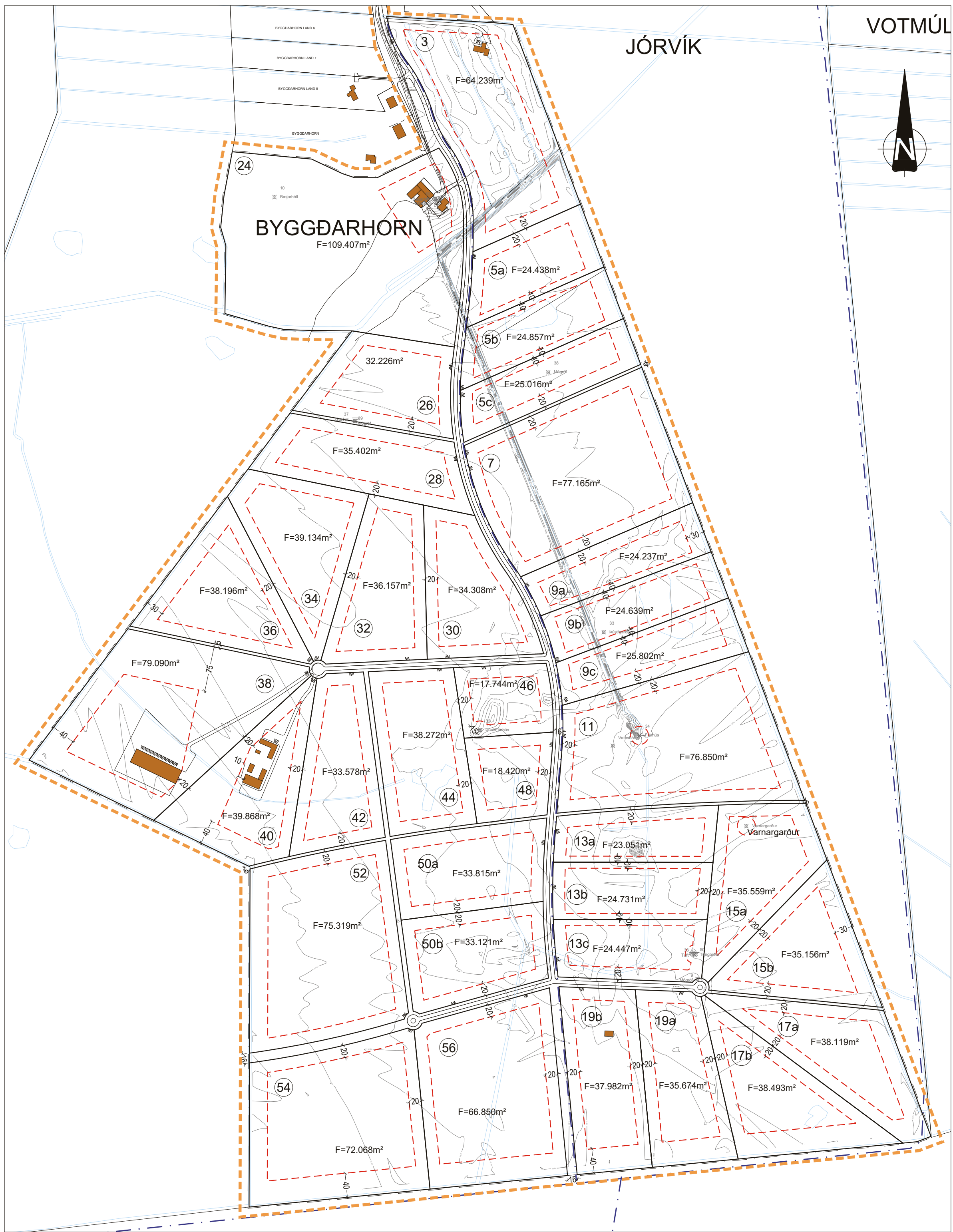


Deiliskipulag fyrir breytingu í mkv. 1:5000



Deiliskipulag eftir breytingu í mkv. 1:5000

GREINARGERÐ MED DEILISKIPLAGI

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Byggðarhorns. Deiliskipulagið var upphaflega staðfest í B-deild Stjórnartíðinda nr. 482, 16. maí 2007 og hafa tveir 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 búgarðabyggð. Breyting þessi stuðlar að áframhaldandi uppbyggingu íbúðarbyggðar í Byggðarhorni, með stórum íbúðarlóðum. Lóðarstærðir samræmt vöðmómum sem fram koma í aðalskipulagi Árborgar.

Formmínjaskráning. Byggðarsafn Ámesinga lét vinna fornleifaskráningu v deiliskipulagsi landi Byggðarhorns og var hún unnin af Margrét Hönn Hallmundsdóttur, Guðlaugu Vilbogadóttur og Krisínu Erlu Þránsdóttur (útg. okt. 2006/4). Umsögn Minjaráðar Suðurlands dags. 25. feb. 2015 liggur fyrir. Tekið er tillit til þeirra aðráða sem þar koma fram. Á lóðum nr. 5, 9 og 11 er sett upp 15m varnarlinna við skráðar minjar nema mögráfrán sem skulu meistarar og myndbærar ef þær verða fylltar v hættu sem af þeim getur stað.

Starfssemi. Sarnkvæmt Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030 er í búgarðabyggð heimilum ýmis atvinnustarfssemi tengd landbúnaði án þess að um sé að ræða hefðbundnum búskap með framleiðslurétti. Frekar er um að ræða nokkurs konar frístunda búskap með tilvísingum fjölda húsnæðis í samræmi við stærð einstakra lóða. Því sambandi er vísað til laga um úrvalend og um meðferð og aðbúnað einstakra búflugendurkað skafmátt færa að fjrilmælum laga og reglugerða bar að litandi svo og regluna um náðyrléitt. Á svæðinu er heimilt að vera með bændagistingu, áýrhald og reaktun. Starfræktja má tæmningar og reidskúla. Leigja má út gróðurseti fyrir matljúta- eða skólagar og stunda fræðslustarfssemi og námskeldnaht. Einnig er heimil starfsemi sem talst getur eðlileg þjónusta við böa viðkomandi hverfis s.s. verslun, hreinleg athafnastarfssemi án hávæðs og lyktamengunar og handiánaðr. Á athafnasvæði sem nær fyrir 7,9 ha lóð nr. 38 er heimilú blónduð athafa- verslunar- og þjónustustarfssemi s.s. þjónusta við bíleðar og landbúnaðarveðr, þar með talin svokölluð bílapartasala. Starfleysiskilyrði athafnasvæðis skulu ega sér stóð í lögum nr. 7/1998 um hölustuhtæði og mengunarnámar, reglugerð nr. 785/1999 um starfleysi fyrir atvinnurekstrum sem getur haft í för með sér mengun, reglugerð nr. 786/1999 um mengunarnámafrilit, reglugerð 737/2003 um meðhöndlun úrgangs, reglugerð nr. 806/1999 um spillifrei, 184/2002 um skrá yfir spillifrei og annan úrgang, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitun og skólp, og reglugerð nr. 351/1994 um varni gegn olíumengun frá starfsemi í landi. Skiplags- og byggingarskilmálar (nýr kaffi). Skiplags- og byggingarreglur getu sett náran reglu og ákvæði um starfsemi á skiplagsvæðinu. Allar óskur um frítök og breytingar á skiplags- og byggingarskilmálum eða breyts starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til skiplags- og byggingarnefndar. Mínni háttar frávik sem ekki stangast á við meginmál deiliskipulags eru afgreidd skv. 2. mgr. 43. gr. skiplagslaga nr. 123/2010 með greindarmýkingunni, en meiri háttar breytingar skal auglýsa skv. 1. mgr. 43. gr. sömu laga. Skiplags- 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, 26, 50, 52, 54 og 56 (alls 14 lóðir) byggja tvö íbúðarhús, úthús og

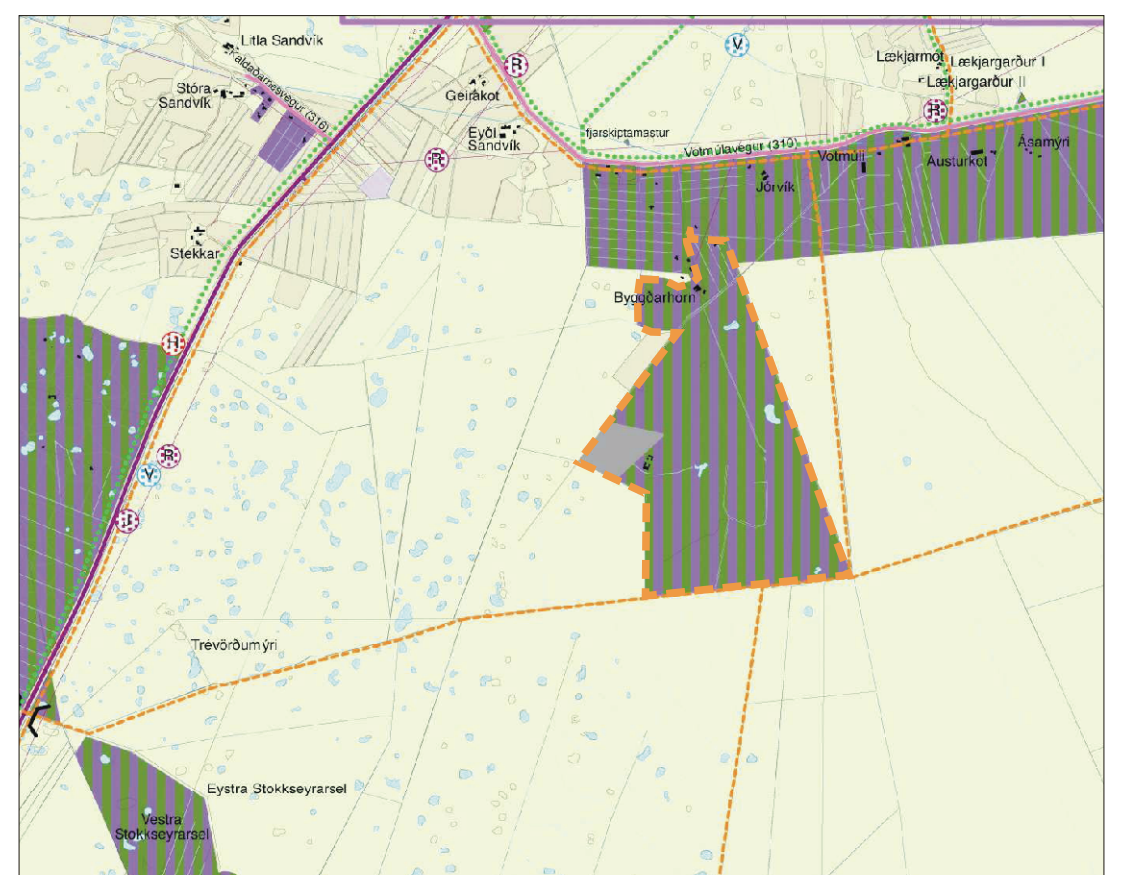
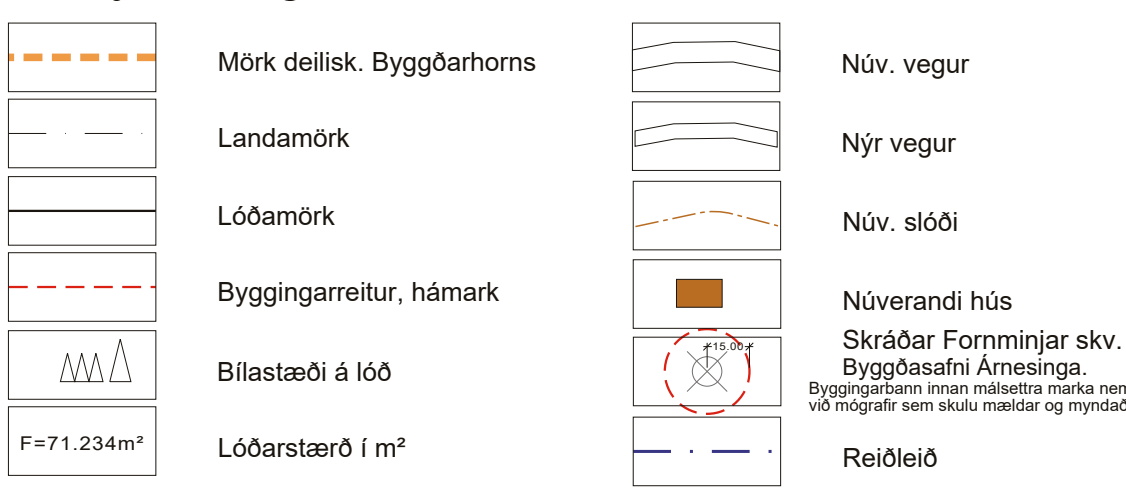
vélagemylsu en á lóðum nr. 26, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44, 46 og 48 (alls 11 lóðir) má byggja eitt íbúðarhús, úthús og vélagemylsu (stær. 11. gr.). 2. gr. Lóðarmörk eru ákvæðin í ISN93 og skal við samþykkt skiplagsins gefa út hnitaskýr fyrir allar lóðir og skýr þær í landskaf fasteðisreglu. 3. gr. Framkvæmdir á svæðinu skulu vera í takt við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er innan svæðisins. Lagnir frærensliðslna og rötbrúna eru á ábyrgð lóðarhafa. 4. gr. Frærensli skal leitt í rötbrú. Frá þróni skal setja stítlagnir og skal staðbæ að verknuð ein og lýst er í leiðbeiningartíli 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 reglu vefuþyrriatjaga. 6. gr. Raf-, síma-, fjarskipta-, og neysluvatnsígnun skal komið fyrir í og við veglistjaga eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur. 7. gr. Sveitarfélagi Árborg mun sjá um allan rekstur svæðisins í framtíðinni, t.d. snjómokstur, sorphirðu, skólaokstur og tæmningu rötbrúna í samræmi við samning við landeigendur. 8. gr. Umferðarkerfið byggist samkvæmt hefðbundnu flokkuðu gatakerfi. Húsgötur athafna- og búgarðabyggðar í Byggðarhorni tengjast Votmúlavægi sem er safnvegur og tengist hann stofnvegi Erarbakkavegur í vestri og tengivegi Gáulverjabajarvegi í austri. Frá Votmúlavægi hefur verið gerður aðkomuvegur (húsgatja) eins og sýnt er á deiliskýrmyndinni. Vegurinn er 6m breður með 10m breðu vegstæði. Beggja vegna vegur er 5m svæði til almennra nota (flammasé, snjómoksturs o.s.fv.). Frágangur og gerð aðkomu- vegur (húsgatja) er á ábyrgð landeignara. Ekki má gróðursetja tré eða runna á vegstæðinu. Hámarksstærð atvinnuhúsnæðis má vera 7m. 9. gr. Lóðarhótum er heimilt að leggja ákveg innan sennar lóðar en slíkur vegur skal ekki liggja nær lóðarmörkum en 15m nema sérstakt samkomulag verði gert um það. Ákvegur innan lóðar og gerð bilastæða þar er á ábyrgð og kostnað lóðarhafa. Gert er ráð fyrir að lágmarki þrem bilastæðum á hverri lóð. Stúðveining blástæða er leiðbeindandi. 10. gr. Hver lóð fær sitt múr. Innan hvarra lóðar er skilgreindur rúmur byggingareitur þannig að mögulegt er að hnika til húsum eftir því sem landlag og aðstæður leyfa. Allar byggingar skulu standa innan byggingareits. 11. gr. Heimilt er að byggja eitt íbúðarhús, úthús og vélagemylsu á hverri lóð upp að 4 ha stærð en tvö íbúðarhús á stærri lóðum en 4 ha. (stær. 1. gr.). Íbúðarhús skulu hvert um sig vera að hámarki 400 m<sup>2</sup> að

stærð. Úthús og vélagemylsur er heimilt að byggja allt að 1200 m<sup>2</sup> á hverri lóð. Öl hús skulu byggð úr víðurkenndum byggingareitnum og vera með steyplum grunn og plötu. Svæðið er ætlað fyrir heilsárbyggð og því er ekki heimilt að reisa þar frístundahús. 12. gr. Gólfhæð fyrstu hæðar yfir landi skal ekki yfirstiga 100 cm. Húsa megra er 1:2 hæðir með hámarksstöð mannis 9 m. Ekki er heimilt að hafa kjallara undir húsum sökum hárrar grunnvatnsstöðu í Flóa. 13. gr. Mænisstefna er gefin frjális. 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 efnsvali og við lit á þökum. 15. gr. Skjólveggi er heimilt að reisa innan byggingareits með samþykki byggingarnefndar. Þar sem hestahald er viðhætt er landeignanda skytt að koma fyrir skjólveggi um í betarlöndinu sem skýlir fyrir 4 virdtum. 16. gr. Rafnagnsleying er heimil á og við byggingar og þer að gera grein fyrir silku á aðaluppdráttum. Gæta skal að því að rafhýsing útsævaða trufli ekki nágranna og skal ljóskasti að jafnaði beint núr að jöru en ekki upp í loft. 17. gr. Gróðursetning á búgarðalóðum er heimil við byggingar til skjólmýndunar og yndisauka. 18. gr. Samkvæmt aðalskipulagi fellur lóð nr. 38 undir athafnasvæði og er heimilt að byggja þar upp atvinnuhúsnáði fyrir blandaða athafa- verslunar- og þjónustustarfssemi s.s. þjónusta við bíleðar og landbúnaðarveðr. Nýingartíðfall lóðarnnar er 0,045 sem heimilur grunnmál atvinnuhúsnæðis allt að 3.560m<sup>2</sup>. Hámarksstærð 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 granna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að lóð nr. 36 en þar skal vera allt að 10m breitt gróðurbelti. Tilgangur gróðurbeltis er að skapa grant/yrfragð og aðbóandi aðkomu að fyrirkæru. Yfirborðsvæði skal veitt í mórtilfall innan lóðar og í lóðslíðu. ef starfsemi á lóðinni er þess eðlis að hættu sé á að olía eða fluefni berst í yfirborðsvæði. Útlagana á bílum, gánum eða öðrum tækjábúnaði skal girða af með skjólveggjum, jarðvegsmónnum eða skýla með skjólþöllum, 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 háldast óbreyttir.

Skiplags- og byggingarskilmálar greinargerð 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, úthús og vélagemylsu en á öðrum lóðum má byggja eitt íbúðarhús, úthús og vélagemylsu (stær. 11. gr.). 11. gr. Heimilt er að byggja eitt íbúðarhús, úthús og vélagemylsu á hverri lóð upp að 4 ha stærð en tvö íbúðarhús á stærri lóðum en 4 ha. (stær. 1. gr.). Íbúðarhús skulu hvert um sig vera að hámarki 400 m<sup>2</sup> að stærð nema á lóðum 5, 9, 13, 15, 17, 19 og 50 en þar er hámarksstærð íbúðarhúsa 300 m<sup>2</sup>. Úthús og vélagemylsur er heimilt að byggja allt að 1200 m<sup>2</sup> á hverri lóð, nema á lóðum 5, 9, 13, 15, 17, 19 og 50 þar er hámarksstærð vélagemylna 600m<sup>2</sup>. Öl hús skulu byggð úr víðurkenndum byggingareitnum og vera með steyplum grunn og plötu. Svæðið er ætlað fyrir heilsárbyggð og því er ekki heimilt að reisa þar frístundahús. 12. gr. Gólfhæð fyrstu hæðar yfir landi skal ekki yfirstiga 100 cm. Húsa megra er 1:2 hæðir með hámarksstöð mannis 9 m. Ekki er heimilt að hafa kjallara undir húsum sökum hárrar grunnvatnsstöðu í Flóa. 13. gr. Mænisstefna er gefin frjális. 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 efnsvali og við lit á þökum. 15. gr. Skjólveggi er heimilt að reisa innan byggingareits með samþykki byggingarnefndar. Þar sem hestahald er viðhætt er landeignanda skytt að koma fyrir skjólveggjum um í betarlöndinu sem skýlir fyrir 4 virdtum. 16. gr. Rafnagnsleying er heimil á og við byggingar og þer að gera grein fyrir silku á aðaluppdráttum. Gæta skal að því að rafhýsing útsævaða trufli ekki nágranna og skal ljóskasti að jafnaði beint núr að jöru en ekki upp í loft. 17. gr. Gróðursetning á búgarðalóðum er heimil við byggingar til skjólmýndunar og yndisauka. 18. gr. Samkvæmt aðalskipulagi fellur lóð nr. 38 undir athafnasvæði og er heimilt að byggja þar upp atvinnuhúsnáði fyrir blandaða athafa- verslunar- og þjónustustarfssemi s.s. þjónusta við bíleðar og landbúnaðarveðr. Nýingartíðfall lóðarnnar er 0,045 sem heimilur grunnmál atvinnuhúsnæðis allt að 3.560m<sup>2</sup>. Hámarksstærð 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 granna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að lóð nr. 36 en þar skal vera allt að 10m breitt gróðurbelti. Tilgangur gróðurbeltis er að skapa grant/yrfragð og aðbóandi aðkomu að fyrirkæru. Yfirborðsvæði skal veitt í mórtilfall innan lóðar og í lóðslíðu. ef starfsemi á lóðinni er þess eðlis að hættu sé á að olía eða fluefni berst í yfirborðsvæði. Útlagana á bílum, gánum eða öðrum tækjábúnaði skal girða af með skjólveggjum, jarðvegsmónnum eða skýla með skjólþöllum, 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 háldast óbreyttir.

Skýringar:



Breytt aðalskipulag Árborgar 2010-2030 ekki í mkv.



Loftmynd - skýringauppráttur - mkv. 1:25.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

Table with project details: HEITI VÉRKA: SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBOURG BYGGÐARHORNS BÚGARÐABYGGÐ; HEITI TEKNINGAR: ÖVERULEG DEILISKIPLAGS-BREYTING LÓÐIR 5, 9, 13, 15, 17, 19 og 50; VERNR: 218-047; MKV: 1:5000 / A1; TEKING NR.: 6. apríl 2022; DÖG: oh; DAGS. TEKN.: 6. apríl 2022; YFIRLESTUR / UNDRSkrIFT: LANDFORM; TEKN. Breytt.