

# Þrándarstaðir FLJÓTSDALSHÉRAÐI

## ÍBÚÐASVÆÐI - DEILISKIPULAG

skipulags- og byggingarskilmálar

SVÆÐI 1 –SVÆÐI 2

Útgáfa 0.0  
08.12.2005



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 .....	5
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.....	7
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>8</b>
3.1 Skýringaruppdrættir.....	8
3.2 Skipulagsuppdrættir .....	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 deiliskipulagsupprætti dags. 06.10.2005 eru fyrir tvö íbúðasvæði að Práandarstöðum 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 leggja grunn að íbúðabyggð í sveit, sem valkost fyrir þá sem kjósa að búa í sveit og njóta um leið hagræði af því að vera í nánd við þéttbýli. Byggðin mun hafa yfirbragð dreifðrar einbýlisbyggðar, þar sem lóðir eru stórar og heimilt verður að hafa takmarkað húsdýrahald (neðra svæði). Deiliskipulagið fyrir neðra svæðið sýnir hámarksfjölda lóða, því gert er ráð fyrir því að sameina megi lóðir, þannig að þar verði svigrúm fyrir minni háttar "frístundabúskap" (t.d. hestamennsku).

### 1.2 Skipulagsforsendur

Samkvæmt breytingu á Aðalskipulagi Austur-Héraðs 2002-2017, með síðari breytingum, dags \_\_\_\_\_, eru tvö svæði á jörðinni Práandarstöðum skilgreind sem blönduð landnotkun, íbúðasvæði og opið svæði til sérstakra nota, sbr. skipulags-reglugerð nr. 400/1998 m.s.br.

### 1.3 Vinna við deiliskipulagið

Deiliskipulagið er unnið af ARKÍS ehf, að beiðni eiganda Práandarstaða, Stefáns H Jóhannssonar.

### 1.4 Eignarhald á landi

Landið sem deiliskipulagið tekur til er úr jörðunum Práandarstöðum (Inr. 158105), lóðinni Práandarstöðum II (Inr. 158106) og eignarlóðinni Þrepi (Inr. 158108).

### 1.5 Afmörkun og aðkoma

Íbúðarsvæðin eru tvö:

#### Svæði 1:

Svæðið er sunnan heimreiðar að Práandarstöðum, neðst (vestast) í túninu á Práandarstöðum. Svæðið er um 8 ha að stærð.

Aðkoma að báðum svæðunum er frá heimreiðinni að Práandarstöðum.

#### Svæði 2:

Svæðið er á bæjartorfunni að Práandarstöðum, þar sem fyrir eru fjögur íbúðarhús. Svæðið er um 6,4 ha, innan skipulagsmarka.

### 1.6 Landslag, gróður og veðurfar

Svæði 1 er á tveimur túnspildum sem liggja saman að norðan, en að sunnan gengur kjarri og skógi vaxinn ás inn á svæðið.

Svæði 2 er að hluta tún og að hluta plantað skógi, en að auki eru þar fyrir 4 íbúðarhús á jafn mörgum lóðum.

Prándarstaðir eru skógræktarjörð og þar er að vaxa upp umtalsverður lerkiskógur.  
Landið liggur á bilinu 75 – 110 m hæð yfir sjó.  
Engar staðbundnar veðurathuganir liggja fyrir.

### 1.7 Nýting lóða

Gert er ráð fyrir einbýlishúsum á svæðinu. Alls er gert ráð fyrir að byggð verði 16 einbýlishús á jafnmörgum lóðum á svæði 1 og 6 einbýlishús á svæði 2. Á svæði 1 verður jafnframt með ákveðnum skilyrðum heimilt að reisa hús fyrir frístundastarfsemi, svo sem fyrir handverk, listiðnað e.þ.h. eða hesthús (sjá nánar kafla 2.7).

### 1.8 Tengingar, gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir

Tvær götur, gata A og gata B liggja um svæði 2. Gata C liggur um svæði 1. Báðar göturnar tengjast safnvegi (heimreiðinni að Prándarstöðum). Gert er ráð fyrir gangstéttum beggja vegna við allar götur.

### 1.9 Veitur og lagnir

Vatn frá núverandi vatnsbóli Prándarstaða og byggðarinnar sem fyrir er verður leitt um bæði svæðin.

Á svæði 1 er gert ráð fyrir sameiginlegri rotþró við götu A. Siturlagnir verða lagðar í svæðið neðan við rotþróna. Á þessum stað er nægjanlegt rými fyrir litla hreinsistöð fyrir bæði svæðin, verði það talið nauðsynlegt eða æskilegt í framtíðinni.

Á svæði 2 er gert ráð fyrir rotþró neðst við götu C.

### 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

Eitt leiksvæði verður um miðbik svæðis1, ásamt boltavelli.  
Göngustígur er á milli lóða nr. 9 og 11 við götu C.

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

Breidd akbrautar er 6,5m. Svigrúm er fyrir tveggja metra breiðar gangstéttir beggja vegna gatna.  
Breidd gangstíga, annarra en gangstétta er 3m.

### 1.13 Hljóðvist

Vísað er til reglugerðar nr. 933/1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á svæðinu miðað við gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.  
Hljóðvist á lóðum sem næst liggja heimreið að Prándarstöðum skal vera innan viðmiðunarmarkna mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB

utanhúss í nýjum hverfum. Hins vegar ef hljóðstig á efri hæðum 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.
- Hljóðgildrur 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) itl þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur 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 lóðarmörkum 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 hverrar 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. Á svæði 1 eru markaðir

byggingarreitir fyrir aðra byggingu samkv. lið 2.7. (græn brotin lína) í skilmálum þessum. Hús skulu alfarið byggð innan byggingarreits.

## 2.5 Hæð húsa og form

Heimilt er að byggja einnar hæðar eða tveggja hæða íbúðarhús, þ.e. einnar hæðar, eina hæð og íbúðarris eða fullar tvær hæðir. Þakform er frjálst. Mesta byggingarhæð íbúðarhúsa frá gólfplötu 1. hæðar er 6,90 m.

## 2.6 Bifreiðastæði og bílgeymslur

Bílgeymslur geta hvort sem er verið sambyggðar íbúðarhúsi eða stakar. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur bifreiðastæðum á hverri lóð.

## 2.7 Aðrar byggingar

Á svæði 1 er heimilt að reisa allt að 60 m<sup>2</sup> byggingu á hverri lóð, fyrir minni háttar handverk, listiðnað, verkstæði eða hesthús. Byggingarnar skulu vera á einni hæð og þakhalli allt að 1:2. Hámarks byggingarhæð frá gólfplötu er 4,5 m.

Byggingar samkvæmt þessum lið skulu að öllu leyti vera innan sérstaks byggingarreits. Ef um hesthús að ræða skulu öll tilheyrandi mannvirki (girðingar eða gerði) einnig vera innan byggingarreits. Frágangur hesthúsa skal vera vandaður og þannig frá þeim gengið að þau valdi ekki lyktar- eða vatnsmengun. Skilyrði að allur húsdýraáburður sé geymdur í lokuðum þróm sem unnt er að tæma á þrifalegan hátt. Leita skal umsagnar heilbrigðisyfirvalda áður en byggingarleyfi er veitt fyrir byggingum samkvæmt þessum lið.

## 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 með 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 (þ.e. 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 samþykkt aðaluppdrætti. Girðingar á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samráði og samvinnu lóðarhafa.

### **3 UPPDRÆTTIR**

#### **3.1 Skýringaruppdrættir**



### **3.2 Skipulagsupprættir**