

BLÁSKÓGABYGGÐ

Brattholt 6 í Biskupstungum

Starfsmannahús o.fl.

Breyting á deiliskipulagi

Mkv: 1 : 3.000 (A3)

4. september 2026

Endursk: 9. október 2026

SKÝRINGAR:

Mörk skipulagssvæðis

Byggð hús

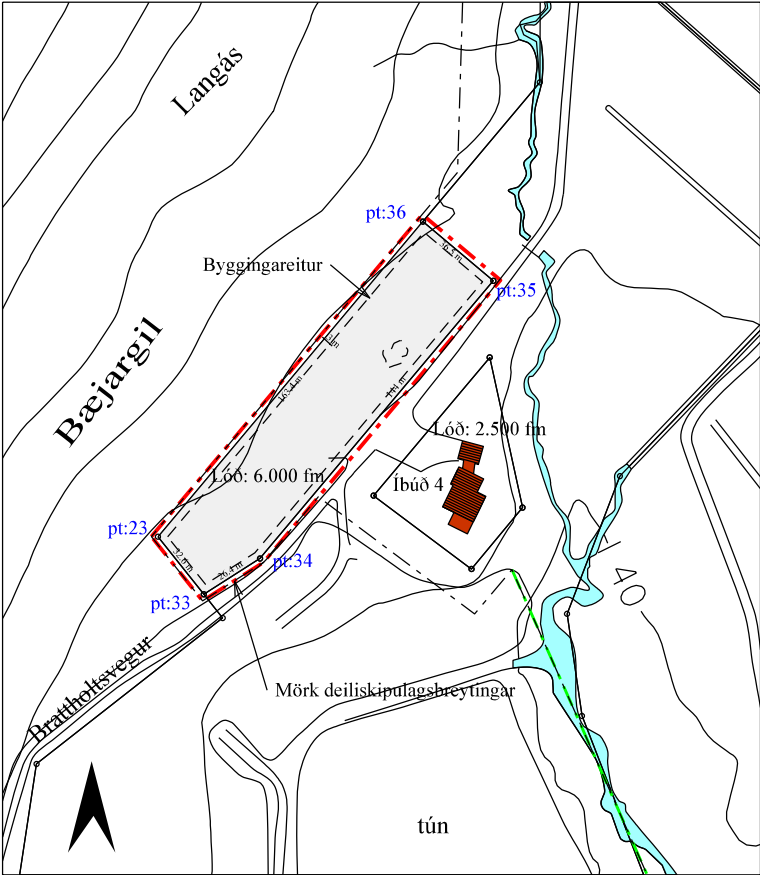
Lóð

0.000 m² Flatarmál lóða

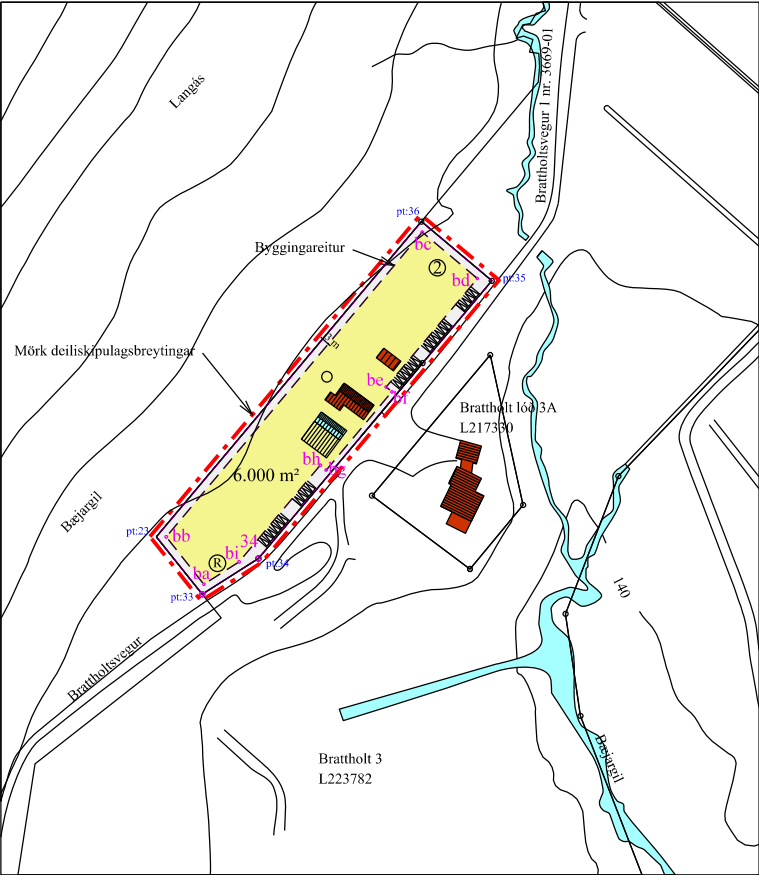
Byggingareitur

Vegir

Rotþró



Núverandi deiliskipulag m.s.br.



Breytt deiliskipulag

Hnit lóðar:

pt23: X=443054.27 Y=422291.38

pt33: X=443072.46 Y=422268.55

pt34: X=443094.76 Y=422282.73

pt35: X=443187.40 Y=422392.91

pt36: X=443159.42 Y=422416.44

Hnit byggingareits:

ba: X=443073.12 Y=422272.53

bb: X=443058.14 Y=422291.33

bc: X=443159.79 Y=422412.21

bd: X=443181.64 Y=422393.83

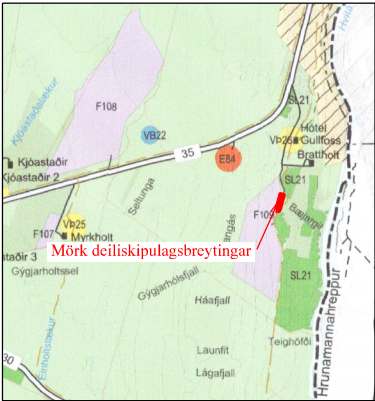
be: X=443145.45 Y=422350.81

bf: X=443147.74 Y=422348.87

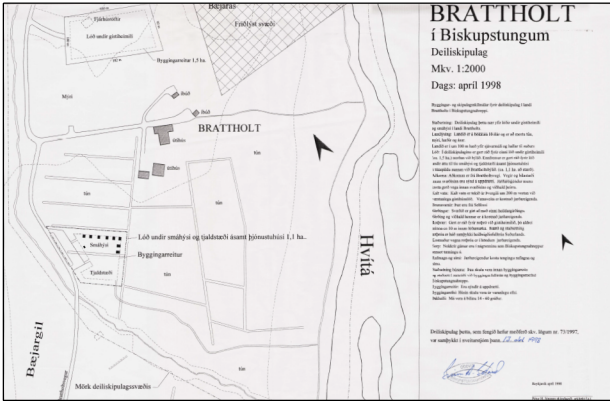
bg: X=443121.65 Y=422317.85

bh: X=443119.35 Y=422319.78

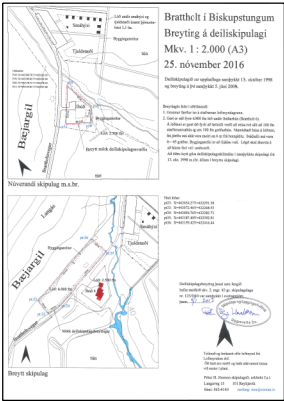
bi: X=443087.07 Y=422281.40



Hluti af Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. þar sem lóðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði.



Upphaflegt deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn þann 13. okt. 1998



Breyting samþykkt þann 5/1 2017

Deiliskipulagsbreytingar þessar sem fengið hafa meðferð skv. 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann.....20

Samþykkt deiliskipulagsbreytinganna var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann.....20

SKILMÁLAR:

- gr. Deiliskipulagssvæðið er um 6.000 m² spildu úr landi Brattholts 3, landnr. L223782, í Bláskógabyggð. Fyrir liggur deiliskipulagsbreyting sem samþykkt var í sveitarstjórn Bláskógabyggðar 5. janúar 2017, þar sem gert var ráð fyrir 6.000 m² lóð undir íbúðarhús, Brattholt 6. Í deiliskipulagsbreytingunni sem samþykkt var 5. janúar 2017 var gert ráð fyrir heimild til að reisa tvö starfsmannahús, allt að 100 fm hvort, og um 100 fm gróðurhús. Í þessari deiliskipulagsbreytingu er gerð breyting á legu byggingareits, byggingarheimildir auknar og skilmálar uppfærðir til samræmis við gildandi lög og reglugerðir.
- gr. Landið er mói og hallar til suðausturs og er í um 100 m hæð yfir sjávarmáli. Nokkur trjágróður er á lóðinni.
- gr. Aðkoma að lóðinni er frá Brattholtsgangi 1, nr. 3669-01. Tryggja skal aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila að svæðinu. Vegir skulu vera að lágmarki 4,0 m breiðir og burðargeta vega að og innan skipulagssvæðisins skal vera að lágmarki 30 tonn.
- gr. Byggingar sem reistar verða á lóðinni skulu tengjast starfsemi sem stunduð er á jörðinni Brattholt, svo sem rekstri og aðstöðu fyrir starfseminu og íbúðum fyrir starfsfólk. Á lóðinni eru nú þegar tvö starfsmannahús, 66 m² og 30 m² að stærð, auk um 150 m² gróðurhúss, samtals um 246 m². **Heimilt er að hafa allt að 1.000 m² heildarbyggingarmagn á lóðinni, að meðtöldum þeim byggingum sem fyrir eru.** Miðað við núverandi byggingarmagn er því gert ráð fyrir möguleika á allt að um 754 m² viðbótabyggingarmagni. Byggingar og starfsemi skulu vera í samræmi við heimildir Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015–2027 um aðra atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum. Heimilt er að nýta byggingar á lóðinni til starfsemi sem styður við landbúnað og búsetu á svæðinu, svo sem ferðapjónustu, afurðasölu, greiðasölu og léttan iðnað. Þar sem aðstæður leyfa er jafnframt heimilt að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, svo sem smíðju, verkstæði, smáhýsi, enda fari heildarbyggingarmagn á lóðinni ekki yfir 1.000 m².
- gr. Hús og önnur mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa má að hámarki vera 6,0 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0–45°. Byggingarefni eru að frjálsum vali. Lögð skal áhersla á að hús og önnur mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval taka mið af náttúrulegum litum í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015–2027 og ákvæði gildandi laga og reglugerða.
- gr. Neysluvatn fyrir lóðina er fengið úr Vatnsveitu Brattholts. Lögnum, þar með talið lögnum fyrir neysluvatn, skal komið fyrir í og við vegi eða stiga eftir því sem kostur er, þannig að sem minnst jarðrask hljótist af.
- gr. Fráveita skal vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir um fráveitur og skólp og skal gerð og staðsetning fráveitukerfis vera háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ef gert er ráð fyrir rotþró og siturlögnum skulu þær vera þannig staðsettar og frágengnar að auðvelt sé að komast að þeim til tæmingar, eftirlits og viðhalds, að teknu tilliti til aðstæðna á svæðinu.
- gr. Brunavarnir eru á vegum Brunavarna Árnessýslu. Slökkvivatn skal tryggt með vatnstöku úr vatnsveitu svæðisins eða úr Hvítá, sem er í um 500 m fjarlægð. Þörf fyrir brunahana og fyrirkomulag slökkvivatns skal ákveðið í samráði við Brunavarnir Árnessýslu. Aðkoma slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila að svæðinu skal vera tryggð. Við skipulag og uppbyggingu svæðisins skal jafnframt tryggja fullnægjandi möguleika á rýmingu ef hættu ber að höndum. Vegna hættu á gróðureldum skal gera ráð fyrir öryggis-svæði umhverfis byggingar þar sem eldfimur gróðri er haldið í lágmarki. Við útfærslu brunavarna skal haft samráð við viðeigandi sérfræðinga og tekið mið af gildandi leiðbeiningum um varnir gegn gróðureldum.
- gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki og skal lýsingu beint niður þannig að hún valdi sem minnstu ljósmengun og raski sem minnst upplifun af náttúrulegu umhverfi.
- gr. Meðhöndlun og losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir og reglur sveitarfélagsins hverju sinni.
- gr. Svæðið er ekki á verndarsvæði og hefur þegar að hluta verið byggt upp og raskað. Uppbygging mannvirkja mun hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið verður úr neikvæðum áhrifum með því að gera kröfur um að mannvirki falli vel að svipmóti lands og að lita- og efnisval taki mið af náttúrulegum litum í umhverfinu. Uppbyggingin er talin hafa jákvæð samfélagsleg áhrif þar sem hún styður við búsetu, styrkir byggð og getur skapað atvinnutækifæri og aukið fjölbreytni í atvinnulífi.
- gr. Ef fornleifar eða aðrar áður ókunnar formminjar finnast við framkvæmdir skal stöðva framkvæmdir án tafar og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn, sbr. ákvæði laga um menningarminjar. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með leyfi Minjastofnunar Íslands eftir því sem lög um menningarminjar kveða á um. 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 formminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vetvangskönnun 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”.

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí Hamrahlíð 23, 105 Reykjavík sími: 562-4140 ima@simnet.is