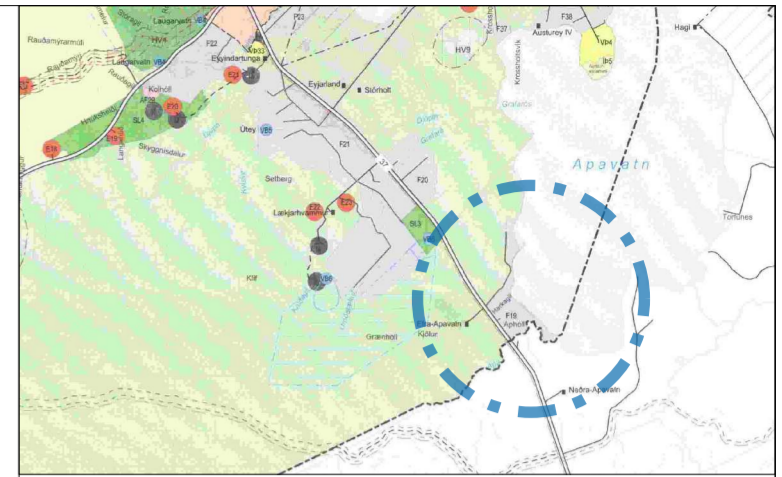


Aphóll í landi Apavatns 2 - Deiliskipulag

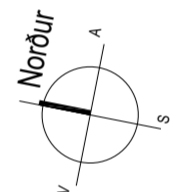
Deiliskipulagsuppdráttur M 1:2.500



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

SKÝRINGAR

- Mörk skipulags
- Skipulagssvæði
- Opíó öbyggt svæði
- Malbikadur vegur
- Mól vegur
- Skurðir
- Lóð vegstæðis
- Lóð fyrir frístundahús
- Byggingareitur
- Núv. hús
- Lóðarstærð 780 m²
- Bilastæði staðsetti innan lóðar
- Númer lóðar
- F1 Frístundahús
- Mænisstefna
- Rotbró / Hreinsivirki
- Möguleg staðsetning dælubíll slökkviliðs
- Skráðar fornminjar



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. auglýst frá _____ 20___ með athugasemdafresti til _____ 20___ var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____ 20___

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

31. mars 2021

Engar athugasemdir bárust. Á auglýsingatíma bárust umsagnir frá Minjastofnun Íslands og Brunavörum. Greiðingartölur breytt til að bregðast við umsögnum og byggingareitum inn á lóð nr. 14 fellður út. Upplýsingar um fornleifskrýningu færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt.

Eftir auglýsingatíma bárust umsagnir frá Heilbrigðisfyrirli og Vegagerðinni. Auk þess bárust athugasemdir frá Skipulagsstofnun. Minniháttar lagfæringar gerðar á uppdrætti og greinargerð í samræmi við athugasemdir. Byggingareitur á lóð 12 við Aphólsveg fellður út og byggingareitur við Apárveg 3 minnkaður. Ein veggting frá bjóðvegi og Apárvegur verður tengdur Aphólsvegi.

Aphóll í landi Apavatns 2 Deiliskipulag fyrir frístundalóðir Deiliskipulagsuppdráttur

18024	Hannaf	Tekning nr.	
Málsvæði	HGG	dsk-101	
1:2.500	HGG,MM	A2	
Dagsetning	Breyting	Teknað	Staðsetnað
27. janúar 2020		HGG,MM	A2



Hermann Georg Gunnlaugsson
Landslagsarkitekt FÍLA
Laugsvegji 17B - 105 Reykjavík
562 1642 - 862 1642
netfang: tstor@tstor.is
veffang: www.tstor.is

TEKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEIÐNU HÆTTI, AÐ HILUTA Eða Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HOFDUNDAR

Greinargerð

1. Inngangur og forsendur
Deiliskipulag þetta er unnið fyrir 15 lóðir í landi Apavatns 2 í Bláskógabyggð og er deiliskipulagssvæðið á lóðum sem að hluta til hefur þegar verið byggt á. Lóðirnar eru í landi Apavatns 2 og landnúmeri 167621. Landinu hefur þegar verið skipt upp og kemur nánar fram í töflu 1.
Deiliskipulagið byggir á samningi um landskipti þar sem eigendur jarðarinnar Apavatns 2, Bláskógabyggð, Árnessýslu, landnúmer 167621, gerðu samning um að skiptingu á 12,25 ha. hluta jarðarinnar niður í 15 frístundahúsalóðir til séreignar skv. fyrirbyggjandi lóðablaði; Lóðablaði - Lóðir Aphóll 1 - 13, úr landi Apavatns 2, (Landform ehf), dags. 18. október 2011, m. br. 20. apríl 2015. Hér eftir nefnt „LÓÐARBLAÐ - Lóðir Aphóll 1-13, úr landi Apavatns 2“.
Heildarsvæðið er 27,25 ha og það svæði sem er utan afmarkaðra lóða er til sameiginlegra nota sem er áfram í eigu Apavatns 2 og eru aðkomuvegir í sameiginlegri umsjón allra landeigenda, þ.e. Apavatn 2 og frístundalóðirnar 15. Lóð númer 4 á samþykktu lóðarblaði er felld út og skal sækja um niðurfellingu á lóðinni. Landið verður með því hluti að landi til sameiginlegra nota.
Um uppbyggingu frístundabyggðar gilda ákvæði samþykks Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 og er deiliskipulagssvæðið innan frístundabyggðar F19 - Efra Apavatn (hér eftir verður jörðin Efra Apavatn skilgreind sem Apavatn 2). Unnin var fornleifaskráning af Fornleifastofnun Íslands, skýrsla 2020 FS802-2026 og fundust samtals 12 minjar á svæðinu.
2. Skipulagsferlið
Deiliskipulagið var auglýst frá 16. apríl til 28. maí 2020 með athugasemdafresti. Engar athugasemdir bárust.

3. Skipulagsskilmálar
Heildarstærð landsins er 27,25 ha og nær deiliskipulagið til 15 lóða, samtals 11,75 ha. Annað land innan skipulagssvæðisins verður óskipt sameign eða samtals 15,50 ha. Gönguleiðir innan skipulagssvæðisins eru á vegum.
Aðkoma að lóðum
Aðkoma að lóðunum verður frá Laugavatnsvegi nr. 37 og liggja nú þegar tveir vegir á landinu frá bjóðveginum. Apárvegur verður tengdur við aðkomuveg frá bjóðvegi og ein innkeyrsla verður inn á skipulagssvæðið. Þrettán lóðir nr. 1-11 og 2-14 liggja við Aphólsveg og tvær lóðir nr. 1 og 3 liggja við Apárveg. Þær lóðir sem liggja vinstra megin séð frá bjóðvegi fá oddatölu númer og þær sem liggja hægra megin fá sléttar tölur. Ástæður fyrir skráningu á númerum til hægri og vinstri er öryggismál og til að auðvelda aðkomu að einstökum lóðum. Gönguleiðir á vegum.
vegheiti númer
Aphólsvegur 1, 3, 5, 7, 9 og 11
Aphólsvegur 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14
Apárvegur 1 og 3
Tafla 1. Vegheiti og númer.
Nýting og byggingarmagn
Aphólsvegur 1-11 og 2-8 hafa heimild til að byggja samkv. töflu 2 miðað við nýtingarhlutfallið 0,03. Aphólsvegur 10 hefur heimild til að endurbyggja núverandi hús auk bygginga innan byggingarreits samkv. töflu 2. Lóðir 10 og 11 hafa heimild til að endurbyggja núverandi byggingar, en ekki er skilgreindur byggingareit fyrir þessar lóðir.
Lóðarhafar við Aphólsveg 10, 12 og 14 og byggingaryfirvöld ákveða í samráði hvernig endurbyggingu og byggingarmagni á lóðunum verði háttáð.

Aphólsvegur	landnúmer	Stærð lóðar (m ²)	Hámarks byggingarmagn (m ²)
1	221648	14.115	250
3	221649	5.000	150
5		5.000	150
7		5.000	250
9		5.400	160
11	221650	5.909	160
2	221652	12.500	250
4	221653	12.500	250
6	221654	5.000	150
8	167660	6.191	180
10	167659	3.385	samráð *
12	167657	2.500	samráð **
14	167661	17.504	samráð **

Apárvegur	landnúmer	Stærð lóðar (m ²)	Hámarks byggingarmagn (m ²)
1	167674	12.500	250
3	167658	5.000	150

Tafla 2. Lóðanúmer, landnúmer, stærðir lóða og byggingarmagn.
* Núverandi bygging er innan 50 metra fjarlægðar frá á eða vatni. Aðeins heimild til endurbygginga núverandi hús og bygginga til viðbótar innan skilgreinds byggingarreits.
** Núverandi byggingar eru innan 50 metra fjarlægðar frá á eða vatni. Aðeins heimild til endurbygginga núverandi hús og önnur mannvirki skal ákveða í samráði við byggingaryfirvöld.

Uppbygging lóða
Um uppbyggingu frístundabyggðar gilda ákvæði gildandi Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 og er deiliskipulagssvæðið innan frístundabyggðar F19.
Frístundahús skulu að öllu jöfnu vera ein hæð eða ein hæð og ris. Þær sem aðstæður og hæðarlega lands leyfa er heimild að vera með kjallara.
Hámarks veggghæð: 4,0 m og hámarks mænisghæð: 8,0 m. Um aðrar byggingar gildir að þær skulu vera á einni hæð. Hámarks veggghæð: 4,0 m. Hámarks mænisghæð: 6,0 m. Mænisstefna er frjál. Annað öbyggt svæði innan skipulagssvæðisins er sameiginlegt með eigendum Apavatns 2.
Veitur.
Neysluvatn og rafmagn liggja samhliða vegum. Vatnsból svæðisins er vestan við skipulagssvæðið í um 600 metra fjarlægð og í jaðri fjarsvæðis vatnsverndar fyrir vatnsból VB6. Staðsetning vatnsbóls í Ísnet93 er X= 415964,74 og Y= 407268,63.
Rótrær / hreinsivirki staðsett innan byggingarreits / lóðar, en staðsetning á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi. Gerð, stærð og staðsetningu rotþróa eða hreinsistöðvar skal sýna á aðaluppdráttum. Æskilegt er að byggja sameiginlegar rotþrær eða hreinsistöðvar.
Heimild er að byggja samkv. nýtingu í töflu 2 innan byggingarreits, en um lóðir við Aphólsveg nr. 10, 12 og 13 gilda eftirfarandi ákvæði og kvæðir:
Byggingareitur fyrir Aphólsveg 10 miðast við a.m.k. 50 metra fjarlægð frá Apá sem liggur um svæðið og hefur heimild til að endurbyggja á núverandi hús á lóðinni. Lóðir við Aphólsveg 12 og 13 hafa heimild til að endurbyggja á núverandi hús, en aðrar viðbótar heimildir fyrir byggingar þar sem lóðirnar eru innan 50 metra fjarlægðar frá Apá og Apavatni skal meta sérstaklega í samráði við byggingarfulltrúa.

Brunavarnir og flóttaleiðir
Brunavarnir Árnessýslu þjónusta slökkvistarfar á svæðinu. Vatn til slökkvistarfs skal sækja í Apavatn eða Apá og er mögulegt að nýta vegi og slóða að húsum til að staðsetja slökkvibíla og sækja vatn með dælubúnaði. Á uppdrætti eru skilgreindar mögulegar staðsetningar á dælubílum og skal styrkja þessi svæði sérstaklega fyrir burðargetu slökkvibíla. Burðargetan skal vera allt að 30 tonn og breidd vega 3 metrar.
Um trjágróður á öryggissvæðum frá vegum og húsum og um skilgreiningar flóttaleiða gilda ákvæði samkvæmt heimsíðunni www.grodueldar.is. Lóðareigendur skulu fylgja leiðbeiningum um trjágróður, fjarlægja gróður frá vegum og fjarlægð trjáa frá húsum skal vera 3 metrar. Lóðareigendur skulu fylgja leiðbeiningum um flóttaleiðir og gera flóttaaætlan.
Fornminjar.
Skráðar minjar færðar inn á uppdrátt og felldur er út byggingareitur á lóð númer 14 vegna minja. Þrjár fornminjar krefjast sérstakrar aðgátar.
• 414:045 Tóft. Notuð af síðustu ábúendum. Jörðin fór í eyði um 1960 og engin áform um framkvæmdir.
• 414:046 Tóft. Milli tveggja lóða og engin áform um framkvæmdir.
• 414:033 Hleðsla. Tryggja að framkvæmdir séu fjarri minjunum.
Huga skal að því að fjarlægja gróður ef það er talið að hann valdi skemdum á minjum. Allar framkvæmdir nærri afmörkun fornminjar skal bera undir Minjastofnun Íslands.
Umhverfismat deiliskipulagsins.
Ekki er talið að áform deiliskipulagsins hafa neikvæð áhrif á vistkerfi, landslag, útsýni, varðveislugildi, svipmót byggðar eða aðra umhverfisþætti þar sem fyrir eru frístundahús á skipulagssvæðinu.

Úprentur: 1. mars 2021, 13:24:35
Vistað: 1. mars 2021, 13:24:35