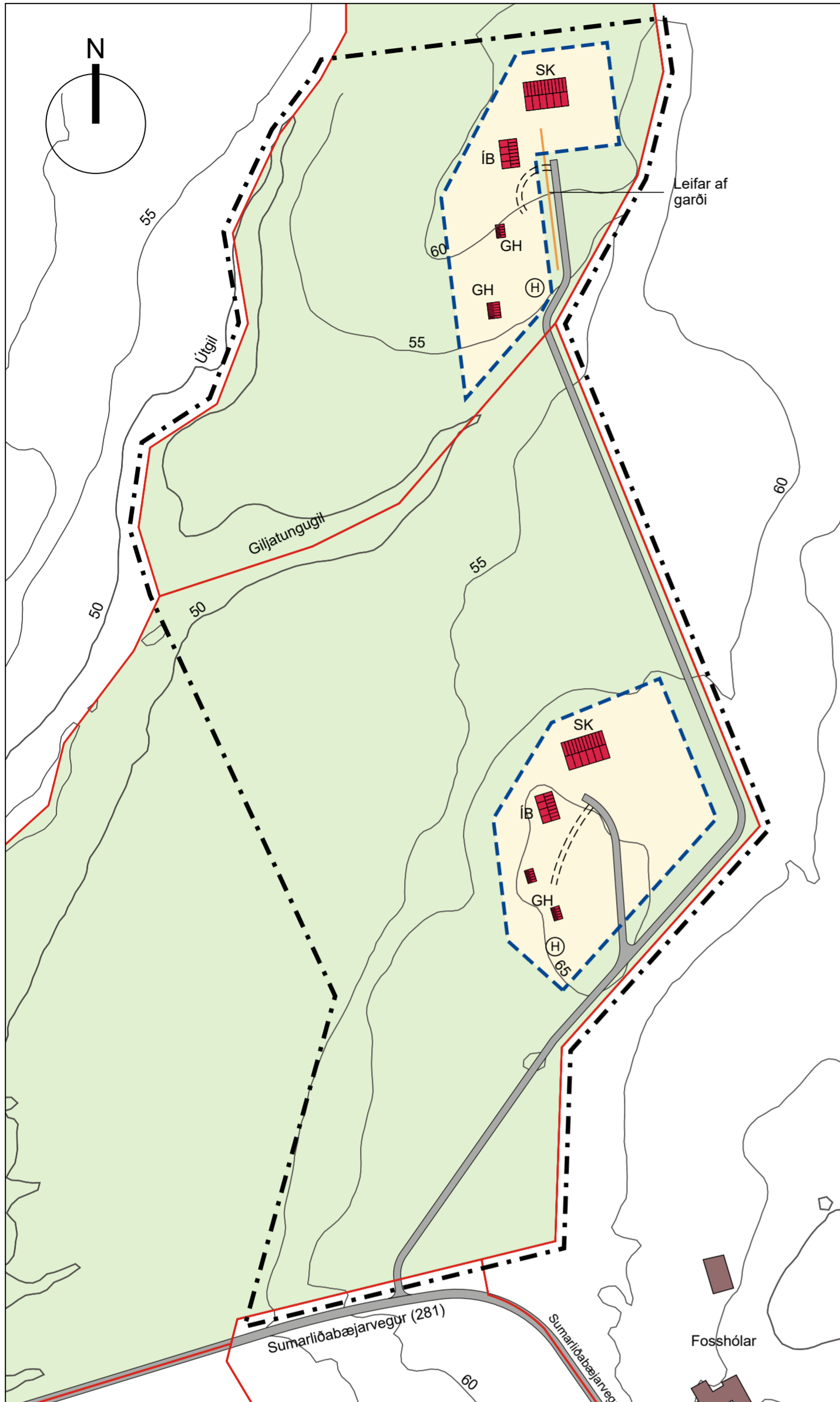




FOSSHÓLAR, RANGÁRÞINGI YTRA

Tillaga að deiliskipulagi



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

Skýringar

- Landmerki staðfest
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingareitur, hámark
- Hreinsivirki
- Vegir / slóðar
- Minjar
- ÍB Íbúðarhús
- SK Skemma
- GH Gestahús



Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar Íslands í mælikvarða 1 : 25.000

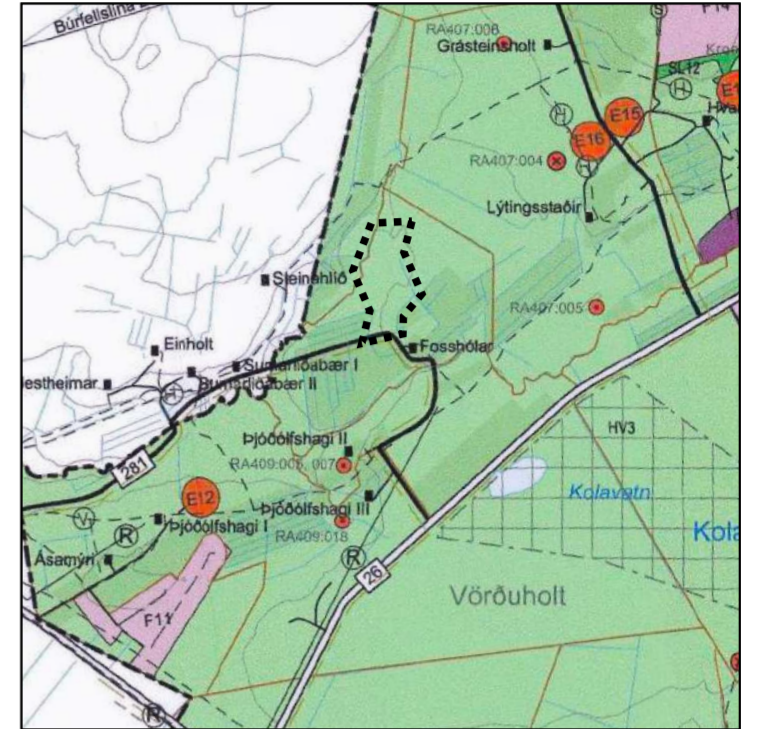
Skipulagið heimilarsk á landi innan byggingareita vegna mannvirkjagerðar og gerðar aðkomusvæða og vegna vegagerðar. Innan nýrðri byggingareitsins er um að ræða vistgerð L14.2 - tún og akurlendi. Á hluta hans, og innan syðri byggingareitsins er um að ræða vistgerðina L10.10 Viðikjarrvist. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar og hefur þannig mjög hátt verndargildi skv. greiningu. Aðkomuleið er að mestu leiti á landi sem skilgreint er með vistgerð: L9.6 Lingresis- og vingulsvist.

Fjallað er takmarkanir og mótvægisáðgerðir á raski á landi í greinargerð.

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



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029. Mkv. 1:50.000

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða skipulag sem nær til tveggja landspíldna, 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 hlíf honum að mestu en þó verður að rjúfa hann vegna aðkomu að íbúðarhúsi Fosshóla land 3.

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

Deiliskipulagstillagan byggir á stefnu og heimildum í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra, grein 2.3.1 Landbúnaðarsvæði, og töflu 1 um byggingar á landbúnaðarlandi sem ekki tengjast búkerstri viðkomandi jarða. Heimilið er bygging eftirtalinnna bygginga á hvorri landspíldu:

- Einbýlishús með bílskrá ásamt aðstöðuhúsi og / eða gróðurhúsi, mænishæð <5m, samtals 250m²
- Skemma allt að 800m², sambyggð eða í tvennu lagi, mænishæð < 7m.
- Þrjú gestahús, allt að 60m² hvert, mænishæð < 5m.

Nýtingahlutfall fyrir landspíldur / smábýli 3-15ha. skv. töflu 1 er 0,03 og að hámarki 3.000m² samanlagt.

Markmið skipulags er að byggja smám saman upp tvö smábýli á bæjartorfum þar sem útsýnis nýtur og tekur staðsetning byggingareita mið af því. Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa á hvorri landspíldu. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblóð, 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. Frárennsli frá byggingum skal leitt í sameiginlegt lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að rotþró á svæðinu til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag rotþró, lagna og annarra veitukerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

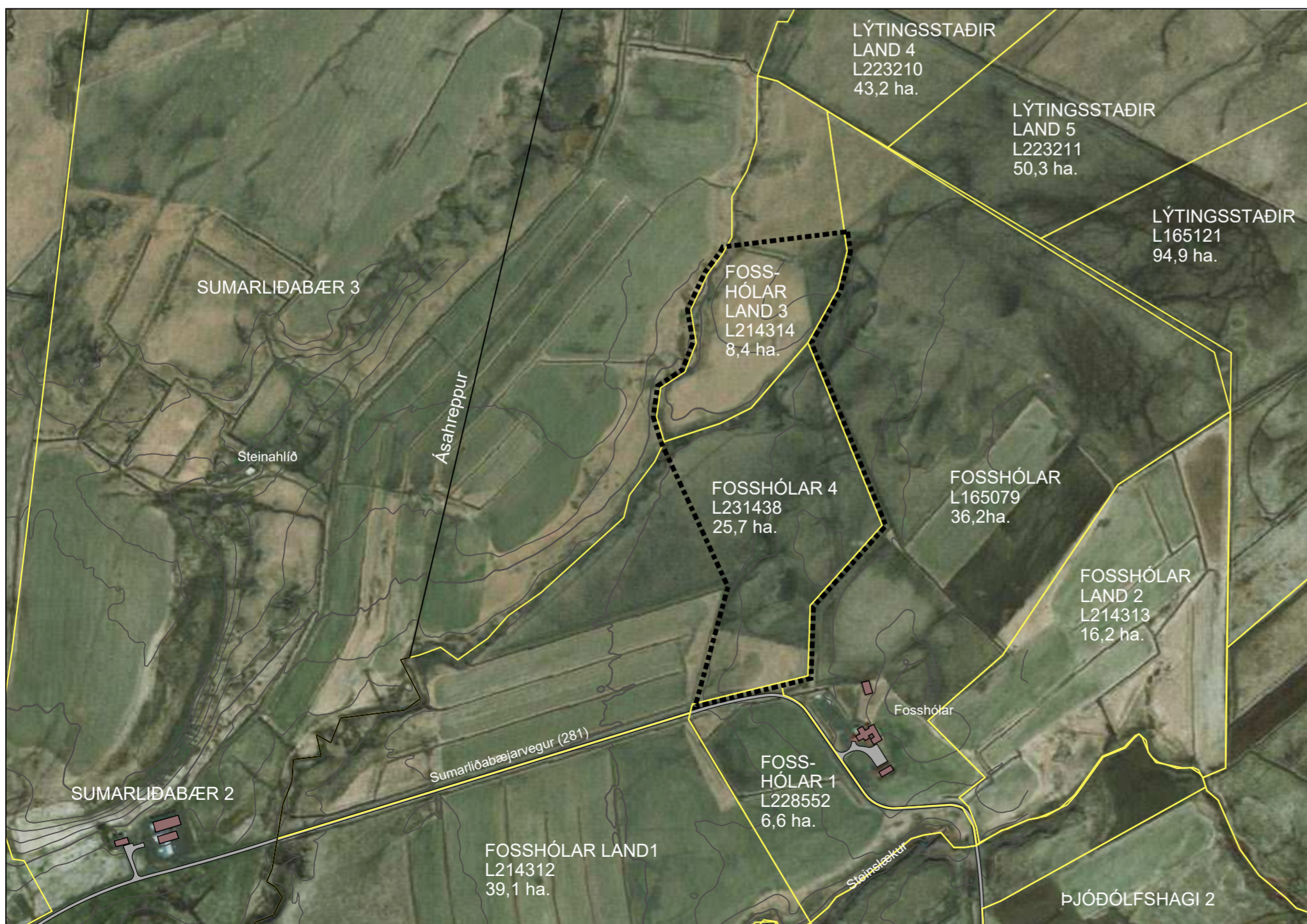
Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Rangárvallasýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgrofnun 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 tekjstofn sveitarfélagsins.



Afstöðumynd í mkv. 1 : 7500

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



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