

Deiliskipulag fyrir Stekkjarlund úr landi Miðfells í Bláskógabyggð



Yfirlitsmynd 1:5000



Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2500

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Uppdrættir og fylgiskjöi

Þessu deiliskipulagi fylgir uppráttur í mælikvarða 1:5000 og 1:2500 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 og nýtingarhlutfall

Alls verða 123 fristundahúslóðir merktar með götuheimum og númerum á upprætti. Lóðirnar eru bæði eignar- og leigulóðir.

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

Byggingarreitir

Byggingarreitir 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 lóðarmörkum (10 m), 60 – 100 metra frá vatnsbakka og ákvæðum aðalskipulags um ásynd 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 húsín 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 uppráttum og forsoðn aðalskipulags að byggingar beri ekki við vatnsflöt eða himinn, hvort stækkun verði leyfð og eins hvort hæð húsa sem eru nær lóðarmörkum en 10 metra skyggi á eða hafi aðrar truflandi áhrif á svæðið í heild sinni. Byggingarfulltrúi metur hvert tilfelli fyrir sig.

Útkeyrsla

Ein útkeyrsla er leyfð af hverri lóð

Bílastæði

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

Gróður

Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða. Gæta skal varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s.s. ósp. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásynd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ílmreyni, víði og reynivíð gefa mesta möguleika til ræktunar og mjög óæskilegt er að gróðursetja furu, aspir og grenitré á svæðinu 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

Aimenn atríði

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 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 (birt stærð) og lágmarksstærð er 30 m2 fyrir aðalhús. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús, allt að 30 m2. Þakhalli húsa er frjálst. Hæsta hæð húss skal ekki vera hærri en 5,5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, 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 lágmarksvegg hæð skal vera 2,2 m þar sem loft er hallandi. Staðsetning innan byggingarreits er frjálst. Sé um tvö hús eða fleiri að að ræða, þ.e.a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsa 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 frjálst að öðru leyti.

Hönnun og uppdrættir

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 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 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 má vera 1,5 metrar. Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið. Þar sem landhali er nægur er heimilt að hafa sýnilegan kjallara undir framhluta hússins.

Þakhalli

Þakhalli húsa er frjálst, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

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 ölu eða á annan umhverfisspillandi máta skal stílt 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 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 byggingarreta við aðurnefnda götu.

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Bláskógarbyggðar

Þann _____ 2016

Deiliskipulag þetta var auglýst

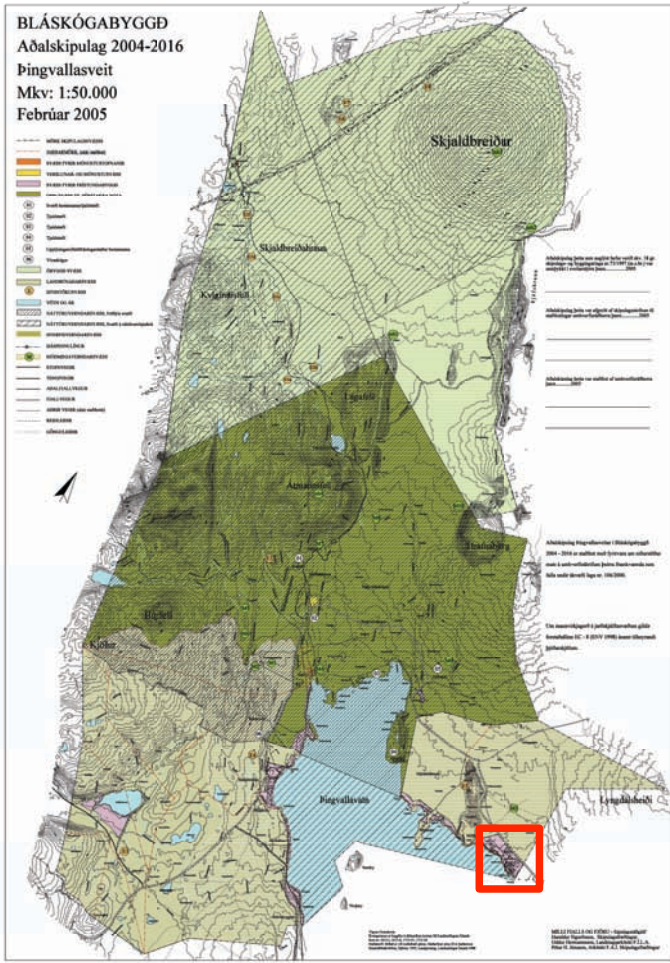
frá _____ til _____ 2016

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		Kaldavatsnaveita
	Lóðamörk		Hitaveita
	Byggingarreitir		Rafveita í jörð
	Akvegur		Rafveita í lofti
	Göngubrú yfir læk		Tengibrunnur (kalt vatn)
	Göngustígur		Yfirfallsstöð (kalt vatn)
	Leikssvæði		Skiptikassi (kalt vatn)
	Lóðarstærð		Tengibrunnur (heitt vatn)
	Sumarbústaður		Rafmagnskassi
	Ár og lækir		Spennistöð

STEEKJARLUNDUR

félag bústaðaeigenda í landi Miðfells í Þingvallasveit

Dags: 18.05.2016
Breytt: 11.07.2016



ARKITEÓ

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