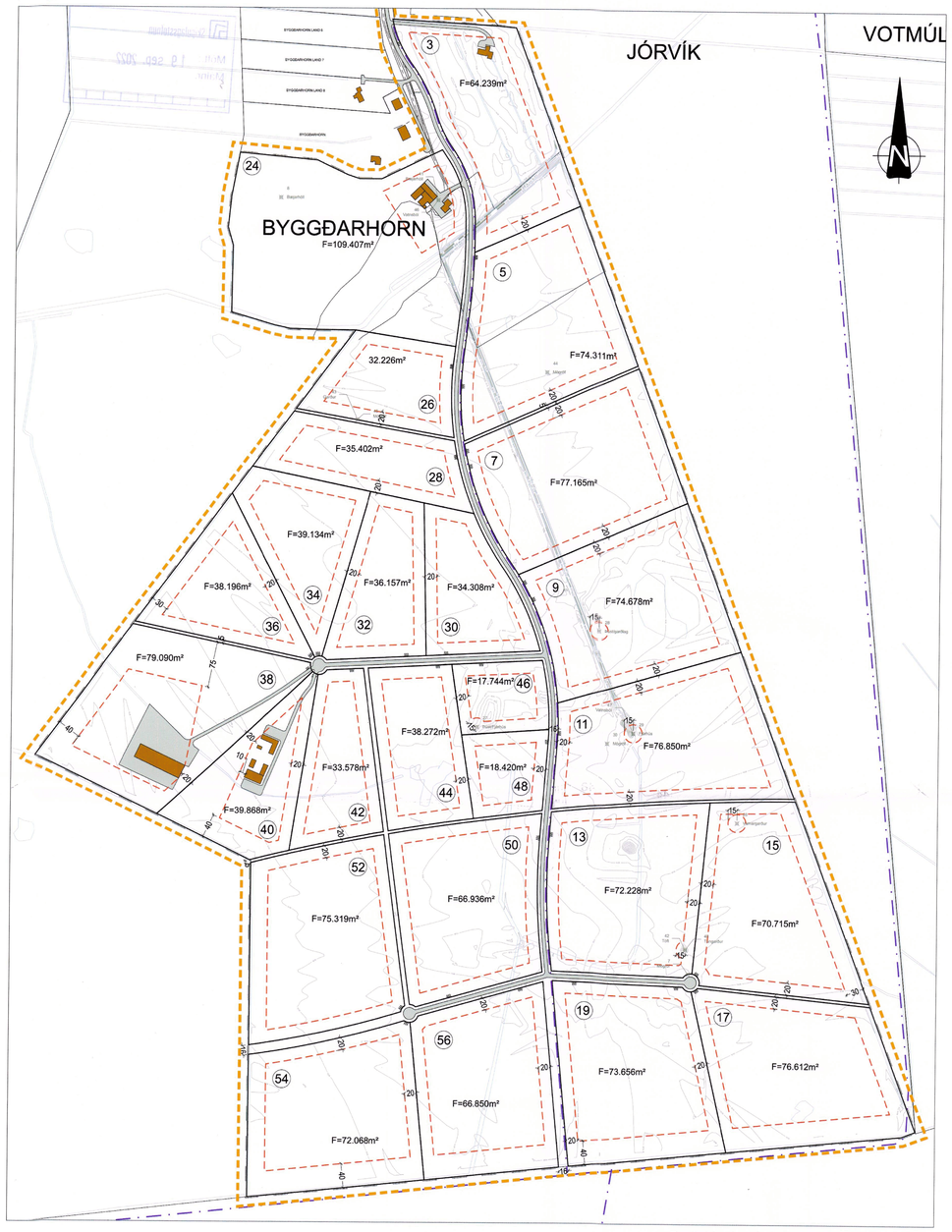
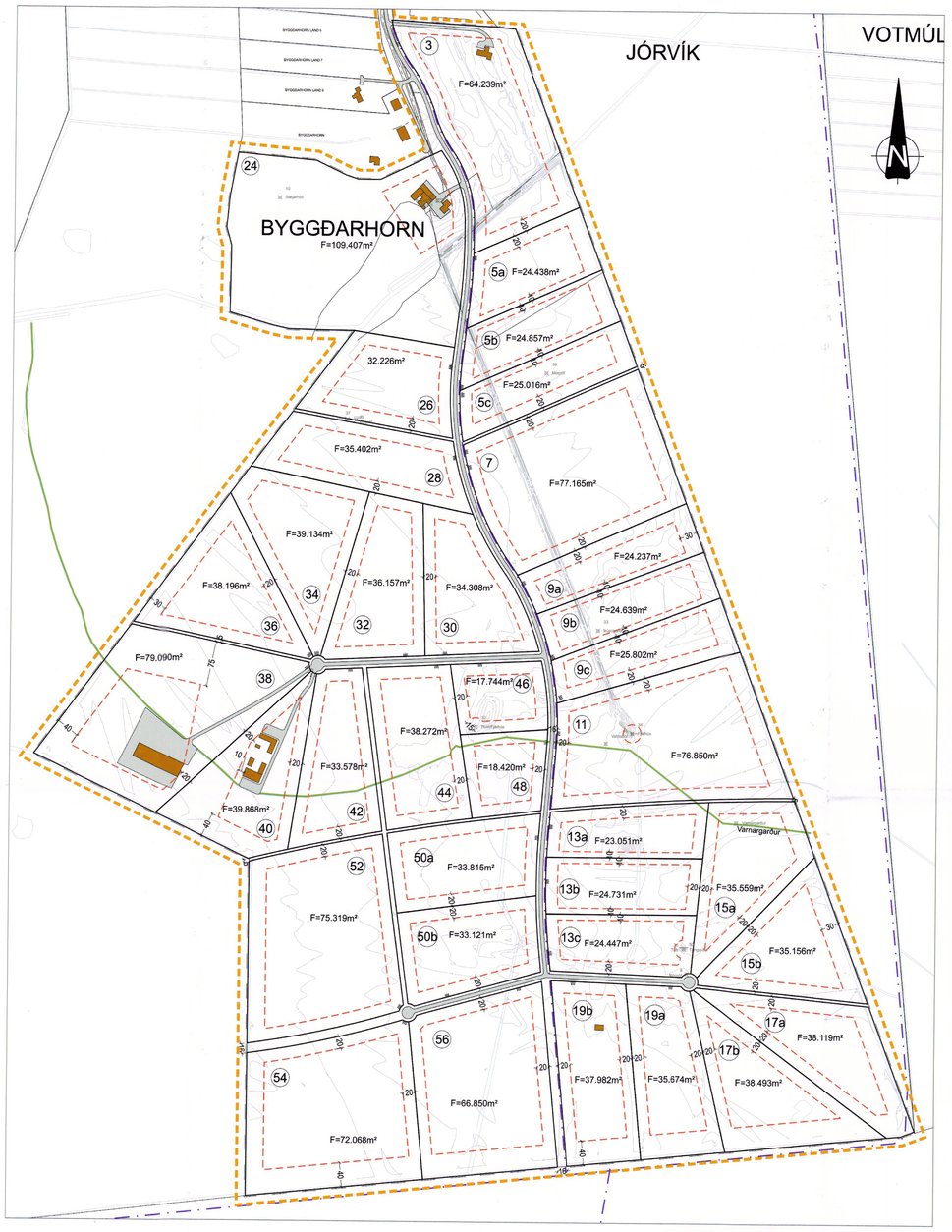
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI BYGGÐARHORNS



Deiliskipulag fyrir breytingu í mkv. 1:5000

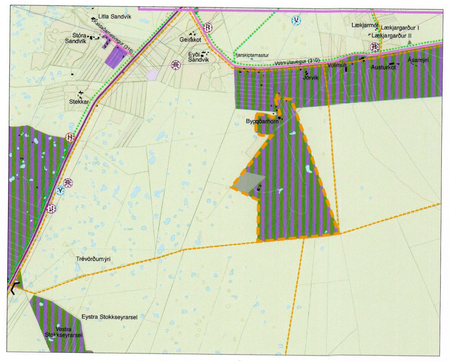


Deiliskipulag eftir breytingu í mkv. 1:5000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br., frá 4. maí 2022 til 15. júní 2022 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 27.4.2022

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann_____



Breytt aðalskipulag Árborgar 2010-2030 ekki í mkv.

Loftmynd - skýringauppdráttur - mkv. 1:25.000

Skýringar:

- Mörk deilisk. Byggðarhorns
- Landamörk
- Lóðamörk
- F=71.234m² — Lóðarstærð í m²
- Byggingarreitur, hámark
- Bílastæði á lóð
- Vegur
- Núv. slóði
- Reiðleið
- Núverandi hús
- Skráðar Fornminjar skv. skýrslu Byggðasafns Árnesinga, 2006/4
- Fornminjar, varnargarður skv. skýrslu Byggðasafns Árnesinga, 2006/4

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Byggðarhorns. Deiliskipulagið var upphaflega staðfest í B-deild Stjórnartíðinda nr. 482, 16. mai 2007 og hafa tvær deiliskipulagsbreytingar verið staðfestar síðan; þann 13.12.2007 og 12.05.2014. Breyting þessi er í samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar 2010-2030, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúðarbyggðar og landbúnaðar, svokallaðri bústaðarbyggð. Breyting þessi stuðlar að áframhaldandi uppbyggingu íbúðarbyggðar í Byggðarhorni, með stórum íbúðarlóðum. Lóðarstærðir samræmast viðmiðum sem fram koma í aðalskipulagi Árborgar.

Málsmeðferð.

Deiliskipulagsbreytingin var tekin fyrir og samþykkt í skipulagsnefnd Árborgar þann 20.4.2022, samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn Árborgar þann 27.4.2022 og auglýst frá 4. mai til og með 15.6.2022. Engar athugasemdir bárust á auglýsingatíma. Tillagan var unnin í samráði við Selfossveitur. Umsagnir bárust frá Brunavörnum Árnessýslu, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Minjastofnun. Gerð var breyting á uppdrætti vegna minja og varnargarðar sem getið er um í fornleifaskýrslu Byggðasafns Árnesinga frá 2006, færður inn á uppdrátt, auk texta í umfjöllun um fornminjar.

Deiliskipulagsbreytingin.

Breytingin nær til sjö lóða, nr. 5, 9, 13, 15, 17, 19 og 50. Lóðum 5, 9 og 13 er skipt upp í 3 lóðir og lóðum 15, 17 ,19 og 50 er skipt upp í 2 lóðir. Heimilt er að byggja eitt íbúðarhús á hverri lóð eftir breytingu. Fyrir breytingu var fjöldi íbúðarhúsa á þessum lóðum samtals 14 talsins en verður eftir breytingu 17 talsins og fjölgar því um 3 hús. Á öðrum lóðum haldast ákveðið óbreytt um fjölda íbúðarhúsa á hverri lóð.

Eðli uppbyggingar og starfsemi helst óbreytt og einungis er verið að fjölga íbúðarhúsum um þrjú. Afköst hafa verið metin hjá Selfossveitum og Verkís og kemur fram í mati þeirra dags. 25. mars 2022 að hitaveitukerfi hitaveitu anni þessum fjölda íbúðarhúsa sem boðaðar er eftir breytingu, en ekki sé svigrúm fluttningin það. Skilmálar haldast óbreyttir nema grein 1 og 11, sjá skilmála eftir breytingu.

fyrir utan

Fornminjar.

Fornleifasafn Árnesinga lét vinna fornleifaskráningu v/ deiliskipulags í landi Byggðarhorns og var hún unnin af Margréti Hrönn Hallmundsdóttur, Guðlaugu Vilbogadóttur og Krisinu Erfu þráinsdóttur (útg. okt. 2006/4). Minjastofnun veitti umsögn við deiliskipulagsbreytingunni þann 18. ágúst 2022 og var varnargarður færður inn á uppdrátt í framhaldinu. Um fornleifar gildir að umhverfis þær er 15m friðhelgað svæði nema annað sé ákveðið og skal sækja um leyfi til Minjastofnunar ef raska á minjum. Mögrafir skulu mældar og myndaðar ef þær verða fyllta v/ hætta sem af þeim getur stafað. Ennfremur er bent á 21.gr.laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: *Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3.gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.* Og í 2. mgr. 24. gr. sömu laga segir: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

Starfsemi.

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 frístundabúskap með takmörkuðum fjölda húsdýra í samræmi við stærð einstakra lóða. Í því sambandi er vísað til laga um dýravernd og um meðferð og aðbúnað einstakra búfjártegunda skal jafnframt fara af 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 majturta- eða skólagarða og stunda fræðslustarfsemi og námskeiðahald. Einnig er heimil starfsemi sem talist getur eðlileg þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis s.s. verslun, hreinleg athafnastarfsemi án hávaða og lyktarmengunar og handiðnaður.

Á athafnasvæði sem nær yfir 7,9 ha lóð nr. 38 er heimilað blönduð athafa- verslunar- og þjónustustarfsemi s.s. þjónusta við bifreiðar og landbúnaðarvélar, þar með talin svokölluð bílaþartasala. Starfsleyfisskilyrði athafnasvæðis skulu eiga sér stoð í lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, reglugerð nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun, reglugerð nr. 786/1999 um mengunarvarnaeftirlit, reglugerð 737/2003 um meðhöndlun úrgangs, reglugerð nr. 806/1999um spilliefni, 184/2002 um skrá yfir spilliefni og annan úrgang, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp, og reglugerð nr. 35/1994 um varnir gegn oliumengun frá starfsemi í landi.

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 með grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa skv. 1. mgr. 43. gr. sömu laga.

Skipulags- og byggingarskilmálar greinargerðar FYRIR 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, útihús 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, útihús 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 frárennslislagna 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 leiðbeiningarriti 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 vegi/stíga 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 Erarbakkavegar 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 (framraslu, snjómoksturs o.s.frv.). Frágangur og gerð aðkomu- vegar (húsagötu) er á ábyrgð landeiganda. Ekki má gróðursetja tré eða runna á vegstæðinu. Reiðstígar eru sýndir á uppdrætti.

9. gr. Lóðarhöfum er heimilt að leggja akveg innan sinnar lóðar en sílkur 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, útihús 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. Útihús 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 frístundahús.

12. gr. Gólfhæð fyrstu hæðar yfir landi skal ekki yfirstíga 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 útihúsa og leitast við að þau myndi eina samstæðu heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á efnisvali og við lit á þökum.

15. gr. Skjólveggi er heimilt að reisa innan byggingarreits með samþykki byggingarnefndar. Þar sem hestahald er viðhaft er landeiganda skylt að koma fyrir skjólveggjum úti í beitarlandinu sem skýlir fyrir 4 vindáttum.

16. gr. Rafmagnslýsing er heimil á og við byggingar og ber að gæta grein fyrir slíku á aðaluppdráttum. Gæta skal að því að raflýsing útisvæða truflí ekki nágranna og skal ljóskastið 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 olíusklilju, ef starfsemi á lóðinni er þess eðlis að hætta sé á að olía eða fituefni berist í yfirborðsvatn. Útilagera á bílum, gámum eða öðrum tækjabúnaði skal girða af með skjólveggjum, jarðvegsmönum eða skýja 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 34 lóðir f. búgarðabyggð og 1 lóð f. athafnasvæði. Innan búgarða má á lóðum nr. 3, 7,11, 24, 52, 54 og 56 byggja tvö íbúðarhús, útihús og vélageymslu en á öðrum lóðum má byggja eitt íbúðarhús, útihús og vélageymslu (sbr. 11. gr.).

11. gr. Heimilt er að byggja eitt íbúðarhús, útihús 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 nema á lóðum 5, 9, 13, 15, 17, 19 og 50 en þar er hámarksstærð íbúðarhúsa 300 m². Útihús og vélageymslur er heimilt að byggja allt að 1200 m² á hverri lóð, nema á lóðum 5, 9, 13, 15, 17, 19 og50 þar er hámarksstærð vélageymslna 600m². 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 frístundahús.

Breyting dags. 6.9.2022. Varnargarður færður inn á uppdrátt skv. ábendingu frá Minjastofnun, dags. 18. ágúst 2022.

HEITI VERKS: SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG BYGGÐARHORN BÚGARÐABYGGÐ		
HEITI TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSBREYTING Lóðir 5, 9, 13, 15, 17, 19 og 50		
VERKNR: 218-047	MKV: 1:5000 í A1	TEIKNING NR:
TEIKNAÐ AF: sg	HANNAÐ AF: oh	DAGS. TEIKN: 6. apríl 2022
YFIRFARIÐ/ÁBYRGÐARMAÐUR:		TEIKN. BREYTT: 6. sept. 2022

LANDFORM LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is