

SÓLBERG
Svalbarðsstrandarhreppi
Deiliskipulag frístundabyggðar
Bygginga- og skipulagsskilmálar
Nóvember 2011

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is

Byggingar- og skipulagsskilmálar fyrir frístundabyggð í landi Sólbergs í Svalbarðsstrandahreppi.

1. Aðalskipulag og verklagsreglur sveitarfélagsins

Deiliskipulag frístundabyggðar í landi Sólbergs í Svalbarðsstrandahreppi (landnr. 203552) er í samræmi við skilgreiningu skipulagssvæðisins aðalskipulagi Svalbarðsstrandahrepps 2008-2020, þar sem spildan er skilgreind sem svæði fyrir frístundabyggð F7 (sjá kafla 4.5 svæði í greinargerð aðalskipulagsins).

Skipulagið er unnið í samræmi við verklagsreglur Svalbarðsstrandahrepps um deiliskipulag á vegum einkaaðila í Svalbarðsstrandahreppi.

2. Stærð lands og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er um 9 ha að stærð og hallar til frá austri til vesturs og er hæðarmunurinn í landinu um 15 m. Landið er mói og að hluta gamalt tún og er í um 200m hæð y. s. Svæðið liggur mjög vel við sól. Norðlægur og suðlægur áttir eru ríkjandi.

3. Aðkoma

Aðkoman að frístundalóðunum er frá Vaðlaheiðarvegi (nr.832). Gert er ráð fyrir vegtengingum inn á svæðið á tveimur stöðum (sjá uppdrátt).

4. Fjöldi, stærð og lóða

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 14 frístundalóðum að stærðinni frá 5.000 m² til 5.800 m². Gert er ráð fyrir að lóðirnar verði eignarlóðir.

5. Stærð húsa og gerð

Húsin skulu vera að lágmarki 30 m² og að hámarki 140 m² að grunnfleti. Mænishæð frá jörðu skal ekki vera meir en 6 m (mælt við austurhlíð). Þakhalli húsanna má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa t.d. sökum landhalla. Byggingarefni húsanna er að frjálsum vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Gert er að skilyrði að haft verði í huga byggðarmynstur þeirrar sumarbústaðabyggðar sem er nærliggjandi við staðsetningu og hönnun húsanna.

6. Útihús o.fl.

Til viðbótar við 140 m² sumarhús er heimilt að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús, þó ekki stærri en 30 m². Óheimilt er að hafa hjólhýsi á lóðunum til langtíma.

7. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóðanna skal ekki vera meira en 0,03.

8. Staðsetning húsa

Staðsetning húsa innan byggingarreita er frjálsum. Sólpallar við hús skulu staðsettir innan byggingarreita.

9. Sameiginlegur vegur

Burðarþol sameiginlegs vegar um skipulagssvæðið skal miðast við að hann geti borið 10 tonna öxulþunga, m.t.t. aðkomu slökkvibífra, einnig á þáátíma á vorin.

10. Neysluvatn

Neysluvatn er fengið úr borholu á svæðinu (sjá uppdrátt) og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að húsunum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/01. Jafnframt

skal öflun neysluvatns og frágangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Litlar vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfisstofnun. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af. Óheimilt er að selja lóðir fyrir en tryggt hefur verið að nægt vatn sé til neyslu og brunavarna.

11. Fráveita

Gert er ráð fyrir að skolpi verði veitt í fjórar rotþrær sem þjóni 3-4 húsum hver (sjá uppdrátt). Stærð, staðsetning og frágangur rotþróa er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra sem fer með heilbrigðiseftirlit í Svalbarðsstrandarhreppi. Gerð er krafa um að fráveitulagnir og hreinsivirki verði frágengin fyrir skipulagssvæðið áður en byggingaleyfi eru veitt, sbr 4. gr. verklagsreglna um deiliskipulag á vegum einkaaðila í Svalbarðsstrandarhreppi.

12. Girðingar og gróður

Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Fjallgirðingu skal halda við þannig að hún sé fjárheld. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig.

Heimilt er að afmarka lóðir með limgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágretta.

13. Lýsing

Raflýsing á svæðinu skal halda í lámarki, en beina henni niður, þar sem hún er.

14. Gámar

Í skipulaginu er merktur inn staður fyrir ruslagám til móts við lóð nr. 9 (sjá uppdrátt).

15. Húsnúmer

Húsnúmer eru sýnd á uppdrætti.

16. Fornleifar

Skv. skýrslu Fornleifastofnunar Íslands FS279-04181 frá 2005 "Fornleifar í Svalbarðsstrandarhreppi" eru engar þekktar fornleifar á viðkomandi svæði.

17. Lóðablöð

Við sölu lóða skal hnitasett lóðablað fylgja kaupsamningi.

18. Kostnaður við grunngerð

Landeigandi (skipulagsbeiðandi) sér um og kostar vatnsveitu fyrir neysluvatn og gerir ráðstafanir til að tryggja nægt vatn til slökkvistarfa. Landeigandi sér einnig um gerð sameiginlegs vegar um svæðið, frágang rotþróa og fráveitulagna (að lóðarmörkum) sbr. 10. grein, stofnlagnir vegna rafmagns, uppsetningu girðingar um skipulagssvæðið, öflun neysluvatns og lagningu vatnslagna að lóðarmörkum. Grunngerð þessi skal frágengin áður en lóðir eru seldar. Lóðir teljast því aðeins byggingarhæfar að grunngerð þessi sé til staðar. Heimilt er að ganga frá grunngerð hverfisins í allt að fjórum áföngum.

19. Tengigjöld

Tengigjöld vegna tengingar húsa við dreifikerfi rafmagns greiðast af lóðarhafa/húseiganda.

20. Sameiginleg svæði

Þeir hlutar skipulagssvæðisins sem eru utan skilgreindra lóðarmarkna skulu vera sameign eigenda lóða og skal eignarhlutur hvers þeirra í sameiginlegu landi vera í sama hlutfalli og

flatarmál lóðar hans er af samanlögðu flatarmáli allra lóða. Stofnað skal félag lóðarhafa sem standa skal straum af rekstri sameiginlegra svæða og mannvirkja utan lóðarmarka, þ.m.t. viðhaldi vegar og fráveitumannvirkja og lagna skv. framansögðu. Kvöð um aðild að félagi lóðarhafa skal skráð í sölusamninga vegna lóða og þeim þinglýst.

20. Úrskurður og ágreiningur

Komi upp ágreiningur um túlkun ofangreinda skilmála skal vísa honum til sveitarstjórnar til úrskurðar.