

GILDUBREKKUR -DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

1 Deiliskipulag Gildubrekkna

1.1 Formáli
Deiliskipulagið nær yfir atvinnu og frístundabyggð á jörðinni Hlíð í Dalabyggð. Stærð skipulagssvæðis er um 5,4 ha. Í skipulaginu er gert ráð fyrir 1 lóð. Landið liggur neðan vegar (vegur 581), talsverður halli er á landinu.

Gert er ráð fyrir frístundahúsum, þjónustuhúsi, hesthúsi, vélaskemmu og íbúðarhúsi með bílskúr á þessari lóð.

1.2 Breytingar
Almennt
Verði um breytingar að ræða á skilmálum þessum, verður þeirra getið í kafla þessum í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númerið A, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt B, ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv.

2 Núverandi ástand - almennir þættir

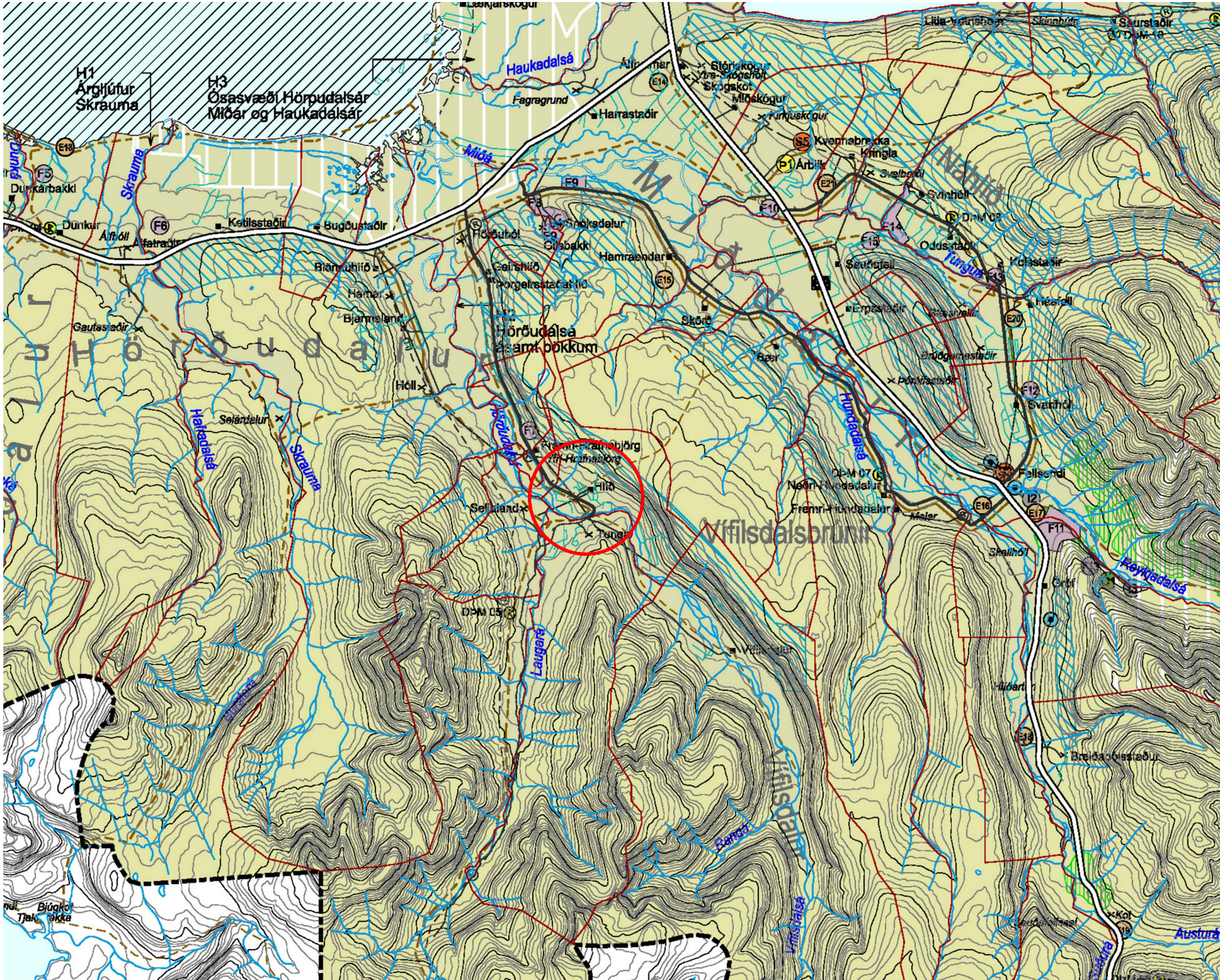
2.1 Almennt
Landið Gildubrekkur er úr landi Hlíð í Hörðudal í Dalabyggð og skipulagssvæðið liggur neðan við veg 581, Hörðudalsveg.

2.2 Skipulagsmál
Svæðið sem um er að ræða er skipulagt samkvæmt Aðalskipulagi Dalabyggðar.

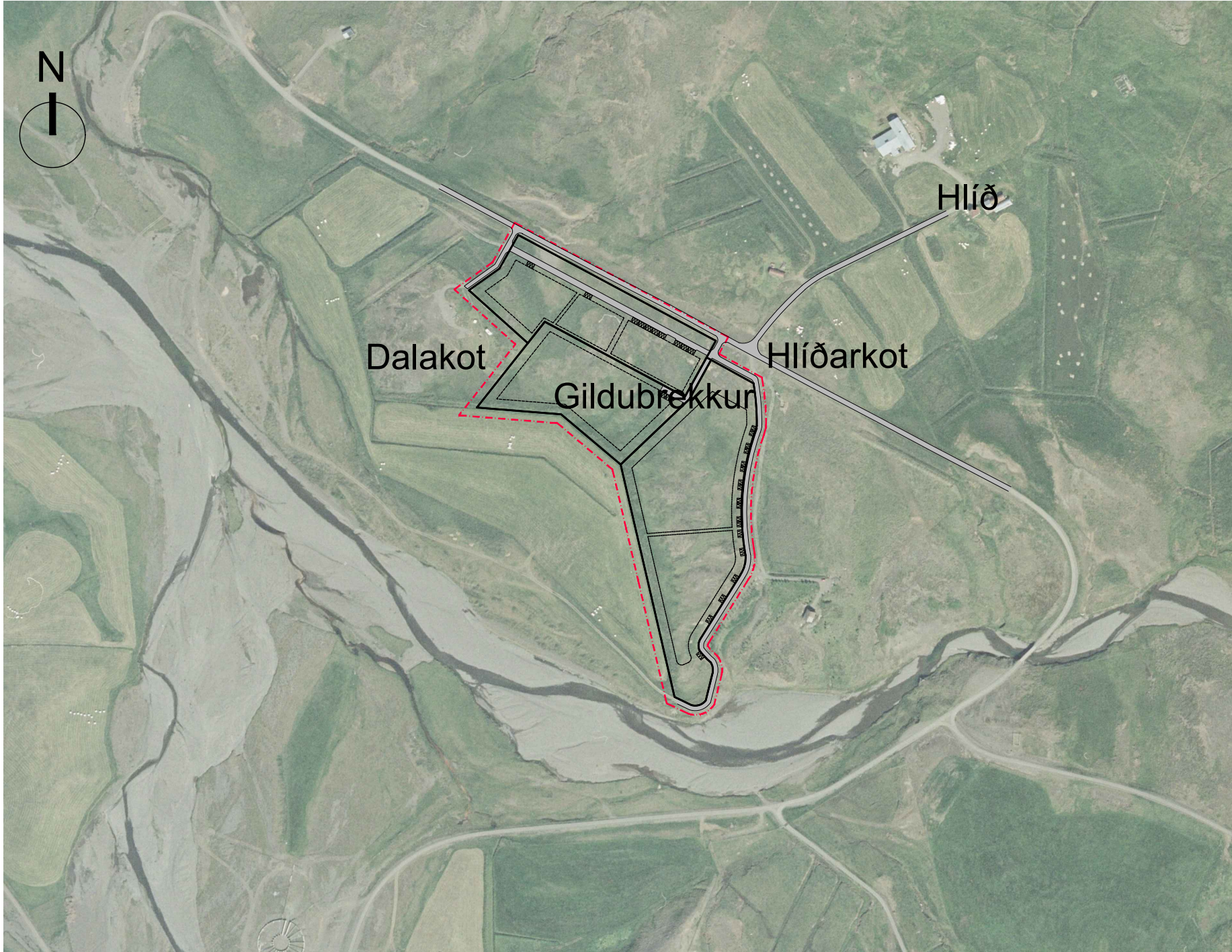
2.3 Fornleifar
Sjá fornleifaskráningu frá Bjarna F. Einarssyni hjá Fornleifafæðistofunni dagsett 13. apríl 2018.

2.4 Fjarlægðir frá vegi og vatni
Fjarlægð frá Hörðudalsá að skipulagssvæðinu er ca 20 til 245 metrar.

Skipulagssvæðið liggur upp að Hlíðarvegi (vegur 581), en veghelgunarsvæði er 15 metrar frá miðlinu vegar.



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI DALABYGGÐAR 2004-2016 MKV - 1:100.000



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

MKV - 1:5000

önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag, yfirbragð og útlit svæðisins. Þar skal einnig sýna tilheyrandi bílastæði, eftir því sem við á. Við alla hönnun nýbygginga ber að taka sérstakt tillit til aðliggjandi bygginga. Húsaðgerð þarf að falla vel að landslaginu.

4.2 Lýsing á skipulagi
Á skipulagsuppdrátti er íbúðar, þjónustu og frístundabyggð sem fengið hefur heitið Gildubrekkur.

4.3 Akvegir og stígar
Akvegur inná svæðið sem þjónar leigutökum sem og aðgengi fyrir slökkvi- og sjúkrahilfréistar.

4.4 Bifreiðastæði
Bifreiðastæði skulu almennt vera í samnemi við bygginga- og skipulagsreglugerðir. Þau skulu vera 5 m. á lengd að lágmarki og minnst 2,5 metrar á breidd, en þar sem þau liggja hornrétt á aðkomuveg þá skulu þau vera 7 metrar á dýpt að lágmarki. Bifreiðastæði skulu vera við hverja byggingu og vera minnst tvö.

4.5 Neysluvatn
Allar lagningar skal grafa niður fyrir frosthettu. Hér er vísað í ritið „Lítilar Vatnsveitur“ gefið út af Umhverfisstofnun og heilbrigðisefirliti sveitarfélaga. Einnig er bent á starfsleyfisskyldu vegna vatnsveitna shr. reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001. Ásamt breytingum.

Á svæðinu er vatnsból sem skal skýrt afmarkað og afgirt.

4.6 Rotþrær
Gert er ráð fyrir rotþró við hvert hús eða húsaþyrpingu. Lóðarhafa ber að ganga frá sinni rotþró og hóltesi á viðurkemndan hátt. Rotþró skal ekki standa nær lóðarmörkum en 10 metra, en heimilt er að víkja frá þessari reglu við sérstakar aðstæður. Frágangur rotþróva og staðsetning skal tekin út og samþykkt af Byggingarfulltrúa Dalabyggðar. Vísað er til reglna um fráveitur, gefnar út af Umhverfisstofnun í febrúar 2003 og reglugerð um fráveitur og skölp nr.798/1999.

4.7 Sorp
Lóðarhafi skal sjá um sorpihröu og koma sorpi á viðurkemnda sorpmóttökustöð. Lóðarhafar skulu setja upp sorpgerði á svæðinu bæði fyrir rekstur og frístundabyggð. Óheimilt er með öllu að setja sorp utan þessa sorpgerða. Gámar fyrir járn og timbur er staðsettir í Búardal. Nánara fyrirkomulag sorphreinsunar verður samkvæmt samþykktum sveitarstjórnar.

4.8 Útivistarsvæði
Á uppdrátti koma ekki fram svæði sem ætluð eru til útivistar, en það er nánast allt svæði utan skipulagssvæðis sem og hluti skipulagssvæðis getur nýst til útivistar.

4.9 Gróðurfar / gróðursetning
Lóðarhafi má gróðursetja sein og lávaxnar trjategundir hámarkshæð á gröðri á lóð er 2,2 metrar mælt frá jarðvegi við gröður.

4.10 Umhverfisstefna svæðisins er:
að öll umgengi við náttúruna sé af virðingu og að öllum kröfum um umhverfismál sé fullnægð til að stuðla að sjálfbærri þróun.

að varðveita og viðhalda náttúru svæðisins. Þá er átt við að náttúrugæðum svæðisins sé ekki raskað með óeðlilegu inngrip.

að mannvirki og framkvæmdir vegna þeirra verði í sátt við umhverfið á svæðinu, þannig að þau falli vel að aðstæðum og landslagi, svo að heildamynd og lífríki svæðisins sé ekki raskað.

4.11 Lausaganga hunda
Lausaganga hunda er stranglega bönnuð, hundar í bandi og í umsjá umráðamanns er leyfileg.

4.12 Stærð og útlit húsa
Byggingarreitir eru rúmir og er miðað við að byggingar séu byggðir minnst 10 metra frá lóðarmörkum.

Heildarmýtingarhlutfall á lóð er hámark 0,07.

Helstu stærðir húsa á reit.

- LÖÐ 1**
- Reitur A** - Hesthús allt að 500m²
- Reitur B** - Vélaskemma / verkstæði allt að 500m²
- Reitur C** - Móttökuhús / veitingar og þjónusta allt að 1000m²
- LÖÐ 2**
- Reitur D** - Íbúðarhús allt að 140m²
- Gestahús allt að 40m²
- Bílskúr allt að 60m²
- Þrjú geymsluhús allt að 20m² hvert hús

- LÖÐ 3**
- Reitur E** - Töf sumarhús / gestahús allt að 40m² hvert hús
- Reitur F** - Sex sumarhús allt að 100m² hvert hús
- Gestahús við hvert hús allt að 40m²
- Geymsluhús við hvert hús allt að 20m²

Útlit húsa.

Almennt.

Húsaðgerðir skulu miðast við að þakhalli verði frá 14° til 45°, kóluhús eru ekki leyfð, að öðru leyti er húsaðgerð frjáls. Við hönnun húsa skal þess gett að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landslagi. Húsin skulu vera almennt á einni hæð og hámarkshæð húss 6,5 metrar frá gólfkóta, gólfkóti húss skal liggja sem næst aðliggjandi landhæð. Í sumarhúsum má vera svefnloft og móttöku- og þjónustuhús má vera á tveim hæðum.

Þök skulu vera dökkleit, brún, grøn, svört eða dökkgrá. Mænisstefna skal vera sú sama innan hvers reits.

Litr á veggjum falli að dökkum jarlötum, og falli vel að landi.

- Reitur A** - sjá almennan kafla
- Reitur B** - sjá almennan kafla

Reitur C - sjá almennan kafla og hámarkshæð hússins er allt að 8 metra vegna möguleika á 2 hæða húsi.

Reitur D - sjá almennan kafla og að gesta- og geymsluhúsin skulu vera í sama stíl og íbúðarhús, gestahús skal vera tengt verönd íbúðarhús, geymsluhús má standa sérstætt.

Reitur E - sjá almennan kafla og öll sumarhúsin/gestahúsin skulu hafa sama stíl og yfirbragð.

Reitur F - sjá almennan kafla og að gesta- og geymluhúsin skulu vera í sama stíl og sumarhúsin, gestahús skal vera tengt verönd sumarhúss, geymsluhús má standa sérstætt.

4.13 Uppdrættir og byggingarleyfi
Teikningar af útliti og grunnmynd hvers húss, eða aukahúss í mælikvarða 1:100/50 ásamt afstöðumynd 1:500 skal leggja inn til samþykktar hjá byggingaryfirvöldum í Dalabyggð í þrítíri með umsókn um byggingarleyfi og skulu teikningarar hljóta samþykki hennar áður en byggingarframkvæmdir hefjast. Byggingafultrúi gefur út byggingaleyfi.

Nákvæma stefnu og gólfhæð hvers húss mælir byggingafultrúi Dalabyggðar út sérstaklega, þegar teikningar liggja fyrir, áður en byggingarleyfi er veitt.

Aðaluppdrættir skulu vera í samnemi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglur um byggingarmál. Byggingaframkvæmdir skulu vera í samnemi við þá skilmála sem hér er lýst.

Byggingarreitir eru táknðar með brotnum línum sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

Deiliskipulag þetta er unnið á leiðréttrar lofmyndir í hnitakerfi ÍSNET93. Ónákvæmni getur verið í deiliskipulagi, vegna skekkjumarika í lofmynd og vegna halla í landi. Uppdrættir og hnitasetningar geta því verið með skekkjumörk.

Ætluð nákv. s = 0,5 m. (staðalfrávik)



HNITASKRÁ			
LÓÐARMÖRK			
Hnit nr:	X	Y	
1	371157.5944	499737.7587	
2	371351.9400	499633.6067	
3	371342.9050	499617.2215	
4	371389.1387	499591.7276	
5	371392.3770	499549.7244	
6	371390.9952	499544.7673	
7	371380.3735	499428.0845	
8	371381.3169	499422.4968	
9	371376.3223	499403.3530	
10	371337.0167	499340.5418	
11	371335.7453	499329.0638	
12	371346.7678	499317.2198	
13	371348.8237	499306.6529	
14	371342.0424	499279.3670	
15	371328.2157	499274.8800	
16	371311.3958	499282.9821	
17	371258.3614	499511.8082	
18	371199.7175	499561.2402	
19	371116.7823	499567.8847	
20	371167.0270	499631.2550	
21	371109.0167	499683.3631	
22	371139.0711	499704.6822	
23	371183.7046	499652.2893	
24	371321.5171	499578.4341	
25	371325.8956	499576.0197	
26	371347.2834	499614.8071	

— lóðarmörk
- - - byggingarreitir
- - - mörk deiliskipulags
○ Númer reita
▤ bílastæði á lóð

Tillaga að deiliskipulagi þessu var auglýst frá _____með athugasemdum til _____

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð samkvæmt gr. 41 í lögum nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Dalabyggðar þann _____

Sveitarstjóri Dalabyggðar

Deiliskipulag þetta óðlast gildi með auglýsingu í B-deild stjórnmátiðinda þann _____

Verkeiði:	GILDUBREKKUR DEILISKIPULAG		
	Í landi Hlíðar Dalabyggð		
Verkhliði:	Deiliskipulagsuppdráttur		
Teikninúmer:	01		
Mælikvarði:	1:1500, 1:5000		
Teiknað:	hkrism		
Útgáfudagur:	9.1.2020		
Útgáfa:	B		
HALLUR KRISTMUNDSSON	220573-3899	BYGGF.FR.	
MÁVATJÖRN 5 - 260 REYKJANESBÆ			
Sími: 565 5020 - hallurk@gmail.com			

MKV - 1:1500