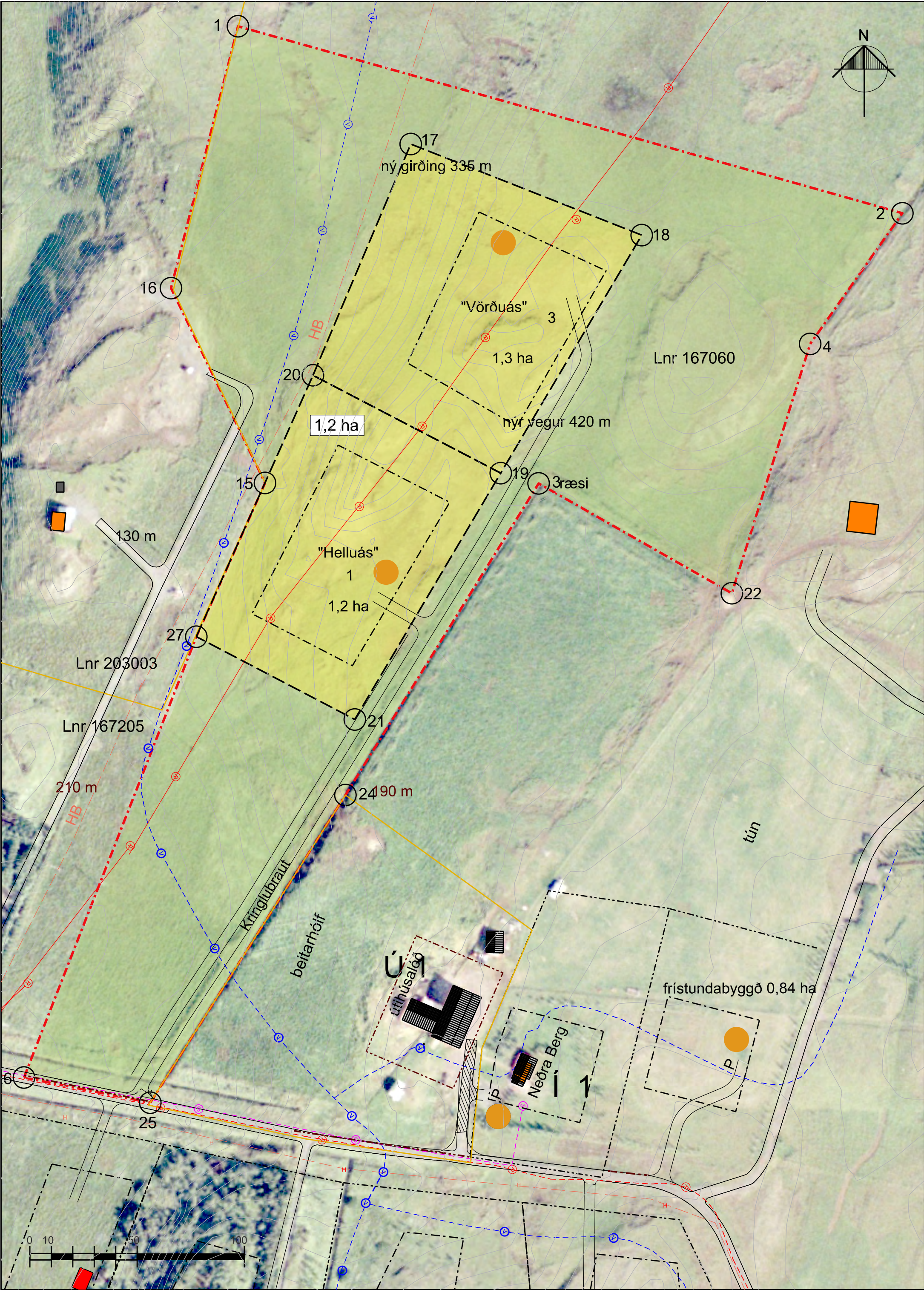




VÖRÐUÁS – HELLUÁS – Kringlubraut 3 og 1 - jan. 2022

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 uppdrætti og eru lóðir hnittsettar sem mælíblað.

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 nággranna til vesturs. Byggingar eru staðsettar við smá hæðir í landinu Vörðuás og Helluás. Lóðirnar taka nafn eftir þessum örnefnum. Á brún með útsýni. Hrísholtsmýri svæði norður af teygir sig norður landamörkum að Drumboddstöðum, 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 „Helluás“ sem er 1.2 ha að stærð og Kringlubraut 3 „Vörðuás“ sem er 1,3 ha að stærð (sjá nánar á uppdrætti). Frístundahús eru ætluð til einkanota. Á hverri lóð er sýndur einn byggingarreitur.

Mál- og hnittsetning lóða: Vegna stærða lóða eru byggingareitir víður, sjá uppdrætti.

Kalt vatn: Gert er ráð fyrir að kalt neysluvatn verði frá hreppsveitu og verði samningur milli húsbyggjanda 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 raflagna og annarra lagna. Raflagnir 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 friðunnar girðingu umhverfis lóðirnar til varnar fyrir ágangi búfjár. Girðing og viðhald hennar er á kostnað lóðarhafa.

Rotþrær: Gert er ráð fyrir rotþró við hvern bústað, staðsett aldrei minna en 10 m innan lóðamarka. Stærð og staðsetning rotþróa fer eftir samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Kostnaður vegna rotþróa er lóðahafa. 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 uppdrætti. Heimilt er að reisa auk frístundahúss gestahús/úthúsi/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 uppdrætti og endanleg staðsetning verði í samráði lóðarhafa, byggingarfulltrúa og byggingarnefndar Bláskógabyggðar. Sjá hnit á uppdrætti. Heimilt er að reisa hús í áföngum.

Vegir og bílastæði: Eru sýndir á uppdrætti. Kringlubraut.

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

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 uppdrætti, standa við Kringlubraut 1 og 3, endanleg númer eru gefin út af byggingarfulltrúa.

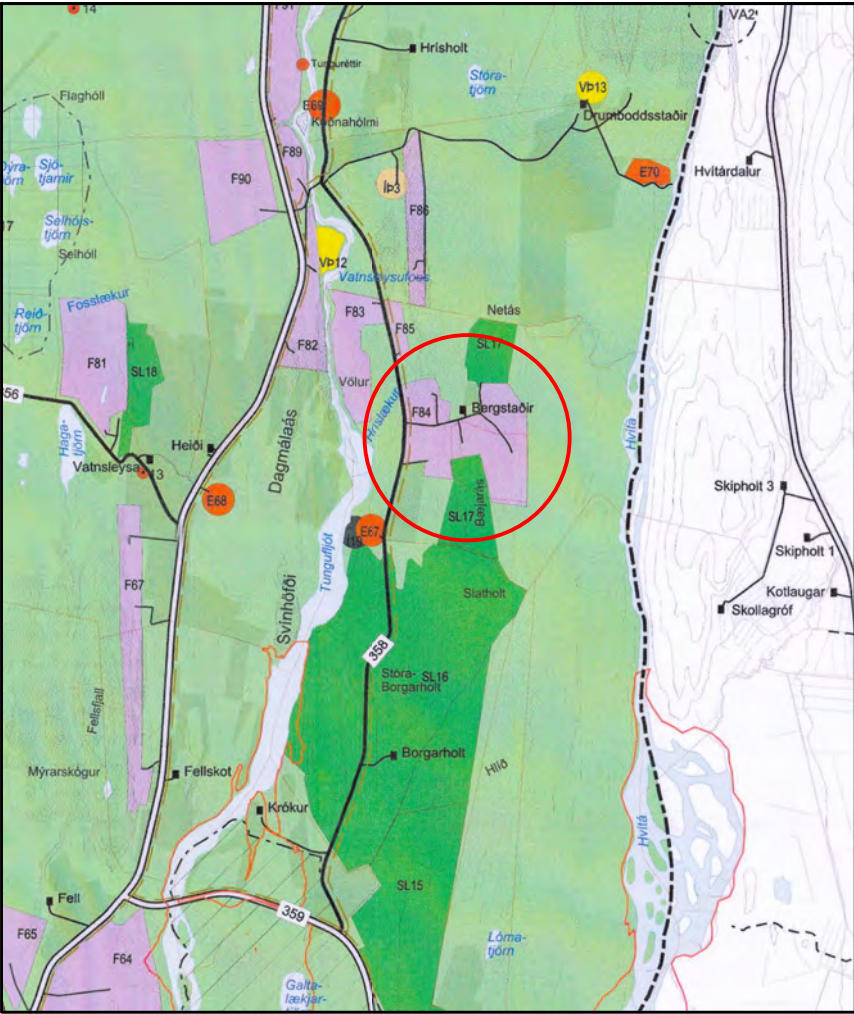
Umhverfi: Úthaginn beittur en grær hratt upp með birki og víðikjarri. Gert er ráð fyrir að trjárækt í framtíðinni og verður áhersla lögð á að gróður verði til skjólmyndunar.

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 Bláskógarbyggðar 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.	435562.39	: 413141.86
21.	435571.88	: 412981.49
22.	435747.56	: 413040.30
24.	435567.53	: 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 viðákvaði 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 gildiðstóku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Bergsstaðir - Bláskógarbyggð			Telkn. nr:	Breyt:
Tillaga að deiliskipulagi Kringlubrautar 1-3			Verk nr: DF2201	
Dags: 18.01.2022			Mkv: 1:1500 A2	Telkn: EP
Einar E. Sæmundsen landslagsarkitektar FLA				

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