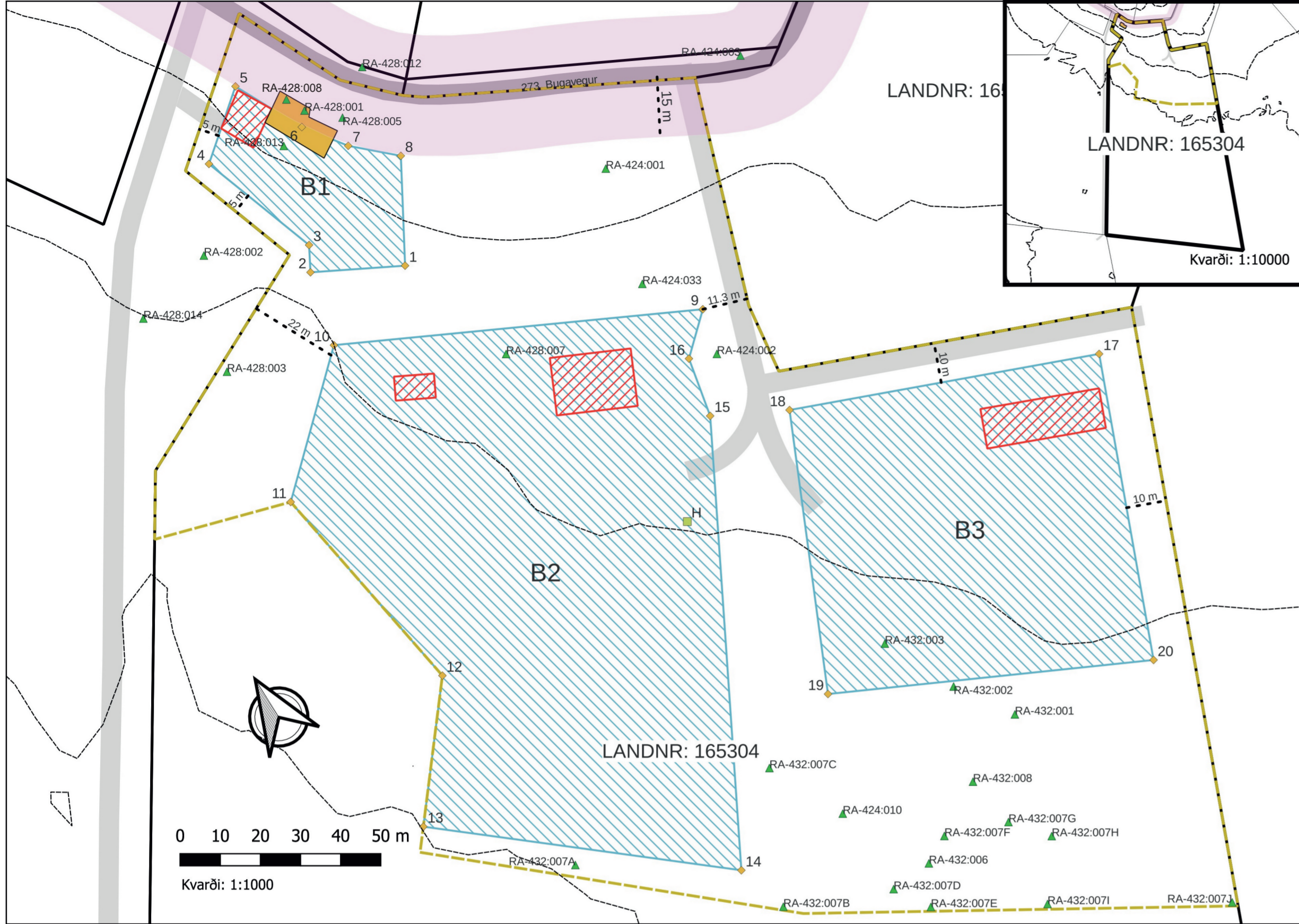


Deiliskipulag Lindarbæ 1A, Ásahreppi

Deiliskipulagsuppráttur

Kvarði: 1:1000

Afmörkun spildu



SKÝRINGAR

- Hreinsivirki
- Fornleifaskráning
- Deiliskipulags Reitur
- Núverandi Byggingar
- Nýbyggingar-leiðbeinandi staðsetning
- Byggingarreitur
- Landamörk
- Heimtröð
- Vegir
- Hæðarlínur 5m
- Veghelgunarsvæði

HNITASKRÁ ISN93

X	Y	Byggingareitur	Nr.
425819,41	369601,82	B1	1
425798,54	369612,90	B1	2
425801,84	369618,86	B1	3
425791,39	369649,22	B1	4
425807,24	369662,13	B1	5
425815,89	369644,75	B1	6
425823,23	369634,66	B1	7
425833,03	369625,59	B1	8
425876,60	369553,27	B2	9
425793,87	369594,42	B2	10
425764,02	369566,97	B2	11
425773,16	369510,24	B2	12
425749,18	369480,83	B2	13
425810,65	369429,59	B2	14
425864,06	369529,76	B2	15
425867,14	369544,67	B2	16
425954,48	369491,48	B3	17
425881,62	369520,51	B3	18
425852,24	369455,40	B3	19
425925,56	369419,60	B3	20

MINJASKRÁ

Samtala

RA-424:001
RA-424:002
RA-424:003
RA-424:009
RA-424:010
RA-424:033
RA-428:001

Lýsing úr fornminjaskrá

Vetleifsholt bæjarhóll
heimild um útkirkju
heimild um úthús
heimild um fjárhús
Kornhóll
heimild um kálgarð
Lindarbær bæjarhóll

Skýring úr fornminjaskrá

Enginn merkanlegur bæjarhóll er á svæðinu
Ekkert sést til fornleifa á svæðinu.
Ekkert sést til fornleifa á svæðinu
Ekkert sést til fornleifa á svæðinu
Ekkert sést til fornleifa á svæðinu
Húsið stendur á grjóthlóðum og steinsteyptum grunni.

RA-428:002

RA-428:003
RA-428:005
RA-428:007

Lindarhóll stekkt-rétt
Lindin lind vatnsból
heimild um kálgarð
gata leið

RA-428:008

RA-428:012
RA-428:013

tóft hesthús
heimild um leið
gerði kálgarður

RA-428:014

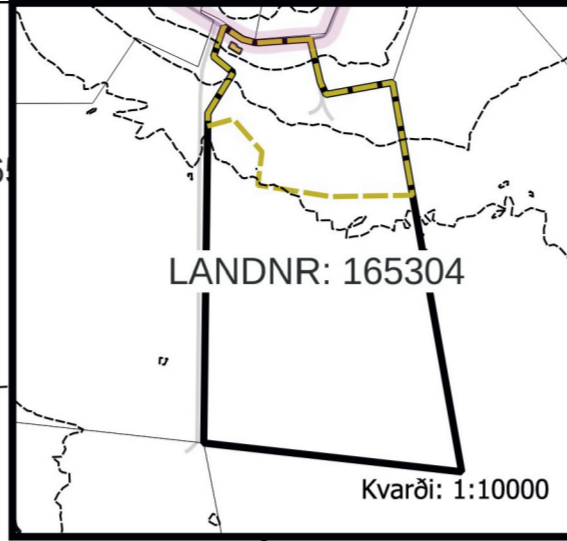
RA-432:001

heimild um kálgarð
Ráðagerði

RA-432:002

RA-432:003
RA-432:006
RA-432:007A-J
RA-432:008

heimild um úthús
heimild um úthús
heimild um leið
garðlag vörslugarður
heimild um kálgarð



GREINARGERÐ

INNGANGUR

Lindarbær 1A er land númer L165304 með fasteignanúmer F219-8084. Deiliskipulagið tekur til 3,76 ha afmörkunar á 15 ha spildu undir 3 byggingarreiti fyrir bílskúr við eldra íbúðarhús, nýtt íbúðarhús og bílskúr, gestahús og skemmu/fjárhús/hesthús/reiðhöll með sambyggt gróðurhús.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032 þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði L1/L2.

Skipulagssvæðið tekur yfir 3 byggingarreiti og aðkomu að svæðinu. Innan byggingarreita skikans er heimilt að byggja allt að 2000 m² í samræmi við byggingarheimildir á landbúnaðarlandi.

FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið sem skipulagið nær til tengist Þjóðvegi 273, héraðsvegi sem nefnist Bugavegur og er aðkomu að svæðinu inn á svæðið. Endi Bugavegar er skilgreindur þannig að vegurinn er í um 10 metra fjarlægð frá einu byggingunni á spildunni. Ekki hefur verið gert deiliskipulag fyrir Lindarbæ 1A, sem leyfir veginum að koma nær byggingunni en 50 m, sbr. síðasta málsli., d. liðar gr. 5.3.2.5. skipul.rglg. Samkvæmt skipulagsreglugerð skal Bugavegur enda a.m.k. 50 m frá byggingunni, en þaðan er heimtröð að byggingunni, að Kastalabrekku og að götunni sem liggur að Lindarbæ 2 og Lindarbæ 1B.

Fyrirhugað er að byggja upp á svæðinu til fastrar búsetu í samræmi við byggingarheimildir á landbúnaðarlandi. Á spildunni er nýlegt smáhúsi og bygging með kjallara, jarðhæð og ris, sem að hluta til var byggt árið 1950 samkvæmt vottuðu afriti af byggingarvottorði frá Þjóðskjalasafni í eigu Minjastofnunar Íslands, en er talið vera byggt árið 1896 og er því friðað samkvæmt lögum um menningarmínjar.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er á spildunni að finna tún og akurlendi en einnig starungsmýrarvist, víðmóavist og língresis- og vingulsvist, en á skipulagssvæðinu eru ekki aðrar vistgerðir en tún og akurlendi. Einnig er svæðið hluti af mikilvægu fuglasvæði líkt og nær allt Suðurlandsundirlendi en það er hvorki á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar né er það í nánd slíkra svæða. Byggingarreitir eru staðsettir á ræktuðu túni, sem stendur í allt að 10% halla, móti suðvestri.

Svæðið er innan grunnvatnshlottsins Landeyjar 103-252-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða sé góð og efnafræðilegt ástand gott. Hvort tveggja er óþekkt.

Haft hefur verið samráð við Minjastofnun Íslands ásamt minjaverði vegna fornleifa og eru staðsetningar þekktar fornminja á skipulagssvæðinu aukðennar á upprætti með samtölu fornminjaskrár þessu til stuðnings er tafla með samtölum fornminjaskrár, lýsingu og skýringu úr fornminjaskrá. Heimild er: Fornleifastofnun Íslands 2009: Aðalskráning í Ásahreppi í Rangárvallasýslu 2006-2008 II. bindi.

Ritstjóri: Sólveig Guðmundsdóttir Beck. Finnst áður ókunnar minjar skal tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

DEILISKIPULAGS-SKILMÁLAR

Skilgreindir eru 3 byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti. Byggingarstanda innan þeirra. Mænistefna er frjáls.

B1 – innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 100 m² bilgeymslu við bygginguna sem fyrir er, eða stakstæða bilgeymslu. Verði Bugavegur skilgreindur nær húsinu en 50 m, verður sótt um undanþágu frá gr. 5.3.2.5. skipulagsreglugerðar fyrir bilgeymslu sem þó verður ekki nær miðlinu en byggingin.

B2 – innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr ásamt allt að 70 m² gestahús.

B3 – innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 1200 m² skemmu/fjárhús/hesthús/reiðhöll með sambyggt gróðurhús. Heimilt er að hafa allt að 100 m² kjallara undir skemmuni.

Heildarbyggingarmagn byggingarrita B1, B2 og B3 verður allt að 2000m². Mænishæð íbúðarhúss getur verið allt að 6m, gestahús allt að 4,5m og skemmu/fjárhús/hesthús/reiðhöll allt að 8m miðað við gólfhæð. Innan byggingarrita er einnig heimilt að setja upp tímabundin mannvirki með sólsellur s.kv. 12. punkti undir gr. 2.3.1 í aðalskipulagi, til eigin afnota með

hæð allt að 4 m. Á B2 og B3 munu allar byggingar standa í a.m.k. 50m fjarlægð frá miðlinu Bugavegar, sbr. ofangreint ákvæði skipulagsreglugerðar.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbýris samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli bygginga. Efnisval er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða.

Förðast skal áberandi útlýsingu, með því m.a. að beina lýsingu niður. Óheimilt er að veita ofanvatni af þökum og hórú yfirborði beint í hreinsivirki, en heimilt er að beina því í jarðveg.

Kvaðir

Skv. þinglýsingu er kvæð um umferðarrétt að Lindarbæ 1C (L176845), um land Lindarbæjar 1A. Þá er kvæð um umferðarrétt Lindarbæjar 1A um land Lindarbæjar 2.

Kvaðir eru: 431-A-000025/1997 Yfirlýsing þinglýst 25.09.1996 / 14.01.1997; 431-A-000193/1996 Skiptayfirlýsing þinglýst 16.02.1996 / 23.02.1996; 431-A-000188/1996 Skiptayfirlýsing þinglýst 14.12.1995 / 22.02.1996; 431-G-4 Landskiptagerð þinglýst 15.07.1957

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Bugavegi um aðkomuveg. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á

upprætti. Lega vegar og bílastæða getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytingar á deiliskipulagi. Burðarþol aðkomuvegar skal vera 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu.

Lindarbær 1A er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaáætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi Rarík, vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps, hitaveitu Veitna og ljósléðarakerfi Asaljöss.

Fráveitur og hreinsivirki

Gert er ráð fyrir að hreinsivirki innan byggingarreits verði samnýtt. Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarmir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar. Við val á hreinsivirki, staðsetningu þess og frágang, skal hafa til hliðsjónar leiðbeiningar fyrir minni fráveitur útfagnar í okt. 2022 af Umhverfis- og orkusstofnun. Ennfremur samþykkir heilbrigðisnefnd nýjar og endurbættar fráveitur og veitir leyfi fyrir búnaði sem notaður er við meðhöndlun og hreinsun á skólþi í dreifbýli, skv. 15. gr. rgl. nr. 798/1999.

Sorp

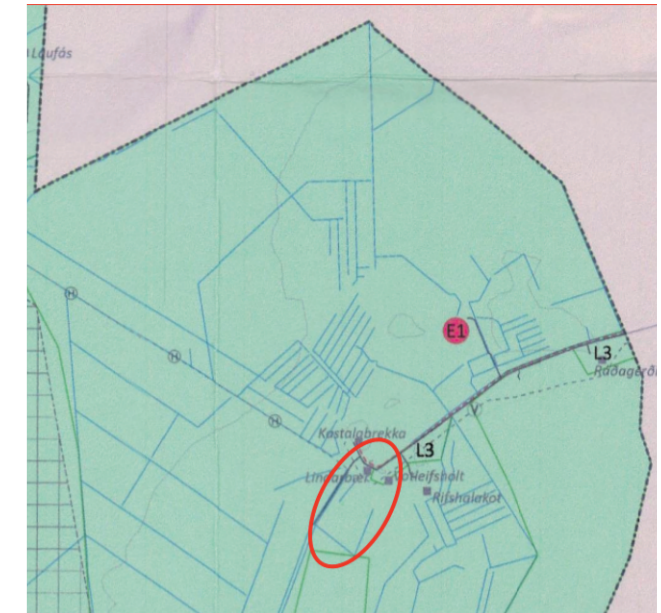
Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgueymslu skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum aðalskipulags. Uppbyggingin er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag og styrkja byggð í dreifbýli með betri nýtingu vega og veitna sem og fastrí búsetu. Umfang og eðli uppbyggingarinnar er ekki talið líklegt til að hafa teljanleg áhrif á stöðu vatnshlottsins Landeyjar 103-252-G.



Ásahreppur



Úr Aðalskipulagi Ásahrepps 2020 - 2032. M.kv.: 1:50.000

SKIPULAGSGÖGN

- Skipulagsgögn:
- Deiliskipulagsuppráttur 1:1000
- Afmörkun spildu
- Skýringar
- Hnitaskrá byggingareita
- Aðalskipulag Ásahrepps 2020-2032
- Minjaskrá, Samtölur, lýsingar og skýringar yfir minjar á skipulagssvæðinu.
- Greinargerð
- Breytingaskrá

SAMÞYKKTIR

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 hreppsnefnd þann Tillagan var auglýst frá með athugasemdafresti til

f.h. sveitarfélagsins Ásahrepps.

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

Íslensk Gagnavinsla ehf, Blaðstærð: A2
kt. 490916-0320 Dags. 2026.03.19
Öldugranda 9, 107 Reykjavík Teiknað: KH/AJÁ

Breytingaskrá