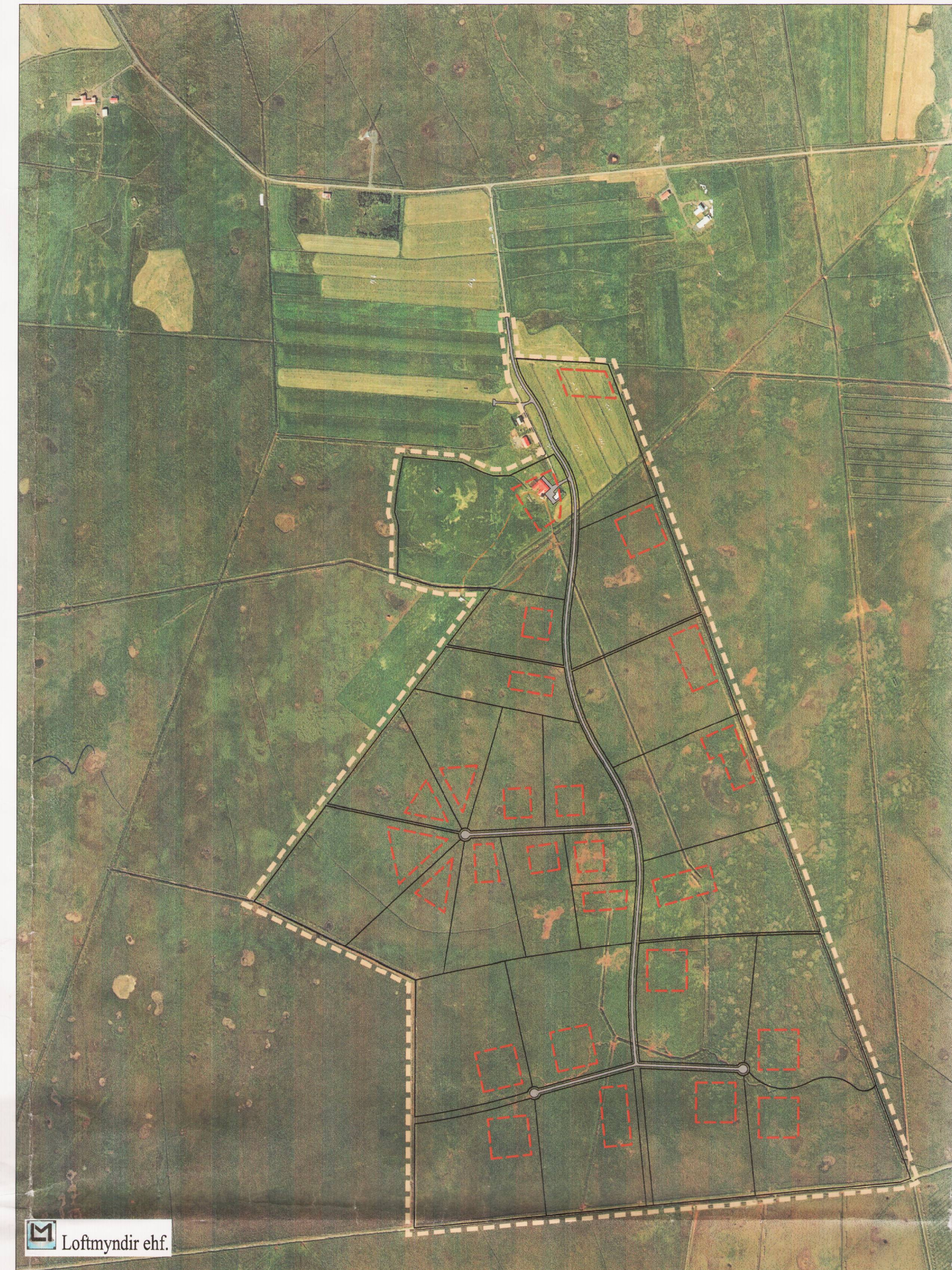


ÁRBORG - DEILISKIPULAG BÚGARÐABYGGÐAR Í LANDI BYGGÐARHORNS



Deiliskipulag í mkv. 1:5000



Litofmynd - skýringauppráttur - mkv. 1:10.000

Skýringar:

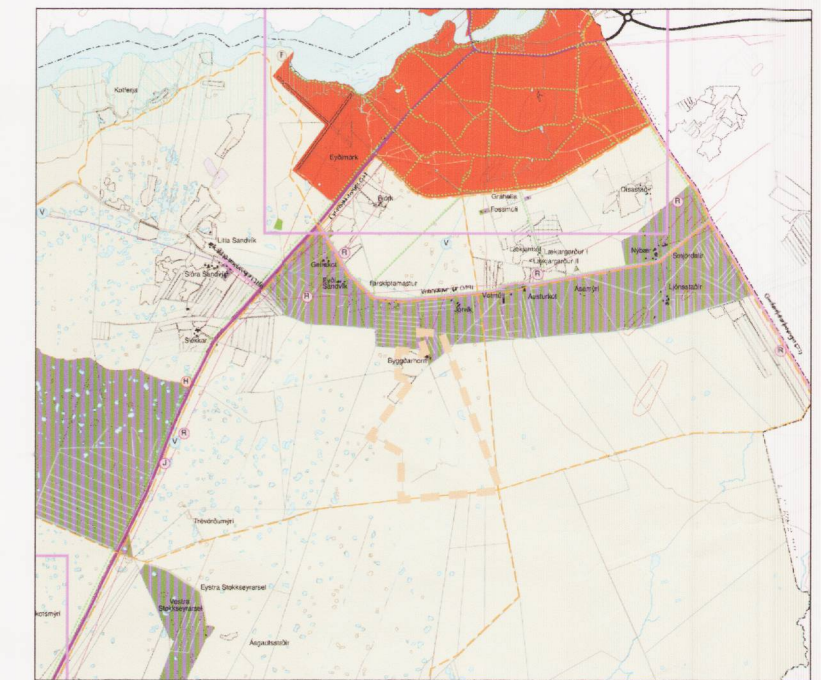
- Mörk deiliskipulags
- Landamörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitir, hámark
- Mænisstefna á þaki
- Bilastæði á lóð
- Lóðarstærð
- Núv. vegur
- Nýr vegur
- Núv. slóði
- Núverandi hús
- Skráðar Fornleifar af Byggðasafni Árnesinga

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Árborgar
 þann 12. apríl 2006

Deiliskipulag þetta var auglýst
 frá 4. des. 06 til 16. jún 2007

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn 9. MAÍ 2007
 þann 9. MAÍ 2007

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda
 þann 2006



Úr aðalskipulagi Árborgar 2005-2025 ekki í mkv.

BYGGINGARSKILMÁLAR:

1. gr. Innan deiliskipulagsreitans eru 26 lóðir og 26 byggingareitir fyrir ný hús. Á 15 lóðum má byggja eitt íbúðarhús, úthús og vélageymslu en á 11 lóðum má byggja tvö íbúðarhús, úthús og vélageymslu.
2. gr. Lóðarmörk eru ákveðin í ISN93 og skal við samþykkt skipulagsins gefa út hnitaskrá fyrir allar lóðir og skrá þær í landskrá fasteigna.
3. gr. Framkvæmdir á svæðinu, s.s. gerð akvega, bilastæða, lagning frænnislaigna og rotþróa skulu vera í takt við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er innan svæðisins.
4. gr. Frænnislaði skal leitt í rotþrú. Frá þróni skal setja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningartíli nr. UST 03/01 frá Umhverfisstofnun og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.
5. gr. Neysluvatn kemur frá sveitarfélaginu Árborg. Staðið skal að frágangi við vatnsveitu í samræmi við reglur Selfossveitna bs.
6. gr. Raf-, síma-, fjarskipta-, og neysluvatnslögnum skal komið fyrir í og við vegfötta eins og hægt er og í samráði við víðkomandi veitur.
7. gr. Sveitarfélagið Árborg mun sjá um allan rekstur svæðisins í framtíðinni, t.d. snjóokstur, skólaokstur og tæringu rotþróa sbr. aðalskipulag Árborgar og samninga við landeigendur.
8. gr. Frá Votmlávegi er gerður aðkomuvegur eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Hann kvíslast og nær til allra lóða. Vegirnir skulu vera 6 m breiddir að lágmarki. Gert er ráð fyrir 16 m breiðu vegastæði þannig að beggia vegna vegarnir er 5m opió svæði til almennra nota (framræsla, snjóokstur o.s.frv.). Ekki má gróðursetja tré eða runna á þessu svæði. Vegalagning skal valda lágmarks jarðræski og skal yfirborð vegar vera sem næst yfirborðshæð aðliggjandi lands, þó skal vegtinging vera í sömu hæð og Votmlávegur, á um 30 m kafla þar sem þeir mætast. Við færslu vegarnir austur fyrir þá legu sem hann hefur í dag skal koma fyrir nýjum vegtingingum inná þær landsplidur sem liggja vestan við veginn.
9. gr. Gert er ráð fyrir bilastæðum við veginn, að lágmarki þrem á hverri lóð, lóðarhöfum er heimilt að leggja bilastæði og akveg innan sinnar lóðar en slíkum akvegum skal haldið innan lóðar og skulu ekki liggja nær lóðarmörkum en 15m nema sérstakt samkomulag verði gert um það.
10. gr. Hver lóð fær sitt númer. Innan hverrar lóðar er skilgreindur rúmur byggingareitir þannig að mögulegt er að hnika til húsum eftir því sem landslag og aðstæður leyfa. Allar byggingar skulu standa innan byggingareitir.
11. gr. Heimilt er að byggja eitt íbúðarhús, úthús og vélageymslu á hverri lóð upp að 4 ha stærð en tvö íbúðarhús á stærri lóðum en 4 ha. Íbúðarhús skulu hvert um sig vera að hámarki 400 m² að stærð. Úthús og vélageymslur er heimilt að byggja allt að 1200 m² á hverri lóð. Öll hús skulu byggð úr víðurkenndum byggingarefnum og vera með steyptum grunni og plötu. Svæðið er ætíð fyrir heilsársvæði og því er ekki heimilt að reisa þar frístundaþús.
12. gr. Gólfhæð fyrstu hæðar yfir landi skal ekki yfirstiga 100 cm. Hús mega vera 1-2 hæðir með hámarksþæð mænis 9 m.
13. gr. Mænisstefna er sýnd fyrir hús á deiliskipulagsupprætti og valin m.t.t. útsýnis og sólfars. Þakhalli skal vera 0-35° og er þakform innan þeirra marka gefið frjálst.
14. gr. Form og gerð húsa er frjálst en þó skal gæta samræmis við hönnun íbúðarhúsa og úthúsa og leitast við að þau myndi eina samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á efnisvali og við lit á þökum.
15. gr. Skjólvegir er heimilt að reisa innan byggingareitir með samþykki byggingarnefndar. Þar sem hestahald er viðtekið landeigandi skilyrði að koma fyrir skjólvegum til í betlarlandinu sem skýlir fyrir 4 vindtáttum.
16. gr. Rafmagnsýsing er heimil á og við byggingar og þar að gæta grein fyrir slíku á byggingarnefndartekningum. Gæta skal að rafhýsing útsveða trúffi ekki nágranna og skal ljóskasti að jafnaði beint niður að jörðu en ekki upp í loft.
17. gr. Gróðursetning er heimil við byggingar til skjólmyndunar og yndisauka.
18. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI
 Deiliskipulag þetta er í landi Byggðarhornes sem liggur í um 2,5 km fjarlægð frá Selfossi. Heildarsvæðið er um 156 ha að stærð og er aðkomu að því frá Votmlávegi (310). Í dag er ekið að svæðinu um heimreiðina að bænum Byggðarhorni en samkvæmt tilöggunni er lagt til að vegurinn verði færður austur og fjær bænum.

MÖRK DEILISKIPULAGS
 Svæðið afmarkast af landi Jórvíkur að austan, Brautar tungu, Kökks, Hoflúns og Stokkseyrarmyri að sunnan, Mósögga lands að vestan og Byggðarhornes og Lömhólmstjarnar að norðan. Landið er tilhlutað flutt mólendi með einstaka votlendingslandi sem þarna að stærstum hluta yfir sumarið. Landið er meira og minna skorið sundur af framræslukurðum. Hluti landsins og næst bænum eru ræktað tún en annað hefur verið nýtt sem beittilind. Á svæðinu við Votmláveg hefur þegar myndast visir að búgarðabyggð og hafa verið skipulagðar þar einar 9-10 íbúðarhúsalóðir.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
 Samhliða tilögu að deiliskipulagi hefur verið kynnt tillega að breytingu á aðalskipulagi Árborgar 2005-2025 dagsetti 20. júní 2006. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið merkt sem landbúnaðarsvæði. Breytingarlitlagan gerir ráð fyrir að landbúnaðarsvæðið verði breytt í búgarðabyggð (blandaða landnotkun íbúðarsvæða og opinna svæða til sérstakra nota).

BÚGARÐABYGGÐ (blönduð landnotkun íbúðarsvæða og opinna svæða til sérstakra nota)
 Gert er ráð fyrir 26 lóðum fyrir búgarðabyggð frá 1,8 ha til 11,0 ha að stærð sem ætíð er að munu byggjast á næstu 5 árum. Búgarðabyggðin er skilgreind með öðrum hætti en venjulegur landbúnaður í Aðalskipulagi Árborgar 2005-2025. Í búgarðabyggð er um að ræða heilsársvæði þar sem þjónusta veitur hefur af sveitarfélaginu Árborg. Þar má reisa vegleg íbúðarhús og hesthús eða húsnæði fyrir ýmis konar húsdýrahald eða aðra landbúnaðartengda starfsemi.

BYGGINGAR OG BYGGINGARREITIR
 Hver lóð fær sitt númer. Innan hverrar lóðar er skilgreindur nokkuð rúmur byggingareitir þannig að mögulegt er að hnika til húsum eftir því sem landslag og aðstæður leyfa. Allar byggingar skulu standa innan byggingareitir og er hönnuður frjálst að formi og gerð húsa innan hans en þó skal gæta samræmis við hönnun íbúðarhúsa og úthúsa og leitast skal við að þau myndi eina samstæða heild. Hver byggingareitir hefur verið sérstaklega valin með tilliti til náttúrfars, hæðarlægu og fjarlægðar frá lóðarmörkum. Innbyrðis afstaða húsa á lóð skal henta þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er innan hennar og samræmast lögum og reglum þar að lútandi.

Á lóðum sem eru innan við 4 ha að stærð er gert ráð fyrir einu íbúðarhúsi, einu úthúsi fyrir dýr og lóður og einni vélageymslu. Á stærri lóðum en 4 ha er heimilt að bæta við einu íbúðarhúsi og er þá hugsunin sú að um einskonar félagsbú sé að ræða. T.d. á milli vina eða innan fjölskyldu. Íbúðarhús skulu hvert um sig, að hámarki, vera 400 m² að stærð. Samanlögð stærð á úthúsi og vélageymslu má vera allt að 1200 m² á hverri lóð og stækkar sú stærð ekki þó um tvö íbúðarhús sé að ræða á löðinni enda gert ráð fyrir samningu húsanna (eða væri um tvær lóðir að ræða). Nýtingarlitfalli skal aldrei fara yfir 0,1 innan hverrar lóðar.

Öll hús skulu byggð úr víðurkenndum byggingarefnum og vera með steyptum grunni og plötu. Gólfhæð fyrstu hæðar yfir landi skal ekki yfirstiga 100 cm. Hús mega vera 2 hæðir með hámarksþæð mænis 9 m. Mænisstefna er sýnd fyrir hvert hús á deiliskipulagsupprætti og valin m.t.t. útsýnis og sólfars. Þakhalli skal vera 0-35° og er þakform innan þeirra marka gefið frjálst. Gert er ráð fyrir bilastæðum við aðkomuvegin, að lágmarki þrem á hverri lóð, lóðarhöfum er heimilt að leggja bilastæði og akveg innan sinnar lóðar. Svæðið er ætíð fyrir heilsársvæði og því er ekki heimilt að reisa þar frístundaþús.

STARFSEMI
 Samkvæmt Aðalskipulagi Árborgar 2005 - 2025 er í búgarðabyggð heimilugu ýmis atvinnustarfsemi tengd landbúnaði án þess að um sé að ræða hefðbundin búskap með framleiðsluretti. Frekar er um að ræða nokkurs konar frístundaþúska með takmörkuðum fjölda húsdýra í samræmi við stærð einstakra lóða. Í því sambandi er visir til laga um dýravæmi nr. 15/1994 og um meðferð og aðbúnað einstakra búfartegunda skal jafnframt fara að fyrirætlum laga og reglugerða þar að lútandi svo og regluna um nábylstrétt.

Á svæðinu er heimilt að vera með bændagistingu, dýrshald og ræktun. Starfrækja má tanningar og reiskóla. Leigja má út gróðurreitir fyrir matjurta- eða skólagarða og umönnun dýra. Einnig er heimil starfsemi sem talist getur eðlilega þjónusta við íbúa víðkomandi hverfis s.s. verslun, hreinlegur lónaður, handiðnaðarvirkni, þjónustustarfsemi, leiksæði og önnur starfsemi sem ekki mun valda íbúum óþægindum vegna lyktar, hávaða, óþrifaðar, sjónmengunar eða óeðlilega mikill r umferðar. Skógrækt er ekki heimil á búgarðarsvæðum en trjárækt og skjólmyndun í tengslum við byggð er heimil.

VEITUR
 Stofn- og dreifikerfi velna skulu unnið í samráði við Selfossveitur bs. Lagning vatnsveitu innan svæðisins verður samhliða vegarstæðum frá núverandi stofnlögnum við Votmláveg. Frænnislaði skal leitt í rotþrú. Frá þróni skal setja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningartíli nr. UST 03/01 frá Umhverfisstofnun og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

VEGIR
 Frá núverandi aðkomu að Byggðarhorni verður vegurinn lagður austur en nú er út frá honum verða settar nýjar aðkomur að þeim landsplidum og bylum sem fyrir eru á svæðinu. Landeigandi Byggðarhornes mun sjá um þessa vegagerð í samráði við Vegagerðina og jafnframt um nýjar vegalagnir að fyrirhuguðri búgarðabyggð. Vegir skulu liggja sem næst yfirborðshæð nærliggjandi lands en þó þannig að þeir haldist sem mest opinir að vetrarfari.

NÁTTURUVERND
 Þar sem deiliskipulag þetta er á þegar framræsta landi er ekki gert ráð fyrir neinum áhrifum þess á votlendi, hvorki vortendi votlendi þurkað upp né endurheimt.

FORNLEIFAR
 Byggðasafni Árnesinga skráði fornleifar á svæðinu í oki. 2006

- 05- Breyting 8. feb. 2007 - Byggingareitir á lóð nr. 3 stækkaðar til vesturs og minnkaðar til austurs.
- 04- Breyting 8. feb. 2007 - Vegur færður austur framman við Byggðarhornsbái í samráði við ábúanda.
- 03- Breyting 21. des. 2006 - Vegstútar lagðar í samráði við landeiganda.
- 02- Breyting 12. des. 2006 - Fornleifar færðar inn skv. skráningu Byggðasafni Árnesinga í oki. 2006
- 01- Breyting 27. nóv. 2006 - Númerakerfi breytt samkv. tímælingu frá Skipulags- og byggingarfti. Árborgar

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG

Deiliskipulag búgarðabyggðar í landi Byggðarhornes

Mælikvarði 1:5000/10.000 í A1 Teikning nr: 001
 Dags. teikn: 29. ágúst 2006 Hannað af: oh.
 Teikn. breytt: 8. feb. 2007 Teiknað af: afv/bal
 Verknúmer: 206-012 Yfirt. / Undirskr. [Signature]