



# BLÁSKÓGABYGGÐ

## Skálabrekka - Miðhluti, landnr: 170163 - Selgil

# Deiliskipulag frístundabyggðar

## 16. október 2020

### Skýringar:

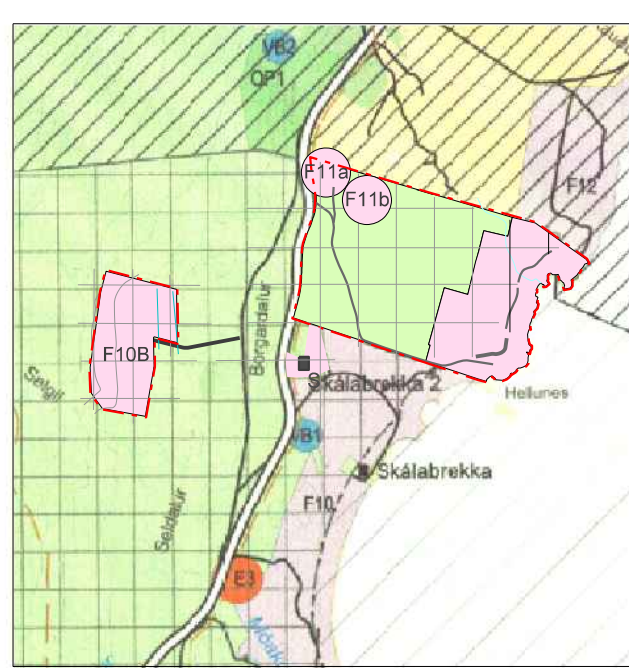
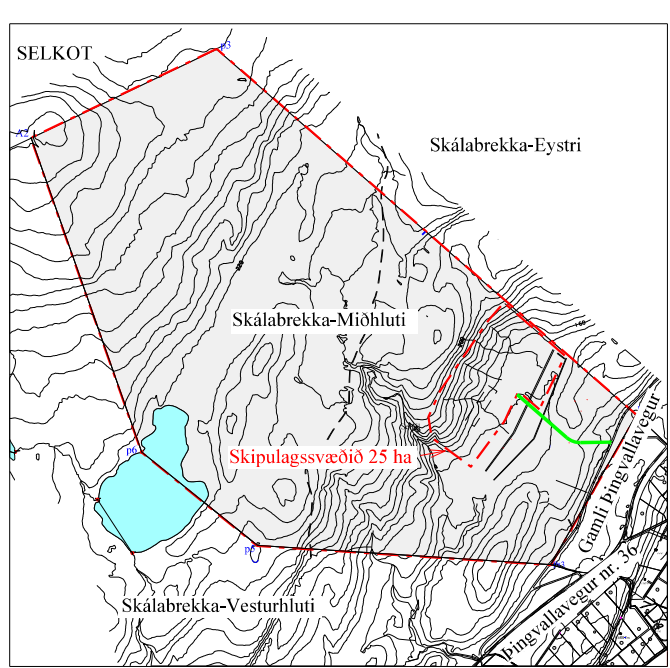
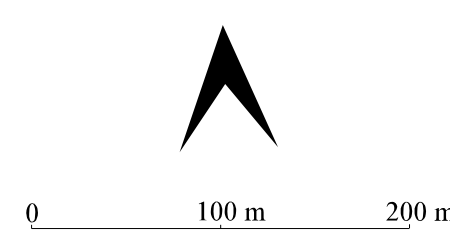
- Mörk deiliskipulags
- Frístundalóðir
- Útivist og skógrækt
- Flatarmál lóðar í fm
- Byggingarreitir
- Númer lóða
- Vegir
- Göngu- og flóttaleiðir
- R Rotþró

- Hnitakrá:
- p1: X=392946.44 Y=416722.60
  - p2: X=392853.19 Y=416803.87
  - p3: X=392882.18 Y=416864.45
  - p4: X=392975.36 Y=416783.24
  - p5: X=393004.29 Y=416843.91
  - p6: X=392911.19 Y=416925.06
  - p7: X=392940.22 Y=416985.72
  - p8: X=393033.25 Y=416904.64
  - p9: X=393062.24 Y=416965.43
  - p10: X=392969.28 Y=417046.45
  - p11: X=392952.15 Y=417061.38
  - p12: X=392917.49 Y=416988.82
  - p13: X=392889.07 Y=416925.06
  - p14: X=392846.20 Y=416986.50
  - p15: X=392827.21 Y=416998.88
  - p16: X=392912.11 Y=417096.28
  - p17: X=392860.80 Y=417134.90
  - p18: X=392800.00 Y=417057.10
  - p19: X=392808.70 Y=417043.00
  - p20: X=392892.82 Y=417122.68
  - p21: X=392819.28 Y=417004.06
  - p22: X=392774.39 Y=417216.31
  - p23: X=392701.64 Y=417132.84
  - p24: X=392759.31 Y=417070.27
  - p25: X=392790.74 Y=417067.28
  - p26: X=392779.81 Y=416982.15
  - p27: X=392858.74 Y=416995.29
  - p28: X=392893.91 Y=416939.41
  - p29: X=392862.23 Y=416873.38
  - p30: X=392748.19 Y=416842.70
  - p31: X=392712.15 Y=416897.73
  - p32: X=392702.19 Y=416885.31
  - p33: X=392837.38 Y=416821.61
  - p34: X=392813.90 Y=416772.80
  - p35: X=392688.38 Y=416849.14
  - p36: X=392668.33 Y=416796.58
  - p37: X=392789.91 Y=416722.68
  - p38: X=392758.47 Y=416667.15
  - p39: X=392727.23 Y=416693.95
  - p40: X=392678.70 Y=416722.50
  - p41: X=392654.75 Y=416629.90
  - p42: X=392627.41 Y=416699.73
  - p43: X=392654.59 Y=416703.81
  - p44: X=392654.75 Y=416629.90
  - p45: X=392714.60 Y=416595.13
  - p46: X=392604.03 Y=416659.68
  - p47: X=392575.81 Y=416611.34
  - p48: X=392681.23 Y=416549.79
  - p49: X=392646.19 Y=416502.12
  - p50: X=392546.14 Y=416560.53
  - p51: X=392517.89 Y=416512.12
  - p52: X=392605.47 Y=416446.77
  - p53: X=392504.98 Y=416521.75
  - p54: X=392431.48 Y=416576.59
  - p55: X=392419.34 Y=416655.94
  - p56: X=392540.77 Y=416583.06
  - p57: X=392565.56 Y=416625.53
  - p58: X=392499.98 Y=416704.69
  - p59: X=392416.27 Y=416673.50
  - p60: X=392449.00 Y=416747.97
  - p61: X=392589.25 Y=416666.10
  - p62: X=392632.43 Y=416740.07
  - p63: X=392594.43 Y=416745.45
  - p64: X=392450.22 Y=416750.74
  - p65: X=392462.51 Y=416758.09
  - p66: X=392471.25 Y=416798.59
  - p67: X=392513.12 Y=416839.33
  - p68: X=392644.64 Y=416779.39
  - p69: X=392642.44 Y=416773.62
  - p70: X=392662.85 Y=416827.10
  - p71: X=392546.28 Y=416807.44
  - p72: X=392580.03 Y=416956.42
  - p73: X=392684.68 Y=416884.29
  - p74: X=392688.14 Y=416893.36
  - p75: X=392718.85 Y=416935.42
  - p76: X=392615.90 Y=417008.45
  - p77: X=392650.59 Y=417038.78
  - p78: X=392760.18 Y=416983.24
  - p79: X=392786.75 Y=417016.39
  - p80: X=392777.08 Y=417045.82
  - p81: X=392753.09 Y=417050.76
  - p82: X=392691.74 Y=417118.49



Deiliskipulag mkv 1 : 4.000 (A2)

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.

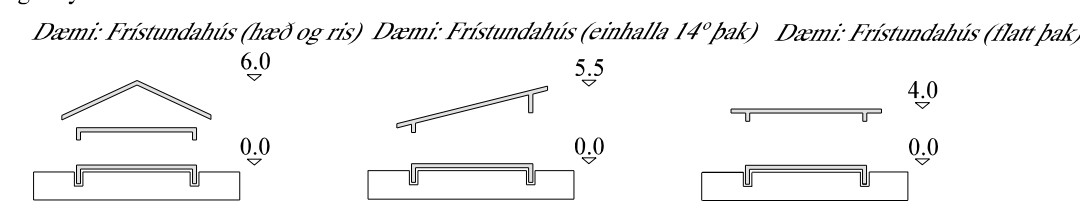


Yfirlitsskýringar: Skálabrekka - Eystri (Aðkoma að svæðinu) Hluti úr Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br.

### SKILMÁLAR:

- 1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. Svæði þetta er innan frístundasvæðis, merkt F10b Skálabrekka - Miðhluti. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið sem er um 25 ha að stærð. Deiliskipulagið er unnið 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:
  - 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 heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufrás, auðlinda, náttúruvæðna, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á göðu ræktunarlendi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvæðna.
  - Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelda.
  - Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nágretta eða byrgi fyrir útsýni þeirra.
- Ennfremur að ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hverrar jarðar. Nýir áfangar innan hverrar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.
- 2.gr. Svæðið sem skipulagið nær yfir er um 25 ha að stærð og er miðsvæðið á jörðinni Skálabrekku í Þingvallaveitum eða um 300 m fyrir norður af gamla Þingvallaveginum. Skálabrekka-Eystri liggur að landinu að norðaustanverðu. Landið er í um 160 m hæð yfir sjávarmáli og hallar til suðausturs. Landið er að mestu melar, mólendi og framræst myri. Uppblástur á svæðinu er nokkur og blásin moldarborð víða. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjarr, lyng og ýmsar viðteigundir.
- 3.gr. Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir 27 frístundalóðum á svæðinu. Lóðirnar eru að stærðinni 7.000 fm - 8.000 fm.
- 4.gr. Reiknað er með að aðkoma að lóðunum verði frá gamla Þingvallaveginum. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir 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/ eða 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 aðliggandi landi. Heimilt að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphituð íveruhús (aðalhús 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 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. 5.0.0 Mænishæð úthúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um tvö hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m<sup>2</sup>) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð.
- 7.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.
- 8.gr. Neysluvatn er fengið úr vatnsbóli Skálabrekku, merkt VB1 í aðalskipulagi sveitarfélagsins og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/2001. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af.
- 9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Arnæssýslu. Gert er ráð fyrir flóttaleiðum út úr hverfinu og eru þær sýndar á upprætti. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. 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 húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groudeldar.is
- 10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér 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 skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær 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. Frárennslí og fráveitur falla einnig undir 15. gr. reglugerðar 650/2006um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns sem er eftirfarandi: Við hreinsun skólps frá íbúðarhúsum, frístundahúsum og húsnæði tengd ferðafjónustu skal beita ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun, sbr. reglugerð um fráveitur og skólp. Gæta skal þess að mengunarefni í skólpí 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 fráveitutækni sem beita má á svæðinu sbr. 20. gr. reglugerðar þessarar. Um fráveitu frá starfsleyfisskyldum atvinnurekstri fer samkvæmt starfsleyfi en þau skulu taka mið af vernd svæðisins. Þar sem fráveituvatni verður ekki veitt í almenna fráveitu skal afla fyrirhæla 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 limgörðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágretta.
- 12.gr. Raflýsing um svæðinu skal haldin 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 upprætti.

- 15.gr. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafar af búnaði og munum innan hennar né sé örur til mala.
- 16.gr. Ekki eru forminjar á svæðinu svo vitað sé. Ef var verður við fornleifar við uppröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Samkvæmt 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef forminjar 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 haldin og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.
- 17.gr. Skipulagsáform þessi eru ekki talin líkleg til að hafa veruleg umhverfisáhrif í för með sér, en þeir þættir sem líklegir eru til að verða fyrir umhverfisáhrifum af völdum áætlunarinnar eru , landslag (sjónræn áhrif), náttúra (gróður og dýralíf) og samfélag (atvinnulíf). Landslag, sjónræn áhrif: Dregið er úr neikvæðum sjónrænum áhrifum eins og hægt er. Öll mannvirki á svæðinu skulu falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti og umhverfinu. Sérstaklega skal þess gætt að ásýnd svæðisins, séð langt að, verði ekki neikvæð s.s. að húsin beri við himinn. Þá skal hugað sérstaklega að ásýnd svæðisins með tilliti til staðsetningar þess og því haldið snyrtilegu í hvívetna. Náttúra, gróður og dýralíf: Svæðið er nokkuð raskað og illa farið sökum upplástrurs og er að hluta framræst. Má ætla með uppbyggingu frístundabyggðar á svæðinu munu lóðaeigendur rækta landið upp og planta gróðri og þar með hefta frekari landeyðingu svæðinu. Á svæðinu er einungis heimilt að planta plöntutegundum sem eru fyrir á svæðinu. Er það gert til að raska ríkjandi vistkerfi sem minnst s.s. dýralífi. Samfélag, atvinnulíf: Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins. Ýrustu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir. Miðað við núll kost, þ.e.a.s. að svæðið verði óbreytt, mun breytingin þegar á heildina er litið hafa jákvæð áhrif.

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 nálagar byggingar.
  - # Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarmínjum.
  - # Umgengni verði til fyrirmyndar.
  - # Útílýsing 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  
 Í Aðalskipulagi Þingvallaveitar 2015 - 2017 er svæðið innan hverfisverndarsvæðisins HV1, Selás, Stórisvagnir, Skálabrekka, Heiðabæ, sem er svæðið sunnan Þingvallabjörgar og vestan Þingvallavatns. Svæðið tekur til hlíða og fjallendis sem mynda umgjörð um björgarönn og vatnið að vestan. Áhersla á verndun náttúrulegrar ásýndar svæðisins og að lágmarki áhrif byggðar og mannvirkja og skulu því mannvirki falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti 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 auðkennd á skipulagsupprætti. Svæðin eru afmörkuð skv. kortlagningu Skógræktar ríkisins. Heildarstærð birkikjarrs og birkiskóga er um 10.000 ha. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir í birkiskóga og birkikjarr'. Ennfremur fellur svæðið undir vatnsvernd innan björgarönnar Þingvallar og gilda þar ákvæði laga nr. 85 / 2005 um Þingvallavatn og vatnasviðs þess.

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

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20 með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20

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