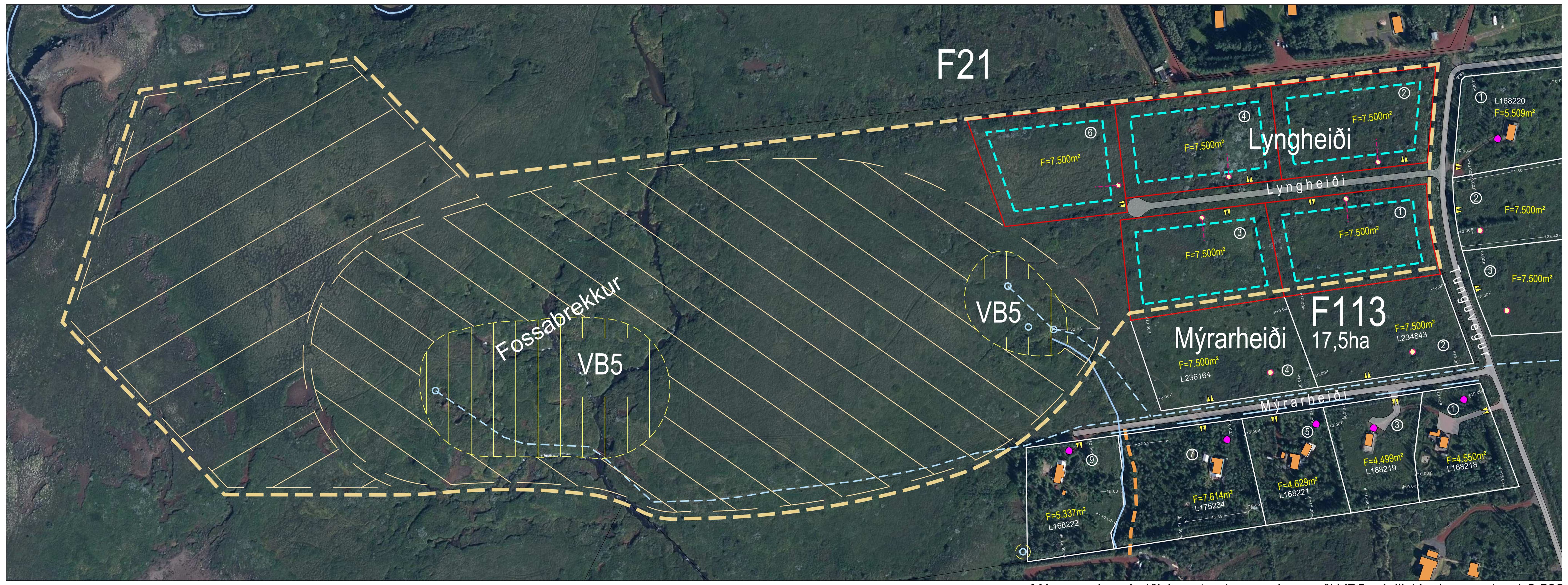
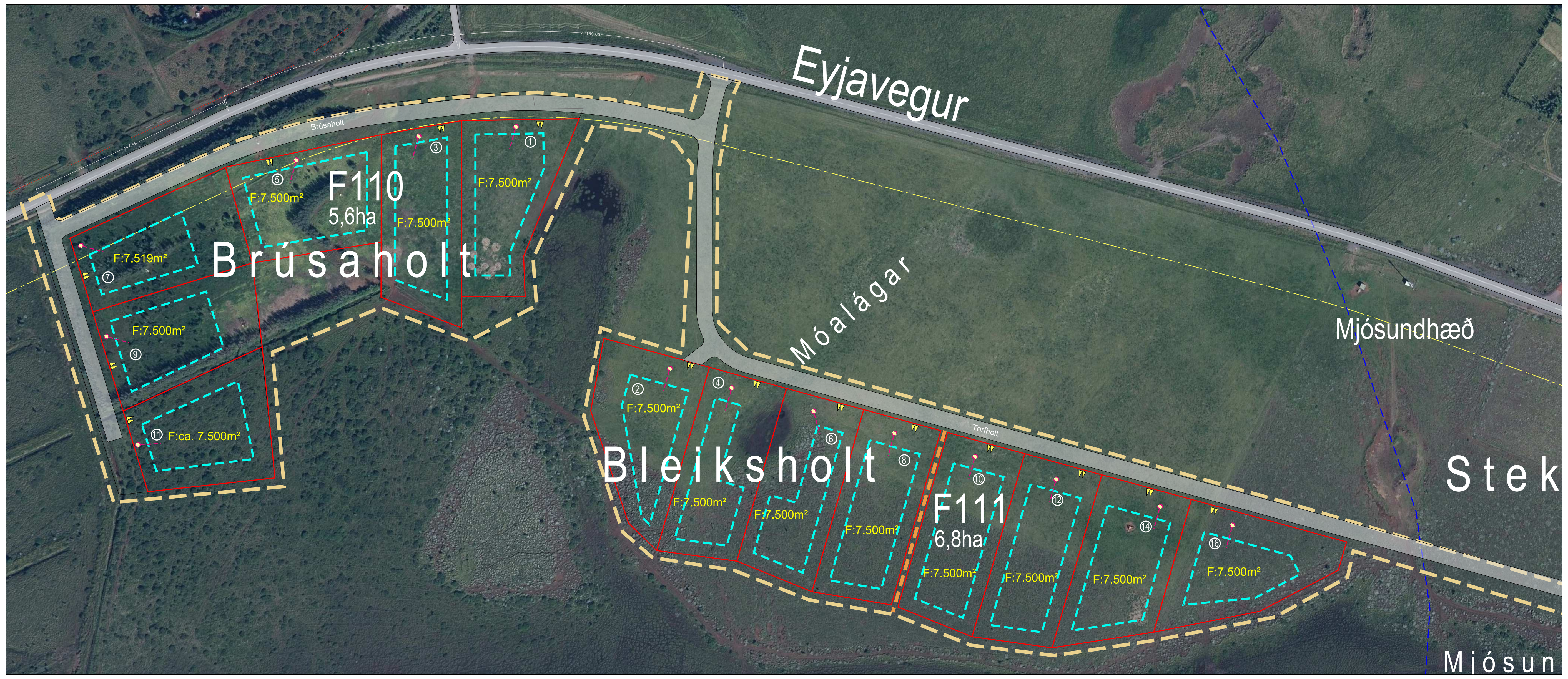
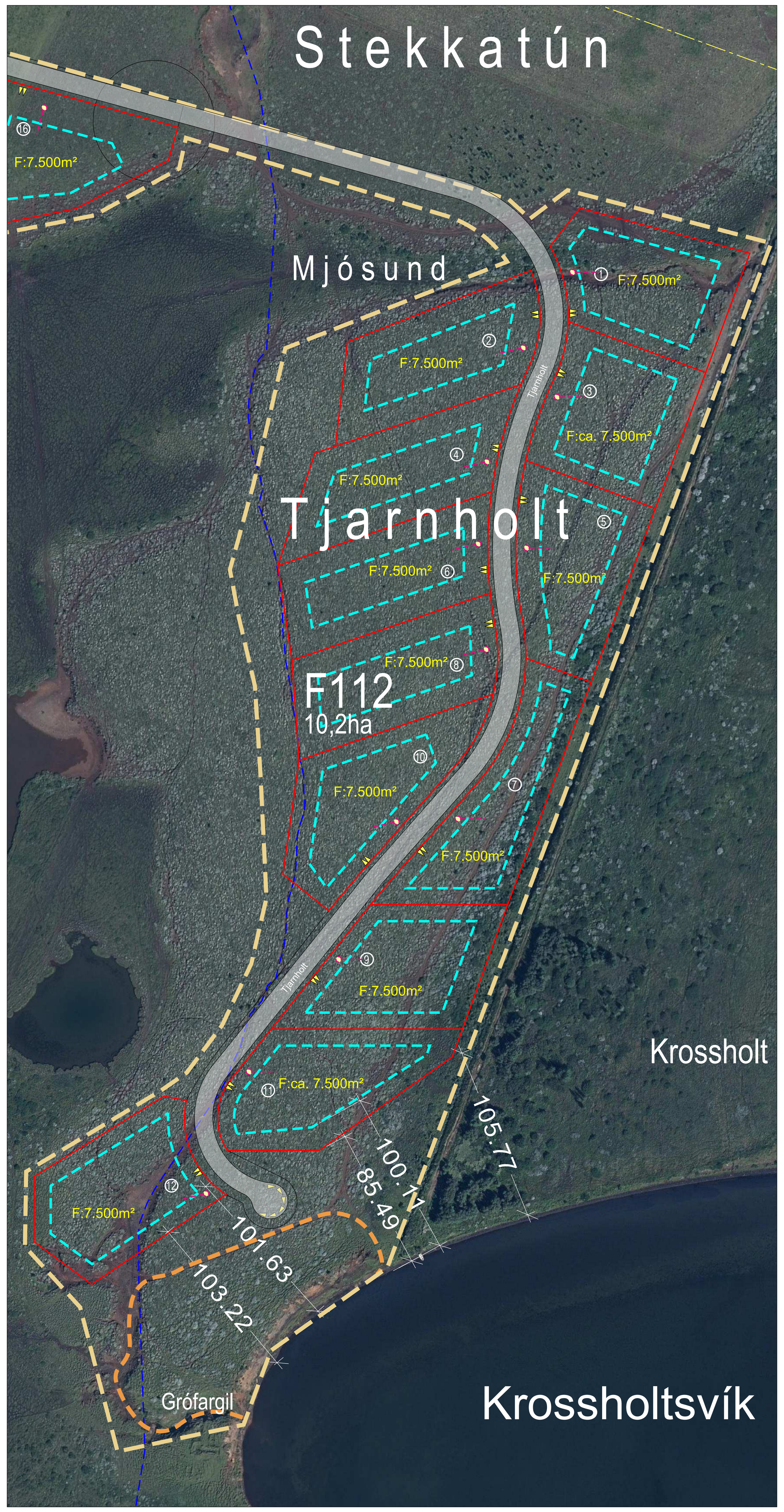
BLÁSKÓGABYGGÐ - ÚTEY 2 - FRÍSTUNDABYGGÐ - DEILISKIPULAG



Mýrar- og Lyngheiði ásamt vatnsverndarsvæði VB5 - deiliskipulag - mkv. 1:2.500



Brúsaholt og Bleiksholt - deiliskipulag - mkv. 1:2.500



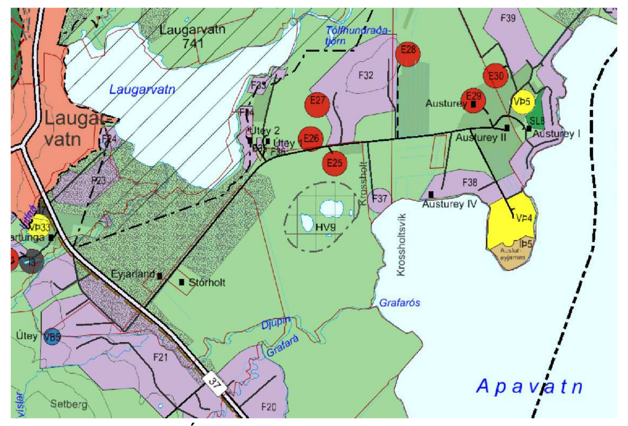
Tjarnholt - deiliskipulag - mkv. 1:2.500

Útey 2 Frístundlóðir - yfirlit

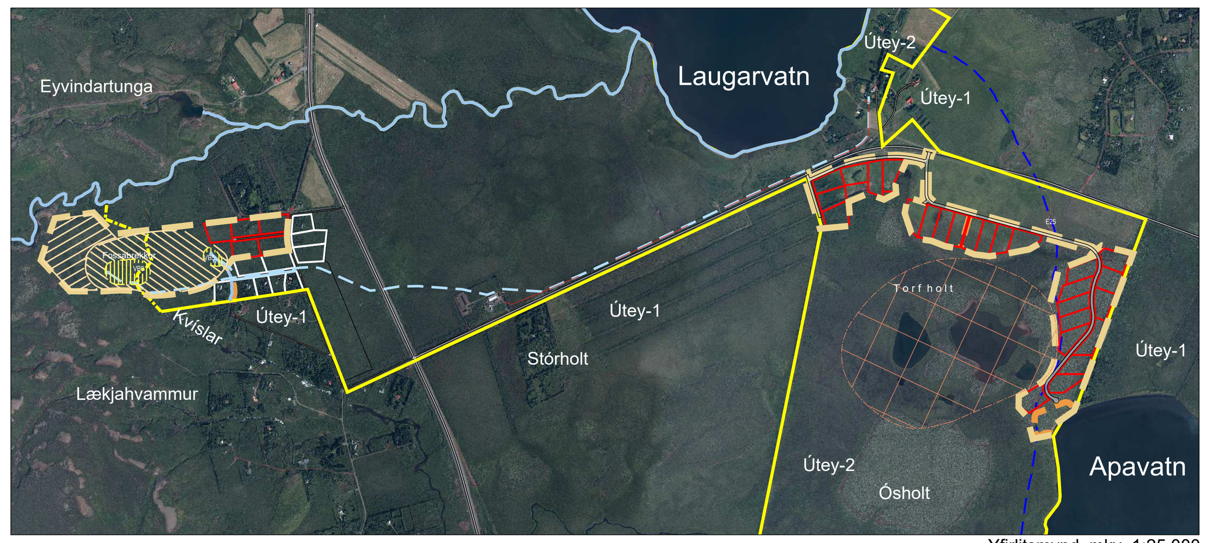
Nafn götu og lóðarnúmer	Land-númer	lóðar-stærð skv. dsk. í m²	Nýtingar-hlutfall	hámark byggingar-magns á lóð
Lyngheiði 6		7500	0,03	225,0
Lyngheiði 8		7500	0,03	225,0
Lyngheiði 10		7500	0,03	225,0
Lyngheiði 12		7500	0,03	225,0
Lyngheiði 14		7500	0,03	225,0
Brúsaholt 1		7500	0,03	225,0
Brúsaholt 2		7500	0,03	225,0
Brúsaholt 3		7500	0,03	225,0
Brúsaholt 4		7500	0,03	225,0
Brúsaholt 5		7500	0,03	225,0
Brúsaholt 6		7500	0,03	225,0
Torfholt 1		7500	0,03	225,0
Torfholt 2		7500	0,03	225,0
Torfholt 3		7500	0,03	225,0
Torfholt 4		7500	0,03	225,0
Torfholt 5		7500	0,03	225,0
Torfholt 6		7500	0,03	225,0
Torfholt 7		7500	0,03	225,0
Torfholt 8		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 1		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 2		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 3		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 4		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 5		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 6		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 7		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 8		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 9		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 10		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 11		7500	0,03	225,0
Tjarnholt 12		7500	0,03	225,0

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá __________ til __________ var samþykkt í sveitastjórn Bláskógabyggðar þann __________

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________________



Úr aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027



Yfirlitsmynd, mkv. 1:25.000

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Landamerki Útey-2 merki mót Lækjahvammi eru óviss
	Lóðamörk
1.000 m²	Lóðarstærð í fermetrum
	Byggingarreitur hámark
	Núv. hús
8	Húsnúmer
	Staðsetnig rotþróa / lega leiðbeinandi
	Akvegur
	Veghelgunarsvæði 50m
	Bílastæði
	Ár, vötn og tjarnir
	Gönguleið
	Vatnsvernd - brunnsvæði
	Vatnsvernd - grannsvæði
	Vatnsvernd - fjarsvæði
	Minjar, forn gata Leið [3258-206]
	Kalt neysluvatn

Greinargerð

1.1 Forsendur Skipulags:

Um er að ræða tillögu að deiliskipulagi á landi í eigu sama ættleggs innan Úteyjar-2 (Útey-2 ehf) í Bláskógabyggð. Samkvæmt breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða þessu deiliskipulagi er þar um að ræða 9,6ha netto stækkun frístundabyggðar, skilgreining á útmörkum 16ha vatnsverndarsvæðis (VB5) í Fossabrekkum og stækkun landbúnaðarsvæða við Mýrar- og Lyngheiði um 16,4ha.

1.2 Stefna aðalskipulags

Deiliskipulagið er í samræmi við breytt Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027. Skipulagsreitir eru fjórir talsins og var einn þeirra, F113, áður hluti af frístundahúsareit F21 í aðalskipulagi vestan Laugarvatnsvegar. Hinir reitirnir eru austan Laugarvatnsvegar og nefnast F110 Brúsaholt (5,6ha), F111 Bleiksholt (6,8ha) og F112 Tjarnholt (10,2ha).

1.3 Núverandi aðstæður:

Um er að ræða gróið land í uppsveitum Suðurlands og eru frístundasvæðin innan Úteyjar 2. Innan reits F113 er í gildi deiliskipulag fyrir 10 lóðir og hafa 6 þeirra verið byggðar (ágúst 2024), tveim úthlutað og tvær óbyggðar. Deiliskipulag þetta nær yfir 5 lóðir norðan deiliskipulagða svæðisins og eru allar lóðir innan F113. Innan reita F110, F111 og F112 er ekki í gildi deiliskipulag Lóðarmörk mót suðri hafa verið aðlöguð að lóðarmörkum lóða í landi Úteyjar-1, lóða L168174 og L220202. Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið.

1.4 Helstu markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að jákvæðri uppbbygginu frístundasvæða og setja skilmála fyrir hús sem byggjast í framtíðinni. Lóðarmörk allra lóða eru skilgreind með skýrum hnitum og er samræmis gætt við þau lóðarnúmer sem þegar er búið að stofna í Útey-2.

1.5 Aðkoma:

Aðkoma að frístundasvæðum í Útey-2 við Tunguveg og Lyngheiði er frá Laugarvatnsvegi nr. 37. Að F113 vestan Laugarvatnsvegar eru tvær aðkomur, önnur er á móts við Eyjaveg og hin er norðar á móts við vegamót Laugarvatnsvegar og Tunguvegar. Báðar þessar leiðir liggja að frístundabyggð í landi Úteyjar-1, Úteyjar-2 og Grafar. Þessar tvær aðkomur breytast ekki og tryggja öruggar flóttaleiðir m.t.t. brunavarna. Aðkomur að núv. og nýjum frístundasvæðum haldast óbreyttir, bæði inn á vestur- og austursvæði. Aðkoma að frístundasvæði austan Laugarvatnsvegar er um Eyjaveg og liggja beint út frá Eyjavegi sem er héraðsvegur. Hvergi verður minna en 150m fjarlægð á milli vegtenginga. Vegalengd frá nýrri aðkomu að F110 og að vegamótum að núv. frístundahúsum F34 við Laugarvatn er 315m. Frá vegamótum að F34 og að nýrri tengingu að F111 og F112 eru 190m. Frá þeirri tengingu og að vegamótum að F32 eru 610m.

1.6 Veitur:

Neysluvatn til frístundahúsa kemur úr vatnsbóli VB5 sem er hluti þessa deiliskipulags og er vatnsból þetta skilgreint á uppdrætti fyrir brunn-, grann- og fjarsvæði vatnsverndar. Vatnsból eru starfsleyfisskyld sbr. 12. gr. rgl. nr. $\frac{536}{2001}$ ef þau þjóna fleirum en 50 manns eða 20 heimilum / frístundahúsum og matvælafyrirtækjum. Skoða skal möguleika á heitu vatni og tengingu húsa við Hitaveitu Blásk.byggðar eftir því sem aðstæður leyfa. Ragmagn kemur frá RARIK sem er dreifingaraðili raforku í sveitarfélaginu. Fráveita: skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem þéttleiki og náttúrulegar aðstæður leyfa. Að öðrum kosti skal lóðarhafi sjálfur bera ábyrgð á frárennsli skv. leiðbein. Umhverfisstofnunar um Minni fráveitur frá okt. 2022. Staðsetning rotþróa skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila. Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitafélagsins hverju sinni.

1.7 Brunavarnir

Skv. umsögn Brunavarna Árnessýslu þurfa vegir á svæðunum að hafa 30 tonna burðargetu. Slökkvivatn smá sækja í kaldavatnsveitu Úteyjar-2 eða frá Apavatni í landi Austureyjar þar sem vegurinn liggur að vatni. Um brunavarnir sjá BÁ og hafa þær aðsetur á Laugarvatni sem er í um um 3-5km fjarlægð.

1.8 Fornminjar:

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Úteyjar-1 í Bláskógabyggð var gerð af Náttúrustofu Vestfjarða, NV nr. 27-23 í nóv. 2023 á svæði sem er rétt vestan við það land sem hér er til umfjöllunar. Sumarið 2024 var gerð fornleifaskráning fyrir Útey-2 á því landi sem hér um ræðir og var hún framkvæmd af Antikva ehf ((verknúmer 3258 hjá Minjastofnun Íslands). Ein fornleif, fanns, leið [3258-206] í reitnum Tjarnholti sem liggur ofan frá bæjarstæði Úteyjar niður að Apavatni. Leið þessi er talin hafa lítið minjagildi en var þó mæld upp og ljósmynduð. Þetta hefur verið gata sem bæði lá að vatninu og samnefndum bæ, Apavatni. Í deiliskipulagi er umrædd leið sýnd og er leiðin nær alfarið utan áhrifasvæða deiliskipulagsins. Á einum stað skarast hún við nýjan aðkomuveg.

Minjastofnun bendir á 21. gr laga um Menningarminjar nr. 80/2012 og jafnframt á 2. mgr. 24. gr. laganna þar sem segir m.a. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

1.8 Gróðurfar:

Land þar sem frístundabyggð er lögð til er ekki talið hafa verndargildi sökum jarðfræði eða gróðurs sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Varðandi birkiskóga nýtur svæði ekki verndar sbr. umsögn Skógræktarinnar frá 5. júlí 2022 um sama svæði en þar kemur fram að svæðið falli ekki undir 61. gr. náttúruverndarlaga hvað varðar birkiskóga enda sé ekki um eyðingu náttúrulegra skóga að ræða. Á hluta landsins er ungt víðikjarr sem hefur verið að gróa upp eftir að beit minnkaði. Frístundabyggð á reit F113 er á framræstu landi sem og svæðin við Apavatn. Verndarsvæði vatnsbólsins VB5 ofan við núv. byggð F113) haldast óskert.
Apavatn er á B-hluta náttúruminjaskrár og er skilgreint sem fuglaverndarsvæði og með hverfisvernd skv. Aðalskipulagi (HV9). Næst Eyjavegi eru gömul tún sem ekki eru lengur nytjuð og þar fyrir utan er beitiland, sem nú er að hluta vaxið víðikjarri. Allir skipulagsreitirnir eru utan við verndarmörkin og er þess sérstaklega gætt að þau munu ekki skarast. Lóðamörk F112 verða í 85-105m fjarlægð frá vatnsbakka eins og hann er skilgreindur í vatnagrunni Landmælinga Íslands (með fyrirvara um ónákvæmni hans). Í deiliskipulagi eru byggingarreitir F112 í 15m fjarlægð frá lóðamörkum og 100m frá vatnsbakka Apavatns. Engin mannvirki eru því heimiluð innan við 100m frá vatnsbakka. Í umsögn Umhverfisstofnunar frá 17. apríl 2023 kemur fram að Náttúrufræðistofnun Íslands hefur lagt til að Apavatn fari á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjaskrár. Skv. umsögn NÍ eru helstu ógnir við vatnið vaxandi frístundabyggð, ferðamennska og hætta á mengandi frárennsli. Upphaflegir byggingareitir voru því færðir fjær vatninu (úr 50m og í 100m) í samræmi við umsögn NÍ við kynningu ask.breytingar.

1.9 Umhverfimat:

Umhverfismatsskýrsla v/ aðalskipulagsbreytingar var gerð skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr.111/2021. Þar kemur fram að stefna breytts aðalskipulags falli ekki undir viðauka 1 í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og sé því ekki tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar.

Samhliða breytingu aðalskipulags var unnið að gerð deiliskipulags og höfðu umsagnir því bein áhrif á gerð deiliskipulagsins. Vegna umsagna Náttúrufræðistofnunar (NÍ) og Umhverfisstofnunar (UST) við kynningu ask. breytingar á upphaflegum hugmyndum um að setja frístundabyggð sunnan við hverfisverndarsvæði HV9 í Ósholti, ákváðu landeigendur að hverfa frá þeirri uppbyggingu og fara norður fyrir holtið inn á raskað svæði. Með þeirri breytingu var því tekið fullt tillit til verndarsjónarmiða sem fram komu í umsögnunum NÍ og UST. Jafnframt kom fram í umsögn NÍ að æskilegt væri að aukna fjarlægð á milli Apavatns og mögulegra mannvirkja og voru lóðir og byggingareitir því færð úr 50m og í 100m frá vatninu.

Í niðurstöðukafla aðalskipulagsbreytingar kom fram að samfélagsleg áhrif af uppbyggingu svæðisins væru talin jákvæðm.t.t. samnýtingar innviða, afþreyingar o.fl. Áhrif uppbyggingar frístundahúsalóða eru talin óveruleg. Áhrif trjágróðurs á landslag, veðurfar og loftgæði voru talin óveruleg, en neikvæð á ásýnd.

Áhrif af frárennsli eru ekki talin veruleg þar sem skólp verður hreinsað skv. reglugerð nr. 798/1999. Hús munu setja svip sinn á umhverfið en uppbygging er ekki talin ógna fuglalífi né raska gróðurlífi nema að litlum hluta á byggingartíma.

Vestan Laugarvatnsvegar eru áhrifin mjög staðbundin þar sem verið er að tengja saman frístundasvæði sem þegar eru byggð. Vistgerðir eru ekki taldar í hættu vegna framkvæmda. Á hluta svæðisins er um að ræða beitiland þar sem beit hefur minnkað mikið og víði- og birkikjarr byrjað dreifa sér mikið. Áhrif breytingarinnar á öryggi neysluvatns eru jákvæð þar sem vatnsverndarsvæði eru betur skilgreind og gera má ráð fyrir að hlúð verði að veitunni, til framtíðar litið.

Austan Laugarvatnsvegar er eins og fyrr segir, horfið frá áætlun um uppbyggingu sunnan Lómatjarnar við Ósholt og þannig stuðlað að auknu friðlandi fugla innan landsvæða Úteyjar-2. Framkvæmdir við byggingu sumarhúsa krefjast ekki mikils jarðrasks umfram það sem þegar er orðið. Við deiliskipulagsgerð skal leggja áherslu á að uppbygging taki mið af náttúru og umhverfi sínu. Mót Apavatni skal gæta varúðar, að landi verði ekki raskað í nálægð vatnsbakka. Byggingabann mót Apavatni eru 100m. Áætlun þessi felur í sér að verið er að vernda stórt votlendissvæði og röskuð svæði eru frekar valin til uppbyggingar. Heildaráhrif breytingarinnar eru talin jákvæð þar sem verið er að koma landnýtingu í betra horf en áður var.

Byggingarskilmálar

2.1 Allar byggingar skulu vera innan byggingareits og eru þeir hafðir nokkuð rúmir til að hægt verði að hagræða byggingum innan þeirra.
2.2 Nýtingahlutfall lóða er 0,03 og miðast byggingaheimildir við það.
2.3 Byggingar: Heimilt er að reisa frístundahús skv. nýtingarhlutfalli, gestahús að hámarki 40m² að stærð og geymslu allt að 15m². Mænishæð frístundahúss má vera allt að 6m frá gólfi í mæni (með svefnlofti). Hæð gestahúss má vera 4,5m og geymslu 3m. Þakgerð er gefin frjáls.
2.4 Neysluvatn: gert er ráð fyrir tengingu við núverandi vatnsveitu Úteyjar, VB5.
2.4 Rafveita, allar lagnir skal leggja í jörðu meðfram vegum. Lagnir skal leggja í samráði við viðkomandi veitustofnanir.
2.5 Gróður, ekki er heimilt að gróðursetja tré nær vegum og mannvirkjum en 3m. Leitast skal eftir að gróðursetja íslenskar lágvaxnar trjátegundir (birki, reyni og víði) og forðast skal að nota furur, aspir og grenitré skv. tilmælum Umhverfisstofnunar.
2.6 Fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem þéttleiki og náttúrulegar aðstæður leyfa. Að öðrum kosti skal lóðahafi sjálfur bera ábyrgð á frárennsli skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Staðsetning rotþróa skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila.
2.7 Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.
2.8 Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu, slökkvivatn kemur úr sameiginlegri vatnsveitu Úteyjar 2.
2.9 Mæliblöð: Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnitsett lóðamörk, byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítils háttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð ráða.

Að öðru leyti skulu allar byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög.

Breytingar:
24. sept. 2024, götunúmer lagfærð skv. ábendingu skipul.fltr. og hverfisheitið Bleiksholt á reit F111 kemur í stað Torfholts.
09. okt. 2024, gönguleið sýnd á milli lóða 8 og 10 í Bleiksholti og lóð nr. 12 í Tjarnholti færð fjær Apavatni og gönguleið um Grófargil sýnd að vatni skv. ábendingu sveitarstjórnar frá fundi 02. okt. 2024.

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprréttri loftmynd frá ESRI skv. áskrift.

HEITI VERKS:
BLÁSKÓGABYGGÐ
ÚTEY-2 FRÍSTUNDABYGGÐ

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAG

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
221-039	1:2.500/25.000 í A2	001
TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
oh	OH	16. sept. 2024
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:
		09. okt. 2024

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is