

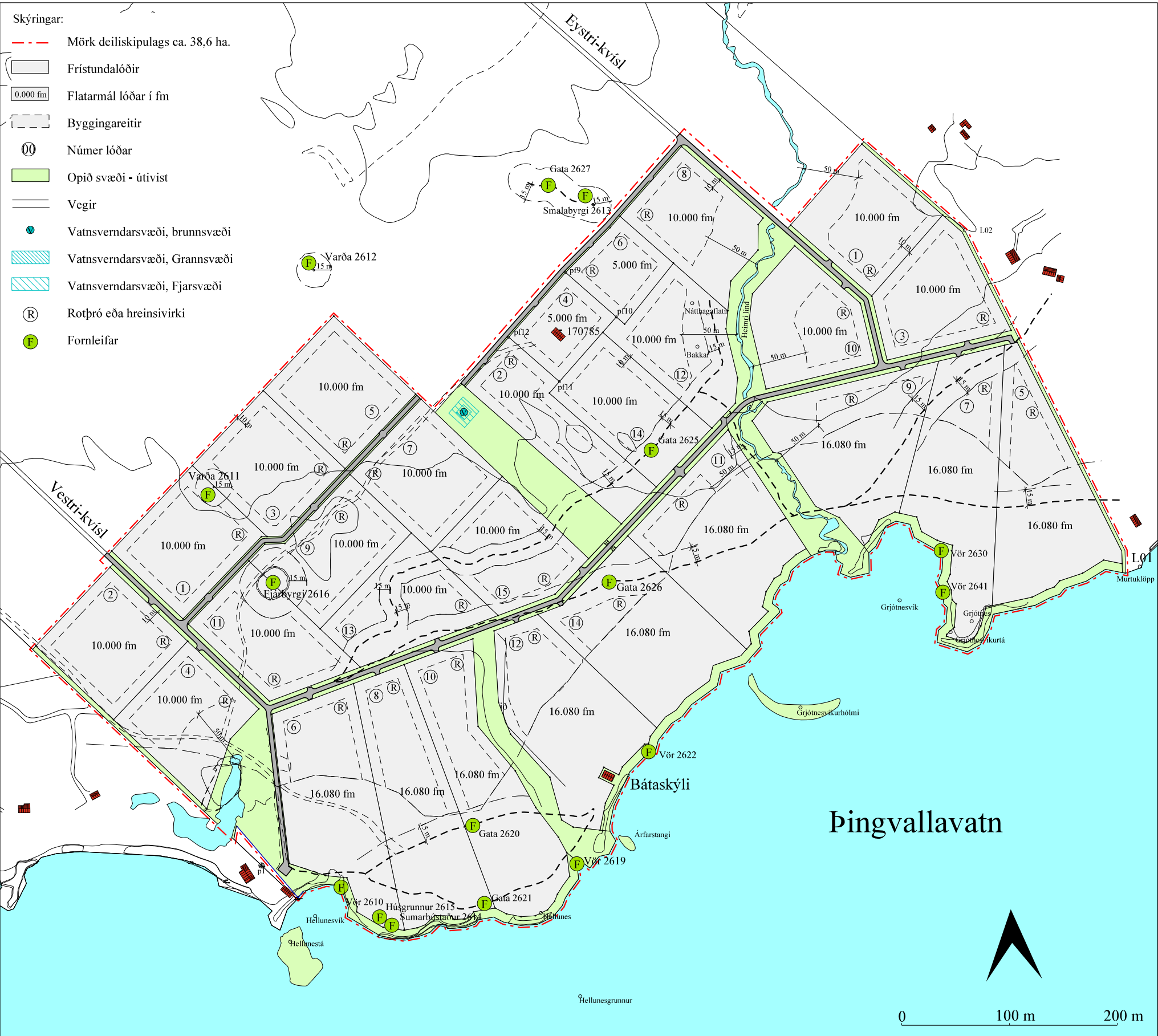


BLÁSKÓGABYGGÐ

Skálabrekka - Eystri í Þingvallasveit, landnr: 224848 - Hellunes

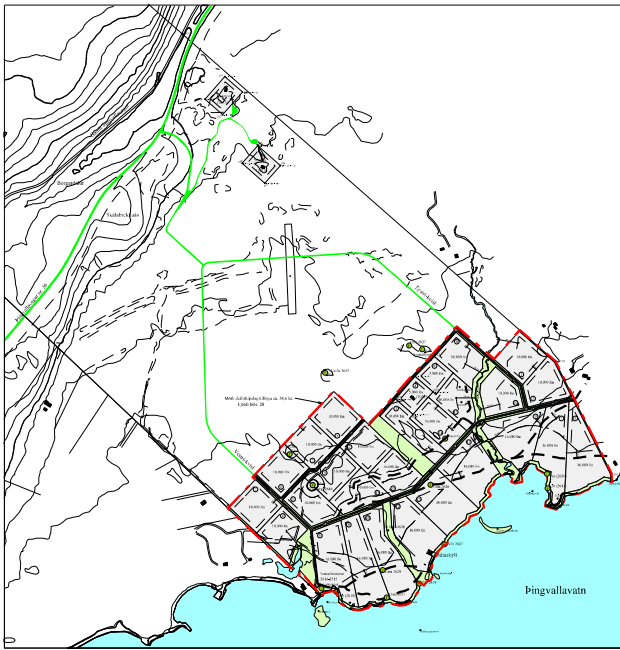
Deiliskipulag frístundabyggðar

18. janúar 2021, endsk: 18. júní 2021

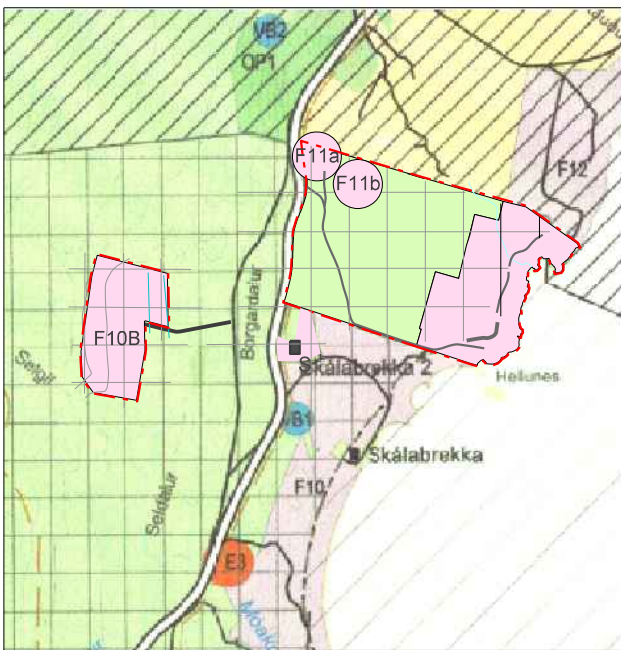


Deiliskipulag mkv. 1 : 4.000 (A2)

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.



Yfirlitssuppláttur: Skálabrekka - Eystri



Hluti úr Aðalskipulagi 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

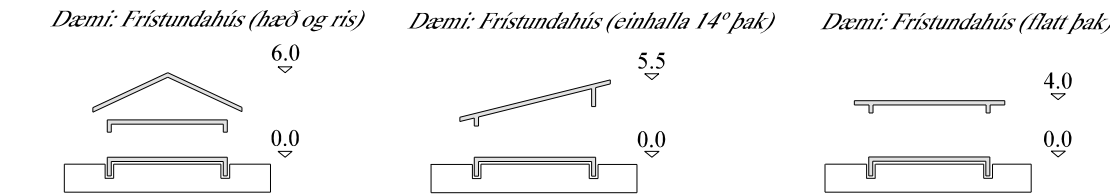
Tillagan var auglýst frá _____ 20, með athugasemdafresti til _____ 20

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 aðal skipulagsins 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 náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
 - Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á göðu ræktunarlendi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvárs.
 - 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 hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga 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, Kárastöðum að austan og Þingvallavatni að suðaustan. Landið er í um 100 m hæð yfir sjávarmáli og er að mestu flatlent mólendi og mýri. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjar, lyng og ýmsar víðtegundir. Austan til eru klappir og sprungur. Bátaskýli er við vatnið sem er 39 fm að stærð, byggt 1985.
- 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 breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 5.gr. Mænishað 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/öða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er af frjálssu 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. Upphitið íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaefnangrun.

- 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 útiðhúsa gildir gr. 5. Mænishað útiðhúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri 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. Heildarbyggingamagn húsa á lóðunum má þó ekki vera meira en 300 fm.
- 8.gr. Neysluvatn er fengið úr borholu á svæðinu (sjá upplátt) og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðar-mörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/2001. Jafnframt skal öflun neysluvatns og frá-gangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Litlar vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfis-stofnun. 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 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. Bruna-hönum 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 húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is
- 10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir roþró 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 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.

Frárénnslí og fráveitur falla einnig undir 15. gr. reglugerðar^{659/2006} 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 skólp. Gæta 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 fráveitutækni sem beita má á svæðinu sbr. 20. gr. reglu-gerðar þessarar. Um fráveitu frá starfsléy fiskilydum atvinnurekstri fer samkvæmt starfsléyfi en þau skulu taka mið af vernd svæðisins. Þar sem fráveituvatni verður ekki veitt í almenna fráveitu skal afla fyrirmæla og leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands hverju sinni.

- 11.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 stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Ennfremur er meðferð hávarra mótorþækja ekki heimil í landi Skálabrekku - Eystri, s.s. sjókatta (sjósleða) á vatni og krossara (motor- cross) á landi. Ekki er heimilt útbúa þýrlupall á landinu.
- 12.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig eða útbúa manir. Heimilt er að afmarka lóðir með língröðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágretta.
- 13.gr. Óheimilt er að skipta upp lóðum.
- 14.gr. Raflyðingur á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 15.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 16.gr. Lóðarnúmer eru sýnd á uppdrætti.
- 17.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Skálabrekku - Eystri frá ANTIKVA EHF (2020) unnin af Rínu Knútsdóttur Tetzshner og Ragnheiði Traustadóttur. Í henni eru skráðar nokkrar fornleifar. Fornleifar merktar varða 2611 og fjárbyrgi 2616 eru taldar í mikilli hættu vegna framkvæmda. Fornleifar merktar: Gata 2620, 2621, 2625 og 2626 eru taldar geta verið svonefndar ferðamannagötur sem lágu um svæðið. Í fornleifaskráningunni er á þeim ekki skilgreint hættumat. Fornleifar merktar: Vör 2610, 2619, 2622, 2630 og 2641 eru varir á strönd Þingvallavatns sem ekki eru taldar í hættu. Fornleifar merktar: Sumarbústaður 2614 og húsrúnnur 2015 eru ekki það gamlar að geta talist til fornleifa. Nánar er fjallað um þessar fornminjar í umræddri fornleifaskráningu. Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulags-uppláttinn og er tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Byggingarreitir á lóðum, þar sem fornleifar eru skráðar eru í minnst 15 m fjarlægð frá þeim.

Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar 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 fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

- 18.gr. Svæðið er nánast óbyggð og litið 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 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.

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 nálegar byggingar.
 - # Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarmínjum.
 - # Umgengni verði til fyrirmyndar.
 - # Utílýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónáði.
 - # Landnotkun stuði 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 náttúrumínjaskrá og tilheyrir svæði nr. 743 Þingvellir og Þingvallavatn. Þingvellir og land jarðanna Kárastaða, Brúarstaða, Svartagils og Gjábakka 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 lífaúðugt vatn í sigdal og má þar m.a. finna fjögur afbrigði bleikju.

Í Aðalskipulagi Þingvallasveitar 2015 - 2017 er svæðið innan hverfisverndarsvæðisins HV1, Selás, Stórkýggjarnir, Skálabrekka, Heiðabæ, sem er svæðið sunnan Þingvallabjóðgarðs og vestan Þingvallavatns. Svæðið tekur til hlíða og fjalllendis sem mynda umgjörð um þjóðgarðinn og vatnið að vestan. Áhersla á verndun náttúrulegrar ásyndar svæðisins og að lágmarka 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/öða birkiskógur eru auðkennd á skipulagsupplátt. Svæðin eru afmörkuð skv. kortlagningu Skógrektar ríkisins. Heildarstærð birkikjars og birkiskóga er um 10.000 ha. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir í birkiskóga og birkikjarr.

Ennfremur fellur svæðið undir vatnsvernd innan þjóðgarðsins Þingvalla og gilda þar ákvæði laga nr. ⁸⁹2005 um Þingvallavatn og vatnasviðs þess.