

Deiliskipulag fyrir Sandskeið úr landi Miðfells í Bláskógabyggð

3. DEILISKIPULAG

3.1 Almenn

Í þessu nýja deiliskipulagi er gert ráð fyrir 100 lóðum fyrir frístundahús á 62 ha. landsvæði. Lóðirnar eru bæði eignarlóðir og leigulóðir. Útfærsla deiliskipulagsins byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um staðhætti og stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu deiliskipulagssvæðisins. Tillaga deiliskipulagsins verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynnt almenningi eins og kveðið er á um í skipulagslögum.

3.2 Markmið

Markmið aðalskipulags Bláskógarbyggðar 2015 - 2017 eru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulags fristundabyggðar í landi Sandskeiðs. Megin markmið aðalskipulags Þingvallasveitar er að vernda lífríki Þingvallavatns og ásynd svæðisins. Takmörkun sumarhúsasvæða er eftirfarandi:

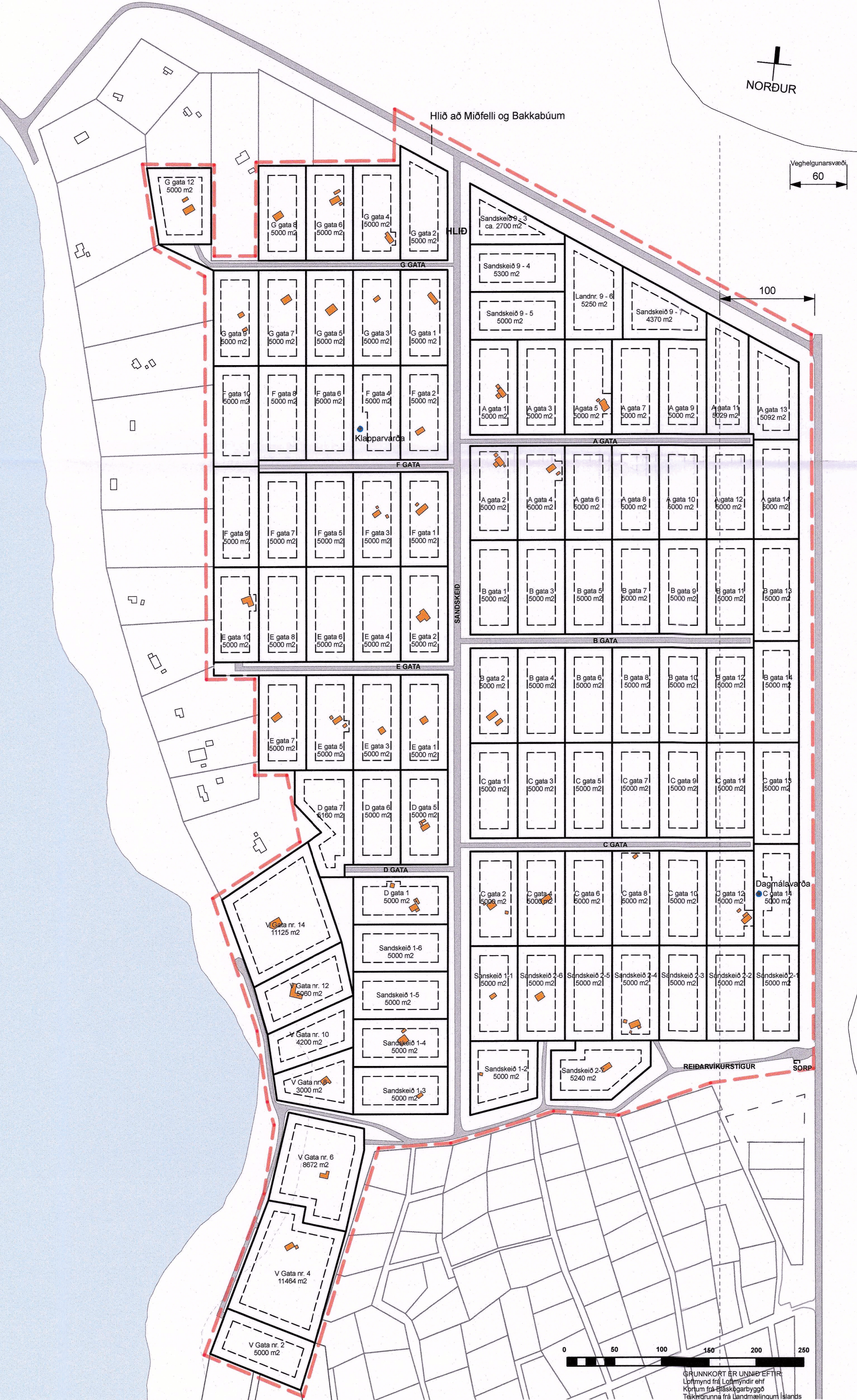
- Að frekari uppbygging verði fyrst og fremst bundin við þéttingu núverandi byggðar.
- Að uppbygging á nýjum svæðum samræmist markmiðum um verndun ásyndar og lífríkis Þingvallavatns og að uppfylltum skilmálum og mótvægisáðgerðum í deiliskipulagi. (úr aðalskipulagi Þingvallasveitar).

Almenn markmið sem deiliskipulag fristundabyggðar í landi Sandskeiðs tekur tillit til eru m.a.:

- Að fristundabyggð falli vel að landslagi og áhrif hennar á náttúrulega ásynd og vistkerfi verði lágmarkuð.
- Að fristundabyggðin verði ekki áberandi frá helstu útsýnisskiðum.
- Að stefnt skuli að því að nýta núverandi þjónustukerfi s.s. vegi og veitur og að vanda skuli frágang við fráveitur.

Lóðirnar eru töluvert stórar en ekki er byggt á þeim öllum í dag. Arkitektúr og lítilva fristundahúsa þarf að aðlaða sem best að umhverfi Sandskeiðs. Ræktun og meðferð lands skal vera þannig að gróðursvæði falli vel að landi.

Ennfremur er markmið þessa deiliskipulags að koma til móts við eftirspurn í stærri hús en áður var heimilað og sörmuleiðis til móts við aukna þörf fyrir endurnýjun og uppbyggingu eldri lóða.



Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:3500

3.3 Frístundahúsaloðir

Alls eru 100 frístundahúsaloðir í deiliskipulaginu, merktar eftir götuheitum og númerum. Flestar lóðirnar eru á bilinu 5000 m2 að stærð. Nokkrar eru minni og nokkrar eru stærri.

3.4 Aðkoma, vegir og gönguleiðir

Aðkomur að Sandskeiði eru tvær frá þjóðvegi 36. Önnur gatan að svæðinu er niður heimreiðina að Miðfelli. Hin að koman er sunnar við svokallaðan Reyðavíkurstíg. Þar er rafmagnshlíð fyrir íbúa svæðisins. Gatan Sandskeið liggur um mitt svæðið í suður-norður og út frá henni kvíslast vegir að lóðunum á svæðinu til vesturs og austurs. Fyrirhugað er að gera við núverandi vegi á svæðinu. Reynt verður að hafa þá lítulega uppbyggðá þannig að snjór safnist síður á þeim að vetri til. Gönguleiðir eru víða á svæðinu, m.a. við Jaðar Stekkjarlunda Einnig er góð gönguleið meðfram Þingvallavatni. Umferð gangandi fólks er leyfileg í Sandskeiði og skulu hlíð, „prílur“ eða girðingastigar vera á lóðargirðingum á milli svæða til að hindra hana ekki. Girðingar eru ekki leyfðar nær vatnsbakkanum en 20 metrum. Gert er ráð fyrir að sumarhúsbyggðin verði öll innan fjárheldrar girðingar þ.a. óþarft sé að girða af einstakar lóðir. Eigendur lóða við Sandskeið hafa óhindraðan aðgang að bökkum Þingvallavatns.

3.5 Landmótun, efnistaka og efnislosun

Ekki er gert ráð fyrir mikilli formun lands innan lóðar. Ávallt er miðað við að land sé sem mest óhreyft og náttúrulegt. Efni sem nauðsynlegt er að flytja á brott svo sem vegna uppraftrar úr hússtæði skal koma fyrir á víðurkenndum losunarstað, eða á stað sem landeigandi visar á innan landa eignar. Ef lóðareigandi telur sig geta losað og formað land vegna húsrúnsins á sinni lóð skal haft samráð við byggingarfulltrúa svæðisins og skal það koma skýrt fram á byggingarleyfisútsökn. Þó skal slík landmótun aldrei skyggja á útsýni annarra lóða. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarkna án leyfis. Efni til fyllingar skal úttega utan skipulagssvæðisins. Vakin er athygli á 13. gr. þjóðminjagila (nr.107/2001) þar sem segir: „Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort megi fram haldra og með hvaða skilmálum.“

3.6 Almenningsrými

Ekki er til sameiginlegt leik- og útivistarsvæði í Sandskeiði. Skipulagssvæðið er ágætis berjaland og er við það miðað að lóðarhagar hafi afnot af slíku innan sinnar lóðar en utan þeirra er berjatinsla sameiginleg öllum lóðarhöfum.

3.7 Kalt vatn

Hver lóð er með sína eigin vatnsdælu innan lóðar. Hönnun og útfærsla vatnsbóls skal vera í samráði við og samþykkt af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Sjá ennfremur Reglugerð um framkvæmd verndrunar vatnsviðs og lífríkis Þingvallavatns, nr. 650, dags. 13.7.2006 frá Umhverfissáðuneytinu. Stefnt er að sameiginlegri vatnsveitu innan svæðisins.

3.8 Heitt vatn

Ekki er gert ráð fyrir heitavatsveitu en þó hafa farið fram kannanir af hálfu félags Veðiðlunda og Stekkjarlunda þar að lútlundi og hægt að skoða það á seinni stigum.

3.9 Rafmagn

Rafmagn liggur nú að öllum lóðum á svæðinu í vegi. Ekki verður leyft að hafa nýjar rafmagnsleiðslur í lofti. Rarik stefnir á að koma öllum rafmagnsleiðslum í jörðu árið 2019 hið skemmsta.

3.10 Frárennsli

Samkvæmt aðalskipulagsuppráttum er fristundabyggðin ekki innan þekktra sprungusvæða. Komi sprungur eða jarðsig í ljós við jarðvegsframkvæmdir skal það tilkynnt og gerðar viðeigandi ráðstafanir. Gert er ráð fyrir beita skuli ítarlegri hreinsun en hefðbundinni tveggja þrepa str. 15. gr. reglugerðarinnar og þá er átt við að hreinsa þurfi næringarefni úr frávatninu áður en því er hleypt út í umhverfið í samræmi við 15. grein reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndrunar vatnsviðs og lífríkis Þingvallavatns. Einnig skal fylgja reglugerð um ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun, str. 2.mgr. 7. gr. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skól. Frágangur og útfærsla hreinsivirkja verður í samræmi við leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, str. 20 grein sömu reglugerðar. Hreinsistöðvar og fráveitulagnir eru leystar fyrir hverja lóð fyrir sig og skulu staðsettar á teikningum fyrir hverja umsókn. Þær skulu síðan samþykktar af byggingarfulltrúa og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Æskilegt er að samnýting slíkra mannvirkja sé sem mest milli lóða. Fjarlægð slíkra mannvirkja skal aðrei vera nær vatni en byggingarreitir. Aðkoma fyrir þjónustutæki og tankbíla að þeim skal vera góð. Við endurnýjun hreinsivirkja við þegar byggð hús skulu þau uppfylla ofangreind ákvæði.



Yfirlitsmynd 1:10000

3.11 Sorp

Sameiginlegur sorpgámur fyrir Sandskeið er við hlíðið inn á svæðið við þjóðveg 36. Sorphirða verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Upprættir og fylgiskjöl

Þessu deiliskipulagi fylgir uppráttur í mælikvarða 1:10000 og 1:3500 er sýnir lóðir, vegi og fyrirkomulag svæðisins. Nákvæm afmörkun lóða verður ekki sett fram í deiliskipulaginu. Auk þess var stuðst við eftirfarandi í deiliskipulaginu: Aðalskipulag Þingvallasveitar / landnotkun, Aðalskipulag Þingvallasveitar / þemakort nr. 3, Aðalskipulag Þingvallasveitar / landgreining / Deiliskipulag Veðiðlunda og Stekkjarlunda

4.2 Lóðir

Alls verða 100 fristundahúsaloðir merktar með götuheitum og númerum á upprætti. Lóðirnar eru bæði eignar- og leigulóðir.

Einungis skal byggja eitt sumarhús (aðalhús) á hverri lóð.

4.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er rúmur í deiliskipulaginu, en takmarkast að einhverju leiti af grein 4.11.2 Svæði fyrir fristundabyggð í skipulagsáætlunum í skipulagsreglugerð um fjarlægð frá lóðarmörkum (10 m). Endanleg staðsetning fristundahúsa ákvarðast á aðalupprætti og á byggingarnefndarteikningum. Frá gamalli tíð standa sum hús oft innan við 10 m frá lóðarmörkum. Þar sem nú þegar eru hús sem eru byggð nær lóðarmörkum en 10 m skal þeim ekki breytt. Við endurbýggingu húsa á þeim stöðum er ekki gert ráð fyrir breytingu á þessu heldur eru byggingarreitir staðsettir með það í huga að innbyrðis afstaða húsa haldist óbreytt. Nú þegar eru engir byggingarreitir nær vatni en 50 metra og því í öllum tilfellum utan við lágmarksákvæði skipulagsreglugerðar sem er 50 metrar. Þar sem nú þegar eru hús og fyrirhugað verður að byggja viðbyggingu við og eða stækka húsíð allt að mestu mögulegu stærð skv. þessu deiliskipulagi skal byggingarnefnd taka afstöðu til þess út frá framlögðum uppráttum og forsjögn aðalskipulags að byggingar beri ekki við vatnsflöt eða himin, hvort stækun verði leyfð og eins hvort hæð húsa sem eru nær lóðarmörkum en 10 metra skyggi á eða hafi aðrar truflandi áhrif á svæðið í heild sinni. Byggingarfullrúð metur hvert tilfelli fyrir sig.

4.4 Útkeyrsla

Ein útkeyrsla er leyfð af hverri lóð

4.5 Bílastæði

Afmaka skal minnst tvö bílastæði innan hvernar lóðar og skulu þau gerð á kostnað lóðarhafa.

4.6 Gróður

Gróðursetning er heimil innan sumarbústaðaloða. Hafa skal í huga að trjágróður getur haft meiri áhrif á ásynd en byggingar. Notkun íslenskra tegunda s.s. birki, ílmreyni, víði og reynivíði gefa mesta möguleika til ræktunar. Gróðursetning furu, aspa og grenitrjá er ekki heimil frekar en orðið er. Vegna sérstöðu náttúru og lífríkis Þingvallavatns er notkun áburðarefna óæskileg og með öllu óheimil meðan frost er í jörðu. Stuðst skal við reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndrunar vatnsviðs og lífríkis Þingvallavatns.

4.7 Áhrif á umhverfið

Ekki er talið að deiliskipulagið komi til með að hafa meiri neikvæð áhrif í för með sér en þegar er orðið í ljósi þess að lítið er verið að bæta við nýjum byggingarlóðum og svæðið er þegar byggt að nokkrum hluta. Markmið deiliskipulagsins er eingöngu að setja fram samræmda skilmála um byggingar á svæðinu sem hefur verið í töluverðri endurnýjun undanfarin ár.

5. BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarinnar, eftir því sem við á. Byggingarskilmálar eiga við allt deiliskipulagssvæðið, nema annars sé getið. Hús á deiliskipulagssvæðinu skulu að jafnaði vera í jarðlitum og falla vel að umhverfi sínu til að minnka möguleika á neikvæðum sjónrænum áhrifum.

5.2 Stærð húsa

Aðalhús mega vera allt að 100 m2 (birt stærð) og lágmarksstærð er 30 m2 fyrir aðalhús. Heimilt er að auki að byggja eitt aukahús sem gestahús, allt að 40 m2, og skal hæsta hæð gestahúss ekki vera hærrí en 4 metrar frá jörðu með mæni en 3 metrar ef þakið er slétt. Þakhalli allra húsa er frjálst. Hæsta hæð aðalhúss með mæni skal ekki vera hærrí en 5,5 metrar frá jörðu en 4 metrar ef þakið er slétt, en þó mega þakluggar eða aðrir útrágandi hlutar húss vera hærrí. Hús skal vera á einni hæð. Staðsetning innan byggingarreits er frjálst. Sé um tvö hús eða fleiri að að ræða, þ.e.a.s. aðalhús og aukahús má hámarksfjarlægð milli hússanna ekki vera meiri en 10 m og skulu þau bæði vera innan byggingarreits. Hús skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Húsagerð er frjálst að öðru leyti.

5.3 Hönnun og upprættir

Upprætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Umhverfis- og tæknisvið uppsveita. Aðalupprættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Leitast skal við að hanna hús og umhverfi samkvæmt algildri hönnun.

5.4 Mænishæð

Miða skal við að mænin húsa fari ekki yfir 5,5 metra mælt frá jörðu, þó mega einstakir þakluggar eða strompar fara upp fyrir þessa hæð.

5.5 Hæð veggja

Þakbrún langveggja skal ekki vera hærrí en 4 metrar þar sem þakið er flatt.

5.6 Hæð sökkvuls

Gólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkvuls yfir landi má vera 1,5 metrar en einungis þar sem halli er mikill á lóð. Skal reynt að hafa sökkla eins lága og mögulegt er hverju sinni. Sama gildir um palla og verandir sem gerðar eru við húsíð.

5.7 Þakhalli

Þakhalli húsa er frjálst, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

5.8 Upphitun húsa

Húsín skulu hituð upp með rafmagni og e.t.v. hitaveitu eða á annan umhverfisvænan máta ef þess gefst kostur síðar. Upphitun með olíu eða á annan umhverfisþillandi máta skal stíllt í hóf. Fylgja skal í öllu 21. gr. reglugerðar nr. 650/2006 um framkvæmd verndrunar vatnsviðs og lífríkis Þingvallavatns um neyslugeyma. Þar segir að einungis sé heimilt að hafa neyslugeyma fyrir olíu og eiturefni og hættuleg efni sem ætluð eru til notkunar innan svæðisins t.d. vegna landbúnaðar og fyrirtækja með starfsleyfi á vermdarsvæðinu. Geymnarir skulu vera samkvæmt fullnægjandi mengunarvörnum og allar frágangur miðaður við að mæta óhöppum við áfyllingu. Aflla skal leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir byggingu og notkun olíugeyma og geyma fyrir eiturefni og hættuleg efni. Í leyfi skal setja kröfur um lekavarnir, um eftirlit með lekavarnabúnaði og viðbrögð við óhöppum.

5.9 Pallar, verandir og annað

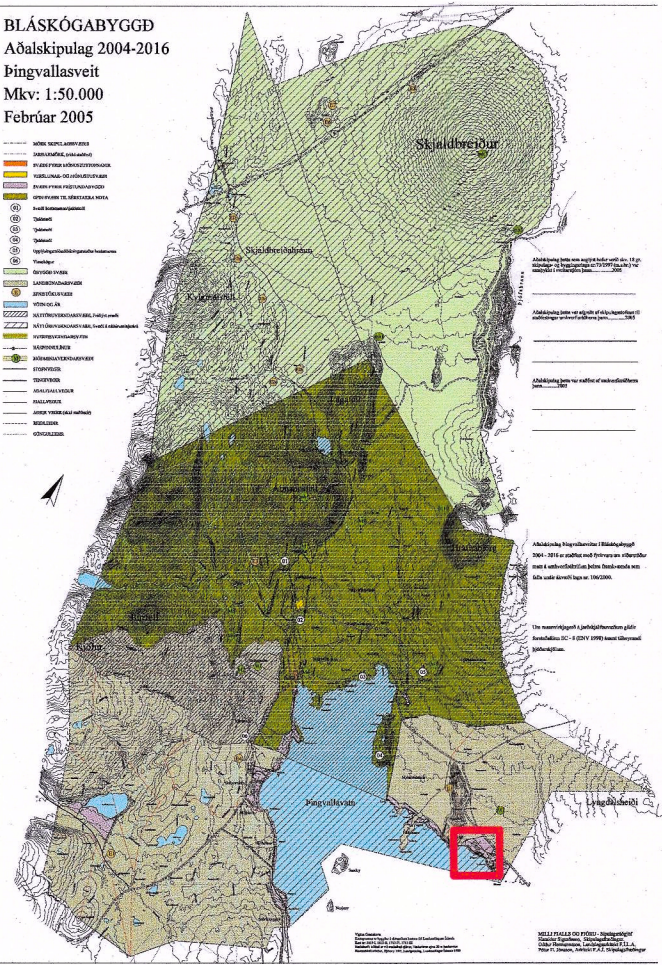
Umhverfis sumarhús er heimilt að byggja sólpalla og verandir enda staðsetning þeirra alfarið innan byggingarreits. Fylgt skal kafla 7 í byggingarreglugerð varðandi útsvæði við mannvirki. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og haldra henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

5.10 Girðingar

Girðingar skulu að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar. Heimilt er að byggja skjólgirðingar í allt að 2 metra hæð á og við dvalarsvæði. Litir girðinga skulu vera jarðlitir og ekki skera sig úr umhverfi. Girðingar skulu þannig úr garði gerðar að fólk eða skepnur skaði sig ekki á þeim.

5.11 Fornleifar

Skipulagssvæðið er á svokölluðu nútímahrauni sem fellur undir a.lið 2.mgr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Þar sem í 61. gr. laga er kveðið á um sérstaka vernd þeirra jarðmínja sem taldar eru upp í 2. mgr. greinarinnar. Skv. 3.mgr. ber að forðast rökun þeirra náttúrufrýrriþæra sem undir greininna falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóðst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Tvær vörður Dagmálavarda og Klapparvarda eru á svæðinu. Dagmálavarda er á lóð C-gata 14 og er hún utan byggingarreits á lóðinni. Hin varðan, Klapparvarda, er á lóð F-gata 4 og verður einnig utan byggingarreits skv. Teikningu og falla því báðar undir 22. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012).



Aðalskipulag Bláskógarbyggðar 2004-2016. Ekki í kvarða

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógarbyggðar

þann 9. maí 2019

Deiliskipulagið var auglýst

frá 17.10.2018 til 30.11.2018

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann

SKÝRINGAR:

	Deiliskipulagsmörk		Kaldavatsnaveita		Göngustígur		Yfirallsstöð (kalt vatn)
	Lóðamörk		Hitaveita		Leikssvæði		Skiptikassi (kalt vatn)
	Byggingarreitur		Rafveita í jörð		Lóðarstærð		Tengibrunnur (heitt vatn)
	Ákvegur		Rafveita í lofti		Sumarbústaður		Rafmagnskassi
	Göngubrú yfir læk		Tengibrunnur (kalt vatn)		Ár og lækir		Spennistöð
	Veghelgunarsvæði		Fornleifar				

4. október 2018

ARKITEÓ

Laugavegi 26, 101 Reykjavík - s. 696 3699

Einir Ólafsson, arkitekt FAI