

**Deiliskipulag fyrir Stekkjarlund
úr landi Miðfells í Bláskógabyggð**

GREINARGERÐ



Efnisyfirlit

1. INNGANGUR.....	3
1.1 Staðhættir.....	3
2. FORSENDUR.....	4
2.1 Staðhættir.....	4
2.2 Fornleifaskráning - fornleifavernd.....	4
2.3 Landslag, náttúrufar og dýralíf	4
2.4 Þjónusta	4
2.5 Útivist.....	4
2.6 Núverandi landnotkun.....	4
2.7 Núverandi lóðir	4
3. DEILISKIPULAG	5
3.1 Almennt.....	5
3.2 Markmið.....	5
3.3 Frístundahúsalóðir	5
3.4 Aðkoma, vegir og gönguleiðir.....	6
3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun	6
3.6 Almenningsrými.....	6
3.7 Kalt vatn	6
3.8 Heitt vatn	6
3.9 Rafmagn	7
3.10 Frárennsli	7
3.11 Sorp.....	7
4. SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	7
4.1 Uppdrættir og fylgiskjöl	7
4.2 Lóðir	7
4.3 Byggingarreitur	8
4.4 Útkeyrsla.....	8
4.5 Bílastæði	8
4.6 Gróður.....	8
5. BYGGINGARSKILMÁLAR	8
5.1 Almenn atriði	8
5.2 Stærð húsa.....	9
5.3 Hönnun og uppdrættir	9
5.4 Mænishæð	9
5.5 Hæð veggja	9
5.6 Hæð sökkuls	9
5.7 Þakhalli	9
5.8 Upphitun húsa.....	9
5.9 Pallar og verandir	10
5.10 Girðingar	10
5.11 Undanþágur.....	10

1. INNGANGUR

1.1 Staðhættir

Landið Stekkjarlundur er hluti af frístundabyggð í landi Miðfells og eru um 126 innan svæðisins í dag. Svæðið er nú að mestu byggt, en þó eru nokkrar lóðir auðar.

Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi.

Deiliskipulag af Stekkjarlundi er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsuppdraetti nr. 1 dags. 29.mars 2016 sem merkt er sérstaklega á uppdraetti. Eftirfarandi greinargerð gildir einungis fyrir Stekkjarlund. Deiliskiplagið er unnið á arkitektastofunni Arkiteó af Einari Ólafssyni arkitekt FAÍ og Höllu Hamar arkitekt FAÍ í samráði við Bláskógabyggð.

Heiti deiliskipulagssvæðisins verður: Deiliskipulag fyrir **Stekktjarlund úr landi Miðfells í Bláskógabyggð**

2. FORSENDUR

2.1 Staðhættir

Stekkjarlundur er frístundabyggð úr landi Miðfells í Bláskógarbyggð í Árnessýslu við Þjóðveg nr. 36 sem er stofnvegur tæpum 30 km norðan við Selfoss og um 17 km frá Þjónustumiðstöðinni á Þingvöllum. Landamörkin liggja við land Sandskeiðs til norðurs og Veiðilundar til suðurs. Það liggur að Þingvallavatni til vesturs og Þjóðvegur nr. 36 til austurs. Sjá uppdrátt með greinargerðinni. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir frístundabyggð fyrir 123 lóðir. Deiliskipulag þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2.2 Fornleifaskráning - fornleifavernd

Einu fornleifar sem gætu mögulega orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum er gömul reiðleið sem lá milli Mjóaness og Arnarfells.

2.3 Landslag, náttúrufar og dýralíf

Jörðin er að hluta til þakin mosa- og grasivöxnu hrauni. Landið hallar lítillega til vesturs í átt að Þingvallavatni. Lóðareigendur hafa lagt töluverða vinnu í trjárækt á svæðinu og eru trén víða hátt í 10 metra á sumum stöðum. Fuglalíf er töluvert og fjölbreytt, bæði á landi og legi. Góð silungsveiði er í Þingvallavatni.

2.4 Þjónusta

Svæðið liggur fjarri þjónustu en styst er til Laugarvatns og Selfoss. Brunavarnir eru í höndum Brunavarna Árnessýslu.

2.5 Útivist

Svæðið er tilvalið til útivistar m.a. gönguferða og siglinga á vatninu. Golfvellir eru víða eins og á Selfossi, Hveragerði og í nálægð Laugarvatns.

2.6 Núverandi landnotkun

Stekkjarlundur hefur verið í einkaeign utan Þjóðgarðs Þingvalla. Nú er enginn landbúnaður stundaður í landi Miðfells heldur er einungis frístundabyggð á svæðinu.

Í landi Stekkjarlundar eru í dag 126 lóðir og sumarhús á flestum lóðum. Eftir samþykkt þessa deiliskipulags verða lóðirnar 123. Sum húsanna eru að hruni komin en töluvert er um bæði nýbyggingar og viðbyggingar á svæðinu sem hafa verið byggðar á undanförunum 15 árum eða svo.

2.7 Núverandi lóðir

Við gerð uppdráttar af lóðum var stuðst við lóðarblöð frá skipulagsfulltrúa Bláskógabyggðar og frá Fasteignamati ríkisins. Í flestum tilfellum standast ekki

mælingar þegar þær eru settar í tölvutækt form. Reynt var eftir megni að samræma eldri uppdrætti við núverandi uppdrátt en fráviksmörkin eru +/- 5% í stærð lóða.

3. DEILISKIPULAG

3.1 Almennt

Í þessu nýja deiliskipulagi er gert ráð fyrir 123 lóðum fyrir frístundahús. Lóðirnar eru bæði eignarlóðir og leigulóðir. Útfærsla deiliskipulagsins byggir á fyrirbyggjandi upplýsingum um staðhætti og stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu deiliskipulagssvæðisins. Tillaga deiliskipulagsins verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynnt almenningi eins og kveðið er á um í skipulagslögum.

3.2 Markmið

Markmið aðalskipulags Þingvallasveitar eru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulags frístundabyggðar í landi Stekkjarlundar.

Megin markmið aðalskipulags Þingvallasveitar er að vernda lífríki Þingvallavatns og ásýnd svæðisins. Takmörkun sumarhúsasvæða er eftirfarandi:

1. Að frekari uppbygging verði fyrst og fremst bundin við þéttingu núverandi byggðar.
2. Að uppbygging á nýjum svæðum samræmist markmiðum um verndun ásýndar og lífríkis Þingvallavatns og að uppfylltum skilmálum og mótvægisáðgerðum í deiliskipulagi. (úr aðalskipulagi Þingvallasveitar).

Almenn markmið sem deiliskipulag frístundabyggðar í landi Stekkjarlundar tekur tilliti til eru m.a.:

1. Að frístundabyggð falli vel að landslagi og áhrif hennar á náttúrulega ásýnd og vistkerfi verði lágmörkuð.
2. Að frístundabyggðin verði ekki áberandi frá helstu útsýnisstöðum.
3. Að stefnt skuli að því að nýta núverandi þjónustukerfi s.s. vegi og veitur og að vanda skuli frágang við fráveitur.

Lóðirnar eru frekar litlar en ekki er byggt á þeim öllum í dag. Arkitektúr og litaval frístundahúsa þarf að aðlaga sem best að umhverfi Stekkjarlundar. Gert er ráð fyrir að aðgengi verði greitt um einkalóðir (frístundalóðir) frá götunni Stekkjarlundur. Ræktun og meðferð lands skal vera þannig að gróðursvæði falli vel að landi og ekki verði hindrað útsýni.

Ennfremur er markmið þessa deiliskipulags að koma til móts við eftirspurn í stærri hús en áður var heimilað og sömuleiðis til móts við aukna þörf fyrir endurnýjun og uppbyggingu eldri lóða.

3.3 Frístundahúsalóðir

Alls eru 126 frístundahúsalóðir í deiliskipulaginu, merktar eftir götuheitum og númerum. Flestar lóðirnar eru á bilinu 1,700 – 2,200 m² að stærð. Nokkrar eru minni og nokkrar eru stærri.

3.4 Aðkoma, vegir og gönguleiðir

Aðkoma að Stekkjarlundi er frá Þjóðvegi 36. Gatan Stekkjarlundur liggur um mitt svæðið í vestur að Þingvallavatni og út frá honum kvíslast vegir að lóðunum á svæðinu. Ekki er fyrirhugað að byggja nýja vegi á svæðinu en ef til kemur skulu þeir ekki vera mjórri en 5 metrar og lítillaga uppbyggðir þannig að snjór safnist síður á þeim að vetri til. Þeir skulu fylgja landinu eins og kostur er. Gönguleiðir eru víða á svæðinu, m.a. við jaðar Veiðilundar. Einnig er góð gönguleið meðfram Þingvallavatni. Umferð gangandi fólks er leyfileg í Stekkjarlundi og skulu hlið, „prílur“ eða girðingastigar vera á lóðargirðingum til að hindra hana ekki. Girðingar eru ekki leyfðar nær vatnsbakkanum en 20 metrum. Gert er ráð fyrir að sumarhúsbyggðin verði öll innan fjárheldrar girðingar þ.a. óþarft sé að girða af einstakar lóðir.

3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun

Ekki er gert ráð fyrir mikilli formun lands innan lóðar. Ávallt er miðað við að land sé sem mest óhreyft og náttúrulegt. Efni sem nauðsynlegt er að flytja á brott svo sem vegna uppgraftrar úr hússtæði skal koma fyrir á viðurkenndum losunarstað, eða á stað sem landeigandi vísar á innan landareignar. Ef lóðareigandi telur sig geta losað og formað land vegna húsgrunns á sinni lóð skal haft samráð við byggingarfulltrúa svæðisins og skal það koma skýrt fram á byggingarleyfisumsókn. Þó skal slík landmótun aldrei skyggja á útsýni annarra lóða. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis. Efni til fyllingar skal útvega utan skipulagssvæðisins. Vakin er athygli á 13.gr. Þjóðminjalaga (nr.107/2001) þar sem segir: „Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort megi fram halda og með hvaða skilmálum.“

3.6 Almenningsrými

Sameiginlegt leik- og útivistarsvæði er á tanga við bakka Þingvallavatns. Þar er árlega haldin brenna í ágústmánuði. Auk þess er gert ráð fyrir leiktækjum fyrir börn og setuaðstöðu. Skipulagssvæðið er ágætis berjaland og er við það miðað að lóðarhafar hafi afnot af slíku innan sinnar lóðar en utan þeirra er berjatínsla sameiginleg öllum lóðarhöfum.

3.7 Kalt vatn

Sameiginleg vatnsveita er á svæðinu í eigu Stekkjarlundar og Veiðilundar. Vatnsveituhús er næst hliði að Veiðilundi. Hönnun og útfærsla vatnsbólsins skal vera í samráði við og samþykkt af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Sjá ennfremur Reglugerð um framkvæmd verndrunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns, nr. 650, dags. 13.7.2006 frá Umhverfisstofnuneytinu.

3.8 Heitt vatn

Ekki er gert ráð fyrir heitavatnsveitu en þó hafa farið fram kannanir af hálfu félags Veiðilundar og Stekkjarlundar þar að lútandi og hægt að skoða það á seinni stigum.

3.9 Rafmagn

Rafmagn liggur nú að öllum lóðum á svæðinu í vegi. Ekki verður leyft að hafa nýjar rafmagnsleiðslur í lofti.

3.10 Frárennsli

Samkvæmt aðalskipulagsuppdráttum er frístundabyggðin ekki innan þekktra sprungusvæða. Komi sprungur eða jarðsig í ljós við jarðvegsframkvæmdir skal það tilkynnt og gerðar viðeigandi ráðstafanir. Gert er ráð fyrir beita skuli ítarlegri hreinsun en hefðbundinni tveggja þrepa sbr. 15. gr. reglugerðarinnar og þá er átt við að hreinsa þurfi næringarefnin úr frávatninu áður en því er hleypt út í umhverfið í samræmi við 15. grein reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, sbr. 20 grein sömu reglugerðar. Hreinisstöðvar og fráveitulagnir eru leystar fyrir hverja lóð fyrir sig og skulu hannaðar og samþykktar af byggingarfulltrúa og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Æskilegt er að samnýting slíkra mannvirkja sé sem mest milli lóða. Fjarlægð slíkra mannvirkja skal aldrei vera nær vatni en byggingarreitur. Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbíla að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði.

3.11 Sorp

Sameiginlegur sorpgámur fyrir Stekkjarlund er við hliðið inn á svæðið. Sorphirða verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Uppdrættir og fylgiskjöl

Þessu deiliskipulagi fylgir uppdráttur í mælikvarða 1:5000 og 1:2500 er sýnir lóðir, vegi og fyrirkomulag svæðisins. Nákvæm afmörkun lóða verður ekki sett fram í deiliskipulaginu.

Auk þess var stuðst við eftirfarandi í deiliskipulaginu:

Aðalskipulag Þingvallasveitar / landnotkun, Aðalskipulag Þingvallasveitar / þemakort nr. 3, Aðalskipulag Þingvallasveitar / landgreining

4.2 Lóðir

Alls verða 123 frístundahúsalóðir merktar með götuheitum og númerum á uppdraetti. Lóðirnar eru bæði eignar- og leigulóðir.

Einungis skal byggja eitt sumarhús (aðalhús) á hverri lóð.

4.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er mjög rúmur í deiliskipulaginu, en takamarkast að einhverju leiti af grein 4.11.2 Svæði fyrir frístundabyggð í skipulagsáætlunum í skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðarmörkum (10 m), 60 – 100 metra frá vatnsbakka og ákvæðum aðalskipulags um ásýnd svæðisins frá helstu útsýnisstöðum. Endanleg staðsetning frístundahúsa ákvarðast á aðaluppdrætti og á byggingarnefndarteikningum. Þar sem nú þegar eru hús sem eru byggð nær lóðarmörkum en 10 m skal þeim ekki breytt. Frá gamalli tíð standa sum húsinn oft innan við 10 m frá lóðarmörkum. Við endurbyggingu húsa á þeim stöðum er ekki gert ráð fyrir breytingu á þessu heldur eru byggingarreitir staðsettir með það í huga að innbyrðis afstaða húsa haldist óbreytt enda aðrir möguleikar vart í stöðunni á svo litlum lóðum.

Þar sem nú þegar eru hús og fyrirhugað verður að byggja viðbyggingu við og eða stækka húsið allt að mestu mögulegu stærð skv. þessu deiliskipulagi skal byggingarnefnd taka afstöðu til þess út frá framlögðum uppdráttum og forsögn aðalskipulags að byggingar beri ekki við vatnsflöt eða himinn, hvort stækkun verði leyfð og eins hvort hæð húsa sem eru nær lóðarmörkum en 10 metra skyggi á eða hafi aðrar truflandi áhrif á svæðið í heild sinni. Byggingarfulltrúi metur hvert tilfelli fyrir sig.

4.4 Útkeyrsla

Ein útkeyrsla er leyfð af hverri lóð

4.5 Bílastæði

Afmarka skal minnst tvö bílastæði innan hvernar lóðar og skulu þau gerð á kostnað lóðarhafa.

4.6 Gróður

Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða. Gæta skal varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s.s. ösp. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásýnd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ilmreyni, víði og reynivið gefa mesta möguleika til ræktunar og mjög óæskilegt er að gróðursetja furu, aspir og grenitré á svæðinu og alls ekki heimil nær vatnsbakka en 100 metra fjarlægð (sbr. hverfisverndarsvæði H3 og H4). Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Þingvallavatns er notkun áburðarefna óæskileg og með öllu óheimil meðan frost er í jörðu. Stuðst skal við reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns.

5. BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð

Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við allt deiliskipulagssvæðið, nema annars sé getið.

5.2 Stærð húsa

Hús skulu að jafnaði ekki vera stærri en 100 m² (birt stærð) og lágmarksstærð er 30 m² fyrir aðalhús. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús, allt að 30 m². Þakhalli húsa er frjálst. Hæsta hæð húss skal ekki vera hærri en 5,5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, en þó mega þakgluggar eða aðrir útkragandi hlutar húss vera hærri. Hús skal vera á einni hæð en þó má vera svefnloft yfir hluta af húsinu. Lofthæð herbergja skal vera að lágmarki 2,5 m og lágmarksvegg hæð skal vera 2,2 m þar sem loft er hallandi. Staðsetning innan byggingarreits er frjálst. Sé um tvö hús eða fleiri að að ræða, þ.e.a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsanna ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreits. Hús skulu vera á einni eða einni og hálfri hæð; þ.e. leyft skal að útbúa svefnloft enda sé það gert í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála. Húsagerð er frjálst að öðru leyti.

5.3 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Árnessýslu. Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Leitast skal við að hanna hús og umhverfi samkvæmt algildri hönnun.

5.4 Mænishæð

Mesta mænishæð er 5,5 metrar mæld frá jörðu. Miða skal við að mænir húsa fari ekki yfir 5,5 metra, þó mega einstakir þakgluggar, ofanljós eða strompar fara upp fyrir þessa hæð.

5.5 Hæð veggja

Þakbrún langveggja skal ekki vera hærri en 4 metrar þar sem þakið er flatt.

5.6 Hæð sökkuls

Gólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi má vera 1,5 metrar. Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið. Þar sem landhalli er nægur er heimilt að hafa sýnilegan kjallara undir framhluta hússins.

5.7 Þakhalli

Þakhalli húsa er frjálst, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

5.8 Upphitun húsa

Húsin skulu hituð upp með rafmagni og e.t.v. hitaveitu eða á annan umhverfisvænan máta ef þess gefst kostur síðar. Upphitun með olíu eða á annan umhverfisþillandi máta skal stillt í hóf.

5.9 Pallar og verandir

Umhverfis sumarhús er heimilt að byggja sólpalla og verandir enda staðsetning þeirra alfarið innan byggingarreits. Fylgt skal kafla 7 í byggingarreglugerð varðandi útisvæði við mannvirki.

5.10 Girðingar

Girðingar skulu að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að byggja skjólgirðingar í allt að 2 metra hæð á og við dvalarsvæði. Litir girðinga skulu vera jarðlitir og ekki skera sig úr umhverfi. Girðingar skulu þannig úr garði gerðar að fólk eða skepnur skaði sig ekki á þeim.

5.11 Undanþágur

Byggingarreitir við Asparstekk eru nær þjóðvegi en 50 og 100 metrar. Veitt er undanþága frá reglu 5.3.2.5 gr. lið d í skipulagsreglugerð varðandi fjarlægð frá þjóðvegi þar sem svæðið er frá gamalli tíð. Því er heimilt áfram að byggja hús innan byggingarreita við áðurnefnda götu.

c

Skipulagstillagan var kynnt almenningi á vefsíðu sveitarfélagsins _____ 2016.

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2016

Athugasemdarfrestur var til _____ 2016

Skipulagstillagan var auglýst 1.Mgr. 41.grein skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 með síðari breytingum frá xx.xx.2016 til xx.xx.2016

Sveitarstjórn Bláskógarbyggðar samþykkti deiliskipulagstillöguna þann.

Frá því að tillagan var auglýst hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar:
xx.xx.2016:

Einar Ólafsson, arkitekt FAÍ
Hvassaleiti 39
103 Reykjavík
S: 696 3699
Netfang: arkiteo@arkiteo.is

Halla Hamar Haraldsdóttir, arkitekt FAÍ
Auðbrekku 10
200 Kópavogur
s: 822 4565
Netfang: hallahamar@gmail.com