

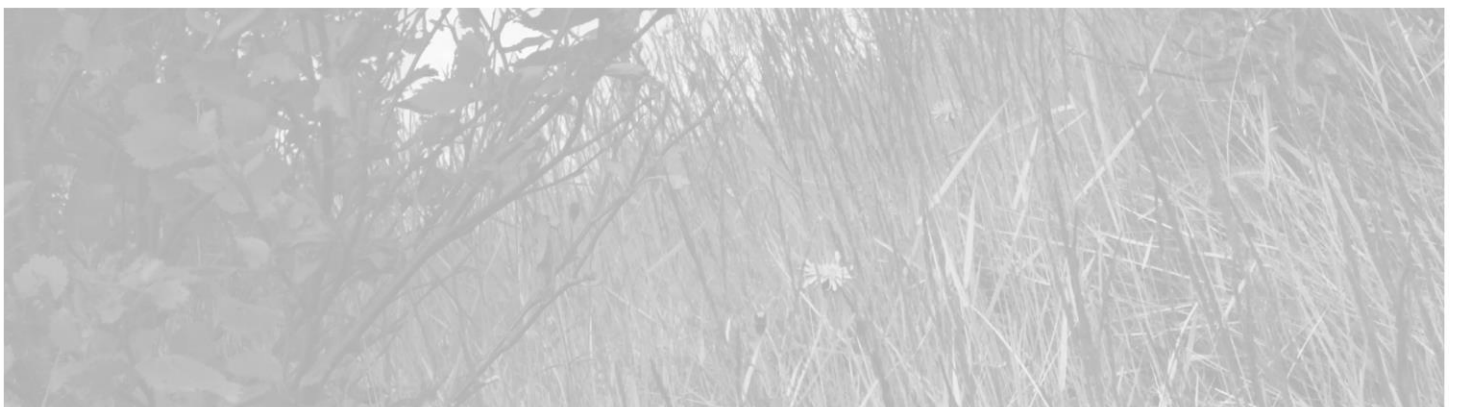


MIÐMUNDARHOLT Í ÁSAHREPPI

Deiliskipulagsbreyting

02.05.2019

Breytt 15.11.20209





VERKNR

7519-001

TITILL SKÝRSLU

Miðmundarholt í Ásahreppi

Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br. var samþykkt í sveitarstjórn Ásahrepps þann _____

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda _____

1 ALMENNT

Eigendur Margrétarhofs hf vinna að breytingu á deiliskipulagi fyrir Miðmundarholt í Ásahreppi skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samhliða breytingu deiliskipulags er gerð breyting á aðalskipulagi og svæðinu breytt úr íbúðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði og heimilt að vera með gistingu í flokki II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2015.

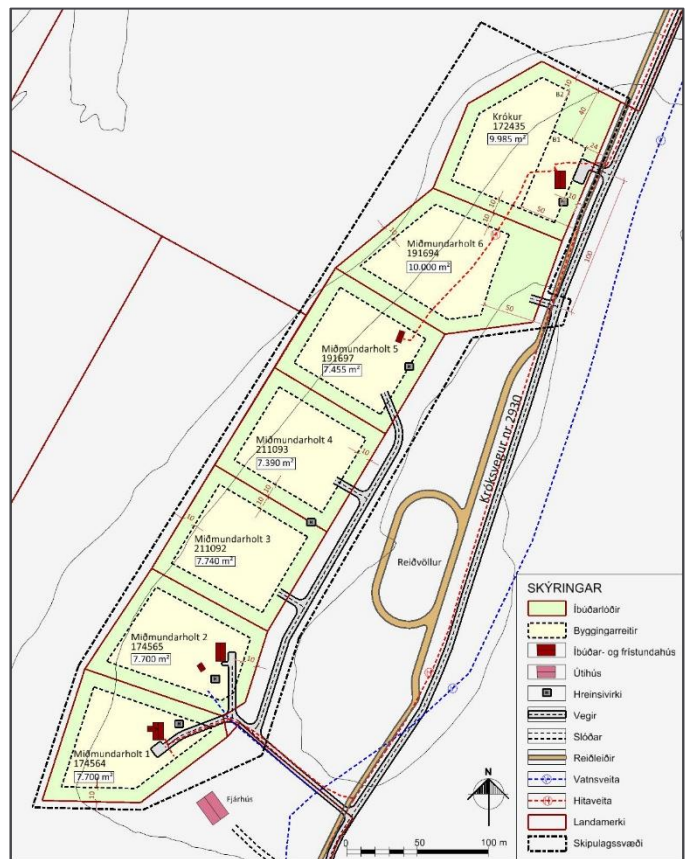
2 FORSENDUR

Margrétarhof hf rekur ferðapjónustu tengda hestamennsku og landeigendur vilja auka þjónustu við gesti, m.a. með því að bjóða upp á gistingu á svæðinu.

Í gildandi deiliskipulagi eru afmarkaðar 7 íbúðarlóðir. Á hverri lóð er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús og allt að 500 m² skemmu. Gert er ráð fyrir bílastæðum innan hvernar lóðar. Lóðirnar hafa verið stofnaðar og girtar af ásamt því að lagður hefur verið vegur að þeim. Búið er að byggja hús á fjór-um lóðanna. Lóðirnar eru á svokölluðu Miðmundarholti og þaðan er gott útsýni til fjalla, einkum í norðri og austri.

Svæðið er gróið og skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er um að ræða vistgerðina tún og akurlendi.

Samhliða breytingu á deiliskipulagi er unnið að breytingu á aðalskipulagi þar sem heimiluð verður sala gistingar í flokki II á lóðunum. Deiliskipulagið verður í samræmi við breytt aðalskipulag.



MYND 1. Gildandi deiliskipulagsuppráttur fyrir Miðmundarholt.

3 BREYTING DEILISKIPULAGS

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð.

3.1 Breyting á uppdrætti

Eina breytingin sem gerð er á uppdrætti er að í skýringum heita lóðirnar íbúðarlóðir en verður breytt í lóðir.

3.2 Breyting á greinargerð

Í gildandi deiliskipulagi er eftirfarandi texti í kaflanum Íbúðarlóðir:

„Á íbúðarlóðum er heimilt að byggja 2 hús; íbúðarhús sem getur verið allt að 250 m² og skemmu/hesthús sem getur verið allt að 500 m². Á lóðum 1, 2 og lóð Króks eru íbúðarhús. Heimilt er að stækka þau í allt að 250 m² eða byggja ný íbúðarhús í stað núverandi húsa.

Á lóð Króks eru afmarkaðir 2 byggingareitir. Á byggingareit B1 er heimilt að stækka núverandi íbúðarhús í allt að 250 m². Á byggingareit B2 er heimilt að byggja skemmu/hesthús sem getur verið allt að 500 m². Þá er á byggingareit B2 heimilt að byggja nýtt íbúðarhús, allt að 250 m², ef núverandi íbúðarhús verður fjarlægð.

Mænishæð íbúðarhúsa getur verið allt að 6 m og mænishæð skemmu/hesthúss allt að 8 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsin. Nýtingarhlutfall á íbúðarlóðum er allt að 0,05“.

Með breyttu deiliskipulagi verður heiti kaflans breytt í Verslunar- og þjónustulóðir og verður textinn eftirfarandi:

„Á hverri lóð er heimild fyrir einu íbúðarhúsi, sérstaklega ætluðu til útleigu til gesta til skamms tíma, þó er einnig heimilt að vera með fasta búsetu. Hámarksstærð 250 m². Einnig er heimilt að byggja annað hvort allt að 500 m² skemmu eða 450 m² skemmu og allt að 80 m² gestahús. Heimilt er að vera með gistingu í flokki II skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016. Gistingin fellur undir c og g lið í 4. gr reglugerðarinnar. Á hverri lóð er heimiluð gisting fyrir allt að 10 manns. Gera þarf ráð fyrir nægilegum fjölda bílastæða innan hvernar lóðar til að anna starfseminni og gera skal ráð fyrir stæði fyrir fatlaða í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012, m.s.br. (gr. 6.2.4). Gæta skal að innbyrðis samræmi í útliti og yfirbragði mannvirkja á svæðinu. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

Mænishæð íbúðarhúsa og gestahúsa getur verið allt að 6 m og mænishæð skemmu allt að 8 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsin“.

Að öðru leyti en því sem að ofan greinir gilda skilmálar í eldra deiliskipulagi.

4 UMHVERFISÁHRIF

Byggingarmagn er aukið lítillega og heimilað er að vera með gistingu fyrir allt að 10 gesti á hverri lóð. Helstu áhrif af breytingunni snúa að meiri umferð um veginn og álagi á veitukerfi. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að breytingin hafi óveruleg áhrif.

5 NIÐURSTAÐA SVEITARSTJÓRNAR

Búið er að stofna lóðirnar, leggja vegi og byggja nokkrar þeirra. Heimild til sölu gistingar fyrir allt að 70 gesti er ekki líkleg til að hafa teljandi umhverfisáhrif eða áhrif á aðra landnotkun. Helstu áhrifin snúa að meiri umferð og meira álagi á veitur. Sveitarstjórn leggur áherslu á að gert verði ráð fyrir nægilegum fjölda bílastæða innan hvernar lóðar til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram. Ennfremur telur sveitarstjórn mikilvægt að haft sé í huga að fyrirkomulag fráveitu annar þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðunum.

Sveitarstjórn telur að heimild til ferðaþjónustu á svæðinu geti stutt við og eflt þá starfsemi sem rekin er á jörðinni. Þá sé heimild fyrir fasta búsetu á svæðinu, en mikilvægt er að þeir íbúar séu meðvitaðir um útleigu til gistingar. Að mati sveitarstjórnar samræmist breytingin markmiðum í gildandi aðalskipulagi.

6 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

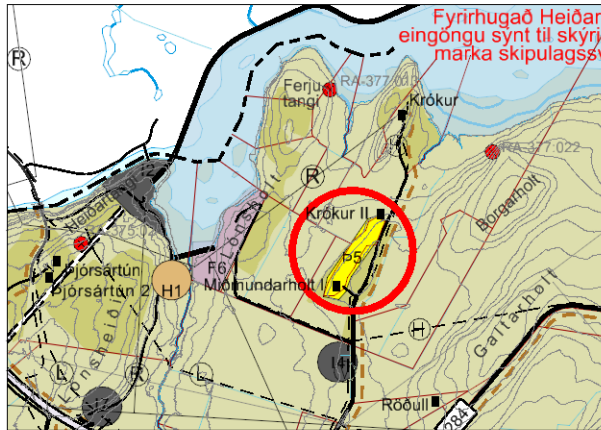
Bætt er inn mænishæð húsa.

Gerð grein fyrir að íbúðarhúsin séu sérstaklega ætluð til útleigu til gesta til skamms tíma, en jafnframt er heimild fyrir fastri búsetu. Gistingin fellur undir c og g lið í 4. gr. reglugerðar nr. 1277/2016.

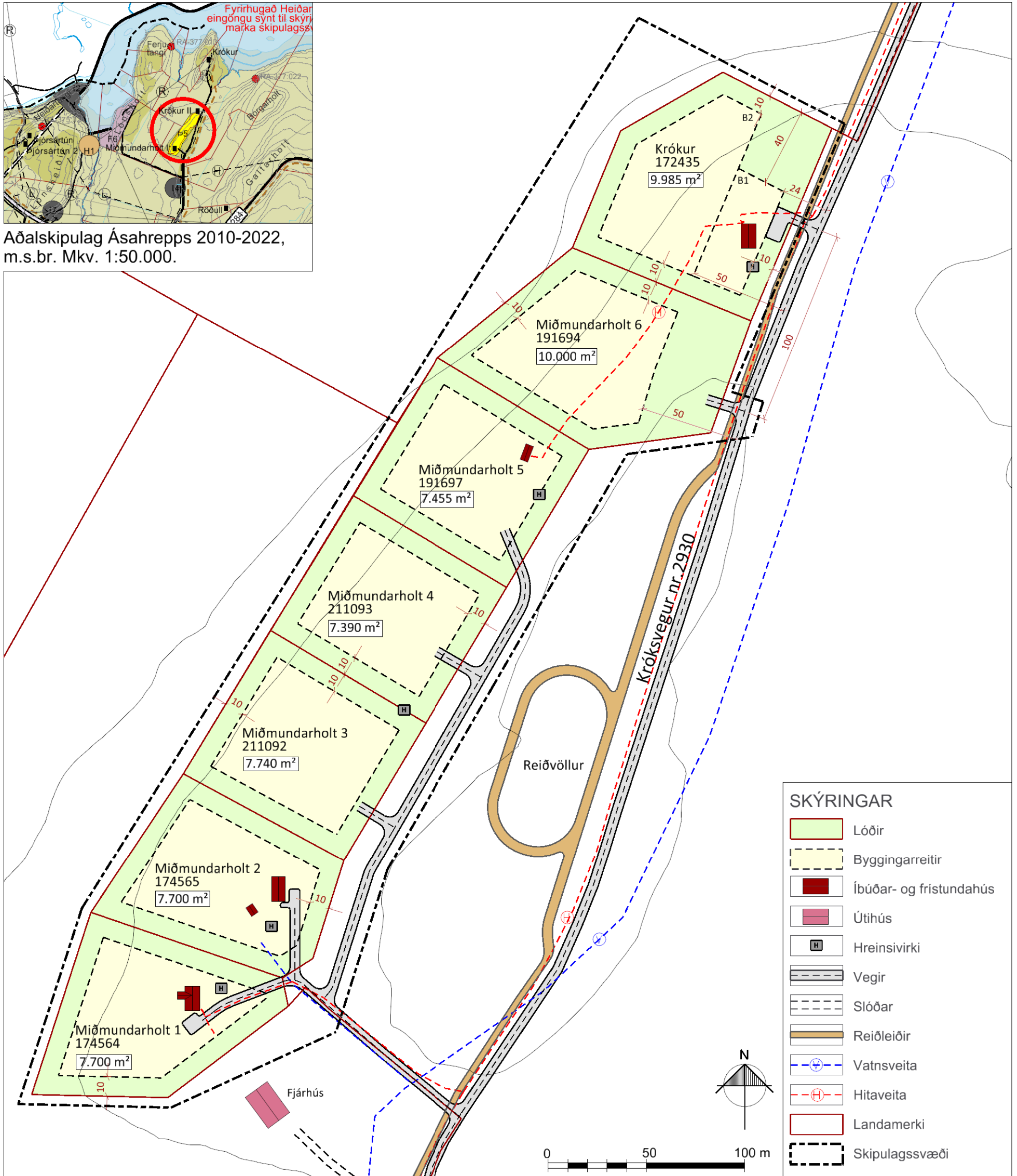


MIÐMUNDARHOLT Í Ásahreppi

Deiliskipulagsbreyting



Aðalskipulag Ásahrepps 2010-2022,
m.s.br. Mkv. 1:50.000.



Gildandi deiliskipulag í mkv, 1:2.000.

Skipulagsgögn

Greinargerð með forsendum
og umhverfisskýrslu.

Gildandi deiliskipulagsuppráttur
með breyttum skýringum.

MIÐMUNDARHOLT

Deiliskipulagsbreyting



Verk: 7519-001	Dags: 02.05.2019
Mkv. 1:2.000 í A3	Breytt:
Unnið: IS	Rýnt:
Samþykkt:	