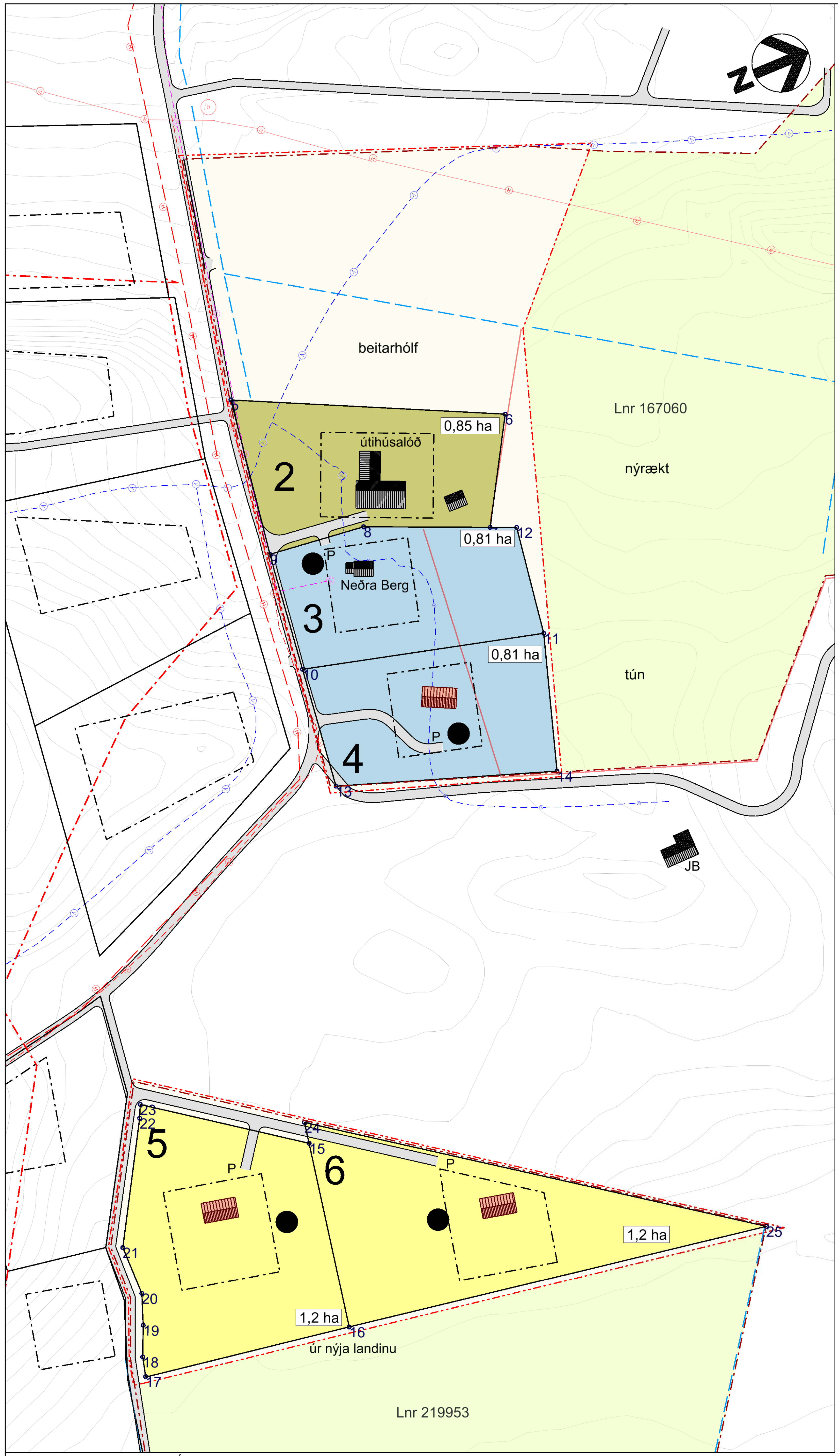


DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
Mkv. 1:2000

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR FRÍSTUNDAHÚSABYGGÐ

GREINARGERÐ

Staðsetning: Deiliskipulagssvæðið er í landi Bergstaða, í Bláskógabyggð, á hlut jarðarinnar við NEÐRABERG í eigu Einars E. Sæmundsen kt. 050341-2169, Ólafs G,E. Sæmundsen kt. 090143-2209, Vilhjálms Einarssonar kt 060447-2099, og Jónínu G. Einarsdóttur kt. 170548-4779, landnúmer 167202. Afmörkun skipulagssvæðis kemur fram á uppdrætti og mun hann verða hnitsett mæliblað.

Landlýsing: Deiliskipulagið tekur til tveggja landspildna. **A** úr landi með landnúmer 167060 og **B** úr landi með landnúmer 219953. Deiliskipulag **A** við Neðraberg nær til suðurhluti lands með landnúmer 167060. Svæðið liggur að sameiginlegri braut innan svæðis og tengist henni. Deiliskipulag A við Neðraberg skilgreinir lóð og byggingarreit fyrir útihús sem þar standa. Eldir hluti fjárhús og hlaða voru reist upp úr 1960, en síðan var hlaða stækkuð og bætt við hesthúsi og geymslu. Auk þess stendur líka á svæðinu íbúðarhús sem var reist um 1975 af fyrri eigendum. Skilgreind er lóð umhverfis eldra íbúðarhús ásamt byggingareit. Auk þess er skilgreindar ný lóð fyrir einbýlishús og byggingarreitir við Neðraberg með séraðkomu frá sameiginlegri braut.
Deiliskipulag **B** við Neðraberg á hinum landskikanum með landnúmer 219953. frístundahúsalóðir standa vestast í svæðinu næst aðalbrautinni. Gert ráð fyrir tveimur lóðum fyrir frístundahús með byggingareit.

Minjar: Innan landspildnanna beggja er ekki að finna eldri minjar sem skilgreindar verða sem fornminjar. Uppbygging á svæðinu er öll frá því eftir 1960.

Aðkoma: Svæðið tengist með aðkomuleið frá safnvegi 358.

Fjöldi lóða og stærð: Deiliskipulagið gerir ráð fyrir alls 2 nýjum frístundahúsalóðum um stærð hverar lóða sjá uppdrátt. Lóð fyrir eldra íbúðahús Neðra Berg er nú með skilgreinda lóð og ný einbýlishúsalóð. Ennfremur er skilgreindur lóð og byggingareitur umhverfis útihús.

Mál- og hnitsetning lóða; Kemur fram á uppdrætti.

Kalt vatn: Gert er ráð fyrir að kalt neysluvatn verði úr hreppsveitu og verði samningur milli húsbyggjanda og sveitarfélags, sjá skilmála Bláskógabyggðar. Vatnsveita verður á kostnað lóðarhafa. Gert er ráð fyrir að leiðslur verða lagðar meðfram vegum.

Heitt vatn: Frá samveitu Hitaveitu Bergstaða. Lóðarhafi greiðir heimtaugargjald og kostnað við lagningu innan lóðar.

Rafmagn og sími: Lagnir frá RARIK og Síma eru til staðar í jörðu. Lóðahafar munu kosta tengingu raflagna og síma. Raflagnir á Bergstöðum eru í jörðu frá haustdögum 2004.

Brunavarnir: Eru frá Reykholti.

Girðingar: Ekki er reiknað með að hver lóð verði girt sérstaklega. Reiknað með að lóðir verði innan núverandi girðinga við Neðraberg. 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:

Staðsetning útihúsa: Útihús voru byggð sem fjárhús og hlaða á sínum tíma í byrjun sjöunda áratugarins um 1985 var hlaða stækkuð og byggð vélgeymsla og hesthús. Húsin eru nýtt sem hrossaskjól, hlaða geymsla og vélaverkstæði til eigin nota. Ekki eru á döfinni áform um viðbyggingu eða endurbyggingu. Ef komi til endurbyggingar eða viðbyggingar við útihús þér verða slík áform lögð fyrir skipulags og byggingarnefnd sérstaklega.

Staðsetning íbúðahúsa: 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.

Staðsetning frístundahúsa: 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.

Vegir og bílastæði: Eru sýndir á uppdrætti.

Byggingarefni: Gert er ráð fyrir að byggingarefni húsa verði óbundið (timbur, steyptar einingar eða blönduð gerð) á steyptri undirstöðu. Þar sem aðstæður leyfa má hafa kyndiklefa og geymslu í kjallararými.

Stærð frístundahúsa: Þeir skulu miðast við nýtingarhlutfall 0,03 af stærð lóðar.

Mænishæð og stefna: Mænishæð skal ekki fara yfir 7m. Stefna taki mið af nærliggjandi húsum eins og kostur er.

Þakhalli: Er frjáls.

Útihús: Heimilt er að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús, þó ekki stærri en 25-30 m^2 að grunnfleti.

Húsnúmer: Eru á uppdrætti, endanleg númer eru gefin út af byggingarfulltrúa.

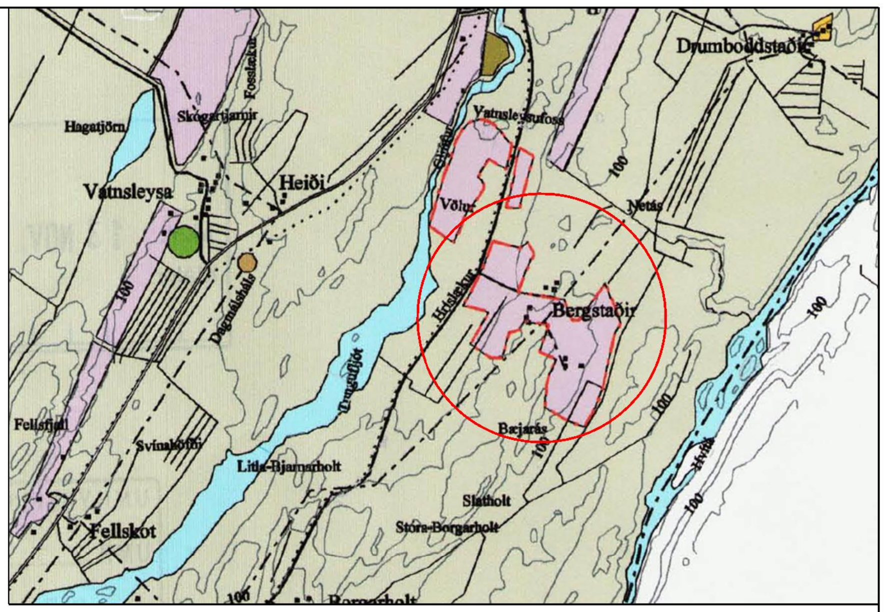
Byggingarreitur: Eru sýndur á uppdrætti. Aðeins er heimilt að reisa eitt hús ásamt útihúsi/geymslu/bílskýli innan hvers byggingarreits.

Eignarhald: Lóðirnar eru eignarlóðir eigenda þessa hluta Bergstaða.

Ræktun: Gert er ráð fyrir að trjárækt setji svip á svæðið í framtíðinni og verður áhersla lögð á að gróður verði til skjólmyndunar.

Annað: Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Biskupstungna 2000-2012 og breytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar sem tengist Bergstöðum og var staðfest 25.9.2007.

Til frekari upplýsinga og skýringa er vísað til Jarðaskiptalýsingar fyrir Bergstaði frá 25.02.01 og "Samnings um sameign, samskipti og umgengni á jörðinni Bergstöðum" frá sama tíma. Auk þess er vísað til byggingarreglugerðar nr. 112/2012.



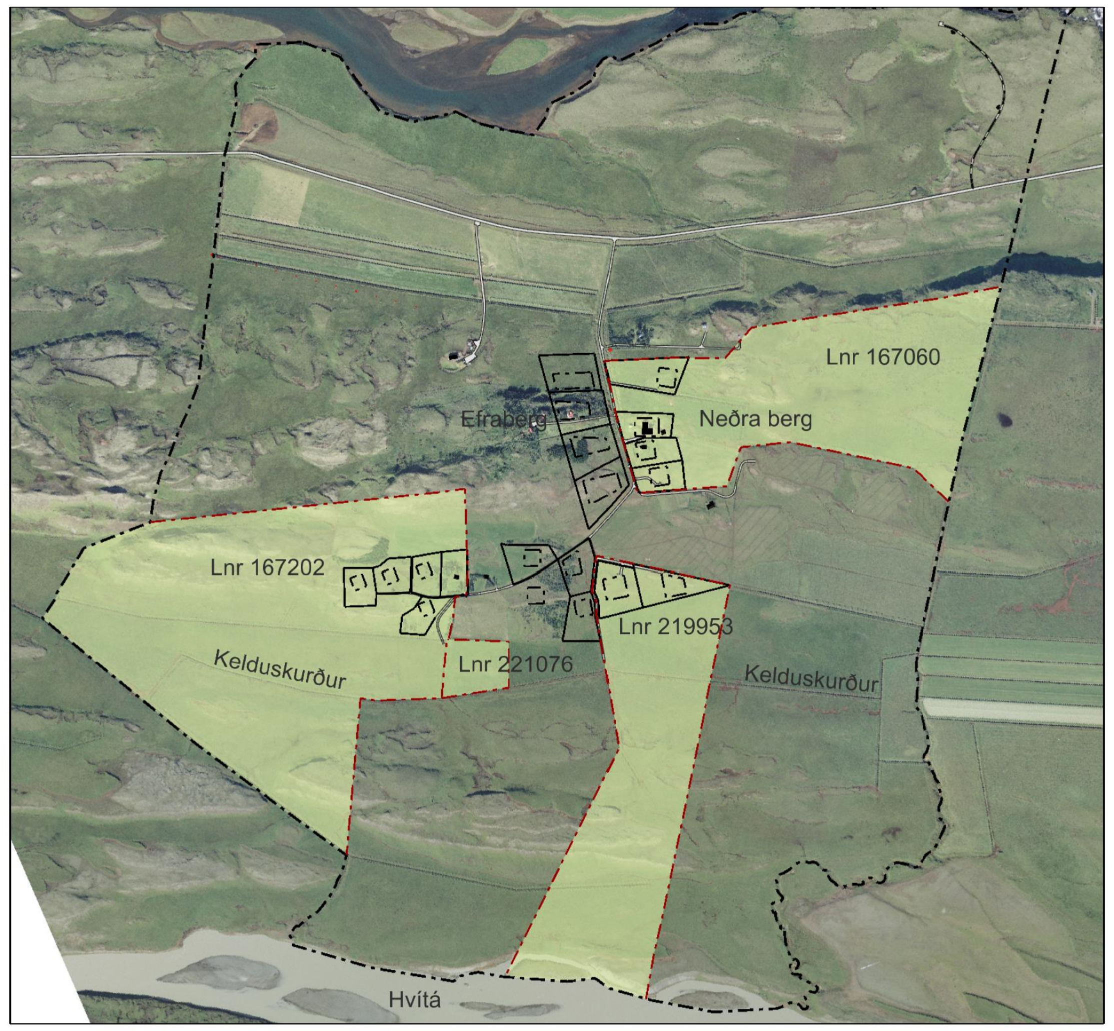
SKÝRINGARMYND úr aðalskipulagi
Biskupstungna 2000-2014

Skýringar við deiliskipulag

- Mörk deiliskipulags
- Lóð undir útihús/vélageymslu
- Lóðir undir íbúðarhús
- Lóðir undir frístundahús
- Byggingarreitur
- Vegir
- 1,4 ha — Lóðastærð
- Hitaveita Bergstaða
- Rafmagn í jörðu
- Vatnsleiðsla
- Símalína
- Skurðir
- Rotþró
- Girðing
- Núv. girðing
- Núv. hús
- Hús (til skýringar)
- Jarðamörk

Hnitaskrá

5. 435543.4892,412789.8363
6. 435605.3823,412918.9391
7. 435656.7893,412888.9989
8. 435631.1547,412828.3115
9. 435625.5754,412777.6390
10. 435687.5134,412770.2588
11. 435718.6120,412893.4162
12. 435662.1576,412901.7078
13. 435750.4362,412762.9096
14. 435787.5491,412872.1283
15. 435916.8239,412678.2119
16. 436013.2638,412660.5889
17. 435996.2293,412552.6161
18. 435986.2420,412555.1490
19. 435971.0929,412561.7559
20. 435955.4924,412567.4999
21. 435929.5021,412567.6153
22. 435870.7294,412601.6755
23. 435864.2194,412604.6960
24. 435905.8411,412680.2188
25. 436048.5831,412881.4175



YFIRLITSMYND
Eignarhlutur umsækjanda

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði
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__.

____

Deiliskipulag fyrir blandaða byggð á Bergstöðum			Teikn. nr: D01 Verk nr: DF1602	Breytt:
Við Neðra Berg			Hannað: EES	
Dags: 04.08.2016	Mkv: 1:2000	Teikn: MGJ		
Einar E. Sæmundsen landslagsarkitektar FÍLA				

LANDMÓTUN
Hamraborg 12, 200 Kópavogi - sími: 575 5300 - fax: 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is