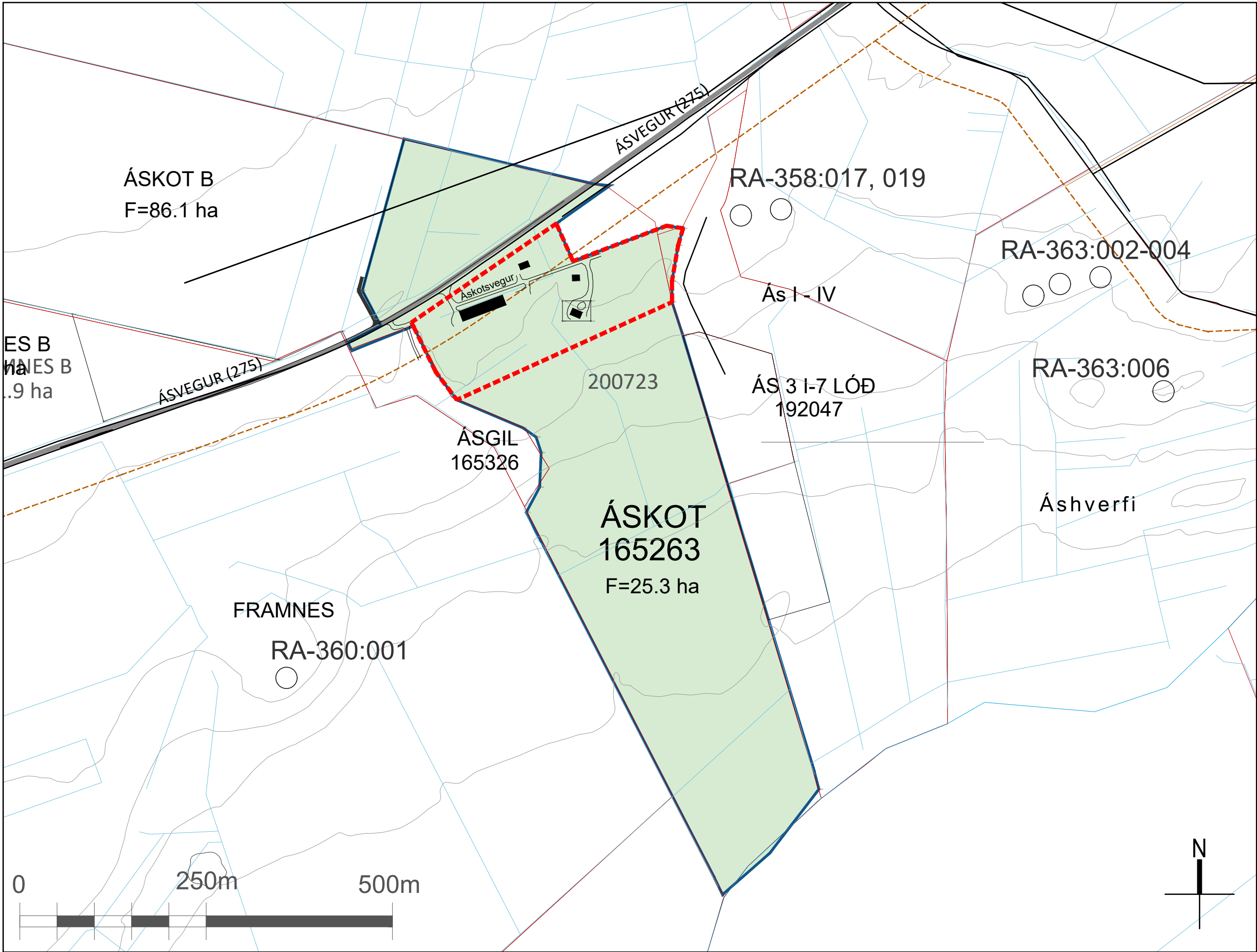


# TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI AÐ ÁSKOTI Í ÁSAHREPPI - landnr. 165263



YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSVÆÐINU M 1:5000

## GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

### FORSENDUR

Í gildi er **Aðalskipulag Ásahrepps 2010-2022**. Hreppsnefnd Ásahrepps samþykkti aðalskipulag sveitarfélagsins 2010-2022, þann 21. september 2010. Samkvæmt því er skipulagssvæði að Áskoti, sem hér er til umfjollunar, skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagstillaga þessi er í samræmi við landnotkun og stefnu aðalskipulagsins.

Almenn skilgreining á landbúnaðarsvæðum: "Á landbúnaðarsvæðum er einkum gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengjast búrekstri á jörðunum. Nýjar búgreinar svo sem nytjaskógrækt teljast til landbúnaðar í skilningi þessa skipulags. Skóráktarsvæði eru því ekki skilgreind sérstaklega á skipulagsupprætti. Á landbúnaðarsvæðum er einnig heimilt að starfrækja þjónustu við ferðamenn". - sjá greinargerð aðalskipulags bls. 43. - (sjá einnig gr. 4.14 í skipulagsreglugerð).

### NÚVERANDI ÁSTAND - LÝSING Á SVÆÐINU

Deiliskipulagstillaga þessi nær til hluta jarðarinnar Áskots sem er 25,3 að stærð samanber lóðarblaði - dags.13.05.2020 útgáfa A. Þar af eru 8,0 ha ræktaðs lands en samkvæmt lóðarblaði er stærð á jörðinni 25,3 ha - dags.13.05.2020 útgáfa A. Á jörðinni standa tvær byggingar tengdar búrekstri. Annarsvegar hesthús með hestasundlaug, 753,7 m² að stærð og hinsvegar geymsla, 62,5 m² að stærð. Á jörðinni er einnig íbúðarhúsalóð með íbúðarhúsi, 149,2 m² að stærð. Norðan við íbúðarhúsið stendur upprunalega íbúðarhúsið sem er ekki í notkun og er það skráð sem geymsla í þjóðskrá.

Þrjár spildur hafa verið teknar úr jörðinni, Áskot lóð 1, Áskot lóð 2 og Áskot lóð 3. Þessar spildur eru undir sumarhúsiðóir og eru ekki lengur hluti af jörðinni Áskoti.

Landnúmer jarðarinnar er: Landnr. 165263 og staðgreinisreitur jarðar er staðgr. 8610-2-00015500 og landnúmer íbúðarhúsalóðar er: Landnr. 200723 og staðgreinisreitur lóðar er staðgr. 8610-2-00015510.

Jörðin Áskot liggur u.þ.b. 9 km suðvestan við plássíð Hellu. Jörðin er hluti af Áshverfi og aðkoma að jörðinni frá þjóðvegi 1 er í gegn um Ásveg.

Aðkoma inn á jörðina sjálfa, er um Áskotsveg í vestri. Aðliggjandi jarðir eru Áskotsland Ásgil til suðvesturs og Ás til norðausturs. Á báðum þessum jörðum standa fristundahús og íbúðarhús. Landið sem deiliskipulagstillagan nær yfir er gróið slétt tún. Landið liggur vel við sól en sterkur sólfarsvindur (halfgola) getur komið inn frá suðvestri á sumrin.

Jörðin er skráð sem lögbýli og er í einkaeigu. Á jörðinni er eina hestasundlaug landsins og hefur verið byggð upp hestatengd þjónusta og starfrækt þjálfunarstöð fyrir hesta með hestasundi, rekstrarhring og ásamt fleiru.

### MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið deiliskipulags þessa er að byggja enn frekar upp þá aðstöðu sem tengist hestum ásamt því að ferðaþjónusta verður byggð upp. Uppbygging á jörðinni mun styrkja enn frekar byggð á þessu svæði.

### SKILMÁLAR FYRIR ÁSKOT:

#### Notkun húsnæðis og húsagerð og byggingamagn

Skipulagssvæðin eru á skilgreindu landbúnaðarsvæði. Um er að ræða þrjú aðskilin skipulagssvæði. Á tveimur þessara svæða munu verða reistar byggingar sem tengjast núverandi rekstri á lóðinni, þar sem um er að ræða byggingu nýrra vélarskemmu norðan við Áskotsveg, svo stækkun á núverandi hesthúsi og sundlaug svo og skemmu sem hýsir reiðhöll og hesthús. Hinsvegar er svo svæði austan megin við núverandi íbúðarhús, þar sem fyrirhugað er að reisa 6 gistihús til útleigu til ferðamanna ásamt tækjaskúr. Samanber reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald þá eru gistihúsin í flokki II í flokki gististaða. Sbr. gr.3 Tegund gististaðar er undir liðnum h. Fristundahús: "Hús utan þéttbýlis sem er nýtt til tímabundinnar dvalar. Orlofshús félagasamtaka, svo sem stéttarfélag og starfsgreinafélag, eru undanskilin". Fjöldi gest í hverju húsi eru tveir gestir.

#### Skilmálar fyrir vélarskemmu - B1

Skilgreindur er 1 byggingareitur sem nær yfir núverandi vélarskemmubyggingu og fyrir nýja vélarskemmubyggingu. Byggingareitur er 20 x 25 m að stærð og er byggingareitur á upprætti merktur B1.

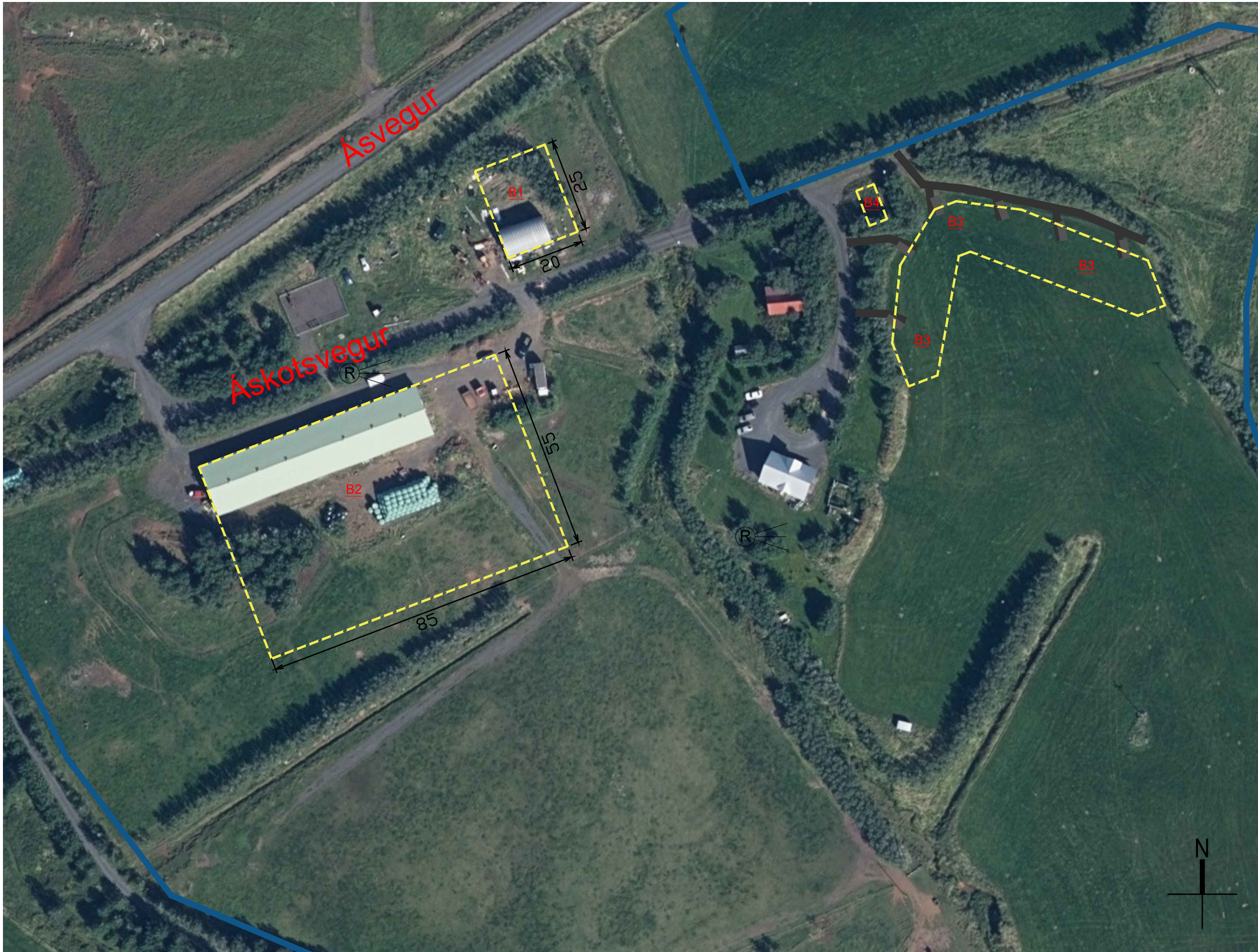
- Byggingamagn má að hámarki vera 200 m² og á einni hæð.
- Gólfkóti má vera 20 sm yfir landhæð ef gólf er steypt.
- Hámarkshæð þaks má vera 6 m yfir gólfkóta. Þak skal vera mænispak.
- Utanhússklæðning er állklæðning, bára eða slétt klæðning.
- Litaval utanhússklæðninga og þaks er frjálst.

#### Skilmálar fyrir skemmu undir reiðhöll og hesthús - B2

Skilgreindur er 1 byggingareitur sem nær yfir núverandi skemmubyggingu sem er á staðnum og fyrir nýja skemmubyggingu. Byggingareitur er 85 x 55 m að stærð og er byggingareitur á upprætti merktur B2.

Byggingamagn má að hámarki vera 1.200 m² og á einni hæð.

- Gólfkóti má vera 20 sm yfir landhæð ef gólf er steypt.
- Hámarkshæð þaks má vera 12 m yfir gólfkóta. Þak skal vera mænispak.
- Utanhússklæðning er állklæðning, bára eða slétt klæðning.
- Litaval utanhússklæðninga og þaks er frjálst.



YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSVÆÐINU M 1:1000

### Skilmálar fyrir viðbyggingu

Viðbygging við núverandi skemmu tekur mið af húsagerð, stærð og efnisvali núverandi byggingar. Byggingareitur skilgreindur austanmegin skemmu.

### Skilmálar fyrir gistihús og tækjaskúr - B3 og B4

Skilgreindir eru 1 byggingareitir fyrir gistihús og 1 byggingareitur fyrir tækjaskúr. Heimilt er að reisa allt að 6 gistihús á byggingareit. Byggingareitur á upprætti fyrir gistihús er merktur B3.

- Byggingamagn fyrir sérhvert gistihús má að hámarki vera 35 m² og á einni hæð.
- Gólfkóti má vera allt að 40 sm yfir landhæð ef undirstöður eru úr timburvirki en annars 20 sm yfir landhæð ef gólf er steypt.
- Hámarkshæð má vera 3.5 m yfir gólfkóta. Þak skal vera einhalla.
- Utanhússklæðning er timbur og báruál.
- Litaval utanhússklæðninga og þaks er frjálst.
- Tækjaskúr skal vera byggður í sama stíl og smáhýsi. Stærð er ca. 30 m². Byggingareitur fyrir tækjaskúr er 5 x 10 m að stærð og er byggingareitur á upprætti merktur B4.

Á nýju lóðarblaði mun hnitasett staðsetning byggingareita fyrir gistihús og tækjaskúr koma fram.

### Gróður og mótun lands

Leyfð er gróðursetning trjáa og limgerðis á skipulagssvæðum. Samráð skal haft við eigendur nærliggjandi jarða varðandi hæð á gróðri og gróðursetningu á landamörkum /jarðamörkum. Bygga má upp steinhleðslur og /eða torfhleðslur eða manir sé þess þörf. Staðsetning hleðslna og mana skulu koma fram á aðaluppdráttum.

### Fornleifar

Til er minjakort yfir svæðið. Engin skráning hefur átt sér stað innan jarðarinnar.

Samráð skal haft við Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda nálægt fornlífurum. Sjá nánar lög um menningarminjar; lög nr.80, 29.júní 2012.

### Aðkoma að gistihúsum og bilastæði

Aðkoma að nýrri gistihúsabyggð verður um Áskotsveg. Gert er ráð fyrir 1 bilastæði fyrir sérhvert gistihús. Vegur að gistihúsum verður ekki uppbyggður og verður malarvegur.

### Lagnir og fráveita

Vatnslagnir og fráveitulagnir tengjast núverandi veitukerfi hreppsins. Framkvæmdir vegna vatnslagna og fráveitulagna skal vera unnin í fullu samráði við hlutaðeigandi stofnarnir og sveitarstjórn.

Ný rotþrö verður sett upp fyrir gistihús og er hún staðsett norðaustur af gistihúsasvæðinu. Nánari staðsetning rotþróar skal koma fram á aðaluppdráttum. Frágangur og gerð rotþróar og fráveitulagna verður sbr. reglugerð 798/1999 um fráveitur og skólp. Þau sár sem myndast kunna í landi eftir framkvæmdir, skal græða upp og aðlaga.

Sorphyrða verður á vegum Ásahrepps.

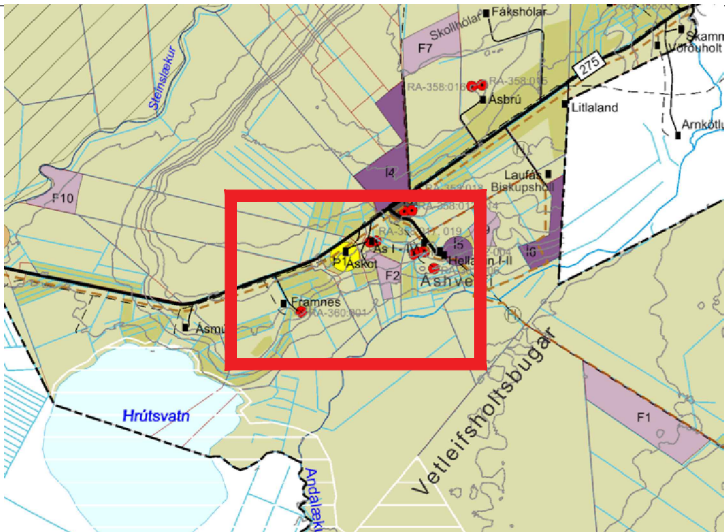
### Brunavarnir

Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Ásahrepps bs. á Hellu.

### Umhverfisáhrif

Þar sem hér er um að ræða landbúnaðarsvæði mun uppbygging á svæðinu ekki valda öðrum umhverfisáhrifum en þeim, sem að jafnaði fylgir starfsemi á landbúnaðarjörðum, þar sem búfénaður er haldinn.

Gerð verður afstöðumynd þegar byggð verður upp á skipulagssvæðunum, þar sem gerð verður nánari grein fyrir nýbyggingum og bilastæðum.



Hluti af Aðalskipulagi Ásahrepps 2010-2022

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2022.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2022 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2022.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnar- tíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022.

### SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆDIS
- JÖRDIN ÁSKOT
- JÖRDARMÖK ÁSKOTS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR
- NÚVERANDI ROTÞRÖ
- AEKOMA OG BILASTÆÐI
- ADALREIÐLEIÐ
- MERKTAR FORNLEIFAR

| ÁSKOT - ÁSAHREPPUR                                                                                    |          |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------|
| TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI                                                                             |          |                                                   |
| eggarkitektar                                                                                         |          |                                                   |
| einin g. gornleugsdóttir - arkitekts fél<br>bú. 501.000-1950<br>einin@eggarkitektar.is / s : 869 2007 |          | KYBARD<br>1:5000 / 1:1000<br>FRUMSTÆÐ BLAÐS<br>A1 |
| verknr.                                                                                               | teikning | dags.                                             |
| 22-01                                                                                                 | (90)1.01 | 30.03.22                                          |