

VÖRÐUÁS – HELLUÁS – Kringlubraut 3 og 1 - jan. 2022

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI OG SKILMÁLAR FYRIR FRÍSTUNDAHÚSABYGGÐ.

GREINARGERÐ

Staðsetning: Frístundabyggð í landi Bergstaða, í Bláskógabyggð, á landi í eigu Einaris E. Sæmundsen kt. 050341-2169, Ólafs G.E. Sæmundsen kt. 090143-2209, Vilhjálms Einarssonar kt 060447-2099, og Jónínu G. Einarisdóttur kt. 170548-4779, landnúmer 167060. Afmörkun er í samræmi við aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015- 2027 og kemur fram á uppdraetti og eru lóðir hnitsettar sem mælilað.

Landlýsing: Deiliskipulagið er í suðvesturhluta lands sem nefnt er Hrísholtsmýri með landnúmeri L167060. Fyrir liggur staðfest deiliskipulag frá í apríl 2017 við Neðra Berg sem er hluti af sama landnúmeri 167060.

Nýtt deiliskipulag breytir engu varðandi eldra deiliskipulag. Svæðið er með aðkomu frá sameiginlegri heimreið, Bergstaðavegi, inn á svæðinu frá Einholtsvegi nr. 358. Svæðið liggur samsíða landamörkum nágretta til vesturs. Byggingar eru staðsettar við smá hæðir í landinu Vörðuás og Helliúas. Lóðirnar taka nafn eftir þessum orðefnum. Á brún með útsýni. Hrísholtsmýri svæði norður af teygir sig norður landamörkum að Drumbodstöðum, kjarri vaxið mýrlendi. Mýrin hefur tekið miklum breytingu á seinni tíð og hefur gróið upp með birki- og víðikjarri.

Skilgreindar eru 2 lóðir með byggingarreitum með sameiginlega aðkomu frá heimreið, Kringlubraut.

Minjar: Innan deiliskipulagssvæði er ekki að finna minjar sem skilgreindar verða sem fornminjar. Svæðið var löngum óbyggt, úthagi og uppbygging annarstaðar á svæðinu er öll frá því eftir 1960.

Aðkoma: Svæðið tengist heimreið, Bergstaðavegi frá safnvegi Einholtsvegi nr. 358.

Fjöldi lóða og stærð: Deiliskipulagið gerir ráð fyrir alls 2 nýjum frístundahúsalóðum Kringlubraut 1 „Helliúas“ sem er 1,2 ha að stærð og Kringlubraut 3 „Vörðuás“ sem er 1,3 ha að stærð (sjá nánar á uppdraetti). Frístundahús eru ætluð til einkanota. Á hverri lóð er sýndur einn byggingarreitur.

Mál- og hnitsetning lóða: Vegna stærða lóða eru byggingareitir víður, sjá uppdraetti.

Kalt vatn: Gert er ráð fyrir að kalt neysluvatn verði frá hreppsveitu og verði samningur milli húsbýggjanda og sveitarfélags, sjá skilmála Bláskógabyggðar. Tenging við vatnsveita verður á kostnað lóðarhafa. Gert er ráð fyrir að leiðslur verða lagðar meðfram Kringlubraut.

Heitt vatn: Frá samveitu Hitaveitu Bergstaða. Hún verður á kostnað lóðarhafa. Gert er ráð fyrir að leiðslur verða lagðar meðfram Kringlubraut.

Rafmagn og fjarskipti: Lóðahafar munu kosta tengingu rafagna og annarra lagna. Rafagnir á Bergstöðum eru í jörðu frá haustdögum 2004. Yfir báðar lóðirnar liggur loftlína. Samkvæmt upplýsingum frá RARIK er á áætlun að setja þessa raflínu í jörð á næstu misserum.

Brunavarnir: eru frá Reykholti, (slökkvivatn er næst í Hríslæk, þarfnast dælingar)

Girðingar: Ekki er reiknað með að hver lóð sé girt en reiknað með sameiginlegri girðingunni umhverfis lóðirnar til varnar fyrir ágangi búfjár. Girðing og viðhald hennar er á kostnað lóðarhafa.

Rotþrær: Gert er ráð fyrir rotþræ við hvern bústað, staðsett aldrei minna en 10 m innan lóðarmarka. Stærð og staðsetning rotþræa fer eftir samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Kostnaður vegna rotþræa er lóðarhafa. Hafa ber í huga að samkv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp er meginreglan að koma á sameiginlegri fráveitu nema því verði ekki við komið.

Sorp: Nokkur gámasvæði eru í nágrenni frístundasvæðisins í umsjá sveitarfélagsins og skal öllu sorpi komið þangað.

BYGGINGARSKILMÁLAR:

Byggingarreitur: eru sýndur á uppdraetti. Heimilt er að reisa auk frístundahúss gestahús/útihúsi/geymslu/gróðurkála í áföngum innan byggingarreits, heildarbyggingarmagn innan byggingarreits fer ekki yfir 200m².

Staðsetning bygginga: Þau skulu vera staðsett innan byggingarreits sem sýndur er á uppdraetti og endanleg staðsetning verði í samráði lóðarhafa, byggingarfulltrúa og byggingarnefndar Bláskógabyggðar. Sjá hnit á uppdraetti. Heimilt er að reisa hús í áföngum.

Vegir og bílastæði: eru sýndir á uppdraetti. Kringlubraut.

Byggingarefni: Gert er ráð fyrir að byggingarefni húsa verði óbundið (timbur, steypur einingar eða blönduð gerð) á steypri undirstöðu. Þar sem aðstæður leyfa má hafa tækniými sér smáhýsi eða kjallarárymi.

Útihús: Heimilt er að reisa geymslu, gestahús eða gróðurhús, innan byggingareits.

Stærð frístundahúsa og útihúsa: Má ekki fara yfir nýtingarhlutfall 0,03 af stærð lóðar (390m²).

Mænishæð og stefna: Mænishæð skal ekki fara yfir 7m. Stefna frjáls.

Þakhalli: Er frjáls.

Eignarhald: Lóðirnar eru eignarlóðir, eigenda þessa hluta Bergstaða.

Húsnúmer/einkenni: eru á uppdraetti, standa við Kringlubraut 1 og 3, endanleg númer eru gefin út af byggingarfulltrúa.

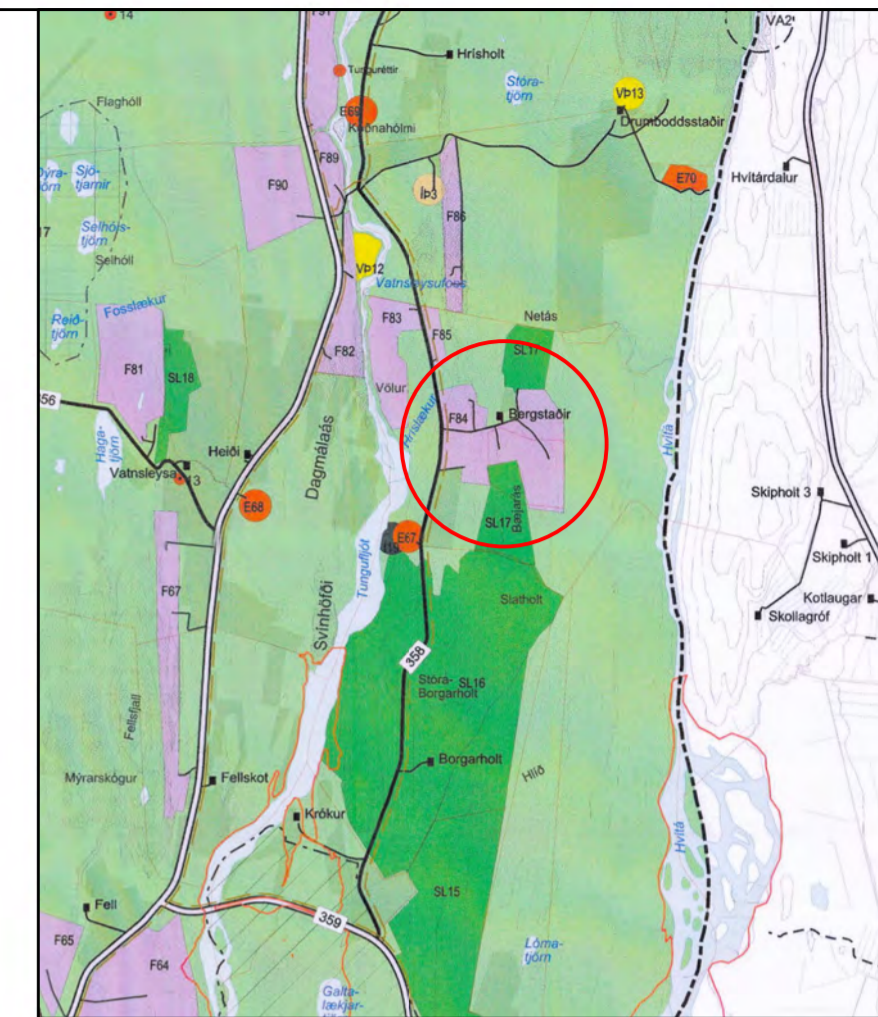
Umhverfi: Úthaginn beittur en grær hrott upp með birki og víðikjarri. Gert er ráð fyrir að trjárækt í framtíðinni og verður áhersla lögð á að gróður verði til skjólmyndunar.

Annað: Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 og nýlega breytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar.

Til frekari upplýsinga og skýringa er vísað til Jarðaskiptalýsingar fyrir Bergstaði frá 25.02.01 og einnig yfirstandandi skipta á þessum hluta sem er skráð á 4 eigendur.

„Samnings um sameign, samskipti og umgengni á jörðinni Bergstöðum“ frá 2001.

Auk þess er vísað til byggingarreglugerðar nr. 112/2012.



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingareitur vélaskemma
- Vegir
- Lóðastærð
- Jarðarmörk
- Rotþró
- Hnitpunktar
- Hitaveita Bergsstaða
- Loftlína RARIK
- Vatnsveita

Hnitaskrá

1.	435517,44	413304,48
2.	435827,02	413217,34
3.	435657,52	412091,46
4.	435784,04	413156,49
15.	435530,06	413091,68
16.	435486,23	413182,47
17.	435597,94	413249,59
18.	435705,57	413207,14
19.	435639,88	413096,27
20.	435552,39	413141,86
21.	435571,88	412981,49
22.	435747,56	413040,30
24.	435667,53	412946,27
25.	435476,56	412802,90
26.	435417,73	412814,65
27.	435498,04	413020,06

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi viðákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Bergsstaðir - Bláskógabyggð

Tillaga að deiliskipulagi Kringlubrautar 1-3

Dags: 18.01.2022 | Mkv: 1:1500 A2 | Telkn: EP

Einar E. Sæmundsen landslagsarkitektar FLLA

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - sími: 575 5300 - kt. 561204-2760 - netf: landmotun@landmotun.is