

DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR 1:1500

### GREINARGERÐ

#### Inngangur

Deiliskipulag fyrir Litlaland lóð í Ásahreppi (landnr. 204654) og Litlaland (landnr. 172908) tekur til afmörkunar 2,1 ha svæði undir byggingarreiti fyrir íbúðarhús, hesthús, reiðhöll og gestahús. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032 þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland. Skipulagssvæðið tekur yfir byggingarreiti og aðkomu að svæðinu. Innan lóðar er heimilt að byggja allt að 2000 m<sup>2</sup>.

#### Forsendur og staðhættir

Svæðið sem skipulagið nær til liggur að hluta til á sveitarfélagsmörkum Ásahrepps og Rangárbings ytra. Svæðið liggur sunnan við Ásveg (275). Fyrirhugað er að stækka Litlaland lóð úr 7.688 m<sup>2</sup> í 10.000 m<sup>2</sup> utan um hesthús og reiðhöll.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða língresis- og vingulsvist og víðikjarrvist. Víðikjarrvistin er með hátt verndargildi. En er þó nokkuð algeng og útbreidd vistgerð á Suðurlandinu. Ekki verður byggt í nálægð við víðikjarrið.

Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Finnist áður óunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

#### Tengsl við aðrar áætlanir

Í landskipulagsstefnu 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. 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 hesthús/reiðhöll er á afmörkuðu svæði og nýta mannvirki sömu aðkomu svo vegir og veitur nýtast sem best.

Í aðalskipulagi Ásahrepps 2020-2032 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði L3. Í kafla 2.3.1 segir að innan L3 er heimilt að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem er ótengd landbúnaði.

#### Deiliskipulagskilmálar

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

B1 Litlaland - innan byggingarreits er fyrir 103 m<sup>2</sup> íbúðarhús, heimilt er að stækka íbúðarhúsið og eða byggja bílskúr allt að 300 m<sup>2</sup>. Fyrir er eitt sumarhús/gestahús að stærð 44 m<sup>2</sup>. Heimilt er að hafa allt að 3 gestahús, hvert um sig allt að 80 m<sup>2</sup>.

B2 Litlaland lóð - innan byggingarreits er 550m<sup>2</sup> hesthús. Heimilt er að



SKYRINGARUPPDRA'TTUR 1:5000

stækka það og byggja nýja reiðhöll. Heimilt er að byggja samtals allt að 1500 m<sup>2</sup> innan byggingarreits.

Heildarbyggingarmagn Litlaland lóð verður allt að 1500 m<sup>2</sup>.

Heildarbyggingarmagn Litlaland lóð verður allt að 550 m<sup>2</sup>.

Mænishæð gestahúsa allt að 4m, íbúðarhús allt að 5m, hesthús og reiðhöll allt að 10m miðað við gólfhæð. Mænistefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga.

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

#### Almennir skilmálar

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli byggingar. Efnisval er frjálst en vanda 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. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarik, vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps. Ljósleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar og viðhalds. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

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 á uppbyggingu er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið í sveitarfélaginu og styrkja byggð í dreifbýli.

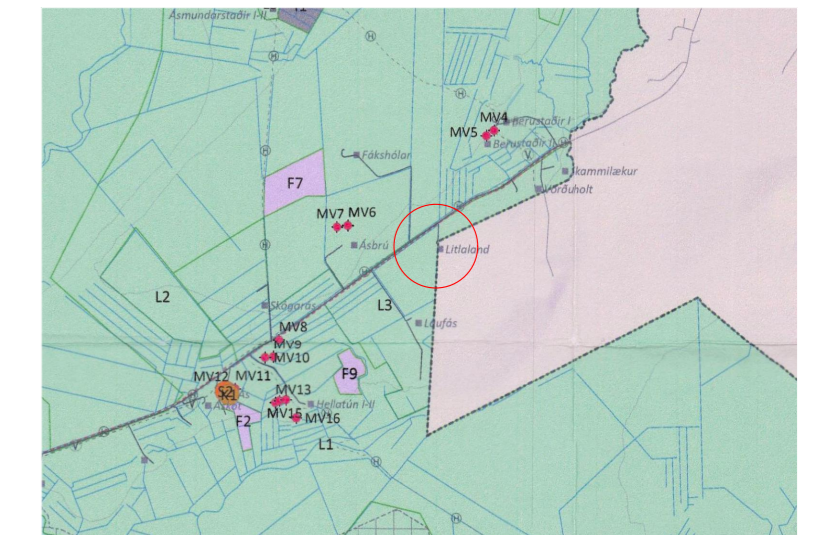
Kortagrunnur:

Skipulagsuppdra'ttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

Loftmynd:

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

Distribution Airbus DS.



### ADALSCHIPULAG ASAHREPPS 2020-2032

#### SKYRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- Aflögð lóðarmörk
- Öryggissvæði vega
- Nýjar byggingar - möguleg staðsetning
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Lóð
- Veghelgunarsvæði
- Slóði

#### 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 \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Ásahrepps

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Litlaland

Ásahreppur

Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
103744	A2	MS	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:1500/1:5000	06.10.2023	---

SAMPYKKT: **TILLAGA**