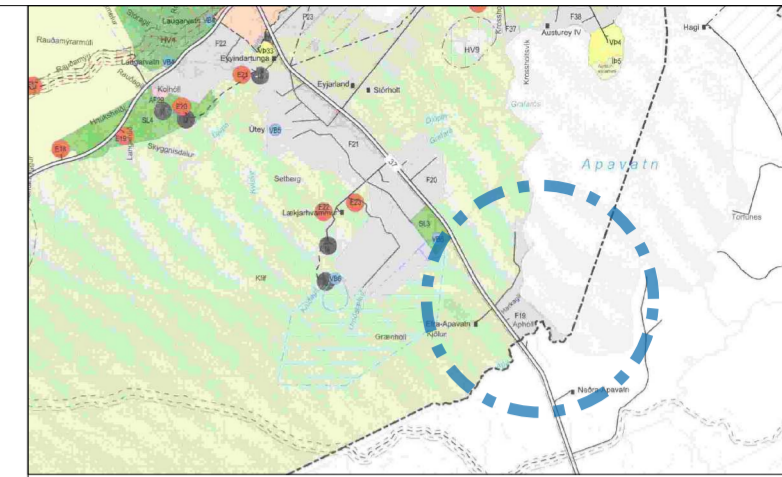


Aphóll í landi Apavatns 2 - Deiliskipulag

Deiliskipulagsuppdráttur M 1:2.500 TILLAGA

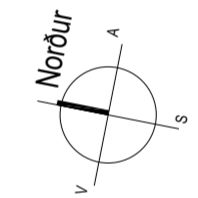


Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027



SKÝRINGAR

- Mörk skipulags
- Skipulagssvæði
- Opíð óbyggt svæði
- Malbikadur vegur
- Mól vegur
- Gönguleið
- Skurðir
- Lóð vegstæðis
- Lóð fyrir fristundahús
- Byggingarreitur
- Núv. hús
- Lóðarstærð
- Blástæði innan lóðareða í vegstæði / Fjöldi
- Númer lóðar
- F1
- Fristundahús
- Mænisstefna
- Rotpró / Hreinsivirki
- Möguleg staðsetning dælibil slökkvélis



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____ 20__

Tillagan var
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Verkefni

Greinargerð

1. Inngangur og forsendur
Deiliskipulag þetta er unnið fyrir 15 lóðir í landi Apavatns 2 í Bláskógabyggð og er deiliskipulagssvæðið á lóðum sem að hluta til hefur þegar verið byggt á. Lóðirnar eru í landi Apavatns 2 og landnúmeri 167621. Landinu hefur þegar verið skipt upp og kemur nánar fram í töflu 1.

Deiliskipulagið byggir á samningi um landskipti þar sem eigendur jarðarinnar Apavatns 2, Bláskógabyggð, Árnessýslu, landnúmer 167621, gerðu samning um að skiptingu á 12,25 ha. hluta jarðarinnar niður í 15 fristundahúslóðir til séreignar skv. fyrirliggjandi lóðablaði; Lóðablað - Lóðir Aphóll 1 - 13, úr landi Apavatns 2, (Landform ehf), dags. 18. október 2011, m. br. 20. apríl 2015. Hér eftir nefnt „LÓÐARBLAÐ - Lóðir Aphóll 1-13, úr landi Apavatns 2“.

Heildarsvæðið er 27,25 ha og það svæði sem er utan afmarkaðra lóða er til sameiginlegra nota sem er áfram í eigu Apavatns 2 og eru aðkomuvegir í sameiginlegri umsjón allra landeigenda, þ.e. Apavatns 2 og fristundalóðirnar 15. Lóð númer 4 á samþykktu lóðablaði er felld út og skal sækja um niðurfellingu á lóðinni. Landið verður með því hluti að landi til sameiginlegra nota.

Um uppbyggingu fristundabyggðar gilda ákvæði samþykks Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 og er deiliskipulagssvæðið innan fristundabyggðar F19 - Efra Apavatn (hér eftir verður jörðin Efra Apavatn skilgreind sem Apavatn 2.) Engar forminjar eru skráðar á svæðinu samkvæmt upplýsingum í aðalskipulagi.

2. Skipulagsferlið
(Deiliskipulagið var auglýst frá dd. mm til dd.mm. 2019. XX athugasemdir bárust.) Uppfærður texti eftir auglýsingu!

3. Skipulagskilmálar
Heildarstærð landsins er 27,25 ha og nær deiliskipulagið til 15 lóða, samtals 11,75 ha. Annað land innan skipulagssvæðisins verður óskipt sameign eða samtals 15,50 ha.

Aðkoma að lóðum
Aðkoma að lóðunum verður frá Laugavatnsvegi nr. 37 og liggja nú þegar tveir vegir á landinu frá Þjóðvegnum. Þrettán lóðir nr. 1-11 og 2-14 liggja við Aphólsveg og tvær lóðir nr. 1 og 3 liggja við Apárvog. Þær lóðir sem liggja vinstra megin séð frá Þjóðvegi fá oddatölu númer og þær sem liggja hægra megin fá sléttar tölur. Ástæður fyrir skráningu á númerum til hægri og vinstri er öryggismál og til að auðveldi aðkomu að einstökum lóðum.

vegheiti númer

Aphólsvegur 1, 3, 5, 7, 9 og 11
Aphólsvegur 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14
Apárvogur 1 og 3

Tafla 1. Vegheiti og númer.

Nýting og byggingarmagn
Aphólsvegur 1-11 og 2-8 hafa heimild til að byggja samkv. töflu 2 miðað við nýtingarhlutfallið 0,03. Aphólsvegur 10 hefur heimild til að endurbyggja núverandi hús auk bygginga innan byggingarreits samkv. töflu 2. Lóðir 10 og 11 hafa heimild til að endurbyggja núverandi byggingar, en ekki er skilgreindur byggingarreit fyrir þessar lóðir.

Lóðarhafar við Aphólsveg 10, 12 og 13 og byggingaryfirvöld ákveða í samráði hvernig endurbyggingu og byggingarmagni á lóðunum verði háttáð.

Aphólsvegur	landnúmer	Stærð lóðar (m ²)	Hámarks byggingarmagn (m ²)
1	221648	14.115	250
3	221649	5.000	150
5	5.000	150	
7	5.000	250	
9	5.400	160	
11	221650	5.909	160
2	221652	12.500	250
4	221653	12.500	250
6	221654	5.000	150
8	167660	6.191	180
10	167659	3.385	samráð *
12	167657	2.500	samráð **
14	167661	17.504	250

Apárvogur	landnúmer	Stærð lóðar (m ²)	Hámarks byggingarmagn (m ²)
1	167674	12.500	250
3	167658	5.000	150

Tafla 2. Lóðanúmer, landnúmer, stærðir lóða og byggingarmagn.

* Núverandi bygging er innan 50 metra fjarlægðar frá á eða vatni. Aðeins heimil að endurbyggja núverandi hús og byggja til viðbótar innan skilgreinds byggingarreits.

** Núverandi byggingar eru innan 50 metra fjarlægðar frá á eða vatni. Aðeins heimil að endurbyggja núverandi hús og innan skilgreindra byggingarreita innan lóðar.

Uppbygging lóða
Um uppbyggingu fristundabyggðar gilda ákvæði gildandi Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 og er deiliskipulagssvæðið innan fristundabyggðar F19.

Fristundahús skulu að öllu jöfnu vera ein hæð eða ein hæð og ris. Þar sem aðstæður og hæðarlega lands leyfa er heimilt að vera með kjallara.

Hámarks veggghæð: 4,0 m og hámarks mænishæð: 8,0 m. Um aðrar byggingar gildir að þær skulu vera á einni hæð. Hámarks veggghæð: 4,0 m. Hámarks mænishæð: 6,0 m. Mænisstefna er frjáls.

Annað óbyggt svæði innan skipulagssvæðisins er sameiginlegt með eigendum Apavatns 2.

Veitur.
Neysluvatn og rafmagn liggja samhliða vegum. Rótþrær / hreinsivirki staðsetjst innan byggingarreits / lóðar, en staðsetning á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeindandi.

Gerð, stærð og staðsetningu rotþróa eða hreinsistöðvar skal sýna á aðaluppdráttum. Æskilegt er að byggja sameiginlegar rotþrær eða hreinsistöðvar.

Heimilt er að byggja samkv. nýtinu í töflu 2 innan byggingarreits, en um lóðir við Aphólsveg nr. 10, 12 og 13 gilda eftirfarandi ákvæði og kvaðir.

Byggingarreitur fyrir Aphólsveg 10 miðast við a.m.k. 50 metra fjarlægð frá Apá sem liggur um svæðið og hefur heimild til að endurbyggja á núverandi hús á lóðinni.

Lóðir við Aphólsveg 12 og 13 hafa heimild til að endurbyggja á núverandi hús, en aðrar viðbótar heimildir fyrir byggingar þar sem lóðirnar eru innan 50 metra fjarlægðar frá Apá og Apavatni skal meta sérstaklega í samráði við byggingarfulltrúa.

Brunavarnir Árnessýslu þjónusta slökkvistarf á svæðinu.
Vatn til slökkvistarfs skal sækja í Apavatn eða Apá og er mögulegt að nýta vegi og slóða að húsum til að staðsetja slökkvibíla og sækja vatn með dælubúnaði. Á uppdrætti eru skilgreindar mögulegar staðsetningar á dælubílum og skal styrkja þessi svæði sérstaklega fyrir burðargetu slökkvibíla. Um trjágróður á öryggissvæðum og um skilgreingar flóttaleiða gilda ákvæði samkvæmt heimisúnni www.grodeuldar.is

Aphóll í landi Apavatns 2 Deiliskipulag fyrir fristundalóðir - TILLAGA Deiliskipulagsuppdráttur

18024	Hannað	Tekning nr.
Málkvæði	HGG	dsk-101
Dagsetning	Breyting	Teknað
27. janúar 2020		HGG,MM
		Bláskóg
		A2

Teiknistofan STORD

Hermann Georg Gunnlaugsson
Landslagsarkitekt FÍLA

Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
562 1642 - 862 1642
netfang: tstor@tstord.is
vefang: www.tstord.is

Úprentun: 3. mars 2020
Vísio: 3. mars 2020, 15:09:35