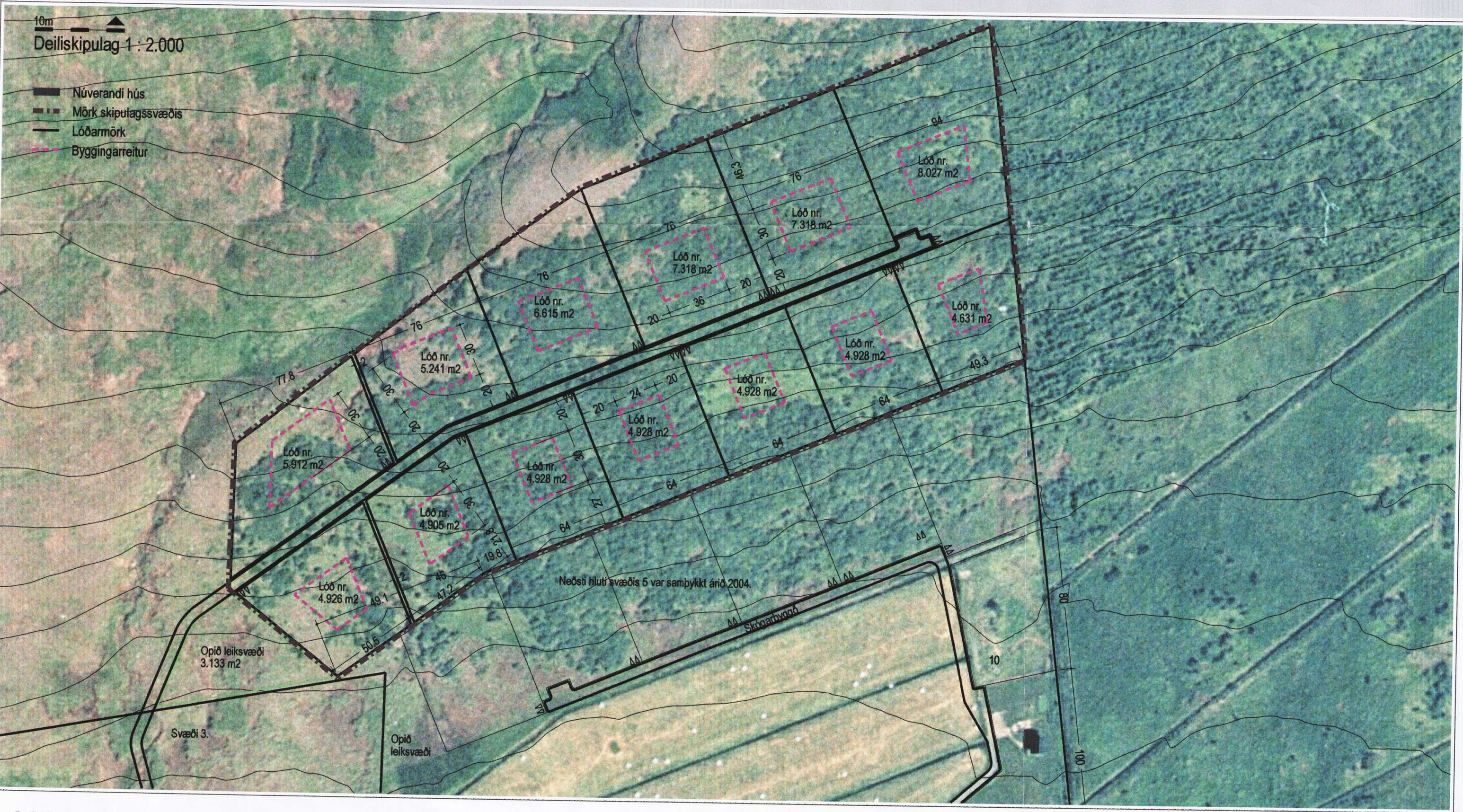
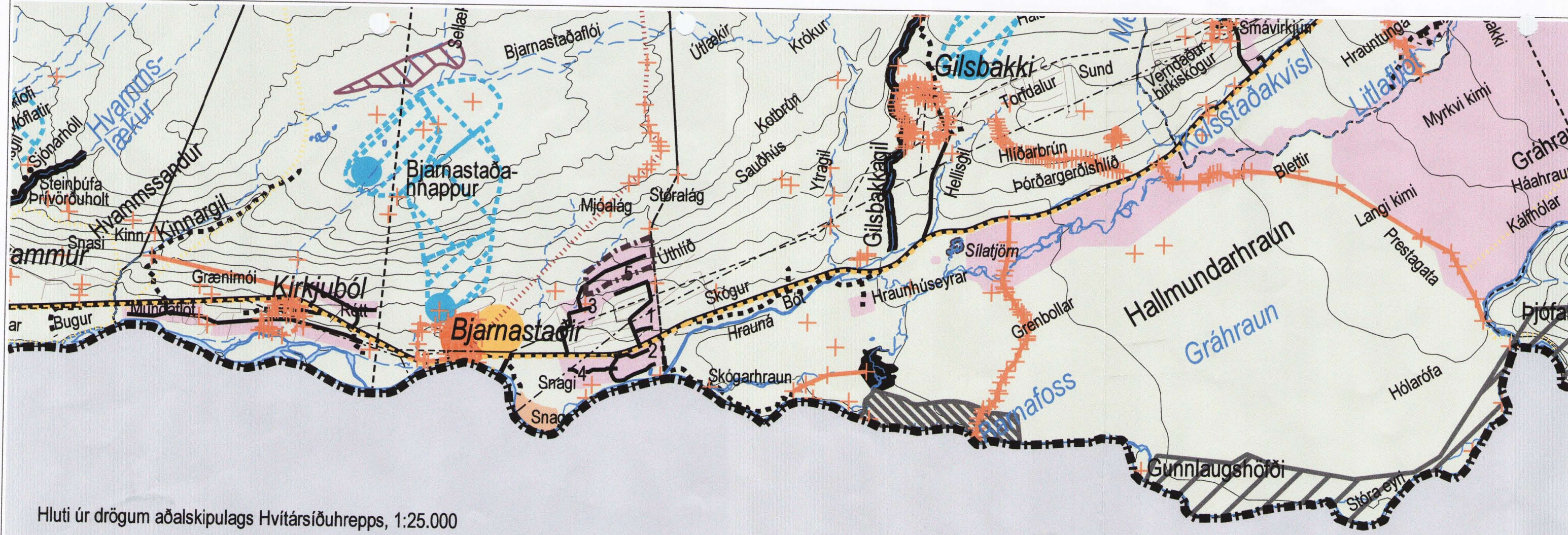




Deiliskipulag þetta er unnið á uppréttan loftmyndagrunn frá Ísgraf ehf og Loftmyndum ehf.

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. lögum nr. 73/1997, var samþykkt í sveitarstjórn Hvitársíðuhrepps hinn 6. febrúar 2006

Ólafur Guðmundsson
ODDVITI
HVITÁRSÍÐUHREPPS

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 tölu og eru þær minnstu 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. Útilysing verði á lágum staurum með skermuðum ljóskerum.

Ekki er heimilt að setja upp hráolútanka 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 meginlögn að húsi. Við hús verði rotpró af viðurkenndri gerð með afrensl 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 húseigandafélag.

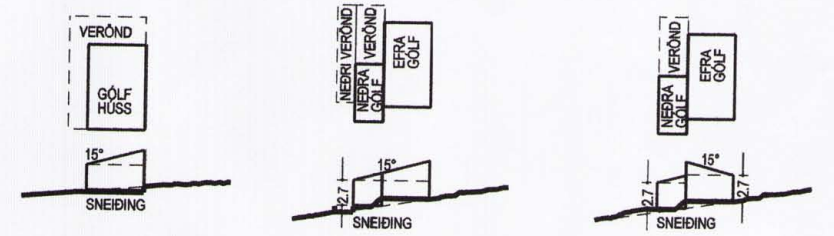
Ekki er kunnugt um fornminjar á eða nærri byggingarreitum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. Þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.

Byggingaskilmálar.

Á hverri lóð má reisa frístundahús á einni hæð að brúttógólfleti allt að 120 m². Gera má ráð fyrir 90 fermetra aðalhúsi og allt að 30 fermetra aukahúsi. Gert er ráð fyrir að húsin verði úr timbri og 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, langhlið verði samsíða landi og þakstefnu. Þakstefna verði samræmd á lóðunum. Hús verði lágreist (allt að 15° þakhalli) eða með lítt hallandi þökum. Hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 5.0 m yfir aðalgólfi. Við útbrún neðri langveggjar verði hæsta leyfilega hæð 2.7 m yfir aðalgólfi. 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 mænissstefnu og aðalhús. Hámarksstærð smáhúsa verði 30 m² og hæsta leyfilega hæð við útbrún langveggja 2.3 m yfir gólf.

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



Deiliskipulag frístundabyggðar að Bjarnastöðum í Hvitársíðu. Mælikvarði 1 : 2.000 og 1 : 25.000

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, Sími 511 1099, husogskipulag@islandia.is Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. Dags. 28.09.2005.