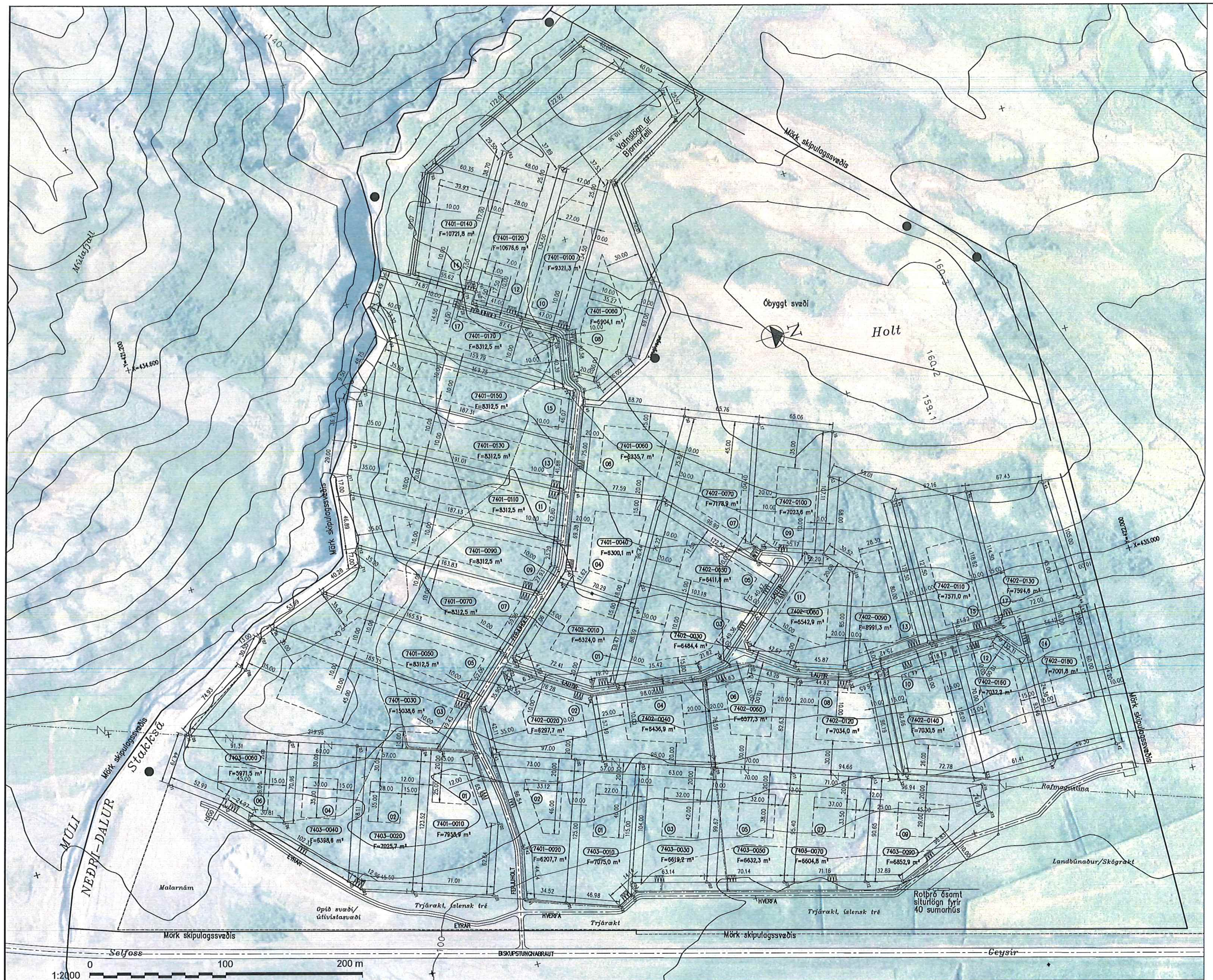
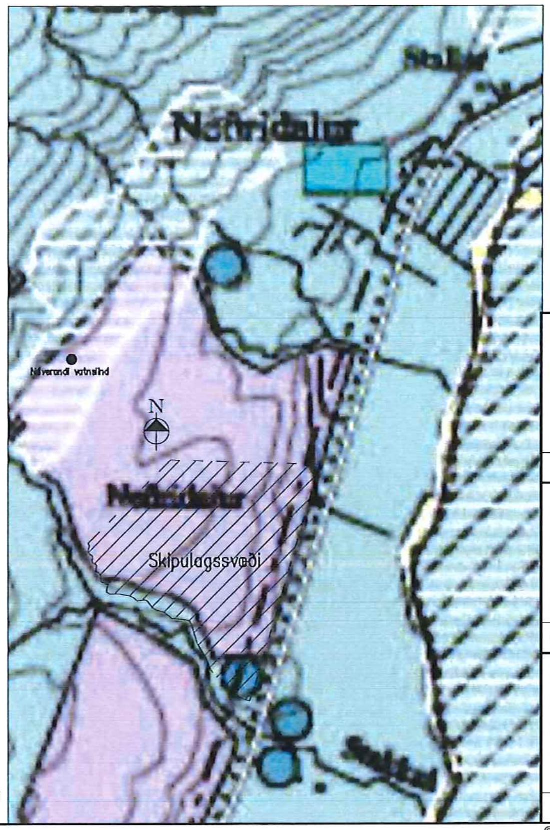


NUMER	X-hnit	Y-hnit
E01	435107.837	421312.675
E02	435092.728	421269.753
E03	434972.250	421301.597
E04	434991.838	421355.125
E05	435083.168	421261.006
E06	435018,265	421220,866
E07	434951.630	421245.252
E08	435007,675	421191,930
E09	434921.731	421163.551
E10	434920,285	421159,474
E11	434,956,601	421133,334
E12	434981,608	421168,079
F01	435131,413	421379,653
F02	435072.584	421401.181
F03	435007.304	421397.385
F04	434997.324	421370.116
F05	434964.546	421407.116
F06	434853.531	421258.687
F07	434857.729	421246.378
F08	434880.707	421226.251
F09	434930.023	421446.084
F10	434836.100	421309.786
F11	434823.094	421347.913
F12	434806.264	421350.311
F13	434890.260	421490.968
F14	434871.737	421511.876
F15	434850.221	421520.782
F16	434759.842	421356.927
F17	434743.012	421359.325
F18	434716.462	421370.993
F19	434810.677	421537.152
F20	434771.984	421553.170
F21	434675.943	421392.351
F22	434682.807	421385.783
F23	434640.721	421426.054
F24	434724.103	421562.320
F25	434729.418	421570.790
F26	434684.508	421569.700
F27	434677.753	421568.154
F28	434631.275	421494.086
F29	434619.400	421501.501
F30	434579.605	421438.084
F31	434608.201	421418.802
F41	435142.865	421407.000
F42	435099.656	421416.961
F43	435013.188	421413.465
F44	434885.401	421511.532
F45	434877.693	421520.233
F46	434813.584	421546.772
F47	434843.254	421618.454
F48	434926.002	421568.912
F49	434744.287	421575.458
F50	434778.212	421657.411
F51	434654.350	421660.559
F52	434712.796	421623.884
F53	434727.113	421590.853
F54	434716.483	421573.912
F55	434676.588	421581.348
F56	434562.661	421652.838
F57	434537.680	421613.027
F58	434651.608	421541.540
F59	434629.814	421506.808
F60	434621.344	421512.124
F61	434614.991	421516.110
F62	434611.272	421510.183
F63	434512.166	421572.369
F64	434441.795	421659.582
F65	434510.753	421502.008
F66	434591.781	421465.012
F67	434470.083	421687.862
F68	434498.363	421716.150
F69	434523.616	421720.190
K01	435155.662	421439.060
K02	435038.276	421482.018
K03	435057.865	421535.546
K04	435155.530	421499.805
K05	435165.860	421496.025
K06	435171.814	421483.197
K07	435173.799	421562,335
K08	435079.516	421594.709
K09	435080,203	421596,587
K10	435193,162	421627,660
K11	435103,572	421660,446
K12	435127,973	421727,121
K13	435213,102	421695,968
K14	435222,087	421727,613
K15	435185,870	421817,415
K16	435161,287	421818,155
L01	434971.094	421414.804
L02	434947.290	421441.673
L03	434946.870	421447.987
L04	434989.433	421511.286
L05	435046.524	421504.556
L06	435004.121	421608.200
L07	435003,597	421651,825
L08	435025,974	421688,843
L09	435031.293	421732.724
L10	435015.527	421689.644
L11	434990.075	421655.398
L12	434982.649	421655.187
L13	434923.267	421726.259
L14	434928.833	421741.468
L15	434951.470	421761.936
L16	434828.247	421778.278
L17	434803.364	421718.168
L18	434901.401	421682.289
L19	434909.874	421689.660
L20	434916.437	421682.115
L21	434935.714	421698.884
L22	434961.665	421667.824
L23	434908.655	421579.299
L24	434993.313	421629.946
L25	434996.045	421608.300
L26	434984.744	421533.736
L27	434981.792	421514.260
L28	434941.389	421454.173
L29	434936.505	421453.848
L30	435041.377	421730.931
L31	435040.265	421757,558
L32	435136,104	421749,341
L33	435040.067	421763,095
L34	435132.390	421755,179
L35	435038.629	421807,797
L36	435039.200	421826,579
L37	435157.395	421823,524
L38	435040.430	421867,481
L39	435065,622	421887,720
L40	435159,241	421884,904
L41	435034.936	421888,643
L42	435160.933	421941.181
L43	435036.628	421944.919
L44	435028.632	421945.160
L45	434923,653	421943,071
L46	434912,023	421876,656
L47	435026,468	421873,214
L48	435030.594	421873,090
L49	435028,745	421811,596
L50	434901,303	421815,429
L51	435028.625	421807,598
L52	434901,182	421811,431
L53	434864,975	421764,837



Fastmerki FM807 er við heimreið að Neðri-Dal: Hnitakerfi ISN93.

	X-hnit	Y-hnit
FM807	435566,781	422722,346

Holtslóðin er úr landi Neðri-Dals.
Landnúmer Neðri-Dals: 167157
Landnúmer Holtslóðar : 225385
Deiliskipulag þetta var samþykkt

Byggingar- og skipulagsskilmálar fyrir frístundabyggð á Holtslóð í landi Neðra-Dals í Biskupstungum, Bláskógabyggð

Staðsetning: Holtslóð er norðvestan við Biskupstungnabraut syðst og vestast í landi Neðri-Dals.
Landlýsing: Holtslóð er kjarri vaxið mólendi í um 100-150 metrum yfir sjó á móti suðri og í skjóli frá Bjarnarfelli.
Gróður: Hverfisvernd er samkv. aðalskipulagi og þar segir m.a.:
"Tiltekið svæði í Hlíðinni þ.e. frá láglendi, sem syðst er í Tungunum er í u.þ.b. 100-150 m hæð og nyrst u.þ.b. 120-160 m hæð og að 250-270 m hæðarlínu, er skilgreint sem belti þar sem takmörkuð mannvirkjagerð er leyfð. Innan beltisins gilda takmarkanir hvað varðar trjátegundir, sem má gróðursetja og verður ræktunþeirra bundin við íslenskar trjátegundir af tegundum birki, víði og reyni og stuðlað að því að gróðurmyndir þeirra falli vel að hinu náttúrulega birkikjarri."
Á landsvæði Holtslóðar utan frístundalóða má ekki planta eða vera með annan trjágróður en íslensk tré. Ekki má stunda skógrækt á frístundalóðum.
Náttúruminjar: Ekki er um að ræða sérstakar náttúruminjar á svæðinu.
Útivistarsvæði: Gönguleiðatengingar verða innan svæðisins.
Fjöldi lóða: Alls eru 40 frístundalóðir á svæðinu og er stærð þeirra frá um 5800 til 14700 m2.
Eignarhald: Lóðirnar verða eignarlóðir
Landnotkun: Skipulagssvæðið er 50,32 ha að stærð, lóðir 30,08 ha og útivist o.fl. 20,24 ha.
Aðkoma: Ekið er inn í hverfið frá Bisupstungnabraut og er flóttaleið upp úr hverfinu. Viðhald vega er í höndum lóðarhafa.
Bílastæði: Þrjú bílastæði skulu vera a.m.k. á hverri lóð munu lóðarhafar kosta gerð þeirra.
Brunavarnir: Brunavarnir er á vegum brunavarna Árnessýslu.
Girðingar: Fjárheld heildargirðing er umhverfis Holtslóðar og er óheimilt að girða hverja frístundalóð út af fyrir sig.
Kalt neysluvatn: Vatnsveitan, lagnir og vatnsból, er sameiginleg eign allra lóðarhafa. Stofnlögn vatnsveitu innan svæðisins er í gegnum lóðir og/eða meðfram vegum og er kostnað allra lóðarhafa ásamt viðhaldi. Kalt neysluvatn kemur úr grunnvatnskerfi Bjarnarfells.

Rotþró/frárennsliskerfi: Gert er ráð fyrir sameiginlegri rotþró og frárennslislögnum fyrir allt svæðið og er staðsenting rotþróar synd á teikningunni. Frárennslisbrunnur skal vera við hvert frístundahús (aðal).
Rafmagn: Lóðarhafar kosta tengingu á rafmagni hver fyrir sig. Úti- og garðljós skulu lýsa niður.
Húsagerð: Sumarhús skulu vera á einni hæð með heimild fyrir svefnlofti, gestahúsi og geymslu á einni hæð. Hámarkshæð sumarhúsa í mæni er 6m og 4,5m fyrir gestahús. Vegghæð skal ekki vera hærri en 4,0 m. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60cm yfir aðliggjandi landi. Þar sem aðstæður krefjast má stalla hús. Val á byggingarefni er frjálst. Mænisstefna og þakhalli eru frjáls.
Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingareglugerðar um Orkusparnað og hitaeinangrun.
Byggingarheimild: Innan hverrar lóðar er heimilt að byggja allt að þrjú hús; sumarhús, gestahús og geymslu/smáhýsi. Samanlagt byggingarmagn þessara þriggja húsa má vera allt að 250 m², þar af má gestahús vera 40m² og geymsla/smáhýsi 20m². Samanlagt byggingarmagn fer þó aldrei yfir leyfilegt nýtingarhlutfalli, sem er 0,03, á öllum lóðum.
Að uppfylltri byggingarheimild um 3 hús (sbr. gr. 3) er óheimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingareglugerð.
Frágangur á lóðum og lóðarmörkum: Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu ofl.), sbr. gr. 2.3.5,
lið e í gildandi byggingareglugerð. Forðast skal að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk. Hæð á samfelldum gróðri/trjám skal ekki vera hærri en 6m samkvæmt skilmálum (3.grein) Holtsfélagsins frá 4.nóv. 2007.
Lausamunir á lóð og annað: Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama og sjá líka um dýrahald, hávaði o.fl. skilmála Holtsfélagsins frá 4.nóv. 2007.

Skýringar á deiliskipulagi:

Heildarstærð deiliskipulagssvæðis Holtslóðar er 50,32 ha sem er þurrlendi. Stærð á skipulögðum frístundalóðum er 30,18 ha og stærð almennings innan Holtslóðar er 20,14 ha.
Hnitsetning Holtslóðar og lóðamarkalýsing hennar sjá teikningu Verkís 03110.U24.011.
Landsnúmer Holtslóðar er 225385.
Skýringar á breytingu deiliskipulags sjá teikningu Verkís 03110.U24.001
Heildarfjöldi lóða er 40.
Fjöldi lóða við Ferjuholt er 16, Eyrar 3, Hverfu 5 og Lautir 16. Frárennslis- og neyslvatnslagnir á Holtslóð sjá teikningar Verkís 03110.M20.001 & 002.
Lóðablöð verða gerð fyrir lóðirnar og þar kemur fram m.a. hnitsetning þeirra, lagnastútar fyrir neysluvatn og frárennsli og nýtingarhlutfall á byggingarmagni o.fl.
Möguleg vatnstökusvæði (borholur) fyrir kalt neysluvatn og heitt vatn er sýnt á teikningunni.

Mörk lögbýlis
Mörk skipulagssvæðis
Lóðarmörk
Byggingarreitur
7400-XXXX Fastanúmer lóðar
Kvöð um bílastæði
25 Húsnúmer
Kalt vatn
Vegir
Gönguleiðir
Möguleg vatnstölusvæði

VERKÍS

www.verkis.is - sími: +354 422 8000

SAMÞYKKT: Einar Bjarndal Jónsson Kt: 261047-4119

ÚTG	DAGS	SKÝRINGAR	TEIK	HANN	RÝNT	SAMÞ
A	2018-06-26	VERKTEIKNING	HeTJ	EBJ	BS	EBJ

NEÐRI-DALUR, BLÁSKÓGABYGGÐ
FRÍSTUNDABYGGÐ
Holtslóð, lnr. 225385
Deiliskipulag

VERKFANG 03110 TEIKNING U24.002 A

© Öll afnot og afritun teikningar, að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfunda