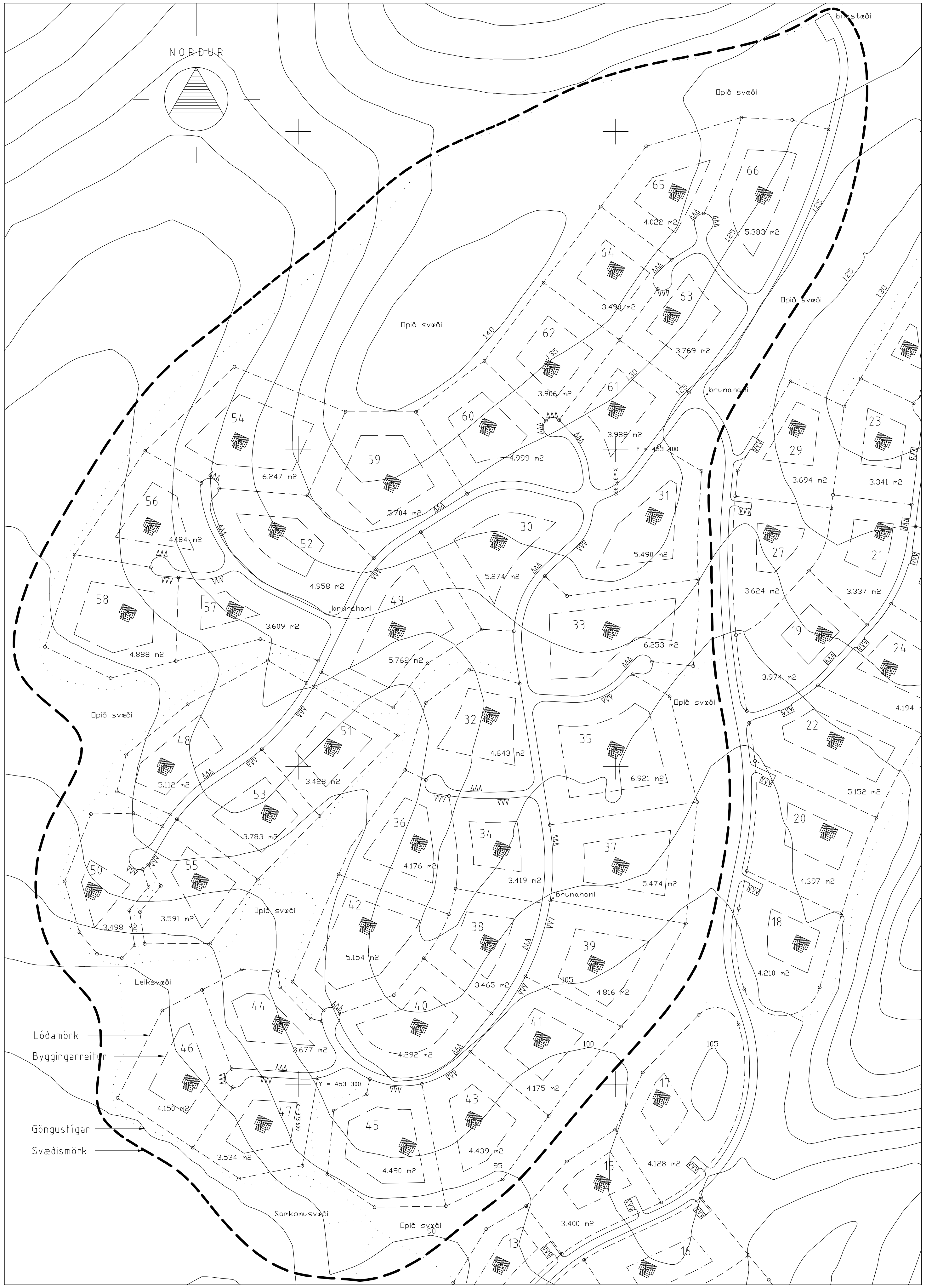


DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1: 3.000

Frístundabyggð í Hálsaskógi, Skorradal

IV. áfangi, Refsholt 30-66

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 Borgarbyggð.
IV. áfangi skipulagssvæðisins er á kjarrivöxnum klapparholtum í 90–135 m hæð yfir sjávarmáli og liggur um 1.200 m fyrir norðan þjóðveg nr. 508 Skorradalsveg og 500 m fyrir vestan þjóðveg nr. 520 Drageveg þar sem hann liggur yfir Hestháls. Stærð áfangans er um 26,6 ha. að flatarmáli þar af eru götur og opin svæði um 10,5 ha.

Landslag
Landið eru klapparásar. Ásarnir eru vaxnir 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.

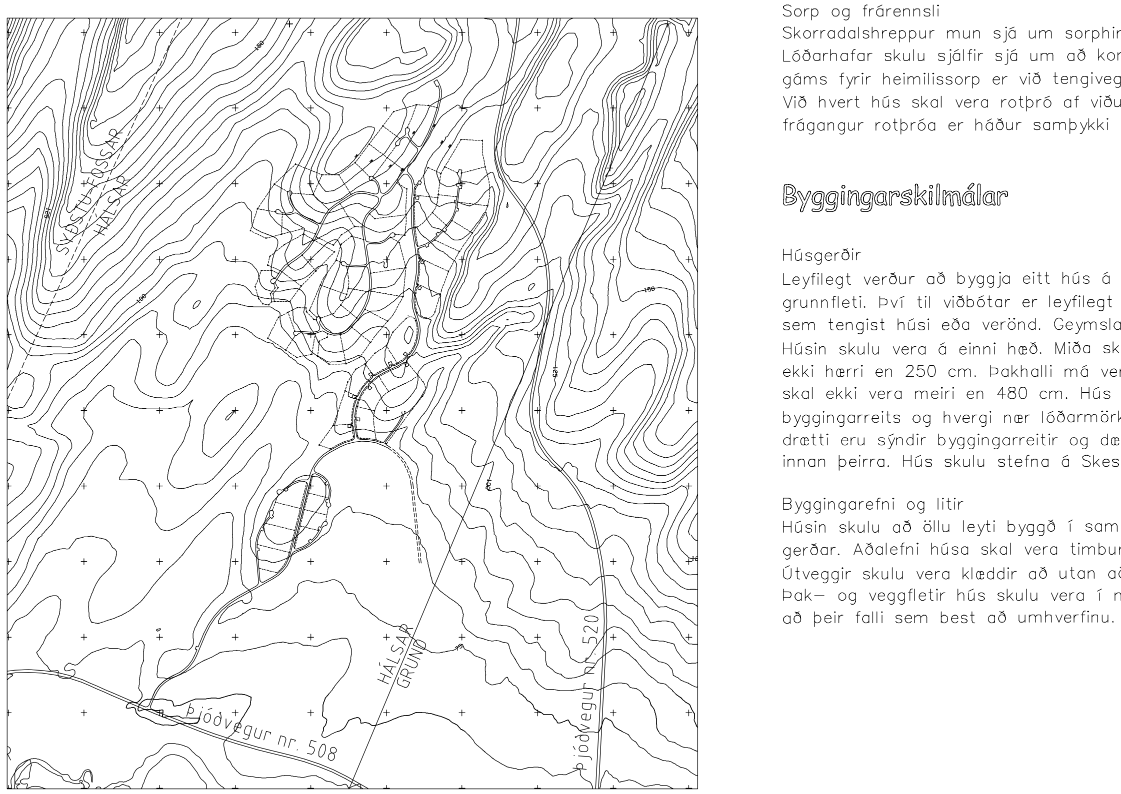
Hönnun
Skipulagið er unnið af Ingólfi Steinari Margeirssyni, byggingatæknifræðingi 070252-3099 í maí 2006

....

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 fjórða áfanga er frístundabyggð. Lóðir verða leigðar út til 25 ára, eða seldar. Sameiginlegt samkomusvæði, leiksvæði og útivistarsvæði fyrir öll hverfin eru í þessum áfanga, en í framhaldinu verða skipulögð frekari svæði til útivistar s.s. golfvöllur og íþróttasvæði, 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. 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.

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.
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.
Staðsetning brunahana er merkt á skipulagsuppdrátt.

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 gestahús sem tengist húsi eða verönd. Geymsla a.m.k. 4 m2 skal vera í aðalhúsi. Húsin skulu vera á einni hæð. Miða skal við að vegghæð langveggja sé ekki hærri en 250 cm. Þakhalli má vera allt að 1:2. Mesta hæð á mæni skal ekki vera meiri en 480 cm. Hús skal staðsetja innan uppgefins byggingarreits og hvergi nær lóðarmörkum en 10 metra. Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir og dæmigerð staðsetning og stefna húss innan þeirra. Hús skulu stefna á Skessuhorn.

Byggingarefni og litir
Húsin skulu að öllu leyti byggð í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Aðalefni húsa skal vera timbur og helst með steyptum sökkli. Útveggir skulu vera klæddir að utan að mestu með timburklæðningu. Þak- og veggfletir hús skulu vera í náttúrulegum dökkum litum þannig að þeir falli sem best að umhverfinu. Æskilegt er að þak séklætt torfi.