



BLÁSKÓGABYGGÐ

Myrkholt 1 í Biskupstungum

Landnr: 217197

Deiliskipulag Verslunar- og Þjónustulóðar

Mkv. 1 : 4.000 (A3)

15. desember 2023

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Byggð hús
- Lóð
- Byggingarreitur
- Vegir
- Rotþró og siturlögn

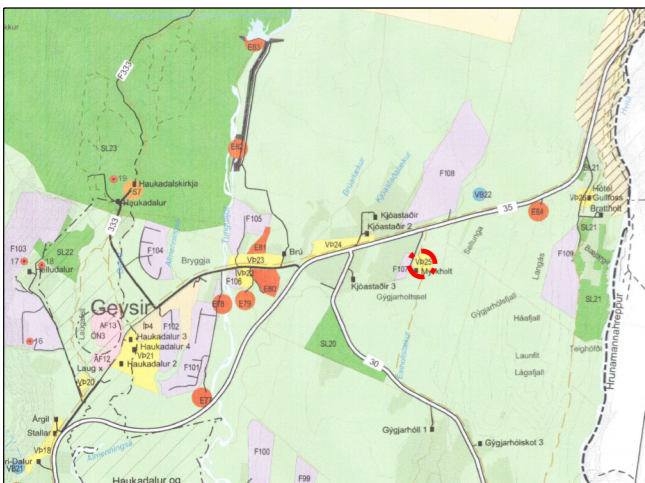
Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli
 Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.2 bls. 5 og 6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

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 byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

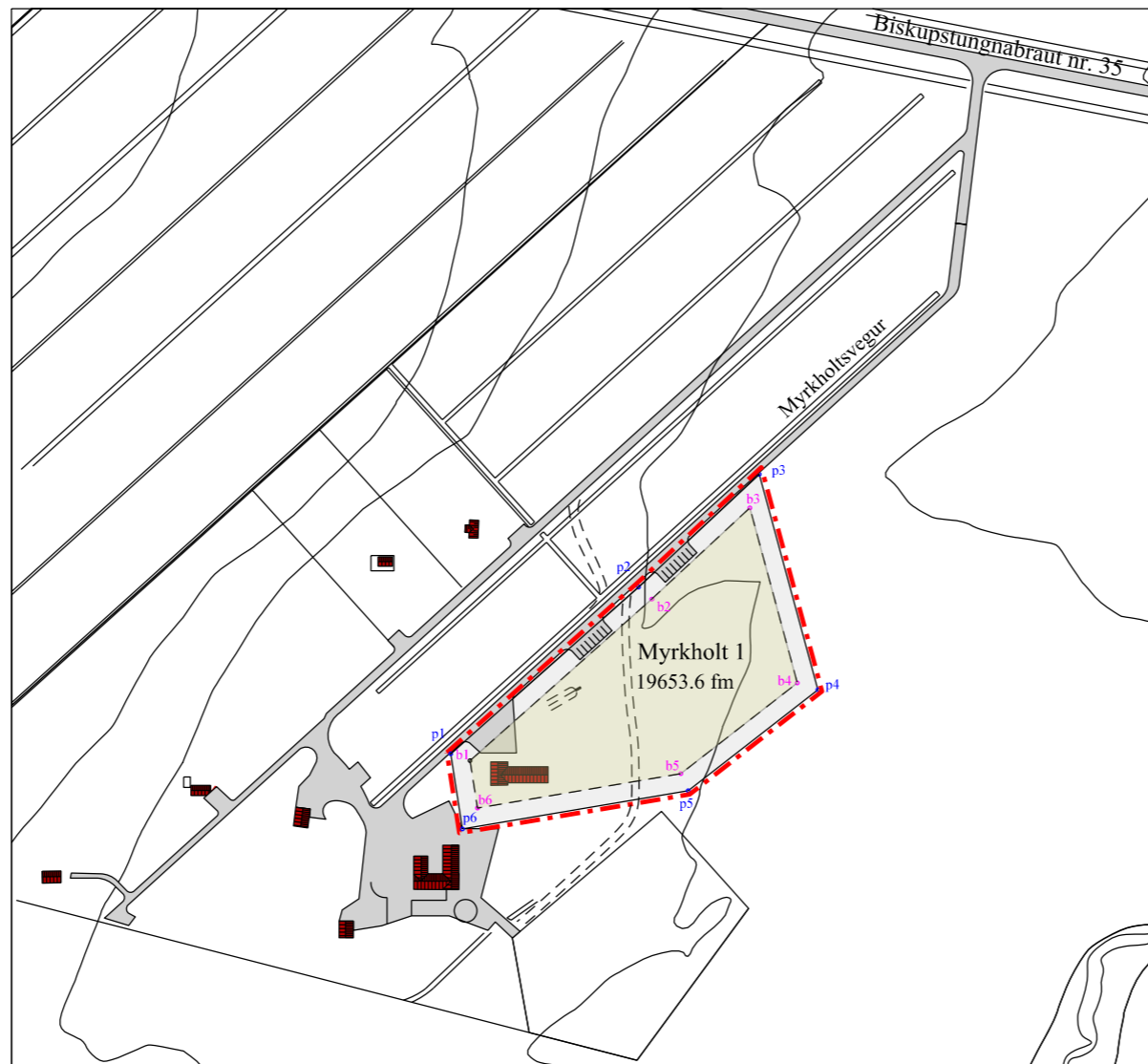
Stefna:

Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbrigði í sveitarfélaginu.

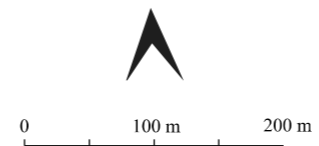
- o Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálæggar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.



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



Deiliskipulag mkv. 1 : 4.000 (A3)



Hnita lóðar:

- p1: X=441068.60 Y=423044.80
- p2: X=441172.60 Y=423137.20
- p3: X=441239.60 Y=423199.70
- p4: X=441272.00 Y=423080.20
- p5: X=441200.20 Y=423024.30
- p6: X=441075.10 Y=423003.20

Hnit byggingareits:

- b1: X=441079.32 Y=423040.95
- b2: X=441179.33 Y=423129.80
- b3: X=441234.29 Y=423181.07
- b4: X=441260.61 Y=423084.00
- b5: X=441196.05 Y=423033.74
- b6: X=441083.42 Y=423014.74

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 athugasemdafresti til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20

SKILMÁLAR:

- 1.gr. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 og þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta bls. 19 í greinargerð Aðalskipulagsins. Í töflu á bls. 22 er svæði þetta merkt, VP25 Myrkholt og er um það eftirfarandi umfjöllun: *Gistiáðstaða er fyrir 32. Hestaleiga og aðstaða fyrir hross. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á þjónustu fyrir ferðamenn, s.s. veitinga-sölu og stækkun á gistingu. Stærð svæðis allt að 5 ha.*
- 2.gr. Deiliskipulagið nær yfir tvær lóðir sem á vef Mannvirkjastofnunar Hms, heita Myrkholt 1, L21797, sem er skráð viðskipta- og þjónustulóð og er 9815,6 fm að stærð, og Myrkholt 3, L236392, sem er skráð sem annað land og er 9838,3 fm að stærð. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að þessar lóðir verði sameinaðar og verði ein viðskipta- og þjónustulóð, Myrkholt 1, L21797 og verði 19653.6 fm að stærð.
- 3.gr. Lóðin er tún, mói og er í um 200 m y. s. m. Moldarbörð eru á norðurhluta lóðarinnar
- 4.gr. Aðkoman er frá Myrkholtssvegi. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 5.gr. Á lóðinni hefur þegar risið 285.8 fm gistihús, byggt 2008. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir heimild til að stækka núverandi hús um allt að 600 fm. Ennfremur er gert ráð fyrir byggingum ætlaðar fyrir ferðaþjónustu og henni tengdri s.s. nýtt gistihús, smáhýsi og starfsmannahús. Heildarflatarmál bygginga á lóðinni má ekki fara yfir 2.300 fm og gistirúm mega vera allt að 80.
- 6.gr. Þakhalli húsa á svæðinu má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Byggingarefni er að frjálsum vali. Mænishæð má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð og vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.
- 7.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Húsin skulu vera í jarðarlitum og falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- 8.gr. Kalt vatn er fengið úr vatnsveitu Myrkholtss. Vatnsbólið er merkt, VB23 í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, nokkrum jörðum. Vatnsból þetta er eitt af aðal vatnsbólum Bláskógabyggðar. Nánar er gert grein fyrir vatnsbólunum VB23 í aðalskipulaginu s.s. brun-, grunn- og fjarsvæði. 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.
- 9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Auðvelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. 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. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samræði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðureldar.is
- 10.gr. Öll hús á lóðinni verða tengt einu fráveitukerfi. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004) og minni fráveitur (október 2022). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 11.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 12.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 13.gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásjón og landslag. Dregið er úr neikvæðum 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. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.
- 14.gr. Ekki liggur fyrir fornleifaskráning fyrir svæðið og ekki eru fornminjar á svæðinu svo vitað sé. Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. *„jafnt þeim sem eru friðlýstar sem hjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili 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 vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.*

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