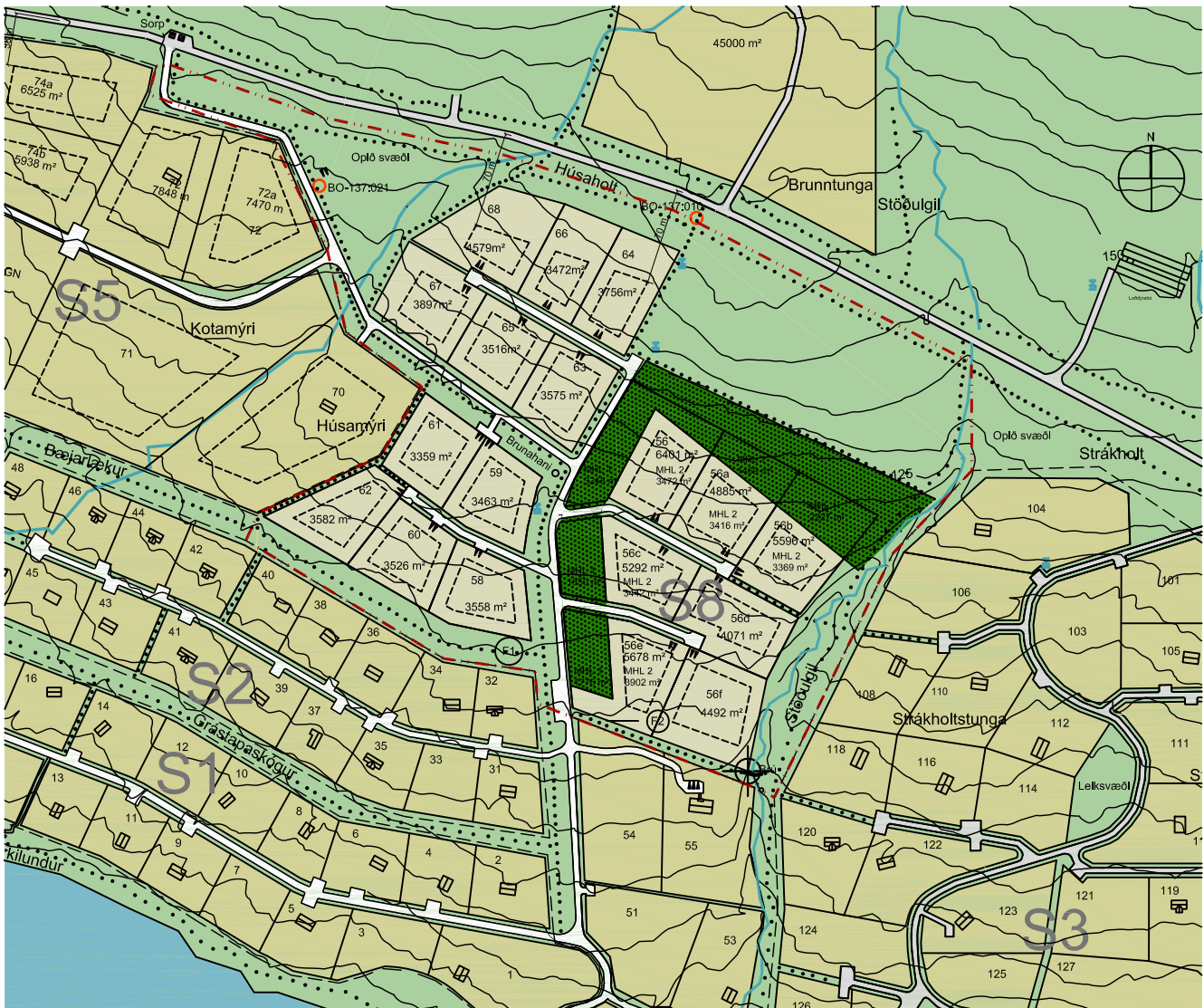




SKORRADALSHREPPUR

DAGVERÐARNES FRÍSTUNDABYGGÐ GREINARGERÐ



Ómar Þór Guðmundsson Garðar Guðnason Sigurður Guðafsson
Sóltún 1 IS-105 Reykjavík Sími 562 6833 Fax 562 6835
arkitektastofan@arkitektastofan.is www.arkitektastofan.is

EFNISYFIRLIT

1	SKIPULAGS – OG BYGGINGARSKILMÁLAR	1
a)	Almennt	1
b)	Girðingar o.fl.....	1
c)	Umferðarkerfi	2
d)	Neysluvatn	2
e)	Holræsi og rotþrær	2
f)	Sorp	2
g)	Olíugeymar	2
h)	Opin útivistarsvæði	2
i)	Skógrækt	3
j)	Húsagerðir og byggingarskilmálar	3
k)	Slökkvivatn	4
l)	Útiljós	4
2	UPPDRÆTTIR	5
a)	Skipulagsuppdráttur	5
b)	Byggingarreitur og staðsetning húss	5
c)	Teikningar	5
3	ÖNNUR ÁKVÆÐI	5
a)	Mótvægisaðgerðir vegna trjáfellingar	5
b)	Gerð lóðarsamnings	5
4	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	6

DAGVERÐARNES Í SKORRADAL - FRÍSTUNDABYGGÐ

DEILISKIPULAG, SVÆÐI 8

GREINARGERÐ

1 Skipulags- og byggingarskilmálar

a) Almennt

Skipulagsgögn:

Skipulags- og byggingarskilmálar þessir.

Deiliskipulagsuppráttur dags. 06.07.2009.

Leiðbeinandi teikningar nr. 1 og 2 – dags. 02.02.2009.

Af jörðinni Dagverðarnesi er í gildi staðfest aðalskipulag í samræmi við svæðisskipulag fyrir sveitarfélögin norðan Skarðsheiðar, 1997–2017. Samhliða deiliskipulagi þessu eru gerðar breytingar á framantöldum skipulagsáætlunum.

Skipulagssvæðið, merkt S8 á deiliskipulagsupprætti, liggur neðan við þjóðveginn á hallandi landi mót suðri. Í austri afmarkast svæðið af læk í Stöðulgili en í suðri og vestri af þegar byggðum svæðum, S2, S3 og S5. Svæðið er miðsvæðis í núverandi frístundabyggð Dagverðarness og tengist henni beint með opnum svæðum, göngustígum og akvegum. Svæðið nýtur því þeirra miklu landkosta sem Dagverðarnes býður upp á með aðgengi að Skorradalsvatni og hlíðinni ofan byggðarinnar.

Landið er allt vel gróið með fjölskrúðugum blómplöntum, lyngi og að nokkru leyti með gróskumiklu kjarri og trjágróðri.

Á skipulagssvæðinu eru 18 frístundalóðir og opin útivistarsvæði. Þá er á svæðinu sérstakt skógræktarsvæði.

Markmið skipulagsins er að þar rísi frístundabyggð sem njóti sem best landkosta svæðisins, ríkulegs gróðurs og góðri legu mót sól og útsýni.

b) Girðingar o.fl.

Óheimilt er að girða af einstakar lóðir eða setja upp hlið, en afmarka má hverja lóð með hælum og eða gróðri. Girðingar eru einungis leyfilegar til að halda smábörnum heima við og þ.u.l. Lóðarhafi skal leita samþykkis landeiganda vegna slíkra framkvæmda.

Heimilt er að setja upp eina fánastöng á lóð, hámarkshæð 4 m. Staðsetning hennar er háð samþykki byggingarfulltrúa.

c) Umferðarkerfi

Landeigandi mun kosta og sjá um að leggja akvegi innan svæðisins. Landeiganda er heimilt að setja þær takmarkanir á umferð sem hann telur nauðsynlegar á þeim árstíma sem frost er að fara úr jörðu, til að koma í veg fyrir stórskemmdir á vegum. Við vegagerð um skógræktarsvæðið skal leitast við að lágmarka skerðingu og skemmdir á gróðri.

Svæði undir vegi er minnst 11 m breitt. Innan vegsvæðisins skal leggja lagnir svo sem vatns- og rafmagnslagnir o.fl. Á hverri lóð er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum.

Umferð stórvirkra vinnuvéla um svæðið er óheimil nema að höfðu samráði við byggingarfulltrúa og landeiganda.

d) Neysluvatn

Landeigandi mun sjá um að leggja vatnsleiðslu á vegsvæðinu með tengistútum inn á hverja lóð, en lóðarhafi um að leggja frá lóðamörkum að húsi sínu.

e) Holræsi og rotþrær

Rotþrær eru tvær. Nota skal þær rotþrær sem Hollustuvernd ríkisins hefur viðurkennt. Gerð og frágangur rotþróa skal vera samkvæmt fyrirmælum heilbrigðisnefndar eða Hollustuverndar ríkisins. Á deiliskipulagsupprætti er sýnd staðsetning og stærð rotþróa.

f) Sorp

Sveitarfélagið sér um sorpeyðingu. Lóðarhafi skal skila sorpi í þar til gerð sorpílát, sem staðsett verða í landi Dagverðarness í samráði við sveitastjórn.

g) Olúgeymar

Lóðarhafa er ekki heimilt að hafa olúgeymi á lóð sinni.

h) Opin útivistarsvæði

Svæði utan lóðamarka eru opin til útivistar. Félagi eigenda sumarhúsa á svæðinu er heimilt að ráðast í framkvæmdir á hinum opnu svæðum til að bæta notkun þeirra sem útivistarsvæði. Áður skal félagið leita samþykkis landeiganda á framkvæmdum á opnum svæðum.

Í samræmi við stefnumörkun sveitarstjórnar um að opin svæði séu að lágmarki 25% af heildarsvæðum eru útivistarsvæði á svæðum frá Stöðulgili að landarmerkjum Hvamms 30%.

i) Skógrækt

Skógræktarsvæði er sýnt á deiliskipulagsupprætti. Á svæðinu skal viðhalda trjám og trjágróðri í samræmi við leiðbeiningar skógarvarðar Skógræktar ríkisins. Óheimilt er að fella tré á svæðinu nema að höfðu samráði við skógarvörð. Þinglýsa skal kvöð þar um á svæðið.

Á deiliskipulagsupprætti kemur fram lega og stærð skógræktarsvæða á einstökum lóðum.

Almennt skulu lóðarhafar leitast við að varðveita sem mest af núverandi gróðri. Mælt er með að nýr trjágróður verði fyrst og fremst gamlar íslenskar tegundir svo sem birki, reyniviður og víðir. Ekki er heimilt að gróðursetja aspir.

j) Húsagerðir og byggingarskilmálar

Prenns konar hús eru heimiliuð og skulu öll vera innan byggingarreits: aðalhús, aukahús og lítil útigeymsla. Hámarksstærðir húsa eru: aðalhús 130 m², aukahús 40 m² og útigeymsla 10 m².

Aðalhús

Húsform

Aðalhús er hið eiginlega frístundahús. Þetta hús getur verið ferhyrnt, vinkilhús eða T-hús, svo dæmi séu nefnd, en óheimilt er að byggja kúluhús eða A-hús.

Kjallari

Heimilt er að hafa kjallara undir öllu húsinu eða hluta þess.

Efnis- og litaval

Útveggir a.m.k. ofan kjallara skulu klæddir að utan með viðarpanil eða steinflísum.

Litir útveggja skulu vera í viðarlitum eða náttúrulegum steinlitum.

Þök geta verið t.d. með grasi, möl, steinhellum eða málmklæðningum.

Svo fremi þök eru ekki með náttúrulegum efnum skulu þau vera í dökkum grátónum.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali á aðalteikningu.

Húshæðir

Hæð á láréttri þakbrún (veggbrún) eða þakbrúnum (veggbrúnum) má að hámarki vera 2.8 m yfir aðalgólfi.

Hæsti hluti þaks svo sem mænir eða hærri hluti einhalla þaks má mest vera 4,2 m yfir aðalgólfi.

Sjá leiðbeinandi teikningar.

Aðlögun húss að landi

Staðsetning húss og hæðarafsetning skal miða að því að húsið fari sem best í landinu. Gæta skal þess að staðsetja hús með þeim hætti að sem minnst röskun verði á náttúrulegum birkiskógi. Einkum skal huga að þessu á tveimur neðstu lóðunum.

Hæð á aðalgólfi skal halda sem lægstri.

Langstefna húss með brekku

Á norðlægri húshlið skal sökkull eða kjallari vera allur neðan við frágengið jarðvegsyfirborð og skal hafa það í hæð sem næst hæð á óhreyfðu landi. Vest- og austlæggar hliðar skulu vera sem mest undir jarðvegsyfirborði. Á suðlægri hlið skulu aðalgólf og sólpallar ekki rísa meir en 1,5 m yfir óhreyft land. Þó má kjallari vera allur upp úr aðlöguðu landi á allt að helmingi af lengd hliðarinnar.

Langstefna húss þvert á brekku

Á norðlægri húshlið skal sökkull eða kjallari vera allur neðan við frágengið jarðvegsyfirborð og skal hafa það í hæð sem næst hæð á óhreyfðu landi. Á suðlægri hlið má kjallari allur koma uppúr landi. Á vest- og austlægum hliðum má kjallari standa allur upp úr jörð á allt að 40% af samanlagðri lengd langhliðanna annað hvort á annarri hlið eða skipt á báðar.

Sjá leiðbeinandi teikningar.

Aukahús

Heimilt er að byggja aukahús t.d. sem gestahús og eða báta- og geymsluhús. Hámarkshæð á láréttri eða láréttum veggbrúnum 2,5 m en 3.0 m á mæni eða hærri hluta einhalla þaks.

Þetta hús skal vera í nánd við aðalhús og tengt því með skjólvegg, verönd eða burðarvirki.

Um húsform, efnis- og litaval og aðlögun húss að landi gildir, eftir því sem við á, það sem segir um aðalhús.

Útigeymsla

Byggja má lítið og lágreist útigeymsluhús í tengslum við aðalhús á hliðstæðan hátt og aukahús.

k) Slökkvivatn

Gert er ráð fyrir brunahana á svæðinu til að auðvelda slökkviliði aðgang að vatni gerist þess þörf.

l) Útiljós

Ljós á og við hús skulu skermuð af þannig að þau lýsi fyrst og fremst niður og að húsi en blasi ekki við úr fjarlægð.

Önnur ljós á lóðum og á vegsvæðum skulu vera skermuð og á lágum staurum.

2 Uppdrættir

a) Skipulagsuppdráttur

Gildandi Aðalskipulagsuppdráttur var gerður af Jónasi Snæbjörnssyni og var samþykktur af sveitarstjórn og Skipulagi ríkisins. Deiliskipulagsuppdráttur er gerður af Arkitektastofunni OG ehf.

b) Byggingarreitur og staðsetning húss

Byggingarreitur er merktur inn á skipulagsuppdráttinn en staðsetja skal hús innan þeirra.

Engir húshlutar, svo sem þakbrúnir eða skjólveggir og setlaugar mega ná út fyrir byggingarreit.

Í samræmi við skipulagsreglugerð eru byggingarreitir hvergi nær lóðarmörkum en 10 m.

Staðsetning og hæðarafsetning húss er háð samþykki byggingarfulltrúa og skal lóðarhafi þess vegna hafa samband við hann með góðum fyrirvara.

c) Teikningar

Á aðaluppdráttum skal sýna legu óhreyfðs lands og fyrirhugaða aðlögun hússins að landi sbr. grein 1.j. hér að framan. Sjá einnig leiðbeinandi teikningar.

3 Önnur ákvæði

a) Mótvægisáðgerðir vegna trjáfellingar

Tillögur að deiliskipulagi svæðisins hafa verið sendar Skógrækt Ríkisins til umsagnar.

Í samræmi við 6. gr. laga um Skógrækt hafa landeigandi og Skógrækt Ríkisins gert með sér samkomulag um að í stað þeirrar eyðingar skógar sem á sér stað með skipulaginu, skuldbindi landeigandi sig til þess að endurrækta skóg á 1,5 ha. jarðarinnar Dagverðarness.

Framkvæmda- og byggingaraðilar eru minntir á II. kafla laga nr. 3 frá 1955, einkum um meðferð skóga.

b) Gerð lóðarsamnings

Við gerð lóðarsamnings skal landeigandi afhenda leigutaka skipulagsuppdrátt af svæðinu, sem sýni staðsetningu og stærð þess svæðis sem leigt er, einnig skilmála þessa.

Reykjavík, 6.7. 2009
Arkitektastofan OG ehf.

4 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

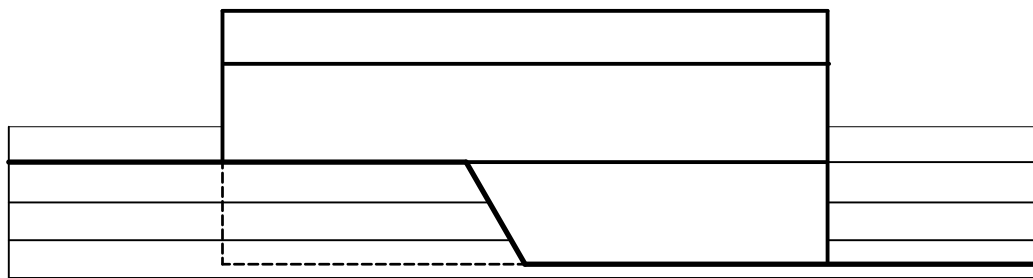
Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____2010.

Athugasemdarfrestur var til _____2009.

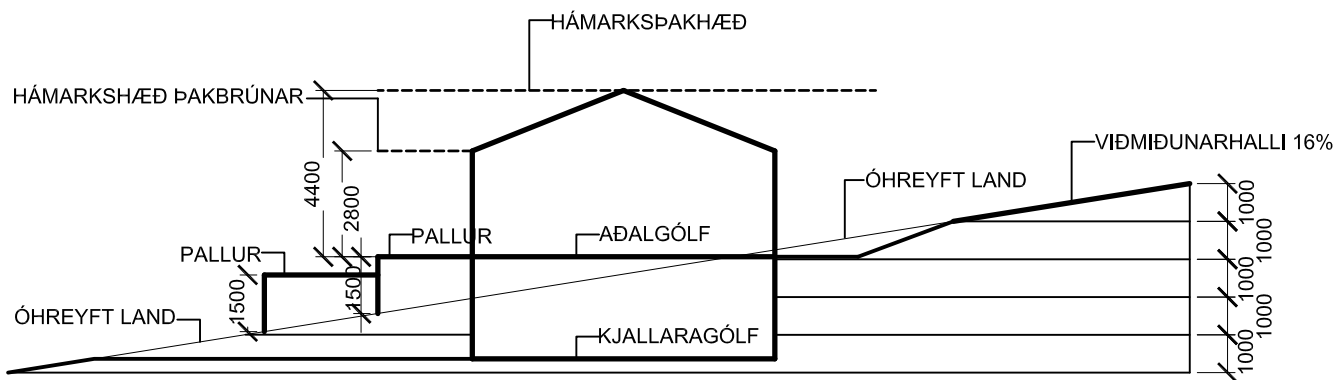
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25 gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____2009 í sveitastjórn Skorradalshrepps þann _____2009.

Oddviti Skorradalshrepps

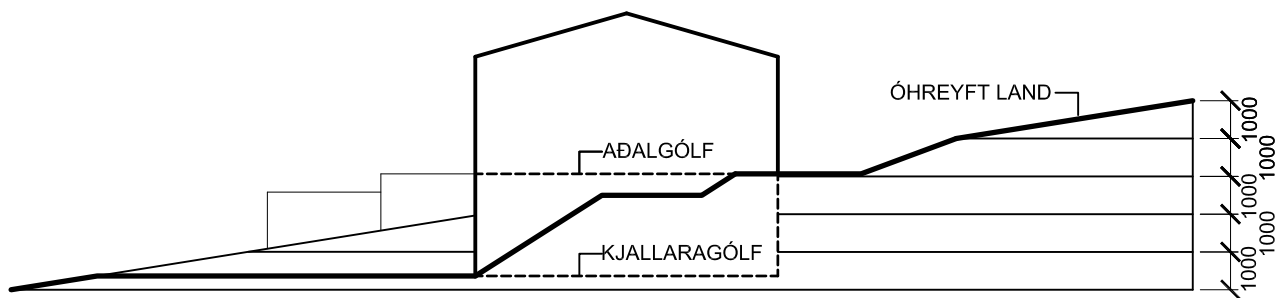
Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykki þess í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2010.



SUÐLÆG LANGHLIÐ



SNEIÐING



GAFL

STADUR:
DAGVERÐARNES
SKORRADALSHREPPUR

VERK:
DEILISKIPULAG
LEIÐBEINANDI TEIKNING

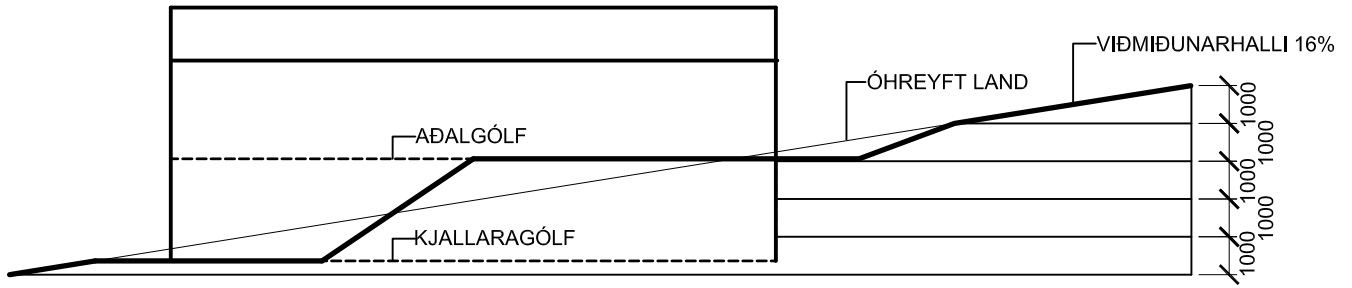
TEIKNING:
LANGSSTEFNA HÚSS MED BREKKU
SNEIÐING ÚTLIT

VERKNR:	MÆLIKVARÐI:	TEIKN.NR:
369	1 : 200	1
	TEIKNAD:	
	2. 2. 2009	OPG

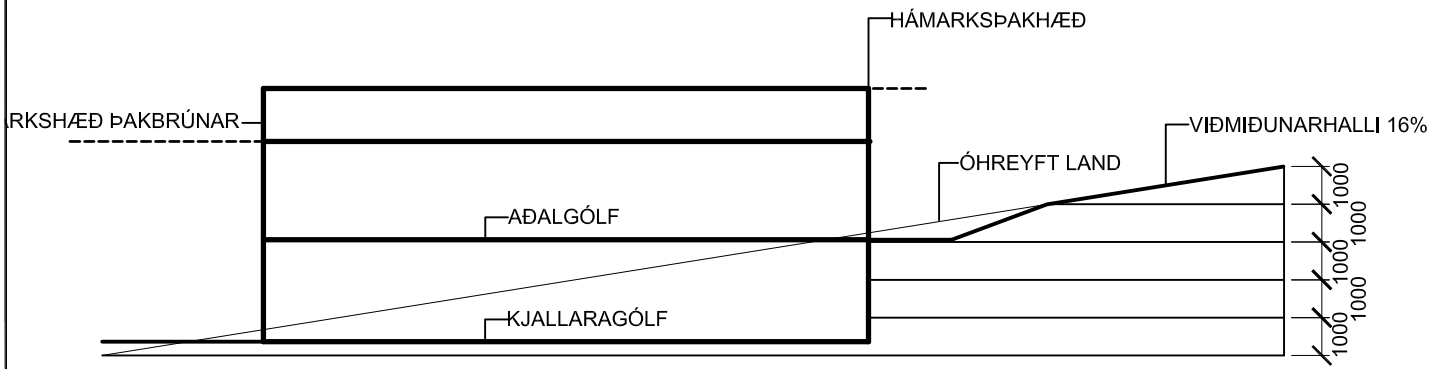


ARKITEKTASTOFAN

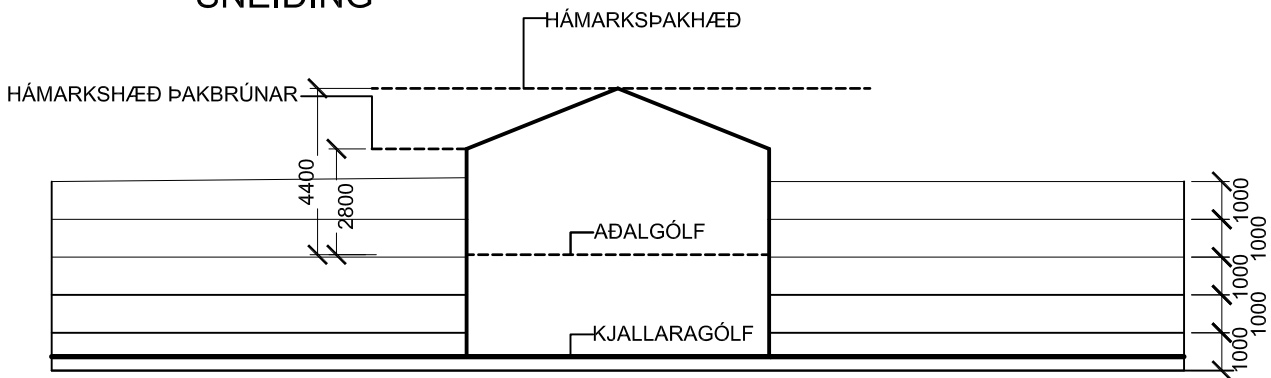
Omar Þór Guðmundsson • Garðar Guðnason • Sigurður Guðafsson
Skúlatún 2 IS-105 Reykjavík Sími 562 6833 Fax 562 6835
arkitektastofan@arkitektastofan.is www.arkitektastofan.is



LANGHLIÐ



SNEIÐING



SUÐLÆGUR GAFL

STADUR:
DAGVERÐARNES
SKORRADALSHREPPUR

VERK:
DEILISKIPULAG
LEIÐBEINANDI TEIKNING

TEIKNING:
LANGSSTEFNA HÚSS ÞVERT Á BREKKU
SNEIÐING ÚTLIT

VERKNR:	MÆLIKVARÐI:	TEIKN.NR:
369	1 : 200	2
	TEIKNAD:	
	2. 2. 2009	OPG



ARKITEKTASTOFAN

Omar Þór Guðmundsson • Garðar Guðnason • Sigurður Guðafsson
Skúlatún 2 IS-105 Reykjavík Sími 562 6833 Fax 562 6835
arkitektastofan@arkitektastofan.is www.arkitektastofan.is