

Greinargerð með deiliskipulagi
(forsendur sjá upprátt D00.01)

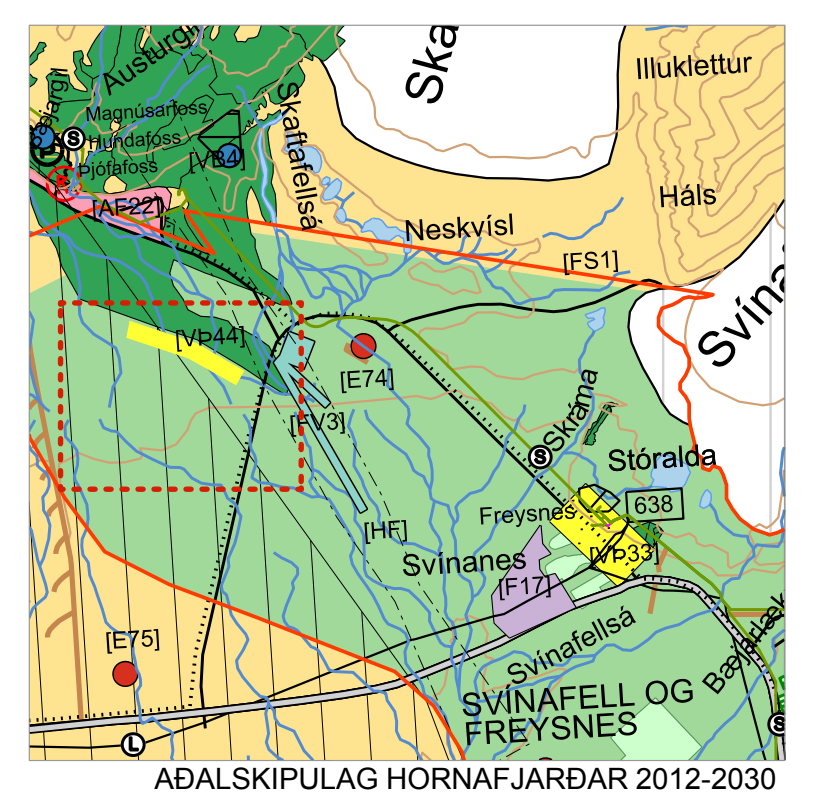
Aðkoma
Aðkoma að skipulagssvæðinu er nú um þjóðveg 1 en skv. aðalskipulagi Hornafjarðar er tilfarsla þjóðvegarnir fyrirhugað á þessu stað. Nýr tengivegur er lagður frá þjóðvegi 1 og til norðvesturs inn á skipulagssvæðið. Frá tengivegi verður lagður einn vegur innan hvernar lóðar. Vegagerð innan lóða skal halda í lágmarki og ekki verður akfær vegur að hverju húsi eftir að framkvæmdum líkur. Þannig er gangandi umferð gert hærra undir höfði á svæðinu.

Bilastæði
Bilastæði eru staðsett við veg innan lóða, staðsetning og fjöldi á upprætti er til viðmiðunar. Heimilt er að koma fyrir hleðslubúnaði við bilastæði. Ekki er heimilt að gera varanleg bilastæði fyrir vegi (nær húsum). Bilastæði hreyfihlaðra skulu vera við þjónustuhús og nálægt þeim húsum sem ætluð eru hreyfihömluðum.

Göngustigar
Göngustigar verða gerðir frá bilastæði að húsum. Á skýringarmynd er gerð grein fyrir mögulegi legu stiga en þeir verða lagðir með það að markmiði að stigur liggji ekki framan við megin útsýnishlóar húss. Yfirborð stiga getur verið mál, náttúrugrjót, hellur eða timbur. Tryggja skal gott aðgengi að þeim húsum sem ætluð eru hreyfihömluðum.

Framkvæmdatími
Leitast skal við að halda öllu landraski á framkvæmdatíma í lágmarki. Heimilt er að hafa bilastæði / athafnasvæði á framkvæmdatíma nær húsum en að framkvæmdum lóðum skal ganga frá landi aftur eins og kostur er.

Gróður og landslag
Svæðið er jökulaur með afdráttarlitlum öldum í landslaginu. Á síðustu árum hefur sjálfstjórnin séð vel á strik og hæstu trjáplönturnar eru nú um 3m háar. Svæðið er betur gróð en loftmynd frá 2017 sem notuð er sem undirlag skipulagssuppráttanna getur til kynna. Einnig er að finna löðvíði, gulvíði og fjaldgrasa á svæðinu. Ekki ber á löpinu. Útsýni er fagurt til jökla, fjalla og upp í Skaftafellshöfna. Æskilegar trjategundir til plöntunar í og við hús eru íslenskar tegundir svo sem birki, reyfir og einir, gulvíðir og löðvíðir. Hafa skal samráð við Vatnajökulsþjóðgarð um annað plöntuval.



Vetur
Allar nýjar lagningar vegna að- og fráveitu skulu grafnar í jörð. Gert er ráð fyrir að kalt vatn komi úr nýrri borholu, viðmiðunarstaðsetning er sýnd á upprætti. Helga skal brunnsvæði umhverfis borholu skv. reglugerð. Einnig er heimilt að nýta vatn úr borholu við þjónustuhúsið í Skaftafelli ef samið verður um slíkt. Heimilt er að nýta heitt vatn úr borholu við þjónustuhúsið í Skaftafelli ef samið verður um slíkt. Annars verða hús kynt með rafmagnsöfnun eða varmadælu. Húsin verða tengd veitukerfi Rarik. Lagður er háspennustrengur frá streng við þjóðveg að nýrri spennistöð á skipulagssvæðinu. Leiðbeinandi staðsetning spennistöðvar er sýnd á uppráttum en hún má standa utan byggingarrets. Hreinsivirkni eru skv. lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9 (2009, gildandi reglugerðum og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands. Staðsetning á upprætti er til viðmiðunar en miða skal að því að staðsetja hreinsivirkni innan lóðar. Sorp skal flokkað skv. reglum sveitarfélagsins. Sorpergi fyrir flokkunarker skal tryggja að sorp fjúki ekki til. Staðsetning á upprætti er leiðbeinandi en heimilt er að staðsetja sorpergi utan byggingarrets / lóðar.

Aðrir vegir og stigar
Á landinu eru vegir og slóðar sem tengjast varnargörðum Morsár og viðhaldi þeirra. Þessir vegir verða ekki opnaðir almennri akstursumferð en geta nýst sem göngustigar. Þjónustuumferð vegna viðhalds og eftirlits garðanna er heimil. Heimilt er að gera göngustig sem tengist inn á stíganar þjóðgarðsins með göngubrúnn yfir Heiðarlæk. Laga skal stíg að hæðarlínu í landi. Möguleg staðsetning er sýnd á uppráttum.

Flugvöllur
Í næsta nágrenni er flugvöllurinn í Skaftafelli. Hindranaflefir flugvallar liggja utan deiliskipulagsreitsins.

Kvaðir
Kvaðir um aðkoma og vegstæði eru skv. samningi lóðarhafa Skaftafells III og IV.

Forminjar
Árið 2014 var unnin fornleifaskráning af Fornleifastofnun Íslands ses. *Fornleifar í Skaftafelli* (skýrsla nr. FS532-12031). Skráning náði yfir deiliskipulagssvæðið og skv. henni eru engar þekktar fornleifar innan skipulagssvæðisins. Ef fornminjar finnast skal strax gera Minjastofnun viðvart. Um menningarginjar gilda lög um Menningarminningar 80/2012.

Niðurstaða umhverfisskýrslu aðalskipulags
Skv. aðalskipulagi teist heimilúð uppbygging á svæðinu hafa óveruleg áhrif. Draga skal úr neikvæðum áhrifum með því að vanda til uppbyggingar með tilliti til útlits, varanleika og viðhalds. Undirbúa skal mannvirkjagerð af kostgæfni þannig að hún samsvari og sömi því umhverfi sem hún verður hluti af. Deiliskipulag þetta er í fullu samræmi við samþykkt aðalskipulag og því er ekki talin þörf á frekara umhverfismati.

Gögn
Skipulagið er unnið á loftmyndagrunn frá Loftmyndum. Myndin er frá árinu 2017. Einnig var notast við teikn grunn aðalskipulags Hornafjarðar.



Skaftafell III-IV í júlí 2020 - flugsýni flugvallarins í fjaraska

Byggingarheimildir
Heimilt er að byggja samtals 35 hús á svæðinu sem hvert um sig getur verið 40m² að grunnfléttu eða samtals 1400m². Landnátt er verslun og þjónusta og í samræmi við það skulu 2/3 hlutar húsnæna vera gisti- og eða þjónustuhús. Allt að 10 hús mega vera frístundahús án fastrar búsetu. Á skýringaupprætti er mögulegt fyrirkomulag húsa sýnt og ætluð staðsetning þjónustuhúsa merkt sérstaklega.

Hús
Hús eru á einni hæð. Hámarksvegghæð er 4,5m og hámarksmanishæð er 6m mælt yfir gölfplötu. Heimilt er að hafa svefnloft. Hæð gölfplötu skal vera sem næst landi og aðalgröflettr bygginga lagaðir að meðalhæð jarvegs í byggingarstæðinu. Hæðarbit milli frágengings gölfs og landhæðar skal ekki vera meiri en 0,4m. Útlit bygginga skal samræmt, með vissum sveigjanleika í efnisvali og byggingarlagi. Mannvirkjagerð skal undirbúa af kostgæfni, og metnaði. Mikilvægi svæðisins á að hvetja til vandara byggingarlístar. Einingahús eru heimil og formlóðu hús ef þau uppfylla framangreinda skilmála. Gámar / gámahysi eru óheimil. Gera skal grein fyrir verðum og skjólveggjum á aðaluppdráttum. Skjólveggir skulu byggðir úr sama efni og húsveggir. Verandir geta verið hellulagðar eða úr timbr. Minnst 110 hluti húsa skal vera hannaðir á grundvelli algildrar hönnunar.

Lóðir og byggingarreitir
Til þess að tryggja samræmt yfirbragð og frágang húsa eru byggingarreitir sameiginlegir fyrir fleiri hús. Á skipulagssvæðinu eru skilgreindar þrjár byggingarlóðir og innan hvernar lóðar er byggingarreit sem er að lágmarki 10 m frá lóðarmörkum. Á hverjum (byggingarreit) er heimilt að byggja akveðinn fjölda húsa sjá lista og skýringar á upprætti. Á skýringarupprætti er sýnd möguleg uppröðun húsa þar sem húsum er ráðað þannig að útsýnin njóti úr hverju húsi. Á hverri lóð verður stofnað sameiginlegt lóðarfélag sem ber ábyrgð á því að viðhalda samræmdum útliti byggðanna.

Lóð A - Stærð 20.681m² - Heimilt er að byggja allt að 10 hús á lóðinni.
Lóð B - Stærð 16.027m² - Heimilt er að byggja allt að 12 hús á lóðinni.
Lóð C - Stærð 17.004m² - Heimilt er að byggja allt að 13 hús á lóðinni.

Ásýnd byggðar
Frá árinu 1990 hefur sjálfvaxinn skógur breitt úr sér á söndunum sunnan Bæjarstaðarskógar. Á rúmunni tveimur áratugum hefur ásýnd landsins gjörbreytt, gróðinnar sandanna hafa víkið fyrir grænni silki sem sume stíðar er orðin að skógarbelti. Þessi umbreyting mun halda áfram á næstu árum með meiri krafti en áður þar sem birkfiræði þarf nú ekki lengur að fara um langan veg heldur kemur beint af lóðinni. Sú byggð sem nú er skipulögð mun að öllum líkindum hverfa í birkiskógi á komandi árum og verða lítt áberandi frá vegi og þjóðgarðinum. Sýnileikinn verður einna mestur úr Skaftafellshöfni á þeim mánuðum ársins þegar trjágreinar eru berar. Því er mikilvægt að huga að þakformi, byggingarefnum og samræmdum útlitseknum.



Litróf jarvegs í Skaftafelli

Efni og yfirbragð
Vanda skal til mannvirka með tilliti til útlits, varanleika og viðhalds. Yfirbragð húsa skal vera samræmt. Notast skal við klæðningar í náttúru- og jarðlitum og skal litróf landsins haft til hliðsjónar. Klæðningarefni geta verið timbur, mattur málmur eða sementsbundnar plötuklæðningar. Þakform getur verið mænispak eða einhalla þak og yfirborðsefni þaka geta verið jarðvegur, dökkar mattar málmklæðningar eða dökkur þakdukur. Stefna mæniss og húskroppa er frjál. Gluggakarmar skulu vera í dökkum jarðlitum og forðast skal speglandi glerflet.

Manir
Heimilt er að gera jarðvegsmánir til þess að skýla og draga úr sýnilegum áhrifum akvega og bilastæða. Manir skulu standa innan lóða og leiðbeinandi staðsetning þeirra er sýnd á upprætti. Viðmiðunarhæð mana er 3m yfir aðliggjandi jarðvegshæð. Manir skulu ekki takmarka útsýni einstakra húsa.

- SKÝRINGAR**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - MÖRK SKAFTAFELLS III og IV
 - MÖRK VATANAJÖKULSPJÓÐGARBS
 - VP-REITUR
 - BYGGINGARREITUR
 - LÓÐ (með byggingarreit)
 - AKVEGUR + vegheildunarsvæði
 - HÆÐARLÍNUR 5m
 - HREINSIVIRKI - leiðbeinandi staðsetning
 - BORHOLA - leiðbeinandi staðsetning
 - SPENNISTOÐ - leiðbeinandi staðsetning
 - SORPFLOKKUN - leiðbeinandi staðsetning
 - RAFSTRENGUR Í JÖRD

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 40. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 ____

og í _____ þann _____ 20 ____

Tillagan var augljóst frá _____ 20 ____ með

athugasemdafresti til _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____.

SKAFTAFELL III og IV - DEILISKIPULAG

YFIRLITSUPPRÁTTUR 1:5.000

Bygging:	Tekn.nr.:	D00.02	GLÁMA · KÍM
Útgáfud.:	Mv.:	27.08.2021	
Versn.:	Tekn.:	2004017	ST SK

Arkitekt: Laugavegi 144 ehf. 103 Reykjavík
t: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glomakim@glomakim.is, www.glomakim.is

MANNA-ER-AD-MEL-FAK-TEKNI-GRUNN