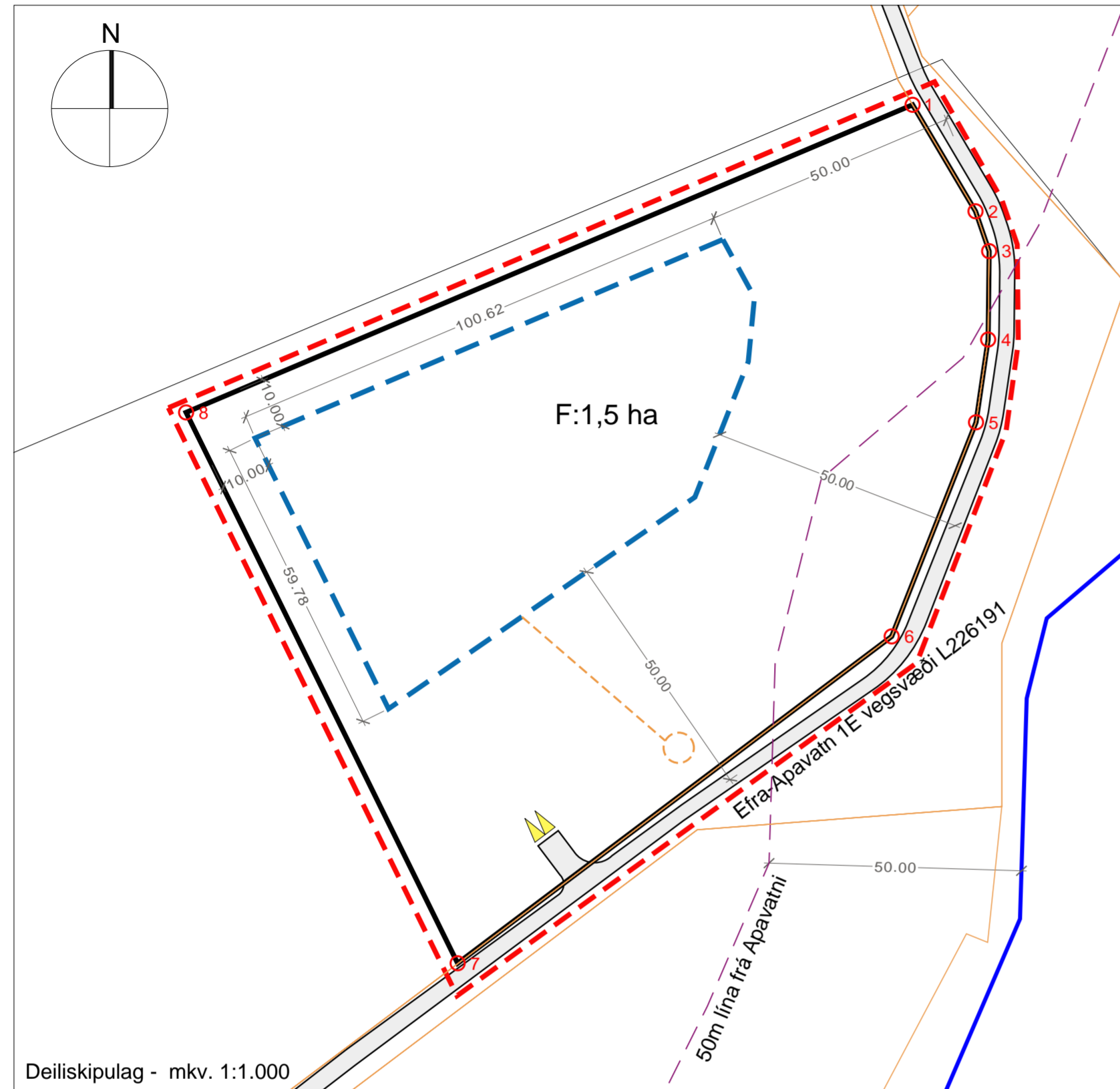


BLÁSKÓGABYGGÐ - EFRA-APAVATN 1B - DEILISKIPULAG



Yfirlitsmynd - mkv. 1:7.500

HNITASKRÁ (ISN93)

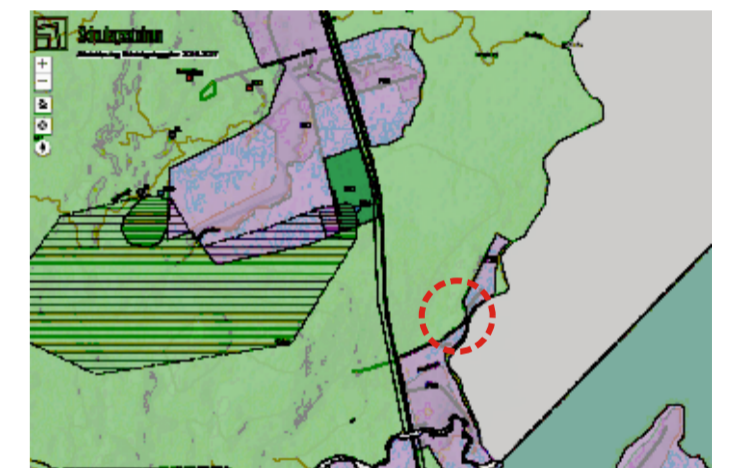
Pkt.	X-hnit	Y-hnit
1	417047.4	408048.2
2	417059.9	408027.1
3	417062.6	408019.2
4	417062.4	408001.7
5	417060.0	407985.3
6	417043.3	407942.9
7	416957.4	407878.2
8	416903.6	407987.3

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Jarðamörk Efra Apavatns 1B
	Lóðamörk
	Byggingareitur hámark
	Vegur
	Lóðarstærð í hektörum
	Fráveita og rotþró (leiðbeinandi staðsetning)
	Hnitpunktur á lóðarmörkum
	50m lína frá árbakka Apavatns
	Landmörk skv. landeignaskrá
	Bílastæði á lóð, aðkoma, (leiðbeinandi staðsetning)

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

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild _____

Stjórnartíðinda þann _____



Úr stafrænni aðalskipulagssjá Skipulagsstofnunnar. Brotinn rauður hringur sýnir svæðið sem um ræðir.

Deiliskipulag - mkv. 1:1.000

Greinargerð:

1.1 Um er að ræða deiliskipulag fyrir eina lóð sem stofna á út úr landareigninni Efra-Apavatn 1B (L-226188) sem er 63,6ha að stærð skv. landeignaskrá. Lóðin sem stofnuð er út úr heildarlandinu liggur í suðaustur horni landsins og er hún um 1.5ha að stærð. Áfmarkun lóðar og hnitaskrá kemur fram á deiliskipulagi.

1.2 Málsmæðferð:

Í umsógn sveitarstjórnar Bláskógabyggðar frá 11. maí 2022 segir ; Sveitarstjórn gerir ekki athugasemdir við framlögð áform, æskilegt væri að útbúið yrði deiliskipulag sem tæki til framkvæmda innan landsins þar sem það er óraskað í dag. Huga skal að fjarlægð frá vatni og að vegi komi til þess að hann verði héraðsvegur í takt við hugsanlega notkun lóðarinnar. Sveitarstjórn bendir jafnframt á að vegurinn að lóðinni er innan annars lands og þyrfti því að leita eftir samþykki landeigenda fyrir aðkomu að landinu um veginn.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að umræddur vegur kunni að vera gerður að héraðsvegi í framtíðinni og því er byggingareitur hafður í 50m fjarlægð frá miðlinu vegsvæðis.

1.3 Stefna aðalskipulags og landnotkun:

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 - 2027. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland og þar segir: *ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.*

Í kafla 2.4.8 er nánar fjallað um stakar framkvæmdri og þar segir; Þetta getur einnig átt við um stök frístundahús, stök íbúðarhús og aðra mannvirkjagerð á landbúnaðarsvæðum án tengsla við búrekstur. *Stök frístundahús á landbúnaðarlandi. Á 0,5-1,0 ha lóðum. Ný hús skulu reist í nágrenni núverandi byggðar til að nýta sem best það þjónustukerfi sem fyrir er. Stök hús skulu að jafnaði reist utan verndarsvæða. Nýtingarhlutfall frístundalóða er að jafnaði ekki hærra en 0,03, en við sérstakar aðstæður allt að 0,05.*

1.4 Núv. aðstæður:

Svæðið er framræst landbúnaðarland sem nýtt hefur verið sem bithagi. Að norðan er framræsluskurður og að austan og sunnan er aðkomuvegar að nálægri frístundabyggð.

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins:

Fyrirhugað er að byggja frístundahús á lóðinni.

1.6 Aðkomuvegur:

Gert er ráð fyrir að lóð tengist inn á aðkomuveg (L-226191) sem er sameign allra landeigenda sbr. samþykkt lóðarblöð á svæðinu. Gert er ráð fyrir að aðkomuvegur sem er á milli lóðar og Apavatns geti orðið héraðsvegur og því er byggingareitur sýndur 50m frá miðlinu vegar sbr. 5.3.2.5. gr. skipulagslaga nr. 90/ 2013.

1.7 Veitur:

Gert er ráð fyrir að lóð tengist inn á rafmags- og dreifikerfi RARIK. Gert er ráð fyrir að vatn geti verið sótt í vatnsból á lóðinni. Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á vatnsveitumálum. Heimilt er að nýta vatn með borun eftir köldu vatni. Ekki er um reglulega eftirlitsskylda starfsemi að ræða, sbr. 3. mgr. 12. gr. reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001. Að öðru leyti skal fyrirkomulag veitukerfa vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Allar lagnir skal leggja í jörðu meðfram vegum og í samráði við viðkomandi veitustofnanir.

1.8 Frárennsli:

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á frárennsli sem skal vera skv. reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunnar nr. 2004/03. Leiðbeinandi staðsetning rotþróa eða hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti. Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds.

1.9 Umhverfismat:

Tillagan er ekki talin háð mati skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana 111/2021. Um er að ræða landbúnaðarland sem nýtt hefur verið sem beitiland. Landið er ekki talið hafa verndargildi sökum jarðfræði né gróðurs sbr. 61.gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Um er að ræða raskað og framræst land og náttúruverndarlegir sýnir að svæðið er framræst beitarland, þurr graslendi og mólendi, EUNIS4 flokkar E og F með svört eða sæmilegt pH gildi og meðalrík fuglalíf. Vistgerðir með verndargildi í Bernarsáttmála 2014 eru víðikjarrvist, grasengivist, grasmóavist, lyngmóavist, og stinnastaravist, sbr. fjarkönnunarflokkun vistgerdakort.ni.is og fjórlit Náttúrufræðistofnunnar Íslands nr.54. Deiliskipulagið er ekki í andstöðu við 2. mgr. 68. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd því svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar eða er á Náttúruminjaskrá þrátt fyrir að Apavatn sé á tillögu um B-hluta náttúruminjaskrár. Byggingareitur er hafður 50m frá bökkum Apavatns sbr. 5.3.2.14 gr.

skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

1.10 Formminjar:

Ekki er vitað um neinar fornminjar á svæðinu en samkvæmt 24. gr.laga um fornminjar nr. 80/2012 þar segir; „*Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar*“. og tilkynna viðkomandi yfirvöldum um fundinn.

Byggingarskilmálar:

- Byggingarheimildir: Bygging frístundahúss getur verið allt að 250m². Þar fyrir utan er heimilt að reisa bílskúr/skemmu allt að 100m² að stærð. Hámarks byggingamagn er því 350m². Hæð húsa skal ekki vera hærra en 6m.
- Veitur: Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist almennum veitukerfum í sveitarfélaginu séu þær fyrir hendi en annars nálægum veitum eða eigin veitum séu aðrar ekki fyrir hendi. Allar lagnir skal leggja í jörðu meðfram vegum og í samráði við viðkomandi veitustofnanir.
- Fráveita: Fara skal að leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits um fráveitu og skal tryggja að frágangur þeirra sé í samræmi við leiðbeiningarrit UST nr. 2004/03. Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds.
- Sorpirða og sorpflokkun skal vera skv. leiðbeiningum sveitarfélagsins hverju sinni.
- Brunavarnir: Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu. Slökkvívatn getur komið úr sameiginlegri vatnsveitu eða úr Apavatni sem er innan við 50m frá lóðinni.
- Trjágróður skal ekki vera nær vegum og mannvirkjum en 3m.
- Öll mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, svo sem lyktar, hávaða, óþrífnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð er óheimil.
- Vegalagnir, áburðarnotkun og önnur starfsemi innan svæðisins skal vera undir ströngu eftirliti.
- Húsdýrahald, léttur iðnaður og skógrækt er heimil.
- Mæliblöð: Á grundvelli deiliskipulags þessa skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnitsett lóðamörk, byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítillhátar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð gilda.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulag- og mannvirkjalög sem og byggingareglugerð.