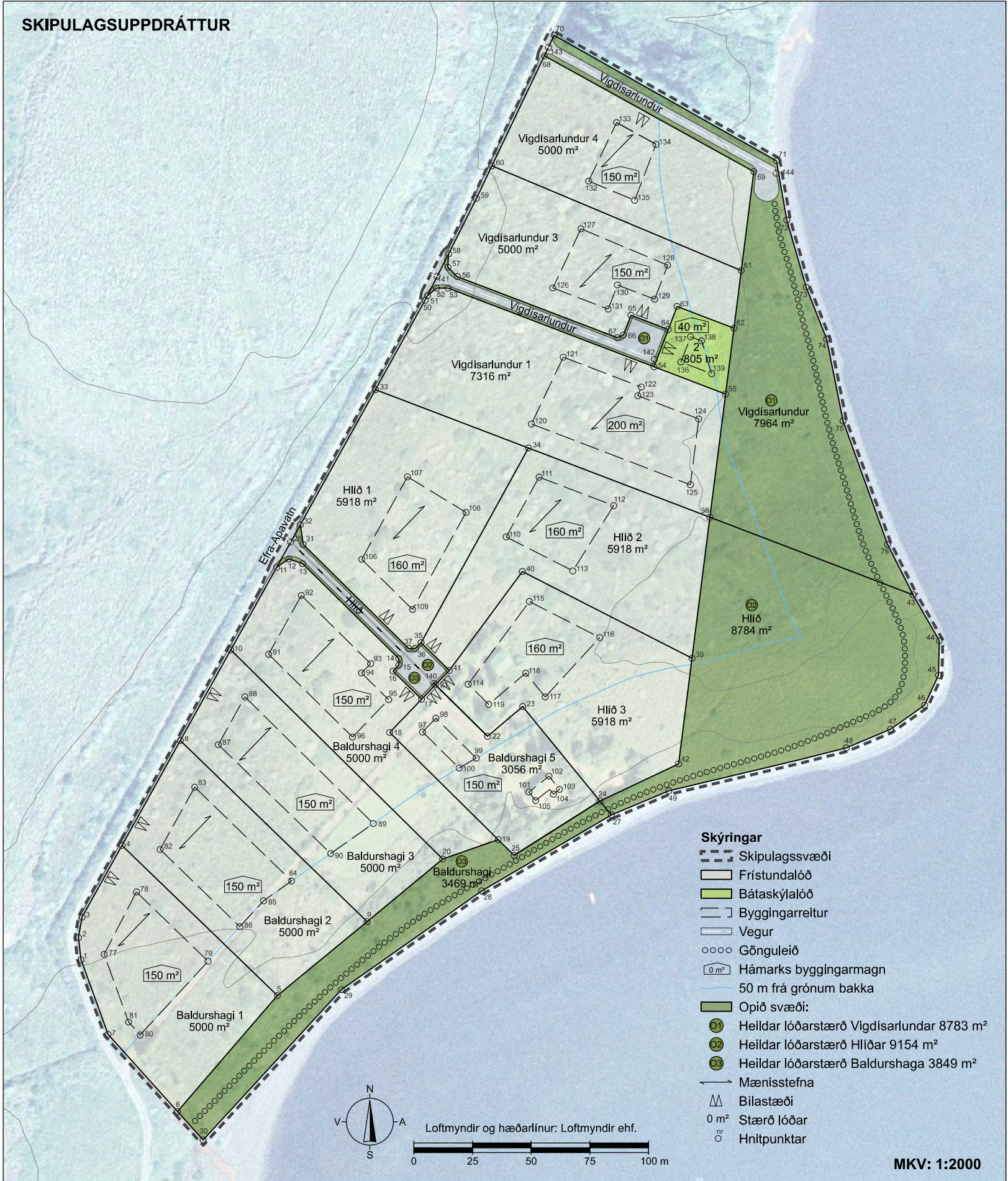


DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR Í LANDI EFRA-APAVATNS, ROLLUTANGI

BLÁSKÓGABYGGÐ



HNITASKRÁ - ÍSNET93							
Hnit	X	Y					
Lóðamörk							
1	417037.80	408089.52	25	417222.29	408134.00	51	417185.37
2	417036.69	408098.96	26	417127.11	408267.45	52	417189.25
3	417038.24	408107.66	27	417263.73	408151.21	53	417194.14
4	417055.26	408138.25	28	417208.41	408118.85	54	417281.87
5	417121.42	408074.26	29	417148.71	408076.84	55	417312.35
6	417078.84	408024.90	30	417089.78	408012.74	56	417198.09
7	417049.28	408057.75	31	417132.41	408266.43	57	417194.06
8	417080.08	408182.88	32	417131.21	408274.82	58	417194.33
9	417159.68	408105.79	33	417163.23	408332.39	59	417206.21
10	417101.56	408221.51	34	417228.38	408307.52	60	417212.82
11	417121.12	408256.68	35	417182.64	408224.59	61	417319.03
12	417126.24	408260.20	36	417180.18	408222.10	62	417315.91
13	417132.15	408258.26	37	417177.36	408222.08	63	417291.68
14	417173.14	408217.81	38	417305.69	408278.00	64	417287.94
15	417173.16	408214.98	39	417298.07	408217.94	65	417272.06
16	417170.70	408212.49	40	417225.77	408254.89	66	417268.85
17	417182.86	408200.50	41	417194.65	408212.74	67	417266.26
18	417169.23	408186.35	42	417292.36	408172.95	68	417235.18
19	417215.49	408140.71	43	417392.27	408244.95	69	417324.38
20	417191.82	408132.44	44	417403.43	408225.43	70	417239.36
21	417188.76	408206.62	45	417403.04	408210.68	71	417334.05
22	417210.96	408184.71	46	417397.16	408197.90	72	417338.45
23	417225.94	408197.39	47	417382.61	408187.66	73	417346.68
24	417258.85	408157.17	48	417363.80	408179.75	74	417355.42
			49	417288.22	408161.49	75	417362.40
			50	417184.38	408370.44	76	417381.35

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið við Efra Apavatn í Bláskógabyggð tekur til 8,1 ha svæðis. Landið hallar til austurs, niður að Apavatni og er að mestu leyti ósnortið land. Skipulagssvæðið afmarkast af vegi á móti vestri, af Apavatni á móti suðri og austri og af fristundalóð Efra-Apavats 1 (Inn. 167654) á móti norðri. Innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar 12 lóðir, 11 lóðir fyrir fristundahús og ein lóð fyrir bátaskýli. Á tveimur fristundalóðum, þ.e. lóðunum Baldurshaga 5 og Hlíð 3, standa eldri fristundahús. Aðkoma að lóðum verður um núverandi veg sem tengist Laugarvatnsvegi (37). Árið 2018 var farið í landskipti á jörðinni Efra-Apavatn 1, jörðinni var skipt upp í 16 landsplildur og eru þrjár þeirra innan skipulagssvæðisins, Efra-Apavatn 1A (Inn. 226187), Efra-Apavatn 1 (Inn. 167652) og Efra-Apavatn 1 (Inn. 167651).

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Skipulagið er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða fristundabyggð, að byggð falli vel að þeirri byggð sem fyrir er og að landnýting sé eins hagkvæm og kostur er.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Ekkert gildandi deiliskipulag er fyrir svæðið. Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 var staðfest af Skipulagsstofnun þann 25.05. 2018. Í Aðalskipulagi er skilgreint 42 ha svæði til fristundabyggðar (F19) í landi Efra-Apavats. Í stefnu aðalskipulags er kveðið á um að nýjar lóðir skuli að jafnaði vera á stærðarbilinu 0,5-1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 en í ákveðnum tilfellum getur nýtingarhlutfallið verið minna, allt að 0,05. Byggingarmagn aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymsla allt að 15 m², byggingarnar teljast með í heildar byggingarmagn lóðar. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag.

1.4 Fornminjar

Fornleifaskráning hefur ekki verið unnin fyrir svæðið, en starfsmaður Minjastofnunar Íslands kannaði svæðið á vettvangi og gerði engar athugasemdir við lýsingu deiliskipulags en svæðið er þétt vaxið víðjól og kjarri auk þess sem það er þýft. Engar vísbendingar um fornleifar fundust á svæðinu. Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskónnun 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.“

1.5 Náttúruvernd

Skipulagssvæðið er hvorki á náttúruverndarsvæði né á svæði sem nýtur sérstakrar verndar og því ekki þörf á umsógn Umhverfisstofnunar vegna deiliskipulagsins sbr. 2. mgr. 68. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Hins vegar er Apavatn á tillögu Náttúrufræðistofnunar Íslands á framkvæmdaáætlun (B- hluta) náttúruminjaskrár út frá verndun vistgerða, fugla og jarðminja. Framkvæmdaáætlun (B- hluta) fyrir Apavatn svæðið, nær yfir Apavatn og 100 m verndarjaðar meðfram árbakka og umhverfis þess. B- hluti er skrá yfir þær náttúruminjar sem Alþingi hefur ákveðið að setja í forgang um að fríðlysa eða fríða. Ekki er um að ræða gildandi B- hluta náttúruminjaskrár þar sem tillagan hefur ekki hlotið þá málsmeðferð sem um getur í lögum. Tekið var til hliðsjónar þá umhverfisþætti sem eru greindir hér fyrir ofan við gerð skipulagsáætlunarinnar einnig skal gæta að allri umgengni svæðisins, röskun á gróðri skal vera haldin í lágmarki.

1.6 Veðurfar og náttúruvæ

Norðaustur vindátt er ríkjandi á skipulagssvæðinu. Skipulagssvæðið er í nálægð við Suðurlandsskjálftabeltið og því eru líkur á jarðskjálftum á svæðinu. Ekki mikil hættia er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæðinu.

2. SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Samgöngur

Aðkoma að skipulagssvæðinu verður um núverandi veg sem tengist Laugarvatnsvegi (37). Þrír nýir botnlangar verða lagðir innan hverfisins. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir. Veghelgunarsvæði er a.m.k. 3 m frá miðlinu vegar. Bilastæði skulu vera innan hverrar lóðar og skal útfærsla þeirra sýnd á byggingarleyfistekningu.

2.2 Brunnavarnir

Vatn til slökkvistarfa verður fengið úr Apavatni einnig verður niðurgrafinn vatnankur sem verður staðsettur miðsvæðis, tryggja þarf greiða leið að vatni til vatnstöku. Nýrsta á skipulagssvæðinu er vegur sem liggur niður að vatni. Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring og snúningsplan skal vera við enda botnlanga. Brunavarnir skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og lög um brunavarnir nr. 75/2000. Sjá kafla 2.3 Gróður varðandi brunnavarnir og gróður.

2.3 Gróður

Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni, óheimilt er að gróðursetja trjágróður nær húsi en 3 m vegna brunnavarna. Stærri trjáam skal velja stað þannig að þau varpi ekki skugga á hús/pall nágranna eða hindri útsýni þaðan. Tryggja þarf að gróðursetning trjáa sé hólfaskipt t.d. með því að leggja malarstiga eða skipta svæðinu upp á annan hátt með gróðurlausum beltum o.s.frv. Einnig þarf að tryggja að gróðursetning trjáa sé fjölbreytt, að hafa fleiri en eina trjáategund í hverju hólfi. Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi er svæðið nánast allt skilgreint sem grasengjavist, lingresis og vingulsvist, skógrækt og víðikjarrvist. Vistgerðakort Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt í mælikvarðanum 1:2000 eins og skipulagssupprátturinn.

Grasengjavist er með hátt verndargildi. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Í lingresis- og vingulsvist getur verið ríkt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og þúftittlingur, hrossagaukur, lóupræll, spói, hrossagaukur, þúftittlingur, stelkur og grágæss nýti slíka vistgerð til varps. Lóupræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands.

Lingresis- og vingulsvist er með hátt verndargildi. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Í lingresis- og vingulsvist getur verið ríkt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og þúftittlingur, hrossagaukur, lóupræll, spói og stelkur nýti slíka vistgerð til varps.

Víðikjarrvist er með hátt verndargildi. Vistgerðin er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Í víðikjarrvist getur verið ríkt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og þúftittlingur, hrossagaukur, lóupræll, spói, skógarþröstur og grágæss nýti slíka vistgerð til varps.

Þar sem svæðið er með hátt verndargildi vegna vistgerða ber að halda allri röskun á gróðri í lágmarki við lagfæringu vega, stiga og byggingu húsa og æta skal að allri umgengni um náttúru svæðisins.

2.4 Opíð svæði

Í skipulagi svæðisins er gert ráð fyrir sameiginlegu opnu svæði til leikja og útivistar fyrir fristundabyggðina.

2.5 Veitur og sorp

Neysluvatn er sótt úr vatnból sem er staðsett í hlíðinni fyrir ofan skipulagssvæðið. **Rafmagn** er fengið frá dreifikerfi RARIK. Byggingar verða kynntar með rafmagni. **Frávæta** skal lögð í roþró á hverri lóð, lóðarhafa hafa leyfi til að sameinast um roþró. Við staðsetningu og hönnun fráveitumannvirkja skal taka tillit til nálægðar við Apavatn og grunnvatnsstöðu. Gerð og staðsetning roþróa og fráveitukerfis er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 262/2008 um fráveitur og roþrásir og roþrásir í Bláskógabyggð og í leiðbeiningar UST um roþrásir og siturlagnir (2004).

Sorp, losun og förgun, skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

3. BYGGINGARSKILMÁLAR

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Uppsveita Árnessýslu.

3.1 Byggingarreittir

Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur. Á byggingarreit fristundalóðar er heimilt að byggja eitt fristundahús, eitt aukahús og eina geymslu. Á byggingarreit bátaskýlalóðar er heimilt að byggja þrjú sambyggð bátaskýli. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum er tíu metrar og skulu byggingarreittir vera í 50 metra fjarlægð frá Apavatni samanber gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

3.2 Byggingar

Byggingarmagn: Nýtingarhlutfall lóða er 0,03, en hámarks byggingarmagn lóðar má þó ekki vera meira en 200 m². Á lóð Baldurshaga 5 er nýtingarhlutfall lóðar 0,05 eða 150 m². Hámarks byggingarmagn tekur til allra bygginga á lóð. Aukahús má vera 40 m² og geymsla 15 m². Hámarks byggingarmagn á bátaskýlalóð, Vigdísarlundi 2, er 40 m². Heimilt er að byggja þrjú eða tvö sambyggð hús, á lóð þannig að hver eining sé 13.33 m² eða 20 m², einnig er heimilt að byggja eitt hús.

Byggingarefni skal vera timbur og óheimilt er að klæða hús með byggingarefni sem endurvarpar ljósi.

Vegghæð er að hámarki 2,7 m, þar sem þakbrún er lægst, mælt frá gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan við efri brún spennu. Hluti veggjar má vera innreginn.

Salarhæð fristundahúss er að hámarki 5,8 m. Salarhæð aukahúss, geymslu og bátaskýlis skal ekki vera meiri en 4,5 m. Salarhæð er mæld frá gólfleti.

Þakgerð skal vera mænislþak, með mæni yfir mlóðri skammhlíð. Þakhalli skal vera á bilinu 15°-40°.

Mænissstefna er sýnd á uppdrætti. Heimilt er að hafa mænissstefnu 90° á uppgefna stefnu.

Litaval skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið og skal þaklitur vera dökkur.

Lýsing skal miða að því að lýsa upp stíga, verandir og þess háttar og skal ljósgjafi vera hollinn, til að koma í veg fyrir óþarfa ljósmengun og gljúru gagnvart nágrönnum.

Aukahús mega þjóna sem gestahús, svefnhúsi, gufubað og/eða garðhús. Aukahús skal vera nærri fristundahúsi og tengjast því með sólpalli, skjólvegg og/eða burðabita, sé þess kostur.

Geymsla má þjóna sem geymsla eða bátaskýli. Geymsla skal vera nærri fristundahúsi og tengjast því með sólpalli, skjólvegg og/eða burðabita, sé þess kostur.

4. UMHVERFISÁHRIF

Á framkvæmdatíma skal taka sérstaklegt tillit til lingresis-, vinguls-, grasengja- og víðikjarrvist og fuglalífs sem nýtir slíka vistgerðir til varps. Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stíllt í hóf eins og kostur er og ef landsár verða skal lóðarhafi græða jafnóðum upp. Með uppbyggingu má gera ráð fyrir að lóðarhafa gróðursetji trjáplöntur, sem hefur jákvæð áhrif á bæði dýra- og plöntulíf á svæðinu.

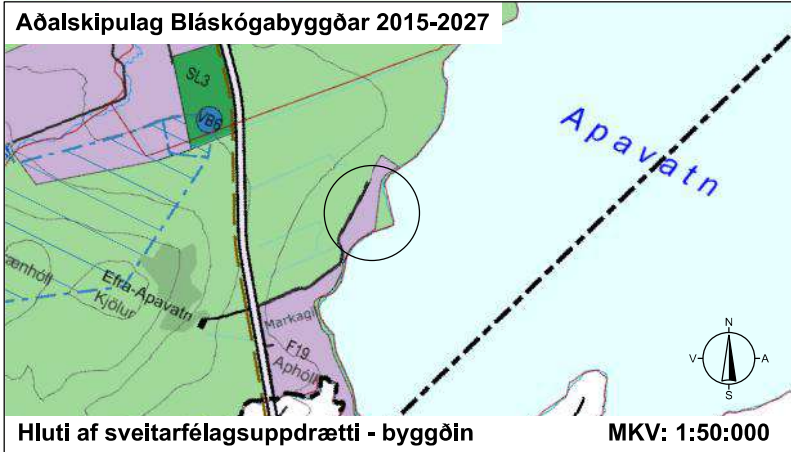
5. KYNNING OG SAMRÁÐ

Sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykkti á fundi sínum þann 17. apríl 2020 lýsingu á deiliskipulagstillögu, kynning lýsingar var birt á heimasíðu Bláskógabyggðar ásamt www.utu.is (Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita), auglýst þann 10. júní í Fréttablaðinu og Dagskránni og einnig auglýst í Lögblirtingablaðinu. Skipulagslýsing var til sýnis á skrifstofu umhverfis- og tæknisviðs uppsveita frá 10. júní til 1. júlí 2020. Þar sem hagsmunaaðilar gátu kynnt sér lýsingu deiliskipulagstillögu. Skilafrestur ábendinga og athugasemda var til 1. júní 2020. Umsagnaraðilar voru Skipulagsstofnun, Brunavarnir Árnessýslu, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun og Vegagerðin. Engar ábendingar bárust á auglýsingartíma og brugðist hefur verið við ábendingum umsagnaraðila í tillögu deiliskipulags.

Deiliskipulagstillaga skal vera kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt áður en tillagan er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn. Gera má ráð fyrir kynning verði haldin í september 2020. Reikna má með að deiliskipulagstillagan verði samþykkt af sveitarstjórn til auglýsingar í september. Að auglýsingartíma lönnum er tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar og reikna má með að það verði í nóvember 2020. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skal senda tillöguna til yfirferðar til Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42 gr. skipulagsreglugerð nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í lok árs 2020.

6. LÖG OG REGLUGERÐIR

Að öðru leyfi er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunavarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), lög um fristundabyggð og leigu lóða undir fristundahús (75/2008), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).



Auglýsing og samþykkt				
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2020				
Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B- deild Stjórnartíðinda þann _____ 2020				
DEILISKIPULAG FRÍSTUNDAHYGGÐAR Í LANDI EFRA-APAVATNS. ROLLUTANGI Í BLÁSKÓGABYGGÐ				
Mælikvarði	Dagsetning	Verkhæiti	Skraarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A2)	18.08.2020	d1272-Efra Apavatn	d1272-Efra Apavatn	VP
Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254 landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is				
Sigurbjörg Ósk Áskeldóttir Landslagsarkitekt FÍLA				