

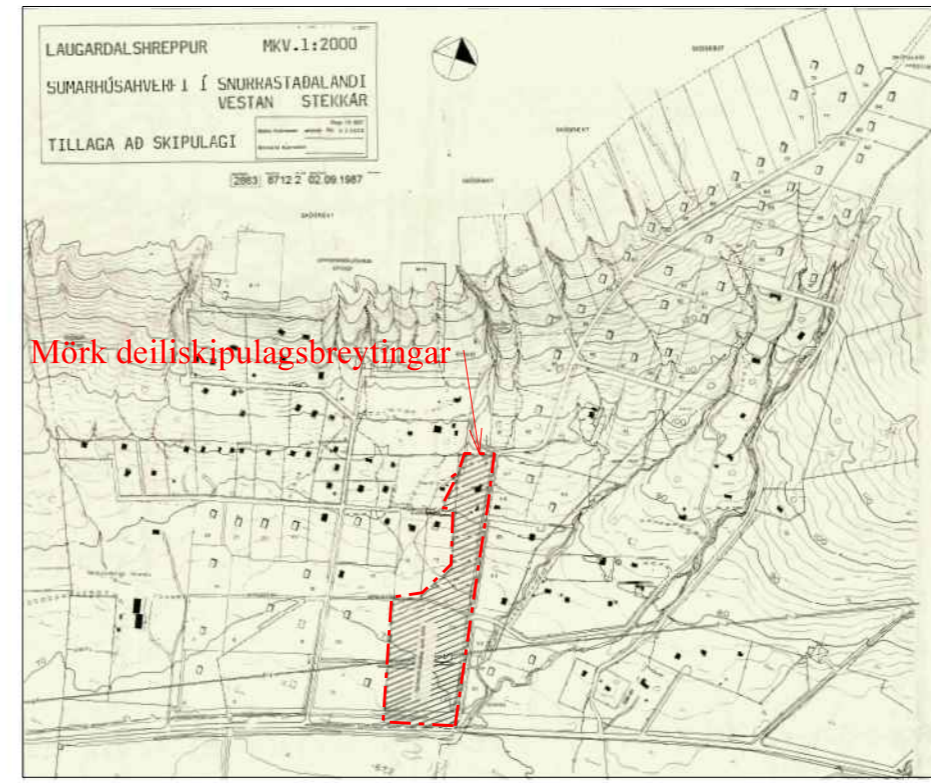
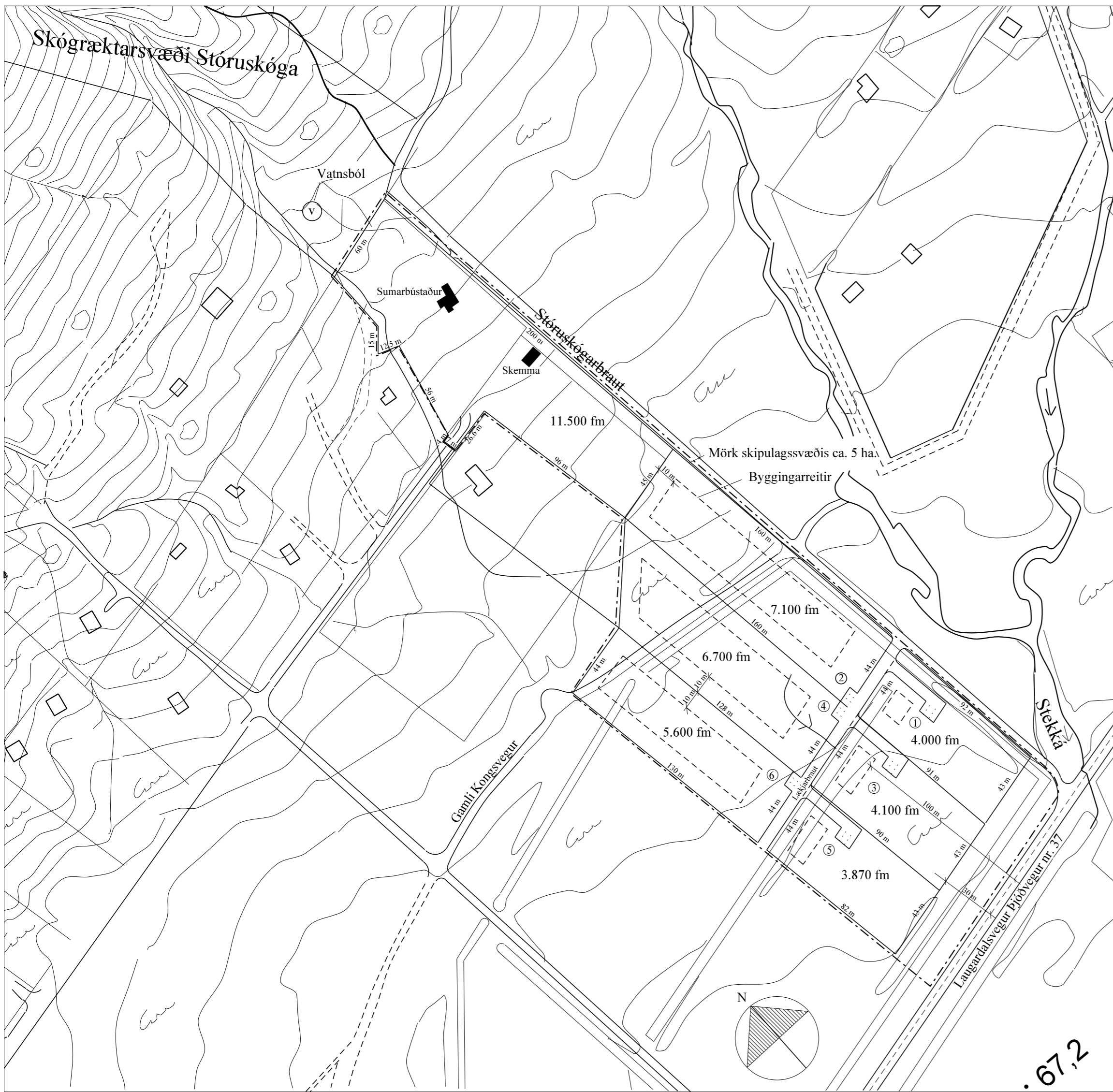


SNORRASTAÐIR II í Laugardal í Bláskógabyggð

Stóruskógarbraut - frístundabyggð

Breyting á deiliskipulagi

Dags: 18. júní og 10. september 2020



Deiliskipulag dagsett þann 1. ágúst 1987

Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er innan deiliskipulags sumarhúshverfis í Snorrastaðalandi vestan Stekksá, dagsett 1. ágúst 1987. Þar er svæðið innan svæðis sem gerð var breyting á, samþykkt 7. september 1999.

Í deiliskipulagsbreytingu þessari hefur svæðið verið teiknað upp á stafrænan, hnitasettan grunn og lóðir málsettar. Enn fremur hafa skilmálar verið uppfærðir.

Við gildistöku deiliskipulagsbreytinga þessara mun eldra deiliskipulag ásamt málum m. s. br. falla úr gildi.

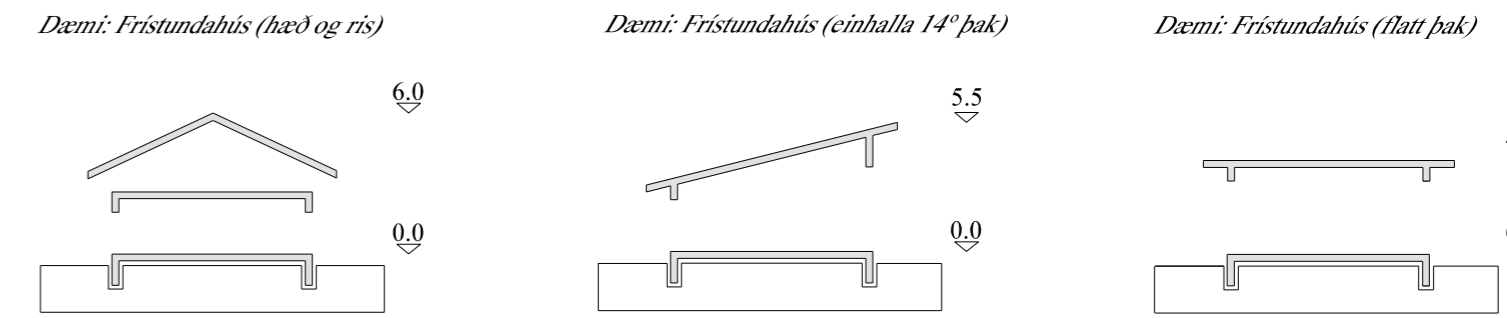
Breytingar á upprætti:

- Í deiliskipulagsbreytingunni eru gerðar breytingar á legu og stærð lóða við Lækjarbraut og Stóruskógarbraut og eru þær eftirfarandi:
- Lækjarbraut 1 (4.000 fm) sem er skv. núverandi deiliskipulagi, verður Stóruskógarbraut 1 (7.601 fm)
 - Lækjarbraut 2 (7.100 fm) verður Stóruskógarbraut 9 (5.761 fm).
 - Lækjarbraut 3, landnr. 220554 (4.100 fm) verður Stóruskógarbraut 3, (7.634 fm).
 - Lækjarbraut 4 (6.700 fm) verður Stóruskógarbraut 7 (5.031 fm).
 - Lækjarbraut 5 (3.870 fm) fellur út.
 - Lækjarbraut 6 (5.600 fm) verður Stóruskógarbraut 5 (5.016 fm).
 - Götunafnið Lækjarbraut fellur út.

Uppfærðir skilmálar:

- Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027. Þar er land þetta skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð og er hluti úr svæði, merkt F25 Snorrastaðir/Hjálmsstaðir 2 í greinargerð aðalskipulagsins. Deiliskipulagsbreytingin samræmist því markmiði í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar varðandi frístundabyggð, að lóðir skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu 1/2 - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03, (sbr. kafli 2.3.2 Frístundabyggð). Svæðið er innan deiliskipulags sumarhúshverfis í Snorrastaðalandi vestan Stekksá, dagsett 1. ágúst 1987. Þar er svæðið að mestu innan svæðis sem gerð var breyting á, dagsett, apríl 1999.
- Svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er um 5 ha að stærð og er í hlíðum Laugardalsfjalls (80 m.y.s.) og er kjarri vaxið. Talsvert hefur verið plantað af trjám á svæðinu.
- Í deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir sex lóðum að stærðinni frá 5.016 fm til 12.447 fm að stærð. Þar af eru tvær byggðar.
- Aðkoma að lóðunum er frá Stóruskógarbraut. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila.
- 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 hærra en 4,0 m.

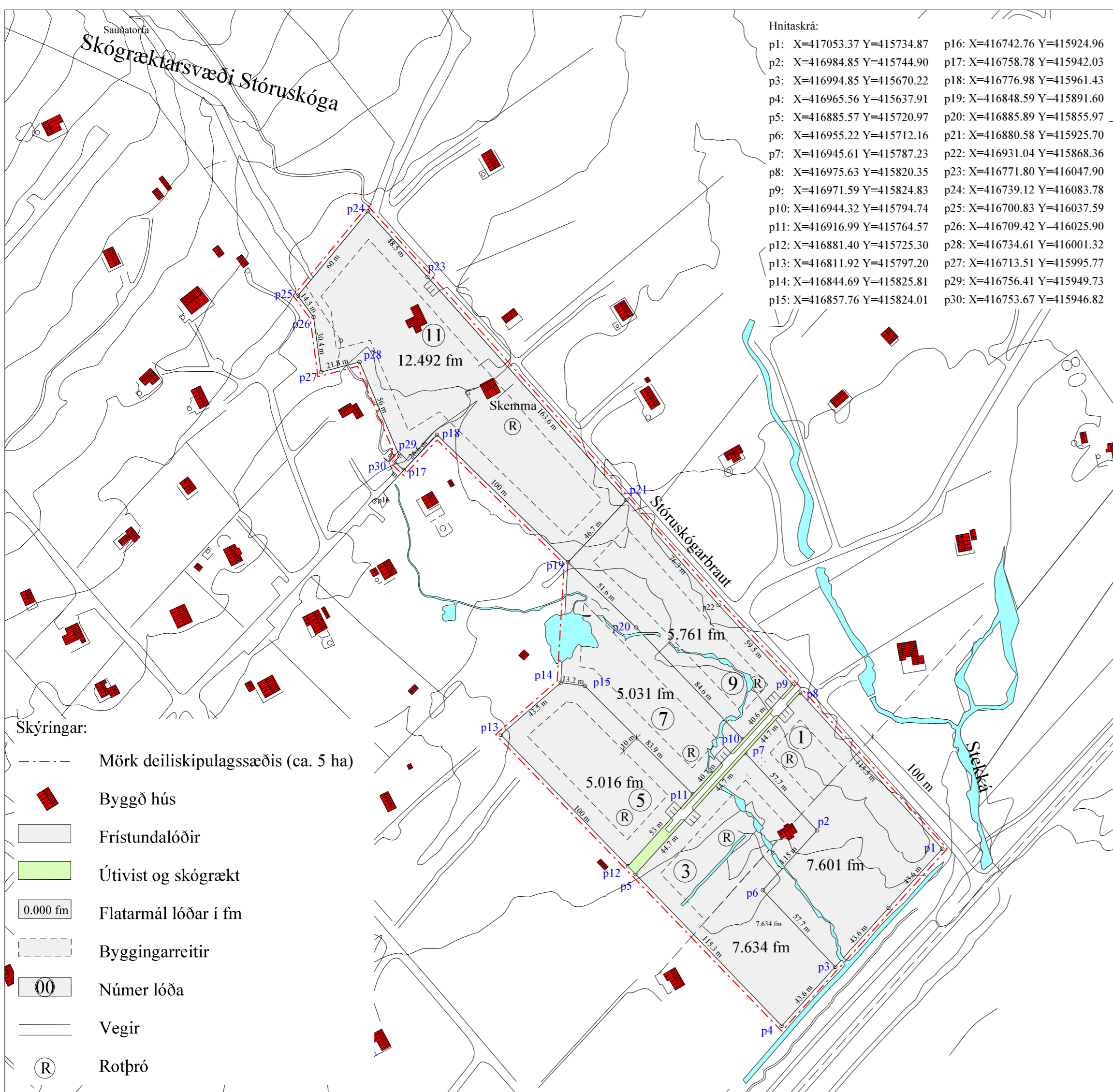
Skýringarmynd:



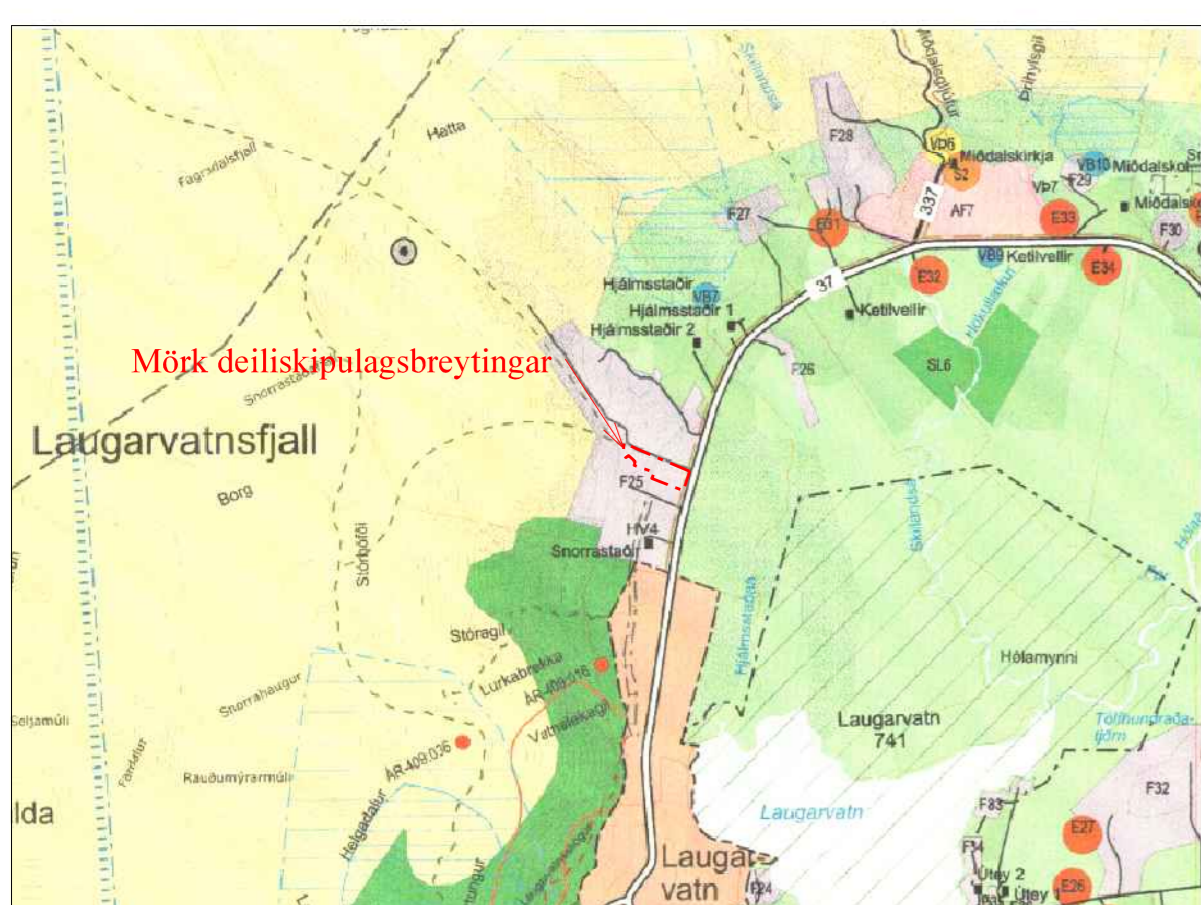
Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimild er fyrir svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsa eru að frjálsum vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Upphitið íveruhús (aðalhus og gestahús) skulu vera einangruð skv. 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaínanngun.

- Heimilt er 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 úthúsa gildir gr. 5. Mænishæð úthúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð. Hús skulu vera innan byggingarreits, einnig sólpallar.
- Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0,03.
- Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu Snorrastaða - Giljareitir félag. 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 hljóti af.
- Brunavarnir eru frá Brunavörum Árnassýslu.
- Þar sem hér er um að ræða gamalt og að hluta byggt hverfi, er rotþró á hverri lóð. Æskilegt er að rotþrær verði sameiginlegar fyrir eins margar lóðir og hægt er. (Sjá nánar reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999). 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.
- Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limerörum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágretta.
- Losun sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Lýsingur skal halda í lágmarki, en beina henni að jörðu þar sem hún er.
- Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingaefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastrí svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- Lóðanúmer eru sýnd á upprætti.
- 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 ástand og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og cfnisval 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.
- Ef vart verður við fornleifar við uppröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru fríðlýstar sem þjóðmínjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: 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 fundarinnar. 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.

Núverandi skipulag



Breytt skipulag

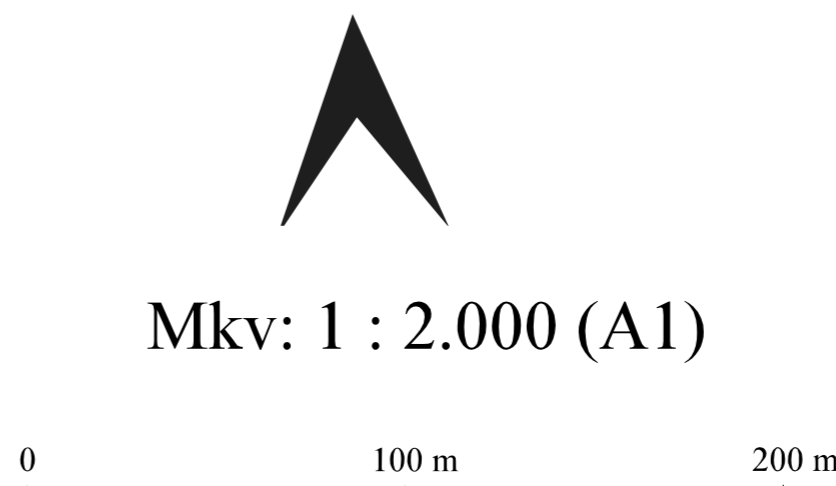


Hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnéfund þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafrestri til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20



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