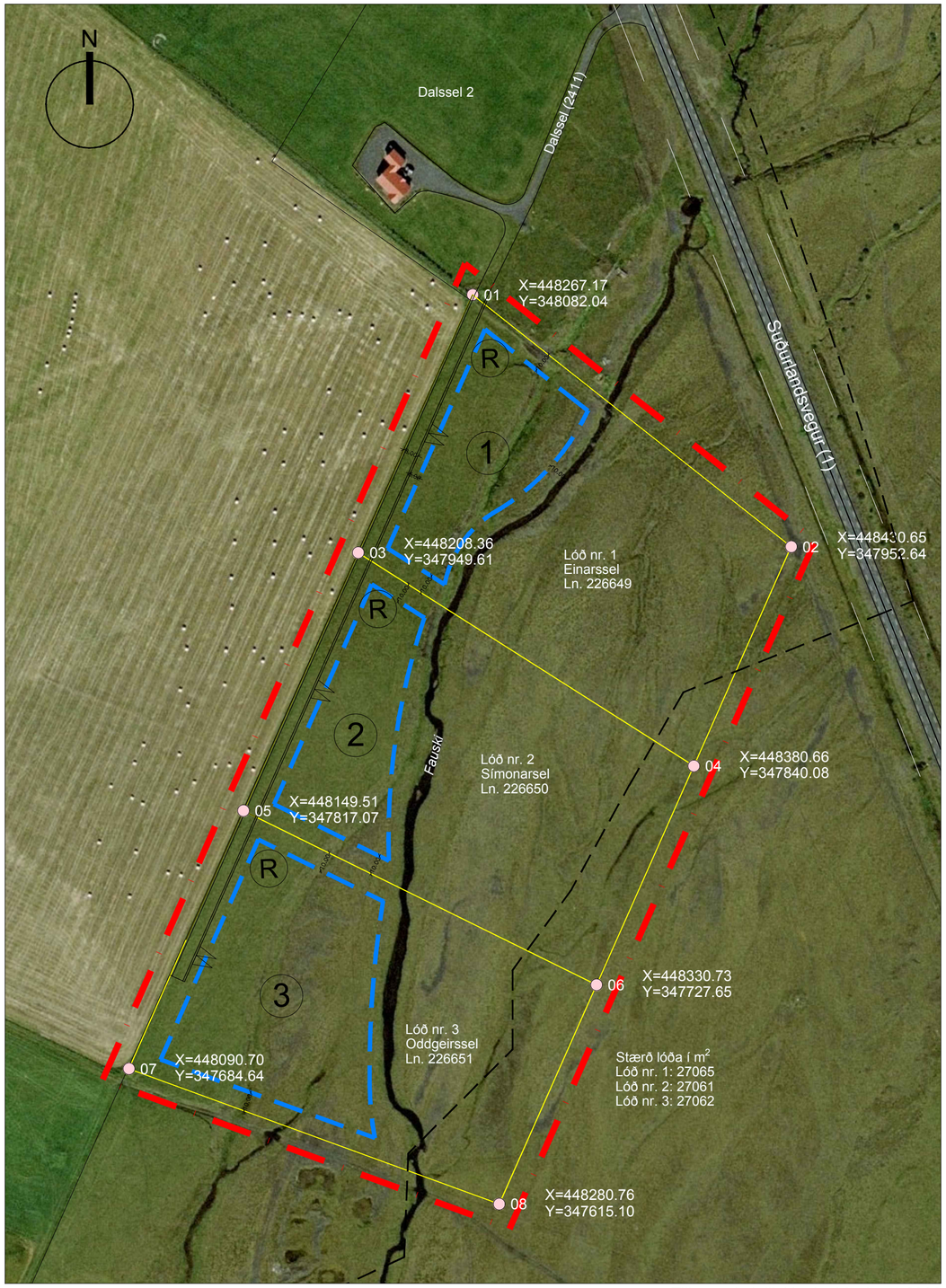



Tillaga að deiliskipulagi í mkv. 1:2000

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- 03 Lóðarmörk og hnitanúmer
- Byggingareitur, hámark
- Hverfisverndarmörk
- Veghelgunarsvæði (30m)
- 1 Hús-/ lóðarnúmer
- R Rótþrær (staðsetning til viðmiðunar)
- Aðkoma / bílastæði

## Greinargerð

Afmörkun svæðis og aðstæður

Um er að ræða deiliskipulagstillögu þriggja íbúðarlóða sem stofnaðar eru út úr bújörðinni Dalsseli 2 (L.192637). Lóðirnar eru allar um 2,7 ha. að stærð. Mörk skipulagssvæðisins eru meðfram lóðarmörkum Dalssels 1 í vestri og með hnitastettum punktum.

Í gegnum skipulagssvæðið rennur lækurinn Fauski í N/S stefnu.

Skipulagsstaða og eignarhald

Landið er í einkaeign. Landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði en samkvæmt Aðalskipulagi Rangárþingi Eystra 2012-2024 er heimilt að afmarka lóðir og reisa all að þrjú íbúðarhús þar sem aðstæður leyfa. Innan hverrar lóðar er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og geymsluhús.

Aðkoma, vegir og lagnir

Aðkoma að lóðunum er frá heimreið að Dalsseli 2 (vegnr. 2411). Kvöð er á lóðunum að aðkomuvegur liggi í vesturjaðri lóðanna.

Náttúruminjar

Deiliskipulagið nær inn á svæði sem er skilgreint á náttúruminjaskrá þ.e.Tjarnir og Tjarnanes (719). Í greinagerð aðalskipulags um svæið segir "*(1) Að austan liggja mörk svæðisins um Markarfljót og að vestan um Ála. (2) Gróður og dýralíf. Mólendi og votlendi, mikið fuglavarp.*"

Fornleifar

Ekki eru sjáanlegar minjar á svæðinu en fyrir samþykkt skipulags skal leita umsagnar Minjastofnunnar Íslands.

Hverfisvernd

Svæðið sem skipulagið nær til er að hluta innan skilgreinds hverfisverndarsvæðis (Hv-234 Markarfljótsaurar - Tjarnarnes).Í greinargerð aðalskipulags um svæðið segir: "*Fjölbreitt gróðurfar á gömlum aurum Markarfljóts. Ríkulegt fuglalíf m.a. talsvert skúmavarp. Á náttúruminjaskrá [Tjarnir og Tjarnanes (719)] og hluti af Markarfljótsaurum sem eru á skrá um alþjóðlega mikilvæg fuglasvæði*".

Umhverfisáhrif

Íbúðarhús og aðrar byggingar munu eðlilega setja svip sinn á umhverfið. Á móti kemur að nýbyggingar munu rísa skammt frá bæjartorfu Dalssels 2 og eru því í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð á svæðinu.

Byggingarreitir eru staðsettir utan hverfisverndarsvæðisins, en lóðir ná að hluta til inn á ysta jaðar náttúrverndarsvæðisins, næst vegi og byggð. Byggingareitir eru að minnsta kosti 10 m. frá miðlínu læksins Fauska.
Þá má gera ráð fyrir almennri uppgræðslu og trjárækt í námunda við híbýli fólks.

Ekki er gert ráð fyrir sérstökum aðgerðum varðandi hugsanlega minnkun á kjörlendi skúms vegna breytingar á landnotkun.

## Skipulagsskilmálar

Byggingaskilmálar

Heimilt verður að byggja á hverri lóð eitt íbúðarhús, geymslu og gestahús. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er N:0,02 en að hámarki 600m$^2$ samanlagt. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þeirra, bygginga- reglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Skv. tilmælum Náttúrufræði-stofnunar er óheimilt að planta framandi ágengum tegundum á skipulagssvæðinu.

## Veitur

Fyrirkomulag rotþróa, lagna og annara veitukerfa skal unnið í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands ásamt viðkomandi veitum, og vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Fráveita

Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798 / 1999. Vegna hárrar grunnvatnsstöðu er ekki talið ráðlegt af vera með sameiginlegt hreinsivirki fyrir svæðið heldur skal gera ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Tryggt aðgengi skal vera að rotþróm til tæmingar og viðhalds.

Vatnsveita

Ný hús verða tengd vatnsveitu HS veitna.

Rafveita

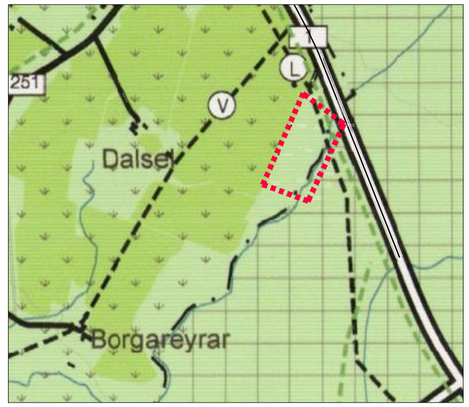
Gert er ráð fyrir að ný hús tengist veitukerfi RARIK og langir fylgi vegum eins og kostur er.

Sorphirða

Sorphirða sveitarfélagsins er á Hvolsvelli. Lóðarhafi skal sjá um að koma sorpi þangað.

Brunavarnir

Brunavarnir Rangárvallasýslu bs. þjónusta svæðið með slökkviliði.




Skipulagssvæðið sýnt á aðalskipulagi Rangárþingi Eystra 2012-2024, mkv. 1:20000

Deiliskipulagstillagan var auglýst skv. 40. gr.

Skipulagslaga frá _____ til _____

Samþykktarferli skipulags:

Skipulagsnefnd uppsveita Árnessýslu

_____

Sveitarstjórn Bláskógabyggðar

_____

Skipulagsstofnun

_____

Rangárþing Eystra

**Einarsssel, Símonarsel og Oddgeirssel**
Íbúðarhúsalóðir úr landi Dalssels II
- tillaga að deiliskipulagi

Teiknað / samþykkt:
H.B.S / H.Ó

mkv. 1:2000 (A2)

Kortagrunnur: LM

Hnitakerfi ISN 93

Dags. 3 júlí 2019

Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Austurvegi 10 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is