



BLÁSKÓGABYGGÐ

Syðri-Reykir

Lækjarbraut

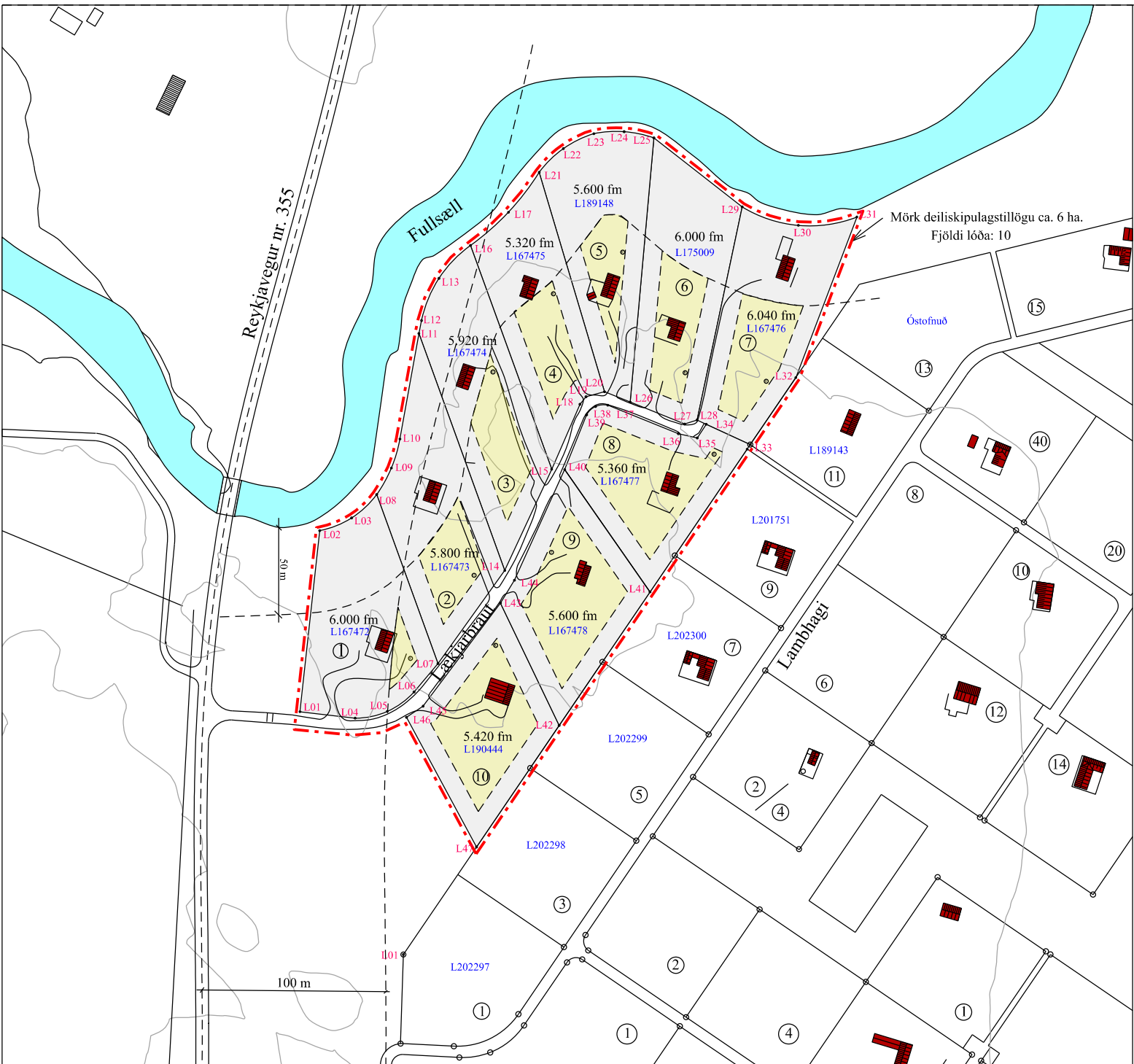
Deiliskipulag frístundalóða

Mkv. 1 : 3.000 (A2)

30. desember 2025

SKÝRINGAR:

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



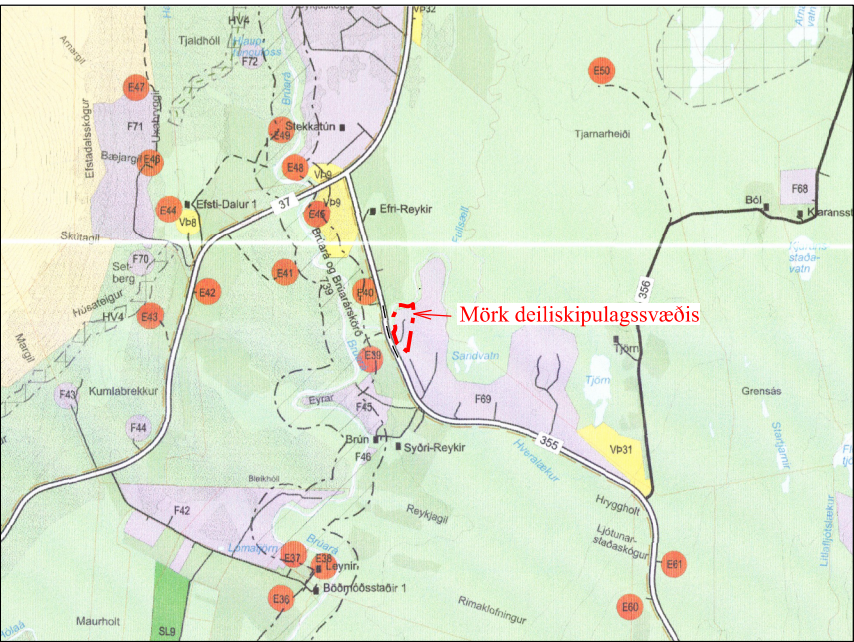
Deiliskipulag

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 staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að öþörfu 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 dreifbýlisyfirbragð 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 lóða:	L24: X=426307.64 Y=414742.02
L01: X=426131.21 Y=414426.32	L25: X=426323.83 Y=414738.63
L02: X=426141.98 Y=414524.89	L26: X=426310.90 Y=414594.86
L03: X=426159.32 Y=414531.81	L27: X=426340.56 Y=414582.89
L04: X=426161.25 Y=414422.80	L28: X=426347.29 Y=414585.07
L05: X=426178.79 Y=414426.53	L29: X=426371.87 Y=414701.11
L06: X=426193.30 Y=414437.05	L30: X=426402.44 Y=414691.03
L07: X=426206.35 Y=414452.50	L31: X=426434.31 Y=414695.59
L08: X=426172.97 Y=414544.55	L32: X=426401.08 Y=414608.17
L09: X=426180.97 Y=414558.95	L33: X=426376.28 Y=414571.72
L10: X=426185.63 Y=414574.75	L34: X=426352.31 Y=414582.76
L11: X=426195.93 Y=414632.18	L35: X=426347.42 Y=414575.33
L12: X=426197.38 Y=414639.24	L36: X=426337.15 Y=414577.63
L13: X=426206.87 Y=414662.19	L37: X=426298.72 Y=414593.17
L14: X=426242.69 Y=414503.19	L38: X=426292.07 Y=414592.47
L15: X=426268.22 Y=414558.30	L39: X=426287.19 Y=414587.90
L16: X=426224.04 Y=414680.14	L40: X=426275.28 Y=414558.11
L17: X=426244.68 Y=414698.17	L41: X=426321.73 Y=414491.50
L18: X=426283.57 Y=414593.63	L42: X=426272.30 Y=414418.84
L19: X=426286.89 Y=414597.75	L43: X=426240.31 Y=414485.47
L20: X=426296.93 Y=414600.46	L44: X=426247.95 Y=414497.90
L21: X=426261.41 Y=414719.89	L45: X=426198.33 Y=414429.22
L22: X=426274.58 Y=414732.79	L46: X=426189.19 Y=414423.26
L23: X=426291.14 Y=414740.95	L47: X=426227.31 Y=414352.69

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. Svæði þetta er innan frístundasvæðis, merkt F69 Syðri-Reykir, Tjörn í Aðalskipulagi sveitarfélagsins. Í töflu á bls. 13 í greinargerð aðalskipulagsins er eftirfarandi umfjöllun er um svæðið:

F69	Syðri-Reykir, Tjörn	Deiliskipulag fyrir 138 frístundalóð og 16 orlofshúsalóðir á hluta svæðisins. 59 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 160 ha.	Syðri-Reykir, Tjörn
-----	---------------------	--	---------------------

Deiliskipulag þetta nær yfir um 6 ha lands. Á svæðinu er gert ráð fyrir 10 frístundalóðum að stærðinni 5.320–6.040 m². Allar lóðirnar eru byggðar. Lóðirnar hafa verið stofnaðar og eru skráðar á vef Mannvirkjastofnunar: Lóðirnar eru eftirfarandi:

- Lækjarbraut 1, landeign L167472 skráð stærð 6.000 fm.
- Lækjarbraut 2, landeign L167473 skráð stærð 5.800 fm.
- Lækjarbraut 3, landeign L167474 skráð stærð 5.920 fm.
- Lækjarbraut 4, landeign L167475 skráð stærð 5.320 fm.
- Lækjarbraut 5, landeign L189148 skráð stærð 5.600 fm.
- Lækjarbraut 6, landeign L175009 skráð stærð 6.000 fm.
- Lækjarbraut 7, landeign L167476 skráð stærð 6.040 fm.
- Lækjarbraut 8, landeign L167477 skráð stærð 5.360 fm.
- Lækjarbraut 9, landeign L167478 skráð stærð 5.600 fm
- Lækjarbraut 10, landeign L190444 skráð stærð 5.420 fm.

- 3.gr. Landið er flatlent tún og mói, og er í um 70 m yfir sjávarmáli. Trjágróður er nokkur á lóðunum.

- 4.gr. Aðkoma að svæðinu er frá þjóðvegi nr: 355 (Reykjavegi). Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargæta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

- 5.gr. Á lóðunum er heimilt að reisa eitt frístundahús og aukahúss/gestahúss sem getur verið allt að 40 m² og gecymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingamagni lóðar.

- 6.gr. 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 frjálðu 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.

- 7.gr. Neysluvatn fyrir lóðirnar er fengið úr Vatnsveitu Syðri-Reykja.

- 8.gr. 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, jarðvegsgerð, legu lands og umhverfisaðstæður að öðru leyti. Gerð og staðsetning rothróar og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Rothrær 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.

- 9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnæssýslu. 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 grodureldar.is

- 10.gr. Raflýsing 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 þjóðminjar 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".