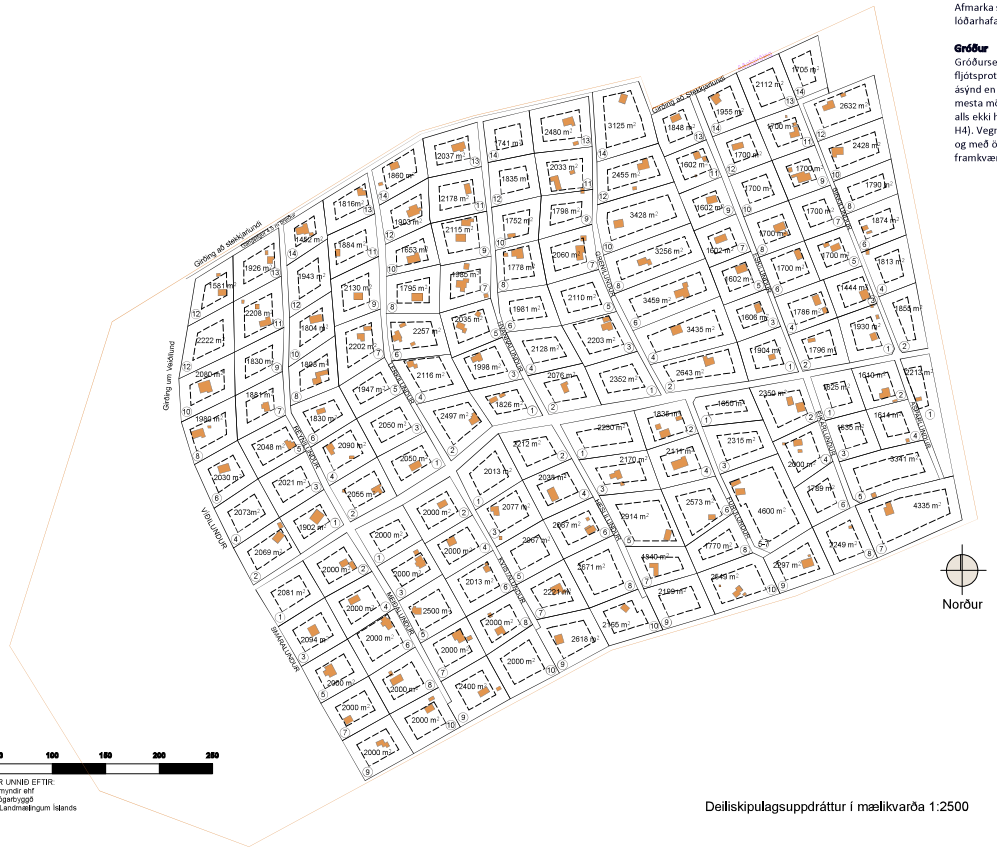
Deiliskipulag fyrir Veiðilund úr landi Miðfells í Bláskógabyggð

Yfirlitsmynd 1:5000



Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2500

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Uppdrættir og fylgiskjöl
Þessu deiliskipulagi fylgir uppdráttur í mælikvarða 1:5000 er sýnir lóðir, vegi og fyrirkomulag svæðisins. Nákvæm afmörkun lóða verður ekki sett fram í deiliskipulaginu.

Auk þess var stuðst við eftirfarandi í deiliskipulaginu:
Aðalskipulag Þingvallasveitar / landnotkun, Aðalskipulag Þingvallasveitar / þemakort nr. 3, Aðalskipulag Þingvallasveitar / landgreining

Lóðir
Alls verða 146 fristundahúsalóðir merktar með götuheitum og númerum á uppdrætti. Lóðirnar eru bæði eignar- og leigulóðir.

Einungis skal byggja eitt sumarhús (aðalhús) á hverri lóð.

Í vissum tilfellum má sameina tvær eða fleiri lóðir í eina og skal það vera háð samþykki sveitarfélagsins hverju sinni.

Byggingarreitur
Byggingarreitur er mjög rúmur í deiliskipulaginu, en takamarkast að einhverju leiti af grein 4.11.2 Svæði fyrir fristundabyggð í skipulagsáætlunum í skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðamörkum (10 m), 60 – 100 metra frá vatnsbakka og ákvæðum aðalskipulags um ásýnd svæðisins frá helstu útsýnisstöðum. Endanleg staðsetning fristundahúsa ákvarðast á aðaluppdrætti og á byggingarnefndarteikningum. Þar sem nú þegar eru hús sem eru byggð nær lóðarmörkum en 10 m skal þeim ekki breytt. Frá gamalli tíð standa sum húsin oft innan við 10 m frá lóðarmörkum. Við endurbyggingu húsa á þeim stöðum er ekki gert ráð fyrir breytingu á þessu heldur eru byggingarreitir staðsettir með það í huga að innbyrðis afstaða húsa haldist óbreytt enda aðrir möguleikar vart í stöðunni á svo litlum lóðum.
Þar sem nú þegar eru hús og fyrirhugað verður að byggja viðbyggingu við og eða stækka húsið allt að mestu mögulegu stærð skv. þessu deiliskipulagi skal byggingarnefnd taka afstöðu til þess út frá framlögðum uppdráttum og forsögn aðalskipulags að byggingar beri ekki við vatnsflöt eða himinn, hvort stækkun verði leyfð.

Útkeyrsla
Ein útkeyrsla er leyfð af hverri lóð

Bílastæði
Afmarka skal minnst tvö bílastæði innan hverrar lóðar og skulu þau gerð á kostnað lóðarhafa.

Gróður
Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða. Gæta skal varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s.s. ösp. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásýnd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ilmreyni, viði og reyniviði gefa mesta möguleika til ræktunar og óheimilt er að gróðursetja furu, aspir og grenitré og alls ekki heimil nær vatnsbakka en 100 metra fjarlægð (sbr. Hverfisverndarsvæði H3 og H4). Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Þingvallavatns er notkun áburðarefna óæskileg og með öllu óheimil meðan frost er í jörðu. Stuðst skal við reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Almenn atriði
Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglurgerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við allt deiliskipulagssvæðið, nema annars sé getið.

Stærð húsa
Hús skulu að jafnaði ekki vera stærri en 100 m2 að grunnfleti með hámarks byggingarmagni 100 m2 og lágmarksstærð er 30 m2. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús, allt að 30 m2. Hámarks grunnflötur og byggingarmagn skal þó háð stærð lóðar og samþykki byggingarfulltrúa hverju sinni. Þakhalli húsa er frjáls. Hæsta hæð húss skal ekki vera hærri en 5,5 metrar frá jörðu, en þó mega þakgluggar eða aðrir útkragandi hlutar húss vera hærri. Hús skal vera á einni hæð en þó má vera svefnloft yfir hluta af húsinu. Lofthæð herbergja skal vera að lágmarki 2,5 m og lágmarksvegghæð skal vera 2,2 m þar sem loft er hallandi. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls. Sé um tvö hús eða fleiri að ræða, þ.e.a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsanna ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreits. Hús skulu vera á einni eða einni og hálfri hæð; þ.e. leyft skal að útbúa svefnloft enda sé það gert í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála. Húsagerð er frjáls að öðru leyti.

Hönnun og uppdrættir
Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Árnessýslu. Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Leitast skal við að hanna hús og umhverfi samkvæmt algildri hönnun.

Mænishæð
Mesta mænishæð er 5,5 metrar mæld frá jörðu. Miða skal við að mænir húsa fari ekki yfir 5,5 metra, þó mega einstakir þakgluggar, ofanljós eða strompar fara upp fyrir þessa hæð.

Hæð veggja
Þakbrún langveggja skal ekki vera hærri en 5,5 metrar.

Hæð sökkuls
GGólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi má vera 1,5 metrar. Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið. Þar sem landhalli er nægur er heimilt að hafa sýnilegan kjallara undir framhluta hússins.

Þakhalli
Þakhalli húsa er frjáls, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

Litir húsa
Litir húsa skulu vera jarðlitir og ekki skera sig úr umhverfi. Skærir og áberandi litir á húsum eru ekki leyfðir sem aðallitir. Með byggingarleyfisumsókn skal fylgja lýsing á efnisnotkun og litum.

Upphitun húsa
Húsin skulu hituð upp með rafmagni og e.t.v. hitaveitu eða á annan umhverfisvænan máta ef þess **gefst kostur síðar. Upphitun með olíu eða** á annan umhverfisspillandi máta skal stillt í hóf.

Pallar og verandir
Umhverfis sumarhús er heimilt að byggja sólpalla og verandir enda staðsetning þeirra alfarið innan byggingarreits. Fylgt skal kafla 7 í byggingarreglugerð varðandi útisvæði við mannvirki.

Girðingar
Girðingar skulu að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að byggja **skjólgirðingar** í allt að 2 metra hæð á og við dvalarsvæði. Litir girðinga skulu vera jarðlitir og ekki skera sig úr umhverfi. Girðingar skulu þannig úr garði gerðar að fólk eða skepnur skaði sig ekki á þeim.

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Bláskógarbyggðar

þann _____ 2016

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá _____ til _____ 2016

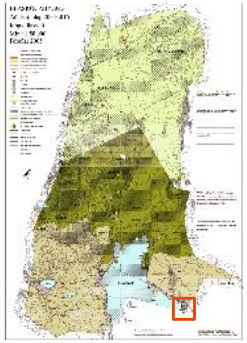
Deiliskipulag þetta, sem hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn

þann _____ 2016

_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann _____ 2006



Aðalskipulag Bláskógarbyggðar 2004-2016.
Ekki í kvarða

SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Akvegur
- Göngubrú yfir læk
- Göngustígur
- Leikssvæði
- 2220 m² Lóðarstærð
- Sumarbústaður
- Ár og lækir
- Kaldavatnsveita
- Hitaveita
- Rafveita í jörð
- Rafveita í lofti
- Tengibrunnur (kalt vatn)
- Yfirfallsstöð (kalt vatn)
- Skiptikassi (kalt vatn)
- Tengibrunnur (heitt vatn)
- Rafmagnskassi
- Spennistöð

VEIÐILUNDUR

félag bústaðaeigenda í landi Miðfells í Þingvallasveit

Dags: 15.01.2016

ARKITEÓ
Auðbrekka 10 - 200 Kópavogur - s. 696 3699 - nt. arkiteo@arkiteo.is - vt. www.arkiteo.is
Einar Ólafsson, arkitekt FAÍ - Hella Hamar Haraldsdóttir, arkitekt FAÍ