

# Deiliskipulag fyrir Sandskeið úr landi Miðfells í Bláskógabyggð

## 3. DEILISKIPULAG

### 3.1 Almenn

Í þessu nýja deiliskipulagi er gert ráð fyrir 100 lóðum fyrir fristundahús á 62 ha. landsvæði. Lóðirnar eru bæði eignarlóðir og leigulóðir. Útfærsla deiliskipulagsins byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um staðhætti og stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu deiliskipulagsvæðisins. Tillaga deiliskipulagsins verður send Skipulagsstofnun og umsagnaráðilum og kynnt almenningi eins og kveðið er á um í skipulagslögum.

### 3.2 Markmið

Markmið aðalskipulags Pingvallaveitar eru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulags fristundabyggðar í landi Sandskeiðs. Megin markmið aðalskipulags Pingvallaveitar er að vernda lífríki Pingvallavatns og ásjúnd svæðisins. Takmörkun sumarhúsavæða er eftirfarandi:

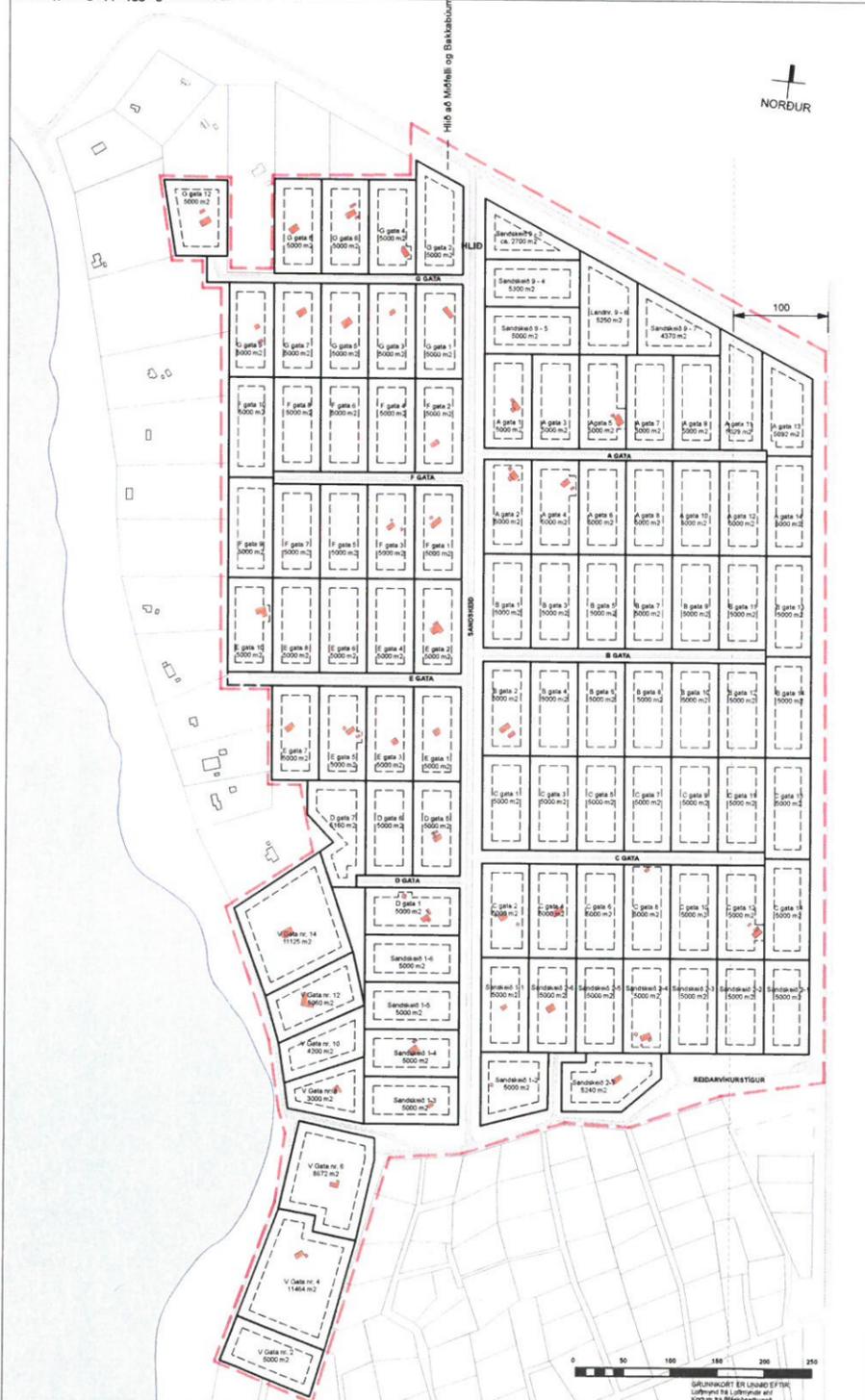
- Að frekari uppbygging verði fyrst og fremst bundin við þéttingu núverandi byggðar.
- Að uppbygging á nýjum svæðum samræmist markmiðum um verndun ásjúndar og lífríkis Pingvallavatns og að uppfylltum skilmálum og mótvægisáðgerðum í deiliskipulagi. (úr aðalskipulagi Pingvallaveitar).

Almenn markmið sem deiliskipulag fristundabyggðar í landi Sandskeiðs tekur tillit til eru m.a.:

- Að fristundabyggð falli vel að landslagi og áhrif hennar á náttúrulega ásjúnd og vistkerfi verði lágmarkuð.
- Að fristundabyggðin verði ekki áberandi frá helstu útsýnisstöðum.
- Að stefnt skuli að því að nýta núverandi þjónustukerfi s.s. vegi og veitur og að vanda skuli frágang við fráveitur.

Lóðirnar eru töluvert stórar en ekki er byggt á þeim öllum í dag. Arkitektúr og lítalav fristundahúsa þarf að aðlaga sem best að umhverfi Sandskeiðs. Ræktun og meðferð lands skal vera þannig að gróðursvæði falli vel að landi.

Ennfremur er markmið þessa deiliskipulags að koma til móts við eftirspurn í stærri hús en áður var heimilað og sömuleiðis til móts við aukna þörf fyrir endurnýjun og uppbyggingu eldri lóða.



Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:3500

### 3.3 Fristundahúsalóðir

Alls eru 100 fristundahúsalóðir í deiliskipulaginu, merktar eftir götuheitum og númerum. Flestar lóðirnar eru á bilinu 5000 m<sup>2</sup> að stærð. Nokkrar eru minni og nokkrar eru stærri.

### 3.4 Aðkoma, vegir og gönguleiðir

Aðkoma að Sandskeiði er frá Þjóðvegi 36. Gatan að svæðinu er niður heimleiða að Miðfelli. Gatan Sandskeið liggur um mitt svæðið í suður og út frá henni kvíslast vegir að lóðunum á svæðinu til vesturs og austurs. Fyrirhugað er að gera við núverandi vegi á svæðinu. Reynt verður að hafa þá lítilla uppbyggingu þannig að snjór safnist síður á þeim að vetri til. Gönguleiðir eru víða á svæðinu, m.a. við jaðar Stekkjarlunda Einnig er góð gönguleið meðfram Pingvallavatni. Umferð gangandi fólks er leyfileg í Sandskeiði og skulu hlíð „þrillur“ eða girðingastigar vera á lóðargirðingum á milli svæða til að hindra hana ekki. Girðingar eru ekki leyfðar nær vatnsbakkanum en 20 metrum. Gert er ráð fyrir að sumarhúsbyggðin verði öll innan fjárheldrar girðingar þ.a. óþarft sé að girða af einstakar lóðir.

### 3.5 Landmótun, einstaka og einislosun

Ekki er gert ráð fyrir mikilli formun lands innan lóðar. Ávallt er miðað við að land sé sem mest óhreyft og náttúrulegt. Efni sem nauðsynlegt er að flytja á brott svo sem vegna uppráttar úr hússtöði skal koma fyrir á viðurkenndum losunastað, eða á stað sem landeigandi vísar á innan landeignar. Ef lóðareigandi telur sig geta losað og formað land vegna húsrúns á sinni lóð skal haft samráð við byggingarfulltrúa svæðisins og skal það koma skýrt fram á byggingarleyfissókn. Þó skal slík landmótun aldrei skyggja á útsýni annarra lóða. Þá er óheimil að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis. Efni til fyllingar skal útvega utan skipulagsvæðisins. Vakinn er athygli á 13. gr. Þjóðminjalaga (nr.107/2001) þar sem segir: „Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sé fyrir því stendur stöðva framkvæmd úns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort megi fram halda og með hvaða skilmálum.“

### 3.6 Almenningsrymi

Ekki er til sameiginlegt leik- og útivistarsvæði í Sandskeiði. Skipulagsvæðið er ágætis berjaland og er við það miðað að lóðarhafar hafi afnot af slíku innan sinnar lóðar en utan þeirra er berjatisla sameiginleg öllum lóðarhöfum.

### 3.7 Kalt vatn

Hver lóð er með sína eigin vantsdælu innan lóðar. Hönnun og útfærsla vatnsbólans skal vera í samráði við og samþykkt af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Sjá ennfremur Reglugerð um framkvæmd verndunar vatnsviðs og lífríkis Pingvallavatns, nr. 650, dags. 13.7.2006 frá Umhverfisráðuneytinu.

### 3.8 Heitt vatn

Ekki er gert ráð fyrir heitavatsveitu en þó hafa farið fram kannanir af hálfu félags Veidilunda og Stekkjarlunda þar að lúandi og hægt að skoða það á seinni stigi.

### 3.9 Rafmagn

Rafmagn liggur nú að öllum lóðum á svæðinu í vegi. Ekki verður leiyt að hafa nýjar rafmagnsleiðslur í lofti. Rarík stefnir á að koma öllum rafmagnsleiðslum í jörðu árið 2019 hið skemmsta.

### 3.10 Fréttensli

Samkvæmt aðalskipulagsuppráttum er fristundabyggðin ekki innan þekktar sprungusvæða. Komi sprungur eða jarðsig í ljós við jarðvegsframkvæmdir skal það tilkynnt og gerðar viðeigandi ráðstafanir. Gert er ráð fyrir beita skuli ítarlegri hreinsun en hefðbundinni tveggja þrepa sbr. 15. gr. reglugerðarinnar og þá er átt við að hreinsa þurfi næringarefni úr frávatninu áður en því er hleypt út í umhverfið í samræmi við 15. grein reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnsviðs og lífríkis Pingvallavatns. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, sbr. 20 grein sömu reglugerðar. Hreinsistöðvar og fráveitulagnir eru leystar fyrir hverja lóð fyrir sig og skulu staðsettar á teikningum fyrir hverja umsókn. Þær skulu síðan samþykktar af byggingarfulltrúa og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Æskilegt er að samþykking slíkra mannvirkja sé sem mest milli lóða. Fjarlægð slíkra mannvirkja skal aldrei vera nær vatni en byggingarreitir. Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbila að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði.



Yfirlitsmynd 1:5000

### 3.11 Sorp

Sameiginlegur sorpgámur fyrir Sandskeið er við hlíð inn á svæðið við Þjóðveg 36. Þorpið verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Upprættir og fylgiskýli

Þessu deiliskipulagi fylgir upprættir í mælikvarða 1:5000 og 1:3500 er sýnir lóðir, vegi og fyrirkomulag svæðisins. Nákvæm afmörkun lóða verður ekki sett fram í deiliskipulaginu. Auk þess var stuðst við eftirfarandi í deiliskipulaginu: Aðalskipulag Pingvallaveitar / landnotkun, Aðalskipulag Pingvallaveitar / þemakort nr. 3, Aðalskipulag Pingvallaveitar / landgreining / Deiliskipulag Veidilunda og Stekkjarlunda

### 4.2 Lóðir

Alls verða 100 fristundahúsalóðir merktar með götuheitum og númerum á upprætti. Lóðirnar eru bæði eignar- og leigulóðir. Einungis skal byggja eitt sumarhús (aðalhús) á hverri lóð.

### 4.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er rúmur í deiliskipulaginu, en takmarkast að einhverju leiti af grein 4.11.2 Svæði fyrir fristundabyggð í skipulagsáætlunum á skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðarmörkum (10 m). Endanleg staðsetning fristundahúsa ákvarðast á aðalupprætti og á byggingarnefndartekningum. Frá gamalli tíð standa sum hús oft innan við 10 m frá lóðarmörkum. Þar sem nú þegar eru hús sem eru byggð nær lóðarmörkum en 10 m skal þeim ekki breytt. Við endurbýggingu húsa á þeim stöðum er ekki gert ráð fyrir breytingu á þessu heldur eru byggingarreitur staðsettir með það í huga að innbyrðis afstaða húsa haldist óbreytt. Nú þegar eru engir byggingarreitur nær vatni en 50 metra og því í öllum tilfellum utan við lágmarksákveði skipulagsreglugerðar sem er 50 metra. Þar sem nú þegar eru hús og fyrirhugað verður að byggja viðbyggingu við og eða stækka húsið allt að mestu mögulegu stærð skv. þessu deiliskipulagi skal byggingarnefnd taka afstöðu til þess út frá framlögðum upprættum og forsjón aðalskipulags að byggingar beri ekki við vatnsflöt eða himin, hvort stækun verði leyfð og eins hvort hæð húsa sem eru nær lóðarmörkum en 10 metra skyggi á eða hafi aðrar truflandi áhrif á svæðið í heild sinni. Byggingarfulltrúi metur hvert tilfalli fyrir sig.

### 4.4 Útlagsrís

Ein útlagsrís er leyfð af hverri lóð

### 4.5 Bilastæði

Afmarka skal minnst tvö bilastæði innan hverrar lóðar og skulu þau gerð á kostnað lóðarhafa.

### 4.6 Gróður

Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða. Gæta skal varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s.s. ósp. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásjúnd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ílmreyni, víði og reynivíði gefa mesta möguleika til ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og grenitrjá er alls ekki heimil nær vatnsbakka en 100 metra fjarlægð (sbr. hverfisverndarsvæði H3 og H4). Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Pingvallavatns er notkun áburðarefna óæskileg og með öllu óheimil meðan frost er í jörðu. Stuðst skal við reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnsviðs og lífríkis Pingvallavatns.

### 4.7 Áhrif á umhverfi

Ekki er talið að deiliskipulagið komi til með að hafa meiri neikvæð áhrif í för með sér en þegar er orðið í ljósi þess að lítið er verið að bæta við nýjum byggingarlóðum og svæðið er þegar byggt að nokkrum hluta. Markmið deiliskipulagsins er eingöngu að setja fram samræmda skilmála á svæðinu sem hefur verið í töluverðri endurnýjun undanfarin ár.

## 5. BYGGINGARSKILMÁLAR

### 5.1 Almenn atvði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blóð Rannsóknarstofnunar byggingaríðnaðarinnar, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við allt deiliskipulagsvæðið, nema annars sé getið.

### 5.2 Stærð húsa

Hús mega vera allt að 100 m<sup>2</sup> (birt stærð) og lágmarksstærð er 30 m<sup>2</sup> fyrir aðalhús. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús, allt að 40 m<sup>2</sup>. Pakhalli húsa er frjálst. Hæsta hæð húss með mæni skal ekki vera hærri en 5,5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, en þó mega þakgluggar eða aðrir útkragandi hlutar húss vera hærri. Hús skal vera á einni hæð en þó má vera svefnloft yfir hluta af húsinu. Lofthæð herbergja skal vera að lágmarki 2,5 m og lágmarksvegghæð skal vera 2,2 m þar sem loft er hallandi. Staðsetning innan byggingarreits er frjálst. Sé um tvö hús eða fleiri að ræða, þ.a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsa ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreits. Hús skulu vera á einni eða einni og hálfri hæð, þ.e. leyft skal að útbúa svefnloft enda sé það gert í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála. Húsagerð er frjálst að öðru leyti.

### 5.3 Hönnun og upprættir

Upprætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Umhverfis- og tæknisvið uppsveita. Aðalupprættir (byggingarnefndartekningar) skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagskilmála. Leitast skal við að hanna hús og umhverfi samkvæmt algildri hönnun.

### 5.4 Mænishæð

Míða skal við að mænir húsa fari ekki yfir 5,5 metra mælt frá jörðu, þó mega einstakir þakgluggar eða strompar fara upp fyrir þessa hæð.

### 5.5 Hæð veggja

Þakbrún langveggja skal ekki vera hærri en 4 metrar þar sem þakið er flatt.

### 5.6 Hæð sökkuls

Gólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi má vera 1,5 metrar. Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið. Þar sem landhalla er nærur innan byggingarreits er heimilt að hafa sýnilegan kjallara undir framhluta hússins og skal það metið af byggingarfulltrúa hverju sinni.

### 5.7 Pakhalli

Pakhalli húsa er frjálst, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

### 5.8 Upphitun húsa

Húsin skulu hituð upp með rafmagn og e.t.v. hitaveitu eða á annan umhverfisvænan máta ef þess gefst kostur síðar. Upphitun með öllu eða á annan umhverfisspillandi máta skal stíllt í hóf. Fylgja skal í öllu 21. gr. reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnsviðs og lífríkis Pingvallavatns um neyslugeyma. Þar segir að einungis sé heimilt að hafa neyslugeyma fyrir ölu og eitrefni og hættuleg efni sem ætluð er til notkunar innan svæðisins t.d. vegna landbúnaðar og fyrirtækja með starfsleyfi á verndarsvæðinu. Geymnir skulu vera samkvæmt fullnægjandi mengunarförnum og allur frágangur miðaður við að mæta óhöppum við áfyllingu. Aflla skal leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir byggingu og notkun olíugeyma og geyma fyrir eitrefni og hættuleg efni. Í leyfi skal setja kröfur um lekavarnir, um eftirlit með lekavarnabúnaði og viðbrögð við óhöppum.

### 5.9 Pallar og verandir

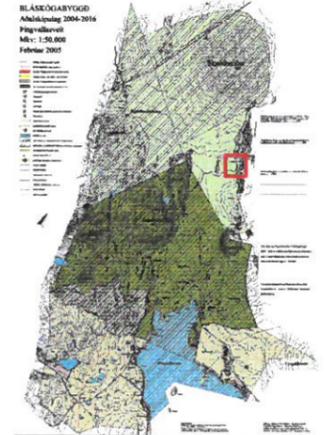
Umhverfis sumarhús er heimilt að byggja sólpalla og verandir enda staðsetning þeirra alfarið innan byggingarreits. Fylgt skal kaffa 7 í byggingarreglugerð varðandi útsvæði við mannvirki.

### 5.10 Girðingar

Girðingar skulu að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að byggja skjólgirðingar í allt að 2 metra hæð á og við dvalarsvæði. Lítr girðinga skulu vera jarðliti og ekki skera sig úr umhverfi. Girðingar skulu þannig úr garði gerðar að fólk eða skepnur skaði sig ekki á þeim.

## SKÝRINGAR:

	Deiliskipulagsmörk		Kaldavatsveita		Göngustígur		Yfirallsstöð (kalt vatn)
	Lóðarmörk		Hítaveita		Leikksvæði		Skiptikassi (kalt vatn)
	Byggingarreitur		Rafveita í jörð		Lóðarstærð		Tengibrunnur (heitt vatn)
	Akvegur		Rafveita í lofti		2220 m <sup>2</sup>		Rafmagnskassi
	Göngubrú yfir læk		Tengibrunnur (kalt vatn)				Spennistöð



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2004-2016. Ekki í kvarða

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

þann \_\_\_\_\_

Deiliskipulagið var auglýst

frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 2018

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins birtist í

B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_