

GILDUBREKKUR -DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

1 Deiliskipulag Gildubrekkna

1.1 Formáli

Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016 og nær það fyrir fristundabyggð og ferðajónusta á jörðinni Hlíð í Hörðudal. Svæði þetta er skilgreint sem fristundasvæði, merkt F36, og verslun og þjónusta, merkt V8, í Aðalskipulagi sveitarfélagsins. Deiliskipulagið er um 5,4 ha að stærð og samræmist meginþáttum í Aðalskipulagi Dalabyggðar þar sem gert er ráð fyrir aukinni áherslu á uppbyggingu á sviði ferðajónustu. Deiliskipulagið samræmist Aðalskipulagi Dalabyggðar varðandi fristundabyggð að á nýjum fristundasvæðum skulu lóðir jafnan vera á stærðarhliti 0,5 - 2 ha og rýtingarhlutfall ekki hærra en 0,02. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðajónustu fyrir s.s. gestahúsum, sumarhúsi, þjónustuhúsi, hesthúsi og vélaskemmu. Fyrirhugað deiliskipulag samræmist því markmiði í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016 að stuðlað verði að auknum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu í sveitarfélaginu.

Deiliskipulagssvæðið er um 5,4 ha að stærð og er þar gert ráð fyrir þremur lóðum. Landið liggur neðan vegar (vegur 581) og er talaverður halli á því.

Á svæðinu er gert ráð fyrir eftirfarandi lóðum ætlaðar undir ferðajónustu og starfsemi henni tengt:

Lóðir samkvæmt deiliskipulagi eru skilgreindar sakmvæmt aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016.

Lóð 1 - F-36 er um 1,5 ha
Lóð 2 - V-8 er um 2,9 ha
Lóð 3 - F-36 er um 0,7 ha

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 skilmálar fá nýr útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númerið A, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt B, ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv.

2 Núverandi ástand - almeninnir 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 skipulagð samkvæmt Aðalskipulagi Dalabyggðar.

2.3 Fornleifar

Fornleifaskráning var gerð af Fornleifafræðistofunni og var gerð af Bjarna F. Einarssyni, fornleifafræðingi, dagsett 13. apríl 2018. Aðeins einar fornleifar fundust á vettvangi, en það var gamla þjóðleioin inn dalinn. Í heild sinni er leioin slitrött þar sem núverandi vegur liggur yfir hana á mörgum stöðum og ömur mannanna verk hafa slitið hana sundur hér og þar. Hún er því í lélegu ástandi og minna- og varðveislugildi hennar telst lágt. Þess vegna er gætt að leioin verði ekki röskuð frekar.

2.4 Fjarlægðir frá vatni og vegi

Fjarlægðir frá Hörðudalsá að skipulagssvæðinu eru á bilinu 20 til 245 metrar og er fjarlægðin stytst sýðst á svæðinu en lengist eftir því sem vestar dregur meðfram ánni. Skipulagssvæðið liggur upp að Hlíðarvegi (vegur 581), en veghelgunarsvæði er 15 metrar frá miðlinu vegar.

3 Deiliskipulag Gildubrekkna - megininntak

Helstu markmið með deiliskipulagi og uppbyggingu svæðisins:
Skipulagssvæðið er óþýgt, en markmið skipulagsins er að byggð og vegagerð falli vel að landslagi og að svæðið nýstist vel til þjónusta, útveru og fristundavalar.

3.1 Landið

Svæðið liggur utan í hlið er snýr til vesturs og suðvesturs. Frá staðnum er aðal útsýnið til vesturs.

3.2 Opin svæði

Það er opið svæði milli lóða á landareigninni en það er ekki skipulagð og á að vera ósnortin úthagi.

3.3 Brunavarnir

Aðgengi slökkviliðs að ánni er gott og hindranaalaust meðfram skipulagssvæði til austurs.

3.4 Leiksvæði

Það er ekki skipulagð sameiginlegt leiksvæði.

3.5 Vegir og bifreiðastæði

Vegur að skipulagssvæði tengist Hlíðarvegi 581 sem er malarvegur. Bilastæði eru innan lóðarmarka og eru staðsett við hvert hús.

4 Skipulagsskilmálar

Skilmálar þessir gilda um fyrirhugaðar nýbyggingar, breytingar og ásamt tilheyrandi mannvirkjum og framkvæmdum í samræmi við greinagerð að deiliskipulagi þessu. Skilmálar gilda fyrir allar eignir nema að annað sé tekið fram.

Lega og stærð skipulagssvæðisins hefur verið skilgreind almennt hér að framan

4.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við gildandi byggingareglur, aðrar reglugerðir og staðla. Þær skulu vera í samræmi við skilmála þessa. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag nánasta umhverfis í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og ömur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag, yfirbragð og útlit svæðisins. Þar skal einnig sýna tilheyrandi bilastæði, eftir því sem við á. Við alla hönnun nýbygginga ber að taka sérstakt tillit til aðliggjandi bygginga. Húsagerð þarf að falla vel að landslaginu.

4.2 Lýsing á skipulagi

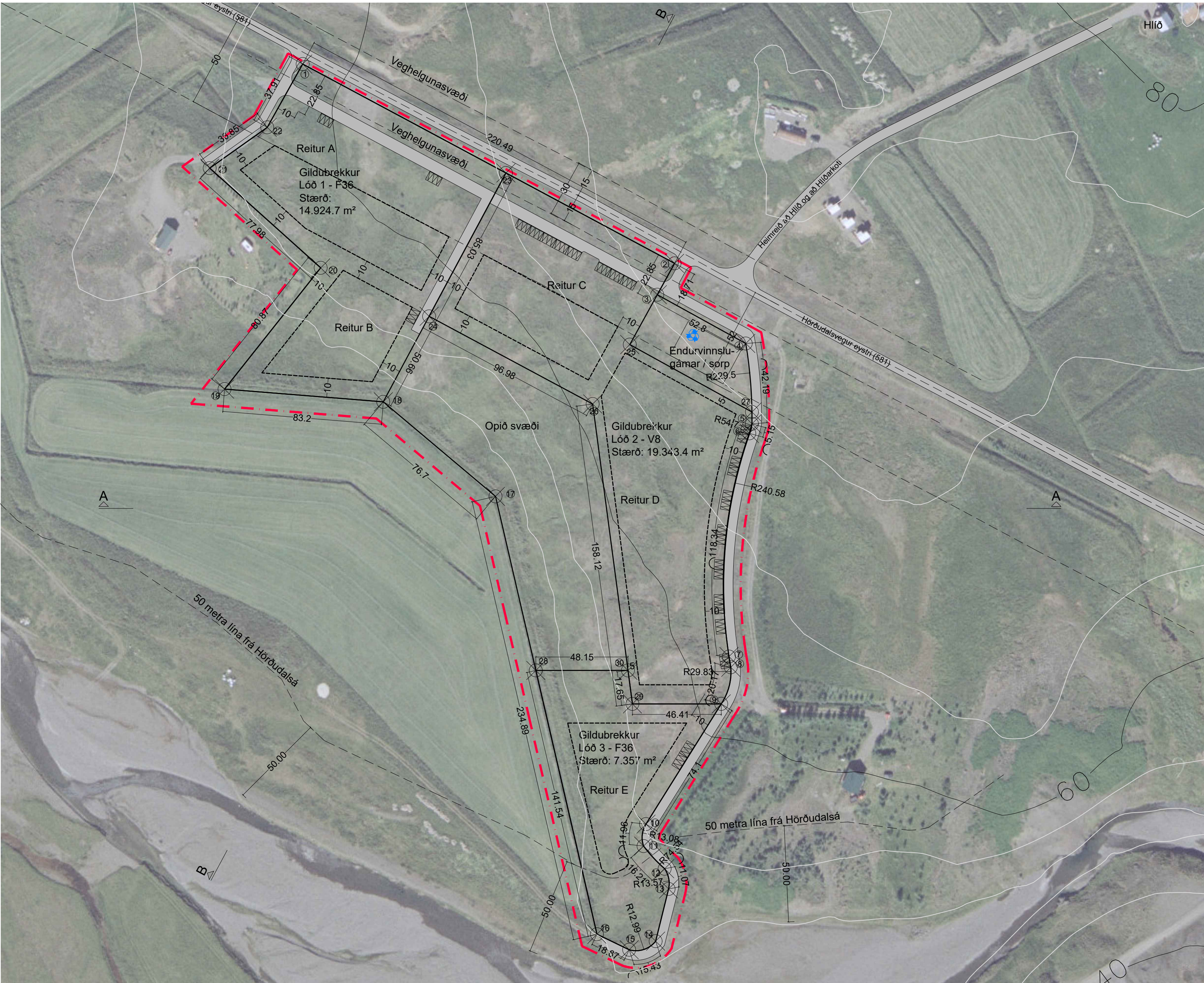
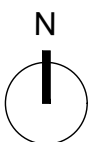
Á skipulagsuppdrætti er fristundabyggð og ferðajónusta sem fengið hefur heitið Gildubrekkur.

4.3 Akvegir og stígar

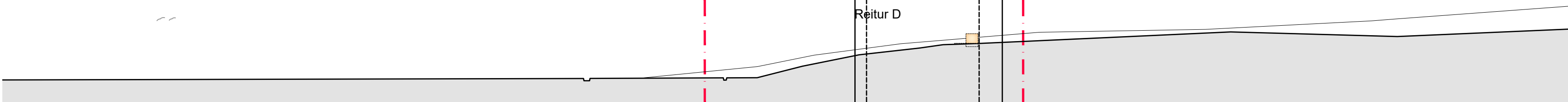
Akvegur inná svæðið sem þjónar leigutökum sem og aðgengi fyrir slökkvi- og sjúkrafbífeðar.

4.4 Bifreiðastæði

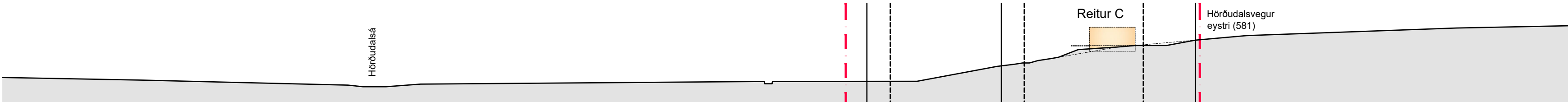
Bifreiðastæði skulu almennt vera í samræmi við bygginga- og skipulagsreglugerðir. Þau skulu vera 5 m. á lengd að lágmarki og minnst 2,5 metrar á breidd, en þar sem þau liggja hornrétt á aðkomuveg þá skulu þau vera 7 metrar á dýpt að lágmarki. Bifreiðastæði skulu vera við hverja byggingu og vera minnst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



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



SNEIÐING A-A



SNEIÐING B-B

Helstu stærðir húsa á reit.

LÓÐ 1

Reitur A - Vélaskemmu / verkstæði allt að 245m²
Reitur B - Sumarhús allt að 100m²
Bílskúr allt að 60m²
Gestahús allt að 40m²

LÓÐ 2

Reitur C - Þjónustuhús allt að 600m²
Reitur D - 2 - Sumarhús allt að 100m²
10 - Gestahús allt að 40m²

LÓÐ 3

Reitur E - Sumarhús allt að 100m²
Gestahús allt að 40m²
Bílskúr allt að 100m²

Útlit húsa.

Almennt.

Húsagerðir skulu miðast við að þakhalli verði frá 14° til 45°. Kúluhús eru ekki leyfð, að öðru leyti er húsagerð fjáls. Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landslagi. Húsin skulu vera almennt á cinni hæð og hámarks hæð húss 6,5 metrar frá gólfkóta, gólfkóti húss skal liggja sem næst aðliggjandi landhæð. Móttuku- og þjónustuhús má vera á tveim hæðum.

Þök skulu vera brunleiti, gren, grá, svört eða dókkgrá. Mænisstefna skal vera sú sama innan hvers reits.

Litr á veggjum falli að dókkum jarðlitum, og falli vel að landi.

Reitur A - sjá almennan kafla
Reitur B - sjá almennan kafla og að gestahúsin skulu vera í sama stíl og sumarhús, gestahús skal vera tengt verönd sumarhúsi.

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

Reitur D - sjá almennan kafla og að gestahúsin skulu vera í sama stíl og sumarhús, gestahús skal vera tengt verönd sumarhúsi.

Reitur E - sjá almennan kafla, sumarhús/ gestahús og bílskúrnir skulu hafa sama stíl og yfirbragð.

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 byggingarfyrfirðum í Dalabyggð í þrítítti með umsókn um byggingarleyfi og skulu teikningarnar hljóta samþykki hennar áður en byggingarframkvæmdir hefjast. Byggingafrulltrúi gefur út byggingaleyfi.

Nákvæma stefnu og gólfhæð hvers húss mælir byggingafrulltrúi Dalabyggðar út sérstaklega, þegar teikningar liggja fyrir, áður en byggingarleyfi er veitt. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglur um byggingarmál. Byggingaframkvæmdir skulu vera í samræmi við þá skilmála sem hér er lýst. Byggingareitir eru táknaðir með brottum línun sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

Deiliskipulag þetta er unnið af leiðrétta loftmyndir í hnitakerfi ISNET93. Ónákvæmni getur verið í deiliskipulagi, vegna skekkjumarka í loftmynd 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	499428.0945
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	371109.0187	499683.3631
22	371139.0711	499704.6822
23	371263.8104	499680.8363
24	371223.6801	499605.9167
25	371328.5221	499591.1378
26	371309.1524	499560.1004
27	371392.3861	499555.9224
28	371279.4424	499420.8503
29	371329.9100	499403.3530
30	371327.5929	499420.8503

- lóðarmörk
- byggingarreitur
- mörk deiliskipulags
- Númer reita
- bilastæði á lóð
- Endurvinnslugámur / sopp

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 _____

Verkefni:	GILDUBREKKUR DEILISKIPULAG		
	í landi Hlíðar Dalabyggð		
Verkhliuti:	Deiliskipulagsuppdráttur		
Teikninúmer:	01		
Mælikvarði:	1:1500, 1:5000		
Teiknað:	hkrístm		
Útgáfudagur:	12.05.2020		
Útgáfa:	D		
HALLUR KRISTMUNDSSON	220573-3899	BYGGJ.FR.	
MÁVATJÖRN 5 - 260 REYKJANESBÆ			
SÍMI: 565 5020 - hallurk@gmail.com			