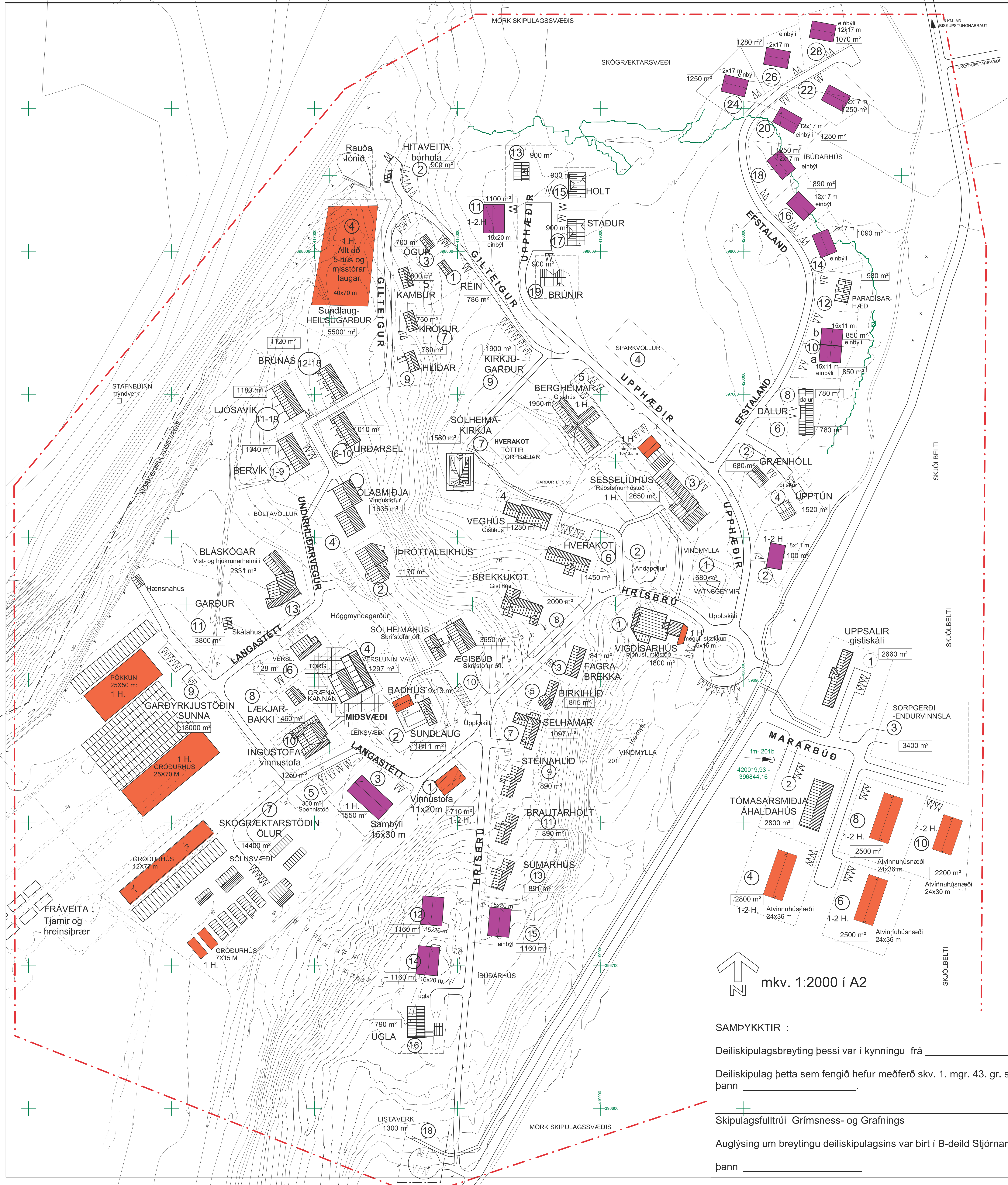


DEILISKIPULAG FYRIR SÓLHEIMA
GREINARGERÐ
Október 2020 - breytt apríl 2021

Úr aðalskipulagi Grímsness og Grafningshrepps 2008-2020.

" *Sólheimar*
Í aðalskipulaginu er sett fram ítarlegri stefna um landnotkun og uppbyggingu Sólheima en gert var í aðalskipulaginu 2002-2014.
Sólheimar eru skilgreindir sem annar helsti þéttbýliskjarni sveitarfélagsins og sýndir á séruppdrætti líkt og Borg í Grímsnesi.
Sólheimar er umhverfisvænn þéttbýliskjarni þar sem ríkir jafnvægi í framboði íbúða og starfa. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir uppbyggingu sérhæfðra þjónustustofnana og íbúðarhúsnæði í tengslum við rekstur þeirra. "

Sveitarstjórn er heimilt að falla frá lýsingu deiliskipulagsins þar sem meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi hreppsins.

Afmörkun - Skipulagsmörk ofl.

Deiliskipulag þetta afmarkast af landi jarðarinnar Hverakots í Grímsnes- og Grafningshrepps.
Sólheimar eru byggðahverfi samkvæmt skipulagslögum innan aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2008 - 2020.

Stefnumörkun við gerð þessa deiluskipulags er unnin samkvæmt stefnumörkun aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2008 - 2020.

Íbúar eru um eitt hundrað, þar af 80-90 með lögheimili á staðnum.
Land Sólheima (jörðin Hverakot) er um 250 ha. að stærð, en 37 ha lands hafa verið teknir úr ábúð vegna byggðahverfisins.
Sólheimavegur (354) er hringvegur frá Biskupstungnabraut. Akstursleið að vestan er um 8 km en að austan 6 km.
Elsta húsið á staðnum, Sólheimahús, er reist árið 1930 sem barnaheimili.
Byggðin samanstendur af íbúðarhúsum, sambýlis- og einbýlishúsum og síðan mismunandi þjónustubyggingum. Götur og flest íbúðarhús bera nöfn sem sótt eru í skáldverk Halldórs Kiljan Laxnes.
Sólheimar ses. eru sjálfseignarstofnun.
Öll húsin eru í eigu Sólheima ses. eða Styrktarsjóðs Sólheima.

Fornminjar
Engar fornminjar hafa fundist, aðrar en rústir eða tóttir Hverakots, torfbæjar frá 19. öld. Þær eru á afmörkuðum reit sem er 50x50 m.
Rústirnar eru merktar inn á deiliskipulagið, skammt frá Sólheimakirkju. Aðrar minjar eru útihúsatóttir svo sem fjós sem eru horfnar - undir vegi eða hús.

Veitur - vegagerð
Vatnsveita er með lögn frá Stærri-Bæ og tenging er einnig við vatnsveitu sveitarfélagsins.
Hitaveita er í eigu Sólheima ses. og vatnið frá eigin borholu.
Fráveita er öll skv. reglugerð 798/ 1999. Rotþrær og hreinsi-tjarnir eru sunnan byggðarinnar.
Vegagerð innan svæðis miðast við að þola alla þungaflutninga, ma. slökkvíbíla Brunavarna Árnessýslu.

Sorp.
Sólheimar hafa eigin sorphirðu með flokkun og jarðgerð úr lífrænu sorpi.
Annað sorp er á vegum sorphirðu sveitarfélagsins.

Veðurfar og skjólbelti.
Ríkjandi vindáttir eru austlægar. Meðalhiti er svipaður og víðast á Suðurlandi, að meðaltali rúmlega 9° C á sumrin og 3-4 °C á veturna.
Fremur snjólétt er á svæðinu en nokkur snjósöfnun getur átt sér stað neðarlega í byggðinni.

Markmið deiliskipulagsins
- Að stuðla að vellíðan og heilbrigði íbúa.
- Að stuðla að samkennd og samheldni í samfélaginu með því að blanda saman fjölbreyttum húsagerðum.
- Að Sólheimar verði eitt hverfi.
- Að Sólheimar séu gönguvænt svæði þar sem notkun á bifreiðum er haldið í lágmarki.
- Að notuð séu sem umhverfisvænust efni við byggingar og umhverfismótun.
- Að skipulagið sé sveigjanlegt m.t.t. framtíðarþróunnar og stækkunar byggðarinnar til norðurs.

Skipulagsuppdráttur.
Svæðið er kortlagt eftir loftmynd (Ísgraf ehf.) og sameinað korti frá Skipulagi ríkisins í mkv. 1:2000.
Deiliskipulagsuppdrátturinn sýnir útfærslu byggðar, göngustíga, byggingarreiti o.þ.h.
Maí 2020 : Uppdráttur er hnitasettur og leiðréttur með uppmælingu Verkíss ehf.
Mælingarmaður Halldór M. Gunnarsson.

Helstu breytingar frá eldra deiliskipulagi - 2015-2020.

- Íbúðabyggð ofan við Sesseljuhús, við Efstaland 12 - 28 er breytt nokkuð, húsum fækkað.
- " Heilsugarður ", vestast í byggðinni er sýndur áfram. Þar er stór byggingarreitur fyrir allt að 5 hús, böð og búningsklefa, öll undir 100 m². Hæð hvers húss er undir 6 m yfir aðalkóta . Við húsin, innan byggingarreits, eru heitar laugar.
- Allur frágangur lauga skal vera skv. reglugerð 460/ 2015.
- Sýndir eru áfram byggingarreitir atvinnuhúsnæðis austan Sólheimavegar, svæði A4 .
- Stækkaðir byggingareitir gróðurhúsa á svæði I-10a og I-10d.
- Nýrir byggingareitir fyrir Baðhús, Löngustétt 2 og íbúðarhús Löngustétt 3, sambýli. (Var áður Sveinalundur, íbúðarhús)

Byggingarskilmálar (Hús, húsagerðir ofl.)

1. - Ný íbúðarhús skulu vera 1 - 2 hæðir og að hámarki 6 m yfir aðalgólfi.
   Byggingarreitir nýrra einbýlishúsa eru uþb. 200 m², en sambýlis um 400 m².
2. - Atvinnu- og þjónustuhús séu 1-2 hæðir og að hámarki 10 m yfir aðalgólfi.
3. - Íbúðahús skulu vera með hallandi þökum - risþak ef unnt er.
4. - Atvinnu- og þjónustuhús hafa þakform sem best henta hverju húsi.
5. - Hæðarsetning skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð.
6. - Byggingarefni skulu vera svo umhverfisvæn sem kostur er.
7. - Girðingar á lóðarmörkum eru ekki heimilar. Skjólveggir við hús séu ekki hærri en 1,8 m.
8. - Aðgengi skal vera fyrir hreyfihamlaða að öllum mannvirkjum sem unnt er.
9. - Við hvern byggingarreit er gefin stærð reitsins í metrum, bæði nýbyggingar og viðbyggingar .

Leiksvæði.
Leiksvæði er staðsett sunnan við núverndi sundlaug og er fótboltavöllur við Upphæðir. Ráðgert er að setja upp körfuboltavöll við Íþróttaleikhúsið.

Miðsvæði - Verslun
Á svæðinu allt umhverfis verslunina Völu og kaffihússins Grænu könnunar verður áfram miðsvæði verslunar og þjónustu fyrir íbúa og gesti. Þar kemur nú Baðhús gömlu sundlaugarinnar til viðbótar.

SAMÞYKKTIR :

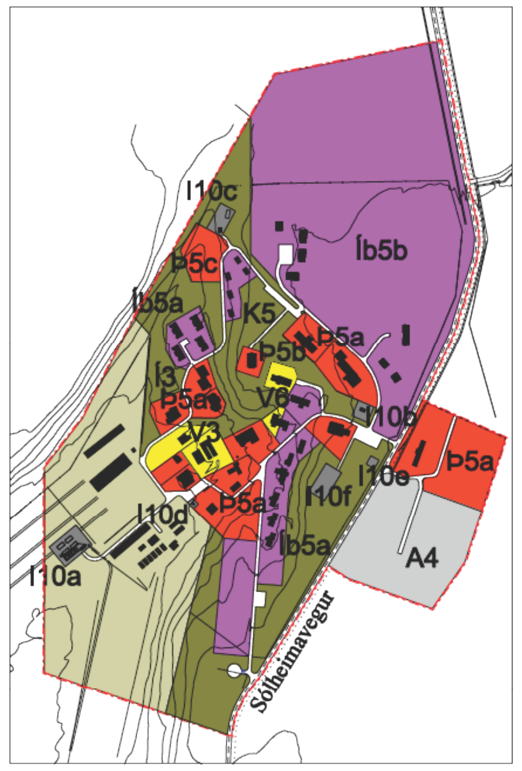
Deiliskipulagsbreyting þessi var í kynningu frá ________________ til ________________

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Grímsness og Grafningshrepps þann ____________________.

____
Skipulagsfulltrúi Grímsness- og Grafnings

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann ____________________



SÓLHEIMAR 2008 - 2020
HLUTI AÐALSKIPULAGS
GRÍMSNESS- OG GRAFNINGSHREPPAR

SKÝRINGAR VIÐ UPPDRÁTT :

SKIPULAGSMÖRK

HEITI
HÚSNR.
LÓÐAMÖRK
LÓÐARSTÆRÐ
HÚSNAFN 4 1050m²

BYGGINGAR- REITUR ÍBÚÐARHÚSS

BYGGINGAR- REITUR ATVINNU / ÞJÓNUSTUHÚSS

MÆNISSTEFNA

BÍLASTÆÐI

SÓLHEIMAR
deiliskipulag
2020 - 2025

27.10. 2020
br. apríl 2021

arni@ask.is
ASK
ARKITEKTAR