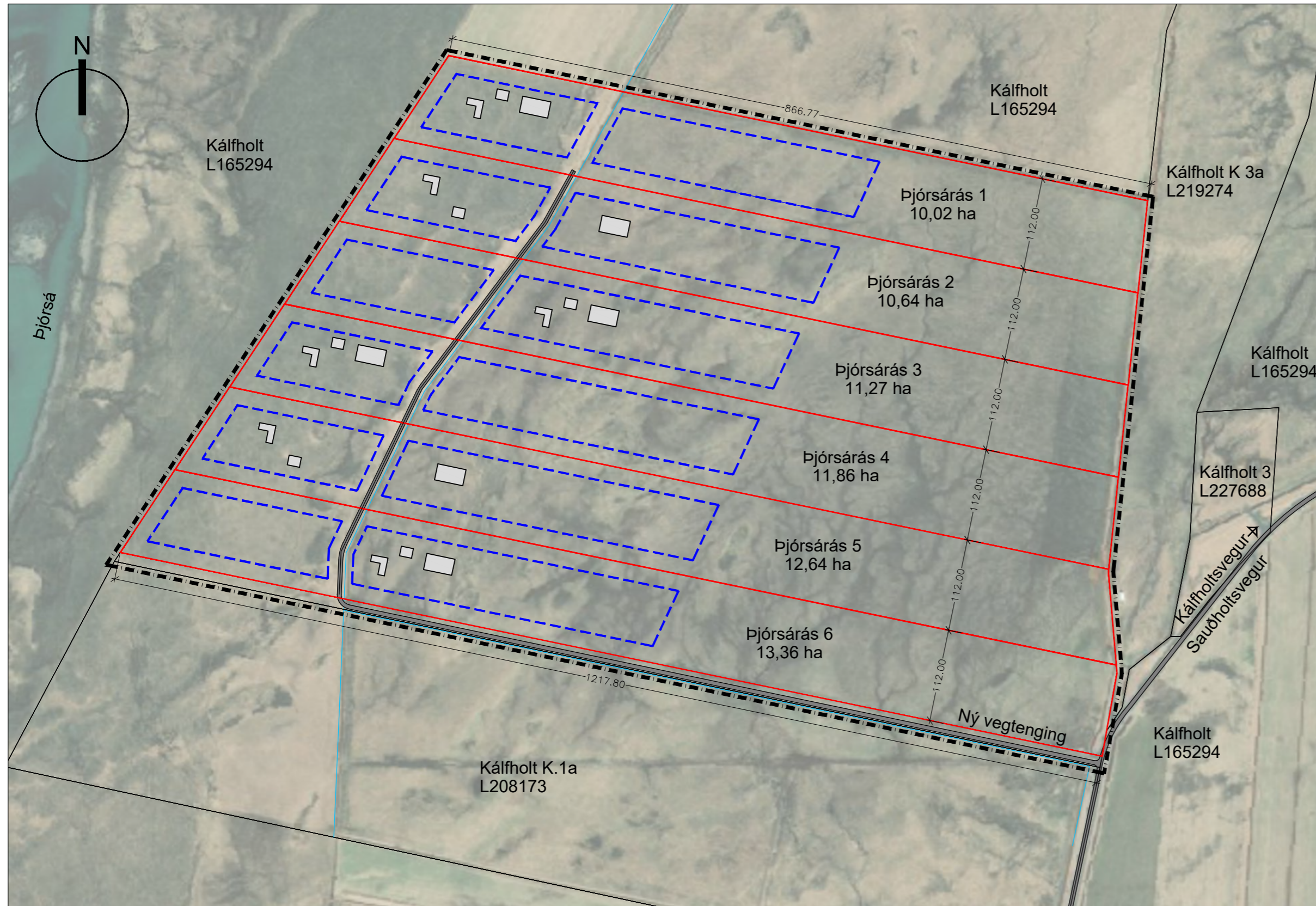




# KÁLFHOLT L1.b, ÁSAHREPPI

## Tillaga að deiliskipulagi



Tillaga að deiliskipulagi í mkv. 1:5.000 (sýndar eru mismunandi möguleikar á staðsetningu bygginga til viðmiðunar)



Skýringarmynd, greining lands, mkv. 1:5.000.

Skýringar	
	Mörk deiliskipulags
	Mörk lóða og jarða skv. landeignaskrár.
	Ný jarðamörk
	Byggingarreitir
	Mögulegar byggingar
	Vegir
	Framræsluskurðir

### Greinargerð

#### Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir jörðina Kálfholt L1.b (L208177), í Ásahreppi. Gert er ráð fyrir að skipta upprunajörðinni upp í sex landskika, eða "búgarða", 10-13ha að stærð. Á hverjum búgarði verði heimild til að byggja íbúðar- og útihús. Landið hentar sérstaklega vel til hrossaræktar.

#### Aðstæður

Austurhluti svæðisins er að mestu leiti votlendi en vestast í svæðinu er hryggur sem skilur svæðið frá Þjórsá. Á nágrennajokum hafa verið ræktuð tún á hryggnum og þar er líka hentugt að reisa byggingar.

Engar fornminjar eru þekktar innan skipulagssvæðisins. Bent er á 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2021) finnst áður óþekktar mínjar á svæðinu.

Skipulagssvæðið er innan svæðis sem Náttúrufræðistofnun Íslands skilgreinir sem mikilvægt fuglasvæði. Uppbygging á svæðinu mun líklega hafa nokkur staðbundin áhrif á fuglavist.

#### Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Í Aðalskipulagi Ásahrepps 2020-2032 fellur landið í landnýtingarflokkinn Landbúnaðarsvæði (L2). Í greinargerð aðalskipulags, töflu 2 stendur eftirfarandi um L2:

- Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Landspildur eru jafnan yfir 10ha að stærð.
- Fordast skal að raska samfellu í góðu landbúnaðarlandi með byggingum og vegagerð.
- Hluti svæða getur hentað vel til skógræktar, skjólbeltaræktunar eða endurheimtar votlendis.

Í grein 2.3.1. Landbúnaðarsvæði, stendur m.a.:

- Landbúnaðarland L1 verður áfram nýtt til landbúnaðar, einkum til matvælaframleiðslu. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeit, mengun eða á annan hátt."
- Halda skal í dreifbýlisfirbrigði í sveitarfélaginu, þ.e. ekki vera með samfellda byggð, götumynd eða litlar samliggjandi lóðir."

Í sömu grein stendur eftirfarandi um landskipti:

Heimilt er að skipta út stökum lóðum og/eða skipta jörðum. Með umsókn um landskipti til sveitarstjórnar skulu fylgja upplýsingar um fjölda og stærð lóða/spildna, áform um uppbyggingu, aðkomu og tímaáætlun uppbyggingar. Við afgreiðslu umsókna um landskipti verður einkum litið til eftirtalinna þátta:

- Fyrirhuguð uppbygging miði að því að halda í dreifbýlisfirbrigði í sveitarfélaginu.
- Nýjar spildur séu í tengslum við og nýti þau veitu- og samgöngukerfi sem fyrir eru. Ekki verða heimiluð landskipti nema aðgengi að spildum frá þjóðvegi sé trygg.

#### Skipulagsgögn

Landamerki og kortagrunnur eru fengin úr Landeignaskrá Þjóðskrár og eru upplýsingar um heiti, landnúmer og landstærðir sóttar þangað. Loftmynd er frá Microsoft online maps service. Skipulagið er teiknað í ISN93 hnitakerfi.

#### Skipulag

Deiliskipulagstillagan byggir á stefnu og heimildum í gildandi Aðalskipulagi Ásahrepps, grein 2.3.1 Landbúnaðarsvæði, og töflu 2 um nýtingu landbúnaðarlands og skilmála.

Heimiluð er bygging eftirtalinna bygginga á hverri jörð:

- Einbýlishús með bílskúr ásamt aukahúsi, mænishæð < 5m, allt að 500m<sup>2</sup>
- Hesthús, skemmu, reiðhöll og slikt, allt að 700m<sup>2</sup>, mænishæð < 6m.

Heimildir samsvara nýtingahlutfalli frá u.þ.b. 0,01 - 0,012.

Byggingarreitir eru rúmfræði til að gefa kost á að staðsetja byggingar þannig að henti hverjum og einum, með tilliti til m.a. túnræktar og útnýs.

Markmið þessarar skipulagsáætlunar er að gefa kost á byggingu mannvirkja og aðstöðu sem þjóna þörfum hestafólks, en ekki er lokað fyrir það skotið að landeignendur kjósi að halda önnur dýr, svo sem sauðfé. Einnig er heimild í aðalskipulagi fyrir minniháttar atvinnustarfsemi, jafnvel ótengdri landbúnaði.

Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Svæðið mun tengjast við Kálfholtsveg um Sauðholtsveg, eins og sést á upprætti.

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK. Þá liggur fyrir samþykki Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps um tengingu við neysluvatnskerfi. Frárennsli frá byggingum skal leitt í lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að hreinsivirki til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag hreinsivirkja, lagna og annarra veitukerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Rangárvallasýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgrofnum safntanki í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

#### Umhverfisáhrif

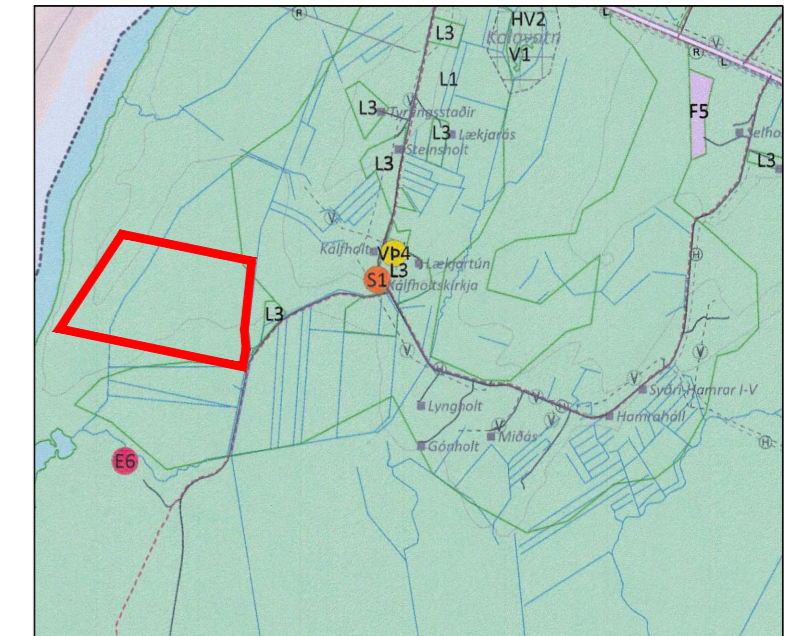
Nýjar byggingar setja alltaf svip á umhverfi sitt og eru sjónræn áhrif þeirra huglæg, en með fjölgun íbúðarhúsa í dreifbýli er stuðlað að fjölgun íbúa á svæðinu, sem hefur jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir tekjustofna sveitarfélagsins.

Í heildina eru lítil til nokkur neikvæð áhrif á ásjúnd, gróður og dýralíf og mögulega lítil neikvæð áhrif á umferðaröryggi. Samfélagsleg áhrif eru hins vegar nokkur til mikil.

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárbings ytra þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_



Skipulagssvæðið sýnt á upprætti aðalskipulags Ásahrepps 2020 - 2032. Mkv. 1:50.000

#### Umhverfismat

##### Landslag, ásjúnd lands, gróður og dýralíf:

Við óbreytt ástand mun landið halda eiginleikum sínum sem tiltölulega lítið raskað land, að framræsluskurðum undanteknum. Uppbygging skv. áætlun þessari mun hafa mikil áhrif á vestasta hluta skipulagssvæðisins, því þar er gert ráð fyrir byggingum og mögulegri ræktun túna. Beitt á mýrlendi mun hafa nokkur til mikil áhrif, en það veltur á beitarálagi.

**Nokkur til mikil neikvæð staðbundin áhrif**

##### Vatn:

Uppbygging ætti ekki að hafa mikil áhrif á vatnsbúskap á svæðinu. Svæðið hefur verið ræst fram að hluta til og ekki er heimilt að grafa nýja skurði.

**Lítill áhrif.**

##### Minjar og verndarsvæði:

Aðalskráningu fornminja er lokið í Ásahreppi og ekki er vitað um neinar mínjar á skipulagssvæðinu.

**Hverfandi áhrif**

##### Heilsa, útvist og öryggi

Uppbygging allt að 6 búgarða mun leiða til aukinnar umferðar um Kálfholtsveg og Sauðholtsveg. Fyrir gildistöku skipulags þessa er Sauðholts eina býlið við Sauðholtsveg, svo mögulega ber vegurinn ekki þá auknu umferð sem fylgir uppbyggingu.

**Möguleg lítil neikvæð áhrif**

##### Samfélag

Breytingin mun hafa nokkur áhrif á nærsamfélagið og sveitarfélagið í heild. Með fjölgun býla kemur fleira fólk á svæðið og með því möguleg skólalöbörn, auknar skatttekjur og fjölbreyttara samfélag.

**Mikil jákvæð staðbundin áhrif**

**Nokkur jákvæð áhrif á sveitarfélagsvisu**

Ásahreppur	Verknr. 2023-20
<b>Kálfholt L1.b</b>	mkv. 1:5000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Samþykkt:	hnitakerfi ISN 93
	dags. 12. sept. 2023

 Landhönnun sif  
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FLA  
Eyraavegi 29 - 800 Selfoss  
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is