Bláskógabyggð, Laugarvatn -Deiliskipulagsbreyting - Einbúi, reitur 8

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í sveitastjórn

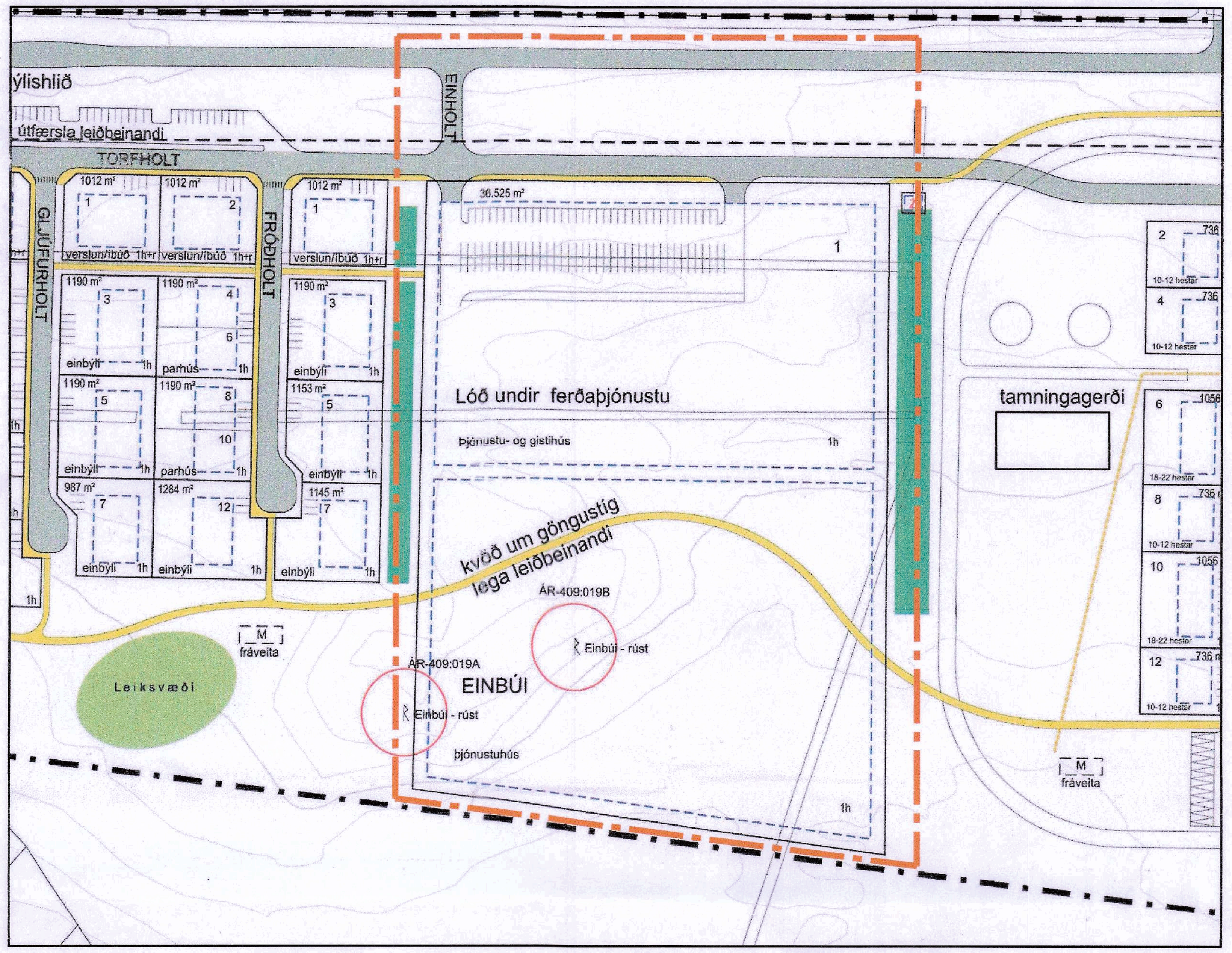
Bláskógabyggðar þann 17 / 01 2024

Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita Skipulagsfulltrúi

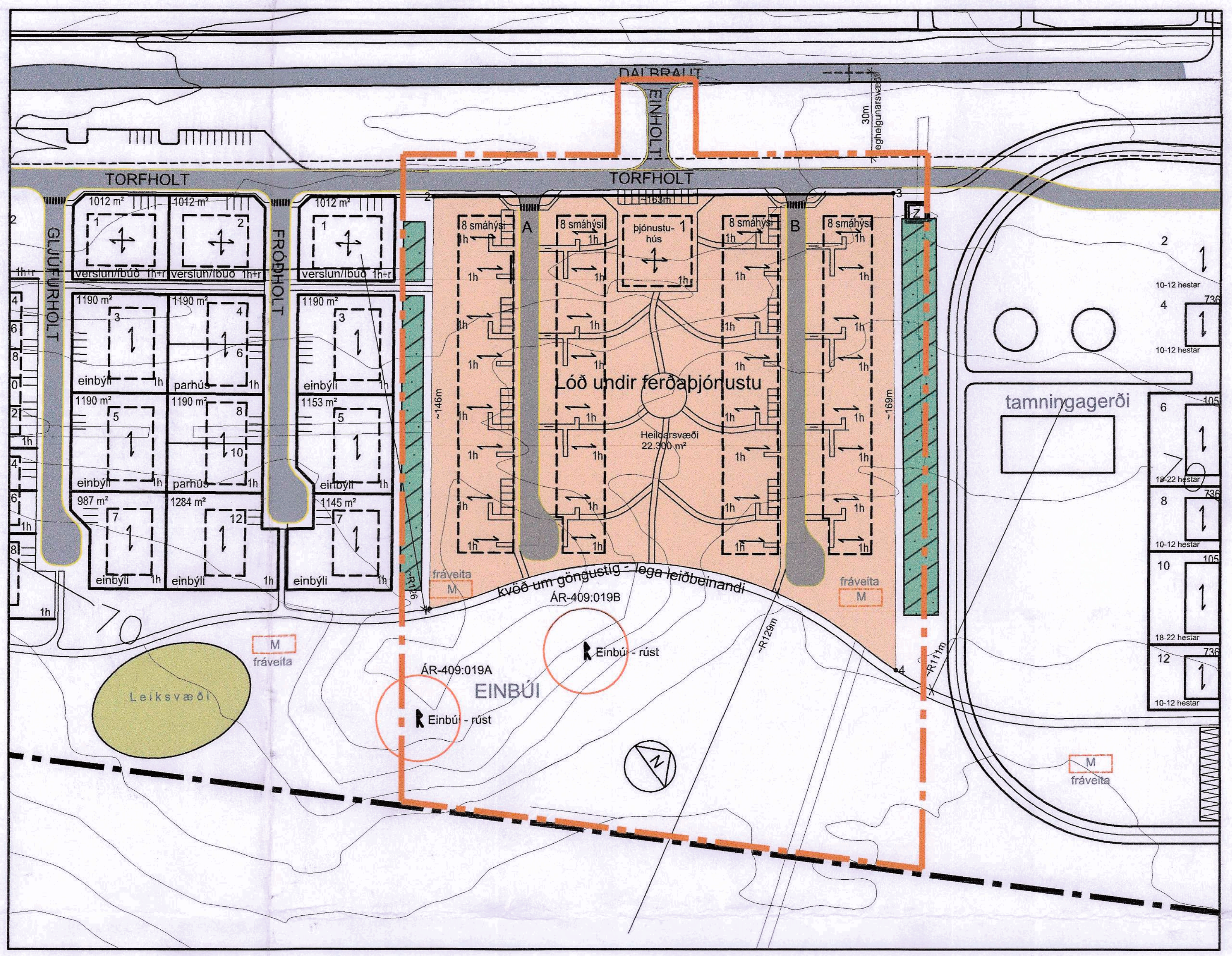
Fh.sveitastjórnar Bláskógabyggðar.

Deiliskipulagsbreyting þessi öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

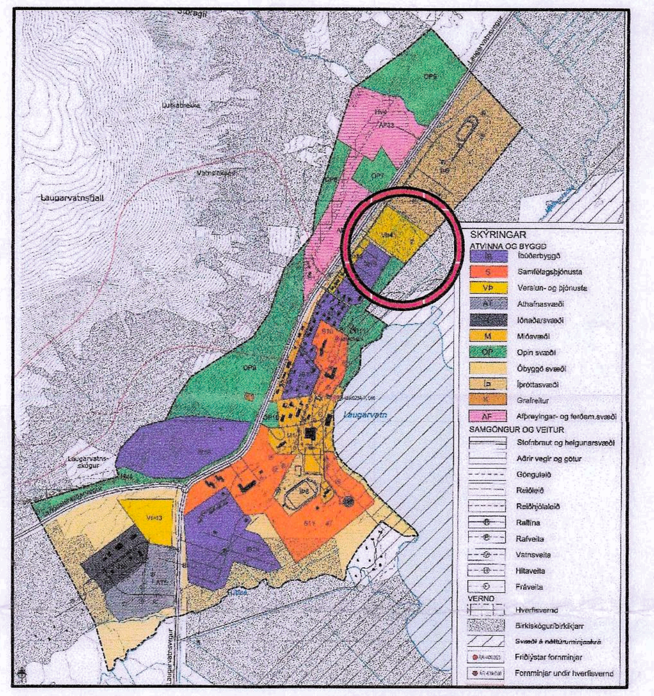
Stjórnartíðinda þann 22. / 4. 2024



Deiliskipulag, fyrir breytingu - mkv.1:2000



Deiliskipulag, eftir breytingu - mkv.1:2000



Þéttbýlisuppdráttur Laugavatns 2015-2027 - ekki í kvarða

GREINAGERÐ:
Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu á gildandi deiliskipulagi þéttbýlis Laugarvatns dags. 20 maí 2021 sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda nr. 758/2021 þann 25.júní 2021. Deiliskipulagsbreyting þessi er í fullu samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, en þar se reiturinn skilgreindur fyrir verslun- og þjónustu.
Reiturinn er í dag óbyggður að öllu leiti.
Í dag er reit 8 deilt í 2 byggingareiti og skilgreindur fyrir ferðaþjónustu.
Efri reitur er með 500 m2 þjónustuhúsi og 4 gistihúsaeiningar með 10 gistiherbergjum hver, alls ca.1500 m2
Neðri reitur er í líki fornar byggðar í kring um fornminjar Einbúa.
Þar er hugsaður skáli, stafkirkja, smiðja og fjós ásamt 8 stökum þingbúðum reistum í fornum stíl alls ca.1800 m2.

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir minnkaðri lóð með byggð á stækkuðu efra svæði. Fyrirhugaður göngustígur milli svæða er færður suðaustan við nýjan byggingareit. Svæði neðan göngustígs er utan lóðar.
Fornar rústir Einbúa eru þannig suðaustan við göngustíg, utan lóðar og verða óhreyfðar í þessu skipulagi.
Nýir byggingareitir eru gerðir fyrir 32 ferðaþjónustuhús 30-40 m2, ásamt allt að 500 m2 þjónustuskála. Alls ca. 1800 m2.
Ferðaþjónustuhúsin eru staðsett við 2 botnlanga frá Torfholti og þjónustuhús við Torfholt. Aðkoma frá Dalbraut er færð til norðausturs, að miðjum reit. Á reit verða 3 ferðaþjónustuhús innréttuð fyrir fatlaða.

Umhverfisáhrif.
Ekki er talin þörf á frekara mati á umhverfisáhrifum deiliskipulags-breytingar þessarar skv.gr.5.4.skipulagsreglugerðar nr.90/2013 þar sem deiliskipulagsbreyting þessi er ekki talin valda frekari áhrifum á umhverfið umfram það sem núv. skipulag gerir.

EINBÚI REITUR 8
Skilmálar fyrir breytingu

4.8
Reitur 8 - Ferðaþjónustureitur.

Innan reitsins er gert ráð fyrir uppbyggingu midaldahúsa, sem þjóna skulu ferðaþjónustu, og verður uppfært i miðaldastíl. Uppbygging verður áfangaskipt og er byggingarreit skipt I efri reit og neðri reit. Uppbygging hefst á efri byggingarreit. Kvð er um göngustíg þvert yfir lóðina og þar eru einnig menningarminjar, rústir Einúa, sem taka þarf tillit til og forðast að hrófla við. Hafa skal samráð við Minjavörð Suðurlands áður en framkvamdir hefjast.
Efnisval er timbur, griót og torf og litaval skal falla vel að umhverfinu. Lögð er áhersla á vandaða hönnun allra bygginga innan lóðarinnar, hvað varðar form og útlit og heildstætt yfirbragð.
Bilastæði skulu vera sameiginleg fyrir alla lóðina og skal þeim fjölgað i takt við uppbyggingu.
Þegar uppbyggingu er að fullu lokið, skulu bílastæði ekki vera færri en 120.
Nýtingarhlutfall allrar lóðarinnar er 0,15.

Efri byggingarreitur:
Þjónustuhús með veitingasal 500 m2
Hús skulu vera á 1 hæð.
Hámarkshæð i mæni 5,9m.
þakhalli 0-45°
4 gistihúsaeiningar med 10 herbergjum hver, samtals 40 herbergi.
Hver eining er 250 m2 Heildarbyggingarmagn 1000m
Hús skulu vera a 1 hæð.
Þakgerð ris, með 14-30° halla.
Heimilt er að byggja hús á steyptri plötu á efri byggingarreit.

Neðri byggingarreitur:
Skáli 550m2 . Torfhlaðinn bær Þilljaður með timbri.
Stafkirkja, 200 m2 reist úr timbri, allt að 70 manns i sæti.
Smidja, 70 m2, niðurgrafin að hluta og reist úr torfi.
Fjós, 180 m2, reist úr torfi.
Átta stakar þingbúdir, 100 m2 hver, hlaðnar og timburklæddar.
Öll hús innan byggingarreits eru a 1 hæð med 30-60° þakhalla.
Ekki er heimilt að byggja hús á steyptri plötu á neðri byggingarreit.

EINBÚI REITUR 8
Skilmálar eftir breytingu.

4.8
Reitur 8 - Ferðaþjónustureitur.

Innan reitsins er gert ráð fyrir uppbyggingu húsa, sem þjóna skulu ferðaþjónustu.
Uppbygging verður áfangaskipt í 3 áfanga þar sem botnlangar verða byggðir fyrst í sitt hvoru lagi og þjónustuhús í lokin.
Kvð er um göngustíg neðan byggingareits. Neðan við göngustíg og utan lóðar eru menningarminjar, rústir Einúa, sem taka þarf tillit til og forðast að hrófla við. Hafa skal samráð við Minjavörð Suðurlands áður en framkvæmdir hefjast.
Efnisval er timbur og málmklæðning. Litaval skal falla vel að umhverfinu.
Lögð er áhersla á vandaða hönnun allra bygginga innan lóðarinnar, hvað varðar form og útlit og heildstætt yfirbragð.
Ferðaþjónustuhús eru timburhús grunduð á staura en þjónustuskáli má vera á steyptri plötu. Fráveitu er veitt í rotþró innan lóðar en að öðru leiti eru veitur á vegum sveitafélgsins.
Vegir eru fergjuð fylling í vegastæði.Tryggja þarf að vegir beri 30 tonna slökkvibíla.
Bílastæði skulu vera 5 sameiginleg fyrir 4 hús í hverjum botnlanga og 1 stæði pr. 50 m2 við þjónustuskála og skal þeim fjölgað i takt við uppbyggingu.
Nánari lega göngustígs ákvarðast á mæliblaði.

Brunahanar skulu vera á svæðinu skv. hönnun lagnahönnuða og skal sýna staðsetningu þeirra á mæliblöðum. Eldvarnareftirlit og/eða slökkvistjóri skal staðfesta að aðgengi að slökkvivatni sé nægilegt til slökkvistarfa skv. 11.gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og viðeigandi greinum í byggingarreglugerð.

Lóðarstærð heild:	22.300 m2
Byggingamagn heild:	1.780 m2
Nýtingahlutfall lóðar:	0,08

Byggingareitir
Þjónustuhús með veitingasal allt að 500 m2
Hús skal vera á 1 hæð.
Hámarkshæð i mæni 6,5m.
þakhalli 0-45°

32 ferðaþjónustuhús 30-40 m2
Hús skulu vera á 1 hæð.
Hámarkshæð i mæni 4,5m.
þakhalli 0-45°

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Mörk svæðis sem breytingin nær til
	Lóðarmörk
	Byggingarreitur hámark
	Núv. hús
	Umferðargata
	Stígur / gangstétt
	Útivistarstígur / gönguleið
	Gangbraut yfir umferðargötu
	Opin svæði
	Menningarminjar og áhrifasvæði
	Rotþró / hreinsivirki
ÁR-409:004	Skráðar fornleifar
	Bílastæði

Lóðarhnit í hnitakerfi ISN93.

1. X 411297.475, Y 416334.673
2. X 414420.883, Y 416163.800
3. X 414554.323, Y 416257.052
4. X 414420.693, Y 416448.272

Nákvæm lega lóða skal skilgreind ítarlegar á lóðarblaði þegar kemur að stofnun lóðanna. Sé óverulegt misræmi á milli lóðarblaðs og deiliskipulags er viðkemur lóðarmörkum eða stærðum gildir lóðarblað.

BREYTT

HEITI VERKS:
BLÁSKÓGABYGGÐ
LAUGARVATN

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAG
EINBÚI

DAGS.:	2023.10.20	HANNAÐ:	JL,KÁ	YFIRF.:	JL	TEIKNAÐ:	JEL
VERKNR:	1912	KVARÐI:	1:2000 Í A2				

ALARK arkitektar ehf.
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT:501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4809

S101