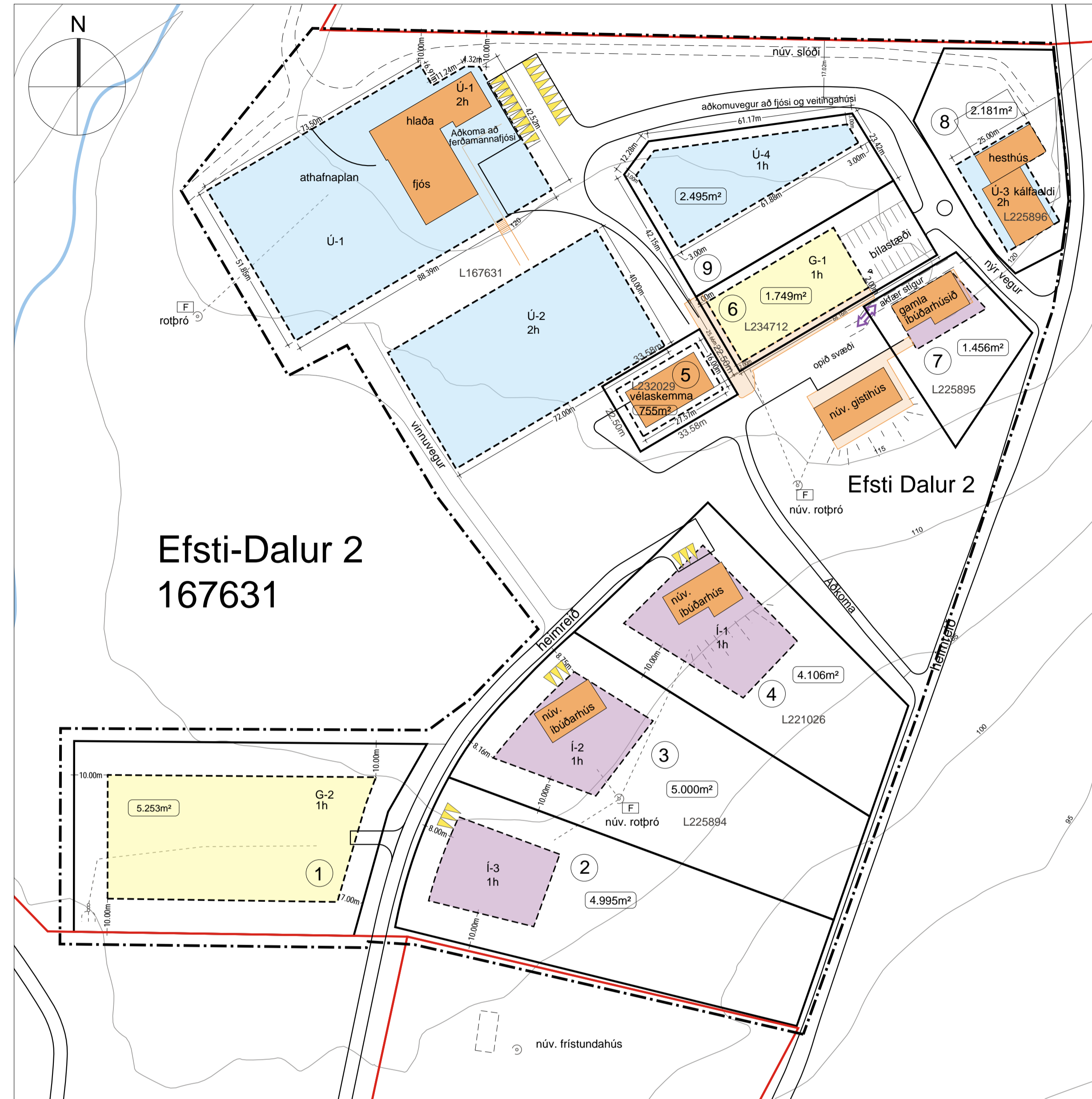
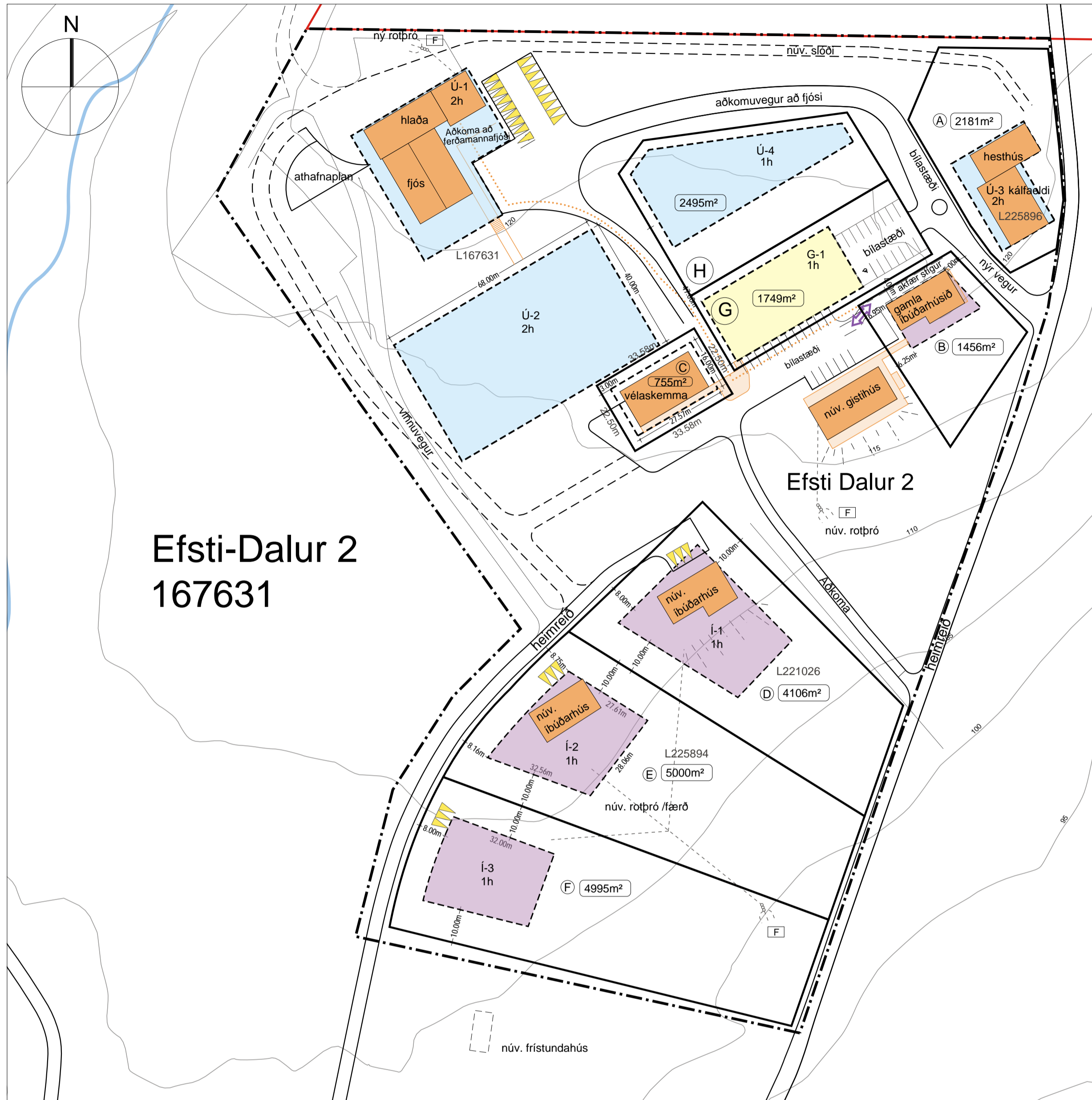




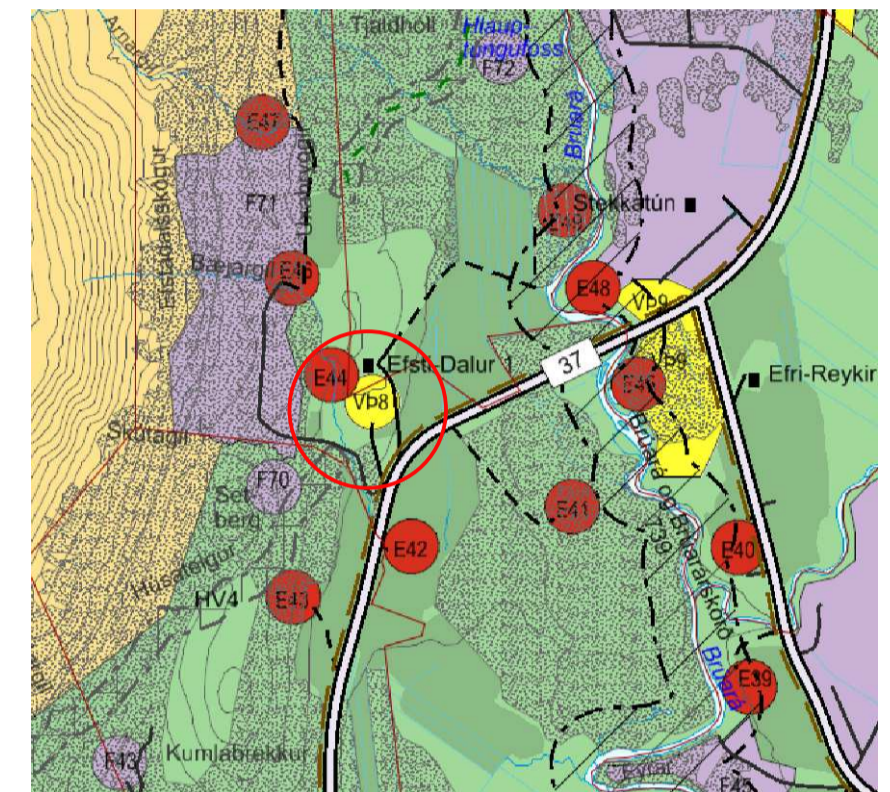
BLÁSKÓGABYGGÐ - EFSTI-DALUR 2 - DEILISKIPULAGSBREYTING



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
	Ný lóðamörk, skýring
	Lóðamörk
	Jarðamörk
	Byggingarreitur íbúðarhúsa
	Byggingarreitur úthúsa
	Byggingarreitur gisthúsa
	Núv. hús
	Vikjandi hús
	Lóðarstærð í fermetrum
	Hæðir húsa
	Ris
	Húsnúmer
	Bilastaði
	Umferðargata
	Gangstétt
	Jarðvegsmiðn
	Ár, vörn og tjarnir

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN83 og byggir á uppréttu lötnýnd frá Löttnýndum ehf.

HEITI VERKS:
**BLÁSKÓGABYGGÐ
EFSTI-DALUR 2**

HEITI TERNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING

VERNRN:	MKV:	TERNING NR:
220-033	1:1.000 á A1	
TERNIÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAÐS. TERN:
99		31. okt. 2022
YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT:		TEKNI. BREYTT:



Austurvegur 6 - 800 Selfoss
Sí: 482 4090
net: landform@landform.is

Greinargerð

Breyting á deiliskipulagi fyrir Efsta-Dal 167631. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðar- og verzlunar og þjónustusvæði Vþ8 skv. aðalskipulagi og er þar rekin ferðaþjónusta ásamt hefðbundnum búskap. Vegna aukins búrestrar og vaxandi umsvifa í ferðaþjónusu er nú ráðist í deiliskipulagsbreytingu sem felur í sér breytingu á byggingarreitum og ný lóð er skilgreind.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027.

Upphaflegt deiliskipulag fyrir Efsta-Dal var auglýst í B-deild 24. maí 2012 nr. 450 m.s.br. Fjórar óverulegar breytingar hafa verið gerðar síðan, þ.e. 10.12.2015, lóð fyrir kálfaári og 6.2.2017 lóð fyrir gamla íbúðarhúsið, 4.2.2021 var stofnuð lóð fyrir vélaskemmu og 10.6.2022 var byggingareit G-1 skipt upp í tvo byggingareiti og stofnað tvær lóðir.

Breytingin felur í sér að:

- Deiliskipulagsreitirinn er stækkaður vegna stækkunar á fjósbyggingu (Ú-1) og einnig vegna nýrrar lóðar fyrir gistingu (G-2).
- Þar sem lóðir innan deiliskipulagsreits eru orðnar það margar að bókstafanúmer ganga ekki upp lengur skv. reglugerð um skráningu staðfanga nr.577/2017 og reglum þar um, er þeim breytt í tölustafi.
- Fyrirhuguð er stækkun á fjósi til vesturs vegna aukins umfangs búrestrar og er því byggingareitinn stækkaður.
- Byggingareitur Ú-2 stækkar um 4m til vesturs, en fyrirhuguð er bygging á reiðskemmu með aðstöðu fyrir hestaleigu og móttöku hópa.
- Ný lóð nr. 1, Áttunin er að byggja nokkur smáhúsi vegna gistiþjónustu á lóðinni Efsti-Dalur 2 - 1 eða reit G-2 og stækkar skipulagsreitirinn sem því nemur. Lóðin er 5.203m² að stærð.

Skilmálar fyrir breytingu:

Fjós og hlaða - reitur Ú1:
Á byggingareit Ú1 (núv. fjós og hlaða) er heimilt að byggja við og breyta núverandi húsakosti: Byggingar skulu vera innan byggingareits en þó mega svalir og brunastigar ná útfyrir byggingareit. Hlaða og viðbygging er á tveimur hæðum og er mesta mænishæð mælt frá botnplötu 8m. Þakhalli skal vera 14-30°. Þakform er frjálst. Áfram er gert ráð fyrir fjósi og mjólkurhúsi í fjósbyggingu en í hlöðu er gert ráð fyrir eldhúsi, veitingasal, salernum, móttökusal og aðstöðu til matargerðar. Í þessu samhengi bendir heilbrigðisfulltrúi í umsögn sinni á mikilvægi fullnægjandi aðskilnaðar milli matvælfaryrirtækja og mengandi starfsemi s.s. landbúnaðar. Byggingar innan byggingareitsins mega vera allt að 350m² að

grunnflatarmáli. Matvælaframleiðsla skal vera í samræmi við 24. gr. reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti.

Hesthús og reiðskemma - reitur Ú2:
Á byggingareit Ú2 er heimilt að reisa hesthús og reiðskemmu, samtals 1.500m² að grunnflatarmáli. Byggingar skulu rúmast innan byggingareits. Mesta mænishæð mælt frá botnplötu er 6,5. Þakhalli skal vera 14-30°. Þakform er frjálst.

Skilmálar eftir breytingu:

Gisting - reitur G2:
Á lóð Efsta-Dal 2-1 er heimilt að reisa 6-8 hús á einni hæð. Hámarks byggingamagn skal vera 500m². Frágangur og útlit taki mið að umhverfinu og ásynnd bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi, þakform er frjálst. Frárennsli skal vera skv. Leiðbeiningarriti Umhverfisstofnunar nr. 2004/03 og gæta skal að aðgengi vegna hreinsunar.

Fjós og hlaða - reitur Ú1:

Á byggingareit Ú1 (núv. fjós og hlaða) er heimilt að byggja við og breyta núverandi húsakosti: Byggingar skulu vera innan byggingareits en þó mega svalir og brunastigar ná útfyrir byggingareit. Hlaða og viðbygging er á tveimur hæðum og er mesta mænishæð mælt frá botnplötu 8m. Þakhalli skal taka mið af eldri byggingum. Þakform er frjálst. Áfram er gert ráð fyrir fjósi og mjólkurhúsi í fjósbyggingu en í hlöðu er gert ráð fyrir eldhúsi, veitingasal, salernum, móttökusal og aðstöðu til matargerðar. Í þessu samhengi bendir heilbrigðisfulltrúi í umsögn sinni á mikilvægi fullnægjandi aðskilnaðar milli matvælfaryrirtækja og mengandi starfsemi s.s. landbúnaðar. Byggingar innan byggingareitsins mega vera allt að 2.200m² að grunnflatarmáli. Matvælaframleiðsla skal vera í samræmi við 24. gr. reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti.

Hesthús og reiðskemma - reitur Ú2:

Á byggingareit Ú2 er heimilt að reisa hús tengt hestatengdri starfsemi allt að 1.600m² að grunnflatarmáli. Byggingar skulu rúmast innan byggingareits. Mesta mænishæð mælt frá botnplötu er 8m. Þakhalli skal taka mið af umhverfinu. Þakform er frjálst.

Allar byggingar skulu vera skv. reglum Mannvirkjastofnunar og í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

Að öðru leyti haldað skipulagsskilmálar óbreyttir og hefur breytingin að öðru leyti ekki áhrif á núgildandi deiliskipulag.

Númerabreyting lóða í Efsta-Dal 2		
núv. heiti		heiti eftir br.
ný lóð		Efsti-Dalur 2 1
Efsti-Dalur 2	F	Efsti-Dalur 2 2
Efsti-Dalur 2	E	Efsti-Dalur 2 3
Efsti-Dalur 2	D	Efsti-Dalur 2 4
Efsti-Dalur 2	C	Efsti-Dalur 2 5
Efsti-Dalur 2	G	Efsti-Dalur 2 6
Efsti-Dalur 2	B	Efsti-Dalur 2 7
Efsti-Dalur 2	A	Efsti-Dalur 2 8
Efsti-Dalur 2	H	Efsti-Dalur 2 9



Yfirlitsmynd - ekki í kvarða