



Skípalagsuppdráttur. Mkv: 1:2.000

Hnitaskrá

- Mílóina vegar
1: X=368640.48 Y=455080.88
2: X=368673.79 Y=454970.34
...

Lóðamörk

- 20: X=368360.61 Y=454952.44
21: X=368407.52 Y=454969.70
22: X=368375.12 Y=454913.02
...

1. Inngangur

1.1 Skípalagsvæðið
Um er að ræða nýtt deiliskípalag fyrir athafnasvæðið nyrst og austast í útjórni þéttbýlis á Hvanneyri í Borgarbyggð.

1.2 Fyrirliggjandi áætlanir

Aðalskipulag
Í meginmarkmiðum Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 kemur m.a. fram:

- Að tekin skulu mið af sjálfbærni þróun við skipulag og uppbyggingu.
Að sérstök áhersla verður lögð á vöxt þéttbýlisstaða sveitafélagsins m.a. með eflingu opinberrar þjónustu og bættis umhverfis fyrir nýsköpun.

Í stefnumörkun skipulagsáætlunar fyrir Hvanneyri kemur eftirfarandi m.a. fram:

- Að markmiðum um vistvænt svæðið verði m.a. náð með áframhaldandi endurnýnnslu á lífrænum úrgangi og með markvissri uppbyggingu skjólsæla útivistarsvæða. Halda skuli áfram uppbyggingu skjólbelta til að bæta skilyrði til útivistar og vistvænnar umferðar fólks.

Á þéttbýlisuppdrætti fyrir Hvanneyri er svæðið auðkennt sem athafnasvæði A1 þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu léttis íbúðar. Athafnasvæðið er 7,6 ha að stærð og gert er ráð fyrir allt að 23 lóðum innan svæðis.

Aðrar áætlanir

Hvanneyrarörðin var frjólýst sem búsvæði blesgæsa árið 2002 sbr. 3. tölubild 53. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd, í samræmi við samþykkt um vottend sem hafa alþjóðlegt gildi, einkum fyrir fuglalíf (Ramsar 1971) sbr. Stj.tíð. C 1/1978, samninginn um verndun villtra plantna og dýra og lífsvæða í Evrópu (Bern 1979) sbr. Stj.tíð. C 17/1993 og samninginn um líffræðilega fjölbreynni (Ríođe Janeiro 1992) sbr. Stj. tíð. C 3/1995.

Markmið frjólsingarinnar er að vernda búsvæði fyrir blesgæsir og þar með tryggja græniskeru blesgæsinnar á Íslandi, en Hvanneyrarsvæðið er einn af mikilvægustu víðkomustöðum blesgæsar á landi. Talið er að um 10% græniskeru blesgæsastofnans hafi víðkomu í landi Hvanneyrar og næsta nágrenni þess voru háust. Markmið frjólsingarinnar er einnig að tryggja almennni landsvæði til náttúrusköðunar og fræðslu.

1.3 Menningarmínjar

Unnin var svæðisskráning menningarmínja í Borgarfirði norðan Skarðshólar 1996 og safnað heimildum um fornleifar, m.a. á Hvanneyrartorfunni. Unnin var aðalskráning fornleifa á Hvanneyri í aðdraganda aðalskipulags sveitarfélagsins og var hún lögð fram í skýrslu 'Fornleifaskráning á völdum jörðum í Borgarbyggð' og unnin af Fornleifastofnun Íslands 2009.

1.4 Forsendur skipulagsins

Hvanneyri er sá þéttbýlisjárnin í Borgarbyggð þar sem gert er ráð fyrir hvað mestri fjölgun íbúa á tímabili aðalskipulagsins. Íbúðafjöldi tvöfaldaðist á árunum 1998-2008, en síðan hefur íbúum fækkað. Þróunin hefur fylgt þróun á nemendafjölda LBH. Íbúafjöldi á Hvanneyri 1. janúar 2018 var 285 manns. Deiliskípalag íbúðarsvæðis Flatahverfis á Hvanneyri var samþykkt í sveitarstjórn þann 12. október 2017.

2. Skípalagsskilmálar

2.1 Athafnalóðir
Gert er ráð fyrir 21 lóð á svæðinu og eru þær á bilinu 1518 - 2258 m² að stærð. Tvær lóðir eru þegar byggðar þ.e. við Melabraut 6 og 10.

2.2 Staðsetning húsa og húsaögr

Byggingarreitir eru sýndir á hverri lóð og eru þær tvösnar konar. Annars vegar byggingarreitir A sem sýnir staðsetningu aðalbyggingar á lóð, en byggingarreitir B sýnir hvar staðsetja má ihluta og aukbyggingar eins og t.d. sorpskýli, geymslur o.fl.. Föst byggingarreitir eru sýndar á uppdrætti og skal að lágmarki helmingur framhlöðar húsa vera í þessari línu. Mænisstefna er sýnd á uppdrætti.

2.3 Mæli- og hæðablið

Útbúið verða mæli- og hæðablið sem kvæða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum.

2.4 Aðkoma / Bilastæði

Aðkoma lóða er frá Melabraut og Hagavegi. Bilastæði skulu vera innan lóðarmarka víðkomandi lóðar. Frágangur og fjóldi stæða, þ.m.t. fyrir hreyfihlaða skulu vera í samræmi við Byggingarreglugerð 112/2012.

2.5 Gangstéttar

Gangstéttar eru meðfram Melabraut og Hagavegi.

2.6 Opin svæði til sérstakra nota

Opin svæði til sérstakra nota eru innan skipulagsvæðis. Eitt er á milli athafnasvæðis og Grimmarstaðavegar OS1, annað er vestan lóðar Hagavegs 2 OS2 og svo er belt OS3 norðan með Hagavegi.

2.7 Veitur

Fráveitulaugar liggja í frámennistöð og eru á vegum Veitna ohf. Kalt og heitt vatn eru einnig á vegum Veitna ohf. og rafmagn á vegum Rarík. Fyrirtæki skulu setja upp viðeigandi hreinsibúnað fráveitu vegna starfsemi sinnar t.d. oluskiju eða filuskju.

2.8 Sorp

Sorptunnur/gáma má staðsetja innan byggingarreitna ihluta. Losun og förgun er í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

3. Byggingarskilmálar

Nýtingarhlutfall lóða er sýnt á uppdrætti. Hámarks byggingarmagn lóða er grunnflötur byggingar ásamt milli lofti þar sem það á við. Heimilt er að reisa eina byggingu allt að 15 m² að stærð innan byggingarreitir ihluta og það reiknast ekki með í nýtingarhlutfalli. Sorpskýli og aðrir ihlutar lóða skulu staðsettir innan byggingarreitir ihluta.

Table with 6 columns: Lóðir, Hámarks byggingarmagn, Hámarks vegghá, Hámarks mannihæ, Pakkalli, Annað

Húsagörðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblið, skilmálar þessar og byggingarreglugerð segja til um. Á framkvæmdatíma er mikkvægt að það sé tekið tillit til fuglalífs þ.e. varptíma fugla, svo ekki verði um oneði að ræða. Við val á byggingareitum skal tekið mið af því að engin óeðskileg efni geti borist út í vottendi á hinu frjólýsta svæði. Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, landmótun, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólvaggi á lóðum og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirka á lóðinni skv. grein 1.2.1. í gildandi byggingarreglugerð 112/2012.

4.0 Umhverfismat deiliskípalag

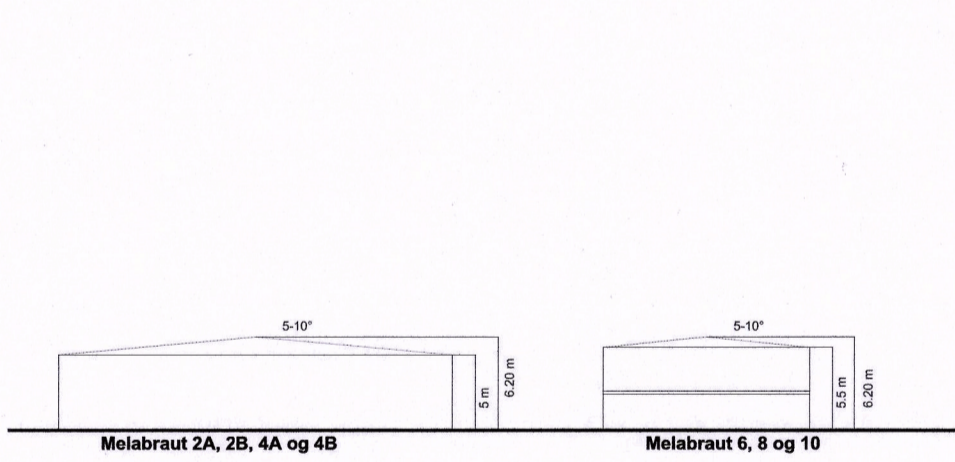
Staðsetning hverfisins er góð með tilliti til ásynðar og aðkoma Hvanneyrar. Byggingar athafnasvæðisins eru háar í samanburði við byggðina á Hvanneyri og munu hafa sjónræn áhrif gagnvart næstu nágrennum sem er Fífusund og Hvannatún sem eru í um 160 m fjarlægð. Athafnasvæðið skerðir lítilla beitland Landbúnaðarháskólans.

5.0 Kynning og samráð

Umsagnaróðlar eru Skípalagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Náttúrufræðistofnun, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og Landbúnaðarháskóli Íslands. Deiliskípalagstillagan var auglýst frá 15. júní til 27. júlí 2018 og einnig kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnum degi 21. júní 2018. Farið var yfir yfirsýnir frá umsagnaraðilum og bárust athugasemdir frá Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Athugasemdir Umhverfisstofnar varðaði fuglalíf og val á byggingarefnum og athugasemdir Heilbrigðiseftirlitis Vesturlands varðaði fráveitumál. Gerðar voru breytingar á auglýstur tillögum á köflum 2.7 og 3 til að koma til móts við athugasemdir stofnanna. Tillagan var tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar 13. september 2018. Að lokinni umfjöllun Skípalagsstofnunar varð samþykkt sveitarstjórnar birt í B-deld Stjórnartíðinda.

6.0 Lög og reglugerðir

Skípalagslög nr. 123/2010, skipulagsreglugerð nr. 90/2013, lög um mannvirki nr. 160/2010, byggingarreglugerð nr. 112/2012, lög um náttúruvernd nr. 44/1999 og byggingarreglugerð nr. 112/2012.



Melabraut 2A, 2B, 4A og 4B

Melabraut 6, 8 og 10

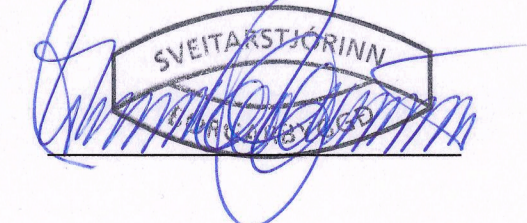
Hagavegur 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13

Hagavegur 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14

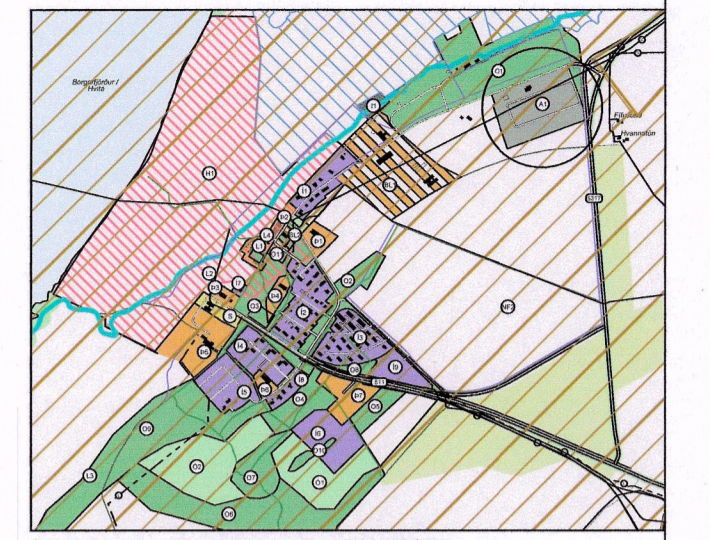
Húsagörðir. Mkv: 1:500

AUGLYSING OG SAMÞYKKT

Deiliskípalag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 13. september 2018.



Samþykkt deiliskípalags var auglýst í B-deld Stjórnartíðinda þann 7. desember 2018.



Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 þéttbýlisuppdráttur af Hvanneyri. Mkv: 1:30.000

Skýringar

- Skípalagsmörk
Reiðleið
Vegur
Gangstétt
Lóðarmörk
Byggingarreitir A (húsa)
Byggingarreitir B (ihluta)
Bundin byggingarleitna 50%
50 m frá miðlinu háradstævar skv. gr. 5.3.2.5 liður d í Skípalagsreglugerð nr. 90/2013
Opiló svæði
Núverandi bygging
Húsnúmer
L: 1317 m²
Lóðarstærð
Mænisstefna
Nýtingarhlutfall
Hnitpunktur

Official stamp and signature area for Hvanneyri í Borgarbyggð Deiliskípalag Athafnasvæðis, including contact information for Landlinur.