



BERGSSTAÐIR Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulag býlis

22.01.2024



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

103942-01-DSK-001-V01

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Anne B Hansen

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	4
2.2	Samræmi deiliskipulags við aðalskipulag	4
2.3	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	Byggingarheimildir	5
3.2	Samgöngur	5
3.3	Veitur og sorp	5
3.4	Regnvatn	5
4	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	6
4.1	Hönnun og upprættir	6
4.2	Mæliblöð	6
4.3	Frágangur umhverfis mannvirki	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	6
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	6
6.1	Skipulagsferlið	7

1 INNGANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir Bergsstaði í Bláskógabyggð, landnr. 189399. Landið er skráð 18,6 ha í landeignaskrá HMS. Deiliskipulagið heimilar byggingu á íbúðarhúsi, gestahúsi og þremur gestahúsum fyrir ferðaþjónustu og útihús/skemmu. Skipulagið nær til alls landsins og aðkomu að því frá Einholtsvegi (nr. 358). Landið er óbyggt.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 en þar er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Bergsstaðir eru vestan Einholtsvegjar og liggja að Tungufljóti, skammt sunnan við fossinn Faxa. Miðað við loftmynd þá er landið nokkuð vel gróið, mólendi með víðibrúskum en sér í rofskellur á milli, votlendisræma liggur þvert í gegn um landið.

Ekki er að finna náttúrufyribæri sem njóta sérstakrar verndar.

2.1 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í aðalskipulaginu eru Bergsstaðir á landbúnaðarsvæði. Eftirfarandi stefna er í aðalskipulaginu.

Markmið og leiðir

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður, þ.m.t. ylrækt og garðrækt, verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Heimiluð er uppbygging á landspildum að lágmarki 3 ha að stærð (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðum landbúnaðarsvæðum eða verndarsvæðum.
- Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í Bláskógabyggð, en í aðalskipulagi er ræktað land sýnt á skipulagsupprætti.

2.2 Samræmi deiliskipulags við aðalskipulag

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu.

Breytingin er metin í samræmi við aðalskipulag, verið er að byggja á landbúnaðarlandi til fastrar búsetu og minniháttar atvinnustarfsemi. Leitast er við að byggja á afmörkuðu svæði þannig að sem stærstur hluti landsins geti áfram nýst til landbúnaðar.

2.3 Fornminjar

Aðalskráning fornminja hefur ekki farið fram í dreifbýli Bláskógabyggðar. Ef finnast áður óþekktar fornminjar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um Menningarminjar nr. 80/2012, skal hafa samband við Minjastofnun og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi framkvæmdum áfram og með hvaða skilmálum.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Byggingarheimildir

Á Bergsstöðum eru afmarkaðir tveir byggingareitir. B1 og B2.

B1. Heimilt er að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Gestahús allt að 70 m² og útihús/skemmu allt að 250 m².

B2. Heimilt er að byggja þrjú gestahús til útleigu fyrir ferðamenn. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 270m².

3.2 Samgöngur

Aðkoma er af Einholtsvegi nr. 358 og um nýjan veg af honum að landinu. Vegir að mannvirkjum verða lagðir innan landsins og bílastæði í nágrenni við hús.

3.3 Veitur og sorp

Svæðið verður tengt dreifikerfi RARIK og vatnsveitu Bláskógabyggðar. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Allt frárennsli skal leitt í hreinsivirki. Eftir því sem við verður komið skal vera með sameiginlegt hreinsivirki fyrir fráveitu á svæðinu. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal unninn í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal aðkomu að hreinsivirki til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Fjöldi sorpílata, flokkun og meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.4 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði, sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni. Byggingarefni er frjálst en gæta skal samræmis varðandi útlit, efnis- og litaval allra mannvirkja á landinu. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m. Mænisstefna er frjálst.

4.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingareit húsa og bílastæði.

4.3 Frágangur umhverfis mannvirki

Leitast skal við að lágmarka það land sem verður fyrir raski vegna framkvæmda. Umgengni skal vera til fyrirmyndar og skal ávallt halda svæðinu sem snyrtilegustu. Að framkvæmdum loknum skal aðlaga land að landinu umhverfis og færa í sem upprunalegast horf. Við framkvæmdir skal haft í huga að þær leiði ekki til jarðvegsrofs eða raski gróðri.

Ef útilýsing er á staðnum skal hún vera lágstemmd og ljósi beint niður.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum.

Aðalskipulag heimilar byggingar á landbúnaðarlandi og ýmis konar minniháttar atvinnustarfsemi þar sem er föst búseta. Lítt hluti landsins fer undir mannvirki en stærsti hluti þess verður áfram nýtilegur til landbúnaðar. Settir eru skilmálar um að leitast skuli við að lágmarka það land sem verður fyrir raski vegna framkvæmda. Sýnileiki mannvirkja er hluti af því að byggja upp í dreifbýli. Ýmis konar atvinnustarfsemi ótengd landbúnaði hjálpar til við að halda byggð sem víðast í sveitarfélaginu. Áhrif af deiliskipulagstillögunni eru metin jákvæð.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Óskað verður eftir umsögnum um tillöguna frá eftirtöldum umsagnaraðilum:

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

- Vegagerðinni

6.1 Skipulagsferlið

Reiknað er með að deiliskipulagstillaga verði kynnt og auglýst í byrjun árs 2024 og taki gildi um mitt ár.