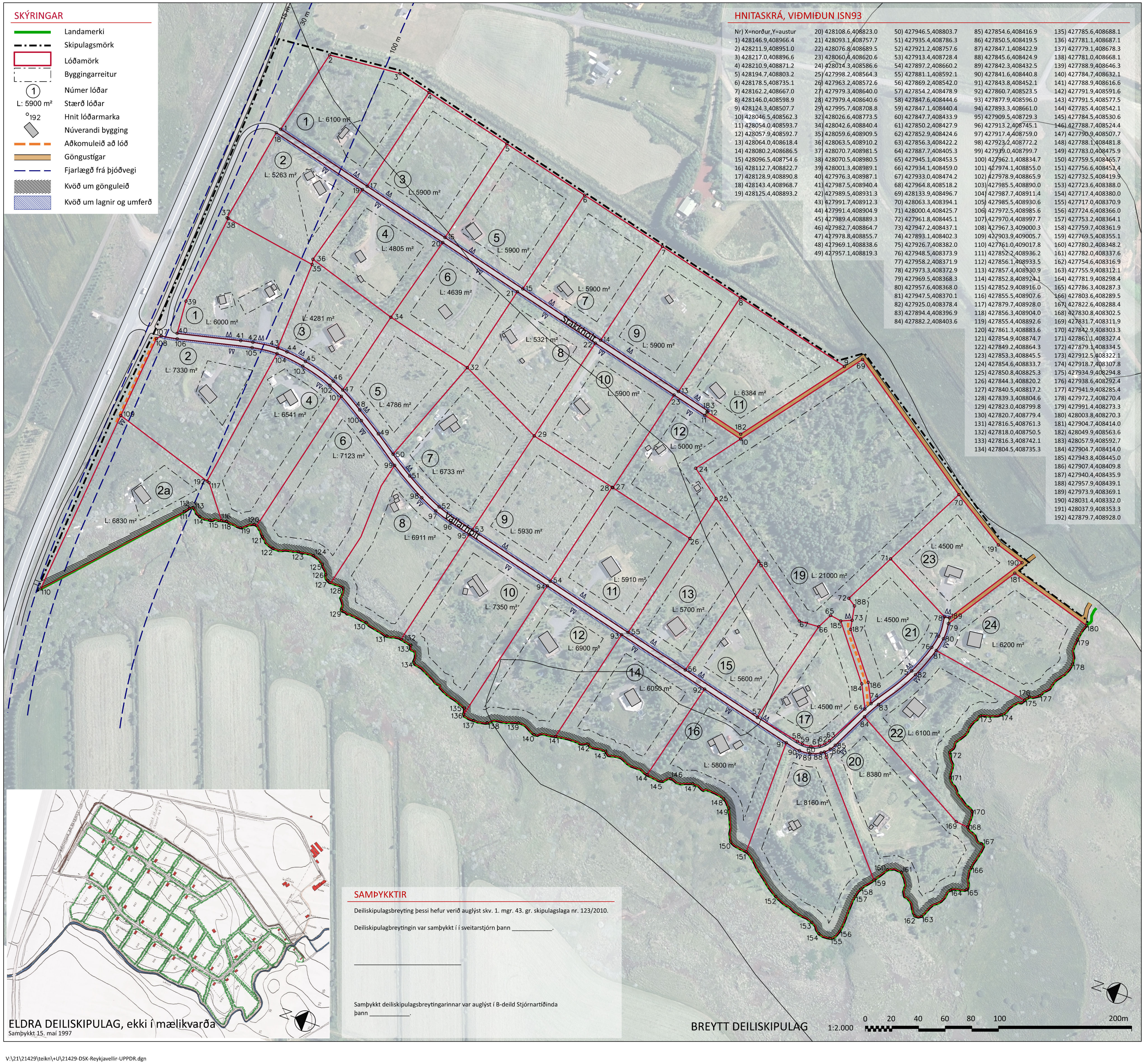
SKÝRINGAR

- Landamerki
- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- (1) Númer lóðar
- L: 5900 m² Stærð lóðar
- Hnit lóðarmarka (192)
- Núverandi bygging
- Aðkomuleið að lóð
- Göngustígar
- Fjarlægð frá þjóðvegi
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um lagnir og umferð



HNITASKRÁ, VIÐMIÐUN ISN93

Nr) X=norður,Y=austur
1) 428146.9,408966.4
2) 428211.9,408951.0
3) 428217.0,408896.6
4) 428210.9,408871.2
5) 428194.7,408803.2
6) 428178.5,408735.1
7) 428162.2,408667.0
8) 428146.0,408598.9
9) 428124.3,408507.7
10) 428046.5,408562.3
11) 428054.0,408593.7
12) 428057.9,408592.7
13) 428064.0,408618.4
14) 428080.2,408686.5
15) 428096.5,408754.6
16) 428112.7,408822.7
17) 428128.9,408890.8
18) 428143.4,408968.7
19) 428125.4,408893.2
20) 428108.6,408823.0
21) 428093.1,408757.7
22) 428076.8,408689.5
23) 428060.4,408620.6
24) 428014.3,408586.6
25) 427998.2,408564.3
26) 427963.2,408572.6
27) 427979.3,408640.0
28) 427979.4,408640.6
29) 427995.7,408708.8
32) 428026.6,408773.5
34) 428042.6,408840.4
35) 428059.6,408909.5
36) 428063.5,408910.2
37) 428070.7,408981.5
38) 428070.5,408980.5
39) 428001.3,408989.1
40) 427976.3,408987.1
41) 427987.5,408940.4
42) 427989.5,408931.3
43) 427991.7,408912.3
44) 427991.4,408904.9
45) 427989.4,408889.3
46) 427982.7,408864.7
47) 427978.8,408855.7
48) 427969.1,408838.6
49) 427957.1,408819.3
50) 427946.5,408803.7
51) 427935.4,408786.3
52) 427921.2,408757.6
53) 427913.4,408728.4
54) 427897.2,408660.2
55) 427881.1,408592.1
56) 427869.2,408542.0
57) 427854.2,408478.9
58) 427847.6,408444.6
59) 427847.1,408440.4
60) 427847.7,408433.9
61) 427850.2,408427.9
62) 427852.9,408424.6
63) 427856.3,408422.2
64) 427887.7,408405.3
65) 427945.1,408453.5
66) 427934.1,408459.0
67) 427933.0,408474.2
68) 427964.8,408518.2
69) 428133.9,408496.7
70) 428063.3,408394.1
71) 428000.4,408425.7
72) 427961.8,408445.1
73) 427947.2,408437.1
74) 427893.1,408402.3
75) 427926.7,408382.0
76) 427948.5,408373.9
77) 427958.2,408371.9
78) 427973.3,408372.9
79) 427969.5,408368.3
80) 427957.6,408368.0
81) 427947.5,408370.1
82) 427925.0,408378.4
83) 427894.4,408396.9
84) 427882.2,408403.6
85) 427854.6,408416.9
86) 427850.5,408419.5
87) 427847.1,408422.9
88) 427845.6,408424.9
89) 427842.3,408432.5
90) 427841.6,408440.8
91) 427843.8,408452.1
92) 427860.7,408523.5
93) 427877.9,408596.0
94) 427893.3,408661.0
95) 427909.5,408729.3
96) 427913.2,408745.1
97) 427917.4,408759.0
98) 427923.2,408772.2
99) 427939.0,408799.7
100) 427962.1,408834.7
101) 427974.1,408855.0
102) 427978.9,408865.9
103) 427985.5,408890.0
104) 427987.7,408911.4
105) 427985.5,408930.6
106) 427972.5,408985.6
107) 427970.4,408997.7
108) 427967.3,409000.3
109) 427903.9,409005.7
110) 427761.0,409017.8
111) 427852.2,408936.2
112) 427856.1,408933.5
113) 427857.4,408930.9
114) 427852.8,408924.1
115) 427852.9,408916.0
116) 427855.5,408907.6
117) 427879.7,408928.0
118) 427856.3,408904.0
119) 427855.4,408892.6
120) 427861.3,408883.6
121) 427854.9,408874.7
122) 427849.2,408864.3
123) 427853.3,408845.5
124) 427854.6,408833.7
125) 427850.8,408825.3
126) 427844.3,408820.2
127) 427840.5,408817.2
128) 427839.3,408804.6
129) 427823.0,408799.8
130) 427820.7,408779.4
131) 427816.5,408761.3
132) 427818.0,408750.5
133) 427816.3,408742.1
134) 427804.5,408735.3
135) 427785.6,408688.1
136) 427781.1,408687.1
137) 427779.1,408678.3
138) 427781.0,408668.1
139) 427788.9,408646.3
140) 427784.7,408632.1
141) 427788.9,408616.6
142) 427791.9,408591.6
143) 427791.5,408577.5
144) 427785.4,408542.1
145) 427784.5,408530.6
146) 427788.7,408524.4
147) 427790.9,408507.7
148) 427788.1,408481.8
149) 427783.0,408475.9
150) 427759.5,408465.7
151) 427756.6,408452.4
152) 427732.5,408419.9
153) 427723.6,408388.0
154) 427717.4,408380.0
155) 427717.0,408370.9
156) 427724.6,408366.0
157) 427753.2,408364.1
158) 427759.7,408361.9
159) 427769.5,408355.1
160) 427780.2,408348.2
161) 427782.0,408337.6
162) 427754.6,408316.9
163) 427755.9,408312.1
164) 427781.9,408298.4
165) 427786.3,408287.3
166) 427803.6,408289.5
167) 427822.6,408288.4
168) 427830.8,408302.5
169) 427831.7,408311.9
170) 427842.9,408303.3
171) 427861.1,408327.4
172) 427879.1,408334.5
173) 427912.5,408322.1
174) 427918.7,408307.8
175) 427934.9,408294.8
176) 427938.6,408292.4
177) 427941.9,408285.4
178) 427972.7,408270.4
179) 427991.4,408273.3
180) 428003.8,408270.3
181) 427904.7,408414.0
182) 428049.9,408563.6
183) 428057.9,408592.7
184) 427904.7,408414.0
185) 427943.8,408445.0
186) 427907.4,408409.8
187) 427940.4,408435.9
188) 427957.9,408439.1
189) 427973.9,408369.1
190) 428031.4,408332.0
191) 428037.9,408353.3
192) 427879.7,408928.0

ELDRA DEILISKIPULAG, ekki í mælikvarða
Samþykkt 15. maí 1997

SAMÞYKKTIR

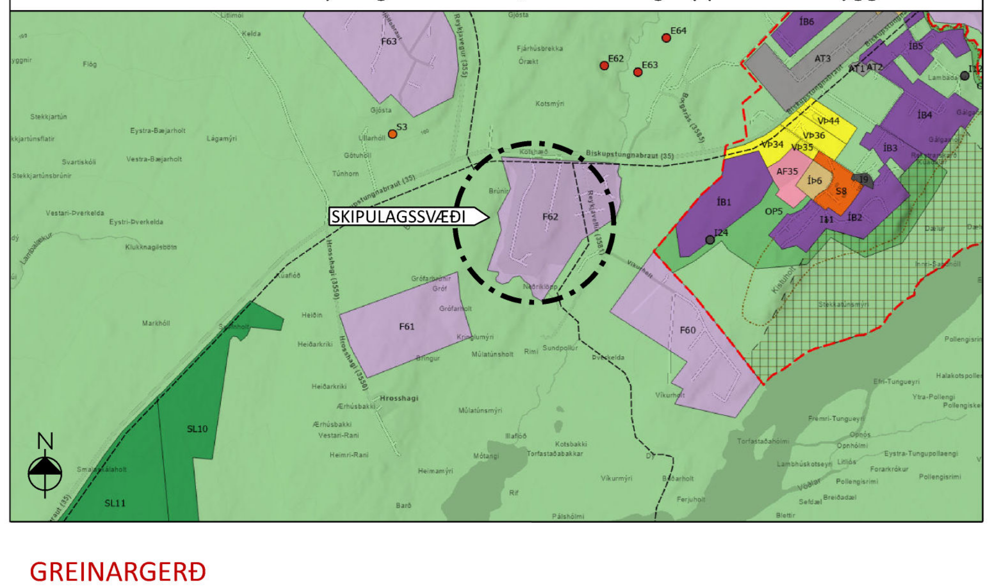
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagbreytingin var samþykkt í í sveitarstjórn þann ____________.

____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
þann ____________.

BLÁSKÓGABYGGÐ Aðalskipulag 2015-2027, sveitarfélagsuppdráttur - byggðin



GREINARGERÐ

Sett er fram breyting á deiliskipulagi fyrir frístundabyggðina Skógarholt í landi Reykjavalla í Bláskógabyggð. Gildandi deiliskipulag Reykjavellir, var samþykkt 15. maí 1997 en síðari breytingar sem gerðar hafa verið á skipulaginu hafa ekki tekið formlegt gildi. Skipulagið er komið til ára sinna og stenst ekki þær kröfur sem gerðar eru til deiliskipulags, svo sem hvað varðar nákvæmni uppdráttar.
Tilgangur skipulagsbreytingarinnar er að uppfæra eldra skipulag í samræmi við núgildandi lög og koma fyrir þeim breytingum sem hafa orðið á svæðinu gegnum tíðina. Með gildistöku þessarar breytingar falla úr gildi öll ákvæði eldra deiliskipulags.
Stjórn félags Skógarholts fer með málefni og skipulag hverfisins og eru allar breytingar á deiliskipulaginu háðar samþykki hennar.

1. Forsendur

Skipulagssvæðið liggur vestast í landi Reykjavalla við læk á landamerkjum að Vegatungu. Á svæðinu eru 37 frístundalóðir við göturnar Vallarholt og Stakkholt og er aðkoma að svæðinu frá Biskupstungnabraut. Götur og veitur hafa þegar verið byggðar og frístundahús hafa risið á flestum lóðum innan skipulagssvæðisins. Uppbygging hefur ekki verið í fullu í samræmi við gildandi skipulag og/eða skipulagslög. Á stöku lóð hefur verið byggt nær lóðamörkum en 10 m eða nær þjóðvegi en 100 m. Eins er lega lóða og gatna ekki í samræmi við fyrra skipulag.
Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 34 lóðum fyrir frístundahús og tveimur lóðum fyrir útleiguhús. Breyting skipulagsins felst í að lóðir fyrir útleiguhús eru felldar út og þremur lóðum fyrir frístundahús er bætt inn. Það eru lóðirnar Vallarholt 1, 2 og 2A en þær eru allar þegar byggðar. Lóðarmörkum annarra lóða er breytt til samræmis við núverandi stöðu. Það á einnig við um götur og göngustíga. Í megindráttum eru skipulagsskilmálar þeir sömu og í eldra skipulagi en greinagerðin er uppfærð m.a. til samræmis við lög. Skipulagsbreytingin er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, en þar er gert ráð fyrir frístundabyggð á svæði F62 með nýtingarhlutfallið 0,03.

1.1 Náttúru- og fornminjar

Svæðið nýtur ekki hverfisverndar og er ekki innan svæðis á náttúruminjaskrá eða B-hluta hennar. Samkvæmt kortasjá NÍ er Rjómabúsfoss vestan skipulagssvæðisins en hann er á náttúruminjaskrá og nýtur sérstakar verndar skv. náttúruverndarlögum. Vistgerðir á svæðinu eru graslendi og mólendi auk túna og akurlendis. Engar skráðar fornminjar eru á svæðinu samkvæmt Minjavefsjá. Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

2. Skipulags- og byggingarskilmálar

Skipulagið tekur til um 25 ha svæðis sem er ætlað fyrir frístundabyggð. Leyfilegt nýtingarhlutfall lóða er 0,03 en þó að hámarki 180 m² heildarbyggingarmagn á lóð. Skilmálar eiga við lóðir og nýbyggingar, sem og viðbyggingar og viðhald þeirra húsa sem þegar hafa risið við gildistöku þessarar skipulagsbreytingar. Ekki er skylt að gera breytingar á þegar byggðum húsum sem ekki uppfylla skilmála skipulagsins.

2.1 Byggingarreitir og gerð bygginga

Byggingarreitir miðast við að nýbyggingar verði ekki nær lóðamörkum en 10 m en heimilt er að viðhalda þeim byggingum sem þegar hafa risið nær lóðarmörkum. Innan byggingareits er heimilt að reisa frístundahús og aukahús (gestahús / geymslu / vinnustofu), auk smáhýsis. Hámarksstærð aukahúsa er 40 m2 og smáhýsa 15 m2 og reiknast þau sem hluti af heildarbyggingarmagni á lóð. Byggingar skulu vera á einni hæð og svefnloft eru ekki heimil. Þar sem aðstæður eru sérstakar, s.s. mikill landhalli, er heimilt að reisa tveggja hæða frístundahús sem skal fellt að landslaginu. Aukahús og smáhýsi skulu aðeins vera einnar hæðar. Gólf einnar hæðar frístundahúsa og gólf aukahúsa skulu að hámarki rísa 0,5 m yfir aðliggjandi land og gólf smáhýsa að hámarki 0,3 m, miðað við óhreyft land. Gólfhæð aðalhæðar tveggja hæða frístundahúsa skal miðast við meginhluti þess sé ekki meira en 0,5 m yfir aðliggjandi landi. Hámarkshæð útveggja í mænisstefnu frístundahúsa og aukahúsa er 2,4 m frá gólfi og hámarks mænishæð er 6 m frá gólfi. Ef um er að ræða tveggja hæða frístundahús skal hámarkshæð þess miðast við gólfhæð aðalhæðar. Hámarks mænishæð smáhýsa er 3 m frá gólfi. Mænisstefna skal vera norðaustur/suðvestur, sbr. frístundabyggð þá sem fyrir er á svæðinu. Að öðru leyti er húsagerð frjáls. Bílastæði skulu vera innan lóðar.
Uppbygging innan við 100 m frá Biskupstungnabraut (Vallarholt 1, 2 og 2A, Stakkholt 1 og 2) er háð leyfi ráðuneytis þess sem fer með skipulagsmál.

2.2 Girðingar og gróður

Heimilt er að girða lóðir og/eða afmarka með limgerði. Hámarkshæð girðinga er 1,1 m og limgerði skal ekki plantað nær lóðamörkum en 1 m. Eigendur sameiginlegra lóðarmarka geta vikið frá hæðar- og fjarlægðartakmörkunum gróðurs með skriflegu samkomulagi sem lagt er fyrir stjórn félags Skógarholts. Girðing utan um frístundabyggðina og hlið að hverfinu er sameign lóða.

2.3 Vegir, göngustígar og flóttaleiðir

Um hverfið liggja götunar Stakkholt og Vallarholt og er aðkoma að öllum lóðum um þær.
Göngustígur er frá enda Stakkholts, milli lóðanna Stakkholt 11 og Vallarholt 19 og þaðan meðfram lóðum til suðurs að læk við Vallarholt 24. Einnig er gert ráð fyrir göngustíg milli lóðanna Vallarholt 23 og 24. Þessir göngustígar þjóna einnig tilgangi flóttaleiða úr hverfinu.
Kvöð er um veitulagnir á 1,5 m breiðu belti innan lóða meðfram götum. Kvöð er um gönguleið innan lóða meðfram suður- og vesturmörkum skipulagssvæðisins. Óheimilt er að hindra för um gönguleiðina og skulu stigar vera yfir girðingu ef þær eru til staðar. Tryggja skal að flóttaleiðir séu ávallt greiðar um göngustíga og götur úr hverfinu.
Götur, stígar og opin svæði innan skipulagssvæðisins eru í sameign lóða. Fer kostnaðarhlutdeild í rekstri eftir fjölda lóða í frístundabyggðinni. Lóðarhafar sjá sjálfir um lagningu og rekstur aðkomuleiða frá götu að sínum lóðum.

2.4 Neysluvatn, fráveita og sorp

Neysluvatn skal fengið frá vatnsveitu sem hlotið hefur úttekt og samþykki í Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.
Slökkvivatn skal eftir atvikum sótt í lækinn og/eða vatnsveitu sem svæðið tengist.
Fráveita skal leidd í viðurkennd hreinsivirki. Æskilegt er að lóðir sameinist um hreinsivirki, þar sem því verður við komið. Hreinsivirki fyrir staka lóð skal vera innan hennar, a.m.k. 10 m frá lóðarmörkum. Frágangur skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og kröfur Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.
Meðferð sorps skal vera skv. gildandi reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3 Umhverfisáhrif

Áhrif skipulagsins á umhverfið er óverulegt umfram það sem þegar hefur orðið með uppbyggingu hverfisins.

BLÁSKÓGABYGGÐ
Skógarholt - frístundabyggð í landi Reykjavalla
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

MKV. 1:2.000/A2	DAGS. 22. sept. 2023	VERKFANG: 21429-001
UNNIÐ AF: ÞRS	RÝNT: EBK	SAMÞ: EBK

VERKÍS