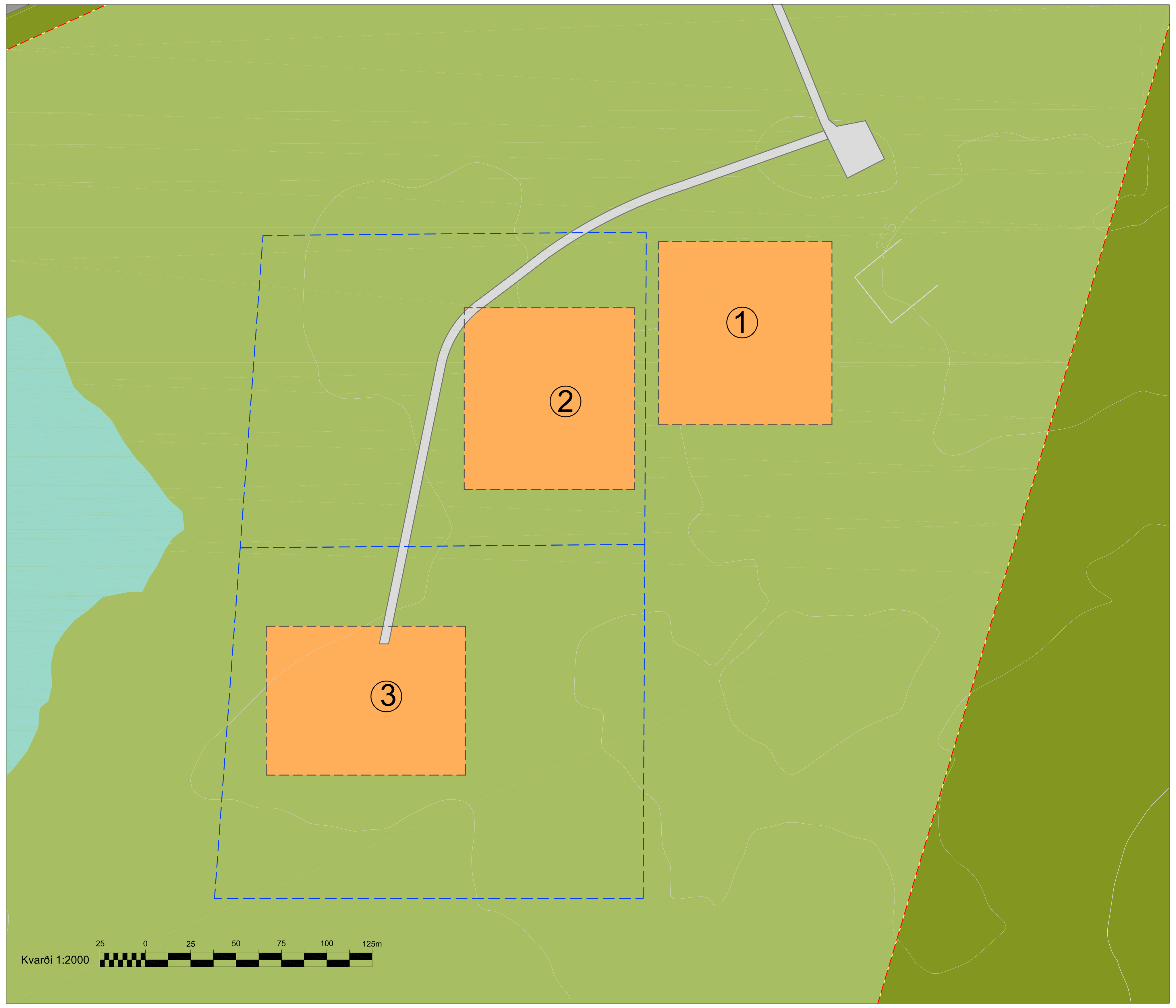
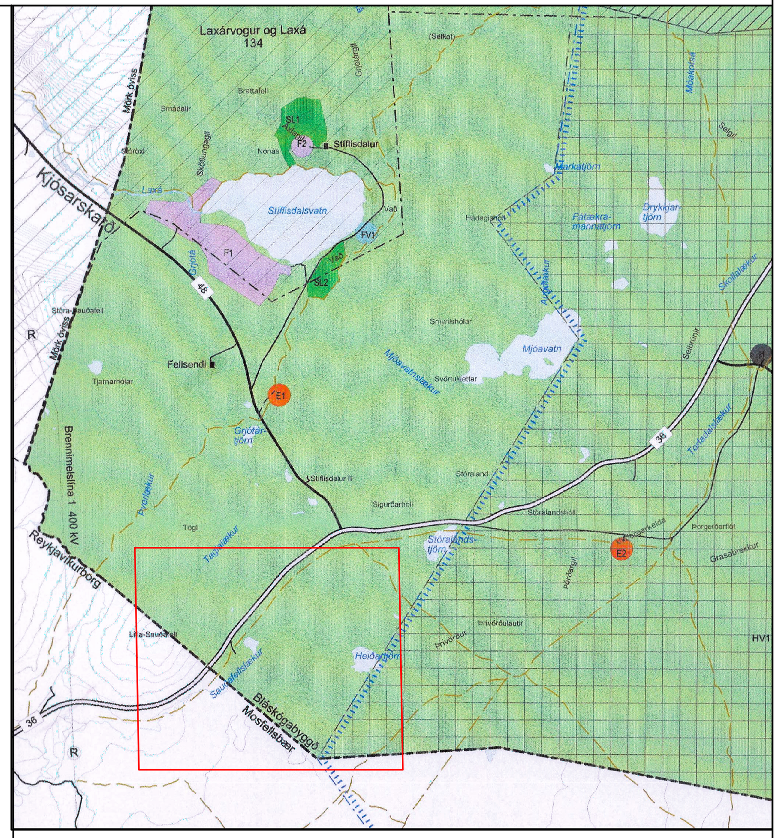
Tillaga að deiliskipulagi fyrir Hundaheiði, Bláskógabyggð.

Skipulagsuppdráttur 1: Sýnir heildar deiliskipulagssvæðið 1:5000

Kvarði 1:5000 — 100 0 100 200 300 400 500m

Skipulagsuppdráttur 2: Sýnir uppbyggingarsvæði 1:2000





Úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 - EKki í kvarða.

Skýringar

- Afmörkun á aðalskipulagi
- Deiliskipulagssvæði
- ① Byggingarreitur
- Þjóðvegur
- Aðkomuvegur (leiðbeinandi)
- Ný lóðamörk
- Landamörk/lóðamörk (Landeignaskrá)
- Sveitarfélagamörk
- Sérstök vernd náttúrufyrirbæra Lítið raskað votlendi stærra en 20.000 m2
- Vötn og ár
- Uppdráttur ekki í gildi

Greinargerð

Forsendur

Unnið er nýtt deiliskipulag fyrir Hundaheiði í Bláskógabyggð, í samræmi við 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagssvæðið er tæpir 113 ha. Hins vegar er heildar landfláka fyrir breytingu, sem hefur heitið Fellsendi (F 222604), 120 ha. Hluti lands nær út fyrir sveitarfélagamörk Bláskógabyggðar og því fjallar deiliskipulag aðeins um þann hluta sem er innan sveitarfélagamarka. Þó skal tekið fram að óvissa er um nákvæmni sveitarfélagamarka og gæti landið í heild verið innan afmörkunar Bláskógabyggðar.

Lagt er til að svæðið fái heitið Hundaheiði. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir nýjum lóðamörkum þar sem tvær nýjar lóðir eru afmarkaðar úr landi Fellsenda. Landspildur heita nú Hundaheiði 1-3.

Skipulagssvæðið er afmarkað í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 sem landbúnaðarland. Deiliskipulagið styður við markmið aðalskipulags um að efla landbúnað sem atvinnugrein og eykur fjölbreytni í landbúnaðarstarfsemi í sveitarfélaginu.

Staðhættir

Svæðið einkennist af moslendi, mólendi og votlendi. Ekki er um að ræða gott landbúnaðarland og þannig ekki góð tún á svæðinu. Svæðið er nokkuð sýnilegt frá Þingvallavegi sem er fjölfarinn þjóðvegur. Svæðið er í um 250 m hæð og er nokkuð snjóþungt á svæðinu.

Skilmálar

Á svæðinu er byggður upp landbúnaður sem tengist ræktun hunda og hundahaldi einnig sem frá svæðinu er í dag og verður áfram rekin ferðaþjónustustarfsemi tengd sleðahundum. Deiliskipulag felur í sér að byggð eru upp íbúðarhús og hlaða, einnig sem gerði og girðingar sem tengjast starfseminni verða byggðar. Heimilt er að byggja skúra, gróðurhús og sambærileg mannvirki innan byggingarreita og geta þannig verið fleiri en eitt mannvirki innan byggingarreits.

Áhersla er á að byggja upp landbúnað og aðstöðu fyrir ferðaþjónustu og hundahald í sátt við náttúruna þar sem lögð er áhersla á góða ásýnd og umhverfisgæði.

Byggingarreitir

Á skipulagssvæði eru afmarkaðir þrír byggingarreitir fyrir mannvirki tengd landbúnaði. Þá eru afmarkaðar nýjar lóðir fyrir byggingarreiti 2 og 3. Á byggingarreit 1 er gert ráð fyrir hlöðu. Á byggingarreit 2 og 3 er gert ráð fyrir að reisa íbúðarhús. Eftirfarandi tafla sýnir yfirlit lóða og skilmála byggingarreita:

Bygginga-reitur nr.	Heiti lóðar/lands	Stærð Byggingarreits (m^2)	Stærð lóðar/lands (ha)	Hámarks byggingar-magn (m^2)	Hámarks hæð húsa	Fyrirhuguð nýting (leiðbeinandi)
1	Hundaheiði 1	9.600	111,38	1.500	2h/20m	Hlaða
2	Hundaheiði 2	9.400	3,73	500	2h/15m	Íbúðarhús
3	Hundaheiði 3	9.000	4,45	500	2h/15m	Íbúðarhús
		28.000	**120**	**2.500**		

Húsagerðir eru frjálsar. Lögð er áhersla á góða ásýnd mannvirkja og að þau séu staðsett vel í landslagi eins og kostur er. Heimilt er að byggja kofa, skúra, bílskúra og gróðurhús innan byggingreita, enda sé byggingarmagn undir hámarks byggingarmagni reits.

Girðingar

Innan svæðis er heimilt að reisa girðingar sem tengjast starfsemi á svæðinu, allt að 3 metrar á hæð. Forsenda þess að girðingar eru svo háar er hversu snjóþungt getur orðið og til þess að tryggja að dýr séu innilokuð þegar mikill snjór er á svæðinu. Lögð er áhersla á að girðingar hafi góða ásýnd eins og hægt er og hugað skal sérstaklega að litavali og sýnileika þeirra frá þjóðvegi.

Heimilt er að reisa mannvirki sem tengjast landbúnaðarstarfsemi og hundahaldi á svæðinu. Einnig er heimilt að reisa snjógirðingar eða hindranir fyrir snjósöfnun þar sem þörf er á, enda svæðið nokkuð snjóþungt. Þá er heimilt að reisa manir til að bæta ásýnd á svæðinu.

Veitur

Rafmagn kemur frá dreifikerfi RARIK og verður leitt á svæðið í samstarfi við RARIK. Lagnir skulu liggja meðfram vegum eins og kostur er.

Borað verður fyrir köldu vatni á svæðinu. Gert er ráð fyrir að vatn verði hitað upp með rafmagni.

Fráveita skólps verður í hreinsivirki sem eru í samræmi kröfur og útfærð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Fráveita er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp og lög nr. 9/2009 um byggingu og rekstur fráveitna.

Aðkoma og vegir

Aðkoma að svæðinu er um Þingvallaveg (36). Af Þingvallavegi er ekið til suðurs inn á land Fellsenda, um tengingu sem þegar er til staðar. Á svæðinu er í dag aðkomuvegur með bílaplani. Heimilt er að byggja upp og aðlaga núverandi veg einnig sem vegir að mannvirkjum verða útfærðir í samræmi við uppbyggingu á svæðinu. Afmörkun vega innan deiliskipulagsuppdráttar er leiðbeinandi. Heimilt er að byggja vegslóða um deiliskipulagssvæðið, enda séu þeir utan svæðis sem er skilgreint fyrir sérstaka náttúruvernd.

Kröfur um ásýnd

Lögð er áhersla á að mannvirki verði staðsett vel í landi eins og hægt er með það að markmiði að dregið sé úr mögulegum neikvæðum ásýndaráhrifum. Þá er lögð áhersla á góða ásýnd mannvirkja, t.d. með vönduðu efnis og litavali. Skoða skal að byggja manir eða gróðursetja tré þar sem við á til að bæta ásýnd á svæðinu.

Umhverfismatsskýrsla

Landslag og ásýnd: Í greinargerð er lögð áhersla á að góð ásýnd verði á svæðinu og að mannvirki séu staðsett vel í landslagi eins og kostur er. Með þeim aðgerðum má koma í veg fyrir eða draga úr neikvæðum áhrifum á landslag og ásýnd.

Gróður og fuglalíf: Svæðið einkennist af moslendi, mólendi og votlendi. Ekki eru mikilvæg fuglasvæði á deiliskipulagssvæðinu.

Verndarsvæði: Ekki eru innan deiliskipulagssvæðis svæði á náttúruminjaskrá. Á skipulagsuppdrætti 1 er afmörkuð sérstök vernd náttúrufyrirbæra, sem er lítið raskað votlendi stærra en 20.000 m^2, sbr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Verndarsvæði eru utan framkvæmdasvæða og þannig ekki í hættu. Ekki eru önnur sérstök náttúrufyrirbæri á svæðinu.

Minjar: Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Ef fornleifar koma í ljós á framkvæmdasvæði ber að stöðva framkvæmdir og tilkynna mögulegan fund til Minjastofnunnar Íslands, sbr. 38. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Samþykkt og staðfesting
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjór sveitarstjórn þann____20___.

____

Tillagan var auglýst frá _______20___, með athugasemdafresti til_____20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_____20___.

Skipulagsgögn: Engin fylgigögn.
Kortagrunnar: Loftmyndir ehf. Landmælingar Íslands. Náttúrufræðistofnun Íslands. Þjóðskrá.

Hnitakerfi: ISN93. Kvarði: 1:1:2000-5000 [A1]

Útg. Dags. Tilefni Skipulag

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 22396_SK-U-T-01 Dagsetning: 03.04.2023

Skipulag: AK Yfirfarið: HTT

BLÁSKÓGABYGGÐ

S:\2022\22396\t_BSS\Teikniblöð\22396_230331-U-Tdsk-01.dwg