

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
1.31 28. nóv. 2018 SR
MÓTTEKIÐ^{tp}
18110631



HELLATÚN Í ÁSAHREPPI

Deiliskipulag íbúðar- og landbúnaðarlóða

01.11.2018







SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL	TITILL SKÝRSLU
7463-001-GRG-001-V01	Hellatún í Ásahreppi
SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI	VERKHEITI
01/13	Deiliskipulag íbúðar- og landbúnaðarlóða
VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA	VERKKAUPI
Valtýr Valtýsson	Ásahreppur
VERKEFNISSTJÓRI EFLA	HÖFUNDUR
Gísli Gíslason	Ingibjörg Sveinsdóttir og Guðrún Lára Sveinsdóttir

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMPYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir / Guðrún Lára Sveinsdóttir	01.11.18	ÁJ	06.11.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	07.11.18





Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ásahrepps þann _____

f.h. Ásahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	8
1.1	Almennt	8
1.2	Skipulagsgögn	8
2	FORSENDUR	9
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	9
2.2	Aðalskipulag Ásahrepps 2010 – 2022	9
2.3	Deiliskipulag	10
2.4	Minjar	10
3	UMHVERFISÁHRIF	11
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	12
4.1	Lóðir	12
4.2	Aðkoma, vegir og bílastæði	13
4.3	Byggingar	13
4.4	Girðingar	13
4.5	Veitur og sorp	13
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	14
5.1	Hönnun og upprættir	14
5.2	Mæliblöð	14
5.3	Regnvatn	14
5.4	Frágangur lóðar og lýsing	14

1 INNGANGUR

1.1 Almennt

Deiliskipulagið tekur til 10 íbúðar- og landbúnaðarlóða úr landi Hellatúns, landnr. 165286, í Ásahreppi. Afmörkun lóðanna á uppdrætti er skv. landamerkjum frá Fasteignaskrá 2018. Aðkoma að lóðunum er af Suðurlandsvegi, við Landvegamót, um Ásveg (nr. 275) og Laufásveg (nr. 2756).

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er byggður á loftmynd frá Loftmyndum ehf, IS50V gögnum frá Landmælingum og kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsuppdráttur er unninn í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000.
- Hluti úr Aðalskipulagi Ásahrepps 2010-2022 í mælikvarða 1:50.000.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 33 ha að stærð. Svæðið afmarkast rétt utan við lóðamörk lóðanna. Að sunnan og vestan liggur skipulagssvæðið að Hellatúni 1, að norðan liggur það annars vegar að Laufásvegi nr. 4 og hins vegar að Litlalandi. Að austan liggur skipulagssvæðið að Arnkötlustöðum sem eru í Rangárþingi ytra.

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er fremur flatt norðan til en halli eykst eftir því sem sunnar dregur og þar hallar landið til suðurs, niður að Rauðalæk, sem rennur sunnan við svæðið. Svæðið hefur verið nýtt til beitar. Landið er algróið og framræst en óræktað. Ein lóð er byggð.

2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2. Skipulag í dreifbýli

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Flokkun landbúnaðarlands hefur ekki farið fram í Ásahreppi.

2.3 Aðalskipulag Ásahrepps 2010 – 2022

Í Aðalskipulagi Ásahrepps 2010 – 2022 er hluti svæðisins skilgreindur sem íbúðarsvæði, Í6, en hluti þess er landbúnaðarland. Fimm lóðir eru á íbúðarsvæðinu og fimm lóðir eru á landbúnaðarlandi.

Í aðalskipulaginu segir um íbúðarbyggð að lögð sé áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar á rúmgóðum lóðum. Þá er gert ráð fyrir að íbúðarbyggð sé sem mest á samfelldum svæðum þannig að vegir og

veitur nýtist sem best. Íbúðarlóðir verða jafnan 1-3 ha að stærð. Þá segir varðandi íbúðarsvæði í6 að gert sé ráð fyrir rúmum íbúðarlóðum sem séu hver um 2-4 ha að stærð.

Samkvæmt aðalskipulaginu skulu góð landbúnaðarsvæði áfram verða nýtt til landbúnaðar. Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum sem tengjast búrekstri.

2.4 Deiliskipulag

Unnin var deiliskipulagstillaga fyrir lóðirnar árið 2004 en hún kláraðist ekki í staðfestingarferli. Skipulagsskilmálar eru heldur rýmkaðir frá því sem var í eldri tillögu.

Norðan við skipulagssvæðið er í gildi deiliskipulag fyrir Ás 1, landnr. 220760.

Deiliskipulag fyrir Laufás, landnr. 201664, er í auglýsingarferli. Það deiliskipulag mun falla úr gildi með gildistöku þessa skipulags.

2.5 Minjar

Aðalskráningu fornminja í Ásahreppi er lokið og samkvæmt niðurstöðum hennar eru ekki þekktar minjar innan skipulagssvæðisins. Komi í ljós, við framkvæmdir eða með örðum hætti, áður óþekktar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsins hafi neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Um er að ræða land sem verið er að byggja upp vegna fastrar búsetu. Landið er algróið, framræst að hluta en óræktað. Flokkun landbúnaðarlands hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu. Þar sem svæðið er flatlendast má ætla að gæti verið um þokkalegt ræktunarland að ræða. Í Aðalskipulagi Ásahrepps 2010 – 2022 er lögð áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar á rúmum lóðum og á samfelldum svæðum. Koma skal til móts við þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.

Skipulagið samræmist nokkuð vel þessum markmiðum sveitarfélagsins. Líklegt er að skipulagið leiði til fjölgunar íbúa og styrki tekjustofna sveitarfélagsins. Byggingar verða nálægt hverri annarri og reynt að lágmarka það svæði sem fer undir vegi. Byggingar og vegagerð hafa óhjákvæmileg áhrif á náttúru/landslag og ásýnd en staðbundin þó. Draga má úr þeim áhrifum m.a. með því að taka mið af umhverfinu við litaval og forðast áberandi útilýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem skipulagið stuðlar að styrkari byggð, m.a. með fjölgun íbúa. Þá er svæðið skammt frá annarri byggð á nálægum jörðum.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Lóðir

Á svæðinu hafa verið stofnaðar 10 lóðir á bilinu 18.000 m² – 41.000 m² að stærð. Lóðamörk eru skv. afmörkum Fasteignaskrár. Mældar stærðir lóða á uppdrætti eru ekki í samræmi við skráða stærð hjá Fasteignamatí (Tafla 1).

Nöfn lóða eru ekki í samræmi við nafngiftir skv. reglugerð nr. 577/2017 um skráningu staðfanga. Í gr. 2 segir að staðfang lýsi landfræðilegri staðsetningu, s.s. aðkomu að mannvirki, lóð eða áfangastað. Heimilisfang er tegund staðfangs. Í gr. 14 kemur fram að „Staðfang ber alla jafna að tengja þeim staðvísi sem samræmist best skilgreindri aðkomu. Staðfang samanstendur af staðvísi, staðgreini og hniti og er skráð af sveitarfélagi“.

Í samræmi við reglugerðina fékk nýlega stofnuð lóð við Laufásveg heitið Laufásvegur 4 og dregur hún nafn sitt af opinberu heiti aðkomuvegarins. Því þykir eðlilegt að aðrar lóðir við Laufásveg, sem ekki hafa nafn sem hefur fest sig í sessi, fái einnig nafnið Laufásvegur og hlaupandi númer.

TAFLA 1. Nöfn lóða og stærðir.

NÚVERANDI NAFN LÓÐA	NÝTT NAFN LÓÐA	LANDNR.	SKRÁÐ STÆRÐ HJÁ FMR, M ²	MÆLD STÆRÐ Á UPPDRÆTTI M ²
Laufás		201664	37.057	37.079
Hellatún lóð B	Laufásvegur 1	201665	18.027	18.018
Hellatún lóð C	Laufásvegur 3	201666	18.728	18.812
Hellatún lóð D	Laufásvegur 5	201667	27.290	27.371
Hellatún lóð E	Laufásvegur 7	201668	24.458	24.601
Hellatún lóð F	Laufásvegur 9	201670	35.729	35.594
Hellatún lóð G	Laufásvegur 12	201671	28.523	28.627
Hellatún lóð H	Laufásvegur 10	201672	39.991	40.074
Hellatún lóð I	Laufásvegur 8	201673	38.374	39.048
Hellatún lóð J	Laufásvegur 6	201674	40.497	40.920

4.2 Aðkoma, vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðunum er af Suðurlandsvegi um Ásveg (nr. 275) og um Laufásveg (nr. 2756). Lagður verður vegur af Laufásvegi að hverri lóð. Bílastæði eru innan lóða. Laufásvegur liggur um land Áss 1 (landnr. 220760) og er kvöð á spildunni um Laufásveg.

Gert er ráð fyrir reiðleið með Laufásvegi og áfram til suðurs milli lóða nr. 5 og 7.

4.3 Byggingar

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús og bílskúr sambyggt eða hvort í sínu lagi. Heimilt er að byggja allt að 30 m² gestahús/geymslu og allt að 400 m² skemmu/hesthús. Mænishæð íbúðarhúsa og útihúsa getur verið allt að 7 m miðað við gólfhæð. Mænishæð gestahúss/geymslu getur verið allt að 5 m m.v. gólfhæð. Gólfhæð fer að jafnaði ekki yfir 1 m hæð miðað við jarðvegsyfirborð.

Mænisstefna og staðsetning bygginga innan byggingarreita er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Efnisval skal vera vandað. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

4.4 Girðingar

Ytri mörk svæðis afmarkast af skurðum. Lóðarhafar bera ábyrgð á að girða af sitt land.

4.5 Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að byggingar tengist núverandi veitum s.s. dreifikerfi rafveitu og vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Frárennsli verður leitt í sameiginleg hreinsivirki eftir því sem við verður komið. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

Þriggja tunnu sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyntli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða og lýsing

Ljúka skal lóðaframkvæmdum innan árs frá því að húsbyggingu er lokið. Allt rask skal lagfært og land jafnað og grætt upp.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóða, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafar skulu ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

Forðast skal áberandi útilýsingu og ljósi beint niður.