

Breyting á deiliskipulagi í Dagverðarnesi á svæði 2 „S2 Dagverðarnes í Skorradal, sumarhúsalóðir, skipulag lóða og leikvalla“

Deiliskipulagsskilmálar þessar hafa fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og voru samþykktar í hreppsnefnd

þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ og til _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Við gildistöku nýrra skipulagsskilmála falla samþykktar eldri breytingar úr gildi.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í DAGVERÐARNESI Á SVÆÐI 2 „S2 DAGVERÐARNES Í SKORRADAL, SUMARHÚSALÓÐIR, SKIPULAG LÓÐA OG LEIKVALLA“

ALMENNT

NÚVERANDI BYGGÐ

Á svæði S2 í landi Dagverðarness er gömul rótgróin sumarhúsabyggð með 13 sumarhúsum á 18 lóðum. Þau eru byggð á árunum eftir 1988. Stærð húsanna er frá 41m² til 110 m². Sumarhúsin eru hefðbundin timburhús á einni hæð með mænispaki yfir miðju húsi. Flest þeirra eru byggð á súlum og er gólfhæð sums staðar 180 cm yfir landhæð. Víða hefur verið útbúið geymslusvæði undir húsum og veröndum. Aukahús eru tvö á svæðinu. Skipulags- og byggingarskilmálar þessir eru gerðir til þess að mæta kröfum nútímans um stærð og gerð frístundahúsanna en um leið til að halda í upprunalegt yfirbragð byggðarinnar.

FYRIRLIGGJANDI SKIPULAG

Í gildi er aðalskipulag í Dagverðarnesi „Dagverðarnes í Skorradal, heildarskipulag“ dags. 17.11.1993, staðfest af umhverfisráðherra 16.04.1994. Í gildi er deiliskipulag fyrir S2, samþykkt 19.06.1991.

FYRIR BREYTINGU

Deiliskipulagsupprætti fylgir ekki greinargerð. Varðandi staðsetningu frístundahúsa, gerð þeirra og stærð auk annarra heimilda og ákvæða er litið svo á að ákvæði byggingarreglugerðar 177/1992 gildi.

Gerðar hafa verið breytingar á gildandi deiliskipulagi S2 fyrir stakar lóðir. Þær eru eftirfarandi:

- *Lóð 32 byggingarheimild aukin í 87 m² og heimilt er að byggja gestahús auk frístundahúss, sbr. B-deild Stjórnartíðinda nr. 824/2009.*
- *Lóð 43 byggingarheimild aukin í 85 m², sbr. B-deild Stjórnartíðinda nr. 885/2010..*
- *Lóð 47 byggingarheimild aukin í 110 m² og hæð viðbygginga má ekki rísa hærra en núverandi hús, sbr. B-deild Stjórnartíðinda nr. 571/2010.*

EFTIR BREYTINGU

Skipulags- og byggingarskilmálar fyrir „S2 Dagverðarnes í Skorradal, sumarhúsalóðir, skipulag lóða og leikvalla“

FORSENDUR

Afmörkun svæðis

Skipulagssvæðið er í landi Dagverðarness og nefnist S2. Svæðið er 5 ha að stærð og liggur sunnan við Skorradalsveg nr. 508.

Aðkoma

Aðkoma er frá Skorradalsvegi nr. 508.

Veitur

Rafmagn liggur um svæðið. Vatnsból er fyrir ofan hverfið í landi Dagverðarness.

Frárennsli

Rotþró skal staðsett innan byggingarreits. Gerð og frágangur skal vera samkvæmt kröfum reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Vísað er í leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir, 2004.

Sorp

Skila skal sorpi í gám á vegum sveitarfélagsins.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Vegir

Vegir skulu vera minnst 4 metra á breidd og skulu vera burðarhæfir fyrir slökkvibíl.

Bílastæði

Á deiliskipulagsupprætti er sýnd staðsetning bílastæða. Gert er ráð fyrir 1-2 bílastæði fyrir hverja lóð.

Lóðir

Frístundalóðir eru 18 á svæði S2.

Byggingarreitir

Byggingarreitur er 10 metra frá lóðarmörkum. Óheimilt er að byggja nær Skorradalsvatni en 50 metrum.

Göngustígar

Göngustígar eru á milli lóða 41 og 43 og á milli lóða 40 og 42. Þeir eru sýndir á heildarskipulagi Dagverðarness.

Girðingar

Óheimilt er að girða frístundalóð.

Leiksvæði/sparkvöllur

Á svæði við Skorradalsvatn er leiksvæði og sparkvöllur til nota fyrir sumarbústaðagesti í Dagverðarnesi.

Bátalægi

Á skipulagsupprætti er afmarkað svæði fyrir báta við Litlu-Eyri. Þar má koma bátum fyrir til skemmri tíma. Bátur má ekki hindra gangandi umferð. Einungis er heimilt að aka bíl á slóða að vestan meðfram Skorradalsvatn að bátalægi til að koma bátum fyrir. Bátakerrur má ekki skilja eftir við Skorradalsvatn.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Nýtingarhlutfall lóðar verði 0,05 sem þýðir t.d. að á 2500 m² lóð er hámarksbyggingarmagn 125 m² sem er hámarks byggingarmagn lóða á svæðinu.

Innan byggingarreits má reisa þrjár byggingar; frístundahús, gestahús og aukahús. Gestahús og aukahús mega vera að hámarki 35 m². Byggingarmagn fyrir gestahús og aukahúss er innifalið í hámarksbyggingarmagni fyrir hverja lóð. Bílgeymslur eru óheimilar.

Engir byggingarhlutar svo sem verandir, þakbrúnir, skjólveggir og setlaugar mega ná út fyrir byggingarreit.

Frístundahús má vera með kjallara, með salarhæð 1,8 m eða meira, sem telst með heildarflatamáli húss. Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti.

Þak bygginga skal hafa mæni yfir miðju húss. Þakhalli má vera 15°- 40°. Hámarks mænishæð er 5,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Gólfkóti aðalhæðar má að hámarki vera 1,50 metra yfir frágenginni lóð við sökkul, þar sem hæðarmismunur er mestur. Byggingar skal klæða með timbri.

Lög og reglugerðir

Að öðru leyti er vísað í Skipulagslög nr. 123/2010, Mannvirkjalög nr.160/2010, Náttúruverndarlög nr. 44/1999 og Lög um hollustuhætti nr. 7 /1998

**VIÐ GILDISTÖKU NÝRRRA SKIPULAGSSKILMÁLA FALLA SAMÞYKKTAR
ELDRI BREYTINGAR SKIPULAGSSKILMÁLA ÚR GILDI**