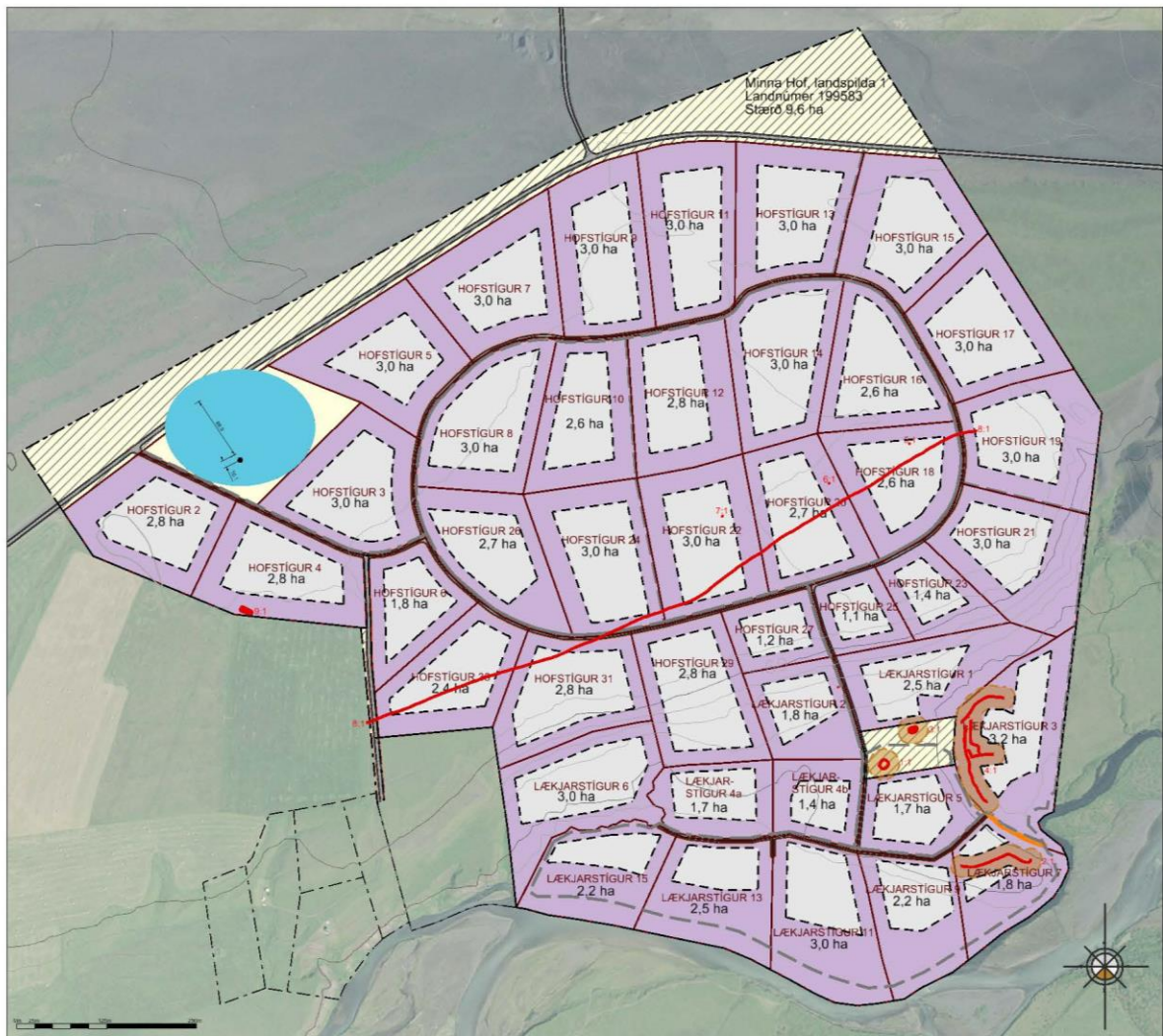


Deiliskipulag í landi Minna-Hofs

Rangárþingi ytra

GREINARGERÐ



Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 5. apríl 2019.

5. apríl 2019

EFNISYFIRLIT

1.	ALMENN LÝSING Á JÖRÐINNI	3
1.1	Inngangur	3
1.2	Kortagrunnar og skipulagsgögn.....	3
1.3	Samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra	3
1.3	Samræmi við Landskipulagsstefnu	6
2.	LÝSING DEILISKIPULAGS OG BYGGINGARSKILMÁLAR.....	7
2.1	Deiliskipulagssvæðið	7
2.2	Lóðir og lóðastærðir	7
2.3	Staðsetning húsa og byggingarreitir.....	7
2.4	Húsagerðir og húsastærðir	7
2.5	Vegir, aðkoma og bílastæði	7
2.7	Rafveita.....	8
2.8	Vatnsveita.....	8
2.9	Frárennsli.....	8
2.10	Sorphirða	8
2.11	Girðingar og gróður	8
2.12	Gönguleiðir	8
2.13	Fornminjar	8
2.14	Náttúruvá	10
3.	Heimildir.....	11

1. ALMENN LÝSING Á JÖRÐINNI

1.1 Inngangur

Deiliskipulagssvæðið nær yfir land sem hefur verið skipt úr jörðinni Minna-Hof (landnr. 199583), á Rangárvöllum í Rangárþingi ytra. Skipulagssvæðið er 117,8 ha að stærð og á land að Eystri-Rangá á um 959 m löngum kafla. Svæðið er að mestu vel gróið graslendi og allvel grónir melar. Svæðið hefur ekki verið notað til landbúnaðar og er ekki ástæða til að ætla að það sé mjög gott til akuryrkju. Jörðin er sunnan við Rangárvallaveg (nr. 264) og er í endurskoðuðu aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skilgreint sem landbúnaðarland.

Áformað er að nota þessa spildu af jörðinni undir lóðir fyrir íbúðarhús til að mæta eftirspurn eftir fjölbreyttum búsetumöguleikum í dreifbýli, eins og lýst er í þessari greinargerð. Lóðirnar munu bera nöfn eftir heitum vega á svæðinu, annars vegar Hofstíg og hins vegar Lækjarstíg.

Við deiliskipulag svæðisins eru eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi:

- a. Að skapa góða heildarmynd af svæðinu, með dreifbýlisfirbragði og samræmdum skilmálum fyrir allar lóðir, sem fellur vel að náttúrulegu umhverfi staðarins.
- b. Að góðar gönguleiðatengingar verði um allt svæðið, m.a. meðfram Eystri-Rangá.

1.2 Kortagrunnar og skipulagsgögn

Skipulagsuppdrátturinn er teiknaður ofan á loftmynd frá Loftmyndum ehf. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppdráttur af lóðum við Minna-Hof, mkv. 1:2500.

1.3 Samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra

Í endurskoðuðu aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Eitt af meginmarkmiðum nýs aðalskipulags er að koma til móts við eftirspurn eftir fjölbreyttum búsetumöguleikum í þéttbýli og dreifbýli, en einnig að stuðla að gróðurvernd, landgræðslu og fjölbreyttri landnýtingu og að standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar (kafla 1.1 *Stefna aðalskipulags*). Leitast skal við að halda dreifbýlisfirbragði í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. Utan þéttbýlis og skilgreindra íbúðarsvæða skal halda í dreifbýlisfirbragð sveitarfélagsins, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götumynd s.s. húsaröð, par- og raðhús eða litlar samliggjandi lóðir. Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósi skal beint niður eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum (kafla 2.1.1 *Mannvirki*). Í kafla 2.3.1 *Landbúnaðarsvæði* kemur fram að stefna fyrir landbúnaðarsvæði sé að landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta slíkum svæðum. Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar og áfram stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Ef aðstæður leyfa er þannig heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi og skulu nýjar byggingar að jafnaði reistar við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru og taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum. Landbúnaður er grunnlandnotkun í Rangárþingi ytra, en landnotkun skal styðja við búsetu og samfélag í dreifbýli með

langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun. Heimilt er að byggja íbúðarhús og tengdar byggingar, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar á landbúnaðarsvæðum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer mögulegt byggingarmagn eftir stærð lands, sbr. töflu 1 í aðalskipulagi. Landstærðir allt að 3 ha eru í töflunni skilgreindar sem skikar/lóðir og þar er 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 *Stakar framkvæmdir*.

Fram kemur í aðalskipulaginu að nokkur ásókn sé í land til ábúðar þó landbúnaður sé ekki aðalatvinna, og að bættar samgöngur og ljósleiðaratengingar breyti verulega atvinnumöguleikum í dreifbýli sveitarfélagsins. Leitast skuli við að staðsetja nýjar byggingar í námunda við þá byggð sem fyrir er, m.a. til að nýta sem best tengingar við þjóðvegi og önnur dreifikerfi sem eru fyrir hendi, en það styrki byggð að fjölga notendum þeirra veitukerfa sem nú þegar eru fyrir hendi og halda þarf í rekstri í dreifðum byggðum. Bætt nýting núverandi kerfa styðji einnig við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar. Aðalskipulagið heimilar að skipta út stökum lóðum og/eða skipta jörðum. Við afgreiðslu umsókna um landskipti verður einkum litið til eftirtalinna þátta:

- Fyrirhuguð uppbygging miði að því að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu.
- Nýjar spildur séu í tengslum við og nýti þau veitu- og samgöngukerfi sem fyrir eru. Ekki verða heimiluð landskipti nema aðgengi að spildum frá þjóðvegi sé tryggt.
- Ekki sé lokað almennum gönguleiðum né aðgengi takmarkað að áhugaverðum stöðum eða svæðum.
- Tekið sé tillit til verndarsvæða og hvort ætla megi að um gott akuryrkjuland sé að ræða.

Markmiðið með takmörkun á landskiptum er að leitast við að tryggja sem best hagkvæma nýtingu veitukerfa og að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt til landbúnaðar og matvælaframleiðslu.

Í kafla 2.3.8 *Stakar framkvæmdir* er fjallað um grein 4.3.1 í skipulagsreglugerð, lið k. *Stakar framkvæmdir*- Hvernig farið skuli með stakar skipulagsskyldar framkvæmdir sem ekki er talin þörf á að afmarka sérstaka landnotkun fyrir, enda sé um að ræða framkvæmdir sem ekki eru taldar líklegar til að valda verulegum áhrifum á umhverfið. Þetta getur átt við um stök frístundahús, stök íbúðarhús og aðra mannvirkjagerð á landbúnaðarsvæðum án tengsla við búrekstur.

Fram kemur í aðalskipulaginu að nokkur ásókn er í að byggja stök mannvirki sem ekki tengjast beint þeirri landnotkun sem skilgreind er á viðkomandi svæði. Þetta á við um ýmiss konar uppbyggingu og atvinnustarfsemi sem oft styrkir þá starfsemi sem fyrir er, s.s. ferðaþjónustu eða landbúnað. Þá er ásókn í fasta búsetu í dreifbýli og byggingu stakra frístundahúsa, aðallega frá einstaklingum sem tengjast viðkomandi svæði á einn eða annan hátt eða sækjast eftir ábúð í dreifbýli til að sinna áhugamálum s.s. hestamennsku, skógrækt eða nálægð við náttúruna. Er það stefna sveitarfélagsins að stuðla að auknu öryggi íbúa og ferðafólks og styrkja byggð í sveitarfélaginu og stuðla um leið að verndun lands og bættri umgengni um viðkvæma staði. Verður það m.a. gert með því að auka möguleika á fjölbreyttri landnýtingu á landbúnaðarlandi með nýjum íbúum sem ekki starfa við landbúnað. Þannig eru stakar framkvæmdir leyfðar án þess að afmarka sérstaka landnotkun í aðalskipulagi og gildir það m.a. um stök íbúðar- og frístundahús. Að undangengnu deiliskipulagi

eða grenndarkynningu er heimilt að veita leyfi fyrir byggingu stakra mannvirkja án þess að skilgreina sérstaklega breytta landnotkun í aðalskipulagi. Skal framkvæmdaraðili leggja fram til sveitarstjórnar afstöðumynd eða drög að deiliskipulagi þar sem fyrirhugaðri framkvæmd er lýst, til að hægt sé að taka afstöðu til hvort vinna skuli deiliskipulag eða leggja fram gögn til grenndarkynningar. Í hverju tilfelli verði lagt mat á líkleg áhrif á landslag, verndarsvæði, náttúru, minjar o.fl. Þá þarf að skoða sýnileika slíkra mannvirkja og meta mögulega hljóð- og lyktarmengun. Leitast skal við að staðsetja stök mannvirki þannig að þau falli að landi og skerði ekki víðerni. Í öllum tilfellum skal afla tilskilinna leyfa, s.s framkvæmda- eða byggingarleyfis frá sveitarstjórn.

Um **íbúðarhús og sumarhús** segir m.a. í kafla 2.3.8:

„Heimilt að reisa stök frístundahús, íbúðarhús ásamt gestahúsi, geymslu og/eða skemmu. Almennt skulu ný hús reist í nágrenni núverandi byggðar og/eða veitukerfa s.s. vega, til að nýta sem best það þjónustukerfi sem fyrir eru. Þar sem byggð eru stök hús fjær núverandi byggð er áhersla á góða tengingu við veitukerfi s.s. núverandi vegakerfi. Ný íbúðarhús skulu að jafnaði ekki vera lengra frá stofn-, tengi- eða héraðsvegum en 2000 m. Halda skal í dreifbýlisfibragð sveitarfélags, sbr. stefnu í kafla 2.1.1 Mannvirki. Forðast skal að byggja á landi, sem ætla má að sé mjög gott til akuryrkju, sbr. kafla 2.3.1. Byggingar skulu að jafnaði reistar utan verndarsvæða. Ekki er heimilt að byggja frístunda- eða íbúðarhús á óbyggðum svæðum eða strandsvæðum.“

Í aðalskipulaginu kemur einnig fram að stök íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri skulu að jafnaði reist á rúmgóðum lóðum/landspildum, m.a. til að auka möguleika á áhugabúskap í smáum stíl. Lóðir skulu að jafnaði skilgreindar undir stök mannvirki. Stærri landspildur (t.d. 20 ha og stærri) og eyðijarðir, sem liggja vel við samgöngum og/eða öðrum veituleiðum, kunna að verða endurbyggðar án þess að staðbundin atvinna, s.s. landbúnaður sé stundaður á þeim, enda sé landið áfram skilgreint sem landbúnaðarland.

Í nýju aðalskipulagi eru gerðar umtalsverðar breytingar á stefnumörkun um landbúnaðarland þegar kemur að heimildum fyrir uppbyggingu íbúðarhúsa, þegar gefin er heimild fyrir byggingu stakra íbúðar- og frístundahúsa í dreifbýli. Í niðurstöðukafla umhverfismats áætlana, kafla 5.3 *Landbúnaðarland* segir: Sveitarstjórn telur uppbyggingu í dreifbýli / landbúnaðarlandi umhverfisvæna svo framarlega að ræktað land eða verndarsvæði skerðist ekki og uppbygging sé í góðum tengslum við núverandi byggð og veitukerfi, sérstaklega vegakerfið. Ný íbúðarhús verði að jafnaði í um 50–2000 m fjarlægð frá núverandi stofn-, tengi eða héraðsvegakerfi. Stefna sveitarfélagsins er að halda öllu sveitarfélaginu í byggð. Aukin byggð í dreifbýlinu styrkir rekstur veitukerfa og nýtir betur þá þjónustu sem halda þarf úti í dreifbýli. Ljósleiðari og bætt vega- og fjarskiptapjónusta bætir verulega möguleika íbúa til að sinna a.m.k. hluta vinnu frá sínu heimili. Fjölmargir sækja vinnu úr dreifbýli í þéttbýli, m.a. núverandi bændur og aðrir sem hafa einnig staðbundna atvinnu við sitt heimili. Einnig sækja fjölmargir einstaklingar vinnu úr þéttbýli í dreifbýli eða á milli þéttbýlisstaða.

Enn fremur segir í kafla 5.1 *Byggð í dreifbýli*:

Stefna um íbúðarbyggð hefur á heildina litið jákvæð eða óveruleg áhrif á umhverfisþætti, byggðin þéttist og líkur eru á að íbúum fjölgji. Fjölbreytt framboð

Íbúðarsvæða eykur möguleika á að einstaklingar finni sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og eykur þar með vellíðan. Þéttari byggð, í tengslum við núverandi þjónustukerfi stuðlar að bættri nýtingu núverandi kerfa vega og veitna samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra.

Uppbygging stakra íbúðarhúsa í dreifbýli er jákvæð svo fremi sem þau séu í góðum tengslum við núverandi byggð, vegi eða veitur þar sem betri nýting fæst á núverandi dreifikerfi. Ætla má að þeir sem setjast að í dreifbýli, án tengsla við staðbundna atvinnu, sækji í þá vellíðan sem þeir upplifa á slíkum svæðum. Stærsti hluti kostnaðar, sem fylgir nýjum tengingum við veitukerfi, þ.á m. vegtengingum, er greiddur af viðkomandi landeigendum og því er takmarkaður viðbótarkostnaður fyrir samfélagið. Ný byggð þarf ekki að hafa áhrif á minjar eða verndarsvæði.

Í gildandi skipulagi eru heimiluð 3 hús, sem ekki tengjast landbúnaði, á jörð 50 ha og stærri og það hefur verið vandkvæðum bundið að meta hvað telst vera jörð og hvenær lóðir úr jörðinni nýta þann kvóta. Því gerir núverandi stefna ráð fyrir að nýjar byggingar skuli liggja vel við samgöngum og öðrum veitukerfum og forðast verði að setja þær niður á verndarsvæðum eða kljúfa ræktað land eða annað hallalítið land sem ætla má að henti vel til jarðræktar. [...]

Gert er ráð fyrir að lóðir verði stórar og eftir atvikum verði hægt að hafa lágmarks húsdýrahald innan stærri lóða. Því vill sveitarstjórn heimila íbúðarlóðir utan þéttbýlis sveitarfélagsins þó það kunni að auka kostnað við þjónustu, en nú þegar er þjónusta haldið út í dreifbýli sveitarfélagsins. Ný svæði styrkja byggð, nýta betur núverandi veitukerfi samhliða því að styrkja rekstrargrunn þeirra kerfa sem halda þarf úti.

Í kafla 5.6 *Stakar framkvæmdir* kemur fram að nauðsynlegt sé að heimila ýmsar minni framkvæmdir til að styrkja byggð, núverandi rekstur eða til öryggismála og vill sveitarstjórn veita ákveðið svigrúm til þess, án þess að afmarka sérstaklega viðkomandi landnýtingarflokk í aðalskipulagi.

Stefna sveitarstjórnar í nýju aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 er að heimila, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, byggingu íbúðarhúsnæðis utan þéttbýlis á skilgreindu landbúnaðarlandi. Stefnan sem sett er fram í aðalskipulaginu styður við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er að Minna-Hofi. Uppbyggingin samræmist markmiðum skipulagsins um að bjóða upp á fjölbreytta búsetumöguleika í dreifbýli og uppfyllir skilyrði sem sett eru um að nýta þau grunnkerfi sem fyrir eru og að gott landbúnaðarland fari ekki undir íbúðarbyggð. Kröfur um dreifbýlisyrfirbragð verða uppfylltar við skipulag og byggingu nýrra íbúðarhúsa í landi Minna-Hofs.

1.3 Samræmi við Landskipulagsstefnu

Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Landnotkun styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun. Í stefnunni er einnig gert ráð fyrir að flokkun landbúnaðarlands sé lögð

til grundvallar skipulagsákvörðunum. Stefnt er að því að slík flokkun verði unnin í Rangárþingi ytra þegar aðferðafræði liggur fyrir skv. landsskipulagsstefnu.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS OG BYGGINGARSKILMÁLAR

2.1 Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til alls 42 lóða í landi Minna-Hofs, landspildu 1. Svæðið skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Atvinnustarfsemi er ekki leyfileg á lóðunum. Ekki er heimilt að vera með dýrahald á lóðum, að undanskyldu gæludýrahaldi.

2.2 Lóðir og lóðastærðir

Lóðir fyrir íbúðabyggð eru á bilinu 1,1-3,2 ha, en flestar eru þær um 2,5-3 ha að stærð.

2.3 Staðsetning húsa og byggingarreitir

Byggingarreitir eru rúmir og er heimilt að reisa 1 íbúðarhús á hverri lóð. Byggingarreitir eru hvergi nær miðlínu þjóðveggar (Rangárvallavegar nr.264) en 50 metra. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er víðast hvar að lágmarki 20 m, en er víða meiri (utan sex lóða þar sem sem fjarlægðin er 10m; á Lækjarstíg 1, 3, 4a, 5, 7 og 15). Hús verða staðsett í samráði við byggingarfulltrúa Rangárþings ytra og nákvæm staðsetning þeirra skilgreind á byggingarnefndarteikningu.

2.4 Húsagerðir og húsastærðir

Íbúðarhús skulu vera á einni hæð og skal leitast við að aðlaga hús sem best að landi. Byggingarefni er frjálst en ekki er heimilt að reisa gámahús á lóðunum. Hús skulu vera einbýlishús og er leyfileg hámarksstærð allt að 350 m². Mesta leyfilega veggghæð og/eða hæð mænis frá gólfplötu er 4,5 m og mesta hæð á mæni er allt að 6,0 m miðað við hæð jarðvegs umhverfis húsið. Gólfhæð húsa skal vera 30-50 cm yfir landi. Þakform húsa er frjálst en meginstefna mænisþaka skal vera N-S.

Heildar byggingarmagn innan lóða er 580m². Heimilt er að reisa gestahús allt að 100m², bílskúr/vélahús allt að 120m² og garðhús/verkfærahús allt að 30m² á hverri lóð, nema á lóðunum Hofstíg 23, Hofstíg 25, Hofstíg 27, Lækjarstíg 2, Lækjarstíg 4a, Lækjarstíg 4b og Lækjarstíg 13 þar sem einungis er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt gestahúsi og verkfærahúsi. Hámarksbyggingarmagn á þessum lóðum er 270m². Á lóðinni Lækjarstíg 7 er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt gestahúsi og verkfærahúsi. Hámarksbyggingarmagn er 200m². Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Útiljós skulu ekki vera hærri en 3 metrar en notast skal við ljósabúnað og lýsingu sem beinir ljósinu niður til jarðar.

2.5 Vegir, aðkoma og bílastæði

Beygt er inn á Rangárvallaveg (nr. 264) af Suðurlandsvegi, um 8 km austur af Hellu og 4,5 km norður af Hvolsvelli. Ekið er um 7 km eftir veginum áður en komið er að Minna-Hofi. Bílastæði verða staðsett innan hvefrrar lóðar fyrir sig og skal gera ráð fyrir að lágmarki þrem bílastæðum á hverri lóð. Lóðarhafar skulu sjá um að leggja bílastæði og vegtengingar að húsum sínum. Skal þess gætt að valda sem minnstu raski við lagningu vega og bílastæða. Lóðareigendur skulu viðhalda stofnvegum.

2.7 Rafveita

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi RARIK. Rafmagn verður lagt í jarðstrengjum með aðkomuveg inn á deiliskipulagssvæðið.

2.8 Vatnsveita

Vatnsból er á Hofstíg 1 á norð-vestanverðu deiliskipulagssvæðinu, og er sýnt á uppdrætti. Þaðan verður samveita þar sem vatn verður leitt með aðkomuvegum inn að mörkum einstakra lóða eins og fram kemur á skipulagsuppdráttum.

Haft hefur verið samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands varðandi staðsetningu vatnsbóls og umfang vatnsverndarsvæðis. Frágangur vatnsbóls verður í samráði við Heilbrigðiseftirlitið og í samræmi við Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

2.9 Frárennsli

Allt frárennsli frá íbúðarhúsum verður leitt í rotþrær. Frágangur rotþróa verði í samræmi við reglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólþ, og kröfur heilbrigðisyfirvalda eins og þær eru settar fram í ritinu „*Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir – meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis*“, sem gefið var út af Umhverfisstofnun 2004.

Almennt er gert ráð fyrir að lagnir verði staðsettar í og við vegi og stíga og skal staðsetning rotþróar sýnd á byggingarnefndarteikningum. Fjöldi rotþróa skal haldið í lágmarki og þær samnýttar þar sem kostur er, í samræmi við stefnu aðalskipulags Rangárbings ytra um fráveitu. Gert er ráð fyrir að á sumum lóðum sé unnt að nota eina rotþró fyrir 2 hús. Rotþrær verði ekki nær lóðamörkum en 15 m, og gott aðgengi losunarbíla að þeim tryggt. Að öðru leyti verða þær staðsettar í samráði við byggingarfulltrúa Rangárbings ytra. Á deiliskipulagsuppdrætti er afmarkað lagnasvæði meðfram vegum.

2.10 Sorphirða

Þegar byggð hafa verið yfir 15 hús á svæðinu er gert ráð fyrir að komið verði upp gámaplani fyrir heimilissorp nálægt afleggjaranum inn á svæðið af Rangárvallavegi, í samráði við Sorpstöð Rangárvallasýslu bs. Þangað til er bent á Sorpstöðina Strönd og gáma sem eru staðsettir á Hellu fyrir heimilisúrgang, bæði óendurvinnanlegan og pappa. Einnig eru gámar sunnan við söluskálann að Landvegamótum.

2.11 Girðingar og gróður

Skipulagssvæðið er girt af með sameiginlegri girðingu sem mun ná yfir allt svæðið. Lóðarhöfum er því óheimilt að girða af einstakar lóðir, en bent er á nota trjágróður til að afmarka lóðamörk. Ekki er heimilt að planta öspum né sá lúpínu á svæðinu.

2.12 Gönguleiðir

Áhersla er lögð á góðar gönguleiðatengingar um allt skipulagssvæðið, og tryggt verður að hægt sé að ganga með Rangá, í samræmi við 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar.

2.13 Fornminjar

Fyrirliggjandi er skrá Fornleifastofnunar Íslands frá 1999 um fornleifar í Rangárvallasýslu I (Orri Vésteinsson og Sædís Gunnarsdóttir, 1999). Samkvæmt skráningunni eru 27 minjar í landi Minna-Hofs, auðkenndar RA-280:001-027. Aðalskráning fornleifa var gerð í Rangárbingi ytra árið 2008, þar sem farið var á þekkta minjastaði og þeir

skráðir. Þá voru skráðar og kortlagðar 36 minjar, auðkenndar RA-280:001-036. Að beiðni landeigenda Minna-Hofs kannaði Forneifafræðistofan fornleifar innan deiliskipulagssvæðisins árið 2018. Niðurstaða fornleifaskráningar er í töflu hér á eftir.

Nr.	Teg.	Fj.	Hættumat	Hætta	Ástand	Aldur	Minjagildi	Varðveislugildi	Fríðlýst?	Mót.
1:1	Rúst	1	Skipulag	Mikil	Ágætt	1550-1900	Talsvert (7)	Talsvert (7)	Nei	Flansókn
2:1	Garður	1	Skipulag	Mikil	Ágætt	-1550	Talsvert (6)	Talsvert (6)	Nei	Þversnið
3:1	Rúst	1	Skipulag	Mikil	Ágætt	-1550	Hátt (8)	Hátt (8)	Nei	Flansókn
4:1	Garðar	>2	Skipulag	Mikil	Ágætt	1000-1900	Talsvert (6)	Talsvert (6)	Nei	Þversnið
5:1	Varða	1	Skipulag	Mikil	Lélegt	1900-	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
6:1	Varða	1	Skipulag	Mikil	Lélegt	1900-	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
7:1	Varða	1	Skipulag	Mikil	Lélegt	1900-	Lítið (2)	Lítið (2)	Nei	Engar
8:1	Reiðgötur	1	Skipulag	Mikil	Ágætt	1550-1900	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Engar
9:1	Sauðahús	1	Skipulag	Talsverð	Sæmilegt	1900-	Lítið (4)	Lítið (4)	Nei	Engar
Fjöldi fornleifa/minja		>10				Meðaltöl:	4,7	4,7		



Mynd 1. Staðsetning hinna skráðu fornleifa/minja. Rauðir krossar sýna hugsanlegar fornleifar. Mynd: Bjarni Einarsson (2018), loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Einar fornleifar töldust hafa hátt minja- og varðveislugildi en það eru fornleifar 3:1 sem gætu verið frá 10. – 11. öld. (Bjarni Einarsson, 2018). Þrjár fornleifar töldust hafa talsvert minja- og varðveislugildi. Deiliskipulagið hefur verið aðlagað að fornleifaskráningunni og afmarkað hefur verið 15 m verndarsvæði í kringum fornleifar og lóðarmörkum breytt þannig að svæði í kringum fornleifar 1:1 og 1:3 er verndar fyrir raski.

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar spilla, granda eða færa úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr). Verður þess gætt að fylgja lögum við allar framkvæmdir á svæðinu. Fornleifum sem eru friðlýstar skal fylgja 100 metra friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra og umhverfis nema kveðið sé á um annað. Hvers konar röskun, byggingarframkvæmdir eða aðrar framkvæmdir á friðhelgu svæði umhverfis friðlýstar fornleifar eru óheimilar

án leyfis Minjastofnunar Íslands. Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið og er það sýnt á uppdrætti.

Haft hefur verið samráð við minjavörð Suðurlands um minjar og gerð fornleifaskráningar þar sem fyrirhuguð uppbygging á sér stað innan deiliskipulagssvæðisins. Ef þörf þykir skal samráð haft við Minjastofnun Íslands sem mun leggja til mótvægisáðgerðir.

Í 2.mgr. 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012 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 vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Óheimilt er að hrófla við skráðum minjastöðum.

2.14 Náttúruvá

Eystri-Rangá er lindá en hún hefur einnig dragár- og jökulþátt. Jökulþáttinn sækir hún til Tindfjallajökuls. Jökull þekur um 3% af vatnasviði árinna. Hennar mestu flóð eru vetrarflóð (nóvember-febrúar) eins og algengt er í ám á suðurlandi. Þetta eru regn og leysingaflóð á freðinni jörð. Hæsta rennslismæling var gerð 17. september 2008 og mældist rennslíð 50,6 m³/s við vatnshæð 153,5 cm (Hilmar Björn Hróðmarsson, Njáll Fannar Reynisson og Ólafur Freyr Gíslason. 2009).

Allir byggingarreitir meðfram Eystri Rangá eru í 50 m fjarlægð frá farvegi árinna, í samræmi við 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar, og því ætti ekki að skapast flóðahætta á svæðinu. Engin skilgreind hættusvæði vegna náttúruvá eru á skipulagssvæðinu.

3. Heimildir

Aðalskipulag Rangárbings ytra 2010-2022.

Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. Greinargerð. Efla verkfræðistofa.

Bjarni F. Einarsson. 2018. Fornleifaskráning í landi Minnahofs í Rangárþingi ytra vegna deiliskipulags sumarbústaðahverfis. Fornleifafræðistofan.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Orri Vésteinsson og Sædís Gunnarsdóttir. 1999. Fornleifar í Rangárvallasýslu I. Svæðisskráning fornleifa í Fljósthlíð Hvolhreppi, Rangárvöllum, Djúpárhreppi, Ásahreppi, Holta- og Landssveit. Fornleifastofnun Íslands.

Hilmar Björn Hróðmarsson, Njáll Fannar Reynisson og Ólafur Freyr Gíslason. 2009. Flóð íslenskra vatnsfalla- flóðagreinig rennlishraða. Veðurstofa Íslands.

Loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagslög nr. 123/2010.