

Samþykktir.....	1
Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:	2
1 Forsendur	3
1.1 Skipulagsleg staða.....	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og núverandi landnotkun	3
1.3 Umferð.....	3
1.4 Umhverfi, staðhættir	4
1.5 Fjöldi lóða og frístundahúsa	4
1.6 Gögn deiliskipulags	4
2 Almennir skilmálar	4
2.1 Almennt	4
2.2 Hönnun og uppdrættir	4
2.3 Mæliblöð.....	4
2.4 Náttúruvernd	5
2.5 Lóðir	5
2.6 Byggingarreitir	5
2.7 Veitur	5
2.8 Sorp.....	5
3 Sérákvæði.....	5
3.1 Almennt	5
3.2 Frístundahús, verkfærageymsla og bátaskýli	6
3.3 Starfsemi á lóðum.....	6

Samþykktir

Deiliskipulagbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010

frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Voga þann _____

Bæjarstjóri Sveitarfélagsins Voga

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

- Lóð númer 22 skiptist í tvær lóðir. Lóðin var áður 8.340 m² og innan hennar byggingarreitur fyrir eitt frístundahús, verkfærahús og bátaskýli. Aðkoma akandi umferðar og bílastæði er frá aðkomuvegi austan lóðarinnar. Eftir breytingu verða til tvær lóðir og fá þær númerin 22A og 22B.

Lóð 22A er 4.181 m² og er aðkoma að henni og bílastæði frá aðkomuvegi vestan lóðarinnar.

Lóð 22B er 4.163 m² og er aðkoma að henni og bílastæði frá aðkomuvegi austan lóðarinnar, á sama stað og gert var ráð fyrir aðkomu og bílastæðum áður en lóðinni var skipt í tvær lóðir.

Ástæða þess að samanlögð stærð lóða 22A og 22B er 4 m² meiri en lóð 22 var áður er ónákvæmni í uppgefinni stærð á uppdrætti gildandi deiliskipulags.

Innan beggja lóða er byggingarreitur fyrir frístundahús, verkfærageymslu og bátaskýli.

- Breytingar eru gerðar á byggingarreitum innan lóða nr. 3 og 24 á þann hátt að innan beggja lóða eru tveir byggingarreitir sameinaðir í einn. Breytingin er gerð til að hafa meira svigrún til að staðsetja byggingar innan lóða.
- Hámarks grunnflötur frístundahúsa innan byggingarreita á lóðum á skipulagssvæðinu fer úr 120 m² í 150 m². Heildarflatarmál frístundahúsa verður að hámarki 200 m².
- Hámarks grunnflötur verkfærageymsla innan byggingarreita á lóðum á skipulagssvæðinu fer úr 10 m² í 20 m².
- Hámarks grunnflötur bátaskýla innan byggingarreita á lóðum á skipulagssvæðinu fer úr 15 m² í 30 m².
- Heimilt er að hafa verkfærageymslu og bátaskýli sem eitt hús og ef svo er má stærð byggingar vera að hámarki samanlögð stærð þeirra beggja, þ.e. 50 m².
- Breytingar eru gerðar á texta á þann hátt að felld er út að frístundahús á skipulagssvæðinu séu 1 hæð og svefnloft og þess í stað verður aðeins gert ráð fyrir hámarkshæð bygginga, sem hækkar úr 5,0 m í 6,5 m. Vegghæð skal vera að hámarki 5,0 m.
- Innan lóða og byggingarreita á svæðinu er nútímahraun sem fellur undir 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í lögunum segir m.a. að forðast beri röskun slíkra náttúrufyrirbæra nema brýna nauðsyn beri til. Vegna þessa eru settir þeir skilmálar að frístundahúsum verði valin staður innan byggingarreita þar sem áhrif á nútímahraun verði sem minnst og að við allar framkvæmdir á skipulagssvæðinu er lögð áhersla á að nútímahraun verði fyrir sem minnstu raski.
- Heimilt verður að hafa gististarfsemi í frístundahúsum á skipulagssvæðinu skv. flokki I (heimagisting) og flokki II (gististaður án veitinga) í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Tegund gististaða í flokki II (gististaður án veitinga) sé aðeins í frístundahúsum í samræmi við h-lið 4. gr. áðurnefndrar reglugerðar. Sækja þarf um rekstarleyfi til sýslumanns vegna starfsemi í flokki II, gististaður án veitinga, í samræmi við 25. gr. áðurnefndrar reglugerðar.

Til að yfirbragð svæðisins verði eftir sem áður í anda almennrar frístundabyggðar og til að koma í veg fyrir að svæðið verði alfarið eða of mikið nýtt fyrir gististarfsemi í atvinnuskyni eru settar takmarkanir á gististarfsemi í flokki II. Sú takmörkun er sett að aðeins er gert ráð fyrir að 10 lóðir á svæðinu geti á hverjum tíma verið nýttar fyrir gististarfsemi í flokki II.

Sú kvöð er á atvinnustarfsemi á svæðinu að hámarksfjöldi gesta í hverju frístundahúsi á hverjum tíma er 8 einstaklingar. Þá er kvöð um að lágmarksfjöldi gistingu í hverri bókun séu tvær nætur.

Kvaðir þessar eru til þess að umferð um svæðið verði takmörkuð og að ónæði þannig haldið í lágmarki.

1 Forsendur

Skilmálar þessir gilda fyrir frístundabyggð í Hvassahrauni í Sveitarfélaginu Vogum.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

1.1 Skipulagsleg staða

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Voga 2008-2028 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð. Í aðalskipulagi sveitarfélagsins er ekki sérstök heimild fyrir gistipjónustu í frístundabyggð í Hvassahrauni, sem þarf að vera fyrir hendi umfram það sem skilgreint er sem heimagisting. Vegna þessa er þörf á að gera breytingu á gildandi aðalskipulagi sem fellst í því að að heimila gististarfsemi sem fellur undir atvinnustarfsemi á svæðinu, sem þó er takmörkunum háð.

Samhliða gerð breytingar á deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskiplagi Sveitarfélagsins Voga.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og núverandi landnotkun

Deiliskipulagið afmarkast af Látrum til vesturs, strönd til norðurs, Hvassahraunstúnum til austurs og útivistargötu norðan Reykjanesbrautar til suðurs. Stærð skipulagssvæðisins er um 23 ha.

Á svæðinu eru nú þegar á annan tug frístundahúsa.

1.3 Umferð

Aðkoma að svæðinu er um Hvassahraunsveg sem tengist inn á Reykjanesbraut um mislæg gatnamót austan skipulagssvæðisins.

Aðkoma að lóðum innan svæðisins er um fjóra akvegi en þrír þeirra eru þegar til staðar. Akvegirnir eru fyrst og fremst aðkomur að frístundahúsum og þá má merkja sem einkavegi, en umferð gangandi er þó öllum heimil. Gert er ráð fyrir bílastæðum almennings í austur- og vesturenda skipulagssvæðisins. Frá bílastæðinu við Látra liggur gönguleið um strandsvæðið. Bílastæði hvernar lóðar skal komið fyrir innan lóðarmarka. Þeim skal valinn staður þannig að best fari í landi og sem minnstu svæði verði raskað

1.4 Umhverfi, staðhættir

Svæðið er hluti af stærri landslagsheild sem er á náttúruminjaskrá, en þar segir:

111. Strandlengjan frá Fögruvík í Vatnsleysuvík að Straumi í Straumsvík, Vatnsleysustrandarhreppi, Hafnarfirði, Gullbringusýslu.

(1) Fjaran og strandlengjan á u.þ.b. 500 metra breiðu belti, ásamt ísöltum tjörnum, frá botni Fögruvíkur að Straumi.

(2) Sérstætt umhverfi með miklu og óvenju fjölskrúðugu fjörulífi og gróðri. Tjarnir með mismikilli seltu og einstæðum lífsskilyrðum. Útivistarsvæði með mikið rannsóknar- og fræðslugildi í nánd við þéttbýli. Friðaðar söguminjar við Óttarsstaði.

Fornleifakönnun var framkvæmd vegna vinnu við deiliskipulags. Fornleifastofnun Íslands annaðist könnunina (FS171-02031). Skráðar minjar koma fram á deiliskipulagsuppdraetti með númeri og skýringu.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunnar Íslands eins og 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

1.5 Fjöldi lóða og frístundahúsa

Samtals er gert ráð fyrir 29 lóðum fyrir frístundahús innan deiliskipulagsins.

1.6 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppdrauttur í mælikvarða 1:2000 í A1

2 Almennir skilmálar

2.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

2.2 Hönnun og uppdraettir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

2.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

2.4 Náttúruvernd

Innan lóða og byggingarreita á svæðinu er nútímahraun sem fellur undir 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í lögnum segir m.a. að forðast beri röskun slíkra náttúrufyrirbæra nema brýna nauðsyn beri til. Vegna þessa eru settir þeir skilmálar að frístundahúsum verði valin staður innan byggingarreita þar sem áhrif á nútímahraun verði sem minnst og að við allar framkvæmdir á skipulagssvæðinu er lögð áhersla á að nútímahraun verði fyrir sem minnstu riski.

2.5 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.6 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

2.7 Veitur

Leigusali ábyrgist ekki aðgang að rafmagni og vatni en leigutaka er heimilt að bora eftir köldu vatni á landinu til eigin nota.

Hver lóðarhafi skal koma fyrir rotpró við bústað sinn. Yfirfall frá rotpró skal fara í siturlögn við hana. Frágangur siturlagnar, rotpróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af og í í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.8 Sorp

Félag frístundahúsaeigenda á svæðinu skal gera samkomulag við sveitarfélagið um sorphirðu.

Gert er ráð fyrir 2 gámastæðum við bílastæði almennings á austur- og vesturenda svæðisins.

Brennsla og urðun sorps er með öllu óheimil.

3 Sérákvæði

3.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær nýbyggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

Byggingaframkvæmdir skulu ekki hafnar fyrr en tilskilin leyfi liggja fyrir.

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til ríkis og sveitarfélags af landinu og mannvirkum. Hann greiðir einnig tryggingaiðgjöld af mannvirkjum.

Leigutaka er skylt að vera í félagi frístundahúsaeigenda á svæðinu, en félaginu er ætlað að koma fram sem almennur málsvári allra leigutaka á svæðinu gagnvart leigusala og taka að sér sameiginleg mál leigutaka eftir því sem nánar er ákveðið í samþykktum félagsins. Skal leigutaka skylt að hlíta löglega teknum ákvörðunum félagsfunda, t.d. að því er varðar viðhald sameiginlegra svæða, girðinga og vega.

Leigutaka er heimil ræktun á landinu en gæta skal hann þess að útiloka ekki útsýni úr nærliggjandi bústöðum með hávöxnum gróðri. Þar sem svæðið er á náttúruminjasrá og nýtur jafnframt sérstakrar verndar sem hraunsvæði, skal fyrst og fremst nota íslenskan trjá- og runnagróður. Leigutaka er óheimilt að girða lóð sína sérstaklega. Merkja má hornpunkta með litlum steinvörðum. Ekki má hindra almenna útivistarumferð um svæðið.

Komi upp ágreiningur milli lóðarleiguhafa á svæðinu um legu lóðar eða lóðarmörk, skulu þeir bera kostnað af endurmælingu samkvæmt skipulagsupprætti.

3.2 Frístundahús, verkfærageymsla og bátaskýli

Leigutaka er heimilt að reisa innan byggingarreits á lóð sinni eitt frístundahús ásamt lítilli verkfærageymslu og bátaskýli. Á lóðum með fleiri en einum byggingarreit er ekki heimilt að reisa fleiri en eitt frístundahús.

Byggingarreitum er skipt með hliðsjón af landslagi (t.d. klapparbungur). Byggingar skulu felldar að landslagi eftir kostum.

Ekki er heimilt að hrófla við mannvistarleifum á svæðinu og hafa þar takmarkandi áhrif á staðarval frístundahúsa.

Staðsetning frístundahúss skal vera innan byggingareits og a.m.k. 10 metrum innan lóðarmarka og að jafnaði ekki nær sjó en 50 metrar.

Hámarks grunnflötur frístundahúsa innan byggingarreita á lóðum á skipulagssvæðinu skal vera 150 m². Heildarflatarmál frístundahúsa verður að hámarki 200 m². Hámarkshæð frístundahúsa yfir gólfkóta er 6,5 m. Vegghæð skal vera að hámarki 5,0 m.

Hámarks grunnflötur verkfærageymsla innan byggingarreita á lóðum á skipulagssvæðinu skal vera 20 m².

Hámarks grunnflötur bátaskýla innan byggingarreita á lóðum á skipulagssvæðinu skal vera 30 m².

Heimilt er að hafa verkfærageymslu og bátaskýli sem eina einingu og ef svo er má stærð byggingar vera að hámarki samanlögð stærð þeirra beggja, þ.e. 50 m².

3.3 Starfsemi á lóðum

Leigutaka er með öllu óheimilt að nýta landið til annars en greinir hér að ofan og getur leigusali krafist þess með sérstakri áskorun til leigutaka að óheimil notkun landsins, t.d. til atvinnurekstrar (gististaðir í flokki I og II undanþegir, sjá hér að neðan) geymslu gamalla ökutækja eða annarra lausafjármuna, sé tafarlaust hætt að viðlagðri riftun leigusamnings. Sama gildir ef notkun á hinu leigða landi hefur í för með sér óþrifnað og er til óþæginda fyrir aðra leigutaka á svæðinu.

Heimilt verður að hafa gististarfsemi í frístundahúsum á skipulagssvæðinu skv. flokki I (heimagisting) og flokki II (gististaður án veitinga) í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Tegund gististaða í flokki II (gististaðir án veitinga) sé aðeins í frístundahúsum í samræmi við h-lið 4. gr. áðurnefndrar reglugerðar. Sækja þarf um rekstarleyfi til sýslumanns vegna starfsemi í flokki II, gististaður án veitinga, í samræmi við 25. gr. áðurnefndrar reglugerðar.

Til að yfirbragð svæðisins verði eftir sem áður í anda almennrar frístundabyggðar og til að koma í veg fyrir að svæðið verði alfarið eða of mikið nýtt fyrir gististarfsemi í atvinnuskyni eru settar takmarkanir á gististarfsemi í flokki II. Sú takmörkun er sett að aðeins er gert ráð fyrir að 10 lóðir á svæðinu geti á hverjum tíma verið nýttar fyrir gististarfsemi í flokki II.

Sú kvöð er á atvinnustarfsemi á svæðinu að hámarksfjöldi gesta í hverju frístundahúsi á hverjum tíma er 8 einstaklingar. Þá er kvöð um að lágmarksfjöldi gistinátta í hverri bókun séu tvær nætur.

Kvaðir þessar eru til þess að umferð um svæðið verði takmörkuð og að ónæði þannig haldið í lágmarki.

Nánari upplýsingar um skilgreiningu heimagistingar má finna í 13. gr. áðurnefndrar reglugerðar sem sjá má hér að neðan.

Heimagisting er gisting á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu. Ef aðili óskar skráningar á fasteign í sinni eigu sem hann er ekki með skráð lögheimili á, telst eignin ekki til persónulegra nota hafi aðrir skráð lögheimili á eigninni. Ef um er að ræða lögheimili einstaklings er ekki skilyrði að viðkomandi sé einnig þinglýstur eigandi. Uppfylli fleiri en einn aðili skilyrði til skráningar heimagistingar vegna sömu eignar, hvort heldur sem skráning á sér stað á grundvelli eignarheimildar eða lögheimilisskráningar, skal liggja fyrir samþykki þeirra allra til skráningarinnar.

Aðeins er heimilt að leigja viðkomandi eignir út til 90 daga samanlagt á hverju almanaksári eða þar til samanlagðar tekjur af leigu eignanna ná fjárhæð sem kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988. Er þar átt við að fjöldi samanlagðra útleigðra gistinátta í báðum eignum megi að hámarki vera 90 dagar eða tekjur af slíkri leigu nemi samanlagt umræddri fjárhæð. Fjöldi gistinátta miðast við fastanúmer og skráð heiti viðkomandi eignar, ekki við kennitölu þess sem skráir heimagistingu. Einungis einum einstaklingi er heimilt að vera með skráða heimagistingu í hverri fasteign á hverjum tíma.

Gistirými heimagistingar getur verið íbúðarherbergi, íbúðarhúsnæði eða frístundahús sem samþykkt er af byggingaryfirvöldum.

Einstaklingur sem býður heimagistingu skal ábyrgjast að húsnæðið uppfylli viðeigandi kröfur laga og reglugerða um brunavarnir, m.a. að reykskynjarar, eldvarnarteppi og slökkvitæki séu í húsnæðinu. Þá skal liggja fyrir á áberandi stað yfirlit um flóttaleiðir úr eigninni ásamt staðsetningu brunavarna. Ekki skulu fleiri en tíu manns vera um hverja fullbúna baðaðstöðu. Baðaðstaðan skal vera vel loftræst og sé hún notuð jafnt af gestum og heimilisfólki skulu þar aðeins vera hreinlætistæki með tilheyrandi nauðsynjum ásamt ruslafötu með loki. Skulu gestir hafa þar forgang.

Í hverju gistiherbergi skal vera aðstaða til að hengja upp föt, ruslakarfa, nægilegur fjöldi handklæða og vatnsglas.

Ef leigð eru út fleiri en fimm herbergi eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga í heimagistingu telst um gististað í flokki II að ræða þrátt fyrir að önnur skilyrði um heimagistingu séu uppfyllt.