulagsbreytingu sem staðfest var af Skipulagsstofnun þann 15.6.2026, þar sem landið er skilgreint sem landbúnaðarland.

SKILMÁLAR:

- gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016–2028, m.s.br., þar sem land þetta er skilgreint sem landbúnaður. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun (markmið og leiðir) sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins (bls. 11).
Í Töflu 1. (bls. 18) Byggingar á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar, segir:
„Á skikum/lóðum að stærðinni allt að 3 ha, sé hámarks byggingamagn 3 hús og nýtingar-hlutfall megi vera 0,03. Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bilskúr, gestahús og skemmu /geymslu í samræmi við nýtingahlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.
- gr. Deiliskipulagið nær yfir lóðina Haga, landnr. L192681, sem er skráð 9.387,8 m² að stærð hjá Mannvirkjastofnun. Á lóðinni er skráður 47,90 m² sumarbústaður, byggður árið 2024.
- gr. Landið er flatlent mólendi og er í um 100 m hæð yfir sjávarmáli. Nokkur trjágróður er á lóðunum.
- gr. Aðkoma að lóðinni er frá Hagabraut nr. 286. Fyrir liggur umsögn Vegagerðarinnar, dagsett 7. ágúst 2026, þar sem tenging við þjóðveg er samþykkt með fyrirvara. Vegagerðin telur þó æskilegt að fækka tengingum á svæðinu, enda eru fjarlægðir milli þeirra ekki í samræmi við vegahönnunarreglur. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. 4 m breiðir og burðargeta vega að og innan svæðisins skal vera a.m.k. 30 tonn.
- gr. Byggingaheimildir á lóðinni eru samkvæmt aðalskipulagi.
Hagi, lóð L192681, er skráð 9.387,8 m² að stærð hjá Mannvirkjastofnun. Á lóðinni er skráður 47,90 m² sumarbústaður. Miðað við að nýtingarhlutfall lóðarinnar sé 0,03 er heimilt að byggja allt að 281,63 m² samtals á lóðinni. Þar af eru 47,90 m² þegar byggðir og því er heimilt að bæta við allt að 233,73 m².
- gr. Hagabraut nr. 286 er í aðalskipulagi Rangárþings-ytra 2016–2028 skilgreind sem tengivegur. Samkvæmt skipulagsreglugerð (90/2013) gr. 5.3.2.5, skal ekki staðsetja íbúðir eða fristunda-hús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi.
- gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingarreits. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 6 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0–45°. Byggingarefni er að frjálssu vali. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti landsins og skal lita- og efnisval taka mið af náttúrulegum litum í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar aðalskipulags.
- gr. Neysluvatn fyrir lóðirnar kemur frá Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps.
- gr. Samkvæmt 13. og 16. gr. reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp skal fráveita á svæðinu vera sameiginleg. Ef talin er þörf á að víkja frá meginreglu reglugerðarinnar um sameiginlega fráveitu, sbr. 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar, skal slíkri tillögu fylgja rökstuðningur sem byggir á upplýsingum um gæði, getu og skilgreiningu viðtaka, jarðvegsgerð, legu lands og umhverfisadstaður að öðru leyti. Gerð og staðsetning rotþróar og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Rotþrær og siturlagnir skulu ávallt vera þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt, að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- gr. Brunavarnir eru á vegum Brunavarna Árnessýslu. Brunahanar verða settir upp á svæðinu ef þurfa þykir. Vatnstaka slökkviliðs er frá vatnsveitu hverfisins eða Eystra-Gíslholtsvatni. Vegna hættu á gróðureldum er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Brunavarnir skulu unnar í samráði við sérfræðinga. Enn fremur má finna leiðbeiningar um varnir gegn gróðureldum á grodureldar.is.
- gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki og skal lýsing beinast niður þar sem hennar er þörf.
- gr. Losun og meðhöndlun úrgangs skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins á hverjum tíma.
- gr. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands í Rangárþingi ytra er land þetta skilgreint sem landbúnaðar-land í flokki 2. Að öðru leyti er svæðið ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun hafa einhver neikvæð áhrif á ásynd og landslag. Dregið verður úr neikvæðum áhrifum eins og kostur er með því að setja í skilmála að mannvirki skuli falla að svipmóti landsins og að lita- og efnisval skuli taka mið af náttúrulegum litum í umhverfinu. Áform þessi eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem þau munu styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

- gr. Ef forminjar finnast við framkvæmdir á svæðinu skal stöðva framkvæmdir án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands, sbr. lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Samkvæmt 21. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar má ekki *spilla, granda, breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornleifar úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands*. Þá kemur fram í 2. mgr. 24. gr. laganna að *ef áður óunnar forminjar finnast við framkvæmd skuli sá sem fyrir framkvæmdinni stendur stöðva hana án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands*.

- gr. Heimilt er að reka ferðapjónustu á lóðinni, þar með talið gistingu í núverandi og heimiluðum mannvirkjum. Heimilt er að nýta mannvirki á lóðinni fyrir gistingu og aðra starfsemi sem tengist ferðapjónustu, enda sé starfsemin í samræmi við landnotkun og ákvæði aðalskipulags og deiliskipulags. Starfsemin skal vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir og er háð þeim leyfum, skráningum og samþykktum sem krafist er á hverjum tíma. Starfsemin skal taka mið af stærð og eðli lóðarinnar og skal ekki valda óhæfilegu ónæði fyrir nágranna eða hafa veruleg neikvæð áhrif á umhverfi, umferð eða aðkomu að svæðinu.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____20

Tillagan var auglýst frá _____20 með athugasemdafresti til _____20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20