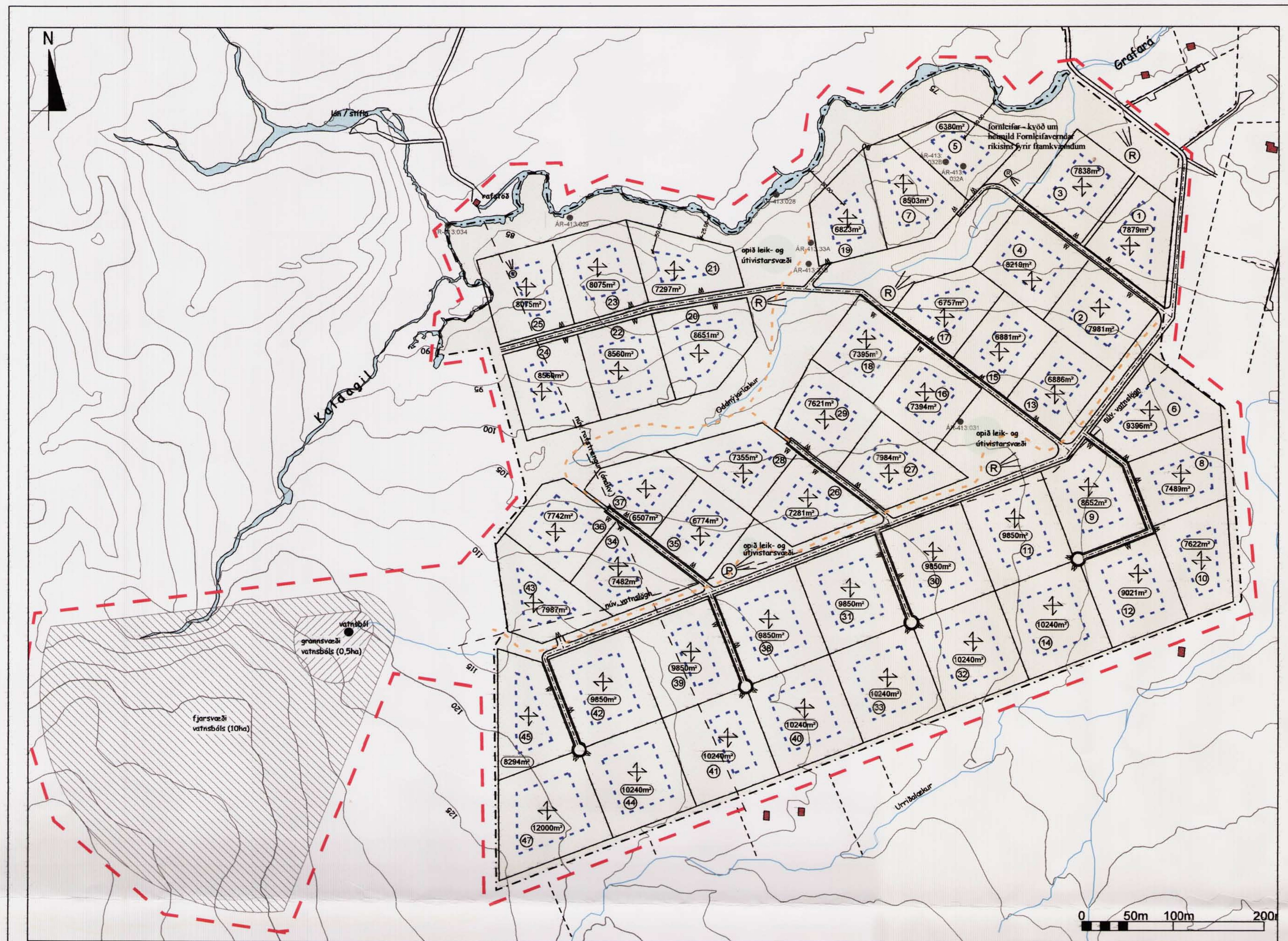
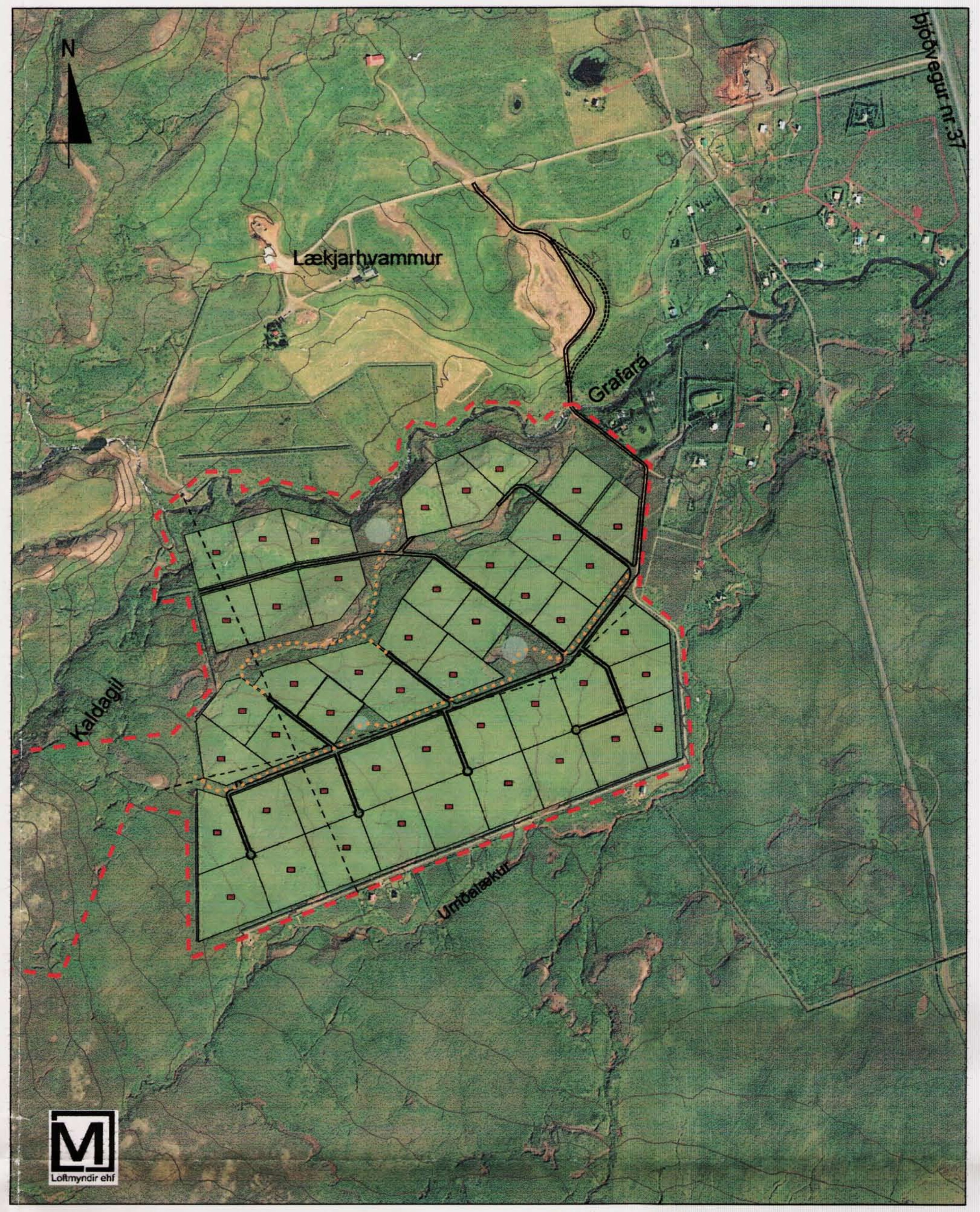


Deiliskipulag í mkv. 1:5000



Skýringauppdráttur á loftmynd í mkv. 1:10000

Greinargerð

1) Tilurð og forsendur skipulags

Afmörkun svæðis og aðstæður

Um er að ræða skipulag á spildu úr jörðinni Lækjarhvammi, Laugardal í Bláskógabyggð. Svæðið afmarkast í norðri af Grafará, í austri af vegi og eldri frístundahúsalóðum, í suðri af vegi og eldri frístundahúsalóðum meðfram Urriðalæk (að landi Efra-Apavatns) og í vestri af skurðum sem afmarka spilduna. Alls mælist spildan um 52ha að stærð af staðfærðum loftmyndagrunni, en skv. teikningu og mælingu Kristjáns Bj. Jónssonar, dag. 7. maí 1997 mældist spildan um 57ha.

Vegarslóði liggur meðfram landinu að austan- og sunnanverðu. Hann tengist heimreið að býlinu Lækjahvammi, sem aftur tengist Laugarvatnsvegi nr. 37. Landið er að mestu seiglent hagaland, aflíðandi mót norð-austri í 80-120m h.y.s., sumstaðar all blautt og lækjarfar liggur frá vestri til austurs. Nyrst í landinu, að Grafará eru móhryggir með stöku malarflákum. Landið er þéttgróið og víða lyng og stöku víðibrúskar.

Engin uppistandandi mannvirki eru sjáanlegar á skipulagssvæðinu

Skipulagsstaða og eignarhald

Landið er í einkaeigu. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Laugardalshrepps 2000-2012 er svæðið sem skipulagið nær til skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Hins vegar liggur fyrir bréf landbúnaðarráðherra dagsett 26. nóv. 1996; þar sem landspildan er leyst undan landbúnaðarnotkun og þar kemur fram að landið sé ætlað undir sumarbústaðahverfi. Gert er ráð fyrir að breyting á aðalskipulagi verði gerð samhliða deildiskipulagi þessu.

Fornleifar

Fornleifaskráning hefur farið fram og birtist í skýrslu Fornleifastofnunar Íslands, (FS307-06081) frá 2006, gerð að Elínu Ósk Hreiðarsdóttur. Þar eru skráðir 6 minjastaðir sem eru við eða innan marka skipulagsins og hefur skipulagið verið endurskoðað með hliðsjón af þeim þar sem það á við. Á lóð nr. 5 eru skráðar fornleifar í eða við byggingareit. Því þarf að leita samþykkis Fornleifaverndar ríkisins vegna framkvæmda á þeirri lóð. Aðrir merktir minjastaðir lenda á opnum svæðum í skipulagi

Náttúruminjar

Ekki er um að ræða náttúruminjar á náttúruminjaskrá á skipulagssvæðinu.

Vegir og lagnir

Meðfram suður- og austurmörkum landspildunar liggur vegur sem landeigandi hefur rétt skv. afsali dags. júlí 1998, til að nota sem aðkomu að landinu. Vegna andmæla lóðarhafa og aðstæðna á staðnum hefur á seinni stigum skipulagsvinnu verið horfið frá nýtingu vegarins að sunnanverðu.
Um landið liggur rafstrengur og vatnsleiðsla, hvortveggja úr einkaveitum á svæðinu. Staðsetning raflagnar er óviss og þarf að mæla hana inn á kortagrunn áður en lóðum er úthlutað. Vatnslögn er sýnd á uppdrætti.

2) Lýsing skipulagstillögu

Markmið og einkenni

Markmið skipulagstillögunnar eru þau helst að:
-landgæði svæðisins verði nýtt undir aðlaðandi og fjölbreytta frístundahúsabyggð
-skipulagið taki mið af landslagi og öðrum náttúrugæðum, minjum, útsýni og sólfari
-að gatna- og stígakerfi myndi gott aðgengi út í náttúruna í kring.
-byggingareitir og lóðarfyrirkomulag sé þannig að útsýni mót opnu landslagi úr hverju húsi sé sem mest óhindrað af nálægum byggingum

Innihald skipulags

Í skipulagstillögunni eru 46 frístundahúsalóðir. Lóðir eru breytilegar að stærð og legu, allt frá 6300m² upp í 10.600m². Heildarflatarmál lóða á svæðinu er um 392.000m2 sem þýðir að meðalstærð lóða á svæðinu er um 8520m2. Opin svæði, vegstæði, stígar og leiksvæði telja um 128.000m2 sem gera u.þ.b. 25% af heildarflatarmáli svæðisins.

Hver lóð hefur sitt eigið lóðarnúmer, oddatölur vinstra megin og heilar tölur hægra megin þegar farið er inn götu. Byggingareitir eru víðast hvar rúmir og miðast allmennt við 20m fjarlægð frá lóðarmörkum nema þar sem aðstæður eru sérstakar t.d. meðfram Grafará. Mænisstefnu er beint þannig að útsýni skerðist sem minst af nærliggjandi húsi.

Gatnakerfi og bílastæði

Frístundahúsasvæðið tengist Laugarvatnsvegi (37) í gegnum heimreið að bænum Lækjarhvammi. Lóðarnúmer verði stígandi upp eftir svæðinu, en þau tilheyri einu götuheiti.

Vegarstæði safngatna eru 12m breið en minni botlangar eru 8m skv. tilmælum skipulagsfulltrúa. Miðað er við 5m götubreidd.

Aðkoma að hverri lóð er sýnd á uppdrætti. Nákvæm staðsetning er ekki bindandi, einungis að aðkoma sé frá þeirri hlið lóðar sem sýnd er. Bílastæði, minnst tvö við hvern bústað, skulu liggja innan lóðarmarka. Ef gerð eru fleirri bílastæði skal staðsetja þau inni á lóðinni með inn/útkeyrslu á lóð.

Útivistarsvæði

Á nokkrum stöðum á svæðinu, í góðum tengslum við gönguleiðir, er gert ráð fyrir minni leik- og dvalarsvæðum. Þá eru lóðir víðast í um 20m fjarlægð frá Grafará og byggingareitir í um 50m fjarlægð. Þannig er leitast við að tryggja almennan umgengisrétt meðfram ánni. Svæðin tengjast innbyrðist með gönguleiðum- eða gatnakerfi. Um uppbyggingu og nánari útfærslu á leik-, útivistar- og dvalarsvæðum ásamt uppbyggingu göngustíga skal fjallað um í lóðarsamningum.

3) Skilmálar

Veitur, lagnir og þjónusta

Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Þeim skal, eftir því sem hægt er, komið fyrir í götum og stígum.

Vatnsveita:

Í þinglýstu afsali vagna frístundahúsasvæðisins er eftirfarandi ákvæði um vatnstöku: "Kaupandi hefur heimild til að leiða neysluvatn úr uppsprettu í hlíðinni fyrir ofan landspilduna, að höfðu samráði við seljendur". Vettvangsferð var farin að nefndri uppsprettu með fulltrúa frá Heilbrigðiseftirliti suðurlands. Tekin voru vatnssýni og rennsli uppsprettunar gróflega mælt. Lindin virtist ákjósanleg og gefa mikið og gott vatn, jafnvel eftir mikla þurrkatíð sem staðið hafði yfir vikurnar á undan. Rennslið fyllti 8l vatnsfötu á augabragði svo ekki varð mælt í sekúntum! Standa skal að gerð og frágangi vatnsbóls skv. leiðbeiningariti Umhverfisstofnunar UST 03/10 frá júlí 2003. Brunnsvæði vatnsbóls skal afgirt a.m.k. 5m. frá vatnsbóli. Vatnsverndarsvæði, þ.e. grannsvæði (0,5ha) og fjarsvæði (10ha), eru sýnd á uppdrætti. Um vatnsverndasvæði gilda ákvæði 13.gr. reglugerðar 796/1999 m.s.br. um varnir gegn mengun vatns.
Gert er ráð fyrir að þessi vatnsveita geti einnig annað núverandi frístundahúsabyggð allt að Urriðalæk í austri. Framkvæmdaraðili skal standa straum af tengingu nýrrar vatnsveitu til þeirra er verða fyrir skerðingu eða röskun á sinni vatnsveitu þegar nýtt skipulag kemur til framkvæmda.

Rafmagn

Gert er ráð fyrir að rafmagn á svæðið komu frá rafveitu í landi Lækjarhvamms.

Fráveita

Skv. tilmælum í umsögn Heilbrigðiseftirlits suðurlands, þar sem bent á hagkvæmi þess að notaðar séu stærri rotþrær eða hreinsivirki með siturtjörnum sem þjónað gætu fleiri húsum í einu, hefur fráveitukerfi svæðisins verið endurskoðan og gerir endanleg útgáfa skipulagsins ráð fyrir sameiginlegum rotþróm fyrir allt að 12 lóðir. Gert er ráð fyrir að slík kerfi verði sérstaklega hönnuð af lagnahönnuði og gert ráð fyrir að einhver frávik geti orðið. Þá er jafnframt hugsanlegt að frárennsli einstakra frístundahúsa verði leitt í stakar rotþrær þar sem aðstæður krefjast. Frá rotþrónum skal setja siturlagnir skv. leiðbeiningarriti 03/01 frá Umhverfisstofnun.
Umhverfisstofnun bendir á í sinni umsögn að frárennsli frá ofnakerfum, laugum, baðkörum og sturtum þurfi ekki að leiða í rotþró heldur megi leiða slíkt vatn í skiptibrunn eða jöfnunarþró til jafnrar dreifingar í sér dreifilögn.

Sorpgámi skal koma fyrir á svæðinu í samráði við sveitarfélagið sem sjá mun um þjónustu vegna þess.

Brunavarnir Árnessýslu þjónusta svæðið með slökkvilið.

Innan skipulagssvæðisins er lagt almennt bann við geymslu spilliefna, olíu og eldsneytis.

Mæliblöð (lóðarblöð)

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæliblöð (lóðarblöð) fyrir hverja þyrpingu lóða þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit skv. ÍSN 93 auk helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin verða rétthærri en deiliskipulagsuppdrátturinn. Sótt er um frávik frá lóðarblöðum eða deiliskipulagi til skipulags- og byggingarnefndar uppsveita Árnessýslu.

Húsagerðir og byggingarmagn

Í skipulaginu er gefin upp hámarks byggingareitur sem jafnframt sýnir lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum. Innan byggingreits stendur hönnuður frjáls að útlínum húss, gerð og efnisvali. Heimilt er að byggja frístundahús allt að 120m² að stærð, ásamt útihúsi allt að 30m² að stærð.

Stefna húsa er sýnd á uppdrætti og er henni ætlað að taka mið að legu lands, afstöðu húsa, útsýnis og sólfars. þakhalli er leyfilegur allt að 35°. Mesta mænishæð frá gólfkóta er 5,5m. Gólfhæð og hæð trépalla í kring skal ekki vera meiri en 150cm yfir aðliggjandi landi. Í mikið hallandi landi verður því að stalla hús og palla þar sem það á við eða fella þau með öðrum hætti inn í landið. Litur húsa skal vera af toga dökkra jarðlita (brúnn, grænn, svartur, grár) eða millitóna þeirra. Viðaráferð er einnig leyfð.

Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag þetta, lóðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem um byggingar kunna að gilda.

Frágangur lóða og útisvæða

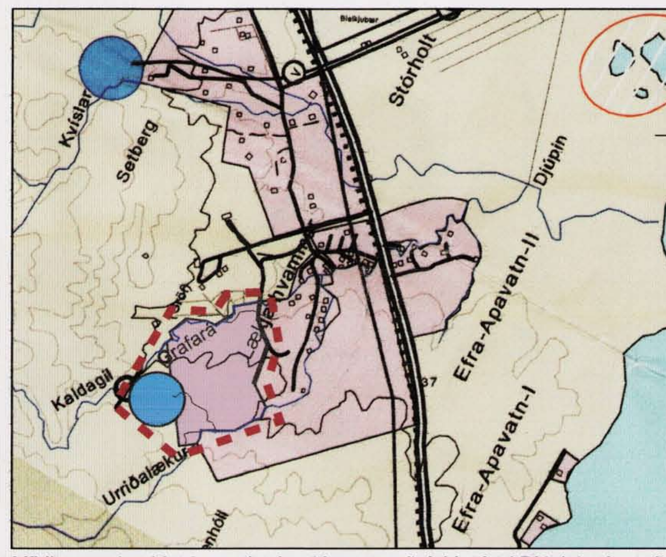
Við hönnun og framkvæmd á lóðum og opnum svæðum skal leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og gróðurfari. Einnig skal við allar lóðarframkvæmdir taka fullt tillit til útsýnis frá húsum/ lóðum í kring. Skjólveggi allt að 180cm háa má reisa í tengslum við dvalarsvæði á lóð en með öllu er óheimilt að girða af lóðir. Ekki er heldur heimilt að gróðursetja afgerandi hekk (limgerði) eða hávaxnar trjátegundir á lóðarmörkum. Við gróðurvæðingu lands og lóða skal leitast við að nota tegundir úr íslansku flórunni en íslenskar trjá-og runnategundir eru m.a. birki, gulvíðir, loðvíðir, reynir, fjalldrapi og íslenskur einir. Í holtum getur einnig átt vel við að nota furur en forðast ber að gróðursetja grenitegundir í miklu mæli.

Við hugsanlega breytingu á hæðarlegu lands á lóð, t.d. við gerð skjólmana, skulu þær ekki vera brattari en 1:3 og falla vel að landslagi og náttúru sem fyrir er og jafnframt skal taka fullt tillit til útsýnisgæða bústaða í grendinni. Ekki er heimilt að hækka land meira en sem nemur 180cm. og vera a.m.k. tvöföld sú fjarlægð frá lóðarmörku.

Lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar.(max 120cm stolpar) þar sem ljósi er beint niður á við.

Götur, stígar og opin svæði

Landeigandi/ seljandi lóða ber ábyrgð á lagningu akvega, kaldavatns-, raflagna og fráveitulagna að lóðarmörkum. Lóðarhafar geta eftir nánara samkomulagi sín á milli, eða við landeigendur staðið að gerð sameiginlegra bílastæða, göngustíga, dvalar- og leiksvæða. Götur og stígar skulu falla svo vel að landi sem kostur er. Yfirborð vega skal að jafnaði ekki liggja meira en 60cm ofan við aðliggjandi land. Ganga skal frá vegöxlum og sá með grasfræi. Í götum skal vera lag með fínlegu yfirborðsefni, mulningur, bruni eða sambærilegt.



Yfirlitsmynd - skipulagsreiturinn í breyttu aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2002-2014, í mkv. 1:50000. en breytingin var auglýst samhliða skipulaginu.

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Bláskógabyggðar þann ______________________

____
Skipulagsfulltrúi Bláskógabyggðar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 25.gr.Skipulags- og byggingarlaga var samþykkt í sveitastjórn Bláskógabyggðar

þann 2. okt. 2007

____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í Stjórnartíðindum
þann ______________________

Skýringar

- mörk skipulagssvæðis
- mörk lands
- lóðarmörk
- byggingareitur, hámark
- skurðir
- götur skv. skipulagi
- gönguleiðir
- (11562m²) stærð lóðar í m²
- megin stefna húsa
- aðkoma / bílastæði
- staðsetning rotþróar og siturlagna
- leik- og dvalarsvæði
- (9) hús-/ lóðarnúmer
- náttúruminjar

Breytingar: samþ.

nr.	dags.	eðli breytingar	
1	24.01.07	skipulagi breytt m.t.t. fornleifa, skipulagi og greinargerð breitt m.t.t. umsagnar umhverfisstofn. og heilbrigðiseftirlits	
2	30.03.07	skipulagi breytt m.t.t. athugasemda og álits sveitastjórnar, lóðum fækkað verulega og legu aðkomuvegar breytt	
3	14.08.07	- merkt inn staðsetning vatnsbóls og vatnsverndarsvæða - gert ráð fyrir sameiginlegu fráveitukerfum/ rotþróm	
4	06.09.07	- ný/ breytt aðkoma að lóðum nr. 6-14	
5	09.11.07	- áður breytt aðalskipulag sýnt, lóðarnúmer í greinargerð leiðrétt	

Laugardalur, Bláskógabyggð

Lækjarhvammur

Frístundahúsabyggð - deiliskipulag

mkv. 1 : 5/10.000 (A2)

dags. 9. feb. 2006

teiknað af: HÓ / JÁG

samþ.

verk nr. 2005-23

teikn. nr. L-01

Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Austurvegi 42 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is