



ÚTEY 1, BLÁSKÓGABYGGÐ, Deiliskipulag frístundabyggðar



GREINARGERÐ.

1.1 Forsendur Skipulags

Um er að ræða deiliskipulag fyrir frístundahúsbýggð á jörðinni Útey 1 Lnr.167647 í Bláskógabyggð.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unnin á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands og loftmynd. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:3000, úrklippa úr aðalskipulagi Bláskógabyggðar ásamt greinargerð þessari.

1.3 Stefna aðalskipulags

Deiliskipulagið er í samræmi við markmið aðalskipulags Bláskógabyggðar er varðar uppbyggingu á svæðum fyrir frístundabyggð.

- Ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu 1/2 - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.
- Nýjrir áfangar hverrar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.

1.4 Núverandi aðstæður

Á svæðinu eru tvær deiliskipulagsáætlanir í gildi, annars vegar frá 1996 og hins vegar frá 1989 m.s.br. Hérna er verið að leggja fyrir nýtt deiliskipulag sem tekur til þessa tveggja deiliskipulaga sem eru í gildi á svæðinu að stærð 43,2 ha ásamt stækkun um 17,2 ha. Í heild verður þá deiliskipulagsvæði fyrir frístundahúsbýggð um 62 ha. Svæðið sem um ræðir er að mestum hluta skilgreint sem frístundabyggð í aðalskipulagi Bláskógabyggð 2017-2029 en auglýst hefur verið aðalskipulagsbreyting sem stækkar svæðið fyrir frístundabyggð svo allt deiliskipulagið rúmast innan þess.

1.5 Aðkoma

Deiliskipulag þetta kallar ekki á neinar breytingar á akvegum eða aðkomu að frístundasvæðinu. Aðkoma er frá Laugarvatnsvegi (nr.37) um Eyjaveg.

1.6 Helstu markmið

Markmiðið með skipulaginu er að stækka núverandi frístundabyggð ásamt því að teikna upp gildandi skipulög fyrir svæðið og leggja þar með fram eitt heildstætt skipulag fyrir allt svæðið. Í gildi eru tvö deiliskipulög fyrir samanlagt 65 lóðir á svæðinu og af þeim eru 56 byggðar, með nýju skipulagi fjölga lóðum um 27 og verða frístundalóðir á svæðinu þá 92 í allt. Lóðirnar eru frá 0,5 ha upp í allt að 1,3 ha. Allar nýju lóðirnar koma í framhaldi af núverandi skipulagi til suðaustur í átt að Eyjavegi nema lóð nr.34b. Lóð nr.34b er stofnuð í framhaldi af lóð nr.34 og er kvóð á lóð nr.34 um aðkomu að lóð nr.34b.

1.7 Minjar:

Gerð var fornleifaskráning af svæðinu árið 2023 unnin af Atla Rúnarsyni hjá Náttúrufræðistofu Vestfjarða. Engar minjar eru skráðar innan deiliskipulagsvæðisins. Finnst áður ókunnar fornminjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1.8 Gróðurfar:

Samkvæmt greinargerð sem unnin var af Sigurði Torfa Sigurðarsyni hjá Ráðgjafarmíðstöð Landbúnaðarins, er landsvæði sem fer undir stækkun deiliskipulagsins flokkað sem sæmilegt eða lélegt ræktarland. Landssvæðið var áður malarnáma sem hefur verið lokað.

Byggingarskilmálar

2.1 Byggingarmagn lóðar miðast við nýtingarhlutfall 0,03, þar af má byggja aukahús að hámarki 30 m². Þakhalli skal vera á bilinu 0-45 gráður. Hámarks mænishæð frá jörðu má vera 6,5m.

Hús skulu standa innan byggingareits og staðsett í samráði við byggingarfulltrúa. Byggingarefni eru frjálst en hús skulu vera byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag þetta, lóðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staða sem um byggingar kunna að gilda.

2.2 Veitur

Neysluvatn kemur úr vatnsbóli VB5 sem er skráð skv. aðalskipulagi af HES.

Hitaveita er á svæðinu frá Útey 1.

Gert er ráð fyrir að húsin tengist dreifikerfi RARIK.

Gert er ráð fyrir 2 sameiginlegri fráveita fyrir nýja hluta frístundabyggðarinnar sem annar hvor 13 lóðum. Fráveitan skal uppfylla reglugerð um fráveitur og skóip nr. 798 / 1999 m.s.br. Hafa skal leiðbeiningar fyrir minni fráveitu útgefna af Umhverfisstofnun í október 2022 til hlöðsjónar vil val á hentugum fráveitulausnum fyrir svæðið. Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við val fráveitulausna. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar á rotþró.

Á nýjum lóðum skal regnvatni/ofanvatni veitt beint niður í jarðveginn með malarþúða eða dreifilögn yfir grjótpúkki.

2.3 Gróður

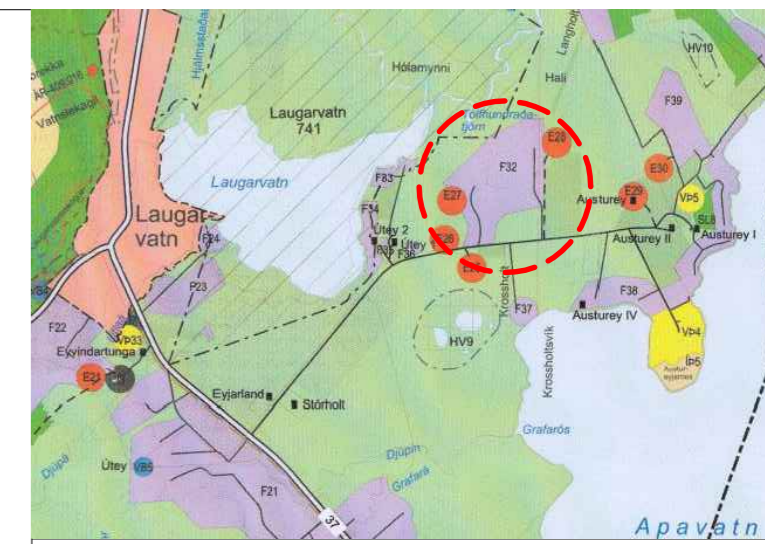
Við hönnun og framkvæmdir á lóðum skal leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og gróðurfari. Einnig skal við allar lóðarframkvæmdir taka fullt tillit til útsýnis frá húsum / lóðum í kring. Við gróðursetningu á landi og lóðum skal leitast við að nota tegundir úr íslensku flórunni en forðast skal að gróðursetja grenitegundir eða önnur hávaxin tré á lóðarmörkum sem geta hindrað útsýni.

2.4 Sorp

Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi innan sveitarfélagsins hverju sinni.

2.4 Brunarvarnir

Svæðið er innan starfssvæðis Brunarvarna Árnessýslu. Nóg er af slökkvivatn á svæðinu. Brunarvarnir á svæðinu verða ákveðna í samráð við við brunarvarnir Árnessýslu.



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015 - 2027, ekki í kvarða

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123 / 2010 m.s.br. frá _____ til _____

var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

Samþykkt deiliskipulagið var auglýst í B-deild

Stjórnartíðanda þann _____

Skýringar:

- Mörk skipulags
- Mörk nýrra lóða inna skipulags
- Útlinur lóða
- Byggingareitur
- 1000 m² Lóðarstærð í fermetrum
- ⊗ Lóðarnúmer
- Vegur
- /// Kvóð um aðkomu
- ⊕ Bilastæði
- H Hreinsivirkni
- Gönguleið

Öll mál eru í millimetrum, nema annað sé tekið fram.

Nr. Breyting Dags. Samp.

VERKHEITI: Útey 1, Bláskógabyggð 806 Selfoss TEIKNUNÚMÉR: 100

VERKHLUTI: Deiliskipulag frístundabyggð ÚTGÁFA: S1

Teiknað: Jódís Ásta Gísladóttir kt. 250775-4239 Blaðstærð: A-2

Hönnuður: Bent Larsen Fróðason kt. 141177-3469 Samþykkt: Dagssetning: 30.05.24

Yfirfarið af hönnunarstjóra: Bent Larsen Fróðason kt. 141177-3469 Samþykkt: Frumútgáfa: 30.05.24

LARSEN HÖNNUN OG RÁÐGJÖF Bent Larsen Fróðason Byggingafræðingur B.Sc Sími 844-7699 tölvupóstur: bent@larsenhr.is VERKNR: 23-001 MKV: 1:3500