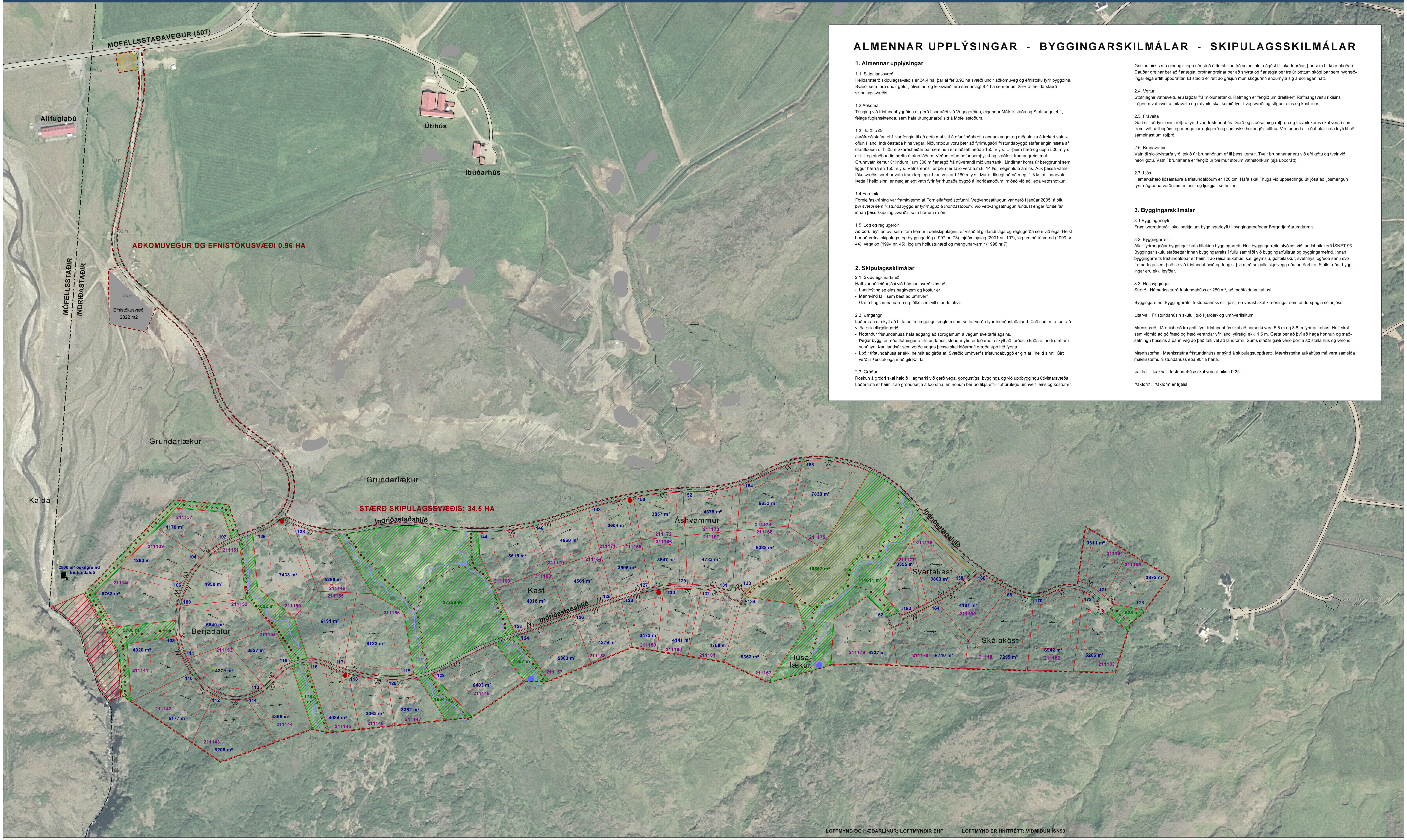
INDRIÐASTAÐAHLÍÐ Á INDRIÐASTÖÐUM Í SKORRADAL

DEILISKIPULAG SVÆÐIS FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ



ALMENNAR UPPLÝSINGAR - BYGGINGARSKILMÁLAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

1. Almennar upplýsingar

1.1 Skipulagssvæði
Heildarstærð skipulagssvæðis er 34.4 ha, þar af fer 0.96 ha svæði undir aðkomuveg og efnistöku fyrir byggðina. Svæði sem fara undir götur, útivistar- og leiksvæði eru samanlagt 8.4 ha sem er um 25% af heildarstærð skipulagssvæðis.

1.2 Aðkoma
Tenging við frístundabyggðina er gerð í samráði við Vegagerðina, eigendur Mófellsstaða og Stofnunga ehf., félags fuglaræktenda, sem hafa útungunarbú sitt á Mófellsstöðum.

1.3 Jarðfræði
Jarðfræðistofan ehf. var fengin til að gefa mat sitt á ofanflóðahættu annars vegar og möguleika á frekari vatnsöflun í landi Indriðastaða hins vegar. Niðurstöður voru þær að fyrirhugaðri frístundabyggð stafar engin hætta af ofanflóðum úr hlíðum Skarðsheiðar þar sem hún er staðsett neðan 150 m y.s. Úr þeirri hæð og upp í 500 m y.s. er lítil og staðbundin hætta á ofanflóðum. Veðurstofan hefur samþykkt og staðfest framangreint mat.
Grunnvatn kemur úr lindum í um 300 m fjarlægð frá núverandi miðlunartanki. Lindirnar koma úr berggrunni sem liggur hærra en 150 m y.s. Vatnsrennsli úr þeim er talið vera a.m.k. 14 l/s, meginhluta ársins. Auk þessa vatnstökusvæðis sprettur vatn fram tæplega 1 km vestar í 180 m y.s. Þar er líklegt að ná megi 1-3 l/s af lindarvatni. Þetta í heild sinni er nægjanlegt vatn fyrir fyrirhugaða byggð á Indriðastöðum, miðað við eðlilega vatnsnotkun.

1.4 Fornleifar
Fornleifaskráning var framkvæmd af Fornleifafræðistofunni. Vettvangsathugun var gerð í janúar 2005, á öllu því svæði sem frístundabyggð er fyrirhuguð á Indriðastöðum. Við vettvangsathugun fundust engar fornleifar innan þess skipulagssvæðis sem hér um ræðir.

1.5 Lög og reglugerðir
Að öðru leyti en því sem fram kemur í deiliskipulaginu er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga. Helst ber að nefna skipulags- og byggingarlög (1997 nr. 73), þjóðminjalög (2001 nr. 107), lög um náttúrvernd (1999 nr. 44), vegalög (1994 nr. 45), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (1998 nr.7).

2. Skipulagsskilmálar

2.1 Skipulagsmarkmið
Haft var að leiðarljósi við hönnun svæðisins að:
- Landnýting sé eins hagkvæm og kostur er
- Mannvirki falli sem best að umhverfi
- Gæta hagsmuna barna og fólks sem vill stunda útivist

2.2 Umgengni
Lóðarhafa er skylt að hlíta þeim umgengnisreglum sem settar verða fyrir Indriðastaðaland. Það sem m.a. ber að virða eru eftirtalin atriði:
- Notendur frístundahúsa hafa aðgang að sorpgámum á vegum sveitarfélagsins.
- Þegar byggt er, eða flutningur á frístundahúsi stendur yfir, er lóðarhafa skylt að forðast skaða á landi umfram nauðsyn. Þau landsár sem verða vegna þessa skal lóðarhafi græða upp hið fyrsta.
- Lóðir frístundahúsa er ekki heimilt að girða af. Svæðið umhverfis frístundabyggð er girt af í heild sinni. Girt verður sérstaklega með gili Kaldár.

2.3 Gróður
Röskun á gróðri skal haldið í lágmarki við gerð vega, göngustíga, bygginga og við uppbyggingu útivistarsvæða. Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sína, en honum ber að líkja eftir náttúrulegu umhverfi eins og kostur er.
Grisjun birkis má einungis eiga sér stað á tímabilinu frá seinni hluta ágúst til loka febrúar, þar sem birki er blæðari. Dauðar greinar ber að fjarlægja, brotnar greinar ber að snyrta og fjarlægja ber tré úr þéttum skógi þar sem nýgræðingar eiga erfitt uppdráttar. Ef staðið er rétt að grisjun mun skógurinn endurnýja sig á eðlilegan hátt.

2.4 Veitur
Stofnlagnir vatnsveitu eru lagðar frá miðlunartanki. Rafmagn er fengið um dreifikerfi Rafmangsveitu ríkisins. Lögnum vatnsveitu, hitaveitu og rafveitu skal komið fyrir í vegsvæði og stígum eins og kostur er.

2.5 Fráveita
Gert er ráð fyrir einni rotþró fyrir hvert frístundahús. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis skal vera í samræmi við heilbrigðis- og mengunarreglugerð og samþykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. Lóðahafar hafa leyfi til að sameinast um rotþró.

2.6 Brunavarnir
Vatn til slökkvistarfa yrði tekið úr brunahönum ef til þess kemur. Tveir brunahanar eru við efri götu og tveir við neðri götu. Vatn í brunahana er fengið úr tveimur stórum vatnstönkum (sjá uppdrátt).

2.7 Ljós
Hámarkshæð ljósastaura á frístundalóðum er 120 cm. Hafa skal í huga við uppsetningu útiljósa að ljósmengun fyrir nágranna verði sem minnst og ljósgjafi sé hulinn.

3. Byggingarskilmálar

3.1 Byggingarleyfi
Framkvæmdaraðili skal sækja um byggingarleyfi til byggingarnefndar Borgarfjarðarumdæmis.

3.2 Byggingarreitir
Allar fyrirhugaðar byggingar hafa tiltekinn byggingarreit. Hnit byggingarreita styðjast við landshnitakerfi ÍSNET 93. Byggingar skulu staðsettar innan byggingarreits í fullu samráði við byggingarfulltrúa og byggingarnefnd. Innan byggingarreits frístundalóðar er heimilt að reisa aukahús, s.s. geymslu, golfbílaskúr, svefnhýsi og/eða sánu svo framarlega sem það sé við frístundahúsið og tengist því með sólpalli, skjólvegg eða burðarbita. Sjálfstæðar byggingar eru ekki leyfðar.

3.3 Húsbyggingar
Stærð: Hámarksstærð frístundahúss er 280 m², að meðtöldu aukahúsi.

Byggingarefni: Byggingarefni frístundahúss er frjálst, en varast skal klæðningar sem endurspegla sólarljósi.

Litarval: Frístundahúsin skulu lituð í jarðar- og umhverfislitum.

Mænishæð: Mænishæð frá gólfi fyrir frístundahús skal að hámarki vera 5.5 m og 3.8 m fyrir aukahús. Haft skal sem viðmið að gólfhæð og hæð verandar yfir landi yfirstígi ekki 1.5 m. Gæta ber að því að haga hönnun og staðsetningu hússins á þann veg að það falli vel að landformi. Sums staðar gæti verið þörf á að stalla hús og verönd.

Mænisstefna: Mænisstefna frístundahúss er sýnd á skipulagsuppdrætti. Mænisstefna aukahúss má vera samsíða mænisstefnu frístundahúss eða 90° á hana.

Þakhalli: Þakhalli frístundahúss skal vera á bilinu 0-35°.

Þakform: Þakform er frjálst.

YFIRLITSMYND

N
V A
S

MÆLIKVARÐI 1:2500

0 50 100 m

SKÝRINGAR - LANDNOTKUN

JARÐAMÖRK	SKIPULAGSSVÆÐI
VEGSTÆÐI	MIÐLÍNA VEGAR
LÓÐAMÖRK	BYGGINGARREITUR
LEIKSVÆÐI	ÚTIVISTARSVÆÐI
211147 LANDNÚMER	3456 m² LÓÐASTÆRÐ
BÍLASTÆÐI	GÖNGUSTÍGUR
HNITPUNKTUR	MÆNISSTEFNA
BRUNAHANI	SORPMÓTTÖKUSVÆÐI
VATNSTANKUR	SKRIÐUSVÆÐI
LÆKUR	SKURÐUR

Deiliskipulag Indriðastaðahlíðar, sem auglýst hefur verið samkvæmt 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum, var samþykkt í sveitarstjórn ________

____

DEILISKIPULAG
Indriðastaðahlíð á Indriðastöðum
í Skorradalshreppi

landlínur
hönnun og skipulag

Mkv.	Dags.	Verkheiti	Skráarheiti	Teiknað af	Teikn. nr.
1:2500	13.03.2007	d276 - Indriðastaðir	d276 - deili 9	ÞÞ/SÓÁ	1

Skipulagshönnuður

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes • sími 435 1254
landlinur@landlinur.is • www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA