

Vínland

Fellum, Fljótsdalshéraði

DEILISKIPULAG ÍBÚÐARLÓÐAR
OG SVÆÐIS FYRIR FERÐAÞJÓNUSTU
OG FRÍSTUNDAÞYGGÐ

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Útgáfa 0.0 - 27.12.2005



FLJÓTSDALSHÉRAÐ

ARKÍS

EFNISYFIRLIT

0.	BREYTINGAR Á SKILMÁLUM	3
0.1	Almennt.....	3
1.	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	4
1.1	Almennt.....	4
1.2	Markmið.....	4
1.3	Skipulagsforsendur	4
1.4	Vinna við deiliskipulagið.....	4
1.5	Skipulagsgögn	4
1.6	Eignarhald á landi	4
1.7	Afmörkun og aðkoma.....	4
1.8	Landslag, gróður og veðurfar	4
1.9	Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir	5
1.10	Veitur og lagnir.....	5
1.11	Menningarminjar	5
1.12	Opin svæði og stígar.....	5
1.13	Götur.....	5
2.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	6
2.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir.....	6
2.2	Byggingarreitir.....	6
2.3	Húsagerðir, stærðir, form og útlit.....	6
2.4	Sorpgeymslur.....	6
3.	UPPDRÆTTIR.....	7
3.1	Skipulagsuppdráttur	7
3.2	Skýringaruppdráttur	8

0. Breytingar á Skilmálum

0.1 Almennt

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið hér. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur eru svartletraðar og skásettar:

1. Almennar upplýsingar

1.1 Almennt

Skilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags. 27.12.2005 eru fyrir 6,7 ha lands í eigu Brynjólfs Vignissonar. Landið er skráð sem ein íbúðarlóð í fasteignamati.

1.2 Markmið

Markmið skipulagsins er að leggja grunn að nýtingu landsins, annars vegar sem íbúðarlóðar og hins vegar til ferðamannaþjónustu / frístundabyggðar og skógræktar.

Gert er ráð fyrir skiptingu svæðisins í þrjár lóðir: 3.600 m² íbúðarlóð, 2,58 ha lóð til skógræktar og 3,57 ha lóð fyrir ferðamannaþjónustu / frístundabyggð.

Stefnt er að því að á síðast nefndu lóðinni geti risið allt að 15 stök hús til útleigu fyrir ferðafólk, auk þriggja gestastofa og eins þjónustuhúss.

1.3 Skipulagsforsendur

Samkvæmt breytingu á Aðalskipulagi Fellahrepps, dagsettri _____ er svæðið skilgreint sem blönduð landnotkun íbúðasvæðis / frístundabyggðar / opins svæðis til sérstakra nota, sbr. skipulagsreglugerð nr. 400/1998 m.s.br.

1.4 Vinna við deiliskipulagið

Deiliskipulagið er unnið af ARKÍS ehf, að beiðni landeigandans, Brynjólfs Vignissonar.

1.5 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram í skilmálum þessum, ásamt skipulagsupprætti, og skýringarupprætti.

1.6 Eignarhald á landi

Landið er í eigu Brynjólfs Vignissonar.

1.7 Afmörkun og aðkoma

Aðkoma að svæðinu er um safnveg frá Hringvegi (1). Safnvegurinn tengist einnig vegi austan skipulagssvæðisins, að grafreit sem er sunnan þess. Norðan skipulagssvæðisins er eyðibýlið Ekkjufellssel, en íbúðarhúsið er nýtt sem frístundahús. Safnvegurinn liggur um skipulagssvæðið og tengir einnig Ekkjufellssel.

1.8 Landslag, gróður og veðurfar

Svæðið er í brekku sem hallar til austsuðausturs. Landið er gróið lyngi og kjarri og þar hefur einnig verið plantað trjám. Í suðausturhorni svæðisins er dálítið deiglent, en annars staðar virðist um mjög gott byggingarland að ræða.

Stefnt er að því að mannvirkjagerð á svæðinu raski sem minst náttúru- og gróðurfari þess.

1.9 Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir

Innan svæðisins er gert ráð fyrir tveimur götum. Sú efri liggur frá núverandi heimreið að íbúðarhúsinu og fylgir gömlu póstleiðinni sem á sínum tíma lá um þetta svæði. Sú neðri tengist frá heimreið að grafreit.

Austast og neðst í svæðinu er gert ráð fyrir stæðum fyrir húsbíla.

Við byggingarreit nr. 1 er gert ráð fyrir 16 bílastæðum. Við aðra byggingarreiti er gert ráð fyrir a.m.k. þremur stæðum fyrir hvern reit.

1.10 Veitur og lagnir

Vínland tengist vatnsveitu Fljótsdalshéraðs.

Gert er ráð fyrir því að fráveitulagnir verði lagðar í vegi eða stíga og að rotpró verði staðsett ofan við húsbílastæði. Þar verði einnig aðstaða til að losa ferðasalerni húsbíla.

1.11 Menningarminjar

Ekki er kunnugt um neinar menningarminjar á svæðinu sem lúta kvöðum um friðun eða rannsóknir skv. lögum og reglugerðum. Vakin er athygli á að *„ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“* (20.gr. Þjóðminjalaga).

1.12 Opin svæði og stígar.

Leiksvæði er í suðausturhorni svæðisins.

Gert er ráð fyrir göngustígum, um 1,2 m breiðum, þar sem uppdráttur sýnir. Stígarnir verði felldir að landinu í hæð og endanlegri legu.

1.13 Götur

Breidd gatna er 5,5m.

2. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir.

Húsagerðir eru frjalsar, að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Mælt er með því að byggingar á svæðinu séu teiknaðar af sama hönnuði, eða að gætt sé samræmis með öðrum hætti hvað varðar ásýnd, hlutföll, efnis- og litaval o.s.frv. Einnig er lögð áhersla á það að húsagerð taki mið af landhalla, útsýnisáttum og sólarátt.

2.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir nr. 1, 2 og 3 eru 15 x 18 m að stærð, en aðrir byggingarreitir á svæðinu eru 20 x 20 m, nema nr. 13, sem er 14 x 20 m. Engar bundnar byggingarlínur eru á byggingarreitum.

Lögð er sérstök áhersla á að hús séu þannig staðsett innan byggingarreits að þau falli vel að landi.

2.3 Húsagerðir, stærðir, form og útlit

Á byggingarreitum nr. 1, 2 og 3 (sjá skipulagsuppdrátt) er gert ráð fyrir gestastofum á einni hæð. Heimill þakhalli er 10° – 26,5° (1:2). Heimil brúttóhæð frá endanlegu gólfi er 4,50 m.

Á byggingarreitum 4 – 12 og 14 – 19 er gert ráð fyrir frístundahúsum til útleigu, allt að 40 m² að grunnfleti. Heimill þakhalli er 14°- 45° (1:4 – 1:1). Heimil brúttóhæð frá endanlegu gólfi er 4,80 m.

Á byggingarreit nr. 13 er gert ráð fyrir þjónustuhúsi á einni hæð. Heimill þakhalli er 14°- 45° (1:4 – 1:1). Heimil brúttóhæð frá endanlegu gólfi er 5,20 m.

Ekki eru kvaðir um efnisval, umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um. Litaval útveggja skal vera dempað, þannig að hús skeri sig ekki sterkt úr umhverfinu. Varðandi litaval á þökum og þakbrúnum, er mælt með að notaðir séu „dempaðir jarðlitir“, ryðrauðir, brúnir eða koksgráir litir.

Ekki er gert ráð fyrir girðingum, nema á lóðamörkum. Útlit og efnisval girðinga er frjálst.

Skjólveggi, sólpalla og annað skal samræma útliti og efnisvali húsa.

2.4 Sorpgeymslur

Við öll hús skal koma fyrir sorpgeymslum eða stæðum fyrir sorpílát, í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar og Sorpstöðvar Héraðs. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við hugsanlegum fyrirmælum við sorpflokkun í framtíðinni (þ.e. að ílátum fjölgi).

Gert er ráð fyrir stæði fyrir sorpgáma eða stærri sorpílát á einum stað, við veginn heim að íbúðarhúsinu. Ef þetta stæði verður nýtt, skal reisa skjólvegg eða skýli um ílátin.

3. Uppdrættir

3.1 Skipulagsuppráttur

3.2 Skýringaruppdráttur