GILDUBREKKUR -DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

1 Deiliskipulag Gildubrekkna

1.1 Formáli
Deiliskipulagið nær yfir atvinnu og fristundabyggð á jörðinni Hlið 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 fristundahúsum, 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 númeruð A, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt B, ásamt dagssetningu breytinga o.s.frv.

2 Núverandi ástand - almennir þættir

2.1 Almennt
Landið Gildubrekkur er úr landi Hlið 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
Fornleifaskráning var gerð af Fornleifafræðistofunni. Fornleifaskráningu var gerð af Bjarna F. Einarssyni, dagsett 13. apríl 2018.

Aðeins einar fornleifar fundust á vettvangi, en það var gamla þjóðleiðin inn dalinn. Í heild sinni er leiðin slitrótt þar sem núverandi vegur liggur yfir hana á mörgum stöðum og önnur mannanna verk hafa slitið hana sundur hér og hvar. Hún er því í lélegu ástandi og minja- og varðveislugildi hennar telst lágt. Gæta skal þess að raska leiðinni ekki frekar.

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 miðlínu vegar.

3 Deiliskipulag Gildubrekku - megininntak

Helstu markmið með deiliskipulagi og uppbyggingu svæðisins:

Skipulagssvæðið er óbyggt, en markmið skipulagsins er að byggð og vegagerð falli vel að landslagi og að svæðið nýtist vel til þjónustu, útiveru og fristundadvalar.

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

3.4 Leiksvæði
Það er ekki skipulagt sameiginlegt leiksvæði.

3.5 Vegir og bifreiðastæði
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.

Lega 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 hæðartölur 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 nýbyggginga ber að taka sérstakt tillit til aðliggjandi bygginga. Húsagerð þarf að falla vel að landslaginu.

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

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

4.4 Bifreiðastæði
Bifreiðastæði skulu almennt vera í samræmi við byggingar- 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 lagnir skal grafa niður fyrir frosthættu. Hér er vísað í ritið „Litlar Vatnsveitur" gefið út af Umhverfisstofnun og heilbrigðiseftirliti sveitarfélaga. Einnig er bent á starfsleyfisskyldu vegna vatnsveitna sbr. 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 holræsi á viðurkenndan hátt. Rotþró skal ekki standa nær lóðamörkum en 10 metra, en heimilt er að víkja frá þessari reglu við sérstakar aðstæður. Frágangur rotþróa 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 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. Óheimilt er með öllu að setja sorp utan þessa svæðis. Gámar fyrir járn og timbur er staðsettir í Búðardal. Nánara fyrirkomulag sorphreinsunar verður samkvæmt samþykktum sveitarstjórnar.

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 trjátegundir 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 inngripi.

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 lóðamörkum.

Heildarnýtingarhlutfall á lóð er hámark 0.07.

Helstu stærðir húsa á reit.

LÓÐ 1

Reitur A - Hesthús allt að 500m²

Reitur B - Vélaskemma / verkstæði allt að 500m²

Reitur C - Móttökuhús / veitingar og þjónusta allt að 1000m²

LÓÐ 2

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

LÓÐ 3

Reitur E - Tólf 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.
Húsagerðir skulu miðast við að þakhalli verði frá 14° til 45°, kúluhús eru ekki leyfð, að öðru leyti er húsagerð frjáls. Við hönnun húsa skal þess gætt 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, græn, svört eða dökkgrá. Mænisstefna skal vera sú sama innan hvers reits.

Litir á veggjum falli að dökkum jarðlitum, 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 þríriti með umsókn um byggingarleyfi og skulu teikningarnar hljóta samþykki hennar áður en byggingarframkvæmdir hefjast. Byggingafulltrúi gefur út byggingaleyfi.

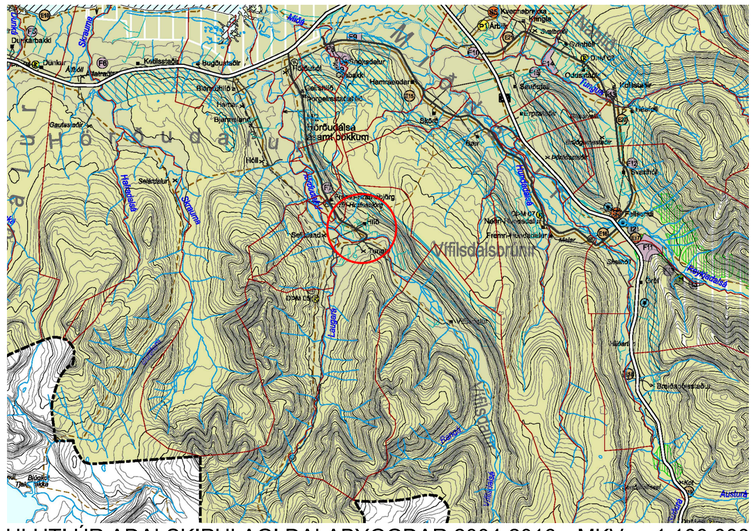
Nákvæma stefnu og gólfhæð hvers húss mælir byggingafulltrúi Dalabyggðar út sérstaklega, þegar teikningar liggja fyrir, áður en byggingarleyfi er veitt.

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 brotnum línum sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

Deiliskipulag þetta er unnið á leiðréttar loftmyndir í hnitakerfi ÍSNET93. Ónákvæmni getur verið í deiliskipulagi, vegna skekkjumarka í loftmynd og vegna halla í landi. Uppdrættir og hnitasetningar geta því verið með skekkjumörk.

Ásætluð nákv. s = 0.5 m. (staðalfrávik)


Hörðudalur
Hörðudalsá
Hörðudalsá
Gilsá
Gilsá
Hörðudalsá
Hörðudalsá
Hörðudal