DEILISKIPULAG EFTIR BREYTINGU

1:2000 — 0 — 100 — 200 m

Deiliskipulag þetta, sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar

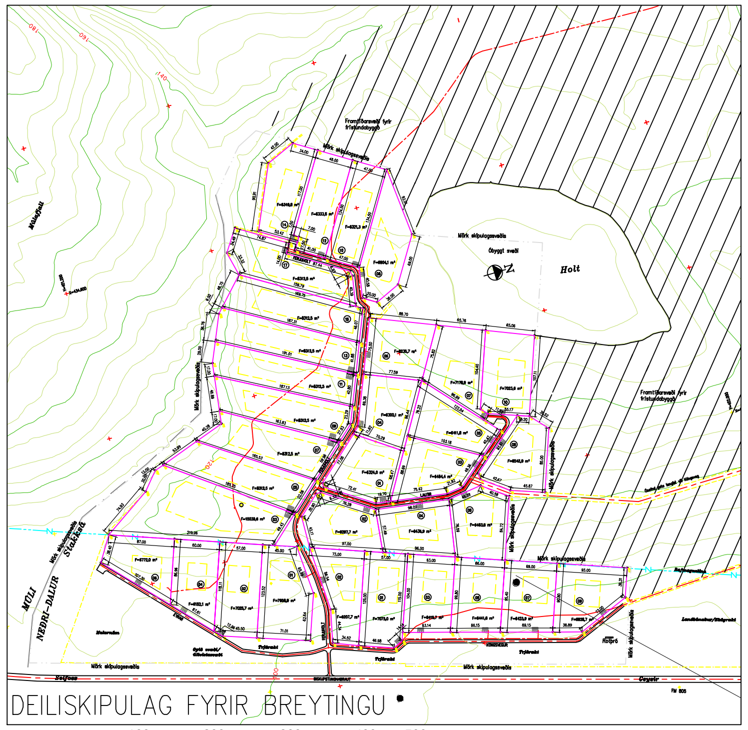
þann ______________________ 2018

____

Deiliskipulag þetta var auglýst frá __________til __________ 2018

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann ______________________ 2018



DEILISKIPULAG FYRIR BREYTINGU

1:5000 — 0 — 100 — 200 — 300 — 400 — 500 m

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

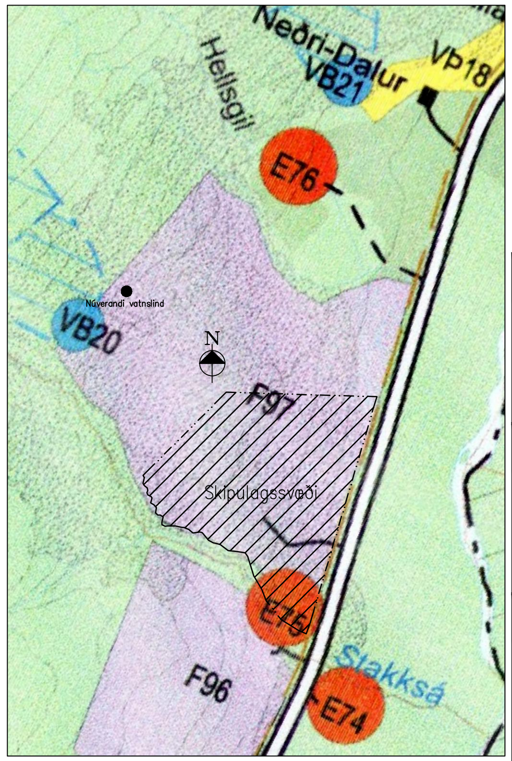
	X-hnit	Y-hnit
FM807	435566,781	422722,346

Mælingamaður: Skúli Pálsson hjá Verkís
Mælitæki: Trimble R8-2 GNSS með skekkjumörk 2 cm í plani og 3 cm í hæð.

Hæðir eru metrar yfir sjó
Málssetningar eru metrar

Holtslóðin er úr landi Neðri-Dals.
Landnúmer Neðri-Dals: 167157
Landnúmer Holtslóðar : 225385

Skýringar á breytingu D:
Hnitsetning lóða er sýnd á teikingu 03110.U24.001;
Blað 2af2.
Texti um neysluvatn og frárennsli uppfærður.
Vatnstökusvæði (borholur) felldar niður.



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

Staðsetning: Holtslóð er vestan við Biskupstungnabraut og austan Stakksár og er í suðurhluta 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 ræktun þeirra 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 6.000 til 15.000 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 eru 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 á kostnað lóðarhafa ásamt viðhaldi. Kalt neysluvatn kemur úr lind við rætur Bjarnafells og er úr grunnvatnskerfi þess.
Rotþró/frárennsliskerfi: Gert er ráð fyrir sameiginlegri rotþró og frárennslislögnum fyrir allt svæðið og er staðsetning rotþróar synd á teikningunni. Frárennslisbrunnur skal vera við hvert frístundahús (aðal).

Rotþróin tekur við afrennsli frá klósettum, vöskum og sturtum í sumarhúsunum. Grávatn (afrennsli frá heitum pottum, þökum o.þ.h.) fer í svelgi sem skulu staðsettir á hverri lóð fyrir sig.
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 6 m og 4,5 m fyrir gestahús. Vegghæð skal ekki vera hærri en 4,0 m. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð skal vera á bilinu 50-60 cm 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 byggingarreglugerðar 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 40 m² og geymsla/smáhýsi 20 m². Samanlagt byggingamagn fer þó aldrei yfir leyfilegt nýtingarhlutfall, sem er 0,03, á öllum lóðum. Að uppfylltri byggingarheimild um 3 hús (sbr. gr. 3) er óheimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15 m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð.
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 6 m 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 30,23 ha og stærð almennings innan Holtslóðar er 20,09 ha.
Hnitsetning Holtslóðar og lóðamarkalýsing hennar sjá teikningu Verkís 03110.U24.011.
Landsnúmer Holtslóðar er 225385.
Lóðum er fjölgað úr 33 í 40.
Fjöldi lóða við Ferjuholt er 16, Eyrar 3, Hverfu 5 og Lautir 16.
Breyting er á stærð lóða nr. 4 og 6 við Eyrar.
Breyting er á stærð lóða nr. 10, 12 og 14 við Ferjuholt.
Heiti á Klóngsvegi verður Hverfa og er breyting á stærð lóða 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 stærð lóðar nr. 6 við Lautir.
Frárennslis- og neyslvatnslagnir á Holtslóð sjá teikningar Verkís 03110.M20.001 & 002.
Lóðablöð verða gerð fyrir lóðirnar og þar kemur fram m.a. hnit þeirra, lagnastútar fyrir neysluvatn og frárennsli o.fl..

Tákn	Skýring
———	Mörk lögbýlis
———	Mörk skipulagssvæðis
———	Lóðarmörk
- - - (dashed box)	Byggingarreitur
/\/\/\	Kvöð um bílastæði
(25)	Lóðanúmer
———	Frárennsli
— - —	Kalt vatn
═══	Vegir
═ ═ ═	Gönguleiðir

VERKÍS

www.verkis.is - sími: +354 422 8000

SAMÞYKKT: Einar Bjarndal Jónsson Kt: 261047-4119

ÚTG	DAGS	SKÝRINGAR	TEIK	HANN	RÝNT	SAMÞ
C	2018-10-29	Teikning uppfærð	KEH	EBJ	SGi	EBJ
D	2019-02-15	Sjá skýringar á br. D	KEH	EBJ	SGi	EBJ
A	2018-06-26	VERKTEIKNING	HeTJ	EBJ	BS	EBJ

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

VERKFANG 03110 TEIKNING U24.001 C

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