

HLÍÐARENDAKOT		14	457062.67	359251.92	23	455986.73	357962.61	32	454223.11	357983.50	
Nr.	Austur	Norður	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			

Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:20.000 sem sýnir landið Hlíðarendakot hliðsett. Skipulagssvæðin tvö eru merkt.

## GREINARGERÐ

### 1. INNGANGUR

#### Svæðið sem deiliskipulagið nær til

Deiliskipulagið nær til rúmlega 30 ha svæðis af jörðinni Hlíðarendakoti, í Fjótshlíð í Rangárlingum eystra, landnúmer 164020, en jörðin er alls 403.8 ha.

Á jörðinni er í dag íbúðarhús, gamall burstabaer, skemma, eldri útihús og lítið rafstöðvarhús við Þórðarfoss. Deiliskipulagið er með áherslu á aukna íbúðarbyggingu, að stuðla við núverandi byggingu og styrkja ferðabústaða svæðinu.

Svæðið er fagurt og áhugavert í landfræðilegum, jarðfræðilegum og sögulegum skilningi. Mikil tækifæri eru fyrir hendi varðandi þjónustu við ferðamenn. Þar eru fallgír fossar með Gluggafossi í Merkjá fremstan í Hokki. Hann er merktur sem áhugaverður staður og þar er töluvert afsótt ferðamanna. Bæst má víð fjölgun ferðamanna þangað ef þjónusta er bætt.

Á svæðinu er einnig að finna skógarlund, Þorsteinslund, tileinkaður Þorsteini Erlingssyni, sem orti m.a. kvæðið Þjóðþekta sem kennt er við Hlíðarendakot. Þar er að finna stytta af hólum, sem reist var árið 1954, gerð af Nínu Sæmundsdóttur, Þorsteinslundur laðar að sér gesti. Lundurinn er í eigu sveitarfélagsins og utan þessa deiliskipulags, en hólur er um aðgangi frá Fjótshlíðarvegi nr. 261 um svæðið. Landspildur Hálskots og Hlíðarenda innan Jarðarmarka Hlíðarendakots eru einnig utan þessa deiliskipulags.

Bajarstæðið einkennt af eldri byggð í anda sveitabæja Fjótshlíðar. Þar er gamall, fríðbúur burstabaer frá 1918, burstir útihúsa snúa að þjóðvegi. Gamli bærin er í endurgerð í samvinnu við Minjastofnun.

Í deiliskipulagi eru fyrirhugað frekari íbúðar- og gistihúsaþbyggingu. Aðkomur eru um þegar gerða afleggjara frá Fjótshlíðarvegi. Gamli þjóðvegurinn verður nýttur að hluta sem innviðs gönguleið milli svæða, norðan Fjótshlíðarvegar. Leitast verður við að nýja vegleiða og stíga sem fyrir eru sem frekast er kostur.

Lóðir núverandi íbúðarhúsa eru skilgreindar til endurgerðar þeirra og viðbygginga, ásamt nýrri lóð fyrir gestahús og sameiginlegt baðsvæði, retrir 14, 15, 16, 17, 18.

Minni gistihús eru staðsett austan núverandi íbúðarhúsa og einni lóð. Allt efnis- og litavali nýbyggingu mun miða að því að þau falli sem best að byggðamynstri svæðisins. Retrir G1, G2.

Nýbyggingar skulu falla vel að umhverfinu og litavali í jarðtínum skali vera í samræmi við umhverfið.

Deiliskipulagið nær fyrir:

- Endurbætur og stækkun á núverandi húsum, auk heimildar fyrir því að reisa gestahús og sameiginlegt baðsvæði á sömu lóð.

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

- Gistihús á tveimur reitum.

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

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

**Skipulagsleg staða**

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

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

**Kortagrunnar**

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

**Skipulagsgögn**

i. Afstöðumynd sem er hluti af aðalskipulagsupprætti fyrir Rangárling eystra 2012-2024.

ii. Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:20.000 þar sem jörðin Hlíðarendakot er hnitsett og skipulagssvæði merkt.

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

**Forminjar**

Talsvert er um fornieifar á svæðinu og eru þær merktar inn á deiliskipulagsupprætti og ístaðar í töflu hér til hliðar. Einnig er að finna rústir uppi í flatlendi í Hlíðinni fyrir ofan Þorsteinslund.

Samkvæmt athugasemum frá Minjastofnun Íslands skal fornieifrafræðingur fenginn til að skrá fornieifar nánar á þeim svæðum sem deiliskipulagið nær til.



Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:2000. Skipulagssvæði 1.

## 2. LÝSING DEILISKIPULAGS

Skipulagssvæðinu er skipt niður í tvö svæði með aðkomu frá Fjótshlíðarvegi. Skipulagssvæði 1 liggur út frá Hlíðarendakotsvegi og skipulagssvæði 2 liggur sunnan við Fjótshlíðarveg nálægt Merkjá.

**Skipulagssvæði 1 - Svæði við núverandi þajarstæði**

Skipulagssvæði 1 nær fyrir um 26,5 ha svæði. Það er að hluta byggt en þar stendur í dag gamalt íbúðarhús, Gamli bærin, íbúðarhús, skemma og ymis útihús, meðal annars vothesturnum.

Fyrirhugað er að byggja við núverandi íbúðarhús, auk þess að koma fyrir gestahúsi og sameiginlegu baðsvæði á sömu lóð. Byggingarritir eru settir í kringum önnur hús á þajarstæðinu til mögulegrar stækkunar.

Einnig verða afmörkuð svæði þar sem gert verður ráð fyrir fimm íbúðarhúslóðum vestan við þajarstæði. Ný gistihús eru á lóð í austur.

**Aðkoma**

Aðkoma að svæðinu er af Fjótshlíðarvegi á Hlíðarendakotsvegi. Haldið er áfram með Hlíðarendakotsveg norður á milli útihúsa og skemma. Við hliðina skiptist vegurinn til vesturs að íbúðarhúsi og til austurs að gistihúsum. Gamall vegleiði er endurgerður fyrir aðkomu að fjórum vestlagstu lóðunum og tengist hain hliðarendakotsvegi. Nýr vegur á uppdrætti er til viðmúnaar.

**Bajarstæðið**

Á byggingarreit 11 er 169,1 m<sup>2</sup> íbúðarhús, byggt árið 2000. Heimilt er að stækka það í allt að 400 m<sup>2</sup>. Þakform viðbyggingar er frjálst en hæsti punktur þaks má ekki vera hærra en 6 m m.v. hæð jarðvegs við núverandi hús. Einnig er heimilt að byggja allt að 100 m<sup>2</sup> gestahús á aðliggjandi byggingarreit, 12, og allt að 100 m<sup>2</sup> aðstöðuhús við fyrirhugað sameiginlegt baðsvæði íbúðarhúsa. Staðsetning húsa á uppdrætti er leiðbeinandi. Stærð lóðarinnar er 14.500 m<sup>2</sup>.

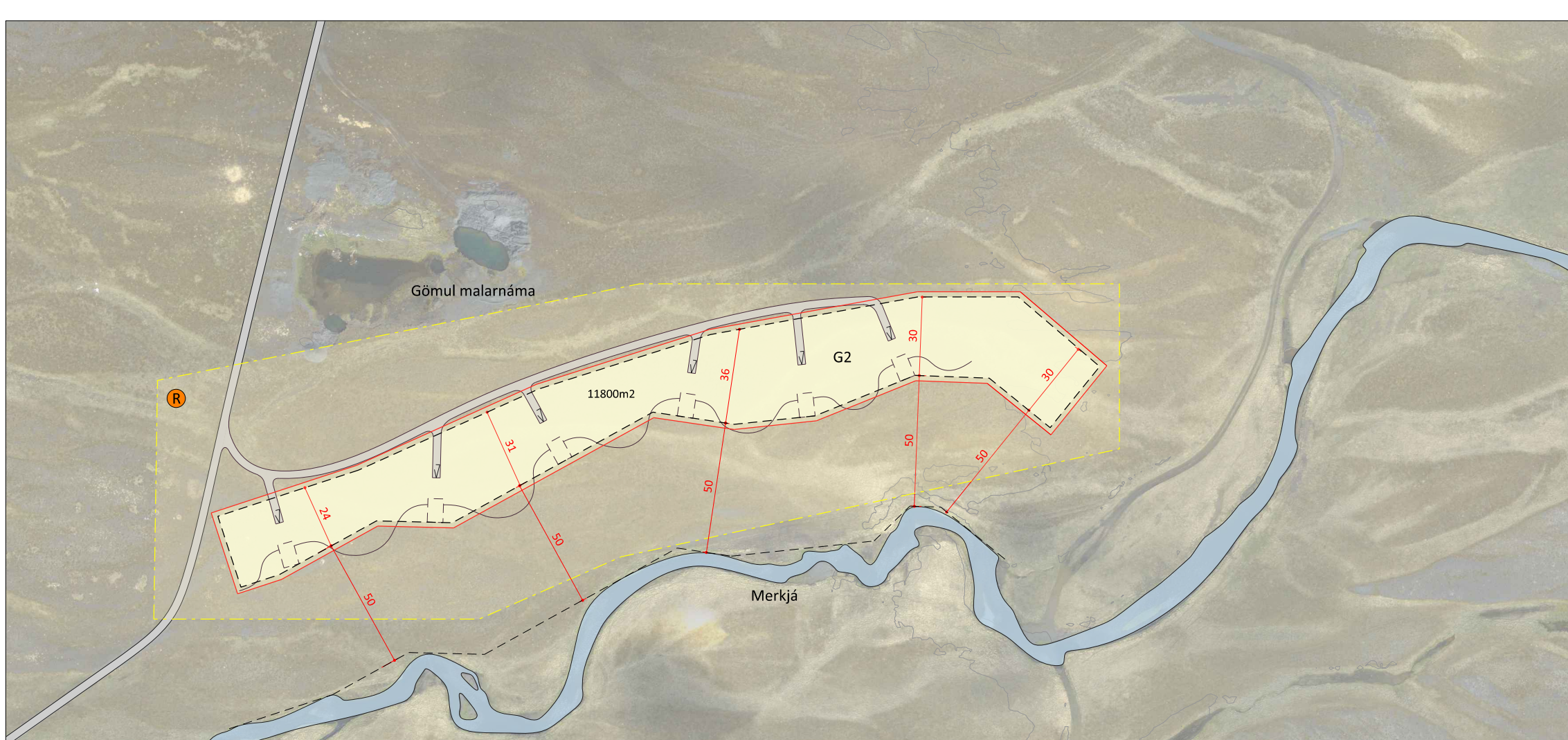
Aðrar byggingar á svæðinu eru Gamli bærin (stærð 88,6 m<sup>2</sup>) byggður árið 1918, Skemma (stærð: 411,4 m<sup>2</sup>) byggð árið 1997 og önnur útihús samtals 364,3 m<sup>2</sup> byggð á árunum 1945-1992. Þessar byggingar munu breyta um hlutverk og mun vera heimilt að koma fyrir þjónustustæði þeim. Það ferur í sér vettnga- og salernisstöðu auk möguleika á gistingu. Byggingarritir eru settir umhverfis þessar byggingar (þ1 og þ2) en endurgerðir og höfðgar stækkunar eru heimildar á þeim öllum. Ef um stækkun er að ræða má hæsti punktur þaks stækkunar ekki vera hærra en hæsti punktur núverandi þaks umræddrar byggingar.

**Íbúðarhús**

Vestan við núverandi þajarstæði er komið fyrir 5 íbúðarhúslóðum. Lóðarmörk verða úttærð nánar út frá lögu landi, en gert er ráð fyrir að lóðirnar séu allt frá 4.300 m<sup>2</sup>-10.000 m<sup>2</sup>. Á hverri lóð (byggingarritum 14-17) er heimilt að byggja íbúðarhús, allt að 300 m<sup>2</sup>. Húsin geta verið 1-2 hæðum auk kjallara. Fella skal byggingar sem best að landi, en byggingarritir eru staðsettir að hluta í landhalla. Þakform er frjálst en hæsti punktur þaks má ekki vera hærra en 7,5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis 1. hæð húsa. Á byggingarreit á lóð 18 yrði heimilt að byggja íbúðarhús allt að 500 m<sup>2</sup> og 3 hæðum, auk útihúsa að stærð 100 m<sup>2</sup>. Þakform er frjálst en hæsti punktur þaks má ekki vera hærra en 8,5 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsið.

**Tafla yfir forminjar**

id	auðkenning	tegund	hlutverk
1860011	bajarhóll	bajarhóll	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	

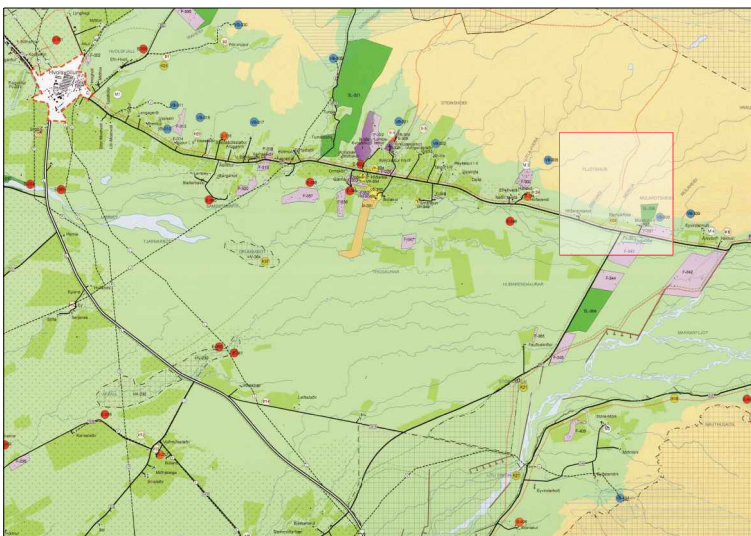


Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:2000. Skipulagssvæði 2.

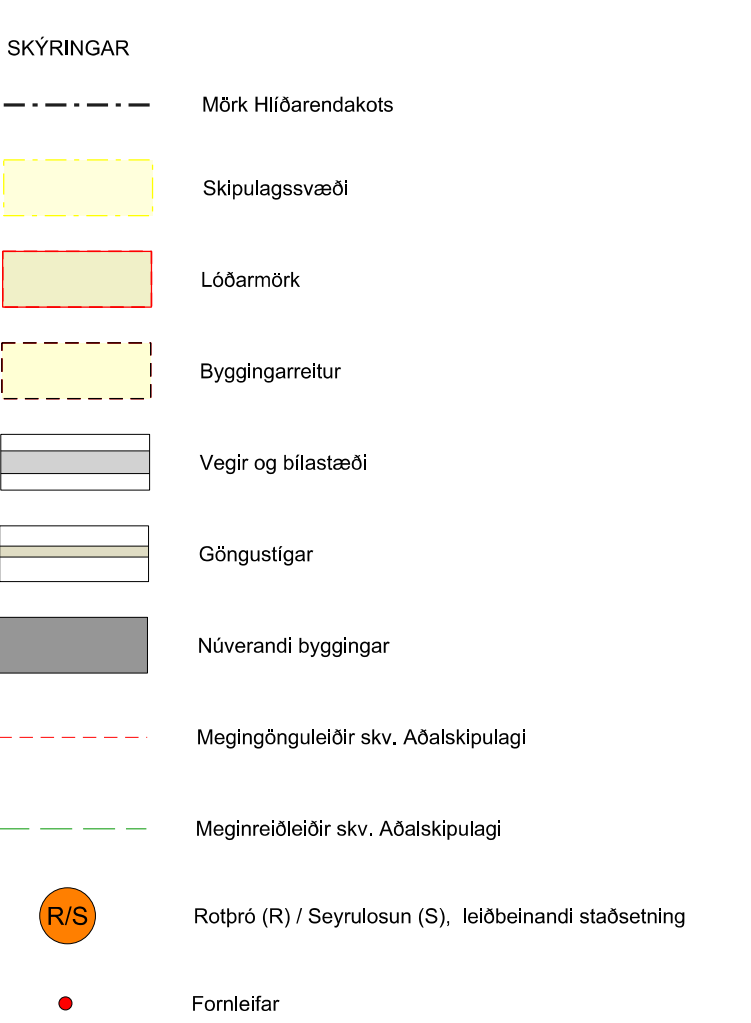
## 3. ALMENNIR BYGGINGARKILMÁLAR

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

## Rústir



Aðalskipulag Rangárlingum eystra 2012-2024.



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verð skv. 41 gr. skipulagstega nr. 123 / 2010 frá \_\_\_\_\_ 2021 til \_\_\_\_\_ 2021 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárlingum eystra þann \_\_\_\_\_.

Sveitarstjóri Rangárlingum eystra \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta ótáðhafið gildi með auglýsingu í B-dellið Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

A: \_\_\_\_\_

ENDURSKODUN: \_\_\_\_\_ DAGS: \_\_\_\_\_

**HLÍÐARENDAKOT RANGÁRÞING EYSTRÁ**



LANDNÚMER: 164020  
 EFNÍ: Deiliskipulag  
 MÆLIKVÆRÐI: \_\_\_\_\_  
 FRUMSTÆRÐ BLADS: A1  
 TEIKNÁÐ: ED/HKC  
 DAGSETNING ÚTGÁFU: 01.06.2021

VERKNR: 2013  
 TEIKN.NR.: 01  
 YFIRFARÐ: SS /HKC  
 ENDURSK: \_\_\_\_\_

**basalt** arkitektar

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