

Skipulags Stofnun

Mótt.: - 3 OKT. 2003

Málnr.
2003100005

Skipulags- og byggingarskilmálar

Frístundabyggð

Áshverfis í landi Stóra-Áss

í Borgarfjarðarsveit

25. júní. 2003

EFNISYFIRLIT

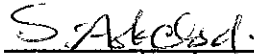
1	SAMÞYKKI SKIPULAGSRÁÐGJAFNA OG HREPPSNEFNDAR	3
2	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	3
2.1	SKIPULAGSSVÆÐI	3
2.2	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAG	3
2.3	EIGNARHALD LANDS	3
2.4	LANDFRÆÐILEG LEGA	3
2.5	AÐKOMA	3
2.6	LANDSLAGSLÝSING	3
2.7	JARÐFRÆÐI	4
2.8	VEÐURFAR	4
2.9	FORNLEIFAR	4
3	SKIPULAGSSKILMÁLAR	4
3.1	SKIPULAGSMARKMIÐ	4
3.2	FRÍSTUNDAÞYGGÐ	4
3.3	ÚTIVISTARSVÆÐI OG LEIKSVÆÐI BARNA	4
3.4	VEG- OG BÍLASTÆÐI	4
4	BYGGINGARSKILMÁLAR	5
4.1	BYGGINGARLEYFI	5
4.2	BYGGINGARREITIR	5
4.3	FRÍSTUNDAHÚS	5
4.4	VEITUR	5
4.5	FRÁVEITA	5
5	ÝMIS ATRIÐI	5
5.1	LEIGUSAMNINGUR	5
5.2	UMGENGNI	6
5.3	FRAMKVÆMDATÍMI	6
5.4	BRUNAVARNIR, SJÚKRAFLUTNINGAR, LÖGGÆSLA	6
5.5	LÖG OG REGLUGERÐIR	6

1 Samþykki skipulagsráðgjafa og hreppsnefndar

Þessum skilmálum fylgir deiliskipulagsuppráttur og hnitskrá fyrir frístundabyggð í Stóra-Ási, í Borgarfjarðarsveit.

Breyting:	Dags. br.:	Br. varð á eftirfarandi:	Breyting gerð af:
A			

Skipulagsráðgjafi



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 hreppsnefnd þann _____ 2003.

2 Almennar upplýsingar

2.1 Skipulagssvæði

Deiliskipulagið tekur til 52,8 ha svæðis í landi Stóra-Áss í Borgarfjarðarsveit í Borgarfjarðarsýslu.

2.2 Fyrirliggjandi skipulag

Í gildi er *Svæðisskipulag sveitarfélaganna norðan Skarðsheiðar 1997-2017*, samþykkt 1998. Í Svæðisskipulagi er gert ráð fyrir frístundabyggð milli Laugalækjar og Ásgils. Það svæði er í byggingu. Með tilkomu deiliskipulags Áshverfis var þörf á breytingu svæðisskipulags og var lögð fram breyting á því í samræmi fyrirhugaða uppbyggingu frístundabyggðar.

2.3 Eignarhald lands

Lögbýlið Stóri-Ás er í eigu núverandi ábúanda, þeirra Kolbeins Magnússonar og Láru Kristínar Gísladóttur.

2.4 Landfræðileg léga

Stóri-Ás er í Hálsasveit rétt vestan Húsafells. Stóri-Ás liggur að jörðunum Hraunsási í austri, Augastöðum og Giljum í suðri, Kollslæk og Sigmundarstöðum í vestri, Kirkjubóli, Bjarnastöðum og Gilsbakka í norðri, þær jarðir eru norðan Hvítár í Mýrasýslu.

2.5 Aðkoma

Aðkoma að Stóra-Ási er um Hálsarsveitarveg nr. 518, eða Reykholtisdalsveg nr. 519. Að jafnaði tekur rúman hálfan annan tíma að aka á milli Stóra-Áss og höfuðborgarsvæðisins um Hvalfjarðargöng.

2.6 Landslagslýsing

Skipulagssvæðið liggur eftir kjarrivaxinni hlíð, eða ási, sem hallar móti suðri og austri. Neðri mörk svæðisins liggja í 85 m y.s. en efri mörk í um 140 m y.s. Svæðið er að mestu kjarrivaxið. Skipulagssvæðið markast af aðkomuvegi frístundabyggðar í austri, Laugalæk í suðaustri, mýri og Brennuvatni í suðri og birkiskógi og nytjaskógræktarsvæði í vestri og

norðri. Frá svæðinu er fallett útsýni yfir Hallmundarhraun og Hraunfossa, ásamt fjallasýn m.a. til Eiríksjökuls, Strúts og Oks.

2.7 Jarðfræði

Á skipulagssvæðinu er tiltölulega stutt niður á blágrýtisberggrunn. Engin hætta er talin á ofanflóðum á svæðinu, gildir þar einu um snjóflóð, grjóthrun og aurskriður.

2.8 Veðurfar

Meðalársúrkoma er tiltölulega lítil, til að mynda er hún víðast hvar meiri annars staðar í Borgarfirði. Austlæggar áttir eru óhagstæðastar hvað vind áhrærir, en gott veður er yfirleitt í norðlægum áttum sem eru ríkjandi á svæðinu. Á vetrum er svæðið í meðallagi snjópungt.

2.9 Fornleifar

Ekki er vitað um neinar fornleifar á hinu skipulagða svæði.

3 Skipulagsskilmálar

3.1 Skipulagsmarkmið

Markmiðið er að hanna heildstæða frístundabyggð þar sem eftirfarandi er haft að leiðarljósi:

- landnýting sé eins hagkvæm og kostur er.
- mannvirki falli sem best að umhverfi.
- gæta hagsmuna gangandi fólks um svæðið.

3.2 Frístundabyggð

Skipulagsáætlun gerir ráð fyrir 32,8 ha svæði undir 61 frístundalóð. Stærð frístundalóða er breytileg, minnsta lóðin er 3154 m² en sú stærsta 8373 m².

3.3 Útivistarsvæði og leiksvæði barna

Skipulagsáætlun gerir ráð fyrir að 20 ha verði nýttir til útivistar og sem leiksvæði fyrir börn. Þessi svæði eru engöngu ætluð til nota fyrir frístundabyggðina. Fyrirhugað er að skapa áhugavert umhverfi til útivistar þar sem m.a. er gert ráð fyrir göngustígum, sparkvelli, og leiktækjum.

Rúm útivistarsvæði liggja sunnan og norðan til á skipulagssvæðinu. Um 15-20 m breitt belti liggur um byggðina miðja sem eykur aðgengi milli svæða. Gönguleiðir taka mið af vegstæðum þannig að sameiginlega mynda stígar og vegir gott aðgengi gangandi fólks um svæðið. Gönguleiðir eru merktar inn á skipulagsupprátt.

3.4 Veg- og bílastæði

Vegtenging að fyrirhugaðri frístundabyggð er frá Hálsarsveitarvegi um Gilsveg. Hann þjónar bæði eldri og nýrri byggð. Frá þeim vegi er aðkoma að fjórum nýjum lóðum. Brennubýggð liggur um svæðið og myndar hringtengingu í syðri hluta byggðar, um hann er aðkoma að 40 lóðum. Hlíðabýggð liggur um nyðri hluta svæðisins og er aðkoma um hann að 17 lóðum.

Nýlagning vega er 2 km og verður framkvæmt samhliða uppbyggingu svæðisins. Vegir verða 4 m breiðir. Byggingarefni verður fengið frá efnistöðum í landi Stóra-Áss. Framkvæmdir við vegagerð eru í höndum landeiganda. Helgunarsvæði þjóðvega innan skipulagssvæðis eru í samræmi við vegalög (1994 nr.45). Jarðeigendum er heimilt að setja þær takmarkanir á umferð sem þeir telja nauðsynlegar á þeim árstíma sem frost er að fara úr jörðu, til að koma í veg fyrir skemmdir á veginum.

Fyrir hvert frístundahús er gert ráð fyrir 2 bílastæðum. Við útivistarsvæði við Brennuvatn verður bílastæði fyrir almenning.

4 Byggingarskilmálar

4.1 Byggingarleyfi

Framkvæmdaraðili skal sækja um byggingarleyfi til skipulags- og byggingarnefndar Borgarfjarðarumdæmis.

4.2 Byggingarreitir

Öll fyrirhuguð frístundahús hafa tiltekinn byggingarreit. Byggingarreitir eru hnitfestir og eru sýndir á skipulagsuppdraetti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. Heimilt er að reisa eitt frístundahús ásamt fylgihúsi á hvern byggingarreit. Byggingar skulu staðsettar innan byggingarreits í fullu samráði við byggingarfulltrúa og byggingarnefnd.

Innan byggingarreits frístundalóðar er heimilt að reisa eitt fylgihús sem má þjóna sem geymsla, svefnhúsi, gufubað og/eða garðhús svo framarlega sem það tengist frístundahúsinu með sólpalli, skjólvegg eða burðarbita. Sjálfstæðar byggingar eru ekki leyfðar.

4.3 Frístundahús

Stærð: Hámarksstærð frístundahúsa er 300 m³ að meðtöldu fylgihúsi.

Vegghæð: Mesta leyfilega vegghæð er 2,5 m. Þá er átt við frá efri brún gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar á þaksperrum.

Byggingarefni: Frístundahús og fylgihús skal byggt úr timbri. Þök allra bygginga skulu vera klædd járni.

Mænishæð: Mænishæð frístundahúsa frá jörðu skal ekki vera meiri en 4,8 m.

Mænisstefna: Mænisstefna hvers frístundahúss er sýnd á skipulagsuppdraetti.

Þakhalli: Þakhalli skal vera á bilinu 15-25°.

Þakform: Ekki er leyft að byggja valmapak, kúlupak og/eða braggapak á húsum innan skipulagssvæðisins. Hefðbundin mænispök og einhalla þök eru æskileg.

Litaval: Litir allra húsbýgginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfinu, ýmiskonar jarðlitir eru æskilegir.

4.4 Veitur

Neysluvatn verður leitt úr vatnsbóli sem liggur ofan frístundabyggðar í landi Stóra-Áss. Vatnsból skal upfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536/2001. Heitt vatn er á svæðinu. Rafmagn verður fengið hjá RARIK. Ekki er gert ráð fyrir að símastrengur verði lagður að frístundahúsum, farsímasamband er ágætt á svæðinu.

4.5 Fráveita

Gert er ráð fyrir einni rotþró fyrir hvert frístundahús. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis skal vera í samræmi við lög um hollustuþætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerð þeirra laga og háð samþykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands.

5 Ýmis atriði

5.1 Leigusamningur

Landeigandi og lóðarhafi hvernar frístundalóðar munu gera leigusamning til 25 ára. Við gerð lóðarsamnings skal landeigandi afhenda lóðarhafa skipulagsuppdrátt af svæðinu ásamt greinargerð.

5.2 Umgengni

Allri röskun á gróðri skal haldið í lágmarki við gerð vega, göngustíga, húsbygginga og við uppbyggingu útivistarsvæða. Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á leiguland sitt. Reyna ber að líkja eftir náttúrulegu umhverfi eins og kostur er. Notendum frístundahúsa hafa afnot af sorpgámi sem er á vegum sveitarfélagsins.

5.3 Framkvæmdatími

Áætlað er að framkvæmdir hefjist við gildistöku deiliskipulags. Stefnt er að því að framkvæmdir tengdar vegagerð og veitulögnum verði lokið árið 2006.

5.4 Brunavarnir, sjúkraflutningar, löggæsla

Brunavarnir eru í höndum Slökkviliðs Borgarfjarðardala. Vatn til slökkvistarfa verður tekið úr Laugalæk og Brennuvatni ef til þess kemur. Sjúkraflutningar og löggæsla eru í Borgamesi.

5.5 Lög og reglugerðir

Að öðru leyti en því sem fram kemur í greinargerð er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga. Helst ber þar að gæta um skipulags- og byggingarlög nr. 37/1997, lög um náttúruvernd nr. 44/1999, vegalög nr. 45/1994, lög um hollustuþætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og skipulagsreglugerð og byggingarreglugerð.