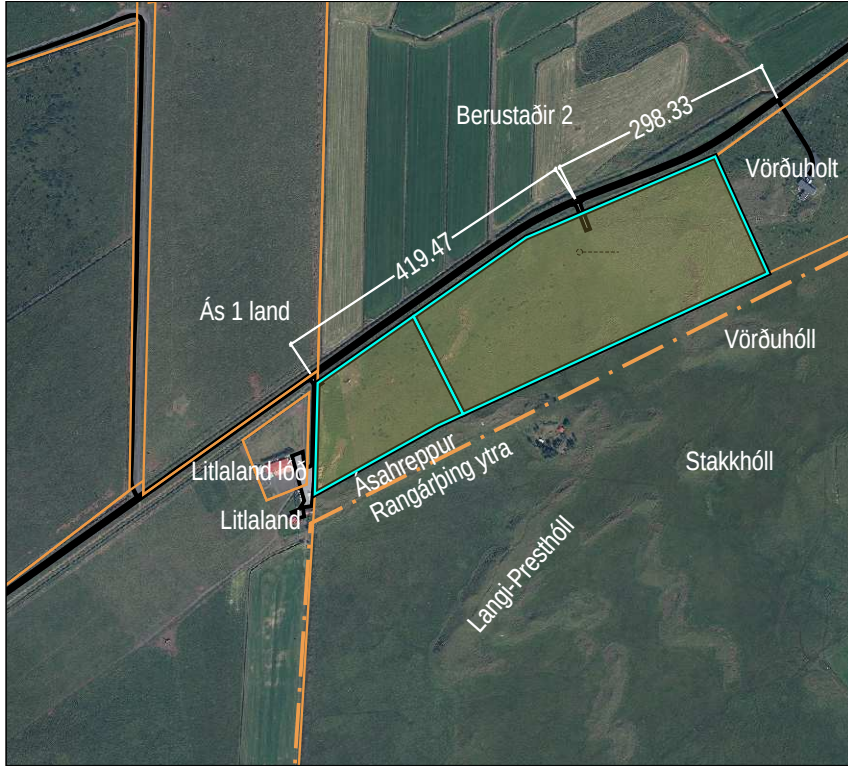
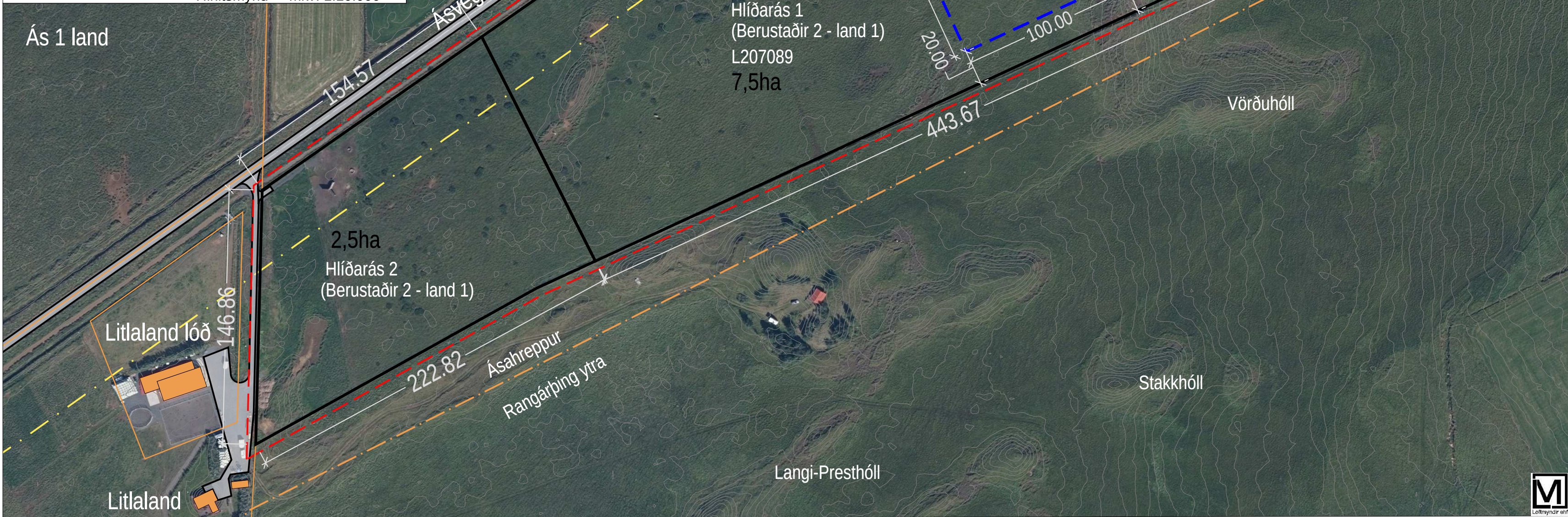




ÁSAHEPPUR - HLÍÐARÁS (BERUSTAÐIR 2 - LAND 1) - L207089 - DEILISKIPULAG



Yfirlitsmynd - mkv. 1:10.000



Deiliskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:2.000

Greinargerð með deiliskipulagstillögu

Um er að ræða tillögu að deiliskipulagi fyrir Berustaði 2, land 1 (L207089) í Ásahreppi. Óskað er eftir að nota heitið Hlíðarás á spildurnar.

1.0 Stefna aðalskipulags og landnotkun: Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032 og spildan skilgreind sem lanbúnaðarland L3, þ.e. land með rúmum byggingarheimildum og gilda eftirfarandi ákvæði um þann flokk;

- Heimilt er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, lanbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem er jafnvægt ótengt landbúnaði.
- Landspildur eru jafnan 1-10 ha að stærð, nýtingarhlutfall allt að 0,05. Heildar byggingarmagn er að hámarki 1.500 m².
- Húsdýrahald og skógrækt er heimil.

1.1 Helstu markmið: Landspildan er um 10ha og er lagt til að henni verði skipt í tvær lóðir. Hlíðarás 1 er um 7,5ha og þar er heimil búseta og gert ráð fyrir byggingareit. Lóðin Hlíðarás 2 er um 2,5ha að stærð og verður áfram beitarland og ekki gert ráð fyrir byggingarheimildum.

1.2 Staðhættir og aðstæður: Um er að ræða land sem nýtt hefur verið sem beitiland fyrir búfé. Landspildan afmarkast af landamerkjum skv. landeignaskrá (og sveitafélagamörkum mót suðri) Litland er vestan við spilduna, Arnkottustaðir eru sunnan við, Vörðuholt er austan megin og Ásvegur nr. 275 mót norðri. Landnotkun verður áfram lanbúnaðarland og mun uppbygging taka mið af yfirbragði dreifbýlis. Aðkoma að Hlíðarási 1 er frá Ásvegi (nr.275) sem er flokkaður sem héraðsvegur í aðalskipulagi. Aðkoma að Hlíðarási 2 er frá heimreið að Litlandi.

1.3 Náttúruvæ: 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 áhætta af völdum jarðskjálfta. Spildan er ekki á skilgreindu sprungusvæði skv. jarðfræðikorti Náttúrufræðistofnunar Íslands.

1.4 Forminjar: Um 11 minjar eru skráðar í landi Berustaða skv. Svæðisskráningu fornleifa FS095-99021, en engin þeirra innan

deiliskipulagsmarka Hlíðaráss (Berustaða 2 land 1). Samkvæmt 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012, kemur fram að; „Finnist forminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitesku um fundinn. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tatar. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunn svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinn. Stofnuninni er skytt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt 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 áætлана nr. 111/2021.

Í vettvangsferð sem farin var 13. okt. 2022 var metið að landið hafi ekki hátt verndargildi. Vistkerfum er ekki talin stafa ógn af þessari framkvæmd. Landið er talið hafa lágt verndargildi sökum gróðurfars og auk þess lágt gildi gagnvart jarðfræði eða jarðmyndunum skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Áhrif framkvæmda á umhverfið eru metin óveruleg. Jarðraski vegna bygginga og heimreiðar verði haldið í lágmarki og takmarkast við framkvæmdatíma. Um er að ræða lanbúnaðarland sem nýtt hefur verið sem beitiland fyrir hross. (Sjá myndir af vettvangi)

2.0 Byggingarskilmálar

- Allar byggingar skulu vera innan byggingareits.
- Byggingarmagn: Heildar byggingarmagn skal ekki vera meira en 1.500m² skv. aðalskipulagi. Íbúðarhús má vera á einni eða 2 hæðum. Hámarkshæð húss er 7,5m og hámarksstærð 250m². Véla- reið- og eða tamningaskemma má vera allt að 800m², hámarkshæð er 6,5m. Hesthús eða gripahús má vera allt að 300m², hámarkshæð húss er 6m. Gestahús má vera allt að 80m², hámarkshæð húss er 5,5m. Efnisval húsa er gefið frjálst, en leitast skal við að gæta samræmis í útliti og gerð húsa við hönnun þeirra.
- 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. Allar lagnir skal leggja í jörðu meðfram vegum og í samráði við viðkomandi veitustofnanir.

- Fráveita: Samkvæmt leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits er almennt hvatt til sameiginlegs hreinsivirkis frárenniss. Að öðrum kosti skal notast við rotþrær og skal frágangur þeirra vera í samræmi við reglugerðir þar að lútandi og leiðbeiningarrit UST-2022/18. Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds.
- Sorphiðra 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 útmörkum spildu en 10m.
- Mæliblöð: Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnitsett lóðamörk, byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítills háttar frávík á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð gilda án þess að til komi breyting á deiliskipulagi.
- Öll mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, sem vegna lyktar, hávaða, óþrífnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð er óheimil. Húsdýrahald og skógrækt er heimilt.

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



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

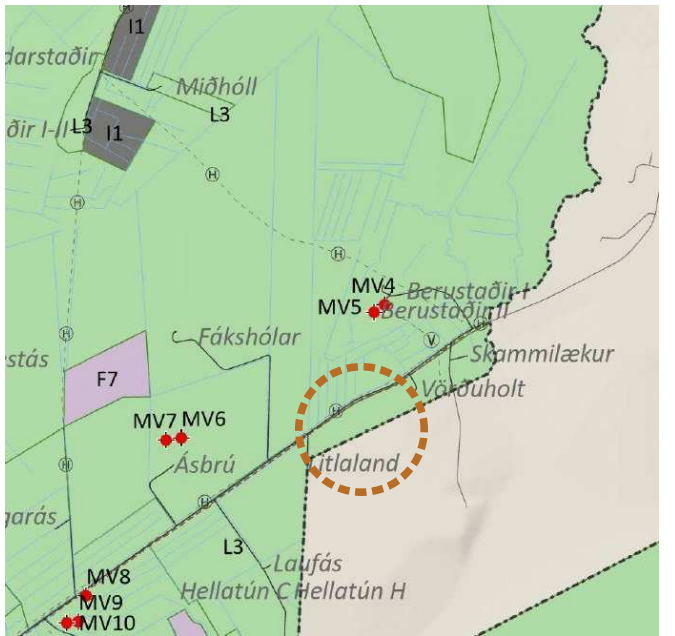
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

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

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingarreitur hámark
	Núv. hús
	Lóðarstærð í hekturum
	Hæðir húsa
	Vegur
	Veghelgun - 50m
	Rotþró - staðsetning leiðbeinandi
	Skýring - staðsetning á Aðalskipulagi

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

Breyting:
1) 27.02.2023 vegna athugasemdar Skipulagsnefndar vegna hreinsivirkis, byggingarmagns og fjarlægðar frá vegi.

HEITI VERKS:

ÁSAHEPPUR
HLÍÐARÁS (BERUSTAÐIR 2 - LAND 1) L207089

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
222-022	1:2.000 á A2	
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg	gg	31.01.2023
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: