

**HVASSAHRAUN Í
VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI
FRÍSTUNDAFYGGÐ Í HVASSAHRAUNI
DEILISKIPULAG**

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Janúar 2003

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir landareign Styrktarfélags vangefinna í Hvassahrauni í Vatnsleysustrandarhreppi.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Í aðalskipulagi Vatnsleysustrandarhrepps er ekki gerð grein fyrir landnotkun á þessu svæði. Því er auglýst tillaga að breytingu á aðalskipulagi samhliða auglýsingu deiliskipulags þessa.

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og núverandi landnotkun.

Deiliskipulagið afmarkast af Fögruvík til vesturs, strönd til norðurs, Hvassahraunstúnum til austurs og ústivistargötu norðan Reykjanesbrautar til suðurs. Á svæðinu eru nú þegar á annan tug frístundahúsa, flest reist á grundvelli samninga eigenda þeirra við Styrktarfélag vangefinna.

1.2 Umferð

Unnið er að hönnun tvöföldunar Reykjanesbrautar. Við þær breytingar verður núverandi aðkomu að svæðinu frá Reykjanesbraut lokað. Núverandi vegur sem liggur á suðurjaðri svæðisins verður skilgreindur sem útivistargata og tengist hann Reykjanesbraut með undirgöngum talsvert austan við Hvassahraun og til vesturs tengist útivistargatan Vatnsleysustrandarvegi.

Aðkoma að lóðum innan svæðisins er um 4 akslóðir, 3 þeirra eru til staðar, en 1 er ný. Akvegirnir eru fyrst og fremst aðkomur að frístundahúsum og þá má merkja sem einkavegi, en umferð gangandi er þó öllum heimil. Gert er ráð fyrir bílastæðum almennings í austur- og vesturenda skipulagssvæðisins. Frá bílastæðinu við Fögruvík liggur gönguleið um strandsvæðið. Bílastæði hverrar lóðar skal komið fyrir innan lóðarmarka. Þeim skal valinn staður þannig að best fari í landi og sem minnstu svæði verði raskað.

1.3 Umhverfi, staðhættir

Svæðið er hluti af stærri landslagsheild sem er á náttúruminjaskrá, en þar segir: 111. Strandlengjan frá Fögruvík í Vatnsleysuvík að Straumi í Straumsvík, Vatnsleysustrandarhreppi, Hafnarfirði, Gullbringusýslu (1) Fjaran og strandlengjan á u.þ.b. 500 metra breiðu beltí, ásamt ísöltum tjörnum, frá botni Fögruvíkur að Straumi. (2) Sérstætt umhverfi með miklu og óvenju fjölskrúðugu fjörulífi og gróðri. Tjarnir með mismikilli seltu og einstæðum lífsskilyrðum. Útivistarsvæði með mikið rannsóknar- og fræðslugildi í nánd við þéttbýli. Friðaðar söguminjar við Öttarsstaði. (Náttúruminjaskrá, 7. útgáfa).

Fornleifakönnun hefur verið framkvæmd vegna deiliskipulags þessa. Fornleifastofnun Íslands annaðist könnunina (FS171-02031). Skráðar minjar koma fram á deiliskipulagsupprætti með númeri og skýringu.

1.4 Fjöldi lóða og frístundahúsa.

Samtals er gert ráð fyrir 28 lóðum fyrir frístundahús innan deiliskipulagsins.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR.

2.1

Leigutaka er heimilt að reisa einn bústað á landinu ásamt lítilli verkfærageymslu og bátaskýli. Á lóðum með fleiri en einum byggingarreit er einungis heimilt að reisa 1 frístundahús. Byggingarreitum er skipt með hliðsjón af landslagi (t.d. klapparbungur). Ekki er heimilt að hrófla við mannvistarleifum á svæðinu og hafa þar takmarkandi áhrif á staðarval frístundahúsa. Staðsetning bústaðar skal vera innan byggingareits og a.m.k. 10 metrum innan lóðarmarka og að jafnaði ekki nær sjó en 50 metrar. Hús mega vera 1 hæð og svefnloft, að hámarki 5 metra há. Grunnflötur húsa verði að hámarki 120 m², grunnflötur verkfærahúss að hámarki 10m² og grunnflötur bátaskýla að hámarki 15 m². Skulu þau felld að landslagi eftir kostum. Byggingaframkvæmdir skulu ekki hafnar fyrr en tilskilin leyfi liggja fyrir. Leigutaka er heimil ræktun á landinu en gæta skal hann þess að útiloka ekki útsýni úr nærliggjandi bústöðum með hávöxnum gróðri. Þar sem svæðið er á náttúruminjaskrá og nýtur jafnframt sérstakrar verndar sem hraunsvæði, skal fyrst og fremst nota íslenskan trjá- og runnagróður. Leigutaka er óheimilt að girða lóð sína sérstaklega. Merkja má hornpunkta með litlum steinvörðum. Ekki má hindra almenna útivistarumferð um svæðið.

Leigusali ábyrgist ekki aðgang að rafmagni og vatni en leigutaka er heimilt að bora eftir köldu vatni á landinu til eigin nota. Brennsla og urðun sorps er með öllu óheimil. Félag frístundahúsaeygenda á svæðinu skal gera samkomulag við sveitarfélagið um sorphirðu. Gert er ráð fyrir 2 gámastæðum við bílastæði almennings á austur- og vesturenda svæðisins. Hver lóðarhafi skal koma fyrir rotþró við bústað sinn. Stærð hennar og gerð skal vera samkvæmt kröfum Hollustuverndar ríkisins. Yfirfall frá rotþró skal fara í siturlögn við hana. Frágangur siturlagnar, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af.

2.2

Komi upp ágreiningur milli lóðarleiguhafa á svæðinu um legu lóðar eða lóðarmörk, skulu þeir bera kostnað af endurmælingu samkvæmt skipulagskortu.

2.3

Leigutaka er með öllu óheimilt að nýta landið til annars en greinir í grein 2.4, og getur leigusali krafist þess með sérstakri áskorun til leigutaka að óheimil notkun landsins, t.d. til atvinnurekstrar, geymslu gamalla ökutækja eða annarra lausafjármuna, sé tafarlaust hætt að viðlagðri riftun leigusamnings. Sama gildir ef notkun á hinu leigða landi hefur í för með sér óþrifnað og er til óþæginda fyrir aðra leigutaka á svæðinu.

2.4

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur til ríkis og sveitarfélags af landinu og mannvirkum. Hann greiðir einnig tryggingaiðgjöld af mannvirkjum.

2.5

Leigutaka er skylt að vera í félagi sumarbústaðaeigenda á svæðinu, en félaginu er ætlað að koma fram sem almennur málsvari allra leigutaka á svæðinu gagnvart leigusala og taka að sér sameiginleg mál leigutaka eftir því sem nánar er ákveðið í samþykktum félagsins. Skal leigutaka skylt að hlíta löglega teknum ákvörðunum félagsfunda t.d. að því er varðar viðhald sameiginlegra svæða, girðinga og vega.