



Skipulags- og byggingarskilmálar

frístundabyggðar

Galtarholti 2 í Borgarbyggð

dags. 20.07.2004.- 01

breytt 11.09.2006

breytt 16.10.2007



SAMÞYKKTARTEXTI	3
BREYTINGAR	3
1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR	3
FYRIRLIGGJANDI SKIPULAG	3
<i>Svæðisskipulag</i>	3
SAMRÁÐ	4
<i>Umhverfisstofnun</i>	4
<i>Fornleifavernd ríkisins /fornleifaskráning</i>	4
<i>Vegagerðin</i>	4
FORSENDUR OG MARKMID	5
STADHÆTTIR	5
<i>Staðsetning og stærð</i>	5
<i>Landlýsing</i>	5
<i>Aðkoma</i>	5
<i>Náttúruvernd</i>	5
<i>Mýrlendi</i>	5
<i>Gróður og grísjun</i>	5
2. FYRIRHUGAÐAR FRAMKVÆMDIR	6
BYGGINGAR	6
<i>Frístundahús</i>	6
<i>Þjónustubyggingar</i>	6
<i>Íbúðarhús</i>	6
<i>Hesthús</i>	6
AÐRAR FRAMKVÆMDIR	6
<i>Útivist, gönguleiðir og afþreying</i>	6
<i>Golfvöllur</i>	6
<i>Vegir og bílastæði</i>	7
<i>Gönguleiðir</i>	7
<i>Reiðleiðir</i>	7
<i>Efnistaka</i>	7
HUGSANLEG UMhverfisÁHRIF FRAMKVÆMDA OG MÓTVÆGISADGERDIR	7
<i>Sjónræn áhrif</i>	7
<i>Áhrif á náttúrufar</i>	7
<i>Áhrif á íbúa / þjónustu, atvinnu og menningu</i>	7
<i>Áfangaskipting</i>	8
TÆKNIMÁL	8
<i>Kalt vatn</i>	8
<i>Heitt vatn</i>	8
<i>Rafmagn</i>	8
<i>Fjarskiptalagnir</i>	8
<i>Rotþrær</i>	8
<i>Sorp</i>	8
3. SKILMÁLAR	8
ALMENNIR SKILMÁLAR	8
SKILMÁLAR FYRIR EINSTÖK SVÆÐI	9
ÞJÓNUSTUSVÆÐI / ÞJ	9
<i>Verslun og veitingastaður, golfskáli, samkomusalur o.fl.</i>	9
<i>Tjaldsvæði</i>	9
<i>Smáhýsi / sm</i>	9
ÍBÚDAHÚS / ÍB	9
FRÍSTUNDAHÚS / A,B,C	10
<i>A-gerð</i>	10
<i>B-gerð</i>	10
<i>C-gerð</i>	10
HESTHÚS / HE	10
EFNISTÖKUSVÆÐI	11
SKIPULAGSUPPDRAETTIR	11
<i>Yfirlitsmynd – blað 1/4</i>	11
<i>Deiliskipulagsuppdráttur – blað 2/4</i>	12
<i>Deiliskipulagsuppdráttur – blað 3/4</i>	13
<i>Deiliskipulagsuppdráttur – blað 4/4</i>	14

Samþykktartexti

Greinargerð þessari fylgja fjórir uppdættir dags. 20.07.2004 með síðari breytingum dags. 16.10.2007.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt í sveitarstjórn þann 29.10.2007



Sveitarstjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann .

Undirritaðir eru samþykkið óverulegri breytingu sem gerð er á deiliskipulagi frístundarbyggðar í Galtarholti 2.

Leigufoss ehf (431199-3359)

Breytingar

11.09.06 var gerð breyting á hámarksstærð húsa af gerð A en þau hús mega vera allt að 115m² í stað 90m² áður.

16.10.07 var gerð breyting á þakhalla húsagerða. Þakhalli húsagerða verður eftirfarandi: A 0-35°, B 0-40°, C 0-45°, Íb 0-35°, he 0-25°.

1. Almennar upplýsingar

Fyrirliggjandi skipulag

Svæðisskipulag

Í staðfestu "Svæðisskipulagi Mýrasýslu 1998-2010" er gert ráð fyrir vaxandi frístundabyggðum á landbúnaðarsvæðum. Stærsti hluti jarðarinnar Galtarholt 2 hefur í svæðisskipulagi eftirfarandi 3 landnotkunarflokka

1. landbúnaðarsvæði - skógrækt og frístundabyggð
2. landbúnaðarsvæði - verndað mýrlendi
3. landbúnaðarsvæði - verndað skóg- og kjarrlendi.

Ekki er tekin afstaða í svæðisskipulagi til legu framtíðarfrístundasvæða að öðru leyti en því að sett eru eftirfarandi skilyrði:

"Þegar frístundabyggðir eru í kjarrlendi er mikilvægt að í deiliskipulagsskilmálum séu ákvæði um verndun trjágróðurs og val tegunda við trjáplöntun. Þegar fyrirhugað er að reisa frístundabyggðir á svæði sem eru að hluta til mýrlend, skal gæta þess að hafa byggingarreiti á þurrlendum stöðum og forðast alla þurrkun. Ef fyrirhugað er að rækta trjágróður á frístundasvæðum er bent á ráðgjafapjónustu skógræktar ríkisins að Hreðavatni og Hvanneyri. Alltaf ber að leggja áherslu á að frístundabyggð falli vel að umhverfi."

“Við gerð deiliskipulags frístundabyggða er nauðsynlegt að sýna fram á fullnægjandi vatnsöflun og ganga frá rotþróum, vegum og raflinum án verulegt umhverfissrasks.”
(sjá kafla 3.1.3. í Svæðisskipulagi Mýrasýslu 1998-2010)

Varðandi þróun byggðar í þéttbýli og strjálbýli segir í kafla 3.1.1 (niðurstaða).
“Gert er ráð fyrir nýjum íbúðum á lögbýlum sem ekki tengjast búrekstri. Mælt er með að ný hús myndi þyrpingar með núverandi húsum”.
Svæðið hefur verið tekið undan landbúnaðarnotum.

Varðandi ferðaþjónustu, umhverfi og útivist. kafli 3.2. segir m.a.
“Ferðaþjónusta gæti orðið vaxtarbroddur í atvinnuuppbyggingu á svæðinu.”
“Þegar skoðað er kort af landinu öllu um ýmsa ferðaþjónustu, kemur fram að í Mýrasýslu eru miklir möguleikar varðandi veiðileyfi og hestamennsku. Þar virðist ótrúlega lítið vera um ferðaþjónustu bænda, tjaldsvæði og flesta aðra ferðaþjónustu, þrátt fyrir mikil umhverfisgæði.
Varðandi reið-, þjóð-, og gönguleiðir, þá tengist Stóra-Fjallsvegur nr. 5350 inn á reið- og gönguleið og niður á reiðveg meðfram hringvegi 1.

Samráð

Umhverfisstofnun

Þann 5.maí 2004 voru greinargerð og uppdráttur sent til Umhverfisstofnunar til umsagnar. Svar frá Umhverfisstofnun barst 25.júní og kölluðu athugasemdir þeirra eftir lagfæringum á bæði uppdrætti og greinargerð, þær eru helstar:

- engar lóðir ná út í mýrlendi
- kjarlendisjaðri að mýrarsvæðum haldið óskertum
- eingöngu tegundir af íslenskum uppruna
- gerð áætlun að áfangaskiptingu
- gera betur grein fyrir efnistöku – greinargerð

Fornleifavernd ríkisins /fornleifaskráning

Fornleifaskráning á skipulagssvæðinu “Fornleifar í landi Galtarholts í Borgarbyggð – deiliskráning 2004” var gerð af Fornleifastofnun Íslands (FS247-04111). Engar friðlýstar minjar eru á svæðinu en mikið er af mannvistarleifum, m.a. bæjarhóll, útihús, garðlög og þjóðsögustaðir og njóta þær almennrar friðunar skv. lögum og er óheimilt að spilla þeim. Þar sem ekki liggur alltaf fyrir nákvæm staðsetning minja skal fara mjög varlega í allar framkvæmdir í kringum þau svæði sem minjar er skráðar á og hafa samráð við Fornleifavernd varðandi allar framkvæmdir á þeim svæðum.

Vert er að minna á 10. gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2001, þar sem stendur: *“Fornleifum má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi né nokkur annar spilla, granda né breyta, ekki heldur hylja þær, laga né aflaga né úr stað flytja nema með leyfi Fornleifarverndar ríkisins.....”* og 13. gr. sömu laga *“Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.”*

Vegagerðin

Óskað var umsagnar Vegagerðarinnar vegna vegtenginga dags. 04.11.04. Svar barst frá þeim 9.11.2004, þar sem athugasemd var gerð um fjölda tenginga við þjóðvegi 5307 og 5350 og minnt á 15metra helgunarsvæði þeirra. Haft hefur verið samráð um fækkun og staðsetningu vegtenginga við ofangreinda vegi.

Forsendur og markmið

Markmið þessa deiliskipulags er:

- að mynda frístundabyggð sem fellur vel að umhverfinu með aðgengi að fjölbreyttri útivist
- að mannvirki, lóðamörk, vegir, bílastæði, göngustígar og reiðleiðir séu eins lítið áberandi og frekast er kostur
- að röskun á landi verði í lágmarki
- að tryggja gott aðgengi gangandi fólks um skipulagssvæðið
- að auka ferðaþjónustu og útivistarmöguleika á svæðinu

Staðhættir

Staðsetning og stærð

Deiliskipulag þetta er í landi Galtarholts 2 í Borgarbyggð og nær skipulagssvæðið yfir 276,5 ha. Skipulagssvæðið afmarkast af Hringvegi 1 og Galtarholti 1 að suðaustan, Laxholti að vestan og norðan og Litlu Gröf að norðan /norðaustan.

Landlýsing

Í austasta hluta frístundabyggðarinnar, næst Hringvegi 1, er kjarri vaxin hlíð en þegar norðar dregur skiptast á blaut mýrarsund og nokkuð gróin holt/melar. Holtin hafa víða orðið fyrir töluverðum áhrifum sauðfjárbeitar. Á suðvesturhluta svæðisins stóð bærinn Galtarholt og eru þar 1-2 útihús en íbúðarhúsið hefur verið fjarlægð. Umhverfis bæjarstæði Galtarholts 2 eru grasi vaxin tún ca. 21,7 ha. sem nýtt hafa verið til hefðbundins landbúnaðar.

Aðkoma

Aðkoma að frístundabyggðinni frá Hringvegi 1 er um Laxholtsveg nr. 5307 og liggja frá honum tengivegir inn að frístundahúsunum og út frá þeim síðan safnvegir. Aðkoma að þjónustu-, golf- og tjaldsvæði er frá Galtarholtsvegi nr. 5308 sem er tengivegur frá Laxholtsvegi. Einnig er aðkoma að hluta svæðisins frá Hringvegi 1 um Stóra-Fjallsveg nr. 5350.

Náttúruvernd

Mýrlendi svæðisins er langt yfir 3 ha. mörkunum og er nálægt því að vera 90 ha. Svæðið fellur því undir gr. 37 lið c. í 5.kafla í lögum um náttúruvernd nr. 44/1999 þar sem segir að mýrar og flóar 3 ha. að stærð eða stærri skulu njóta sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er.

Töluvert er af náttúrulegu birkikjarri á svæðinu og í 39.gr. sömu laga segir að vinna skuli að verndun og eftirliti með náttúrulegum birkiskógum. Til að náttúrulegt kjarrlendi umhverfis mýrlendin haldist sem mest óskert eru byggingarreitir settir fjar lóðamörkum en byggingarreglugerð leyfir.

Mýrlendi

Um það bil þriðjungur svæðisins er mýri og hálfdeigja. Ekki er heimilt að þurrka upp mýrlendi, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlendi.

Gróður og grísjun

Við gerð vega, göngustíga, byggingu frístundahúsa og uppbyggingu útivistarsvæða verður öllu jarðraski haldið í lágmarki. Virðing verður borin fyrir hinu náttúrulega birkikjarri. Gróðursetning trjáa er heimil en forðast ber að gróðursetja eftir línu. Líkja ber eftir náttúrulegu umhverfi á svæðinu eins og kostur er.

Ekki er heimilt að ryðja birkiskóg í landinu fyrir öðrum plöntugróðri. Ef staðið er rétt að grísjun mun skógurinn endurnýja sig á eðlilegan hátt. Vegna náttúruverndarsjónarmiða

og til þess að gæta að heildaryfirbragði svæðisins skal eingöngu planta plöntum sem eiga uppruna sinn í íslensku plöntuflórinni, t.d. birki, ilmreyni, gulvíði, grávíði, loðvíði og íslenskum eini. Það skal tekið sérstaklega fram að aspir og barrtré að undanskildum íslenskum eini tilheyra ekki íslensku plöntuflórinni.

2. FYRIRHUGAÐAR FRAMKVÆMDIR

Byggingar

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 166 frístundahúsum, 3 íbúðarhúsum, 3 hesthúsum, þjónustubyggingu, 16 smáhúsum og þjónustuhúsi fyrir tjaldsvæði.

Frístundahús

Flestar lóðirnar eru á bilinu 0,4ha.-1ha. (sjá skipulagsuppdrátt) og ætlaðar fyrir eitt frístundahús, og sums staðar frístundahús með aukahúsi. En auk þess eru stórar lóðir með mörgum minni byggingarreitum. Mismunandi skilmálar eru fyrir frístundahúsin eftir stærð lóðanna og staðsetningu. Skilmálarnir skiptast í A, B og C, eftir stærð og gerð, og eru þeir nánar útfærðir í skilmálakafnanum bls. 10.

Þjónustubyggingar

Til þjónustusvæðis telst svæðið umhverfis bæjarstæðið, við núverandi útihús og tjaldsvæði. Til að auka ásókn á svæðið er mikilvægt að þjónustan verði góð og áhugaverð afþreying sé í boði fyrir alla aldurshópa. Skilmálar fyrir byggingar á svæðinu eru í skilmálakafna bls. 9.

Íbúðarhús

Svæði fyrir 3 íbúðarhúsalóðir til heilsársbúsetu, er staðsett rétt norðan við golfvöllinn og er leyfilegt að byggja þar eitt íbúðarhús á hverri lóð. A.m.k. þrjú bílastæði eru við hvert hús. Sjá nánar skilmálakafna bls. 9.

Hesthús

Afmarkaðar eru lóðir og byggingarreitir fyrir 3 hesthús og er leyfilegt að hafa afgirtan beitarhaga umhverfis þau. 2 hesthúsanna standa við Langaás og er þar gert ráð fyrir að 10-15 lóðir sem staðsettar eru næst hesthúsunum hafi afnotarétt á hesthúsasvæðinu. Auk þess er gert ráð fyrir hesthúsi við Laxholtsveg, suðaustan Galtarholtslækjar og er þar gert ráð fyrir byggingarreit fyrir 300 m² hesthúsi. Heimilt verður að reka hestaleigu frá þessu hesthúsi. Sjá nánar skilmálakafna bls. 10.

Aðrar framkvæmdir

Útivist, gönguleiðir og afþreying

Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útivistar. Göngu- og reiðleiðir, leiksvæði/boltavellir eru sýnd á skipulagsuppdraetti. Gert er ráð fyrir afmörkuðum leiksvæðum innan deiliskipulagssvæðisins fyrir m.a. leiktæki, boltaleiki og útivist. Göngustígar liggja víða um svæðið. Reiðstígar innan svæðisins tengjast reiðleiðum utan svæðisins inn á afmarkaða "göngu- og reiðleið" sem skilgreind er í svæðisskipulagi Mýrasýslu, meðfram Stóra-Fjallsvegi.

Golfvöllur

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli með æfingarsvæði og eru brautirnar afmarkaðar á skipulagsuppdraetti. Það land sem ætlað er undir golfvöllinn er að mestu gamalgróin tún og að litlu leyti óræktaður melur eða holt. Með deiliskipulagsuppdraettinum fylgir skýringarkort sem sýnir golvallarskipulagið. Í þeirri hönnun er þess gætt að núverandi landi er raskað eins lítið og mögulegt er. Aðkoma að golfvöllinum er frá þjónustusvæði. Mörk vallarins eru hvarvetna fjarri lóðarmörkum fyrirhugaðrar frístundabyggðar og íbúðabyggðar.

Vegir og bílastæði

Vegir eru sýndir á skipulagsuppdraetti. Á eða við hverja frístundahúsalóð/íbúðarhúsalóð verða a.m.k 2 bílastæði. Auk þess verða bílastæði við þjónustubyggingar, tjaldsvæði o.fl. eftir stærð og eðli bygginga.

Gönguleiðir

Samkvæmt skipulagsuppdraetti er reynt að tryggja að gönguleiðir liggi sem víðast um svæðið, og að þjónustu-, útitvistar- og leiksvæðum. Gönguleiðir eru merktar inn á skipulagsuppdrautt.

Reiðleiðir

Gert er ráð fyrir að hægt verði að reka hestaleigu á svæðinu og að eigendur stærri frístundalóða geti verið með aðstöðu fyrir hross á sérstöku svæði í nálægð við lóðir sínar þ.m.t. hesthús. Reiðleiðir munu verða víða um svæðið og eru þær merktar á skipulagsuppdrautt.

Efnistaka

Fyrirhuguð er efnistaka á svæðinu vestan við Laxholtsveg, rétt innan við hringveg nr. 1. Magn efnistöku mun ekki fara yfir 25.000m² og ekki yfir 50.000m³ þannig að ekki er þörf á mati á umhverfisáhrifum, sjá áætlun um efnistöku - greinargerð dags. 12.07.2004, unnin af Landlínum ehf. Staðsetning efnistöku er á gömlu efnistökusvæði sem síðast var nýtt af Vegagerðinni fyrir um 10-15 árum síðan. Náman er ófrágengin. Efni það sem tekið verður úr námunni mun verða nýtt til vegagerðar og uppfyllingar vegna byggingar frístundahúsa á svæðinu.

Hugsanleg umhverfisáhrif framkvæmda og mótvægisáðgerðir

Sjónræn áhrif

Frístundahús munu setja svip sinn á svæðið og breyta ásýnd þess að einhverju leyti. Leitast er við að halda yfirbragði svæðisins þrátt fyrir stærð þess og fjölda húsa en þéttleiki er um 1 hús pr. 1.5 ha. Umhverfis svæðið eru frístundabyggðir á aðliggjandi jörðum beggja vegna þjóðvegjar og mun þetta svæði því aðeins vera viðbót við þá þróun sem orðið hefur á aðliggjandi landsvæðum. Reynt verður að ná fram heildaryfirbragði á svæðinu, sérstaklega þar sem byggð er þéttust og mest áberandi frá þjóðvegi.

Áhrif á náttúrufar

Gert er ráð fyrir að jákvæð áhrif geti orðið á gróðurfar og áníðsla á svæðinu vegna sauðfjárbæitar hverfi og að á uppblásnum og gróðurlausum svæðum muni birkid hasla sér völl á ný. Einnig má búast við að uppblásin gróðurlaus svæði verði grædd upp í tengslum við aðrar framkvæmdir og í samræmi gróðurfar svæðisins. Mælst er til að hlúð sé að þeim birkiskógi sem þarna er og að nýjum tegundum verði haldið í hófi.

Helsta röskun á landinu verður vegna vegaframkvæmda. Vegir, göngustígar og reiðleiðir skulu fylgja landinu og ekki vera hækkaðir upp nema þar sem sérstakar aðstæður krefjast þess. Ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdirnar hafi nein veruleg áhrif á mýrasvæðið og verður reynt að sporna gegn því með því að gera ráðstafanir til að tryggja vatnsflæði milli mýrarfláka með t.d. ræsi undir vegum og stígum, brúa gönguleiðir og staðsetja byggingar og vegi á þurrum svæðum og halda óhreyfðu kjarrlendi næst mýrasvæðunum.

Áhrif á íbúa / þjónustu, atvinnu og menningu

Svæðið hefur verið tekið úr landbúnaðarnotum og verður nú breytt í frístundabyggð. Gert er ráð fyrir að uppbygging á svæðinu taki allt að 10 - 15 ár og verði áfangaskipt og því verða áhrifin ekki eins merkjanleg.

Við fjölgun frístundahúsa á svæðinu verður aukið þörf fyrir þjónustu og þá aðallega frá Borgarnesi. Einhver atvinna mun skapast við uppbyggingu, vegagerð o.fl. en síðan felst atvinnusköpun aðallega í þörfinni fyrir aukna þjónustu frá einkaaðilum, sveitarfélaginu, veitustofnunum og fleirum.

Menningarstarfsemi á einnig aukna möguleika á að blómstra á Borgarfjarðarsvæðinu sem hluti af afþreyingu fyrir íbúa og gesti frístundabyggðarinnar. Menningarminjum þeim sem eru á svæðinu umhverfis bæjarstæðið mun ekki verða raskað og gætu þær orðið hluti af sérkennum svæðisins, t.d. er hugsanlegt að helstu minjar verði merktar með upplýsingum um þær.

Áfangaskipting

Þar sem um mjög stórt svæði er að ræða og gera má ráð fyrir að byggðin rísi á löngum tíma er svæðið áfangaskipt til að auka hagkvæmni framkvæmdarinnar og minnka umfang umhverfisrasks. Áfangaskipting mun draga úr röskun stórra svæða í langan tíma þar sem t.d. vegagerð og uppbygging mun aðeins vera bundin við þá áfanga sem eru undir hverju sinni. Á yfirlitsupprætti er áfangaskiptingin sýnd.

Tæknimál

Kalt vatn

Kalt neysluvatn verður fengið úr nýrri vatnsveitu, sem lögð verður frá Grábrók niður í Borgarnes. Lagðar verða heimæðar sem tengjast munu á þann stofn samhliða vegagerð á svæðinu.

Heitt vatn

Heitt vatn er ekki á svæðinu sem stendur en við fjölgun frístundahúsa, og þar sem svæðið er talið auðugt af heitu vatni, reiknar Orkuveita Reykjavíkur með að bora holur og virkja heitt vatn á svæðinu og selja til væntanlegra íbúa svæðisins.

Rafmagn

Háspennulínur, bæði loftlínur og jarðstrengir liggja um svæðið og eru þær sýndar á upprætti. Einnig eru, í samráði við RARIK Stykkishólmi, sýndar fyrirhugaðar stofnlínur í jörð og staðsetning spennistöðva vegna fyrirhugaðrar fjölgunar frístundahúsa á svæðinu. Frá tengistöðvum verður hægt að tengja rafmagn í hvern bústað meðfram vegum og göngustígum.

Fjarskiptalagnir

Ekki er gert ráð fyrir að leggja fjarskiptalagnir um svæðið. Farsímasamband er gott á svæðinu. Ýmsir möguleikar eru á þráðlausu netsambandi gegnum senda sem staðsettir eru annars vegar við Stafholtsveggi og hins vegar Lyngbrekku.

Rotþrær

Á hverri lóð verður rotþró. Heimilt verður fyrir lóðarhafa/byggingarleyfishafa að sameinast um rotþró. Við gerð og staðsetningu rotþróa skal fylgja eftir heilbrigðis- og mengunarreglugerð. Staðsetning rotþróar skal sýnd á byggingarnefndarteikningum. Stærð og staðsetning rotþróar er háð samþykki heilbrigðisfulltrúans á Vesturlandi og byggingarfulltrúa Borgarbyggðar.

Sorp

Lóðahöfum frístundabyggðarinnar er heimilt að nota sorpgáma sem eru á vegum sveitarfélagsins. Tvö svæði eru afmörkuð fyrir sorpgáma sem eru staðsettir annars vegar um 80 metra frá hringvegi 1 inn á Laxholtsveg og hins vegar um 50 metra frá hringvegi 1 inn á Stóra-Fjallsveg.

3. Skilmálar

Almennir skilmálar

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti. Hús skulu staðsett innan byggingarreits og í fullu samráði við byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Borgarbyggðar. Öll mannvirki á svæðinu eru háð byggingarleyfi sveitarfélagsins. Þar sem byggingarreitir eru rúmir skal velja byggingu stað á þurrlendi og þannig að landrask verði sem minnst.

Almennt verður ekki heimilt að girða af lóðir eða svæði. Þó verður leyft að girða af lóðir/ beitarhaga umhverfis hesthús, og einnig er heimilt að girða svæðið af í heild sinni eða afmarkaða hluta þess ef sérstakar aðstæður krefjast þess s.s. beitarfriðun.

Ekki er heimilt að ryðja birkiskóg í landinu fyrir öðrum plöntugróðri. Vegna náttúruverndarsjónarmiða og til þess að gæta að heildaryfirbragði svæðisins skal eingöngu planta plöntum sem eiga uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni, t.d. birki, ilmreyni, gulvíði, grávíði, loðvíði og íslenskum eini.

Ekki er heimilt að þurrka upp mýrlendi, hvorki með afvötnun eða ísettum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstíga milli tengdra mýrafláka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á lóðum eru miðaðir við að hús séu á þurrlendi.

Staðsetning bílastæða á skipulagsupprætti er ekki bindandi en skal miðast við staðsetningu húss innan byggingarreits og aðstæðum í landi.

Mænishæð er mæld frá efri brún gólfplötu á efstu brún þakklæðningar.

Þegar byggt er eða flutningur á frístundahúsi stendur yfir er lóðarhafa skylt að forðast skaða á landi umfram nauðsyn. Þau landsár sem verða vegna þessa ber lóðarhafa að græða upp hið fyrsta.

Skilmálar fyrir einstök svæði

Þjónustusvæði / þj

Verslun og veitingastaður, golfskáli, samkomusalur o.fl.

Byggingarreitur er fyrir verslun, veitingastað /samkomusal, golfskála o.fl. Einnig má reisa, innan byggingarreitsins, aukahús fyrir þvotta-, þurrkunar- og baðaðstöðu með heitum potti m.a. fyrir tjaldgesti.

Á svæðinu stendur útihús og mætti gera ráð fyrir einhverri nýtingu þess ef ástand þess leyfir. Afmarkaður er byggingarreitur utan um útihúsið til stækkunar eða endurbyggingar og gæti þar rúmast hluti af þeirri þjónustustarfsemi sem fyrirhuguð er.

Mikilvægt er að hönnun taki mið af sem fjölbreyttastri nýtingu húsanna og að möguleiki sé fyrir góða, fjölbreytta aðstöðu innanhúss.

Hámarksstærð bygginga á hvorum byggingarreit er 600m² og hámarkshæð húsa er 8 metrar.

Tjaldsvæði

Á tjaldsvæði er heimilt að reisa lítil stök hús fyrir hreinlætisaðstöðu þ.m.t. sturtur, salerni, handlaugar, eldhúsaðstöðu, þvottahús og annað til að þjónusta ferðamenn. Í þessari aðstöðu verður gert ráð fyrir aðstöðu fyrir hreyfihamlaða. Starfsemi þessari má einnig koma fyrir í þjónustubyggingu. Heimilt verður að útbúa sérstakt svæði fyrir húsbíla, fellihýsi og tjaldvagna með möguleika á tengingum við vatn og rafmagn.

Smáhýsi / sm

Einnig er gert ráð fyrir 2 byggingarreitum fyrir smáhýsi. Þessi hús verða byggð til útleigu. Hús þessi skulu öll vera með svipuðu sniði, einföld að gerð og innihalda svefnpláss fyrir allt að 6 manns, salerni með handlaug og einfaldri eldunaraðstöðu. Hámarksfjöldi húsa er 10 undir Borgarbrekkum og 6 undir Kýrholti.

Hámarksgrunnflötur smáhýsa er 30m²
Hámarkshæð er 5 metrar.

Íbúðahús /íb

Gert er ráð fyrir íbúðarhúsalóðum við Stapaás. Heilsársbúseta verður leyfð á þessum lóðum. Íbúðarhúsin skulu að öllu jöfnu vera á einni hæð með rishæð. Bílgeymsla getur verið sérstæð. Leyfilegt er að byggja tvö hús á lóðinni, þar sem annað húsið skal rýma

bílgeymslu, vinnustofu eða gestarými. Ef bílgeymsla er sambyggð íbúðarhúsi má byggja annað hús á lóðinni fyrir gestahús eða vinnustofu.

Húsin skulu hafa steypa grunnplötu og skal yfirborð hennar ekki standa að meðaltali hærra í landi en 30 sm frá yfirborði lands. Hámarksstærð húsa er 450 m² að bílgeymslu meðtalinni (Nh um 0.14) og er hámarkshæð þeirra 7,5 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 0-35°.

Frístundahús / A,B,C

Mismunandi skilmálar eru fyrir frístundalóðir eftir staðsetningu, stærð, landslagi og/eða gróðurfari. Skilmálar skulu miða að því að heildaryfirbragð náist á hverju svæði fyrir sig. Skilmálarnir kveða á um mismunandi húsgerðir.

Gera skal ráð fyrir að að öllu jöfnu verði meginbyggingarefni frístundahúsa úr timbri, veggshæð a.m.k 2.4 metrar og að þök húsanna verði í dökkum litum. Mænistefna er sýnd á uppdrætti, en þar sem mænistefna er ekki sýnd er meginreglan sú að hún sé nokkurn vegin samsíða hæðalínunum. Oft getur það farið eftir staðsetningu húss á lóð hvaða mænistefna fer best í landi.

Hús skulu ekki standa hærra í landi en u.þ.b. 40 sm frá yfirborði lands upp á efri brún gólfs. Ef landhalli er skal miða við að mesta hæð sé 60 sm frá jörð.

A-gerð

Lóðir fyrir hús af gerð A verða við Hádegishól, Borgarás, Kirkjustapa og Kiðhól. Margir byggingarreitir eru á einni lóð. Þessi hús eru á svæðum sem eru þéttvaxin birkikjarri og standa þau tiltölulega þétt og eru áberandi frá þjóðvegi. Eingöngu er heimilt að ryðja birkið vegna nauðsynlegra framkvæmda. Ekki er heimilt að girða af einstakar lóðir, eingöngu má girða af palla og verandir til skjólmyndunar við hús. Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja 1 frístundahús með verönd/palli. Hámarksstærð húsa er 115 m². Hámarksmænishæð er 5,0 metrar. Þakhalli má vera frá 0-35°.

B-gerð:

Lóðir fyrir hús af gerð B eru við Kiðhól, Kýrhól, Stapaás, Breiðás, Gvendarás, Háaás og Langaás. Heimilt verður að byggja á þessum lóðum 1 frístundahús með áfastri geymslu eða gestahúsi sem skal samtengt húsinu t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Ekki er leyft að girða af einstakar lóðir, eingöngu má girða af palla og verandir til skjólmyndunar við hús. Hámarksstærð húsa á hverri lóð er 150m² að meðtalinni geymslu/gestahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 0-40°. Hámarksmænishæð aðalhúss er 6,0 metrar og aukahúss er 4,5 metrar.

C-gerð:

Lóðir fyrir hús af gerð C eru við Háaás og Langaás. Á þessu lóðum má byggja 1 frístundahús og 1 aukahús sem má vera aðskilið frá aðalhúsi. Hámarksstærð húsa á hverri lóð er 200m² að meðtöldu aukahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 0-45°. Hámarksmænishæð aðalhúss er 6,5 metrar og aukahúss er 5 metrar.

Hesthús / he

Við Langaás eru afmarkaðar 2 lóðir fyrir hesthús um 2 ha. hvor og er leyfilegt er að vera með hross á þessum lóðum innan girðingar. Á byggingarreitum þessara lóða er leyfilegt að byggja hesthús að hámarki 180m² hvort.

Hámarkshæð húsa er 5 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 0-25°.

Við Laxholtsveg er afmörkuð lóð fyrir hesthús/hestaleigu og má hér byggja að hámarki 300m².

Hámarkshæð húss er 6 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 0-25°.

Girða skal af hesthús og beitarhaga með einfaldri látlausri girðingu. Ekki er leyfilegt að beita hrossum á viðkvæm gróðursvæði.

Efnistökusvæði

Unnin hefur verið sérstök efnistökuáætlun dags. 20.júlí 2004, fyrir efnistökusvæðið og skal sú áætlun vera hluti af deiliskipulagsgögnum þessa skipulags. Efnistaka er framkvæmdarleyfisskyld skv. 27.gr. skipulags- og byggingarlaga.

Skipulagsuppdraettir

Yfirlitsmynd – blað 1/4

Deiliskipulagsuppdráttur – blað 2/4

Deiliskipulagsuppdráttur – blað 3/4

Deiliskipulagsuppdráttur – blað 4/4

