

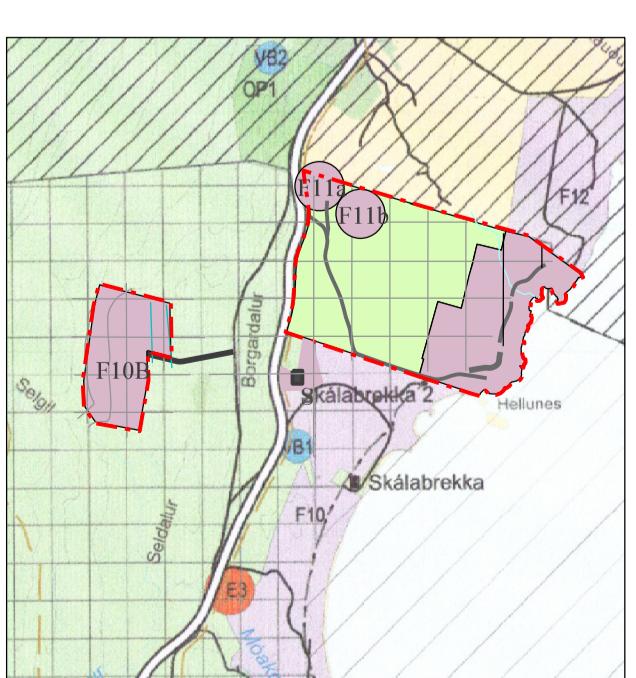
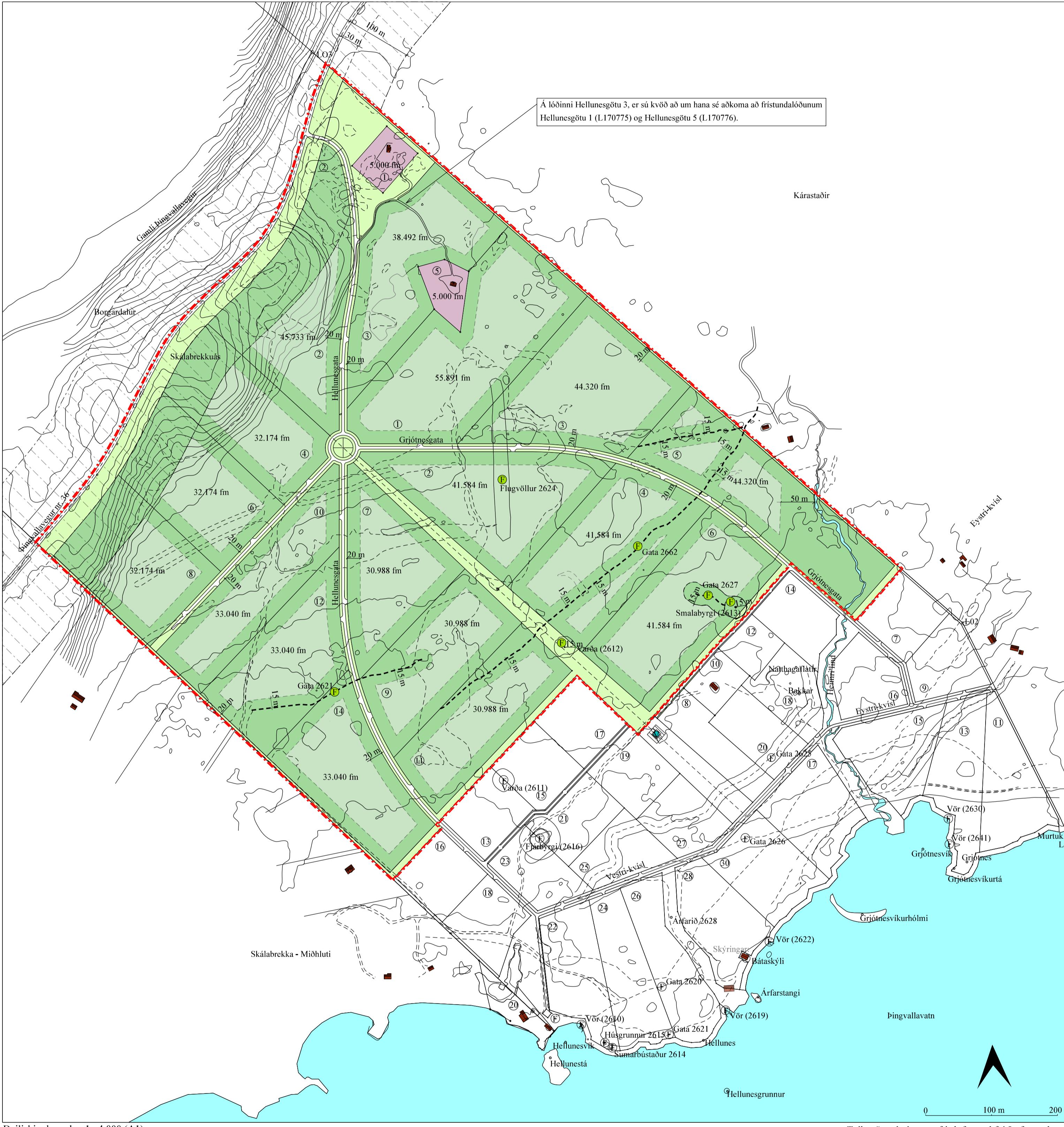


BLÁSKÓGABYGGÐ

Skálabrekka - Eystri í Þingvallasveit, landnr: 224848

Deiliskipulag landbúnaðalóða

11. nóvember 2022



Við hónun mannvirkja á svæðinu skal hafa þau markmið sem fjalldó er um í áðalskipulagi Bláskogabyggðar 2015-2027, bls 6 og 7, sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- # Öll mannvirkni skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hreyfum stóð og geta skal samræmis við nálegar byggingar.
- # Mannvirkni skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- # Umgengni verði til fyrirmynðar.
- # Utlýsing skal vera þamig að ekki verði um óþarfari ljós mengun að ræða neð valdi hún nágrönnum óævi.
- # Landnotkun stóðu af heilnemu umhverfi og verndun og varðveislu serstaðar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfari og landslagi.

Skýringar:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Mörk deiliskipulags (ca. 75 ha) | Veghelgunarsvæði |
| Byggð hús | Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði |
| Landbúnaðarlöðir | Vatnsverndarsvæði, Grannsvæði |
| Fristundalöðir | Vatnsverndarsvæði, Fjarsvæði |
| 0.000 fm | Rotþró eða hreinsivíki |
| Flatarmál lóðar í fm | Fornleifar |
| Byggargæritir | |
| Númer lóðar | |
| Opið svæði - útvist | |
| Stofnvegur | |
| Vegir | |

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við staðfest Áðalskipulag Bláskogabyggðar 2015-2027 m.s.br. þar sem landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Svæðið sem er um 75 ha að stærð. Deiliskipulagið er ummið í samræmi við þau markmið og leðir sem fjalldó er um í kafla 2.4.1 Landbúnaðarsvæði bls. 15, í grecinargerð Áðalskipulags Bláskogabyggðar 2015 - 2027 sem eru m.a. eftirfarandi:

Markmið:

- o Göð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðarsvæðum.
- o Landbúnaðar verði eflar sem atvinnugrein og leitað leida til upphyringar stoðgreina hans.
- o Fordast skal að setja got landbúnaðarland undir samfélöðu skógrækt.
- o Landnýting sé i sitt við náttúru.
- o Stuðað skal að verndum umhverfis og lífríkis falvatnina til að efla fiskgengi og veiðimöguleika.

Leiðir:

- o Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast býreksli á landbúnaðarsvæðum bújárða, án þess að breyta jurti aðalskipulagi.
- o Almennt skulu nái hús reist í tímum við náverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.

Heimilt er upphyring a landspíðum á lagmarki 3 að sterð (sýnum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styki það nýtingu náverandi veitukerfa, hamfi ekki ólfleigr landbúnaðarstarfsemi ni spilli góðum landbúnaðarsvæðum eða verndarsvæðum.

- o Byggingar, samfélöð skógrækt o.fl. sem hamlar raktunarmógluleikum er að jafnaði ekki heimil að góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvinnu verið í jaðri svæðanna.
- o Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er fóst búseta.

Leitust skal við að láta mannvirkni falla sem eftirlitast umhverfis og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

- o Efla skal ylraðt og garðrækt, með því að stuðla að heftum samgöngum og leita leida til að lækka rafmagnskostnað.
- o Lyktarmengi starfsemi s.s. eldsíðus alftinga, loðrýði og svina skal stasett fjarri lands- og löðamörkum.

Leita skal leiða til að geri veiði í ám og vötum að áhugaverðum valkost.

Einfremur segir á bls. 15 í kafallum - Önnur atvinnustarsími á landbúnaðarsvæðum:

Heimilt er að starfrazakur rektur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist heimilum landbúnaðarframeiliðum. Markmiðið er að gefa kost á bætri nýtingu húskosts og styrkja byggð í dreifibýli, síktar storkni stónum undir býreksli og tryggja eflir því sem heigt að jarður heldist í landbúnaðernotum. Heimilt er að nýta byggjingar á býlum með viðbótnum og/eða breytungum, án þess að breyta jurti aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi tengið ferðþjóustum, greiðublöðum, urðublöðum eða lettuð róma vel að og stýrð við landbúnaðarstarfsemi og bæstu að svæðinu. Heimilt er að landi í blóði og jarð aðstæður leyfa, að hafa sérhefðar byggingar fyrir aðra atvinnustarsími, s.s. smjóði, verksbæti, gistiþemicí, verslun, smiðsi og/eða byggjingu fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slika bygginga fari ekki yfir 1.000 fm. Umfangsmeyri rekstur verður einungis heimilahúsum á svæðum sem eru skilgreindar serstaklega fyrir atvinnustarsími í aðalskipulagi, s.s. aðfrynging, verslun- og hjónumáðu eða óháðarsvæði.

2.gr. Svæðið sem deiliskipulagið ner yfir er um 75 ha að sterð og er að norðvestur hluta jarðarinnar Skálabrekka - Eystri í Þingvallasveit. Mörk svæðisins almáskast af Skálabrekku-Miðhluti að suðvestan, Skálabrekka - Eystri að norðvestan, Kárástaðum að norðaustan og Þingvallavatni að suðaustan. Landið er í um 100 m háð yfir sjávarmáli og er að mestu flatlend, tún og myri. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjar, lyng og ýmsar viðtegundir. Uppláblárt á svæðinu er nokkur og blásin moldarbörð og sandflákar viða.

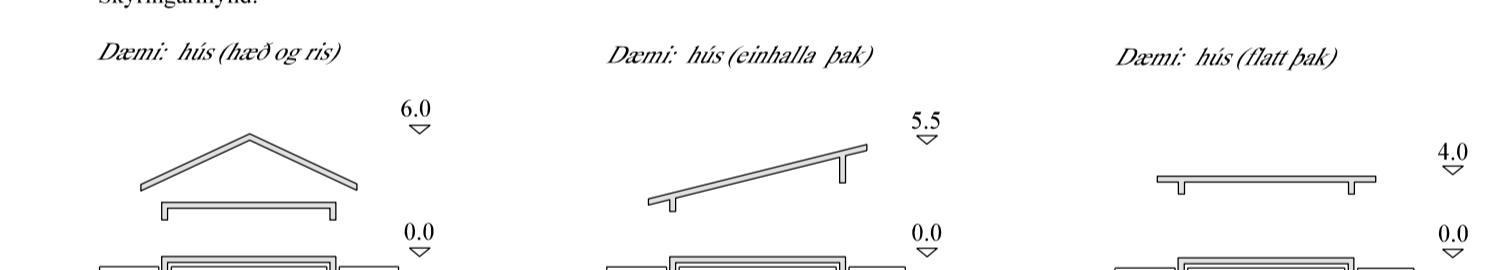
3.gr. Áðokma að landinu verður frá Þingvallavegi nr. 36. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir áðokmu slíkkuvíðils og annra viðbrogðaðila. Vegir voru a.m.m. fólkuru metra breiði og borgarlegt veg að innan svæðis skal vera a.m.m. 30 tonn.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 17 landbúnaðarlöðum á svæðinu frá 30.488 fm til 45.733 fm. Innan lóðar nr. 1 í Bjóðskárl Íslands skráð 5.000 fm sumarþistöðum (L17075) og á henni er skráður 38.5 fm sumarþistöðum byggður árið 1965 og innan lóðar nr. 3 er Bjóðskárl Íslands skráð 5.000 fm sumarþistöðum (L17076) og á henni er skráður 42.1 fm sumarþistöðum byggður árið 1938. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að lega kóður 1.70776 breytist frá því sem hún er að Bjóðskárl. Ekki er gert ráð fyrir byggingareitum í fristundalöðum. Síð kvóð verður á landbúnaðarlöðum nr. 1 og 3 að um þær verði áðokma að fristundalöðum.

5.gr. Á lóðumum sem eru landbúnaðarlöðir er heimilt að reisa eitt býlum landbúnaðarlöðum og aukahús s.s. gestahús, gróðurhús, hesthus og/eða geymslu/skemmu. Nýtingarháttur lóðanna má ekki vera herra en 0.03. Byggingarnefardæturum skulu fylgja drög að heildarskipulagi lóða, með öllum þeim mannvirkjum sem fyrirhugaðar eru á lóðinum.

6.gr. Mannefjá húsa á lóðumum frá bottoplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með magni, 5.5 m á húsi með einhalla paki og 4.0 m á húsi með flótu paki (s.já skýringarmynd). Pakalli hússanna má vera á límlum 0-45 gráður. Heimilt er fyrir kjallara og/eða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingarnef hússanna er að fjársali vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi.

Skýringarmynd:



Hæðursetning húsa skal vera í ólflegru samræmi við landheð og göfluhæð vera á límlum 50-60 cm yfir að liggjandi landi. Heimilt er að aðla hús að landi með stallaröð göfliplötu. Uppháttu íverháttus (adahlús og gestahús) skulu vera cinangruð skv. 13. Hluta byggingarreglugerðar um Orkuspármáð og hitaengurum.

7.gr. Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hónunn að byggingar og innviðar þeira hafi sem minnst umhverfisáhrif á líftima sinum, sú heilsusamlegir fyrir notendum og að viðhaldspjör verði sem minnst. Vistvan hónunn leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunum fyrir vistfeli hennar, allt frá vali að byggingarefum, rekstri byggingarnar til förgunar byggingarhluta eða allrar byggingarnar. Vistvan hónunn leiðir af sér innviðar og hefur fákvæð áhrif á vellidum notenda byggingarnar. Ímynd gagnvart notendum byggingarnar og hagsmunaaðilum verður betri.

8.gr. Heimilt er á svæðinu að reka vinnustofur og annan minni háttar atvinnurekstur eins og til demis heilsutengdum smáíðnað, sem felur hvorki í sér hljóð- né lyktamengun. Allur sliður rekstur skal ávalt hafa vandað og snýrilega umgengni og sjálfbæra þróun að leiðarjöfli. Hvers konar lyktamengi starfsemi og veitingarekstur er með óllu heimilt. Óheimilt er að útbúa þyrpula að lóðumum.

9.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir skýrslumengi og hagsværi nýtingu lands og landgeða, aðvern landslags, náttúru og meiningarverðræða sé tryggð og að komið sé í veg fyrir umhverfisþjólf og ofnýting og aldantind yfir að landi við náttúruna. Lóðarhafi skal ávalt hafa að lóð sinni og halda henni sem breinlegasti svo engin hæta stafi af búnaði og munum innan hennar né að slíkr búnaður og munur sér örðum til aðra. Forðast skal að lóða lausumuni standa innan lóðar, s.s. gáma, velahluti, byggingarnef og aðra líkla munu. Einig skal forðast skemmdir að landi og gróðri umfram þam sem nauðsynlegt er meðan á framkvæmdum stendur. Leitast skal við að halda yfirbragði svæðisins og gráða upp þau landsár sem verða við framkvæmd.

10.gr. Gert er ráð fyrir einni heildarþjólfum um svæði. Óheimilt er að gíða af hverja lóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með límgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágranna.

11.gr. Neysluvatn er fengið úr borholi á svæðinu (sjá uppráði) og skal leiða vatnið í samveru (vatnsveit) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnareglugerð nr. 536/2001. Jafnframt skal óflun neysluvatn og frágangur væri í samræmi við leiðbeiningarriti „Lóðarvatnsveit“ sem gefið er út af Umhverfisstofnum. Lóðnum, þ.m.t. lóðum yfir neysluvatn skal komið fyrir og við vegi eða stiga að svölu miðju leyti seið hegt er, svo sem minnst jarðaskar hafist af.

12.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnæssyðu. Auðveldt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleidum innan þess. Vatn til slókkvistara er haegt að fá úr Þingvallavatni og viðar. Brunahónum verður komið fyrir á svæðinu eftir þjóðarhátt. Vegna gróður- elda er mikilvægt að groðursetningu sé gott að ófyrirgræði allt að 1,5 m umhverfis húsa, þar sem gróður er haldin í lágmárt. Ef húsið stendur í brekku þarf gróðursetningu að ná lengra brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samræmi við sérfræðinga. Einigfremur má finna leiðbeiningar að groðursetningu.

13.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir roþró að hiverja lóð. Hér er um að ræða nýjar lóðir, og má jví rekna með að upphyring fari misratt af stað og fólk verði mislengið að byggja hús sin og því ekgrundvöllur til að tengjast elinum samlegingarriti (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um frárvætur og skólp). Áhersla skal lögð að að roþróar og siturlagir skulu hænni stöðvsettar frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðveld að teknu til til að stöðvinnu að öðru leyti. Frárvæslu og fráveitir falla einnig undir 15. gr. reglugerðar 650 / 2006 um framkvæmd verndunar vatnsvæðis og lífríkis Þingvallavatnsins sem eftirfarandi: Við hínunum skólp frá íbúðarhúsum, fristunda-húsum og húsnæði tengdu ferðahjólmum skála beita í lagi og beita í ófyrirgræði.

Geta skal þess að meðgengurendu í skólp sem Þingvallavatn er talivöldum verður, sér hreinsuoltarlega, svo sem köfnunarefni og saurmengun.

Sækja skal um leyfi heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir losun skólp og fara skal eftir leiðbeiningum um frágang frárvæter og fráveitukini sem beita má á svæðinu sbr. 20. gr. og taka mið af vernd svæðisins. Þar sem fráveituvinni verður ekki veitt í almenna frárvætu skal aðla fyrirmala og leyfi heilbrigðisnefndar Suðurlands hverju sinni.

14.gr. Raflysingu á svæðinu skal halda í lágmárti og beina henni miður þar sem hún er.

15.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykkt svætarfélagsins hverju sinni.

16.gr. Löðarnúmer eru sýnd að uppdrætti.

17.gr. Fyrir líggja fornleifaskráningar vegna deiliskipulags fristundabýggðar í landi Skálabrekku - Eystri við Þingvallavag frá ANTÍKA EHF (2020) og fornleifaskráningu fyrir Skálabrekku - Eystri við Þingvallavag frá ANTÍKA EHF (2022) umar af Rúnu Knútsdóttir Tetzchner og Ragnheiði Traustadóttur. Í fornleifaskráningunni sem gerð var 2020, sem aðeins inn á skiplagssvæðið eru skráðar tvær fornleifar syð skiplagssvæðinum merktar 2612, varða og 2613, sandalygi. Fornleif meirkt: Gata 2627 er talin geta verið svonefnd ferðamannagata. Í fornleifaskráningunni er að henni ekki skilgreint hættum.

Í fornleifaskráningunni sem gerð var 2022, voru skráðar þrjár minjar á svæðinu eða rétt við mörk þess. Par að teljast tvær fornleifar, leitið (2612-2662) gata, sem liggar við landið með steinuður fyrir Kárástaða og grjóthólaði varða sunnan við hana (2612), skammt innan substurnuma svæðisins. Gamall flugvöllur sem liggar um svæðið var einnig skráður sem hluti af sögu svæðisins, þó svo hann teljist ekki til fornleifa. Námar er fjalld og þessar formar meðum umræðum fornleifarháttar. Þ