

DEILISKIPULAG KVOSA VIÐ TUNGUFLJÓT Í BLÁSKÓGABYGGÐ



BYGGINGARHEIMILDIR & NÝTINGARHLUTFALL						
		BYGGINGA-REITUR	LEYFLEG STÆRÐ	PEGAR BYGGT	NÝTINGARHLUTFALL	
A	ÍBÚÐARHÚS	B2	200	M2	—	0,0034
B	GEYMSLA	B2	200	M2	—	0,0034
C	GRÓÐURHÚS	B2	100	M2	—	0,0017
D	FRÍSTUNDAHÚS	B2	100	M2	43	0,0017
E	FRÍSTUNDAHÚS	B1	200	M2	—	0,0034
HEILDAR BYGGINGAR-MAGN:			800	M2	HEILDAR NÝTINGAR-HLUTFALL:	0,014
STÆRÐ LÓÐAR						
58000		M2				

SKIPULAGSSKILMÁLAR

STÆRÐ, AFMÖRKUN OG AÐKOMA
Deiliskipulag þetta nær yfir landsvæðið Kvosir. Landnúmer L176853, 5,8 ha lands í Bláskógabyggð. Skipulagssvæðið afmarkast af Tungufljóti í austri og þjóðvegi 35 í vestri, en einnig afmarkar girðing svæðið mót suðri, í vestri og norðri. Á leiðinni frá Reykholti til Geysis eftir þjóðvegi 35 þegar komið er framhjá Hjarðarlandi er keyrt út af til hægri þar sem merkt er Kvosir inn á gamla veginn og síðan til hægri að landinu Kvosir. Um 300m vegur liggur um landið að núverandi húsi.

LANDNOTKUN
Fyrir gildistöku nágildandi aðalskipulags 2015-2027 var deiliskipulagssvæði þetta skilgreint sem ræktarland. Við gildistöku aðalskipulagsins féll hluti lóðarinnar undir landbúnaðarland og hinn hluti lóðarinnar undir skilgreinda frístundabyggð F91. Á skipulagssvæðinu hefur síðustu áratugi verið ræktaður lítill skógur. Þar stendur 43 fermetra frístundahús, byggt árið 2017. Gert er ráð fyrir byggingu íbúðarhúss á þeim hluta sem skilgreindur er sem landbúnaðarland ásamt að koma upp aðstöðu til matvæla og trjáræktar.

VEGIR OG AÐKOMA
Aðkoma að húsum verður um veg að núverandi frístundahúsi.

FORNMINJAR
Ekki er kunnugt um neinar fornminjar á skipulagssvæðinu. Um fornminjar gilda lög um menningaminjar nr. 80/2012. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

FRÁVEITA
Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir einu þriggja hólfra hreinsivirki með siturlögn og siturbeði. Hreinsimannvirki er staðsett í 25m fjarlægð frá núverandi frístundahúsi. Gerð og frágangur skal vera samkvæmt leiðbeiningarriti Umhverfisstofnunar.

VATNSVEITA
Núverandi hús er tengt vatnsveitu Bláskógabyggðar. Gert ráð fyrir að nýtt hús tengist einnig vatnsveitu Bláskógabyggðar. Ekki er gert ráð fyrir brunahönnun á svæðinu.

RAFMAGN
Öll rafvædd mannvirki á lóð tengjast dreifikerfi RARIK.

SORP
Um sorphirðu, verður farið eftir reglum sveitarfélagsins á hverjum tíma. Sbr. flokkun og losun. Gjaldskrá Bláskógabyggðar gildir.

AÐALSKIPULAG
Í gildandi aðalskipulagi fyrir Bláskógabyggð 2015-2027 er landið, að hluta, innan skipulagssvæði F91 frístundabyggð að öðru leiti er landið ræktarland (landbúnaðarland) samanbr. skráningu FMR. Fyrirhuguð uppbygging verður í samræmi við gildandi aðalskipulag.

BYGGINGARSKILMÁLAR
Við hönnun húsa og lands skal miða við að hvorutveggja falli vel að því landslagi sem fyrir er á lóðinni. Á landinu, afmarkast byggingareitir af 30m frá lóðarmörkum ásamt 50 m helgunarsvæðis Tungufljóts og 100m fjarlægðar frá miðlinu þjóðveg 35. Heimilt byggingarmagn á svæðinu er allt að 800m2. Nýtingarhlutfall er 0,014. Leyfi er fyrir 5 byggingum. Ein þeirra eru á byggingareit B1 og fjórar á byggingareit B2. Hámarks stærð hverrar byggingar er 200 m2. Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt mögulegu frístundahúsi, gróðurhúsi, geymslu og að stækka núverandi frístundahús. Mænisstefna er frjáls og mænishæð einnig, en þó má mænir ekki vera hærri en nemur 7 metrum frá gólfkóta byggingarinnar. Heimilt er að byggja leiksvæði eða annarskonar útivistaraðstöðu á svæðinu.

UMHVERFISÁHRIF
Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og ætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögnum. Ekki er talin þörf á frekara mati á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins skv. gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr.90/2013 þar sem framkvæmdir á grundvelli stefnunnar eru ekki taldar valda áhrifum á umhverfið umfram það sem orðið er á skipulagssvæðinu.

A-HNIT:	N-HNIT:
1 436008.49	416642.68
2 435944.61	416771.57
3 435922.24	416800.26
4 435824.36	416841.51
5 435930.52	417042.95
6 436108.92	416944.19
7 436108.92	416925.15
8 436091.70	416897.30
9 436081.50	416859.07
10 436066.87	416840.13
11 436080.22	416810.96
12 436080.40	416787.22
13 436060.62	416738.93

ÚR SAMÞYKKTU AÐALSKIPULAGI ekki í kvarða

Skýringar

- Landbúnaðar og annað opið svæði
- 50m. helgunarsvæði Tungufljóts
- núverandi byggingar
- dæmi um byggingar
- dæmi um gróðurhús
- mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk innan skipulagssvæðis
- F91 úr aðalskipulagi
- Byggingarreitur
- Hæðarlínur 2m
- Vegir og mögulegar vegtengingar
- Kvöð um aðkomu
- Staðsetning rotþróar

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í Bláskógabyggð þann _____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Deiliskipulagstillaga

KOA ARKITEKTAR.ehf
kt.: 605422-0660
sími: 844 1660

ADH-02
SKIPULAG: ÖHJ
YFIRFARIÐ: KAA
MKV: 1:2000 A2
DAGS: 27.02.2023