Deiliskipulag fyrir Sandskeið úr landi Miðfells í Bláskógabyggð

3. DEILISKIPULAG

3.1 Almennt

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

3.2 Markmið

Markmið aðalskipulags Bláskógarbyggðar 2015 - 2017 eru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulags frístundabyggðar í landi Sandskeiðs.
Megin markmið aðalskipulags Þingvallasveitar er að vernda lífríki Þingvallavatns og ásýnd svæðisins. Takmörkun sumarhúsasvæða 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 ásýndar og lífríkis Þingvallavatns og að uppfylltum skilmálum og mótvægisaðgerðum í deiliskipulagi. (úr aðalskipulagi Þingvallasveitar).

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

1. Að frístundabyggð falli vel að landslagi og áhrif hennar á náttúrulega ásýnd og vistkerfi verði lágmörkuð.
2. Að frístundabyggðin 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 frístundahúsa 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.

Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:3500

3.3 Frístundahúsalóðir

Alls eru 100 frístundahúsalóðir 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

Aðkomur að Sandskeiði eru tvær frá þjóðvegi 36. Önnur gatan að svæðinu er niður heimreiðina að Miðfelli. Hin að koman er sunnar við svokallaðan Reyðavíkurstíg. Þar er rafmagnshlið fyrir íbúa svæðisins. Gatan Sandskeið liggur um mitt svæðið í suður-norður 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 lítillega uppbyggða þannig að snjór safnist síður á þeim að vetri til. Gönguleiðir eru víða á svæðinu, m.a. við jaðar Stekkjarlundar Einnig er góð gönguleið meðfram Þingvallavatni. Umferð gangandi fólks er leyfileg í Sandskeiði og skulu hlið, „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 sumarhúsbyggðin verði öll innan fjárheldrar girðingar þ.a. óþarft sé að girða af einstakar lóðir. Eigendur lóða við Sandskeið hafa óhindraðan aðgang að bökkum Þingvallavatns.

3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun

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 uppgraftrar úr hússtæði skal koma fyrir á viðurkenndum losunarstað, eða á stað sem landeigandi vísar á innan landareignar. Ef lóðareigandi telur sig geta losað og formað land vegna húsgrunns á sinni lóð skal haft samráð við byggingarfulltrúa svæðisins og skal það koma skýrt fram á byggingarleyfisumsókn. Þó skal slík landmótun aldrei skyggja á útsýni annarra lóða. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis. Efni til fyllingar skal útvega utan skipulagssvæðisins. 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. Skipulagssvæðið er ágætis berjaland og er við það miðað að lóðarhafar hafi afnot af slíku innan sinnar lóðar en utan þeirra er berjatínsla sameiginleg öllum lóðarhöfum.

3.7 Kalt vatn

Hver lóð er með sína eigin vatnsdælu innan lóðar. Hönnun og útfærsla vatnsbóls skal vera í samráði við og samþykkt af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Sjá ennfremur Reglugerð um framkvæmd verndrunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns, nr. 650, dags. 13.7.2006 frá Umhverfisráðuneytinu. Stefnt er að sameiginlegri vatnsveitu innan svæðisins.

3.8 Heitt vatn

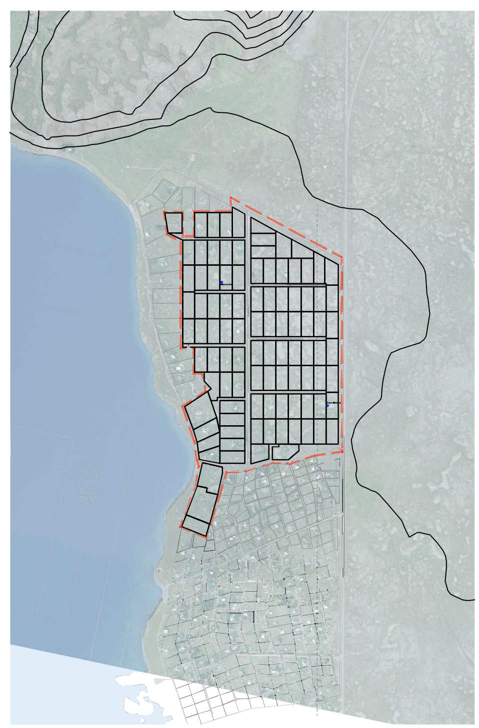
Ekki er gert ráð fyrir heitavatnsveitu en þó hafa farið fram kannanir af hálfu félags Veiðilundar og Stekkjarlundar þar að lútandi og hægt að skoða það á seinni stigum.

3.9 Rafmagn

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

3.10 Fráveita

Samkvæmt aðalskipulagsuppdrættum 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 frávatninu áður en því er hleypt út í umhverfið í samræmi 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. 2.mgr. 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 byggingarreitur. Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbíla að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði.



Yfirlitsmynd 1:10000

3.11 Sorp

Sameiginlegur sorpgámur fyrir Sandskeið er við hliðið 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 1:10000 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 Þingvallasveitar / landnotkun, Aðalskipulag Þingvallasveitar / þemakort nr. 3, Aðalskipulag Þingvallasveitar / landgreining / Deiliskipulag Veiðilundar og Stekkjarlundar

4.2 Lóðir

Alls verða 100 frístundahúsalóðir merktar með götuheitum og númerum á uppdrætti. 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 frístundabyggð í skipulagsáætlunum í skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðarmörkum (10 m). Endanleg staðsetning frístundahúsa ákvarðast á aðaluppdrætti og á byggingarnefndarteikningum. Frá gamalli tíð standa sum húsin 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 endurbyggingu húsa á þeim stöðum er ekki gert ráð fyrir breytingu á þessu heldur eru byggingarreitir staðsettir með það í huga að innbyrðis afstaða húsa haldist óbreytt. Nú þegar eru engir byggingarreitir 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 húsið allt að mestu mögulegu stærð skv. þessu deiliskipulagi skal byggingarnefnd taka afstöðu til þess út frá framlögðum uppdráttum og forsögn aðalskipulags að byggingar beri ekki við vatnsflöt eða himinn, hvort stækkun 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. Byggingarfullrúi metur hvert tilfelli fyrir sig.

4.4 Útkeyrsla

Ein útkeyrsla er leyfð af hverri lóð

4.5 Bílastæði

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

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 reynivið 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.

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 litið 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 byggingariðnaðarins, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við allt deiliskipulagssvæðið, nema annars sé getið. Hús á deiliskipulagssvæðinu skulu að jafnaði vera í jarðlitum og falla vel að umhverfi sínu til að minnka möguleika á neikvæðum sjónrænum áhrifum.

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 með mæni 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.

5.3 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 deiliskipulagsskilmála. Leitast skal við að hanna hús og umhverfi samkvæmt algildri hönnun.

5.4 Mænishæð

Miða 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 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.

5.7 Þakhalli

Þakhalli húsa er frjáls, 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 olíu eða á annan umhverfisspillandi máta skal stillt í hóf. Fylgja skal í öllu 21.gr. reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns um neyslugeyma. Þar segir að einungis sé heimilt að hafa neyslugeyma fyrir olíu og eiturefni og hættuleg efni sem ætluð eru til notkunar innan svæðisins t.d. vegna landbúnaðar og fyrirtækja með starfsleyfi á verndarsvæðinu. Geymarnir skulu vera samkvæmt fullnægjandi mengunarvörnum og allur frágangur miðaður við að mæta óhöppum við áfyllingu. Afla skal leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir byggingu og notkun olíugeyma og geyma fyrir eiturefni 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 sumarhús er heimilt að byggja sólpalla og verandir enda staðsetning þeirra alfarið innan byggingarreits. Fylgt skal kafla 7 í byggingarreglugerð varðandi útisvæði við mannvirki. Óheimilt er að láta lausamuni standa til 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 hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

5.10 Girðingar

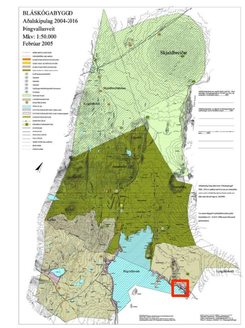
Girðingar skulu að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að byggja skjólgirðingar í allt að 2 metra hæð á og við dvalarsvæði. Litir girðinga skulu vera jarðlitir og ekki skera sig úr umhverfi. Girðingar skulu þannig úr garði gerðar að fólk eða skepnur skaði sig ekki á þeim.

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 2.mgr. 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. Tvær vörður Dagmálavarða og Klapparvarða eru á svæðinu. Dagmálavarða er á lóð C-gata 14 og er hún utan byggingarreits á lóðinni. Hin varðan, Klapparvarða, er á lóð F-gata 4 og verður einnig utan byggingarreits skv. Teikningu og falla því báðar undir 22.gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012).

Greinargerðinni fylgir einnig uppdráttur dagsettur 4.október 2018 sem er ekki tæmandi.

Uppdrættinum fylgir greinargerð sem er ekki tæmandi.



Aðalskipulag Bláskógarbyggðar 2004-2016.
Ekki í kvarða

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

þann ______________________

Deiliskipulagið var auglýst

frá ___________til ___________ 2018

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann______________

SKÝRINGAR:

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

4.október 2018

ARKITEÓ
Laugavegi 26, 101 Reykjavík - s. 696 3699
nf. arkiteo@arkiteo.is - vf. www.arkiteo.is
Einar Ólafsson, arkitekt FAÍ