



## Skipulags- og byggingarskilmálar

*Frístundabyggðar við Skálalæk*

*í landi Indriðastaða*

*í Skorradalshreppi*

*15. des. 2002*

## Indriðastaðir, Skorradalshreppi

Þessum skipulags- og byggingarskilmálum fylgir hnitskrá dagsett 15. des. 2002 og deiliskipulagsuppráttur af frístundabyggð við Skálalæk undirritaður af skipulagsráðgjafa og hönnuði.

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

Deiliskipulagið var samþykkt af hreppsnefnd þann 25/6 2003.



## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR .....</b>	<b>3</b>
1.1	SKIPULAGSSVÆÐI .....	3
1.2	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAG .....	3
1.3	LANDFRÆÐILEG LEGA .....	3
1.4	ÆBKOMA .....	3
1.5	LANDSLAGSLÝSING .....	3
1.6	JARÐFRÆÐI .....	3
1.7	VEÐURFAR .....	3
1.8	FORNLEIFAR .....	3
<b>2</b>	<b>SKIPULAGSSKILMÁLAR .....</b>	<b>4</b>
2.1	SKIPULAGSMARKMIÐ .....	4
2.2	LANDBÚNAÐUR .....	4
2.3	FRÍSTUNDAFYGGÐ .....	4
2.4	OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA .....	4
2.5	VEG- OG BÍLASTÆÐI .....	4
<b>3</b>	<b>BYGGINGARSKILMÁLAR .....</b>	<b>5</b>
3.1	BYGGINGARLEYFI .....	5
3.2	BYGGINGARREITIR .....	5
3.3	HÚSBYGGINGAR .....	5
3.4	VEITUR .....	5
3.5	FRÁVEITA .....	5
3.6	LJÓS .....	6
<b>4</b>	<b>ÝMIS ATRIÐI .....</b>	<b>6</b>
4.1	UMGENGNI .....	6
4.2	GRÓÐUR .....	6
4.3	FRAMKVÆMDATÍMI .....	6
4.4	BRUNAVARNIR, SJÚKRAFLUTNINGAR, LÖGGÆSLA .....	6
4.5	LÓG OG REGLUGERÐIR .....	6

## 1 Almennar upplýsingar

### 1.1 Skipulagssvæði

Deiliskipulagið tekur til 43 ha úr landi Indriðastaða í Skorradalshreppi.

### 1.2 Fyrirliggjandi skipulag

Í gildi er Svæðisskipulag sveitarfélaganna norðan Skarðsheiðar 1997-2017, samþykkt 1998 ásamt síðari breytingum. Þar er gert ráð fyrir að landnotkun Indriðastaða sé með þrennum hætti, þ.e. landbúnaður, frístundabyggð og skógrækt.

Deiliskipulag við Skálalæk er í samræmi við gildandi svæðisskipulag.

Verið er að vinna að aðalskipulagi fyrir Skorradalshrepp. Deiliskipulagið við Skálalæk í Indriðastaðalandi er í samræmi við fyrirhugað aðalskipulag.

### 1.3 Landfræðileg lega

Indriðastaðir liggja við vesturenda Skorradalsvatns, sunnanmegin í Skorradal. Jörðin liggur að Hvalfjarðarstrandarhreppi í suðri, jörðunum Mófellsstöðum og Mófellsstaðakoti í vestri, Andakilsá og Skorradalsvatni í norðri og jörðinni Litlu-Drageyri í austri.

### 1.4 Aðkoma

Aðkoma að bænum Indriðastöðum er að vestan um Mófellsstaðaveg, nr. 507, að austan um Dragaveg, nr. 520. Stysta vegalengd milli Indriðastaða og Borgarness er 18km.

Að jafnaði tekur tæpa klukkustund að aka á milli höfuðborgarsvæðisins og Indriðastaða um Hvalfjarðargöng. Vegalengd milli Indriðastaða og Hvalfjarðargangna er heldur styttri um Dragaveg sem liggur yfir Geldingadraga, en leiðin vestan Hafnarfjalls og um Mófellsstaðaveg.

### 1.5 Landslagslýsing

Jörðin Indriðastaðir nær hæst í 800m y.s. og hallar að mestu móti norðri. Frístundabyggðin stendur í 63m – 150m y.s. og er að jafnaði í 4-5° halla.

### 1.6 Jarðfræði

Jarðfræðistofan ehf. var fengin til að gefa mat sitt á ofanflóðahættu annars vegar og möguleikum á frekari vatnsöflun í landi Indriðastaða hins vegar.

Niðurstöður voru eftirfarandi:

Fyrirhugaðri frístundabyggð stafar engin hættu af ofanflóðum úr hliðum Skarðsheiðar þar sem hún er staðsett neðan 150m y.s. Úr þeirri hæð og upp í 500m y.s. er lítil og staðbundin hættu á ofanflóðum. Veðurstofan hefur samþykkt og staðfest framangreint mat.

Grunnvatn kemur úr lindum í um 300m fjarlægð frá núverandi miðlunartanki. Þær koma úr berggrunni sem liggur hærra en 150m y.s. Vatnsrennsli úr þeim er talið vera a.m.k. 14l/s, meginhluta ársins. Auk þessa vatnstökusvæðis sprettur vatn fram tæplega 1 km vestar í 180m y.s. Þar er líklegt að ná megi 1-3l/s af lindarvatni. Þetta í heild sinni er nægjanlegt vatn fyrir fyrirhugaða byggð á Indriðastöðum, miðað við eðlilega vatnsnotkun.

### 1.7 Veðurfar

Veðurfar er nokkuð hagstætt í Skorradal og á landslag svæðisins sinn þátt í því.

### 1.8 Fornleifar

Aðalskráning fornminja í Skorradal mun fara fram samhliða gerð aðalskipulags fyrir

Þær jarðir þar sem deiliskipulög fyrir íbúðarhúsa- eða frístundabyggð liggi fyrir, sitji fyrir í aðalskráningu fornleifa.

Engar friðlýstar fornleifar eru á sumarhúsasvæði Indriðastaða við Skálalæk. Bjarni F. Einarsson fornleifafræðingur, viðurkenndur af Fornleifavernd Ríkisins til að framkvæma deiliskráningu fornleifa, gerði vettvangsathugun á svæðinu fyrir deiliskipulagið við Skálalæk þ. 25. maí 2003 og deiliskráði fornleifar á því. Við vettvangsathugunina fundust fornleifar sem hann telur trúlegt að hafi verið sel. Selið er rétt austan við Skálalæk. Staðsetning þess er sýnd á skipulagsupprætti

## 2 Skipulagsskilmálar

### 2.1 Skipulagsmarkmið

Búið er að ákveða landnotkun á öllu láglandi Indriðastaða og hönnun svæðanna liggur fyrir. Þetta deiliskipulag er því einungis hluti af mun stærri heild. Markmiðið var að leggja fram heildstætt skipulag fyrir jörðina Indriðastaði, en skipulagsyfirvöld heimiluðu það ekki.

Haft var að leiðarljósi við hönnun frístundasvæðisins að:

- landnýting sé eins hagkvæm og kostur er.
- mannvirki falli sem best að umhverfi.
- hagsmuna barna sé gætt.
- hagsmuna gangandi og riðandi fólks um landareignina sé gætt.

### 2.2 Landbúnaður

Landbúnaðarform á Indriðastöðum hefur breyst frá því sem áður var. Hefðbundinn fjár- og kúabúskapur var stundaður þar fram til ársins 1997. Nú er þar rekin hestaleiga. Í dag eru hagar nýttir til hrossabeitar og tún slegin.

### 2.3 Frístundabyggð

Frístundabyggð við Skálalæk er 43 ha. Innifalið í heildarstærð eru lóðir, vegir, bílastæði, útivistarsvæði og leiksvæði barna.

Frístundalóðir eru 46 og munu samtals þekja u.þ.b. 24,5ha svæði. Þess utan eru 103 frístundalóðir í landi Indriðastaða staðsettar utan þessarar frístundabyggðar, sem tilheyra þegar samþykktum deiliskipulögum. Stærð frístundalóða er frá 3.353m<sup>2</sup> í 9.478m<sup>2</sup> við Skálalæk.

### 2.4 Opin svæði til sérstakra nota

Útivistarsvæði umlykur frístundabyggð við Skálalæk. Það er eingöngu til nota fyrir frístundalóðahafa í landi Indriðastaða. Á þessu svæði er ekki heimilt að byggja hús af neinu tagi, einungis er þar heimilt að leggja göngustíga, reiðleiðir, setja upp hrossarétt og byggja brýr yfir læki.

Svæði skilgreind sem leiksvæði barna, grillsvæði og áning eru 8 að tölu. Heildarstærð þeirra og útivistarsvæða er samanlagt rúmir 10,5ha.

### 2.5 Veg- og bílastæði

Nýlagnir vega verður samhliða uppbyggingu frístundasvæðisins. Í frístundabyggðinni við Skálalæk verða lagðir u.þ.b. 2km af vegum. Nöfn þeirra má sjá á skipulagsupprætti. Breidd vega er 4m og í botngötum er rúmlega 100m<sup>2</sup> snúningsplan. Byggingarefni verður fengið frá efnistöskustöðum í landi Indriðastaða. Vegtenging frístundabyggðar við Skálalæk verður um núverandi veg sem heitir Hrisás. Hann tengist svo inn á Dragaveg vestan frístundabyggðarinnar. Tengingin er í samráði við Vegagerðina.

Fyrir hvert frístundahús er gert ráð fyrir 2 bílastæðum. Gert er ráð fyrir gönguleið út úr enda herrar götu í frístundabyggðinni. Gönguleiðir- og reiðleið eru merktar inn á skipulagsupprátt. Gert er ráð fyrir einni hestarétt við reiðleiðina.

### 3 Byggingarskilmálar

#### 3.1 Byggingarleyfi

Framkvæmdaraðili skal sækja um byggingarleyfi til byggingarnefndar Borgarfjarðarumdæmis.

#### 3.2 Byggingarreitir

Allar fyrirhugaðar byggingar hafa tiltekinn byggingarreit. Byggingarreitir eru hnitfestir og eru sýndir á skipulagsupprætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. Byggingar skulu staðsettar innan byggingarreits í fullu samráði við byggingarfulltrúa og byggingarnefnd. Innan byggingarreits frístundalóðar er heimilt að reisa geymslu eða svefnhýsi svo framarlega sem það sé við frístundahúsið og tengist því með sólpalli, skjólvegg eða burðarbita.

Geymsluskúrar, bílskúrar og svefnhýsi o.þ.h. eru ekki leyfð í formi sjálfstæðra bygginga.

#### 3.3 Húsbyggingar

Stærð: Hámarksstærð frístundahúss er ýmist 100m<sup>2</sup> eða 120m<sup>2</sup>. Frístundahús á lóðum undir 4500m<sup>2</sup> skulu ekki vera stærri en 100m<sup>2</sup>, að meðtalinni geymslu. Frístundahús á lóðum 4500m<sup>2</sup> eða stærri skulu ekki vera stærri en 120m<sup>2</sup>, að meðtalinni geymslu. Á skipulagsupprætti er tilgreind stærð húss hvers byggingarreits fyrir sig.

Byggingarefni: Byggingarefni frístundahúss og áfastrar geymslu skal vera timbur. Þak bygginga skal vera klætt járni.

Litaval: Frístundahúsin skulu lituð í jarðar- og umhverfislitum.

Mænishæð: Mænishæð frá gólfi fyrir frístundahús skal að hámarki vera 4,5m, fyrir geymslu 3,2m. Haft skal sem viðmið að gólfhæð og hæð verandar yfir landi yfirstígi ekki 1,5m. Gæta ber að því að haga hönnun og staðsetningu hússins á þann veg að það falli vel að landformi. Sums staðar gæti verið þörf á að stalla hús og verönd.

Mænisstefna: Mænisstefna frístundahúss er sýnd á skipulagsupprætti, mænisstefna áfastrar geymslu má vera samsíða mænisstefnu frístundahúss eða 90° á hana.

Þakhalli: Þakhalli frístundahúss skal vera á bilinu 15-35°.

Þakform: Ekki er leyft að byggja einhallapak, valmapak, kúlpak og/eða braggapak á húsum innan skipulagssvæðisins. Hefðbundin mænispök eru leyfð.

#### 3.4 Veitur

Stofnæðar kaldvatnsveitu eru lagðar frá miðlunartanki. Heitt vatn er fengið frá Hitaveitu Skorradals ehf. Rafmagn er fengið frá Rafmagnsveitum ríkisins. Lögnum kaldvatnsveitu, heits vatns og rafmagns skal komið fyrir í vegsvæði og stígum eins og kostur er.

Ekki er heimilt að plægja fyrir símastrengjum að frístundahúsum.

#### 3.5 Fráveita

Gert er ráð fyrir einni rotþró fyrir hvert frístundahús. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er á kostnað lóðahafa og skal vera í samræmi við heilbrigðis- og mengunarreglugerð og samþykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. Lóðahafar hafa leyfi til að sameinast um rotbrær.

### 3.6 Ljós

Hámarksstærð ljósastaura á frístundalóðum er 120cm. Hafa skal í huga við uppsetningu útiljósá að ljósmengun fyrir nágretta verði sem minnst.

## 4 Ýmis atriði

### 4.1 Umgengni

Leigutaka er skylt að hlíta þeim umgengnisreglum sem settar verða fyrir Indriðastaðaland. Það sem m.a. ber að virða eru eftirtalin atriði.

- Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega um, óheimilt er að skilja eftir rusl og annað sem er til óþrifa. Notendur frístundahúsa hafa aðgang að sorpgámum á vegum sveitarfélagsins, sem og sorpgámum á deiliskípulagssvæðinu. Staðsetningu þeirra má sjá á skipulagsuppdrætti. Sveitarfélagið sér um losun sorpgámana en leigutaka ber hins vegar að greiða sorphirðugjald til sveitarfélagsins.
- Þegar byggt er, eða flutningur á frístundahúsi stendur yfir, er lóðarhafa skylt að forðast skaða á landi umfram nauðsyn. Þau landsár sem verða vegna þessa skal lóðarhafi græða upp hið fyrsta.
- Lóðir frístundahúsa er ekki heimilt að girða af. Svæðið umhverfis frístundabyggð er girt af í heild sinni.

### 4.2 Gróður

Allri röskun á gróðri skal haldið í lágmarki við gerð vega, göngustíga, húsbygginga og við uppbyggingu útivistarsvæða. Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á leiguland sitt, en honum ber að líkja eftir náttúrulegu umhverfi eins og kostur er. Ef vafi um slíkt kemur upp ber lóðarhafa að hafa samráð við landeiganda.

Grisjun birkis má einungis eiga sér stað á tímabilinu frá seinnihluta 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.

### 4.3 Framkvæmdatími

Framkvæmdir hefjast við gildistöku deiliskípulagsins. Áætlað er að framkvæmdir tengdar vegagerð og veitulögnum verði lokið 2004.

### 4.4 Brunavarnir, sjúkraflutningar, löggæsla

Brunavarnir eru í höndum Slökkviliðs Borgarfjarðardala. Vatn til slökkvistarfa yrði tekið úr Skorradalsvatni, Húsálæk, Djúpalæk eða Skálalæk ef til þess kæmi. Sú húsbygging sem samkvæmt skipulagstillögu kemur til með að vera staðsett fjærst vatni verður í 320 m fjarlægð. Löggæsla er í umsjá lögreglunnar í Borgarnesi.

### 4.5 Lög og reglugerðir

Að öðru leyti en því sem fram kemur í greinargerð er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga. Helst ber þar að geta um skipulags- og byggingarlög (1997 nr.37), þjóðminjalög (2001 nr.107), lög um náttúruvernd (1999 nr.44), vegalög (1994 nr.45), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (1998 nr.7).