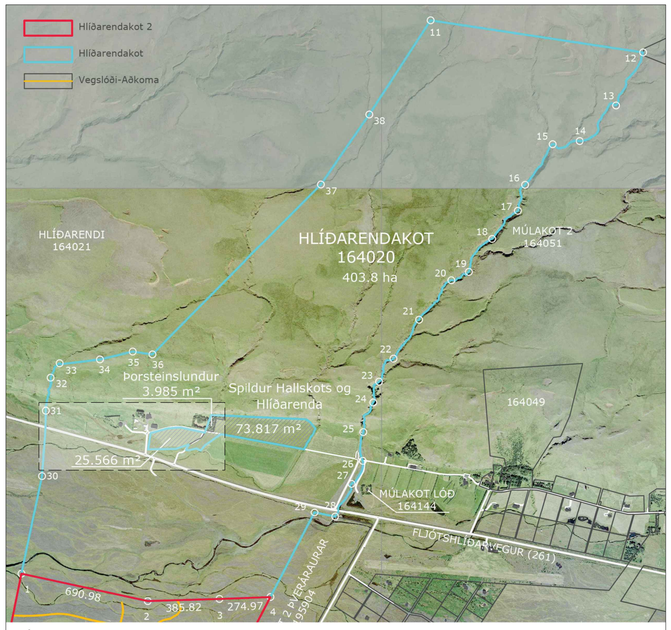
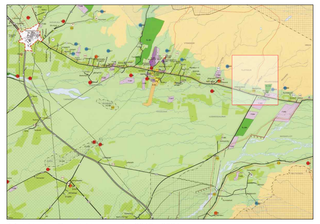


HLÍÐARENDAKOT									
Nr.	Austur	Norður	14	457062.67	359251.92	23	455986.73	357962.61	32	454223.11	357983.50
			15	456917.86	359235.45	24	455954.83	357851.12	33	454271.25	358060.52
1	454067.21	356934.57	16	456770.40	359017.08	25	455901.97	357694.34	34	454487.39	358081.06
2	454742.42	356787.31	17	456731.53	358878.92	26	455898.85	357540.45	35	454662.03	358123.32
3	455128.15	356799.52	18	456591.73	358728.22	27	455838.74	357417.02	36	454768.00	358108.00
4	455402.95	356809.06	19	456467.32	358549.33	28	455750.00	357240.30	37	455672.92	359018.87
11	456262.77	359898.48	20	456373.59	358504.46	29	455639.00	357263.00	38	455933.67	359394.40
12	457402.56	359726.79	21	456200.58	358293.21	30	454177.54	357459.10			
13	457258.30	359442.71	22	456063.13	358085.50	31	454197.25	357808.40			

Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:20,000 sem sýnir landið Hliðarendakot hnitsett. Skipulagssvæðin tvö eru merkt.

Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:2000, Skipulagssvæði.



Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 - 2024.

SKÝRINGAR

- Mörk Hliðarendakots
- Skipulagssvæði
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Vegir og bílastæði
- Göngustígar
- Núverandi byggingar
- Megingönguleiðir skv. Aðalskipulagi
- Meginreiðleiðir skv. Aðalskipulagi
- R/S Rotþrö (R) / Seyrulosun (S), Ielöbeinandi staðsetning
- Fornleifar

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Svæðið sem deiliskipulagið nær til

Deiliskipulagið nær til tæplega 27 ha svæðis af jörðinni Hliðarendakoti, í Fljótshlíð í Rangárþingi eystra, landnúmer 164020, en jörðin er alls 403.8 ha.

Á jörðinni er í dag íbúðarhús, gamall burstabær, skemma, eldri útihús og lítið rafstöðvarhús við Þórðarfoss. Deiliskipulagið fjölgar íbúðarhúsum í mismunandi stærðum á jörðinni.

Svæðið er fagurt og áhugavert í landfræðilegum, jarðfræðilegum og sögulegum skilningi. Þar eru fallegir fossar með Gluggafoss í Merkjá fremstan í flokki. Hann er merktur sem áhugaverður staður og þar er töluverð aðsókn ferðamanna. Innan skipulagssvæðis má finna vistgerðir á borð við Lingresis- og vingulvíst (I.9.6), Grasmóavíst (I.10.4), Viðikjarvíst (I.10.10), Viðimóavíst (I.10.9) auk skógræktarsvæðis við Þorsteinslund. Núverandi hús eru staðsett á Tún og akurlendi. Viðbætt hús í deiliskipulagi eru staðsett fjarri Gluggafossi og Þórðarfossi til að lágmarka sjónræn áhrif. Hús eru staðsett á svæði sem er að nokkru leiti þegar raskað, með eldri vegslóðum og í nálægð við núverandi íbúðarhús og aðrar byggingar. Þannig eru umhverfisáhrif lágmörkuð. Hús eru staðsett ofan við votlendi sem er næst Fljótshlíðarvegi. Nýbyggingar er að hluta til á tún- og akurlendi og að hluta á skilgreindu Lingresis- og vingulvístarsvæði. Allt rask við framkvæmdir verður lágmarkað og þess gætt að endurgræða róskuð svæði með samskonar gróðri og þegar er til staðar til að viðhalda gróður- og fuglalífi.

Áhersla verður lögð á að vernda vistgerðir sem kunna að vera innan skipulagssvæðis, s.s. viðikjarvíst, grasmóavíst og lingreis- og vingulvíst.

Á svæðinu er að finna skógarlund; Þorsteinslund, sem tileinkaður er Þorsteini Erlingssyni, sem orti m.a. kvæðið þjóðþekkta sem kennt er við Hliðarendakot. Þar er að finna styttu af honum, sem reist var árið 1954, gerð af Ninu Sæmundsson. Þorsteinslundur laðar að sér gesti. Lundurinn er í eigu sveitarfélagsins og utan þessa deiliskipulags, en kvöð er um aðgengi frá Fljótshlíðarvegi nr. 261 um svæðið. Landspildur Hallskots og Hliðarenda innan jarðarmarka Hliðarendakots eru einnig utan þessa deiliskipulags.

Bæjarstæðið einkennist af eldri byggð í anda sveitabæja Fljótshlíðar. Þar er gamall, friðaður burstabær frá 1918, burstir útihúsa snúa að þjóðvegi. Gamli bærinn er í endurgerð í samvinnu við Minjastofnun.

Í deiliskipulagi er fyrirhuguð frekari íbúðabyggð. Aðkoma er um Hliðarendakotsveg frá Fljótshlíðarvegi. Gamli þjóðvegurinn verður nýttur að hluta sem innbyrðis gönguleið milli svæða, norðan Fljótshlíðarvegar. Leitast verður við að nýta vegslóða og stíga sem fyrir eru sem frekast er kostur.

Lóðir núverandi íbúðarhúsa eru skilgreindar til endurgerðar þeirra, viðbygginga og nýrra heilsárshúsa. Reitir í1, í2, í3.

Ný íbúðarbyggð er vestast á svæðinu með fimm lóðum, reitir í4, í5, í6, í7, í8. Auk eins reits austan við núverandi íbúðarhúsasvæði, reitur í8.

Allt efnis- og litaval nýbyggina mun miða að því að þau falli sem best að byggðamynstri svæðisins.

Nýbyggingar skulu falla vel að umhverfinu og litaval í jarðlitum skal vera í samræmi við umhverfið.

Deiliskipulagið nær yfir:

- Endurbætur og stækkun á núverandi húsum, auk heimildar fyrir því að reisa tvö heilsárshús á sömu lóð.

- Afmarkað svæði fyrir íbúðarhús, þar sem gert er ráð fyrir fimm lóðum og byggingarreitum sem tengjast núverandi aðkomuvegi.

-Reitur fyrir minni heilsárhús.

Uppbygging innan skipulagssvæðisins myndi stuðla að fjölgun íbúa og styrkja byggðina í sveitarfélaginu. Samfélagsleg áhrif eru því jákvæð.

Áhrif á náttúru /gróður og landslag /ásýnd yrðu staðbundin. Ásýnd svæðisins myndi breytast en tekið yrði mið af núverandi byggingum og landslagi varðandi útlit í efnis- og litavali, og frágangur vandaður.

Skipulagsleg staða

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. Þörf er á að breyta gildandi aðalskipulagi á þann hátt að skipulagssvæðið verði skilgreint að hluta sem íbúðabyggð og að hluta sem þjónustusvæði. Breytingu á aðalskipulagi þarf að gera samhliða deiliskipulagi.

Deiliskipulagstillaga þessi fellur undir lög um umhverfismat áætlana. Ekki er talið að tillagan feli í sér umtalsverð umhverfisáhrif en framkvæmd þessi er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum.

Kortagrunnar

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Hnitakerfi er ISN93.

Skipulagsgögn

i. Afstöðumynd sem er hluti af aðalskipulagsuppdrætti fyrir Rangárþing eystra 2012-2024.

ii. Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:20.000 þar sem jörðin Hliðarendakot er hnitsett og skipulagssvæði merkt.

iii. Deiliskipulagsuppdrættir í mælikvarða 1:2000 sem sýna skipulagssvæðin tvö, byggingarreiti og aðkomu að svæðum.

Formmiðar

Talsvert er um fornleifar á svæðinu og eru þær merktar inn á deiliskipulagsuppdrátt og listaðar í töflu hér til hliðar. Einnig er að finna rústir uppi í flatlendi í hlíðinni fyrir ofan Þorsteinslund.

Hluti fornleifa lendir innan byggingareita. Taka skal tillit til þeirra við uppbyggingu á svæðinu og ekki er leyfilegt að raska þeim á neinn hátt nema í samráði við Minjastofnun Íslands.

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 áfram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS

Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið nær yfir um 26,5 ha svæði. Það er að hluta byggt en þar stendur í dag gamalt íbúðarhús; Gamli bærinn, íbúðarhús, skemma og ýmis útihús; meðal annars votheystur.

Fyrirhugað er að byggja við núverandi íbúðarhús, auk þess að koma fyrir tveimur heilsárshúsum á sömu lóð. Byggingarreitir eru settir í kringum önnur hús á bæjarstæðinu til mögulegrar stækkunar.

Einnig verða afmörkuð svæði þar sem gert verður ráð fyrir fimm íbúðarhúsalóðum vestan við bæjarstæðið og einni austan við það.

Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er af Fljótshlíðarvegi á Hliðarendakotsveg. Haldið er áfram með Hliðarendakotsveg norður á milli útihúsa og skemmu. Við hliðina skiptist vegurinn til vesturs að íbúðarhúsi og til austurs að gistihúsum. Gamall vegslóði er endurgerður fyrir aðkomu að fjórum vestlægustu lóðunum og tengist hann Hliðarendakotsvegi. Nýr vegur á uppdrætti er til viðmiðunar.

Bæjarstæðið

Á byggingarreit í1 er 169,1 m2 íbúðarhús, byggt árið 2000. Heimilt er að stækka það í allt að 500 m2. Einnig er heimilt að byggja tvö heilsárshús á reit í2, hvort um sig allt að 200 m2. Húsin geta verið á 1-2 hæðum. Þakform húsa á lóðinni er frjálst en hæsti punktur þaks má ekki vera hærri en 7,5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis þau. Stærð lóðarinnar er 12.500 m2.

Aðrar byggingar á svæðinu eru Gamli bærinn (stærð 88,6m2) byggður árið 1918, Skemman (stærð: 411,4m2) byggð árið 1997 og önnur útihús samtals 364,3 m2 byggð á árunum 1945-1992. Byggingarreitir eru settir umhverfis þessar byggingar (Ú1 og S1) en endurbætur og hóflegar stækkanir eru heimilar á þeim öllum. Ef um stækkanir er að ræða má hæsti punktur þaks stækkunar ekki vera hærri en hæsti punktur núverandi þaks umræddrar byggingar.

Íbúðarhús

Vestan við núverandi bæjarstæði er komið fyrir 5 íbúðarhúsalóðum. Lóðamörk verða útfærð nánar út frá legu í landi, en gert er ráð fyrir að lóðirnar séu allt frá 2.500 m2 - 8.200 m2. Á hverri lóð (byggingarreitum í4- í7) er heimilt að byggja íbúðarhús, allt að 300 m2. Húsin geta verið á 1-2 hæðum auk kjallara. Falla skal byggingar sem best að landi, en byggingarreitir eru staðsettir að hluta í landhalla. Þakform er frjálst en hæsti punktur þaks má ekki vera hærri en 7,5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis 1.hæð húsa. Á byggingarreit á lóð í8 yrði heimilt að byggja íbúðarhús allt að 500 m2 og á 3 hæðum sem stallast í landi, auk útihúss að stærð 100 m2. Þakform er frjálst en hæsti punktur þaks má ekki vera hærri en 8,5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.

Á reit í9 austan við bæjarstæðið er heimilt að byggja allt að 4 heilsárshús sem skulu svipa til hvors annars. Lóðin er 3000 m2. Grunnflötur hvers húss getur verið allt að 150m2 og mænishæð allt að 6 m m.v. hæð jarðvegs. Lágmarks fjarlægð á milli húsa er 15 metrar. Staðsetning húsa á uppdrætti er leiðbeinandi. Fjarlægð frá Þorsteinslundi er umfram 50 m.

Veitukerfi og sorp

Rafveita er að hluta um eigin virkjun á jörðinni. Jafnframt mun RARIK sjá svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng. Gert er ráð fyrir að jarðstrengur verði lagður að fyrirhuguðum byggingum en framkvæmdir skulu unnar í samvinnu við RARIK.

Vatnsveita: Neysluvatn er úr eigin brunn á skipulagssvæðinu. Vatnslagnir verða lagðar að hverri lóð. Neysluvatnið skal uppfylla þær kröfur sem tilgreindar eru í reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001.

Fráveita: Fráveita verður hönnuð og byggð samkvæmt þeim kröfum sem settar eru í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og leiðbeiningariti ÚST. Einnig þarf að tryggja að votlendið verði ekki fyrir áhrifum frá rotþróm. Aðgengi að rotþróm skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits. Leiðbeinandi staðsetning fráveitu kemur fram á uppdrætti.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Vanda skal allan frágang bygginga, bílastæða og lóða. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Tafla yfir fornminjar

id	auðkenni	tegund	hlutverk
1860011		bæjarhóll	bústaður
186003		hús	bústaður
186002		heimild	kálgarður
186020		heimild	kálgarður
1860012		heimild	kálgarður
186012		heimild	kálgarður
1860013		heimild	kálgarður
1860014		heimild	kálgarður
186013		heimild	traðir
1860071		heimild	traðir
1860072		heimild	traðir
186019		garðlag	túngarður
186008		heimild	útihús
186017		heimild	útihús
186010		tóft	útihús
186009		tóft	útihús
186011		tóft	útihús
1860015		heimild	útihús
186006		heimild	útihús
186004		hleðsla	útihús

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____ 2021 til _____ 2021 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann _____.

_____
Sveitarstjóri Rangárþings eystra

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

B: Breytingar vegna umsagna eftir auglýsingu.
A: Fornleifar

ENDURSKOÐUN: DAGS:

HLÍÐARENDAKOT
RANGÁRÞING EYSTRA

LANDNÚMER:	164020		
EFNI:	Deiliskipulag		
MÆLIKVARÐI:		VERKNR:	2013
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A1	TEIKN. NR:	01
TEIKNAÐ:	EÞ /HKC	YFIRFARIÐ:	SS /HKC
DAGSETNING ÚTGÁFU:	01.06.2021	ENDURSK:	B

basalt arkitektar
Grandagarður 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050