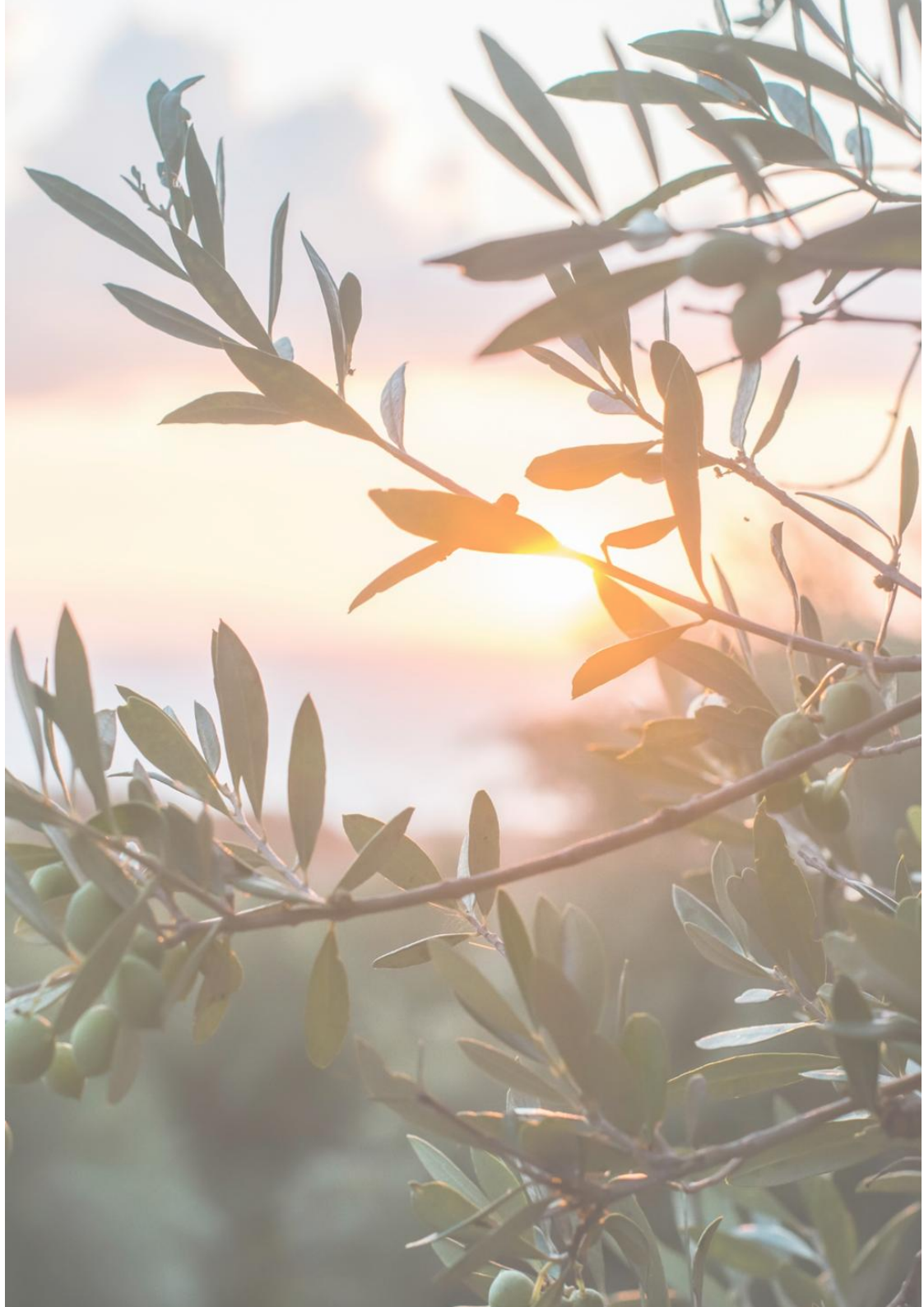


# EYSTRÁ-FJALLALAND

**Deiliskipulag**

**29.04.2026**



## SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra

þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárbings ytra

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með

athugasemdafresti til \_\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.

## Upplýsingar

SKJALALYKILL

109247-GRG-001-V04

HÖFUNDUR

HB/ASK

RÝNT

MBG

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.2	Fornminjar	6
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóðir og byggingarheimildir	6
3.2	Frístundalóðir	6
3.3	Yfirlit lóða og byggingamagn	6
3.4	Vegir og bílastæði	9
3.5	Kvaðir	9
3.6	Veitur og sorp	9
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og uppdrættir	9
4.2	Mæliblöð	9
4.3	Regnvatn	9
4.4	Frágangur lóða og umgengni	10
4.5	Brunavarnir	10
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Eystra-Fjallaland (landnr. 165410) tekur til svæðis innan jarðarinnar Leirubakka 2 (L232306). Svæðið er tæplega 50 ha að stærð. Aðkoma er af Landvegi (nr.26).

Með nýju deiliskipulagi er afmarkað svæði fyrir um 52 frístundalóðir, um 5-14 ha að stærð, þar sem heimilt er að reisa frístundahús, aukahús/gestahús og geymslu.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka lóðir fyrir ný mannvirki, skilgreina byggingarskilmála.

Efla möguleika á frístundalóðum á svæðinu.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá HMS, sótt 10.10.2025. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:3000
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, ekki í mkv.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er í nálægð við aðrar frístundabyggðir og lítur sveitarfélagið svo á að það stuðli að hagkvæmari nýtingu núverandi innviða, svo sem samgöngukerfa og veitna. Skipulagssvæðið er tæplega 50 ha að stærð úr landi Leirubakka 2 (232306).

Það land sem deiliskipulagið nær til er á hraunsvæði, sem er hluti svonefndra Þjórásrauna sem runnu úr Eldgjá, allt til sjávar við ósa Ölfusár. Hraunin í Landsveit voru áður fyrr vel gróin með þykkri gróðurhulu, svonefndir Landskóga, en blésu upp á 18./19. öld en eru nú í uppgræðslu aftur. Hraunin teljast til nútímahrauna, gróður er víða viðkvæmur mosagróður og lyng og samkvæmt vistgerðarkortlagningu Ní eru ríkjandi vistgerðir á svæðinu hraungambravist og lúpínuvist. Hafa skal þó í huga að viðmiðunarmælikvarði vistgerðarkortlagningar er 1:25.000, því er ekki víst að þessar vistgerðir finnist innan marka skipulagssvæðisins. Svæðið er allvel gróið og heildarþekja nokkuð mikil. Landið er sumsstaðar nokkuð grýtt og gróður að jafnaði frekar lágvaxinn. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið.

Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Tungnaárhraun 103-308-G. Að auki nýtur svæðið ekki sérstakrar verndar s.s. hverfisverndar.

Aðkoma er af Landvegi (nr. 26), þaðan um Réttarnesveg og síðan götur um svæðið. Aðkomuvegurinn liggur meðfram Rangársléttu og kemur sunnan megin inn á skipulagssvæðið.

### 2.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Frístundabyggð er skv. gr. 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, „svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum.“

Stefna:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.

TAFLA 1. Tafla frístundabyggðar í aðalskipulagi.

NR.	HEITI	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F40	Leirubakki	Gert er ráð fyrir allt að 500 lóðum. Deiliskipulag er fyrir um 115 lóðir á hluta svæðisins og eru 9 lóðir byggðar. Við gerð deiliskipulags skal hafa samráð við Umhverfisstofnun vegna vistkerfa og jarðmyndana sem njóta sérstakrar verndar, skv. lögum um náttúruvernd. Stærð svæðisins er um 610 ha.	500	9

## 2.2 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna. nhl

## 3 DEILSKIPULAGSSKILMÁLAR

### 3.1 Lóðir og byggingarheimildir

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á hverri lóð og samræmi skal vera í útliti og yfirbragði

### 3.3 Yfirlit lóða og byggingarmagn

LANDNR.	HEITI	STÆRÐ LÓÐAR M <sup>2</sup>	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M <sup>2</sup>	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN	KVAÐIR Á LÓÐUM
165410	1	7.242	217,3	0	
165410	2	7.158	214,7	0	
165410	3	8.036	241,1	0	
165410	4	7.059	211,8	0	
165410	5	8.794	263,8	0	
165410	6	7.227	216,8	0	
165410	7	7.821	234,6	0	
165410	8	7.548	226,4	0	
165410	9	7.145	214,4	0	

allra mannvirkja innan hvernar lóðar. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði sem snúa á móti sólu. Eftir því sem hægt er skal forðast rask á votlendi og lífríki þess. Gæta skal að því að viðhalda dreifbýlisfirbragði.

Mænishæð húsa verður að að hámarki 5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

### 3.2 Frístundalóðir

Deiliskipulagið nær yfir 49.260 m<sup>2</sup> svæði í landi Leirubakka 2 en fyrirhugað er að hafa þar 52 frístundalóðir. Heimilt er að reisa frístundahús, aukahús/gestahús og geymslu á lóðunum með nýtingarhlutfallið 0,03 þ.e. 300 m<sup>2</sup> á hverri 10.000 m<sup>2</sup> lóð.

165410	10	7.733	234	0	Óheimilt að byggja innan helgunarsvæðis
165410	11	8.141	244,2	0	
165410	12	7.861	235,8	0	Óheimilt að byggja innan helgunarsvæðis
165410	13	7.555	226,7	0	
165410	14	7.364	220,9	0	Óheimilt að byggja innan helgunarsvæðis
165410	15	7.229	216,9	0	
165410	16	7.330	220	0	
165410	17	7.078	212,4	0	
165410	18	7.081	212,4	0	
165410	19	7.310	219,3	0	
165410	20	7.323	219,7	0	
165410	21	9.360	280,1	0	
165410	22	7.920	237,6	0	Óheimilt að byggja innan helgunarsvæðis
165410	23	7.835	235,1	0	
165410	24	7.195	215,9	0	Óheimilt að byggja innan helgunarsvæðis
165410	25	6.810	204,3	0	
165410	26	7.043	211,3	0	
165410	27	7.191	215,7	0	
165410	28	7.323	219,7	0	
165410	29	7.325	219,8	0	
165410	30	7.329	219,9	0	
165410	31	8.944	268,3	0	
165410	32	7.778	233,3	0	
165410	34	8.445	253,4	0	
165410	36	8.325	249,8	0	
165410	38	7.209	217,3	0	

165410	40	7.632	229	0	
165410	42	7.240	217,2	0	
165410	44	7.499	225	0	
165410	46	8.146	244,4	0	
165410	48	8.051	241,5	0	
165410	50	7.634	229	0	
165410	52	7.920	237,6	0	Óheimilt að byggja innan helgunarsvæðis
165410	54	6.184	185,5	0	Óheimilt að byggja innan helgunarsvæðis
165410	56	9.057	271,7	0	
165410	58	8.004	240,1	0	
165410	60	7.245	217,4	0	
165410	62	7.580	227,4	0	
165410	64	7.461	223,8	0	
165410	66	6.744	202,3	0	
165410	68	7.623	228,7	0	
165410	70	7.959	237,8	0	
165410	72	8.164	244,9	0	

### 3.4 Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðunum er af Landvegi (nr. 26). Núverandi aðkomuvegur sunnan megin við svæðið er nýttur sem aðkoma inn á svæðið.

SAMGÖNGUR TEGUND	SKILMÁLAR
Vegur	Burðarþol aðkomuvegar skal vera 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu. Breidd vega skal vera að lágmarki 5 m og beygjuradíusar miðast við umferð stórra bíla. Aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin og tryggja skal nægilegan fjölda bílastæða til að anna starfsemi á hverri lóð.

Lega vega getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi.

### 3.5 Kvaðir

Á lóðum 10, 12, 14, 22, 24, 52 og 54 eru settar þær kvaðir að ekki er heimilt að byggja upp innan helgunarsvæðis Hvolsvallarlínu 1 svo lengi sem hún varir.

### 3.6 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar almennum veitukerfum, eftir því sem kostur er s.s. dreifikerfi rafveitu og ljósleiðara og eftir atvikum vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps.

Gert er ráð fyrir að þyrpingar bygginga samnýti hreinsivirki sem staðsett verða innan lóða. Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem merkjalýsing, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

### 4.2 Mæliblöð

Merkjalýsingar sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Sé ósamræmi milli afmörkunar lóðar í deiliskipulagi og á merkjalýsingu þá gildir merkjalýsing.

### 4.3 Regnvatn

Veita skal vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma skal fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Óheimilt er að veita ofanvatni í hreinsivirki.

#### 4.4 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti.

Lögð er áhersla á góða ásýnd svæðis þar sem vönduð og fagleg hönnun leiðir af sér heillandi svæði. Þess skal gætt að raska ekki landi að óþörfu og græða skal allt það land upp sem verður fyrir raski á framkvæmdartíma. Þema og yfirbragð landslagshönnunar skal taka mið af nærumhverfi, til að milda sjónræn áhrif ferðaþjónustuhúsanna og annarra nýbygginga.

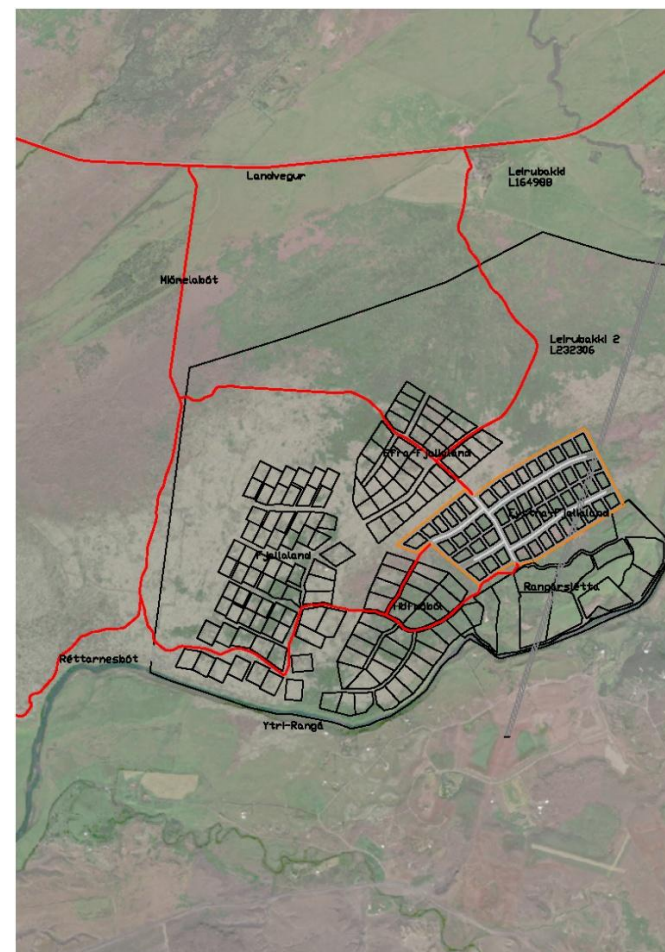
Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp mannvirki og nágrenni þeirra á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun fjarri mannvirkjum. Lýsingu skal almennt beint að útisvæðum, stígum og aðkomu húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn.

#### 4.5 Náttúruvá / Brunavarnir

Svæðið er á þekktu sprungusvæði og hafa þær verið kortlagðar af Páli Einarssyni. Engar þekktar sprungur eru innan skipulagssvæðisins en ekki er víst að allar sprungur komi fram á korti og því skal hugað að sprungum við endanlega grundun bygginga.

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Tryggja skal greiða aðkomu stærri bifreiða inn á allar lóðir. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldvatnsveitu en tryggja skal mögulegt aðgengi slökkvibíla að Ytri-Rangá til vatnstöku við Réttarnes og að Tjarnarlæk við Landveg.

Gerð verður akfær flóttaleið upp úr Efra-Fjallalandi heim að Leirubakka sem nýtast mun allri byggðinni. Einnig nýtist vegur suður frá svæðinu, niður Réttarnesveg sem og Landvegur.



MYND 1 Rauðu línur sýna flóttaleiðir af svæðinu.

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021. Þrátt fyrir að svæðið sé á skilgreindum nútímahraunum skv. skilgreiningu náttúruverndarlaga, hefur það lengi verið skilgreint sem frístundasvæði enda hafa jarðmyndanir glatað a.m.k. að hluta til verndargildi sínu sem eldraun þar sem það var algróið og er nú sandi orpið og er þegar að nokkru leyti gróið.

Deiliskipulagið er talið falla vel að stefnu og skilmálum aðalskipulags Rangárbings ytra um frístundabyggð og landsskipulagsstefnu er varðar skipulag í dreifbýli. Svæðið rýrir ekki gott landbúnaðarland.

Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur og hefur nú þegar að hluta til verið byggt upp til frístundabyggðar. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Skipulagslýsing var auglýst haustið 2025. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

Óskað verður eftir umsögnum við auglýsta tillögu frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

- RML
- Vegagerðin
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Veðurstofan
- Brunavarnir Rangárvallasýslu

Reiknað er með að deiliskipulag verði auglýst á vormánuðum 2026 og taki gildi á sumarið 2026.