



Hluti úr aðalskipulagi Borgarbyggðar, um 1:25.000

10m
Deiliskipulag 1 : 2.000

- Núverandi hús
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- - - Byggingarreitur



Deiliskipulag þetta er unnið á uppréttn loftmyndagrunn frá Ísgraf ehf og Loftmyndum ehf.

Gerð er óveruleg breyting deiliskipulags, þar sem byggingarskilmálum er breytt, sett er inn mynd af aðalskipulagi Borgarbyggðar í stað eldri uppráttar og undirritunartexta er breytt.

Deiliskipulag þetta, sem hefur verið grenndarkynnt í samræmi við 2. mgr. 43 gr. laga nr. 123/2010, var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar _____

Skipulagsskilmálar frístundabyggðar í landi Bjarnastöða Hvitársíðu.

Á Bjarnastöðum voru samþykktir í byggingarnefnd skipulagsskilmálar fyrir frístundabyggð á svæðum 1, 2 og 3 þann 06.12.1994. Deiliskipulag svæðis 2 var staðfest 19. feb. 1997. Á haustmánuðum 2003 var lögð fram breyting deiliskipulags á svæði 2 og lagt fram deiliskipulag fyrir svæði 4. Í apríl 2004 var deiliskipulag fyrir neðri hluta svæðis 5 samþykkt, en nú er lagt fram deiliskipulag efri hluta svæðis 5. Aðkoma að svæðinu er um svæði 3. Lóðirnar eru 13 að tölum og eru þær minnst vel yfir 4.000 fermetrar að stærð og stærsta lóðin yfir 8.000 fermetrar.

Litir húsa falli að umhverfi, þök verði í dökkum jarðlitum og timbur tónað í viðarlitum. Útilýsing verði á lágum staurum með skermuðum ljóskerum. Ekki er heimilt að setja upp hraóflutanka og olíukyndingu við hús. Meðferð á opnum eldi er ekki heimil á svæðinu nema í þar til gerðum tækjum.

Landeigandi leggur vegi og vatnsveitu að lóðarmörkum. Vatnsból er nærri Hrauná og skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001. Lóðarhafar standi straum af kostnaði við eigin heimæð frá meginlagn að húsi. Við hús verði rotþró af viðurkenndri gerð með afrenslis í grjótsvelg, og er allur frágangur háður samþykki heilbrigðisfulltrúa. Lóðarhafar safni sorpi og komi því í sorpgám sveitarfélagsins. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu.

Svæðið í heild er afgirt af leigusala. Girðingar milli lóða og á lóðum verði aðeins reistar sem skjólmyndandi girðingar vegna gróðurs og verði allt að 1 m háar.

Öll meðferð skotvopna er bönnuð á svæðinu. Hundar eru óæskilegir á svæðinu. Húseigendur skulu mynda með sér húseigendafélag.

Ekki er kunnugt um fornminjar á eða nærri byggingarreitum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. Þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Byggingarskilmálar.

Texti fyrir breytingu: "Á hverri lóð má reisa frístundahús á einni hæð að brúttógólfleti allt að 150 m². Heimilt er að skipta byggingarreitnum og reisa allt að 120 fermetra aðalhús og allt að 30 fermetra aukahús. Gert er ráð fyrir að hús verði úr timbri og að mestu klædd timbri."

Ofanritaður texti fellur út, texti eftir breytingu: "Á hverri lóð má reisa frístundahús á einni hæð að brúttógólfleti allt að 265 m². Heimilt er að skipta byggingarreitnum og reisa allt að 200 fermetra aðalhús og allt að 65 fermetra aukahús. Gert er ráð fyrir að hús verði úr timbri og að mestu klædd timbri."

Þar sem hússtæði er á flötu landi verði gólfkóti allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis sé um timburgólf að ræða, en allt að 0.2 m yfir landi ef um steinsteypt gólf er að ræða. Þar sem húsin eru í miklum halla verði gólf stallað niður með landinu eða fellt inn í landið að ofanverðu, sjá skýringamynd. Þess skal gætt að hvergi verði meira en 0.5 m undir frambrún á verönd og í stölluðum húsum verði verönd miðuð við neðra gólf eða neðan þess ef hús eru reist í miklum landhalla.

Lengd húsa verði minnst 2 m meiri en breidd þeirra, langhlíð verði samsíða landi og þakstefnu. Þakstefna verði samræmd á lóðunum. Hús verði lágrest (allt að 15° þakhalli) eða með lítt hallandi þökum. Hæsti punktur þaks verði ekki hærra en 5.0 m yfir aðalgólf.

Texti fyrir breytingu: Við útbrún neðri langveggar verði hæsta leyfilega hæð 2.7 m yfir aðalgólf.

Texti eftir breytingu: Við útbrún neðri langveggar verði hæsta leyfilega hæð 3.3 m yfir aðalgólf. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Ef reist verða stakstæð gestahús (eða geymslur), verði þau í tengslum við verönd með sama þakhalla og mænisstefnu og aðalhús.

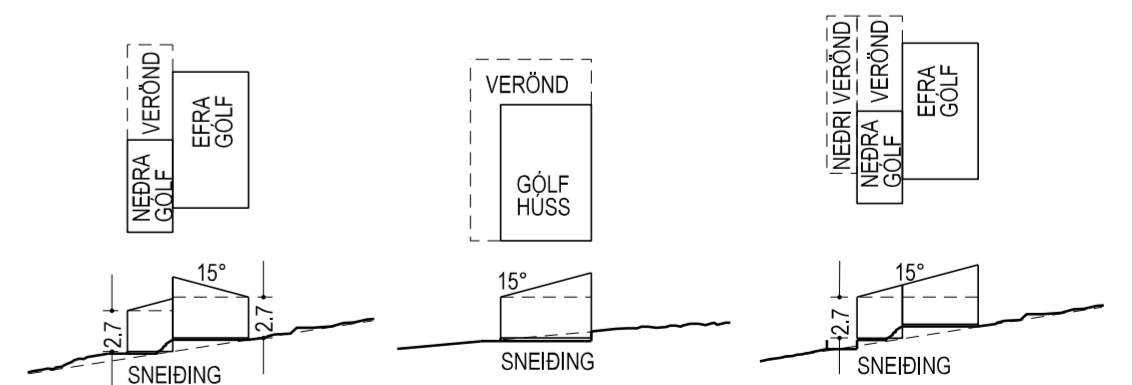
Texti fyrir breytingu: Hámarksstærð smáhúsa verði 30 m² og hæsta leyfilega hæð við útbrún langvegga 2.3 m yfir gólf. **Texti eftir breytingu:** Hámarksstærð smáhúsa verði 65 m² og hæsta leyfilega hæð við útbrún langvegga 2.9 m yfir gólf.

Gert verði lóðarbláð af hverri lóð, þegar fyrirhugað er að byggja á lóðinni. Þar verði gerð grein fyrir staðseningu byggingar innan byggingarreits, rotþró, legu heimtaugar, gróðri og tveimur bílastæðum við veg.

Eftirfarandi texti fellur út: Nýr deiliskipulagsuppráttur kemur í stað eldri uppráttar vegna gildandi deiliskipulags sem samþykkt var í sveitarstjórn Hvitársíðuhrepps 06.02.2006. Eingöngu er um breytingu sem lýtur að byggingarskilmálum að ræða, en meginefni fyrri skipulagsákvörðunar stendur óbreytt.

Undirritaður eigandi og lóðarhafar lóða á upprætti er samþykkuð óverulegri breytingu á skilmálum í samræmi við grein 7.2.3. í skipulagsreglugerð.

Uppráttur er óbreyttur að öðru leyti en hvað varðar ofanritaða breytingu byggingarskilmála, aðalskipulagsupprátt Borgarbyggðar og undirritunartexta í samræmi við ný skipulagslög.



Skýringamyndir 1 : 500

Deiliskipulagsbreyting frístundabyggðar að Bjarnastöðum í Hvitársíðu. Mælikvarði 1 : 2.000, 1 : 500 og um 1 : 25.000

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099, husogskipulag@simnet.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.I. Dags. 19.01.2007.
Óveruleg breyting dags. 22.03.2021.