



Nýtt deiliskipulag í mkv. 1:1000

Greinargerð:

Í samræmi við 41.gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 óskar sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps eftir samþykki á nýju deiliskipulagi íbúðarbyggðar við Brautarholt. Um leið og deiliskipulagið tekur gildi munu tvö gildandi deiliskipulög falla úr gildi. Hér er um að ræða endurnýglingu deiliskipulagsins, en það var áður auglýst skv. 1.mgr. 25.gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, á tímabilinu 6. maí – 18. júní 2010 og staðfest í sveitarstjórn 2. nóvember 2010, en hlaut ekki staðfestingu í B-deild Stjórnarráðsins. Áður en það gerðist bárust athugasemdir frá Skipulagsstofnun (SKST) og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands (HS). Samkvæmt tilmælum HS þurfti að breyta staðsetningu roðbrautarhreinisvirkis og var ákveðið að auglýsa deiliskipulagið aftur, með áörðum breytingum. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við tillögu að óverulegri breytingu Aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps, sem er í samþykktarferli og fjallar að sama skapi um breytingu staðsetningu hreinisvirkis í Brautarholti.

Skipulagslegar forsendur og áformörkun skipulagsreits
Reiutínn sem skipulagið nær til er sá sami og afmarkar þéttbýlið sunnan þjóðvegarskv. aðalskipulagi eða alls 12,5ha að stærð. Í dag eru í gildi tvö deiliskipulög fyrir svæðið:
- Vestari hluti Brautarholts frá 10. maí 2002 og
- Austari hluta svæðisins frá 19. ágúst 2003, með breytingum frá september 2006 sem að hluta var unnið eftir en voru þó ekki birtir í B-deild.

Ný deiliskipulagsmörk ná nú yfir bæði deiliskipulögin sem nefnd eru hér að ofan auk svæðis fyrir norðan og sunnan þjóðveg. Á undarformum árum hefur verið byggt skv. austara skipulaginu, ýmist þar eða einbýlishúsum og er búið að úthluta og byggja nær allar lóðirnar. Í skipulagi vestara svæðisins var gert ráð fyrir íbúðarbyggð og atvinnusvæði en ekkert af því skipulagi kom til framkvæmda. Síðan það skipulag tók gildi hafa ýmsar forsendur breyst. Aðalskipulaginu var breytt og ekki lengur gert ráð fyrir íbúðarbyggð, ástæðan að tekur voru þrúður og í ljós kom að bæði var djúpt á burðarþæfn grunn og jarðlög óhentug. Grunnskólinn hefur nú verið fluttur upp í Ámes og leikskólinn er kominn með starfsemi sína í skólahúsnæðið sem áður var grunnskóli. Í fyrria húsnæði leikskólans er nú bókasafn.

Helstu breytingar frá fyrri skipulögum
Helstu breytingar á deiliskipulagi frá ágúst 2003:
Fjöldi lóða innan þessara markar heist óbreyttur, einungis er skilmálum breytt ílitlega. Þakform er gefið fjálist. Teið er úr ákveðið um lágmarkshæð húsa, þar sem erlitt getur reynst að framfylgja því á svo litlum stað þar sem framboð á lóðum er lítið. Nýtingarhlutfall fæst úr 0,3 í 0,4. Mænishæð hækkuð úr 6m í 6,5. Bindandi byggingarlínur teknar út. Tjaldsvæði er skilgreint sem almennt útivistarsvæði og settur inn byggingarleiur fyrir þjónustuhús. Götur og bílastæði hafa breyst, orðin líkari því sem var fyrir breytingu 2006 og í samræmi við núverandi ástand. Þessi breyting hefur ekki áhrif á lóðarmörk. Leikskóli hefur fæst í gamla skólahúsnæðið og leikvöllurinn stækkað. Stígar breyst og á nú hringinn í kring um leikvöllinn. Fjöldi almennra bílastæða við skóla og sundlaug hefur verið fjölgað og þannig komið til móts við auknar þarfar. Roðbraut hefur verið tekið út í stað hennar er gert ráð fyrir lóð fyrir hreinisannvirkki, sem svarar betur til staðkunar byggðarinnar.

Helstu breytingar á deiliskipulagi frá febrúar 2002:
Mjög miklar breytingar eru gerðar frá þessu skipulagi, enda ekki búið að framkvæma neitt samkvæmt því og skipulagið ekki lengur í samræmi við gildandi aðalskipulag. Allar verslunar- og athafnalóðir eru teknar út og íbúðarbyggð minnkuð til muna, vegna óþagstæðra byggingarskilyrða. Nýtingarhlutfallið íbúðarlóða er hækkað úr 0,3 í 0,4 og þakform gefið fjálist. Bílastæðum við einbýlishús fjölgað úr tveimur í þrjú. Sett inn lóð fyrir hreinisannvirkki. 2 nýjar verslunarlóðir verða í staðinn austan við núverandi verslun og einnig verða athafnalóðir norðan við þjóðveg þar sem einnig verður gámasvæði.

Íbúðafundur
Skipulagsdröf þau sem hér eru sýnd voru kynnt íbúum í Brautarholti á sérstökum íbúafundi þann 6.apríl 2009. Jafnframt voru kynntar framfarir hugmyndir á svæðinu öllu, beggja megin við Skóðaveg. Á fundinum komu fram gagnlegar ábendingar sem þegar hefur verið tekið tillit til í skipulagi þessu.

Aðstæður
Fyrirhuguð byggð er að mestu skipulögð neðst í holtiinu þar sem mögulegt er talið að byggja skv. jarðvegsrannsóknunum. Enn er þó gerður fyrirvarir vegna þess að nokkuð djúpt á burðarþæft efni og skal gera væntanlegum lóðarhöfnum það ljóst frá upphafi um að löluverðar jarðvegsfyllingar geti verið að ræða á sumum lóðanna. Væntanlegir lóðarhafar geta kynnt sér jarðvegsrannsókn sem Línuhönnun gerði fyrir sveitarfélagið 31.01.2008. Við núverandi íþróttavöll liggja opnir frárennisskurðir, sem taka bæði aftallavann frá hitaveituhúsi og eins jarðvatn sem rennur frá holtiinu. Með uppbyggingu á svæðinu skulu frárennisskurðir lokaðir og lagðir í rör og tengjast fráveitukerfi Brautarholts. Nýtt fráveitumannvirkki mun rísa syðst á skipulagssvæðinu skv. deiliskipulagstillögu.

Íþróttavöllur
Með tilkomu þessarar nýju íbúðarbyggðar er gert ráð fyrir að núverandi íþróttasvæði (grasvöllur) verði færður vestar á svæðið á opið útivistarsvæði.

Aðkoma og gatnaskipulag
Aðkoma að svæðinu frá þjóðveginum er óbreytt frá því sem nú er. Ein ný gata verður lögð og önnur færð ílitlega. Aðgengi að athafnalóðum er í framhaldi af aðgengi núv. verslunar. Gert er ráð fyrir lóðum beggja megin nýrara húsaðotu. C-götu og lóðum norðan við núv. götu, Brautarholt. C-gata mun tengjast megin aðkomugötunni á móts við núverandi verslun.

Gönguleiðir
Lögð er áhersla á góðar göngutengingar innan svæðisins og færa þær flestar gegnum möjlsuvæðið þar sem leikskólinn, íþróttahúsið og sundlaugin eru í dag. Gert er ráð fyrir steyptri eða malbakðri gangstætt meðfram annam hlið húsaðatna.

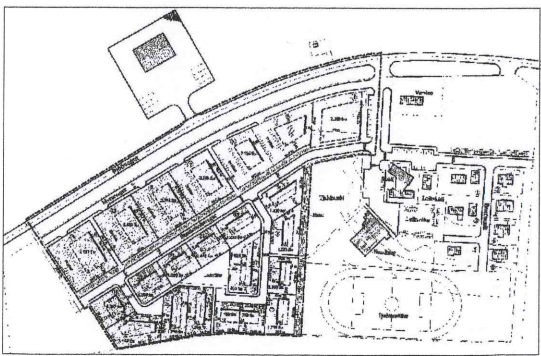
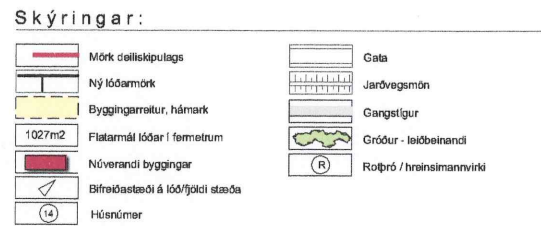
Frávelta og hreinisþró
Fyrirhuguð er að fjarlægja núverandi roðbrú sem er neðan við sundlaug. Á nýrri lóð, neðan við lóð nr.10 við B-götu, er gert ráð fyrir hreinisannvirkki sem þjóna mun öllu svæðinu í heild sinni.
Byggðin
Núverandi þéttbýli hefur byggst upp í kringum grunnskólann, félagsheimilið og sundlauginna. Íbúðarbyggðin hefur byggst upp í tveimur áföngum. Fyrsta íbúðarhúsið var reist árið 1967 og nokkur hús voru reist á árunum 1970 til 1990. Nýjstu húsin voru byggð á árunum 2000-2007. Þegar byggðar íbúðir eru 20, þar af 10 í einbýlishúsi og 10 í þarhúsum. Stærð íbúðanna er miðjörn, allt frá þeirri stæstu í þarhúsi; 70,3m² og uppi um 250m² í einbýlishúsi skv. Fasteignaskrá ríkisins. Við þá byggð sem fyrir er, er gert ráð fyrir 14 nýjum íbúðarlóðum; 13 einbýlishúsalóðum og einni þarhúsalóð, eða samtals 15 íbúðum. Um er að ræða lágreiðsta byggð sem fellur vel að núverandi byggð. Auk þess eru tvær verslunar- og athafnalóðir skipulagðar norðvestan við núverandi verslun með aðgengi frá þjóðveginum og ein lóð undir hreinisannvirkki. Norðvestan við þjóðveg er um 1ha svæði undir atvinnulóðir, þar er gert ráð fyrir tveimur lóðum undir atvinnustarfsemi og einni undir gámasvæði sveitarfélagsins.

Umhverfi
Svæðið þar sem tjaldsvæðið er núna, verður skilgreint sem opið útivistarsvæði. Þar er áfram gert ráð fyrir salernisbyggingu og þar er einnig hitaveitumannvirkki til staðar.

Formmínjar
Engar skráðar frítölstar formmínjar eru innan deiliskipulagsreits. Áður en deiliskipulag þetta verður endanlega samþykkt skal leita umsagnar Formmínjaverðar Suðurlands um það hvort formmínjar finnist á svæðinu eða ekki.

Mæli- og hæðarlóð
Lóðarmörk og lóðarstærðir ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Ef fram kemur munur á deiliskipulagsupprætti og mæliblótum þá gilda mæliblót. Askilinn er réttur til að gera mímihattar aðlögun vegna jarðvegsaðstæðna, t.d. á byggingareit. Hæðakötur húsa og lóða koma fram á hæðarlóð. Mæli- og hæðarlóð verða unnin og gefin út í hjólar nýs deiliskipulags.

Kortagrunnur
Deiliskipulagið er unnið á upprætti lofmynd frá Lofmyndum ehf og er í ISN93-hnitum. Einnig er það unnið á mælum grunni frá Verkfæðisstofnu Suðurlands. Frákv geta verið á lóðarstærðum núverandi lóða í fasteignamati, kortagrunni og deiliskipulagi. Unnið skal að gerð lóðarláða þar sem þessi frákv verða lögð.



Deiliskipulag frá febrúar 2002

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd uppsvalla Árnassýslu

Þann _____ 20 _____

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____ 20 _____

Deiliskipulag þetta, sem fanglið hefur meðferð samkv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps

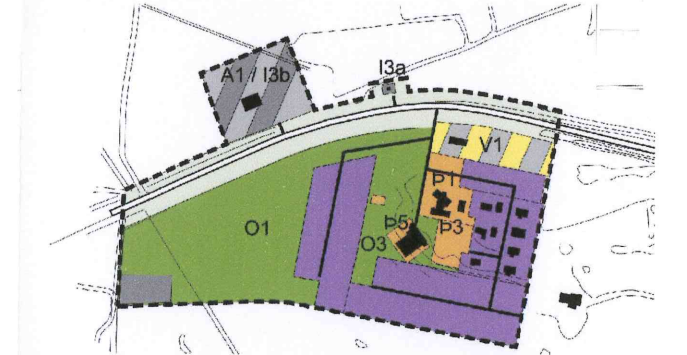
Þann 20 _____

Auglýsing um gildið deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnarráðsins þann _____ 20 _____

- Byggingarskilmálar**
- 1.gr. Um er að ræða 20 nýjar lóðir, þar af 13 einbýlishúsalóðir, 1 þarhúsalóð, 4 atvinnulóðir og 2 verslunar- og atvinnulóðir.
 - 2.gr. Lóðarmörk eru ákveðin í ISN93 og skal við samþykkt skipulagsins gefa út lóðarlóð og samræmda hritaskrá fyrir allar lóðir.
 - 3.gr. Innan hverrar lóðar er skilgreindur byggingarleiur og skulu öll hús standa innan þess byggingarreis sem markaður er í deiliskipulagi.
 - 4.gr. Hver einbýlishúsalóð skal hafa a.m.k. 3 bílastæði og þarhús 2 bílastæði og skulu þau öll liggja innan lóðarinnar.
 - 5.gr. Aðkoma að íbúðarhúsum er frá hefðbundnum húsaðotum þar sem gangstætt er öðru megin. Aðkoma að verslunarathafnalóðum er frá núv. aðkomu við þjóðveg og er sameiginleg með aðkomu að núv. verslun. Ein aðkoma er að atvinnulóðum norðan við þjóðveg og er hún óbreytt frá því sem nú er.
 - 6.gr. Tvær göngutengingar eru þvert á C-götu og tengjast þær sundlaugasvæðinu og útivistarsvæðinu (núv. tjaldsvæði). Gert er ráð fyrir göngustíg meðfram leiksvæði. Gert er ráð fyrir samtals 90 bílastæðum í tengslum við íþróttahús, skóla og háskóla og er staðsetning þeirra og útfærsla leiðbæind.
 - 7.gr. Opíð útivistarsvæði flyst vestur fyrir íbúðarbyggð. Núv. tjaldsvæði verður skilgreint sem almennt útivistarsvæði, en þar má þó reka áfram tjaldsvæði. Þar er heimilt að byggja þjónustubyggingu (salernisstöðu) að hámarki 30m² að grunnflatarmáli.
 - 8.gr. Sameiginleg fráveita er fyrirhuguð fyrir svæðið og verður nýtt hreinisannvirkki staðsett syðst á skipulagssvæðinu. Öll útfærsla hreinisvirkisins og stærð skal ákveðin í samráði við Heilbrigðiseftirlitið Suðurlands. Starfsemi er starfsleyfislykt skv. reglugerð nr. 785 / 1999. Sveitarfélagið skilar frárennisslógn 2m inn fyrir lóðarmörk og frá þeim stað ber lóðarhafi allan kostnað af frárennisslógnunum.
 - 9.gr. Neysluvatn (kaldvatn) kemur frá vatnsveitunni Suðurfelli. Öflun neysluvatns og vamin gegn mengun þess skal vera í samræmi við reglugerð nr. 796/1999, 533 /2001 og 536 /2001.
 - 10.gr. Rafhlöðum og löðrum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegstíga eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur. Flyja þarf núv. spennistöð vegna færslu á götu og nýrri einbýlishúsalóða.
 - 11.gr. Lóðarhafi leggur lóðartærðir fyrir rafhlöð, kaldvatnsslöð og síma að lóðarmörkum. Sveitarfélagið sér um hitaveitislögn og skilar henni inn í hús.
 - 12.gr. Íbúðarsvæði:
Öll hús skulu reist á steyptri grunnplötu. Þakform er gefið fjálist. Hús skulu vera 1-2 hæðir. Hámarksþæði að mæni mælt frá gólfplötu er 6,5m. Við hvert hús er heimilt að byggja bílskur og skal hann ávallt rúmastr innan byggingarreis. Við einbýlishús getur bílskur ýmist verið samfastur íbúðarhúsi eða stakur, en við þarhús skal hann ávallt vera samfastur íbúðarhúsi. Nýtingarhlutfall er 0,4.
 - 13.gr. Verslunar- og atvinnusvæði:
Á svæðinu er nú þegar ein verslun. Nýtingarhlutfall verslunar og þjónustubygðar má vera um 1,0. Húsin mega vera eins til tveggja og hálfis hæða. Hæsta leyfilega mænishæð er 10m. Þakhalli má vera á bilinu 0-45°.
 - 14.gr. Atvinnusvæði:
Á þa svæði norðvestan við þjóðveg er svæði fyrir atvinnustarfsemi. Þar eru fyrirhugaðar 3 lóðir við D-götu. Á tveimur fremstu er um hefðbundnar atvinnulóðir að ræða og á annari þeirra er þegar risin skemma. Nýtingarhlutfall svæðisins er 1,0. Húsin skulu vera 1-2 hæðir. Hæsta leyfilega mænishæð er 8m. Þakhalli má vera á bilinu 0-45°.

Gámasvæðið er á þrólu löðinni. Þar er heimilt að koma upp aðstöðu fyrir sorpgáma og byggja móttökukús. Á upprætti er staðsetning gáma til skýringar en nánari útfærsla innan svæðisins er frjáls.

15.gr. Eigandi eða hönnuður hans skal standa frjáls að því hvaða húsaðer hann velur en þó innan þeirra marka sem byggingarreglugerð og skilmálar í þessari greinargerð ákvarða. Húsin skulu vera vel hönnuð og hverju húsi skal gæta samræmis hvað varðar útlit, þakform, lit- og efnisval. Byggingar skulu byggðar í samræmi við skipulagsupprætt og útfærslu mæli- og hæðarlóða.



Tillaga að óverulegri breytingu aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016.

Breytingar á teikningu:
Br. 18.apríl 2011. Vegna endurnýglingar, ferli málmeðferðar
Br. 12.jan. 2011. Færsla á hreinisvirkki fráveitu skv. tilmalum Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ný hús geta færd m á uppdrátt.
Br. 1. des. 2010. Lagfæringar skv. bréfi Skipulagsstofnunar, byggingarleiur, fjöldi byggðra húsa, nánari grein fyrir breytingum frá áðra deiliskipulögum.

HEITI TEIKNAR:
Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Brautarholt á Skeiðum

HEITI TEIKNINGAR:
Tillaga að deiliskipulagi

VERNDAR:	MOY:	TEIKNINGAR:
207-016	1:1000	A1
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN.
sg		2. júní 2009
VERIL / UNDRASCRIFT:		TEIKN. BRYTT:
		18. apríl 2011

LANDFORM
LANDSÍÐAARSKILVINGAR
AUSI UNDRASCRIFT: 800 3611-0285
tölva: landform@landform.is

LANDFORM
LANDSÍÐAARSKILVINGAR
AUSI UNDRASCRIFT: 800 3611-0285
tölva: landform@landform.is