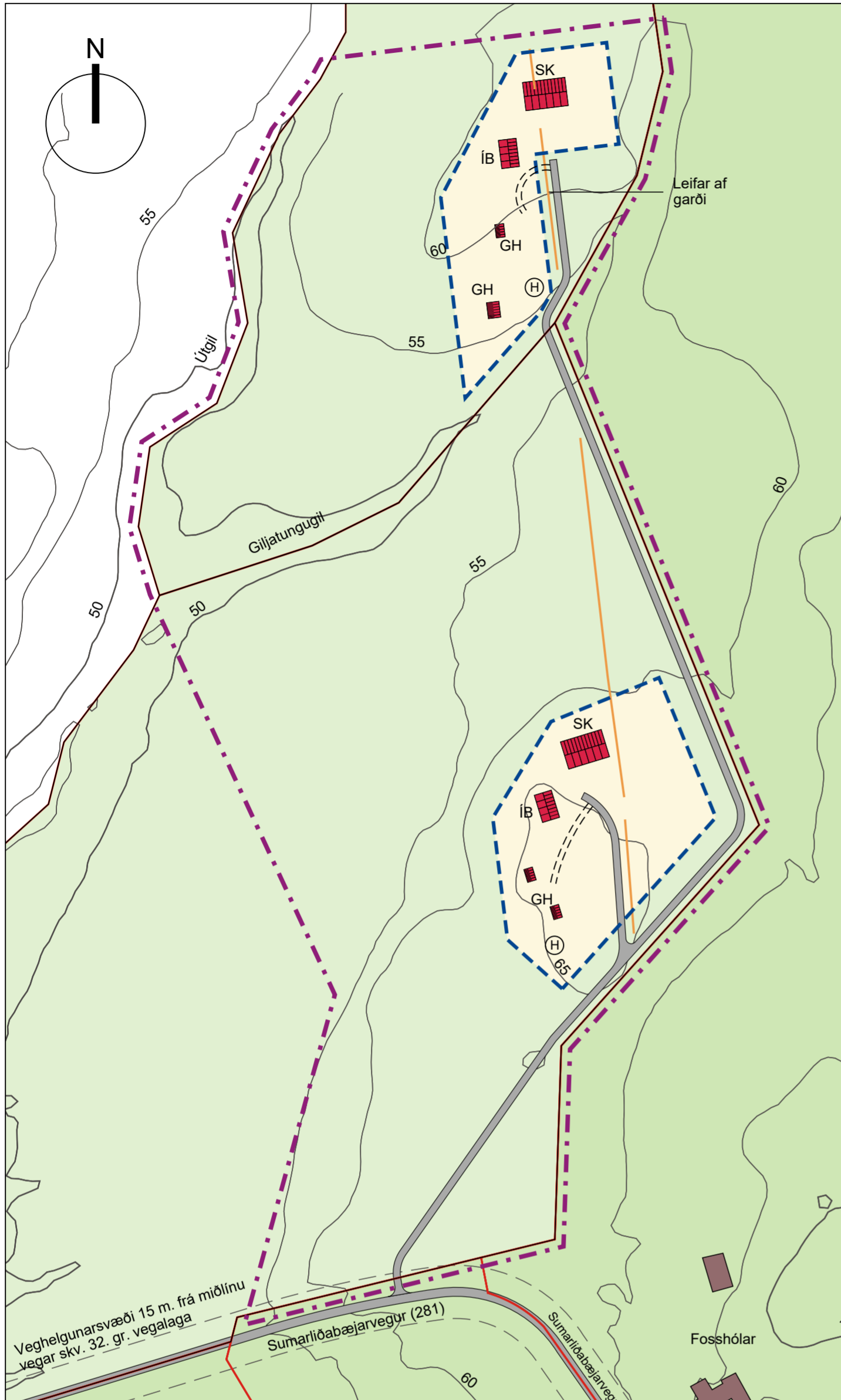


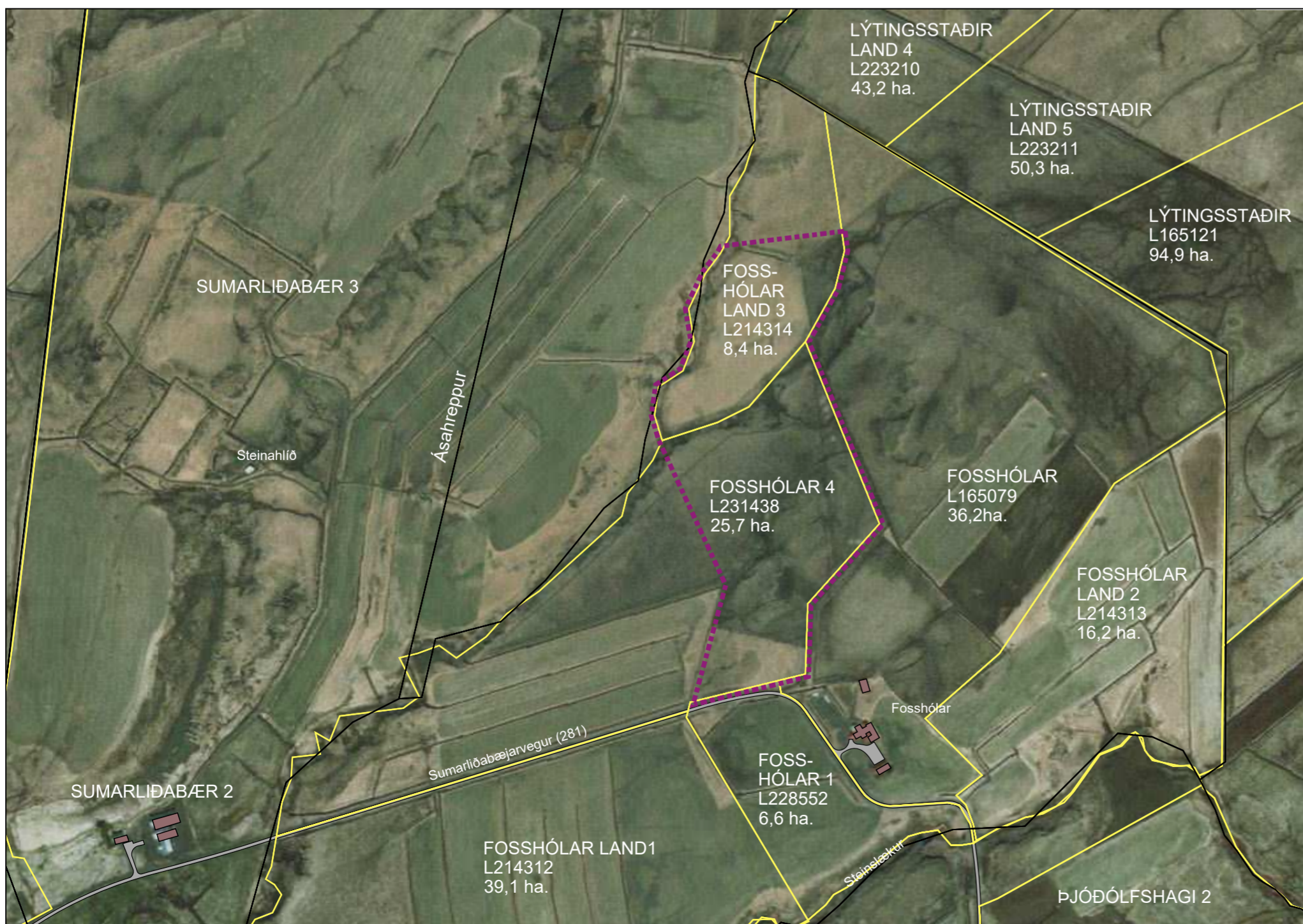


# FOSSHÓLAR, RANGÁRÞINGI YTRA

## Tillaga að deiliskipulagi



Deiliskipulag í mkv. 1:2500, staðsetningar bygginga og hreinsivirkis til viðmiðunar

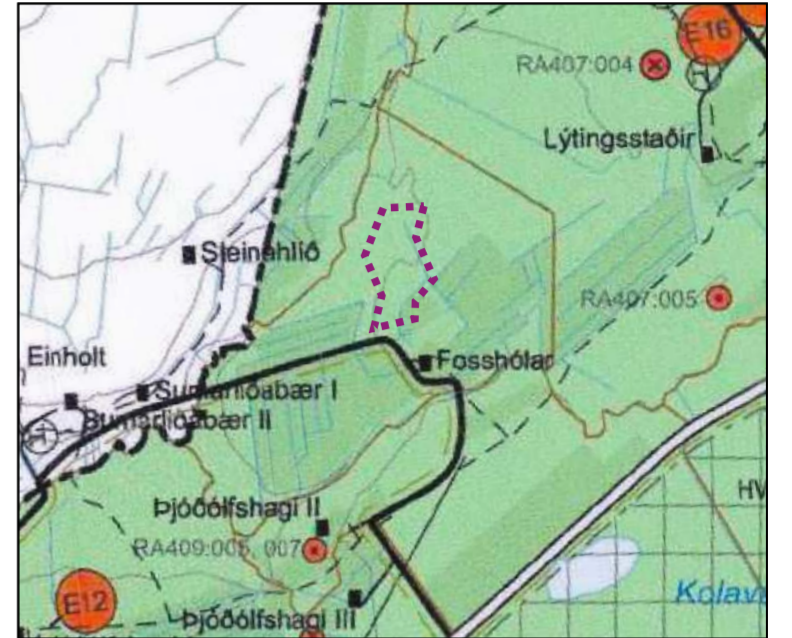


Afstöðumynd í mkv. 1 : 7500

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_ 2021.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2021



### Greinargerð

#### Inngangur

Um er að ræða skipulag sem nær til tveggja landspíðna, Fosshóla 4, landnr. 231438 og Fosshóla land 3, landnr. 214314, báðar úr landi Fosshóla í Rangárþingi ytra. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á hvorum stað risi íbúðarhús, gestahús og reiðhöll / skemma. Í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og mun landið áfram verða nýtt til landbúnaðar.

#### Aðstæður

Skipulagssvæðið er að mestu leyti gróið land, að hluta til ræktað tún en að öðru leyti þýft hagaland.

Landamerki og kortagrunnur er sóttur í Landeignaskrá og eru upplýsingar um heiti, landnúmer og landstærðir sóttar þangað.

Á svæðinu má sjá leyfar af garði og er sýndur á uppdrætti. Ætlunin er að hlífa honum að mestu en þó verður að rjúfa hann vegna aðkomu að íbúðarhúsi Fosshóla land 3. Í umsógn Minjastofnunar kemur fram að umræddur garður gengur í gegnum allt skipulagssvæðið frá norðri til suðurs, þ.m.t. byggingareit Fosshóla 4. Sýnilegur garður hefur verið uppfærður á uppdrætti skv. mælingu. Í umsógn stofnunarinnar segir um garðinn: "Stofnunin telur að forðast ætti að raska garðinum eins og unnt er en leggst ekki gegn því að honum verði raskað á stöku stað ef þörf krefur". Bent skal á 21.gr.laga um menningaminjar (Nr. 80/2012) finnst áður óþekktar minjar.

#### Skipulagsgögn

Landamerki og kortagrunnur er fenginn úr Landeignaskrá þjóðskrár og eru upplýsingar um heiti, landnúmer og landstærðir sóttar þangað. Loftmynd er frá Microsoft online maps service. Skipulagið er teiknað í IS93 hnitakerfi.

#### Skipulag

Deiliskipulagtillagan byggir á stefnu og heimildum í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra, grein 2.3.1 Landbúnaðarsvæði, og tölflu 1 um byggingar á landbúnaðarlandi sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarða. Heimiluð er bygging eftirtalinnar bygginga á hvorri landspíðu:

- Einbýlishús með bílskúr ásamt aðstöðuhúsi og / eða gróðurhúsi, mænishæð <5m, samtals 250m<sup>2</sup>
- Skemma allt að 800m<sup>2</sup>, sambyggð eða í tvennu lagi, mænishæð < 7m.
- Þrjú gestahús, allt að 60m<sup>2</sup> hvert, mænishæð < 5m.

Nýtingahlutfall fyrir landspíður / smábýli 3-15ha. skv. tölflu 1 er 0,03 og að hámarki 3.000m<sup>2</sup> samanlagt.

Markmið skipulags er að byggja smám saman upp tvö smábýli á bæjarforum þar sem útsýnis nýtur og tekur staðsetning byggingareita mið af því. Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa á hvorri landspíðu. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skipulagskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Gert er ráð fyrir tengingu nýs vegar við Sumarliðabæjarveg (281) og hefur henni verið fundin staður í samráði við Vegagerðina.

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps. Frárénnslí frá byggingum skal leitt í sameiginlegt lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að roþró á svæðinu til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag roþróa, lagna og annarra veitukerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Rangárvallasýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgröfnum safntanki í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

#### Umhverfisáhrif

Þar sem byggingar, vegir eða aðrar framkvæmdir sem geta valdið raski á vistgerðum með hátt verndargildi, eru fyrirhugaðar, skal það rast haldast í algjöru lágmarki. Við framkvæmdir á slíkum svæðum skal leitast við að endurskapa sömu vistgerð á öðrum stöðum á landinu með því að fjarlægja sérstaklega efsta 20cm lag jarðvegs og gróðurs og dreifa því með sem líkustum hætti.

Íbúðarhús og aðrar byggingar tengdar nýjum smábýlum munu eðlilega setja sinn svip á umhverfið. Með stofnun nýrra lögbýla má segja að landið muni ganga í endurnýjun lífdaga sem landbúnaðarland. Nýbyggingar munu rísa í mest 700m frá núverandi vegi. Skipulagið stuðlar þannig að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu, og hefur þannig jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir jafnframt tekjufestun sveitarfélagsins.

Eftir auglýsingu skipulags og umsagnartíma var veghelgunarsvæði sýnt á uppdrætti skv. ábendingu Vegagerðar.

Rangárþing ytra	Verknr. 2021-10
<b>FOSSHÓLAR 3 OG 4</b>	mkv. 1:2500
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Samþykkt:	hnitakerfi ISN 93
	dags. 1. júlí 2021

**Landhönnun sif**  
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA  
Eyravegi 29 - 800 Selfoss  
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is