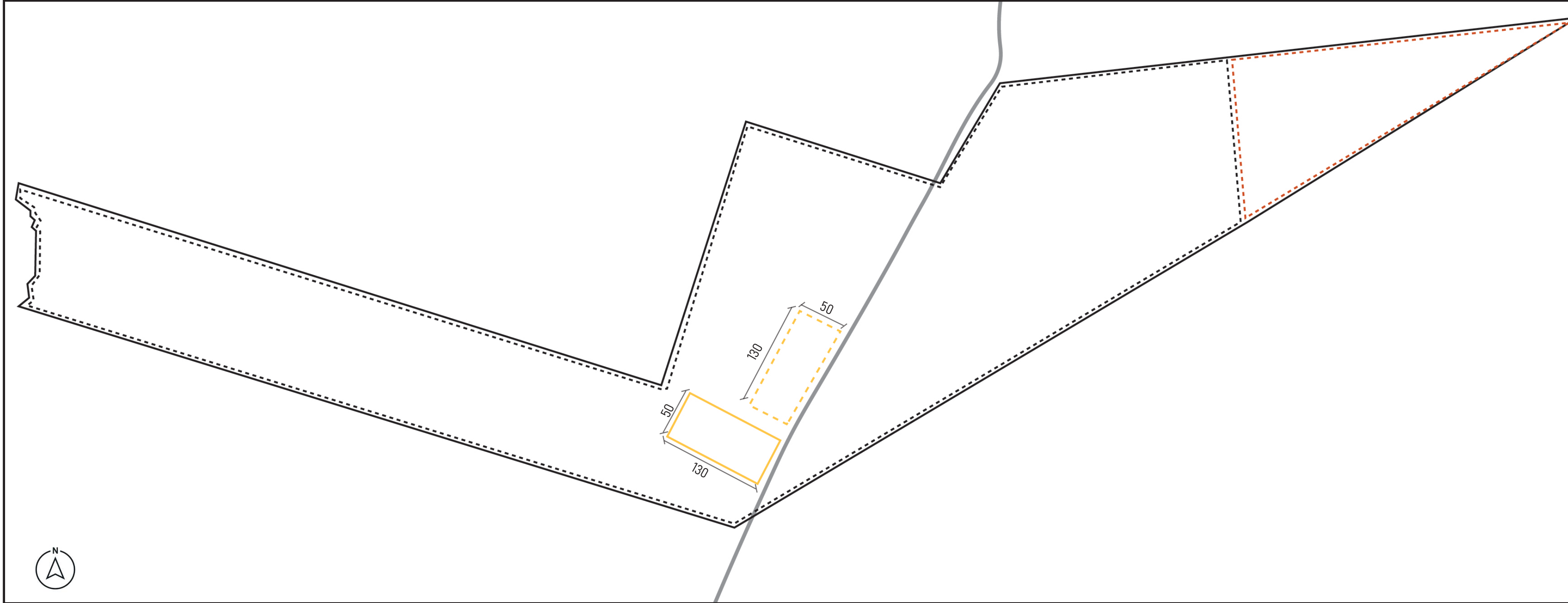




DVERGABAKKI í Ásahreppi - Tillaga að deiliskipulagi



Deiliskipulagsuppráttur A mkv 1:2500

Greinargerð

1 Forsendur

1.1 Skipulagsmál og staðhættir

Deiliskipulag þetta nær til norð-vesturhluta jarðarinnar Dvergabakka, (landnr. 165303) sem er 39.5 hektarar að stærð eftir landskipti. Deiliskipulagið tiltekur nýja lóð, Dvergabakka A, ásamt því að tiltaka nýjan byggingarreit gistihúsa á landspildu innan jarðarinnar Dvergabakka. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði L2. Aðkoma að svæðinu er um Króksveg (nr. 2930) út frá Hringvegi og vegtengingum þarf ekki að fjölga. Landsvæðið sem um ræðir er að mestu mólandi án kjarrs.

1.2 Samræmi við Aðalskipulag

Umrædd gistihúsi verða reist á samfelldu svæði innan lóðar og nýtingarhlutfall kemur ekki til með að verða meira en 0.03%. Byggingar verða á einni hæð og eru ekki á svæði sem nýtur verndar. Eigandi óskar eftir að reisa sex smáhúsi á einum byggingarreit innan sömu lóðar, án þess að skipta lóðinni frekar niður. Smáhúsin verða í útleigu til ferðamanna og samræmist því stefnu Aðalskipulags sem kveður á um að þar sem fyrir er fóst búseta er heimild fyrir minniháttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði (s.s. ferðapjónustu) ef stærð bygginga fer ekki yfir 500 fm. Heildar fermetrafjöldi gistihúsanna á deiliskipulagi þessu er 164 fm.

1.3 Skipulagsgögn

- i. Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2500
- ii. Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000
- iii. Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:7000 sem sýnir samhengi við næsta nágrenni
- iiii. Afstöðumynd (ekki í kvarða) sem er hluti af Aðalskipulagi Ásahrepps 2020-2032
- v. Greinargerð þessi

Skipulagsuppráttur er teiknaður eftir kortagrunni frá Loftmyndum, hnitakerfi ISNE193

2 Skipulags og byggingarskilmálar

2.1 Lóðir og lóðarstærðir

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2 jörðum, Dvergabakka og Dvergabakka A (sjá hnitaskrá) auk þess að tiltaka nýjan byggingarreit fyrir sex áætluð gestahúsi innan Dvergabakka.

2.2 Hústærðir og almennir skilmálar

Byggingarreitur er skilgreindur og málsettur á deiliskipulagsupprætti. Hús skulu standa innan byggingarreits. Á byggingarreit verður leyfi fyrir byggingu sex nýrra gestahúsa.

Heimild er fyrir að reisa fjögur 15 fm ghús og tvö 52 fm hús. Hús skulu vera einlyft en heimild er fyrir svefnlofti eða rishæð ef aðstæður leyfa. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og skal leitast eftir því að fella húsin eins vel að landi og kostur er. Byggingar verða með einhalla þaki en mænissstefna er skilgreind á deiliskipulagsupprætti. Efnis og litaval er frjálst en mælt er með litum sem falla vel að umhverfinu, sérstaklega á þökum. Fordæst skal ljósmengun með áberandi útlýsingu.

2.3 Vegir, aðkoma og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er um hlíðarveg út frá Hringvegi. Ekki er þörf á nýjum vegtengingum en framkvæmd verður framlenging á núverandi vegtengingu að og meðfram nýjum byggingum.

2.4 Gisting og útleiga til ferðamanna

Innan skipulagssvæðisins er heimilt að vera með gistingu í flokki I og II skv reglugerð nr. 1277/2016 (4.gr liður c) enda hafi starfsemin tilskilin leyfi.

2.5 Brunavarnir

Burðarhæfni vega innan svæðisins verði 30 tonn. Slökkvivatn skal vera aðgengilegt og staðsett í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu bs. Gert er ráð fyrir að flóttaleið verði frá húsum um aðkomuveg en líkur á gróðureldum eru litlar þar sem að á svæðinu er hvorki kjarr né skógrækt.

2.6 Raf, vatns – og fráveitur

Gert er ráð fyrir að gistihús tengist sama inntaki og byggingar sem fyrir eru. Frárennslí skal ávallt veitt í rotþrær en á svæðinu er rotþró sem kemur til með að vera samnýtt fyrir nýjar byggingar, ef kostur er. Allur frágangur rotþróa verði í samræmi við byggingarreglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólp og gott aðgengi að þeim tryggð.

2.7 Sorp

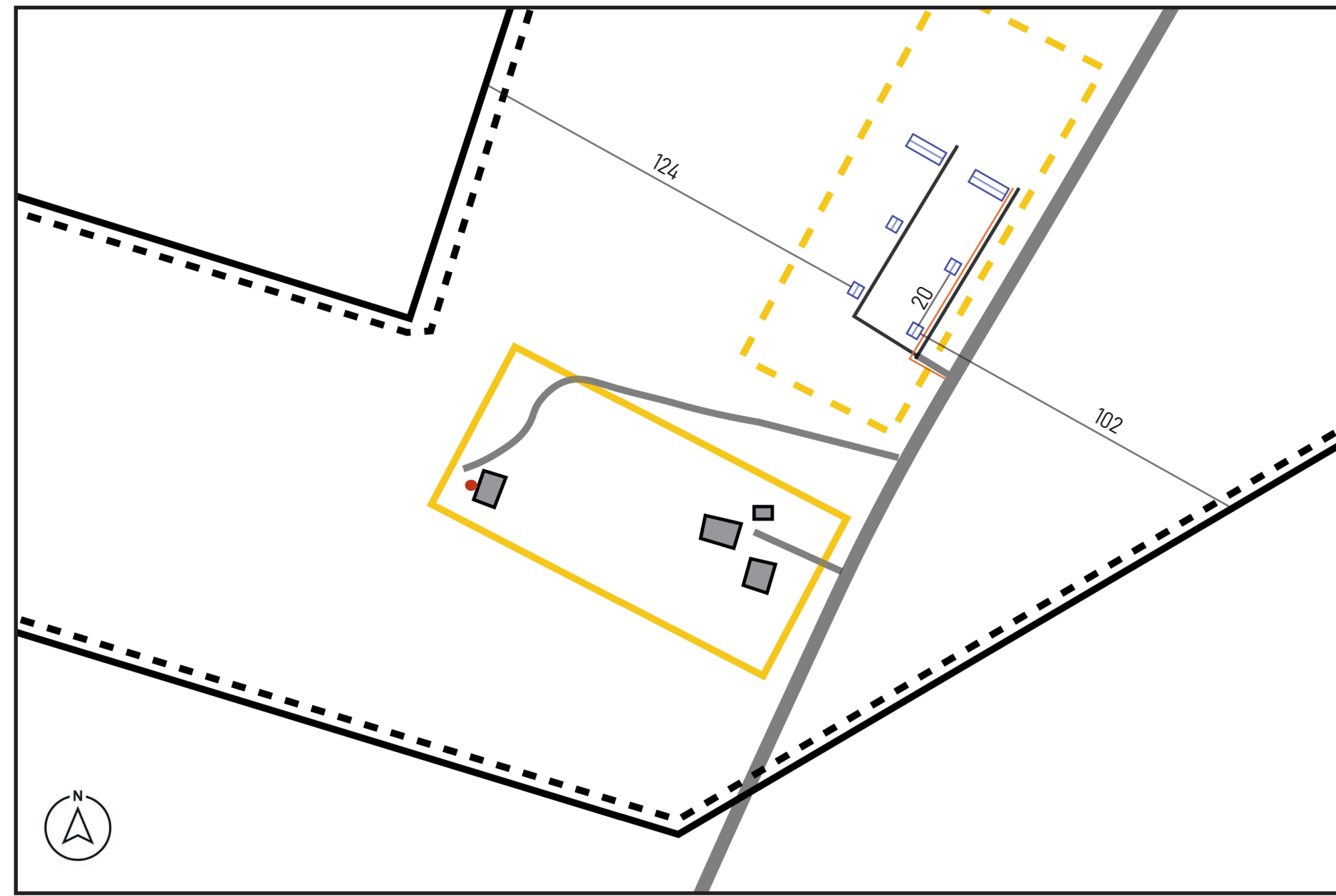
Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni og aðgengi í samræmi við það.

2.8 Girðingar og gróður

Óheimilt er að girða hverja lóð fyrir sig en gróðursetning limgerðis, birkkjarrs eða annars gróðurs er heimil. Fordæst skal þó að gróðursetja hávaxnar tegundir eins og ísp og greni nálægt lóðarmörkum eða þar sem þær geta skyggt á útsýni nærliggjandi lóða. Við gróðursetningu skal hafa í huga að gróður sé ekki of samfelldur vegna hættu á gróðureldum.

2.9 Minjar

Engar þekktar forn – eða náttúruminjar eru á svæðinu.



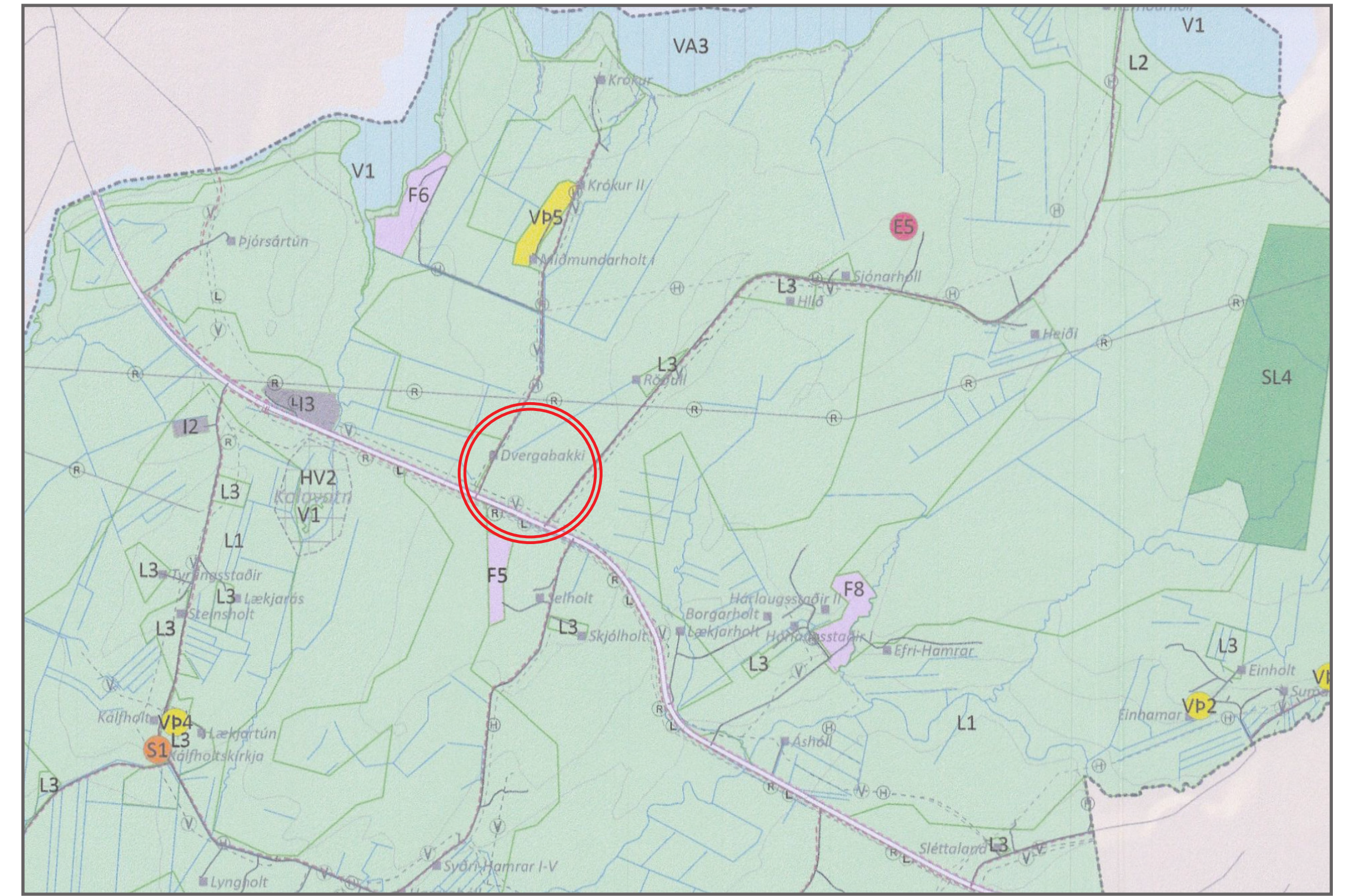
Deiliskipulagsuppráttur B í mkv. 1:500

SKÝRINGAR A

- Lóðamörk fyrir skipti
- Lóðamörk Dvergabakka eftir skipti
- Lóðamörk Dvergabakka A eftir skipti
- Króksvegur (nr. 2930)
- Byggingarreitur eldri bygginga
- Byggingarreitur nýrra bygginga

SKÝRINGAR B

- Núv. byggingar
- Nýjar byggingar
- Mænissstefna
- Núverandi vegur og tengingar
- Nýr vegur
- Rotþró
- Flóttaleið vegna kjarrelda



Skipulagssvæðið sýnt á upprætti Aðalskipulags Ásahrepps 2020-2032. Ekki í kvarða



Skýringaruppráttur mkv. 1:7000

Hnitatafla

H	x(austur)	y(norður)	H	x(austur)	y(norður)
2	421918.42	380693.27	1	421459.83	380643.00
4	420805.89	380019.89	3	421478.28	380426.36
5	419882.84	380312.82	4	420805.89	380019.89
6	419873.78	380474.12	5	419882.84	380312.82
7	420712.86	380210.21	6	419873.78	380474.12
8	420822.76	380555.53	7	420712.86	380210.21
9	421078.54	380474.66	8	420822.76	380555.53
10	421157.07	380610.24	9	421078.54	380474.66
			10	421157.07	380610.24

Samþykktir

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt af sveitarstjórn Ásahrepps þann _____ 2023.

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____

Auglýsingin um gildistöku skipulagsins var birt í Stjórnartíðindum þann _____

Dvergabakki í Ásahreppi Tillaga að deiliskipulagi	Mælikvarði: 1:2500 Bláðstærð: A1 Hnitakerfi: ISN93 Dagsetning: 24.04.23
Samþykkt:	
	Steinn Baldursdóttir Landslagsarkitekt B.Sc

