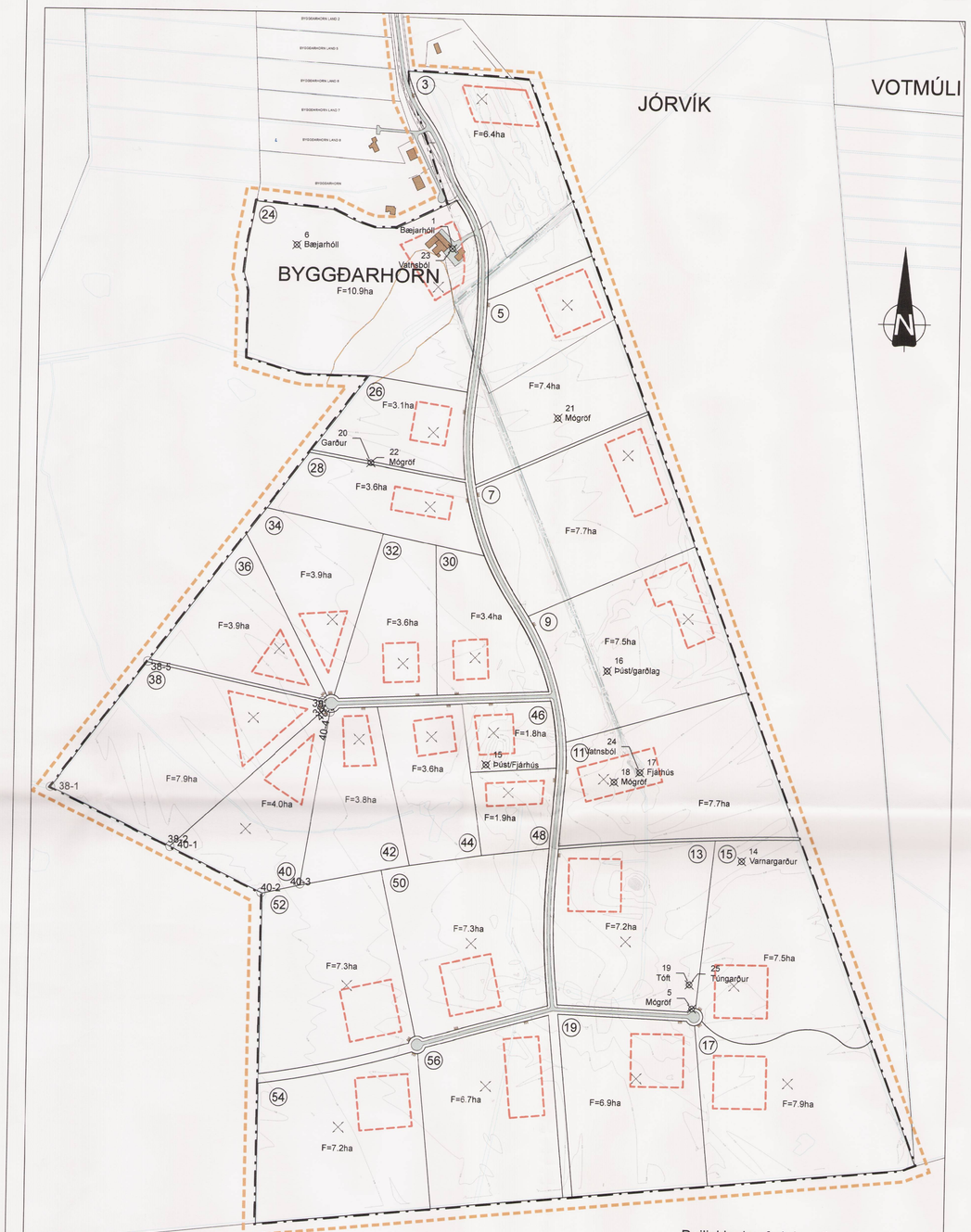
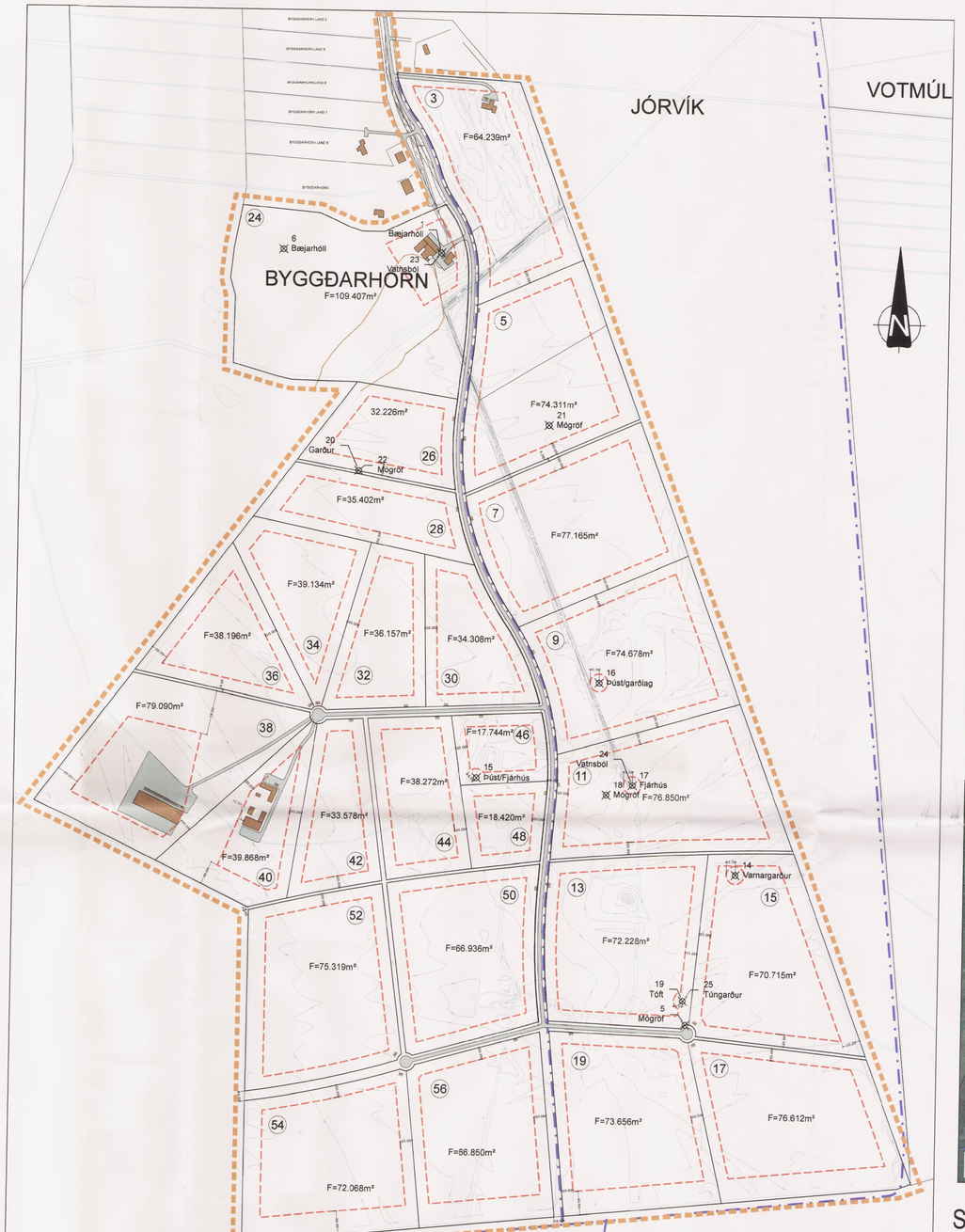
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI BYGGÐARHORNS



Deiliskipulag fyrir breytingu í mkv. 1:5000



Deiliskipulag eftir breytingu í mkv. 1:5000

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Árborgar

þann 5. nóvember 2014

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 4. sept 2014 til 17. október 2014

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. 1. mgr. 43. gr. í lögum nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar

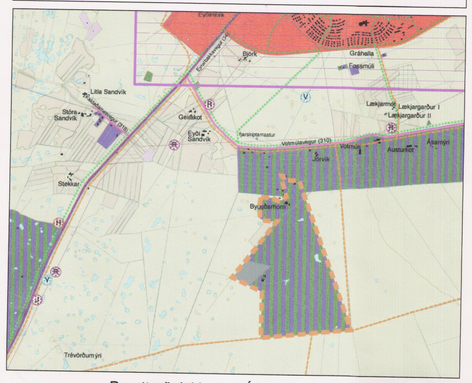
þann 12. nóvember 2014

Sveitarfélagið ÁRBORG

framkvæmdarstjóri Árborgar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann



Breytt aðalskipulag Árborgar 2010-2030 ekki í mkv.

Loftmynd - skýringauppdráttur - mkv. 1:25.000

Skýringar:

- Mörk deilisk. Byggðarhorns
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Landamörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur, hámark
- Mænisstefna á þaki
- Bílastæði á lóð
- F=71.234m² Lóðarstærð í m²
- Núv. vegur
- Nýr vegur
- Núv. slóði
- Núverandi hús
- Skráðar Fornminjar skv. Byggðasafni Árnesinga.
- Byggingarbann innan málsetta marka nema vð mógrafir sem skulu mældar og myndaðar
- Reiðleið

Br. 19. jan. 2015: Tilloguheiti tekið út.
Br. 29. apríl 2015: Umfjöllun um fornminjar skv. umsögn Minjavarðar Suðurlands, bréf dags. 25. feb. 2015.

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
Breyting á deiliskipulagi Byggðarhorns

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Óskað er eftir að deiliskipulagsbreyting þessi fái afgreiðslu skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið var upphaflega staðfest í B-deild Stjórnartíðinda nr. 482, 16. maí 2007. Síðari breytingu deiliskipulagsins um fólgun lóða var hnekkt með úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, dags. 28. okt. 2010. Breyting þessi að deiliskipulagi er gerð á grundvelli breytts aðalskipulags Árborgar 2010-30. Skv. breyttu aðalskipulagi er athafnasvæði heimilað á lóð nr. 38. Breyting þessi stuðlar að áframhaldandi uppbyggingu búgarðabyggðar í þeirri mynd sem upphaflega var ætlað. Sérstör búgarðalóða eru óbreyttar frá upphaflegu deiliskipulagi frá 2007 en nákvæmni aukin í framsetningu. Lóðarstærðir samræmast viðmiðum sem fram koma í breyttu aðalskipulagi Árborgar.

Markmið og forsendur deiliskipulagsbreytingar.

Markmið með endurskoðun á deiliskipulagi Byggðarhorns er tvíþætt. Í fyrsta lagi að gera grein fyrir athafnasvæði skv. breyttu aðalskipulagi og í öðru lagi að stækka byggingareiti í búgarðabyggð svo lóðarhafar fái aukið svigrúm á staðsetningu mannvirkja innan lóða. Með breytingunni er komið á samræmi í lóðarstærðum aðal- og deiliskipulags, byggingarreitir á búgarðalóðum rýmkaðir og atvinnusköpun á svæðinu styrkt.

Fornminjaskráning.

Byggðarsafn Árnesinga lét vinna fornleifaskráningu v/ deiliskipulags í landi Byggðarhorns og var hún unnin af Margrét Hrönn Hallmundsdóttur, Guðlaugu Vilborgdóttur og Krisinu Erlu þráinsdóttur (útg. okt. 2006/4). Umsögn Minjavarðar Suðurlands dags. 25. feb. 2015 liggur fyrir. Tekið er tillit til þeirra atriða sem þar koma fram. Á lóðum nr. 5, 9 og 11 er sett upp 15m varnarlína við skráðar minjar nema mógrafir sem skulu mældar og myndaðar af þar verðu fyltar v/ hættu sem af þeim getur stafað.

Kafli um „Starfsemi" FYRIR BREYTINGU.

Samkvæmt Aðalskipulagi Árborgar 2005 - 2025 er í búgarðabyggð heimiluð ýmis atvinnustarfsemi tengd landbúnaði án þess að um sé að ræða hefðbundinn búskap með framleiðslurétti. Frekar er um að ræða nokkurs konar fristundabúskap með takmörkuðum fjölda hústýra í samræmi við stærð einstakra lóða. Í því sambandi er vísað til laga um dýravernd og um meðferð og aðbúnað einstakra bújörðategunda skal jafnframt fara að fyrirmælum laga og reglugerða þar að lútandi svo og reglna um nábýlisrétt. Á svæðinu er heimilt að vera með bændagistingu, dýrahald og ræktun. Starfrækja má tamningar og reiðskóla. Leigja má út gróðurreiti fyrir matjurta- eða skólagarða og stunda fræðskustarfsemi og námskeiðahald. Einnig er heimil starfsemi sem falist getur eðlileg þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis s.s. verslun, hreinlegi iðnaður, handiðnaðarfyrirtæki, þjónustustarfsemi, leikskaði og önnur starfsemi sem ekki mun valda íbúum óþægindum vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar, sjónmengunar eða óeðlilega mikillar umferðar. Skógrækt er ekki heimil á búgarðasvæðum en trjárækt og skjólmyndun í tengslum við byggð er heimil.

Kafli um „Starfsemi" EFTIR BREYTINGU.

Samkvæmt Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030 er í búgarðabyggð heimiluð ýmis atvinnustarfsemi tengd landbúnaði án þess að um sé að ræða hefðbundinn búskap með framleiðslurétti. Frekar er um að ræða nokkurs konar fristundabúskap með takmörkuðum fjölda hústýra í samræmi við stærð einstakra lóða. Í því sambandi er vísað til laga um dýravernd nr. 15/1994 og um meðferð og aðbúnað einstakra bújörðategunda skal jafnframt fara að fyrirmælum laga og reglugerða þar að lútandi svo og reglna um nábýlisrétt. Á svæðinu er heimilt að vera með bændagistingu, dýrahald og ræktun. Starfrækja má tamningar og reiðskóla. Leigja má út gróðurreiti fyrir matjurta- eða skólagarða og stunda fræðkustarfsemi og námskeiðahald um ræktun, náttúru, gróður, meðferð og umönnun dýra. Einnig er heimil starfsemi sem falist getur eðlileg þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis s.s. verslun, hreinlegur iðnaður, handiðnaðarfyrirtæki, þjónustustarfsemi, leikskaði og önnur starfsemi sem ekki mun valda íbúum óþægindum vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar, sjónmengunar eða óeðlilega mikillar umferðar. Skógrækt er ekki heimil á búgarðasvæðum en trjárækt og skjólmyndun í tengslum við byggð er heimil.

Skipulags- og byggingarskilmálar (nýr kafli).

Skipulags- og byggingarnefnd getur sett nánari reglur og ákvæði um starfsemi á skipulagssvæðinu. Allar óskir um frávik og breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til skipulags- og byggingarnefndar. Minni háttar frávik sem ekki stangast á við meginmál deiliskipulagsins eru afgreidd skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa skv. 1. mgr. 43. gr. sömu laga.

Byggingarskilmálar FYRIR BREYTINGU

1. gr. Innan deiliskipulagsreitsins 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, bílastæða, lagning frárennislagna og rotþróa skulu vera í takt við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er innan svæðisins.
4. gr. Frárennsli skal leitt í rotþró. Frá þrónni skal setja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarritum 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 vegljósa eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
7. gr. Sveitarfélagið Árborg mun sjá um allan rekstur svæðisins í framtíðinni, t.d. snjómokstur, sorphirðu, skólaakstur og tæmingu rotþróa í samræmi við samning við landeigendur.
8. gr. Frá Votmúlavegi er gerður aðkomuvegur eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Hann kvislast og nær til allra lóða. Vegimir skulu vera 6 m breiðir að lágmarki. Gert er ráð fyrir 16 m breiðu vegstæði þannig að beggja vegna vegarins er 5m opið svæði til almennra nota (framræsia, snjómokstur o.s.frv.). Ekki má gróðursetja tré eða runna á þessu svæði. Vegalagning skal valda lágmarks jarðraski og skal yfirborð vegar vera sem næst yfirborðshæð aðliggjandi lands, þó skal vegtenging vera í sömu hæð og Votmúlavegur, á um 30 m kafla þar sem þeir mætast. Við færslu vegarins austur fyrir þá legu sem hann hefur í dag skal koma fyrir nýjum vegtengingum inná þær landspildur sem liggja vestan við veginn.
9. gr. Gert er ráð fyrir bílastæðum við veginn, að lágmarki þrem á hverri lóð, lóðarhúfum er heimilt að leggja bílastæði 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 byggingareitur þannig að mögulegt er að hnika til húsum eftir því sem landslag og aðstæður leyfa. Allar byggingar skulu standa innan byggingarreits.
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 viðurkenndum byggingarefnum og vera með steyptum grunni og plötu. Svæðið er ætlað fyrir heilsársbyggð og því er ekki heimilt að reisa þar fristundahús.
12. gr. Göfðhæð fyrstu hæðar yfir landi skal ekki yfirstiga 100 cm. Hús mega vera 1-2 hæðir með hámarkshæð mænis 9 m. Ekki er heimilt að hafa kjallara undir húsum sökum hárrar grunnvatnsstöðu í Flóa.
13. gr. Mænisstefna er gefin frjáls. 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. Skjólveggi er heimilt að reisa innan byggingareits með sambykki byggingarnefndar. Þar sem hestahald er viðhaft er landeiganda skyt að koma fyrir skjólveggjum úti í beitarlandinu sem skýlir fyrir 4 vindáttum.
16. gr. Rafmagnslýsing er heimil á og við byggingar og ber að gera grein fyrir slíku á aðaluppdráttum. Gæta skal að því að raflýsing útisvæða trufli ekki nágranna og skal ljóskasti að jafnaði beint niður að jörðu en ekki upp í loft.
17. gr. Gróðursetning á búgarðalóðum er heimil við byggingar til skjólmyndunar og yndisauka.
18. gr. Samkvæmt aðalskipulagi fellur lóðin nr. 38 undir athafnasvæði og er heimilt að byggja þar upp atvinnuhúsnæði fyrir blandaða athafa- verslunar- og þjónustustarfsemi s.s. þjónusta við bifreiðar og landbúnaðarvélar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,045 sem heimilar grunnflöt atvinnuhúsnæðis allt að 3.560m². Hámarkshæð atvinnuhúsnæðis má vera 7m.
19. gr. Frágangur athafnalóðar. Vanda skal frágang á lóð, s.s. með gróðursetningu trjáa. Hlutfall gróðurs á lóð skal vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli lóðar. Hluti grænna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að lóð nr. 36 en þar skal vera allt að 10m breitt gróðurbelti. Tilgangur gróðurbeltis er að skapa grænt yfirbragð og aðlaðandi aðkomu að fyrirtækinu. Yfirborðsvatni skal veitt í niðurföll innan lóðar og í olíuskilju, ef starfsemi á lóðinni er þess eðlis að hætta sé á að olía eða fituefni berist í yfirborðsvatn.
Útilagera á bílum, gámum eða öðrum tæki,bnaði skal girða af með skjólveggjum, jarðvegsmönum eða skýla með skjólbeltum, þar sem því verður við komið.
20. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags haldast óbreyttir.

Skipulags- og byggingarskilmálar greinargerðar EFTIR BREYTINGU

1. gr. Innan deiliskipulagsreits eru 25 lóðir f. búgarðabyggð og 1 lóð f. athafnasvæði. Innan búgarða má á lóðum nr. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 24, 50, 52, 54 og 56 (alls 14 lóðir) byggja tvö íbúðarhús, úthús og vélageymslu en á lóðum nr. 26, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44, 46 og 48 (alls 11 lóðir) má byggja eitt íbúðarhús, úthús og vélageymslu (sbr. 11. gr.).
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 skulu vera í takt við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er innan svæðisins. Lagning frárennislagna og rotþróa er á ábyrgð lóðarhafa.
4. gr. Frárennsli skal leitt í rotþró. Frá þrónni skal setja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarritum nr. UST 03/01 frá Umhverfisstofnun og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.
5. gr. Neysluvatn kemur frá sveitarfélaginu Standa skal að frágangi vatnsveitu í samræmi við reglur veitufyrirtækja.
6. gr. Raf-, síma-, fjarskipta-, og neysluvatnslögnum skal komið fyrir í og við vegljósa eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
7. gr. Sveitarfélagið Árborg mun sjá um allan rekstur svæðisins í framtíðinni, t.d. snjómokstur, sorphirðu, skólaakstur og tæmingu rotþróa í samræmi við samning við landeigendur.
8. gr. Umferðarkerfið byggist samkvæmt hefðbundnu flokkuðu gatnakerfi. Húsagötur athafna- og búgarðabyggðar í Byggðarhorni tengjast Votmúlavegi sem er safnvegur og tengist hann stofnvegi Eraðbakkavegar í vestri og tengivegi Gaulverjabæjarvegi í austri. Frá Votmúlavegi hefur verið gerður aðkomuvegur (húsagata) eins og sýnt er á deilisk.uppdrætti. Vegurinn er 6m breiður með 16m breiðu vegstæði. Beggja vegna vegar er 5m svæði til almennra nota (framræsia, snjómokstura o.s.frv.). Frágangur og gerð aðkomu- vegar (húsagötu) er á ábyrgð landeiganda. Ekki má gróðursetja tré eða runna á vegstæðiru. Reiðstígar eru syndir á uppdrætti.
9. gr. Lóðarhúfum er heimilt að leggja akveg innan sinnar lóðar en slíkur vegur skal ekki liggja nær lóðarmörkum en 15m nema sérstakt samkomulag verði gert um það. Akvegur innan lóðar og gerð bílastæða þar er á ábyrgð og kostnað lóðarhafa. Gert er ráð fyrir að lágmarki þrem bílastæðum á hverri lóð. Staðsetning bílastæða er leiðbeinandi.
10. gr. Hver lóð fær sitt númer. Innan hverrar lóðar er skilgreindur rúmur byggingareitur þannig að mögulegt er að hnika til húsum eftir því sem landslag og aðstæður leyfa. Allar byggingar skulu standa innan byggingarreits.
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. (sbr. 1. gr.). 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 viðurkenndum byggingarefnum og vera með steyptum grunni og plötu. Svæðið er ætlað fyrir heilsársbyggð og því er ekki heimilt að reisa þar fristundahús.

Byggingarskilmálar EFTIR BREYTINGU, frh.

12. gr. Göfðhæð fyrstu hæðar yfir landi skal ekki yfirstiga 100 cm. Hús mega vera 1-2 hæðir með hámarkshæð mænis 9 m. Ekki er heimilt að hafa kjallara undir húsum sökum hárrar grunnvatnsstöðu í Flóa.
13. gr. Mænisstefna er gefin frjáls. 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. Skjólveggi er heimilt að reisa innan byggingareits með sambykki byggingarnefndar. Þar sem hestahald er viðhaft er landeiganda skyt að koma fyrir skjólveggjum úti í beitarlandinu sem skýlir fyrir 4 vindáttum.
16. gr. Rafmagnslýsing er heimil á og við byggingar og ber að gera grein fyrir slíku á aðaluppdráttum. Gæta skal að því að raflýsing útisvæða trufli ekki nágranna og skal ljóskasti að jafnaði beint niður að jörðu en ekki upp í loft.
17. gr. Gróðursetning á búgarðalóðum er heimil við byggingar til skjólmyndunar og yndisauka.
18. gr. Samkvæmt aðalskipulagi fellur lóðin nr. 38 undir athafnasvæði og er heimilt að byggja þar upp atvinnuhúsnæði fyrir blandaða athafa- verslunar- og þjónustustarfsemi s.s. þjónusta við bifreiðar og landbúnaðarvélar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,045 sem heimilar grunnflöt atvinnuhúsnæðis allt að 3.560m². Hámarkshæð atvinnuhúsnæðis má vera 7m.
19. gr. Frágangur athafnalóðar. Vanda skal frágang á lóð, s.s. með gróðursetningu trjáa. Hlutfall gróðurs á lóð skal vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli lóðar. Hluti grænna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að lóð nr. 36 en þar skal vera allt að 10m breitt gróðurbelti. Tilgangur gróðurbeltis er að skapa grænt yfirbragð og aðlaðandi aðkomu að fyrirtækinu. Yfirborðsvatni skal veitt í niðurföll innan lóðar og í olíuskilju, ef starfsemi á lóðinni er þess eðlis að hætta sé á að olía eða fituefni berist í yfirborðsvatn.
Útilagera á bílum, gámum eða öðrum tæki,bnaði skal girða af með skjólveggjum, jarðvegsmönum eða skýla með skjólbeltum, þar sem því verður við komið.
20. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags haldast óbreyttir.

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA, AUSTURVEGUR 6, 800 SELFOSS. s/482 4090 fax/482 3542, landform@landform.is

Mælikvarði 1:5000/10.000 í A1 Teikning nr: 001
Dags. teikn: 5. ágúst 2014 Hannað af: oh.
Teikn. breytt: 29. apríl 2015 Teiknað af: afv/bdi
Verknúmer: 212-002 Yfirl. / Undirskr.: