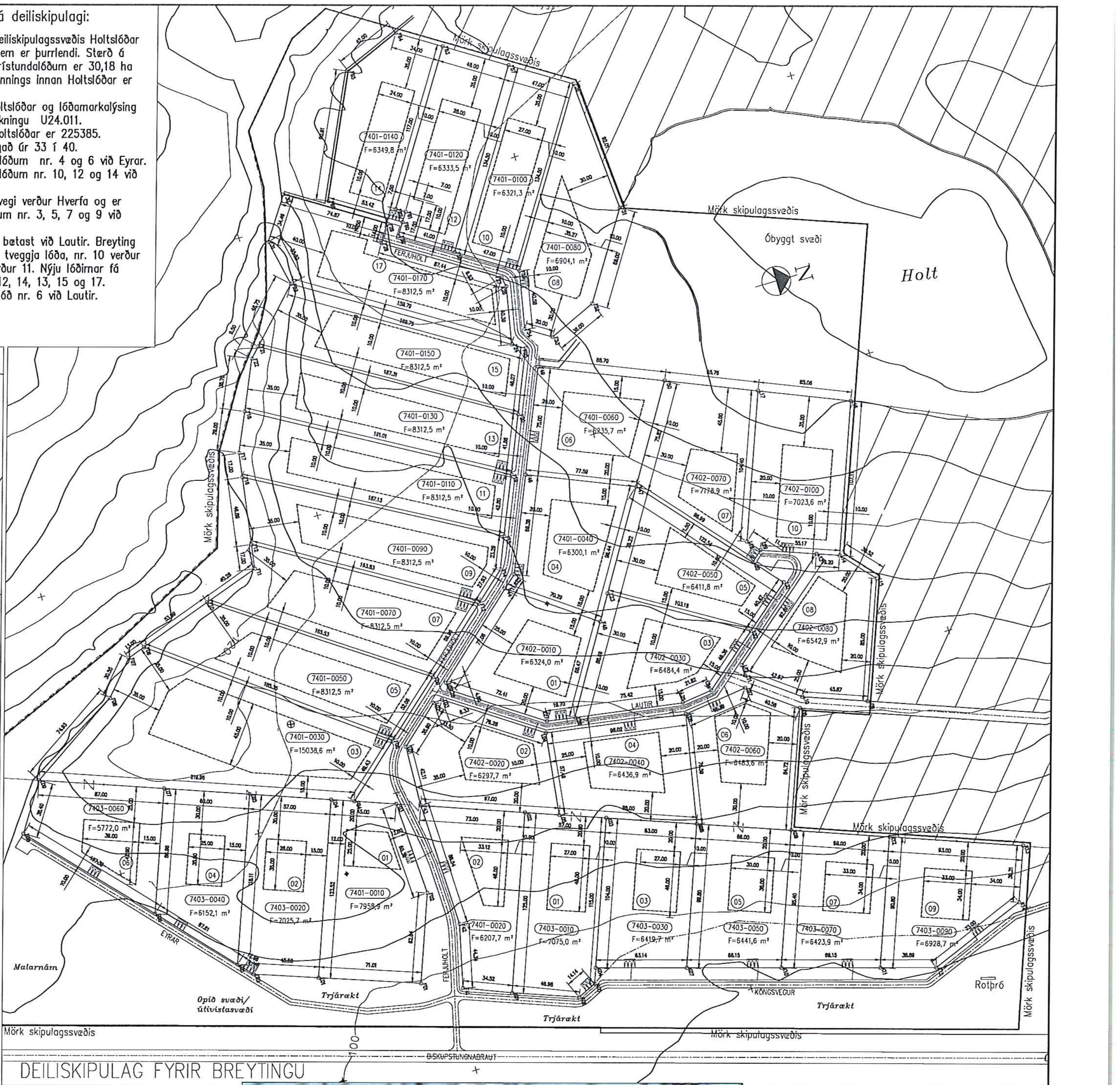
Byggingar- og skipulagsskilmálar fyrir frístundabyggð á Holtslóð í landi Neðra-Dals í Biskupstungum, Bláskógabyggð

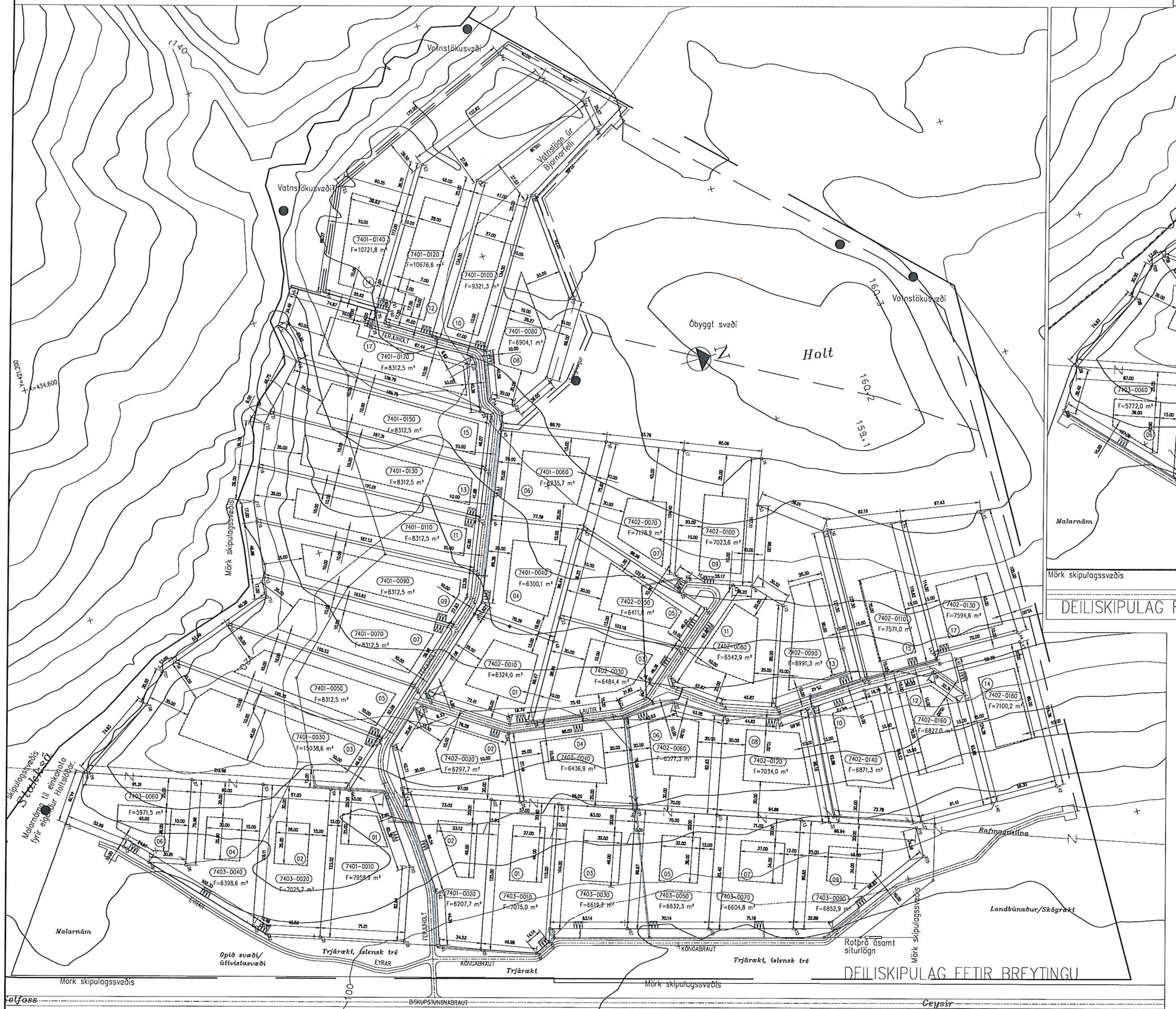
Staðsetning: Holtslóð er norðvestan við Biskupstungnabraut syðst og vestast í landi Neðri-Dals.
Landlýsing: Holtslóð er kjarri vaxið mólendi í um 100–150 metrum yfir sjó á móti suðri og í skjóli frá Bjarnarfelli.
Gróður: Hverfisvernd er samkv. aðalskipulagi og þar segir m.a.:
"Tiltekið svæði í Hlíðinni 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 rektunþeirra 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.
Nátturuminjar: 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 byggingamagn 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.

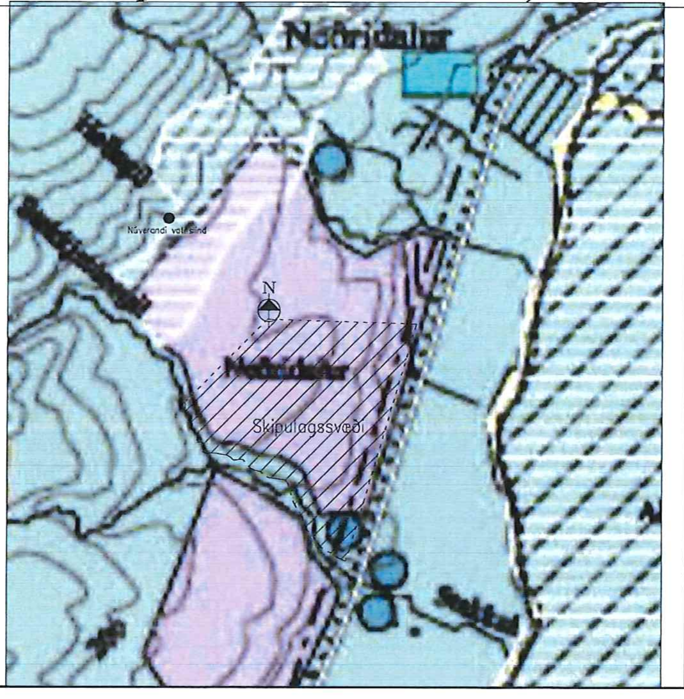
Breytingar á deiliskipulagi:

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 U24.011.
Landsnúmer Holtslóðar er 225385.
Lóðum er fjölgað úr 33 í 40.
Breyting er á lóðum nr. 4 og 6 við Eyrar.
Breyting er á lóðum nr. 10, 12 og 14 við Ferjuholt.
Heiti á Klóngsvegi verður Hverfa og er breyting á lóðum nr. 3, 5, 7 og 9 við hana.
Sjö nýjar lóðir bætast við Lautir. Breyting er á númerum tveggja lóða, nr. 10 verður 9 og nr. 8 verður 11. Nýju lóðirnar fá númer 8, 10, 12, 14, 13, 15 og 17.
Breyting er á lóð nr. 6 við Lautir.





1:5000 0 50 100 150 200 250 m



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

VERKÍS

www.verkis.is - sími: +354 422 8000

SAMÞYKKT: Einar Bjarndal Jónsson Kt. 261047-4119

ÚTG	DAGS	SKÝRINGAR	TEIK	HANN	RÝNT	SAMÞ
A	2018-06-22	VERKTEIKNING	HeTJ	EBJ	BS	EBJ

NEÐRI-DALUR, BLÁSKÓGABYGGÐ
FRÍSTUNDABYGGÐ
Holtslóð, lnr. 225385
Deiliskipulag
Fyrir og eftir breytingu

VERKFANG 03110 TEIKNING U24.001 A

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