

# EIÐAR FLJÓTSDALSHÉRAÐI

## ÍBÚÐASVÆÐI - DEILISKIPULAG

greinargerð  
skipulags- og byggingarskilmálar

Útgáfa 0.0  
05.05.2005



FLJÓTSDALSHÉRAÐ

ARKÍS

## EFNISYFIRLIT

<b>BREYTINGAR Á SKILMÁLUM .....</b>	<b>3</b>
<b>BREYTINGAR Á SKILMÁLUM .....</b>	<b>3</b>
0.1 Almenn .....	3
<b>1 ALMENNT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Markmið .....	4
1.2 Skipulagsforsendur.....	4
1.3 Vinna við deiliskipulagið .....	4
1.4 Eignarhald á landi.....	4
1.5 Afmörkun og aðkoma .....	4
1.6 Landslag, gróður og veðurfar .....	4
1.7 Nýting lóða .....	4
1.8 Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir .....	5
1.9 Veitur og lagnir .....	5
1.10 Menningarminjar.....	5
1.11 Opin svæði og stígar .....	5
1.12 Götusnið – breidd gatna, gangstétta og jaðarsvæða .....	5
1.13 Hljóðvist.....	5
<b>2 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....</b>	<b>6</b>
2.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir .....	6
2.2 Mæli- og hæðarblöð .....	6
2.3 Lóðir .....	6
2.4 Byggingarreitir .....	6
2.5 Hæð húsa og form.....	6
2.6 Bifreiðastæði og bílgeymslur .....	7
2.7 Aðrar byggingar .....	7
2.8 Efnis- og litaval .....	7
2.9 Sorpgeymslur .....	7
2.10 Frágangur lóða / girðingar .....	7
<b>3 UPPDRÆTTIR .....</b>	<b>9</b>
3.1 Skipulagsuppdráttur .....	9

## BREYTINGAR Á SKILMÁLUM

### 0.1 Almenn

Verði breytingar á skilmálum þessum verður breytinganna 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. Breytinga sem síðar kunna að verða gerðar, verður getið í þeirri röð sem þær verða samþykktar af bæjarstjórn. Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

***Breytingar á texta og viðbætur eru svartletraðar og skásettar:***

## 1 ALMENNT

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsuppdrætti dags. 05.05.2006 eru fyrir íbúðasvæði að Eiðum í Eiðabínghá, Fljótsdalshéraði.

Deiliskipulagið byggir á breytingu á aðalskipulagi Austur-Héraðs 2002-2017, sem samþykkt var af bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs þann \_\_\_\_\_.

### 1.1 Markmið

Markmið skipulagsins er að efla íbúðabyggð á Eiðum, þar sem fyrir er fámenn byggð í fögru umhverfi. Íbúðahverfið er valkostur fyrir þá sem kjósa að búa í sveit, en njóta um leið hagræðis af því að vera í nánd við stærra þéttbýli.

Nálægð við náttúruna, Eiðalækinn, íþróttasvæði og barnaskóla gerir svæðið áhugaverðan búsetuvalkost.

Meginhugmynd deiliskipulagsins er að nýta nálægðina við Eiðalækinn og gera grunna tjörn í náttúrulegri bugðu í honum, sem íbúðasvæðið hverfist um.

### 1.2 Skipulagsforsendur

Samkvæmt breytingu á Aðalskipulagi Austur-Héraðs 2002-2017, með síðari breytingum, dags \_\_\_\_\_, er íbúðasvæðið á Eiðum, austan Borgarfjarðarvegur, stækkað til suðurs. Landið er flatlent tún, milli barnaskólans og íþróttasvæðisins. Vegurinn að skólanum (Eiðavellir) er færður nokkuð til austurs, til að skapa betra svigrúm við skólann og endar hann í bílastæðum við íþróttasvæðið.

### 1.3 Vinna við deiliskipulagið

Deiliskipulagið er unnið af ARKÍS ehf, fyrir Fljótsdalshérað.

### 1.4 Eignarhald á landi

Landið sem deiliskipulagið tekur til er allt í eigu Fljótsdalshéraðs

### 1.5 Afmörkun og aðkoma

Aðkoma að svæðinu er um Eiðavelli, götuna sem liggur frá Borgarfjarðarvegi (94) að barnaskólanum.

### 1.6 Landslag, gróður og veðurfar

Landslag á svæðinu er flatlent, en hallar þó lítillega í átt að Eiðalæknum. Byggingarlandið er að stærstum hluta gróin tún. Upplýsingar um jarðdýpi liggja ekki fyrir. Engar staðbundnar veðurathuganir liggja fyrir.

### 1.7 Nýting lóða

Á svæðinu eru fyrir fjögur einbýlishús, leikskóli og barnaskóli.

Gert er ráð fyrir einbýlishúsum á svæðinu. Alls er gert ráð fyrir að byggð verði 18 einbýlishús á jafnmörgum lóðum. Húsagerðir eru sem hér segir:

- |    |                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------|
| E1 | 2 einbýlishús á tveimur hæðum                                           |
| E2 | 9 einbýlishús, 1-2 hæðir, þ.a. 8 við Lækjarvelli og eitt við Vallnaholt |
| E3 | 7 einbýlishús, 1 hæð við Lækjarvelli                                    |

### 1.8 Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir

Gatan Lækjarvellir liggur um svæðið. Gatan tengist framlengingu Eiðavalla. Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum á hverri lóð. Gangstéttir öðru megin við allar götur.

### 1.9 Veitur og lagnir

Vatn frá vatnsveitu HEF á Eiðum verður leitt um hverfið.

Gert er ráð fyrir hreinsistöð fráveituvatns við suðurenda Lækjarvalla.

### 1.10 Menningarminjar

Ekki er kunnugt um neinar menningarminjar 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).

### 1.11 Opin svæði og stígar

Skipulagið gerir ráð fyrir umtalsverðri trjárækt á opnum svæðum umhverfis íbúðasvæðið.

Gert er ráð fyrir samnýtingu skólalóðar sem leiksvæðis fyrir hverfið. Göngustígur er meðfram Eiðalæk og beggja vegna tjarnarinnar. Stígur liggur þaðan til norðurs milli Borgarfjarðarveggar og íbúðahverfisins. Stígakerfi tengja saman skólann, byggðina sem fyrir er og nýja hverfið.

### 1.12 Götusnið – breidd gatna, gangstétta og jaðarsvæða

Breidd akbrautar er 7 m. Tveggja metra breiðar gangstéttir eru öðru megin við götu.

Breidd gangstíga, annarra en gangstétta er 2 m.

### 1.13 Hljóðvist

Vísað er til reglugerðar nr. 933/1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðvist á lóðum sem næst liggja Borgarfjarðarvegi skal vera innan viðmiðunarmarkna mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Ef hljóðstig innanhúss fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum samkvæmt eftirfarandi:

- Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innandyrna fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildirur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

Þegar hljóðstig utanhúss er á bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innandyrna. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildirur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun.

## 2 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 2.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga.

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni. Byggingar á sömu lóð skulu hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í meginatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja á lóðinni sbr. fyrirmæli byggingarreglugerðar.

### 2.2 Mæli- og hæðarblöð

Gert er ráð fyrir að unnin verði mæli- og hæðarblöð sem sýni stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir, ef einhverjar eru. Þar komi fram hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfi húsa. Hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30cm koma til umfjöllunar skipulags- og byggingarnefndar Fljótsdalshéraðs. Hámarkshæðir húsa eru skilyrtar í skilmálum þessum. Áskilinn er réttur til að gera leiðréttingar og minniháttar lagfæringar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

### 2.3 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti, og stærð hvernar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðstærðum á mæliblöðum. Ef misræmi kemur fram gildir mæli- og hæðarblað.

### 2.4 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á hverri lóð. Byggingarreitur íbúðarhúss er markaður með brotinni blárrí línu. Hús skulu alfarið byggð innan byggingarreits.

### 2.5 Hæð húsa og form

#### E1

Gert er ráð fyrir tveimur íbúðarhúsum af gerðinni E1. Húsin skulu vera fullar tvær hæðir og standa að öllu leyti innan byggingarreits. Ekki er um bundnar byggingarlínur að ræða, en mælt er með því að hús standi syðst í byggingarreit.

Þök skulu vera flöt eða risþök, þakhalli 0° - 15°.

Mesta leyfða byggingarhæð (þakkóti) er 7,6 m yfir gólfkóta 1. hæðar. Bilgeymslur skulu vera sambyggðar eða innbyggðar og standa innan byggingarreits.

Nokkuð er af gömlum trjám á lóðunum og skal eftir því sem kostur er sjá til þess að byggingarframkvæmdir spilli þeim ekki.

**E2**

Gert er ráð fyrir níu íbúðarhúsum af gerðinni E2. Húsin skulu vera á einni hæð eða ein hæð og íbúðarris og standa að öllu leyti innan byggingarreits. Ekki er um bundnar byggingarlínur að ræða, en mælt er með því að hús standi í götuhlið byggingarreits.

Þök skulu vera risþök, þakhalli 15° - 45°.

Mesta leyfða byggingarhæð (þakkóti) er 7,6 m yfir gólfkóta 1. hæðar.

Bílgeymslur skulu vera sambyggðar eða innbyggðar og standa innan byggingarreits.

**E3**

Gert er ráð fyrir sjö íbúðarhúsum af gerðinni E3. Húsin skulu vera á einni hæð og standa að öllu leyti innan byggingarreits. Ekki er um bundnar byggingarlínur að ræða, en mælt er með því að hús standi í götuhlið byggingarreits.

Þök skulu vera flöt eða risþök, þakhalli 0° - 15°.

Mesta leyfða byggingarhæð (þakkóti) er 4,8 m yfir gólfkóta 1. hæðar.

Bílgeymslur skulu vera sambyggðar eða innbyggðar og standa innan byggingarreits.

**2.6 Bifreiðastæði og bílgeymslur**

Bílgeymslur skulu vera sambyggðar íbúðarhúsi eða innbyggðar.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur bifreiðastæðum á hverri lóð.

**2.7 Aðrar byggingar**

Auk íbúðarhúss er heimilt að reisa á hverri lóð, innan byggingarreits, gróðurhús, garðskála o. þh. allt að 50 m<sup>2</sup> að stærð. Mesta hæð slíkra bygginga 3,6 m.

**2.8 Efnis- og litaval**

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um. Litaval er einnig frjálst, en mælt er eindregið með því að þök og þakbrúnir séu í „dempuðum jarðlitum“, ryðrauðum, brúnum eða koksgráum litum.

Útlit og efnisval girðinga og skjólveggja sem og yfirborðsfrágang húsa skal samræma innbyrðis á hverri lóð.

**2.9 Sorpgeymslur**

Á öllum lóðum 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 (þe. að ílátum fjölgi).

**2.10 Frágangur lóða / girðingar**

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar.

Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

Um girðingar gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar, og þegar efni standa til skulu þær vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Girðingar á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samráði og samvinnu lóðarhafa. Skjólveggir hærri en 120 cm skulu ekki reistir nær lóðarmörkum en 3 m, nema til komi skriflegur samningur við lóðarhafa nágrannalóðar. Slíkum samningi skal þinglýsa.



