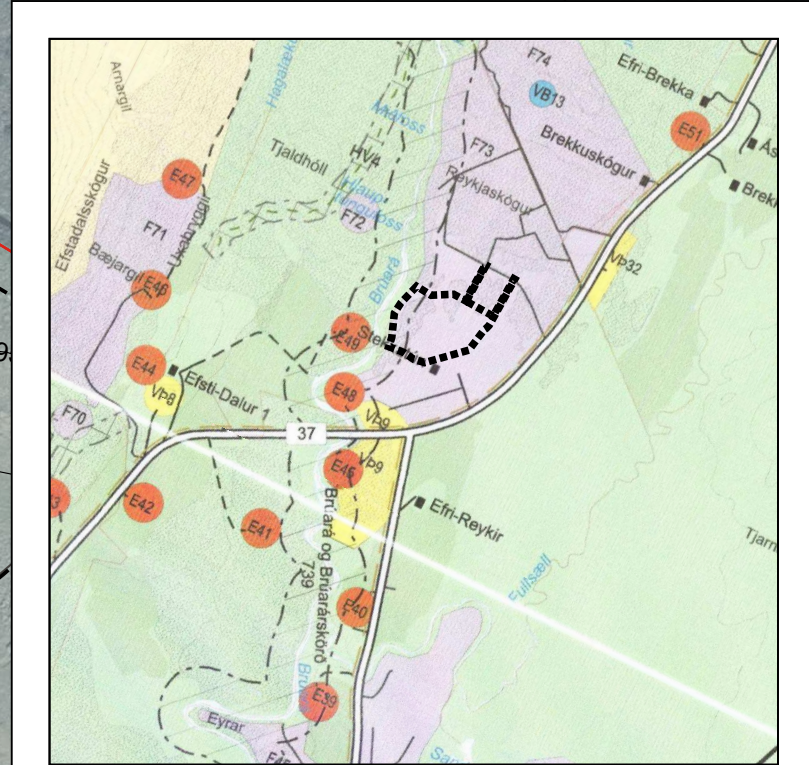
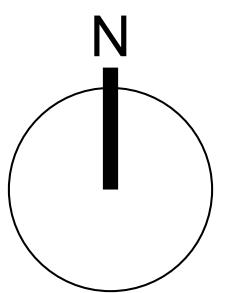


# BLÁSKÓGABYGGÐ

## Efri-Reykir - tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar



Skýringar			
	Mörk skipulagssvæðis		Jarðarmörk (skv. Nýttjalandi)
	Núv. lódir og lönd		Gönguleið
	Nýjar lódir í skipulagi		Mænisstefna
	Byggingareitir, hámark		Leiksvæði
	Náttúruverndarsvæði		Háspennulína, víkjandi
	Lóðarnúmer		Helgunarlína
	Hæðarlínur, 5m		Hreinsivirki
	Heiti og stærð lóða		Lóðarnúmer
	Aðkoma (til viðmiðunar)		

### Greinargerð

**Inngangur**

Um er að ræða skipulag að 26 frístundahúsalóðum í landi Efri-Reykja (Lnr. 167080) í Bláskógabyggð, á skipulagsreit F73 í aðalskipulagi. Skipulagssvæðið er um 23 ha. en þar til viðbótar liggja fyrir drög að framtíðar skipulagi á reitnum, sem þar með yrði full byggður.

Skipulagssvæðið er í u.þ.b. 100 metra hæð yfir sjó og afmarkast af Brúará til vesturs, núverandi frístundabyggð til norðurs og austurs og Laugarvatnsvegi til suðurs.

**Aðstæður**

Skipulagssvæðið er gróð land sem hallar nokkuð til suðurs og vesturs. Nokkuð víðkjarr er á svæðinu, og svollitið af lágvöxnu birkikjarri.

Samkvæmt vistgerðarkorti á vef Náttúrufræðistofnunar (sjá mynd) eru helstu vistgerðir á svæðinu Língrís- og vingulsvist, Starungsmýravist, Runnamýravist í láglandi, Gulstararflóavist og Birkiskógur. Einnig finnast, í minni mæli, vistgerðirnar Grasengjavist, Stinnastararvist, Tjarnastararflóavist, Víðikjarrvist og Lyngmóavist á láglandi. Skv. Bernarsamningnum eru allar þessar vistgerðar á lista yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Stinnastararvist hefur miðlungs verndargildi og allar hinar vistgerðirnar hafa hátt eða mjög hátt verndargildi.

Brúará er hluti svæðis nr. 739, Brúará og Brúarskórð, á Náttúruminjaskrá. Svæðið nær "frá upptökum í Brúarskórðum og niður að ármótum Hvítar ásamt 200 m spildu beggia vegna árinna". (Á vef Náttúrufræðistofnunar er talað um 100m verndarjaðar, en líklega er það misritun). Brúará er lindá með óvenjulegum fossi og á vatnssvæði hennar er fjölskrúðugur gróður og fuglalíf, auk tilkomumikils landslags í Brúarskórðum.

Fyrir liggur samþykkt sveitastjórnar frá árinu 2001, vegna mótmæla þáverandi landeiganda svæðisins um 200m verndarbelti, að heimilub sé bygging frístundahúsa 50m frá Brúará. Í skipulaginu er hins vegar lagt til að lódir séu a.m.k. 100m frá ánni, byggingareitir séu 150m frá ánni og götur séu a.m.k. 200m. frá ánni.

Engar byggingar eða önnur mannvirki eru á svæðinu en á litlum hluta þess hefur verið stunduð trjárækt.

Háspennulína liggur yfir svæðið en framkvæmdum við jarðlagningu hennar líkur sumarið 2023.

**Skipulagsgögn**

Landa- og lóðarmörk eru fengin úr landeignaskrá Þjóðskrár. Loftmynd og hæðarlínur eru frá Loftmyndum ehf. Skipulagið er teiknað í ISN 93 hnitakerfi.

**Skipulagsskilmálar**

Skipulagstillagan byggir á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027.

Í grein 2.3.2 Frístundabyggð, segir meðal annar "Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15m³. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar."

Lóðirnar eru flestar á bilinu 6 - 8000m²

Byggingareitir eru að jafnaði afmarkaðir 10m frá lóðarmörkum, en sums staðar eru þeir minni vegna nálægðar við vegi og Brúará. Svo rúmir byggingareitir gefa gott svigrúm til að staðsetja byggingar eftir staðbundnum aðstæðum.

Mænisstefna húsa er S/N - læg og er sýnd á upprætti. Hún tekur mið að aðliggjandi byggð. Hámarks mænishæð er 7m, frá botnplötu og þakhalli er frjálst.

Hús, aukahús, tréþallar og grindverk skulu vera að öllu leyti innan byggingarreits. Hús innan sömu lóðar skulu hafa samræmt útlit og efnisval. Öll mannvirki, útveggir og húspök skulu vera í dökkum jarðlægum litum.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Girðingar og afmarkandi gróður í og við lóðarmörk er óheimill. Á svæðinu er einungis heimilt að gróðursetja víði, birki- og reyntegundir auk stakra sígrænna tegunda.

Helgunarsvæði gatna er 10m en gert er ráð fyrir 5m götubreidd.

Gert er ráð fyrir svæðum fyrir sameiginleg leik- og dvalarsvæði viðsvegar á svæðinu. Þar er heimilt að koma fyrir leiktækjum og víðeigandi búnaði. Frá þeim er gert ráð fyrir göngustígum milli hlutasvæða og tengingum að ánni og opnum svæðum í kring.

**Meðferð jarðvegs**

Vegna víðkvæmra vistgerða á svæðinu skal halda raski í algjöru lágmarki og takmarka umfang jarðvegsskipta, vega- og bílastæðagerðar og grasflata eins og kostur er. Við uppróft skal leggja til hliðar og varðveita sérstaklega efsta lag jarðvegs, og nota það til yfirlagnar á röskuðu landi. Landeigandi skal leggja áherslu á vel útbúin leiksvæði og flatir til leikja á opnum svæðum, til að lágmarka þörf á slíku innan lóða.

**Veitur og þjónusta**

Svæðið tengist Laugarvatnsvegi [37] um núverandi vegtengingu.

Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist dreifikerfi RARIK.

Neyslavtun kemur frá einkaveitu Efri-Reykja, sem fær vatn ofan af Hróthagaheiði.

Brunavarnir Arnessýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvavatni skal úr bætt í samráði við eldvarnaftirlit B. Á.

Heitt vatn kemur frá einkahitaveitu Efri-Reykja, sem fær vatn úr borholu á jörðinni.

Frárennslu frá byggingum skal leitt í lifrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að hreinsivirkinu, til tæmingar og viðhalds.

Að öðru leyti skal fyrirkomulag veitu- og frárennsliskerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

**Sorp**

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.



Skipulagssvæðið sýnt á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnu Íslands. Mkv. 1:25.000

**Fornleifar**

Í fornlifaskráningu fyrir svæðið sem unnin var af Atla Rúnarssyni / Náttúrustofu Vestfjarða og dagsett er í janúar 2023 kemur fram að engar fornminjar er að finna á skipulagssvæðinu. Komi hinsvegar í ljós fornminjar þar skilda til að tilkynna það tafarlaust og stöðva framkvæmdir.

**Umhverfisáhrif**

Hluti lóða eru innan verndarsvæðis Brúará. Verndarsvæðið er markað í aðalskipulagi 200m frá miðlinu á frístundahússvæði 100m frá miðlinu á og ná lóðir í skipulaginu ekki nær Brúará en markað er í aðalskipulagi. Ekki er litið svo á að byggingabann gildi á öllu verndarsvæðinu, enda mörg dæmi um annað, bæði gömul og ný úr næsta nágrenni. Byggingareitir eru í skipulaginu markaðir í a.m.k. 150m fjarlægð frá miðlinu á frjarlægð frá árbakka ræðst af breidd árinna á hverjum stað, en algeng fjarlægð er um 130m. Vegir er hinsvegar að öllu leyti utan verndarsvæðis

Ný svæði til byggðar setja óhjákvæmilega svip á umhverfið. Á móti kemur að svæðið er til staðar í aðalskipulagi og liggur í tengslum og samhengi við önnur sambærileg byggð svæði. Til að draga úr sjónrænum áhrifum bygginga er hámarks mænishæð 7m og litir og efnisval skulu vera af jarðlægum toga.

Til að koma til móts við þá röskun á vistkerfi og gróðufari sem uppbygging hefur í för með sér eru settir sérstakir skilmálar hér að framan um meðhöndlun jarðvegs.

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Bláskógabyggð	Verkrn. 2021-48
EFRI-REYKIR	mkv. 1:2000
Tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar	blaðstærð A1
Samþykkt	hnitakerfi ISN 93
	dags. 26. jan. 2023

**Landhönnun síf**  
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA  
Eyravegi 23 - 800 Selfoss  
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is