Hluti deiliskipulagsuppdráttar í mælikvarða 1:2500 .
Samþykktur í sveitarstjórn 29 .maí 2017

Hluti deiliskipulagsuppdráttar í mælikvarða 1:2500 .
Breyttur í apríl 2019

Deiliskipulag fyrir Stekkjarlund úr landi Miðfells í Bláskógabyggð

Deiliskipulagsuppdrátur í mælikvarða 1:12000 . Samþykktur í sveitarstjórn 29 .maí 2017 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda

Skilmálar fyrir breytingu:
Á lóðunum Asparstekkur 2, 4, 6, 1, 3 og 5a, Birkistekkur 1, 3 og 5, Arnarstekkur 2, 4, 6, 8, og 10, Lóustekkur 1, 3, 5, 7 og 9 voru ekki skilgreindir byggingarreitir vegna þess að þeir voru innan við 100 metra frá þjóðvegi.

Þeir skilmálar sem breytast eru hér að neðan óbreyttir (sjá breytingu á þeim hér til hliðar)

3.10 Frárennsli
Samkvæmt aðalskipulagsuppdráttum er frístundabyggðin ekki innan þekktra 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 næringarefnin úr fráveitunni áður en því er hleypt út í umhverfið ísamræmi við 15.grein reglugerðar nr .650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns . Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands , sbr.20 grein sömu reglugerðar . Hreinisstöðvar og fráveitulagnir eru leystar fyrir hverja lóð fyrir sig og skulu hannaðar og samþykktar af byggingarfulltrúa og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands . Æskilegt er að samnýting slíkra mannvirkja sé sem mest milli lóða .Fjarlægð slíkra mannvirkja skal aldrei vera nær vatni en byggingarreitir .Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbíla að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði .

4.6 Gróður
Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða .Gæta skal varúðar með hávaxnar og fljótsprotnar tegundir s .s. ösp. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásýnd en byggingar .Notkun íslenskra tegunda s.s . birki, ilmreyni ,víði og reyniviði gefa mesta möguleika til ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og greinitrjá er ekki heimil frekar en orðið er. Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Þingvallavatns er notkun áburðarefna óæskileg og með öllu óheimil meðan frost er í jörðu.Stuðst skal við reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns .

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. Þakhalli húsa er frjáls . 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 frjáls. Sé um tvö hús eða fleiri að að ræða ,þ.e.a.s . aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsanna ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreits eða 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 frjáls að öðru leyti .

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 þar sem halli er mikill á lóð. Skal reynt að hafa sökkla eins lága og mögulegt er hverju sinni . Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið .Þar sem landhalli er nægur innan byggingarreits er heimilt að hafa sýnilegan kjallara undir framhluta hússins og skal það metið af byggingarfulltrúa hverju sinni.

Skilmálar eftir breytingu:
Breytingin felst í að á lóðunum Asparstekkur 2 ,4 , 6 ,1 , 3 og 5a, Birkistekkur 1 , 3 og 5 , Arnarstekkur 2 , 4, 6, 8, og 10, Lóustekkur 1 ,3 , 5 ,7 og 9 eru núna skilgreindir byggingarreitir . Þar sem byggingarreitir eru nær lóðarmörkum en 10 metra er það til að viðhalda núverandi staðsetningu þeirra húsa sem þegar eru á lóðinni .

Aðrar breytingar í greinargerð:

3.10 Frárennsli
Samkvæmt aðalskipulagsuppdráttum er frístundabyggðin ekki innan þekktra 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 næringarefnin úr fráveitunni áður en því er hleypt út í umhverfið ísamræmi við 15.grein reglugerðar nr .650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns . Einnig skal fylgja reglugerð um ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun , sbr. 2mgr. 7 .gr. reglugerð nr . 798/1999 um fráveitur og skólp. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands , sbr.20 grein sömu reglugerðar . Hreinisstöðvar 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 samnýting slíkra mannvirkja sé sem mest milli lóða .Fjarlægð slíkra mannvirkja skal aldrei vera nær vatni en byggingarreitir . Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbíla að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði .

4.6 Gróður
Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðalóða .Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásýnd en byggingar . Notkun íslenskra tegunda s .s. birki ,ilmreyni , víði og reyniviði gefa mesta möguleika til að ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og greinitrjá er ekki heimil frekar en orðið er.Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Þingvallavatns er notkun áburðarefna óæskileg og með öllu óheimil meðan frost er í jörðu. Stuðst skal við reglugerð nr . 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns .

5.2 Stærð húsa
Aðalhús mega vera allt að 100 m2 (birt stærð) og lágmarksstærð er 30 m2 fyrir aðalhús .Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús sem gestahús , allt að 40 m2, og skal hæsta hæð gestahúss ekki vera hærri en 4 metrar frá jörðu en 3 metrar ef þakið er slétt .Þakhalli allra húsa er frjáls .Hæsta hæð aðalhúss 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 Staðsetning innan byggingarreits er frjáls. Sé um tvö hús eða fleiri að að ræða, þ.e.a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli húsanna ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreits. Hús skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Húsagerð er frjáls að öðru leyti .

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 en einungis þar sem halli er mikill á lóð. Skal reynt að hafa sökkla eins lága og mögulegt er hverju sinni .Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsið.

5.11 Fornleifar
Skipulagssvæðið er á svokölluðu nútímahrauni sem fellur undir a lið 2 .mgr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd . Þar sem í 61.gr. laga er kveðið á um sérstaka vernd þeirra jarðminja sem taldar eru upp í 2mgr. greinarinnar . Skv 3 .mgr. ber að forðast röskun þeirra náttúrufyrirbæra sem undir greinina falla , nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Ekki eru neinar fornminjar á svæðinu .

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Stekkjarlundar sem voru samþykktir í sveitarstjórn 29 .maí 2017

Breyting á deiliskipulagi fyrir Stekkjarlund

SKÝRINGAR:

Deiliskipulagsmörk	Kaldavatnsveita
Lóðamörk	Hitaveita
Byggingarreitur	Rafveita í jörð
Akvegur	Rafveita í lofti
Göngubrú yfir læk	Tengibrunnur (kalt vatn)
Göngustígur	Yfirfallsstöð (kalt vatn)
Leikssvæði	Skiptikassi (kalt vatn)
2220 m2 Lóðarstærð	Tengibrunnur (heitt vatn)
Sumarbústaður	Rafmagnskassi
Ár og lækir	Spennistöð

ARKITEÓ
Laugavegur26a 4.h - 101 Reykjavík s. 6963699 - nf. arkiteo@arkiteo.is - vf.www.arkiteo.is
Einar Ólafsson arkitekt FAÍ