



BLÁSKÓGABYGGÐ

Helgastaðir 1 í Biskupstungum

Deiliskipulag

Mkv: 1 : 2.500 (A3)

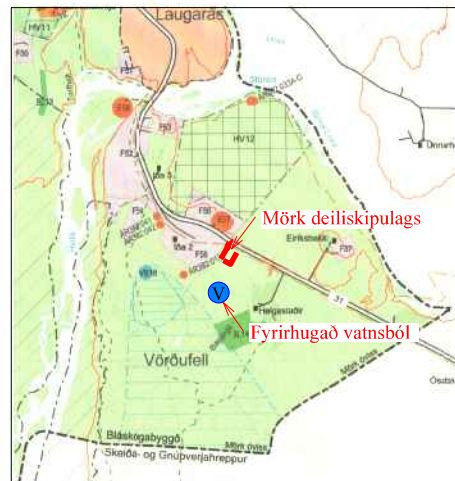
3. maí 2021

Skýringar:

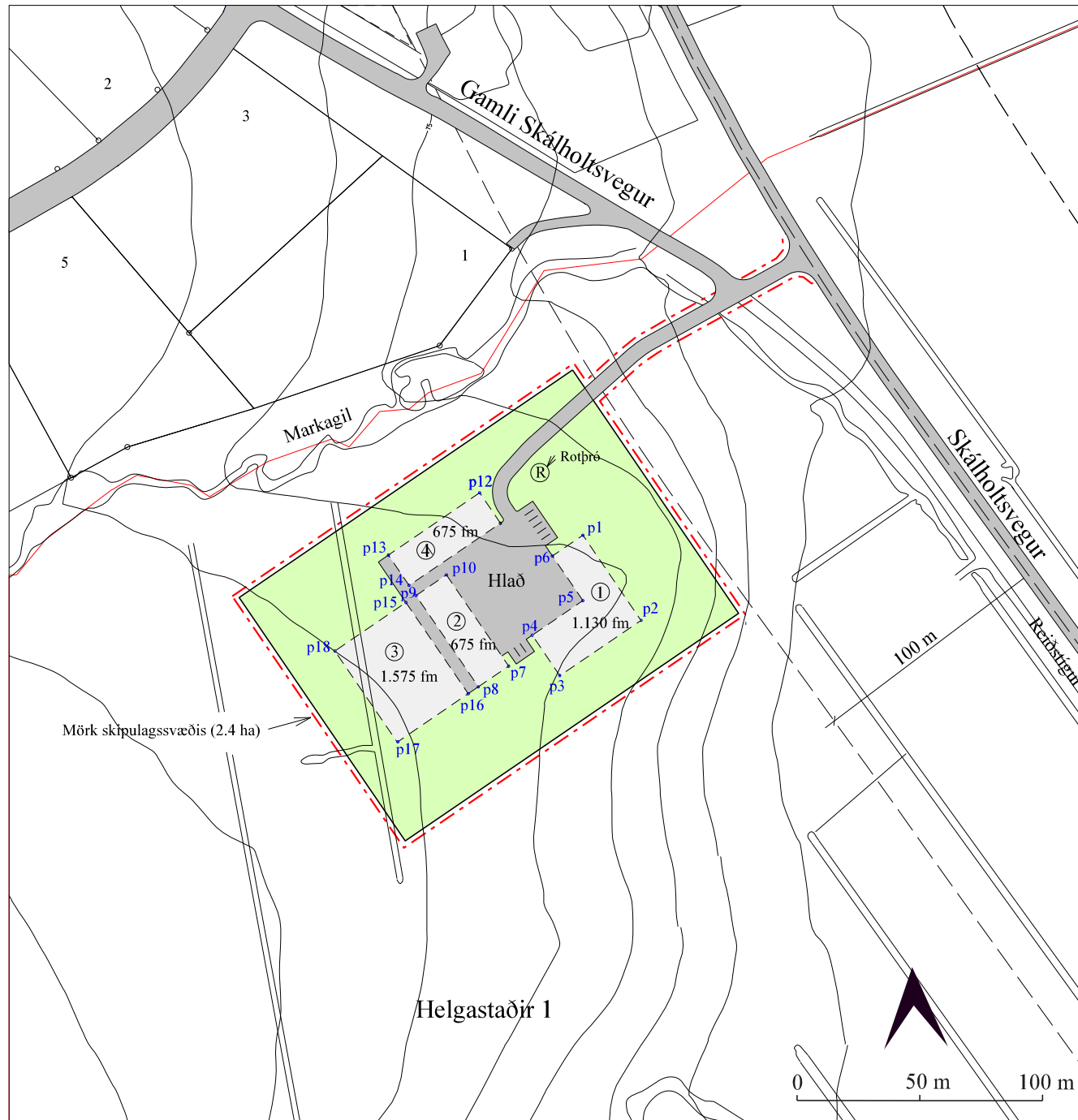
- - - Mörk skipulagssvæðis
- Byggingareitir
- Flatarmál byggingareita
- Opin svæði
- Vegir
- R Rotþró

Hnit byggingareita:

- p1: X=426372.19 Y=399567.44
- p2: X=426395.88 Y=399532.75
- p3: X=426362.85 Y=399510.21
- p4: X=426351.57 Y=399526.73
- p5: X=426372.22 Y=399540.82
- p6: X=426359.82 Y=399558.99
- p7: X=426341.97 Y=399514.12
- p8: X=426329.61 Y=399505.68
- p9: X=426304.24 Y=399542.86
- p10: X=426316.63 Y=399551.32
- p11: X=426338.59 Y=399572.36
- p12: X=426330.14 Y=399584.74
- p13: X=426292.97 Y=399559.37
- p14: X=426301.42 Y=399546.99
- p15: X=426300.11 Y=399540.04
- p16: X=426325.48 Y=399502.87
- p17: X=426296.88 Y=399483.35
- p18: X=426271.04 Y=399520.19



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



Deiliskipulag

mkv. 1 : 2.500 (A3)

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 athugasemdafresti til _____ 20

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

Við hönnun mannvirkja á svæðinu skal hafa þau markmið sem fjallað er um 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 nálægar byggingar.
- # Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- # Umgengni verði til fyrirmyndar.
- # Útilýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.
- # Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

SKILMÁLAR:

- 1.gr. Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. þar sem svæði þetta er skilgreint sem landbúnaðarland. Í kaflanum 2.4.1. Landbúnaðarsvæði, þar sem fjallað er um byggingar á landbúnaðarsvæðum bls. 14 í greinargerð aðalskipulagsins segir:
„Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. Leitast skal við að staðsetja ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við hjóðvegi og önnur dreifikerfi sem eru fyrir hendi. Það styrkir byggð að fjölga notendum þeirra veitukerfa sem nú þegar eru fyrir hendi og halda þarfi í rekstri í dreifðum byggðum, bætt nýting núverandi kerfa styður við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar“.
 Ennfremur segir:
„Heimilud er uppbygging á landspíldum sem eru að lágmarki 3 ha, m.a. til áhugabúskapar sbr. kafla 2.4.8“.
- 2.gr. Landið sem deiliskipulagið nær yfir tilheyrir á jörðinni Helgastaðir 1 (L167105) í Biskupstungum og er um 2,4 ha að stærð. Jörðin Helgastaðir 1 er skráð í Þjóðskrá Íslands sem Jörð í byggð, en stærð jarðarinnar er óskilgreind. Á jörðinni er þegar risið íbúðarhús (140,8 m²) byggt 1959 og hesthús (70,3 m²) byggt 1955. Landið er hallar til austurs og er mói og mýri og er í um 75 m yfir sjávarmáli.
- 3.gr. Aðkoma er frá Skálholtsvegi (hjóðvegi nr. 37) og er hún sýnd á uppdrætti.
- 4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir fjórum byggingareitum á svæðinu og á þeim er gert ráð fyrir eftirfarandi mannvirkjum:
 Á byggingarreit nr. 1, sem er 1.130 fm að stærð er heimilt að reisa allt að 450 fm íbúðarhús.
 Á byggingarreit nr. 2, sem er 675 fm að stærð er heimilt að reisa allt að 500 fm hesthús.
 Á byggingarreit nr. 3, sem er 1.575 fm að stærð er heimilt að reisa allt að 950 fm reiðskemmu.
 Á byggingarreit nr. 4, sem er 675 fm að stærð er heimilt að reisa allt að 300 fm skemmu/vélagemyrslu.
- 5.gr. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Byggingarefni er að frjálsum vali.
- 6.gr. Raflysingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 7.gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dreigið er úr neikvæðum 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. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.
- 8.gr. Neysluvatn er fengið úr lind í landi Helgastaða 1 (sjá aðalskiplagsuppdrátt).
- 9.gr. Skipulagssvæðið verður tengt einu fráveitukerfi. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 10.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 11.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu.
- 12.gr. Ekki hefur verið gerð fornleifaskráning fyrir deiliskipulagssvæðið. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem hjóðminjar 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 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.

Hönnun og staðsetning bygginga:
Arkþing, Sigurður Hallgrímsson

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.
Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí Laugaveg 13, 101 Reykjavík sími: 562-4140 ima@simnet.is