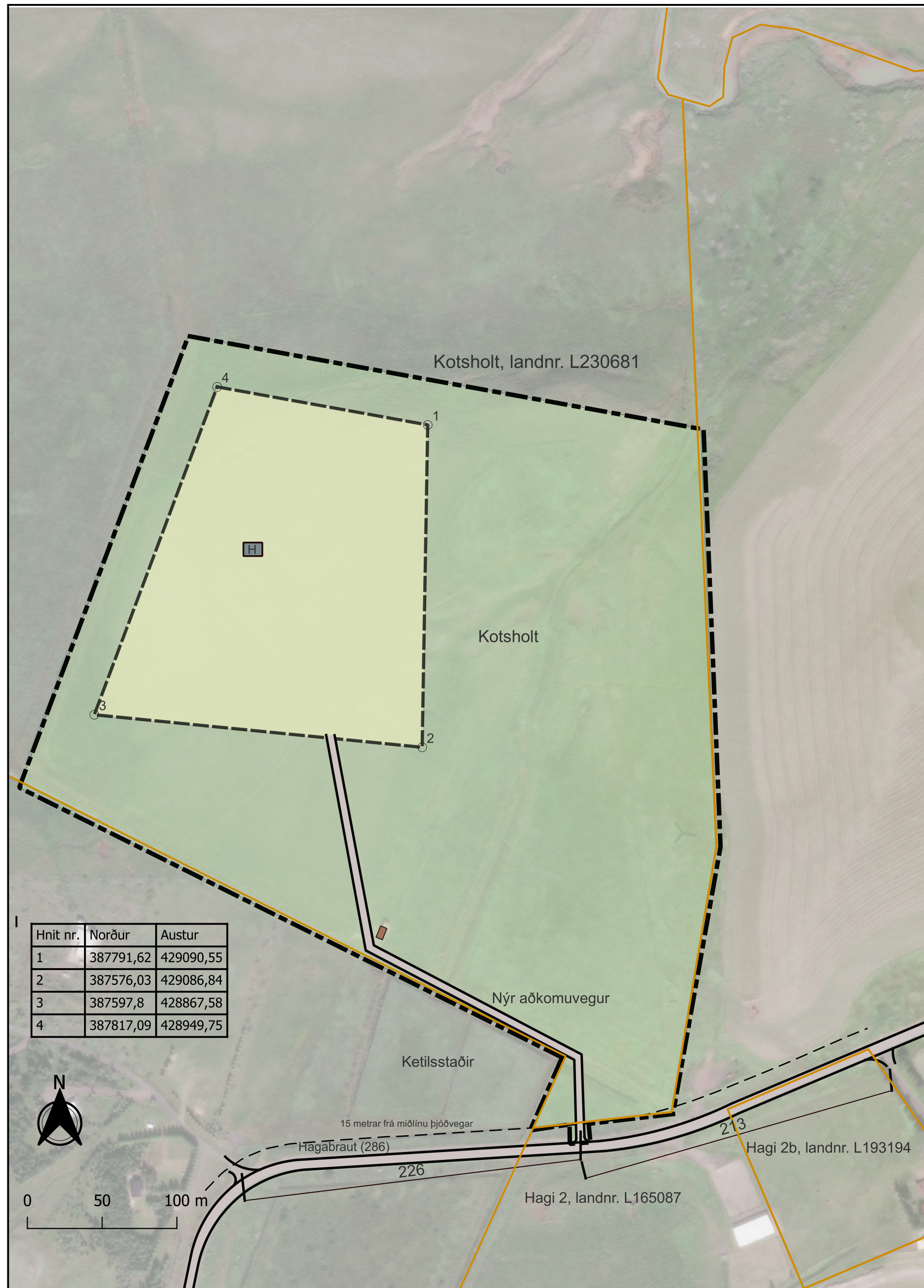


# Kotsholt í Rangárþingi ytra

## Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:2500

### Greinargerð

#### 1. Inngangur - Skipulagssvæðið

Um er að ræða deiliskipulag á um 16,4 ha. spildu úr landi Kotsholts, landnr. L230681, í Rangárþingi ytra. Heildarstærð landsins er um 57 ha. Gert er ráð fyrir að byggja íbúðarhús, frístundahús (heilsárshús), hesthús og skemmu til frístundabúskapar á landareigninni. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016 – 2028 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og landnotkun verður í samræmi við það.

#### 2. Skipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er unninn á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands, grunn gögn eru ISS0v frá Landmælingum Íslands og Vegagerðinni. Loftmynd er frá Bing maps. Deiliskipulagið er unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppráttur sem sýnir skipulagsmörk, lóðarmörk, staðsetningu byggingareits og nýjan aðkomuveg í mkv. 1:2500 og dreifbylisupprátt aðalskipulags Rangárþings ytra, án kvarða, auk greinargerðar.

#### 3. Forsendur

Á skipulagssvæðinu, sem er um 16,4 ha., er í dag einungis vinnuskúr með stöðuleyfi og því er ekki föst búseta á jörðinni.

Með deiliskipulagstillögunni mun verða afmarkaður byggingareitur fyrir íbúðarhús, frístundahús (heilsárshús), hesthús og skemmu til frístundabúskapar á landareigninni, áætlaður búskapur er hrossabúskapur, skógrækt og matjurtarækt. Til lengri tíma litíð eru uppi hugmyndir um að gera býlið að lögbýli enda er landareignin nægilega stór til að standa undir búskap og vel í sveit sett.

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hagabraut (nr. 286).

Deiliskipulagssvæðið er algróið, að mestu þýfður úthagi og er svæðið í dag nýtt til beitars og hefur ekki verið ræktað. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi, graslendi og mólendi þar sem eru língresi og vingulvist, víðkjarrvist og grasmóavist. Engin svæði innan landareignarinnar falla undir 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 né aðra vernd utan minjaverndar sem fjallað er um í kafla 5.5. Skipulagssvæðið liggur að lóðarmörkum við Ketilsstaði til suðvesturs og Haga 2 L165087 til austurs.

#### 4. Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra 2016 – 2028 þar sem segir í 2.3.1 á bls. 16: „Heimilt er að byggja upp m.a. til frístundabúskapar, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.“ Auk þess segir: „Heimilt er að reisa stök frístundahús sem og stök íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum, sbr. kafla 2.3.8.“ Einnig segir í kafla 2.3.8 a bls. 35: „Stærri landspildur (t.d. 20 ha. og stærri) og eyðjarðir, 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.“ Deiliskipulagið samræmist vel þessum markmiðum aðalskipulagsins. Suð-vestan við skipulagssvæðið er í gildi deiliskipulag frístundabyggðar í landi Ketilsstaða, Bjallahverfi frá árinu 1990.

#### 5. Deiliskipulag

##### 5.1 Byggingareitur

Innan byggingareits er heimilt að reisa íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum, allt að 350 m<sup>2</sup> og allt að 200 m<sup>2</sup> frístundahús. Hús verða staðsett innan byggingareits í samráði við byggingarfulltrúa. Byggingareitir eru að lágmarki 10 m frá lóðarmörkum, nema annað sé tekið fram á upprætti.

Mesta leyfilega mænishæð er 8 m miðað við gólfplötu. Þakform og byggingarefni er frjálst en mikilvægt er að húsin falli sem best að umhverfi sínu og hafi sama yfirbragð og megin form.

Koma má fyrir tréþalli og heitum potti við íbúðarhús og frístundahús innan byggingareits.

Innan byggingareits er einnig heimilt að reisa allt að 800 m<sup>2</sup> skemmu og allt að 400 m<sup>2</sup> hesthús þar sem mesta leyfilega mænishæð er 8 m miðað við gólfplötu. Þakform og byggingarefni er frjálst en mikilvægt er að húsin falli sem best að umhverfi sínu og hafi sama yfirbragð og megin form.

##### 5.2 Almennir skilmálar - Hönnun, upprættir og mæliblöð

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Halda skal öllu raski í lágmarki.

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum. Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

##### 5.3 Umferð og aðkoma

Meginvegur að skipulagssvæðinu er um Hagabraut (286) sem er tengivegur. Í dag er um 200 metra langur vegspotti inn á landareignina sem þarf að styrkja og leggja áframhaldandi veg inn á fyrirhugaðan byggingareit. Heildarveglagning á landareigninni yrði því um 600 metrar.

Bílastæði eru innan lóða og nákvæm staðsetning, fjöldi og útfærsla bílastæða er leyst með ítarlegri hætti á afstöðumynd aðaluppráttanna hvernar byggingar.

##### 5.4 Veitur

Neysluvatns er aflað frá Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps.

Heitt vatn verður fengið frá Rangárveitum en hitaveituliðun liggur í gegnum landareignina frá borholu í Kaldárholti.

Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á dreifikerfi Rarík.

Fráveita og hreinsivirki verður innan byggingareits. Varðandi útfærslu og frágang fráveitu skal unnið í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Staðsetning á fráveitu verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem hægt er.

##### 5.5 Fornminjar

Á landareigninni er minjaheildin Kot RA387:010 og nýtur hverfisverndar. Samkvæmt aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra, áfangaskýrslu III, eru tóftir af kotbýli, nefnt Kot á holti, er nefndist Kotsholt. Í túni Kots er bæjarstæði, þrjár tóftir, tvö gerði og ein þúst. Umhverfis hluta túnsins er túngarður, af tóftunum að dæma er það ekki mjög fornt og gæti verið frá 19. öld. Umráddar minjar sjást vel bæði á loftmyndum og á staðnum sjálfum. Gætt verður sérstaklega að byggingarreitir, veglagning og allt annað rask verði í meira en 15 metra frá minjunum.

Ef vart verður við fornleifar við framkvæmdir á svæðinu skal sá sem stendur fyrir þeim stöðva framkvæmd án tafar og upplýsa Minjastofnun Íslands um fundinn svo fljótt sem unnt er sbr. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2012).

#### 6. Þjónusta

##### 6.1 Sorp

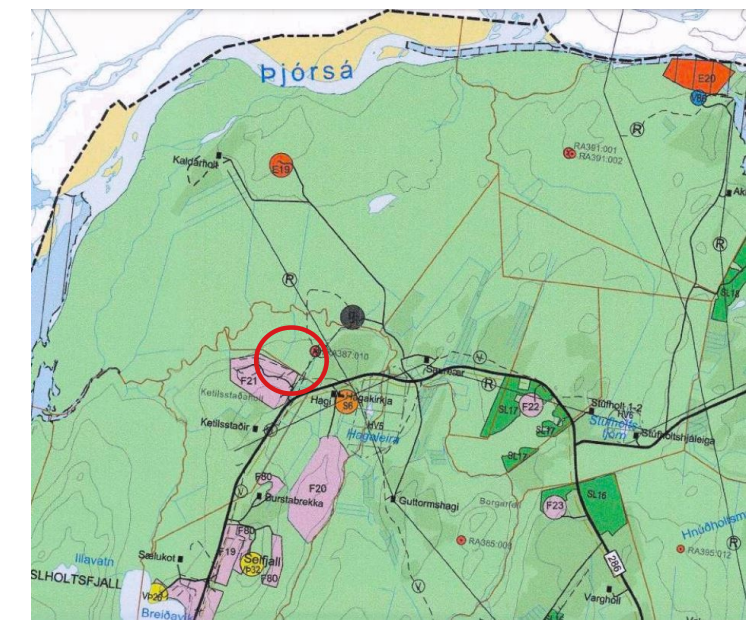
Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

##### 6.2 Brunavarnir

Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaáætlun sveitarfélagsins og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

#### 7. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögnum. Þar sem öllu raski verður haldið í lágmarki við framkvæmdir á svæðinu mun tillagan hafa óveruleg áhrif á gróður. Nýjar byggingar munu hafa áhrif á ásýnd og landslag en reynt verður að fella byggingar að landslagi eins og kostur er.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016 - 2028, án kvarða

#### Skýringar

- Skipulagsmörk
- Vegir
- Byggingareitur
- Hreinsivirki
- Lóðarmörk
- Núvernaði hús
- 15 m frá miðlínu þjóðvegur

Deiliskipulagið var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

Kotsholt, Rangárþingi ytra	
Deiliskipulag	
Axel Benediktsson Skipulagsfræðingur M.Sc. axe_ben4@hotmail.com s:6592604	Dags: 17.5.2024  Mkv. 1:2500
Hannað og teiknað: AB	Blaðstærð: A2