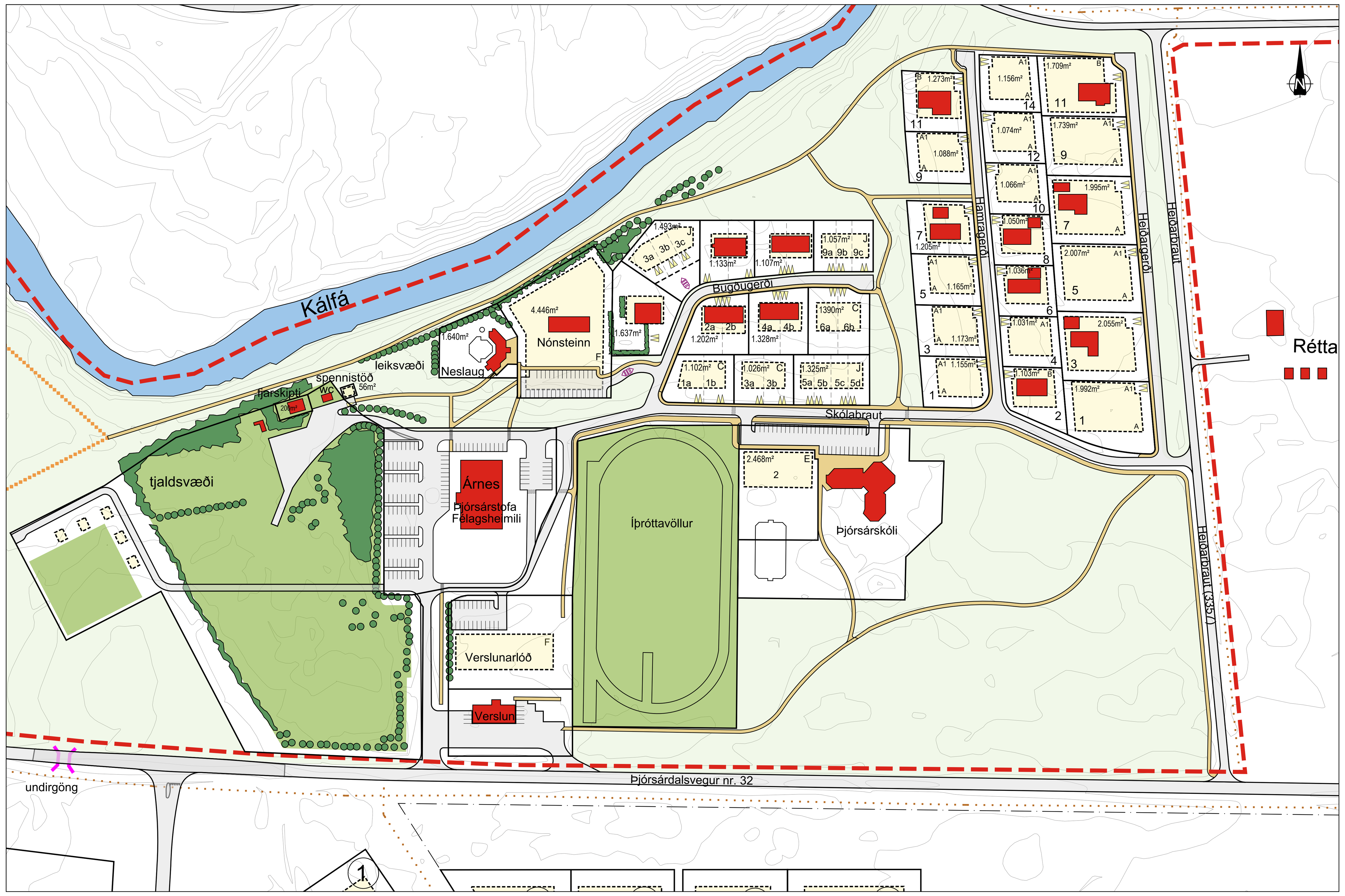
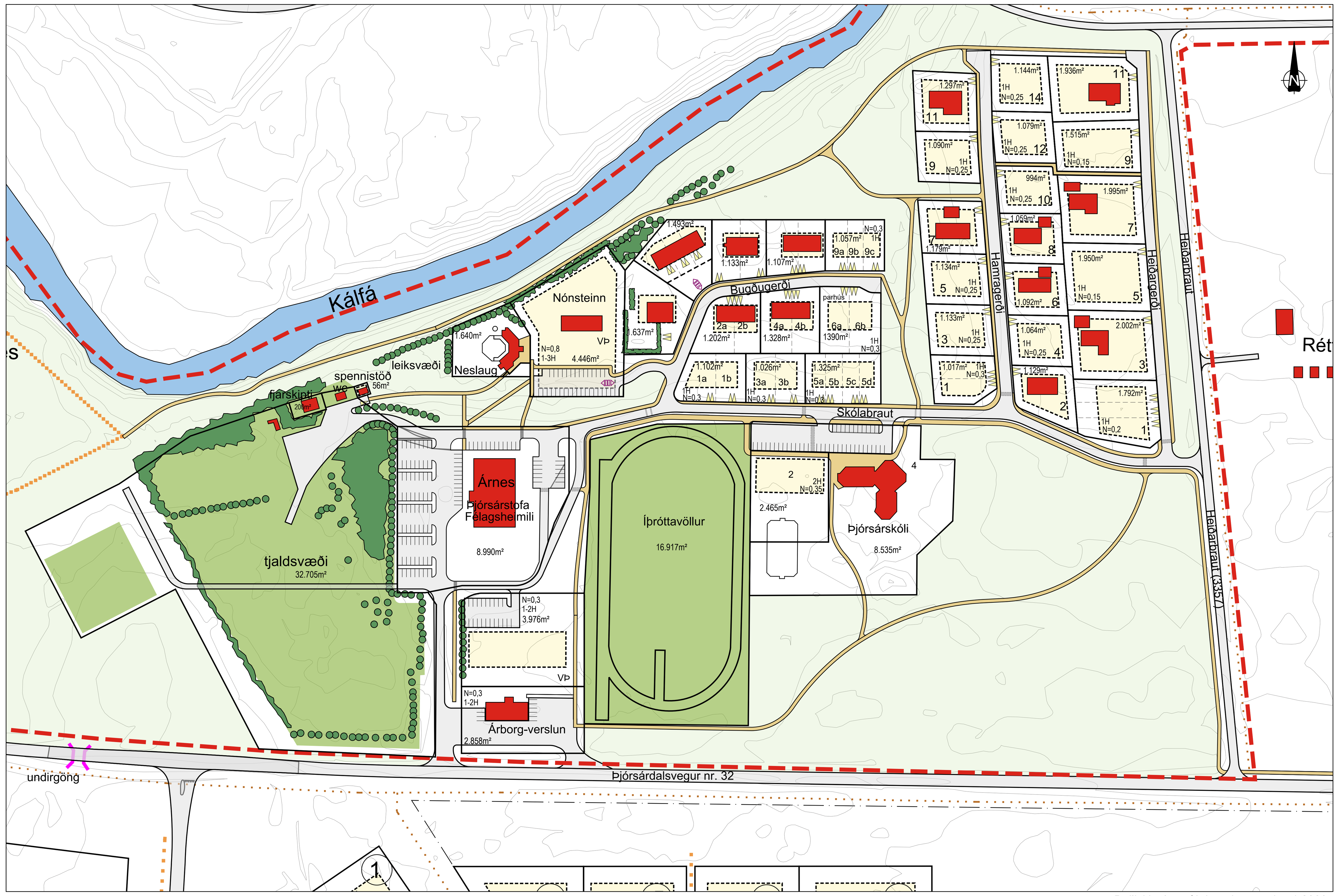
SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR - ÁRNES - DEILISKIPULAGSBREYTING



Deiliskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:2000



Deiliskipulag eftir breytingu - mkv. 1:2000

GREINARGERÐ

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir Árnes í Skeiða- og Gnúpverjahreppi skv. 1.mgr. 43. gr skipulagslaga. Upphaflegt skipulag er frá 2002 og síðan þá hafa verið gerðar nokkrar breytingar og m.a. hafa dsk.mörk breyst. Núverandi skipulagsmörk ná til þess hluta af þéttbýlinu sem er norðan við þjóðveg. Meðfylgjandi breyting nær til þess hluta reitsins sem byggður er frá Heiðargerði að tjaldsvæði. Skilmálar eru birtir í heild sinni og eru eldri skilmálar felldir inn í nýja skilmála og sýndir einnig í töflu.

Forsendur breytingar:

Að undanförnu hefur verið unnið að uppmælingu og gerð nýrra lóðablaða, við það kom í ljós að lóðarmörk og lega gatna í raun, var frábrugðin skipulagsgrunninum. Smávægileg stefnubreyting varð á götunum Hamra- og Heiðargerði við hönnun þeirra fyrir malbikun. Af þeim sökum breytast lóðastærðir lítillega frá því sem var á síðasta skipulagi (sjá töflu). Einnig er gangstétt sem hafði verið gert ráð fyrir við vestanverða götuna í Heiðargerði færð austur fyrir götuna.

Umferðarflæði kringum skólann hefur verið endurskoðað og einnig gönguleiðir og gangbrautir, til að auka öryggi gangandi vegfarenda. Lagt er til að gerðar verði hraðahindranir á tveimur stöðum. Aðkoma og bílastæði að Þjórsárskóla eru afmörkuð með eyju og akstursleiðum inn og út þannig að bílastæði er ekki eins opið og það var. Einnig er gert ráð fyrir afmarkaðri gönguleið yfir eyjuna með gangbrautum til að aðgreina bílaumferð og gangandi.

Vegna aukinnar eftirspurnar eftir lóðum fyrir minni íbúðir er tveim lóðum breytt. Annarsvegar er um að ræða Hamragerði 1 sem breytt er í parhúsalóð og hinsvegar er Heiðargerði 1, breytt í þriggja íbúða raðhúsalóð.

Kvaðir eru settar á nokkrum lóðum vegna lagnaleiða sem hafa verið mældar upp og kortlagðar af tæknideild sveitarfélagsins.

Markmiðið með breytingunni er að laga skipulagsgrunninn til samræmis við raunveruleg lóðamörk skv. nýrri mælingu lóða og gatna innan þéttbýlisins í Árnesi. Nokkur eftirspurn er eftir lóðum undir par- og raðhús, en minni eftir stórum einbýlishúsalóðum. Nokkrar einbýlishúsalóðir eru því skoðaðar með það í huga og breytt í lóðir fyrir minni íbúðir.

Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016, en þar koma fram reitir fyrir íbúðarbyggð, verslun- og þjónustu og stofnanir.

Helstu breytingar:

a) Lóðarmörk við Heiðargerði og Hamragerði breytast til samræmis við mælingu og við það breytast einnig lóðarstærðir
b) Lega gatnanna Hamragerði og Heiðargerði breytist lítillega skv. hönnun
c) Byggingareitir á lóðum við Hamra- og Heiðargerði breytast
d) Gangstétt er færð austur fyrir Heiðargerði og ný gönguleið þvert á milli Heiðargerðis og Hamragerðis búin til
e) Gönguleiðir breytast lítillega, nýjar gangbrautir yfir Skólabraut.
f) Lóðinni Hamragerði 1 er breytt í parhúsalóð
g) Lóðinni Heiðargerði 1 er breytt í þriggja íbúða raðhúsalóð
h) Settar eru kvaðir um lagnir á lóðum
h) Bílastæði og aðkoma við Þjórsárskóla
i) Byggingareitir fyrir gistiýsi vestan við tjaldsvæði detta út
j) Uppsetning skilmála breytist

Nýtingahlutfall og hæðir húsa kemur fram á uppdrætti.

SKILMÁLAR:

Öll hús sem byggð verða skulu falla að þeim byggingareit sem markaður er í deiliskipulagi. Nýtingarhultufall og leyfileg hæð bygginga er sýnt á uppdrætti.

Íbúðarlóðir

1. Heimilt er að byggja íbúðarhús á einni hæð ásamt bílskúr, sambyggðan eða stakan. Húsagerð er frjáls
2. Mænishæð má vera allt að 5m mælt frá gólfplötu í mæni.
3. Að minnsta kosti tvö bílastæði skulu vera innan lóðamarka íbúðalóða.

Þjónustulóðir (VÞ) og Stofnanalóðir

4. Hæðir bygginga og nýtingarhlutfall sjá uppdrátt.
5. Gólfkóti jarðhæðar lóðarinnar Nónsteins skal taka mið af gólfhæð núverandi byggingar. Neðsta hæðin getur að hluta til verið niðurgrafin og mesta mænishæð má vera allt að 12m. Byggingar skulu falla vel að landinu og þeim hæðamun sem er syðst og nyrst á lóð.

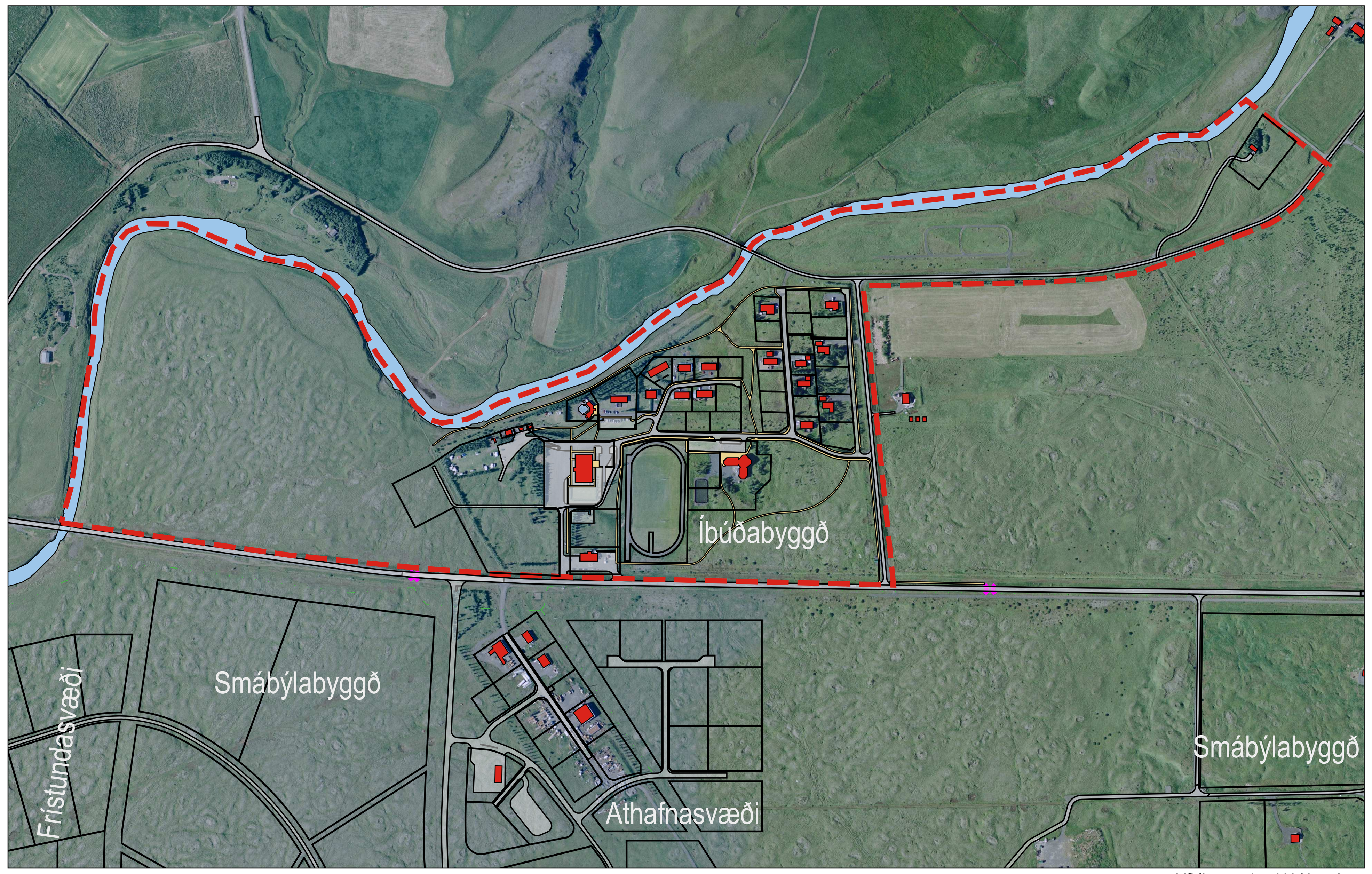
Kvaðir

6. Kvöð er um lagnaleið á lóðunum Hamragerði 2, 4, 6, 8, 10, 12 og Heiðargerði 9
7. Kvöð er um aðkomu að lóð spennistöðvar frá tjaldsvæði
8. Kvöð er um aðkomu að Neslaug og sameiginleg bílastæði við Nónstein
9. Kvöð er um sameiginlega aðkomu á lóðinni Bugðugerði 3

Öll mannvirki skulu staðsett innan byggingareits og byggingar skulu vera úr viðurkenndum byggingarefnum skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur
- Núv. byggingar
- Lóðamörk
- Millilína á lóð - leiðbeinandi
- Akvegur og bílastæði
- Bílastæði
- Gangstéttar og stígar
- Reiðleið
- Útivistarsvæði
- Kvöð um aðkomu
- Kvöð um lagnaleið
- Gangbraut
- Hraðahindrun
- Undirgöng
- Trjágróður til skýringar



Yfirlitsmynd - ekki í kvarða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 31.8.2017 til 1.11.2017 var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann 20.02.2019

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann____________________

Aðalskipulag þéttbýlisuppdráttur fyrir Árnes 2004-2016 e.br.
ekki í kvarða

Stærðir lóða innan deiliskipulagsreits í þéttbýlinu í Árnesi

Norðan vegar nr. 32

gata heiti	hús nr.	stærð skv dlsk. m²	stærð eftir br. m²	land-notkun
Bugðugerði	1	1.637		einbýli
Bugðugerði	2	1.202		parh
Bugðugerði	3	1.493		raðh
Bugðugerði	4	1.328		parh
Bugðugerði	5	1.133		parh
Bugðugerði	6	1.390		parh
Bugðugerði	7	1.107		parh
Bugðugerði	9	1.057		raðh
Skólabraut	1	1.102		parh
Skólabraut	2	2.465		íþróttahús
Skólabraut	3	1.026		parh
Skólabraut	5	1.325		raðh
Hamragerði	1	1.155	1.017	parh
Hamragerði	2	1.103	1.129	einbýli
Hamragerði	3	1.173	1.133	einbýli
Hamragerði	4	1.031	1.064	einbýli
Hamragerði	5	1.165	1.134	einbýli
Hamragerði	6	1.036	1.092	einbýli
Hamragerði	7	1.205	1.180	einbýli
Hamragerði	8	1.050	1.060	einbýli
Hamragerði	9	1.088	1.090	einbýli
Hamragerði	10	1.066	1.077	einbýli
Hamragerði	11	1.273	1.298	einbýli
Hamragerði	12	1.074	1.079	einbýli
Hamragerði	14	1.156	1.440	einbýli
Heiðargerði	1	1.992	1.792	raðh
Heiðargerði	3	2.055	2.003	einbýli
Heiðargerði	5	2.007	1.950	einbýli
Heiðargerði	7	1.995	1.960	einbýli
Heiðargerði	9	1.739	1.621	einbýli
Heiðargerði	11	1.709	1.936	einbýli
Spennistöð		56		tengivirki
Fjarskiptalóð		200		versl-þjón
Árnes		8.990		versl-þjón
Árborg verslun		2.858		versl-þjón
Þjórsárskóli		8.535		samfélagsþj
Skólabraut 2		2.465		samfélagsþj
Neslaug		1.640		versl-þjón
Nónsteinn		4.446		versl-þjón
Íþróttavöllur		16.917		opið svæði
Tjaldsvæði		32.705		opið svæði

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:
SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR
ÁRNES

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
219-001	1:2000 í A1	
TEIKNAÐ AF: gg	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN: 6. febrúar 2019
YFIRL. / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090 faxnr: 482 3542
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is