



BLÁSKÓGABYGGÐ

Hrosshagi 5 og 5b - Smábýli

Deiliskipulag

11. maí 2021

Hnitaskrá lands:

- p3: X=426290.39 Y=407095.63
- p4: X=426445.70 Y=406765.51
- p6: X=426612.02 Y=407399.48
- p8: X=426438.53 Y=407408.90
- p7: X=426572.23 Y=407334.85
- p9: X=426391.68 Y=407110.96
- p12: X=426617.98 Y=407048.86
- p13: X=426562.61 Y=407080.01
- p14: X=426711.45 Y=407340.64
- pa: X=426592.12 Y=407367.17
- pb: X=426641.15 Y=407338.16
- pc: X=426595.57 Y=407267.50
- pd: X=426547.47 Y=407256.78
- pe: X=426501.13 Y=407260.62
- pf: X=426450.26 Y=406930.98

Hnit byggingareita:

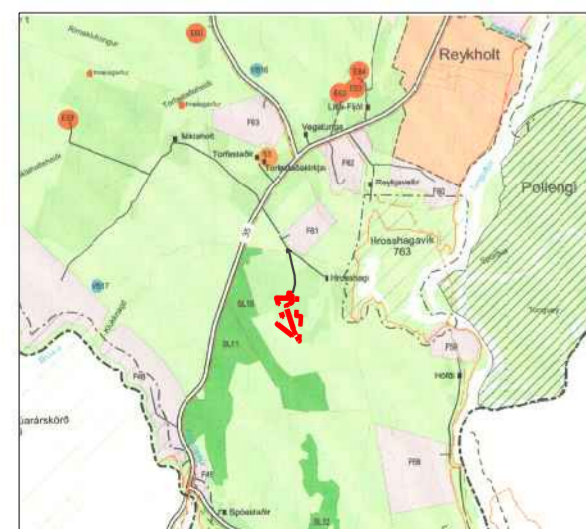
- b1: X=426613.71 Y=407392.68
- b2: X=426648.69 Y=407371.98
- b3: X=426638.51 Y=407354.77
- b4: X=426603.52 Y=407375.47
- b5: X=426669.37 Y=407359.73
- b6: X=426700.54 Y=407341.29
- b7: X=426690.39 Y=407324.12
- b8: X=426659.21 Y=407342.57
- b9: X=426638.70 Y=407293.27
- b10: X=426664.52 Y=407278.00
- b11: X=426644.15 Y=407243.57
- b12: X=426618.34 Y=407258.85
- b13: X=426605.68 Y=407225.66
- b14: X=426626.34 Y=407213.44
- b15: X=426610.04 Y=407185.90
- b16: X=426589.39 Y=407198.12
- b17: X=426581.44 Y=407216.18
- b18: X=426542.40 Y=407207.48
- b19: X=426536.96 Y=407231.88
- b20: X=426576.00 Y=407240.58
- b21: X=426500.27 Y=407278.73
- b22: X=426470.62 Y=407283.30
- b23: X=426476.71 Y=407322.83
- b24: X=426506.36 Y=407318.27
- b25: X=426545.32 Y=407321.10
- b26: X=426584.85 Y=407315.02
- b27: X=426581.05 Y=407290.31
- b28: X=426541.52 Y=407296.39
- b29: X=426579.66 Y=407336.61
- b30: X=426591.19 Y=407356.10
- b31: X=426621.55 Y=407338.13
- b32: X=426610.02 Y=407318.64



- Skýringar:
- Mörk deiliskipulags
 - Lóðamörk
 - Byggingareitir
 - 0.000 fm Flatarmál byggingareita í fm
 - Opin svæði
 - Vegir
 - Ⓡ Rotþró

Deiliskipulag

mkv. 1 : 4.000 (A2)



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

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 nálæggar 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. Deiliskipulag þetta er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. þar sem landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Svæðið sem er um 15 ha að stærð. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þau markmið og leiðir sem fjallað er um í kafla 2.4.1 Landbúnaðarsvæði bls. 15. í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015 - 2027 sem eru m.a. eftirfarandi:

Markmið:

 - o Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
 - o Landbúnaður, þ.m.t. ylrækt og garðrækt, verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
 - o Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
 - o Forðast skal að setja gott landbúnaðarland undir samfellda skógrækt.
 - o Landnýting sé í sátt við náttúruna.
 - o Stuðlað skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvatna til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.

Leiðir:

 - o Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.
 - o Almennu skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.
 - o Heimiluð er uppbygging á landspildum að lágmarki 3 ha að stærð (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðum landbúnaðarsvæðum eða verndarsvæðum.
 - o Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna.
 - o Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er fóst búseta.
 - o Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.
 - o Efla skal ylrækt og garðrækt, m.a. með því að stuðla að bættum samgöngnum og leita leiða til að lækka rafmagnskostnað.
 - o Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldishús alifugla, loðdýra og svína skal staðsett fjarri landa- og lóðamörkum.
 - o Leita skal leiða til að gera veiði í ám og vötnum að áhugaverðum valkosti.

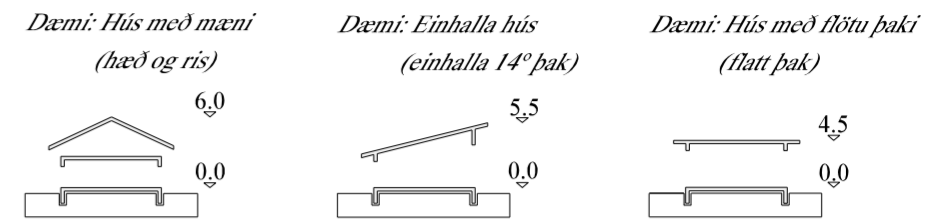
Ennfremur segir á bls. 15 í kaflanum - Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum:

Heimilt er að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættari nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í landbúnaðarotum. Heimilt er að nýta byggingar á býlum með viðbótum og/eða breytingum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðaþjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að og styður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu.

Heimilt er, á landi í ábúð og þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smíðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1.000 m². Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimilaður á svæðum sem eru skilgreind sérstaklega fyrir atvinnustarfsemi í aðalskipulagi, s.s. afþreyingu, verslun- og þjónustu eða athafna- og iðnaðarsvæði.
- 2.gr. Landið sem hér um ræðir er Hrosshagi 5 (L228433) og er skráð í Þjóðskrá Íslands sem annað land og er 122788.2 fm að stærð. Samkvæmt deiliskipulagi þessu er landinu skipt í tvennt, Hrossahaga 5 sem verður 57953.1 fm að stærð og Hrossahaga 5b sem verður 64835.1 fm að stærð. Landið er flatlent tún, mói og mýri og er í um 80 m yfir sjávarmáli.
- 3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Hrosshagavegi (sjá aðalskipulagsupprátt). 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.
- 4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir átta byggingareytum á svæðinu og á þeim er gert
 - Á byggingareit nr. 1, sem er 700 fm að stærð og tilheyrir Hrosshaga 5, er heimilt að reisa allt að 250 fm íbúðarhús.
 - Á byggingareit nr. 2, sem er 700 fm að stærð og tilheyrir Hrosshaga 5, er heimilt að reisa allt að 250 fm íbúðarhús.
 - Á byggingareit nr. 3, sem er 1.200 fm að stærð og tilheyrir Hrosshaga 5, er heimilt að reisa þrjú hús undir gístaðstöðu sem mega vera um 40 fm hvert.
 - Á byggingareit nr. 4, sem er 768 fm að stærð og tilheyrir Hrosshaga 5, er heimilt að reisa allt að 400 fm hesthús.
 - Á byggingareit nr. 5, sem er 1.000 fm að stærð og tilheyrir Hrosshaga 5, er heimilt að reisa allt að 250 fm íbúðarhús.
 - Á byggingareit nr. 6, sem er 800 fm að stærð og tilheyrir Hrosshaga 5b, er heimilt að reisa þrjú hús undir gístaðstöðu sem mega vera um 40 fm hvert.
 - Á byggingareit nr. 7, sem er 1.000 fm að stærð og tilheyrir Hrosshaga 5b, er heimilt að reisa allt að 250 fm íbúðarhús.
 - Á byggingareit nr. 8, sem er 1.200 fm að stærð og tilheyrir Hrosshaga 5b, er heimilt að reisa allt að 400 fm hesthús.

5.gr. Mænishæð allra húsa á svæðinu frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5.5 m á húsi með einhalla þaki og 4,5 m á húsi með flötu þaki.

Skýringarmynd:



Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlitum. Huga skal að heildaryfirbragði byggingarinnar á svæðinu.

- 6.gr. Nýtingarhlutfall byggingarreita má vera allt að 1,0
- 7.gr. Lóðirnir munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóti af.
- 8.gr. Skv. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skópl skal fráveita á svæðinu vera sameiginleg. Ef talin er þörf á að víkja frá meginreglu reglugerðarinnar um sameiginlega fráveitu, sbr. 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar, skal fylgja slíkri tillögu rökstuðningur sem byggir á upplýsingum um gæði, getu og skilgreiningu viðtaka, jarðvegsgerð, legu lands og umhverfisaðstæður að öðru leyti. Rotþrær og siurlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar, eflirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 9.gr. Raflyðing á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 10.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. 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. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðureldar.is
- 11.gr. Forðast skal láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni 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. Einnig skal forðast skemmdir á landi og gróðri umfram það sem nauðsynlegt er meðan á framkvæmdum stendur. Leitast skal við að halda yfirbragði svæðisins og græða upp þau landsár sem verða við framkvæmdir.
- 12.gr. 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 ásynd 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. Fristundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi.
- 13.gr. Ekki eru forminjar á svæðinu svo vitað sé. Ef vart verður við fornleifar við uppgroft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Samkvæmt 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án talia. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðveld er hvort verki megi fram haldast og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

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

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Öll hnit eru isn93 og hafa nákvæmni innan við metri í plani.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.i.
Laugaveg 13 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is