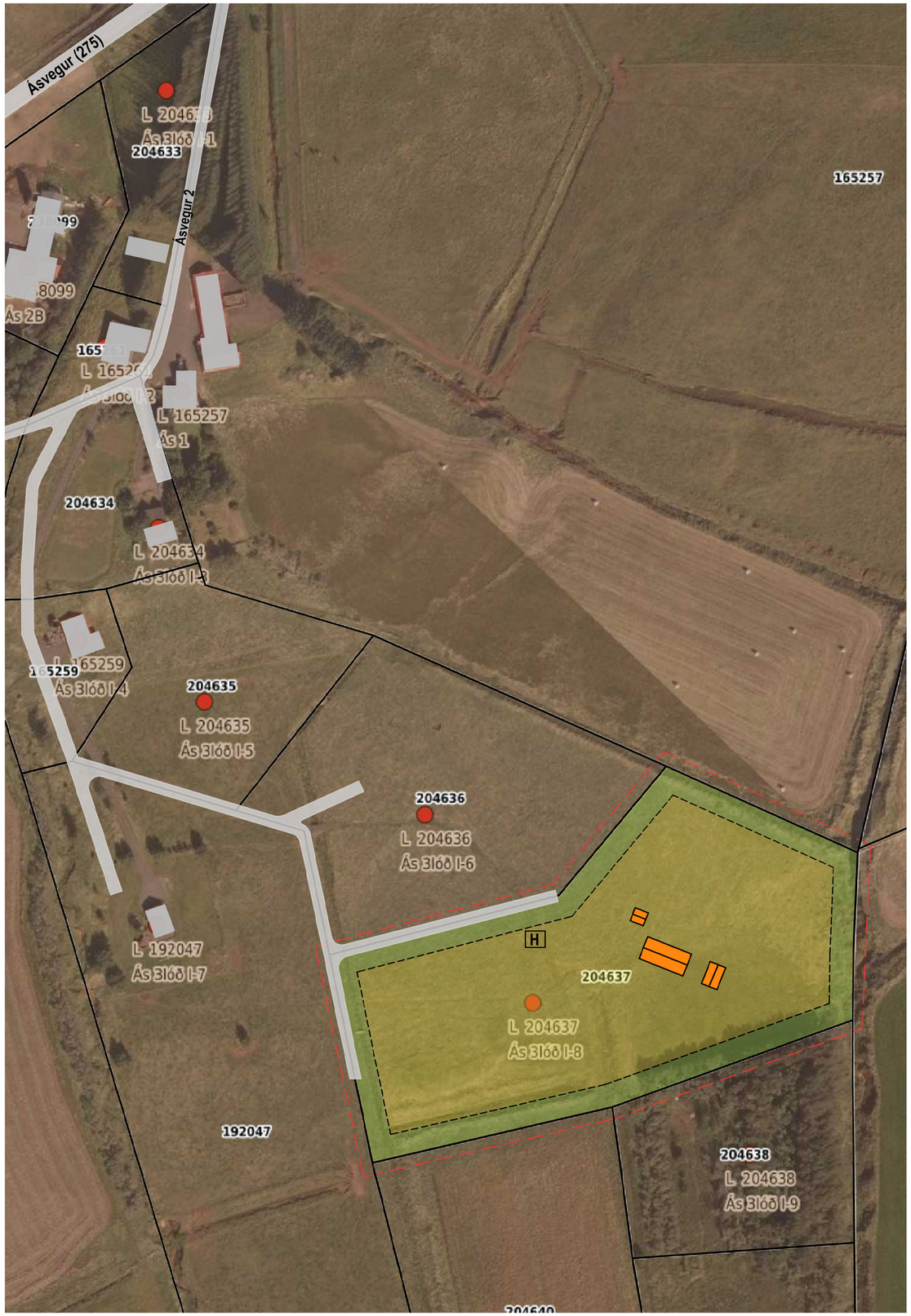



DEILISKIPULAG. Mkv. 1:1500

# GREINARGERÐ.

## 1.0 INNGANGUR OG FORSENDUR.

Deiliskipulag þetta nær til spildu úr landi Ass 3 í Ásahreppi Rangárvallasýslu og veitir heimild til uppbyggingar frístundahúss, gestahúss og geymslu. Svæðið er um 2 ha að flatarmáli með landnúmer L204637. Deiliskipulagssvæðið er gróið flatlendi sem hallar lítið eitt til suðurs. Landið hefur verið nýtt til beitar. Með tilvísan til vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi (L14.2). Engar byggingar standa á spildunni.

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er frá Suðurlandsvegi, þjóðvegi nr.1 við Landvegamót (Vegamót), um héraðsveginn nr. 275 Ásveg til suðurs í átt að Hrútsvatni. Við býlið Ás er beygt af veginum inn á Ásveg 2 og ekið eftir aðkomuvegi að fyrirhugaðri frístundalóð.

Skipulagsuppdráttur deiliskipulagsins er unnin á loftmynd frá Loftmyndum ehf. af kortasjá sveitarfélagsins á heimasíðu þess: https://www.asahreppur.is/.

Skipulagsgögn eru eftirfarandi: Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500 og greinargerð dagsett 18. júlí 2025.

Í næsta nágrenni og aðliggjandi fyrirhugaðs deiliskipulagssvæðis hefur verið unnið deiliskipulag af spildu Ás 3 lóð 6, deiliskipulag samþykkt 16. febrúar 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 8. mars 2022; einnig fjær af Áskoti samþykkt 16. nóvember 2022 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 24. mars 2023; af Hellatúni 1 samþykkt 20. nóvember 2008 og af Ási 3 land 1, samþykkt 18. desember 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 30. janúar 2025. Þessar deiliskipulagsáætlanir eru aðgengilegar á skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar https://www.map.is/skipulag/.

## 1.1 Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032.

Umrætt deiliskipulagssvæði er í gildandi aðalskipulagi fyrir Ásahrepp skilgreint fyrir frístundabyggð (F). Á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulagsins er svæðið auðkennt með F2. Í töflu 1 á bls. 11 í greinargerð aðalskipulagsins koma fram skipulagsskilmálar fyrir umrætt svæði þar sem fram kemur að svæðið sé óbyggt, sé sunnan Ásvegar og án deiliskipulags. Stærð alls svæðisins sem auðkennt sem F2 er um 6 ha og þar eru heimilaðar 10 lóðir fyrir frístundahús. Umrædd spilda Ás III lóð 8 er innan þessa landnotkunarsvæðis. Fram kemur í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 gr. 6.2 h. og í greinargerð aðalskipulags Ásahrepps kafla 2.2.2, jafnframt á bls. 11, að á frístundasvæðum sé heimilt að reisa frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem tengist þeim, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggð. Í stefnu aðalskipulagsins kemur m.a. einnig fram sú stefna að:

- Frístundabyggð skal vera í samræmi við deiliskipulag.
- Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hverrar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Lóðir skulu almennt vera á stærðarbilinu 0,5 til 1 ha að flatarmáli og nýtingarhlutfall 0,03.
- Frístundahús geta verið á 1-2 hæðum. Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m2 og geymslur allt að 25 m2. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar. Heimilt er að byggja þrjú hús á hverri lóð.
- Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrr aðkomu að öllum húsum og flóttaleiðum. Huga þarf að aðkomu sjúka- og slökkvibifreiða og tryggja aðgengi að slökkvivatni.

## 1.2 Minjar.

Á árinu 2009 kom út á vegum Fornleifastofnunar Íslands aðalskráning fornleifa í Ásahreppi í Rangárvallasýslu 2006 til 2008 (FS417-06011). Skráðar voru minjar á 15 jörðum þar á meðal á jörðinni Ási. Allnokkur fjöldi minja er skráður á jörðinni en engar á umræddri spildu sem deiliskipulagið nær til. En ef áður óþekktar minjar koma í ljós við framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu skal án tafar stöðva þær framkvæmdir og hafa samband við Minjastofnun Ísland með tilvísan til 24. gr. skipulagslaga nr. 80/2012 um menningarminjar. Á deiliskipulagssvæðinu eru jafnframt engar náttúruminjar á náttúruminjaskrá sbr. lög nr. 60/2013 um náttúruvernd og lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana né hverfisvernd sbr. skipulagslög nr. 123/2010. Spildan er jafnframt utan svæða sem teljast mikilvæg að vernda vegna auðlinda, náttúruvár, sögu eða útivistargildis.

## 2.0 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI - SKILMÁLAR.

### 2.1 Aðkoma.

Eins og að framan greinir verður aðkoma að fyrirhugaðri frístundalóð skv. deiliskipulaginu með nýjum akvegi frá Ásvegi 2.

### 2.2 Byggingarreitur og hönnun bygginga.

Innan lóðar nr. 8 í landi Ass III, sem er eins og fram hefur komið um 2 ha að flatarmáli, er í deiliskipulaginu skilgreindur byggingarreitur sem er staðsettur að lágmarki 10 m frá lóðarmörkum. Skulu byggingar staðsettar innan hans. Á deiliskipulagsuppdrættinum kemur fram leiðbeinandi staðsetning bygginga.

Aðlaga skal byggingar sem best að landi og skal hæðabil milli frágengis gólfs í húsunum og landsháðar ekki vera meira en 0,4 m (aðkomuhæð).

Á lóðinni er heimilt er að reisa allt að 200 m2 frístundahús, allt að 40 m2 gestahús og allt að 25 m2 geymslu. Frístundahúsið og gestahúsið skulu vera á einni hæð með 4,5 m vegghæð og 6,0 m hámarkshæð miðað við aðkomuhæð (gólfplötu). Heimilt er að hafa svefnloft í húsunum. Þakform er frjálst. Húsagerðir eru að öðru leyti frjálsar en fylgja skal mæli- og hæðablöðum sem sveitarfélagið gefur út, fylgja byggingarreglugerð sem og öðrum viðeigandi reglugerðum.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða útlit bygginga á lóðinni en æskilegt er að yfirbragð þeirra sé samræmt. Nota skal vönduð og endingargóð byggingarefni sem stuðla að sjálfbærni og eru vistvæn.

Gera skal grein fyrir veröndum og skjólveggjum á aðaluppdráttum. Skjólveggir skulu byggðir úr sama efni og húsveggir. Verandir geta verið hellulagðar eða gerðar úr timbri.

Útilýsing á svæðinu skal vera hófstillt til að halda ljósmengun í lágmarki og skal ljósgjafi ekki vera hærra í landi en 2 m og vísa niður á við.

Heimilt er að gera jarðvegsmanir á lóðunum til að skýla og draga úr sýnilegum áhrifum akvega og bílastæða. Bílastæði skulu vera innan lóðar. Leggja skal ríka áherslu á trjágróður og vandaðan frágang á bílastæði (yfirborð og lýsingu).

### 2.3 Uppdrættir.

Mæliblöð sýna mörk lóðar og stærð hennar, landnúmer, afmörkun byggingarreitar, innkeyrslu á lóð, staðsetningu hreinsivirkja og aðrar kvaðir ef einhverjar eru.

Á aðaluppdrætti skal m.a. sýna fyrirkomulag mannvirkja á lóð í megin atriðum.

### 2.4 Veitur.

Miðað er við að byggingar á lóð tengist almennum veitukerfum s.s. vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra og rafveitu RARIK. Lagnir skulu að jafnaði fylgja vegum. Frárennsli skal leitt í hreinsivirki í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda sbr. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Aðgengi að hreinsivirki þarf að vera gott. Staðsetning hreinsivirkisins skal unnin í samráði og samvinnu við heilbrigðiseftirlit og sveitarfélagið.

### 2.5 Sorphirða.

Á lóðinni skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Skulu sorpgeymslur vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012 m.s.b. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og samkvæmt fyrirmælum sveitarfélagsins. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Ásahreppur er hluti af Sorpstöð Rangarvallasýslu bs.

### 2.6 Brunavarnir.

Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Rangarvallasýslu bs.

## 3.0 UMHVERFISMAT.

Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir sem tilgreindar eru í deiliskipulaginu falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang framkvæmda skv. deiliskipulaginu eru þó ekki háðar umhverfismati og framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög um mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisáhrif af tillögu þessari verða því óveruleg og staðbundin. Tillagan tekur miða af gildandi aðalskipulagi, hún stuðlar að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands á jörðinni Ási og mun auka framboð á frístundahúsnæði í hreppnum. Þá mun hið nýja frístundahús gefa fleirum kost á að dveija á eftirtektarverðum og fallegum stað.

Hér að neðan er leitast við að gera grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem helst um ræðir við gerð deiliskipulagsins sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/1010.

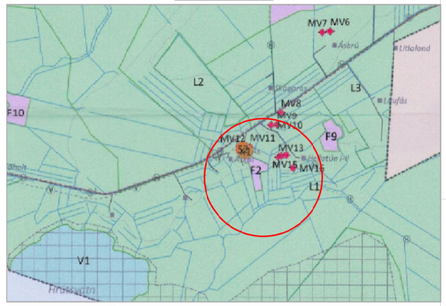
Deiliskipulagssvæðið er flatlent og vel grasi gróið land. Engin tré eða runnagróður eru á svæðinu.

Leitast verður við að framkvæmdir á svæðinu falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er. Hönnun húsanna mun taka skv. tillögunni mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í. Áhrif á ásýnd og yfirbragð sveitarinnar eru því metin óveruleg en vissulega háð nánari útfærslu.

Fyrirhugaðar breytingar samkvæmt tillögu að deiliskipulagi mun jafnframt ekki hafa teljandi áhrif á umferð eða slysahættu á svæðinu og mun notkun þeirra því hafa óveruleg áhrif á heilsu og öryggi. Og áhrifin á hagræna og félagslega þætti, efnisleg verðmæti eru metin jákvæð.

Ekki er vitað um fornleifar, menningarminjar eða önnur menningarverðmæti innan deiliskipulagssvæðisins. Jafnframt er ekki vitað um náttúruminjar eða svæði sem eiga að njóta sérstakrar verndar sbr. 37. gr. laga um náttúruvernd. Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðunum munu því hafa lítil sem engin áhrif á náttúru- og menningarminjar. Deiliskipulagssvæðið er ekki innan marka vatnsverndar eða innan hverfisverndar skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og sbr. gildandi aðalskipulag.

# Ásahreppur




AÐALSKIPULAG ÁSAHREPPS 2022-2032. STAÐFEST 14. DESEMBER 2022.

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Núverandi byggingar
- Lóðarmörk
- Hús til skýringar
- Lóð
- Vegur
- Byggingareitir húsa
- Hreinsivirki til skýringar

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:
- Deiliskipulagsuppdráttur 1:1500
- Aðalskipulag Ásahrepps 2022-2032
- Greinargerð

Kortagrunnur:
Skipulagsuppdráttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins.

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

og í sveitarstjórn þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h. Ásahrepps

_____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

N

1:1500 0 10 20 30 40 50 m

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Ármúli 1 - 4.hæð . 108 Reykjavík . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

## ÁS 3 SPILDA 8

## ÁSAHREPPUR

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Landnúmer:** | L204637 | **Staðgreinir:** | |

## GRUNNMYND

DEILISKIPULAG

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Hönnun:** | KR BHS | **Verknúmer:** | 25018IS |
| **Verkefnastjóri:** | KR | **Mælikvarði:** | 1:1500 |
| **Teiknað:** | MM | **Dagsetning:** | 18.07.2025 |
| **Yfirfarið:** | KR BHS | **Blað:** | **Útgáfa:** |
| **Sampykkt:** | | DS 01 | |
| **Kristinn Ragnarsson** Kt. 120944.2669 | | | |

Copyright © KRark _Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er með skriflegu samþykki