

Deiliskipulag Efriás í Ásahrepp



Deiliskipulagsuppdráttur, kvarði 1:2000

Greinargerð:

Inngangur:

Deiliskipulag þetta nær til Efriáss (L230349) í Ásahreppi. Um er að ræða nýtt deiliskipulag á eignarlandi sem er um 3,76 ha að stærð. Skilgreindir eru fjórir byggingarreitir fyrir íbúðarhús og skemmu/landbúnaðarbyggingu í samræmi við Aðalskipulag Ásahrepps 2010-2022. Aðkoma að svæðinu er frá Ásvegi (275) um sameiginlega aðkoma með lóðunum Skógarás, Ás 3, land III, Hestás og fleiri lóðum. Skilgreindir eru

Lýsing svæðis:

Lóðin er að mestu skógi vaxin með hávöxnum asparskógi sem skógrækt ríkisins hefur plantað. Landið er fremur flatt en hallar þá lítillaga til suðurs.

Tengsl við aðrar áætlanir:

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags Ásahrepps. Þar er það skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

og þar segir eftirfarandi um byggingar á landbúnaðarsvæðum:

„Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri og skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag sbr. 23. gr. skipulagslaga. Byggja má allt að þrjú íbúðarhús á bújörðum, sem ekki tengjast búrekstri, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Bygging allt að þrjú íbúðarhús á hverri bújörð er heimil þar sem aðstæður leyfa, en fleiri frístundahús verða einungis byggð á svæðum sem skilgreind eru fyrir frístundabyggð. Leitast skal við að staðsetja ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til nýta sem best sömu tengingar við þjóðveggi og veitur.“

Ekkert deiliskipulag er gildi fyrir lóðina.

Fornminjar:

Ekki er vitað um fornminjar innan lóðarinnar. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr.80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

Skilmálar:

Innan lóðar eru sýndir þrjár byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra.

Byggingarreitur B-1:

Í byggingarreit B-1 er heimilt að byggja 1 íbúðarhús, allt að 300 fermetra með innbyggðum eða stakstæðum bilskúr. Hámarks mænishæð er 5 metrar metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjáls.

Byggingarreitur B-2:

Í byggingarreit merktur B-2 er heimilt að byggja allt að 3 frístundahús allt að 300 fermetra samtals. Hámarks mænishæð er 5 metrar metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjáls.

Byggingarreitur B-3:

Í byggingarreit B-3 er heimilt að byggja skemmu/aðstöðuhús eða hesthús, samtals allt að 400 fermetrar. Hámarks mænishæð er 7 metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjáls.

Leitast skal við að samræma efnis og litaval húsa á lóðinni. Þakform innan lóðar eru frjáls. Bílastæði skulu vera innan lóðar og eru vegir sýndir á uppdrætti.

Veitur:

Leitast skal við að hafa sameiginlega rotþró fyrir öll hús á lóðinni eftir því sem við verður komið. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

Sorp:

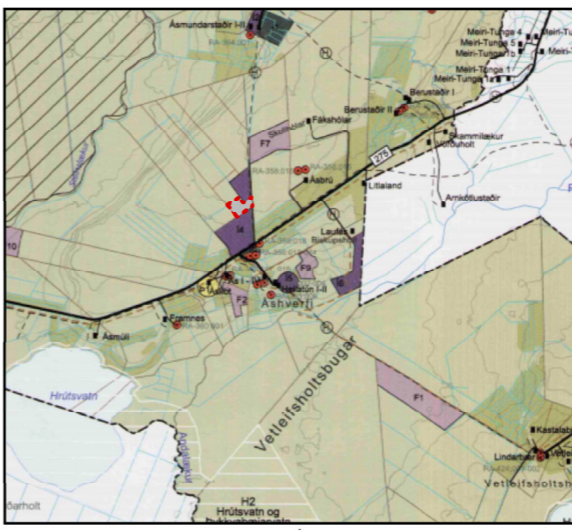
Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpilátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og samkvæmt fyrirmælum sveitarfélagsins hverju sinni. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Regnvatn:

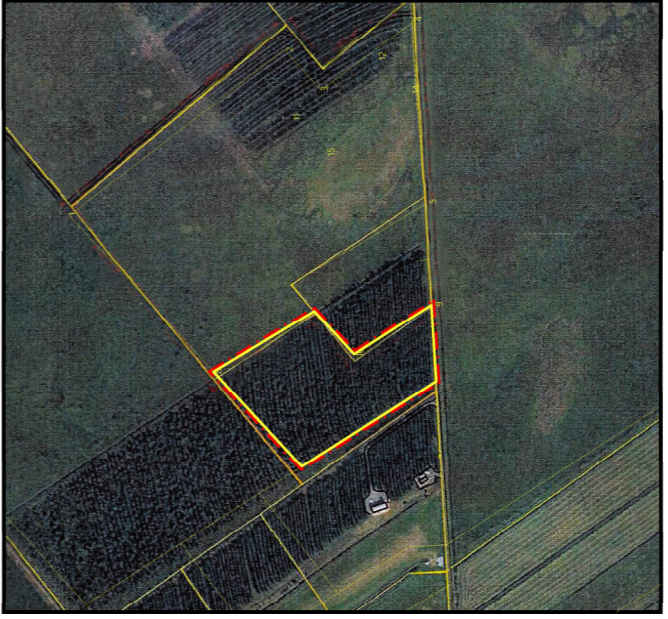
Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn renni smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við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

Frágangur lóðar: :

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni eins og gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum þannig að dragið verði úr ljósmengun eftir megni.



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÁSAHREPPS 2010-2022



Skýringaruppdráttur staðsetning skipulagssvæðis, kvarði 1:10.000

SKÝRINGAR:

- Asparskógur
- Núverandi hús á nágrannalóð
- Leiðbeinandi staðsetning húsa á lóð
- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Byggingarreitur
- Leiðbeinandi staðsetning rotþróar og siturlagna
- Lóðamörk
- Vegir
- Staðsetning skipulagssvæðis á aðalskipulagi

Eldvarnir:

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Magn slökkvivatns, eins og stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga.

Brunavarnir, eins og stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samræði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu. Ef veitukerfi svæðisins er með nægu slökkvivatni skal koma fyrir brunahana í nálægð viðbyggingar.

Umhverfisskýrsla:

Deiliskipulag fyrir Efriás fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og aukinni byggð fylgir aukin umferð.

Uppbygging á lóðinni Efriás er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi og ekki þarf að raska landi til að tengja svæðið við grunnkerfi sveitarfélagsins. Þá mun yfirbragð byggðar taka mið af umhverfi og yfirbragði byggðar í kring. Byggð mun ekki spilla verðmætum náttúruminum. Uppbygging styrkir byggð í sveitarfélaginu og mætir eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli í góðum tengslum við atvinnusvæði s.s. Hveragerði, Selfoss, Hellu Hvolsvöll og jafnvel höfuðborgarsvæðið.

Kynning og samráð:

Deiliskipulagið er unnið að- höfðu samráði við landeiganda, sveitarfélagið og Vegagerðina. Óskað verður eftir umsögnum fráeftirtöldum aðilum: Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst á vormánuðum 2021 og taki gildi haustið árið 2021.

	x	y
1	422056,176	372883,406
2	421921,788	372794,639
3	422211,996	372892,201
4	422109,431	372819,98
5	422039,171	372654,773
6	422218,891	372781,242

Hnitaskrá



TEIKNING.IS
arkitektúr og umhverfi

Gunnsteinn Jónsson KT 069482 2295
arkitekt & skilgreiningarfræðingur
netfang: gunnsteinn@gmail.com

Deiliskipulag Efriás í Ásahrepp
UNND FYRIR:
Sigrúna Einarasdóttir kt. 251164 4529 og
Páll B. Guðmundsson kt. 120966 4649
Z-Garðinubrautir ehf kt. 590874 0279

KVARÐI
1:2000 / 1:10000 prentað í A-3

TEIKNING
GJ

DAGS
10.4.2021