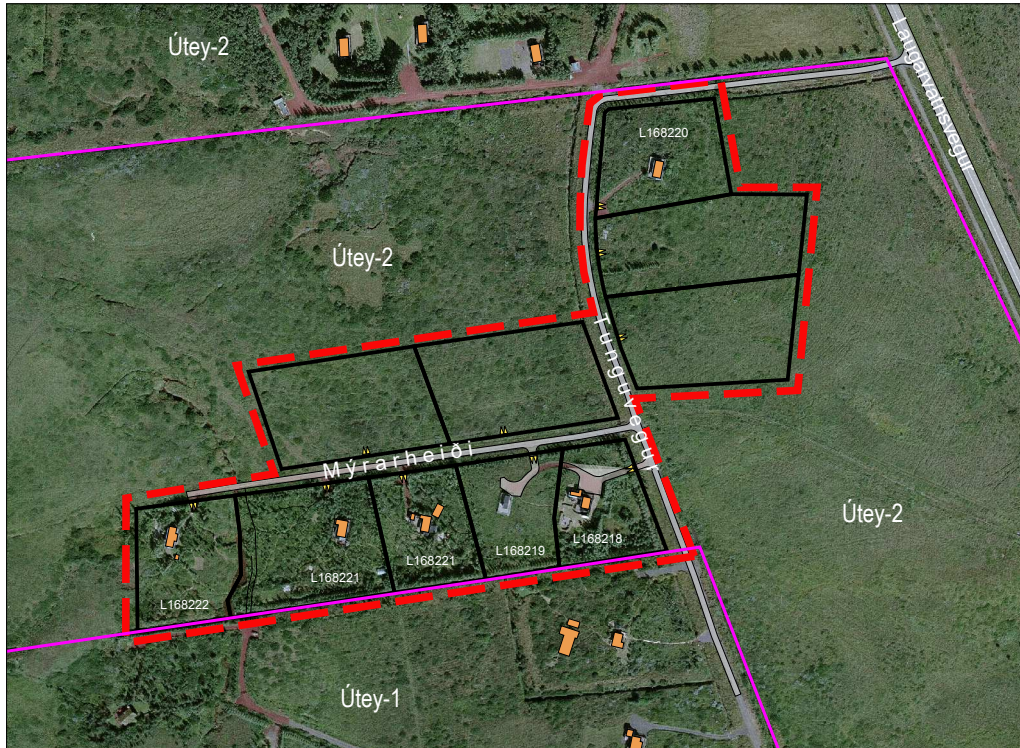




BLÁSKÓGABYGGÐ - ÚTEY 2 - FRÍSTUNDABYGGÐ - DEILISKIPULAG



Deiliskipulag - mkv. 1:2.000



Yfirlitsmynd í mkv. 1:5.000

Hnitpunktar í ÍSN93			Hnitpunktar í ÍSN93		
Pkt.	x-hnit	y-hnit	Pkt.	x-hnit	y-hnit
1	415277.99	411538.86	17	415050.87	411519.28
2	415305.70	411465.30	18	415029.08	411583.69
3	415234.71	411454.05	19	415138.58	411600.49
4	415231.17	411486.90	20	415162.37	411536.09
5	415236.88	411532.59	21	415273.33	411553.12
6	415166.09	411521.79	22	415249.85	411616.66
7	415186.09	411446.50	23	415286.01	411572.55
8	415125.58	411437.71	24	415385.60	411578.40
9	415108.31	411513.61	25	415392.82	411647.87
10	415020.14	411501.84	26	415275.36	411599.22
11	415023.21	411477.46	27	415265.24	411633.11
12	415024.06	411449.26	28	415258.43	411685.16
13	415015.09	411432.34	29	415348.34	411701.11
14	415017.43	411420.91	30	415398.32	411700.86
15	414955.67	411411.80	31	415336.93	411764.40
16	414954.76	411493.00	32	415267.18	411757.41
			33	415264.55	411754.84

Greinargerð

1.1 Forsendur Skipulags:

Um er að ræða tillögu að deiliskipulagi á um 8ha. frístundahúasvæði í Mýrarskógi sem er í landi Úteyjar-2 í Bláskógabyggð.

1.2 Stefna aðalskipulags

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027. Skipulags-reiturinn er hluti af stærri frístundabyggð aðalskipulags nr. F21 sem kallast Stórholt og er um 320ha. að stærð og nær yfir margar jarðir. Þar af er land Úteyjar-2 ehf um 30ha. að stærð.

1.3 Núverandi aðstæður:

Um er að ræða vel gróið land í uppsveitum Suðurlands. Frístundasvæðið er innan Úteyjar 2 og hafa nú þegar verið byggð 6 frístundahús innan reitsins. Deiliskipulag þetta nær yfir þær lóðir auk þess sem bætt er við 4 lóðum innan reitsins svo lóðirnar verða 10 samtals. Lóðarmörk mót suðri hafa verið aðlöguð að lóðarmörkum lóða í landi Úteyjar-1, lóða L168174 og L220202. Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið.

1.4 Aðkoma:

Deiliskipulag þetta kallar ekki á neinar breytingar á akvegum, en aðkoma er um Tunguveg (gamla Laugarvatnsveg) og er hann einnig aðkoma að fleiri lóðum á svæðinu, svo sem frístundahúsum í landi Úteyjar 1 og Lækjarhvammi. Tengist hann a.m.k á tveimur stöðum Laugarvatnsvegi (nr. 37) og aðkoma því nokkuð örugg (góðar flóttaleiðir).

1.5 Veitur:

Neysluvatn núv. húsa kemur úr vatnsbóli VB5 og munu nýju lóðirnar fá vatn þaðan. Möguleiki er á tengingu við Hitaveitu Bláskógabyggðar ef af framkvæmdum á þeirra vegum verður.

1.6 Helstu markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að jákvæðri uppbyggingu frístundasvæða og setja skilmála fyrir þau hús sem byggð voru fyrr á árum og ekkert deiliskipulag er fyrir. Lóðarmörk allra lóðar eru nú skilgreind með skýrum hnitum og er samræmis gætt við þær lóðir sem þegar er búið að stofna í Útey-1. Núverandi lóðir eru í dag með mismunandi númer og heiti og er lagt til að gefa þeim ný nöfn og númer. Lagt er til að Gamli Laugarvatnsvegurinn fá heitið Tunguvegur og gatan upp brekkuna heiti Mýrarheiði. Breytingar á lóðarheitum hafa verið bornar undir lóðarhafa og þeim boðið að vera viðstaddir uppmælingu lóðanna þann 6. nóv. 2021. Í framhaldi var öllum lóðarhöfum kynntar niðurstöður

mælinganna og hafa smávægilegar breytingar orðið á stærð lóða.

1.7 Fornminjar:

Ekki er kunnugt um fornminjar á svæðinu og skv. Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 eru ekki vitað um neinar slíkar, en samkvæmt 24. gr.laga um fornminjar nr. 80/2012, þar segir.....*„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinnns. 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“.*

1.8 Gróðurfar:

Skv. vistgerðakorti Náttúrfræðistofnunar Íslands er um að ræða skóglendi, mólendi og graslendi, víðikjarrvist hefur aukist eftir að hætt var að beita landið. Hafa ber í huga að vistgerðakort er sett fram í mælikvarðanum 1:25.000 og því geta verið frávik milli kortlagningar og vistgerða á skipulagssvæðinu. Skipulagið gerir ráð fyrir góðu rými á milli húsbýgginga og því er talið að ekki verði um að ræða mikla breytingu á vistgerðum.



1.9 Umhverfimat:

Landið er ekki talið hafa verndargildi sökum gróðurs eða jarðfræði. Á hluta landsins er ungur trjágróður sem hefur verið að koma upp eftir að beit minnkaði. Áhrif trjágróðurs á landslag, veðurfar, loftgæði og ásýnd eru því talin jákvæð. Áhrif af frárænnslu eru ekki talin veruleg og skólp hreinsað skv. reglugerð nr. 798/1999.

Samfélagsleg áhrif af uppbyggingu reitsins eru jákvæð m.t.t. samnýtingar innviða, afþreyingar o.fl. Núverandi vegakerfi tengist með góðum hætti inn á svæðið.

Byggingarskilmálar

2.1 Allar byggingar skulu vera innan byggingareits og eru þeir hafðir nokkuð rúm til að hægt verði að hagræða byggingum innan þeirra.

- 2.2 **Nýtingahlutfall** lóða er 0,03 og miðast byggingaheimildir við það.
- 2.3 **Byggingar:** Heimilt er að reisa frístundahús skv. nýtingarhlutfalli, gestahús að hámarki 40m² að stærð og geymslu allt að 15m². Mænishæð frístundahúss má vera allt að 5,5m frá gólfi í mæni (með svefnlofti), gestahús 4,5m og geymslu 3m. Þakgerð er gefin frjáls.
- 2.4 **Neysluvatn:** gert er ráð fyrir tengingu við núverandi vatnsveitu Úteyjar, VB5.
- 2.4 **Rafveita,** allar lagnir skal leggja í jörðu meðfram vegum. Lagnir skal leggja í samráði við viðkomandi veitustofnanir.
- 2.5 **Gróður,** ekki er heimilt að gróðursetja tré nær vegum og mannvirkjum en 3m.
- 2.6 **Fráveita** skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem þéttleiki og náttúrulegar aðstæður leyfa. Að öðrum kosti skal lóðahafi sjálfur bera ábyrgð á frárænnslu skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Staðsetning rotþróa skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila.
- 2.7 **Sorpförgun,** sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.
- 2.8 Um **brunavarnir** sjá Brunavarnir Árnessýslu, slökkvivatn kemur úr sameiginlegri vatnsveitu Úteyjar 2.
- 2.9 **Mæliblöð:** Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnitsett lóðamörk, byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítils háttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð ráða.

Að öðru leyti skulu allar byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög.

Útey 2 Frístundahús		Stærðir húsa fengnar á vef FMR		birt stærð		birt stærð		birt stærð		samt. stærð		núv. N-hlutf	
Landeignanr.	núv. heiti	nýtt staðf.	stærð m ²	uppdr m ²	bygg.ár	hús m ²	bygg.ár	hús m ²	bygg.ár	hús m ²	núv.húsa	hlutf	
168218	Útey 2-101	Mýrarheiði 1	5.000	4.550	1986	34,6	1990	12,3	1996	12,5	59,4	0,01	
168219	Útey 2-102	Mýrarheiði 3	5.000	4.499	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
168221	Útey lóð 2	Mýrarheiði 5	5.000	4.629	1993	66,7	1993	11,7	2018	50,9	129,3	0,03	
175234	Útey 2	Mýrarheiði 7	5.000	7.614	1995	70,9	0	0	0	0	70,9	0,01	
168222	Útey lóð 2	Mýrarheiði 9	5.000	5.337	1993	6,5	1996	63,4	0	0	69,9	0,01	
168220	Útey 2 lóð	Tunguvegur 1	5.440	5.509	1989	48,7	0	0	0	0	48,7	0,01	

Tafla 1.1 yfir núverandi lóðir og hús

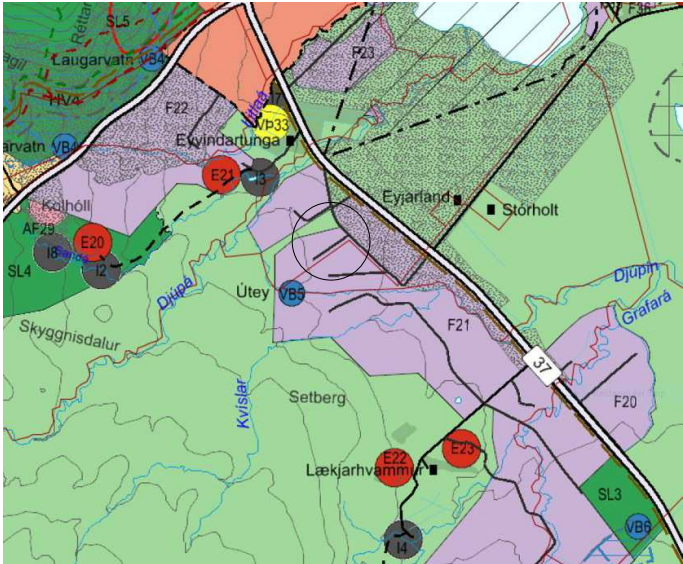
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Bláskógabyggðar þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Landamerki
	Lóðamörk
000 m ²	Lóðarstærð í fermetrum
	Byggingarreitur hámark
	Núv. hús
00	Húsnúmer
	Vegur
	Bílastæði
	Ár, vötn og tjarnir
	Gönguleið

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ÍSN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf

HEITI VERKS:

**BLÁSKÓGABYGGÐ
ÚTEY 2 FRÍSTUNDABYGGÐ**

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
221-039	1:2.000 / 5.000 í A2	001
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg	OH	04. jan. 2022
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: