



FLJÓTSDALSHÉRAÐ

FRÍSTUNDAFYGGÐ Í LANDI ÚLFSSTAÐA FLJÓTSDALSHÉRAÐI

GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

15.04.2005

SAMÞYKKT AF UMHVERFISRÁÐI ???.?? 2005
SAMÞYKKT AF BÆJARSTJÓRN ???.?? 2005

Fljótshálfarhreppur - **UMHVERFISSVIÐ**
LYNGÁSI 12, 700 EGILSSTAÐIR

GLÁMA•KÍM – Arkitektar Laugavegi 164 ehf



Deiliskipulag þetta er endurskoðun á og viðbót við fyrirliggjandi deiliskipulag fyrir sumarhúsasvæði í landi Úlfsstaða, sem unnið var af Skipulagsstofu Austurlands og samþykkt var 1990. Með gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags fellur eldra skipulag úr gildi.

0. Almenn lýsing

Skipulagssvæðið er í landi Úlfsstaða í fyrrum Vallahreppi á Fljótsdalshéraði, nánar tiltekið í hlíðinni sem tekur við austan við allvíðlent votlendissvæði austan við bæinn. Svæðið liggur að landamerkjum jarðarinnar til norðurs, en norðan þeirra er orlofshúsabyggð í landi Skógræktarfélagis Fljótsdalshéraðs.

Aðkoma er sameiginleg með þessum svæðum sem og orlofsbúða Alþýðusambands Austurlands og aðildarféлага þess.

Heildarstærð skipulagssvæðisins er tæpur 21 hektari og hefur verið stækkað um 3 ha Bætt hefur verið við 9 nýjum lóðum, en jafnframt felld út 1 lóð (nr.23) úr eldra skipulagi. Heildarfjöldi lóða verður því 40, samtals 17,9 ha. Aðkoma að þessum lóðum er á milli lóðar nr 8 og lóðar nr 32, en í gildandi deiliskipulagi er sýnd vegtenging inn á þetta svæði. Í skilmálum með eldra deiliskipulagi var gert ráð fyrir stækkun svæðisins í allt að 35 lóðir. Ekki var gert ráð fyrir að lóðir yrðu minni en 3.300 m².

Meginbreytingin í endurskoðuðu deiliskipulagi er því sú að bætt er við 9 lóðum austan og ofan við við núverandi lóðir.

Við deiliskipulagsvinnuna er stuðst við uppmælingu af núverandi lóðum sem gerð var af Verkfræðistofu Austurlands. Jafnframt hefur verið stuðst við loftmyndir og kortagrunna aðalskipulags Austur-Héraðs.

Landslagi er þannig háttað, að hið skipulagða svæði er vestan í kjarri og lyngi vöxnum ás, sem stefnir til norðausturs með fjallshlíðinni. Neðan við er grasi vaxið og flatt votlendi, en á aðra vegu er land hæðótt og vaxið birkiskógi, lyngi og kjarri.

Ætlunin er að bjóða lóðirnar einkaaðilum eða félagasamtökum til leigu.

Skipting:

Lóðamörk eru bein lína milli hnitaðra hornpunkta, hvort sem vegur fylgir þeim mörkum nákvæmlega eða ekki.

1. Aðkoma, vegir og girðingar

Aðkomuvegur er sá sami og er fyrir orlofssvæðið að Einarstöðum. Gert er ráð fyrir einni aðkomu inn á svæðið, en vegurinn greinist síðan eins og uppdráttur sýnir, þannig að hver lóð fái aðkomuveg. Lóðirnar sem bætast við í skipulaginu fá aðkomu um milli lóða nr. 36 og 37.

Þar sem gert er ráð fyrir að lóðir nái alls staðar saman verða vegir og stígar inni á lóðarlandi. Þeim verður valinn staður við eða sem næst lóðarmörkum og skal það koma fram í leigusamningum sem kvöð á hverri lóð, að leggja megi um hana einn bílfæran veg eða stíg til að þjóna öðrum lóðarhöfum á svæðinu, og að um þá skuli umferð óhindruð og frjáls þeim sem erindi eiga um svæðið.

Þess skal gætt við lagningu vega innan svæðisins, að ekki sé raskað gróðri umfram það sem óhjákvæmilegt er. Halda skal hæð vega í lágmarki og skal það gert með því að slétta undir þá með gröfu eða jarðýtu, en aka síðan ofan á með ca. 40 cm malarlagi. Heppilegt er að nota síudúk undir fyllingu.

Þess skal gætt að setja hólk eða rör undir vegi þar sem við á, til að yfirborðsvatn eigi greiða leið. Forðast ber að grafa vegarskurði.

Reiknað er með að svæðið verði í heild sinni girt fjárheldri girðingu og friðað fyrir ágangi búfjár. Bent er á að rétt er að koma fyrir girðingastígum á þeim stöðum sem girðingar skera heppilegar gönguleiðir út fyrir svæðið.

2. Nýting lóða

Byggingarreitir eru afmarkaðir 10 m frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að reisa föst mannvirki eða koma fyrir rotþró utan afmarkaðs byggingarreits.

Lóðarhafar eru hvattir til trjáræktar á lóðum sínum og umhirðu þess gróðurs sem fyrir er. *Ekki er heimilt aðflytja inn á svæðið fjörærar plöntur, sem geta sáð sér út og raskað náttúrulegu gróðurfari þess.*¹

Skjólveggi skal nota sparlega, og ekki er heimilt að reisa slíkt nema í tengslum við bústaðinn og aldrei út fyrir byggingarreit.

Ekki er heimilt að reisa girðingar innan svæðisins.

Á hverri lóð skal lóðarhafi gera akfæran veg eða stíg heim að húsi sínu og koma fyrir á lóðinni stæði fyrir a.m.k. tvo bíla. Jafnframt skal vera greið aðkoma fyrir dælubíl að rotþró.

Hjólhýsi, skúra eða önnur slík mannvirki er ekki heimilt að hafa á svæðinu.

3. Hús og húsgerðir

Vísað er til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð sumarhúsa og skal lóðarhafi við úthlutun lóðar kynna sér þau ákvæði er varða sumarbústaði sérstaklega.

Að auki skulu gilda ákvæði:

Stærð húsa skal vera á bilinu 25 – 90 m² brúttó. Þau skulu vera einnar hæðar með einföldu risi og byggð úr timbri. Aðrar þakgerðir skal ekki heimila.

Gæta skal þess að undirstöður húsa séu ekki óþarflega háar og til að húsin tróni ekki upp úr umhverfinu skal byggingarstaður valinn að kostgæfni, þar sem land er sæmilega slétt.

Gera skal ráð fyrir því að sökklar verði huldur með gróðri eða rimlaverki.

Mænisstefna allra húsa á svæðinu skal vera eins og lóðaruppdráttur sýnir eða þannig að mænir stefni í ca. sólarátt kl. 15.00.

Veggghæð hliðarveggja húsa skal ekki vera meiri en 2.60 m, mælt af gólfi og upp á sperru.

Heildarhæð frá endanlegu gólfi og upp á sjónlínu mænis skal ekki fara yfir 4,5 m.

Þök skulu klædd bárujárnri. Þakhalli húsa skal vera á bilinu 1:4 til 1:1,5.

Útveggir húsa skulu vera klæddir timburklæðningu. Mælt er með liggjandi timburpanel (þó ekki kúptum) eða standandi klæðningu.

Litaval útveggja er frjálst, en þó ber að varast skæra eða mjög ljósa liti. Þök skulu vera dökkgrá eða svört.

4. Lóðarsamningar

Landeigandi skal leggja fyrir bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs ramma að samningi við lóðarhafa til samþykktar.

Í samningnum skulu vera ákvæði um eftirfarandi atriði:

1. Stofngjald lóðarhafa
2. Árlegt leigugjald

¹ Breyting frá auglýstum texta, sbr. afgreiðslu bæjarstjórnar 15.9.2004

3. Ákvæði um skyldur landeiganda, m.a. varðandi vatnsveitu, raflögn, viðhald frárennslis og tæmingu rotþróa, sorphirðu, viðhald girðinga og hvaðeina annað er lýtur að rekstri og viðhaldi svæðisins og sameiginlegra mannvirkja.
4. Ákvæði um skyldur lóðarhafa, svo sem skil á greiðslum, umgengni, framsal samnings o.fl.

5. Rafmagn

11 KV háspennulína er skammt neðan við svæðið. Ekki er að svo stöddu slegið föstu hvar spennir yrði staðsettur, en hann kæmi væntalega utan lóðalands. Rafstrengir verði grafnir í vegi og stíga.

6. Frárennslisli

Gert er ráð fyrir rotþró fyrir hvert hús fyrir sig og skal koma fram á aðaltekningu og afstöðumynd hvar henni er ætlaður staður og gerð þróar tilgreind. Í rotþrær skal veita öllu frárennslis frá salerni og eldhúsi. Rotþró skal komið þannig fyrir að auðvelt sé að koma að henni hreinsibíl.

7. Vatnsveita

Vatnsból Úlfsstaða er skammt ofan við svæðið eins og sýnt er á uppdrætti.

8. Byggingarleyfi

Lóðarhafi sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Fljótshéraðs og skilar til honum byggingarnefndarteikningum í þríriti. Uppdrættir skulu vera unnir af þeim sem til þess hafa réttindi að lögum. Með teikningum fylgi ítarleg lýsing efnisnotkunar og lita, svo og afstöðumynd húss og annarra mannvirkja á lóðinni.

9. Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið samkvæmt VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og 11. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998.