

# Vatnsleysa, Biskupstungum - Breyting á deiliskipulagi

## 1. Inngangur

### Skipulagssvæðið

Í gildi er deiliskipulag fyrir fristundalóðir úr landi Vatnsleysu, tók gildi með auglýsingu í B-deild 21. apríl 2017 nr.13772. Gildandi deiliskipulag tekur til þriggja lóða úr landi Vatnsleysu þar sem gert er ráða fyrir fristundahúsi og 25 m<sup>2</sup> geymslu eða gestahúsi á hverri lóð með nýtingarhlutfall allt að 0,03.

Í breytingunni felst að:

- Skipulagssvæði stækkar til vesturs
- Í samræmi við aðalskipulagsbreytingu sem er í ferli breytist notkun Vatnsleysu land B og verður svæðið landbúnaðarland að breytingu lokinni.
- Vatnsleysa land B stækkar í samræmi við afmörkun svæðisins og fær nýtt staðfang - Kriki.

Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er gert ráð fyrir fristundabyggð. Samhliða deiliskipulagsbreytingu er í kynningu breyting á aðalskipulagi þar sem gert er ráð fyrir að lóðin Vatnsleysa land B verði landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagsbreyting er í samræmi við þá breytingu. Fyrir á svæðinu eru tvö fristundahús. Með breytingunni er gert ráð fyrir að hús á Vatnsleysu landi B verði íbúðarhús og að landið verði lögbýli samhliða breyttri landnotkun.

### Kortagrunnar

Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Landamerki eru skv. landeignaskrá Þjóðskrár Íslands. Lóðir skarast samkvæmt grunninum er notast er við mörk Vatnsleysu 217916 þar sem þau eru aðliggjandi lóðum Vatnsleysu landi A-B-C og afmarkast lóð Krika samkvæmt þeim mörkum.

### Skipulagsgögn

- Greinargerð með helstu forsendum breytinga á deiliskipulagi.
- Gildandi deiliskipulagsuppráttur unninn af Landhönnun slf. í mkv. 1:2500 sem sýnir skipulagssvæði og aðkomu
- Breyttur deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000 sem sýnir skipulagssvæði og aðkomu.
- Afstöðumynd í mkv. 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

## 2. Deiliskipulagsbreyting

### Skipulagssvæðið

Afmörkun skipulagssvæðis breytist nokkuð til norðurs þar sem gert er ráð fyrir stækkun á lóð Vatnsleysu land B sem fær staðfangið Kriki með breyttu skipulagi. Skipulagssvæðið verður um 8,9 ha. að breytingu lokinni.

### Byggingarreitir

Skilmálar fyrir byggingarreiti á lóðum A og C verða óbreyttir.

### Kriki (áður Vatnsleysa land B)

Innan byggingarreits á landi Krika er 185,8 m íbúðarhús sem er skráð sem sumarhús (landnr.188581). Samkvæmt gildandi skipulagi er nýtingarhlutfall lóðarinnar allt að 0,03. Með stækkun lóðar minnkar nýtingarhlutfall hennar en byggingarmagn innan hennar helst það sama. Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður því 0,014 og byggingarheimild fyrir allt að 643 m<sup>2</sup>.

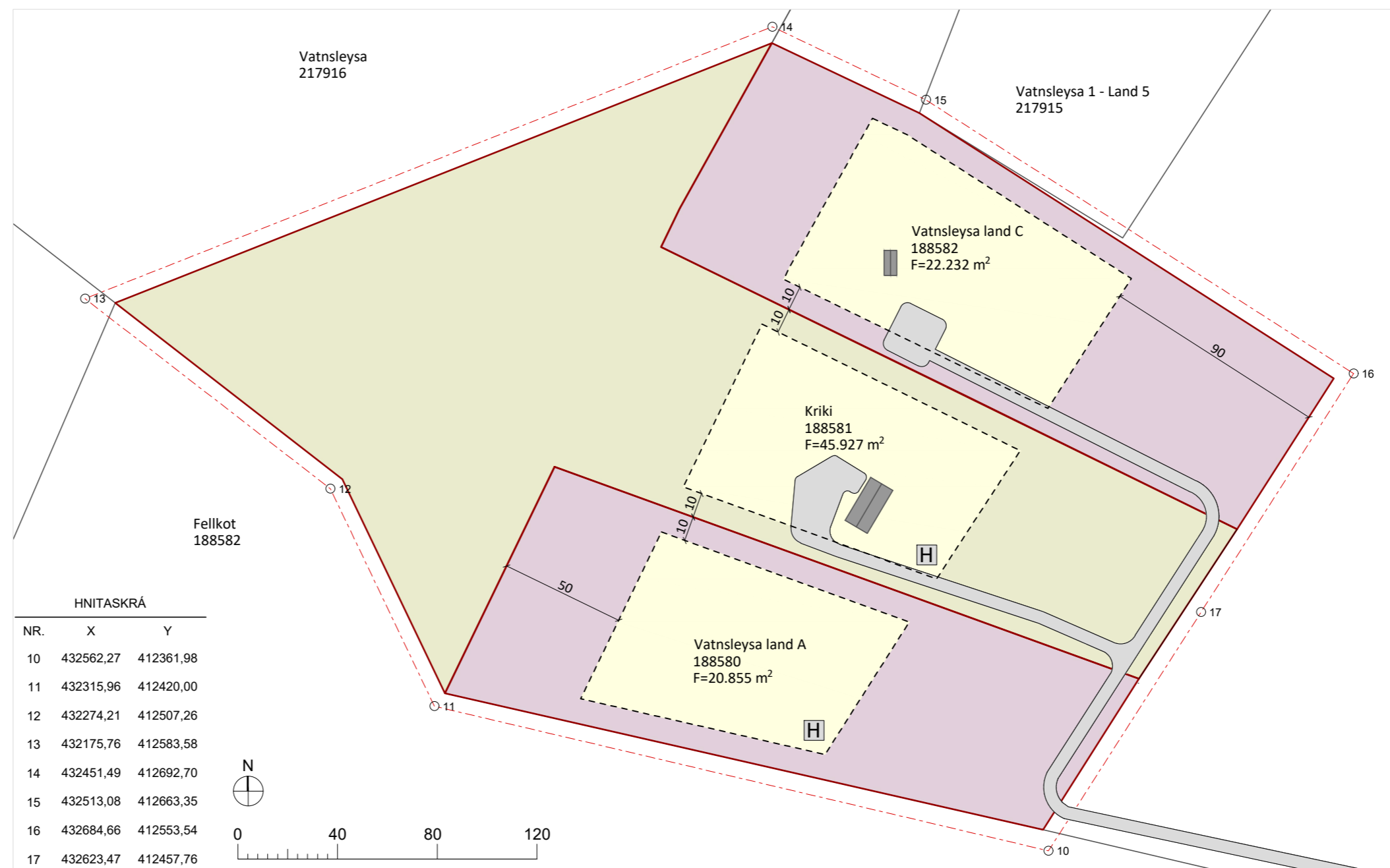
Með breyttu skipulagi bætist við heimild fyrir byggingu útihúss innan byggingarreits sem skal rúmast innan ofangreinds nýtingarhlutfalls og byggingarskilmála er varðar mænishæð og staðsetningu húsa.

## 3. Umhverfisáhrif

Um er að ræða breytta notkun á svæðinu með smávægilegum auknum byggingarheimildum.

Breytt notkun er í takt við aðra notkun í nágrenni svæðisins. Umhverfisáhrif af

deiliskipulagsbreytingunni eru metin óveruleg.



Breyttur deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:2000

**Greinargerð**

Afmörkun svæðis og aðstæður: Deiliskipulagstillaga þessi tekur til öbyggrá lóða í landi Vatnsleysu í Bláskógabyggð, lóð A, (landnr. 188580), B (landnr. 188581) ásamt lóð C sem þegar er byggð fristundahúsi.

Svæðið liggur skammt sunnan við bæjarstaðið, undir hlið sem gangur norður úr Fellsfalli. Á svæðinu er gróð holti í brakkum en hagalandi á flötunum undir.

**Skipulagsstaða og eignarhald**  
Landið er í einkaeign. Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar (2004 - 2016) er landið skilgreint sem fristundahússvæði. Landnotkun skal vera í samræmi við gildandi aðalskipulag.

**Náttúruminjar**  
Ekki er um að ræða náttúruminjar á náttúruminjaskrá á skipulagssvæðinu.

**Formleifar**  
Ekki eru sjáanlegar minjar á svæðinu en fyrir samþykkt skipulags skal leyta umsagnar Minjastofnunar Íslands

**Aðkoma, vegir og lagir**  
Aðkomuvegur er frá Þjóðvegi 35, Biskupstungunabraut, og liggur hann að lóð C á svæðinu. Vegurinn mun halda sér og þjóna sem aðkomuleið að lóðunum. Vegurinn liggur innan lóðarmarka og verður þannig kvæð á lóðum A og B.

**Umhverfisáhrif**  
Fyrir hendi er fristundahús á lóð C og munu fleiri hús eðlilega setja sinn svip á umhverfið. Þau munu hinsvegar falla vel að landi undir gróinni hlið með mænistefnu samsíða hliðinni. Þúast má við trjárækt á lóð sem feila munu byggingar og setja sinn svip á umhverfið.

**Skipulagskilmálar**  
**Byggingarskilmálar**  
Heimilt verður að byggja á hverri lóð eitt fristundahús og 25m<sup>2</sup> geymslu eða gestahús. Mænishæð húsa má vera allt að 6,5m. Frá gólfkötla. Byggingareitir er sýndur á upprætti en staðsetning húsa skvæðist í samráði við byggingafrullrúa. Nýtingarhlutfall lóðar er að hámarki 0,03 skv. tímælum sveitastjórnar.

HNITASKRÁ lóðir A og B
01. X=432407.1289 Y=412362.5579
02. X=432638.9178 Y=412410.7461
03. X=432598.2148 Y=412420.2894
04. X=432359.5629 Y=412519.1838
05. X=432512.9839 Y=412425.6539
06. X=432659.6117 Y=412368.7937

**Deiliskipulagstillagan** var auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga frá 12/11 til 29/2 2017

Samþykktarferli skipulags- og byggingarfulltrúa og skipulagsnefndar.

Skipulagsnefnd 27/12 2016

Sveitastjórn Bláskógabyggðar 5/1 2017

Skipulagsstofnun

Deiliskipulagsbreyting var kynnt dags. \_\_\_\_\_

Deiliskipulagsbreyting var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagsbreyting sem auglýst hefur verið skv. 43.gr. skipulagslaga nr.123/2010, með síðari breytingum var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann \_\_\_\_\_

Fh.sveitarstjórnar Bláskógabyggðar

**Skýringar**

- 01 lóðarmörk og hnitnúmer
- byggingareitur, hámark
- 23978m<sup>2</sup> stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- 1 hús-/ lóðarnúmer
- staðsetning rótróar og siturlagna
- aðkoma / bílastæði
- hæðarlínubíli 5m

Vatnsleysa, Biskupstungum, Bláskógabyggð  
Land A, B og C  
- tillaga að deiliskipulagi fristundahúsalóða

Teiknað / samþykkt:

mkv. 1:2000 (A3)  
kortagrunnur: LM  
hnitakerfi ISN 93  
dags. 19 des. 2016

Landhönnun slf  
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA  
Austurvægi 42 - 800 Selfoss  
t. 482 3300, 896 1900 - landhorunn@landhorunn.is

Gildandi deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:3000 - Breyting á upprætti er innan grænu útlína



Hluti aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 Aðalskipulagsbreyting í ferli

### Skýringar

- Lóðamörk
- Aðliggjandi jarðir
- Byggingareitir
- Skipulagssvæði
- Fristundasvæði - Nýjar lóðir
- Landbúnaðarsvæði
- Núverandi hús
- Stærð lóða
- Vegir
- Hreinsivirki



## Vatnsleysa, Biskupstungum, Bláskógabyggð

### Land A, B og C DEILISKIPULAGSBREYTING

Verk	Blaðstærð	Unnið:	Rýnt:
7504	A2	VPH	ABH
Mælikvarði	Dags.	Dags.breyt.	
1:1000	17.09.2019	18.09.2019	

Samþykkt: