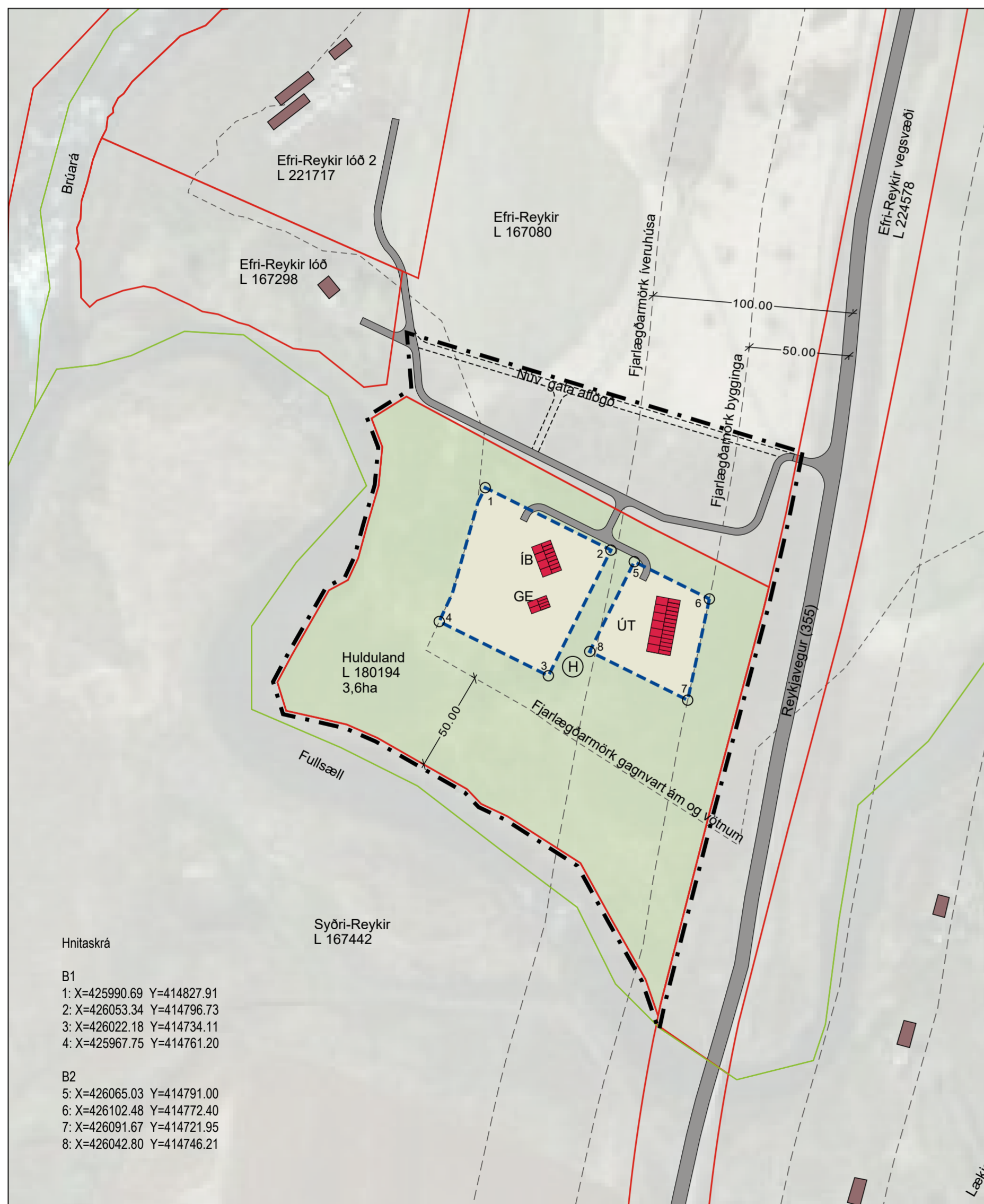
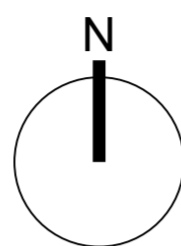


BLÁSKÓGABYGGÐ

Efri- Reykir - tillaga að deiliskipulagi



Tillaga að deiliskipulagi, mkv. 1 : 2000. Staðsetning bygginga sýnd til viðmiðunar.



Hulduland og nærliggjandi lóðir og lönd. Skýringamynd, mkv. 1:5000

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða skipulag á lóðinni Hulduland (Lnr. 180194) í Bláskógabyggð, ásamt breytingu á heimreið að Efri-Reykjum, lóð (Lnr. 167298) og Efri-Reykjum, lóð 2 (Lnr. 221717). Skipulagstillagan gerir ráð fyrir tveim byggingarreitum á lóðinni; B1 og B2. Innan B1 verður heimilt að byggja íbúðarhús og gestahús auk geymsluhúss eða skemmu. Á B2 verður heimilt að byggja útihús, svo sem tækjaskemmu eða fjárhús. Í gildandi Aðalskipulagi Bláskógabyggðar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og mun landið áfram verða nýtt til landbúnaðar.

Að vestan og sunnan afmarkast lóðin af ánni Fullsælum og austurhlíðin af Reykjavegi [355]. Ekki er leyfilegt að byggja nær ánni en 50m. Íveruhús (íbúðar- og frístundahús) mega ekki vera nær stofnvegi en 100m og önnur hús ekki nær en 50m.

Aðstæður

Skipulagssvæðið er gróin áreyri og á hluta þess hefur verið stunduð trjárækt síðastliðna áratugi.

Engar byggingar eða önnur mannvirki eru á landinu í dag.

Fyrir liggur aðalskráning fornleifa í Bláskógabyggð, unnin af Fornleifastofnun Íslands. Ekki er getið um fornleifar í þeirri skráningu.

Skipulagsgögn

Landamerki eru fengin úr lóðarblaði fyrir lóðina, sem unnið var af Eflu dags. 03.09.2021 en aðrar upplýsingar sóttar í Landeignaskrá Þjóðskrár. Loftmynd er frá Microsoft Online Maps Service. Skipulagið er teiknað í ISN 93 hnitakerfi.

Skipulag

Skipulagstillagan byggir á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027.

Í grein 2.4.1 Landbúnaðarsvæði, segir meðal annars:

- „Landbúnaður, þ.m.t. ylrækt og garðrækt, verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum“
- „Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.“
- „Heimilud er uppbygging á landspildum að lágmarki 3 ha að stærð (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fast búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðum landbúnaðarsvæðum eða verndarsvæðum.“

Heimilud er bygging eftirtalinnar bygginga:

- B1: Íbúðarhús ásamt aukahúsi, allt að 300m² samtals, mænishæð <5,5m.
- B2: Útihús, allt að 3 byggingar, allt að 600m² samtals, mænishæð <7m.

Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa og hafa samræmi í mænisstefnu þeirra. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Svæðið tengist Reykjavegi [355] um núverandi veltengingu. Í skipulaginu fellst breyting á heimreiðum að Efri-Reykjum, lóð (Lnr. 167298) og Efri-Reykjum, lóð 2 (Lnr. 221717). Eftir breytingu mun heimreiðin liggja eins og sýnt er á teikningu.

Heimilt er að setja upp girðingar á svæðinu og við lóðarmörk, en tryggja skal umferðarrétt almennings á bökkum Brúarár og Fullsæls.

Veitur

Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist dreifikerfi RARIK.

Neysluvatn kemur frá einkaveitu Efri-Reykja, sem fær vatn ofan af Hróthagaheiði.

Brunavarnir Árnessýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt í samráði við eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu.

Heitt vatn kemur frá einkahitaveitu Efri-Reykja, sem fær vatn úr borholu á jörðinni.

Frárennsli frá byggingum skal leitt í lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að hreinsivirkinu, til tæmingar og viðhalds.

Að öðru leyti skal fyrirkomulag veitu- og frárennslikerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Sorp

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Umhverfisáhrif

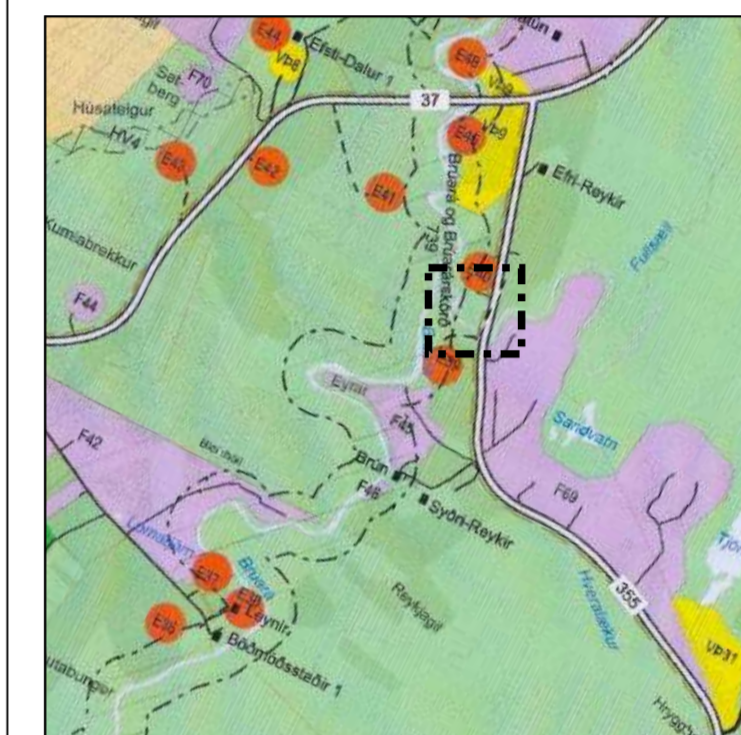
Nýjar byggingar setja ætíð svip á umhverfið. Sjónræn áhrif íbúðarhúss verða þó ekki mikil, þar sem byggingarreiturrinn er umkringdur trjágróðri. Til að draga úr sjónrænum áhrifum útihúsa er hámarks mænishæð <7m.

Að byggja í trjálundi þrengir vissulega að einhverju leyti að búsvæðum fugla, en þar sem trjárækt er stunduð á jörðinni má telja víst að búsvæðin muni stækka aftur innan fárra ára.

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____ 20__.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _____ til _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027. Mkv. 1:50.000

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
 - Mörk landa / skika
 - Byggingareitur, hámark
 - Staðsetning hreinsivirkis
 - Vegir / slóðar
 - Vegur, aflagður
 - Fjarlægðarlínur (50 metra frá árbakka, 50 og 100 metra frá miðlinu vegar)
 - Jarðarmörk (skv. Nyttjalandi)
 - Núverandi byggingar
 - Mögulegar byggingar
- Húsagerðir:
- ÍB - íbúðarhús
 - GE - gestahús
 - ÚT - útihús

Bláskógabyggð	Verknr. 2021-48
EFRI-REYKIR	mkv. 1:2000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Samþykkt, H.Ó.	hnitakerfi ISN 93
	dags. 20. jan. 2022

Landhönnun sif
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is