



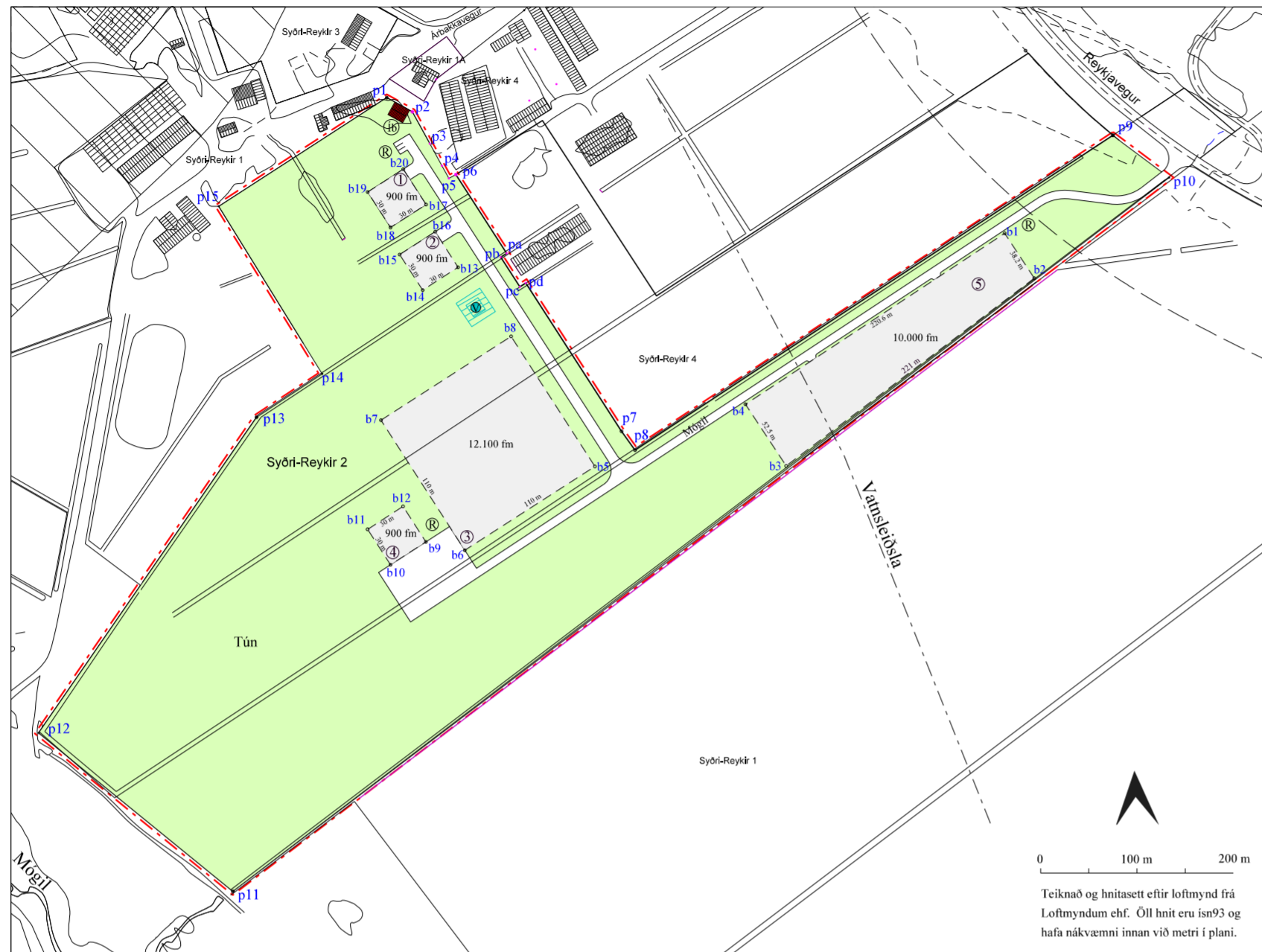
# BLÁSKÓGABYGGÐ

## Syðri - Reykir 2, landnr: 167163 - Mógil

## 8. janúar 2021, endursk: 27.7.2021 og 5.1.2022

Hnitaskrá:  
 p1: X=425713.24 Y=413517.79  
 p2: X=425731.49 Y=413507.71  
 p3: X=425743.86 Y=413485.07  
 p4: X=425752.45 Y=413469.35  
 p5: X=425757.35 Y=413460.38  
 p6: X=425762.30 Y=413463.09  
 pa: X=425798.41 Y=413407.11  
 pb: X=425794.21 Y=413404.40  
 pd: X=425812.01 Y=413386.03  
 pe: X=425807.81 Y=413383.32  
 p7: X=425880.03 Y=413280.60  
 p8: X=425889.69 Y=413267.18  
 p9: X=426229.08 Y=413490.95  
 p10: X=426269.07 Y=413460.99  
 p11: X=425603.85 Y=412953.54  
 p12: X=425465.77 Y=413066.23  
 p13: X=425620.64 Y=413290.55  
 p14: X=425667.33 Y=413321.42  
 p15: X=425593.84 Y=413440.52

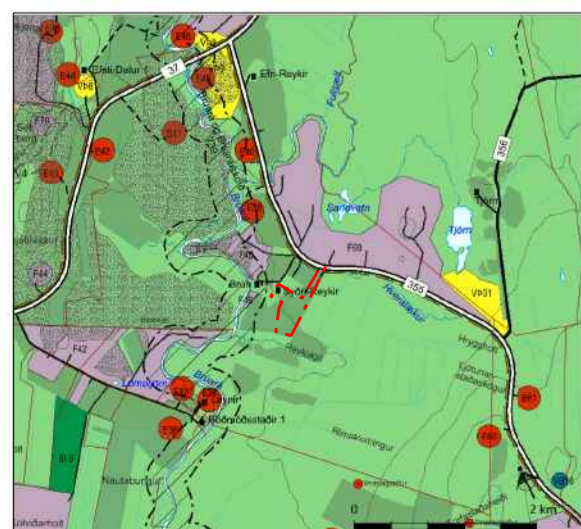
Hnit byggingareita:  
 b1: X=426152.29 Y=413421.26  
 b2: X=426173.31 Y=413389.39  
 b3: X=425997.03 Y=413255.98  
 b4: X=425968.13 Y=413299.78  
 b5: X=425861.17 Y=413255.65  
 b6: X=425768.73 Y=413196.03  
 b7: X=425709.11 Y=413288.47  
 b8: X=425801.55 Y=413348.09  
 b9: X=425741.09 Y=413202.00  
 b10: X=425715.88 Y=413185.74  
 b11: X=425699.62 Y=413210.95  
 b12: X=425724.83 Y=413227.21  
 b13: X=425763.93 Y=413397.20  
 b14: X=425738.72 Y=413380.94  
 b15: X=425722.46 Y=413406.15  
 b16: X=425747.67 Y=413422.42  
 b17: X=425741.15 Y=413441.74  
 b18: X=425715.94 Y=413425.48  
 b19: X=425699.68 Y=413450.69  
 b20: X=425724.89 Y=413466.95



Deiliskipulag mkv 1 : 4.000 (A2)

### Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Byggingareitir
- Flatarmál byggingareita í fm
- Opin svæði - Tún
- Vegir
- Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði, grannsvæði
- Vatnsverndarsvæði, fjarsvæði
- Rotþró



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 nágroönnun ónáði.  
 # Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararf og landslagi.

### SKILMÁLAR:

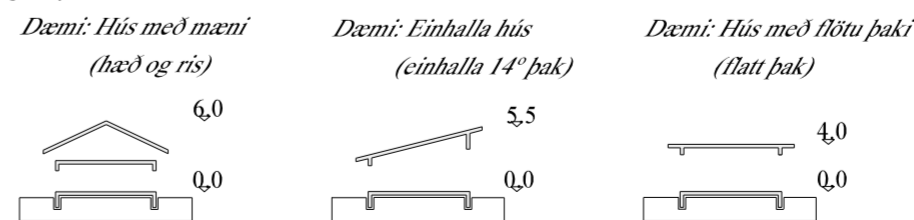
- 1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. þar sem landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Svæðið sem er um 15 ha að stærð. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þau markmið og leiðir sem fjallað er um í kafla 2.4.1 Landbúnaðarsvæði bls. 15. 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 Almennt 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, hamlí 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 jafri 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. eldihús 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 bætti 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 m<sup>2</sup>. 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. Lóðin tilheyrir á jörðinni Syðri-Reykir 2 (landnr: 167163) og er sunnan við bæjatorfuna á Syðri-Reykjum og er 15 ha að stærð. Landið er flatlent tún og mói, og er í um 70 m yfir sjávarmáli.
- 3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá þjóðvegi nr: 355 (Reykjavegi). Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta veða að innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 4.gr. Nú þegar er risið á landinu eitt íbúðarhús byggt 1937 sem er 193.2 fm að stærð og 180 fm geymsla byggð sama ár. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið verði gert upp og nýtt til íbúðar, en geymslan sem komin er til ára sinna verði rifin.
- 5.gr. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir fimm byggingarreitum:  
 Reitur merktur nr. 1 (900 fm) og 2 (900 fm): Þar er heimilt að reisa íbúðahús sem mega vera allt að 350 fm.  
 Reitur merktur nr. 3 (12.100 fm): Þar er gert ráð fyrir að heimilt verði að reisa um 10.000 fm gróðurhús.  
 Reitur merktur nr. 4 (900 fm): Þar er gert ráð fyrir vélaskemmu, sem má vera allt að 500 fm.  
 Reitur merktur nr. 5 (10.000 fm): Þar er gert ráð fyrir byggingum aetlaðar fyrir ferðaþjónustu og má heildarstærð slíkra bygginga ekki fara yfir 1.000 m<sup>2</sup>.

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 byggðarinnar á svæðinu.

6.gr. Nýtingarhlutfall byggingareita má vera allt að 1,0

- 7.gr. Núverandi mannvirki á svæðinu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Borað verður eftir köldu vatni til að anna þeirri uppbyggingu sem fyrirhuguð er. Staðsetning borholu er sýnd á uppdraetti. Leiða skal vatnið í samveitu (vatnsveitu) um svæðið. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/2001. Jafnframt skal öflun neysluvatns og frágangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Litlar vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfisstofnun. 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.”
- 8.gr. Skv. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skölp 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 siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 9.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 10.gr. Brunavarminn er 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 brunavarminn gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.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 hreinlegastri 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 ásjúnd 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. Fríundabyggð 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 vítað sé. Ef vart verður við formléifar við uppröft 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 verkis skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsviðalaust 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. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Þær breytingar voru gerðar á auglýstri tillögu, að gerðar eru litlís háttar lagfæringar á útlínum landsins í samræmi við lóðarblað dagsett 29. júní 2021 og innkoman inn á landið færð um 40 m til vesturs. Ennfremur er 7. gr. breytt þannig, að núverandi mannvirki á svæðinu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Borað verður eftir köldu vatni til að anna þeirri uppbyggingu sem fyrirhuguð er.

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 athugasemdafrest til \_\_\_\_\_20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_20