

# **NARFASTAÐIR**

## **í Hvalfjarðarsveit**

**Deiliskipulag frístundabyggðar**

### **GREINARGERÐ**

**Skipulags- og byggingarskilmálar**

**2. maí 2006**  
**Br. 28. nóvember 2006**

# **NARFASTAÐIR**

## **Deiliskipulag frístundabyggðar**



LANDMÓTUN.

**Gísli Gíslason**  
**Margrét Ólafsdóttir**

## Efnisyfirlit:

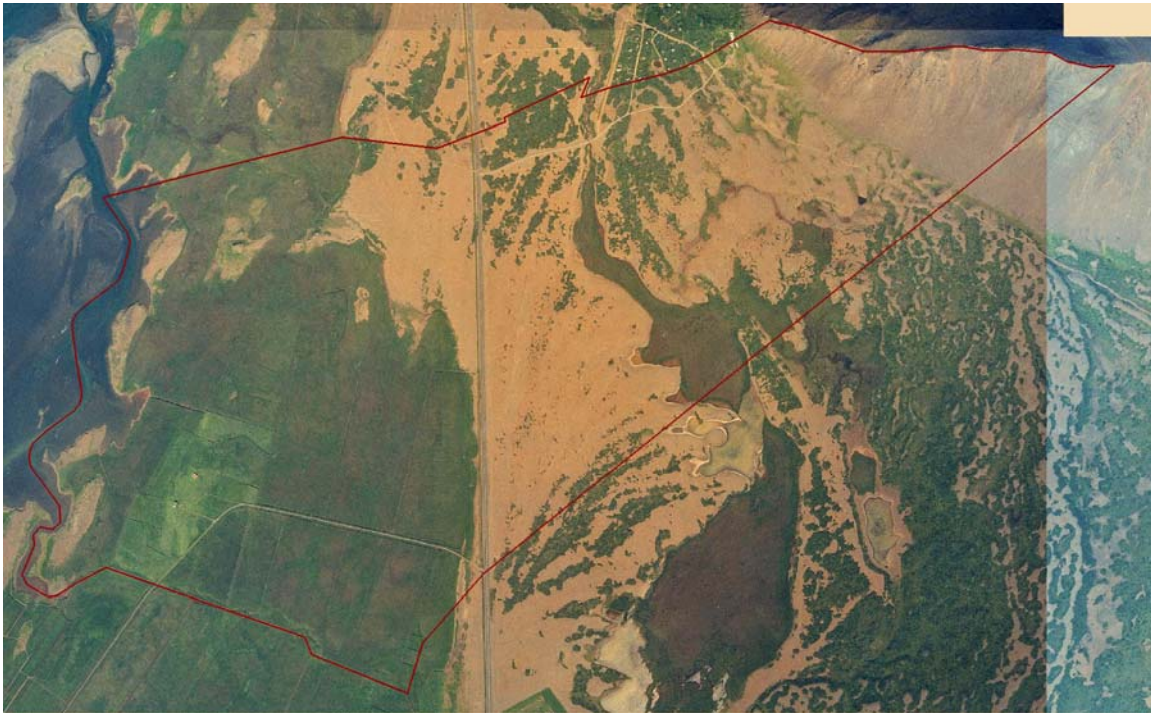
<b>1.0</b>	<b>INNGANGUR</b> .....	<b>4</b>
1.1	ELDRA SKIPULAG Á SVÆÐINU.....	5
1.2	AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS OG MARKMIÐ .....	5
1.3	KORTAGRUNNAR OG DEILISKIPULAGSGÖGN.....	5
1.4	FORNMINJAR .....	6
<b>2.0</b>	<b>SKIPULAGSSKILMÁLAR</b> .....	<b>7</b>
2.1	VEGIR OG BÍLASTÆÐI .....	7
2.2	VEITUR OG LAGNIR.....	7
2.3	SLÖKKVIVATN .....	7
2.4	ALMENNINGUR .....	8
2.5	LÓÐASKILMÁLAR.....	8
2.6	GIRÐINGAR .....	8
<b>3.0</b>	<b>BYGGINGARSKILMÁLAR</b> .....	<b>8</b>
3.1	BYGGINGARLEYFISUMSÓKNIR.....	8
3.2	BYGGINGARLEYFI.....	8
3.3	UPPDRÆTTIR.....	8
3.4	STAÐSETNING HÚSA .....	8
3.5	HÚSAGERÐIR .....	9
3.6	HÚSASTÆRÐIR .....	9

## 1.0 INNGANGUR

Narfastaðir eru undir fjallinu Ölver í Hvalfjarðarsveit. Þeir eru í um 13 km fjarlægð frá Borgarnesi og um 60 km fjarlægð frá Reykjavík.

Land Narfastaða afmarkast af beinni línu úr punkti í hlíðum Ölvers í punkt í Stóra-Móhól síðan beina línu í efri skurðenda. Skurðurinn ræður síðan merkjum og svo beina línu í framhaldi af skurðinum út í Narfastaðaós. Narfastaðaós ræður síðan merkjum til sjávar.

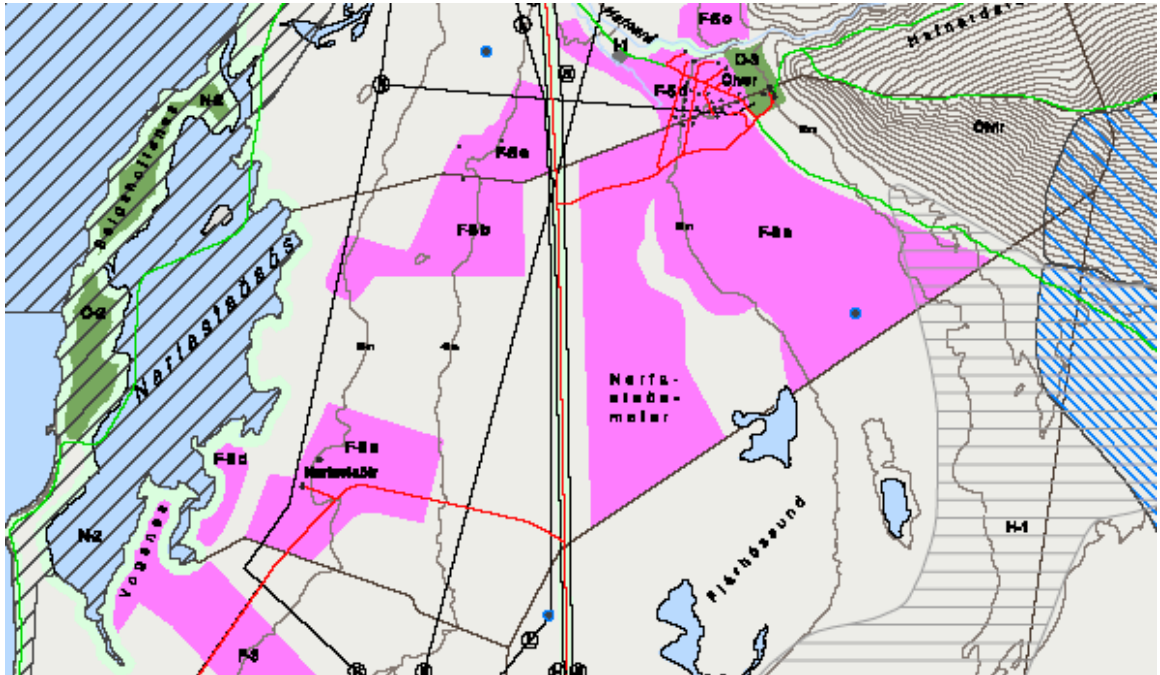
Landið er í eigu félagsins Narfastaðir ehf.



*Loftmynd af Narfastöðum með landamerkjum*

### 1.1 Eldra skipulag á svæðinu

Frístundabyggð í landi Narfastaða er í samræmi við aðalskipulag Leirár- og Melahrepps 2002–2014 eins og sést á mynd hér að neðan.



*Aðalskipulag Leirár – og Melahrepps 2002- 2014*

### 1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og markmið

Skipulagssvæðið nær til nyrsta hluta Narfastaða og nær frá Efri-Móhól og upp að rótum Ölvers. Skipulagssvæðið er um 34 ha að stærð og skiptist það niður í 47 lóðir af stærðinni 0,4 – 0,9 ha. Ofan þjóðvegur eru 43 lóðir kenndar við Háholt; H.1-H.43 og neðan vegar eru 4 lóðir við Efri-Móhól; M.1-M.4. Aðkomuvegir að frístundabyggðinni liggja af þjóðvegi 1. Helstu markmið sem höfð eru að leiðarljósi eru:

- Að mynda frístundahúshverfi, sem fellur sem best að umhverfinu.
- Að valda sem allra minnstri röskun á náttúrulegu umhverfi og gróðri. Öll mannvirki, sumarbústaðir, lóðamörk og bílastæði séu eins lítið áberandi og frekast er kostur.

### 1.3 Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn

Gögn deiliskipulagsins eru annars vegar skipulags- og byggingarskilmálar, sem fram koma í þessari greinargerð og hins vegar skipulagsuppdrættir, sbr. hér að neðan.

Byggingarskilmálar innihalda alla almenna þætti og forsendur skipulagsins. Skipulagsuppdráttur sýnir staðsetningar gatna, botnlanga og bílastæða. Einnig lóðastærðir, lóðamörk, númer lóða og byggingarreiti. Þar eru einnig sýnd útivistarsvæði. Skipulagsuppdrættir eru þessir:

- A. Yfirlitsuppdráttur sem er hluti af aðalskipulagi fyrir Leirár- og Melahrepp 2002-214.
- B. Tveir deiliskipulagsuppdrættir af frístundarbyggðinni í mkv. 1:2.000.
- C. Tveir skýringaruppdrættir af frístundarbyggðinni í mkv. 1:2.000.

Um afgreiðslu deiliskipulags fer samkvæmt skipulags- og byggingarlögum nr.73/1997. Afgreiðsla deiliskipulags fer samkvæmt 6. kafla skipulagsreglugerðar nr. 400/1998. Um breytingar á deiliskipulagi fer samkvæmt 7. kafla skipulagsreglugerðar nr. 400/1998.

Við gerð deiliskipulagsins er stuðst við myndkort frá árinu 2003, unnin af Loftmyndum ehf.

#### **1.4 Fornminjar**

Engir þekktir fornleifastaðir eru innan þeirra lóða sem skipulagið nær til.

## 2.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Deiliskipulagið nær yfir 47 frístundalóðir í landi Narfastaða og skiptist í tvö svæði í nyrsta hluta jarðarinnar, beggja vegna Þjóðvegjar. Neðan vegar við Efri - Móhól eru 4 lóðir. Ofan vegar eru 43 lóðir á hálfgrónum mel, kjarri vöxnum. Nú þegar hefur verið byggt hús á lóð nr. 44.

### 2.1 Vegir og bílastæði

Aðkoma að byggðinni verður á tveimur stöðum af Þjóðvegi 1. Aðkomuvegur ofan Þjóðvegjar er nú nýttur sem aðkomuvegur fyrir frístundabyggð í landi Hafnar. Aðkomuvegur að byggð neðan Þjóðvegjar verður um 330 m sunnan veltengingar að byggðinni ofan vegar. Vegir innan svæðisins eru auðkenndar á skipulagsupprætti. Um er að ræða um 4 m breiða malarvegi sem gert er ráð fyrir að verði færir allan ársins hring. Bílastæði eru staðsett innan lóðar.

### 2.2 Veitur og lagnir

- A. Vatnsveita.** Gert er ráð fyrir að frístundabyggðin tengist veitulögn Félags sumarhúsaeigenda við Ölver. Einnig er gert ráð fyrir að taka neysluvatn úr lind í fjallhlíðinni undir Ölver, ofan lóðar H. 43. Neysluvatnslagnir munu liggja með aðkomuvegum og stígum að einstökum lóðum.
- B. Hitaveita.** Gert er ráð fyrir að byggðin tengist veitukerfi Orkuveitu Reykjavíkur, en stofnlögn veitunnar liggur með Þjóðvegi þvert í gegnum Narfastaðaland.
- C. Rafveita.** Gert er ráð fyrir að byggðin tengist veitukerfi RARIK. Rafmagn verður leitt með aðkomuvegum að einstökum lóðum.
- D. Rotþrær.** Gera skal rotþró við hvern bústað og skal staðsetning þeirra aldrei vera nær lóðamörkum en 10 m. Frágangur og gerð rotþróa og frárennislagna er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa. Lóðarhafar sjá um kostnað við frárennislagnir og rotþrær.
- E. Sorphirða.** Sorphirða Vesturlands sér um sorphirðu á svæðinu. Gert er ráð fyrir sameiginlegu gámasvæði á sérstakri lóð austan við Efri-Móhól, vestan Þjóðvegjar 1.

### 2.3 Slökkvivatn

Gert er ráð fyrir tveimur 10.000 lítra tönkum fyrir slökkvivatn. Annar verður staðsettur við aðkomu að lóðum nr. 23 og 28 og hinn verður sunnan við Efri-Móhól, eins og sýnt er á skipulagsupprætti.

## 2.4 Almennitur

Þrjú svæði eru skilgreind sem almenningur. Þessi svæði eru ætluð til almennrar útivistar og ræktunar og þar er einnig mögulegt að koma upp sameiginlegri leikaðstöðu.

## 2.5 Lóðaskilmálar

**A. Lóðarnýting.** Á hverri lóð er heimilt að reisa einn sumarbústað sem getur verið allt að 120 m<sup>2</sup> innan byggingarreits í samræmi við skipulagið. Heimilt er að hafa allt að 25 m<sup>2</sup> gestahús eða útigeymslu við bústaðinn.

**B. Lóðamörk.** Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og er skipulagið sett út í hnitakerfi í ISN93. Ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998 gilda um staðsetningu húsa og fjarlægð frá lóðarmörkum.

## 2.6 Girðingar

Svæðið skal girt af í heild með einni girðingu. Heimilt er að girða af einstakar lóðir. Girðingar mega ekki vera hærrí en 1,2 metri. Raf- og gaddavírsgirðingar eru óheimilar.

# 3.0 BYGGINGARSKILMÁLAR

## 3.1 Byggingarleyfisumsóknir

Byggingarnefnd getur gefið út byggingarleyfi þegar skipulagsáætlun þessi hefur hlotið samþykki og lóðarsamningi hefur verið þinglýst. Lóð telst byggingarhæf þegar teikningar hafa verið samþykktar, byggingarleyfi veitt og mælt hefur verið fyrir staðsetningu bústaðar.

## 3.2 Byggingarleyfi

Óheimilt er að hefja byggingarframkvæmdir eða reisa hús nema með samþykki sveitarstjórnar sbr. ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Hafi framkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða, sbr. ákvæði 14. gr. byggingarreglugerðar, er sveitarstjórn heimilt að afturkalla leyfið og rifta byggingarleyfi að undangengnum 6 mánaða fyrirvara sbr. 14. kafla byggingarreglugerðar.

## 3.3 Uppdrættir

Á uppdráttum sem fylgja byggingarleyfisumsóknum skal, auk þess sem getið er í byggingarreglugerð, fylgja ítarleg lýsing efnisnotkunar, yfirborðsáferðar og lita.

## 3.4 Staðsetning húsa

Allir meginhlutar húss skulu standa innan skilgreinds byggingareits. Miða skal við að hús falli vel að landslagi og verði sem minnst áber-

andi. Nákvæm staðsetning mannvirkja skal vera í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa.

### 3.5 Húsagerðir

Hús skulu einungis ætluð til samfelldrar dvalar að sumri til en á öðrum árstímum til styttri dvalar. Hús skulu gerð úr timbri og skulu veggir og þök vera a.m.k. B 30. Útveggir skulu vera klæddir að utan með timburklæðningu. Hús skulu vera með jarðarlitum.

### 3.6 Húsastærðir

Um stærð og búnað húsa fer samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Leyfilegt er að vera með útigeymslu allt að 25 m<sup>2</sup> sambyggða húsi. Hús stærri en 120 m<sup>2</sup> verða ekki leyfð. Byggingarreitir eru misjafnlega vel fallnir fyrir stór hús. Mesta leyfilega vegg hæð er 5 m. Miðað er við efri brún gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar á þaksperrum. Mesta hæð á mæni skal þó ekki fara yfir 6 metra frá hæð jarðvegs umhverfis húsið.

Kópavogi 29. nóvember 2006

---

**Gísli Gíslason, landslagsarkitekt FÍLA**