

## FORKYNNING Á TILLÖGU Í VINNSLU



Hluti af Aðalskipulagi Fjarðarbyggðar 2007 - 2027

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar.

Í skipulagsskilmálum koma fram sameiginleg ákvæði fyrir allar lóðir á svæðinu varðandi stærð og gerð bygginga, þakforma og frágang lóða. Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingaryfirlög Fjarðabyggðar og skulu þeir vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, mæli- og hæðarblöð gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög og reglugerðir sem við geta átt.

Á aðalupdráttum skipt sýna skýpulag lóðar þ.m.t. hæðarleigu lands við hús og á lóðamörkum aðskuleiðir, bílastæði, sorpgæymslur, trjágróður, dvalsalsvæði, skólvæggi, stoðvæggi, fláa og annað sem máli skiptir ský. byggingarmállegur. Auk þess skipt þar grein grein aförferum við meðhöndlun ofanvaris. Aðaleikningur skil fylgja lóðarupdráttur sem sýnir landmótinu meðhöfðalt á landi við hús og við lóðamörk, skýli, skólvæggi, gróður og önnur namndir sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Grein skil grein fyrir efni- og lítalvið bygginga og annarra namndir á lóðinni. Lóðanna skil leggja fram samhlíða aðalupdráttum.

Fjarðarbyggð gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreitir, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir, hæðarlega og lega gatna getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

Mæliblöð sýna m.a. gotunafn og númer húss, afstöðu húsa og löða, byggingarreit húsa  
 bilakjallara, bindandi / leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer  
 inntök veitustofna og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum  
 vegna gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæðarkótann (tölu) sem er oftast táknud (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalgalfs sem snýr að götu eða innkeyrslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuhæðir að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða.

Hámarks byggingarmagn lóða, stærð lóða, hæð húsa, nýting og starfsemi, fjöldi húsa og bílastæða eru skilgreind fyrir hverja lóð í skilmálatöflu á deiliskipulagsuppdraetti (90)1.01.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými. Hins vegar er byggingarmagn neðanjarðar skilgreint fyrir A+B rými og er þar átt við blákljallara, geymslur og stoðrými. Sérskilmálum fyrir hverja lóð koma fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

Í deiliskilpininu hafa m.a. verið skilgreindar byggingarreita. Staðsetning byggingarreita er leiðsúðandi en við frekari hönnun vega verður heimilt að færa þá til innan löðarmarka ef þess þarft. Skoðun áskoranir á landi s.s. landhalli, klappir og ádrar ofyrirbætur aðstoðuð með það að markmiði að byggingar og vegir falli sem best að landslagi. Staðsetning byggingarreita er sýnd á mælingubúðum, skilmataleikningum og skýpúlupýðingum. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir húsi og þeir táknaðir með þykki stítni svartir línu. Húsið skal að öllu leyti vera innan byggingarreits. Við staðsetningu mannvirka og vega er tekið tillit til bæði grófstærðar með hätt vermdargildi og fugalflugs.

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru skilgreind hér að neðan og leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti húsa og lóða á svæðinu. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar á Kambanesi að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér.

Hönnun og umfang byggðinga, húsaðgerð, form og lítasamsetning skal vera í góðu samræmi við  
landslag og stórbygging svæðisins. Huga skal á spegularáhrifum stórra gerflata og ásynd þeirra  
úr fjarska. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. Viðvæð hönnun skal vera höfð  
áð leiðarþingi við val á byggingsgreinum. Hönnun skal að því að nota endurnýtanleg og viðvæð  
við hönnun húsa. Við hönnun húsa skal leita leiða til að brjóta upp útlit þeirra með mismunandi  
efnisnotum, uppbrotti og óreglulegri hrynandi hönnun. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og  
efnisval þegar það kemur til á lýsning, skiltum, helluflögum og frágangi gróðursvæða.

Þakform er frjálst. Lágmarkshalli á flötum þökum er 1:40. Lagt er til að gróðurpekja þakfleti til að auka umhverfisgæði og minnka ásónd þakflatar.

Hámarkshæðir eru miðaðar við fjölda hæða sem gefnar eru upp í skilmálatöflu. Almennt er í hæðum á milli hámarkshæð 4 - 6 m frá aðkomugölf. Áð undanskilinni hótélbyggingu og leyfingastað, þar sem 2 hæðir eru leyflegar með hámarkshæð 8 - 10 m frá aðkomugölf. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þákluggar skoðastærni og loftræðibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að 1,5 metrum.

Mælst er til þess að hönnuðir felli byggingar og mannvirki að landi með tilliti til skjólmyndunar á lóðum og að staðsetja aðalinnnganga bannað að þeir séu í skjóli fyrir ríkiandi vindáttum.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Ekki ska raska meira landi en nauðsyn krefur. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Skila skal teikningum af lóðarfrágangi með byggingarnefndarteikningum.

Á lóðarupprætti komi fram skipulag og hönnun lóðar og skal hann liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á lóðarupprætti skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar og hæðarsetningar í samræmi við vörðkennða staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og skógvíbbíla eins og við á og krafist er í byggingargerðgerð. Lóðarhöfundur er ekki heimilt að girða lóðina af. Ganga skal frá stóðvegjum svo ekki stafi hættu af lóðarhornum.

Ófarnafni af húsbókum og öðru þessu fyrribori innan lóðar, skali sett í jörð innan lóðar í þar til verður móttaka, þaðan sem ófarnafnið getur síðan sigið áfram öf í jarðveginn. Móttaki getur verið grjóf- eða malarfylling, tankur eða annað kerfi sérhannað fyrir móttöku ófarnafna. Móttaki skali hafa nægjanlega þrúning, að mati sérfræðinga, til þess að taka við ófarnafni í stórnögnum; leysingum og ašhliðu þánni, að viðastí safnist ekki á fyrribori lóðarinnar. Útfærsla af meðhöndlun og hreinsun þarf að uppfylla ofangreind skilyrði, en lóðarhafa er í sjálfsvald setti hvernig hann uppfyllir þau, þ.e. með hvers konar blágrænum aðferðum enda hljóti þær samþykkt báðar.

Núverandi vegur, kallaður Heykilsfjogvegur (nr. 9599), inn á Kambanest tengist þjóðvegi 1 og verða gættamótin gerð ýmri og öruggari í samvinnu við Veggagerðina. Núverandi vegur verður breikkaður og lagður bundnu slitlagi. Lagbar vegur nýjar heimildir frá Heykilsvegi að lóðum sem ymist verða með bundnu slitlagi eða með málafyrirbóri og jafna þessa mólist við að þær falli sem best inn landslag og náttúru svæðisins. Vagahaldari skal leggja leitast við að valda sem minnstum spjöllum á grófri við veghald og græða upp sár sem myndast á grónu landi með staðargróðri við vegaframkvæmdir.

Gönguleiðir verða merktar með upplýsingaskiltum á vel völdum áningarstöðum og áhugaverðum útsýnisstöðum. Gönguleiðir skulu falla vel að landslagi og tryggja skal góða hönnun stíga til að koma í veg fyrir jarðvegsrof. Aðgengi almennings meðfram strandlengjunni verður óbreytt útrárgildandi ákvæðum í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó.

Í skilmálatöflu er sýndur áætlaður fjöldi bílastæða sem leysa skal ofanjarðar innan lóðar. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Bílastæði skulu vera með bundnu siltlagi, grassteini eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslustöðvum fyrir rafbila við veitingastað og á báðum bílastæðunum (P1 og P2) og einnig við fjölskylduhúsin (FA og FB). Skulu þær sýndar á aðaluppláttum. Nota skal bestu áánlegu tækni varðandi frágang bílastæða á þessu svæði til að tryggja magn og myndun úrgangs. Farið verður eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn öllum mengun frá starfsemi á landi.

Miðað er við að notaðar verði vistvænar ofanvatnslausnir innan svæðisins þar sem hægt er að koma því við til að tryggja hreinsun og jafnt afrennsli vatns frá svæðinu. Gróður, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði.

Pakfletir bygginga þaktröðri geta gegnt mikilvægu hlutverki í kæðju ofanvatnslausna, geta stutt við líffrifi og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásynd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi.

Sorpgæymslur skal staðsetja þannig að aðgengi sé gott að þeim. Staðsetning og frágangur sorpgæymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar en sem minnst áberandi. Sorpgæymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhlíða byggingu húss. Sorpgæymslur skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum gildandi samþykktar um meðhöndlun úrgangs hjá Fjarðarbyggð. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi.

Lýsingu innan svæðisins þarf að nálgast á heildrænan hátt til að ná góðum birtugæðum og nota ljósgjafi sem valda sem minnstri glyju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er til draga úr ljósmögnu og varðveita myrkurgæði á svæðinu eins og kostur er. Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti innan skipulagsreita. Lýsing utanhúss og á skiltum skal vera óbein, látláus og gjalllaus, með afskermdum lópmum.

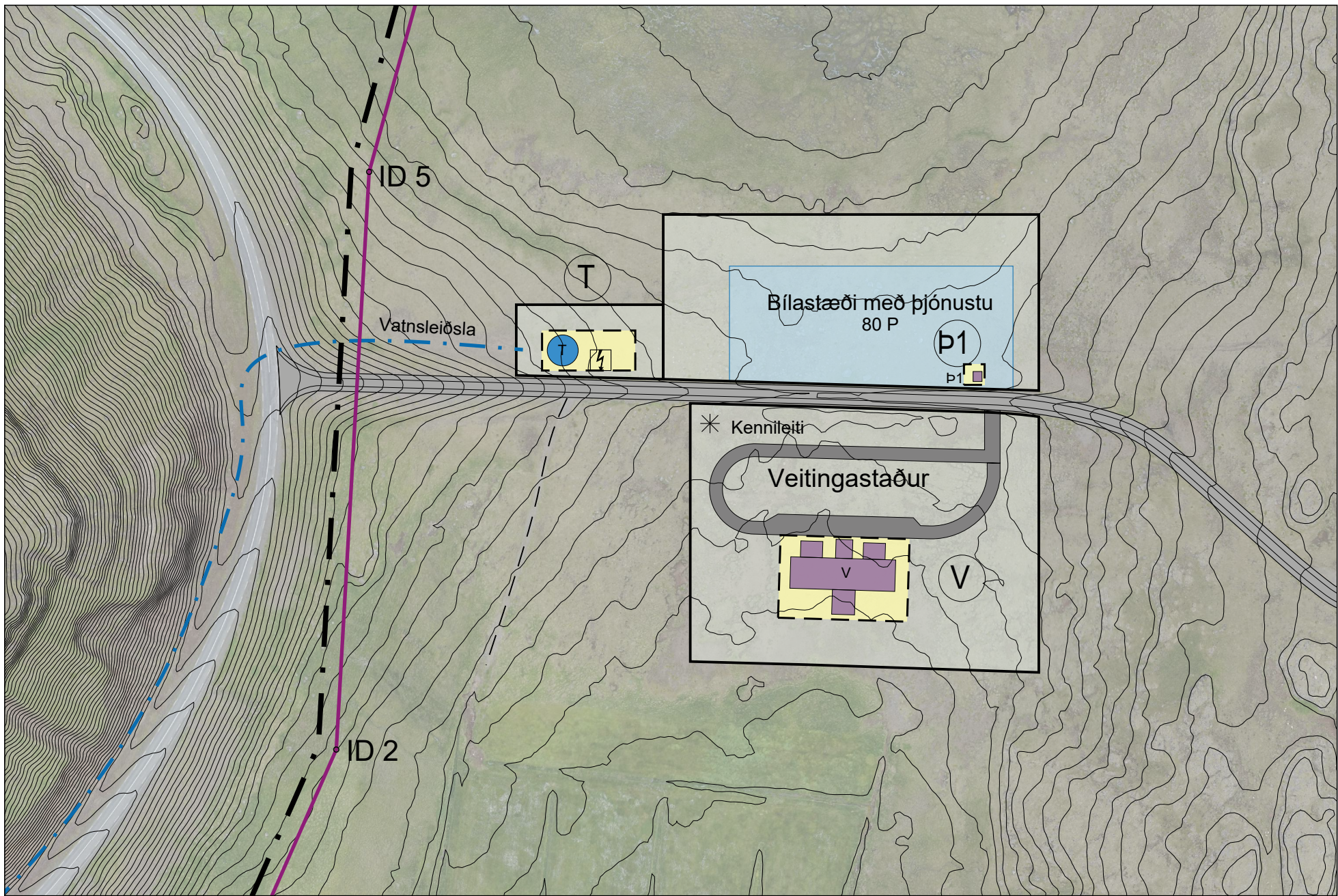
Engin veitkerfi eru fyrir innan deiliskipulagssvæðisins. Öll lagnakerfi innan svæðisins verða ný. Hönnun og útfærsla á veitukerfum verður ákveðin og náðar skilgreind í samstarfi við Heilbrigðisdeildir Austurlands og RARÍ og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við Fjarðarbyggð í samræmi við lög nr. 9/2009, um uppbyggingu og rekstur fráveita. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum. Kvæði um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Gera skal ráð fyrir tengingum rafhleedsustöðva við allar lóðir.

Heilbrigðiseftirliti Austurlands ber að skoða og meta neysluvatnsmál og mengunarnvarnir en nauðsynlegt að skilgreina brunn- og grannsvæði vatnsveitunnar (utan skipulagssvæðis) og setja skilmála til að tryggja að vatnsból mengist ekki. Afla þarf starfsleyfis fyrir vatnsveituna áður en starfsemi hefst.

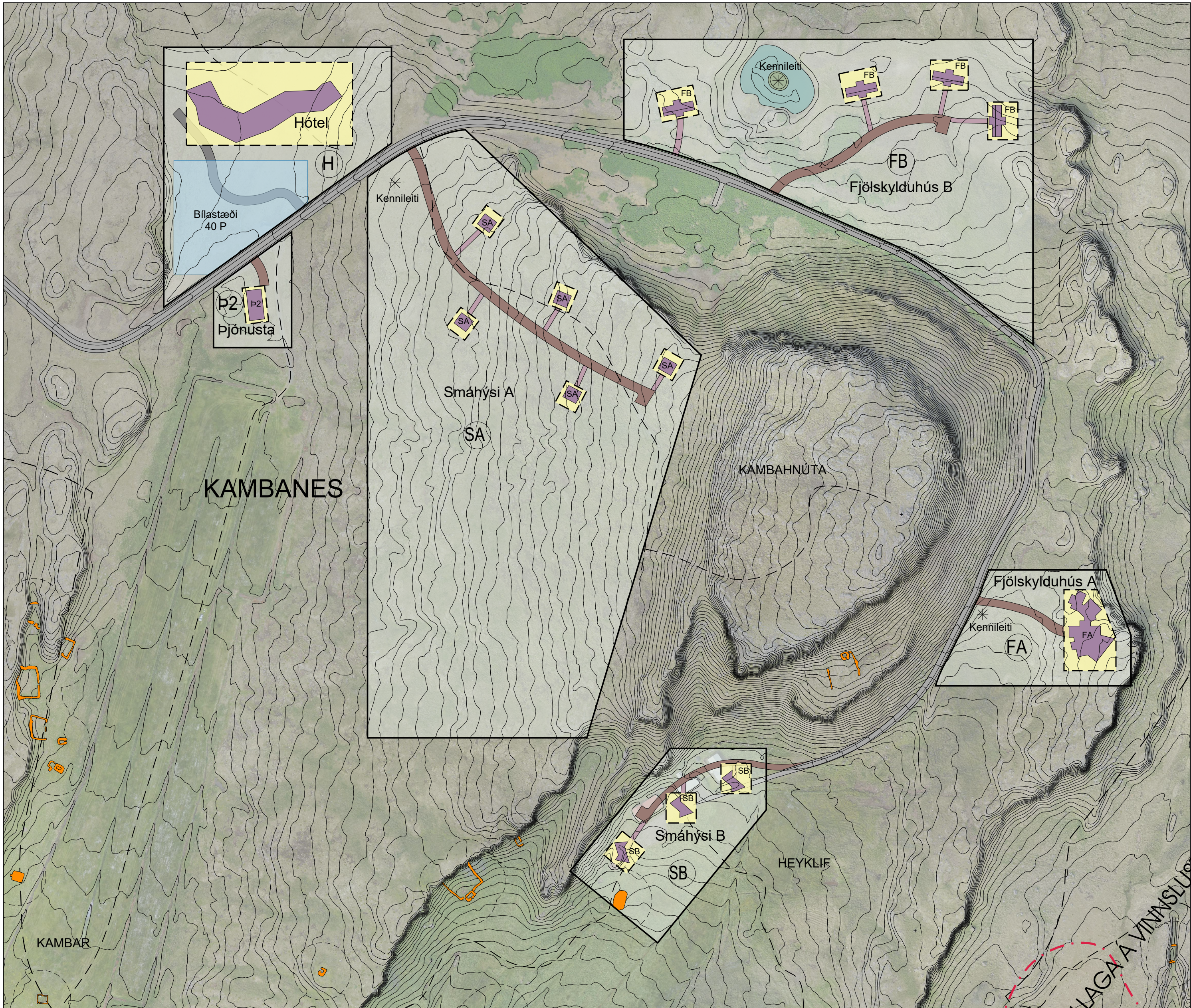
Frávælinga skólinn verður leiddi í rotræfir af viðurkennandi gerð. Hún skal stæðararkvörðuð í samræmi við leiðbeiningar Verðmælisstofnunar. Gerð er krafna um að frávæitumálum verði þannig háttáð að skólinn verði leitt í þriggja þræfsta gerð með tilheyrandi sýturllöng. Endanleg staðfesting, frágangur og stærð rotrærs skal vera í samræði við heilbrigðisfærititt Austurlands. Roatró skal komið fyrir innann löðu. Stærð og gerð hreinsvirkur verður skv. gildandi reglugerð um frávæitir og skólp (nr. 199/1999 að reglugerð nr. 795/1999). Afar þaf starfsleysi áður en starfssemi hefist.

Löðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar.

Sjá nánar skilmálatöflu á deiliskipulagsupppdrætti þar er farið nánar í sérskilmála fyrir hverja lóð.



Skýringarmynd fyrir lóðir T, V og Þ1, mkv. 1:2000



Skýringarmynd fyrir lóðir FA, FB, H, SA, SB og Þ2, mkv. 1:2000

|            |         |         |
|------------|---------|---------|
| útg. dags. | skýring | teiknað |
|------------|---------|---------|

ARKÍS  
arkitektar

Kleppsvegi 152 104 Reykjavík  
kt 531107-0550 S: 511 2060  
www.ark.is arkis@ark.is

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Verkheiti:    | Deiliskipulagstillaga |
| Sveitarfélag: | Fjarðarbyggð          |
| Staðgreinir:  | ----                  |
| Landnúmer:    | ----                  |
| Verknúmer:    | 19-022                |

| Hönnudur:                   |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| o Adalsteinn Snorrason      | arkitekt fai   | kt.161161-2769 |
| o Arnar Þor Jónsson         | arkitekt fai   | kt.010174-4819 |
| o Birgir Teittsson          | arkitekt fai   | kt.020460-4589 |
| o Björn Guðbrandsson        | arkitekt fai   | kt.170174-3059 |
| o Svava Bragadóttir         | byggingaf. bfi | kt.201076-4719 |
| o Viggó Magnússon           | byggingaf. bfi | kt.140871-5919 |
| o Þorvaldur L. Björgvinsson | byggingaf. bfi | kt.250572-3529 |

|                               |     |             |            |
|-------------------------------|-----|-------------|------------|
| Öhönnuður aðal/sérhuppráttar: |     |             |            |
| Öhönnunarstjóri:              |     |             |            |
| Hannað / teiknað:             | shg | Mælikvæði:  | 1:2000     |
| Yfirfarið / samþykkt:         | vm  | Dagsetning: | 12.12.2019 |

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR  
Blað 2 af 2

(90)1.02  
teikning      breyting

# Deiliskipulag fyrir Heyklif á Kambanesi