



Unalækur

Völlum, Fljótsdalshéraði

DEILISKIPULAG SVÆÐIS
FYRIR ÍBÚÐA- OG
FRÍSTUNDAFYGGÐ

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Útgáfa 0.2 - 05.05.2008

ARKÍS

EFNISYFIRLIT

0.1	Almennt	3
1.	MARKMIÐ OG FORSENDUR.....	6
1.1	Almennt	6
1.2	Markmið.....	6
1.3	Skipulagsforsendur	6
1.4	Skipulagsgögn.....	6
1.5	Eignarhald á landi	6
1.6	Afmörkun og aðkoma	6
1.7	Landslag og gróðurfar	6
1.8	Veitur og lagnir	7
1.9	Meningarminjar	7
1.10	Umhverfisáhrif	7
2.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
2.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir.....	8
2.2	Lóðir	8
2.3	Byggingarreitir	8
2.4	Húsagerðir, stærðir, form og útlit	8
2.5	Tengingar, götur, bílastæði og gönguleiðir	9
2.6	Frágangur lóða.....	9
2.7	Opin svæði og stígar	10
2.8	Veitur, lagnir sorp, og brunavarnir.....	10
3.	LISTI YFIR LÓÐIR	12
4.	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR.....	13

0.1 Almenn

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra 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. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarnefnd.

Breytingar eru dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur eru svart- og skáletraðar.

Breytingar dags. 13.12.2007:

2. málsgr. kafla 1.8, „*Ekki er gert ráð fyrir sameiginlegri fráveitu á svæðinu. Sjá nánar kafla 2.8. í skilmálum þessum.*“ fellur út og í staðinn kemur:

Varðandi fráveitumál er vísað á kafla 2.8. í skilmálum þessum.

5. málsgr. kafla 1.10, „I“ fellur út og í staðinn kemur:

Allar jarðlagnir innan svæðisins verða lagðar í götur og stíga, eftir því sem kostur er, til að draga úr raski vegna skurðgraftrar. Götur og stígar verða byggðir úr aðfluttu efni.

2. – 5. málsgrein kafla 2.8 sem hljóðuðu svo:

„*Fyrirkomulag og gerð fráveitu og hreinsun skólps skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólþ, nr. 798/1999 og leiðbeiningarit Umhverfisstofnunar.*

Koma skal fyrir rotþró á hverri lóð og skal miða stærð rotþróar og lengd siturlagna við stærð og notkun húss.

Þar sem aðstæður eru þannig að hentugt þyki og gott að koma við, skal hafa sameiginlega rotþró og siturlagnir fyrir fjórar lóðir eða fleiri, þar sem byggð er sem þéttust. Skulu lóðarhafar gera samkomulag sín á milli eða við landeigenda um fyrirkomulag og rekstur fráveitulagna og hreinsibúnaðar. Slíkar lausnir skulu háðar samþykki sveitarstjórnar og heilbrigðisnefndar. Þinglýsa skal samningi um sameign og rekstur fráveitukerfis og kvöðum á einstakar lóðir sem því fylgja.

Við hönnun og frágang fráveitna skal gera ráð fyrir því að síðar megi koma upp sameiginlegri fráveitu og miðlægri skólphreinsun. Verði ráðist í sameiginlega fráveitu, að kröfu heilbrigðisyfirvalda eða sveitarstjórnar, skal lóðarhöfum skylt að tengja hús sín við hana og kosta sjálfir lagnir og tengingar. „

falla út, en í stað þeirra kemur:

Fyrirkomulag og gerð fráveitu og hreinsun skólps á deiliskipulagssvæðinu skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp, nr. 798/1999 og leiðbeiningarit Umhverfisstofnunar.

Við uppbyggingu fráveitu (sbr. skilgreiningu töluliðar 3.10 í 3. gr. reglugerðar um fráveitur og skólp, nr. 798/1999) skal miða við að skipulagssvæðið allt skuli tengjast sameiginlegri fráveitu og skólphreinsun sem þjóni svæðinu öllu.

Öll útfærsla fráveitu og skólphreinsunar, svo og samningar milli lóðarhafa og/eða landeiganda, og kvaðir á einstakar lóðir og lóðarhafa varðandi fráveitu og kostnaðarskiptingu skal lagt fyrir sveitarstjórn og heilbrigðisnefnd til samþykktar. Þinglýsa skal samningum um sameign og rekstur fráveitukerfis og kvöðum á einstakar lóðir sem því fylgja.

Breytingar dags. 13.03.2008:

Á eftir 3. málsg. kafla 2.7 bætist við eftirfarandi málsgrein:

Götur:

Götur innan svæðisins eru 5 m á breidd (milli lóðamarka). Götur skal leggja þannig í landið að þær valdi lágmarks jarðraski. Þar sem fyllingar eða skeringar eru nauðsynlegar vegna gatnagerðar, munu þær verða inni á aðliggjandi lóðum.

Götulýsingu skal haga þannig að birtu sé beint niður á götu. Ljósgrafi skal vera skermaður af í láréttu plani frá ljóskeri.

Breytingar dags. 05.05.2008:

Texti kafla 2.3. fellur út í heild sinni, en í stað hans kemur eftirfarandi texti:

Á skipulagsupprætti eru sýndar tvenns konar reitir, annars vegar byggingarreitur íbúðarhúss eða frístundahúss og hins vegar ytri reitur sem sýnir mörk staðsetningar annarra bygginga á lóðinni.

Byggingarreitir eru að jafnaði 20x20 m að stærð, en á stærstu lóðunum eru þeir 30x30 m. Íbúðarhús eða frístundahús skulu að öllu leyti byggð innan byggingarreits. Ef staðbundnar aðstæður mæla með því er heimilt að færa byggingarreit til, innan marka ytri reitsins, án breytingar á skipulagi þessu.

Ytri reitirnir eru afmarkaðir með tilliti til ákvæða skipulagsreglugerðar um lágmarksfjarlægð bygginga vatnsfalli og vegum (sbr. 7. mgr. 4.16.2. gr. og 2. mgr. 4.15.2. gr. skipulagsreglugerðar). Að auki eru mörk reits dregin 10 m frá lóðarmörkum. Heimilt er að nota ytri reit til bygginga samkvæmt ákvæðum í kafla 2.4. í skilmálum þessum.

Texti kafla 2.4. fellur út í heild sinni, en í stað hans kemur eftirfarandi texti:

Almennt:

Svæðið skiptist í tvenns konar byggð, annars vegar frístundabyggð við götu A, götu B og götu C, og hins vegar íbúðabyggð á stórum lóðum við götu D. Á öllum lóðum er heimilt að byggja aukahús, til viðbótar íbúðarhúsi eða frístundahúsi, eins og nánar er kveðið á um í þessum kafla. Ekki eru kvaðir um efnisval húsa eða byggingarlag, umfram það sem kveður á um í byggingarreglugerð og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum.

Litaval útveggja er frjálst, en þök skulu vera í „dempuðum jarðlitum“, þ.e. ryðrauðum, rauðbrúnum, brúnum eða dökkgráum litatónum.

Um frágang lóða gilda ákvæði í kafla 2.6.

Lóðir við götu A, götu B og götu C:

Lóðirnar eru ætlaðar til frístundabyggðar. Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 160 m² frístundahús, á einni hæð eða hæð með nýtanlegu risi. Þakform og þakhalli er frjálst.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands en 1,2 m.

Innan ytri byggingarreits er heimilt að reisa allt að 60 m² aukabyggingu á einni hæð, sem gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu eða tómsundarými.

Lóðir við götu D:

Lóðirnar eru íbúðarlóðir. Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 300 m² íbúðarhús, á einni eða tveimur hæðum eða á einni hæð með íbúðarri. Þakform og þakhalli er frjálst.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands en 1,2 m.

Innan ytri byggingarreits er heimilt að reisa allt að 100 m² aukabyggingu á einni hæð, sem gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu, hesthús, eða tómsundarými. Sé reist hesthús, skal fylgja því lokuð taðþró sem unnt er að komast að með vélbúnaði til að tæma.

Texti þriggja fyrstu málsgreina kafla 2.6. fellur út, en í stað hans kemur eftirfarandi texti:

Aðalteikningum skal fylgja afstöðumynd húss og lóðar, þar sem gerð er grein fyrir aðkomu, bílastæðum, byggingum, skjólveggjum, gerðum og gróðri, ásamt staðsetningu rotþróar og siturlagna, þegar það á við.

Öll bílastæði skulu vera innan lóða. Haga skal fjölda þeirra eftir þörf, en þó skulur ekki vera færri en tvö bílastæði á hverri lóð fyrir frístundahús og ekki færri en þrjú fyrir hverja íbúðarlóð.

Ekki er gert ráð fyrir girðingum á lóðamörkum. Skjólgirðingar umhverfis sólpalla o.þ.h. skulu uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar. Skjólveggi, sólpalla og annað skal samræma útliti og efnisvali húsa. Ef byggð eru hesthús á lóð þar sem það er heimilt, skal koma fyrir gerði fyrir hesta úr varanlegu og vönduðu efni.

1. Markmið og forsendur

1.1 Almenn

Skilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags. 10.05.2007 eru fyrir 72 ha lands í eigu úr landi Unalækjar á Völlum.

1.2 Markmið

Markmið skipulagsins er að leggja grunn að nýtingu landsins sem svæðis fyrir blandaða byggð frístunda- og heilsársbyggðar (íbúðabyggðar) og opins svæðis fyrir ferðapjónustu.

Væntanleg byggð á svæðinu verði löguð vel að landinu og hagað með tilliti til skjóls og sólaráttar.

Votlendustu hlutum svæðisins verði raskað sem minnst, þannig að náttúruferðir svæðisins rýrni ekki að fjölbreytni gróðurfars og dýralífs.

Opin svæði, svo sem bakkar Unalækjar, verði aðgengileg öllum sem búa eða dvelja á svæðinu.

1.3 Skipulagsforsendur

Samkvæmt breytingu á Aðalskipulagi Austur-Héraðs, dags. 3. júlí 2006 (stj.tíð. 564/2006) er svæðið skilgreint sem blönduð landnotkun íbúðasvæðis / frístundabyggðar / opins svæðis til sérstakra nota, sbr. skipulagsreglugerð nr. 400/1998 m.s.br.

Landið sem um ræðir er upphaflega hluti jarðarinnar Unalækjar, sem stofnuð var sem nýbýli úr landi Ketilsstaða á Völlum. Landið var áður nytjað til beitarráðs, en einnig eru innan þess tún sem nytjuð voru meðan búrekstur var á jörðinni. Votlend svæði voru ræst fram, þó ræktun þeirra svæða hæfist ekki.

Góðir möguleikar eru á að endurheimta hluta votlendisins og þar með þann gróður og dýralíf sem slíkum svæðum fylgja.

1.4 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram í skilmálum þessum, ásamt skipulagsupprætti, dags. 10.05.2007.

1.5 Eignarhald á landi

Landið er í eigu Þórarins J Oddssonar, Björns B Oddssonar, Laufeyjar V Oddsdóttur, Sólmundar Oddssonar, Öldu Oddsdóttur og Þuríðar B Oddsdóttur.

1.6 Afmörkun og aðkoma

Aðkoma að svæðinu er annars vegar frá Hringvegi (1) og hins vegar frá safnvegi að bæjunum Útnyrðingsstöðum og Lönguhlíð.

1.7 Landslag og gróðurfars

Landið sem um ræðir er að landgerð dæmigert fyrir landslag á Völlum, mýrlend sund og klapparásar. Víða er jarðgrunnt þar sem land liggur hæst. Landið ber merki beitarráðs. Hluti þess hefur verið ræstur fram, en skurðir eru orðnir grónir. Kjarr eða skógur er vart að finna, nema skógræktarreit sem fellur innan marka lóðar D7.

Nyrst og vestast eru tún sem nytjuð voru sem slík, meðan búrekstur var stundaður á jörðinni Unalæk.

Unalækurinn rennur í gegnum svæðið og skiptir því, en er um leið mikilvægur hluti náttúruvafars svæðisins.

1.8 Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir að svæðið geti tengst vatnsveitu sem fyrir er fyrir bæina Lönguhlíð, Unalæk og Stangarás. Gera þarf endurbætur á vatnsveitunni svo að hún anní aukinni notkun, með miðlun og gildari lögnum. Þau mannvirki yrðu utan deiliskipulagsmarka.

Varðandi fráveitumál er vísað á kafla 2.8. í skilmálum þessum.

11 kV háspennustrengur liggur um svæðið. Hann þarf að færa, eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.

1.9 Menningarminjar

Ekki er kunnugt um menningarminjar á svæðinu sem lúta kvöðum laga um friðun eða rannsóknir. Vakin er athygli á ákvæði 13. gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2001, en þar segir:

Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

1.10 Umhverfisáhrif

Deiliskipulag þetta byggir á staðfestu aðalskipulagi Austur-Héraðs, m.s.br. Á því svæði sem hér um ræðir er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun sem íbúðasvæði, opið svæði til sérstakra nota og svæði fyrir frístundabyggð. Um er að ræða svæði sem á eru ræktuð tún og land sem hefur verið nýtt til beitar. Hluti svæðisins hefur verið ræstur fram, þó svo að ræktun hafi ekki fylgt í kjölfarið.

Í deiliskipulagi þessu er lögð áhersla á að uppbygging og nýting svæðisins valdi sem minnstri röskun á gróðurfari og dýralífi. Svæðið er innan beitarfriðunar-svæðis, þannig að nú á sér stað náttúruleg endurheimt í gróðurfari, bæði að umfangi og tegundafjölda. Gera má ráð fyrir að upp vaxi sjálfsáinn birkiskógur í framtíðinni, auk víðitegunda þar sem skilyrði eru fyrir hendi.

Gert er ráð fyrir að flýtt verði fyrir náttúrulegri endurheimt gróðurfars á svæðinu, með því að loka framræsluskurðum, þar sem það er unnt, þannig að votlendir blettir innan þess verði sem áður var.

Allar jarðlagnir innan svæðisins verða lagðar í götur og stíga, eftir því sem kostur er, til að draga úr raski vegna skurðgrafrar. Götur og stígar verða gerðir úr aðfluttu efni.

Unalækur og bakkar hans haldast óraskaðir, að undanteknum göngubrúm yfir hann. Þar má búast við að trjágróður vaxi upp, hvort sem honum verður plantað eða ekki. Lóðum og byggingarreitum er komið þannig fyrir að jarðgrynnstu svæðin verði nýtt, enda henta þau best til byggingar. Byggðin verður mjög dreifð, þar sem lóðir eru stórar (flestar um eða yfir hálfur hektari að stærð).

Engar matsskyldar framkvæmdir, samkv. lögum nr. 106/2000 eru fyrirhugaðar á svæðinu.

2. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir.

Húsagerðir eru frjálssar, að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Mælt er með því að byggingar á svæðinu séu felldar vel að landslagi, eða að gætt sé samræmis með öðrum hætti hvað varðar ásýnd, hlutföll, efnis- og litaval o.s.frv. Einnig er lögð áhersla á það að húsagerð taki mið af landhalla, útsýnisáttum og sólarátt.

Uppdrættir skulu gerðir í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998. Byggingarnefndarteikningu skal fylgja afstöðumynd sem sýnir í aðalatriðum nýtingu lóðar og frágang allra mannvirkja, þ.e. bygginga, bílastæða, girðinga o.s.frv. Sé gert ráð fyrir rotþró og siturlögnum skal staðsetning koma fram. Byggingarlýsingu skulu fylgja fyrirmæli um gerð og frágang fráveitu.

2.2 Lóðir

Samtals eru 66 lóðir á svæðinu. Sjá nánar 4. kafla skilmálanna.

2.3 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndar tvenns konar reitir, annars vegar byggingarreitur íbúðarhúss eða frístundahúss og hins vegar ytri reitur sem sýnir mörk staðsetningar annarra bygginga á lóðinni.

Byggingarreitir eru að jafnaði 20x20 m að stærð, en á stærstu lóðunum eru þeir 30x30 m. Íbúðarhús eða frístundahús skulu að öllu leyti byggð innan byggingarreits. Ef staðbundnar aðstæður mæla með því er heimilt að færa byggingarreit til, innan marka ytri reitsins, án breytingar á skipulagi þessu.

Ytri reitirnir eru afmarkaðir með tilliti til ákvæða skipulagsreglugerðar um lágmarksfjarlægð bygginga vatnsfalli og vegum (sbr. 7. mgr. 4.16.2. gr. og 2. mgr. 4.15.2. gr. skipulagsreglugerðar). Að auki eru mörk reits dregin 10 m frá lóðarmörkum. Heimilt er að nota ytri reit til bygginga samkvæmt ákvæðum í kafla 2.4. í skilmálum þessum.

2.4 Húsagerðir, stærðir, form og útlit

Almennt:

Svæðið skiptist í tvenns konar byggð, annars vegar frístundabyggð við götu A, götu B og götu C, og hins vegar íbúðabyggð á stórum lóðum við götu D. Á öllum lóðum er heimilt að byggja aukahús, til viðbótar íbúðarhúsi eða frístundahúsi, eins og nánar er kveðið á um í þessum kafla. Ekki eru kvaðir um efnisval húsa eða byggingarlag, umfram það sem kveður á um í byggingarreglugerð og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum.

Litaval útveggja er frjálst, en þök skulu vera í „dempuðum jarðlitum“, þ.e. ryðrauðum, rauðbrúnum, brúnum eða dökkgráum litatönnum.

Um frágang lóða gilda ákvæði í kafla 2.6.

Lóðir við götu A, götu B og götu C:

Lóðirnar eru ætlaðar til frístundabyggðar. Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 160 m² frístundahús, á eini hæð eða hæð með nýtanlegu risi. Þakform og þakhalli er frjáls.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands en 1,2 m.

Innan ytri byggingarreits er heimilt að reisa allt að 60 m² aukabyggingu á einni hæð, sem gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu eða tómstundarými.

Lóðir við götu D:

Lóðirnar eru íbúðarlóðir. Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 300 m² íbúðarhús, á eini eða tveimur hæðum eða á einni hæð með íbúðarrisi. Þakform og þakhalli er frjáls.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands en 1,2 m.

Innan ytri byggingarreits er heimilt að reisa allt að 100 m² aukabyggingu á einni hæð, sem gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu, hesthús, eða tómstundarými. Sé reist hesthús, skal fylgja því lokuð taðpró sem unnt er að komast að með vélbúnaði til að tæma.

2.5 Tengingar, götur, bílastæði og gönguleiðir

Gert er ráð fyrir þremur megin aðkomuleiðum að svæðinu: Ein þeirra er með tengingu við Hringveg (1) (gata D). Hinar tengingarnar tvær eru frá safnvegi að Útnyrðingsstöðum og Lönguhlíð, norðan svæðisins. Vestari tengingin liggur að bílastæði og tjaldstæðum, en sú eystri tengist íbúða- og frístundabyggð.

Gert er ráð fyrir 5 m breidd milli lóðamarka sem liggja að götum. Gatnakerfið er lagt þannig að það fari sem best í landinu og kvíslast það heim að öllum lóðum innan svæðisins. Gert er ráð fyrir stæðum fyrir húsbíla innan svæðisins.

2.6 Frágangur lóða

Aðalteikningum skal fylgja afstöðumynd húss og lóðar, þar sem gerð er grein fyrir aðkomu, bílastæðum, byggingum, skjólveggjum, gerðum og gróðri, ásamt staðsetningu rotþróar og siturlagna, þegar það á við.

Öll bílastæði skulu vera innan lóða. Haga skal fjölda þeirra eftir þörf, en þó skulur ekki vera færri en tvö bílastæði á hverri lóð fyrir frístundahús og ekki færri en þrjú fyrir hverja íbúðarlóð.

Ekki er gert ráð fyrir girðingum á lóðamörkum. Skjólgirðingar umhverfis sólpalla o.þ.h. skulu uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar. Skjólveggi, sólpalla og annað skal samræma útliti og efnisvali húsa. Ef byggð eru hesthús á lóð þar sem það er heimilt, skal koma fyrir gerði fyrir hesta úr varanlegu og vönduðu efni.

Gróðri á lóðum, plöntun trjágróðurs og runna o.s.frv. skal haga í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

2.7 Opín svæði og stígar.

Almennt:

Nokkuð er um votlend sund innan svæðisins, sem að hluta til hafa verið ræst fram. Gert er ráð fyrir að fyllt verði í skurði þar sem unnt er, þannig að votlendið nái eins og unnt er eðlilegu jafnvægi grunnvatns og gróðurfars. Svæðið var áður beitarnland og ræktuð tún og má búast við að gróðurfar og ásýnd svæðisins taki umtalsverðum stakkaskiptum í framtíðinni, með plöntun á trjám og með sjálfsánum íslenskum tegundum, svo sem birki, víði og lynggróðri. Stígakerfi um svæðið á að tryggja aðgengi fólks að öllum hlutum þess utan lóða.

Unalækur og bakkar hans:

Lóðir ná hvergi að Unalæk, heldur er gert ráð fyrir að meðfram læknum verði almenningur og að stígur liggi meðfram læknum. Byggingarreitir lóða næst læknum eru þannig staðsettir að sem víðast náist 50 m fjarlægð húsa frá lækjarbakka, samkvæmt ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 400/1998.

Túnið norðan Unalækjar:

Gert er ráð fyrir tjaldstæði á túninu norðan Unalækjar og aðkomu að því frá heimreið að Útnyrðingsstöðum, Keldhólum og Lönguhlíð.

Götur:

Götur innan svæðisins eru 5 m á breidd (milli lóðamarka). Götur skal leggja þannig í landið að þær valdi lágmarks jarðraski. Þar sem fyllingar eða skeringar eru nauðsynlegar vegna gatnagerðar, munu þær verða inni á aðliggjandi lóðum.

Götulýsingu skal haga þannig að birtu sé beint niður á götu. Ljósgrafi skal vera skermaður af í láréttu plani frá ljóskeri.

Leiksvæði:

Um miðbik svæðisins er gert ráð fyrir boltavelli í fullri stærð, auk leiksvæðis.

Göngustígar:

Gert er ráð fyrir göngustígum, um 1,2 m breiðum, þar sem uppdráttur sýnir. Stígarnir verði felldir að landinu í hæð og endanlegri legu.

2.8 Veitur, lagnir sorp, og brunavarnir

Lóðarhafi skal sjálfur og á eigin kostnað sjá um vatns- og fráveitulagnir innan lóðar.

Fyrirkomulag og gerð fráveitu og hreinsun skólps á deiliskipulagssvæðinu skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp, nr. 798/1999 og leiðbeiningarit Umhverfisstofnunar.

Við uppbyggingu fráveitu (sbr. skilgreiningu töluliðar 3.10 í 3. gr. reglugerðar um fráveitur og skólp, nr. 798/1999) skal miða við að skipulagssvæðið allt skuli tengjast sameiginlegri fráveitu og skólphreinsun sem þjóni svæðinu öllu.

Öll útfærsla fráveitu og skólphreinsunar, svo og samningar milli lóðarhafa og/eða landeiganda, og kvaðir á einstakar lóðir og lóðarhafa varðandi fráveitu og kostnaðarskiptingu skal lagt fyrir sveitarstjórn og heilbrigðisnefnd til samþykktar. Þinglýsa skal samningum um sameign og rekstur fráveitukerfis og kvöðum á einstakar lóðir sem því fylgja.

Verði lögð hitaveita um svæðið, skulu lóðarhafar hlíta reglum viðkomandi orkuveitu um frágang, lagnir, inntak og afrennsli.

Ganga skal frá skýli eða skjólvegg fyrir sorpílát á hverri lóð, í samræmi við reglur og fyrirmæli þjónustuaðila. Stærð og fyrirkomulag aðstöðu fyrir sorp skal taka mið af sorpflokkun.

Gert er ráð fyrir stæði fyrir sorpgáma eða stærri sorpílát við götu C og götu D.

Gert er ráð fyrir þremur spennistöðvalóðum innan svæðisins, en auk þeirra er mætti koma fyrir megi fyrir spennistöð í eða við þjónustuhús tjaldsvæðis.

Gera skal ráðstafanir innan svæðisins þannig að fyrir hendi verði nægjanlegt vatn til slökkvistarfa, ef á þarf að halda. Anni vatnsveitukerfi svæðisins ekki magni og rennsli sem nægjanlegt er talið, kemur til greina að gera uppistöðu í Unalæknum og að tryggja greiða aðkomu slökkvibíls að tjörninni sem er í suðausturhorni svæðisins.

Nánari útfærsla á viðbúnaði við eldsvoða í húsum eða gróðri skal vera í samráði við Brunavarnir á Héraði og afgreidd af sveitarstjórn.

3. Listi yfir lóðir

Gata A:

A1	11.970,5 m ²	A2	4.697,4 m ²
A3	3.329,1 m ²	A4	5.163,1 m ²
A5	3.183,5 m ²	A6	4.929,0 m ²
A7	3.549,2 m ²	A8	4.306,7 m ²
A9	3.017,2 m ²	A10	3.075,6 m ²
A11	3.249,1 m ²	A12	3.141,8 m ²
A13	2.813,0 m ²	A14	3.597,4 m ²
A15	3.529,2 m ²	A16	3.238,7 m ²
		A18	3.359,1 m ²
		A20	3.651,2 m ²
		A22	3.875,1 m ²

Gata B og C:

B2	4.460,0 m ²
B4	3.417,1 m ²
B6	4.047,6 m ²
B8	6.019,0 m ²
B10	5.534,2 m ²
B12	4.320,0 m ²
B14	4.916,6 m ²
B16	4.814,7 m ²
B18	3.434,3 m ²
C2	4.311,7 m ²
C4	3.955,6 m ²
C6	3.401,5 m ²
C8	3.112,9 m ²
C10	4.254,1 m ²

Gata D:

D1	22.055,5 m ²	D2	18.707,7 m ²
D3	13.588,5 m ²	D4	9.982,3 m ²
D5	19.244,4 m ²	D6	12.520,3 m ²
D7	21.249,1 m ²	D8	16.909,0 m ²
D9	4.615,6 m ²	D10	4.932,7 m ²
D11	3.866,1 m ²	D12	5.744,8 m ²
D13	5.426,7 m ²	D14	5.792,2 m ²
D15	5.493,7 m ²	D16	6.436,2 m ²
D17	5.453,6 m ²	D18	5.578,4 m ²
D19	5.044,3 m ²	D20	5.744,8 m ²
D21	7.331,9 m ²	D22	5.792,2 m ²
D23	5.202,3 m ²	D24	4.902,0 m ²
D25	6.021,1 m ²	D26	6.380,1 m ²
D27	6.258,9 m ²	D28	6.352,3 m ²
D29	5.495,4 m ²	D30	5.437,4 m ²
		D32	6.297,1 m ²
		D34	4.405,5 m ²
		D36	3.959,8 m ²

