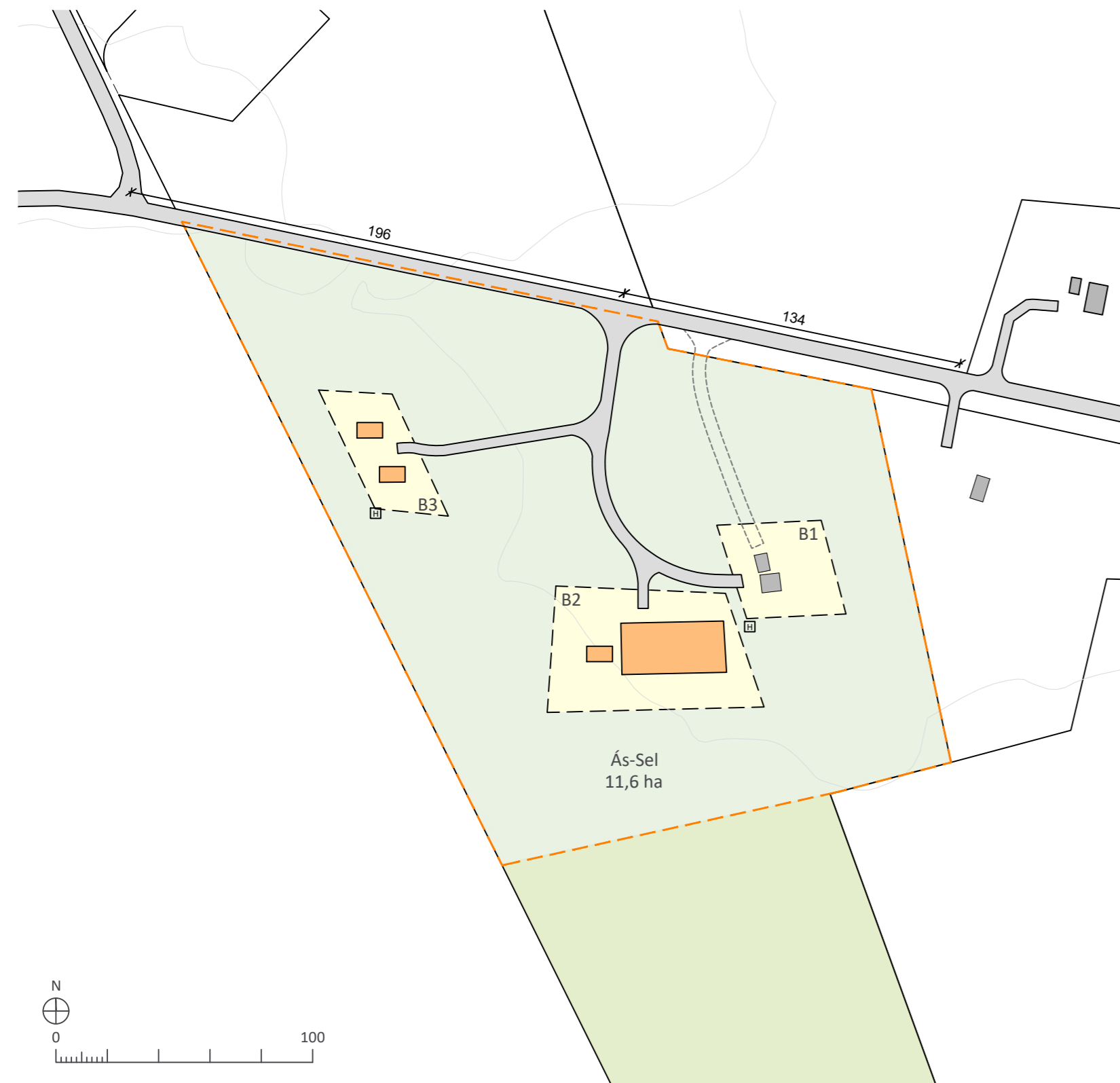


Ás-Sel Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR 1:2000

GREINARGERÐ

1. Inngangur

Deiliskipulagið fyrir Ás-Sel í Ásahreppi (landnr. 165327), áður þrjár spildur að nafni Ás 1-3 land B (landnr. 223982), Ás 1-3 land C (landnr. 223983) og Ásmúli Ássel (landnr. 165327) sameinaðar í eina spildu, tekur til afmörkunar eina lóð auk byggingarreita fyrir íbúðarhús, bílskúr, skemmu/hesthús og tvö gestahús að stærð 11,6 ha.

Deiliskipulagið sem unnið er í samræmi við Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032, þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland.

Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreit og aðkomu að svæði. Innan svæðis er heimilt að byggja upp að hámarki 1500 m². Gert er ráð fyrir að núverandi aðkomuvegur víki fyrir nýjum aðkomuveg að lóðinni eins og sýnt er á uppdra'tti.

2. Forsendur og staðhættir

Svæðið sem skipulagið nær til liggur á sveitarfélagsmörkum Ásahrepps og Rangárbings ytra. Svæðið liggur sunnan við Ásaveg nr. 275. Svæðið er að mestu flatt en hallar til suðausturs að Hrótsvatni.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðirnar tún og akurlendi, starungsmýravist og língresis- og vingulsvist. Bæði língresis- og vingulsvist og starungsmýravist eru með hátt verndargildi. En þær eru samt sem áður mjög algengar og fremur útbreiddar vistgerðir á Suðurlandi.

Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Finnist áður ókunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga

um menningarminjar nr. 80/2012.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að öþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

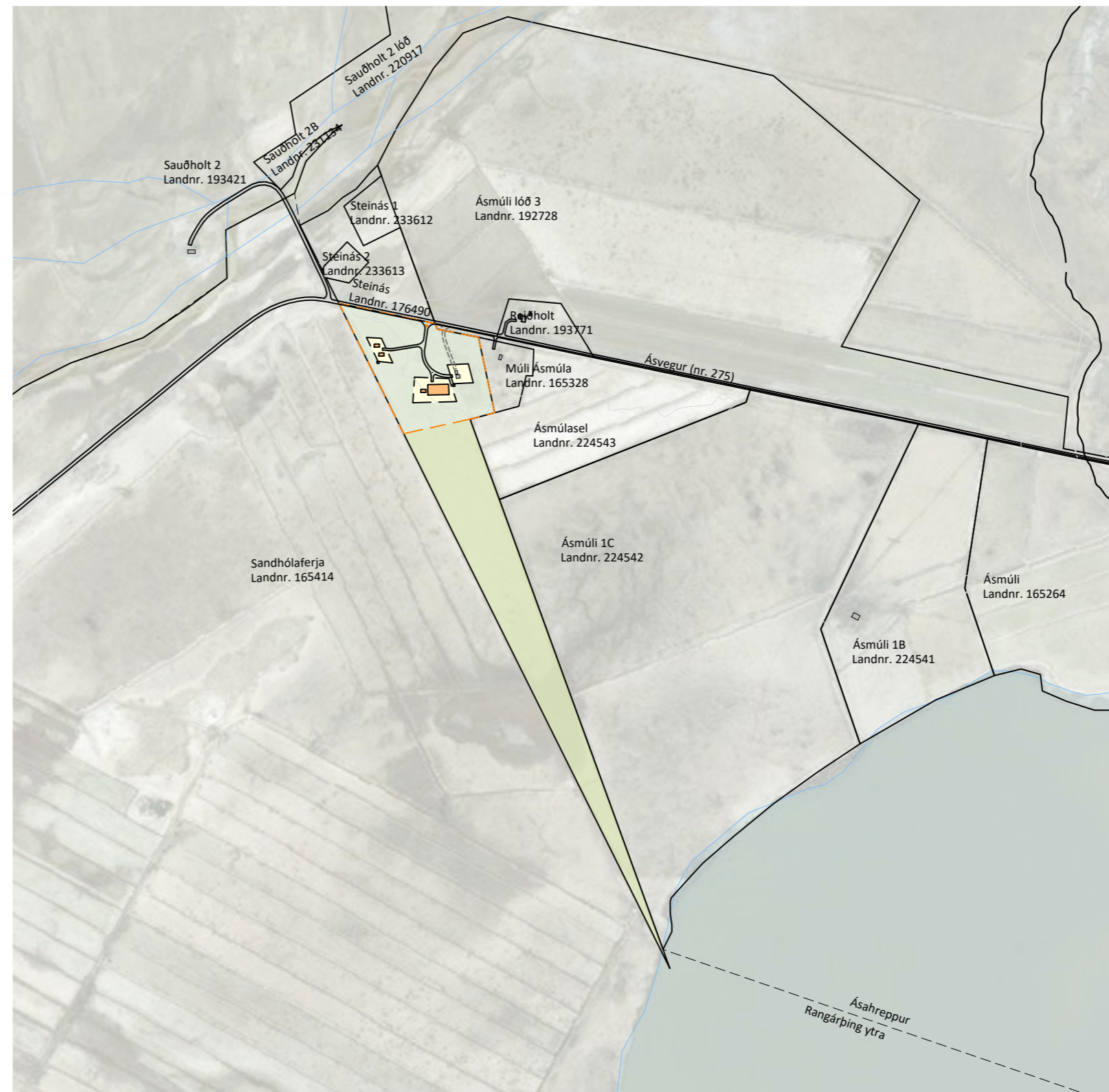
Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu. Uppbygging á íbúðarhúsi m/bílskúr, gestahús og skemma/hesthús er á afmörkuðu svæði og mannvirki nýta sömu aðkomu svo vegir og veitur nýtist sem best.

Í aðalskipulagi Ásahrepps 2020-2032 er svæðið skilgreint sem L3 landbúnaðarsvæði. Í aðalskipulagi er gerð grein fyrir uppbyggingarheimildum að að landspildum að stærð 1-10 ha í kafli 2.3.1. Þar segir að innan landspildna er heimilt að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi.

4. Deiliskipulagsskilmálar

Skilgreindir eru þrjár byggingarreitir á deiliskipulagsuppdra'tti. Byggingar standa innan þeirra.

B1 - innan byggingarreits er 91,9 m² íbúðarhús og sólstofa, heimilt er



SKÝRINGARUPPDRA'TTUR 1:10.000

að stækka upp í allt að 250 m².

B2 - innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 800 m² skemmu/hesthús/reiðhöll og 60 m² vélaskemmu.

B3 - innan byggingarreits er heimilt að byggja tvö 60 m² gesthús.

Heildarbyggingarmagn lóðar verður allt að 1230 m².

Mænishæð gestahúsa allt að 6 m, skemma allt að 9 m miðað við gólfhæð. Mænisstefna er frjálst en gæta skal samræmis milli bygginga.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þess, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum.

Á aðaluppdra'ttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5. Almennir skilmálar

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli byggingar. Efnisval bygginga er frjálst en valda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu, m.a. að beina lýsingu niður. Leita skal umhverfisvænna lausna í byggingum m.a. má veita ofanvatni á þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma og bílastæði

Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdra'tti og getur hníkast til við endanlega útfærslu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að samnýta aðkomu frá Ásvegi. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

Veitur og sorp

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps. Ljósleiðakerfi er innan sveitarfélagsins. Lagnir verða lagðar með vegum.

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

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

6. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Lóðin er í góðum tengslum við núverandi byggingar og veituleiðir. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdra'ttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins.

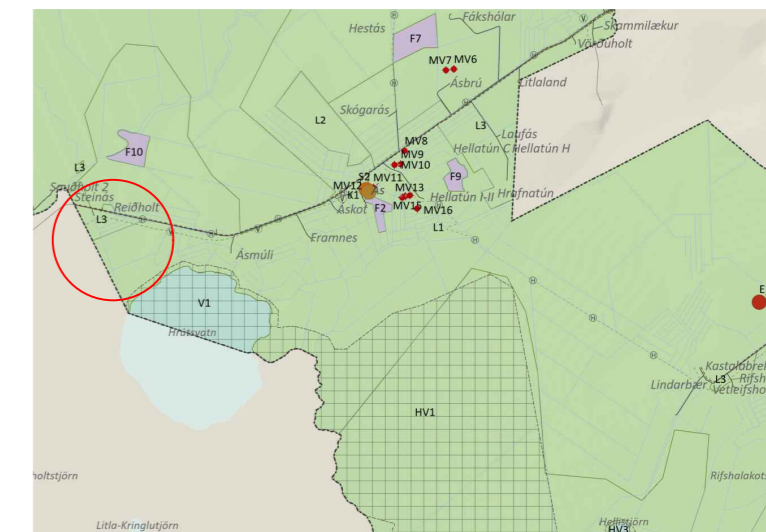
Loftmynd:

©2023 Microsoft Corporation © 2022 Maxar © CNES (2022)

Distribution Airbus DS



Ásahreppur



AÐALSKIPULAG ÁSAHREPPS 2020-2032

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Hreinsivirki - leiðb. staðs.
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- Aðkoma að lóð
- Byggingareitir húsa
- Vegur
- Víkjandi núv. aðkoma

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Ásahrepps þann _____

Lýsingin var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestni til _____

f.h.Sveitarfélagsins Ásahrepps

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Ás-Sel
Ásahreppur
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
102359	A2	MS	ABH

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:
1:2000/1:10.000	11. 04. 2023	---

SAMPYKKT: **TILLAGA**