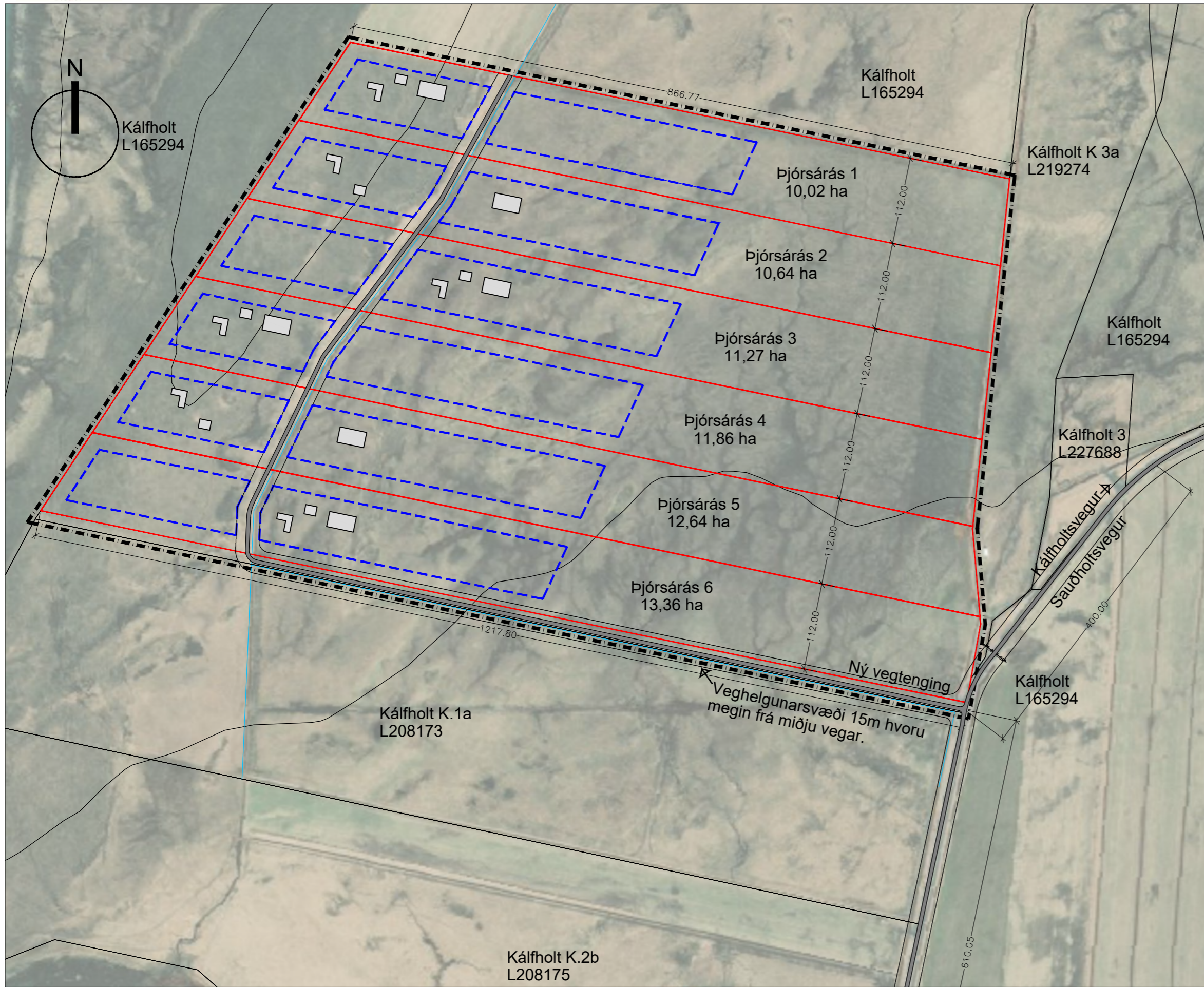


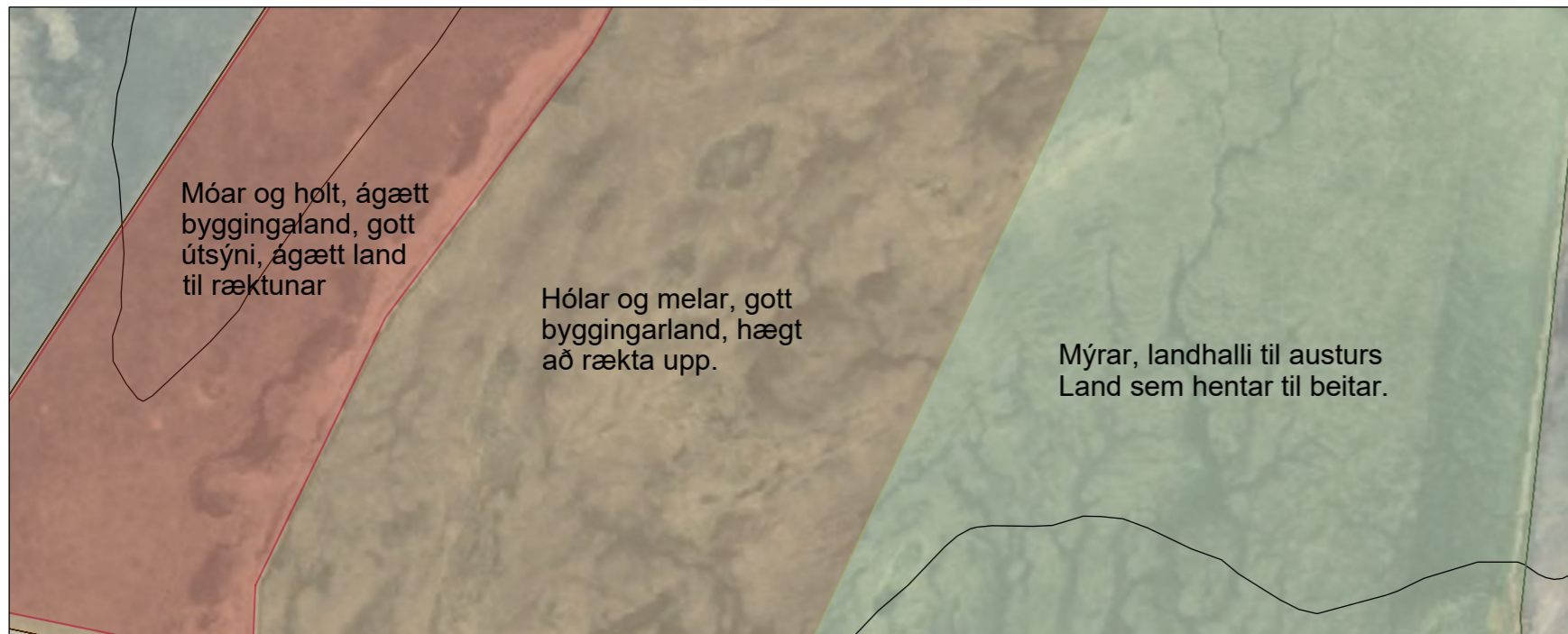


KÁLPHOLT L1.b, ÁSAHREPPI

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. landeignaskrá.
	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 nágrannajörðum hafa verið ræktað tún á hryggnum og þar er líka hentugt að reisa byggingar.

Fyrir liggur skýrsla Fornleifastofnunar Íslands frá árinu 2009 þar sem gert er grein fyrir fornleifum í landi Kálfholt. Minjastofnun óskar eftir að fornleifafræðingur kortleggji landið að nýju þar sem fyrri skýrsla er komin til ára sinna. Bent er á 21.-22. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) finnist 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.
- Forðast 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 heimilud landskipti nema aðgengi að spildum frá þjóðvegi sé tryggt.

Skipulagsgögn

Landamerki og kortagrannur 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.

Heimilud er bygging eftirtalinna bygginga á hverri jörð:

- Einbýlishús með bílskúr ásamt aukahúsi, mænishæð < 5m, allt að 500m²
- Hesthús, skemmu, reiðhöll og slíkt, allt að 700m², mænishæð < 6m.

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

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

Markmið þessarar skipulagsáætlunar er að gefa kost á byggingu mannvirkja og aðstöðu sem þjóna þörfum hestafólks, en ekki er loku fyrir það skotið að landeigendur 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 frjálsar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Svæðið mun tengjast við Kálfholtsgögn um Sauðholtsveg, eins og sést á upprætti. Burðarþol aðkomuvegur skal vera 30tonn.

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifkerfi RARIK. Þá liggur fyrir samþykki Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps um tenginu við neysluvatnskerfi. Frárennis 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 sveitarfélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Rangárvallasýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ekki má gróðursetja við aðkomuveg þannig að það hindri aðkomu slökkviliðs. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgrofnun safntanki í samráði við Brunavarnir Rangárvallasýslu.

Umhverfisáhrif

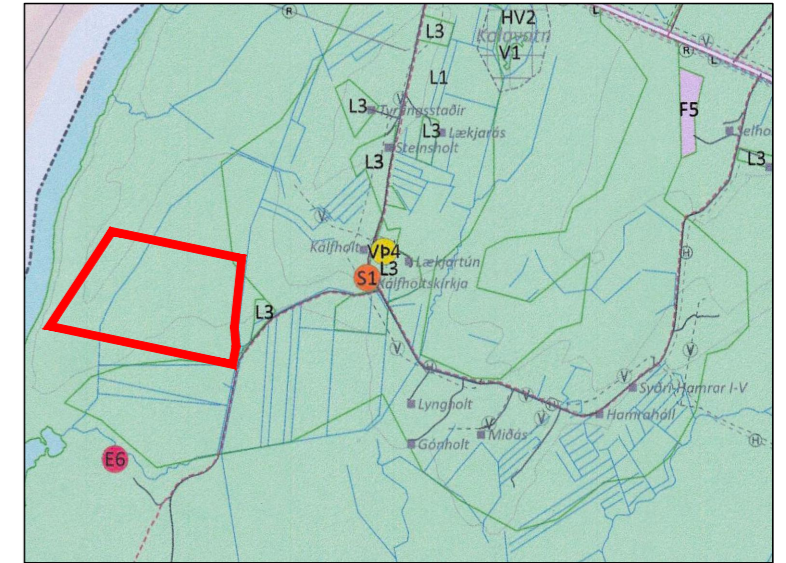
Nýjar byggingar setja alltaf svip á umhverfi sitt og eru sjónræn áhrif þeirra huglæg, en með fjölgun íbúðarhúsa í dreifbýli er stuðlað að fjölgun íbúa á svæðinu, sem hefur jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir tekjustofna sveitarfélagsins.

Í heildina eru lítil til nokkur neikvæð áhrif á ásjáð svæðisins. Með tilliti til vistkerfa, gróðurs og fuglalífs er röskun veruleg og taka skal tillit til votlendis þar sem við á. 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, ásjáð 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. Beit á mýrlandi 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. Náttúrusvofa Vestfarða framkvæmdir nýja fornleifaskráningu í maí, að tilskipan Minjastofnunar, og voru engar mínjar skráðar.

Hverfandi áhrif

Heilsa, útivist og öryggi

Uppbygging allt að 6 búgarða mun leiða til aukinnar umferðar um Kálfholtsgögn 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 skólaborð, auknar skatttekjur og fjölbreyttara samfélag.

Mikil jákvæð staðbundin áhrif

Nokkur jákvæð áhrif á sveitarfélagsvisu

Breyting 22.2.2024
-Bruggist við athugasemdum Vegagerðarinnar, veghelgunarsvæðum bætt inn.
-Bruggist var við athugasemdum frá Minjastofnun Íslands.
-Bruggist var við athugasemdum frá Brunavörnum Árnesháls.
-Athugasemdum Náttúrufræðistofnunar Íslands tekin til skoðunar.
Breyting 25.6.2024
Í kafla um mínjar og verndarsvæði í Umhverfismat var bætt við umfjöllun um nýja fornleifaskráningu.

Ásahreppur	Verkrnr. 2023-20
Kálfholt L1.b	mkv. 1:5000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Samþykkt:	hnitakerfi ISN 93
	dags. 22. feb. 2024

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