

Skipulagsnúmer

7759

Sveitarfélag

3609

Undirnúmer

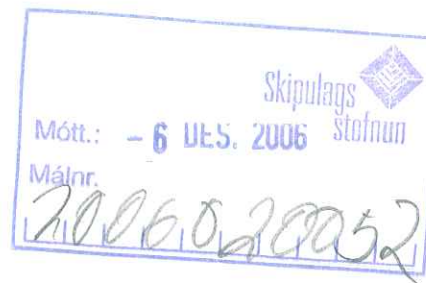
164

Dagsetning

10.4.2006



landlinur
Landslagshönnun & skipulag



Deiliskipulag

íbúðabyggðar við Ásbrún

í Borgarfjarðarsveit

dags. 27. febrúar 2006

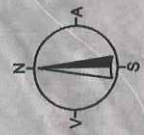


EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT	2
1 DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR	3
2 SAMÞYKKI SVEITARSTJÓRNAR.....	4
3 SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	4
3.1 SKIPULAGSFORSENDUR.....	4
<i>Svæðisskipulag.....</i>	4
<i>Fornleifaskráning</i>	4
<i>Markmið</i>	4
3.2 LANDNOTKUN.....	4
<i>Staðsetning</i>	4
<i>Landlýsing</i>	4
<i>Aðkoma</i>	5
<i>Stærð skipulagssvæðis.....</i>	5
<i>Skólar</i>	5
3.3 SKIPULAGSSVÆÐI	5
<i>Yfirbragð núverandi byggðar</i>	5
<i>Íbúðarhúsalóðir</i>	5
<i>Leiksvæði og útivistarsvæði.....</i>	5
3.4 UMFERÐ	5
<i>Gatnakerfi.....</i>	5
<i>Bílastæði</i>	5
3.5 TÆKNIMÁL	5
<i>Kalt vatn</i>	5
<i>Heitt vatn</i>	5
<i>Rafmagn.....</i>	6
<i>Fjarskipti.....</i>	6
<i>Rotþrær.....</i>	6
<i>Sorp.....</i>	6
3.6 ÖNNUR ÁKVÆÐI	6
4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR.....	6
<i>Byggingarleyfi</i>	6
<i>Almennir skilmálar.....</i>	6
<i>Nýtingarhlutfall og þéttleiki.....</i>	6
5 SKILMÁLAR EINSTAKRA LÓÐA.....	7

ÁSBRÚN Í BORGARFJARÐARSVEIT - DEILISKIPULAG

Heildar stærð skipulagssvæðis 10.454 m²



MÆLIKVARÐI 1:1000

Lofmynd: Loftmyndir ehf
Lofmynd er hnitrétt: Viðmiðun ÍSN93



SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LEIGULÖB SVEITARFÉLAGS
- LÓBAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGAREITUR LÉTTRA VIBBYGGINGA
- MIÐLÍNA VEGAR
- 15 M FRÁ MIÐLÍNU VEGAR
- HÁMARKSSTÆRÐ MANNVIRKJA
- LEIKSVÆÐI
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- LÓBARNÚMÉR
- △ MÆNISSTEFNA
- ▽ BIFREIÐASTÆÐI
- VEGSTÆÐI
- ROTÞRÓ
- BRUNAHANI

Þessum uppdrætti fylgja skipulags- og byggingar-
skilmálar dags. 27.02.2006.
Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1. mgr.
25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.
Deiliskipulagið var samþykkt af hreppsnefnd þann
2006.

Deiliskipulag Ásbrún í Borgarfjarðarsveit



Mkv.	Dags.	Verðhætti	Stærðarmáli	Talning
1:1000	02.02.2006	d312 - Ásbrún	d312 - deili s.dgn	pp
				1 af 1

Skipulagsráðgjafi
SASKELD.
Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landlögskráritarkr.FILA

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes • sími 435 1254
landlinur@landlinur.is • www.landlinur.is

2 Samþykki sveitarstjórnar

Þessum skilmálum fylgir deiliskipulagsuppráttur dags. 27. feb. 2006 og hnitaskrá fyrir Ásbrún í landi Hellna í Borgarfjarðarsveit.

Skipulagsráðgjafi er Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir, landslagsarkitekt FÍLA.

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Deiliskipulagið var samþykkt af sveitarstjórn Borgarfjarðarsveitar þann _____.

3 Skipulagsskilmálar

3.1 Skipulagsforsendur

Svæðisskipulag

Deiliskipulag íbúðarbyggðar og útivistarsvæðis við Ásbrún í Borgarfjarðarsveit er í samræmi við staðfest "Svæðisskipulag sveitarfélaganna sunnan Skarðsheiðar 1997-2017".

Fornleifaskráning

Ekki er talin þörf á fornleifaskráningu innan skipulagssvæðisins. Vert er þó 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 Fornleifarverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum."

Markmið

Markmið þessa deiliskipulags er:

- Að tryggja nægjanlegt framboð byggingarlóða til að bregðast við vaxandi eftirspurn eftir húsnæði vegna mikillar uppbyggingar í sveitarfélaginu.
- Að mynda heilsteypta aðlaðandi heilsársbyggð sem fellur vel að landi og hefur yfirbragð íbúðarbyggðar í fallegu umhverfi m/ fallegt útsýni.
- Að tryggja leiksvæði fyrir börn.

3.2 Landnotkun

Staðsetning

Deiliskipulag er að mestu innan 9.343 m² leigulóðar í landi Hellna í Borgarfjarðarsveit. Skipulagssvæðið afmarkast af Bæjarsveitarvegi (513) að austan, skurði að norðan, túnum að vestan og klettaborg að sunnan.

Landlýsing

Svæðið liggur í nokkuð flötu landi. Gott útsýni er í vestur átt yfir sveitina, með Snæfellsjökul í bakgrunn. Bær er í 500 m fjarlægð í norður af Ásbrún, þar er íbúðarsvæði, kirkjustaður, býli og bifreiðaverkstæði. Félagsheimilið Brún er í 300 m fjarlægð í suður af Ásbrún, þar er einnig tjaldsvæði og sundlaug.

Aðkoma

Aðkoma að íbúðabyggðinni er frá Bæjarsveitarvegi (513).

Stærð skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er í heild um 1 ha að stærð.

Skólar

Grunnskólar eru staðsettir á Hvanneyri og Kleppjárnsreykjum. Skólahverfi barna í Ásbrún er Kleppjárnsreykir. Leikskólar eru í Reykholtssdal og á Hvanneyri. Borgarfjarðarsveit er rekstaraðili að Fjölbautarskóla Vesturlands á Akranesi.

3.3 Skipulagssvæði

Yfirbragð núverandi byggðar

Á svæðinu eru 3 íbúðarhús byggð, þ.e. á lóð 2, 6 og 8. Samkvæmt skipulagi verður lóð 2 felld út og þar skilgreint leiksvæði. Nú stendur þar eitt íbúðarhús, á hinum lóðunum 6 og 8 standa íbúðarhús ásamt stökum bílgeymslum. Íbúðarhús og bílgeymslur eru með lágu rispaki.

Íbúðarhúsalóðir

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 6 lóðum fyrir íbúðarhús. Minnsta lóðin er 869 m² að stærð en stærsta lóðin er 1301 m². Á hverri lóð er skilgreindur einn byggingarreitur fyrir íbúðarhús og einn fyrir bílgeymslu.

Heimilt er að girða af lóðir. Girðingar eru einnig leyfðar í formi skjólgirðinga við verandir og palla. Ekki er heimilt að staðsetja skjólgirðingar lengra en 6 metra frá húsi. Hámarks hæð skjólgirðinga skal vera 1.5 metri

Leiksvæði og útivistarsvæði

Sameiginlegt 362 m² leiksvæði fyrir íbúa er sýnt á skipulagsupprætti. Mesta fjarlægð frá íbúðarhúsi að leiksvæði er 100 metrar. Á leiksvæði er heimilt að setja upp leiktæki. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir húsbyggingum.

Sameiginlegt 1225 m² útivistarsvæði fyrir íbúa er sýnt á skipulagsupprætti. Mesta fjarlægð frá íbúðarhúsi að útivistarsvæði er 100 metrar. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir húsbyggingum.

Gönguleið er skilgreind frá Ásbrúnarvegi í átt að Bæ. Gönguleið þverar skurð sem er breiður og djúpur. Brúa þarf skurðinn til að gönguleið verði greið. Heilbrigðisfulltrúi fer fram á að girt verði á skurðbakka að sunnanverðu til að forða slysum.

3.4 Umferð

Gatnakerfi

Vegstæði og gangstétt er sýnt á skipulagsupprætti.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja lóð. Staðsetning er sýnd á skipulagsupprætti.

3.5 Tæknimál

Kalt vatn

Kalt vatn er fengið úr vatnsbóli í landi Varmalækjar.

Heitt vatn

Heitt vatn er fengið frá Hitaveitu Akranes og Borgarfjarðar.

Rafmagn

Rafmagn er fengið frá RARIK. Austur af íbúðarbyggðinni liggur 19 kV loftlína.

Fjarskipti

Fjarskipti eru góð í Ásbrún. Fjarskiptakerfi samanstendur af síma- og tölvustrengjum Símans ásamt endurvarpsstöðvum Símans, OgVodafone, Nepals og Ríkisútvarpsins.

Rotþrær

Ein sameiginleg rotþró er fyrir íbúðarsvæðið. Staðsetning hennar er sýnd á skipulagsupprætti. Stærð og staðsetning rotþróar er háð samþykki heilbrigðisfulltrúans á Vesturlandi. Kvöð er sett á útivistarsvæði og lóð nr. 4 vegna lagna að rotþró (sjá skipulagsupprátt). Ekki má gróðursetja ofan á frænnislagnir eða spilla aðgengi að lögnum til viðgerða eða endurnýjunar.

Sorp

Lóðarhafi fer með heimilissorp í sorpgáma á vegum sveitarfélagsins.

3.6 Önnur ákvæði

Á meðan á byggingartíma 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.

4 Almennir byggingarskilmálar

Byggingarleyfi

Lóðahafar sækja um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Borgarfjarðarsveitar.

Almennir skilmálar

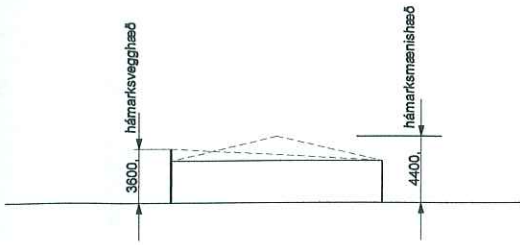
- Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti – ef hús hefur ekki hefðbundið mænispak skal aðalstefna húss taka mið af mænisstefnu.
- Heimilt er að byggja allt að 200 m² íbúðarhús á lóð 4,5,6 og 8.
- Heimilt er að byggja allt að 180 m² íbúðarhús á lóð 1 og 3.
- Heimilt er að byggja að auki léttar útbyggingar á vesturhlið að hámarki 20 m² á lóð 4,5,6 og 8 (sjá byggingarreit fyrir útbyggingar).
- Heimilt er að byggja að auki léttar útbyggingar á vesturhlið að hámarki 15 m² á lóð 1 og 3 (sjá byggingarreit fyrir útbyggingar).
- Framhlið húss vestan vegar skal standa a.m.k. 2/3 að bindandi byggingarlínu sem sýnd er á upprætti.
- Bakhlið húss austan vegar skal standa a.m.k. 2/3 að bindandi byggingarlínu sem sýnd er á upprætti.
- Framhlið bílgeymslu vestan vegar skal standa að bindandi byggingarlínu sem sýnd er á upprætti.
- Bílgeymslur austan vegar hafa ekki bindandi byggingarlínu.
- Mænishæð húss skal vera 3,8 - 4,4 m, mæld frá efri brún botnplötu
- Þakhalli skal vera á bilinu 0-25°.
- Lagt er til að sorpgeymslur séu innbyggðar eða byggt utan um þær. Sorpgeymslur skulu falla vel að húsi og lóð.

Nýtingarhlutfall og þéttleiki

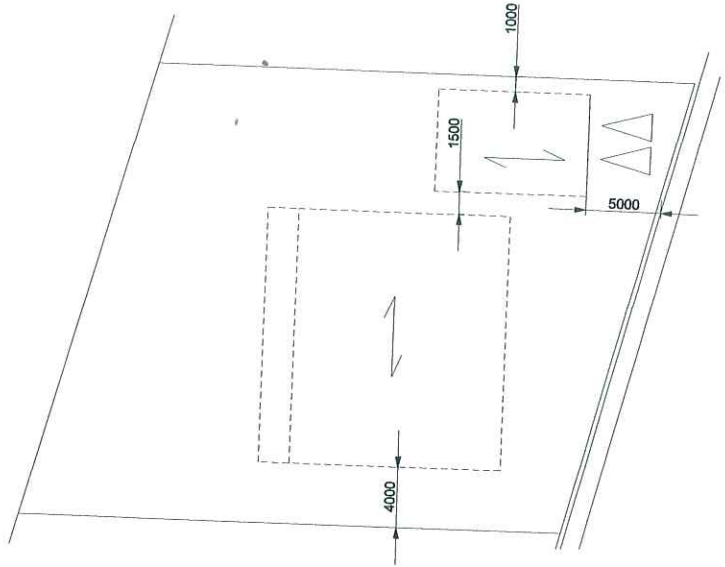
Nýtingarhlutfall einstakra íbúðarhúsaloða skal ekki fara yfir 0,28. Þéttleiki byggðar á skipulagssvæðinu er 6 íbúðir á hektara.

5 Skilmálar einstakra lóða

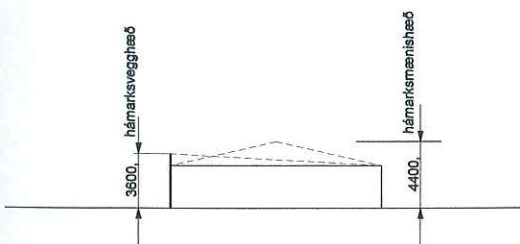
Einbýlishús á einni hæð, vestan götu
Mælikvarði 1:500



- hámarksnýtingarlutfall er 0.28
- þakhalli skal vera 0-25°.



Einbýlishús á einni hæð, austan götu
Mælikvarði 1:500



- hámarksnýtingarlutfall er 0.28
- þakhalli skal vera 0-25°

