

Deiliskipulag fyrir Stekkjarlund úr landi Miðfells í Bláskógabyggð



3. DEILISKIPULAG

3.1 Almenn

Þessu nýja deiliskipulagi er gert ráð fyrir 126 lóðum fyrir frístundahúsi. Lóðirnar eru bæði eingerðar og leigulóðir. Útfærsla deiliskipulagsins byggir á fyrirgráðri uppbygging um staðsetningu og stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu deiliskipulagsvæðisins. Tilgáa deiliskipulagsins verður send Skýpálsgættinum og ummargættinum og fyrst almennlega eins og heðdi er á umi skýpálsgættinn.

3.2 Markmið

Markmið aðalskipulags þingvallaveitar eru höfð að leiðarljósi við gert deiliskipulags frístundabyggðar í landi Stekkjarlunda. Meðgá markmið aðalskipulags þingvallaveitar er að vanda lífrík þingvallaveit og áspáð svæðisins. Tákniðkun sumarhúsvæðis er eftirlaust.
1. Að fletkur uppbygging verði fyrir á fremst landsi við þættingu núverandi byggingar.
2. Að uppbyggingin í þingvall svæðim samræmist markmiðum um vandað áþýðing og lífríkis þingvallaveitar.
3. Að uppbyggingin sé byggð í samræmi við gert deiliskipulags frístundabyggðar í landi Stekkjarlunda.

Almenn markmið sem deiliskipulag frístundabyggðar í landi Stekkjarlunda telur stítt til eru m. a.:

- Að frístundabyggð feli vel að landslagi og áhrif þessar á nútímallega áspá og viðskert vottur lögmarkið.
- Að frístundabyggðin verði ekki áberandi frá heilinu útgrýpsstöðinni.
- Að stífest skuli að þári að nýja núverandi þjónustuveri s.s. vegi og veitur og að vanda skuli frágang við trévetur.

Lóðirnar eru frekar lítlar en ekki er byggt á þeim öllum í dag. Arkitektúr og lítilar frístundahúsa þarf að aðlagá sem best að umhverfi Stekkjarlunda. Gert er ráð fyrir að aðlagá verði gretti um einnbláðir (frístundalóðir) frá gáttum Stekkjarlunda. Ráttun og meðhöfð lands skál vera þannig að grófurvæði falli vel að landi og ekki verði hindrað útsýni.

Ennfremur er markmið að deiliskipulag að koma til móts við eftirgöngu í stærri húsa en áður var heimil og sömuhleiti til móts við aukna þjóf fyrir endurnýjun og uppbyggingu eitt lóða.

3.3 Frístundahúsaalóðir

Allt eru 126 frístundahúsaalóðir deiliskipulagsins, meistar eftir gáttahúsum og númerum. Flestar lóðirnar eru á bilinu 1.700 – 2.200 m² að stærð. Nækkir eru minni og nokkur eru stórr.

Yfirflirtsmynd 1:5000

Hluti þess svæðis deiliskipulagsins sem breytingin felst í



3.4 Aðilma, vegir og gönguleitir

Aðilma að Stekkjarlundi er frá þjóðveg 36. Gæta Stekkjarlunda liggur um mitt svæði í vestur að þingvallaveit og til frá honum skulu vegir að lóðunum á svæðinu. Ekki er fyrirhugað að byggja nýja vegi á svæðinu en til kemur skulu þeir ekki vera mjótri en 5 metrar og lítillega uppbyggð þannig að snír sáttist eðli á þeim að vetti til. Þeir skulu fylgja landinu eins og bestur er. Gönguleitir eru víða á svæðinu, m. a. við jarðar Veitubætur. Einnig er góð gönguleit meðfram þingvallaveit. Líttast þannig lóðir er leyting Stekkjarlundi og skulu höfð „þurr“ eða gönguleitir vera á lóðargörðum til að hindra hana ekki. Göngingur eru ekki leyfdir nær vatnasvæðinum en 20 metrum. Gert er ráð fyrir að sumarmatvæðingn verði öf ilinn fjárhéttar göngingur þ.a. óþyrft sé að gróa af einstakar lóðir.

3.5 Landmörkun, einhataka og einhúsum

Ekki er gert ráð fyrir málki formum lands innan lóða. Avalt er miðað við að land sé sem mest óhreyft og náttúrulegt. Efni sem naðurlýgum er að fylgja á brott svo sem vegna óþregðrar og hústaðli skál koma fyrir á vöðurettum komaustær, eða á svæðum sem landeignendur vísar á innan landeignend. Ef lóðareignend telur sig geta losað og formað land vegna hugvagns á sánu lóð skál samráð við byggingarfulltrúa svæðis og skál það koma skýrt frá byggingarfulltrúa. Ís skál landsmörkun aldrei byggja á útsýni annarra lóða. Þá er óheimt að gera jarðskrá utan lóðamarka á leyfis. Efni til fylingar skál útgæta utan skipulagsvæðisins. Vaki er áttíngi á 13 gr. Þjóðningulagi (nr.107/2003) þar sem segir: „Í formleifar formast við framkvæmd vork skál sem fyrir þar svæðinu stóða framkvæmd eru tengir er lögum Formleifarvernd ríkisins um hvort megi fram haldg og með hælða skilnum.“

3.6 Almennagrymi

Samningilegt teki- og óvinsatvinnu er á tanga við bakka þingvallaveitar. Þar áringja haldin bremsa í ágúmsúðum. Auk þess er gert ráð fyrir lóðarkurjum fyrir börn og smáaðilbú. Skýpálsgættir er ágútri þerjald og er við það miðað að lóðarhætt áhruf af síku innan sinnar lóðar en utan þeirra er þerjatalna samningilegt öðum lóðarhúum.

3.7 Kalt vatn

Samningilegt vatnsveita er á svæðinu í vegu Stekkjarlunda og Veitubætur. Vatnsveituhúsi er næst höfð að Veitubúnum. Ríkinn og útfærsla vatnsveitins skál vera í samráði við og samþykkt af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Sjá ennfremur Reglugerð um framkvæmd veitundunar vatnasviðs og lífríkis þingvallaveitar, nr. 650, dags. 13.7.2006 um vatnsveitirakvæðing.

3.8 Heitt vatn

Ekki er gert ráð fyrir vatnsatvinnu en þó hafa fundam kannaft af hálfa hléaga Veitubúur og Stekkjarlunda þar að litandi og hægt að stóða það á einni stöðu.

3.9 Rafmagn

Rafmagn liggur nú að öllum lóðum á svæðinu í vegi. Ekki verður leyft að hafa nýtt rafmagnsleiður í lofti.

3.10 Frérennili

Samkvæmt aðalskipulagsuppráttum er frístundabyggðin ekki innan þekktra sprungusvæða. Komi sprungur eða jarðsig í ljós við þingvegnaðarmark skál það tilfyrir og gerðar viðeigandi ráðstafanir. Gert er ráð fyrir þetta skuli ítarlegi hreinsun en hefbúðinni tveggja þrepa sbr. 15. gr. reglugerðarinnar og þá er stítt að hreinsa þurfi næringarefniin úr frávatinu áður en því er hleypt út í umhverfið í samræmi við 15 grein reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd veitundunar vatnasviðs og lífríkis þingvallaveitar. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Sjá 20 grein sömu reglugerðar. Hreinsistöðvar eru leystar fyrir hverja lóð fyrir sig og skulu hannaðar og samþykktar af byggingarfulltrúa og heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Áskilegt er að samninging síkra mannvirkja sé sem mest millli lóða. Fjarlægð síkra mannvirkja skál aldrei vera nær vetni en byggingarreitir. Aðkoma fyrir þjónustutækni og tankbílra að þeim skali vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði.

3.11 Sorp

Samningilegur sorpgættur fyrir Stekkjarlunda er við höfð milli svæðis. Sorphúsi verður í samræmi við samþykktar staðsetningu hverja sínu.

4. SKIPULAGSKILMÁLAR

4.1 Uppdráttir og fylgileiði

Þessu deiliskipulagi fylgja uppráttir í mælikvarða 1:5000 og 1:2500 er spír lóðir, vegi og fyrirkomulag svæðisins. Nákvæm afmörkun lóða verður ekki sett fram í deiliskipulaginu.

Auk þess var stuðut við eftirlitarni í deiliskipulaginu:
Aðalskipulag þingvallaveitar / landnotkun, Aðalskipulag þingvallaveitar / þekmtarn nr. 3, Aðalskipulag þingvallaveitar / landgræining.

4.2 Lóðir

Allt verða 126 frístundahúsaalóðir meistar með gáttahúsum og númerum á uppdráttir. Lóðirnar eru bæði egnar- og leigulóðir.

Einnings skál byggja eitt sumarmatvæði (áðilbú) á hverri lóð.

4.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er númer í deiliskipulaginu, en talmarkast að einhverja helli af grein 4.11.2 Svæði fyrir frístundabyggð í skipulagsáttunum í skipulagsreglugerðum um fjarlægð frá lóðarmörkun (10 m). Endring staðsetning frístundahúsa ákvarðar á aðaluppdráttir og í byggingarreitarnúmerum. Þar sem nú þegar eru hús sem eru byggð nær lóðarmörkun en 10 m skál þeim ekki breytt. Frá gáttali stíð stánda sum húsin oft innan við 10 m frá lóðarmörkun. Við endurbýggingu húsa á þeim stöðum er ekki gert ráð fyrir breytingu á þessu heður eru byggingarreitir staðsetir með það í huga að svæðisvæði húsa haldist óhreytt enda áhrif möguleikar var í stöðum á svo litlum lóðum. Nú þegar eru byggingarreitir nær vatni en 100 metra en í öðrum tilvikum utan við lágmarksvæði skipulagsreglugerðar sem er 50 metrar.

	Deiliskipulagsmörk		Kaldavatsnsveita
	Lóðamörk		Hitaveita
	Byggingarreitur		Rafveita í jörð
	Akvegur		Rafveita í lofti
	Göngubúru yfir læk		Tengibrunnur (kalt vatn)
	Göngustígur		Yfirfallsstöð (kalt vatn)
	Leikssvæði		Skiptikassi (kalt vatn)
	Lóðarstærð		Tengibrunnur (heitt vatn)
	Sumarbústaður		Rafmagnskassi
	Ár og lækir		Spennistöð

Þar sem nú þegar eru hús og fyrirhugað verður að byggja viðbyggingu við og eða stækka húsið allt að mestu mögulegu stærð áru. Þessu deiliskipulagi skál byggingarleit taka áhrifðu til þess ut frá framföngum uppdráttum og formlega aðalskipulagi að byggingar leiti ekki við vatnsstöð eða hveinu, hvort stækun verði leyft og eins hvort hæð húsa sem eru nær lóðarmörkun en 10 metra skýggja eða hafa áhrif trúlfandi áhrif á svæði í heild sinni. Byggingarfulltrúi meurt heitli fyrir sig.

4.4 Úthýsing

Ein úthýsing er leyft af hverri lóð.

4.5 Mánahúsi

Mánahúsi skál meistar tvö bláastöð innan hveinar lóðar og skulu þau gert á kostnað lóðarhafa.

4.6 Gróður

Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða. Gæta skál varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s.s. ósp. Hafa skál í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á áýnd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ílmreyri, víði og reynivíði gefa mesta möguleika til ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og grenitjá er ekki heimil frekar en orðirð er. Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis þingvallavats er notkun áburðarefna óæskileg og með ölluóheimil meðan frost er í jörðu. Stuðst skál viðreglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd veitundunar vatnasviðs og lífríkis þingvallavatsins .

2.7 Áhrif á umhverfið

Ekki er stíkt að deiliskipulagið korni til með að hafa meiri neikvæð áhrif í för með str en þegar er orðin í ljósi þess að ekki er verið að bæta við nýju byggingarhúsum og einnig byggja við öðrum húsum. Markmið deiliskipulagsins er engingöngu að setja fram samræmda skilmála um byggingar í svæðinu sem hefur verið í töluverru endurnýjun undanfarna ár.

3. BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1 Almenn áttir

Um byggingar í lóðum þessum glíða öfl ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skýpálsgætti, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um eignar- og brúsmál, líkæstar staðlar og bíóð Ramsmannarstofnunar byggingarstaðlarnir, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við alla deiliskipulagsvæði, nema annars sé getið.

3.2 Stærð húsa

Hús mega vera allt að 100 m2 (birt stærð) og lágmarksstærð er 30 m2 fyrir aðalhúsi. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahúsi, allt að 30 m2. Þakkahli húsa er fjáls. Hæsta hæð húsa með manni skál ekki vera hærri en 5,5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, en þó mega þaklaggar eða aðrir útkragandi hlutar húsa vera hærri. Húsi skál vera á einni hæð þó mál vera svefnloft yfir hálfa og loftnað herbergja skál vera lágmarki 2,5 m og lágmarkvegghæð skál vera 2,2 m þar sem loft er hálald. Staðsetning innan byggingarreitir er stíkt. Stærð húsa eða hluta skál aldrei vera stórra en 22 m þar sem loft er hálald. Staðsetning innan byggingarreitir skál hafa markmið hálalds má hámarksfjarlægð milli húsanna ekki vera meiri en 50 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreitir. Hús skulu vera á einni eða einni og hálfa hæð, þ. e. leyft skál að útbúa svefnloft enda sé það gert í samræmi við heilbrigðisreglugerð og skilmála. Húsagerð er frjáls að öðru leyti.

3.3 Húsum og uppdráttir

Uppdráttir Suðurlands er heimilt að svæðinu skál leggja fyrir byggingarfulltrúa Arnsveitju. Aðaluppdráttir (Byggingarleitirteikningar) skulu vera í samræmi við gláðing byggingarreglugerð og deiliskipulagskilmála. Leitstí skál við á hanna húsi og umhverfi samræmist ágildi hönnunar.

3.4 Mánahúsi

Mésta mannahúsi er 5,5 metrar mælt frá jörðu. Miðla skál við að manni húsi fari ekki yfir 5,5 metra, þó mega einstakir þaklaggar, ofarþjóð eða strompan fara upp fyrir þessa hæð.

3.5 Hæð veggi

Þakbrún langvegga skál ekki vera hærri en 4 metrar þar sem þakið er flatt.

3.6 Hæð aðilskula

Gólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi má vera 1,5 metrar. Sama gildir um þaki og verandir sem gerðar eru við húsið. Þar sem landhalli er nægur innan byggingarreitir er heimilt að hafa snyllegan kjállara undir framhluta húsinu og skál það með öfl byggingarfulltrúa hverju sínu.

3.7 Þakkahli

Þakkahli húsa er frjáls, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

3.8 Upphlitun húsa

Húsið skál hafa upp með rafmagn og e. t. u. háveita eða á annan umhverfisvæna máta ef þess gefst kostur sökur. Upphlitun með öllu eða á annan umhverfisþoliandi máta skál stítt í höf. Fylgja skál í öllu 21 gr. reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd veitundunar vatnasviðs og lífríkis þingvallaveitar um neytingulúna byggingarreitir. Er stíkt að hreinsa sé hveint að hafa neytingulúna fyrir öllu og eðrefni og þarftlega eða sem erður eru til notkunar innan svæðisins t. d. vegna landbúnaðar og fyrirtækja með starfslýði í vandaðsvæðinu. Geymnir skulu vera samkvæmt fullgáðing mæingastöðum og álfur fjarlægur miðbúar við að mæta dróppum við álfingna. Allta skál leyfist heilbrigðiseftirliti Suðurlands fyrir byggingu og leikun óhlegmya og geyma fyrir eiturferni og hættugly efni. Leyft skál setja kröfur um leikavæmi, um eðfesti með leikavarnaðum og viðröfð við óhlegmya.

3.9 Þellar og verandir

Umhverfis Svæðisins er heimilt að byggja sólþaki og verandir enda staðsetning þeirra áttandi innan byggingarreitir. Fylgi skál kalla 7 í byggingarreglugerð varðandi útsævið við mannrík.

3.10 Gróður
Gróður skál jafnað ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að byggja skýlögðingur í allt að 2 metra hæð á og við óvaxnar. Litir gróður skulu vera jarðbrú og ekki stæra og úr umhverfi. Gróður skulu þannig gr gerðar eðri að fóti eða skegjur stæði sig ekki á þeim.

	STEKKJARLUNDUR		STEKKJARLUNDUR
	félag bústaðaeigenda í landi Miðfells í Þingvallasveit		Dags: 18.05.2016
	Dags: 18.05.2016		Breytt: 20.09.2016
	Breytt: 11.07.2016		Breytt: 1.12.2016
	Breytt: 04.08.2016		Breytt: 28.12.2016
	ARKITEÓ		
	Aubakka 10 · 200 Kópavogur · t. 6963699 · nf. arkiteo@arkiteas.is · www.arkiteo.is		
	Einar Ólafsson, arkitekt FAl · Hala Hannek Hórnadóttir, arkitekt FAl		

	STEKKJARLUNDUR		STEKKJARLUNDUR
	félag bústaðaeigenda í landi Miðfells í Þingvallasveit		Dags: 18.05.2016
	Dags: 18.05.2016		Breytt: 20.09.2016
	Breytt: 11.07.2016		Breytt: 1.12.2016
	Breytt: 04.08.2016		Breytt: 28.12.2016
	ARKITEÓ		
	Aubakka 10 · 200 Kópavogur · t. 6963699 · nf. arkiteo@arkiteas.is · www.arkiteo.is		
	Einar Ólafsson, arkitekt FAl · Hala Hannek Hórnadóttir, arkitekt FAl		

Breyting á deiliskipulagi fyrir Stekkjarlund

SKÝRINGAR:

	Deiliskipulagsmörk		Kaldavatsnsveita
	Lóðamörk		Hitaveita
	Byggingarreitur		Rafveita í jörð
	Akvegur		Rafveita í lofti
	Göngubúru yfir læk		Tengibrunnur (kalt vatn)
	Göngustígur		Yfirfallsstöð (kalt vatn)
	Leikssvæði		Skiptikassi (kalt vatn)
	Lóðarstærð		Tengibrunnur (heitt vatn)
	Sumarbústaður		Rafmagnskassi
	Ár og lækir		Spennistöð

	ARKITEÓ
	Laugavegur26a 4h · 101 Reykjavík s. 6963699 · nf. arkiteo@arkiteas.is · www.arkiteois
	Einar Ólafsson arkitektFAl



Hluti deiliskipulagsuppráttar í mælikvarða 1:2500 . Samþykktur í sveitarstjórn 29.mai 2017

Skilmálar fyrir breytingu:
Á lóðunum Asparstekkur 2, 4, 6, 1, 3og 5a, Birkistekkur 1,3 og 5, Arnarstekkur 2, 4, 6, 8 og 10 , Lóustekkur 1, 3, 5, 7 og 9 voru ekki skilgreindir byggingarreitir vegna þess að þeir voru innan við100 metra frá þjóðvegi.

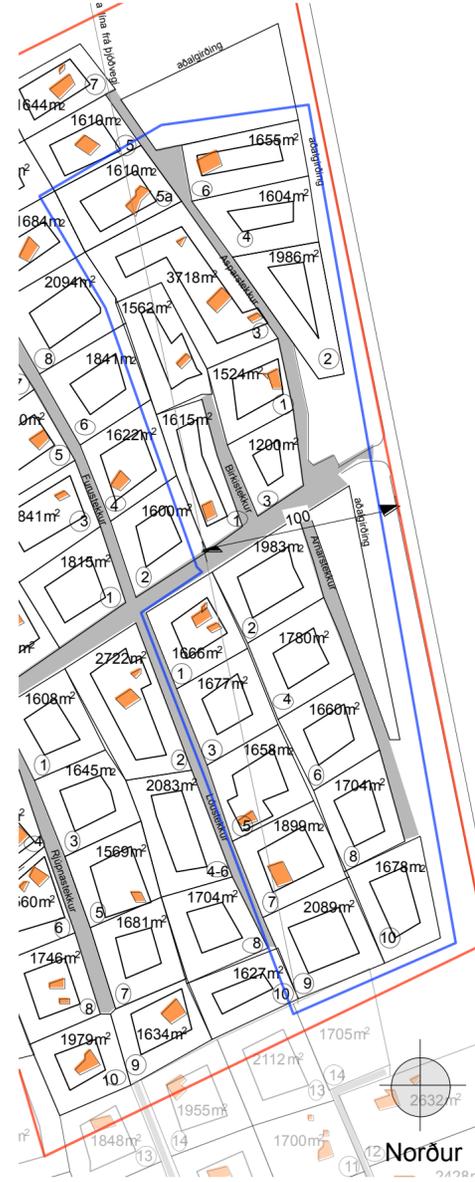
Þeir skilmálar sem breytast eru hér að neðan óbreyttir (sjá breytingu á þeim hér til hliðar)

3.10 Frárennsli
Samkvæmt aðalskipulagsuppráttum er frístundabyggðin ekki innan þekktra sprungusvæða .Komi sprungur eða jarðsig í ljós við jarðvegsframkvæmdir skál það tilkynnt og gerðar viðeigandi ráðstafanir . Gert errað fyrir þetta skuli ítarlegri hreinsun en hefbúðinni tveggja þrepa sbr. 15. gr. reglugerðarinnar og þá er átt við að hreinsa þurfi næringarefniin úr frávatinu áður en því er hleypt út í umhverfið ísamræmi við 15 grein reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd veitundunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavats. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands , sbr.20 grein sömu reglugerðar . Hreinsistöðvar og fráveitulagnir eru leystar fyrir hverja lóð fyrir sig og skulu hannaðar og samþykktar af byggingarfulltrúa og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands .Æskilegt er að samninging síkra mannvirkja sé sem mest millli lóða .Fjarlægð síkra mannvirkja skál aldrei vera nær vatni en byggingarreitur .Aðkoma fyrir þjónustutækni og tankbílra að þeim skali vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði .

4.6 Gróður
Gróðursetning erheimil innan sumarbústaðalóða .Gæta skál varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s. s. ósp. Hafa skál í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á áýnd en byggingar .Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ílmreyri, víði og reynivíði gefa mesta möguleika til ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og grenitjá er ekki heimil frekar en orðirð er. Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Þingvallavats er notkun áburðarefna óæskileg og með ölluóheimil meðan frost er í jörðu. Stuðst skál viðreglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd veitundunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatsins .

5.2 Stærð húsa
Hús mega vera allt að 100 m2 (birt stærð) og lágmarksstærð er30 m2 fyrir aðalhúsi. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahúsi , allt að 40 m2. Þakkahli húsa er frjáls. Hæsta hæð húss með manni skál ekki vera hærri en 5,5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, en þó mega þaklaggar eða aðrir útkragandi hlutar húsa vera hærri. Húsi skál vera á einni hæð en þó má vera svefnloft yfir hluta af húsinu. Loftnað herbergja skál vera að lágmarki 2,5 m og lágmarksvegghæð skál vera 2,2 m þar sem loft er hálald. Staðsetning innan byggingarreitir er frjáls. Sé um tvö hús eða fleiri að að ræða ,þ. e. a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsanna ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreitir .Hús skulu vera á einni eða einni og hálfrí hæð; þ. e. leyft skál að útbúa svefnloft enda sé það gert í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála. Húsagerð er frjáls að öðru leyti .

5.6 Hæð sökkuls
Gólf húsa skulu höfðeins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi má vera 1,5 metrar þar sem halli er mikill á lóð. Skál reynt að hafa sökkla eins lága og mögulegt er hverju sinni . Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið .Þar sem landhalli er nægur innan byggingarreitir er heimilt að hafa snyllegan kjállara undir framhluta hússins og skál það með öfl byggingarfulltrúa hverju sinni.



Hluti deiliskipulagsuppráttar í mælikvarða 1:2500 . Breyttur í apríl 2019

Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:12000 . Samþykktur í sveitarstjórn 29.mai 2017 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda

Skilmálar eftir breytingu:</