



BLÁSKÓGABYGGÐ

Böðmódsstaðir 4 - L167628

Deiliskipulag bæjatorfu

Mkv. 1 : 3.000 (A2)

17. apríl 2023

Skýringar:

--- Mörk deiliskipulags (ca. 8.2 ha)

■ Byggð hús

■ Gróðurhús

■ Landbúnaður: tún, beitarnland o.fl.

■ Byggingareitir

■ Vegir

--- Veghelgunarsvæði

□ Svæði á náttúruverndarskrá

Ⓜ Rotþró

Ⓜ Fornleifar

① Íbúðarhús

② Áhaldahús

③ Fjánhús

④ Hlaða



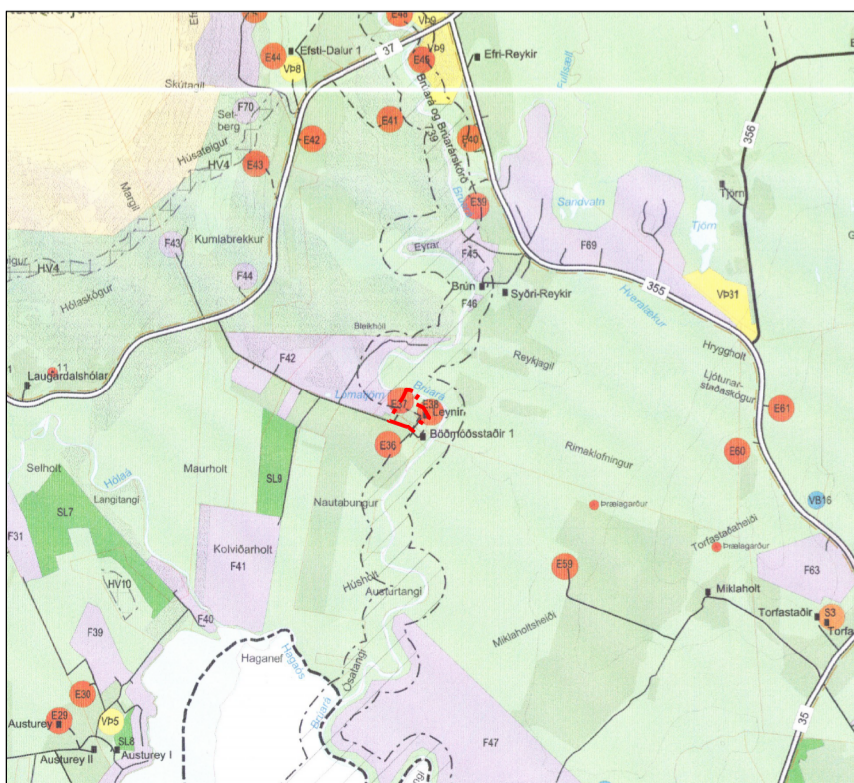
Deiliskipulag mkv. 1 : 3.000 (A2)

Hnit lóðar:

p15: X=424249.19 Y=412663.34
 p16: X=424233.68 Y=412702.13
 p17: X=424221.84 Y=412720.57
 p18: X=424138.34 Y=412805.08
 p19: X=424082.95 Y=412864.03
 p20: X=424357.63 Y=413039.63
 p24: X=424449.40 Y=412953.40
 p25: X=424371.52 Y=412912.51
 p26: X=424275.38 Y=412862.42
 p48: X=424553.01 Y=412714.76
 p61: X=424255.17 Y=412971.57
 p62: X=424307.34 Y=413001.17
 pa: X=424440.65 Y=412822.33
 pb: X=424448.61 Y=412708.51
 pc: X=424376.76 Y=412671.84

Hnit byggingareita:

b1: X=424132.11 Y=412882.94
 b2: X=424178.57 Y=412911.95
 b3: X=424219.00 Y=412847.18
 b4: X=424188.79 Y=412826.75
 b5: X=424192.98 Y=412920.95
 b6: X=424226.92 Y=412942.14
 b7: X=424248.10 Y=412908.20
 b8: X=424214.17 Y=412887.02
 b9: X=424274.08 Y=412854.15
 b10: X=424243.10 Y=412837.86
 b11: X=424266.37 Y=412793.60
 b12: X=424297.35 Y=412809.89
 b13: X=424313.81 Y=412778.57
 b14: X=424282.83 Y=412762.29
 b15: X=424306.10 Y=412718.03
 b16: X=424337.08 Y=412734.32
 b17: X=424335.75 Y=412769.08
 b18: X=424288.90 Y=412858.19
 b19: X=424368.69 Y=412899.76
 b20: X=424430.88 Y=412818.65



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

Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli:
 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 byggingarhæfðum, landslagi og staðhátum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruvafars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbrigð í sveitarfélaginu.

- o 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 Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararf og landslagi.

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 athugasemdafrestni til _____20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20

SKILMÁLAR:

- 1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br., þar sem land þetta er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins.
- 2.gr. Deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir tilheyrir Böðmódsstöðum 4 (L167628) og er um 8,2 ha að stærð. Landið er flatlent tún og mói og er í um 70 m yfir sjávarmáli. Í Þjóðskrá Íslands eru á svæðinu skráð 4 mannvirki og eru þau eftirfarandi: Íbúðarhús (263,3 fm) byggt 1986, áhaldahús (190,2 fm) byggt 1984, fjárhús (167,1 fm) byggt 1954 og hlaða (102,2 fm) byggð 1954.
- 3.gr. Aðkoman er frá Böðmódsstaðavegi (366-01) sem er héraðsvegur og skal því (skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein) helgunarsvæði hans vera 50 m og er það sýnt á uppdraetti. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vegna að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 4.gr. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir fimm byggingareitum á svæðinu og á þeim er gert ráð fyrir eftirfarandi mannvirkjum:
 - Á byggingareit, **merktur A**, sem er 3.519 fm að stærð, er þegar risið fjárhús (167,1) byggt 1954 og hlaða (102,2 fm) byggð 1954. Á lóðinni er heimilt að stækka húsið og/eða reisa gecmyslu/skemmu. Byggingarmagn á reitnum má vera samtals allt að 500 fm.
 - Á byggingareit, **merktur B**, sem er 1.600 fm að stærð, er heimilt að reisa íbúðarhús og tvö auka hús s.s. gestahús, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á reitnum má vera allt að 350 fm.
 - Á byggingareit, **merktur C**, sem er 1.750 fm að stærð, er heimilt að reisa íbúðarhús og tvö auka hús s.s. gestahús, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á reitnum má vera allt að 350 fm.
 - Á byggingareit, **merktur D**, sem er 1.750 fm að stærð, er heimilt að reisa íbúðarhús og tvö auka hús s.s. gestahús, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á reitnum má vera allt að 350 fm.
 - Á byggingareit, **merktur E**, sem er 9.928 fm að stærð, er gróðurhús og byggingar þeim tengdu. Heildarbyggingarmagn á reitnum má vera allt að 9.000 fm.
- 5.gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Byggingarefni er að fjálsu vali. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- 6.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu Austurdals. 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.
- 7.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnæssýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. 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. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is
- 8.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða bæði nýjar og gamlar húsalóðir, og má því reikna með að lóðirnar byggist upp á mismunandi tímum og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öru leyti.
- 9.gr. Raflysinga á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 10.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 11.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 hreinlegastrí svo engin hættu stafí af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- 12.gr. Deiliskipulagssvæðið er framræst og nokkur mannvirki eru á svæðinu, svo það er nokkuð raskað. Landið er að hluta til á verndarsvæði (náttúruminjaskrá nr. 739 - Brúará og Brúarskórð) og skal þess gætt að ekki verði byggt of nærri vatns- og árbökkum. Til að ná fram skilvirkri vernd vatnavistgerða þarf að tryggja að jaðarsvæðum þeirra sé ekki raskað í að minnsta kosti allt að 100 m frá þeim. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð umhverfisáhrif. Dregið er úr neikvæðum sjónrænum 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. Byggingaráform þessi eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélag, þar sem hún mun styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins
13. gr. Fyrir liggur fornleifakönnun í landi Böðmódsstaða í Laugardalshreppi, Árnæssýslu unna af Orra Vésteinsyni og Guðmundu Björnsdóttur, Reykjavík 2001 (FS159-01111). Samkvæmt henni eru ekki fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

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, framkvæmdaradili 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 vetvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldna og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands*“.

Teiknað og hnitsett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Öll hnit eru isn93 og hafa nákvæmni innan við metri í plani.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí Laugaveg 13, 101 Reykjavík sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is