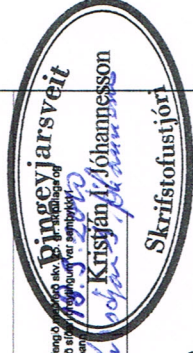
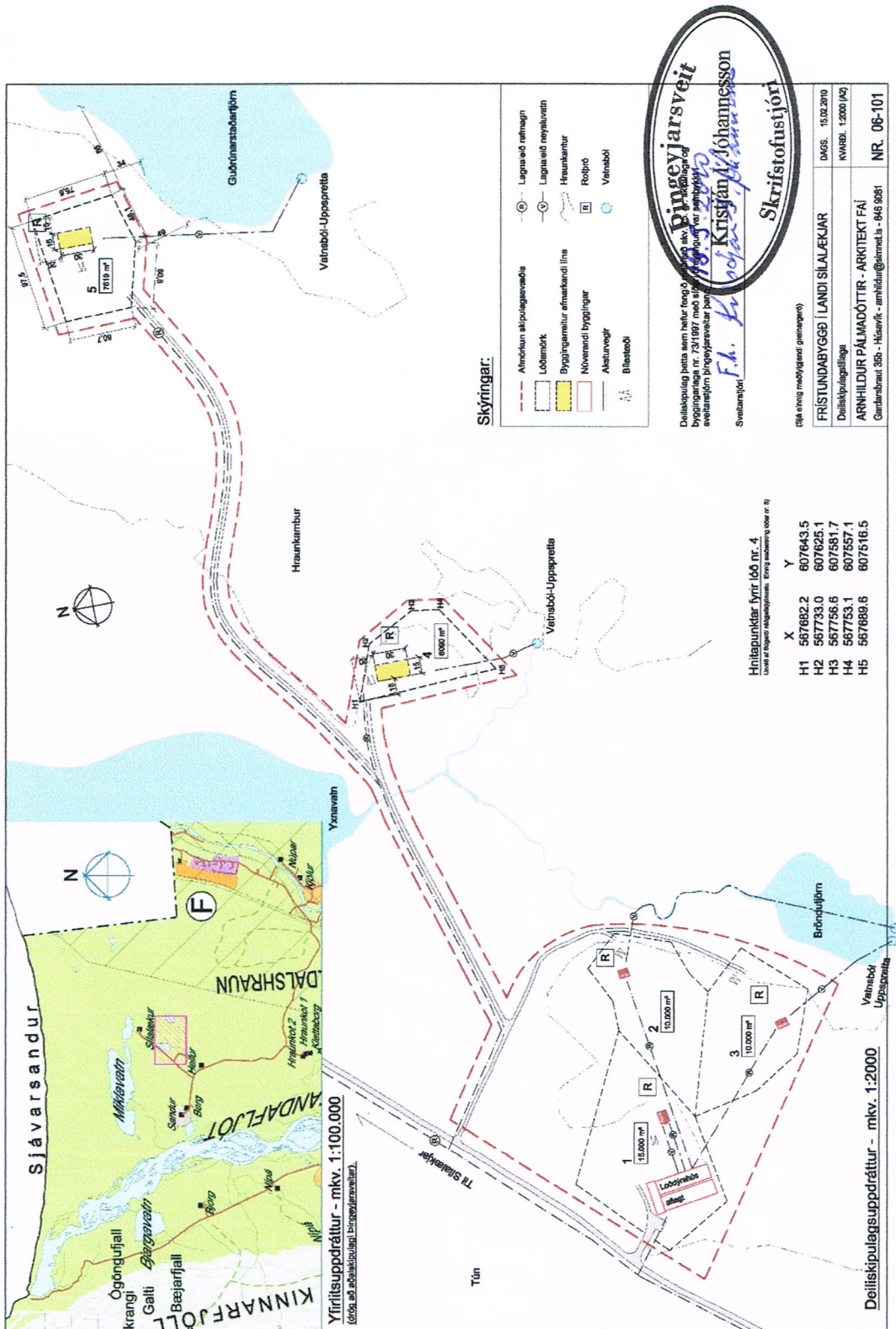


Frístundabyggð í landi Sílalækjar - Deiliskipulagstillaga.



1.0 Inngangur:

Deiliskipulagið er í meginatriðum byggt á hugmyndum landeigenda og lóðahafa um þróun svæðisins. Aðalskipulag liggur ekki fyrir en er í vinnslu hjá sveitarfélaginu. Skipulagssvæðið er þar ennþá skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Á landi Sílalækjar eru nú þegar þrjár frístundabústaðir. Vegna áforma um að byggja tvo bústaði til viðbótar var ákveðið að ráðast í gerð deiliskipulags af svæðinu.

Deiliskipulag svæðisins er sett fram í þessari greinargerð og á meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 06-101. Deiliskipulagið og upplýsingar sem þar koma fram eru unnar af Arnhildi Pálmadóttur arkitekt FAÍ og byggja að hluta til á upplýsingum frá Búgarði-Ráðgjafapjónustu.

1.0 Almennt um skipulagssvæðið.

Skipulagssvæðið er 10.8 he og er staðsett syðst á landareign Sílalækjar á óræktuðu landi í jaðri hraunkamb. Landslagið er sendið og hraun með gjótum. Hraunið er að hluta til uppgróið með lágvöxnu birki. Grunnvatn er sumstaðar við yfirborð og sest í tjarnir. Nær engin halli er á landinu og því er hæðarmunur aðeins vegna hraunlandslags 1-2 m. Neysluvatn fæst úr uppsprettum í hrauninu. Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru norðlægar og suðlægar.

1.1 Rafmagn, hitaveita, vatn, fráveita og sorp

Gert er ráð fyrir sér rotþró fyrir hvert hús. Leiða skal fráveituvatn um rotþró og siturleiðslu samkvæmt reglum Hollustuverndar ríkisins og fyrirmælum heilbrigðisnefndar. Ef rotþræur verða staðsettar annarsstaðar en sýnt er á upprætti er kvöð á lóðarhafa að láta kortleggja hana og tilkynna til sveitarfélags og heilbrigðiseftirlits. Neysluvatnssuppsprettur eru merktar inn á skipulagsupprætt. Sveitarfélagið sér um sorphirðu. Landeigendur þurfa að sjá um að koma sorpi sínu í sorpgáma sem settir hafa verið upp af sveitarfélaginu.

1.2 Fornminjar og náttúruvernd

Samkvæmt svæðisskráningu menningarminja í Aðaldal, Kinn og Bárðardal (útgáfa FS-129-00111/RVK 2001) eru heimildir fyrir ýmsum menningarminjum á landi Sílalækjar, engar þó á skipulagssvæðinu. En komi þær í ljós við framkvæmdir er skylt að gera Fornleifavernd ríkisins viðvart. Landeigandi er nú þegar í sambandi við Fornleifavernd ríkisins.

1.3 Jarðrask og uppgröftur

Óheimilt er að nota annað svæði en hinar úthlutuðu lóðir undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis.

2.0 Lóðir og mannvirkjagerð innan lóðarmarka.

Á uppdrætti skal auk húsa sýna önnur fyrirhuguð mannvirki á lóðinni, svo sem bílastæði, gangstéttar, stoðveggi, girðingar og skjólveggi.

2.1 Lóðir.

Frístundalóðirnar eru leigulóðir. Innan skipulagssvæðisins eru nú þegar skilgreindar þrjár lóðir og á þeim standa frístundahús á einni hæð með rislofti. Tvö húsanna standa á eigin lóð en þriðja húsið stendur á sameiginlegri lóð með byggingu niðurlagðs minkabús. Aðkoma að þeim er frá heimreiðinni að Sílalæk en heimreiðin tengist Þjóðvegi nr. 85. Til er þinglýstur leigusamningur vegna lóðar fyrir frístundahús á reiti 4. Aðkoma að nýjum lóðum er skilgreind á skipulagsuppdrætti. Stærð lóða á skipulagssvæðinu er á bilinu 6090 m²-15.000 m² (sjá skipulagsuppdrátt)

2.2 Gróðurval

Við plöntun á trjágróðri og öðrum gróðri á skipulagssvæðinu skal taka tillit til núverandi staðháttu og landslags.

2.3 Byggingarskilmálar.

Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt hús þar sem hámarksstærð er allt að 120 m² og lágmarksstærð er 20 m². Heimilt er að byggja geymsluhús allt að 20 m² að stærð. Húsin skulu vera á einni hæð. Heimilt er að nýta rishæð. Hámarksheildarhæð húsa er 5,5 m. Þakform og staðsetning húsa innan byggingarreits er frjáls. Sé um tvö hús að ræða, þ.e.a.s. aðalhús og geymsluhús skulu þau bæði vera innan byggingareits. Að minnsta kosti tvö bílastæði skulu vera innan hvers lóðar. Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því, sem við á.

2.4 Merking lóða

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðgreina lóðirnar með nafni eða númeri.

3.0 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Þingeyjarsveitar. Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Við gerð hönnunargagna geta atriði varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk breyst lítillega.

4.0 Úrskurður og ágreiningur

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal vísa honum til sveitastjórnar til úrskurðar.

5.0 Samþykktir.

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann 14. maí 2010 2010.

Athugasemdafrestur var til 12. júní 2010.

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum.

Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar samþykkti deiliskipulagstillöguna endanlega.

Þingeyjarsveit 26.07.2010

F.h. Kristján I. Johannesson
Undirskrift sveitarstjóra
