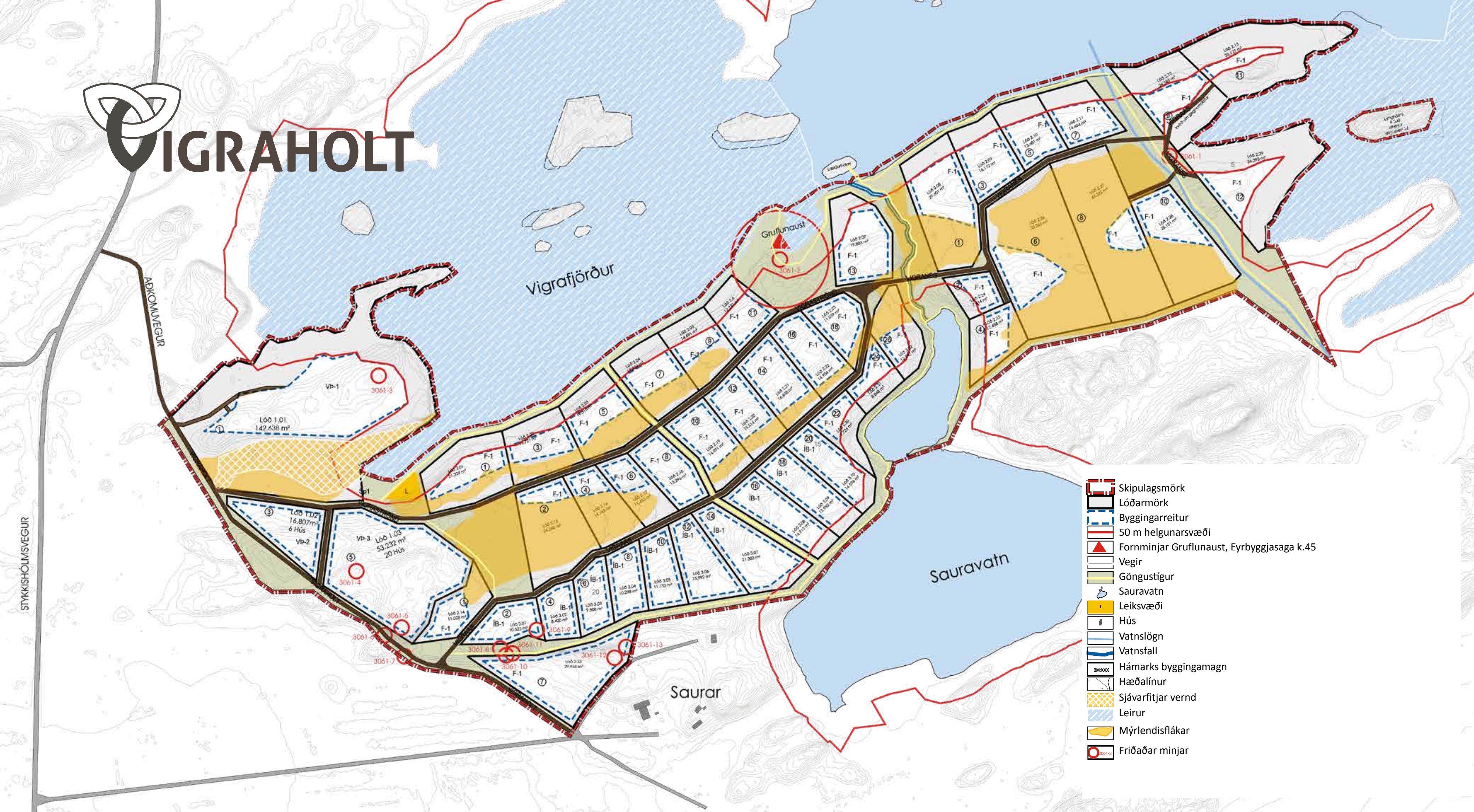


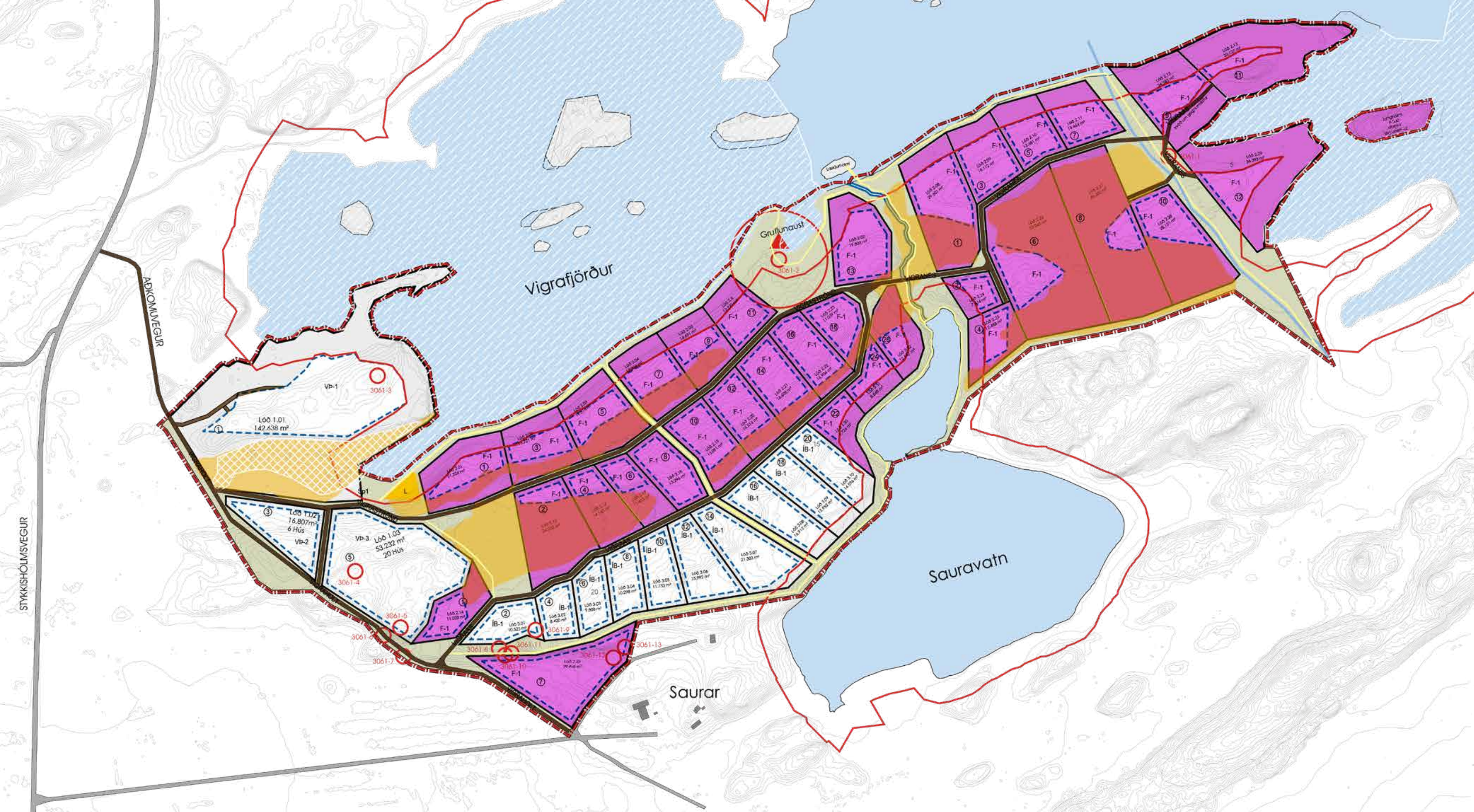


Almennir skilmálar

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi

- Umferð gangandi er öllum heimil meðfram sjó, vatni og lækjum í samræmi við almannarétt. Óheimilt er að hindra slíka umferð á nokkurn hátt.
- Ekki er heimilt að byggja nær strandlínu/vatnsbakka en 50 m. Öll mannvirkjagerð og hvers konar framkvæmdir í fjörum er óheimil nema þær er falla undir 6. gr. Laga um vernd Breiðafjarðar (54/1995). Þess skal gætt við allar framkvæmdir á svæðinu að lífríki í fjörum spillist ekki á nokkurn hátt.
- Byggingarreitir eru í öllum til fellum staðsettir í meiri fjarlægð en 50 metra frá sjó/vatni og 10 metra fjarlægð eða meira frá lóðamörkum samliggjandi lóða. Á uppdrætti er dregin lína 50 metra frá sjó/vatnsbakka.
- Hæðasetning húsa skal taka mið af landhæð innan byggingarreits. Hafa ber í huga að mesti munur flóðs og fjöru getur orðið um 5 m. Leita skal samráðs við Siglingastofnun um hæðarsetningu þeirra húsa er lægst standa. Lagmarks hæð á gólfum húsa í hæðakerfi svæðisins er í kóta 5.0. Lágmarks hæð á landi næst húsum er í kóta 4.8 m.
- Heimilt er að koma fyrir kjallara undir húsum að hlutatil þar sem aðstæður á lóð leyfa.
- Hús skulu staðsett innan byggingarreits. Staðsetning húsa er sýnd til skýringa á skýring-aruppdraetti en er ekki bindandi. Staðföng lóða er skilgreind á uppdrætti.

- Allt rask sem hlýst af framkvæmdum skal lagfært þannig að vel fari í landslagi og gróðurfari svæðisins. Sérstaklega skal vanda umgengni og frágang þar sem um náttúrulega birkiskóg (kjarr) er að ræða. Staðsetja skal byggingar á lóð með þeim hætti að rask á birkiskógi, votlendi og viðkvæmum vistgerðum verði sem minnst. Ekki má fella tré fyrir utan nauðsynlega grisjun og til þess að koma fyrir byggingum og nauðsynlegum innviðum.
- Sameiginlegar innkeyrslur verði að frístunda- og íbúðarhúsum þar sem því verður við komið.
- Forðast skal af fremsta megni að raska ró fugla á varptíma og halda framkvæmdum í nágrenni við varplönd í lágmarki.
- Leitast skal við að hús falli vel að landi og sómi sér vel í náttúrulegu umhverfi Breiðafjarðar.
- Til að milda sýnileg áhrif eru skilmálar settir að þak- og veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tónum (jarðlitum). Samræmi skal vera í útliti bygginga.
- Um meðferð og flokkun sorps skal farið að reglum sveitarfélagsins hverju sinni.
- Hlunnindi sem tilheyra sjávarjörðum (útræði, dúntekja, reki, selveiði, efnistaka og annað) fylgja lögbýli.
- Útilýsing húsa og lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar þar sem ljósi er beint niður á við. Sólpar í garðlýsingu skulu vera að hámarki 1,2 m á hæð.



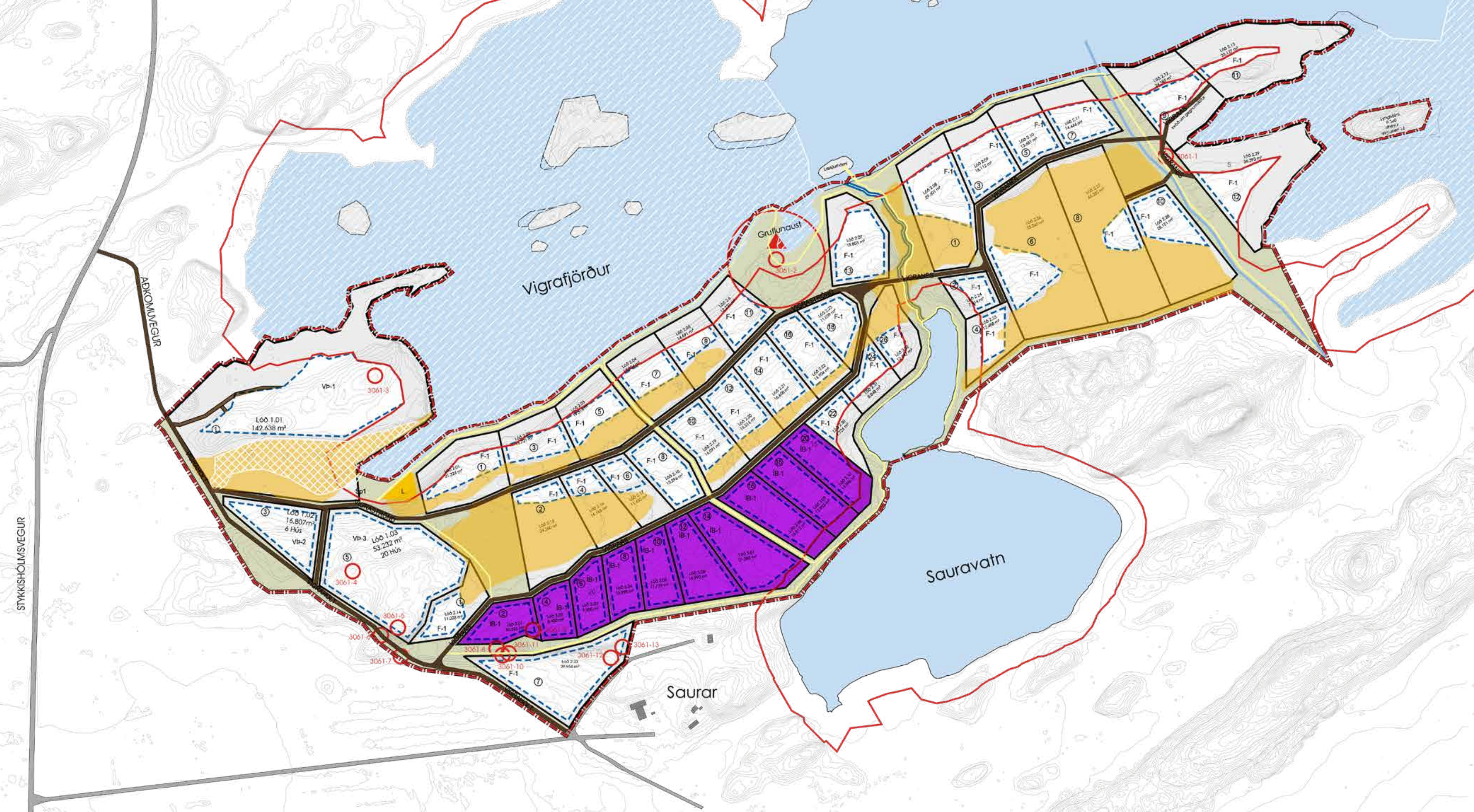
VIGRASTRÖND

Frístundabyggð F-1

- Innan marka deiliskipulagsins er heimilt að byggja upp frístundabyggð á svæði sem skilgreint er sem frístundabyggð í aðalskipuagi, um 92,1 hektarar að stærð.
- Heimild er til stofnunar 33 frístundalóða.
- Innan hvernar lóðar sem merkt er F-1 heimilt að byggja 250 m² frístundahús auk tveggja fylgihúsa.
Hámarksstærð fylgihúsa er 100 m².
Að Vigranesi 6, 8, 9, 10, 11 og 12 er heimilt að hafa þrjú fylgihús.
Hámarksstærð fylgihúsa 150 m².
Við staðsetningu fylgihúsa skal horft til þess að húsin myndi eina heild á lóðinni og fjarlægð milli þeirra lágmarki áhrif á gróður á lóðinni. Ekki er heimilt að hafa tengivegi á milli húsa innan lóða.
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskúr, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um frístundabyggð.

VIGRANES

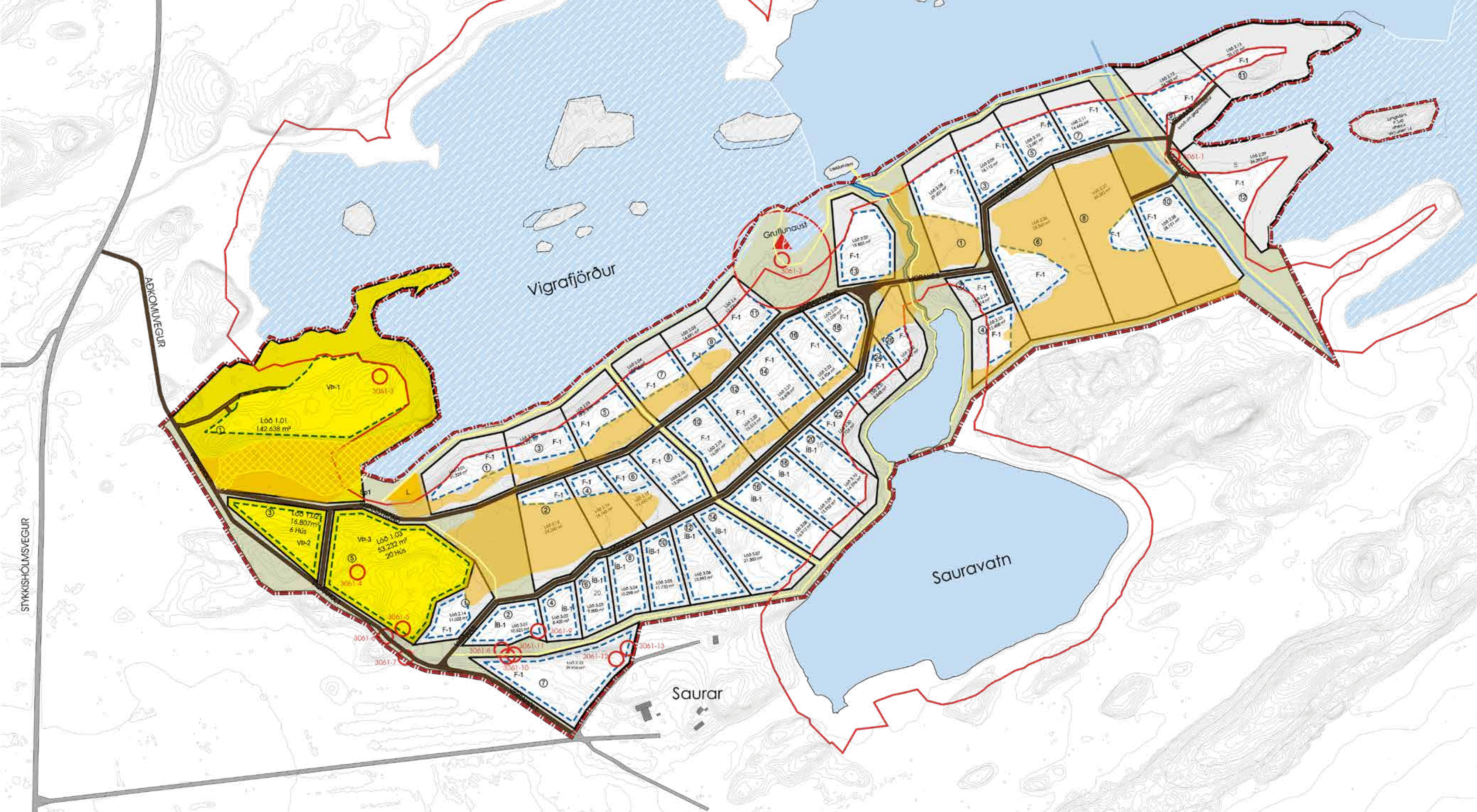
- Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð ef landslag býður upp á slíkt.
- Við hönnun bygginga skal horfa til þess að samræma heildaryfirbragð svæðisins.
- Mænishæð miðað við gólf aðalhæðar er mest 7.5 m. Mænishæð fylgihúsa miðað við gólf aðalhæðar er mest 4.5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur bílastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 4 stæði.
- Heimilt er að leigja frístundahúsin út skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.
- Öll söfnun lausafjármuna innan lóða s.s. gáma og skráðra ökutækja sé óheimil.



Íbúðabyggð ÍB-1

- Á svæði sem er afmarkað sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi er heimilt að stofna 10 íbúðarlóðir fyrir heilsárshús.
- Innan lóða sem merktar eru ÍB-1 er heimilt að byggja allt að 400 m² íbúðarhús auk tveggja fylgihúsa. Á lóð Vigraáss 4 er hámarksstærð íbúðarhúss 300 m² og á lóð Vigraáss 6 er heimilt að byggja 350 m² auk fylgihúsa. Hámarksstærð fylgihúsa er 100 m² samanlagt. Við staðsetningu fylgihúsa skal horft til þess að húsin myndi eina heild á lóðinni og fjarlægð milli þeirra lágmarki áhrif á gróður á lóðinni. Ekki er heimilt að hafa tengivegi á milli húsa innan lóða.
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskúr, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um íbúðabyggð.

- Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð ef landslag býður upp á slíkt.
- Við hönnun bygginga skal horfa til þess að samræma heildaryfirbragð svæðisins.
- Mænishæð íbúðahúss miðað við gólf aðalhæðar er mest 7.5 m. Mænishæð fylgihúsa er mest 4.5 m miðað við gólf aðalhæðar.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki 2 bílastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bílastaða á lóð sé 4 stæði.
- Heimilt er að leigja íbúðarhúsin út í skammtímaleigu til ferðafólks allt árið umkring.
- Öll söfnun lausafjármuna innan lóða s.s. gáma og skráðra ökutækja sé óheimil.



Verslun og þjónusta VP-1, VP-2, and VP-3

- Á svæði sem er afmarkað sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi er heimilt að stofna þrjár verslunar- og þjónustulóðir. Hámarksbyggingarmagn verslunar og þjónustulóða er 4.960 m².
- Innan lóðar sem merkt er VP 1 er heimilt að byggja 3.400 m² byggingu fyrir hótél með heilsulind og veitingahúsi auk handverksbrugghúss. Heimilt er að hafa kjallara undir húsinu ef aðstæður leyfa.

- Heimilt er að byggja frístandandi gistihýsi á verslun og þjónustulóðum. Á lóð VP-2 er heimilt að byggja 6 gistihýsi að hámarki 60 m² að stærð. Á lóð VP-3 er heimilt að byggja 20 gistihýsi að hámarki 60 m² að stærð.
- Heimilt er að hús verði á 1-3 hæðum.
- Hámarkshæð húss á lóð VP-1 er 10 m.
- Hámarkshæð gistihýsa á lóðum VP-2 og VP-3 eru 5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.