

Deiliskipulag fyrir Sandskeið úr landi Miðfells í Bláskógabyggð

3. DEILISKIPULAG

3.1 Almenn

Í þessu nýja deiliskipulagi er gert ráð fyrir 100 lóðum fyrir fristundahúsa á 62 ha. landsvæði. Lóðirnar eru bæði eignarlóðir og leigulóðir. Útfærsla deiliskipulagsins byggir á fyrirbyggðri upplýsingum um staðhætti og stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu deiliskipulagsvæðisins. Tillaga deiliskipulagsins verður send Skipulagsstofnun og umsagnaradilum og kynnt almennngi 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 ásynd svæðisins. Takmörkun sumarhúsvæða er eftirfarandi:

1. Að frekari uppbygging verði fyrst og fremst bundin við þéttingu núverandi byggðar.
2. Að uppbygging á nýjum svæðum samræmist markmiðum um verndun ásyndar og lífríkis Pingvallavatns og að uppfylltum skilmálum og mótvægiságerðum í deiliskipulagi. (Úr aðalskipulagi Pingvallaveitar).

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

1. Að fristundabyggð falli vel að landslagi og áhrif hennar á náttúrulega ásynd og vistkerfi verði lágmarkuð.
2. Að fristundabyggðin verði ekki áberandi frá helstu útsýnisstöðum.
3. 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 litaval 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 heimil að sömuleiðis til móts við aukna þörf fyrir endurnýjun og uppbyggingu eldri lóða.



Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:3500

3.3 Fristundahúsalóðir

Alls eru 100 fristundahúsalóðir í deiliskipulaginu, merktar eftir götuheitum og númerum. Flestar lóðirnar eru á bilinu 5000 m² að stærð. Nokkrar eru minni og nokkrar eru stærri.

3.4 Aðkoma, vegir og gönguleiðir

Aðkoma að Sandskeiði eru tvær frá þjóðvegi 36. Önnur gatan að svæðinu er niður heimreiðina að Miðfelli. Hin aðkoma er sunnar við svokallaðan Reiðavíkurstíg. Þar er rafmagnshlíð fyrir lúða svæðisins. Gatan Sandskeið liggur um mitt svæðið í suður-norður og út frá henni kvistast vegir að lóðunum á svæðinu til vesturs og austurs. Fyrirhugað er að gera víð núverandi vegi á svæðinu. Reynt verður að hafa þá lítilla uppbyggða þannig að snjór safnist síður á þeim að vetri til. Gönguleiðir eru víða á svæðinu, m.a. við það Stækjarlunda Einnig er góð gönguleið meðfram Pingvallavatni. Umferð gangandi fólks er leyfileg í Sandskeiði og skulu hlíð, „prílur“ 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 sumarhúsbýggingin verði öll innan fjárheldrar girðingar þ.a. óþarft sé að girða af einstakar lóðir.

3.5 Landmótun, efnistaka og efnislaus

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 uppgraftra úr hústæði skal koma fyrir á víðurkenndum losunarstað, eða á stað sem landeignin visar á innan landareignar. Ef lóðareignandi 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 skýggja á útsýni annarra lóða. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis. Efni til fyllingar skal útvega utan skipulagsvæðisins. Vakin er athygli á 13. gr. þjóðminjalaga (nr.107/2001) þar sem segir: „Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort megi fram halda og með hvaða skilmálum.“

3.6 Almenningsrými

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 berjatinla sameiginleg öllum lóðarhöfum.

3.7 Kalt vatn

Hver lóð er með sína eigin vatsdælu innan lóðar. Hönnun og útfærsla vatnsbáks 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 Umhverfisstofnun.

3.8 Heitt vatn

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

3.9 Rafmagn

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

3.10 Frárennsli

Samkvæmt aðalskipulagsuppdráttum er fristundabyggðin ekki innan þekktra sprungusvæða. Komi sprungur eða jarðsig í ljós við jarðvegfrákvæmdir skal það tilkynnt og gerðar víðeigandi ráðstafanir. Gert er ráð fyrir að beita skuli ítarlegri hreinsun en hefðbundinni tveggja þr. 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 byggingarreitur. Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbíl á að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði.



Yfirlitsmynd 1:5000

3.11 Sorp

Sameiginlegur sorggámur fyrir Sandskeið er við hlíðið inn á svæðið við þjóðveg 36. Sorphirða verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Uppdrættir og fylgiskjöl

Þessu deiliskipulagi fylgir uppdráttur 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 Veilíundar og Stækjarlunda

4.2 Lóðir

Alls verða 100 fristundahúsalóðir merktar með götuheitum og númerum á uppdrátti. Lóðirnar eru bæði eignar- og leigulóðir.

Einingis skal byggja eitt samarhús (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 í skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðarmörkum (10 m). Endanleg staðsetning fristundahúsa ákvarðast á aðaluppdrætti og á byggingarnefndarteikningum. 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 staðsettur 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 lágmarksákvæði skipulagsreglugerðar sem er 50 metrar. Þar sem nú þegar eru hús og fyrirhugað verður að byggja viðbyggingu við og eða stækka húsíð allt að mestu mögulegu stærð skv. þessu deiliskipulagi skal byggingarnefnd taka afstöðu til þess út frá framlögðum uppdráttum og forsoðnum 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 áhrar truflandi áhrif á svæðið í heild sinni. Byggingarfulltrúi metur hvert tilfalli fyrir sig.

4.4 Útkeyrsla

Ein útkeyrsla er leyfð af hverri lóð

4.5 Bilstæði

Afmörk skal minnst tvö bilstæði innan hvers lóðar og skulu þau gerð á kostnað lóðarhafa.

4.6 Gróður

Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða. Gaeta skal varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s.s. ósp. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásynd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ilmreyni, víði og reynivíði gefa mesta möguleika til ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og grenitjá 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 umhverfið

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 litíð er verið að bæta við nýjum byggingarlóðum og svæðið er þegar byggt að nokkrum hluta. Markmið deiliskipulagsins er eingöngu að setja fram samræmda skilmála um byggingar á svæðinu sem hefur verið í töluverðri endurnýjun undanfarin ár.

5. BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Almenn atriði

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 blöð Rannsóknarstofnunar byggingaröndunarins, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við allt deiliskipulagsvæðið, nema annars sé getið.

5.2 Stærð húsa

Hús mega vera allt að 100 m² (birt stærð) og lágmarksstærð er 30 m² fyrir aðalhús. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús, allt að 40 m². Þakhall húsa er frjálst. Hæsta hæð húss með mæni skal ekki vera hærrí en 5,5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, en þó mega þakgluggar eða aðrir útkragandi hlutar húsa vera hærrí. Hús skal vera á einni hæð en þó má vera svefnloft yfir hluta af húsinu. Loftþæðir 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 að ræða, þ.e.a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsananna ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreits. Hús skulu vera á einni eða einni og háfrí 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 uppdrættir

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

5.4 Mænishæð

Miða skal við að mænin 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 hærrí 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 húsíð. Þar sem landhalli er nægur innan byggingarreits er heimilt að hafa sýnilegan kjallara undir framhluta hússins og skal það metið af byggingarfulltrúa hverju sinni.

5.7 Þakhalli

Þakhalli húsa er frjálst, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

5.8 Upphitun húsa

Húsin skulu hituð upp með rafmagni og e.t.v. hitaveitu eða á annan umhverfisvænan máta ef þess gefst kostur síðar. Upphitun með öllu eða á annan umhverfisþillandi 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 öllu og eitrefni og hættuleg efni sem ætluð eru til notkunar innan svæðisins t.d. vegna landbúnaðar og fyrirtækja með starfsleyfi á verndarsvæðinu. Geymnir skulu vera samkvæmt fullnægjandi mengunarröðum og allur frágangur miðaður við að mata óhöppum við áfyllingu. Afsta skal leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir byggingu og notkun ollugeyma 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, verandir og annað

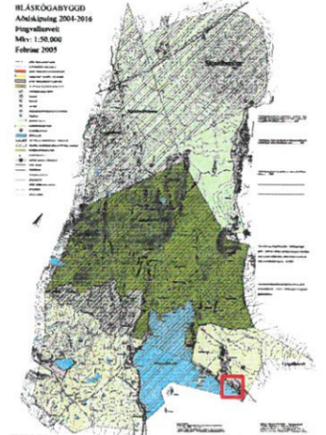
Umhverfis sumarihus er heimilt að byggja sópalla og verandir enda staðsetning þeirra alifari innan byggingarreits. Fylgt skal kafli 7 í byggingarreglugerð varðandi útsvæði við mannvirki. Óheimilt er að láta lausamuni standa tíl langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættastafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

5.10 Girðingar

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

SKÝRINGAR:

	Deiliskipulagsmörk		Kaldavatsveita		Göngustigur		Yfirfallsstöð (kalt vatn)
	Lóðamörk		Hitaveita		Leiksvæði		Skiptikassi (kalt vatn)
	Byggingarreitur		Rafveita í jörð		Lóðarstærð		Tengibrunnur (heitt vatn)
	Akvegur		Rafveita í lofti		2220 m ²		Rafmagnskassi
	Göngubrú yfir læk		Tengibrunnur (kalt vatn)		Sumarbústaður		Spennistöð
	Veghelgunarsvæði		Fornleifar		Ár og lækir		



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 _____