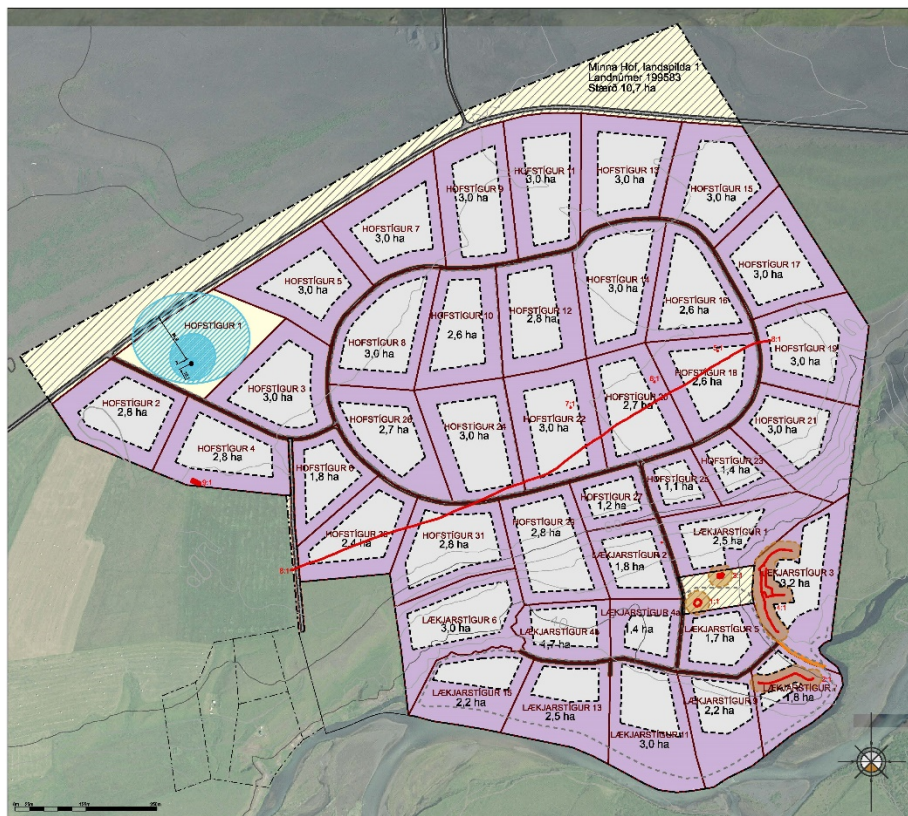


Deiliskipulag í landi Minna-Hofs

Rangárþingi ytra

GREINARGERÐ



Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 24.02.2020, m.s.br.

16.07.2020
br. 18.08.2020

EFNISYFIRLIT

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 16. 07. 2020.....	2
1. ALMENN LÝSING Á JÖRÐINNI	3
1.1 Inngangur.....	3
1.2 Kortagrunnar og skipulagsgögn	3
1.3 Samræmi við aðalskipulag Rangárbings ytra.....	3
1.4 Samræmi við Landsskipulagsstefnu	6
2. DEILISKIPULAG OG BYGGINGARSKILMÁLAR	6
2.1 Deiliskipulagssvæðið	6
2.2 Lóðir og lóðastærðir.....	6
2.3 Staðsetning húsa og byggingarreitir.....	6
2.4 Húsagerðir og húsastærðir.....	7
Almennir skilmálar	7
2.5 Sérskilmálar fyrir lóðina Hofstígur 1.....	7
2.6 Vegir, aðkoma og bílastæði.....	7
2.7 Rafveita.....	7
2.8 Vatnsveita	7
2.9 Frárennsli	8
2.10 Sorphirða.....	8
2.11 Girðingar og gróður.....	8
2.12 Gönguleiðir.....	8
2.13 Náttúruminjar	8
2.14 Fornminjar.....	10
2.15 Náttúruvá	12
3. UMHVERFISÁHRIF	12
4. BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	13
5. HEIMILDIR	14

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 16. 07. 2020 br. 18.08.2020

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 samhliða þessu deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 þar sem deiliskipulagssvæðinu er breytt úr landbúnaðarlandi í íbúðarsvæði.

Með Áformað er að nota þessa spildu af jörðinni undir lóðir fyrir íbúðarhús til að mæta eftirspurn eftir fjölbreyttum búsetumöguleikum með dreifbýlisfyrirbragði í nálægð við þéttbýli, en svæðið er í 10 km fjarlægð frá Hvolsvelli og 15 km fjarlægð frá Hellu. 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 dreifbýlisfyrirbragði 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

Samhliða deiliskipulagi þessu er gerð breyting á aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 þar sem deiliskipulagssvæðinu er breytt úr landbúnaðarsvæði í íbúðarsvæði ÍB30. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi segir um svæðið:

Gert er ráð fyrir allt að 41 lóð. Lóðastærðir að jafnaði á bilinu 1,5-3,5 ha. Taka skal mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum og staðháttum. Forðast skal eins og kostur er að raska gróðri og nýta svarðlag af svæðinu til að græða upp vegkanta og önnur svæði sem verða fyrir raski. Stærð svæðis er um 110 ha.

Stefna aðalskipulagsins fyrir íbúðarbyggð er að leggja áherslu á hagkvæma þróun byggðar og að íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum í grennd við núverandi veitur og vegi svo þeir innviðir nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt. Eitt af meginmarkmiðum nýs aðalskipulags er að koma til móts við eftirspurn eftir fjölbreyttum búsetumöguleikum í þéttbýli og dreifbýli. Öll byggð skal taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar í kafla 2.1. í aðalskipulaginu. Leitast skal við að halda dreifbýlisfyrirbragði í sveitarfélaginu. Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og umgengni vera til fyrirmyndar. Utan þéttbýlis og skilgreindra íbúðarsvæða skal halda í dreifbýlisfyrirbragð sveitarfélagsins, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götummynd s.s. húsaröð, par- og raðhús eða litlar samliggjandi lóðir. Íbúðarbyggð í Landmótun ehf.

dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Á íbúðarlóðum í dreifbýli er skv. aðalskipulaginu heimilt dýrahald og að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Á deiliskipulagssvæðinu er heimilt að vera með gistingu í flokki II: í samræmi við 13. gr. reglugerðar nr. 1277/2016.

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 *Mannvirkni*). Nýja íbúðarsvæðið er umkringt landbúnaðarsvæði sem taka ber tillit til. Í kafla 2.3.1 *Landbúnaðarsvæði* kemur fram að stefna fyrir landbúnaðarsvæði sé 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. Nýjar byggingar skulu 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.

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. Stefna sveitarfélagsins er 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.

Í kafla 5.1, niðurstöðukafla umhverfismats áætlana, *Byggð í dreifbýli segir: Stefna um íbúðarbyggð hefur á heildina litið jákvæð eða óveruleg áhrif á umhverfispætti, byggðin þéttist og líkur eru á að íbúum fjölgi. 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 velliðan 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.

[...]

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 þjónustu 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 5.3 Landbúnaðarsvæði segir einnig:

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. Fjölmarginir sækja vinnu úr dreifbýli í þéttbýli, m.a. núverandi bændur og aðrir sem hafa einnig staðbundna atvinnu við sitt heimili. Einnig sækja fjölmarginir einstaklingar vinnu úr þéttbýli í dreifbýli eða á milli þéttbýlisstaða.

Í umhverfisskýrslu sem fylgir aðalskipulaginu, kafla 4.4.1. *Byggð í dreifbýli* leggur sveitarstjórn áherslu á hagkvæma þróun byggðar sem tekur mið af þeim samgöngu- og veitukerfum sem fyrir eru og leitast við að samnýta lagnir og hreinsivirki eftir því sem hægt er. Fjölgun notenda styrkir það veitukerfi sem fyrir er og atvinnusókn af bæ er auðveld með bættum samgöngum og öflugum fjarskiptum. Nýjar byggingar skulu því rísa í nálægð við núverandi vegakerfi og eftir atvikum önnur veitukerfi. Í dreifbýli skal leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragði, fremur dreifða byggð, hús að jafnaði 1-3 hæðir og fjölbreyttar húsagerðir. Fram kemur að einkum verði byggt upp í tengslum við núverandi bæjartorfur þar sem ný íbúðarhús nýta sömu heimreið og veitukerfi. Þá verði áfram aukning í spildum, í góðum tengslum við núverandi veitukerfi, þar sem nýtt land er tekið til íbúðar. Forðast skal að taka ræktað land, eða annað hallalítið land sem ætla má að sé gott til ræktunar, undir byggingar.

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, nálægð uppbyggingar við vega- og veitukerfi og að gott landbúnaðarland fari ekki undir íbúðarbyggð. Kröfur um dreifbýlisyfirbragð verða uppfylltar við skipulag og byggingu nýrra íbúðarhúsa í landi Minna-Hofs.

1.4 Samræmi við Landsskipulagsstefnu

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 byggðaþróun. 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.

Í kafla 2.1.1 *Sjálfbær byggð í skipulagsáætlunum* segir að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi. Í Rangárþingi ytra er fjölbreytt atvinnustarfsemi í dreifbýlinu. Íbúðarlóðir í Litla-Hofi eru í nálægð við reit VP9 þar sem er ferðaþjónusta á Stokkalæk, VP24 sem er Hótel Lækur og við reit I2 á Geitasandi þar sem er svæði fyrir iðnað s.s. gagnaver eða annan iðnað sem ekki hefur mikla lyktarmengun í för með sér.

2. DEILISKIPULAG OG BYGGINGARSKILMÁLAR

2.1 Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til alls 42 lóða í landi Minna-Hofs landspilda 1, þar af eru 41 fyrir íbúðarbyggð og ein fyrir vatnsbrunn.

Uppbygging á svæðinu skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Atvinnustarfsemi sem er líkleg til að valda hvers konar ónæði, s.s. mengun eða hávaða á skipulagssvæðinu er ekki heimil. Gæludýrahald og minniháttar dýrahald er heimilt á lóðum. Ekki er gert ráð fyrir búrekstri á deiliskipulagssvæðinu. Óheimilt er að vera með hana vegna ónæðis. Lóðareigendur eru að öllu leyti ábyrgir fyrir dýrahaldi sínu og ber að koma í veg fyrir ónæði í umhverfinu, svo sem vegna hávaða, ólyktar og hvers konar óþrifnaðar. Þar sem svæðið er ekki mikið raskað þá skal halda raski á svæðinu í lágmarki og við framkvæmdir verði gróðurtorfur lagðar til hliðar þegar það á við og þeim komið fyrir á yfirborði í lok frágangs til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróðurfar.

2.2 Lóðir og lóðastærðir

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

2.3 Staðsetning húsa og byggingarreitir

Byggingarreitir eru hvergi nær miðlínu þjóðveggar (Rangárvallavegar nr.264) en 50 metra. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er á stöku stað 10m, víðast hvar 20m og víða enn meiri.

Hús verða staðsett í samráði við byggingarfulltrúa Rangárþings ytra og nákvæm staðsetning þeirra skilgreind á byggingarnefndarteikningu.

2.4 Húsagerðir og húsastærðir

Byggingarreitir eru rúmir og skulu byggingar vera að hámarki 2 hæðir og skal leitast við að aðlaga hús sem best að landi. Í byggingarmagni einbýlishúsa er bílgeymsla meðtalin. Byggingarefni er frjálst en ekki er heimilt að reisa gámahús á lóðunum. Mesta hæð á mæni er allt að 7,5m miðað við gólfkóta aðkomulóðar. Þakform og mænisstefna húsa er frjálst. 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.

Um byggingarmagn og fjölda húsa á lóðum gildir eftirfarandi:

Almennir skilmálar

Heildar byggingarmagn innan hvernar lóðar er allt að 600m² og að hámarki sex hús á lóð.

Stöðuleyfi gáma er bannað að fráskyldu eins árs leyfi vegna nýframkvæmda.

2.5 Sérskilmálar fyrir lóðina Hofstígur 1

Á Hofstíg 1 er vatnsból fyrir svæðið og eru settir eftirfarandi sérskilmálar fyrir þá lóð.

- Fyrirhugað vatnsból sé afgirt mannheldri girðingu, a.m.k. 5 metra frá vatnsbóli.
- Innan lóðarinnar sé öll starfsemi óheimil, þ.m.t notkun og geymsla á hættulegum efnum, s.s. olíu, bensíni, eiturefnum, salti o.fl. þ.h.
- Innan lóðar sé óheimilt að reisa nýjar byggingar og önnur mannvirki
- Áburðarnotkun og búfjárbætur verður engin.

2.6 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. Tenging við þjóðveg þarf að móta þannig að hún verði hornrétt á núverandi veg og jafn há honum a.m.k. 20 m út frá og með bundnu slitlagi, eða a.m.k. þannig úr garði gerð að ekki berist mól inn á Rangárvallavegin.

Bílastæði verða staðsett innan hvernar 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 skipulagsuppdrætti.

Tenging á milli lóða er óheimil. Tenging við vatnsveitu Litla Hofs án leyfis er með öllu óheimil. Sírennsli er ekki leyfilegt. Heimilt er að loka fyrir heimæðar hjá þeim sem staðnir eru að sóun vatns.

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 og skilmálar í kafla 2.5. Sérskilmálar fyrir lóð Hofstíg 1.

2.9 Frárennsli

Allt frárennsli frá íbúðarhúsum verður leitt í rotþrær. Frágangur rotþróa verði í samræmi við reglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólp, 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 árið 2004.

Nauðsynlegt er að vanda vel staðsetningu rotþróa á þeim lóðum sem er næstar Hofstíg 1 eða standa hærra í landinu en vatnsbólið þannig að tryggt sé að straumstefna bæði yfirborðs- og grunnvatns sé frá vatnsbólinu en ekki að því, til að koma í veg fyrir að vatnsbólið spillist vegna mengunar frá fráveitu.

Almennt er gert ráð fyrir að lagnir verði staðsettar í og við vegi og stíga og skal staðsetning rotþróa 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 lóðarmörkum en 10 m, og gott aðgengi losunarbíla að þeim tryggt. Að öðru leyti verða þær staðsettar í samráði við byggingarfulltrúa Rangárbings ytra. Á deiliskipulagsupphætti er afmarkað lagnasvæði meðfram vegum.

2.10 Sorphirða

Hvert hús mun hafa sínar sorptunnur og gilda um þær reglur sveitarfélagsins um sorphirðu. Sorphirða Rangárvallasýslu mun annast sorphirðu hjá þeim sem eru komnir með lögheimili á sinni lóð. Íbúar geta alltaf farið með umframsorp á grenndarstöðvar á Hellu eða á sorpstöðina Strönd.

2.11 Girðingar og gróður

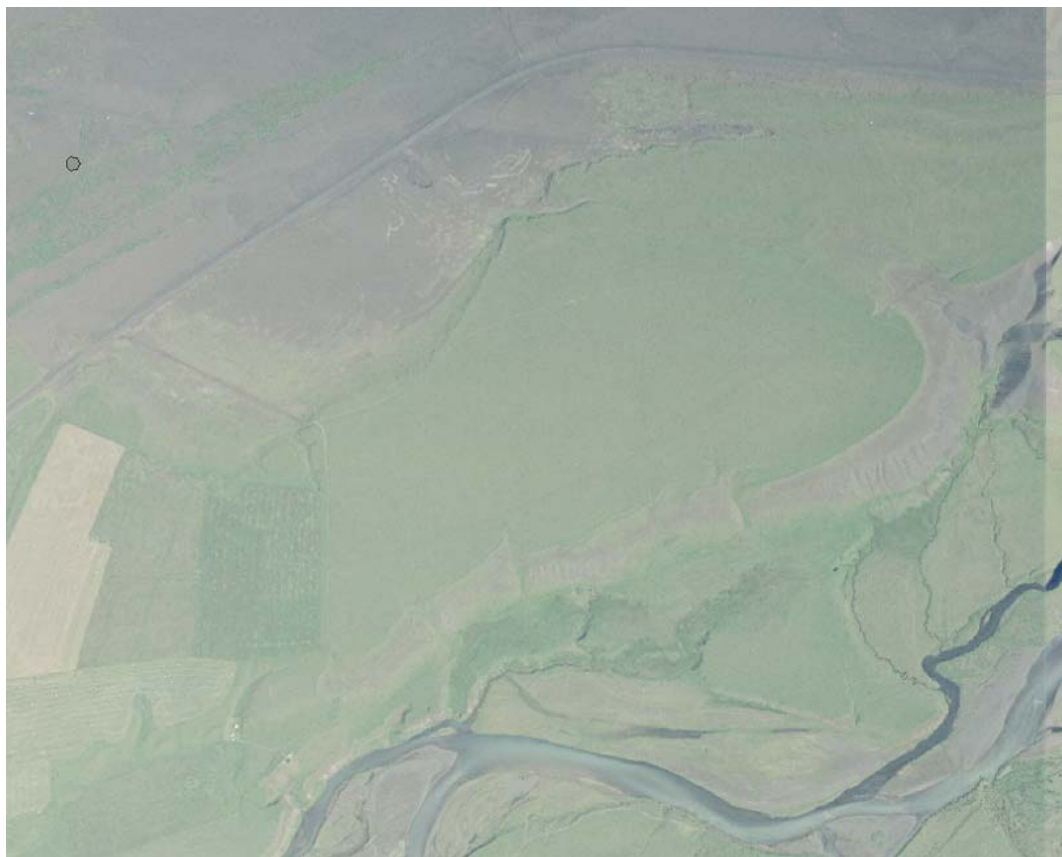
Skipulagssvæðið er girt af með sameiginlegri girðingu sem mun ná yfir allt svæðið. Lóðarhöfum er heimilt að girða af einstakar lóðir eða lóðarluta. Ekki er heimilt að planta gróðri nær stofnvegum en 3m og gróðursetning á lóðarmörkum er háð samþykki eigenda samliggjandi lóða. Ef samþykki liggur ekki fyrir skal gróðursett í amk 3m fjarlægð frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að planta 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.

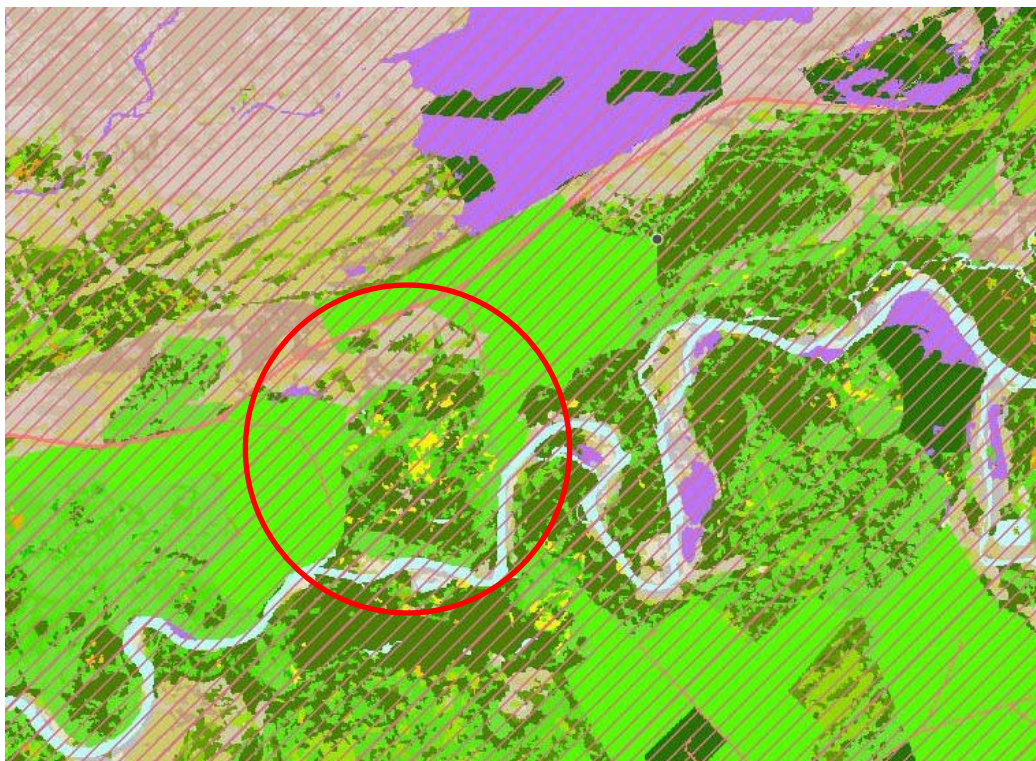
2.13 Náttúruminjar

Deiliskipulagið er nokkuð vel gróið en nyrsti hluti þess er uppgróinn melur og liggur að uppgræðslusvæði Landgræðslunnar.



Mynd 1. Loftmynd af skipulagssvæðinu.

Innan skipulagssvæðisins er samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands m.a. vistgerðirnar víðikjarrvist, gulstararflóavist, língresis- og vingulsvist sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamnings frá 2014 um vistgerðir sem þarfnast verndar. Kortlagning vistgerða miðast við nákvæmni 1:25.000. Í víðikjarrvist getur fuglalíf verið fjölbreytt og eru algengt að þúfutittlingur (*Anthus pratensis*), skógarpröstur (*Turdus iliacus*), lóupræll (*Calidris alpina*), spói (*Numenius phaeopus*), skógarpröstur (*Turdus iliacus*) og grágæs (*Anser anser*) verpi í slíkum vistgerðum. Í dag eru nú þegar nokkur hús á jaðri skipulagssvæðisins og þar er fuglalíf hvað blómlegast. Raski á svæðinu skal haldið í lágmarki og við framkvæmdir verði gróðurtorfur lagðar til hliðar þegar það á við og þeim komið fyrir á yfirborði í lok frágangs til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróðurfar.



Mynd 2. Vistgerðarkort NI (<http://vistgerdakort.ni.is/>).

Innan deiliskipulagssvæðisins er grunn tjörn með botnsgróðri og vel gróna bakka. Byggingarreitir deiliskipulagsins eru skilgreindir fyrir ofan þessa tjörn.



Mynd 3. Tjörn innan deiliskipulagssvæðisins.

2.14 Fornminjar

Fyrir liggur skrá Fornleifastofnunar Íslands frá 1999 um fornleifar í Rangárvallasýslu I (Orri Vésteinsson og Sædís Gunnarsdóttir, 1999) en samkvæmt skráningunni eru 27 minjar í landi Minna-Hofs, auðkenndar RA-280:001-027. Aðalskráning fornleifa var síðan gerð í Rangárþingi ytra árið 2008, þar sem farið var á þekktu minjastaði og þeir skráðir. Þá voru skráðar og kortlagðar 36 minjar, auðkenndar RA-280:001-036. Að beiðni landeigenda Minna-Hofs kannaði Fornleifafræðistofan fornleifar innan deiliskipulagssvæðisins árið 2018. Niðurstaða fornleifaskráningar er í töflu hér á eftir.

Nr.	Teg.	Fj.	Heittumal	Hættta	Ástand	Aldur	Minjagildi	Varðveislugildi	Friðlýst?	Motv.
1:1	Rúst	1	Skipulag	Mikil	Ágætt	1550-1900	Talsvert (7)	Talsvert (7)	Nei	Rannsókn
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	Rannsókn
4:1	Garðar	>2	Skipulag	Mikil	Ágætt	1000-1900	Talsvert (6)	Talsvert (6)	Nei	Þversnið
5:1	Varða	1	Skipulag	Mikil	Lélegt	1900-	Litið (2)	Litið (2)	Nei	Engar
6:1	Varða	1	Skipulag	Mikil	Lélegt	1900-	Litið (2)	Litið (2)	Nei	Engar
7:1	Varða	1	Skipulag	Mikil	Lélegt	1900-	Litið (2)	Litið (2)	Nei	Engar
8:1	Reiðgötur	1	Skipulag	Mikil	Ágætt	1550-1900	Litið (4)	Litið (4)	Nei	Engar
9:1	Sauðahús	1	Skipulag	Talsverð	Sæmillegt	1900-	Litið (4)	Litið (4)	Nei	Engar
Fjöldi fornleifa/minja		>10				Meðaltöl:	4,7	4,7		



Mynd 4. Staðsetning hinna skráðu fornleifa/minja. Rauðir krossar sýna hugsanlegar fornleifar. Mynd: Bjarni Einarsson (2018), loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Ein fornleif taldist hafa hátt minja- og varðveislugildi en það er fornleif 3:1 sem gæti verið frá 10. – 11. öld. (Bjarni Einarsson, 2018). Þrjár fornleifar töldust hafa talsvert minja- og varðveislugildi. Deiliskipulagið hefur verið aðlagð að fornleifaskráningunni og afmarkað hefur verið 15 m verndarsvæði í kringum fornleifar og lóðarmörkum breytt þannig að svæði í kringum fornleifar 1:1 og 3:1 er verndað 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 vettvangskonnnun 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. Fornleifar 1:1 og 3:1 þarf minniháttar mótvægisáðgerða með leyfi Minjastofnunar Íslands og þeim skilmálum sem stofnunin kann að setja. Reiðgöturnar (8:1) liggja í gegnum skipulagssvæðið frá austri til vesturs og þvera nokkrar lóðir og byggingarreiti. Tvær af vörðunum (5:1 og 7:1) eru inni á byggingarreitum.

2.15 Náttúruvá

Eystri-Rangá er lindá en hún hefur einnig dragár- og jökulpátt. Jökulpáttinn 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 leysingafloð 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 náttúruváru eru á skipulagssvæðinu.

3. UMHVERFISÁHRIF

Innan deiliskipulagssvæðisins hefur verið unnin fornleifaskráning og hefur verið tekið tillit til hennar í samráði við fornleifafræðing og eru því áhrif á minjar óveruleg. Lagt er upp með að rask á svæðinu verði sem minnst að við framkvæmdir verði gróðurtorfur lagðar til hliðar þegar það á við og þeim komið fyrir á yfirborði í lok frágangs til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróðurfar, þá sérstaklega á þeim svæðum sem verndargildi vistgerðar er metin há, byggingarreitir eru skilgreindir fyrir utan tjörn. Einnig skal forðast allt óþarfa rask og ekki er heimilt að planta lúpínu á svæðinu.

Markmið þessa deiliskipulags er að útbúa skilmála þannig að á svæðinu skapist góð heildarmynd, með dreifbýlisfyrirbragði og samræmdum skilmálum fyrir allar lóðir, sem fellur vel að náttúrulegu umhverfi staðarins. Með þessu er verið að lágmarka neikvæð sjónræn áhrif og skapa fallett yfirbragð byggðarinnar sem er að mörgu leyti jákvæðara en að vera að leyfa stök íbúðarhús. Á svæðinu verða góðar gönguleiðatengingar um allt svæðið meðal annars meðfram tjörn og Rangá. Ekki verður annað séð en byggðin hafi óveruleg áhrif á hljóðvist og loftgæði þar sem hér er um að ræða stórar lóðir og landspildur með hlutfallslega litlu byggingarmagni. Skipulagið er nærri öllum innviðum svo sem vegi, ljósleiðara og rafmagni og er í nágrenni við stóru vinnu staði í dreifbýlinu.

4. BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

5. 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- flóðagreining rennslisraða. 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.

Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands <http://vistgerdakort.ni.is/>