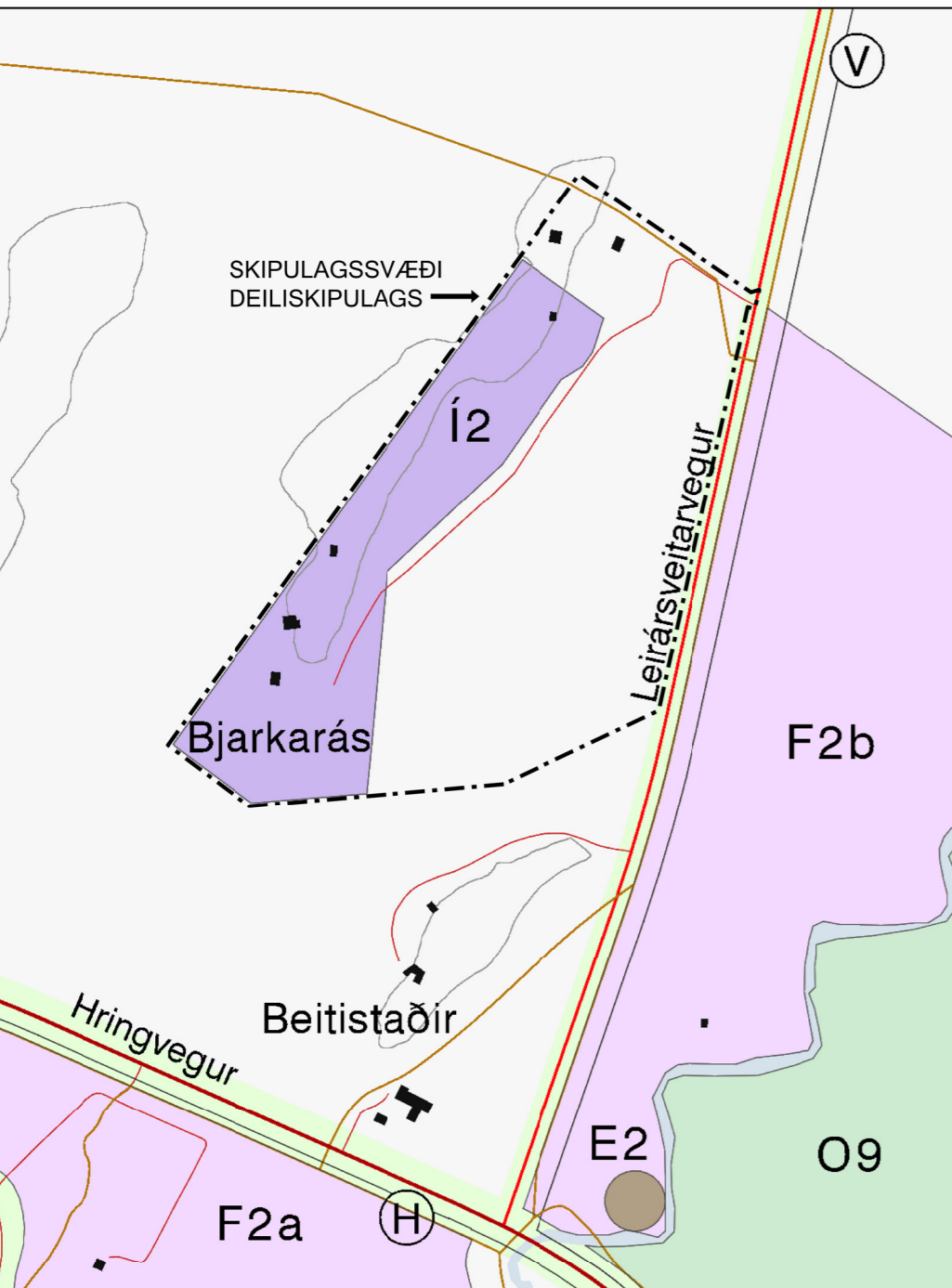


ÚR AÐALSKIPULAGI HVALFJARÐARSVEITAR 2008-2020



**LANDNOTKUNARFLOKKAR AÐALSKIPULAGS**

Íbúðarsvæði (Í)	Stofnvegur
Landbúnaður	Tengivegur
Fristundabyggð (F)	Héraðsvegur/einkavegur
Opið svæði (O)	Göngu- og/eða reiðleið
Óbyggð svæði (-)	Hitaveita
Efnistaka (E)	Vatnsveita
Vatnsfall	Byggingar

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGS

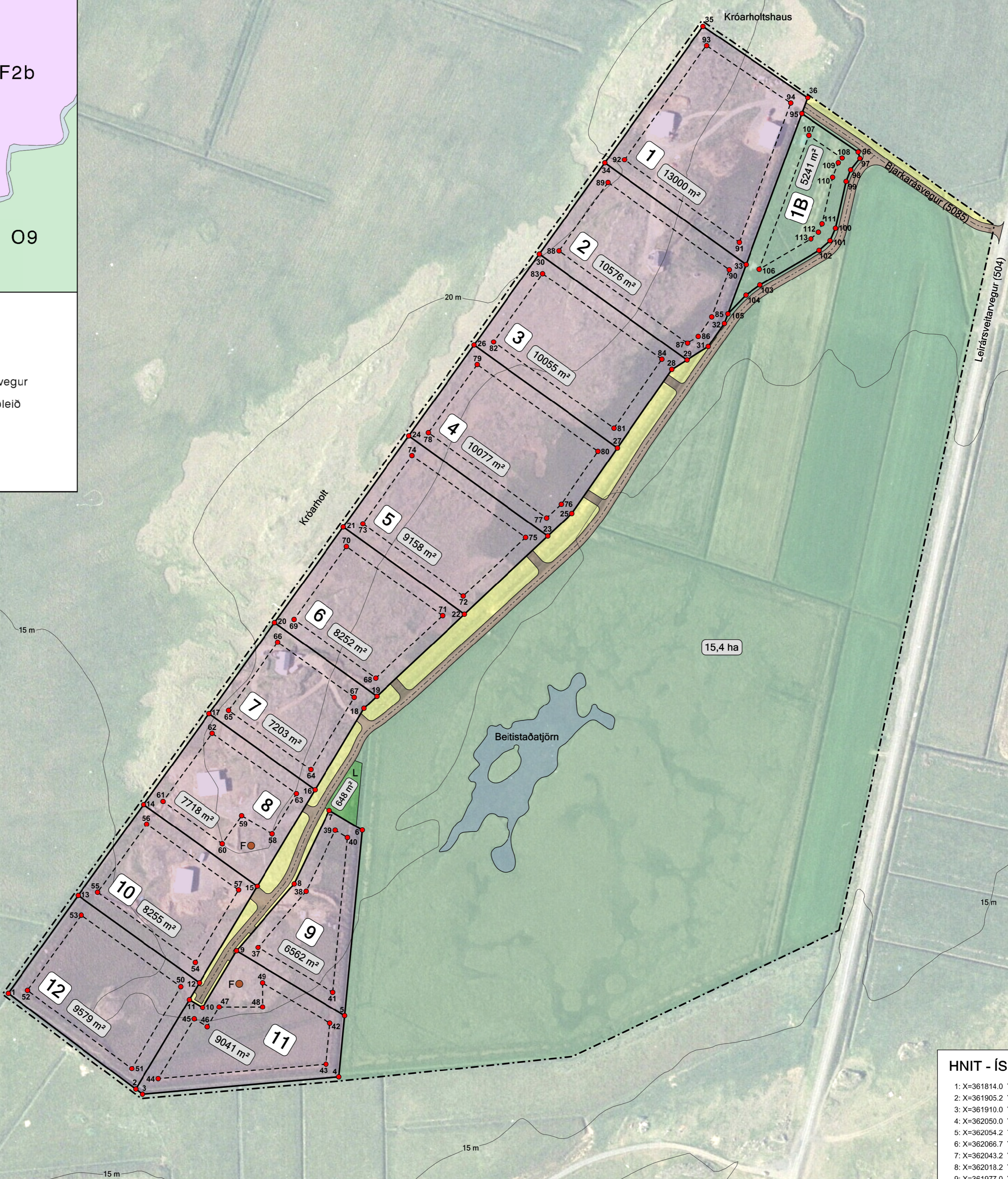
--- Mörk skipulagssvæðis
■ Íbúðarsvæði
■ Landbúnaðarsvæði
■ Lóðamörk
--- Byggingarreitur
■ Opið svæði - leiksvæði
■ Óbyggð svæði
■ Tjörn
■ Vegstæði
--- Vegmiðja
■ Lóðastærð
■ Lóðanúmer
■ Hnitpunktur
■ Fornleifar

YFIRLITSMYND: KORTAGRUNNUR LMÍ



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. málsgrein 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_.

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild Stjórnatíðinda þann \_\_\_\_\_.



GREINARGERÐ, SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

**ALMENNT UM SKIPULAGSSVÆÐIÐ**  
Deiliskipulagssvæðið, sem nefnist Bjarkarás, tekur til 28,9 ha svæðis úr landi Beitistaða í Hvalfjarðarsveit. Innan skipulagssvæðis eru skilgreindar 12 íbúðarlóðir á samtals 11 ha lands. Íbúðarbyggð Bjarkarás er staðsett rétt vestan við Leirársveitarveg (504) og norðan Hringvegur (1). Aðkoma að íbúðarbyggð er um Bjarkarásveg (5085) sem tengist Leirársveitarvegi. Samþykki Vegagerðar liggur fyrir um veltenginguna. Flestar íbúðarlóðirnar liggja á löngum ás sem svæðið er kennt við. Stærð íbúðarlóða er á bilinu 6562 m<sup>2</sup> til 13000 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur eru skilgreindir innan lóða og eru þeir 10 metra frá lóðarmörkum. Mörk lóða og byggingarreita eru hnitsett (sjá hnitaskrá) í landshatkerfi ÍSN93. Deiliskipulag þetta byggir á deiliskipulagstillögu frá árinu 2002 sem ólögð er ekki gildi. Uppbygging er hafin á svæðinu.

**SAMRÆMI SKIPULAGSSTIGA**  
"Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2008-2020" var staðfest af ráðherra 19. maí. 2010. Í aðalskipulagi er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem íbúðarsvæði (Í) og landbúnaðarsvæði. Í aðalskipulagi segir eftirfarandi um íbúðarbyggð í Bjarkarás: "Heimitt er að reisa einbýlishús á einni hæð. Þéttleiki íbúðarsvæðis er hámark 1,1 íbúð á hvern hektara. Gert er ráð fyrir að hámarki 11 íbúðarhúsum á svæðinu". Íbúðarlóð nr. 1 við Bjarkarás er staðsett á landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Stefnumörkum aðalskipulags genir ráð fyrir að all að fjögur íbúðarhús megi vera á hverri jörð sem er 70 ha að stærð eða stærri. Íbúðarhús á lóð nr. 1 fellur undir þá reglu sem glíðir um fjölda íbúðarhúsa á lögbýlum. Deiliskipulagstillagan er því í samræmi við þá stefnumörkun sem sett er fram í aðalskipulagi.

**SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR ÍBÚÐARBYGGÐAR**

- Gerð húsa: Íbúðarhús skulu vera einnar hæðar með innbyggð eða stakstæðri bílegumslu. Heimitt er að reisa stakstæð gróðurhús, hesthús eða samþæflegt húsnæði undir fristundabúskap. Silik mannvirki skal grenndarkynna á öllu skipulagssvæðinu. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð húsnæðis hvað varðar útlit og frágang. Þar á meðal þakhallar, þakfrágang, áferð og litval á einstökum byggingarhlutum.
- Stærð húsa: Mesta leyfileg samantölu stærð húsa á svæðinu er bundin því að nýtingarhlutfall lóðar yfirstigi eigi hlutfallið 0,1. Mesta hæð mannvirkja á svæðinu skal eigi vera meiri en 6 m.
- Stærð sólpalla: Mesta leyfilega flatarmál á sólpalli skal ekki yfirstiga 200 m<sup>2</sup>. Grindverk umhverfis sólpalla skulu ekki vera hærra en 2 m frá gangrunu gölfu þeirra.
- Litr: Litir á þeim mannvirkjum sem reist verða á svæðinu skulu vera valdir með tilliti til þess að þeir falli sem best að umhverfi.
- Gróður: Gróður og frágangur lóða skal vera í samræmi við það sem kveðið er á um í 7.2.2. gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.á.þ.
- Girðingar: Fjórheild girðing verður umhverfis íbúðarbyggðina. Gaddavirgiringar á lóðarmörkum eru ekki leyfðar.
- Útlýsing: Útlýsing skal vera þannig út garði að hún valdi ekki óörum íbúum ónæði og ljósmengun á svæðinu skv. 7.2.4. gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.á.þ.
- Neyslivatn: Brunnur er á vatnsveitarsvæði Bugalækjar.
- Fránemissmál: Á hverri lóð skal fránemissmál vera lagt í rotróð. Hún skal vera sett niður innan byggingarreits og í fullu samræmi við kröfur og viðmiðanir Umhverfisstofnunar og Heilbrigðisráðgjafarinnar Vesturlands.
- Sorpmál: Lokudó sorppæmsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að í henni geti rúmast a.m.k. 3 sorplát. Staðsetning hennar skal vera innan byggingarreits og að henni skal vera greiður aðgangur.
- Rafnir: Rafnir skal leggja í jörð.
- Brunnarnir: Vatn til slökkvistarfs, ef til þess kemur, er aðgengilegt í Leirá.
- Opið svæði: Á opnu svæði er gert ráð fyrir sameiginlegu leik- og útivistarsvæði.
- Landbúnaðarsvæði: Landbúnaðarsvæði má nýta til beitjar og ræktunnar. Heimitt er að reisa búfjáskýli, girðingar og aðstöðu til gjafna á búfé. Á lóð 1B má reisa eina byggingu með landbúnaðarféndri starfsemi innan byggingarreits. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,1. Hæð byggingar skal vera hámark 6 m. Bygging má vera einnar hæðar. Ekki er heimitt að reisa byggingarleyfisskyld mannvirki á landbúnaðarsvæði að undanskilinni lóð Bjarkarás 1B.
- Óbyggð svæði: Óbyggð svæði er meðfram Bjarkarásvegi.
- Fornleifar: Tvennar fornleifar eru innan skipulagssvæðis, annars vegar á lóð nr. 8 og nr. 11. Þær eru fríðar. Umhverfis ystu mörk fornleifa er 15 m fríðheiga svæði, sem ekki má raska. Ef áður ókunnar fornleifar finnast við uppgroft á svæðinu skal tilkynna það til Minjastofnunar Íslands sbr. 24. gr. laga um menningarmálaráðgjafar nr. 80/2012. Samkvæmt 1. mgr. 21. gr. sömu laga er heimilt að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við uppgroft á framkvæmdasvæðinu nema að fenginni heimild Minjastofnunar Íslands.
- Jarðrask sem fylgir framkvæmdum á skipulagssvæði skal takmarkað eins og kostur er.

**LÖG OG REGLUGERÐIR**  
Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd nr. 44/1999, vegalög (80/2007), lög um hlustubætti og mengunarmálar (7/1998), lög um menningarmálar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012), og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).

**HNIT - ÍSN93** X=AUSTUR Y=NORÐUR

1: X=361814.0 Y=436235.0	58: X=362002.5 Y=436348.6
2: X=361905.2 Y=436166.6	59: X=361980.7 Y=436361.7
3: X=361910.0 Y=436163.0	60: X=361966.9 Y=436341.6
4: X=362050.0 Y=436175.3	61: X=361924.7 Y=436371.9
5: X=362054.2 Y=436219.0	62: X=361959.7 Y=436420.6
6: X=362056.7 Y=436351.3	63: X=362019.8 Y=436377.5
7: X=362043.2 Y=436365.4	64: X=362030.1 Y=436394.7
8: X=362018.2 Y=436313.1	65: X=361971.4 Y=436436.8
9: X=361977.0 Y=436265.2	66: X=362006.4 Y=436485.6
10: X=361952.8 Y=436224.8	67: X=362061.0 Y=436446.3
11: X=361943.4 Y=436230.4	68: X=362076.3 Y=436460.0
12: X=361950.6 Y=436242.5	69: X=362018.1 Y=436501.8
13: X=361864.1 Y=436304.6	70: X=362055.5 Y=436553.8
14: X=361910.8 Y=436369.6	71: X=362124.0 Y=436504.5
15: X=361991.9 Y=436311.3	72: X=362138.9 Y=436518.5
16: X=362033.1 Y=436380.2	73: X=362067.1 Y=436570.0
17: X=361957.5 Y=436434.6	74: X=362102.2 Y=436518.7
18: X=362067.9 Y=436438.4	75: X=362183.5 Y=436560.2
19: X=362077.2 Y=436447.0	76: X=362208.9 Y=436580.4
20: X=362004.1 Y=436499.5	77: X=362198.4 Y=436574.2
21: X=362053.2 Y=436567.7	78: X=362118.8 Y=436635.0
22: X=362139.7 Y=436505.5	79: X=362148.9 Y=436683.7
23: X=362199.3 Y=436561.2	80: X=362235.1 Y=436621.7
24: X=362099.9 Y=436632.7	81: X=362246.5 Y=436638.2
25: X=362216.5 Y=436777.4	82: X=362160.5 Y=436699.9
26: X=362146.6 Y=436897.6	83: X=362195.5 Y=436748.8
27: X=362248.9 Y=436824.1	84: X=362280.6 Y=436687.5
28: X=362287.7 Y=436860.3	85: X=362316.3 Y=436717.8
29: X=362298.5 Y=436868.9	86: X=362306.7 Y=436704.0
30: X=362193.3 Y=436762.6	87: X=362298.9 Y=436699.0
31: X=362313.7 Y=436896.6	88: X=362207.2 Y=436764.9
32: X=362325.2 Y=436713.1	89: X=362242.2 Y=436813.6
33: X=362340.7 Y=436755.1	90: X=362328.7 Y=436751.5
34: X=362240.0 Y=436827.6	91: X=362335.9 Y=436770.9
35: X=362310.0 Y=436925.0	92: X=362255.9 Y=436829.8
36: X=362384.6 Y=436874.1	93: X=362312.4 Y=436911.2
37: X=361992.3 Y=436867.7	94: X=362372.5 Y=436870.2
38: X=362026.6 Y=436807.6	95: X=362380.4 Y=436862.7
39: X=362047.5 Y=436851.2	96: X=362420.6 Y=436835.5
40: X=362056.2 Y=436830.0	97: X=362415.8 Y=436830.8
41: X=362045.6 Y=436835.7	98: X=362415.2 Y=436822.5
42: X=362045.6 Y=436821.6	99: X=362412.0 Y=436814.3
43: X=362040.9 Y=436814.5	100: X=362404.5 Y=436780.9
44: X=361921.3 Y=436174.0	101: X=362400.6 Y=436772.1
45: X=361946.8 Y=436216.7	102: X=362392.8 Y=436765.2
46: X=361956.3 Y=436211.1	103: X=362350.6 Y=436740.5
47: X=361964.8 Y=436225.2	104: X=362340.6 Y=436733.3
48: X=361995.5 Y=436225.2	105: X=362327.7 Y=436720.9
49: X=361995.5 Y=436242.4	106: X=362350.1 Y=436751.8
50: X=361937.3 Y=436239.7	107: X=362385.4 Y=436847.3
51: X=361902.3 Y=436181.3	108: X=362409.3 Y=436831.1
52: X=361827.8 Y=436237.1	109: X=362406.5 Y=436827.6
53: X=361866.3 Y=436290.7	110: X=362402.4 Y=436817.3
54: X=361947.6 Y=436256.9	111: X=362395.0 Y=436784.0
55: X=361878.0 Y=436306.9	112: X=362392.4 Y=436778.1
56: X=361913.0 Y=436355.6	113: X=362387.0 Y=436773.4
57: X=361978.5 Y=436308.6	

**BJARKARÁS Í HVALFJARÐARSVEIT**  
DEILISKIPULAG ÍBÚÐARBYGGÐAR

Verkheli Skrárhelti Dagsetning Uppdráttur Mælikvarði  
d1095-Bjarkarás d1095.dgn 27.10.2014 pp 1:2000 (A1)

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - síni 4351254  
landinur@landinur.is - www.landinur.is

Ulla R. Pedersen  
Landslagarkitekt, FÍLA

