

DEILISKIPLAĞSTILLAGA AÐ HRÚTSHAGA Í ÁSAHREPPI - Landnr. 172701



YFIRLITSMYND AF SKIPLAĞSSVÆÐINU M 1:10.000

GREINARGERÐ

FOREENDUR

I gjöfni er **Áðalskipulag Ásahrepps 2010-2022**. Hreppsnefnd Ásahrepps samþykkti áðalskipulag svæltarfélagssins 2010-2022, þann 21. september 2010. Samkvæmt því er skipulagssvæði að Hrutshaga, sem hér er til umfjöllunar, skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagstillaga þessi er í samræmi við landnotkun og stefnu áðalskipulagssins.

Almenn skilgreining á landbúnaðarsvæðum: "Á landbúnaðarsvæðum er einlum gerð ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengjast búrekstri á jörðunum. Myrar bugræinar svo sem nýlaskögrækt teljast til landbúnaðar í skilningi þessa skipulags. Skótræktarsvæði eru því ekki skilgreind sérstaklega á skipulagsupprætti. Á landbúnaðarsvæðum er eining heimil að starfrækja þjórnustu við ferdamenn" - sjá greinargerð áðalskipulags bis. 43. - (sjá einnig gr. 4.14 í skipulagsreglugerð).

Deiliskipulagstillaga þessi nær yfir landspildu nefnda Hrutur 2 og var áður hluti jarðannar Hrutshagi. Landnúmer nýrrar spildu er: Landnr. 172701 og staðgreinisvæðing deiliskipulagsvæðis (jarðar) er staðgr. 8610-2-00045500.

NÚVERANDI ÁSTAND - LÝSING Á SVÆÐINU

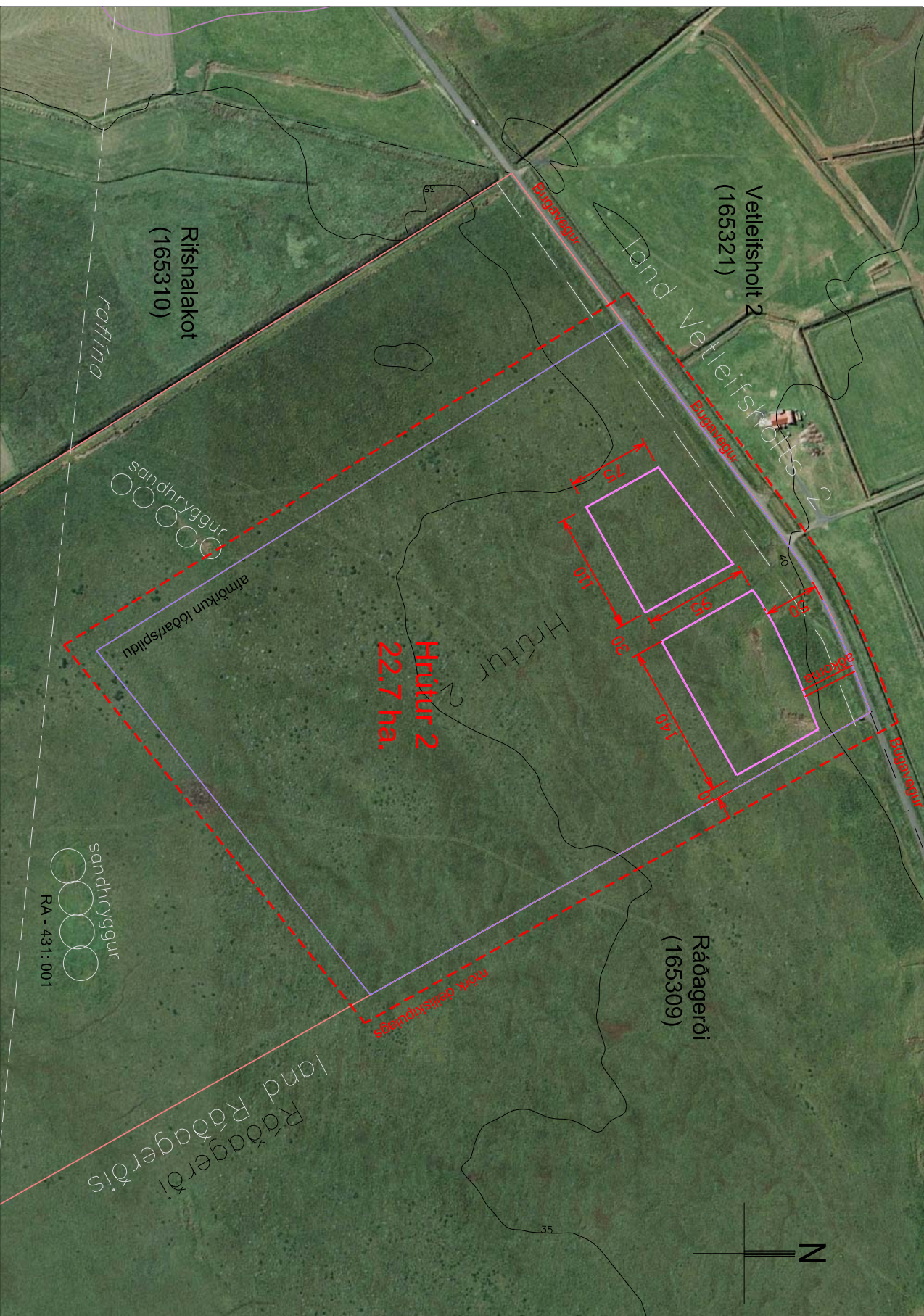
Svæðið sem deiliskipulag þetta nær yfir er 22.7 ha stór spilda, nefnd Hrutur 2 og tekni er út úr eignarhluta jarðannar Hrutshaga sem er alls 92.0 ha stærð. Jörðin Hrutshagi liggur u.þ.b. 6-7 km suðvestan við þlássið Helli. Svæðið er hluti af Velleifsholtshverfi og aðkoma að svæðinu er í gegn um Bugaveg sem tengir svo svæðið að Þjóðvegi 1. Spildan Hrutur 2 liggur næsti veginum Bugaveg. Aðliggjandi jarðir eru Ríflshalakot til suðvesturs, Ráðagerðishagar til norðausturs og Bjöla 2 til suðausturs. Landið sem deiliskipulagstillagan nær yfir er grótt slétt lún. Landið liggur vel við sói en stærkur sólfarsvindrur (hafgola) getur komið inn frá suðvestri á sumrin.

Jörðin er skráð sem ígðbjólf og er í einakælgju. Á jörðinni er stundaður heibundinn búskapur.

MARKMIÐ DEILISKIPLAĞSINS

Markmið deiliskipulags þessa er bygja upp aðstöðu fyrir rekstur sem tengist landbúnaði og verður uppbygging á spildunni til að styrkja enn frekar byggð á þessu svæði. Byggingar þær, sem á spildunni físa, munu falla vel að landinu og frágangur og formun þeirra einnig.

Uppruni kortagrunns: Loftmyndir og Landnot



YFIRLITSMYND AF LANDSPILDU M 1:5000

SKILMÁLAR FYRIR HRÚT 2:

Notkun húsnæðis og húsaferð, byggingarmagn og nýningarhlutfall spildu
Spildan Hrutur 2 liggur á skilgreindu landbúnaðarsvæði. Innan skilgreinds byggingareis má reisa nýbyggingar, íbúðarhús auk tilgeymslu, gróðurhús, skemmu, hesthús og allt að 3 gestahús. Um er að ræða stakstæðar byggingar og eru þær einnar hæðar en hluti íbúðarhúss verður tvær hæðir. Ekki er festur í skilmálum þessum náðri kvadr um illt á húsum né með hverju þök verða klædd. Mænisstefna er frjals verði hus reist með mænisþök. Leggja má torf / lyndtorf á þak íbúðarhúss.

Mesta mænisstæð íbúðarhúss 6.50 m yfir gólfkvoða (hluti húss verður allt að 6.50 m).

Mesta mænisstæð skemmu 7.00 m yfir gólfkvoða.

Pakgerð: Pakkhall 0-45°.

Hámarksbyggingarmagn er 1000 m² (byggt verður í áföngum).

Byggingareilir

Byggingareilir eru tveir og liggja nýðri mörk þeirra í 50 m fjarlægð frá miðlinu Bugavegar. Engar kvadr eru settar á hvorum byggingareili byggingar verða reistar. Íbúðarhús ásamt tilgeymslu og gestahúsum munu þó verða reistar á eyðit byggingareitnum.

Gróður og mótun lands

Leyfð er gróðurseining trjáa og língertis á spildunni. Samráð skal haft við eigendur nærliggjandi jarða varðandi hæð á grófri og gróðurseiningu á landamörkum jarðarmörkum. Í tengslum við gerð skjólmýrðana og / eða hljóðvarna, má bygja upp steinhléðslur og / eða torfhléðslur og hljóðmanir sé þess þörf í.d. næsti Bugavegi. Staðseining hléðslna og mana skulu koma fram á aðaluppráttum.

Fornleifar

Merkjar fornleifar sem nýtur hverfisvenda eru staðsettar suður af nýri spildu, nánar tiltekkt á jarðarhluta Hrutis. Um er að ræða heimildir um þæjarhöf og bústað og eru fornleifar eru merktar RA-431:001. Samráð skal haft við Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda nálaegi fornleifum. Sjá nánar íög um *mennigarminnjar*. íög nr.80, 29.júní 2012.

Bilastæði og aðkoma inn á lóð / spildu

Bilastæði verða staðsett innan landamarka spildunnar. Gerð er ráð fyrir að minnsta kosti 3 bilastæðum fyrir íbúðarhús og 2 bilastæðum fyrir sérhvert gestahús. Nánari staðseining bilastæða skal koma fram á aðaluppráttum. Vegagerðin selur þann fyrirvara að ekki verði gerð athugasemd við staðseiningu á aðkomu inn á nýja lóð /spildu Hrutur 2, nýfist ný aðkoma eining sem aðkoma að því landi sem eftir verður þ.e. Hrutí.

Lágnir og fráveita

Framkvæmdir vegna vatnslagna og fráveitulaagna skal vera unnin í fullu samráði við hlutaðgjafi stöðnarr og svæltarstjóm. Roþró verður sett upp og skal náðri staðseining roþróar koma fram á aðaluppráttum. Frágangur og gerð roþróar og fráveitulaagna verður sbr. *reglugerð 798/1999 um fráveitur og skólp*.

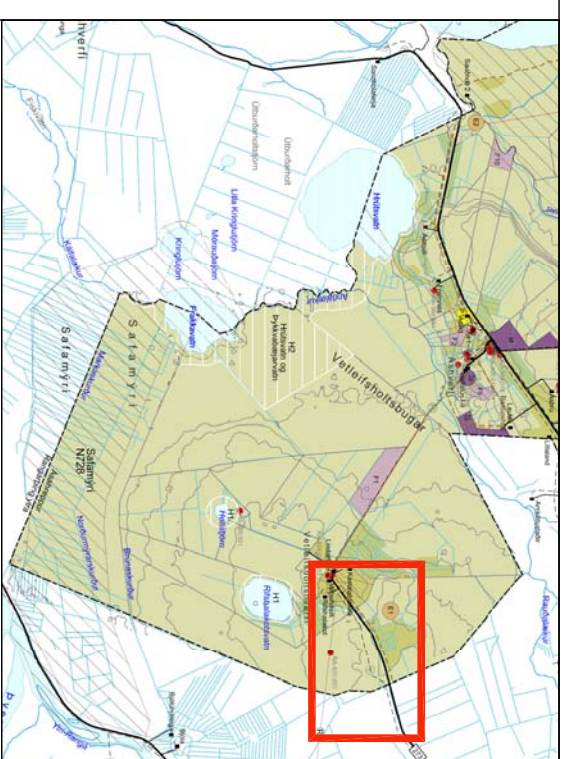
Þau sár sem myndast kunnna í landi eftir framkvæmdir, skal græða upp og aðlaga. Sorþrída verður á vegum Ásahrepps.

Brunavannir

Brunavannir eru í höndum Brunavanna Ásahrepps bs. á Helli.

Þar sem hér er um að ræða landbúnaðarsvæði mun uppbygging á spildunni ekki valda öðrum umhverfisáhrifum en þeim, sem að jarðnaði fyrir starfsemi á landbúnaðarjörðum, þar sem búfernaður er haldinn.

Gerð verður ástíðumynd þegar byggt verður upp á spildunni, þar sem gerð verður nánari grein fyrir staðseiningu nýbygginga og bilastæða.



Hluti af Áðalskipulagi Ásahrepps 2010-2022

Deiliskipulag þetta sem tengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2015 og í _____ þann _____ 2015.

Tillagan var auglýst frá _____ 2015 með athugasemdafestil til _____ 2015.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnar-tíðnda þann _____ 2015.

SKYRNINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPLAĞS
- AFMÖRKUN SPILDU / LÓÐAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITTUR
- MERKTAR FORNLEIFAR

Brevföngur: A 05.08.15 viðbætur neðst í texta með felleitruðu og skrástíkuðu

HRÚTSHAGI - HRÚTUR 2 DEILISKIPLAĞSUPPRÁTTUR Tillaga að deiliskipulagi

egg arkitektar

elín g. Gunnlaugsdóttir - arkitektar
Kt. 521009-1950
elin@eggarkitektar.is / s: 869 2007

| | | |
|--------------------------|-------------------|----------------------|
| KVARNÍ 1:10.000 / 1:5000 | HANNAÐ/TEKNAÐ 999 | REYKJANIK 01.08.2015 |
| VERNRAR | TEKNAÐ | FRUMSTÆÐI BLAÐS |
| 15-08 | A-S-01 | A2 |
| | | BR |
| | | A |

Tekning þessi er gefin út fyrir hönd algera höfundarvæðis egg arkitektar