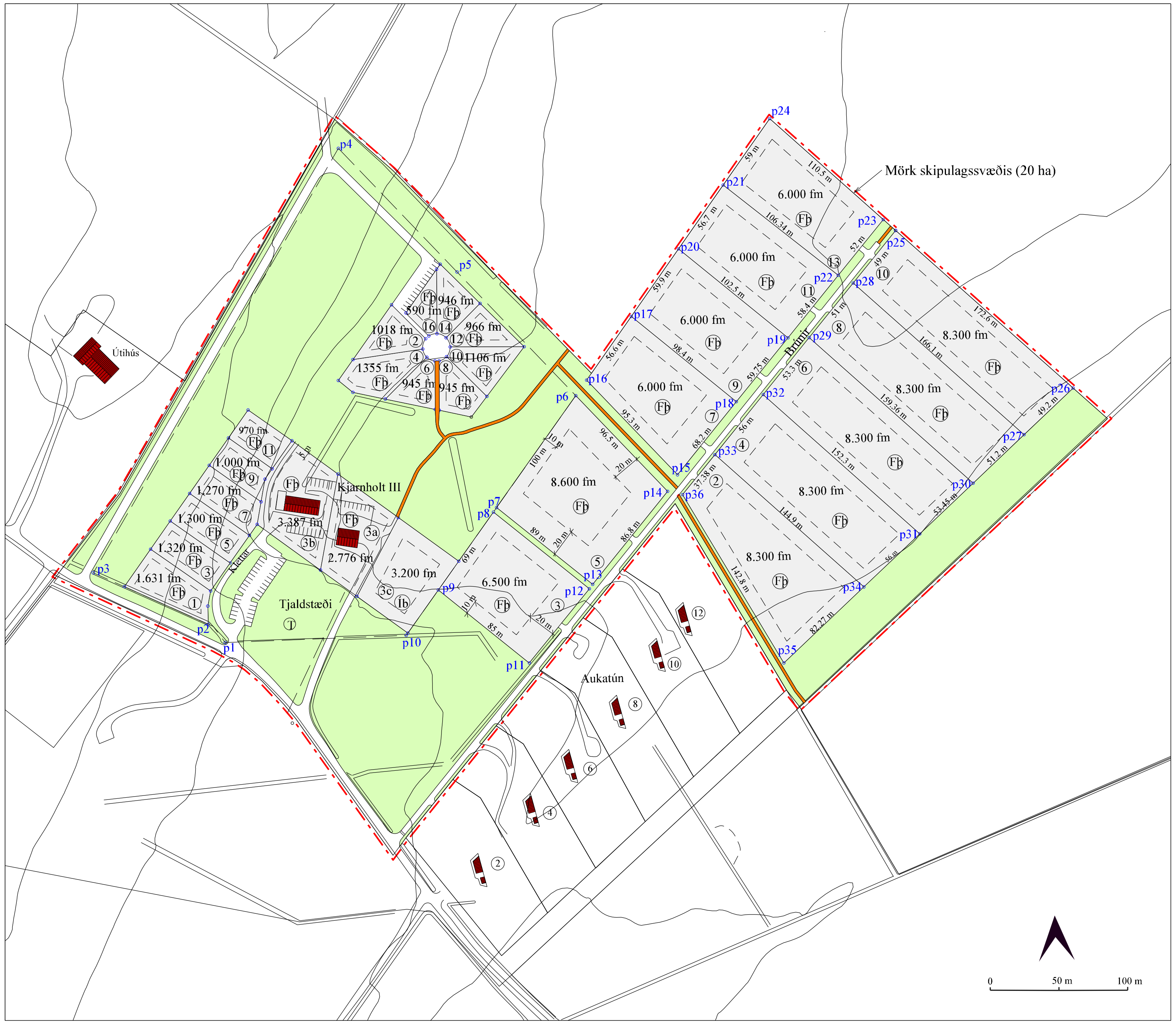
KJARNHOLT III í Biskupstungum
BLÁSKÓGABYGGÐ

Ferðaþjónusta, íbúð og frístundabyggð

Deiliskipulag

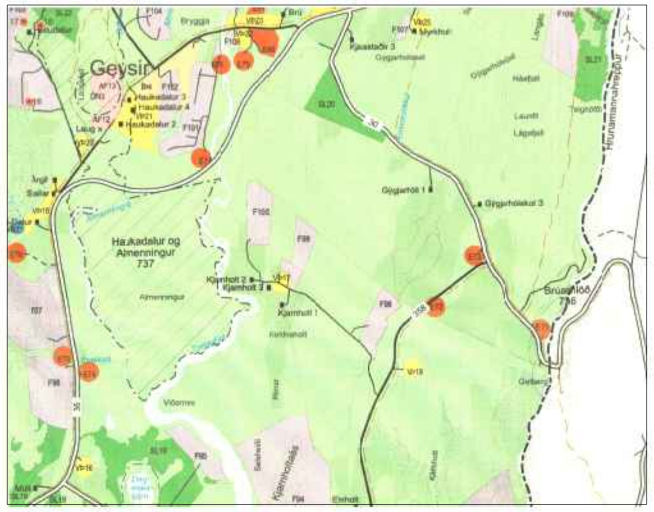
Maí 2019, endsk: 25. júní 2019

Mkv: 1 : 4.000 (A3)



Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðir
- Fþ *Ferðaþjónusta*
- Íb *Íbúð*
- Fr *Frístundalóðir*
- Útivist og skógrækt
- T *Tjaldstæði*
- Byggð hús
- 0.000 fm Flatarmál lóðar í fm
- Byggingarreitir
- 00 Númer lóða
- Vegir
- Gönguleiðir og flóttaleiðir (skulu vera akfærar)
- H Hreinsivirki
- F Fornleifar



Hluti úr Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Hnitaskrá:

p1: X=437899.31 Y=420829.91	p19: X=438308.48 Y=421051.61
p2: X=437886.60 Y=420843.42	p20: X=438228.94 Y=421116.22
p3: X=437803.37 Y=420880.69	p21: X=438261.42 Y=421162.65
p4: X=437981.58 Y=421189.32	p22: X=438345.12 Y=421097.06
p5: X=438067.87 Y=421099.41	p23: X=438377.79 Y=421137.59
p6: X=438154.17 Y=421009.50	p24: X=438295.20 Y=421210.94
p7: X=438096.64 Y=420928.14	p25: X=438386.78 Y=421129.61
p8: X=438094.31 Y=420924.84	p26: X=438515.86 Y=421014.97
p9: X=438054.30 Y=420868.24	p27: X=438480.21 Y=420981.10
p10: X=438030.91 Y=420835.17	p28: X=438355.99 Y=421091.42
p11: X=438120.44 Y=420815.11	p29: X=438323.94 Y=421051.67
p12: X=438164.03 Y=420869.11	p30: X=438443.10 Y=420945.85
p13: X=438166.51 Y=420872.33	p31: X=438404.34 Y=420909.03
p14: X=438220.98 Y=420939.90	p32: X=438290.47 Y=421010.15
p15: X=438228.17 Y=420952.00	p33: X=438255.37 Y=420966.62
p16: X=438162.17 Y=421020.76	p34: X=438363.70 Y=420870.41
p17: X=438194.61 Y=421067.13	p35: X=438305.50 Y=420815.12
p18: X=438270.98 Y=421005.10	p36: X=438231.91 Y=420937.52

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann_________201

Tillagan var auglýst frá_________201 með athugasemdafresti til________201

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_________201

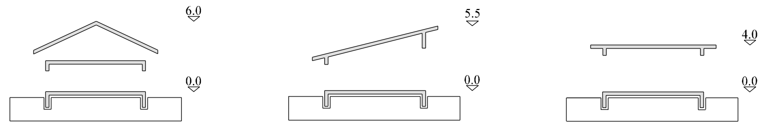
SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027. Svæði þetta er skilgreint sem frístundasvæði, merkt F99, Kjarnholt 3 í Aðalskipulagi sveitarfélagsins. Deiliskipulagið samræmist því markmiði í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar varðandi frístundabyggð, að ný hverfi skuli að jafnaði vera í tengslum við núverandi frístundabyggð og að á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03, (sbr. kafla 2.3.2 Frístundabyggð). Ennfremur er í aðalskipulagi gert ráð fyrir verslun- og þjónustu á deiliskipulagssvæðinu, merkt V17, Kjarnholt 3. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu fyrir, s.s. gistinghúsi og smáhýsum og tjaldstæði. Fyrirhugað deiliskipulag samræmist því markmiði í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, að stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu og að þjónusta við ferðamenn verði efld og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð, (sbr. kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta).

2.gr. Deiliskipulagssvæðið er um 20 ha að stærð og er á jörðinni Kjarnholt 3 í Biskupstungum. Landið er hæðótt, tún og mólendi og er í um 100 m yfir sjávarmáli. Aðkoman að svæðinu er frá heimreiðinni að Kjarnholtum.

3.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir eftirfarandi lóðum ætlaðar undir ferðaþjónustu og starfsemi henni tengt:
Á lóð, merkt 3a, sem er 2.776 fm að stærð er risið eitt um 150 fm hús sem nýtt er sem gistihús. Húsið er á þremur hæðum.
Á lóð, merkt 3b, sem er um 3.387 fm að er risið eitt um 300 fm þjónustuhús. Húsið er einlyft.
Á Lóð, merkt 3c, er 3.200 fm að stærð er heimilt að byggja allt að 350 fm íbúðarhús og allt að 100 fm geymslu/bílageymslu. Mænishæð frá jörðu má vera meir en 6 m og þakhalli á bilinu 0 - 45 gráður.
Í tengslum við þá ferðaþjónustu sem þegar er rekin á staðnum er á svæðinu gert ráð fyrir 14 lóðum undir smáhýsi að stærðinni 590 - 1631 fm. Smáhýsin mega vera allt að 30 fm hvert. Mænishæð frá jörðu má vera meir en 6 m og þakhalli á bilinu 0 - 45 gráður.

4.gr. Á austurhluta svæðisins er gert ráð fyrir 11 frístundalóðum að stærðinni 6.000 fm - 8.600 fm. Mænishæð frístundahúsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Vegghæð skal ekki vera hærri en 4,0 m.
Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Mænisstefna og þakhalli eru frjáls. Heimild er fyrir svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsu vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaeinangrun.

5.gr. Á frístundalóðum er heimilt að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús innan byggingarreits, þó ekki stærri en 40 fm, þ.e.a.s. að engir skúrar eða aukahús séu þar fyrir. Varðandi hæð og þakhalla útihúsa gildir gr. 4. Mænishæð útihúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um tvö hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð.

6.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0,03.

7.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljótist af.

8.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Göngustígar sem gert er ráð fyrir í hverfinu skulu jafnframt vera akfærar gönguleiðir.

9.gr. Skipulagssvæðið verður tengt einu rotþróakerfi. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7 / 1998 og reglugerð þeirra laga og háð samþykki Heilbrigðisfulltrúa Suðurlands. Rotþrær og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

10.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágranna.

11.gr. Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e í gildandi byggingarreglugerð. Forðast skal að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.

12.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

13.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

14.gr. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, 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.

15.gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði og að hluta byggt og er því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi.

16.gr. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Samkvæmt 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: ,,Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands".

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is