



**Deiliskipulag frístundabyggðar
á Bleikulágarás
í landi Indriðastaða
í Skorradal.**

Skipulags- og byggingarskilmálar

**Teiknistofan Jaðar
Dags. 15. september 2000**

Indriðastaðir, Skorradalshreppi

Þessari greinargerð fylgir deiliskipulagsuppráttur undirritaður af skipulagsráðgjafa og hnitskrá dagsett 15. september 2001.

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Deiliskipulagið var samþykkt af hreppsnefnd þann 14/2 2001.


Skorradalshrepps

EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT	3
1 SKIPULAGSSKILMÁLAR	4
1.1 SKIPULAGSFORSENDUR	4
<i>Svæðisskipulag</i>	4
<i>Fornleifaskráning</i>	4
<i>Markmið</i>	4
1.2 LANDNOTKUN	4
<i>Staðsetning</i>	4
<i>Eignarhald á landi</i>	4
<i>Landlýsing</i>	4
<i>Aðkoma</i>	4
<i>Stærð skipulagssvæðis</i>	5
<i>Fjöldi frístundalóða</i>	5
<i>Félag sumarbústaðaeigenda í landi Indriðastaða</i>	5
<i>Girðingar</i>	5
<i>Gróður</i>	5
<i>Grisjun</i>	5
<i>Verslun og þjónusta</i>	5
<i>Brunavarnir, sjúkrafutningar og löggæsla</i>	5
1.3 LÓÐIR	5
<i>Lóðastærðir</i>	5
<i>Eignarhald á lóðum</i>	6
1.4 UMFERÐ	6
<i>Vegir</i>	6
<i>Bílastæði</i>	6
<i>Gönguleið</i>	6
<i>Reiðleið</i>	6
1.5 TÆKNIMÁL	6
<i>Kalt vatn</i>	6
<i>Heitt vatn</i>	6
<i>Rafmagn og sími</i>	6
<i>Rotþrær</i>	6
<i>Sorp</i>	6
1.6 ÖNNUR ÁKVÆÐI	6
<i>Gerð lóðasamnings</i>	6
<i>Annað</i>	6
2 BYGGINGARSKILMÁLAR	7
<i>Byggingarleyfi</i>	7
<i>Byggingareitir</i>	7
<i>Stærð frístundahúsa og geymslu</i>	7
<i>Byggingarefni og litarval</i>	7
<i>Mænishæð frá jörðu</i>	7
<i>Mænisstefna</i>	7
<i>Þakhalli</i>	7

1 Skipulagsskilmálar

1.1 Skipulagsforsendur

Svæðisskipulag

Deiliskipulag frístundabyggðar á Bleikulágarás er í samræmi við staðfest "Svæðisskipulag sveitarfélaganna norðan Skarðsheiðar 1997-2017".

Fornleifaskráning

Farið hefur fram fornleifaskráning sbr. 18. grein þjóðminjalaga nr. 88/1989. Fornleifaskráninguna framkvæmdi Magnús A. Sigurðsson, fornleifafræðingur.

Niðurstaða skráningarinnar er eftirfarandi:

Til er svæðaskráning yfir þennan hluta Borgarfjarðar. Þar kemur fram að mikið er um menningarminjar og heimildir um Skorradal, svo fara verður mjög varlega í allt jarðrask. Í landi Indriðastaða eru skráðar 26 minjar en þær virðast flestar vera í túni eða á svæðinu kringum Kaldá.

Á skipulagssvæðinu er lagt er til að Stráksvarða verði varðveitt og gæti hún verið þrýði fyrir svæðið. Ef hrófla þarf við henni þarf að sækja um leyfi til þess hjá fornleifanefnd (Lyngási 7, 210 Garðabæ) í samræmi við 17. gr. þjóðminjalaga.

Að öðru leyti eru engin sjáanleg merki um að skipulagið hrófli við né ógni fornleifum. Að Stráksvörðu undanskilinni mælir ekkert gegn þessu deiliskipulagi samkvæmt þjóðminjalögum.

Stráksvarða er á lóð 18 við Skógarás. Mikilvægt er að lóðarhafi við Skógarás 18 geri sér grein fyrir að Stráksvarða er fornminjar sbr. þjóðminjalögum. Stráksvörðu ber að varðveita eins og kostur er og lóðahöfum við Skógarás 16 og 18 ber því að fara með mikilli gát við framkvæmdir á lóðum sínum.

Markmið

Markmið þessa deiliskipulags er:

- að gera heilsteypt skipulag á Bleikulágarás til nota fyrir frístundahafa.
- að tryggja hagsmuni gangandi fólks á skipulagssvæðinu.
- að mynda frístundabyggð sem fellur sem best að umhverfinu svo það valdi sem allra minnst röskun á náttúrulegu umhverfi.
- að öll mannvirki, frístundahús, lóðamörk, vegir, bílastæði og göngustígar séu eins lítið áberandi og frekast er kostur.

1.2 Landnotkun

Staðsetning

Deiliskipulag þetta er í landi Indriðastaða, á Bleikulágarás, í Skorradal. Skipulagssvæðið afmarkast af eldri frístundabyggð að norðan og hluta til að austan, Djúpalæk að austan, Stráksmýri að sunnan og Hrísás að vestan.

Eignarhald á landi

Lögbýlið Indriðastaðir er í eigu Ingers Helgadóttur.

Landlýsing

Land frístundabyggðarinnar er að mestu gróið kjarrlendi með litlum mýrarflákum á milli. Árið 1988 var landið ræst fram þar sem það var blautast. Eftir þá framkvæmd hefur trjágróður tekið mikið við sér. Landið er hæfilega hallandi fyrir frístundabyggð. Frá stórum hluta svæðisins er fagurt útsýni yfir dalinn og Skorradalsvatn.

Aðkoma

Aðkoma að frístundabyggðinni er frá Borgarfjarðarbraut nr. 50. Vegtenging byggðarinnar er vestan við Hrísás. Þessi aðkoma er ný og er henni ætlað að þjóna fyrirhugaðri frístundabyggð ásamt frekari stækkun frístundabyggðarinnar til suðurs. Stofnbraut byggðarinnar heitir Hrísás. Götunöfn byggðarinnar eru Lambaás, Hlíðarás, Skógarás, Kvistás, Lyngás og Heiðarás.

Stærð skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er í heild 29 ha að stærð.

Fjöldi frístundalóða

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 25 frístundalóðum.

Félag sumarbústaðaeigenda í landi Indriðastaða

Núverandi frístundlóðahafar hafa stofnað með sér félag "Félag sumarbústaðaeigenda í landi Indriðastaða", hér nefnd FSI. Nýir frístundalóðahafar í landi Indriðastaða verða sjálfkrafa aðilar að þessu félagi. Félaginu ber að deila kostnaði á félagsmenn sem til fellur vegna viðhalds á vegum, skurðum, girðingum, neysluvatnsleiðslum, útivistarsvæðum og fl..

Girðingar

Ekki verður heimilt að girða af einstaka frístundalóð. Byggðin er girt af í heild sinni. Lóðahöfum verður einungis leyft að merkja horn lóða sinna með jarðlægum merkjum.

Gróður

Öllu jarðraski skal haldið í lágmarki við gerð vega, göngustíga, byggingu frístundahúsa og uppbyggingu útivistarsvæða. Gæta skal að allri umgengni um skóginn.

Plöntun trjáa er heimil en forðast ber að planta eftir línu. Það ber að reyna að líkja eftir náttúrlegu umhverfi eins og kostur er.

Grisjun

Grisjun birkis má einungis eiga sér stað á tímabilinu seinni part ágúst til loka febrúar, þar sem birki er blæðari. Dauðar greinar ber að fjarlægja, brotnar greinar ber að snyrta og fjarlægja ber tré úr þéttum skógi þar sem nýgræðingar eiga erfitt uppdráttar. Ef staðið er rétt að grisjun mun skógurinn endurnýja sig á eðlilegan hátt.

Verslun og þjónusta

Skipulagssvæðið er í 18 km fjarlægð frá Borgarnesi, þar er öll almenn þjónusta.

Brunavarnir, sjúkraflutningar og löggæsla

Slökkvilið Borgarfjarðardala sér um brunavarnir í Skorradal. Næstu hverfisstöðvar eru Bær, Hvanneyri og Hvammur. Í Bæ og Hvanneyri er slökkvibílar með dælu og reykköfunarbúnaði. Í Hvammi er kerra með dælíbúnaði. Skorradalsvatn er næsti vatnstökustaður ef til slökkvistarfs kemur. Mesta fjarlægð yrði 900 m í beinni línu.

Sjúkrabíll er staðsettur við heilsugæslustöðina í Borgarnesi. Hann er notaður fyrir bæði Borgarfjarðar- og Mýrarsýslu. Sjúkrabíll er einnig staðsettur í Reykholtssdal.

Löggæsla er í umsjá lögreglunnar í Borgarnesi, Bjarnarbraut 2.

Neyðarsíminn er 112.

1.3 Lóðir

Lóðastærðir

Stærð lóða er frá 3026 m² til 8009 m² (sjá skipulagsuppdrátt). Á hverri lóð er einn byggingarreitur. Samanlögð stærð frístundalóðanna er 11,8 ha.

Útivistarsvæði

Útivistarsvæðin eru sýnd á skipulagsuppdrætti. FSI fer með vörslu þessara svæða. Þau á að nýta til útivistar. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir neinum húsbyggingum. Einungis er heimilt að leggja göngustíga og byggja brýr yfir læki og setja upp leiktæki. FSI ber þann kostnað sem til fellur vegna hönnunar og framkvæmda á þessum svæðum. Samanlögð stærð útivistarsvæðanna er 11 ha.

Eignarhald á lóðum

Gera skal lóðarsamning við hvern og einn lóðarhafa. Leigutími er 20-25 ár.

1.4 Umferð

Vegir

Vegir eru sýndir á skipulagsupprætti. Lagning vega greiðist af landeigenda. FSI sér um viðhald þeirra.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum við hvern byggingarreit. Staðsetning er sýnd á skipulagsupprætti. Landeigandi greiðir lagningu þeirra en lóðahafar sjá um viðhald þeirra.

Gönguleið

Samkvæmt skipulagsupprætti er tryggð gönguleið út úr enda hveirrar götu í byggðinni. Gönguleiðir eru merktar inn á skipulagsupprátt. FSI sér um að viðhalda þeim.

Reiðleið

Reiðleið er merkt inn á skipulagsupprátt, meðfram Hrírás. Þessi reiðleið er einungis ætluð frístundahöfum.

1.5 Tæknimál

Kalt vatn

Neysluvatn er tekið úr lind ofan við frístundabyggðina og leitt niður í hverfið. Stofnæðar verða lagðar eftir vegum frístundahverfisins á kostnað landeigenda. Tenging við stofnæð og viðhald vatnsveitu er á kostnað lóðarhafa.

Heitt vatn

Hitaveita Skorradals liggur með Borgarfjarðarbraut (*sjá skipulagsupprátt*). Hver og einn lóðarhafi þarf að sækja um til hitaveitunnar að tengjast henni. Lóðarhafi ber kostnað af tengingu við sitt frístundahús.

Rafmagn og sími

Lóðarhafi ber allan kostnað af tengingu og lagningu dreifikerfis frá RARIK að frístundahúsi sínu. Gert er ráð fyrir að lagnir verði lagðar í jörðu í vegsvæði frístundabyggðarinnar. Ekki er gert ráð fyrir síma á svæðinu.

Rotþrær

Gert er ráð fyrir rotþró fyrir hvert hús. Við gerð og staðsetningu rotþróa skal fylgja eftir heilbrigðis- og mengunarreglugerð. Stærð og staðsetning rotþróa er háð samþykki heilbrigðisfulltrúans á Vesturlandi. Allur kostnaður vegna rotþróa er í höndum hvers einstaks lóðarhafa. Lóðahafar hafa leyfi til að sameinast um rotþrær.

Sorp

Lóðahöfum frístundabyggðarinnar er heimilt að nota sorpgáma sem eru á vegum sveitarfélagsins. Skorradalshreppur sér um að tæma gámana.

1.6 Önnur ákvæði

Gerð lóðasamnings

Við gerð lóðarsamnings skal landeigandi afhenda lóðarhafa skipulagsupprátt af svæðinu ásamt eintaki af þessum skilmálum.

Annað

- Hundahald er óheimilt á svæðinu nema með sérstöku leyfi annarra lóðarhafa.
- Öll meðferð skotvopna er stranglega bönnuð.
- Öll meðferð opins elds er stranglega bönnuð, nema við matargerð í sérhönnuðum tækjum, á eldstæðum og útigrillum.

2 Byggingarskilmálar

Byggingarleyfi

Lóðahafar sækja um byggingarleyfi til byggingarnefndar Skorradalshrepps.

Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á skipulagsupprætti. Í hverjum þeirra er heimilt að reisa 1 frístundahús, ásamt áfastri geymslu. Geymslan skal vera samtengd húsinu t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Sjálfstæðar byggingar, s.s. geymsluskúrar, bílskúrar og svefnhýsi eru ekki leyfðar. Frístundahúsin skulu vera staðsett innan byggingarreits og skulu staðsett í fullu samráði við byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Skorradalshrepps.

Stærð frístundahúsa og geymslu

Frístundahús, á lóðum undir 4500 m², skulu ekki vera stærri en 100 m² að stærð, að meðtalinni geymslu. Frístundahús, á lóðum 4500 m² eða stærri, skulu ekki vera stærri en 120 m² að stærð, að meðtalinni geymslu.

Byggingarefni og litarval

Frístundahúsin skulu byggð úr timbri. Húsin skulu vera í jarðlitum sem fara vel í umhverfinu.

Mænishæð frá jörðu

Mænishæð frá jörðu skal ekki vera meiri en 4,3 m. Mesta leyfilega vegg hæð er 2,5 m. Þá er átt við hæð frá efri brún gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar á þaksperrum.

Mænisstefna

Mænisstefna húsanna er sýnd á upprætti.

Þakhalli

Þakhalli skal vera á bilinu 15° - 45° gráður.