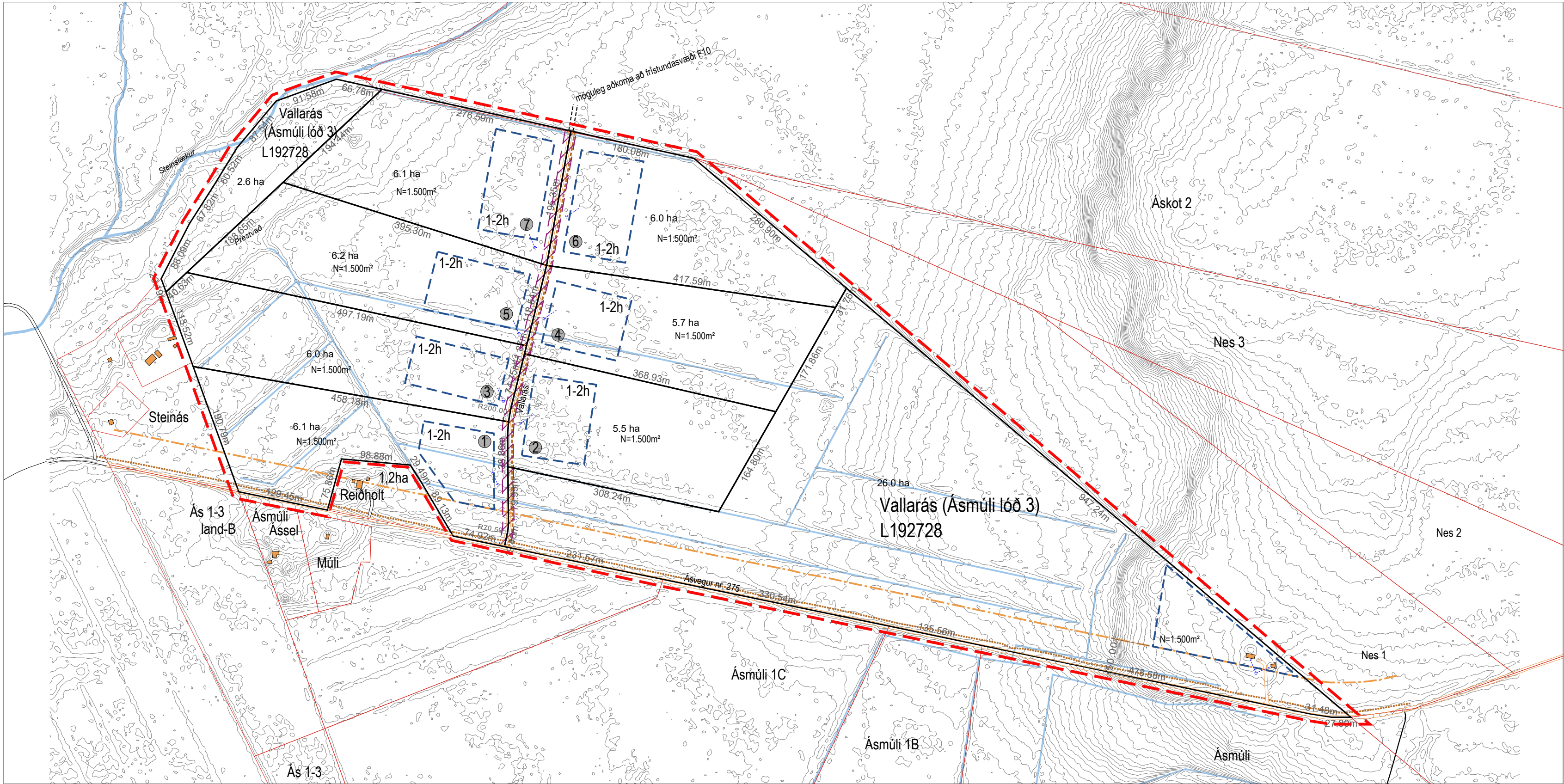




ÁSAHREPPUR - VALLARÁS (ÁSMÚLI LÓÐ 3) - L192728 - DEILISKIPULAG



Deiliskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:5.000

Greinargerð

Um er að ræða tillögu að deiliskipulagi fyrir Ásmúla lóð 3 í Ásahreppi L192728. Óskað er eftir að nota nafnið Vallarás á spildurnar.

1.0 Forsendur skipulags: Stefna aðalskipulags og landnotkun: Í Aðalskipulagi Ásahrepps 2020 - 2032 er landið flokkað sem landbúnaðarland í flokki L3. Skv. skilmálum aðalskipulagsins er heimilt að byggja upp til fastrar búsetu á um 1-10ha landspildum.

1.1 Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar: Markmið deiliskipulagsins er að stofna 7 landspildir út úr Vallarási (Ásmúla lóð 3) og munu þær fá nafnið Vallarás 1-7, spildurnar eru um 6ha hver. Framkvæmd þessi er talin styrkja byggðina sem fyrir er og auka nýtingu innviða. Á eftirstandandi landi um.p.b. 28 ha verður lögbýli sem mun fá heitið Vallarás. Á þeirri spildu standa tvö hús byggð árið 2002 og eru skv. fasteignaskrá skráð sem sumarbústaður og geymsla.

Heimilt er að hafa fasta búsetu á spildunum og stunda þar landbúnaðartengda starfsemi eða annan minniháttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði.

1.2 Aðstaður: Um er að ræða hluta af upprunalegu landi Ásmúla (um 70ha) sem skipt var út úr upprunajörðinni (L165264) (skv. Landamerkjablaði 2002). Jörðin afmarkast af Ásvegi (nr. 275) og Reiðholti til suðurs, Nesi 1 til austurs, Áskoti 2 til norðurs og Steinslæk og Steinási til vesturs. Landið hefur verið notað sem beitiland og hefur verið framræst að hluta og ræktað tún eru um 10ha. Norðan við þessa spildu í landi Áskots 2 er skilgreint fristundaland (F10) skv. aðalskipulagi. Aðkoma er um Ásveg nr. 275 en hann flokkað sem héraðsvegur.

1.3 Náttúruvá: Jarðskjálftahætta á Íslandi er einna mest á skjálftabelti Suðurlands og taka hönnunarstaðlar mið af því. Einnig eru jarðsprungur víða á Suðurlandi. Þótt talið sé að endurkomutími Suðurlandsskjálfta sé afar langur miðað við líftíma mannvirkja á Suðurlandi þá er grundun mannvirkja afar mikilvægur þáttur til að lágmarka áhættu af völdum jarðskjálfta. Spildan er ekki á skilgreindu sprungusvæði skv. jarðfræðikorti Náttúrufræðistofnunar Íslands.

1.4 Fornminjar:

Innan heildarjarðarinnar Ásmúla eru skv. svæðisskráningu Fornleifa FS095-99021 5 skráðir minjastaðir, en enginn þeirra er innan deiliskipulagsmarka fyrir Vallarás (Ásmúla lóð 3). En vakni grunur um fornminjar á svæðinu skal samkvæmt 24. gr.laga um fornminjar nr. 80/2012, stöðva framkvæmdir og ... *skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og*

umfang fundarinnis. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Oheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands".

1.5 Umhverfismat: Tillagan er ekki talin háð mati skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Um er að ræða landbúnaðarland sem hefur verið framræst að hluta og hefur verið nýtt sem beitiland. U.p.b. 10ha eru ræktað tún sem verður ekki raskað, nema að því leyti að yfir þau verður lagður vegur. Fyrirhugað er að túnin verði nýtt áfram til fóðuröflunar.

Í vettvangsferð sem farin var 13. okt. 2022 var metið að landið hafi ekki hátt verndargildi vegna gróðurfars. Viðikjarrvist er óveruleg og aðeins vestast í landinu, Vistgerðir eru ekki taldir í hættu vegna þessarar framkvæmdar. Um er að ræða dæmigert beitiland þar sem beit hefur minnkað mikið og því hefur Mjæðurt náð dreifa sér mjög mikið.

Íbúðarhús og byggingar munu setja svip sinn á umhverfið en uppbygging skal þó taka mið af yfirbragði dreifbýlis og spildumar eru það stórar að ekki mun verða um þetta byggð að ræða. Uppbygging á spildunum mun ekki ógna fuglalífi né raska gróðurlífi nema að lítlum hluta til á byggingartíma.

2.0 Byggingarskilmálar

- Allar byggingar skulu vera innan byggingareits.
- Byggingamagn: Heildar byggingamagn skal ekki vera meira en 1.500m² skv. aðalskipulagi. **Íbúðarhús** má vera á einni eða 2 hæðum. Hámarks hæð húss er 7,5m og hámarksstærð 250m². **Véla- reið- og eða tamningaskemma** má vera allt að 800m², hámarks hæð er 6,5m. **Hesthús eða gripahús** má vera allt að 300m², hámarks hæð húss er 6m. **Gestahús** má vera allt að 80m², hámarks hæð húss er 5,5m.
- Veitur og lagnir: Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist almennum veitukerfum í sveitarfélaginu, s.s. vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps, rafveitu RARIK og hitaveitu Veitna. Allar lagnir skal leggja í jörðu meðfram vegum og í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Fráveita: Samkvæmt leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits er almann hvatt til sameiginlegs hreinsivirkis frárennslis. Að öðrum kosti skal notast við rotþrær og skal frágangur þeirra vera í samræmi við reglugerðir þar að lútandi og leiðbeiningarri UST-2022/18. Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds.
- Sorþirða og sorpflokkun skal vera skv. leiðbeiningum sveitarfélagsins hverju sinni.

- Brunavarnir eru þjónustaðar af Brunavörnum Ragnárvallasýslu og slökkvivatn kemur úr sameiginlegri vatnsveitu sveitarfélagsins.
- Trjágróður skal ekki vera nær vegum og mannvirkjum en 5m.
- Mæliblöð: Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnittsett lóðarmörk, byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítils háttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð ráða.
- Öll mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, sem vegna lyktar, hávaða, óþrífnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð er óheimil. Húsdýrahald, léttur iðnaður og skógrækt er heimilt.
- Kvöð er um veg, reiðveg, lagnaleið og aðkomu að lóðum 1-7 á lóðarmörkum meðfram heimreið og reiðleið meðfram Ásvegi. Auk þess er kvöð um aðkomu að fristundasvæði F10 norðan við lóðir 6 og 7.

Að öðru leyti skulu allar byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við Skipulags- og mannvirkjalög.

Tákn

Skýringar

	Mörk skipulagssvæðis		1-2h		Hæðir húsa		Vegur
	Ný lóðarmörk og lóðanr.		Byggingarreitur hámark		Núv. hús		Veghelgun
	Önnur lóðarmörk		Reiðleið		skýring á aðalsk. uppdr.		
	Lóðarstærð í hekturum		Rotþró, leiðbein. staðsetn.				
	Skurðir og vatnafar						



Myndir teknar á vettvangi þann 13. 10. 2022 sem sýna aðstaður og gróðurfar á spildunni.

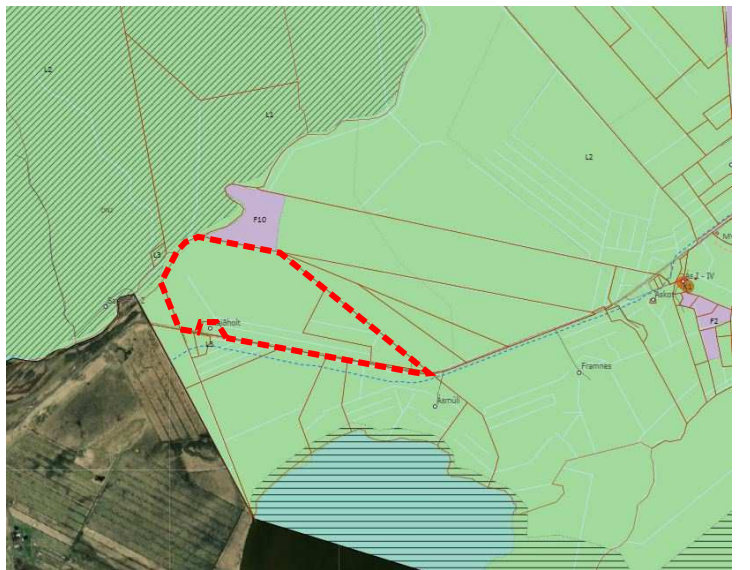
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

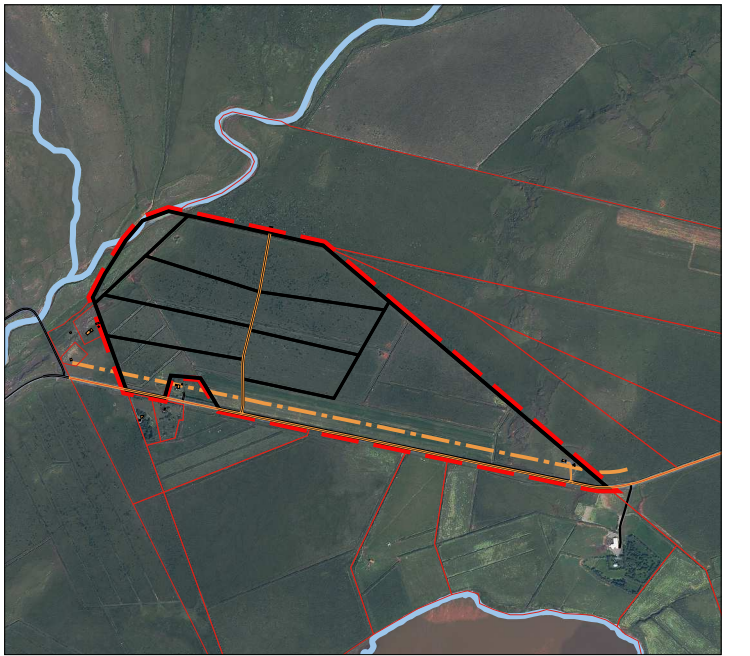
m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Ásahrepps þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Úr Aðalskipulagi Ásahrepps 2020-2032



Yfirlitsmynd - mkv. 1:25.000

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprétti loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Breyting:
1) 15.02.2023, byggingareit á lóð 1 breytt til samræmis við veghelgunarsvæði skv. ábendingu skipulagsnefndar, skilgreint byggingamagn á lóðum gert skýrar.
2) 8. 03 2023, uppdr. lagfærður v/ athugasemdar skipulagsnefndar um hreinsivirki.

HEITI VERKS:

ÁSAHREPPUR
VALLARÁS (ÁSMÚLI LÓÐ 3) L192728

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
222-023	1:5.000 á A2	1
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg	gg	31. jan. 2023
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:



Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is