

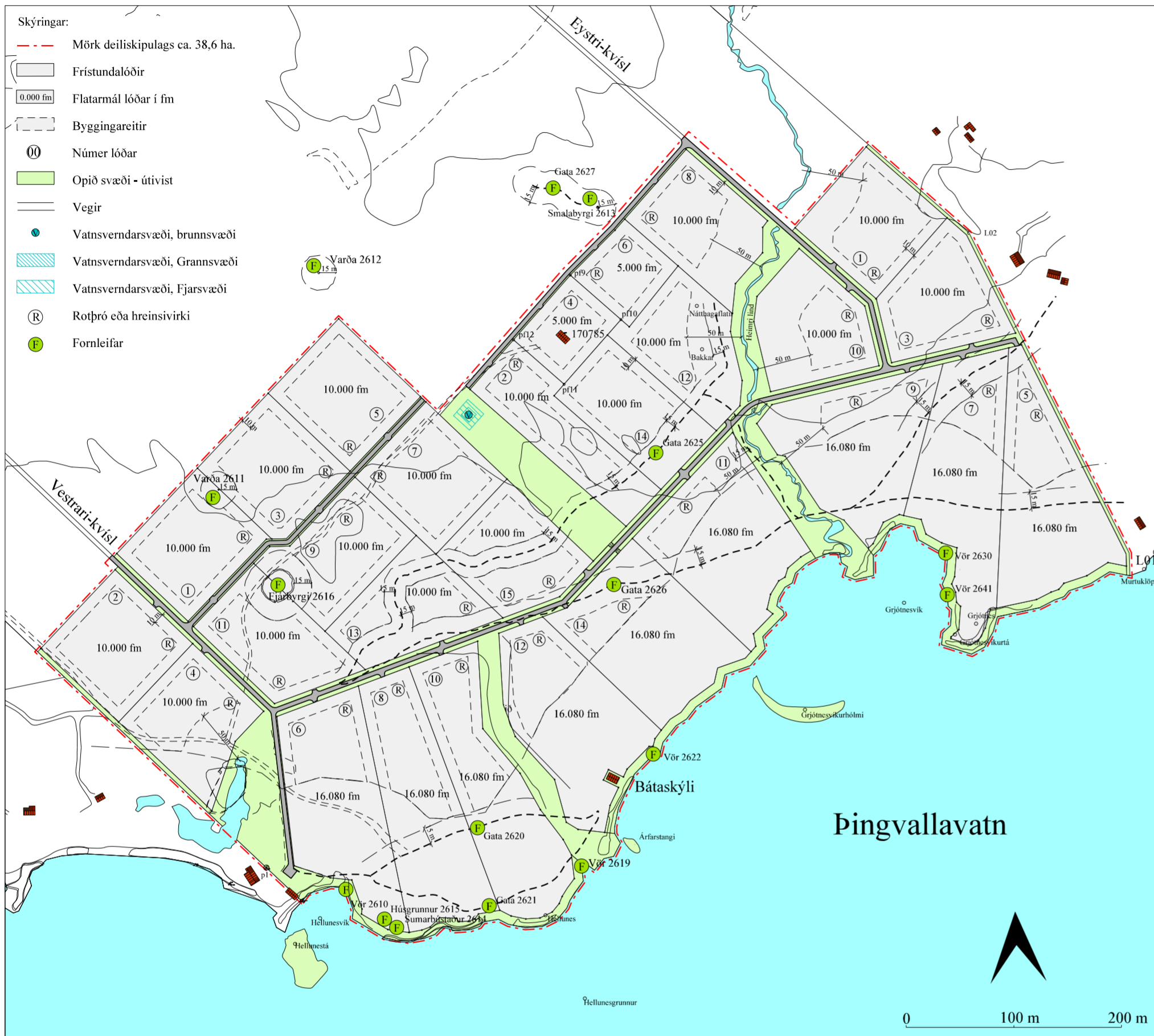


BLÁSKÓGABYGGÐ

Skálabrekka - Eystri í Þingvallasveit, landnr: 224848 - Hellunes

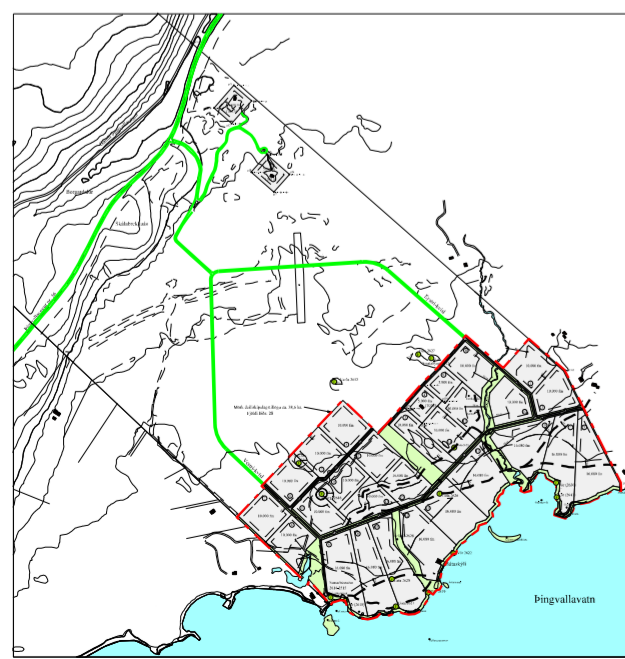
Deiliskipulag frístundabyggðar

1. febrúar 2021

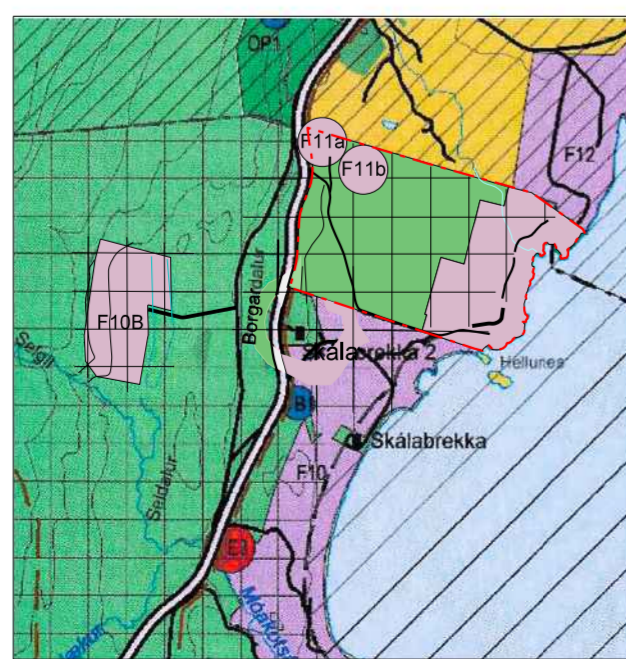


Deiliskipulag mkv. 1 : 4.000 (A2)

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.



Yfirlitssuppláttur: Skálabrekka - Eystri



Hluti úr Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnefnd þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20, með athugasemdafresti til _____ 20

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

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. Svæði þetta er innan frístundasvæðis, merkt F10 Skálabrekka og Heiðabær í Aðalskipulagi sveitarfélagsins. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að hluti svæðisins (F10) sé deiliskipulagt, þar sem gert er ráð fyrir 21 lóð. 35 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 134 ha að stærð. Deiliskipulagið er í samræmi við þau markmið og leiðir sem fjallað er um í kafla 2.3.2 Frístundabyggð bls. 9. í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 sem eru m.a. eftirfarandi:

Markmið:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufráslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimilad á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufrás, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á göðu ræktunarlendi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvára.
- Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelða.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum náganna eða byrgi fyrir útsýni þeirra.

Ennfremur að ný frístundasvæði verði ekki stærrí en 25 ha innan hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfangar hafa verið byggðir.

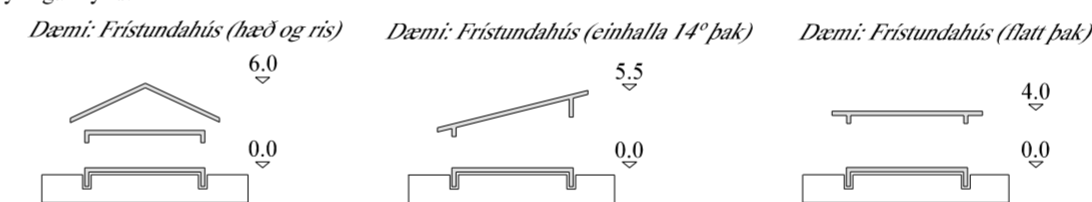
2.gr. Svæðið sem deiliskipulagið nær yfir er um 38,6 ha að stærð og er á suðaustur hluta jarðarinnar Skálabrekka - Eystri í Þingvallasveit. Mörk svæðisins afmarkast af Skálabrekku-Miðhluta að suðvestan, Skálabrekku-Eystri að norðvestan, Kárastaða, Brúarstaða og Svartagils og Gjabakka samkvæmt sérlögum nr. 47/2004. Þingvallavatn, ásamt eyjum og strandlengju umhverfis vatnið. Þingvellir eru einstæður sögustaður, landslag stórbrotið og fágætt að jarðfræðilegri gerð. Þingvallavatn er lífaúdrugt vatn í sigdal og má þar m.a. finna fjögur afbrigði bleikju.

3.gr. Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir 28 frístundalóðum á svæðinu. Níu af þeim eru að stærðinni 16.080 fm, sautján að stærðinni 10.000 fm og tvær að stærðinni 5.000 fm og er önnur þeirra byggð. Sameiginlegt svæði ætlað undir aðkomuvegi og útivist er um 6,1 ha.

4.gr. Aðkoma að lóðunum verður eftir nýjum vegi frá Þingvallavegi (sjá yfirlitssupplátt). Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breidd og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

5.gr. 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). Þakhalli húsanna má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/öðra svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsum vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi.

Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphituð íveruhús (aðalhus og gestahús) skulu vera einangruð skv. 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaainangrun.

6.gr. Á frístundalóðum er heimilt að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús innan byggingarreitis, þó ekki stærrí en 40 fm, þ.e.á.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 upplýltri byggingarheimild um tvö hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð.

7.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærri en 0.03.

8.gr. Neysluvatn er fengið úr borholu á svæðinu (sjá upplátt) og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/2001. Jafnframt skal öflun neysluvatns og frágangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Lítill vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfisstofnun. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af.

9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Auðvelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. Vatn til slökkvistarfa er hægt að fá úr Þingvallavatni og víðar. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsíð stendur í brekku þarf öryggissvæðið að lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samræði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á produreldar.is

10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir roþró á hverri lóð. Ílér er um er að ræða nýjar sumarhúsalóðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ). Áhersla skal lögð á að roþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

Frárennsli og fráveitur falla einnig undir 15. gr. reglugerðar^{65%}2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns sem er eftirfarandi: Við hreinsun skólps frá íbúðarhúsum, frístundahúsum og húsnæði tengd ferðaþjónustu skal beita ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun, sbr. reglugerð um fráveitur og skólþ. Gaeta skal þess að mengunarefni í skólpi sem Þingvallavatn er talið viðkvæmt fyrir séu hreinsuð ítarlega, svo sem köfnunarefni og saurmengun. Sækja skal um leyfi heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir losun skólps og fara skal eftir leiðbeiningum um frágang fráveitukerfa og fráveitutekni sem beita má á svæðinu sbr. 20. gr. reglugerðar þessarar. Um fráveitu frá starfleysfisköldum atvinnurekstri fer samkvæmt starfleysfi en þau skulu taka mið af vernd svæðisins. Þar sem fráveituvatni verður ekki veitt í almenna fráveitu skal afla fyriræla og leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands hverju sinni.

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

12.gr. Raflyðing 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. Lóðarnúmer eru sýnd á upplátt.

15.gr. Fyrir liggur fornléifaskráning vegna deiliskipulags í landi Skálabrekku - Eystri frá ANTIKVA EHF (2020) unnin af Rínu Knútsdóttur Tetzshner og Ragnheiði Traustadóttur. Í henni eru skráðar nokkrar fornléifar. Fornléifar merktar varða 2611 og fjárbyrgi 2616 eru taldar í mikilli hættu vegna framkvæmda. Fornléifar merktar: Gata 2620, 2621, 2625 og 2626 eru taldar geta verið svonefndar ferðamannagötur sem lágu um svæðið. Í fornléifaskráningunni er á þeim ekki skilgreint hættumat. Fornléifar merktar: Vör 2610, 2619, 2622, 2630 og 2641 eru varir á strönd Þingvallavatns sem ekki eru taldar í hættu. Fornléifar merktar: Sumarústaður 2614 og húsrúnnur 2015 eru ekki það gamlar að geta talist til fornléifa. Nánar er fjallað um þessar formnir í umræddri fornléifaskráningu. Fornléifar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppláttinn og er tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Byggingarreitir á lóðum, þar sem fornléifar eru skráðar eru í minnst 15 m fjarlægð frá þeim.

Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornléifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðmínjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili 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 formnir 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.

16.gr. Svæðið er nánast óbyggt og lítið raskað og er á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð umhverfisáhrif. Dregið er úr neikvæðum sjónrænum 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 líti í umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi.

Við hönnun mannvirkja á svæðinu skal hafa þau markmið í huga, sem fjallað er um í kafla 2.1 í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027, bls 6 og 7, sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- # Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við náglegar byggingar.
- # Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarmínjum.
- # Umgengni verði til fyrirmyndar.
- # Utílysing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónáði.
- # Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Verndarsvæði

Svæði þetta er á náttúruminjaskrá og tilheyrir svæði nr. 743 Þingvellir og Þingvallavatn. Þingvellir og land jarðanna Kárastaða, Brúarstaða, Svartagils og Gjabakka samkvæmt sérlögum nr. 47/2004. Þingvallavatn, ásamt eyjum og strandlengju umhverfis vatnið. Þingvellir eru einstæður sögustaður, landslag stórbrotið og fágætt að jarðfræðilegri gerð. Þingvallavatn er lífaúdrugt vatn í sigdal og má þar m.a. finna fjögur afbrigði bleikju.

Í Aðalskipulagi Þingvallasveitar 2015 - 2017 er svæðið innan hverfisverndarsvæðisins HV1, Selás, Stórisbyggir, Skálabrekka, Heiðabæ. sem er svæðið sunnan Þingvallahjóðgarðs og vestan Þingvallavatns. Svæðið tekur til hliða og fjallendis sem mynda umgjörð um þjóðgarðinn og vatnið að vestan. Áhersla á verndun náttúrulegrar ásynðar svæðisins og að lágmarka áhrif byggðar og mannvirkja og skulu því mannvirki falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu.

Í kafla 2.8.3. Hverfisvernd bls. 57 er fjallað um birkikjarr og birkiskóga, sem á við um margar jarðir víðsvegar í sveitarfélaginu, á eftirfarandi hátt: Samfelld svæði þar sem birkikjarr og/eða birkiskógur eru aukend á skipulagsupplátt. Svæðin eru afmörkuð skv. kortlagningu Skógræktar ríkisins. Heildarstærð birkikjarrs og birkiskóga er um 10.000 ha. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjategundir í birkiskóga og birkikjarr.

Ennfremur fellur svæðið undir vatnsvernd innan þjóðgarðsins Þingvalla og gilda þar ákvæði laga nr. 85/2005 um Þingvallavatn og vatnasviðs þess.