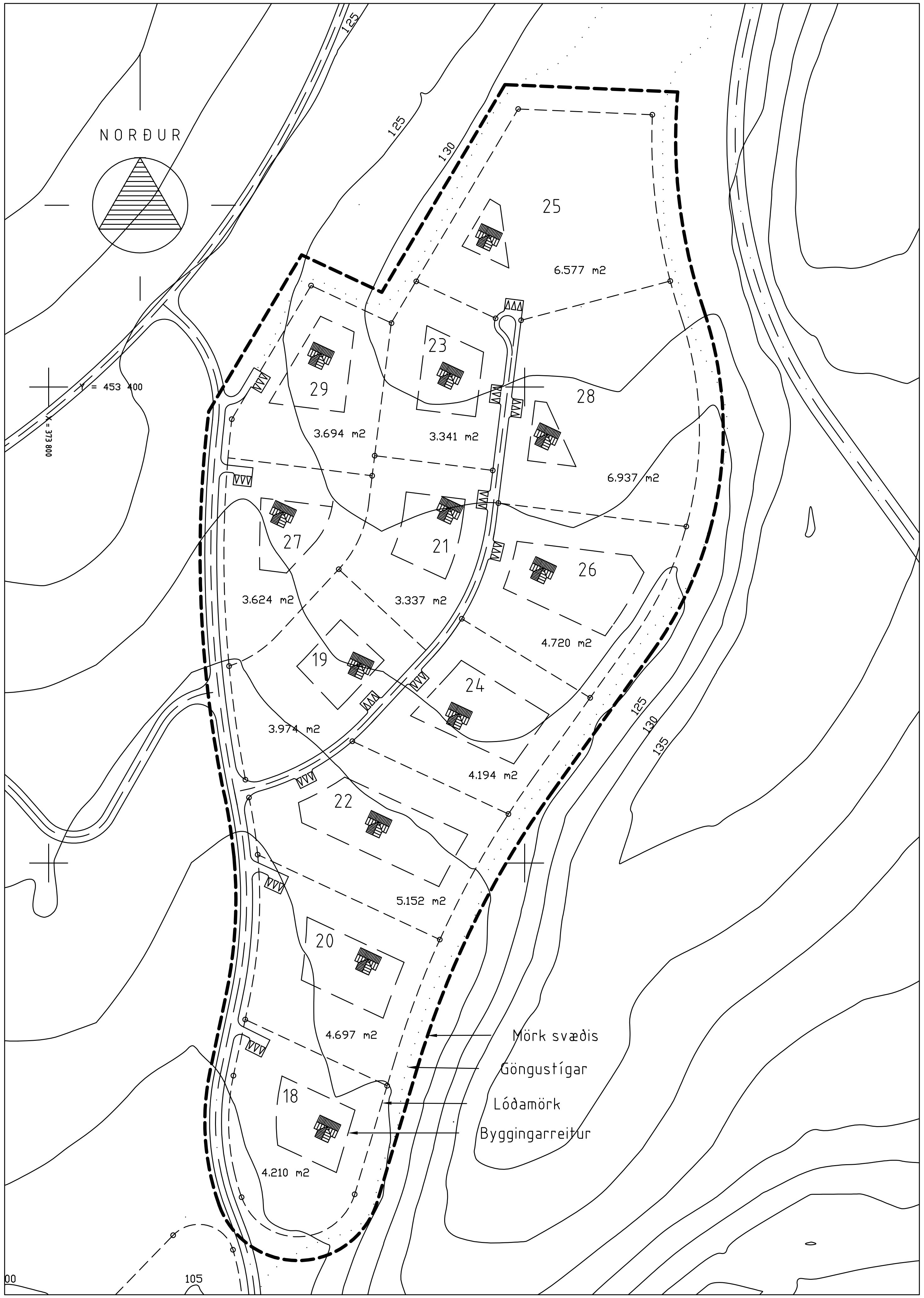


DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1: 2.000

Frístundabyggð í Hálsaskógi, Skorradal
III. áfangi, Refsás 18-29

Deiliskipulag

Staðhættir
Skipulagssvæðið er í landi Hálsa í Skorradal. Jörðin Hálsar er norðan Andakílsár. Að austan er jörðin Grund í Skorradalshr. Að vestan er jörðin Syðstu–Fossar og að norðan jörðin Hestur báðar í Borgarfjarðarsveit.
III. áfangi skipulagssvæðisins sem kallast Refsás er um 6 ha. að flatarmáli og er staðsettur á kjarrivöxnu klapparholti í 105–130 m hæð yfir sjávarmáli og liggur um 1.500 m fyrir norðan við þjóðveg nr. 508 Skorradalsveg og 200 m fyrir vestan þjóðveg nr. 50 Borgarfjarðarbraut þar sem hann liggur yfir Hestháls.

Landslag
Landið er klapparás sem hefur stefnuna ca. NA–SV. Ásinn er vaxinn birkikjarri. Stutt er á fast. Bergrunnur er grágrýti. Jarðlagahalli er í suð–austur. Útsýni er frá austri til vesturs yfir neðri hluta Skorradals og efri hluta Andakílsár að Skarðsheiði (958m) og Skessuhorni (963m). Í norð–vestri er Hestfjall (226m) og Hestháls í norðri.

Þjónusta
Um það bil 17 km. eru í Borgarnes, þar sem alla þjónustu er að finna s.s. verslun, banka, pósthús og heilsugæslustöð. Þar er einnig sýslumaður og lögregla. Sundlaugar eru m.a. við Efri Hrepp, Kleppjárnsreyki og í Borgarnesi. Á svæðaskipulagi er gert ráð fyrir Þjónustumiðstöð á svæðinu.

Kortagrunnur
Hæðarlínur og upprétt loftmynd (1998) er frá Ísgraf hf. Veglína þjóðvegar 508 er frá Vegagerð ríkisins.

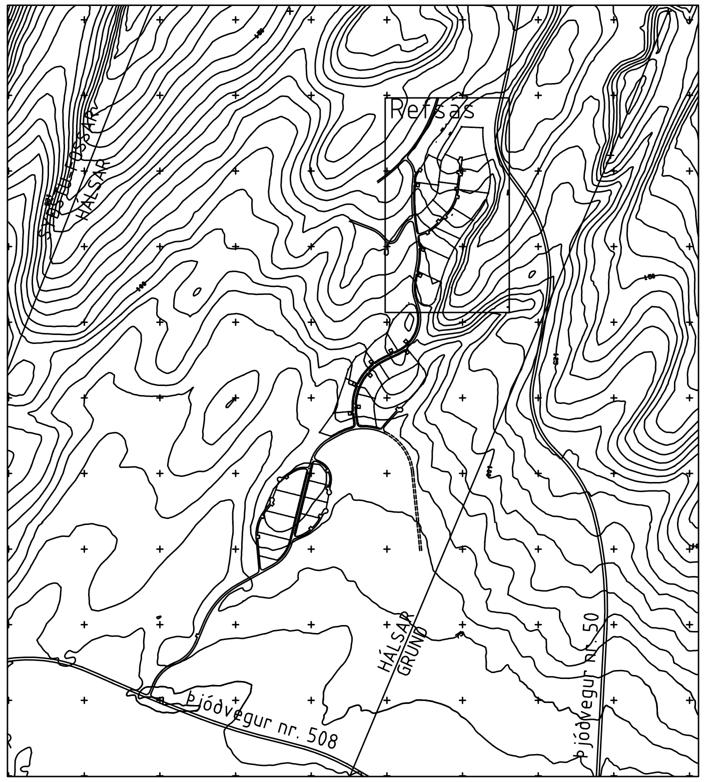
Hönnun
Skipulagið er unnið af Ingólfi Steinari Margeirssyni, byggingatæknifræðingi 070252–3099 í maí 2005

....

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25. GR. SKIPULAGS– OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT AF SVEITARSTJÓRN SKORRADALSHREPPS

ÞANN ....

....



YFIRLITSMYND 1: 20.000

Skipulagsskilmálar

Landnotkun
Landnotkun í þriðja áfanga er frístundabyggð. Lóðir verða leigðar út til 20 ára, eða seldar. Ekki er gert ráð fyrir sameiginlegu útivistarsvæði í þessum áfanga, en í framhaldinu verða skipulögð sérstök svæði til útivistar s.s. golfvöllur, íþróttasvæði og samkomusvæði, auk fleiri svæða fyrir frístundabyggð.

Götur, stígar og bílastæði
Allar götur innan svæðisins sem merktar eru á skipulagsuppdrátt eru malargötur. Húsagötur eru 4 m breiðar en safngötur eru 5 m breiðar. Ekki er gert ráð fyrir heimreiðum umfram það sem merkt er á skipulagsuppdrátt, eða að þær nái lengra en að lóðarmörkum. Bílastæði skulu vera þrjú við hverja lóð. Staðsetning bílastæða er sýnd á skipulagsuppdrætti. Bílastæði skulu vera sem minnst áberandi og umgirt gróðri. Almennir göngustígar eru merktir á skipulagsuppdrátt. Stígar innan lóða frá bílastæðum að húsi mega vera malarbornir eða timburklæddir. Hæð lýsingar við göngustíga skal ekki vera hærri en 120 cm. Malartekja verður úr námu í Fossamelum í landi Syðstu–Fossa.

Gróður og girðingar
Leyfilegt er að gróðursetja þann gróður sem er náttúrulegur á svæðinu s.s. birki og víði. Barrtré og aspir eru ekki leyfðar.
Heildarsvæðið verður girt af með fjárheldri girðingu. Ekki verða leyfðar girðingar eða önnur áberandi afmörkun á lóðarmörkum.

Umgengni og dýrahald
Öll meðferð elds er stranglega bönnuð nema á sérhönnuðum tækjum til þeirra nota s.s. útigrillum. Öll meðferð skotvopna er óheimil í landi Hálsa. Ekki er leyfilegt að hafa hunda ketti eða önnur gæludýr laus innan lóða eða annars staðar á svæðinu.

Rafmagn og hitaveita
Ef rafmagn er tekið í hús greiðist allur kostnaður af lóðarhafa. Á raflögn skal vera lekastraumsrofi og höfuðrofi. Að öðru leiti vísast í reglur RARIK. Vindmillur verða ekki leyfðar.
Fyrirhugað er að hitaveita tengist svæðinu. Tenging við hitaveitu verður á kostnað lóðarhafa. Olíukynding og olíutankar eru bannaðir vegna mengunarhættu.

Neysluvatn
Kalt neysluvatn og slökkvivatn verður tekið úr borholu við Andakílsá og dælt í vatnstank ofar í landinu. Vatnslögn er lögð af landeiganda að lóðarmörkum hverrar lóðar.

Sorp og frárennsli
Skorradalshreppur mun sjá um sorphirðu gegn sorphreinsunargjaldi. Lóðarhafar skulu sjálfir sjá um að koma sorpi sínu í gám. Staðsetning gáms fyrir heimilissorp er við tengiveg að hverfi um 200 m frá þjóðvegi. Við hvert hús skal vera rotþró af viðurkenndri gerð. Staðsetning og frágangur rotþróa er háður samþykki heilbrigðisfulltrúa.

Byggingarskilmálar

Húsgerðir
Leyfilegt verður að byggja eitt hús á hverri lóð allt að 150 m2 að grunnfleti. Því til viðbótar er leyfilegt að byggja allt að 15 m2 geymslu sem tengist húsi eða verönd. Húsin skulu vera á einni hæð, með risþaki t.d. T–bústaðir. Miða skal við að vegghæð langveggja sé ekki hærri en 250 cm. Þakhalli skal vera á bilinu 1:2 til 1:3. Mesta hæð á mæni skal ekki vera meiri en 480 cm. Hús skal staðsetja innan uppgefins byggingarreits og hvergi nær lóðarmörkum en 15 metra. Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir og dæmigerð staðsetning og stefna húss innan þeirra.

Byggingarefni og litir
Húsin skulu að öllu leyti byggð í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Aðalefni húsa skal vera timbur og helst með steypum sökkli. Útveggir skulu vera klæddir að utan með timburklæðningu. Þak– og veggfletir hús skulu vera í náttúrulegum dökkum litum þannig að þeir falli sem best að umhverfinu.