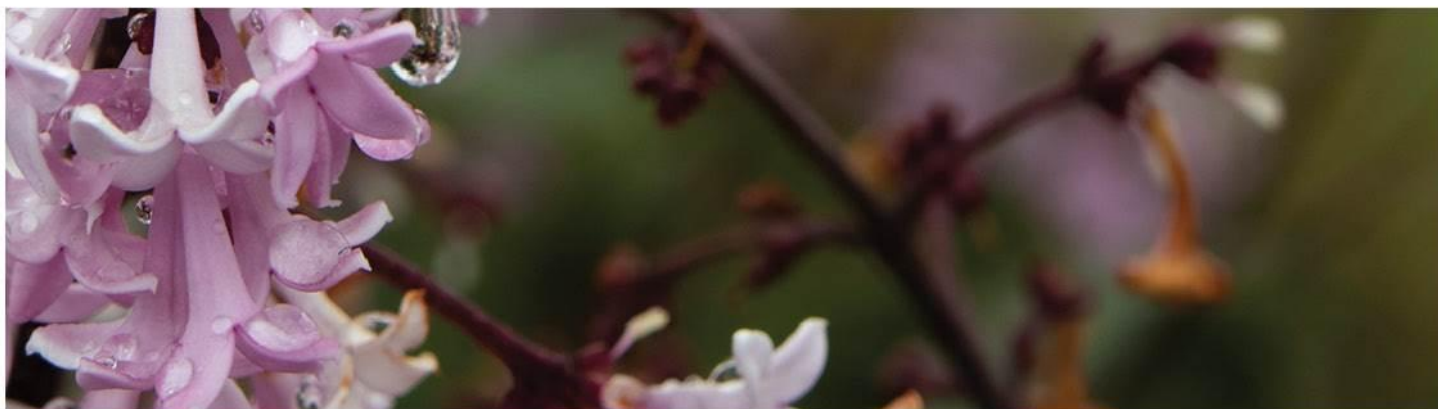




SNORRASTAÐIR Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Breyting deiliskipulags fyrir hluta frístundabyggðar

19.06.2026



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

114057-DSKBR-001-V04

HÖFUNDUR

ÍS

RÝNT

ÁJ, ÍS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
2.2	Gildandi deiliskipulag	5
3	DEILISKIPULAGSBREYTING	6
3.1	Lóðir og byggingarheimildir	6
3.2	Vegir og bílastæði	6
3.3	Veitur	6
3.3.1	Neysluvatn, hitaveita og rafveita	6
3.3.2	Fráveita	7
3.4	Regnvatn	7
3.5	Sorp	7
3.6	Brunavarnir	7
3.7	Kvaðir	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og uppdættir	7
4.2	Merkjalýsing / mæliblað	8
4.3	Frágangur lóða og umgengni	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Umhverfisáhrif	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á hluta deiliskipulags fyrir sumarhúshverfi í Snorrastaðalandi vestan Stekkár. Breytingin nær til lands sem í fasteignaskrá HMS kallast Snorrastaðir L168101. Skráð stærð þess er 20.312 m² en mörk þess eru ekki skráð. Á landinu eru fjögur hús auk dæluhúss, öll á sömu lóðinni m.v. upphaflegt deiliskipulag. Í breyttu deiliskipulagi eru afmarkaðar 4 lóðir og settir byggingarskilmálar í samræmi við stefnu aðalskipulags fyrir frístundabyggð.

Aðkoma að frístundabyggðinni er af Laugarvatnsvegi nr. 37 og um núverandi veg innan svæðisins. Svæðið sem breytingin nær til er 2,1 ha.

Í gildi eru deiliskipulagsbreytingar sem gerðar voru norðan og austan lóða, og með þessari breytingu er mörkum gagnvart Snorrastöðum 11 (13 skv. skrá HMS) breytt lítillega í samráði við eigenda lóða til samræmis við mæld mörk lóðanna.

Breytt deiliskipulag er unnið í samræmi við aðalskipulag þó lóðir séu aðeins undir 0,5 ha stærðar-viðmiði. Lega vega og staðsetning bygginga er með þeim hætti að erfitt er að ná öllum lóðum yfir 0,5 ha stærð og að hafa aðeins eitt frístundahús á hverri lóð.

Gildandi deiliskipulag fyrir sumarhúshverfi í *Snorrastaðalandi vestan Stekkár* er dagsett í september 1987. Gerðar hafa verið þónokkrar breytingar á því. Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar þess deiliskipulags með síðari breytingum.

2 FORSENDUR

Frístundabyggð á Snorrastöðum er austan Snorrastaðafjalls og vestan Laugarvatnsvegar, skammt norðan við þéttbýlið á Laugarvatni. Margar lóðir í frístundabyggðinni hafa byggst upp og innviðir eru til staðar.

Einn eigandi er að Snorrastöðum L168101 og öllum húsum innan þess lands. Búið er að byggja fjögur frístundahús á landinu. Eðlilegt þykir að hvert hús hafi afmarkaða lóð og að settir séu skilmálar og byggingarheimildir fyrir þær til samræmis við skilmála aðalskipulags. Núverandi lega bygginga og vega er með þeim hætti að erfitt er að afmarka heildstæðar lóðir og eru tvær þeirra því undir viðmiðunarstærð aðalskipulags sem er 0,5 til 1 ha.

Snorrastaðir L168101 og svæðið allt er vel gróið og þar er talsverður trjágróður, bæði birki og aðrar tegundir. Í vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar er vistgerðin skógrækt á umræddu landi. Ekki er að finna þekktar náttúruminjar og landið nýtur ekki verndar.

Aðalskráningu fornminja er lokið fyrir svæðið. Skv. minjavefsjá Minjastofnunar er ekki að finna þekktar minjar. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Við skipulagsgerð kom í ljós við yfirferð aðliggjandi deiliskipulagsbreytingar að misræmi er í lóða-mörkum gagnvart Snorrastöðum 11 (13 skv. skrá HMS). Farið var á staðinn með landeigendum beggja

lóða og rétt lína mæld inn, og er sú lína sýnd á uppdrætti í breyttu deiliskipulagi. Lóð 11 minnkar um rúma 400 m² og land Snorrastaða stækkar samsvarandi. Aðeins er gerð breyting á lóðamörkum milli Snorrastaða og lóðar 11.

2.1 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Umrætt svæði er frístundabyggð F25 í aðalskipulagi. Við vinnslu deiliskipulagsbreytingar er einkum horft til eftirfarandi skilmála aðalskipulags:

Stefna fyrir frístundabyggð, (kafli 2.3.2)

- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha. Í ákveðnum tilfellum, sérstaklega í eldri hverfum sem skipulögð voru fyrir gildistöku aðalskipulags, geta frístundalóðir verið minni.
- Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 nema á lóðum sem eru minni en 1/3 ha að stærð, en þar er leyfilegt byggingarmagn 100 m².
- Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

TAFLA 1. Skilmálar fyrir frístundabyggðina F25.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRD
F25	Snorrastaðir /Hjálmstaðir 2	Deiliskipulag af hluta svæðis fyrir 75 lóðir. 114 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 104 ha.	Snorrastaðir, Hjálmstaðir 2

2.2 Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir sumarhúshverfi í *Snorrastaðalandi vestan Stekkár* er dagsett í september 1987. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því. Upphaflegu skipulagi fylgdi aðeins uppdráttur með lóðum, vegum og húsum en engir skilmálar. Aðkoma er af Laugarvatnsvegi (nr. 37).

Við síðari breytingar á deiliskipulaginu hafa verið settir skilmálar fyrir þær lóðir sem viðkomandi breyting náði yfir.

Aðliggjandi eru deiliskipulagsbreytingar fyrir Skógarbrekku, samþykkt 2006 og fyrir Lækjarbraut og Stóruskógarbraut, samþykkt 2021.

Deiliskipulagsbreyting hefur ekki áhrif að aðliggjandi deiliskipulagsbreytingar, umfram það sem áður hefur komið fram að lóð 11 (13 skv. HMS) minnkar um rúma 400 m².

3 DEILISKIPULAGSBREYTING

3.1 Lóðir og byggingarheimildir

Útmörk svæðisins hafa verið mæld upp. Svæðið var mælt af Verkfræðistofu Suðurlands árið 2002 og til viðbótar mældi Efla marklínu milli lóðanna og Snorrastaða 11, í samráði við landeigendur, vorið 2026, m.a. staur í mörkum milli Snorrastaða og Snorrastaða 11 en við þá breytingu minnkar lóð úr 12.492m² í 12.072m². Um er að ræða GNSS mælingu. Mælt var frá fastmerki LAUGVA. Nákvæmni mælingar 0,10 m.

Svæðinu er skipt upp í 4 lóðir. Skilmálar fyrir lóðir taka mið af skilmálum fyrir aðrar lóðir á svæðinu og skilmálum gildandi aðalskipulags fyrir frístundabyggð. Auk þess breytast lóðamörk milli Snorrastaða og Snorrastaða 11 skv. áður nefndri mælingu frá 2026. Við endanlega merkjalýsingu kunna lóðamörk að hnika til, en slík breyting kallar ekki á breytingu deiliskipulags, enda liggur þá fyrir samþykki aðliggjandi lóðarhafa.

Afmarkaðir eru byggingareitir á hverri lóð og skulu nýjar byggingar staðsettar innan byggingareits. Á hverri frístundalóð er heimilt að byggja frístundahús, aukahús/gestahús og geymslu. Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar. Nýtingarhlutfall lóða er allt að 0,03. Mænisstefna og byggingarefni er frjálst en gæta skal samræmis innan hverrar lóðar. Mænishæð er allt að 6,0 m.

Í lóðatöflu er sýndar stærðir og núverandi byggingarmagn innan lóða. Sæból telst fullbyggð.

TAFLA 2. Lóðatafla.

LÓÐ	STÆRÐ LÓÐAR M2	BYGGT ÁR	NÚV. BYGGINGA-MAGN M2	HÁMARKS BYGGINGAMAGN M2
Sæból	3.243	1961	106,6	97,3
Hrannarból	6.504	1977	56,7	195,1
Ægisból	6.461	2020	108	193,8
Laugaból	4.583	1988	50,5	137,5

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að frístundasvæðinu er af Laugarvatnsvegi nr. 37, um núverandi veg að svæðinu.

Bílastæði eru sameiginleg fyrir lóðir og sýnd til skýringar á skipulagsupprætti. Burðarþol vega, breidd og beygjuradíusar skulu miðast við umferð þunga neyðarbíla.

3.3 Veitur

3.3.1 Neysluvatn, hitaveita og rafveita

Hús eru tengd við núverandi vatns-, og hitaveitu ásamt rafveitu. Tengi fyrir hleðslu rafbíla er innan lóðar Sæbóls og fylgir hún Sæbóli.

3.3.2 Fráveita

Allt frárennsli skal leitt í hreinsivirki og eru hreinsivirki við hvert hús. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar, eftir því sem hægt er skal hreinsivirki ekki vera fjær vegum/bílastæðum en 60 m. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025.

3.4 Regnvatn

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús skal beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

3.5 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og sorpflokkunn fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.6 Brunavarnir

Lóðirnar eru innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Aðgengi að slökkvivatni skal útfært í samráði við Brunavarnir Árnessýslu.

3.7 Kvaðir

Kvöð er á lóðum um aðkomuvegi eins og þeir eru sýndir á deiliskipulagsuppdraetti. Bílastæði eru sameiginleg og er kvöð á lóðum um þau. Kvaðir eru á lagnaleiðum meðfram vegum og/eða styttri leiðum í samráði við lóðarhafa. Kvöð er á lóðinni Ægisbóli um dæluhús hitaveitu og umferð að því, heimilt er að stofna allt að 40 fermetra lóð um dæluhús, án breytinga deiliskipulags.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Innan hvernar lóðar skal gæta samræmis í hönnun húsa og viðbygginga hvað varðar útlit, frágang, lita- og efnisval, þakhalla og frágang þaks til að fá heildrænt yfirbragð innan lóðar.

4.2 Merkjalýsing / mæliblað

Merkjalýsing verður unnin fyrir hverja lóð, sem sýnir hnit lóða, lóðamörk og aðkomu inn á lóð. Ekki þarf að breyta deiliskipulagi, þótt lóðamörk hníkist til, enda liggi fyrir samþykkt aðliggjandi landeigenda.

Mæliblað sýna eftir því sem við á; lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, aðkomu að byggingum, kvaðir ef einhverjar eru og hæðartölur. Komi upp misræmi á milli mæliblaðs/merkjalýsingar og deiliskipulags varðandi staðföng, afmörkun, hnitsetningu, stærð lóða eða málsetningu, skal merkjalýsingin gilda.

4.3 Frágangur lóða og umgengni

Leitast skal við að varðveita náttúrulegt yfirbragð landsins eins og kostur er. Þess skal gætt að raska ekki landi eða gróðri að óþörfu. Allt rask á mörkum lóða og annarra svæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en grafið var eða hróflað við landi. Heimilt er að planta og/eða girða á lóðamörkum með samþykki og í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Lýsing við hús og stíga skal vera lágstemmd, ljósi beint niður og forðast skal skæra birtu.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásjúnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

5.1 Umhverfisáhrif

Á landinu eru fjögur hús, auk dæluhúss, búið er að leggja vegi og veitur. Afmarkaðar eru lóðir utan um núverandi hús ásamt nýjum byggingum. Settir eru skilmálar fyrir lóðir og byggingarheimildir. Áhrif af breytingunni eru metin óveruleg hvað varðar áhrif á næstu nágranna.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Brunavarnir Árnessýslu
- Félag sumarhúsaeigenda á svæðinu

Líklegt er að deiliskipulagsbreyting verði auglýst í sumar og staðfest í haust/vetur 2026.