

Greinargerð

Gerð er tillaga að deiliskipulagi fyrir spildu úr landi Efri-Reykja í Bláskógabyggð. Landið er í heildina tæplega 13 ha.

Um er að ræða svæði sem er í aðalskipulagi skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð. Á skipulagssvæðinu eru í dag tvö frístundahús, A1 og B2. Svæðið er í um 120 m hæð yfir sjó, er kjarri vaxið, heldur sléttlent og liggur að Brúará. Frístundahús A1 er á landi með landnúmer 193553 og frístundahús B2 er á landi með landnúmer 200375. Gert er ráð fyrir að gerð sé ný lóð og afmörkun lóða verði eins og sýnt er á uppdrætti. Á nýrri lóð er gert ráð fyrir byggingarreit C.

Samræmi við aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi Bláskógabyggðar, sem er Aðalskipulag Biskupstungnahrepps 2000-2012, er svæðið skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð. Samkvæmt aðalskipulagi er litið jákvæðum augum á uppbyggingu sumarhúsa á svæðinu. Skipulag þetta fellur að áherslum um að sumarhúsaþýðing rísi á samfelldum svæðum, en skipulagssvæðið liggur á eða við sumarhúsaþýðing.

Forsendur

Markmið deiliskipulags er að heimila byggingu frístundahúsa sem eru í samræmi við þá byggð sem fyrir er. Þá er markmið skipulagsins að uppbygging frístundahúsa verði hluti af samfelldri byggð.

Vernd

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins. Hluti þess er skilgreint sem náttúruverndarsvæði vegna Brúará. Ekki er leyfilegt að byggja nær Brúará en 50 m, eins og afmörkun verndarsvæðis gerir ráð fyrir.

Skipulagsskilmálar

Skipulagssvæðið

Heimilt byggingarmagn á skipulagssvæðinu er allt að 600 m². Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði allt að 3 frístundahús. Heimilt er að reisa aukahús við hvert frístundahús. Hámarks stærð aukahúsa er 30 m².

Byggingarreitir

Byggingarreitir eru þrjár talsins og eru sýndir á uppdrætti og í töflu.

Byggingarreitir	Stærð byggingarreits (m ²)	Stærð lóðar (m ²)	Heimilt byggingarmagn (m ²)	Þegar byggt á byggingarreit (m ²)
A1	900	15.350	150	103
B2	900	20.350	300	102
C	1.300	5000	150	0
Samtals:	3.100	40.700	600	205

Hönnunarskilmálar

Gerð er krafa um að byggingar og önnur mannvirki verði eins og kostur er vel staðsett í landi. Byggingar skulu staðsettar þannig að þær skerði sem minnst útsýni frá öðrum byggingum á svæðinu. Bil milli bygginga skal vera nægilega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra samanber byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

Lagnir og veitur

Stofnlögn vatnsveitu og hitaveitu er lögð með fram vegum og er á kostnað landeigenda. Hitaveita er frá Efri-Reykjum. Neysluvatn kemur frá vatnsbóli ofan við frístundabyggð Efri-Reykja.

Gert er ráð fyrir að fráveita sé leyst með rotþró.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands skal samþykkja staðsetningu og stærð rotþróar.

Lóðareigendur kosta tengingu á rafmagni. Sorpgámar eru staðsettir við Laugarvatnsveg og sér Bláskógabyggð um losun þeirra. Brunavarnir eru á vegum Bláskógabyggðar.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er um Gunnarsbraut. Gert er ráð fyrir að útfærsla gatna verði eins og hún er á uppdrætti en hún er ekki bindandi. Kvöð er um sameiginlega aðkomu.

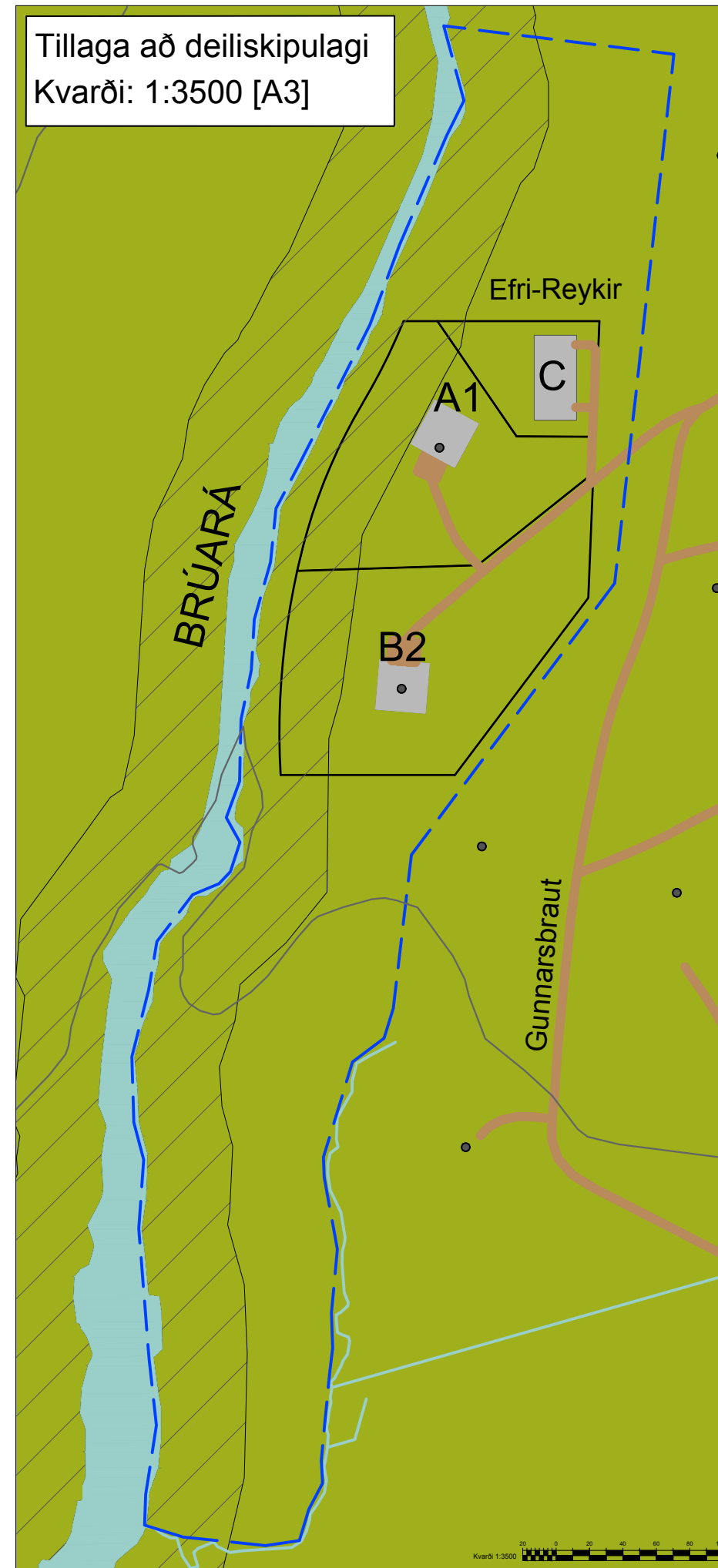
Umhverfi

Í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum deiliskipulagsins.

Deiliskipulag er ekki talið hafa teljandi áhrif á umhverfið þar sem um er að ræða uppbyggingu á svæði þar sem þegar er frístundabyggð. Ekki má ætla að teljandi aukning verði á umferð um svæðið þar sem aðeins er um að ræða viðbót sem nemur tveim frístundahúsum á svæði sem er töluvert stórt frístundsvæði.

Lögð er áhersla á góða ásýnd á svæðinu. Gert er ráð fyrir að draga úr neikvæðum sjónrænum áhrifum byggðar með því að byggingar og önnur mannvirki verði felld í landslag þannig að vel sé. Lögð er áhersla á vandaða efnisnotkun með það í huga að stuðla að samræmdu heildarútliti svæðisins.

Tillaga að deiliskipulagi Kvarði: 1:3500 [A3]



Afmörkun skipulagssvæðis í gildandi aðalskipulagi Bláskógabyggðar - Ekki í kvarði.

SKÝRINGAR

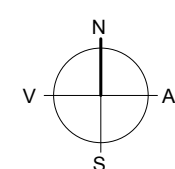
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingarreitir
- Núverandi byggingar
- Lóðamörk
- Vegir, aðkoma og bílastæði
- Náttúruverndarsvæði
Svæði á náttúruverndarskrá
- Ár og vötn
- 20 m hæðarlína

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 7. gr. laga nr. 105/2016 um umhverfismat áætlaða var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2017.

Tillagan var auglýst frá _____ 2017, með athugasemdafresti til _____ 2017.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2017.



Hnitakerfi: ISN93
Heimild: Kortagrunnur Landmælinga Íslands.
Deiliskipulagið var unnið af VSÓ Ráðgjöf, jan. - mar. 2017.

Tillaga að deiliskipulagi	001
SKIPULAG: AK	
YFIRFARID: SGT	
TEKNI: 99236_DSK_T_03	
KVARÐI: 1:3500 [A3]	
DAGS: 22.02.2017	
BREYTT: 14.03.2017	

Unnið fyrir: Lóðarhafa