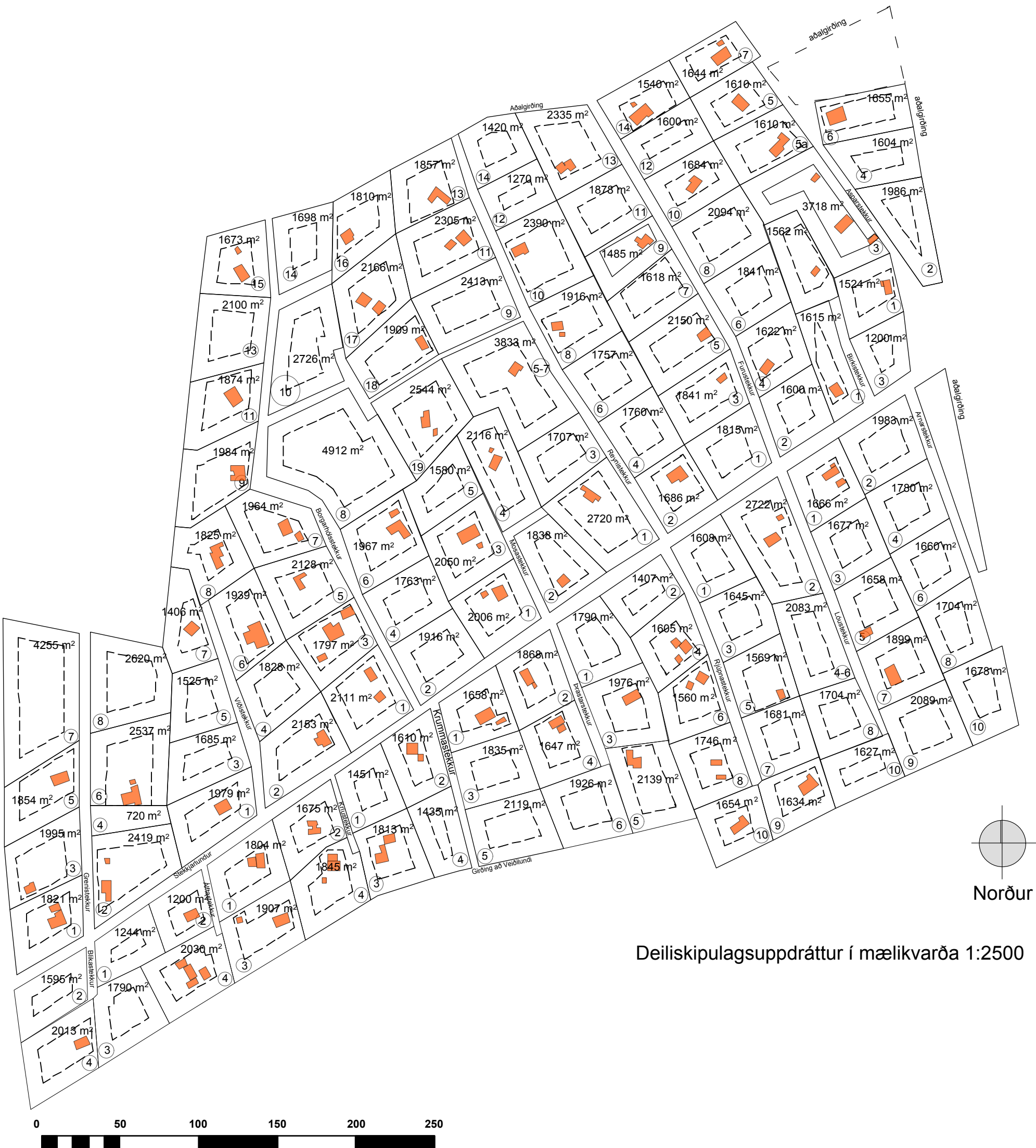


Deiliskipulag fyrir Stekkjarlund úr landi Miðfells í Bláskógabyggð



Yfirlitsmynd 1:5000



Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2500

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Uppdrættir og fylgiskjöl

Þessu deiliskipulagi fylgir uppráttur í mælikvarða 1:5000 er sýnir lóðir, vegi og fyrirkomulag svæðisins. Lóðarmörk eru ákveðin í ISN93 og skal við samþykkt skipulagsins gefa út hnitaskrá fyrir allar lóðir.

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

Lóðir og nýtingarhlutfall

Alls eru xx frístundahúsalóðir merktar með götuheitum og númerum á upprætti. Lóðirnar eru bæði eignar- og leigulóðir. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,xxx

Einungis skal byggja eitt sumarhús (aðalhús) á hverri lóð. Nýtingarhlutfall tekur að einhverju leiti mið af ákvæði aðalskipulags 1 hús pr. 1,5 ha. En þó skal hafa í huga breytt byggðamynstur og að þarfir hafa breyst í árunna rás.

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 frístundabyggð í skipulagsáætlunum í skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðarmörkum (10 m), 60 – 100 metra frá vatnsbakka og ákvæðum aðalskipulags um ásjón svæðisins frá helstu útsýnistöðum. Endanleg staðsetning frístundahúsa 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 húsinn oft innan við 10 m frá lóðarmörkum. Við endurbýggingu 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 húsíð allt að mestu mögulegu stærð skv. þessu deiliskipulagi skal byggingarnefnd taka afstöðu til þess út frá framlögðum uppráttum og forsoðn 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 ásjón en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ilmreyni, víði og reynivíði 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 vatnsviðs 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, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blóð 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 birt stærð með hámarks byggingarmagni 110 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 4 metrar ef þakið er slétt, en þó mega þakluggar 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 lágmarksvegg hæð skal vera 2,2 m þar sem loft er hallandi. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls. Sé um tvö hús eða fleiri að 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.

Gerð húsa

Hús skulu vera á einni eða einni og hálfri hæð; þ.e. leyft skal að útbúa svefnloft á 2.hæð enda sé það gert í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála. Húsagerð er frjáls að öðru leyti.

Hönnun og upprættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Árnæssýslu. 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 efri brún sökkuls. Miða skal við að mænir húsa fari ekki yfir 5,5 metra, þó mega einstakir þakluggar, ofanljós eða strompar fara upp fyrir þessa hæð.

Hæð veggja

Þakbrún langveggja skal ekki vera hærri en 4 metrar þar sem þakið er flatt.

Hæð sökkuls

Gólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi er 1,5 metrar. Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsíð. 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 stíllt 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 útsvæði 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.

Undanþágur

Byggingarreitir við Asparstekk og Arnarstekk eru nær þjóðvegi en 50 og 100 metrar. Veitt er undanþága frá reglu 5.3.2.5 gr. lið d í skipulagsreglugerð varðandi fjarlægð frá þjóðvegi þar sem svæðið er frá gamalli tíð. Því er heimilt áfram að byggja hús innan byggingarreita við áðurnefdar götur.

BYGGINGARFRAMKVÆMDIR

Byggingarframkvæmdir

Ef hús, viðbyggingar, gámar eða aukahús hafa ekki fengist samþykkt hjá byggingarfulltrúa ber að sækja um þau og fá þau samþykkt. Að öðrum kosti áskilur sveitarfélagið sér rétt til að láta fjarlægja og farga viðkomandi húsi, viðbyggingu, gámum eða aukahúsi á kostnað eigenda. Byggingarfulltrúi áskilur sér rétt til að fara með hvert mál sem einstakt og þarf það ekki að fylgja deiliskipulagi þessu.

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Bláskógabyggðar

Þann _____ 2016

Deiliskipulag þetta var auglýst

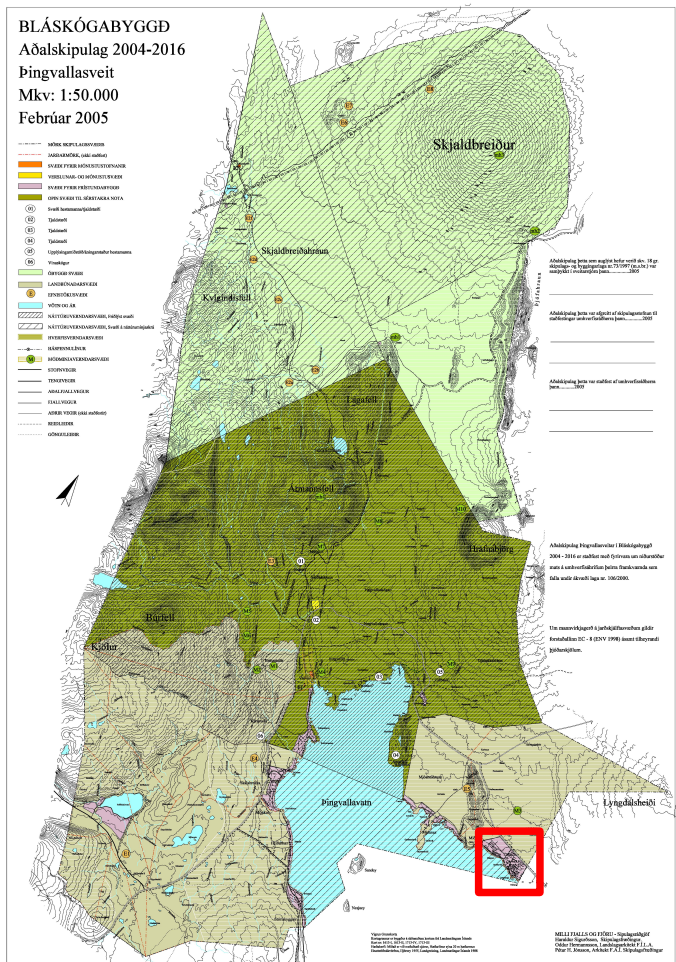
frá _____ til _____ 2016

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 Bláskógabyggðar 2004-2016. Ekki í kvarða

STEEKJARLUNDUR

félag bústaðaeigenda í landi Miðfells í Þingvallasveit

Dags: 18.05.2016



ARKITEÓ

Auðbrekka 10 - 200 Kópavogur - s. 696 3699 - nf. arkiteo@arkiteo.is - vf. www.arkiteo.is
Einar Ólafsson, arkitekt FAÍ - Halla Hamar Haraldsdóttir, arkitekt FAÍ