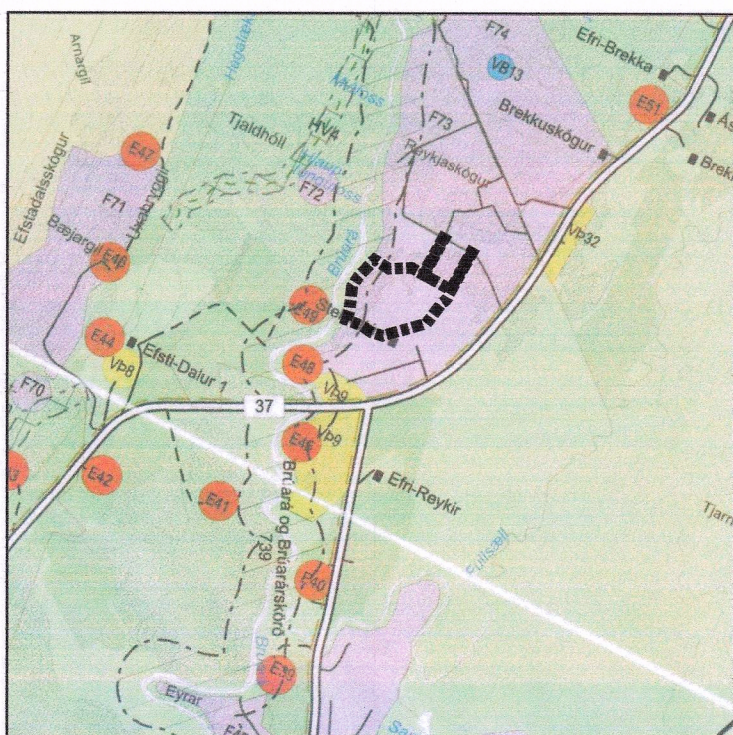
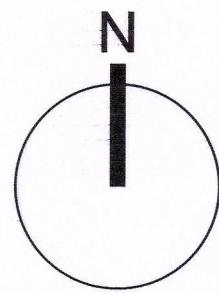




BLÁSKÓGABYGGÐ

Efri-Reykir - Deiliskipulag frístundabyggðar



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027. Mkv. 1:50.000

Skýringar

	Mörk skipulagssvæðis		Jarðarmörk (skv. Nýttjalandi)		Náttúruverndarsvæði		Lóðamúmer
	Núv. lóðir og lönd		Gönguleið		Háspennulína, vikiðandi		Hæðarlínur, 5m
	Nýjar lóðir í skipulagi		Mænisstefna		Helgunarlína		Heiti og stærð lóða
	Byggingareitur, hámark		Leiksvæði		Hreinsivirki		Aðkoma (til viðmiðunar)

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða skipulag að 26 frístundahúsalóðum í landi Efri-Reykja (Lnr. 167080) í Bláskógabyggð, á skipulagsreit F73 í aðalskipulagi. Skipulagssvæðið er um 23 ha. en þar til viðbótar liggja fyrir drög að framtíðar skipulagi á reitnum, sem þar með yrði full byggður.

Skipulagssvæðið er í u.þ.b. 100 metra hæð yfir sjó og afmarkast af Brúará til vesturs, núverandi frístundabyggð til norðurs og austurs og Laugarvatnsvegi til suðurs.

Aðstæður

Skipulagssvæðið er gróð land sem hallar nokkuð til suðurs og vesturs. Nokkuð víðlíkjar er á svæðinu, og svaltíði af lágvöxnu birklíkjari.

Samkvæmt vistgerðarkorti á vef Náttúrufræðistofnunar (sjá mynd) eru helstu vistgerðir á svæðinu Lingresis- og vingulsvist, Starungsmýravist, Runnamýravist á láglendi, Gulstararflóavist og Birkiskógur. Einnig finnast, í minni mæli, vistgerðirnar Grasengjavist, Stinnastararvíst, Tjannastararflóavist, Víðlíkjarrvist og Lyngmóavist á láglendi. Skv. Bernarsamningnum eru allar þessar vistgerðar á lista yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Stinnastararvíst hefur miðlungs verndargildi og allar hinar vistgerðirnar hafa hátt eða mjög hátt verndargildi.

Svæðið er hluti "Suðurlandsundirlendis", frá Markarfljóti vestur að Hellsheiði, sem skilgreint er af Náttúrufræðistofnun Íslands sem mikilvægt fuglasvæði.

Brúará er hluti svæðis nr. 739, Brúará og Brúarskórð, á Náttúruvinnjaskrá. Svæðið nær "frá upptökum í Brúarskórðum og niður að ármótum Hvítár ásamt 200 m spildu beggia vegna árinnar". (Á vef Náttúrufræðistofnunar er talað um 100m verndarjaðar, en líklega er það misritun). Brúará er lindá með óvenjulegum fossi og á vatnasvæði hennar er fjölskrúðugur gróður og fuglalíf, auk tilkomumikils landslags í Brúarskórðum.

Fyrir liggur samþykkt sveitastjórnar frá árinu 2001, vegna mótmæla þáverandi landeiganda svæðisins um 200m verndarbelti, að heimiluð sé bygging frístundahúsa 50m frá Brúará. Í skipulaginu er hins vegar lagt til að lóðir séu a.m.k. 100m frá ánni, byggingareitir séu 150m frá ánni og götur séu a.m.k. 200m. frá ánni.

Engar byggingar eða önnur mannvirki eru á svæðinu en á litlum hluta þess hefur verið stunduð trjárekt.

Háspennulína liggur yfir svæðið en framkvæmdum við jarðlagningu hennar líkur sumarið 2023.

Skipulagsgögn

Landa- og lóðarmörk eru fengin úr landeignaskrá Þjóðskrár. Loftmynd og hæðarlínugrunnur eru frá Loftmyndum ehf. Skipulagið er teiknað í ISN 93 hnítakerfi.

Skipulagsskilmálar

Svæðið í heild sinni er metið af Náttúrufræðistofnun Íslands með hátt verndagildi vegna náttúrufars sem inniheldur mikilvæg gróðurvirkni og kjörlandi fyrir fjölskrúðugt fuglalíf. Af þeim sökum skal hvorki landi né gróðri raskað meira en nauðsynlegt er vegna framkvæmda. Er þá miðað við að hámarki 2m. út frá byggingum en 1m út frá götum og öðrum mannvirkjum. Þá skal halda raski í algjöru lágmarki og takmarka umfang jarðvegsskipta, vega- og bílastæðagerðar og grasflata eins og kostur er. Við uppgröft skal leggja til hlíðar og varðveita sérstaklega efsta lag jarðvegs, og nota það til yfirflagnar á röskuðu landi.

Skipulagstillagan byggir á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027.

Í grein 2.3.2 Frístundabyggð, segir meðal annar "Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærri en 0,03. Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagn lóðar."

Lóðirnar eru flestar á bilinu 6 - 8000m²

Byggingareitir eru að jafnaði afmarkaðir 10m frá lóðarmörkum, en sums staðar eru þeir minni vegna nálægðar við vegi, Brúará og votlendissvæði. Svo rúmri byggingareitir gefa gott svigrúm til að staðsetja byggingar eftir staðbundnum aðstæðum.

Mænisstefna húsa er S/N - lág og er sýnd á uppdrætti. Hún tekur mið að aðliggjandi byggð. Hámarks mænishæð er 7m, frá botnplötu og þakhalli er frjálst.

Hús, aukahús, tréþallar og grindverk skulu vera að öllu leyti innan byggingarreits. Hús innan sömu lóðar skulu hafa samræmt útlit og efnisval. Öll mannvirki, útevgrir og húsbök skulu vera í dökkum jarðlægum litum.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Girðingar og afmarkandi gróður í og við lóðarmörk er óheimill. Á svæðinu er einungis heimilt að gróðursetja víði, birki- og reynitegundir auk stakra sígræna tegunda.

Götur og stígar

Svæðið tengist Laugarvatnsvegi [37] um núverandi vegtengingu.

Helgunarsvæði gatna er 10m. en gert er ráð fyrir 5m. götubreidd. Burðarhæfi gatna að og innan svæðis skal vera minnst 30 tonn. Fyrirkomulag stíga miðast við aðstæður og skulu eftir því sem við verður komist vera aðgengilegir öllum.

Leik- og dvalarsvæði

Vegna áherslu um verndun náttúru á svæðinu skal leggja áherslu á vel útbúin leiksvæði og flatar til leikja á sameiginlegum opnum svæðum, til að lágmarka þörf á slíku innan lóða.

Gert ráð fyrir göngustígum innan svæðisins og að ánni og opnum svæðum í kring.

Veitur og þjónusta

Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist dreifikerfi RARIK.

Neysluvatn kemur frá einkaveitu Efri-Reykja, sem fær vatn ofan af Hríthagaheiði.

Brunavarnir Árnessýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt í samráði við eldværnaeftirlit B. Á.

Heitt vatn kemur frá einkaveitu Efri-Reykja, sem fær vatn úr borholu á jörðinni. Frárennslí frá byggingum skal leitt í lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að hreinsivirkinu, til tæmingar og viðhalds.

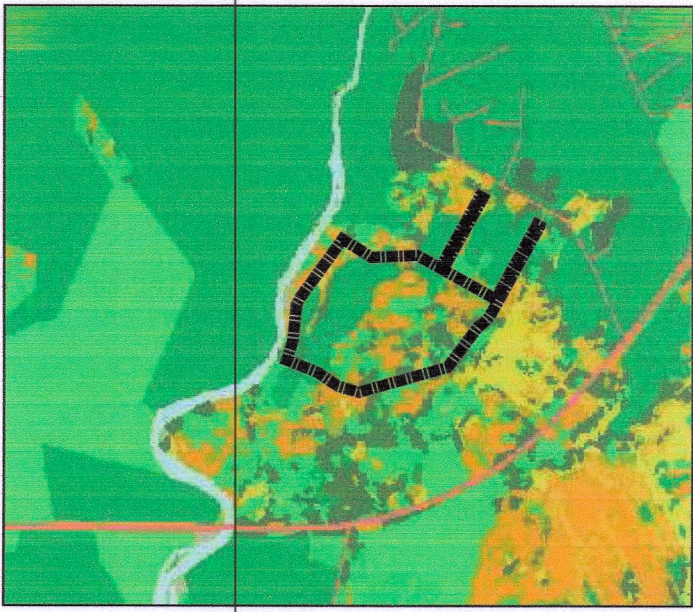
Að öðru leyti skal fyrirkomulag veitu- og frárenniskerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Sorp

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Fornleifar

Í fornleifaskráningu fyrir svæðið sem unnin var af Atla Rúnarsyni / Náttúrustofu Vestfjarða og dagsett er í janúar 2023 kemur fram að engar fornminjar er að finna á skipulagssvæðinu. Komi hinsvegar í ljós fornminjar ber skilda til að tilkynna það tafarlaust og stöðva framkvæmdir.



Skipulagssvæðið sýnt á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnu Íslands. Mkv. 1:25.000

Umhverfisáhrif

Ljóst er að svæðið í heild sinni inniheldur fjölbreytt vistkerfi, gróðurfar og dýralíf, ekki síst fjölskrúðugt fuglalíf. Stefnan um að ráðstafa landinu undir frístundahúsabyggð er tekin í Aðalskipulagi sveitarfélagsins og svigrúm til verndunar náttúru í deiliskipulagi að því leyti takmarkað og óhjákvæmilegt að einhver röskun verði á náttúrufari. Á hinn bóginn má færa rök fyrir því að fyrir utan friðun landsvæðis að þá sé frístundahúsabyggð sú landnotkun þar sem náttúruleg vistkerfi haldist lítt skert, ef undan eru skilin þau svæði sem beinlínis fara undir byggingar og vegi.

Hluti lóða eru innan verndarsvæðis Brúarár skv. Náttúruvinnjaskrá. Verndarsvæðið er markað í aðalskipulagi 200m frá miðlinu ár en frístundahúsasvæði 100m frá miðlinu ár. Lóðir í skipulaginu munu ekki ná nær Brúará en markað er í aðalskipulagi. Ekki er litið svo á að byggingabann gildi á öllu verndarsvæðinu, enda mörg dæmi um annað, bæði gömul og ný úr næsta nágreni. Byggingareitir í skipulaginu eru þó markaðir í a.m.k. 150m fjarlægð frá miðlinu ár en fjarlægð frá árbakka ræðst af breidd árinnaðar á hverjum stað, en algeng fjarlægð er um 130m. Þá eru helstu votlendissvæði vernduð fyrir byggð og þau höfð sem opin svæði í skipulagi. Götur eru að öllu leyti utan verndarsvæðis.

Ný svæði til byggðar setja óhjákvæmilega svip á umhverfið. Á móti kemur að svæðið er til staðar í aðalskipulagi og liggur í tengslum og samhengi við önnur sambærileg byggð svæði. Til að draga úr sjónrænum áhrifum bygginga er hámarks mænishæð 7m og litir og efni skulu vera af jarðlægum toga.

Til að koma til móts við þá röskun á vistkerfi og gróðufari sem uppbygging hefur í för með sér eru settir sérstakir skilmálar hér að framan um meðhöndlun jarðvegs.

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

þann 31.05. 2023.

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 23.03.2023

til 5.5.2023

Handwritten signature: Þórunn Þórunn Þórunn

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 13.10. 2023.

Bláskógabyggð EFRI-REYKIR Deiliskipulag frístundabyggðar	Verknr. 2021-48 mkv. 1:2000 bláðstærð A1 hnítakerfi ISN 93 dags. 26. jan. 2023
Samþykkt <i>Handwritten signature</i>	
	Landhönnun síf Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA Eyravegi 29 - 800 Selfoss s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is