

## GREINARGERÐ

Skipulagssvæðið er 6,712 hektarar að stærð og tekur til tveggja lóða, Vindáss 2, *Hamrahlíðar* (landnr.: 126487) og Vindáss 3, *Birkihliðar* (landnr.: 126488). Skipulagið liggur í brattri hlíð mót suðri. Neðri hlutinn er kjarri vaxinn en efri hlutinn er brattur og gróðurminni.

Deiliskipulagið tekur mið af staðfestu aðalskipulagi Kjösarhrepps þar sem svæðið [F17b] er skipulagt fyrir frístundabyggð.

## SÉRSTAKIR SKILMÁLAR HAMRAHLÍÐAR - VINDÁSS 2

Lóðin er í heild sinni 5,44 hektarar, í einkaeigu og á henni standa þrjú sumarhús. Lóðinni verður nú skipt upp í fimm hluta þar sem stærsti hlutinn, efri helmingurinn, 2,72 hektarar, er sameiginlegt svæði og ekki ætlað undir byggð. Neðri helmingurinn skiptist upp í fjórar jafn stórar spildur, hver þeirra 0,68 hektarar, þar sem leyfð verður byggð, þar gilda almennir skilmálar um stærðir, útfærslur og tæknilegar kröfur skv. lögum og reglugerðum ásamt lýsingu þessari.

Innan hvers byggingarreits má byggja samtals 120 fermetra hús - í einni eða tveim byggingum. Auk þess má byggja tvö 10 fermetra óeinangruð smáhýsi - ótengd við rafmagn og vatn.

Efri hluti lóðarinnar, spilda 5, er til sameiginlegra nota lóðareigenda. Ekkert má framkvæma þar nema með samþykki allra eigenda - til dæmis ekki byggja, gróðursetja, grísjá eða leggja stiga.

Eigendur spilda á lóðinni skulu stofna með sér félag sem sjái um sameiginlegar framkvæmdir.

Aðkoma að tveimur austari spildunum er um núverandi slóða í landi Vindáshlíðar og í gegnum spildu 1. Aðkoma að vestari spildunum tveimur verður um slóða á landi Vindáshlíðar og á lóðamörkum Vindáss 2 og Vindáss 3. Báðir slóðarnir liggja yfir land Vindáshlíðar með fullu samþykki landeigenda. Báðir slóðarnir, aðkoma að spildum 1, 2, 3 og 4, skulu vera á sameiginlega ábyrgð allra spildueigenda og skulu þeir lagðir og þeim viðhaldið þannig að þeir þjóni spildunum á sambærilegan hátt. Allur kostnaður deilist jafnt á spildueigendur.

Vatn er sótt í tvo vatnsbrunna innan lóðarinnar - annar brunnurinn er á spildu 1 og hinn syðst á spildu 5 - sameiginlega svæðinu.

Rafmagn er sótt í tengikassa staðsettum við suð-austur horn skipulagssvæðisins. Tengikassinn er við slóðann að austari lóðum Vindáss 3 - á landi Vindáshlíðar. Raflagnir eru og skulu vera lagðar snrytilega í jörð.

## SÉRSTAKIR SKILMÁLAR BIRKIHLIÐAR - VINDÁSS 3

Lóðin er í heild sinni 1,272 hektarar, í einkaeigu og á henni standa þrjú sumarhús. Lóðinni verður nú skipt upp í þrjár jafn stórar spildur, hver þeirra 0,424 hektarar. Um lóðina gilda almennir skilmálar um stærðir, útfærslur og tæknilegar kröfur skv. lögum og reglugerðum ásamt lýsingu þessari.

Innan hvers byggingarreits má byggja samtals 160 fermetra hús - í einni eða tveim byggingum. Auk þess má byggja tvö 10 fermetra óeinangruð smáhýsi - ótengd við rafmagn og vatn.

Eigendur spilda á lóðinni skulu stofna með sér félag sem sjái um sameiginlegar framkvæmdir.

Aðkoma að tveimur austari spildunum er um núverandi slóða í landi Vindáshlíðar og í gegnum spildu 1. Aðkoma að spildu 3 verður um slóða á landi Vindáshlíðar og á lóðamörkum Vindáss 2 og 3. Báðir slóðarnir liggja yfir land Vindáshlíðar með fullu samþykki landeigenda. Báðir slóðarnir, aðkoma að spildum 1, 2 og 3, skulu vera á sameiginlega ábyrgð allra spildueigenda og skulu þeir lagðir og þeim viðhaldið þannig að þeir þjóni spildunum á sambærilegan hátt. Allur kostnaður deilist jafnt á spildueigendur.

Vatn er sótt í vatnsbrunn innan skipulagssvæðisins - en af lóðinni fyrir ofan, lóð Vindáss 2 - brunnninn á spildu 5.

Rafmagn er sótt í tengikassa staðsettum við suð-austur horn skipulagssvæðisins. Tengikassinn er við slóðann að austari lóðum Vindáss 3 - á landi Vindáshlíðar. Raflagnir eru og skulu vera lagðar snrytilega í jörð.

## ALMENNIR SKILMÁLAR

Eigendur spilda á skipulagssvæðinu skulu stofna með sér félag sem sjái um sameiginlegar framkvæmdir - svo sem slóðann á lóðamörkum Vindáss 2 og Vindáss 3 og brunnninn á spildu 5 í landi Vindáss 2.

Slóðinn á lóðamörkum Vindáss 2 og 3 skal ekki lagður beint heldur skal hann falla vel að landi og valda sem minnstu raski. Huga skal að því að slóðinn sé í heldina jafn mikið inni á hvorri lóð og helst hlutfallslega jafn mikið inn á hverri spildu.

Ný byggð skal falla vel að landi og falla vel að núverandi byggð á lóðunum. Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprættinum og innan þeirra skulu allar byggingar og mannvirki vera. Form bygginga er frjálst en hvorki vegg hæð við útrún þaks né mænishað má vera meiri 600 cm. Hæð upp á gólfplötu má ekki vera meiri en 50 cm þar sem lægst er frá jarðvegsyfirborði upp á plötu. Efnis- og litaval er frjálst en skal vera í góðu samræmi við markmið skipulagsins - það er falla vel að landslagi og annari byggð.

Almennt og sérstaklega þar sem lagnir fara yfir lóð eða spildu annarra skal leggja lagnir í jörð. Þar sem lagnir fara yfir spildu sem kvöð - samanber upprátt - skal lógnin staðsett og frá henni gengið eftir óskum og með fullu samþykki eiganda þeirrar spildu sem kvöðin liggur á. Allan kostnað við lógnina og lagningu hennar bera þeir sem nýta sér hana. Fyrirmyndarfrágangur á lógn er þegar ekki er bersýnilegt að hún sé til staðar.

Rotþró fyrir hvern bústað skal vera skv. kröfum heilbrigðisreglugerðar og innan hversrar spildu - nema um annað verði samið sérstaklega - en þó ávallt innan lóðar.

Óheimilt er að leggja farartækjum utan eigin spildu eða á vegslóða þannig að það hefti umferð, þrjú bílastæði skulu vera á hverri spildu en staðsetning þeirra og slóða að þeim ákvarðar spildueigandi - þó þannig að það falli vel að landi. Kostnaður við bílastæði og slóða að þeim fellur á spildueiganda.

Garðúrgangur skal urðaður innan hversrar spildu - eða fluttur á samþykkt urðunarsvæði sveitarfélagsins.

Sorphirða er í samráði við sveitarstjórn.

Þar sem skipulagssvæðið er á náttúruminjaskrá og þar sem þar vex náttúrulegur birkiskógur þarf að tryggja að röskun lands sé sem allra minnst. Ekki er heimilt að rjóðurfella skógar- eða kjarssvæði nema með samþykki skógræktar ríkisins.

Þar sem náttúrulegur birkiskógur vex er gróðursetning trjáplantna og fjölærna áengra plantna - sem ekki tilheyra íslenski flóru - óheimil.

## KVAÐIR

Kvaðir eru einhverjar á öllum spildum utan Vindáss 3 - Spildu 3. Þessar kvaðir, sem ekki eru taldar upp í texta, heldur sýndar á upprættinum hér til hlíðar, snúa allar að slóðum, vatns- og rafmagnslögnum.

Kvöð er á Vindás 2 um aðgengi Vindáss 3 að brunni á spildu 5. Komi til vatnsskorts í brunnninn hafa lóðareigendur Vindáss 2 - Spildur 3 og 4 forgang að vatninu - enda er brunnurinn innan þeirra lóðar. Komi að því að stækka þurfi brunnninn eða afla með öðrum hætti meira vatns fyrir Vindás 3 fellur kostnaðurinn við vatnsflunina að öllu á Vindás 3.

Kvöð er á Vindás 2 - Spildu 1 um að veita Vindási 2 - Spildu 2 aðgang að vatnsbrunni.

Kvöð er um óhefta sameiginlega notkun vegslóða.

# Deiliskipulag fyrir frístundabyggð [F17b] í landi Vindáss 2 og 3 við Vindáshlíð í Kjos

## DEILISKIPULAG FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ - REITUR F17B

Deiliskipulagstillagan var auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga frá 1. febrúar - 14. mars 2006. Almennur kynningarfundur var haldinn \_\_\_\_\_ 2013.

Frá því að tillagan var auglýst hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar:

\_\_\_\_\_

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd \_\_\_\_\_ 2013 og í hreppsnefnd Kjösarhrepps \_\_\_\_\_ 2013.

Undirr: Guðmundur H. Davíðsson, Miðdal. Oddviti.

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins birtist í B- deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_.

Deiliskipulagið er sett fram á upprætti, dags. \_\_\_\_\_ 2013, br. \_\_\_\_\_.

Mkv. 1:1000. Teiknað í grunn unninn af Merkingu 2005. Hnitakerfi ISN93.

Dagsetning á gerð / útgáfu uppráttar: \_\_\_\_\_ 2013, br. \_\_\_\_\_.

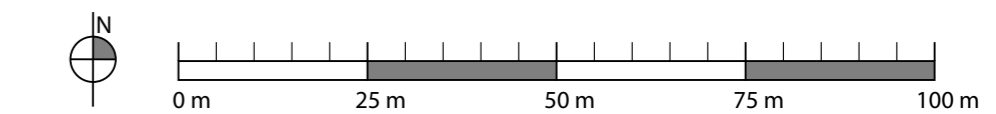
Björn Kristleifsson, arkitekt FAÍ, Hátröð 6, 200 Kópavogur.

## SKÝRINGAR

- Birkih Landi** Nafn / Land / Landnúmer
- 5,440** Stærð lóðar / lands
- Mörk skipulags
- Mörk lands / lóðar
- Mörk spildu
- Aðliggjandi landamörk
- Byggingarreitir
- ilda 1** Númer lóða / spildu
- 0,68 he** Stærð lóða / spildu í hekturum
- 10.0** Metrar milli samsíða lína ( horn lóða , spilda og byggj.r. eru hornrétt )
- Vegur
- Slóði
- Hús / Mannvirki
- Bílastæði
- Rotþró
- Brunnur
- Sterkstraums-tengikassi rafmagnsveitu
- Vatns-, sterkstraums- og veikstraumlagnir - Kvaðir - Viðmiðandi staðsetning
- Mörk náttúrulegs birkiskógar ( samkvæmt upprætti skógræktar ríkisins )
- Lækir / Lækjarfarvegir ( samkvæmt loftmynd Merkingar 2005 )
- Gróðri vaxið land ( samkvæmt loftmynd Merkingar 2005 )
- Hnitakross - Hnitnúmer

## MÆLIKVARÐI / TEIKNING

Mkv. 1:1.000



Deiliskipulagið er teiknað í grunn unninn af Merkingu 2005 - í hnitakerfi ISN93

## HNIT

| Nr. / austur , norður - í hnitakerfi ISN93 |
|--|
| 01 380981.34, 424529.21                    |
| 02 381146.46, 424488.78                    |
| 03 381070.34, 424177.96                    |
| 04 380905.22, 424218.40                    |
| 05 381021.78, 424189.86                    |
| 06 380996.56, 424086.90                    |
| 07 380880.01, 424115.44                    |
| 08 380943.28, 424373.81                    |
| 09 380984.56, 424363.70                    |
| 10 381025.84, 424353.59                    |
| 11 381067.12, 424343.48                    |
| 12 381108.40, 424333.37                    |
| 13 380946.50, 424208.29                    |
| 14 380987.78, 424198.18                    |
| 15 381029.06, 424188.07                    |
| 16 380944.08, 424208.89                    |
| 17 380962.93, 424199.38                    |
| 18 380918.86, 424105.93                    |
| 19 380957.71, 424096.41                    |