



ÆRHÚSBAKKI í Bláskógabyggð

Landnr: 235706

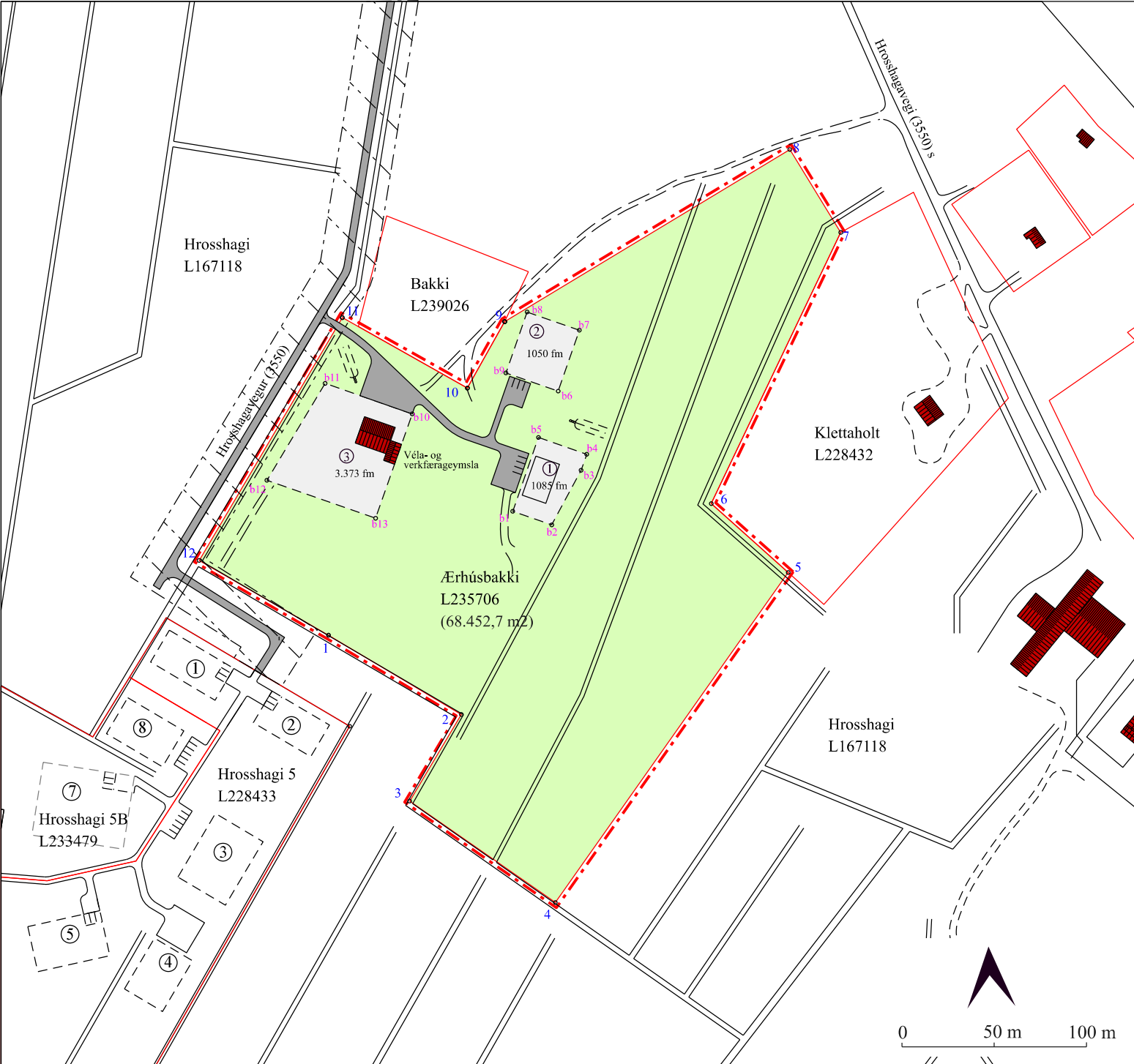
Deiliskipulag fyrir íbúðarhús og útihús o.fl.

Mkv. 1 : 3.000 (A2)

4. júlí 2025

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Byggð hús
- Byggingarreitir
- Vegir
- Hestabeit/útvist
- Rotþró og siturlögn



Deiliskipulag

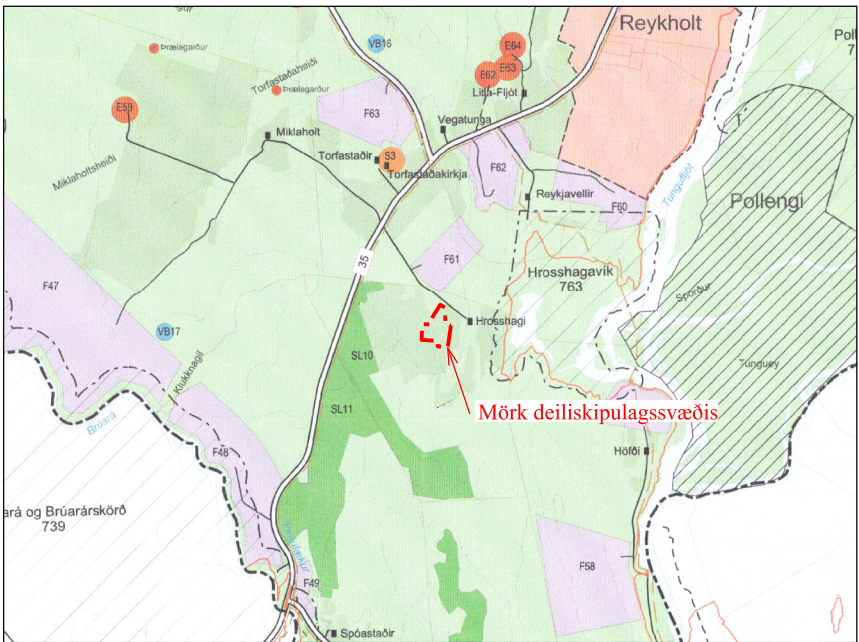
mkv. 1 : 3.000 (A2)

Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli
Um fjöllum um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.1 bls. 7 og 8 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 öþrfu 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 dreifbýlisfyrirbragði í sveitarfélaginu.

- Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- Umgengni verði til fyrirmyndar.
- 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.

Hnit lands:
p1: X=426700.00 Y=407390.00
p2: X=426772.00 Y=407347.00
p3: X=426744.00 Y=407300.00
p4: X=426823.00 Y=407245.00
p5: X=426949.23 Y=407424.04
p6: X=426907.50 Y=407461.40
p7: X=426977.70 Y=407608.50
p8: X=426950.10 Y=407653.45
p9: X=426795.53 Y=407560.10
p10: X=426775.30 Y=407524.07
p11: X=426707.49 Y=407562.27
p12: X=426629.91 Y=407430.56

Hnit byggingareita:
b1: X=426799.89 Y=407457.24
b2: X=426821.02 Y=407449.88
b3: X=426836.93 Y=407479.52
b4: X=426840.01 Y=407488.13
b5: X=426813.82 Y=407497.29
b6: X=426805.63 Y=407518.38
b7: X=426815.49 Y=407546.71
b8: X=426794.72 Y=407553.94
b9: X=426784.86 Y=407525.61
b10: X=426731.18 Y=407488.45
b12: X=426689.88 Y=407476.40
b13: X=426722.90 Y=407464.83

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. Deiliskipulag þetta er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. þar sem landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Svæðið er um 6.85 ha að stærð. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við þau markmið og leiðir sem fjallað er um í kafla 2.4.1 Landbúnaðarsvæði bls. 15. í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015 - 2027, sem eru eftirfarandi:

- Markmið:
- 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 eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
 - Forðast skal að setja gott landbúnaðarland undir samfellda skógrækt.
 - Landnýting sé í sátt við náttúruna.
 - Stuðlað skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvatna til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.

- Leiðir:
- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðar-svæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.
 - Almennt skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.
 - Heimiluð er uppbygging á landspildum að lágmarki 3 ha að stærð (smábýlum) m.a. til áhugabú-skapar 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 jafri svæðanna.
 - Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er fóst búseta.
 - Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.
 - Efla skal ylrækt og garðrækt, m.a. með því að stuðla að bættum samgöngum og leita leiða til að lækka rafmagnskostnað.
 - Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldishús alifugla, loðdýra og svína skal staðsett fjarri landa- og lóðamörkum.
 - Leita skal leiða til að gera veiði í ám og vötnum að áhugaverðum valkosti.

2.gr. Landið sem hér um ræðir heitir Ærhúsbakki (L235706) og er skráð í Þjóðskrá Íslands 68.452,7 m² að stærð. Landið er flatlent tún og mói, í um 80 m yfir sjávarmáli.

3.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Hrosshagavegi (3550). 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.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir þremur byggingareitum á svæðinu og á þeim er heimilt að reisa eftirfarandi mannvirki:

Á byggingareit nr. 1, sem er 1.085 fm að stærð, er heimilt að reisa allt að 450 fm íbúðarhús.

Á byggingareit nr. 2, sem er 1.050 fm að stærð, er heimilt að reisa allt að 250 fm íbúðarhús.

Á byggingareit nr. 3, sem er 3.373 fm að stærð, er heimilt að byggja við núverandi fjárhús eða reisa allt að 2.600 fm útihús s.s. gróðurhús, gripahús, skemmu/vélageymslu.

5.gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Byggingarefni er að frjálsum vali. Lögd skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.

6.gr. Öll mannvirki skulu falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði húsa á svæðinu.

7.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. 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.

8.gr. Gert er ráð fyrir tveimur rotþróum á svæðinu og er þær sýndar á uppdrætti. Við gerð þeirra skal farið eftir reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ. Áhersla skal lögd á að rotþræmar og siturlagnir séu þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

9.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

10.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

11.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu.

12.gr. Samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu (ódagsett) að breytingu aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, er land þetta skilgreint sem landbúnaðarland í flokki I, sem er mjög gott ræktunarland. Að öðru leyti er landið ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásjýnd 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.

13.gr. Ekki eru formínjar á svæðinu svo vitað sé. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Samkvæmt 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef formínjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsviðalaust 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“.