



BLÁSKÓGABYGGÐ

Syðri-Reykir

Deiliskipulag frístundalóða

Nr: Ia, Ib-efra, Ib-neðra, III og IIIa

Mkv. 1 : 3.000 (A3)

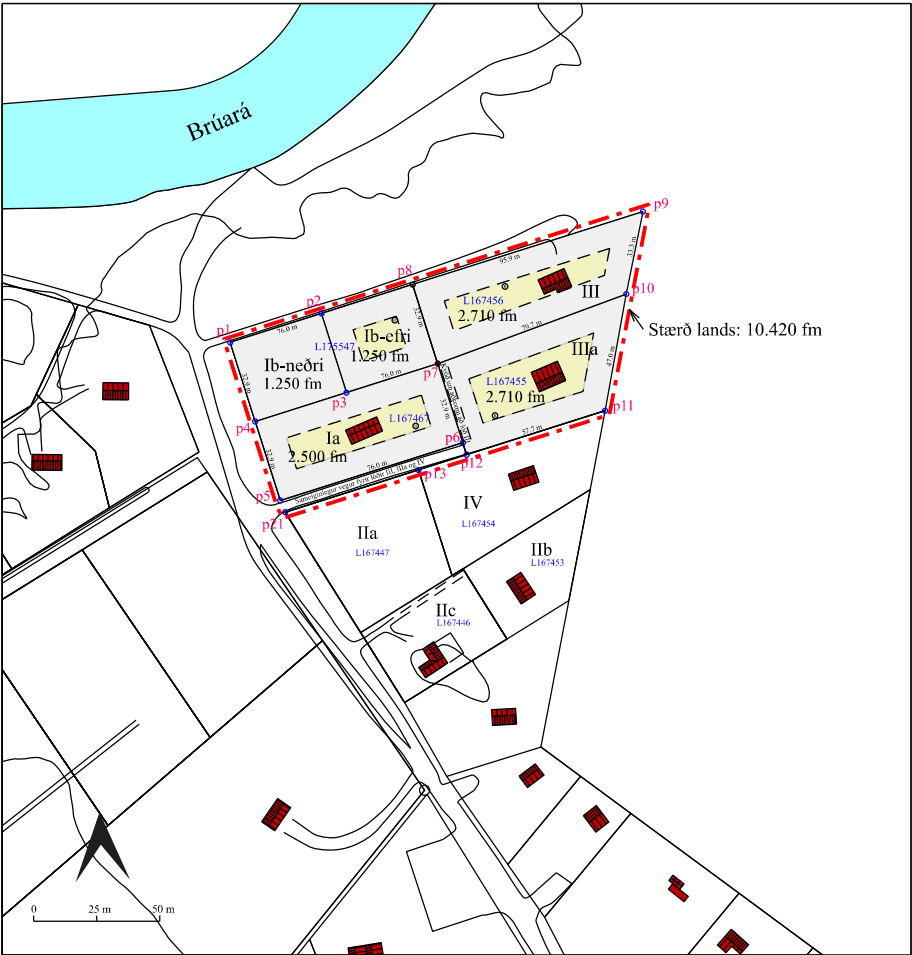
16. september 2025

SKÝRINGAR:

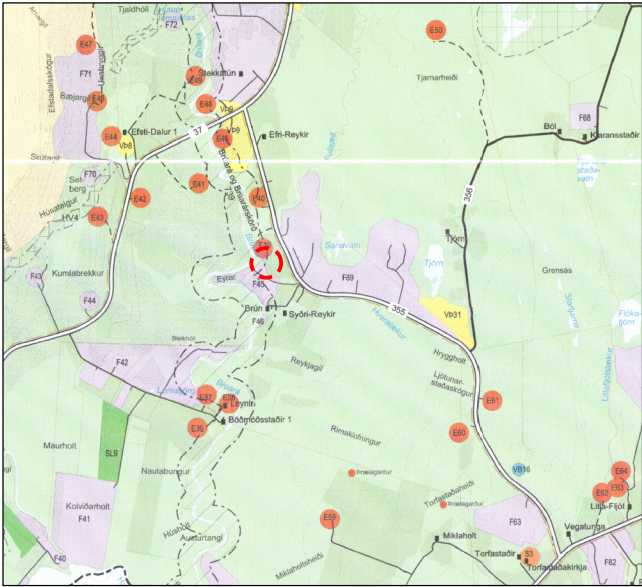
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggð hús
- Frístundalóðir
- Flatarmál lóða
- Byggingareitir
- Vegir
- Rotpró

Hnitaskrá:

- p1: X=425594.11 Y=414206.66
- p2: X=425630.34 Y=414218.14
- p3: X=425640.27 Y=414186.77
- p4: X=425604.05 Y=414175.30
- p5: X=425613.98 Y=414143.93
- p6: X=425686.43 Y=414166.88
- p7: X=425676.50 Y=414198.25
- p8: X=425666.56 Y=414229.61
- p9: X=425757.98 Y=414258.57
- p10: X=425751.35 Y=414225.85
- p11: X=425742.95 Y=414179.54
- p12: X=425687.94 Y=414162.12
- p13: X=425668.88 Y=414156.08
- p21: X=425615.93 Y=414139.30



Deiliskipulag mkv. 1 : 3.000 (A3)



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

SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag þetta er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. Svæði þetta er innan frístundasvæðis, merkt F45 Syðri-Reykir, í Aðalskipulagi sveitarfélagsins. Í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að hluti svæðisins (F45) sé deiliskipulagður fyrir 3 lóðir, 33 lóðir byggðar.
- Deiliskipulagssvæðið nær yfir fimm lóðir, sem eru stofnaðar og skráðar á vef Mannvirkjastofnunar. Lóðirnar eru eftirfarandi:
 - Syðri-Reykir lóð 31A, landeign L167467. skráð stærð 2.500 fm.
 - Syðri-Reykir lóð 31B, landeign L175547, skráð stærð 2.500 fm.
 - Syðri-Reykir lóð, landeign L167456. skráð stærð 2.710 m2.
 - Syðri-Reykir lóð, landeign L167455. skráð stærð 2.710 m2

Í afsali dagsett, 10. september 1997, er fyrir lóðina, Syðri-Reykir lóð 31B, L175547, sem er 2.500 m² að stærð, m.a. eftirfarandi ákvæði:

Lóðin skiptist jafn þversum á milli þessara aðila og fylgja vatns- og byggingaréttindi efri hluta lóðarinnar.

Í samræmi við það er í deiliskipulagi þessu, gert ráð fyrir að lóðin, Syðri-Reykir lóð 31B, L175547, verði skipt upp í tvær lóðir, Ib-neðri (1.250 fm) og Ib-efri (1.250 fm).

Byggingareitur er afmarkaður á efri lóðinni.

- Landið er flatlent tún og mói, og er í um 70 m yfir sjávarmáli. Trjágróður er nokkur á lóðunum.
- Aðkoman að lóðunum er frá Eyrarvegi. Sameiginlegur vegur er lóðum III, IIIa og IV. og er hann sýndur á uppdrætti. Á lóð IIa, L167455 er sú kvöð að um hana sé aðkoma að lóð nr. III, L167456
- Leyfilegt byggingamagn á lóðunum er 100 m². Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingamagni lóðar.

Í Aðalskipulagsbreytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 – 2017, sem staðfest var af Skipulagsstofnun, þann 7.4.2022, var gerð breyting á ákvæðum frístundabyggðar, í breytingunni var ákvæðum í kafla 2.3.2, Frístundabyggð, sem varða lóðastærðir og byggingamagn breytt og eru þau eftirfarandi:
Lóðastærðir á frístundahússvæðum skulu að jafnaði vera á bilinu ½-1 ha (5.000-10.000 m²). Í ákvæðnum tilfellum, sérstaklega í eldri hverfum sem skipulögð voru fyrir gildistöku núgildandi aðalskipulags, geta frístundalóðir þó verið minni.
Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 nema á lóðum sem eru minni en ½ ha að stærð, en þar er leyfilegt byggingamagn 100 m².
Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingamagni lóðar.

- Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 6 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Byggingarefni er að frjálslu vali. Lögð 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.
- Neysluvatn fyrir lóðirnar er fengið úr Vatnsveitu Syðri-Reykja.
- Skv. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skólp skal fráveita á svæðinu vera sameiginleg. Ef talin er þörf á að vikja frá meginreglu reglugerðarinnar um sameiginlega fráveitu, sbr. 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar, skal fylgja slíkri tillögu rökstuðningur sem byggir á upplýsingum um gæði, getu og skilgreiningu viðtaka, jarðvegsgæði, legu lands og umhverfisaðstæður að öðru leyti. Gerð og staðsetning rotþráar og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Rotþrær og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- Brunavarnir eru frá Brunavörðum Árnessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. 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. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is

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

11.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

12.gr. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er:

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 vettvangskönnun 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".

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