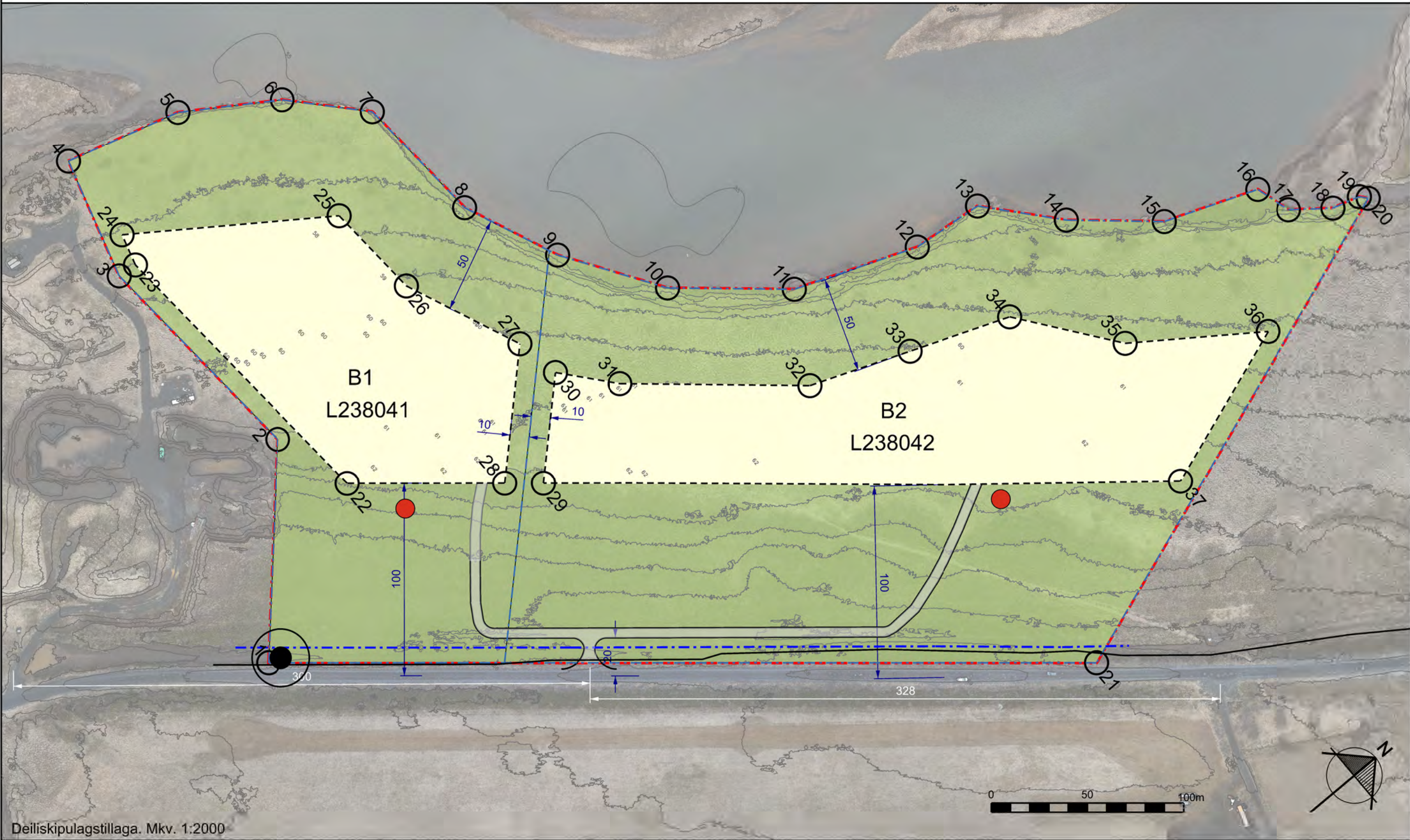
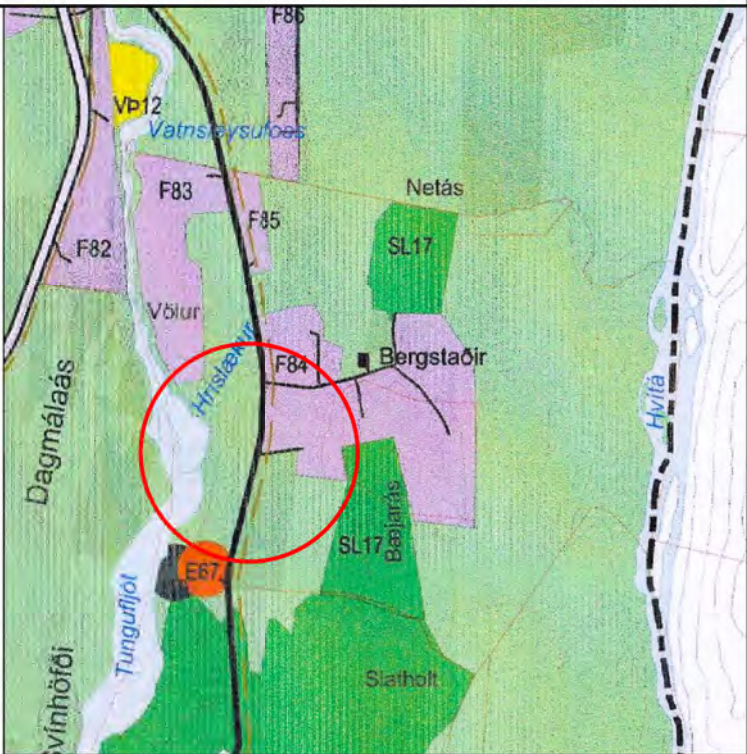


Tungubakki 1 og 2 - DEILISKIPULAG



Hnitaskrá		
1:	X= 434653.22	Y= 412290.97
2:	X= 434567.23	Y= 412369.26
3:	X= 434449.09	Y= 412360.69
4:	X= 434386.38	Y= 412378.83
5:	X= 434403.35	Y= 412438.79
6:	X= 434433.22	Y= 412484.66
7:	X= 434468.15	Y= 412516.65
8:	X= 434537.36	Y= 412521.22
9:	X= 434587.31	Y= 412542.44
10:	X= 434637.25	Y= 412575.41
11:	X= 434680.02	Y= 412625.36
12:	X= 434704.17	Y= 412688.37
13:	X= 434708.09	Y= 412726.23
14:	X= 434743.35	Y= 412756.92
15:	X= 434776.65	Y= 412795.44
16:	X= 434795.05	Y= 412843.42
17:	X= 434813.54	Y= 412848.98
18:	X= 434827.74	Y= 412867.26
19:	X= 434831.98	Y= 412881.62
20:	X= 434835.57	Y= 412884.56
21:	X= 434929.90	Y= 412621.07
22:	X= 434608.12	Y= 412382.25
23:	X= 434450.14	Y= 412370.79
24:	X= 434433.65	Y= 412375.53
25:	X= 434498.70	Y= 412468.56
26:	X= 434549.11	Y= 412471.89
27:	X= 434610.06	Y= 412497.78
28:	X= 434660.66	Y= 412445.07
29:	X= 434673.57	Y= 412460.50
30:	X= 434633.38	Y= 412502.36
31:	X= 434659.42	Y= 412524.42
32:	X= 434723.61	Y= 412599.40
33:	X= 434743.29	Y= 412650.72
34:	X= 434762.96	Y= 412702.03
35:	X= 434812.09	Y= 412739.20
36:	X= 434855.15	Y= 412800.20
37:	X= 434885.61	Y= 412715.11



Aðalskipulag Bláskógarbyggðar 2015-2027

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Vegur
- Kvöð um aðkomu
- Rotþró
- Hnitpunktar
- Veghelgunarsvæði
- Skráðar minjar og helgunarsvæði

GREINAGERÐ

1. INNGANGUR

Sett er fram deiliskipulag fyrir lóðirnar Tungubakki 1 og 2 (L238041 og L238042) í Bláskógabyggð sem nær til beggja lóða. Lóð Tungubakka 1 er skráð 4,6 ha og lóð Tungubakka 2 7,8 ha í landeignarskrá HMS.

Í gildandi aðalskipulagi Bláskógarbyggðar 2015- 2027 er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Landið er óbyggt og hefur ekki verið deiliskipulagt.

2. FORSENDUR

Tungubakki 1 og 2 liggja vestan við Einholtsveg og að Tungufljóti og hallar land niður að Tungufljóti. Landið er að mestu vel gróið gras og mólendi. Aðliggjandi lóðir tilheyra allar Bergsstöðum (L189404 og L167201). Sunnan við Tungubakka 1 liggur auk þess hitaveitulóð með borholu (L222588).

Svæðið sem lóðirnar liggja á flokkast sem gott ræktunarland í vinnslutillögu breytingar á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 en í þeirri breytingu er lögð til flokkun á landbúnaðarlandi og er deiliskipulagssvæðið innan flokks 2 og að hluta til sem votlendi. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) eru á svæðinu m.a. língresis- og vingulvist og grasengjavist sem hafa hátt verndargildi og starungsmýravist, víðkjarrvist, starungsfloðavist og runnamýravist sem hafa mjög hátt verndurnargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Allt svæðið er auk innan svæðis Vot-S 3 Suðurlandsundirlendi sem skilgreint er sem mikilvægt fuglasvæði.

2.1. MINJAR

Fyrir liggur fornleifaskráning og fannst leið eða vegur ÁR-691:084 og er hún ekki í hættu vegna mögulegra framkvæmda í tengslum við deiliskipulagið. Samkvæmt lögum nr 80/2012 um menningarminjar eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar spilla, granda eða færa úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.)

3. DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1. BYGGINGARHEIMILDIR

Einn byggingarreitur er á hvorri lóð og eru merktir B1 á Tungubakka 1 og B2 á Tungubakka 2.

Á hvorum byggingarreit fyrir sig (B1 og B2) er eftirfarandi heimilað: Heimilt er að reisa íbúðarhús að hámarki 300 m². Auk þess verður heimilt að reisa bílskúr og gestahús ásamt skemmu/geymslu. Hámarksbyggingarmagn verði 500 m² með íbúðarhúsi. Hámarksmænishæð húsa verði 5,5 m. Mænisstefna er frjál.

3.2 SAMGÖNGUR

Aðkoma að lóðum er frá Einholtsvegi (nr. 358). Kvöð um aðkomu er fyrir lóð Tungubakka 1 á þeim hluta vegar sem liggur innan lóðar Tungubakka 2. Til þess að tryggja lágmarks fjarlægð mill vegtenginga inn á Einholtsveg er ekki hægt að hafa nýja veginn á lóðarmörkum.

3.3. VEITUR OG SORP

Lagnir verða lagðar meðfram vegum. Kalt vatn kemur frá vatnsveitu sveitafélagsins og heitt frá hitaveitu Bergsstaða. Raflögn verður lögð í jörðu meðfram vegi. Koma skal fyrir viðeigandi hreinsunsarbúnaði fyrir fráveitu og tryggja aðgengi að honum til tæmingar. Fara skal eftir reglugerð 789/1999 við hönnun fráveitu. Slökkvivatn fyrir viðbragðsaðila verður fengið úr Tungufljóti.

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

4. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1. HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

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.

4.1. MÆLIBLÖÐ

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

4.3. FRÁGANGUR UMHVERFIS MANNVIRKI

Lágmarka skal það land sem verður fyrir raski vegna framkvæmda eins og kostur er. Öll umgengi á framkvæmartíma skal vera til fyrirmyndar. Aðlaga skal land að loknum framkvæmdum að landinu umhverfis og koma því sem næst sínu upprunalega útliti. Við framkvæmdir skal hafa í huga að þær leiði ekki til jarðvegsrofs eða raski á gróðri.

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

5.UMHVERFISÁHRIF

Lítill hluti landsins fer undir mannvirki en stærsti hluti þess verður áfram nýtilegur til landbúnaðar. Svæðið er vel staðsett hvað varðar tengingu við helstu innviði, vegi og veitur. Ákvæði eru sett um að við staðsetning mannvirkja skal taka tillit til votlendissvæða og húsum skal komið fyrir í þyrpingu en ekki dreift um svæðið. Auk þess eru settir skilmálar um að leitast skuli við að lágmarka það land sem verður fyrir raski vegna framkvæmda og vandað verði til frágangs. Þess skal gætt að hreinsun skólps sé skilvirk svo ekki berist skólp eða önnur efni í ána sem skaðað getur lífríki hennar. Einhver neikvæð áhrif verða af framkvæmdum en með því að lágmarka þau eins og kostur er og fylgja þeim skilmálum sem hér hafa komið fram ættu þau ekki að verða veruleg.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

2026 og í _____ þann _____ 2026.

Tillagan var auglýst frá _____ 2026 með athugasemdafresti til _____ 2026 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

BLÁSKÓGARBYGGÐ

Landmótun

TUNGUBAKKI 1 OG 2

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRATTUR

SKIPULAG: ÖÖG, MÖ, EP

TEIKNAD: ÖÖG, EP

SAN/Þ/KKT

KF

KÖNNINGUR

TEIKNAD

DF2502

00

DAGS: 15.01.2026

BR