

GILDUBREKKUR -DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

1 Deiliskipulag Gildubrekkna

1.1 Formáli

Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016 og nær það yfir frístundabyggð og ferðajónusta á jöðinni Hlíð í Hörðadal. Svæði þetta er skilgreint sem frístundasvæði, 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 í svæði ferðajónustu. Deiliskipulagið samræmist Aðalskipulagi Dalabyggðar varðandi frístundabyggð að á nýjum frístundasvæðum skulu lóðir jafnan verða á stærðarlínum 0,5 – 2 ha og nýtingarhlutfall ekki lærra en 0,03. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðajónustu fyrir s.s. gestahúsum, sumarhúsi, þjónustuhúsi, hesthúsi, vélaskemmu og íbúðarhúsi. Fyrirhugað deiliskipulag samræmist því markmiði í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016 að stuðlað verði að auknum atvinnutækifærum á svæði 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 talsverður halli á því.

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

Á lóð, merkt 1, sem er um 15.402 m² að stærð er gert ráð fyrir allt að 500 m² hesthúsi (reitur A), allt að 500 m² vélaskemmu (reitur B) og allt að 1000 m² þjónustuhúsi (reitur C) þar sem verður móttaka ásamt veitingum og þjónustu.

Á lóð, merkt 2, sem er um 13.363 m² er gert ráð fyrir íbúðarhúsi allt að 140 m², gestahúsi allt að 40 m² og bílskúr allt að 60 m² auk þriggja geymsluhúsi allt að 20 m² hvert hús (reitur D).

Á lóð, merkt 3, sem er um 26.051 m² að stærð er gert ráð fyrir 10 gestahúsum allt að 40 m² hvert hús og tveim sumarhúsum allt að 100 m² og geymsluhúsi allt að 20 m² (reitur E).

1.2 Breytingar

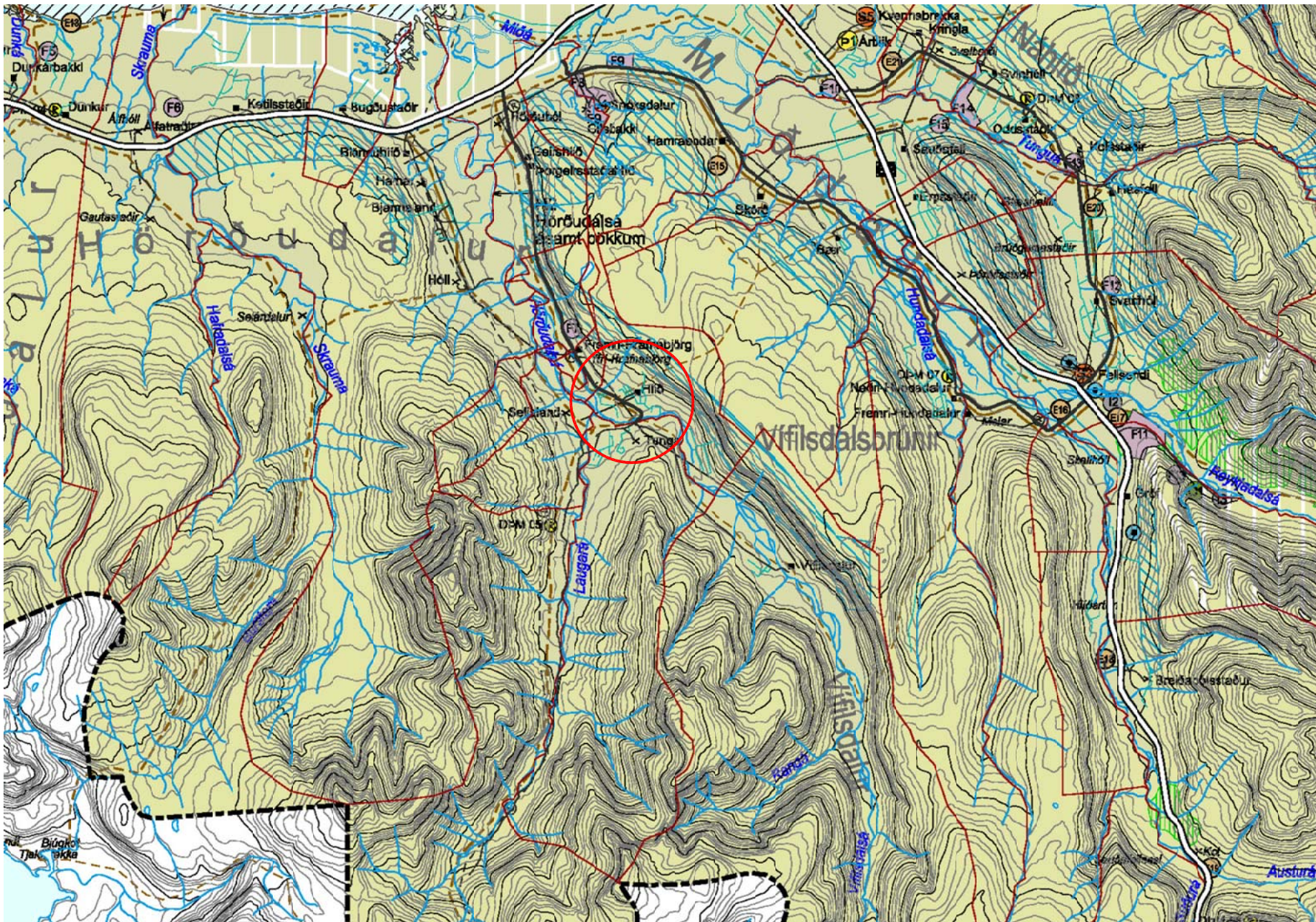
Almennt

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 dagsættar og skilmálarir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númerað A, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt B, ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv.

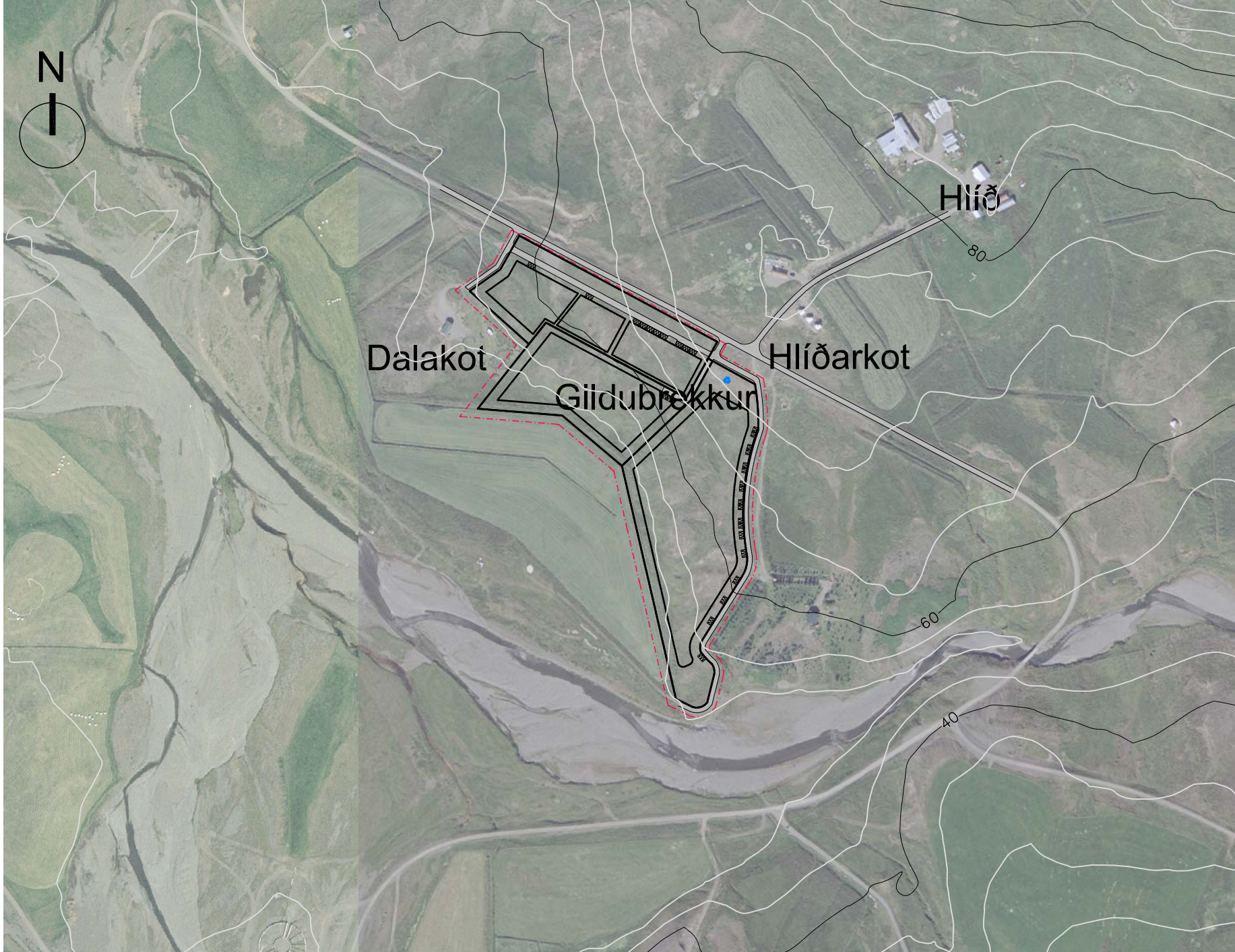
2 Núverandi ástand - almennir þættir

2.1 Almennt

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



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



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

2.2 Skipulagsmál

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

2.3 Fornleifar

Fornleifaskráning var gerð af Fornleifafæðistofunni og var gerð af Bjarna F. Einarssyni, fornleifafæðingi, dagset 13. apríl 2018. Aðeins einar fornleifar fundust á vettvangi, en það var gamla þjóðleioin inn dalinn. Í heild sinni er leiðin slitroft þar sem núverandi vegur liggur yfir hana á mörgum stöðum og önnur mananna verk hafa slitið hana sundur hér og hvor. Hún er því í löggu ástandi og minja- og varðveislugildi hennar telst lígt. Þess verður gætt að leiðin 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 styst yst að 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 öðrygt, en markmið skipulagsins er að byggð og vegagerð falli vel að landslagi og að svæðið nýstist vel til þjónusta, útveru og frístundadvalar.

3.1 Landið

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

3.2 Opin svæði

Það eru ekki nein skipulögð opin svæði.

3.3 Brunavarnir

Aðengi slökkviliðs að ánni er gott og hindranalaust meðfram skipulagssvæði til austurs.

3.4 Leiksvæði

Það er ekki skipulagt sameiginlegt leiksvæði.

3.5 Vegur og bifreiðastaði

Vegur að skipulagssvæði tengist Hlíðarvegi 581 sem er malarvegur. Bílastæði 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.

Legu og stærð skipulagssvæðisins hefur verið skilgreind almennt hér að framan

4.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð, aðrar reglugerðir og staðla. Þær skulu vera í samræmi við skilmála þessa. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag nánasta umhverfis í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðarþólar á landi við hús og 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. Húsagerð þarf að falla vel að landslaginu.

4.2 Lýsing á skipulagi

Á skipulagsuppdrætti er frístundabyggð og ferðajónusta sem fengið hefur teitið Gildubrekkur.

4.3 Akvegir og stígar

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

4.4 Bifreiðastaði

Bifreiðastaði 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. Bifreiðastaði skulu vera við hverja byggingu og vera minnst tvö.

4.5 Neysluvatn

Allar lagirn skal grafa niður fyrir frosthættu. Hér er vísað í rititi „Litlar Vatsnveitur“ gefið út af Umhverfisstofnun og heilbrigðisettirliti sveitarfélaga. Einnig er bent á starfsléyfislykku vegna vatsnveitna sbr. reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001. Ásamt breytingum.

Á svæðinu er vatnsból sem skal skjýrt afmarkað og afgirt.

4.6 Rotþrær

Gert er ráð fyrir rotþró við hvert hús eða húsaþyrpingu. Lóðarhafa ber að ganga frá sinni rotþró og boltrasi á viðurkenndan hátt. Rotþró skal ekki standa nær lóðarmörkum en 10 metra, en heimilt er að víkja frá þessari reglu við sérstakar aðstæður. Frágangur rotþróa, stærð og staðsetning skal tekin út og samþykkt af Byggingarfulltrúa Dalabyggðar.

Visað er til reglna um fráveitur, gefnar út af Umhverfisstofnun í febrúar 2003 og reglugerð um fráveitur og skólp nr.798/1999.

4.7 Sorp

Lóðarhafi skal sjá um sorphirðu og koma sorpi á viðurkennda sorpmóttökustöð. Í norðausturhorni skipulagssvæðis er svæði fyrir endurvinnslugáma og sorp. Öheimilt er með öllu að setja sorp utan þessa svæðis. Gámar fyrir járn og timbur er staðsettir í Búardal. Nánnara fyrirkomulag sorphreinsunar verður samkvæmt samþykktum Sveitarstjórnar Dalabyggðar.

4.8 Útivistarsvæði

Á uppdrætti 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 gróðri á lóð er 2.2 metrar mælt frá jarðvegi við gróður.

4.10 Umhverfisstefna svæðisins er:

- að öll umgengi við náttúruna sé af virðingu og að öllum kröfum um umhverfismál sé fullnægt til að stuðla að sjálfbærri þróun.
- að varðveita og viðhalda náttúru svæðisins. Þá er átt við að náttúrugæðum svæðisins sé ekki raskað með óeðlilegu inngripum.
- 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 rúmrí og er miðað við að byggingar séu byggðir minnst 10 metra frá lóðarmörkum.

Heildamyningarhlutfall á lóð er hámark 0,07.

Helstu stærðir húsa á reit.

LÓÐ 1

- Reitur A - Hesthús allt að 500m²
- Reitur B - Vélaskemmu / verkstæði allt að 500m²
- Reitur C - Þjónustuhús allt að 1000m²

LÓÐ 2

- Reitur D - Íbúðarhús allt að 140m²
- Gestahús allt að 40m²
- Bílskúr allt að 60m²
- Þrjár geymsluhús allt að 20m² hvert hús

LÓÐ 3

- Reitur E - 10 gestahús allt að 40m² hvert hús, 2 sumarhús allt að 100m² með geymsluhús allt að 20 m²

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 landkostnað 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 brúnleit, græn, grá, svört eða dókkgrá. Mænisstefna skal vera sú sama innan hvers reits.

Litr á veggjum falli að dókkum jarðlötum, 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 íbúðarhúsi, geymsluhús má standa sérstætt.
- Reitur E - sjá almennan kafla og öll sumarhúsin/gestahúsin 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 byggingarfrývöldum í Dalabyggð í þriti með umsókn um byggingarleyfi og skulu teikningarámar 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 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.

Byggingarreitir eru táknaðir með brottum línum sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

Deiliskipulag þetta er unnið á leibrættar lofmyndir í hnitakerfi ÍSNET93. Önnarvæmni getur verið í deiliskipulagi, vegna skekkjmarka í lofmynd og vegna halla í landi.

Uppdrættir og hnitasetningar geta því verið með skekkjmarkum.

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	371183.7046	499652.2893
24	371321.6171	499578.4341
25	371325.8956	499576.0197
26	371347.2834	499614.8071

—————	lóðarmörk
- - - - -	byggingarreitur
- - - - -	mörk deiliskipulags
Ⓐ	Númer reita
Ⓜ	bílastæði á lóð
♻️	Endurvinnslugámar / sorp

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 stjórntíðinda þann _____

Verkhelti:

GILDUBREKKUR DEILISKIPULAG

Í landi Hlíðar Dalabyggð

Verkhelti:

Deiliskipulagsuppdráttur

Teiknínúmer:

01

Mælikvarði:

1:1500, 1:5000

Teiknaði:

hkrístm

Útgáfudagur:

07.05.2020

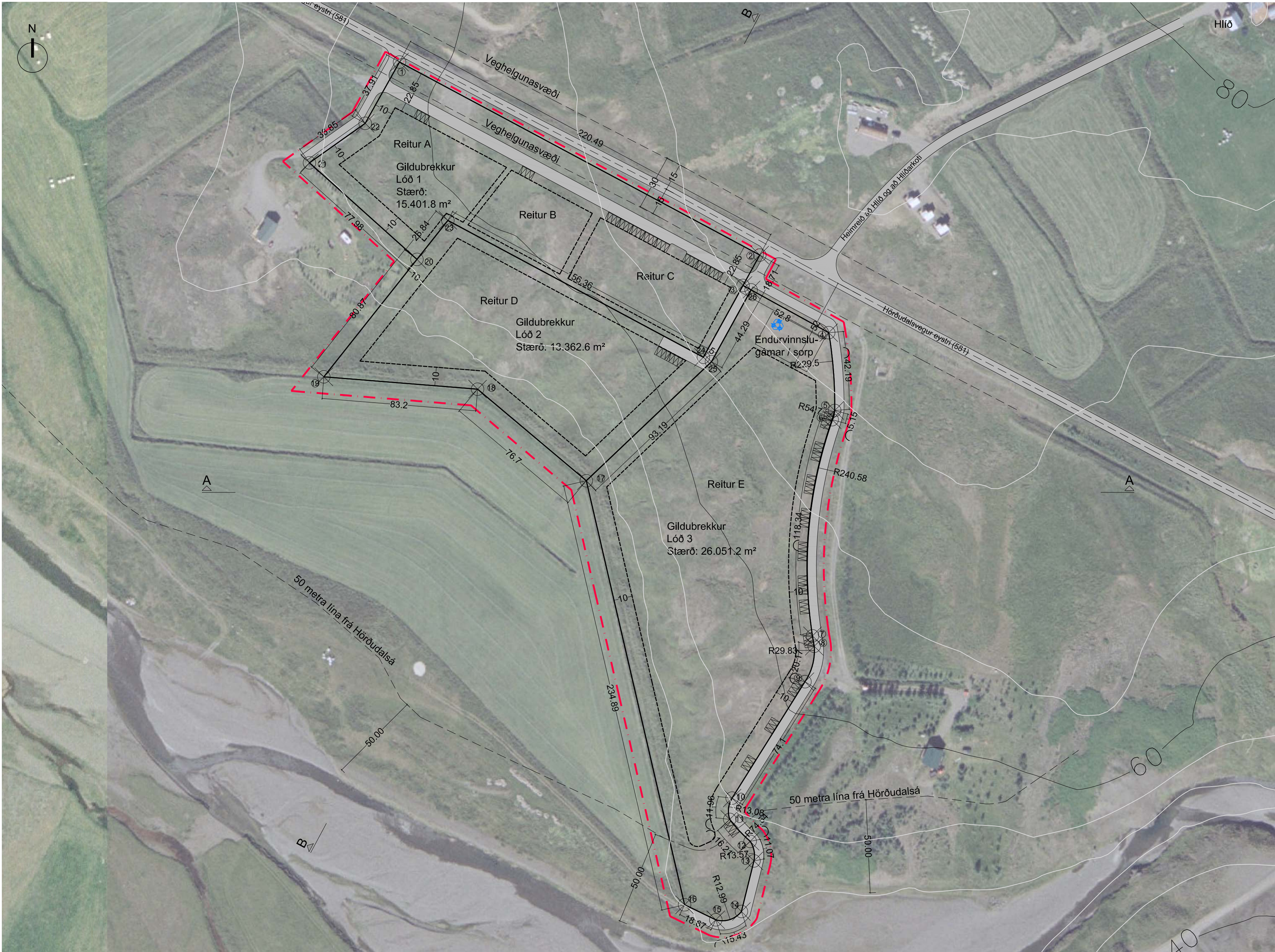
Útgáfa:

C

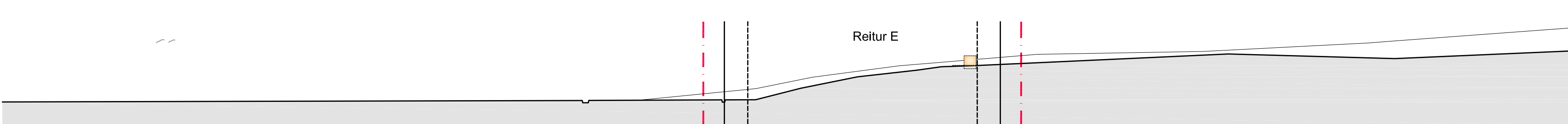
HALLUR KRISTMUNDSSON 220573-3899 BYGGJ.FR.

MÁVATJÖRN 5 - 260 REYKJANESB/E

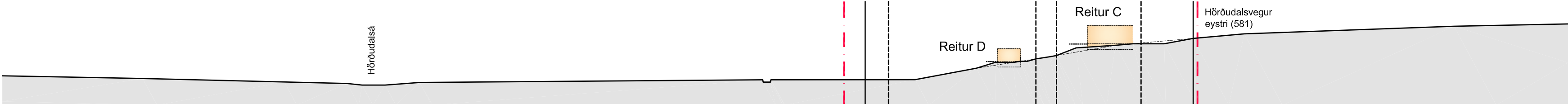
SÍM: 565 5020 - hallurk@gmail.com



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



SNEIÐING A-A



SNEIÐING B-B

MKV - 1:1500

MKV - 1:1500

MKV - 1:1500