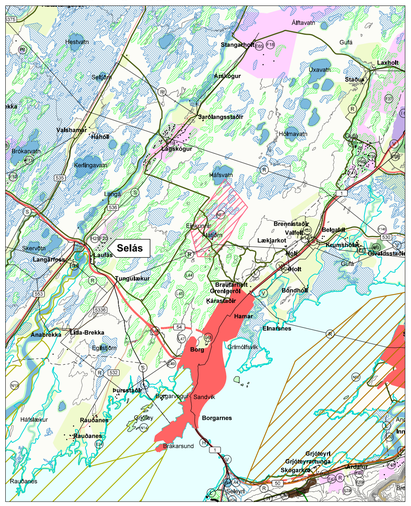
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SUMARBÚSTAÐALÖND Í SELÁSI Í LANDI ÁNABREKKU VIÐ ÓSA LANGÁR

BORGARBYGGÐ

Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022



Hluti af sveitarfélagsuppdrætti
Mkv: 1:100.000

Skýringar

- Gott ræktanlegt land
- Landbúnaður
- Sjór
- Óbyggt svæði
- Þéttbýli
- Vötn og vatnsföll
- Hverfisvernd - fláar
- Hverfisvernd - birkiskógar og kjarr
- Hugsanlegt flóðasvæði (0-5 m.y.s)
- Fólkvangur
- Stofnvegur
- Tengivegur
- Landsvegur
- Vegur - breytingartillögur
- Heitu héraðsvegir
- Reið- og gönguleiðir
- Gönguleiðir
- Friðlýstur náttúruverndarsvæði
- Ibúðarsvæði
- Opið svæði til sérstakr nota
- Efnistökusvæði
- Vatnsvernd - grannsvæði
- Friðlýst náttúruverndarsvæði
- Önnur náttúruverndarsvæði
- (V) Vatnsveita
- (H) Hitaveita
- (R) Rafveita
- (S) Fjarskipti - Sími
- (L) Fjarskipti - Ljósleiðari

Hnitaskrá - ÍSNET94

Vegir

1: X=357277.99 Y=457670.60
2: X=357282.73 Y=457652.45
3: X=357288.53 Y=457640.61
4: X=357297.06 Y=457631.02
5: X=357306.30 Y=457623.60
6: X=357312.86 Y=457616.71
7: X=357318.71 Y=457607.67
8: X=357322.39 Y=457599.11
9: X=357326.60 Y=457595.22
10: X=357344.72 Y=457591.15
11: X=357355.69 Y=457587.78
12: X=357361.60 Y=457587.00
13: X=357377.56 Y=457587.37
14: X=357384.25 Y=457585.90
15: X=357395.10 Y=457582.41
16: X=357397.74 Y=457581.68
17: X=357400.94 Y=457581.64
18: X=357402.88 Y=457582.13
19: X=357404.96 Y=457583.59
20: X=357409.66 Y=457588.29
21: X=357415.48 Y=457593.72
22: X=357443.11 Y=457619.29
23: X=357446.32 Y=457622.54
24: X=357449.21 Y=457626.06
25: X=357472.24 Y=457656.76
26: X=357488.18 Y=457676.73
27: X=357493.11 Y=457686.66
28: X=357548.48 Y=457760.01
29: X=357560.27 Y=457773.71
30: X=357572.34 Y=457787.21
31: X=357585.76 Y=457801.26
32: X=357595.87 Y=457812.88
33: X=357596.45 Y=457813.85
34: X=357601.64 Y=457828.00
35: X=357605.49 Y=457835.26
36: X=357612.10 Y=457843.62
37: X=357623.88 Y=457858.65
38: X=357601.04 Y=457879.08
39: X=357649.01 Y=457890.72
40: X=357653.63 Y=457896.92
41: X=357631.71 Y=457913.31
42: X=357694.06 Y=457951.19

Lóðamörk

43: X=357334.02: Y=457603.20
44: X=357362.32: Y=457633.69
45: X=357402.14: Y=457589.19
46: X=357396.29: Y=457585.43
47: X=357378.91: Y=457591.15
48: X=357354.52: Y=457592.85
49: X=357411.14: Y=457685.85
50: X=357453.35: Y=457638.24
51: X=357443.49: Y=457625.09
52: X=357403.31: Y=457588.08
53: X=357459.44: Y=457736.62
54: X=357491.34: Y=457702.47
55: X=357484.40: Y=457688.93
56: X=357488.68: Y=457686.72
57: X=357484.79: Y=457678.89
58: X=357513.41: Y=457794.54
59: X=357546.54: Y=457761.90
60: X=357550.34: Y=457758.21
61: X=357494.95: Y=457698.60
62: X=357565.06: Y=457849.95
63: X=357570.41: Y=457844.87
64: X=357589.58: Y=457866.14
65: X=357610.37: Y=457845.20
66: X=357601.44: Y=457832.55
67: X=357594.35: Y=457814.59
68: X=357521.04: Y=457889.79
69: X=357579.06: Y=457953.91
70: X=357628.20: Y=457909.44
71: X=357632.07: Y=458012.51
72: X=357686.17: Y=457973.34
73: X=357643.26: Y=457879.35
74: X=357695.73: Y=457950.12
75: X=357723.26: Y=457868.06
76: X=357695.35: Y=457835.51
77: X=357638.08: Y=457769.95
78: X=357596.38: Y=457809.35
79: X=357592.91: Y=457716.36
80: X=357599.10: Y=457685.51
81: X=357548.31: Y=457638.77
82: X=357502.34: Y=457690.31
83: X=357498.15: Y=457681.85
84: X=357495.79: Y=457683.06
85: X=357491.91: Y=457675.23
86: X=357458.77: Y=457632.13
87: X=357495.66: Y=457590.51
88: X=357443.72: Y=457542.91
89: X=357408.73: Y=457582.03
90: X=357449.45: Y=457619.71
91: X=357651.76: Y=457614.89
92: X=357680.01: Y=457630.72
93: X=357445.00: Y=458032.00
94: X=357506.08: Y=458100.33
95: X=357541.46: Y=458070.04
96: X=357478.29: Y=458001.09
142: X=357523.27: Y=457615.82
143: X=357554.06: Y=457581.09

Byggingarreitir

97: X=357376.20: Y=457633.40
98: X=357407.48: Y=457667.37
99: X=357437.38: Y=457633.64
100: X=357433.64: Y=457629.60
101: X=357404.07: Y=457602.24
102: X=357424.72: Y=457685.61
103: X=357455.92: Y=457718.41
104: X=357476.22: Y=457696.68
105: X=357475.24: Y=457690.19
106: X=357447.28: Y=457660.16
107: X=357479.70: Y=457743.67
108: X=357514.74: Y=457781.29
109: X=357539.06: Y=457756.96
110: X=357504.45: Y=457720.62
111: X=357533.86: Y=457800.35
112: X=357564.21: Y=457834.36
113: X=357582.50: Y=457817.32
114: X=357550.86: Y=457783.34
115: X=357559.32: Y=457872.39
116: X=357597.97: Y=457915.28
117: X=357610.35: Y=457904.13
118: X=357571.70: Y=457861.23
119: X=357615.99: Y=457933.98
120: X=357656.75: Y=457977.15
121: X=357667.45: Y=457967.50
122: X=357627.70: Y=457923.38
123: X=357670.59: Y=457882.83
124: X=357697.99: Y=457911.93
125: X=357711.97: Y=457870.26
126: X=357699.31: Y=457855.50
127: X=357630.21: Y=457840.87
128: X=357648.15: Y=457862.17
129: X=357681.14: Y=457834.43
130: X=357649.91: Y=457797.47
131: X=357620.18: Y=457821.69
132: X=357633.80: Y=457837.84
133: X=357600.73: Y=457791.48
134: X=357624.34: Y=457769.17
135: X=357600.68: Y=457741.09
136: X=357576.15: Y=457761.77
137: X=357519.26: Y=457709.77
138: X=357548.54: Y=457740.76
139: X=357584.63: Y=457706.63
140: X=357586.76: Y=457696.06
141: X=357564.99: Y=457671.22
146: X=357426.41: Y=457584.76
147: X=357459.91: Y=457615.78
148: X=357481.65: Y=457591.24
149: X=357448.11: Y=457560.50

Austurhnit = X Norðurhnit = Y

Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022

Í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010- 2022 er deiliskipulagssvæði skilgreint sem frístundabyggð F20, Ánabrekka, 45 ha. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Á svæðinu er hverfisvernd birkiskóga.

Landskipulagstefna 2015-2026

Breyting á deiliskipulagi samræmist Landsskipulagsstefnu 2015- 2026. Í Landsskipulagsstefnu segir að við skipulag frístundabyggðar skuli almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tillíti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Frístundabyggðin samræmist þessu, þar sem svæðið nýtist vel undir frístundabyggð, með góðum tækifærum til útiveru, án þess að skerða landbúnaðarland né náttúruverndarsvæði.

Deiliskipulagssvæðið

Í gildi er deiliskipulagið „Sumarbústaðaskipulag í landi Ánabrekku, nánar tiltekið í Selási, Borgarhreppi, Mýrasýslu" hannað af Birni H. Jóhannssyni, Byggingastofnun landbúnaðarins, dagsett 18.07.1989 staðfest af Skipulagi Ríkisins 27.6.1990. Deiliskipulagssvæðið er um 9 ha að stærð. Það er vaxið birki- og viðikjarri að stærstum hluta. Á svæðinu eru 11 frístundalóðir, þrjár landbúnaðarlóðir auk útivistarsvæðis.

Tilgangur

Lóðamörk og vegir eru í ósamræmi við gildandi deiliskipulag sem hefur áhrif á afmörkun svæðisins. Tilgangur breytinganna er að samræma gildandi deiliskipulag við núverand aðstæður í Seláshverfinu.

Markmið breytinganna

Breytingin felur í sér að breytta afmörkun deiliskipulagssvæðis, hnitsetja lóðarmörk, breyta vegum í samræmi við núverandi legu, bæta við vegi að lóðum á suðurhluta svæðisins og afmarka byggingarreiti. Deiliskipulagssvæðið verður eftir breytingu 8,95 ha að stærð. Fjöldi frístunda lóða breytist ekki.

Breytingar á uppdrætti

Mörk deiliskipulagssvæðis breytist. Deiliskipulagssvæði stækkar úr 7,88 ha í 8.95 ha. Aðkomuvegur að lóðum nr. 2, 4, 6, 8 við suðaustur mörk lóða verður felldur niður en aðkoman að lóðunum að undaskillinni lóð nr. 8 verður sameinginleg með lóðum 1, 3, 5 og 7. Aðkomuvegur er skilgreindur að lóðum nr. 8-10. Frístundalóðir fækka um eina lóð, lóð 10 er sameinuð lóð 8 og 12, lóðanúmer 12 verður að 10. Snúningsplön eru afmörkuð á báðum aðkomuvegum. Útivistarsvæðið við Lambalækjarfljót minnkar úr 15800 m² í 4258 m². Byggingarreitur lóðar 1 og 3 minnkar. Lóðamörk og byggingarreitir eru aðlagaðir að breyttum forsendum. Lóðamörk, byggingarreitir og vegir eru hnitsettir. Fjórar landbúnaðarlóðir eru skilgreindar við suð/vestur og suð/austur mörk skipulagsins.

Greinargerð deiliskipulags sem staðfest af Skipulagi ríkisins 27.06.1990 mun falla í heild sinni úr gildi við breytingunni

Greinargerð fyrir breytingu

Skipulagssvæðið afmarkast af girðingu sumarbústaðalands Rafhönnunar hf. o.fl. aðila að vestan og af skurði og bráðabirgðavegi að norðan og inn á mitt svæðið að austan.
Aðkomuvegur liggur að þjóðvegi nr. 54.
Stærð skipulagssvæðis er alls ca. 7,18 ha og skiptilst þannig:
lóðir ca. 5,1 ha
útivist ca. 1,44 ha
vegir ca. 0,51 ha
stígar ca. 0,05 ha
bílastæði ca. 0,07 ha
Svæðið tengist innbyrðis með göngustígum auk vegar. Vestan sumarbústaðalandsins við aðkoumveg er frátekið 1,44 ha útivistarsvæði ætlað til ýmissa nota (boltaleikir o.þ.h.) Um frárennslislagnir skal fara eftir leiðbeiningum frá Hollustuvernd ríkisins um rotþrær og lagnir frá þeim.

Byggingarskilmálar:

Halli á þaki skal vera 15°- 45°. Litir á húsum skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfi og skulu þeir vera háðir samþykki byggingarnefndar.

Greinargerð eftir breytingu

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæði Seláshverfis afmarkast af deiliskipulagsmörkum. Lóðir og byggingarreitir eru hnitsettir. Frístundalóðir eru 11, auk þess eru fjórar lóðir skilgreindar sem landbúnaðarlóðir.

Vegir og bílastæði

Aðkomuvegur að lóðum nr. 1- 7 liggur um miðju svæðisins að norðan. Aðkomuvegur að lóðum nr. 8-10 er að sunnan. Vegna brunavarna skulu allir vegir innan skipulagssvæðis þola 20 tonna ásþunga árlið um kring. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tvelmur bílastæðum á lóð.

Útivistarsvæði

Norðan sumarbústaðalandsins við Lambalækjarflöt er skilgreint útivistarsvæði, ætlað til ýmissa nota (boltaleikir o.þ.h.). Einnig eru svæði skilgreind innan og meðfram byggðinni sem útivistarsvæði og eru vaxin skógi. Stuðla skal að varðveislu skógarins.

Landbúnaðarlóðir

Suð/austur af frístundalóðum 8 og 10 og suð/vestur af frístundalóð 11 eru lóðir sem eru skilgreindar sem landbúnaðarlóðir, þ.e. lóð 8a, 10a og 11a engir byggingarreitir eru skilgreindir á lóðunum og er því óheimilt að byggja á lóðunum.

Kvaðir

Kvöð er á lóðum 8 og 10 er varðar aðgengi að lóðum 8a og 10a, þ.e. sett er kvöð um aðgengi um lóð 8 að lóða 8a og um lóð 10 að lóð 10a.

Fráveita

Rotþær skal staðsetja að lágmarki 10 m frá lóðamörkum, en ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er visað í samþykkt nr 296/2007 um fráveitur og rotþrær í Borgarbyggð og í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004).
Rafmagn er fengið frá Rarik.
Gengið var frá vatnsveitu á svæðinu við byggingu hverfisins. Neysluvatn og vatn til hitunar er fengið frá vatnsveitu Álftaneshrepps.

Sorp

Losun og förgun sorps er í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Fornleifar

Engar þekktar fornleifar eru á skipulagsreitnum. Minjavörður skoðaði svæðið á vettvangi þann 4. nóvember 2021. Engar fornleifar voru sjáanlegar innan skipulagssvæðisins og hefur Minjastofnun Íslands ekki athugasemdir við deiliskipulagsbreytinguna. Ef ókunnar fornleifar finnast við uppgröft á svæðinu skal tilkynna það til Minjastofnunar Íslands sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt 1. mgr. 21. gr. sömu laga er óheimilt að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við uppgröft á framkvæmdasvæðinu nema að fengInni heimild MInjastofnunar Íslands.

Birkiskógar og -kjarr

Samkvæmt aðalskipulagi eru birkiskógar og -kjarr undir hverfisvernd. Skipulagssvæðið er innan hverfisverndar birkiskógar. Í aðalskipulagi er lögð sérstök áhersla á að vistkerfi og ásýnd þeirra verði fyrir minnstri röskun. Samkvæmt kortagrunni frá Skógræktinni er varðar Náttúrulegt birki á Íslandi er skilgreindur birkiskógur á skipulagssvæðinu, núverandi hæð birkiskógsins er um 2- 3 metrar og er heildarþekja birkisins um 50% krónuþekja. Birkiskógurinn á skipulagsvæðinu fellur undir náttúruskóg, náttúruskógur er skilgreindur sem land sem er að lágmarki 0,5 ha að flatarmáli, þar sem sjálfsánar innlendar trjátegundir, þ.e. ilmbjörk, reynivíður, blæösp, gulvíðir eða loðvíðir, eru ríkjandi og ná að lágmarki tveggja metra hæð fullvaxnar og með að lágmarki 10% krónuþekju sbr. lög um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Markmið laganna er að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra, fyrirhugaðar framkvæmdir stuðla ekki á eyðingu náttúruskóga.
Lögð er áhersla á að á framkvæmdatíma skuli haga framkvæmdum þannig að birkijarr raskist sem minnst og að mótvægisaðgerðum verði beitt, með því að gróðursetja birki annarsstaðar á frístundalóðunum sbr. 19 gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019.

Byggingarskilmálar

Byggingarmagn má vera hámark 165 m² á hverri frístundalóð sem skiptist á milli þriggja húsagerða:
Frístundahús, grunnflötur má vera allt að 120 m². Salarhæð má vera að hámark 6 m.
Gistihús, grunnflötur má vera allt að 30 m². Salarhæð má vera að hámark 4,5 m.
Geymsluhús, grunnflötur má vera allt að 15 m². Salarhæð má vera að hámark 4,5 m.
Þakhalli skal vera 15°- 45°. Litir á húsum skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfi.
Mænisstefna er frjáls.

Lög og reglugerðir

Að öðru leyti er visað til laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd nr. 60/2013, vegalög (80/2007), lög um hollustuþætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012), og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).

Áhrif breytinga á umhverfinu

Ekki er talið að breytingIn hafi teljandi áhrif á umhverfið nema að færslu vega stuðli að frekari varðveislu birkiskógar sem er hverfisverndaður.

Kynning og samráð

Sveitarstjórn samþykkti að auglýsa breytingu deiliskipulags í september 2021. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 22. október til 3. desember og var auglýst í Fréttablaðinu, Skessuhorni og í Lögbirtingablaðinu, auk þess sem hún var aðgengileg á helmasíðu Borgarbyggðar www.borgarbyggd.is og í Ráðhúsi Borgarbyggðar. Óskað var umsagnar vegna breytingarinnar hjá Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Slökkviliði Borgarbyggðar og Minjastofnun Íslands í október 2021. Bætt var við köflum um Landsskipulagsstefnuna, Landbúnaðarlóðir, Kvaðir, Birkiskógar og -kjarr og Kynningu og samráð . Kaflarnir Fornleifar og Skipulagssvæðið voru uppfærðir í samræmi við umsagnir og athugasemdir. Skilgreint var svæði til útivistarvið suð/vestur og suð/austur mörk skipulagsins, þau svæði hafa verið tekin út og eru skilgreint sem landbúnaðarland/-lóðir, þessu var breytt í samræmi við athugasemdir sem bárust á auglýsingartíma. Í samráði við landeigandi og lóðarhafa var ákveðið að sameina lóð 10 við lóð 12 og 8, lóð númer 12 fékk númerið 10 eftir skiptingu. Búið er að taka tillit til umsagna og athugsemda sem bárust á auglýsingartíma. Auglýst tillaga breytingar deiliskipulags með ofangreindum lagfæringum var tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar í mai 2022. Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar skal senda tillöguna til Skipulagsstofnunar og auglýsa niðurstöðu sveitarfélagsins. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna verður tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Kynning og samþykkt

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 22. október 2021 til 3. desember 2021 var samþykkt í sveitarstjórn
þann _____ 2022

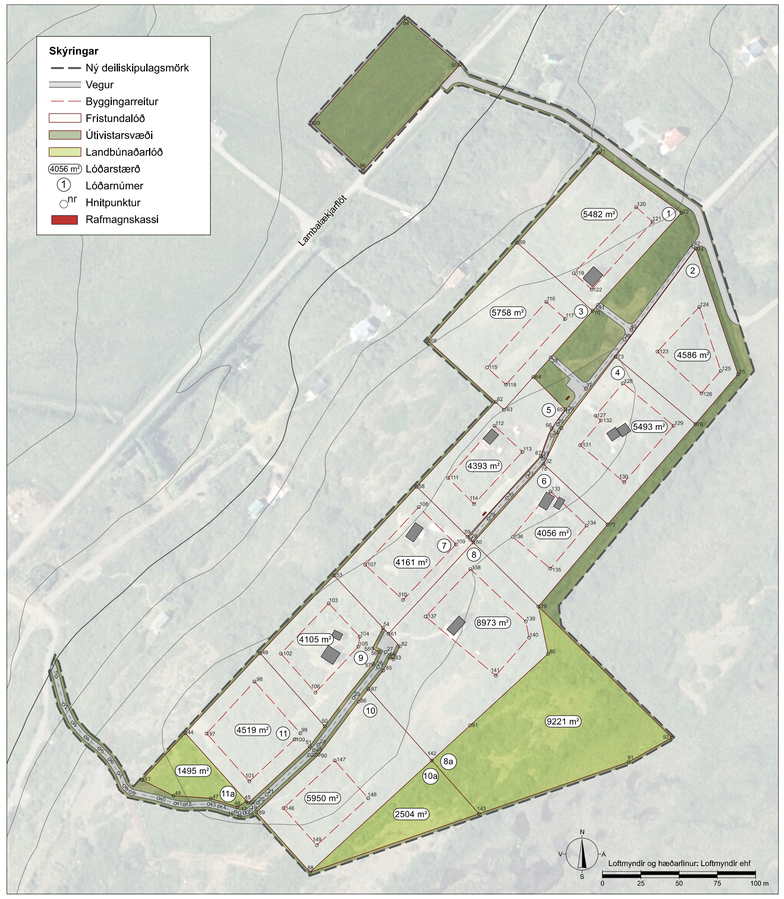
_____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 2022

Gildandi deiliskipulag - Staðfest af Skipulagi ríkisins 27.06.1990

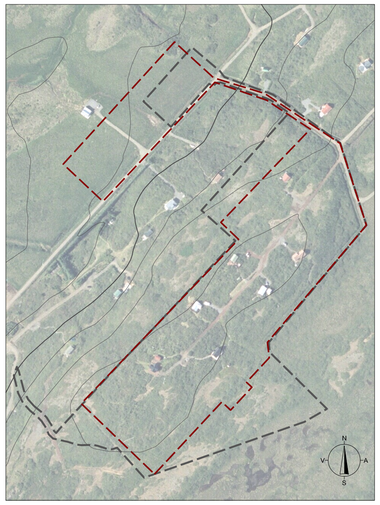
Skipulagsuppdráttur í gildi
Mkv: 1:2000

Tillaga að breytingu



Skipulagsuppdráttur breyting
Mkv: 1:2000

Deiliskipulagsmörk samanburður



Gildandi deiliskipulagsmörk
Tillaga að breyttum deiliskipulagsmörk

Mkv: 1:4000

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
SUMARBÚSTAÐALÖND Í SELÁSI
Í LANDI ÁNABREKKU VIÐ ÓSA LANGÁR

landlinur

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A1) 1:100000 1:4000	22.11.2018 29.04.2022	d969-Seláshverfi	d969-2.dgn	URP / VÞ

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk Áskeldóttir
Landslagsarkitekt FÍLA