



EINIHOLT 3 Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulag

19.06.2019





EFNISYFIRLIT

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | INNGANGUR | 6 |
| 1.1 | Skipulagsgögn | 6 |
| 2 | FORSENDUR | 6 |
| 2.1 | Landsskipulagsstefna 2015-2026 | 6 |
| 2.2 | Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 | 7 |
| 2.3 | Fornminjar | 7 |
| 3 | UMHVERFISÁHRIF | 7 |
| 4 | DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR | 8 |
| 4.1 | Byggingar | 8 |
| 4.2 | Vegir og bílastæði | 8 |
| 4.3 | Veitur | 8 |
| 4.4 | Sorp | 9 |
| 5 | ALMENNIR SKILMÁLAR | 9 |
| 5.1 | Hönnun og upprættir | 9 |
| 5.2 | Mæliblöð | 9 |
| 5.3 | Regnvatn | 9 |
| 5.4 | Frágangur lóða og umgengni | 9 |
| 5.5 | Birkiskógar | 9 |

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Einiholt 3 í Bláskógabyggð (landnr. 192608) tekur til byggingar íbúðarhúss, skemmu og gestahúsa. Landeigandi hyggst byggja jörðina upp og hafa þar fasta búsetu. Aðkoma að jörðinni er af Einhóltsvegi nr. 358, um veg að Kaplaholti og Markholti og nýjan veg af honum.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppráttur í mkv. 1:6.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR

Deiliskipulagssvæðið tekur hluta af landi Einiholts 3. Jörðin er um 194 ha að stærð skv. skráningu hjá Þjóðskrá (skra.is). Aðkoma er um Einhóltsveg nr. 358, sem er tengivegur, og um núverandi aðkomuveg að sumarbústöðum í Markholti og Kaplaholti

Austurhluti jarðarinnar er algróinn en á vesturhlutanum eru ógrónir melkollar/klapparholt. Nokkurt birkikjarr er um stærstan hluta jarðarinnar. Í vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar er svæðið þar sem uppbygging er fyrirhuguð skilgreint sem mólendi, moslendi og votlendi.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða vítækara, gildi út frá sögu, náttúru-ufari eða menningu“.

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu. Fyrirhuguð er föst búseta á jörðinni.

2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er jörðin skráð sem landbúnaðarland og að hluta til sem frístundabyggð. Uppbygging er fyrirhuguð á vesturhluta jarðarinnar, á landbúnaðarlandi. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu.

Í aðalskipulaginu segir eftirfarandi um landbúnaðarland:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna.
- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.
- Heimilt er að stunda annan minniháttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta.

Jörðin er að stórum hluta undir hverfisvernd vegna birkiskógar. Í aðalskipulaginu segir að stuðlað verði að varðveislu birkiskóga og birkikjarrs. Ákvæði hverfisverndar eru að einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjategundir eins og víði og reyni. Heimilt er að grisja náttúrulega birkiskóga og gera göngu-stíga um þá.

2.3 Fornminjar

Aðalskráning fornminja hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Einiholts 3 fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Byggt verður upp íbúðarhús og minniháttar atvinnustarfsemi. Mannvirki nýta að hluta til núverandi vegi að aðliggjandi jörðum og tengjast þeim veitukerfum sem eru í nágrenninu. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

Stór hluti skipulagssvæðisins er undir hverfisvernd vegna birkiskóga. Settir eru skilmálar um að við framkvæmdir skuli forðast rask á birki, en sé það nauðsynlegt skuli birki gróðursett í staðinn. Einnig eru skilmálar um að einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar tegundir í birkiskóg. Sé þessum skilmálum fylgt má ætla að birkiskógur og birkikjarr fái að vaxa áfram á svæðinu.

4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Byggingar

Innan byggingareits B1 er heimilt að byggja eftirtaldar byggingar:

- Allt að 250 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.
- Allt að 200 m² skemmu. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta.
- Allt að 60 m² geymslu. Mænishæð getur verið allt að 4,0 m m.v. gólfkóta.

Innan byggingareits B2 er heimilt að byggja eftirtaldar byggingar:

- Allt að 150 m² skemmu. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta.

Afmarkaðar eru tvær lóðir fyrir gestahús. Stærð hvorrar lóðar er 6.281 m². Á hvorri lóð er heimilt að byggja allt að 65 m² gestahús. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.

Mænisstefna er frjáls.

4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að Einiholti 3 er af Einholtsvegi nr. 358 og um veg að jörðunum Kaplaholti og Markholti, skv. samkomulagi við eigendur Markholts. Vegurinn er skv. deiliskipulagsupprætti sem dagsettur er í nóvember 2013, staðfestur í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2014. Af þessum vegi verður gerður nýr vegur sem liggur um land Einholts 2 (landnr. 180525), skv. samkomulagi við landeiganda. Kvöð er á Markholti og Einiholti 2 um veginn eins og hann er sýndur á upprætti, eða annan sambærilegan.

Bílastæði eru sýnd á upprætti.

4.3 Veitur

Allar veitur skulu vera í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Lögnum skal komið fyrir meðfram vegum, eftir því sem við verður komið.

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu, vatnsveitu sveitarfélagsins, eða annarri vatnsveitu í nágrenninu.

Gert er ráð fyrir rotþró við íbúðarhús og annarri við Lóðir 1 og 2. Leitast skal við að samnýta rotþrær eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum.

4.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóða, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Útilýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

5.5 Birkiskógar

Við allar framkvæmdir skal forðast að raska náttúrulegum birkiskógi, sé það nauðsynlegt skal leitast við að færa tré eða planta trjám í staðinn. Þó birkiskógurinn njóti hverfisverndar þá er heimilt að gróðursetja í hann aðrar íslenskar trjategundir eins og víði og reyni. Heimilt er að grisja náttúrulega birkiskóga og gera göngustíga um þá.