

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á SKILMÁLUM DEILISKIPULAGS ÁSAHVERFIS Í LANDI STÓRA ÁSS

Í gildi er deiliskipulag Ásahverfis í landi Stóra Áss sem samanstendur af deiliskipulagsupphætti ásamt greinargerð. Skipulagið var samþykkt af hreppsnefnd þann 18.9.2003 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda með auglýsingu nr. 111/2004 þann 21. janúar 2004.

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á greinargerð deiliskipulags:

- Hámarksstærð frístundahúsa verði 250 m² í stað 300 m³
- Leyfileg vegg hæð húsa verði allt að 5,5 m í stað 2,5 m
- Húsin, bæði þak og vegg, megi byggja úr ýmiskonar viðurkenndum byggingaefnum
- Þakhalli húsa verði á bilinu 10-45° í stað 15-25°

Uppdráttur deiliskipulags er óbreyttur. Breyting samræmist gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022.

RÖKSTUÐNINGUR BREYTINGA

Óskað er eftir breytingu á hámarksstærð frístundahúsa upp í 250 m², þar sem lóðarhafar eru að óska eftir að byggja stærri hús. Æskilegt þykir að leyfa meiri fjölbreytni í vali á byggingarefnum frístundahúsa í Ásahverfi með tilliti til aukins framboðs af ýmiskonar byggingarefnum og nýsköpun í þeim málum. Að auki er óskað eftir hækkun á leyfilegri vegg hæð húsa og meira svigrúm á þakhalla, til að koma til móts við breyta tísku og fjölbreytni í hönnun t.d. vegna einhalla þaka sem eru byggð í meira mæli nú en áður. Breytingarnar varða skilmála í köflum 4.3 og 4.4 í greinargerð. Aðrir kaflar greinargerðar eru óbreyttir.

SKILMÁLAR Í KAFLA 4.3 FYRIR BREYTINGU:

4.3 Frístundahús

Stærð: Hámarksstærð frístundahúsa er 300 m³ að meðtöldu fylgihúsi.

Vegg hæð: Mesta leyfilega vegg hæð er 2,5 m. Þá er átt við frá efri brún gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar á þaksperrum.

Byggingarefni: Frístundahús og fylgihús skal byggt úr timbri. Þök allra bygginga skulu vera klædd járn.

Mænishæð: Mænishæð frístundahúsa frá jörðu skal ekki vera meiri en 4,8 m.

Mænisstefna: Mænisstefna hvers frístundahúss er sýnd á skipulagsupprætti.

Þakhalli: Þakhalli skal vera á bilinu 15-25°.

Þakform: Ekki er leyft að byggja valmapak, kúlupak og/eða braggapak á húsum innan skipulagssvæðisins. Hefðbundin mænisþök og einhalla þök eru æskileg.

Litaval: Litir allra húsbýgginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfinu, ýmiskonar jarðlitir eru æskilegir.

SKILMÁLAR Í KAFLA 4.3 EFTIR BREYTINGU (breyttur texti er feitletraður):

4.3 Frístundahús

Stærð: Hámarksstærð frístundahúsa er 250 m² að meðtöldu fylgihúsi.

Vegg hæð: Mesta leyfilega vegg hæð er 5,5 m. Þá er átt við frá efri brún gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar á þaksperrum.

Byggingarefni: Frístundahús og fylgihús, **bæði þak og vegg, skal byggt úr viðurkenndum efnum.**

Mænishæð: Mænishæð frístundahúsa frá jörðu skal ekki vera meiri en 4,8 m.

Mænisstefna: Mænisstefna hvers frístundahúss er sýnd á skipulagsupprætti.

Þakhalli: Þakhalli skal vera á bilinu 10-45°.

Þakform: Ekki er leyft að byggja valmapak, kúlupak og/eða braggapak á húsum innan skipulagssvæðisins. Hefðbundin mænisþök og einhalla þök eru æskileg.

Litaval: Litir allra húsbýgginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfinu, ýmiskonar jarðlitir eru æskilegir.

UMHVERFISÁHRIF

Þar sem mænishæð húsa verður óbreytt í 4,8 m, er einungis um að ræða hús með einhalla þökum sem geta orðið allt að 5,5 m á hæð. Skipulagssvæðið er vaxið birkikjarri. Skógurinn er þéttur og nokkuð hár á köflum. Umhverfisáhrif breytingar teljast því vera í lágmarki þar sem kjarrið dregur úr áhrifum hæðar, forms og byggingarefna húsanna. Frístundabyggðin er ekki sýnileg frá Hálsasveitarvegi (518) þar sem byggðin er í hvarfi upp á hæðinni fyrir ofan. Frístundalóðirnar eru stórar eða á bilinu 3154-8373 m² og eru í hallandi landi. Vegna stærðar lóða, gróðurfars og landhalla að þá hefur breytingin almennt minni háttar áhrif á lóðarhafa hverfisins.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn til kynningar og auglýsingar á 220. fundi sveitarstjórnar Borgarbyggðar þann 11. nóvember 2021. Kynningartíma var frá 24. nóvember 2021 til og með 6. janúar 2022. Auglýsing birtist í Lögbirtingablaðinu, Fréttablaðinu, Skessuhorni og á heimasíðu sveitarfélags þann 24. nóvember. Þar að auki var hagsmunaraðilum sumarbústaðaeigenda á svæðinu send tilkynning í pósti. Umsagnaraðilar voru Slökkvilið Borgarbyggðar, Vegagerðin, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Skógræktin og Heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Umsagnir bárust frá þeim öllum. Umsagnir höfðu ekki áhrif á auglýsta breytingartillögu. Tvær athugasemdir bárust frá hagsmunaraðilum á svæðinu og brugðist hefur verið við þeim athugasemdum á þá leið að minnka byggingamagn á lóð úr 300 m² í 250 m². Einnig hefur verið bætt við kafla um umhverfisáhrif breytinganna.

Gera má ráð fyrir að tillagan verði tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar í febrúar 2022. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í apríl 2022.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m. s. br. var samþykkt í sveitarstjórn þann 10. 2. 2022.



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