

SPILDA ÚR LANDI EFRI-REYKJA

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Greinargerð

Gerð er tillaga að deiliskipulagi fyrir spildu úr landi Efri-Reykja í Bláskógabyggð. Skipulagssvæðið 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 verði ný 5000 m² lóð og afmörkun lóða verði eins og sýnt er á uppdrætti. Á nýrri lóð er afmarkaður 1300 m² byggingarreitur 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 sumarhúsaðahverfa. Skipulag þetta fellur að áherslum um að sumarhúsaðabyggð rísi á samfelldum svæðum, en skipulagssvæðið liggur á eða við sumarhúsaðabyggð.

Samræmi við nærliggjandi svæði

Á nærliggjandi svæði er í gildi deiliskipulag sumarhúsaðabyggðar í landi Efri-Reykja. Gert er ráð fyrir að byggð á skipulagssvæðinu verði í samræmi við byggð á nærliggjandi svæði þar sem byggingar og hönnunarskilmálar gera ráð fyrir sambærilegu formi og efnisvali.*

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

Skipulagssvæðið er innan við 200 m frá Brúará og er á náttúruminjasrá (svæði 739), eins og afmörkun uppdráttar sýnir.*

Samkvæmt umsögn Minjastofnunar, dags. 2. maí 2017, eru engar fornminjar innan nýrrar lóðar en syðst á skipulagssvæðinu er tóft sem merkt er á uppdrátt. Ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum á því svæði.

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.

Byggingar og hönnunarskilmálar

Byggingarreitur eru þrjú talsins og eru sýndir á uppdrætti og í töflu.

Hámarks hæð bygginga er 6 m frá botnplötu. Þakhalli bygginga skal vera á bilinu 10-45 gráður. Byggingar og skjólveggir skulu gerð út timbri.*

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.

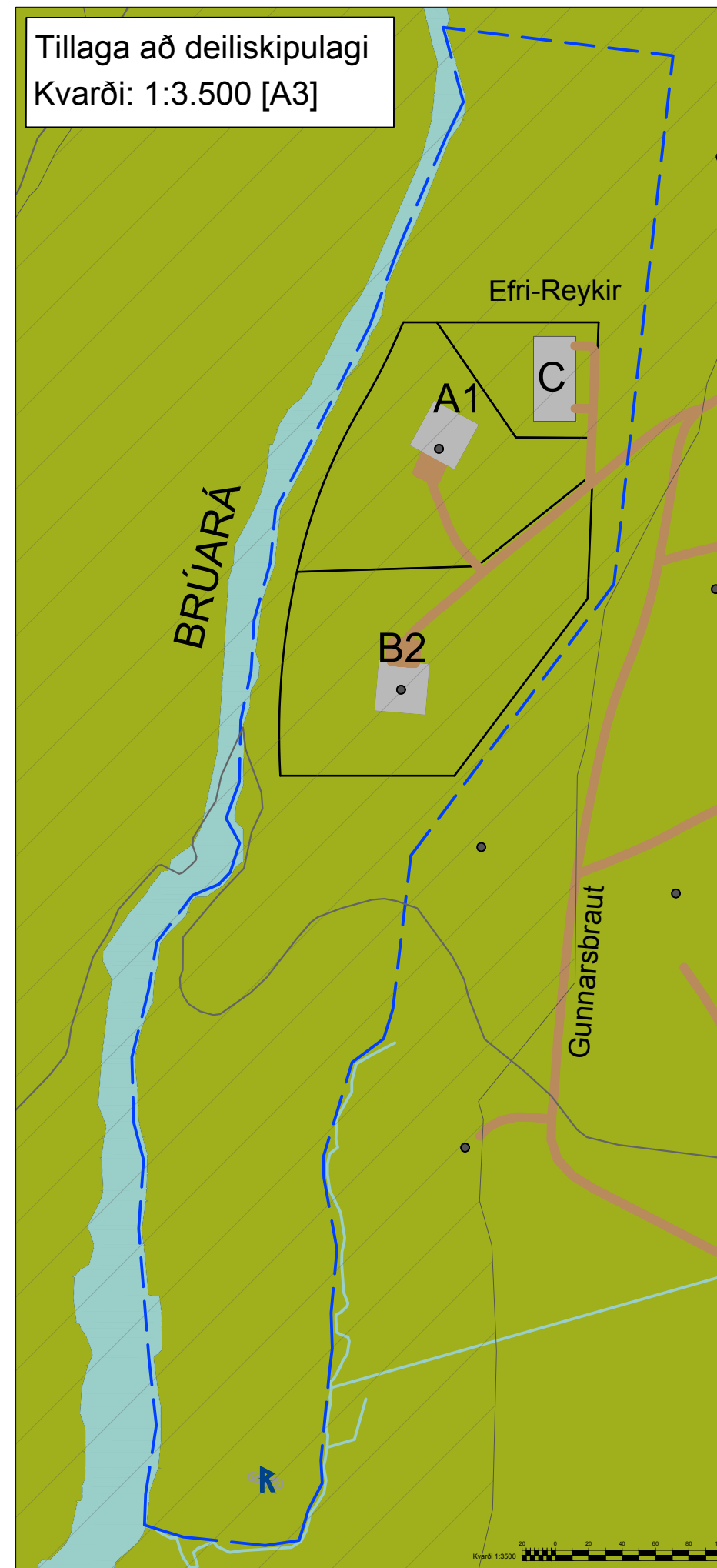
Umhverfi

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 í heildina er um að ræða 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: 1:3.500 [A3]



Afmörkun skipulagssvæðis í gildandi aðalskipulagi Bláskógabyggðar - Ekki í kvarða.

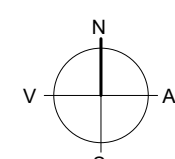
- ### SKÝRINGAR
- Mörk skipulagssvæðis
 - Byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Lóðamörk
 - Vegir, aðkoma og bílastæði
 - Náttúruverndarsvæði Svæði á náttúruminjasrá
 - Ár og vötn
 - 20 m hæðarlína
 - Fornminjar

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: Kortgrunnur Landmælinga Íslands.
Deiliskipulagið var unnið af VSÓ Ráðgjöf, jan. - mar. 2017. Uppfært í maí 2017.
* merkt var uppfært í ágúst 2017, í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunar dags. 28. júní 2017.

Tillaga að deiliskipulagi	001
SKIPULAG: AK	
YFIRFARIB: SGT	
TEIKN: 99236_DSK_T_05	
KVARÐI: 1:3.500 [A3]	
DAGS: 22.02.2017	
BREYTT: 17.08.2017	

Unnið fyrir: Lóðarhafa

Byggingarreitur	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