

Uppdr. Nr.
5617

Sveitarfélag
3609

Undirúmer
95

Dagsetning
10.10.2003

linur
landslagshönnun & skipulag

Mótt.: 27 OKT. 2003
Mátnr.
2003080045

Skipulags- og byggingarskilmálar

*frístundabyggðar
á Borgum í Borgarbyggð
dags. 21. júní 2002
m/síðari breytingum*

10.10.2002
BAJARVERKFRÆÐINGURINN
BORGARBYGGÐ
Sís P. A.

EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT	3
1 SAMÞYKKI SKIPULAGSRÁÐGJAFNA OG HREPPSNEFNDAR	4
2 SKIPULAGSSKILMÁLAR	4
1.1 SKIPULAGSFORSENDUR	4
<i>Svæðisskipulag</i>	4
<i>Fornleifaskráning</i>	4
<i>Markmið</i>	4
1.2 LANDNOTKUN	4
<i>Staðsetning</i>	4
<i>Landlýsing</i>	5
<i>Aðkoma</i>	5
<i>Stærð skipulagssvæðis</i>	5
<i>Fjöldi frístundalóða</i>	5
<i>Girðingar</i>	5
<i>Gróður</i>	5
<i>Grisjun</i>	5
<i>Verslun og þjónusta</i>	5
<i>Brunavarnir, sjúkraflutningar og löggæsla</i>	5
1.3 SKIPULAGSSVÆÐI	5
<i>Frístundalóðir</i>	5
<i>Útivistarsvæði</i>	5
<i>Verndarsvæði</i>	6
1.4 UMFERÐ	6
<i>Vegir</i>	6
<i>Bílastæði</i>	6
<i>Gönguleið</i>	6
1.5 TÆKNIMÁL	6
<i>Kalt vatn</i>	6
<i>Heitt vatn</i>	6
<i>Rafmagn og sími</i>	6
<i>Rotprær</i>	6
<i>Sorp</i>	6
1.6 ÖNNUR ÁKVÆÐI	6
3 BYGGINGARSKILMÁLAR	6
<i>Byggingarleyfi</i>	6
<i>Byggingareitir</i>	7
<i>Stærð frístundahúsa og geymslu</i>	7
<i>Byggingarefni og litarval</i>	7
<i>Mænishæð frá jörðu</i>	7
<i>Mænisstefna</i>	7
<i>Þakhalli</i>	7

1 Samþykki skipulagsráðgjafa og hreppsnefndar

Þessum skilmálum fylgir deiliskipulagsuppdráttur og hnitskrá fyrir frístundabyggð í landi Borga í Borgarbyggð.

Breyting:	Dags. br.:	Br. varð á eftirfarandi:	Breyting gerð af:
A	23.09.03	Tekið út ákvæði er varðar kostnað, félagsaðild og leigusamninga	SÓA

Skipulagsráðgjafi

S. Áskelsdóttir

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 bæjarstjórn þann _____.

2 Skipulagsskilmálar

1.1 Skipulagsforsendur

Svæðisskipulag

Deiliskipulag frístundabyggðar í landi Borga í Borgarbyggð er í samræmi við staðfest "Svæðisskipulag Mýrasýslu 1998-2010".

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 Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum."

Markmið

Markmið þessa deiliskipulags er:

- að gera heilsteypt skipulag til nota fyrir frístundahafa.
- að tryggja hagsmuni gangandi fólks á skipulagssvæðinu.
- að mynda frístundabyggð sem fellur sem best að umhverfinu svo það valdi sem allra minnst röskun á náttúrulegu umhverfi.
- að öll mannvirki, frístundahús, lóðamörk, vegir, bílastæði og göngustígar séu eins lítið áberandi og frekast er kostur.

1.2 Landnotkun

Staðsetning

Deiliskipulag þetta er í landi Borga í Borgarbyggð. Skipulagssvæðið afmarkast af Hringvegi 1 að sunnan, Gljúfurá að vestan, Litluskógum og Munaðarnesi að norðaustan.

Landlýsing

Í nýrri hluta frístundabyggðarinnar eru holtin vel gróinn kjarri með blautum mýrasundum á milli. Í syðri hluta byggðarinnar hafa holtin orðið fyrir töluverðum áhrifum sauðfjárbeitar. Það er ljóst að með friðun þessa svæðis mun birkið hasla sér völl á ný.

Aðkoma

Aðkoma að frístundabyggðinni er frá Hringvegi 1. Stofnbraut byggðarinnar heitir Ásabraut. Götunöfn byggðarinnar eru Stapabraut, Lóustapi, Rjúpnastapi, Breiðás, Engjaás, Græfraás, Klapparás, Mýrarás, Selás og Kiðamúli,.

Stærð skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er í heild 101,5 ha að stærð.

Fjöldi frístundalóða

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 56 frístundalóðum.

Girðingar

Ekki verður heimilt að girða af einstaka frístundalóð. Byggðin er girt af í heild sinni. Lóðahöfum verður einungis leyft að merkja horn lóða sinna með jarðlægum merkjum.

Gróður

Öllu jarðraski skal haldið í lágmarki við gerð vega, göngustíga, byggingu frístundahúsa og uppbyggingu útivistarsvæða. Gæta skal að allri umgengni um skóginn.

Plöntun trjáa er heimil en forðast ber að planta eftir línu. Það ber að reyna að líkja eftir náttúrulegu umhverfi eins og kostur er.

Grisjun

Ekki er heimilt að ryðja birkiskóg fyrir öðrum trjategundum í landi Borga. Það ber að hlúa að þeim birkiskóg sem þarna er fyrir. Grisjun birkis má einungis eiga sér stað á tímabilinu seinni part ágúst til loka febrúar, þar sem birki er blæðari. Dauðar greinar ber að fjarlægja, brotnar greinar ber að snyrta og fjarlægja ber tré úr þéttum skógi þar sem nýgræðingar eiga erfitt uppdráttar. Ef staðið er rétt að grisjun mun skógurinn endurnýja sig á eðlilegan hátt.

Verslun og þjónusta

Skipulagssvæðið er í 20 km fjarlægð frá Borgarnesi, þar er öll almenn þjónusta. Baula er í næsta nágrenni, þar er bensínafgreiðsla, smávöruverslun og veitingar.

Brunavarnir, sjúkraflutningar og löggæsla

Slökkvilið Borgarbyggðar sér um brunavarnir á Borgum. Næstu hverfisstöðvar eru á Varmalandi. Gljúfurá er næsti vatnstökustaður ef til slökkvistarfs kemur. Mesta fjarlægð yrdi 850 m í beinni línu.

Sjúkrabíll er staðsettur við heilsugæslustöðina í Borgarnesi. Hann er notaður fyrir bæði Borgarfjarðar- og Mýrarsýslu. Sjúkrabíll er einnig staðsettur í Reykholtssdal.

Löggæsla er í umsjá lögreglunnar í Borgarnesi, Bjarnarbraut 2.

Neyðarsíminn er 112.

1.3 Skipulagssvæði

Frístundalóðir

Stærð lóða er frá 2699 m² til 14.949 m² (sjá skipulagsuppdrátt). Á hverri lóð er einn byggingarreitur. Samanlögð stærð frístundalóðanna er 35,5 ha.

Útivistarsvæði

Útivistarsvæðin eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þau á að nýta til útivistar. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir neinum húsbyggingum. Einungis er heimilt að leggja

göngustíga og byggja brýr yfir læki og setja upp leiktæki. Samanlögð stærð útivistarsvæðanna er 37,3 ha.

Verndarsvæði

Sbr. 37. gr. Náttúruverndarlaga nr 44/1999 njóta mýrar og flóar, 3 hektarar að stærð eða stærri sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er. Á skipulagssvæðinu eru afmörkuð svæði sem falla undir þetta ákvæði laganna. Samanlögð stærð verndarsvæða eru 19,9 ha.

1.4 Umferð

Vegir

Vegir eru sýndir á skipulagsupprætti.

Bílastæði

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

Gönguleið

Samkvæmt skipulagsupprætti er reynt að tryggja að gönguleiðir liggja út frá enda hverrar götu í byggðinni. Ennfremur er heimilt að ganga meðfram allri byggðinni að norðaustanverð, þar sem byggðin liggur 2 m frá jarðamörkum Munaðarness og Litluskóga. Gönguleiðir eru merktar inn á skipulagsupprátt.

1.5 Tæknimál

Kalt vatn

Neysluvatn verður fengið frá Orkuveitu Reykjavíkur. Gert er ráð fyrir að lagnir verði lagðar í jörðu í vegsvæði frístundabyggðarinnar.

Heitt vatn

Heitt vatn verður fengið með tengingu við hitaveitu Stafholtstungna. Gert er ráð fyrir að lagnir verði lagðar í jörðu í vegsvæði frístundabyggðarinnar.

Rafmagn og sími

Rafmagn verður fengið frá RARIK. Gert er ráð fyrir að lagnir verði lagðar í jörðu í vegsvæði frístundabyggðarinnar. Ekki er gert ráð fyrir síma á svæðinu.

Rotþrær

Gert er ráð fyrir rotþró fyrir hvert hús. Við gerð og staðsetningu rotþróa skal fylgja eftir heilbrigðis- og mengunarreglugerð. Stærð og staðsetning rotþróa er háð samþykki heilbrigðisfulltrúans á Vesturlandi. Lóðahafar hafa leyfi til að sameinast um rotþrær.

Sorp

Lóðahöfum frístundabyggðarinnar er heimilt að nota sorpgáma sem eru á vegum sveitarfélagsins.

1.6 Önnur ákvæði

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.

3 Byggingarskilmálar

Byggingarleyfi

Lóðahafar sækja um byggingarleyfi til byggingarnefndar Borgarbyggðar.

Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Í hverjum þeirra er heimilt að reisa 1 frístundahús, ásamt áfastri geymslu. Geymslan skal vera samtengd húsinu t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Sjálfstæðar byggingar, s.s. geymsluskúrar, bílskúrar og svefnhýsi eru ekki leyfðar. Frístundahúsin skulu vera staðsett innan byggingarreits og skulu staðsett í fullu samráði við byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Borgarbyggðar.

Stærð frístundahúsa og geymslu

Frístundahús, á lóðum undir 4500 m², skulu ekki vera stærri en 100 m² að stærð, að meðtalinni geymslu. Frístundahús, á lóðum 4500 m² eða stærri, skulu ekki vera stærri en 120 m² að stærð, að meðtalinni geymslu.

Byggingarefni og litarval

Frístundahúsin skulu byggð úr timbri. Húsin skulu vera í jarðlítum sem fara vel í umhverfinu.

Mænishæð frá jörðu

Mænishæð frá efri brún gólfbita skal ekki vera meiri en 4,0 m. Mesta leyfilega veggshæð er 2,5 m. Þá er átt við hæð frá efri brún gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar á þaksperrum.

Mænisstefna

Mænisstefna húsanna er sýnd á uppdrætti.

Þakhalli

Þakhalli skal vera á bilinu 15° - 35° gráður.