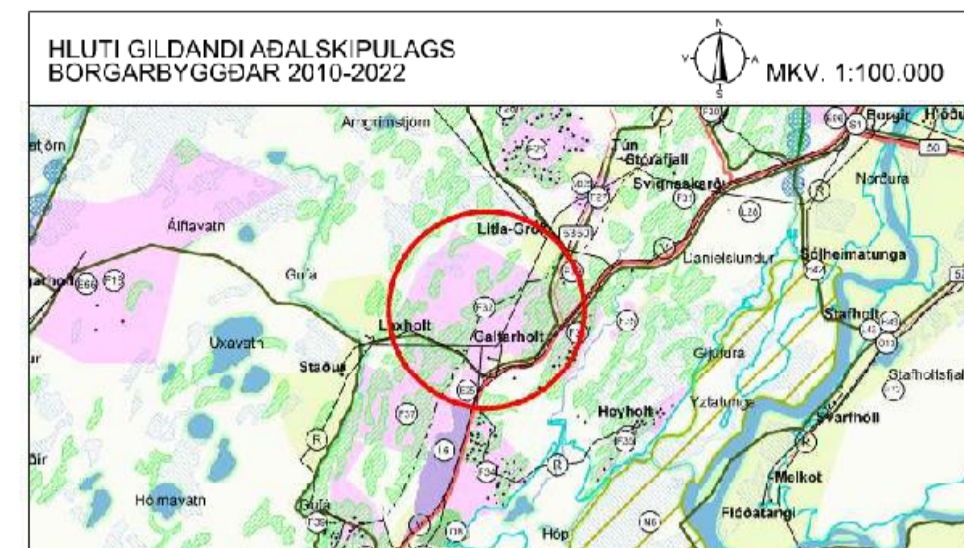


Skýringar deiliskipulagsbreytingar:

- Mörk skipulagssvæðis
Lóðamörk
Núverandi byggingar
Byggingarreitir
Hnitpunktur
Stærð lóðar
Birkikjarr
Almörkun breytingar skipulags
Vegur
Míllína vegar
Bílastæði
Efnistaka
Upplysingaskötti
15 m frá vegi
50 m frá vegi
100 m frá vegi
50 m frá læk
Gönguleið
Gölgbláavegur
Fomleifar
Skurdir
Drenloagn
Borholta



Húsgærdir - skilmálar

- 1 frístundunús með aukahúsi hámarksstærð samtals 150m² hámarksrænishæð - aðalhus 6 metrar pakhalli 20-40°
1 frístundunús með aukahúsi hámarksstærð samtals 200 m² hámarksræð aukahúss 50 m hámarksrænishæð - aðalhus 6,5 metrar pakhalli 20-45°
lúðarhús með bilgeymslu hámarksstærð - samtals 450m² hámarksrænishæð - 7,5 metrar pakhalli 20-35°
Hesthús hámarksstærð 300m² hámarksrænishæð - 6 metrar pakhalli 15-25°
Geymsla hámarksstærð 240m² hámarksrænishæð - 5 metrar pakhalli (einhalla) 5-10°
Veitu mannunús hámarksstærð 100m² hámarksrænishæð - 5 metrar pakhalli (einhalla) 5-10°

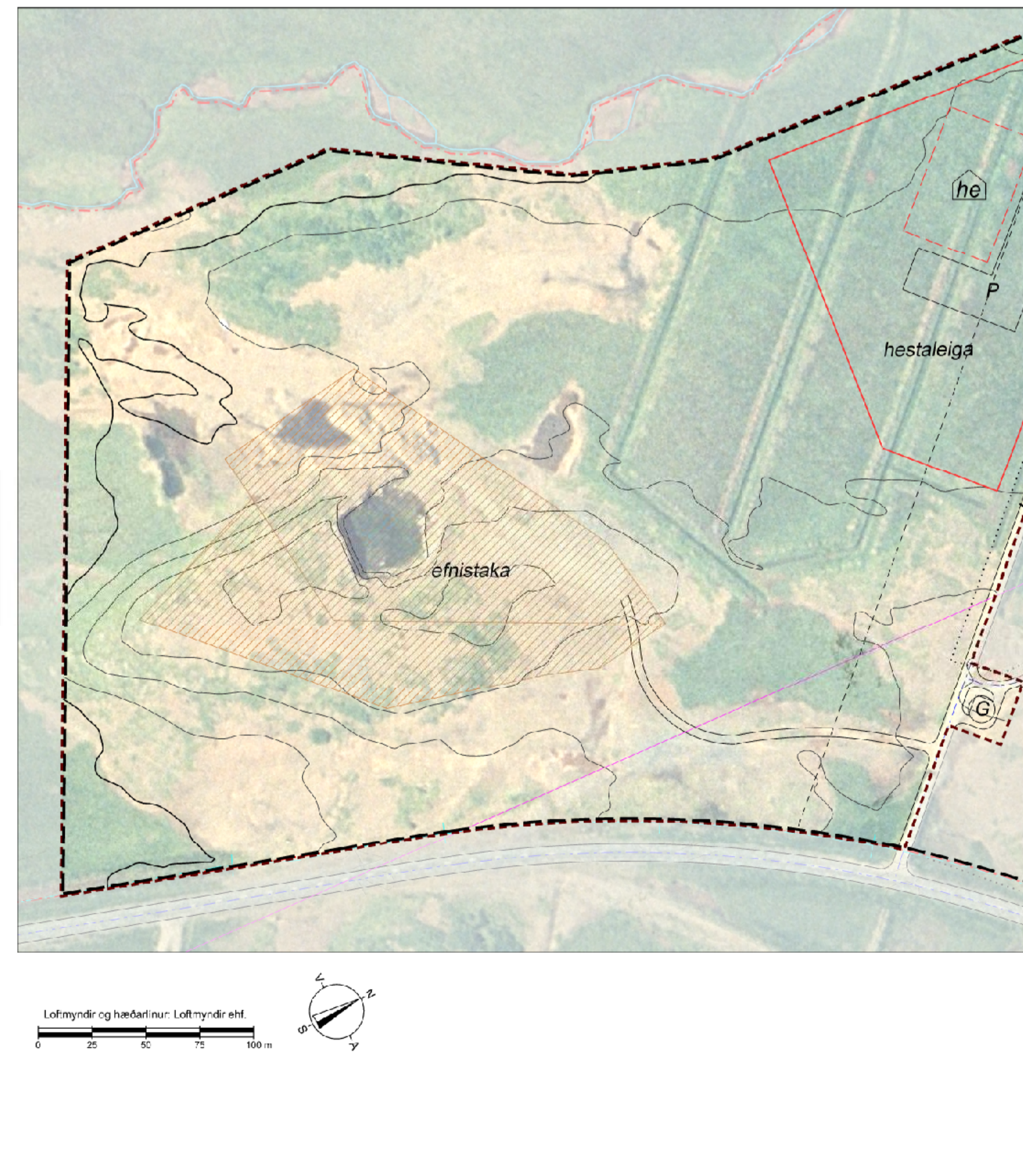
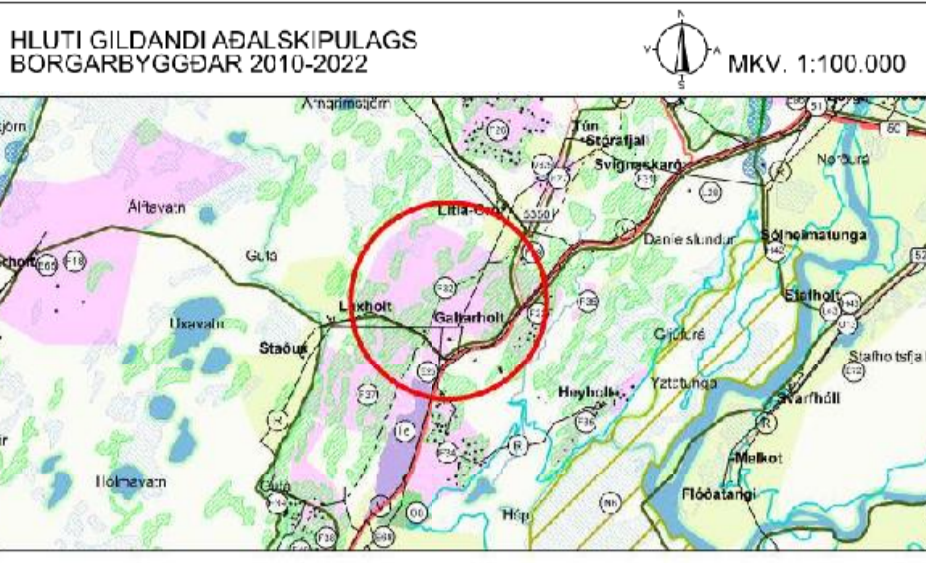


Table with columns for Hnit, X-áustur, Y-norður, Vegir, Lóðamörk, and Byggingarreitir. It lists 26 numbered plots with their respective coordinates and area details.

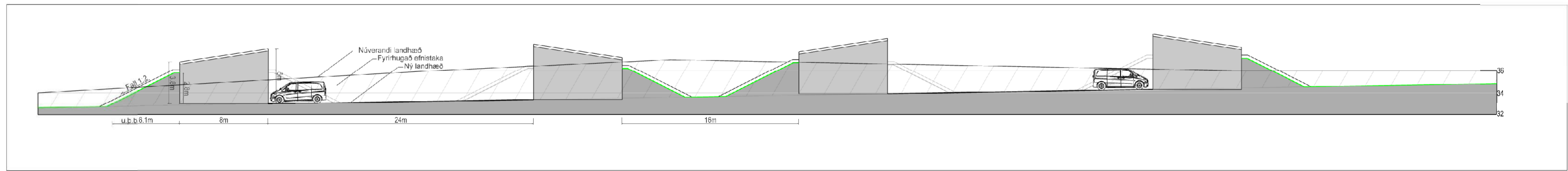
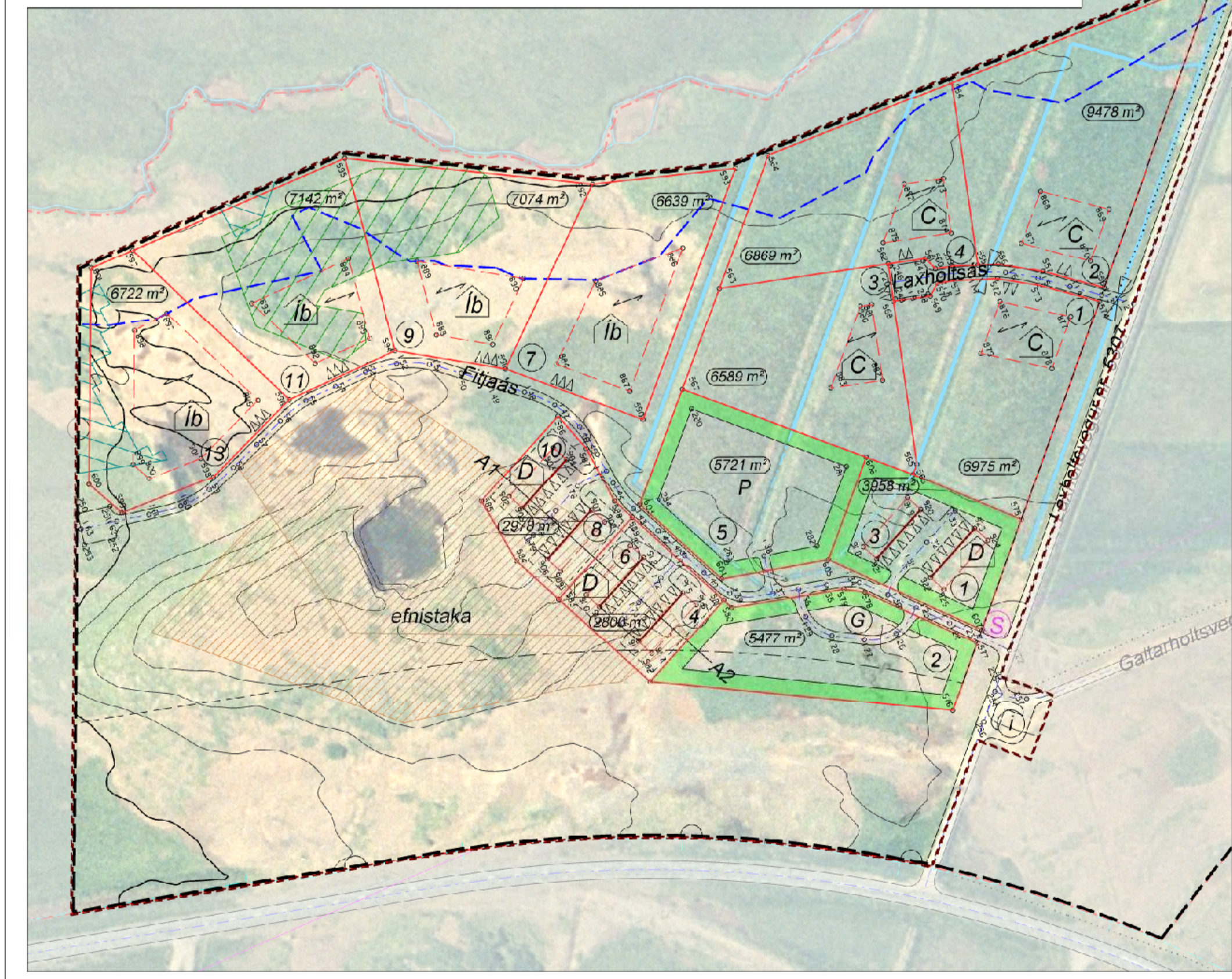
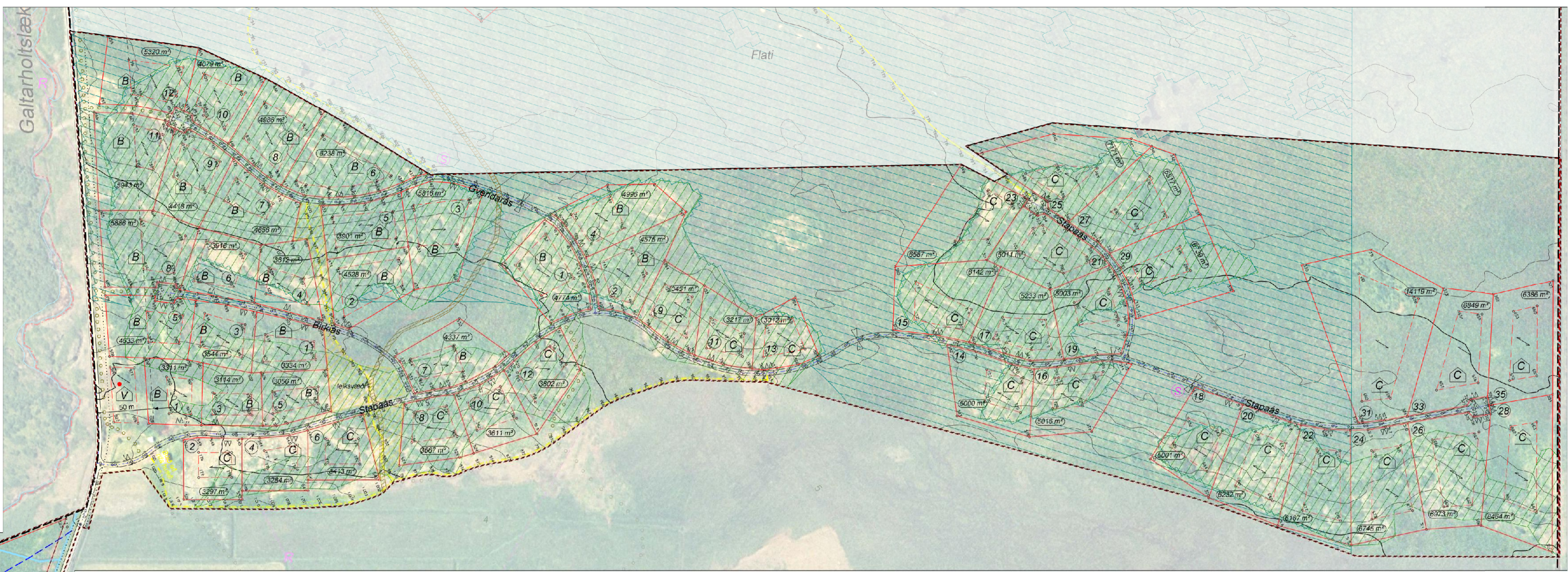
SAMÞYKKT OG GILDISTAKA
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010. Auglýsingartíminn var frá 18. janúar til 9. mars 2023. Deiliskipulagið var samþykkt af sveitarstjórn þann 2023.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann 2023.

- ### Skýringar deiliskipulagsbreytingar:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Léðamörk
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitur
 - Hnitpunktir
 - Stærð lóðar
 - Birkikjarr
 - Almörkun breytingar skipulags
 - Vegur
 - Miðlina vegar
 - Bilastæði
 - Efnistaka
 - Upplýsingaskötti
 - 15 m frá vegi
 - 50 m frá vegi
 - 100 m frá vegi
 - 50 m frá læk
 - Gönguleið
 - Golfbilavegur
 - Fomleifar
 - Skurdir
 - Drenloagn
 - Borholta
 - Reiðleið
 - Sorpaðstaða til flokkunar
 - Ræsi
 - Jarðamörk
 - Leiksvæði barna
 - Mýri
 - Götunúmer
 - Mænissleifna
 - Háspennulinna/nív. loft
 - Háspennulinna/nív. fjörð
 - Háspennulinna/fyrirhjárð
 - Almörkun golfvallar
 - Jarðvegsmanir
 - Snjóliña
 - Bundin byggingarlína
 - Skjólbelti
 - Spannistöð
 - Kvæð Lagrir
 - Almörkun tollendis (mýriendis) > 20.000m² og > 200 m frá skurðum skv. gögnum um sérstaka vörð náttúrufrýðbarra frá Náttúrufræðistofnun Íslands, 2. úlg. 2018 (unnin í mkv. 1:25000)
 - Almörkun birkikjars/ skógar skv. kortagrunni frá Skógráttinni (2010-2014)



- ### Húsgærdir - skilmálar
- B** 1 frístundahúsi með aukahúsi hámarksstærð samtals 150m² hámarksræniháð - aðalhusi 6 metrar þakhalli 20-40°
 - C** 1 frístundahúsi með aukahúsi hámarksstærð samtals 200 m² hámarksræniháð - aðalhusi 6,5 metrar þakhalli 20-45°
 - lb** lóðarhúsi með bilgeymslu hámarksstærð - samtals 450m² hámarksræniháð - 7,5 metrar þakhalli 20-35°
 - he** Hesthúsi hámarksstærð 300m² hámarksræniháð - 6 metrar þakhalli 15-25°
 - D** Geymsla hámarksstærð 240m² hámarksræniháð - 5 metrar þakhalli (einhalla) 5-10°
 - V** Veitu manni ríð hámarksstærð 100m² hámarksræniháð - 5 metrar þakhalli (einhalla) 5-10°



SNID A1-A2 GEYMSLUR MKV. 1:200

Hnitaskrá ISN83 Byggingarreitur		Byggingarreitur		Byggingarreitur		Byggingarreitur		Byggingarreitur		Golfbilavegir		Golfbilavegir	
Hnit	X=áustur Y=norður	Hnit	X=áustur Y=norður	Hnit	X=áustur Y=norður	Hnit	X=áustur Y=norður	Hnit	X=áustur Y=norður	Hnit	X=áustur Y=norður	Hnit	X=áustur Y=norður
783	367552.90 463663.20	818	367661.39 463652.61	853	367661.39 463652.61	888	367637.00 462991.53	924	367829.59 463166.68	974	367801.69 463764.04	1008	367744.39 463562.50
784	367347.48 463695.08	819	367552.16 463730.12	854	367676.21 463644.91	889	367603.26 462989.45	925	367837.11 463169.40	975	367799.00 463749.52	1011	367730.20 463536.07
785	367532.70 463652.16	820	367550.61 463614.55	855	367664.09 463602.20	890	367632.85 463038.61	926	367847.37 463141.21	976	367796.52 463734.60	1012	367723.09 463522.86
786	367334.46 463663.00	821	367570.97 463684.96	856	367619.08 463560.76	891	367652.68 463012.12	927	367851.46 463485.80	977	367792.62 463720.28	1013	367715.98 463509.65
787	367357.35 463614.30	822	367803.79 463834.04	857	367637.74 463592.82	892	367622.29 462936.60	928	367863.17 463505.75	978	367783.97 463708.08	1014	367708.87 463496.44
788	367578.85 463634.41	823	367587.91 463600.75	858	367655.97 463583.90	893	367584.57 462924.00	929	367811.49 463484.13	979	367778.77 463694.02	1015	367701.76 463483.23
789	367404.19 463610.59	824	367570.81 463722.84	859	367637.62 463550.26	894	367587.45 462972.35	930	367775.78 463679.32	980	367775.78 463679.32	1016	367696.60 463473.64
790	367394.16 463596.23	825	367589.96 463778.64	860	367585.09 463528.81	895	367623.91 462963.79	931	367764.17 463671.99	981	367764.17 463671.99	1017	367698.74 463473.40
791	367419.22 463623.89	826	367613.97 463769.86	861	367598.40 463549.48	896	367624.76 462905.80	932	367749.59 463674.17	982	367749.59 463674.17	1018	367681.90 463476.53
792	367394.73 463616.67	827	367613.97 463705.99	862	367628.04 463532.70	897	367570.44 462887.65	933	367737.20 463682.42	983	367737.20 463682.42	1019	367667.44 463480.52
793	367427.53 463670.98	828	367560.00 463649.91	863	367617.49 463514.31	898	367570.44 462871.01	934	367722.37 463682.54	984	367722.37 463682.54	1020	367652.53 463480.26
794	367446.76 463644.04	829	367536.83 463664.43	864	367679.79 463743.15	899	367623.97 462841.87	935	367701.84 464324.96	985	367701.84 464324.96	1021	367643.29 463479.04
795	367447.78 463677.03	830	367563.49 463689.21	865	367697.39 463736.12	900	367633.11 462845.38	936	367820.43 464340.13	986	367820.43 464340.13	1010	367737.31 463549.28
796	367486.61 463696.76	831	367588.88 463681.21	866	367713.30 463782.34	901	367635.95 462870.45	937	367853.35 464036.69	987	367851.15 463698.27		
797	367496.88 463693.43	832	367516.46 463594.56	867	367701.54 463742.79	902	367717.24 462986.35	938	367856.38 464035.51	988	367856.38 464035.51		
798	367482.45 463656.48	833	367488.27 463622.99	868	367708.21 463265.06	903	367706.98 463014.54	939	367859.71 464035.42	989	367859.71 464035.42		
799	367389.19 463676.56	834	367571.03 463650.71	869	367730.09 463288.74	904	367714.49 463017.29	940	367859.24 464035.21	990	367837.83 463688.93		
800	367545.25 463696.20	835	367540.08 463625.93	870	367748.95 463270.19	905	367724.75 462989.10	941	367849.92 464022.11	991	367822.90 463688.25		
801	367390.58 463723.35	836	367484.12 463557.57	871	367724.96 463246.34	906	367750.60 462988.24	942	367842.80 464009.02	992	367808.56 463692.57		
802	367401.95 463689.20	837	367440.60 463577.25	872	367676.17 463211.88	907	367740.34 463016.43	943	367835.28 463955.93	993	367594.31 463697.27		
803	367380.97 463677.10	838	367474.88 463608.08	873	367682.25 463228.76	908	367747.86 463019.15	944	367827.96 463928.84	994	367580.06 463701.96		
804	367376.03 463690.75	839	367501.13 463581.61	874	367705.77 463220.29	909	367758.13 462990.96	945	367820.89 463969.72	995	367565.82 463706.66		
805	367478.18 463730.95	840	367520.40 463541.33	875	367695.19 463190.90	910	367773.21 462986.30	946	367814.86 463965.91	996	367551.57 463711.95		
806	367396.19 463735.14	841	367540.36 463570.74	876	367743.77 463225.30	911	367762.95 463024.49	947	367811.15 463941.39	997	367536.82 463714.47		
807	367433.89 463758.99	842	367562.74 463554.37	877	367644.86 463250.52	912	367770.46 463027.25	948	367808.88 463926.57	998	367522.16 463711.12		
808	367481.01 463715.38	843	367547.86 463529.04	878	367781.85 463231.86	913	367780.72 462999.06	949	367806.84 463911.73	999	367507.84 463721.30		
809	367477.57 463726.62	844	367548.37 463589.86	879	367760.67 463206.47	914	367803.27 463007.26	950	367804.77 463886.86	1000	367500.86 463726.08		
810	367450.49 463770.18	845	367572.40 463618.70	880	367715.72 463168.23	915	367783.01 463035.45	951	367804.94 463881.87	1001	367773.34 463675.96		
811	367515.03 463800.14	846	367603.16 463601.22	881	367717.40 463173.15	916	367800.54 463038.17	952	367806.86 463887.00	1002	367777.81 463680.74		
812	367514.20 463794.52	847	367574.65 463570.44	882	367750.42 463161.29	917	367810.80 463009.98	953	367808.89 463882.13	1003	367776.97 463681.87		
813	367507.76 463772.23	848	367593.77 463631.25	883	367742.34 463138.86	918	367813.23 463118.07	954	367810.92 463837.27	1004	367774.42 463631.09		
814	367498.10 463751.40	849	367621.51 463669.33	884	367674.15 463033.49	919	367802.97 463146.26	955	367812.83 463822.40	1005	367769.88 463616.81		
815	367485.72 463733.03	850	367637.58 463662.70	885	367649.09 463066.98	920	367810.49 463148.98	956	367812.83 463822.40	1006	367763.62 463603.18		
816	367524.69 463740.85	851	367615.70 463616.92	886	367654.36 463109.10	921	367820.75 463120.79	957	367810.90 463732.57	1007	367751.21 463599.92		
817	367546.95 463794.69	852	367644.60 463611.74	887	367700.73 463057.26	922	367839.85 463138.49	958	367806.65 463778.20	1008	367750.80 463576.06		

SAMÞYKKT OG GILDISTAKA
 Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga n:123/2010. Auglýsingartíminn var frá 18. janúar til 9. mars 2023.
 Deiliskipulagið var samþykkt af svallarstjórn þann _____ 2023.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-eldi Stjórnardónda þann _____ 2023.

DEILISKIPLUGSBREYTING FRÍSTUNDABYGGÐAR GALTARHOLTS 2 - BLS. 3/4 - GREINARGERÐ

- GILDANDI DEILISKIPLUG**

Deiliskiplug fristundabyggðar Galtarholt 2 í Borgarbyggð var samþykkt af sveitarstjórn þann 12. ágúst 2004 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 879/2005 þann 5. júlí 2005. Skilmálabreyting „Stækkun húsa af gerð A“ var samþykkt af sveitarstjórn þann 28. desember 2006 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 74/2007 þann 24. janúar 2007. Önnur skilmálabreyting „Breyting á þakhalla húsagerða“ var samþykkt af sveitarstjórn þann 15. nóvember 2007 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 288/2008 þann 26. mars 2008. Þriðja breytingin varðaði skilmála og skipulagsuppdrátt löða við Nautsholt, Lambasholt og Kíðhöf. Hún var fullnaðarafgreidd af skipulags- og byggingarnefnd fh. sveitarstjórn þann 2. desember 2022 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. apríl 2023. Fjórða breytingin varðaði skilmála og skipulagsuppdrátt í vestur hluta skipulagssvæðis, þ.e. Langjás tengdur við Háaás, golfblavegir skipulagðir, hesthúsalóðir og leiksvæði felldar niður og fristundalóðir settar í staðinn. Breytingin var fullnaðarafgreidd á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa fh. sveitarstjórn þann 26. apríl 2023 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. júní 2023.

Gildandi deiliskiplug nær yfir 276,5 ha (skv. greinargerð), mæld stærð 276,2 ha en við bætist 1,6 ha svæði sunnan Laxholtsvegar og er deiliskiplugssvæðið eftir breytingu því 277,8 ha að stærð. Helidar skipulagssvæðið afmarkast af Hringvegi 1 og Galtarholti 1 að suðaustan, Laxholti að vestan og norðan og Litlu Gróf að norð/norðaustan. Aðkoma að fristundabyggðinni er frá Hringvegi (1) á tvölmur stöðum, um Laxholtsveg (5307) og Stóra-Fjallsveg (5350). Galtarholtsvegur (5308) lengst Laxholtsvegi og liggur að þjónustu-, golf- og fjaldsvæði. Frá þessum vegum liggja safnvegir inn í fristundabyggðina.

2. ÁSTÆDA BREYTINGAR

Ástæða breytinganna er að fjölga fristundarhúsum og þétta byggð til að stöðja við metnaðarfulla innviðauppbýggingu á skipulagssvæðinu með grænni vottun þannig að byggðin standi fjárhagslega undir aukinni sameiginlegri þjónustu á svæðinu. Bæta á aðstöðu innan skipulagssvæðisins með gerð 9 holu golfvallar með tilheyrandi þjónustu fyrir golfköendur. Stefnt er að uppbyggingu golfblavegakerfis sem mun tengja hverfið við golfvöllinn. Fyrirhugað er að bjónustuhúsi suðaustan við breytingasvæðið og golfbraut. Í vörð miðjan á svæðinu og golfblavegir liggja þaðan og út í hverfin. Þessi framtíðarsyn er þó ekki lögð fram í held sinni í þessari breytingartillögu, en hluti fyrirhugaðs golfblavegakerfis er lögð fram í breytingartillögunni. Þar sem skipulagið á að höfða meira til eldri golfköendna, er ekki talin þörf á eins mörgum leiksvæðum á skipulagssvæðinu. Eitt leiksvæði er því fellt niður á breytingasvæðinu.

3. LÝSING Á BREYTINGU

Breytingin varðar deiliskiplugsuppdrátt og greinargerð. Í þessari breytingartillögu er lögð fram breyting í miðlumu hluta skipulagssvæðis gildandi deiliskiplugas. Svæðið sem verð er að breyta er um 60 ha, en gildandi deiliskiplug nær yfir 276,5 ha (skv. greinargerð). Aðkoma að breytingarsvæðinu er um Laxholtsveg (5307) sem lengst Hringvegi (1). Gvendarás og Birkjás tengjast Stapaás sem tengist svo Laxholtsvegi (5307), Stapaás 2, 4 og 6 er breytt úr íbúðalöðum í fristundalóðir. Lega nyrsta hluta vegar Stapaás er breytt og fristundalöðum fjölga þar um sex. Nýr byggingarreitur fyrir fjarvarmaveitu eða sambærilega veitu er staðsettur við Stapaás 1. Fjórar nýjar íbúðalóðir verða skilgreindar við nýjan veg sem mun heita Fitjaás. Íbúðalöðum fjölga um eina. Við Fitjaás verður einnig gert ráð fyrir uppbyggingu geymsluhúsnæðis, aðgangsstýrðu bílaplani og svæði fyrir sorpastöðu sem flutt er frá Galtarholtsvegi. Hesthúsalöð við Laxholtsvegi verður breytt í fjórar fristundalóðir sem munu vera við nýjan veg sem mun heita Laxholtsás. Eitt leiksvæði fellur niður. Vegbreidd er aukin úr 4 m í 4,5 m. Golfblavegur er bætt við. Vegakerfið lengist. Nánari umfjöllun um breytingar eru í kafla 3.1.

<p>3.1 BREYTINGAR Á UPPDÆRTIÐNUM</p> <p>Gerð og fjöldi löða, lengd og lega vegakerfis</p> <p>Breyting deiliskiplugas telur í sér fjölgun löða, lengri vegi og breytta legu vega. Fyrirhugaðir vegir eru 4,5 m breiðir, en voru 4 m í samþykktu deiliskiplugi. Ástæða breikkunnar eru auknar kröfur sökivillissjöðra Borgarbyggðar um bætt aðgengi viðbargröðnaðaia. Stapaás 2, 4 og 6 er breytt úr íbúðalöðum í fristundalóðir, heimilað verður aukid byggingarmagn á löðunum ásamt Stapaás 8, 9, 10, 11, 12 og 13 í samræmi við húsgæro C. Stapaás 1 er minnkud vegna byggingarreits sem er staðsettur vestan við löðna, byggingarreiturinn er fyrir fjarvarmaveitu eða sambærilega veitu. Lega nyrsta hluta vegar Stapaás er breytt og stytst um 210 m. Við breytta legu vegar næst betri nýting á svæðinu og möguleiki að fjölga um sex fristundalóðir. Nýju löðirnar eru Stapaás 27, 28, 29, 31, 33, 35. Núverandi löðir nýrustu við Stapaás voru aðalag að nýju vegakerfi. Umræddar fristundalóðir eru að lágmarki 5000 m² og eru með gildandi C.</p>
<p>Norðan Stapaás 14 og 19 í gildandi deiliskiplugi er skilgreint leiksvæði. Leiksvæðið fellur niður. Í gildandi deiliskiplugi er hesthúsalöð skilgreind við Laxholtsveg. Hesthúsalöðin fellur niður og fjórar nýjar fristundalóðir eru skilgreindar. Nýju löðirnar eru Laxholtsás 1 - 4, þær eru á bilinu 6869 m² til 9478 m² að stærð og eru með húsgæro C. Aðkoma frá Laxholtsvegi verður óbreytt frá gildandi deiliskiplugi. Fjórar nýjar íbúðalóðir verða skilgreindar við Fitjaás. Íbúðalöðirnar eru Fitjaás 7, 9, 11 og 13 og eru á bilinu 8639 m² til 7142 m². Verð er að fjölga íbúðalöðum um eina löð á skipulagssvæðinu þar sem íbúðalöðunum var breytt í fristundalóðir á Stapaás 2, 4 og 6. Við Fitjaás verða einnig skilgreindar 3 löðir þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu geymsluhúsnæðis. Þær eru Fitjaás 1-3, 4-6 og 8-10 og eru á bilinu 2800 m² til 3958 m². Gert er ráð fyrir löð fyrir lök að bílapani við Fitjaás 5 sem er 5721 m² og löð fyrir sorpastöðu við Fitjaás 2 sem er 5477 m². Með tilkomu Fitjaás lengist vegakerfið um 500 m. Samtals fjógar fristundalöðum á breytingarsvæðinu um 13. Íbúðalöðum fjölga um eina. Hesthúsalöðum fækkar um eina og eru þá engar hesthúsalóðir á breytingasvæðinu. Stærðir löða samræmast Aðalskipulagi Borgarbyggðar (Landlinur, 2010). Fláamál opinna svæða minnkr við fjölgun löða en verður ekki minna en 25% af fláamáli helidar skipulagssvæðis.</p>

<p>Afmörkun löða og skipulagssvæðis</p> <p>Flestar löðir voru teiknaðar með bogalínum meðfram vegum í gildandi skipulagi. Til að auðvelda mælingar, hnitsetningu og stofnun löða voru teiknaðar beinar línur með brotum í stað boga. Stærðir löða breytust lítillega af þeim sökum. Afmörkun Stapaás 14 til 26 er breytt vegna nýrrar legu vegar. Afmörkun skipulagssvæðis breytist með tilkomu íbúðalöða við Fitjaás í átt að Galtarholtslæk. Íbúðalöðirnar eru á landbúnaðarlandi sbr. övurlegni breytingu Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 sem auglýst er samhlíða þessari breytingu.</p>
<p>Byggingarreitir</p> <p>Byggingarreitur er lítillega breytt á flestum löðum meðal annars til að uppfylla ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um lágmarks 10 m fjarlægð byggingarreitna frá löðamörkum. Byggingarreitir breytust ekki á Cvendaras 4 og 7, Birkjás, 1, 4 og 6 og Stapaás 5, 11 og 13. Almenn leiðarjós við staðsetningu byggingarreitna í fristundabyggðinni eru:</p> <p>Tekió sé tíllt til birkikjars, þ.e. að staðsetja byggingarreir þar sem eru skóglaus svæði innan trjálanda. Reynt að skapa frítt svæði í suður og suðvestur hluta löðar.</p> <p>Reynt að hafa að lágmarki 30 m á milli húsa. Skipulagsreglugerð kveður á um lágmark 20 m á milli fristundahúsa. Reynt að staðsetja byggingarreiti að teknu lítili til gagna frá Náttúrufræðistofnun Íslands er varðar afmörkunar votendis.</p>

<p>Húsgærdir</p> <p>C-gerð húsa er skilgreind á löðum við Stapaás sem liggja meðfram golfvelli, þ.e. Stapaás 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12 og 13, en var húsgæro B í gildandi deiliskiplugi. Fristundalóðir við Stapaás 14-26 eru stækkaðar og C-gerð húsa skilgreind í stað húsgæra B í gildandi deiliskiplugi. Húsgæro geymsluhúsnæðis er skilgreind sem D-gerð. Húsgæro fjarvarmaveitu eða sambærilegrar veitu er skilgreind sem V-gerð</p>
<p>Golfblavegir</p> <p>Golfblavegir er skilgreindur meðfram golfvöllinum að vestan verðu, með tengingu við Stapaás á þremur stöðum, við Stapaás 2, milli löða Stapaás 6 og 8 og við Stapaás 13. Þar sem golfblavegurinn liggur á milli Stapaás 6 og 8 heldur hann áfram í vestráttir að Gvendarás. Einnig er golfblavegur á milli löða</p>

<p>Stapaás 23 og 25 sem liggur í suðvestur átt að Háaás. Breidd golfblavega verði að hámarki 2 m að breidd.</p>

<p>Göngu- og reiðleiðir</p> <p>Göngu- og reiðleiðir eru óbreyttar. Tákn um gönguleið er tekin út þar sem golfblavegur er fyrirhugaður því hann er einnig fyrir gangandi og hjólandi vefgáfendur.</p>

<p>Leiksvæði</p> <p>Á breytingarsvæðinu voru fjógur leiksvæði, en leiksvæðið norðan við Stapaás 14 og 19 er fellt út, þrjú leiksvæði eru þá skilgreind.</p>
--

<p>Lagnir rafmagns</p> <p>Afmarkað er 4 m breitt belti þar sem sett er inn kvöð um aðgengi að raflögnum. Á gildandi skipulagi var sýnd háspennulofnlina og fyrirhuguð háspennulinna í jörð. Búð er að fjarlægja loftlinuna og ekki er þörf á fyrirhugaði háspennulinni í jörð og þær því teknar út af skipulagsuppdrætti breytingartillögu. Tvær nýjar spennistöðvar eru skilgreindar.</p>

<p>Afmörkun myra/votlendis og birkikjars-/skógar</p> <p>Afmörkun myra var tekin út, þess í staðinn kemur afmörkun votlendis stærra en 20.000 m2 og meira en 200 m frá skurðum (NÍ, 2019). Afmörkun birkikjars-/skógar var einnig uppfært sbr. kortagrunni frá Skógræktinni (2010-2014).</p>
--

<p>Sorpaðstaða, bílapan og upplýsingaskilti</p> <p>Sorpaðstaða er færð að Fitjaási 1. Gert er ráð fyrir hringskafri frá Laxholtsvegi um sorpaðstöðuna og um Fitjaás. Bílapan er skilgreint við hliðina á sorpaðstöðunni við Fitjaás 3. Gert er ráð fyrir skjólbelti umhverfis sorpaðstöð og bílapan. Við aðkomu inn á svæðið, þ.e. við veltgöngu Galtarholtsvegar og Laxholtsvegur, verður heimilt að reisa skilti.</p>
--

<p>3.2 BREYTINGAR Í GREINARGERÐ</p> <p>Breytingarnar eru feilleitraðar. Yfirskrifir á köflunum eru feitleitruð en engar breytingar hafa verið gerðar þar.</p>
--

<p>KAFLI 1: ALMENNAR UPPLÝSINGAR FYRIR BREYTINGU:</p> <p>Náttúruvernd</p> <p>Mýrlendi (mýrlendi) svæðisins er langt yfir 3 ha. mörkunum og er nálægt því að vera 90 ha. Svæðið fellur því undir gr. 37 ló c. í 5.kafila í lögum um náttúruvernd nr. 44/1999 þar sem segir að mýrar og fíoar 3 ha. að stærð eða stærri skulu njóta sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er. Töluvert er af náttúrulegu birkikjarri á svæðinu og í 39.gr. sömu laga segir að vinna skuli að verndun og eftirlit með náttúrulegum birkiskógum. Til að náttúrulegt kjarnlendi umhverfis mýrlendi haldist sem mest óskert eru byggingarreitir settir fjar löðamörkun en byggingareglugerð leyfir.</p>
--

<p>Mýrlendi</p> <p>Um það bil þrjújungur svæðisins er mýri og hálfdeigja. Ekki er heimilt að þurka upp mýrlendi, hvorki með afvötnum eða ísetum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstiga milli tengdra mýrafátka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þerra. Staðsetning byggingarreita á löðum er m óaðrir við að hús séu á þurrlendi.</p>

<p>EFTIR BREYTINGU:</p> <p>Náttúruvernd</p> <p>Votlendi (mýrlendi) svæðisins er langt yfir 3 ha mörkunum og er nálægt því að vera 80 ha. Svæðið fellur því undir 61. gr. lið a. í 10. kafla í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 þar sem segir að votlendi (mýrlendi) 20.000 m² að stærð eða stærri skulu njóta sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra nema brýna nauðsyn beri til. Votlendi er mikilvægt búsvæði margra fugla og plantna. Í aðgerðarætlun stjórnvalda í loftlagssögum eru markmið að vernda og endurheimta votlendi. Sem fylgt er að afa framkvæmdarleyfis, eða eftir atvikum byggingarleyfis, vegna allra framkvæmda við lóðir í sér röskun á svæðum sem njóta sérstakrar verndar, sbr. Skipulagslögum 123/2010 og Lögum um mannvirkni 160/2010 .</p> <p>Töluvert er af náttúrulegu birkikjarri á svæðinu og í lið sömu laga segir að vinna skuli að verndun og eftirlit með náttúrulegum birkiskógum. Til að náttúrulegt kjarnlendi umhverfis votlendi (mýrlendi) haldist sem mest óskert eru byggingarreitir settir fjar löðamörkun en skipulagsreglugerð leyfir. Markmið laganna um skóga og skógrækt nr. 33/2019 er að vernda náttúruskóga landsins og stúla að aukinni útbreiðslu þeirra. Skipulagið stuðlar ekki að eyðingun náttúruskóga sbr. 19. gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Sjá nánar um vaxandi birkikjars í kafla gróður og grislun í gildandi skipulagi. Ef varanleg skógaræyðing er óhjákvæmleg vegna langningar vega, blástæða, húsbýgginga eða annarra framkvæmda skal sú eyðing mæld og ráðist í mótvægisáðgerðir, skulu þær hefjast eigi síðar en tvölmur ári eftir eyðing.</p>
--

<p>Votlendi (Mýrlendi)</p> <p>Um það bil þrjújungur svæðisins er votlendi (mýri) og hálfdeigja. Ekki er heimilt að þurka upp votlendi (mýrlendi), hvorki með afvötnum eða ísetum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, golfblavegi, göngu- og reiðstiga milli tengdra mýrafátka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á löðum er miðaðir við að hús séu á þurrendi. Þött sumir byggingarreitir eru innan skilgreinds votlendissvæðis (NÍ, 2018) þá hefur við veltvangsskóðun komið í ljós að það er þurrlendi inn á milli þar sem hægt er að staðsetja byggingar og votlendi helst þar af leiðandi óraskað einn skipulagssvæðisins. Raski og ágangi er styrt á afmörkuð svæði. Á þeim löðum sem eru innan vemdarsvæðisins er mikilvægt að raski vegna framkvæmda sé stíllt í hóf eins og kostur er og notaður sé staðgróður til uppgræðisu til að hafa sem minnst áhrif á vistkerfi svæðisins.</p>

<p>KAFLI 2. FYRIRHUGAÐAR FRAMKVÆMDIR: FYRIR BREYTINGU: Byggingar</p> <p>Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 166 fristundahúsum, 3 íbúðarhúsum, 3 hesthúsum, þjónustubyggingu, 16 smáhýsum og þjónustuhúsi fyrir fjaldsvæði. [...]</p>

<p>Íbúðarhús</p> <p>Svæði fyrir 3 íbúðarhúsalöðir til heilsársúsetu, er staðset rétt norðan við golfvöllinn og er leyfilegt að bygga þar eitt íbúðarhús á hverri löð. A.m.k. þrjú blástæði eru við hvert hús. Sjá nánar skilmálakafla bls. 9.</p>
<p>Hesthús</p> <p>Afmarkaðar eru löðir og byggingarreitir fyrir 3 hesthús og er leyfilegt að hafa afgirtan beitarhaga umhverfis þau. 2 hesthúsanna standa við Langaás og er þar gert ráð fyrir að 10-15 löðir sem staðsettar eru næst hesthúsunum hafi afnotarétt á hesthúsasvæðinu. Auk þess er gert ráð fyrir hesthúsi við Laxholtsveg, suðaustan Galtarholtslækjar og er þar gert ráð fyrir byggingareit fyrir 300 m² hesthúsi. Heimilt verður að reka hestaleigu frá þessu hesthúsi. Sjá nánar skilmálakafla bls. 10. [...]</p>

<p>Útivist, gönguleiðir og afþreying</p> <p>Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útístar. Göngu- og reiðleiðir, leiksvæði/boltavelli eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir afmörkuðum leiksvæðum innan deiliskiplugssvæðisins fyrir m.a. leiktaeki, boltaleiki og útivist. Göngustigar liggja víða um svæðið. [...]</p>

<p>Reiðstigar innan svæðisins lengjast reiðleiðum utan svæðisins inn á afmarkaða "göngu- og reiðleið" sem skilgreind er í svæðiskiplugi Mýrasýslu, meðfram Stóra-Fjallsvegi.</p>

<p>Golfvöllur</p> <p>Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli með æfingarsvæði og eru brautirnar afmarkaður á skipulagsuppdrætti. Það land sem ælðað er undir golfvöllinn er að mestu gamalgrön tún og að lítilu leyti óræxtlaður melur eða holl. Með deiliskiplugsuppdrættinum fyrir skýringarkort sem sýnir golfvallarskipulagið, í þeirri hönnun er þess gætt að núverandi landi er raskað eins lítið og mögulegt er. Aðkoma að golfvöllinum er frá þjónustasvæði. Mórk vallarins eru hvarvetna fjarri löðamörkum fyrirhugaðar fristundabyggðar og íbúðabyggðar. [...]</p>
--

<p>Vegur og blástæði</p> <p>Vegur eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Á eða við hverja fristundahúsalóð/íbúðarhúsalóð verða a.m.k 2 blástæði. Auk þess verða blástæði við þjónustubyggingar, fjaldsvæði o.fl. eftir stærð og eðli bygginga.</p>

<p>Sjónræn áhrif</p> <p>Fristundahús munu setja svip sinn á svæðið og breyta ámynd þess að einhverju leyti. Leitast er við að halda yfirbragði svæðisins þrátt fyrir stærð þess og fjölda húsa en þéttleiki er um 1 hús pr. 1.5 ha. Umhverfis svæðið eru fristundabyggðir á aðliggjandi jörðum beggia vegna þjóðvegjar og mun þetta svæði því aðeins vera viðbót við þá þróun sem orðið hefur á aðliggjandi landsvæðum. Reynt verður að ná fram heldarfyrirbragði á svæðinu, sérstaklega þar sem byggð er þéttust og mest áberandi frá þjóðvegi. [...]</p>

<p>Rafmag</p> <p>Háspennulinur, bæði loftlinur og jarðstrengir liggja um svæðið og eru þær sýndar á uppdrætti. Einnig eru, í samráði við RARIK Stykkishólmi, sýndar fyrirhugaðar stofnlinur í jörð og staðsetning spennistöðva vegna fyrirhugaðrar fjölgunar fristundahúsa á svæðinu. Þrá tenglistöðvum verður hægt að tengja rafmagn í hvern bústað meðfram vegum og göngustígum.</p>
--

<p>EFTIR BREYTINGU: Byggingar</p> <p>Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 179 fristundahúsum, 4 íbúðarhúsum, 2 hesthúsum, þjónustubyggingu, veitumannvirkiu, 16 smáhýsum og þjónustuhúsi fyrir fjaldsvæði. [...]</p>

<p>Íbúðarhús</p> <p>Svæði fyrir 4 íbúðarhúsalóðir til heilsársúsetu, er staðset núran Laxholtsvegur við Fitjaás 7, 9, 11 og 13 og þar er leyfilegt að bygga eitt íbúðarhús á hverri löð. A.m.k. þrjú blástæði eru við hvert hus. Sjá nánar skilmálakafla.</p>

<p>Hesthús</p> <p>Afmarkaðar eru löðir og byggingarreitir fyrir 2 hesthús og er leyfilegt að hafa afgirtan beitarhaga umhverfis þau. 2 hesthúsanna standa við Langaás og er þar gert ráð fyrir að 10- 15 löðir sem staðsettar eru næst hesthúsunum hafi afnotarétt á hesthúsasvæðinu. Sjá nánar skilmálakafla. [...]</p>
--

<p>Útivist, gönguleiðir og afþreying</p> <p>Til þessara svæða teljast öll skilgreind svæði til útístar. Göngu- og reiðleiðir, og golfblavegir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Göngustigar liggja víða um svæðið. Reiðstigar innan svæðisins lengjast reiðleiðum utan svæðisins inn á afmarkaða "göngu- og reiðleið" sem skilgreind er í Aðalskiplugi Borgarbyggðar 2010-2022, meðfram Stóra-Fjallsvegi og Laxholtsvegi.</p>

<p>Golfvöllur</p> <p>Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 9 holu golfvelli með æfingarsvæði og eru brautirnar afmarkaður á skipulagsuppdrætti. Það land sem ælðað er undir golfvöllinn er að mestu gamalgrön tún og að lítilu leyti óræxtlaður melur eða holl. Með deiliskiplugsuppdrættinum fyrir skýringarkort sem sýnir golfvallarskipulagið, í þeirri hönnun er þess gætt að núverandi landi er raskað eins lítið og mögulegt er. Aðkoma að golfvöllinum er frá þjónustasvæði. [...]</p>

<p>Vegur og blástæði</p> <p>Vegur eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Vegna brunnavarna skulu vegir vera 4,5 m breiðir og skulu þeir póla 20 tonna óxulþungu allt árið um kring. Innan fristundahúsalóða/íbúðarhúsalóða verða a.m.k 2 blástæði. Útfærsla á aðkomu og blástæðum innan löða skulu sýnd á byggingarleyfistekningu. Auk þess verða blástæði við þjónustubyggingar, fjaldsvæði, veitumannvirki o.fl. eftir stærð og eðli bygginga. Srúningsplön fyrir stóra bíla eru í enda botnlaga.</p>

<p>Sjónræn áhrif</p> <p>Fristundahús munu setja svip sinn á svæðið og breyta ámynd þess að einhverju leyti. Leitast er við að halda yfirbragði svæðisins þrátt fyrir stærð þess og fjölda húsa en þéttleiki er um 1 hús pr. 1.4 ha. Umhverfis svæðið eru fristundabyggðir á aðliggjandi jörðum beggia vegna þjóðvegjar og mun þetta svæði því aðeins vera viðbót við þá þróun sem orðið hefur á aðliggjandi landsvæðum. Reynt verður að ná fram heldarfyrirbragði á svæðinu, sérstaklega þar sem byggð er þéttust og mest áberandi frá þjóðvegi. [...]</p>

<p>Rafmagn</p> <p>Háspennujarðstrengir liggja um svæðið og eru þeir sýndir á uppdrætti. Á breytingartillögunni er skilgreint 4 m breitt belti fyrir háspennustreng þar sem sett er inn kvöð um aðgengi að lögnum. Skilgreindar eru tvær spennistöðvar. Götuskápar og ljódir skulu vera á vegsvæði.</p>
--

<p>Skurðir</p> <p>Heimilt er að leggja dren í skurð innan löða Fitjaás 1, 3 og 5 eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.</p>
--

<p>KAFLI 3. SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU:</p> <p>[...]</p> <p>Ekki er heimilt að þurka upp mýrlendi, hvorki með afvötnum eða ísetum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstiga milli tengdra mýrafátka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á löðum eru miðaðir við að hús séu á þurrendi.</p>

<p>Sorp</p> <p>Löðahólum fristundabyggðarinnar er heimilt að nota sorpgáma sem eru á vegum sveitar-félagsins. Tvö svæði eru afmörkuð fyrir sorpgáma sem eru staðsettir annars vegar um 80 metra frá hringvegi 1 inn á Laxholtsveg og hins vegar um 50 metra frá hringvegi 1 inn á Stóra-Fjallsveg. [...]</p>
--

<p>Íbúðarhús /íb</p> <p>Gert er ráð fyrir íbúðarhúsalöðum við Stapaás. Heilsársúseta verður leyfd á þessum löðum. Íbúðarhúsin skulu að öllu jöfnu vera á einni hæð með ríshæð. Bilgeymsia getur verið sérstæð. Leyfilegt er að bygga tvö hús á löðinni, þar sem annað húsið skal rýma bilgeymslu, vinnustofu eða gestarymi. Ef bilgeymsia er sambyggð íbúðarhúsi má bygga annað hús á löðinni fyrir gestahús eða vinnustofu.</p>
--

<p>Húsin skulu hafa steypa grunnplötu og skal yfirborð hennar ekki standa að meðaltali hærra í landi en 30 sm frá yfirborði lands. Hámarksstærð húsa er 450 m² að bilgeymslu meðaltalni (Nh um 0.14) og er hámarkshæð þeirra 7,5 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 20-35". [...]</p>
--

<p>C-gerð:</p> <p>Löðir fyrir hús af gerð C eru við Haaás og Langaás. Á þessu löðum má byggya 1 fristundahús og 1 aukahús sem má vera aðskilið frá aðalhúsi. Hámarksstærð húsa á hverri löð er 200 m² að meðlotu aukahúsi. Þakhalli skal vera á bilinu 20-45". Hámarksmanishæð aðalhúss er 6,5 metrar og aukahúss er 5 metrar.</p>
--

<p>Hesthús / he</p> <p>Við Langaás eru afmarkaðar 2 löðir fyrir hesthús um 2 ha, hvor og er leyfilegt er að vera með hross á þessum löðum innan gróðringar. Á byggingareitum þessara löða er leyfilegt að byggya hesthús að hámarki 180 m² hvort. Hámarks hæð er 5 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 15-25". Við Laxholtsveg er afmörkuð löð fyrir hesthús/hestaleigu og má hér byggya að hámarki 300m². Hámarks hæð húss er 6 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 15-25". Gröða skal af hesthús og beitarhaga með einfaldri látausni gróðingu. Ekki er leyfilegt að beita hrossum á viðkvæm gróðursvæði</p>

<p>EFTIR BREYTINGU:</p> <p>Ekki er heimilt að þurka upp votlendi (mýrlendi), hvorki með afvötnum eða ísetum gróðri. Þar sem þarf að leggja vegi, göngu- og reiðstiga milli tengdra mýrafátka skal gæta þess að loka ekki fyrir rennsli á milli þeirra. Staðsetning byggingarreita á löðum eru miðaðir við að hús séu á þurrendi.Þött sumir byggingarreitir eru</p>

YFIRLITSMYND DEILISKIPULAG FRÍSTUNDAFYGGÐAR GALTARHOLTS 2 - FYRIR BREYTINGU MKV. 1:5.000



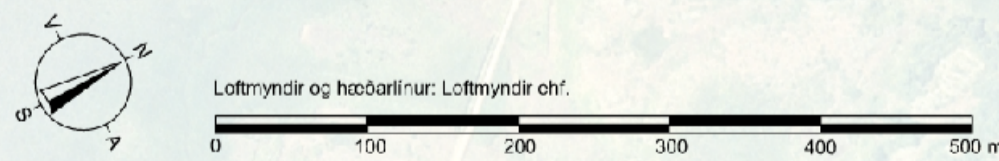
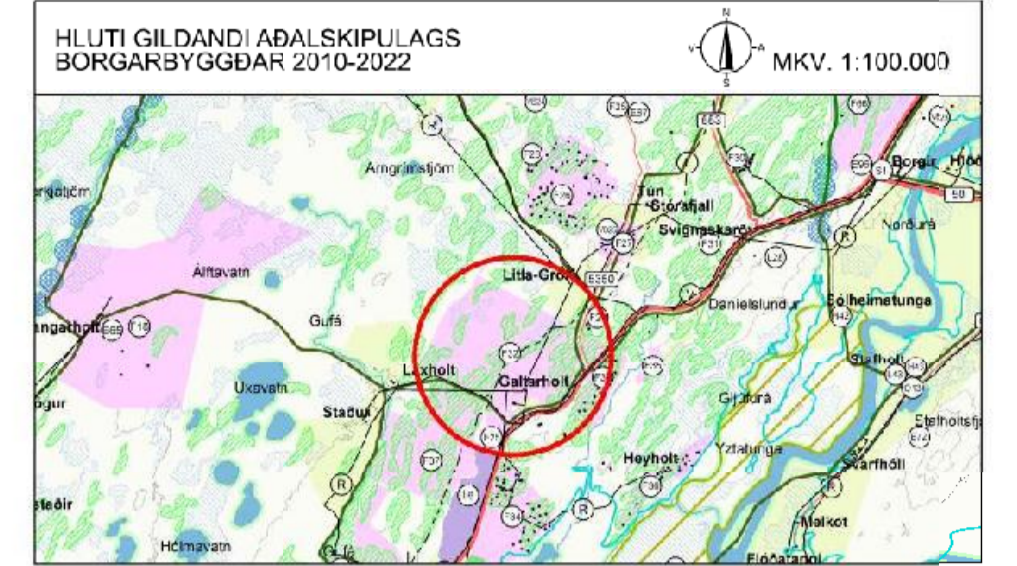
Skýringar:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| --- Mörk skipulagssvæðis | Almörkun golfvallar |
| □ Lóðamörk | ⊙ Sorpgámar |
| ■ Núverandi byggingar | ⊖ Ræsi |
| □ Byggingarreitur | --- Járðamörk |
| ▨ Efnistaka | ▨ Leiksvæði barna |
| ⊙ ₅₄ Hnitpunktur | ▨ Mýri |
| ○ Stærð lóðar | ⊙ Götunúmer |
| 🌿 Birkikjarr | ↔ Mænisstefna |
| --- Bláðskipting | — Háspennulína/ núv. loft |
| == Vegir | — Háspennulína/ núv. jörð |
| --- Miðlína vegar | — Háspennulína/ fyrir jörð |
| △ Bilastæði | ⊙ Spennistöð |
| ● Fornleifar | — Vatn |
| ●●●●● Gönguleið | --- Almörkun breytingar skipulags |
| Reidleið | |

Húsgæðir - skilmálar

- A** 1 fristundahús - hámarksstærð 115m²
hámarksmanishæð 5 metrar
þakhalli 20-35°
- B** 1 fristundahús með aukahúsi
hámarksstærð samtals 150m²
hámarksmanishæð - aðalhúss 6 metrar
- aukahúss 4,5 metrar
þakhalli 20-40°
- C** 1 fristundahús með aukahúsi
hámarksstærð samtals 200 m²
hámarksstærð aukahúss 50 m²
hámarksmanishæð - aðalhúss 6,5 metrar
- aukahúss 5 metrar
þakhalli 20-45°
- lb** Íbúðarhús með tilgeymslu
hámarksstærð - samtals 450m²
hámarksmanishæð - 7,5 metrar
þakhalli 20-35°
- sm** Smáhýsi
hámarksstærð 30m²
hámarksmanishæð - 5 metrar
- bj** Verslun og þjónusta
hámarksstærð samtals 1200m²
hámarksmanishæð 8 metrar
- he** Hesthús
hámarksstærð 300m²
hámarksmanishæð - 6 metrar
þakhalli 15-25°

Sjá einnig greinargerð dags. 20.07.2004. -01



SAMÞYKKT OG GILDISTAKA
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010. Auglýsingartíminn var frá 18. janúar til 9. mars 2023.
Deiliskipulagið var samþykkt af svallarstjórn þann _____ 2023.

Auglýsing um gildið deiliskipulagsins var birt í B-eldi Stjórnartíðna þann _____ 2023.

Greinargerð er á blaðsíðu 3
DEILISKIPULAGSBREYTING FRÍSTUNDAFYGGÐAR GALTARHOLTS 2 Í BORGARBYGGÐ
STAPAAS, BIRKIÁS, GYNDARÁS OG SVÆÐI SUNNAN LAXHOLTSVEGAR
BLAÐSÍÐA 4/4, YFIRLITSMYND

Mælikvæði	Dagsetning	Verðheiti	Skránumáli	Uppdráttur
1:5000 (A1)	23.11.2022	d149-Galtarholt2_BrOk22	d149-Galtarholt2_BrNov22.dgn	VPSÓA/MTS
	25.5.2023		Uppdráttur upptætur utan skipulagssvæðis.	