



BLÁSKÓGABYGGÐ
Haukadalur III
Deiliskipulag

1. drög

Greinargerð og skilmálar

29. nóvember 2022

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140, netfang: ima@simnet.is

Skipulagsgögn:
Deiliskipulagsuppdráttur Mkv. 1 : 4.000
Greinargerð og Skilmálar

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 athugasemdafresti
til_____20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann_____20

EFNISYFIRLIT

1.0 INNGANGUR.....	4
1.2 FORSENDUR.....	4
1.3 MARKMIÐ DEILISKIPULAGS.....	4
2.0 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015 - 2026.....	5
3.0 AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015 - 2027.....	6
3.1 FRÍSUNDABYGGÐ Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR.....	6
3.2 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR.....	8
3.3 ÍÞRÓTTASVÆÐI Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR.....	9
3.4 LANDBÚNAÐUR Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR.....	9
4.0 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR.....	11
5.0 DEILISKIPULAG.....	12
5.1 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ.....	12
5.2 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTULÓÐ	14
5.3 DEILISKIPULAG FYRIR ÍÞRÓTTASVÆÐI.....	15
5.4 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR LANDBÚNAÐ.....	15
6.0 FORNLEIFAR.....	16
7.0 ÁHRIFAMAT.....	16

1.0 INNGANGUR

Skipulagssvæðið sem hér um ræðir er um 81 ha að stærð tilheyrir jörðinni Haukadalur III í Bláskóga- byggð. Deiliskipulag fyrir svæðið, Haukadalur III, frístundabyggð og golfvöllur, sem unnið hefur verið eftir, var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn Biskupstungna skv. 25. gr. laga nr.73/1997, þann 13. mars 2002. Á því hafa einnig verið gerðar nokkrar breytingar. Nú hefur komið í ljós að deiliskipulagið og þær breytingar sem voru gerðar á því, tóku ekki gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda á sínum tíma og eru því ekki formlega í gildi. Er því deiliskipulagið nú unnið að nýju og uppfært, þannig að það uppfylli nútíma kröfur, varðandi lög og reglugerðir, kortagunna o.fl. Ennfremur að deiliskipulagið sé í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br.

1.2 FORSENDUR

Bláskógabyggð er vinsæll og eftirsóttur staður fyrir frístundabyggð og vilja land- og lóðareigendur dvelja þar í sínum frítíma og njóta staðarins og þess sem hann hefur upp á að bjóða. Á svæðinu er einnig gistiheimili og golfvöllur sem eykur afþreyingarmöguleika svæðisins umtalsvert. Jafnframt gefur uppbygging frístundabyggðar tækifæri til að bæta umgjörð Geysissvæðisins. Auk þess hefur uppbygging frístundabyggðar mjög jákvæð áhrif á alla atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.

1.3 MARKMIÐ DEILISKIPULAGS

Helstu markmið með gerð deiliskipulags fyrir svæðið er að leggja línur, svo sem ákvæði um yfirbragð byggðar, ný mannvirki, aðkomu og lýsingar á núverandi staðháttum. Deiliskipulaginu er ennfremur ætlað að setja ramma utan um starfsemina á svæðinu og viðhald hennar til framtíðar og að framkvæmdir séu í samræmi við samþykkt skipulag.

Markmið með gerð deiliskipulagsins er m. a.:

- Hafa gildandi deiliskipulag fyrir svæðið.
- Tryggja örugga umgjörð og aðgengi að svæðinu.
- Byggingaskilmálar séu til fyrir hús og önnur mannvirki.

Áhersla er lögð á að allar framkvæmdir falli vel að þeim mannvirkjum sem fyrir eru og falli einnig vel að landslagi og ásynd svæðisins.

2.0 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015 - 2026

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhättum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið:

- o Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.*
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.*
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.*
- o Útílysing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.*
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.*

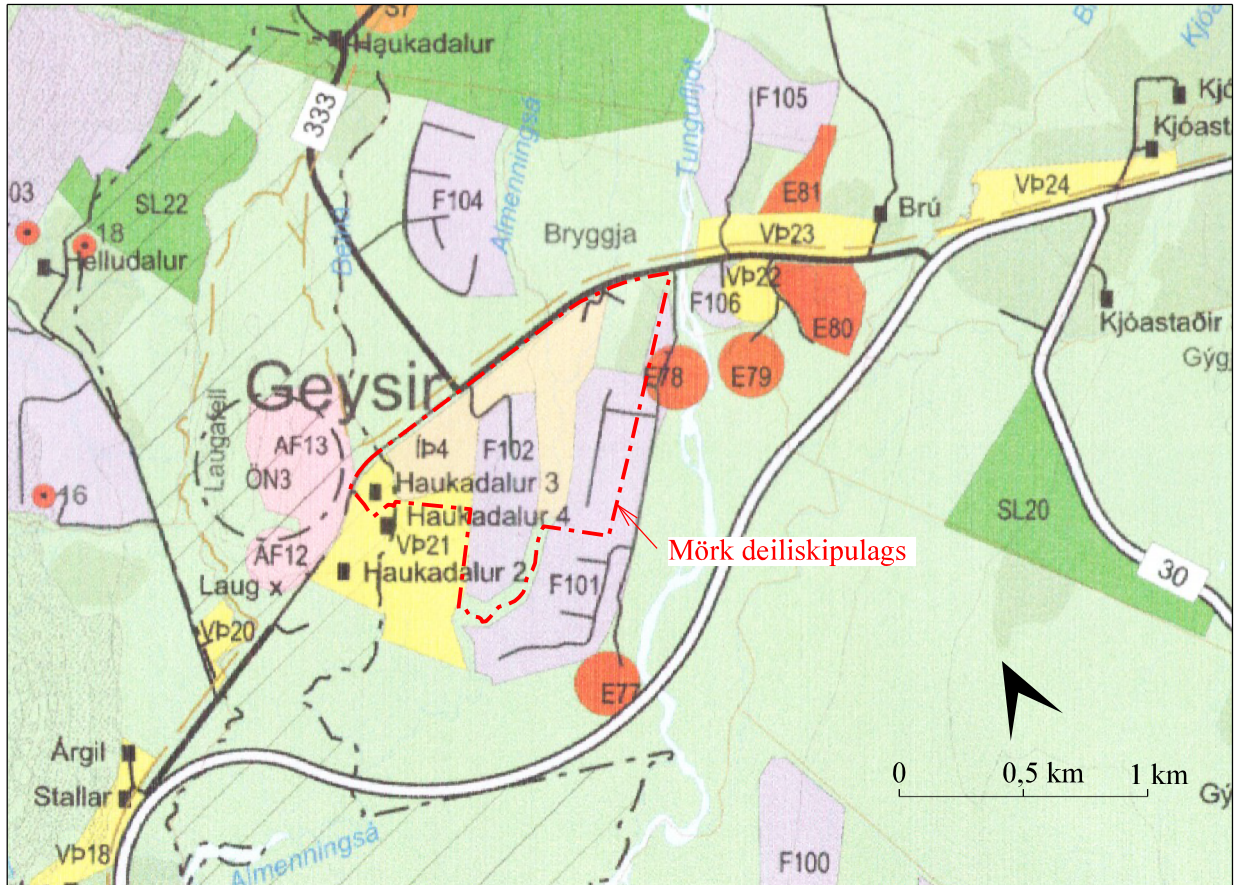
Leiðir:

- o Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.*
- o Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.*
- o Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.*
- o Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.*

Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir verndun náttúrufars og eins fyrir birtu og lýsingu. Í gr. 15.1.1 segir: „við hönnun og gerð mannvirkja ber ávallt að taka tillit til umhverfis og náttúrufars. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúrufar og gerð landslags í næsta nágreinni“.

Í gr. 10.4.1. segir: „Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að öll birtuskilyrði og ljósmagn sé í fullu samræmi við þá starfsemi sem fer fram við eða innan mannvirkisins, án þess að óeðlilegur truflandi hiti eða óeðlileg glýjumyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfá allra aldurshópa“.

Í grein 10.4.2. segir enn fremur að „við hönnun á útílysingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útílysingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturharm“.



Hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br.

3.0 AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015 - 2027

Á svæðinu sem hér um ræðir eru samkvæmt Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027, fjórir landnotkunarflokkar sem eru frístundabyggð, verslum og þjónusta, íþróttasvæði og landbúnaðarsvæði.

3.1 FRÍSUNDABYGGÐ Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR

Um 15 ha úr svæði merkt, F101 Haukadalur og um 21 ha svæði merkt, F102 Haukadalur, eru í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027, skilgreind sem svæði fyrir frístundabyggð.

Nánar er fjallað um þessi svæði í greinargerð aðalskipulagsins í töflu á bls. 14 sem er eftirfarandi:

Frístundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F101	Haukadalur	Deiliskipulag fyrir 4 lóðir á hluta svæðisins. 19 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 50 ha.	Haukadalur
F102	Haukadalur	Ekkert deiliskipulag í gildi. 10 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 21 ha.	Haukadalur

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.3.2 Frístundabyggð bls. 9. í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelda.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nágretta eða byrgi fyrir útsýni þeirra.

Leiðir:

- o Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- o Skipulag byggðar taki mið af því að halda opnum gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum og almennum gönguleiðum milli aðliggjandi svæða.
- o Skipulag tryggi aðgengi að almennum og áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúruferðum.
- o Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu $\frac{1}{2}$ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærri en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- o Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hverrar jarðar. Nýir áfangar innan hverrar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.
- o Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- o Félagasamtökum er heimilt að leigja út orlofshús og starfrækja þjónustumiðstöðvar og/eða smáverslanir sem þjóna svæðinu.
- o Heimilt er að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- o Stefnt skal að því að eldri frístundasvæði verði deiliskipulögð.
- o Í deiliskipulagi frístundabyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.
- o Við deiliskipulag frístundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður- og kjarrelda.
- o Landeigandi/félög sumarhúsaeigenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Árnessýslu.
- o Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.
- o Sveitarstjórn áskilur sér rétt til að fella út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað, við næstu endurskoðun aðalskipulags.

3.2 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR

Á skipulagssvæðinu er um 4 ha lands sem eru úr svæði, merkt VB31 Geysir sem fjallað er um í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015 - 2027 í töflu á bls. 22 sem er eftirfarandi:

Verslun og þjónusta			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing:	Jörð
VB31	Geysir	Á svæðinu er hótél, gistiheimili, veitingasala og minja-gripaverslun. Einnig íbúðarhús, starfsmannahús og gestahús. Fyrirhuguð er frekari uppbygging á þjónustu á svæðinu, m.a. ný hótélbygging, íbúðarhús, starfs-mannahús og stækkun bílastæða. Svæðið er deiliskipu-lagt. Stærð svæðis er um 32 ha.	Geysir

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta bls. 19 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi gesta ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

Leiðir:

- o Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru.
- o Unnið verði að markaðssetningu gistingu- og lengja dvöl ferðamanna.
- o Á ferðamannastöðum verði hugað að öryggi ferðamanna, m.a. gagnvart veltengingum við fjölfarna vegi.
- o Unnið verði að stefnumörkun varðandi ferðaþjónustu vegna mikillar fjölgunar ferðamanna og uppbyggingar í ferðaþjónustu.
- o Með umsókn um ný verslunar- og þjónustusvæði skulu fylgja ýtarlegar upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu.
- o Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða í dreifbýli.
- o Sveitarstjórn áskilur sér rétt til að fella út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað, við næstu endurskoðun aðalskipulags.

3.3 ÍPRÓTTASVÆÐI Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR

Um 30 ha svæði merkt, Íþ4 Haukadalsvöllur sem fjallað er um í greinargerð Aðalskipulags Bláskóga-
byggðar 2015 - 2027 í töflu á bls. 28 sem er eftirfarandi:

Íþróttasvæði			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing:	Jörð
Íþ4	Haukadalsvöllur	Golfvöllur og þjónusta við þá sem stunda golf. Heimilt er að vera með þjónustu tengda golfvöllinum s.s. veitingasölu og gistingu í lágreistum húsum. Stærð er um 30 ha.	Geysir

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.4.6
Íþróttasvæði bls. 28 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- o Leitast verði við að byggja upp fjölbreytta íþróttaraðstöðu í sveitarfélaginu.

Leiðir:

- o Stuðlað verði að viðhaldi og góðri nýtingu á núverandi íþróttamannvirkjum.
- o Íþróttamannvirkjum verði fjölgað ef þörf krefur.

3.4 LANDBÚNAÐUR Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR

Um 11 ha skipulagssvæðisins er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er deiliskipulagið er unnið í
samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.4.1 Landbúnaðarsvæði bls. 15
í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- o Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- o Landbúnaður, þ.m.t. ylækt og garðrækt, verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum
þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- o Landbúnaðar verði eflur 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.

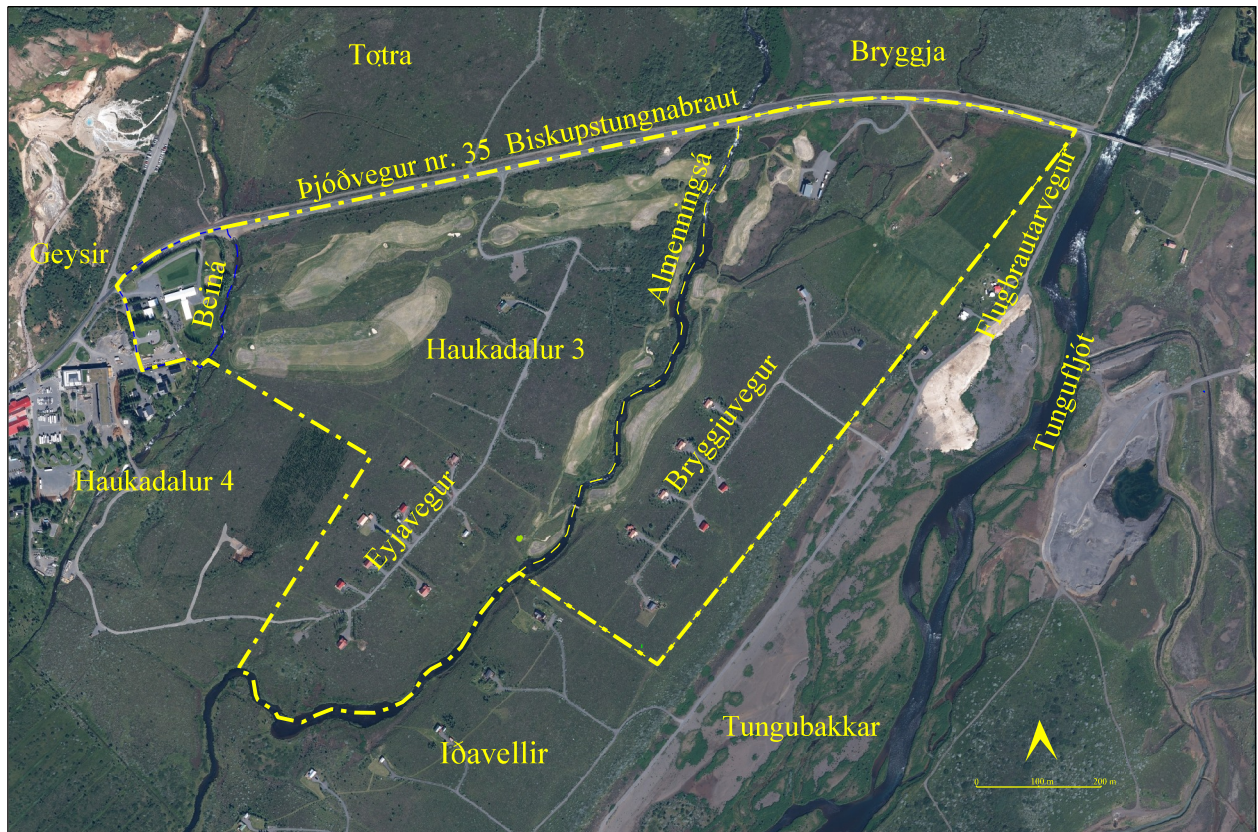
Leiðir:

- 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, hamli 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 jaðri svæðanna.
- o Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst 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 ylraekt og garðrækt, m.a. með því að stuðla að bættum samgöngum 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 bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stöðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í landbúnaðarnotum. 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 ferðapjónustu, 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. smiðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1.000 m². 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.



Skipulagssvæðið er sýnt með gulri línu.

4.0 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið sem hér um ræðir er um 81 ha að stærð tilheyrir jörðinni Haukadalur III í Bláskóga-byggð. Mörk svæðisins afmarkast af Iðavöllum að sunnan, Haukadal 4 að sunnan og vestan. Ofan þjóðvegur nr. 35 Biskupstungnabraut sem liggur meðfram svæðinu að norðanverðu er Geysissvæðið, Totra og Bryggja. Að austanverðu eru lóðir sem tilheyrðu Haukadal 3. Árnar Beiná og Almenningsá liggja um svæðið. Landið er í um 100 m hæð og hallar lítillega til suðurs og er að mestu mói, víðir og kjarr. Norðaustan til eru gömul tún. Trjárækt er nokkur í tengslum við frístundabyggðina. Á svæðinu er 9 holu golfvöllur.

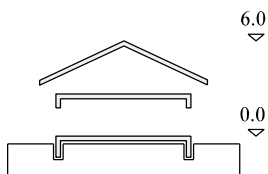
5.0 DEILISKIPULAG

5.1 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ

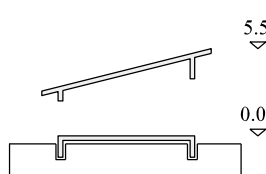
- 1.gr. Deiliskipulag frístundalóða á svæðinu er í samræmi við þau markmið og þá stefnumörkun sem fjallað er um í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027. Á svæðinu eru sem fyrr segir, samkvæmt aðalskipulagi tvö frístundabyggðarsvæði. Svæðin eru um 15 ha hluti úr svæði merkt, F101 Haukadalur og svæði merkt F102 Haukadalur, sem er um 19 ha að stærð.
- 2.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir alls 38 frístundalóðum. Þar af eru 16 lóðir við Bryggjuveg og 22 við Eyjaveg. 20 lóðir eru byggðar. Lóðirnar eru að stærðinni frá 6.900 fm til 9.800 fm
- 3.gr. Aðkoman að lóðunum við Bryggjuveg eru frá Flugvallavegi og aðkoma að lóðunum við Eyjaveg eru frá Þjóðvegi nr. 35 Biskupstungnabraut. Móta skal tengingu við þjóðveg, þannig að hún verði hornrétt á veg og jafnhá í a.m.k. 20 m næst þjóðvegi. Í vegakerfi innan skipulagssvæðis skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 4.gr. Mænishæð frístundahúsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Vegghæð skal ekki vera hærri en 4,0 m.

Skýringarmynd:

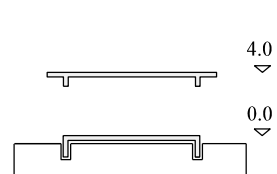
Dæmi: Frístundahús
(hæð og ris)



Dæmi: Frístundahús
(einhalla 14° þak)



Dæmi: Frístundahús
(flatt þak)



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Mænisstefna og þakhalli eru frjáls. Heimild er fyrir svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálssu vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaainangrun.

- 5.gr. Heimilt er að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús innan byggingarreits, þó ekki stærri en 40 fm, þ.e.a.s. að engir skúrar eða aukahús séu þar fyrir. Varðandi hæð og þakhalla útihúsa gildir gr. 4. Mænishæð útihúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m. Að uppfylltri byggingarheimild um 2 hús er heimilt að reisa smáhýsi (geymsluhús undir 15m²) sbr. gr. 2.3.5, lið g í gildandi byggingarreglugerð. Hús skulu vera innan byggingareits, einnig sólpallar.
- 6.gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærri en 0.03.

- 8.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóti af.
- 9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Auðvelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. Vatn til slökkvistarfa er hægt að fá úr Almenningsá og víðar. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. 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. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodueldar.is
- 10.gr. Þar sem hér er um að ræða gamalt og þegar byggt hverfi, er rotþró á hverri lóð. Æskilegt er að rotþrær verði sameiginlegar fyrir eins margar lóðir og hægt er (sjá nánar reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999). Rotþrær og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 11.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um svæðið. Óheimilt er að girða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að birgja útsýni nágretta.
- 12.gr. Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e í gildandi byggingarreglugerð. Forðast skal að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.
- 13.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki og beina henni niður þar sem hún er.
- 14.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 15.gr. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) 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.
- 16.gr. Lóðanúmer eru sýnd á uppdrætti.

5.2 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTULÓÐ

- 1.gr. Vestast á skipulagssvæðinu er verslunar og þjónustusvæði sem er hluti af verslunar og þjónustusvæðinu á Geysi merkt, VP31. Deiliskipulagið er unnið er í samræmi við þau markmið og þá stefnumörkun sem fjallað er um í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027.
2. gr. Hér er um að ræða lóð sem heitir í Þjóðskrá Íslands, Haukadalur 3 lóð, L193030 og er skráð sem viðskipta og þjónustulóð og er um 3 ha að stærð. Á lóðinni er risið 936,6 fm gistihús, byggt 1993, 111,5 fm véla/verkfærageymsla, byggt 1973 og 128,5 fm íbúðarhús byggt 1967.
- 3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi nr. 35 Biskupstungnabraut
- 4.gr. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að heimilt sé að reisa nýjar og/eða stækka þær byggingar sem þegar eru byggðar á lóðinni. Nýbyggingar og viðbyggingar skulu þá tengjast þeirri verslunar og þjónustustarfsemi sem er á staðnum s.s. gistihús, starfsmannahús o.þ.l. Skal mænishæð, útlit, þakhalli, efnis- og litaval nýrra húsa og viðbygginga, miðast við og vera í samræmi við núverandi hús.
- 5.gr. Nýtingarhlutfall lóðarinnar má vera allt að 0.1.
- 6.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlitum. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- 7.gr. Lóðirnar tengjast inn á vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóti af.
- 8.gr. Öll hús á lóðinni verða tengt einu fráveitukerfi. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

5.3 DEILISKIPULAG FYRIR ÍÞRÓTTASVÆÐI

- 1.gr. Á skipulagssvæðinu er um 30 ha svæði merkt, ÍÞ4 Haukadalsvöllur. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þau markmið og þá stefnumörkun sem fjallað er um í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027.
- 2.gr. Á íþróttasvæðinu er í Þjóðskrá Íslands skráð 2.900 fm íbúðar- og atvinnulóð, L221593. Á lóðinni er skráð 323,2 fm íbúðareign, byggð 2013. Ekki er gert ráð fyrir að fleiri hús verði reist á golfvallarsvæðinu.

5.4 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR LANDBÚNAÐ

1. gr. Um 11 ha skipulagssvæðisins er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er deiliskipulagið unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 .
2. gr. Á landbúnaðarsvæðinu er gert er ráð fyrir um 2.000 fm lóð fyrir íbúðarhús sem mun tilheyra jörðinni Haukadalur III í Bláskógabyggð. Húsið má vera allt að 250 fm og mænishæð allt að 6 m. Þakhalli má vera á bilinu frá 12 til 30 gráður. Lögð skal áhersla á að húsið fari vel í umhverfi. Byggingarefni er að frjálssu vali.
- 3.gr. Lóðin tengist inn á vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóti af.
- 4.gr. Gert ráð fyrir rotþró á lóðinni. Fara skal fara eftir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og lögum nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Áhersla skal lögð á að rotþróin og siturlagnir frá henni verði þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

6.0 FORNLEIFAR

Ekki liggur fyrir fornleifaskráning fyrir svæðið og ekki eru fornminjar á svæðinu svo vitað sé.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr.

„jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifa-laust 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. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

7.0 ÁHRIFAMAT

Svæðið er ekki á verndarsvæði og að stórum hluta byggt og er því talsvert raskað af mannavöldum.

Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag.

Dregið 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.

Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Ýrustu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál og vera í samræmi við lög og reglugerðir.

Við hönnun mannvirkja á svæðinu skal hafa þau markmið í huga, sem fjallað er um í kafla 2.1 í Aðal-skipulagi 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 nálægar 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 nágrönnum ónæði.
- # Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.