

Ásahreppur, deiliskipulag Þjóðholts

GREINARGERÐ

Dags. 24.03.2025



Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í

Skipulags- og byggingarnefnd:

þann _____ 20__

Sveitarstjórn:

þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__

Deiliskipulagið samanstendur af eftirfarandi gögnum: **Greinargerð**: Ásahreppur, deiliskipulag Þjóðholts - greinargerð. Dags. 24.03.2025, 5 bls. og **deiliskipulagsuppdráttur**: Ásahreppur, deiliskipulag Þjóðholts. Blaðstærð A3. Dags. 24.03.2025. Deiliskipulagsuppdráttur er viðskeyttur greinargerð á bls. 6.

1 INNGANGUR

Deiliskipulag Þjóðholts er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 og nær til 2,7 ha svæðis syðst í landi Þjóðholts L219274 en heildar stærð þess er um 11,9 ha. Tilfnið er að landeigendur áforma að stofna lögbýli á landeign sinni og byggja þar íbúðarhús með sambyggða bílgeymslu ásamt skemmu á suðurhluta landsins. Að öðru leiti verður landið nýtt sem beitoland eins og verið hefur. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032.

1.1 MARKMIÐ

Markmið deiliskipulags er að heimila uppbyggingu íbúðarhúss og skemmu á jörðinni Þjóðholti í sátt við umhverfið. Hámarks byggingarmagn verður 750 m².

1.3 MÁLSMEÐFERÐ

Málsmeðferð deiliskipulags þetta fer skv. ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Á grundvelli 5.2.2. gr skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 m.s.br. var ákveðið að falla frá gerð lýsingar deiliskipulags þar sem allar meginforsendur deiliskipulags liggja fyrir í aðalskipulagi.

2. STAÐA SKIPULAGS

Aðalskipulag Ásahrepps

Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032 var staðfest 14. desember 2022 af Skipulagsstofnun og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 29. desember 2022.

Í aðalskipulagi er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði L3. Stefna aðalskipulags fyrir landbúnaðarsvæði L3 er meðal annars:

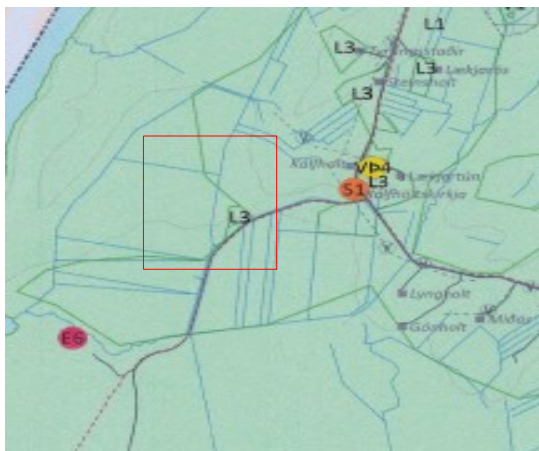
„Landbúnaðarland með rúmunum byggingarheimildum.

Heimilt er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem er jafnvel ótengd landbúnaði.

Landspildur eru jafnan 1-10 ha að stærð, nýtingarhlutfall allt að 0,05. Heildar byggingarmagn er að hámarki 1.500 m².

Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, eða starfsemi sem dregur að sér óeðlilega mikla umferð.

Húsdýrahald og skógrækt er heimil.“



Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan rauða fernings.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Austan við deiliskipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulagið „Kálffholt í Ásahreppi, deiliskipulag lóðar“, sem tók gildi 6. desember 2016 með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda nr. 1126/2016.

3 FORSENDUR

3.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er 2,7 ha í landi Þjóðholts L219274, sem skipt var úr landi Kálffholts L165294. Aðkoma er um afleggjara frá Sauðholtsveg nr. 2398 um 300 m sunnan innkeyrslu að landi Þjóðholts. Syðst á skipulagssvæðinu stendur 25 m² sumarhús á einni hæð.

3.2 FORNMINJAR

Garðlag RA375:031 og RA375:034 liggur skáhalt norðaustur-suðvestur í gegnum syðsti hluta skipulagssvæðis¹.

3.3 NÁTTÚRUFAR og NÁTTÚRUMINJAR

Á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunnar (<https://vistgerdakort.ni.is/>) er skipulagssvæðið mikilvægt fuglasvæði. Gróðurfar er aðallega lyngmóavist á láglendi, blómgresisvist, starungsmýravist og starungsflóavist. Syðsti hluti skipulagssvæðis er í jaðri móabrekku sem hallar til suðausturs og er landið þar þurrari en norðurhluti jarðarinnar. Landið ber þess merki að vera beitarhólf.

4 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGS

Áætlun deiliskipulags gerir ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúss og byggingu skemu/hesthúss syðst á skipulagssvæðinu, og að svæðið að öðru leiti verði nýtt áfram sem hingað til sem beitiland fyrir hross. Beitarálag verði hóflegt þannig að fuglavarþ raskist ekki. Framlengja þarf aðkomuvegin um 200 m að byggingum og verður hann hliðraður til vesturs frá vegslóðan sem nú er þar sem hann liggur nálægt friðaðs garðlags. Byggingarreitir eru staðsettir utan votlendis og munu framkvæmdir ekki hafa í för með sér röskun votlendis. Uppbygging íbúðarhúss er talið hafa jákvæð áhrif á samfélaginu þar sem íbúum muni fjölga. Gengið verður frá fráveitu, sorp og úrgangi úr hesthúsi skv. gildandi reglugerðum og því verður ekki um mengun umhverfis að ræða vegna uppbyggingarinnar. Fornminjar eru á svæðinu og hætta er á röskun minja sem eru óþekkt, sjá kafla 3.2.

5 SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Byggingarreitir og byggingar

Skilgreindir eru þrír byggingarreitir: A, B og C syðst á skipulagssvæðinu. Hönnun bygginga og byggingarefni er frjálst að öðru leiti en því skilgreind er í skilmálum deiliskipulags. Að öðru leiti er vísað í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br. Hámarks byggingarmagn á skipulagssvæðinu er 750 m².

Byggingarreitur A er fyrir íbúðarhús og bílgeymslu. Hámarks byggingarmagn er 300 m². Hæð bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 7 metra. Hámarks hæð veggja er 3 metra. Byggingar skulu vera ein hæð.

1 FS417-06011_Aðalskráning í Ásahreppi í Rangárvallasýslu 2006 til 2008

Byggingarreitur B er fyrir skemmu og/eða hesthús. Hámarks byggingarmagn er 400 m². Hæð bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 7 metra. Hámarks hæð veggja er 4 metra. Byggingin skal vera ein hæð. Innan byggingarreits skal vera aðstaða til að safna upp lífrænum úrgangi (t.a.m. tað, sag eða annað undirlag).

Byggingarreitur C er fyrir núverandi sumarhús. Hámarks byggingarmagn er 50 m². Hæð bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 4 metra. Hámarks hæð veggja er 3 metra. Byggingin skal vera ein hæð.

Frágangur lóðar

Ganga skal snyrtilega frá framkvæmdarsvæði að framkvæmdum loknum. Lýsing á lóð skal vera þannig að hún valdi hvorki óþarfa ljósmengun, nágrönnum óþægindum né truflum umferð utan lóðar skv. byggingarreglugerð. Ganga skal frá ílát til flokkunar sorps á viðeigandi hátt til að koma í veg fyrir fok.

Við hverja byggingu skal vera næg bílastæði og snúningssvæði fyrir slökkvibíla.

Fornminjar

Garðlag liggur skáhalt norðaustur-suðvestur í gegnum syðsti hluta skipulagssvæðis, sjá kafla 3.2. Helgunarsvæði fornminja er 15 metra. Ekki er leyfilegt að raska garðinum nema að undangenginni fornleifarannsókn. Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megir um eðli og umfang fundarins. Ennfremur er vísað í 21. grein sömu laga: „Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Aðkomuvegur

Heimilt er að framlengja og byggja upp aðkomuvegin frá Sauðholtsveg nr. 2398 í núverandi vegslóða að byggingarreitum A, B og C.

Beitarhólf

Útbúa má beitarhólf á skipulagssvæðinu og skal þau girt girðingum í samræmi við reglugerð um girðingar nr. 748/2002 (<https://island.is/reglugerdir/nr/0748-2002>). Gæta skal þess að hafa beitarálag hóflegt í ljósi þess að svæðið er mikilvægt fuglasvæði, sjá kafla 3.3.

Veitur

Rafmagn verður lagt í samráði við Rarik.

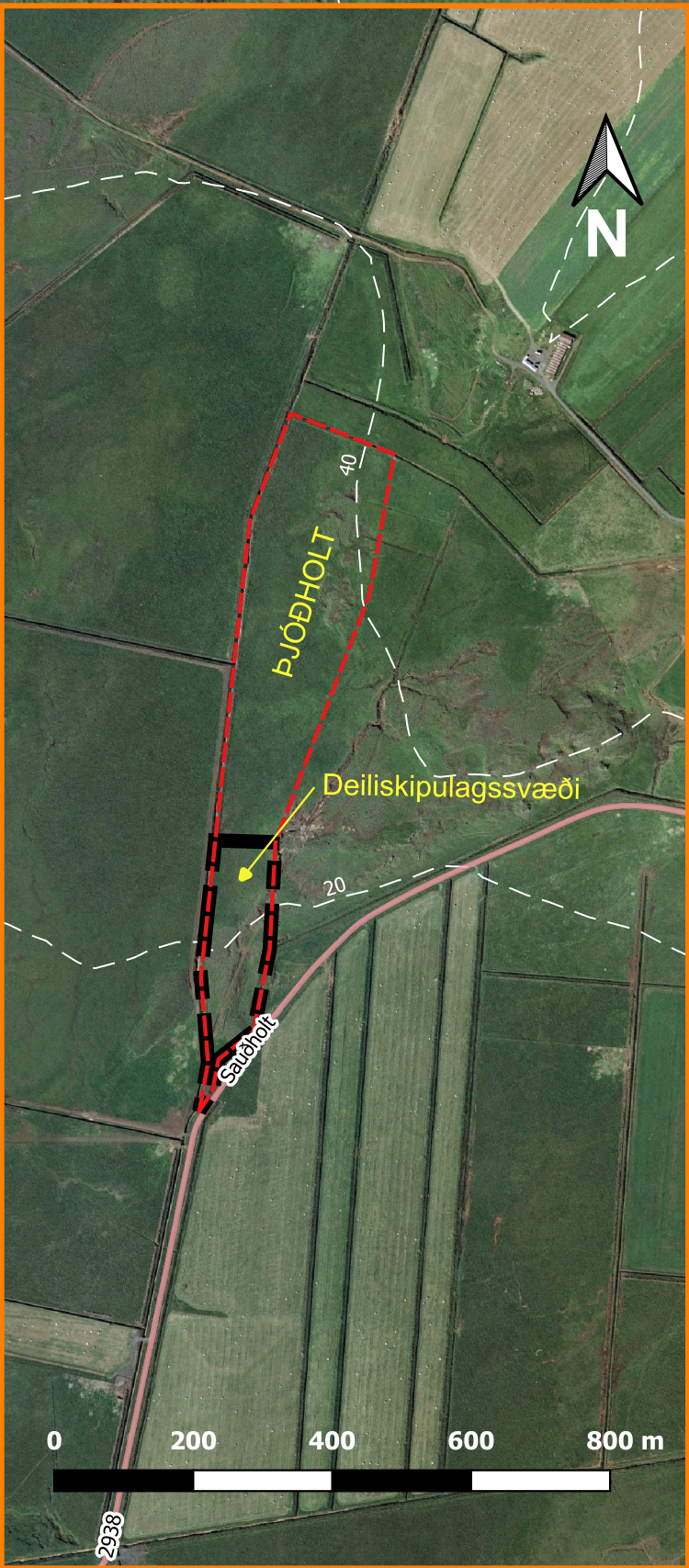
Neysluvatn er fengið frá vatnsveitu Ásahrepps og Rangárpings ytra. Hitaveita verður tengd lögnum Orkuveitunnar.

Frárennsli

Frárennsli verður leitt í hreinsivirki og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. (<https://island.is/reglugerdir/nr/0798-1999>). Leitast skal við að hafa sameiginlegt hreinsivirki fyrir byggingarreiti A og B. Tryggja skal aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

Sorphirða

Sorphirða verður í samræmi við gildandi reglur Ásahrepps hverju sinni.



H	X (austur)	Y (norður)
1	417893.10	377710.52
2	417905.64	377780.61
3	417895.24	377904
4	417916.00	378100.35
5	418002.73	378097.65
6	417994.34	377943.62
7	417971.03	377825.30
8	417920.61	377784.97
9	417911.97	377738.93
10	417947.77	378044.48
11	417988.53	378043.04
12	417987.09	378002.18
13	417946.33	378003.62
14	417961.34	377982.14
15	417978.20	377981.81
16	417977.12	377956.68
17	417960.38	377956.98
18	417916.56	377876.30
19	417917.61	377864.06
20	417908.78	377863.31
21	417907.73	377875.54

SKÝRINGAR



Afmörkun deiliskipulags

Hnitpunktur

Lóðamörk

Fornminjar

Helgunarsvæði 15 m

Aðkomuvegur

Byggin

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt

í skipulagsnefnd þann _____

og í sveitarstjórn þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdarfresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt
í B-deild Stjórnartíðinda

pann _____

ÁSAHREPPUR

Deiliskipulag Þjóðholts



Skipulagsuppdráttur