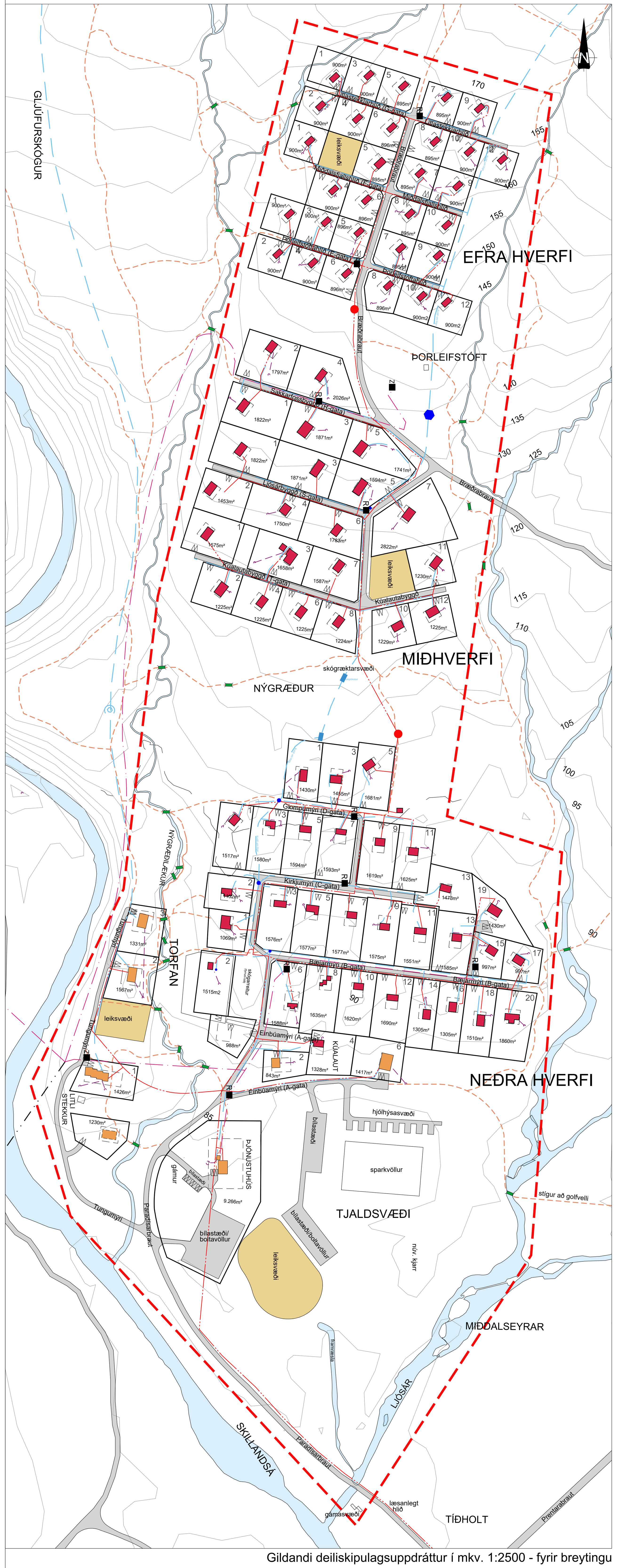
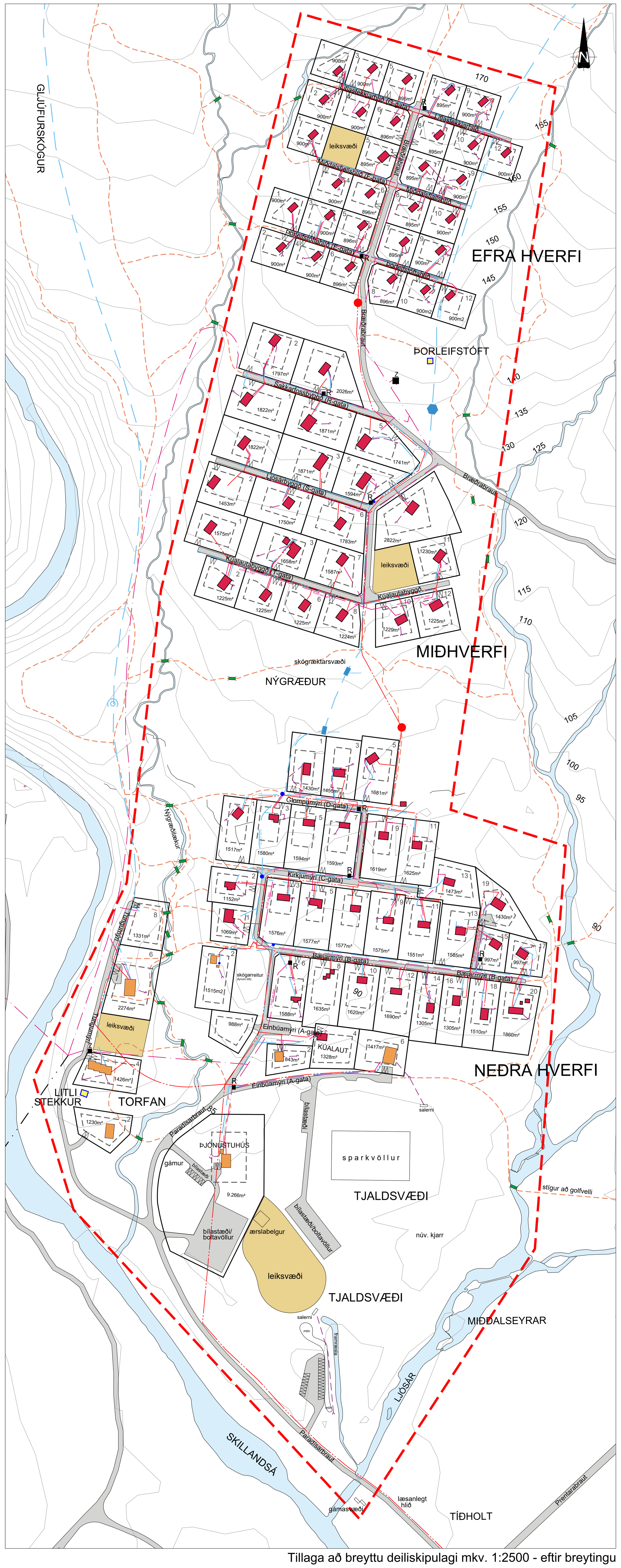
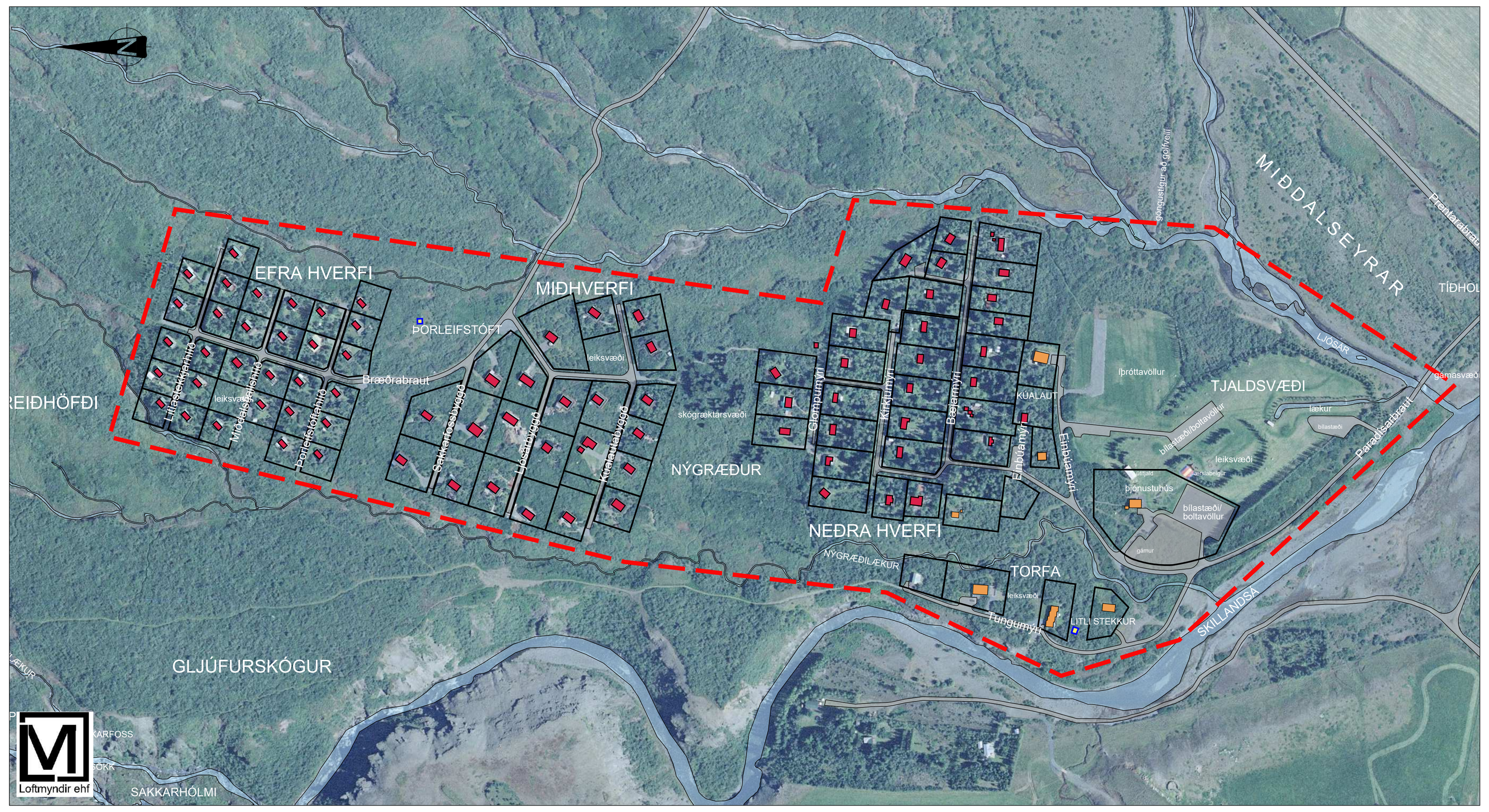
BLÁSKÓGABYGGÐ - MIÐDALUR Í LAUGARDAL - ORLOFS- OG FRÍSTUNDABYGGÐ GRAFÍU - DEILISKIPULAGSBREYTING



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500 - fyrir breytingu



Tillaga að breyttu deiliskipulagi mkv. 1:2500 - eftir breytingu



Yfirlitsuppdráttur í mkv. 1:5.000

Greinargerð:

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi orlofs- og frístundahúsabyggðar Grafíu í Miðdal á Laugarvatni (áður Félag bókagerðarmanna). Jörðin Miðdalur hefur verið í eigu félagsins frá 1941 og er hún því með fyrstu jörðum á Íslandi sem stéttarfélag kaupir til uppbyggingar sumar- og orlofshúsa. Skipulagið var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar 4. apríl 2006 og staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 9. maí 2006. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar frá upphaflegu samþykki og eru þær uppfærðar á þessum uppdrætti. Deiliskipulagið sýnir 83 lóðir fyrir frístundahús, 7 lóðir fyrir orlofshús og ein lóð fyrir þjónustuhús.

<u>Markmið:</u>
Markmiðið með breyttu deiliskipulagi er m.a. að heimila byggingu aukahúsa og geymslna á frístundalóðum. Lóðir innan hverfisins eru almennt 900m² - 3.000m² að stærð. Á aðalfundi Grafíu 26. apríl 2022 voru samþykktar byggingaheimildir fyrir frístundahús í Miðdal sem eru í samræmi við breytt aðalskipulag Bláskógabyggðar sem birt var með auglýsingu nr. 472 í B-deild Stjórnartíðinda þann 26. apríl 2022.

<u>Stefna Aðalskipulags:</u>
Deiliskipulagsbreytingin í fullu samræmi við landnoktun sem sýnd er í gildandi Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. og gerir ráð fyrir frístundabyggð á svæði F28 í Miðdal.

<u>Breyting deiliskipulagsins felst í eftirfarandi:</u>
Samkvæmt aðalskipulagi eru lóðir frístundahúsa að jafnaði á bilinu ½ - 1ha (5-10.000m²). Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 nema á lóðum sem eru minni en 1/3ha að stærð, en þar er leyfilegt byggingarmagn 100m². Grunnflatarmál frístundahúss sem er á lóð sem er minni en 3.333m² má þvi mest vera 100m². Heimilt er að reisa aukahús/gestahús, allt að 40m² og geymslu allt að 15m² að flatarmáli og teljast þessar stærðir til flatarmáls orlofs- og frístundahúsa.

Byggingarskilmálar fyrir breytingu:

1. gr. Lóðir: Innan deiliskipulagssvæðis eru 83 frístundahúsalóðir, 7 orlofshúsalóðir, og ein lóð fyrir þjónstuhús.
2. gr. Lóðarmörk eru ákveðin í ISN93. Í kjölfar deiliskipulags skal gera lóðarblöð með hnitskrá fyrir hverja lóð.
3. gr. Byggingarreitur: - Öll frístunda- og orlofshús sem og viðbyggingar skal staðsetja innan byggingarreits sem sýndur er á teikningu. Minniháttar frávik eru heimil á staðsetningu húsa er stuðla að verndun gróðurs og sem auðvelda gerð undirstaða. Endanleg staðsetning húsa skal gerð í samráði við byggingarfulltrúa.
4. gr. Húsagerðir, byggingarstærðir og lega í landi:
<u>- Frístundahús</u>:
Frístundahús er einkabústaður á leigulandi. Grunnflatarmál frístundahúss má mest vera 100m². Frístundahús skulu vera með risþaki og mæni yfir miðri húsbreidd. Mænisstefna húsa skal fylgja stefnu byggingarreits. Þakhalli er gefinn frjáls en mesta leyfilega hæð á mæni er þó bundin við 4,8m og er þá átt við hæð frá gólfbita að skurðarlínu efribrúnar sperru (eða þakáss, sé hann ofaná sperru). Mesta leyfilega vegghæð er 2,6m og er þar átt við hæð frá gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar sperru (eða þákáss, sé hann ofaná sperru). Með þessu móti er reynt að halda hæð húsa sem mest niðri í landinu og skal að jafnaði leggja lengri hlið húss samsíða hæðarlínum. Heimilt er að hafa svefnloft í bústað sé þess kostur.
<u>- Orlofshús</u>:
Orlofshús eru útleiguhús í eigu FBM. Á Torfunni nr. 1 er í dag 140m² raðhús og gert ráð fyrir að það megi endurnýja og stækka í 160m². Á Torfunni er leyfilegt að stalla orlofshús til aðlögunar að landhæð, sé þess þörf.
<u>- Smáhýsi / gestahús:</u>
Á hverri lóð er heimilt að reisa aukahús / gestahús, allt að 40m² og teljast þeir til flatarmáls orlofs- eða frístundahúsa. Byggingareitur af þeim sökum hefur verið stækkaður. Lágmarks fjarlægð frá aðalhúsi og aukahúsi skal vera 5m. Aukahús skal ekki vera hærra en 2,8m mælt frá gólfi og skal það vera í sem mestu samræmi við frístunda- og orlofshús hvað varðar útlit, efnis- og litaval.
<u>- Geymsla</u>
Á hverri lóð er heimilt að reisa **geymslu, allt að 15m²** að flatarmáli og teljast þeir til flatarmáls orlofs- og frístundahúsa. Ekki er teiknaður sérstakur byggingarreitur fyrir geymslu en hún má ekki vera nær lóðarmörkum né húsi en sem nemur 5m. Geymsla skal ekki vera hærra en **2,5m** mælt frá gólfi og í sem mestu samræmi við frístunda- og orlofshús hvað varðar útlit, efnis- og litaval.

<u>- Þjónustuhús á tjaldsvæði</u>:
- Við tjaldsvæði er í dag þjónustuhús og er gert ráð fyrir stækkun byggingarreits þannig að heildarstærð hússins geti orðið allt að 350m². Auk þess er á tjaldsvæðinu gert ráð fyrir 2 smáhýsum með hreinlætisaðstöðu, hvert um sig að hámarki 25m² að stærð.
5.gr. Hús skal vera fullfrágengið að utan innan tveggja ára frá því að byggingarframkvæmdir við það hefjast.
6.gr. Litir á húsi og þaki skulu vera af toga mildra jarðlita eins og þangbrúnt, rústrautt og laufgrænt eða millitónar þessara lita. Allir náttúrulegir viðarlitir eru leyfðir. Öll hús skulu byggð úr timbri og klædd með timbri eða öðrum viðurkenndum hlífðarefnum.
7. gr. Neysluvatn: - leigusali sér um að leggja aðalvatnsæð meðfram götu og að lóðarmörkum hvers bústaðar en leigutaki (lóðarhafi) sér um að leggja og viðhalda vatnslögn frá aðalvatnshæð að sínum bústað. Neysluvatn er tekið úr 2 vatnsbólum í hlíðum Miðdalsfjalls. Staðið skal að öflun neysluvatns og frágangi við vatnsveitu í samræmi við leiðbeiningarrit Umhverfisstofnunar "Litlar vatnsveitur".
8. gr. Heimilt er að girða af einstakar lóðir innan svæðisins, en óheimilt er að nota gaddavír til að afmarka lóðir. Þá má einnig afmarka hverja lóð með hælum eða gróðri. Skjólveggir eru einungis leyfilegir til að afmarka minniháttar svæði umhverfis sumarhúsin, til skjólmyndunar. Leigutaki skal þó ætíð leita samþykkis leigusala vegna slíkra framkvæmda.
9. gr. Vegir, bílastæði og stígar um svæðið og heim að húsum eru eins og sýnt er á uppdrætti. Helgunarsvæði aðalvega innan deiliskipulagsins er 10m á breidd en húsagatna 6m. Lóðarhafi skal gæta þess að gróður fari ekki inn á þessi svæði.
10. gr. Innan hverrar lóðar skulu vera minnst 2 bílastæði.
11. gr. Gönguleiðir eru um svæðið og á milli hverfa eins og sýnt er á uppdrætti.
12. gr. Leiksvæði, tjaldsvæði og opin svæði:
Gert er ráð fyrir leiksvæði innan hvers hverfis. Vanda skal frágang leiksvæða. Tjaldsvæðið er syðst á svæðinu, þar er heimilt að gróðursetja skjólbelti og hærri trjágróður. Á milli hverfanna er haldið frá opnum óbyggðum svæðum þar sem viðhalda skal náttúrulegu gróðurfari og lágmarka alla mannvirkjagerð aðra en stígagerð. Í Neðrahverfi er opinn skógarreitur (A-gata 4) þar sem koma má upp borðum og bekkjum.
13. gr. Gróður: Lóðarhöfum er skylt að hlýta ákvæðum sem sett eru í aðalskipulagi Laugardalshrepps 2000-2012 og samþykkt hafa verið af stjórn Miðdalsfélagsins. Öll ræktun ofan 100m hæðalínu skal bundin við íslenskar trjátegundir af tegundunum birki, víði og reyni sem stuðla að því að gróðurmyndir falli vel að hinu náttúrulegu birkikjarri sem fyrir er í hlíðum fjalla. Ofan við 250-275 m hæðarlínu er öll gróðursetning óheimil og önnur mannvirkjagerð, önnur en gangstígagerð. Á þessu svæði skal birkiskógurinn þróast að mestu með náttúrulegum hætti. Leyfilegt er að grisja hinn náttúrulega skóg og eins verður leyfilegt að gera göngustíga um skóginn svo fólk fái notið hans. Lóðarhafa er skylt að halda vexti trjáa og runna sem hann sjálfur plantar, innan lóðarmarka.
14. gr. Beitarréttur landeigenda helst óskertur. Þar sem þörf er á uppgræðslu á landi skal græða upp og aðlaga núverandi gróðri á svæðinu.
15. gr. Upplýsingaskilti verða sett við helstu aðkomuleiðir. Leitast skal við að samræma útlit og gerð skilta í öllu hverfinu.
16 gr. Lagnir og veitur: - Öllum lögnum skal komið fyrir í samráði við hlutaðeigandi veitustofnanir og meðfram vegum að eins miklu leyti og kostur er. Rafmagn hefur staðið til boða um langt skeið og fyrir nokkrum árum síðan var hægt að tengjast hitaveitu. Slíkar framkvæmdir eru á forræði leigutaka en fylgja skal þeim lagnaleiðum sem boðaðar eru í deiliskipulagi þessu.
Kvöð er sett á um lagnabelti á lóðum 3, 6 og 15 við B-götu, nr. 3 við C-götu, nr. 1 við D-götu, nr. 5 og 6 við S-götu og nr. 2, 4, 6, 8, 10 og 12 við T-götu.
17 gr. Lóðarhafi skal sjá um að leggja rotþró við frístundahús og sjá um útbúnað til hreinsunar á affalli frá heitum pottum. Standa skal að verki eins og lýst er í leiðbeiningarriti gefnu út af Umhverfisstofnun, UST-03/01 frá 2003.
18 gr. Sorpgámar eru sýndir á tveimur stöðum innan deiliskipulagssvæðisins og sér FBM um að láta tæma þá með reglulegum hætti. Einn gámur er á bílastæði við þjónustumiðstöð og annar við hlið í efra hverfi. Staðsetningar þessar kunna að breytast í framtíðinni og eru því ekki bundnar.
19 gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Byggingarskilmálar eftir breytingu:

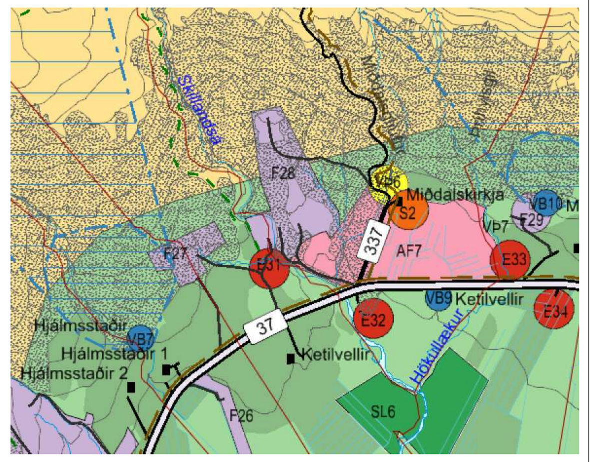
1. gr. Lóðir: Innan deiliskipulagssvæðis eru 83 frístundahúsalóðir, 7 orlofshúsalóðir, og ein lóð fyrir þjónstuhús. Lóðir eru á stærðarbilinu 900-3.000m².
2. gr. Lóðarmörk eru ákveðin í ISN93. Í kjölfar deiliskipulags skal gera lóðarblöð með hnitskrá fyrir hverja lóð.
3. gr. Byggingarreitur: - Öll frístunda- og orlofshús sem og viðbyggingar skal staðsetja innan byggingarreits sem sýndur er á teikningu. Minniháttar frávik eru heimil á staðsetningu húsa er stuðla að verndun gróðurs og sem auðvelda gerð undirstaða. Endanleg staðsetning húsa skal gerð í samráði við byggingarfulltrúa.
4. gr. Húsagerðir, byggingarstærðir og lega í landi:
<u>- Frístundahús:</u>
Frístundahús er einkabústaður á leigulandi. Grunnflatarmál frístundahúss má mest vera 100m². Frístundahús skulu vera með risþaki og mæni yfir miðri húsbreidd. Mænisstefna húsa skal fylgja stefnu byggingarreits. Þakhalli er gefinn frjáls en mesta leyfilega hæð á mæni er þó bundin við 5m og er þá átt við hæð frá gólfbita að skurðarlínu efribrúnar sperru (eða þakáss, sé hann ofaná sperru). Mesta leyfilega vegghæð er 2,6m og er þar átt við hæð frá gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar sperru (eða þákáss, sé hann ofaná sperru). Með þessu móti er reynt að halda hæð húsa sem mest niðri í landinu og skal að jafnaði leggja lengri hlið húss samsíða hæðarlínum. Heimilt er að hafa svefnloft í bústað sé þess kostur.
<u>- Orlofshús:</u>
Orlofshús eru útleiguhús í eigu Grafíu. Á Torfunni nr. 1 er í dag 140m² raðhús og gert ráð fyrir að það megi endunýja og stækka í 160m². Önnur orlofshús mega vera allt að 100m². Á Torfunni er leyfilegt að stalla orlofshús til aðlögunar að landhæð, sé þess þörf.
<u>- Smáhýsi / gestahús:</u>
Á hverri lóð er heimilt að reisa aukahús, allt að 40m² og teljast þeir til flatarmáls orlofs- eða frístundahúsa. Byggingareitur af þeim sökum hefur verið stækkaður. Lágmarksfjarlægð frá aðalhúsi og aukahúsi skal vera 5m. Aukahús skal ekki vera hærra en 3m mælt frá gólfi og skal það vera í sem mestu samræmi við frístunda- og orlofshús hvað varðar útlit, efnis- og litaval.
<u>- Geymsla:</u>
Á hverri lóð er heimilt að reisa geymslu, allt að 15m² að flatarmáli og teljast þeir til flatarmáls orlofs- og frístundahúsa. Ekki er teiknaður sérstakur byggingarreitur fyrir geymslu en hún má ekki vera nær lóðarmörkum né húsi en sem nemur 5m. Geymsla skal ekki vera hærra en 2,5m mælt frá gólfi og í sem mestu samræmi við frístunda- og orlofshús hvað varðar útlit, efnis- og litaval.

<u>- Þjónustuhús og tjaldsvæði</u>:
- Við tjaldsvæði er í dag þjónustuhús og er gert ráð fyrir að heildarstærð hússins geti orðið allt að 350m². Auk þess eru á tjaldsvæðinu 2 smáhýsi með hreinlætisaðstöðu, að hámarki 25m² að stærð. Á tjaldsvæði skulu 4m vera á milli eininga sem geta verið hjól- eða fellihýsi, tjaldvagn, húsbíll eða tjald. Heilsárssstaða fyrir hjólhýsi eða álíkra eininga og nefnd eru hér að framan, er óheimil.
5.gr. Hús skal vera fullfrágengið að utan innan tveggja ára frá því að byggingarframkvæmdir við það hefjast.
6.gr. Litir á húsi og þaki skulu vera af toga mildra jarðlita eins og þangbrúnt, rústrautt og laufgrænt eða millitónar þessara lita. Allir náttúrulegir viðarlitir eru leyfðir. Öll hús skulu byggð úr timbri og klædd með timbri eða öðrum viðurkenndum hlífðarefnum.
7. gr. Neysluvatn: - leigusali sér um að leggja aðalvatnsæð meðfram götu og að lóðarmörkum hvers bústaðar en leigutaki (lóðarhafi) sér um að leggja og viðhalda vatnslögn frá aðalvatnshæð að sínum bústað. Neysluvatn er tekið úr 2 vatnsbólum í hlíðum Miðdalsfjalls. Staðið skal að öflun neysluvatns og frágangi við vatnsveitu í samræmi við leiðbeiningarrit Umhverfisstofnunar "Litlar vatnsveitur".
8. gr. Heimilt er að girða af einstakar lóðir innan svæðisins, en óheimilt er að nota gaddavír til að afmarka lóðir. Þá má einnig afmarka hverja lóð með hælum eða gróðri. Skjólveggir eru einungis leyfilegir til að afmarka minniháttar svæði umhverfis sumarhúsin, til skjólmyndunar. Leigutaki skal þó ætíð leita samþykkis leigusala vegna slíkra framkvæmda.
9. gr. Vegir, bílastæði og stígar um svæðið og heim að húsum eru eins og sýnt er á uppdrætti. Helgunarsvæði aðalvega innan deiliskipulagsins er 10m á breidd en húsagatna 6m. Lóðarhafi skal gæta þess að gróður fari ekki inn á þessi svæði.
10 gr. Innan hverrar lóðar skulu vera minnst 2 bílastæði.
11. gr Gönguleiðir eru um svæðið og á milli hverfa eins og sýnt er á uppdrætti.
12. gr. Leiksvæði, tjaldsvæði og opin svæði:
Gert er ráð fyrir leiksvæði innan hvers hverfis. Vanda skal frágang leiksvæða. Tjaldsvæðið er syðst á svæðinu, þar er heimilt að gróðursetja skjólbelti og hærri trjágróður. Á milli hverfanna er haldið frá opnum óbyggðum svæðum þar sem viðhalda skal náttúrulegu gróðurfari og lágmarka alla mannvirkjagerð aðra en stígagerð. Í Neðrahverfi er opinn skógarreitur þar sem koma má upp borðum og bekkjum.
13 gr. Gróður: Skv. ákvæðum um hverfisvernd (gr. 2.8.3) sem sett eru í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027 *Innan náttúrulegra birkiskóga er einungis heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir eins og birki, víði og reyni.* Á þessu svæði skal birkiskógurinn þróast að mestu með náttúrulegum hætti. Leyfilegt er að grisja hinn náttúrulega skóg og eins verður leyfilegt að gera göngustíga um skóginn svo fólk fái notið hans. Lóðarhafa er skylt að halda vexti trjáa og runna sem hann sjálfur plantar, innan lóðarmarka.
14. gr. Beitarréttur landeigenda helst óskertur. Þar sem þörf er á uppgræðslu á landi skal græða upp og aðlaga núverandi gróðri á svæðinu.
15. gr. Upplýsingaskilti verða sett við helstu aðkomuleiðir. Leitast skal við að samræma útlit og gerð skilta í öllu hverfinu.
16. gr. Lagnir og veitur: - Öllum lögnum skal komið fyrir í samráði við leigusala, hlutaðeigandi veitustofnanir og meðfram vegum að eins miklu leyti og kostur er. Rafmagn hefur staðið til boða um langt skeið og fyrir nokkrum árum síðan var hægt að tengjast hitaveitu. Slíkar framkvæmdir eru á forræði leigutaka en fylgja skal þeim lagnaleiðum sem boðaðar eru í deiliskipulagi þessu.
Kvöð er sett á um lagnabelti á lóðum 3, 6 og 15 við Bæjarmýri, nr. 3 við Kirkjumýri, nr. 1 við Glompumýri, nr. 5, við Ljósárbyggð og nr. 2, 4, 6, 8, 10 og 12 við Kúalautabyggð sbr. gr. 4.11.2. í Byggingareglugerð þar sem segir; *Umgengni um lagnir innan lóðar. Eiganda er óheimilt að raska lögnum, t.d. vatnslögnum, holræsalögnum, rafmagns- eða símastrengjum sem og lögnum vegna gagnaveitu sem liggja um lóð hans, nema með skriflegu leyfi viðkomandi veitufyrirtækja eða eftir atvikum annarra eigenda.*
17. gr. Lóðarhafi skal sjá um að leggja rotþró við frístundahús og sjá um útbúnað til hreinsunar á affalli frá heitum pottum. Standa skal að verki eins og lýst er í leiðbeiningarriti gefnu út af Umhverfisstofnun, UST-03/ 2004. Æskilegt er að samnýta rotþrær ef þess er kostur og gæta skal að staðsetningu þeirra með tilliti til aðgengis fyrir hreinsibíla.
18 gr. Sorpgámar eru sýndir á tveimur stöðum innan deiliskipulagssvæðisins og sér Grafía um að láta tæma þá með reglulegum hætti. Einn gámur er á bílastæði við þjónustumiðstöð og annar við hlið í efra hverfi. Staðsetningar þessar kunna að breytast í framtíðinni og eru því ekki bundnar.
19. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _______ til ________ var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann

____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann________________________



Hluti úr aðalskipulagi Laugardalshrepps 2015-2027, ekki í kvarða

SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Akvegur
- Göngubrú yfir læk
- Göngustígur
- Leiksvæði
- 1229m² – Lóðarstærð
- Núverandi orlofshús eign Grafíu
- Núverand frístundahús í einkaeigu
- Minjavernd
- Ár og lækir
- 100m hæðalína skv. 13. gr.
- Kaldavatnsveita
- Hitaveita
- Rafveita í jörðu
- Rafveita í lofti
- Tengibrunnur (kalt vatn)
- Yfirfallsstöð (kalt vatn)
- Skiptikassi (kalt vatn)
- Tengibrunnur (heitt vatn)
- R – Rafmagnskassi
- Z – Spennistöð
- Fráveita og rotþró (skráð fráveita í samráði við lóðarhafa) (fullnaðarskrá sett fram á lóðarblaði)

GRAFÍA

RAFIÐNAÐARSAMBAND ÍSLANDS

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:
BLÁSKÓGABYGGÐ
MIÐDALUR Í LAUGARDAL

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
218-033	1:1:2.500/5.000 í A1	001
TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg/oh	OH	2. maí 2022
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is