



Fljótshreppur

VÍÐIVELLIR YTRI I DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR
ÚTGÁFA 001
29. nóvember 2010



MANNVIT
VERKFRÆÐISTOFA

EFNISYFIRLIT

| | | |
|------|---------------------------------------|---|
| 1 | BREYTINGAR..... | 3 |
| 1.1 | Almennt..... | 3 |
| 2 | SKIPULAGSSVÆÐIÐ | 3 |
| 2.1 | Aðstæður, afmörkun, lega | 3 |
| 2.2 | Aðkoma | 3 |
| 2.3 | Aðalskipulag | 3 |
| 2.4 | Stærð..... | 3 |
| 2.5 | Fornminjar..... | 3 |
| 2.6 | Skipulagssaga | 4 |
| 3 | ALMENNIR SKILMÁLAR | 4 |
| 3.1 | Hönnun mannvirkja og uppdrættir | 4 |
| 3.2 | Mæli- og hæðablöð - hnitakerfi | 4 |
| 3.3 | Lóðir | 4 |
| 3.4 | Byggingarreitir..... | 4 |
| 3.5 | Stærð og hæð húsa | 4 |
| 3.6 | Þakform..... | 4 |
| 3.7 | Bílastæði..... | 5 |
| 3.8 | Efnis- og litaval | 5 |
| 3.9 | Sorpgeymslur | 5 |
| 3.10 | Frágangur lóða og girðingar | 5 |
| 3.11 | Opin svæði | 5 |
| 3.12 | Lagnir og veitur | 5 |
| 3.13 | Kvaðir | 5 |
| 3.14 | Verkhraði..... | 6 |
| 3.15 | Atvinnustarfsemi..... | 6 |
| 3.16 | Viðurlög..... | 6 |
| 4 | SAMÞYKKT | 6 |
| 5 | UPPDRÁTTUR | 6 |

1 BREYTINGAR

1.1 Almennt

Auglýst útgáfa skipulagsskilmála (tillaga) hefur útgáfunúmer 000a. Samþykkt útgáfa fær nr. 001 o.s.frv. og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Ef breytingar verða gerðar á deiliskipulaginu, verður þeim gerð skil hér í þeirri röð sem þær verða samþykktar af sveitarstjórn. Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur eru svartlettraðar og skásettar:

Kafli 2.6 um mat á umhverfisáhrfium er feldur út þar sem Skógrækt ríkisins gerir ekki athugasemdir við deiliskipulagið en vekur athygli á samkomulag þarf að gera um mótvægisáðgerðir.

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 Aðstæður, afmörkun, lega

Frístundabyggðin er í land Víðivalla ytri I í Fljótsdalshreppi.

Landslagi er þannig háttað, að upp frá þjóðveginum eru kjarri vaxnir hjallar, og gengur gamalt berghlaup niður í hlíðina allt niður að 80m hæðarlínu. Jaðar berghlaupsins er um 10m hár og veitir gott skjól fyrir norðaustlægum áttum. Landið hefur áður verið nýtt til beitar.

Svæðið er á hjöllum við jaðar hlaupsins í 75-140m hæð.

Á svæðinu hafa þegar verið byggðir 2 sumarbústaðir, á lóðum nr. 5 og 9 og lagður vegur að lóð nr.5.

2.2 Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er af Fljótsdalsvegi (933), um 150m norðan brúar yfir Kelduá.

2.3 Aðalskipulag

Skipulagið er um eitt af staðfestum frístundahúsaðverfum í Aðalskipulagi Fljótsdalshrepps 2002-2014 (kafli 3.5); merkt FA 5.

Á aðalskipulagsupprætti, byggðarupprætti mkv. 1 : 30 000, er svæðið sýnt rúmlega 20 ha að stærð (í greinargerð aðalskipulags þó nefnt 15 ha).

2.4 Stærð

Stærð deiliskipulagssvæðisins er um 19,4 ha.

2.5 Fornminjar

Urðarsel. Tóftir þessar eru friðaðar samkvæmt þjóðminjalögum og má því ekki raska þeim á neinn hátt. Þessa skal sérstaklega gætt við gerð leiksvæðis og lagningar vegar um svæðið.

Reynt skal að halda vegum og öðrum mannvirkjum eins fjarri tóftunum og mögulegt. Vegir skulu hvorki vera niðurgrafnir né upphækkaðir í næsta nágrenni tóftanna. *Byggingarreit lóð nr. 1 og vegi við lóð nr.3 hefur verið breytt þannig að tóftir sem eru þar verði ekki raskað.*

2.6 Skipulagssaga

Skipulagsstofa Austurlands gerði skipulag fyrir svæðið í júlí 1993, samþykkt af hreppsnefnd Fljótsdalshrepps á fundi hennar 31. ágúst sama ár. Svo virðist sem afgreiðslu þess hafi ekki lokið með áritun Skipulagsstjóra Ríkisins. Því var afráðið að gera nýtt skipulag, sem byggir á hinu eldra. *Eldri skipulagssvæði sem eru merkt A, B, C og D eru feld út með nýja deiliskipulaginu sjá skýringamynd á skipulagsupprætti.*

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðeins er heimilt að byggja eitt hús ásamt útihúsi á hverri lóð.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, afstöðu húsa og helstu mannvirkja, s.s. skjólveggja og annað það sem máli skiptir um útlit og ásýnd á lóð. *Breytingar á deiliskipulagi skal fara með samkvæmt 26.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.*

3.2 Mæli- og hæðablöð - hnitakerfi

Ekki er ætlað að gerð verði mæli- og hæðablöð fyrir svæðið.

Hnitakerfi á uppdrætti er ÍSNET93.

3.3 Lóðir

Lóðamörk og stærðir lóða eru tilgreind á skipulagsupprætti.

3.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á uppdráttum, minnst 10m frá lóðamörkum *nema á lóð nr. 1 (sjá kafla 2.5)* og eru hnitsettir. Hús skulu staðsett innan byggingarreita.

3.5 Stærð og hæð húsa

Hús skulu ekki vera stærri en 150m². Auk þess er leyft að byggja útihús innan byggingarreits, allt að 50m² að stærð.

Á aðaluppdráttum skal koma fram hæðarkóti efsta punkts þakvirkis, sbr. byggingarreglugerð 441/1998 # 18.8.

Hús skulu vera einnar eða tveggja hæða há. Mesta hæð frá botnplötu upp á mæni er 3,5m á lóðum 1-4 en annars 7,0m. Hús skulu falla vel að landinu. Markmið er að hús neðar í landi skerði ekki útsýni af lóðum ofar.

3.6 Þakform

Þök skulu vera með rishalla.

Á lóðum nr. 1, 2, 3 og 4 skal rishalli vera 10-30°.

Þök á lóðum 5-13 skulu hafa rishalla meiri en 10°.

3.7 Bílastæði

Þrjú bílastæði skulu vera á hverri lóð, *staðsett að vali lóðarhafa*.

3.8 Efnis- og litaval

Ekki eru sérstakar kvaðir um efnisval húsa umfram það sem reglugerðir um byggingar og brunamál kveða á um.

Hús skulu vera í litum er falla vel að umhverfinu, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar um frístundahús.

3.9 Sorpgeymslur

Ekki er gerð krafa um sorpgeymslur á lóðunum. Svæði fyrir sorpgáma er sýnt á skipulagsupprætti.

3.10 Frágangur lóða og girðingar

Frágangur lóða skal vera snyrtilegur. Efnisval og útlit girðinga skal samræmt, þær skulu vera snyrtilegar og vel við haldið.

3.11 Opín svæði

Land það sem er innan svæðismarka og ekki er skilgreint sem lóðir skal vera til sameiginlegra afnota fyrir eigendur sumarbústaða.

Sameiginlegt leiksvæði er á norðurhluta reitsins, ofan við lóð nr. 1. Við hönnun og gerð leiksvæðis skal sérstakt tillit tekið til tóftanna (sjá kafla 2.5), þannig að engum spjöllum verði valdið.

3.12 Lagnir og veitur

Byggja skal samveitu fyrir skólpu á svæðinu, amk. frá lóðum 1-11. *Svæði fyrir sameiginlega rotþró er sýnt á skipulagsupprætti*. Meðan á uppbyggingu hverfisins stendur er sveitarstjórn heimilt að veita tímabundna undanþágu frá ákvæði þessu, að því skilyrtu að tafalaust verði tengt inn á samveituna (fráveitukerfið) þegar hún verður tilbúin. Bráðabirgðarotþrær skulu staðsettar innan byggingarreita. Farið skal í einu og öllu að leiðbeiningum hlutaðeigandi umsagnaraðila og ráðgjafa um rotþrær við sumarbústaði.

Áætluð er virkjun tveggja vatnsbóla innan skipulagssvæðisins, við jaðar Berghlaupsins og er vatn tekið úr lindum sem koma undan hlaupinu *og verða vatnsbólin afgirt*. Vatnsbólin eru sýnd á skipulagsupprætti. Eigendur sumarbústaða skulu sjálfir alfarið sjá um virkjun og dreifingu vatnsins. Rafstrengur hefur verið lagður í / meðfram vegslóða frá þjóðvegi. Lega strengsins hefur verið færð inn á skipulagsupprátt.

3.13 Kvaðir

Kvaðir eru á lóðum nr. 6-7 og 12 um aðgengi afnot lagnaleiða til virkjunar og dreifingar neysl vatns.

3.14 Verkhraði

Undirstöðum skal lokið innan árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fokheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Framkvæmdum (þ.m.t. lóð) skal að öðru leyti haldið áfram á eðlilegum hraða og ljúka að fullu innan 5 ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun án þess að fyrir liggi lokaúttektarvottorð byggingarfulltrúa.

3.15 Atvinnustarfsemi

Atvinnustarfsemi er ekki leyfð á skipulagssvæðinu.

3.16 Viðurlög

Brot gegn skilmálum þessum skulu meðhöndluð skv. VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og 11. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

4 SAMÞYKKT

Skipulag þetta var auglýst frá _____2010 til _____2010.

Skilmálar þessir voru samþykktir af sveitarstjórn Fljótsdalshrepps á fundi hennar þann _____2010.

Skipulagið öðlast gildi þann _____2010

Gunnþórunn Ingvarsdóttir, oddviti.

5 UPPDRÁTTUR

Deiliskipulagsuppdráttur er gerður af Mannviti, verkfræðistofu.

Verknúmer er 1.741.208. Teikningarnúmer er S001.