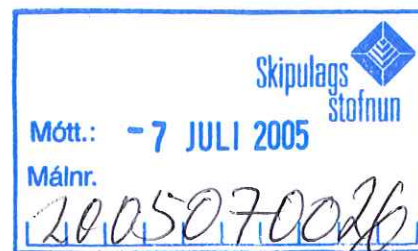


Mýrarsel í Ölfusi



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 9. júní 2005



Aðalheiður E. Kristjánsdóttir og Þuríður Ragna Stefánsdóttir
landslagsarkitektar FÍLA

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 554 5300 - fax 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	3
1.1	Almennt.....	3
1.2	Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðis.....	3
1.3	Markmið.....	3
1.4	Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn.....	3
1.5	Fornminjar.....	3
2	LÝSING DEILISKIPULAGS	4
2.1	Almennt.....	4
2.2	Umferð.....	4
2.3	Göngu- og reiðleiðir.....	4
2.4	Veitukerfi.....	4
3	ALMENNIR SKILMÁLAR	5
3.1	Hönnun og uppdrættir.....	5
3.2	Mæliblöð og hæðarblöð.....	5
3.3	Kjallarar.....	5
3.4	Svalir og útbyggingar.....	5
3.5	Sorpgeymslur.....	5
3.6	Bílastæði og bílageymslur.....	6
3.7	Frágangur lóða.....	6
4	SÉRÁKVÆÐI	6
4.1	Almennt.....	6
4.2	E1 – Einbýlishúsalóðir með vinnustofu og hesthúsi.....	7
4.3	E2 – Einbýlialóðir með gróðurhúsi /vinnustofu.....	8
4.4	G1 – Garðyrkjubýli og gróðurhús.....	8
4.5	F1 – Frístundahús.....	8
4.6	H1 – Hesthús.....	8
5	AUGLÝSING	9
5.0	Auglýsingatími.....	9
5.1	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra.....	9

1 Inngangur

1.1 Almenn

Deiliskipulag þetta nær yfir Garðyrkjubýlið Mýrarsel úr landi Kvista í Ölfusi. Skipulagssvæðið er um 13 ha að stærð. Samkvæmt staðfestu aðalskipulagi fyrir sveitarfélagið Ölfus 2002-2014 frá 4. janúar 2005 er landnotkun Mýrarsels landbúnaðarland, meðan landnotkun aðliggjandi jarða er íbúðarbyggð og frístundabyggð næst Ingólfsfjalli. Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við landnotkun og stefnumörkun staðfest aðalskipulags fyrir aðliggjandi jarðir, en hefur í för með sér breytingu á aðalskipulagi á landi Mýrarsels. Breytingatillaga á aðalskipulagi verður auglýst samhliða deiliskipulagi. Við staðfestingu skipulags þessa falla öll önnur staðfest deiliskipulög af svæðinu úr gildi.

1.2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðis

Landið er flatlent og í skjóli við Ingólfsfjall. Um er að ræða framræsta mýri sem hallar lítillega til vesturs. Svæðið hefur verið nýtt sem beitarland. Á landinu eru 5 framræsluskurðir með 50 m millibili auk framræsluskurðar meðfram aðkomuvegi. Malarplan er efst á svæðinu þar sem áður var fyrirhugað að reisa vélarskemmu.

Land Mýrarsels afmarkast af Hvammsvegi og býlinu Kvistum í vestri, í austri af hlíðum Ingólfsfjalls, í suðri af jörðinni Akurgerði og landi Efstlands í norðri. Deiliskipulagið tekur til alls svæðisins, eða alls um 12.77 ha

Aðkoma er frá Hvammsvegi, vegur nr. 374 í 2,3 km fjarlægð frá Suðurlandsvegi, þjóðvegi 1. Hvammsvegur er skilgreindur sem tengibraut í aðalskipulagi. Fyrir miðju landsins er aðkomuvegur inn á landið, meðfram núverandi framræsluskurði.

1.3 Markmið

Helstu markmið með gerð deiliskipulagsins eru;

- Að koma á mótis við þá sem kjósa búsetu í dreifbýli nærri höfuðborgarsvæðinu þar sem þjónustustig er gott.
- Þjóða upp á stórar lóðir sem gefa möguleika til ræktunar.
- Gefa íbúum og frístundahúsaeigendum þann möguleika á að stunda hestamennsku í námunda við hýbýli sín.
- Mynda fallega og heilsteypa byggð sem nýtir kosti landsins eins og mögulegt er.
- Gefa möguleika á áframhaldandi þróun svæðisins m.t.t. áframhaldandi uppbyggingar og útivistar.

1.4 Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppdráttar í mkv. 1:2000. Gögnunum fylgir einnig skýringarmynd í 1:2000.

1.5 Fornminjar

Fyrirliggjandi er skrá Fornleifastofnunar Íslands frá 1999 um fornleifar í Ölfusi. Samkvæmt þessari skrá eru engar fornleifar að finna á skipulagssvæðinu.

2 LÝSING DEILISKIPULAGS

2.1 Almenn

Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir 7 smábýlum auk lóðar fyrir garðyrkjubýlið Mýrarsel, 5 frístundalóðum og sameiginlegri lóð fyrir hesthús.

Lóðir fyrir smábýli eru 0,5ha-1 ha að stærð. Gert er ráð fyrir einu einbýlishúsi og bílskúr á lóð, auk þess sem heimilt er að reisa lítið gróðurhús eða vinnustofu.

Á 1 ha lóðum er að auki heimilt að byggja hesthús.

Lóð garðyrkjubýlisins Mýrarsels er um 2,67 ha að stærð. Á býlinu er heimilt að reisa 2 einbýlishús og allt að 6 gróðurhús.

Íbúðarsvæði fyrir smábýli skal falla að umhverfinu og gerðar eru kröfur um að allur frágangur og umgengni sé til fyrirmyndar. Svæðið er ekki ætlað að vera beitarhólf fyrir hross eða aðrar skepnur. Óleyfilegt er að safna húsdýraáburði eða öðrum úrgangi svo og að geyma heyrúllur / bagga utanhúss.

Ekki verður leyft að reisa útihús (hesthús/gróðurhús/vinnustofu) á undan íbúðarhúsi á smábýlalóðum.

Einnig er gert ráð fyrir 5 frístundahúsalóðum. Lóðir fyrir frístundahús eru um og yfir 0,5 ha að stærð. Gert er ráð fyrir einu sumarhúsi (frístundahúsi) ásamt litlum útihúsum/gróðurhúsum á hverri lóð.

Gert er ráð fyrir einni lóð fyrir sameiginleg hesthús. Á þeirri lóð má byggja allt að 3 hesthús.

2.2 Umferð

Aðkomuvegur frá Hvammsvegi liggur eftir miðju landinu endilöngu, frá vesturs til austurs. Vegurinn skal vera allt að 6 m breiður vegur með varanlegu yfirborði. Hver lóð skal hafa aðkomu frá þessum vegi. Leyfilegt er að hafa tvo stúta inn á smábýlalóðir sem eru 1 ha að stærð, svo og að garðyrkjubýli. Hver lóðahafi skal leysa bílastæðapörf innan lóðar.

Á lóð hesthúsa er gert ráð fyrir allt að 15 stæðum til almennra nota.

2.3 Göngu- og reiðleiðir

Megin reiðleið er sýnd á aðalskipulagi meðfram Hvammshringnum (Hvammsvegi) vestan við lóð Mýrarsels auk þess sem megin reiðleið liggur undir hlíðum Ingólfsfjalls austan við svæðið. Gert er ráð fyrir að tengja skipulagssvæðið við þessa reiðstíga meðfram götunni þvert í gegnum hverfið. Gert ráð fyrir göngustíg öðrum megin götu og reiðleið hinum megin. Göngustígur skal vera 2 m breiður stígur með góðu yfirborði. Reiðleið skal vera allt að 3 m breiður malarlóði. Báðar þessar leiðir tengjast fyrirhuguðum göngu- og reiðleiðum skv. aðalskipulagi.

2.4 Veitukerfi

Leitað verður samninga við Austurveitur um hitaveitu, við Rarik um rafveitu, við Landsímamann eða sambærilegan aðila um síma og fjarskiptalagnir og við Vatnsveitufélagið Berglind um vatnsveitu.

Rafmagn, hitaveita, og vatnsveita verða tekin frá lagnastæði sem er við bæinn Efstaland, lagnaleið skal vera í vegstæði aðkomuvegs.

Fráveita. Landeigendur sjá um kostnað við frárennslislagnir og rotþrær. Gera skal rotþró fyrir hvert hús og skal staðsetning þeirra vera innan lóðarmarka og aldrei nær lóðarmörkum en 15m. Leyfilegt er að vera með sameiginlega rotþró fyrir bæði íbúðarhúsin á Garðyrkjubýlinu enda sé rotþróin þá til þess ætluð. Staðsetning rotþróa er leiðbeinandi á skipulagsupprætti en skal hún sýnd endanleg á byggingarnefndarteikningum.

Frágangur og gerð rotþróa og frárennslislagna verði í samræmi við kröfur heilbrigðisyrivalda eins og þær eru settar fram í ritinu "Leiðbeiningar um rotþrær og syturlagnir – meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis," sem gefin var út af Hollustuvernd ríkisins 2002.

Sorphirða. Sveitarfélagið Ölfus sér um sorphirðu á svæðinu. Staðsetning sorptunna skal vera út við aðkomuveg.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

3.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin upp undir sérskilmálum fyrir hverja húsagerð fyrir sig. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

3.3 Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

3.4 Svalir og útbyggingar

Allar svalir og útbyggingar skulu rúmast innan byggingareita.

3.5 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

3.6 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr. Byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998). Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Við hvert einbýlishús á E1, E2 og G1 skal koma fyrir þremur eða fleirum bílastæðum, þó ekki fleiri en 6. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Við hesthús á E1 skal koma fyrir allt að þremur bílastæðum við hvert hús og við gróðurhús á G1 skal koma fyrir bílsataðum sem henta starfseminni þó ekki fleirum en 10.

Við frístundabyggð F1 skal koma fyrir 3 eða fleirum bílastæðum á hverri lóð, en þó ekki fleiri en 5 stæðum.

Við hesthús H1 má koma fyrir allt að 15 bílastæðum sem skulu jafnframt vera til almennra nota.

3.7 Frágangur lóða

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998).

Sýna skal á aðalteikningum fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar, trjágróður o.þ.h.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram aðliggjandi landi í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Á ákveðnum stöðum er gert ráð fyrir trjágróðri á lóðum. Er um skjólbelti að ræða á lóð hesthúsa H-1 og á þeirri hlið lóðar garðyrkjubýlis G-1 sem snýr að hesthúsum H-1. Staðsetning gróðurbelta er bindandi á skipulagsuppdrætti en nákvæm útfærsla er háð endalegri hönnun lóða. Gera skal er ráð fyrir blöndu af trjá- og runnategundum s.s. viðju og/eða öðrum víðitegundum, greni, ilmreyni, birki og ösp. Skal hver lóðahafi bera allan kostnað af framkvæmdinni.

4 SÉRÁKVÆÐI

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringaruppdráttur sem fylgir skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílageymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 sm lægri en gólf í íbúð

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr. kafla 3.2 um mæli- og hæðarblöð.

Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi en þó aldrei nær lóðarmörkum heldur en 10 m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Þar sem aðalmænisstefna húsa er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti, er hún bindandi. Þakform er að öðru leyti frjálst.

Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymslu við hvert íbúðarhús og frístundahús. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað tvö sorpílát fyrir hvert íbúðarhús en 1 fyrir frístundahús. Staðsetning sorpgeymslu skal vera út við aðkomuveg þó ekki nærri lóðarmörkum en 2.0 m. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa, frístundahúsa, gróðurhúsa og hesthúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

4.2 E-1 – Einbýlishúsalóðir með vinnustofu og hesthúsi

Einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Heimilt að nýta rými í rishæð.

Hámarksgrunnflötur 350 m² með bílageymslu.

Hámarkshæð í mæni er frá gólfhæð 7.5 m.

Vinnustofa og/eða gróðurhús á 1 hæð. 1 eða fleiri hús.

Hámarksstærð 60 m² samanlagt.

Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er 6.0 m.

Ef lóðarhafi óskar að reisa vinnustofu þá skal skipulags- og byggingarnefnd meta það í hverju tilviki. (Handverksvinnustofur eða önnur atvinnustarfsemi sem ekki hefur mengum í för með sér eða dregur að óeðlilega umferð er dæmi um slíka nýtingu. Bifvélaverkstæði eða önnur starfsemi sem getur valdið óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar er dæmi um nýtingu sem ekki verður leyfð á smábýlalóðunum.) Hámarks stærð vinnustofu/gróðurhúss er 60m² og frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Hesthús fyrir allt að 10 hesta með innbyggðri taðpró ásamt hlöðu og gerði.

Hámarksgrunnflötur hesthúss skal vera að hámarki 160 m².

Grunnflötur hesthúss skal vera að hámarki 10x16 m.

Gerði að lágmarki 10x10 m. Girðingar umhverfis gerðin skulu vera úr sterku varanlegu efni og þannig frá þeim gengið að þær geti ekki valdið meiðslum á hestum. Hestagerði eru sýnd á skýringaruppdraetti og er staðsetning leiðbeinandi.

Taðpró skal vera steipt og lokuð, áætla skal 3m^3 rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð, þær skulu tæmdar reglulega. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti að ekki stafi af óþrifnaður. Varðandi frágang á sigvatni frá taðpró skal haft samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Taðþrær skulu tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó eigi síðar en 1. júlí ár hvert.

4.3 E-2 – Einbýlislóðir með gróðurhúsi /vinnustofu.

Einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Heimilt að nýta rými í rishæð.

Hámarksgrunnflötur 350 m^2 með bílageymslu.

Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er 7.5 m.

Vinnustofa og/eða gróðurhús á 1 hæð. 1 eða fleiri hús.

Hámarksstærð 60 m^2 samanlagt.

Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er 6.0 m.

Ef lóðarhafi óskar að reisa vinnustofu þá skal skipulags- og byggingarnefnd meta það í hverju tilviki. (Handverksvinnustofur eða önnur atvinnustarfsemi sem ekki hefur mengum í för með sér eða dregur að óeðlilega umferð er dæmi um slíka nýtingu. Bifvélaverkstæði eða önnur starfsemi sem getur valdið óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar er dæmi um nýtingu sem ekki verður leyfð á smábýlaloðunum.).

4.4 G-1 – Garðyrkjubýli og gróðurhús

Á býlinu er heimilt að reisa tvö íbúðarhús og allt að 6 gróðurhús úr gleri til ræktunar ásamt tæknirýmum o.fl. sem þörf er á vegna slíkrar starfsemi.

Tvö einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Heimilt að nýta rými í rishæð.

Hámarksgrunnflötur hvors húss 350 m^2 með bílageymslu.

Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er 7.5 m.

Sex gróðurhús á 1 hæð.

Hámarksstærð 3000 m^2 samtals.

Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er 6.0 m.

4.5 F-1 – Frístundahús

Frístundarhús á 1 hæð.

Hámarksstærð 150 m^2

Hámarkshæð í mæni er 6.0 m.

Gestahús/gróðurhús/geymsla á 1 hæð. 1 eða fleiri hús.

Hámarksstærð 60 m^2 samanlagt.

Hámarkshæð í mæni er 6.0 m.

4.6 H-1 – Hesthús

3 hesthús fyrir allt að 72 hesta samtals ásamt taðpró, hlöðum og gerðum.

Hámarksgrunnflötur húsa skal vera samtals 624 m^2 .

Grunnflötur húsa má vera allt að 10x16 m fyrir minni húsin og allt að 10x30,4 m fyrir stærra húsið.

Litaval á hesthúsum skal vera samræmt og falla vel í umhverfið.

Leyfilegt er að gera samtengda taðþró utandyra. Taðþró skal vera steyppt og lokuð, áætla skal 3m³ rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þrónna má einungis setja hrossatað og moð, þær skulu tæmdar reglulega. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti að ekki stafi af óþrifnaður. Varðandi frágang á sigvatni frá taðþró skal haft samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Taðþrær skulu tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó eigi síðar en 1. júlí ár hvert.

Við hesthúsin skal enn fremur gera ráð fyrir gerði sem að lágmarki skal vera 10x10 m fyrir hverja 10 hesta. Girðingar umhverfis gerðin skulu vera úr sterku varanlegu efni og þannig frá þeim gengið að þær geta ekki valdið meiðslum á hestum. Hestagerði er sýnd á skýringarupprætti og er staðsetning leiðbeinandi.

5 AUGLÝSING

5.0 Auglýsingatími

Hér skal koma yfirlit yfir auglýsingatíma og afgreiðslu.

5.1 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Hér skal lista upp breytingar sem verða á skipulaginu eftir auglýsingartíma og afgreiðslu.