



Skeiða- og Gnúpverjahreppur - Brautarholt á Skeiðum - breyting á deiliskipulagi



Deiliskipulag eftir breytingu í mkv. 1:1.000



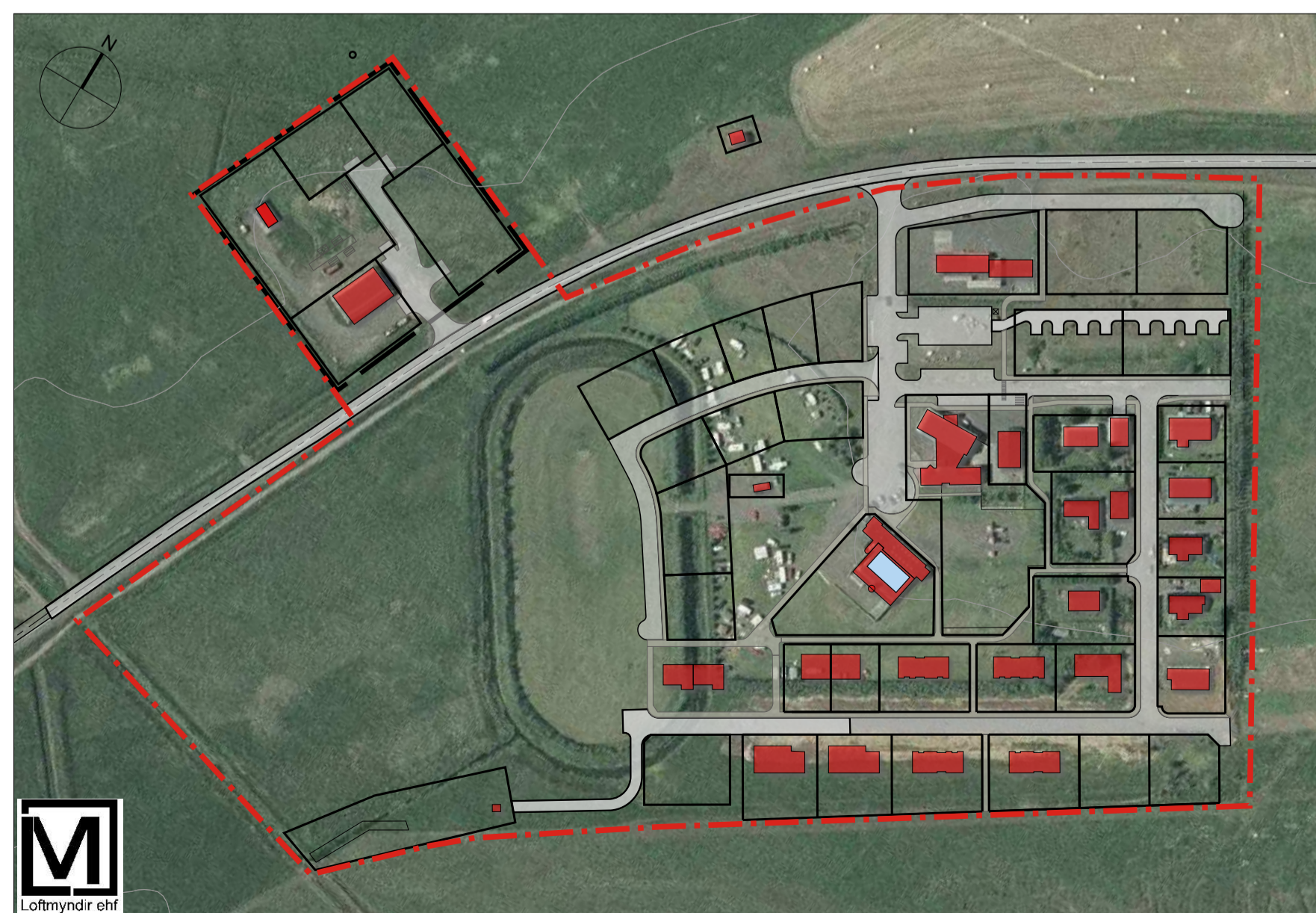
Úr Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 1017-2029



Deiliskipulag fyrir breytingu í mkv. 1:2.000

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

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Yfirlitsmynd eftir breytingu í mkv. 1:2.500

Greinargerð með breytingu á deiliskipulagi

Sveitastjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps hefur ákveðið að gera breytingu á deiliskipulagi Brautarholts sem auglýst var í B-deild, nr. 1213, 27. desember 2011, m.s.br.

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 eru lóðirnar innan íbúðasvæðis IB3.

Málsmeðferð:

Deiliskipulagið var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga þann 19. maí til og með 2. júlí 2021 og barst sveitastjórn athugasemdir frá íbúum Brautarholts dags. 2. júlí 2021. Með endurgæslingu þessari er komið til móts við athugasemdir íbúa varðandi útivistarsvæði og af þeim sökum hefur deiliskipulagið tekið tillit til breytinga sem eru þess eðlis að sveitastjórn metur það svo að auglýsa skuli tillöguna á nýjan leik. Að ósk sveitastjórnar hefur einnig verið bætt við móttækustað fyrir grenndargáma. Gert er ráð fyrir að grenndargámanir verði girtir af með skjólgirðingu og að gróðursentir verði runnar í kringum þá svo að vistlegt verði við staðinn.

Breytingin felur í sér eftirfarandi:

Lóðir við Vallarbraut breytast en engar framkvæmdir eru hafnar við gerð Vallarbrautar. Tvær byggðar lóðir (nr. 9 og 11) sem áður tilheyrdu Vallarbraut munu við breytingu þessa hafa aðkomu frá Holtabraut og því munu heiti og númer þeirra tveggja lóða breytast.

Helstu breytingar eru þessar:

- 1) Gatan Vallarbraut færast um 10-12m til austurs og suðurs.
- 2) Bætt er við gönguleiðum, útivistarsvæði og leiksvæði bæði vestan við byggðina og eins sunnan við núverandi borholu hitaveitunnar.
- 3) Komíð er fyrir grenndargámasvæði við Brautarholt, norðan sundlaugar.

Vallarbraut er færð vegna jarðvegsaðstæðna. Við greiningu jarðvegsdýps kom í ljós að á því svæði sem Vallarbraut náði áður yfir var dýpin af mikil og jarðvegsaðstæður afar óhentugar.

Með færslu á Vallarbraut er íbúðalóðum komið fyrir á hentugri stað m.t.t. jarðvegsdýptar. Auk þess leiðir breytingin til þéttingar byggðar þar sem tjaldsvæði er fellt út. Við breytinguna stytst Vallarbraut auk þess sem gatan færast til austurs um 10-12m.

Tvær lóðir sem áður tilheyrdu Vallarbraut, þ.e. nr. 9a, 9b og 11 verða eftir breytinguna við Holtabraut og fá númerin 22, 24, 37, 39 og 41.

Lóðir við Vallarbraut verða samtals 10 eftir breytingu, þrjár þriggja íbúða raðhúsaloðir, þrjár parhúsaloðir og fjórar einbýlishúsaloðir. Heildarfléttu íbúða fara úr 11 fyrir breytingu og yfir í 19 eftir breytingu.

Stofnanaloðir innan Brautarholts fá ný staðföng. Brautarholt 1 (leikskólinn), svokallað bókasafnhús fær staðfangið Brautarholt 3 og sundlaugin fær staðfangið Brautarholt 4.

Tjaldsvæði er fellt út.

Bætt er við göngustígum og leiksvæði á opnu svæði vestan við Vallarbraut.

Skilmálar sem breytast eru eftirfarandi:

Skilmálar fyrir breytingu:

12. gr. Öll hús skulu reist á steyptri grunnplötu. Þakform er gefið frjálst. Hús skulu vera 1-2 hæðir. Hámarks hæð að mæni mælt frá gólfþötu er 6,5m. Við hvert hús er heimilt að byggja bílskúr og skal hann ávallt rúmast innan byggingareits. Við einbýlishús getur bílskúr ymist verið samfastur íbúðarhúsi eða stakur, en við parhús skal hann ávallt vera samfastur íbúðarhúsi. Nýtingarhlutfall er 0,4.

Skilmálar eftir breytingu:

12. gr. Öll hús skulu reist á steyptri grunnplötu. Þakform er gefið frjálst. Einbýlishús geta verið 1-2 hæðir og hámarks hæð þeirra er 7,5m. Önnur hús, par- og raðhús skulu vera ein hæð með hámarks hæð 5m. Vegna landhalla á lóðum við Vallarbraut 1, 3, 5, 2, 4 og 6 er heimilt að hafa hálf niðurgrafna neðri hæð eða stölluð hús. Við hvert hús er heimilt að byggja bílskúr og skal hann ávallt rúmast innan byggingareits. Við einbýlishús getur bílskúr ymist verið samfastur íbúðarhúsi eða stakur, en við parhús skal hann ávallt vera samfastur íbúðarhúsi. Öheimilt er að hafa kjallara undir húsum. Nýtingarhlutfall er 0,4.

Ný grein sem bælist við:

16. gr. Grenndargámasvæði, girða skal af plan á þrjú vegu með 1,8 - 2m hárr skjólgirðingu. Akfært skal vera inn á planið þannig að aðgengi íbúa sem og þjónustuaðila sé sem best. Kvæð er um gróður umhverfis grenndargámaplan til skjólgirar.

Að öðru leyti er ekki um breytingu á núgildandi deiliskipulagi að ræða og aðrir skilmálar haldast óbreyttir.

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Mörk dsk-breytingar
- Byggingareitur, hámark

- F=1.027m² Flatamal lóðar í fermetrum
- TjH Tengiviki / Hreinsivirki
- Núverandi byggingar
- Ný hús til skýringar
- Jarðvegsmön
- Húsnumur
- Gata
- Veghelgunarsvæði 50m
- Gangstigur
- Bírfélagsstöði á lóðflokki stæða
- Gróður - kvæð / leikþeimi
- minjaskráning, font garðlag
- Dýptarlína 4m - til víðmúðunar
- vestan línur er dýpi meira en 4m, austan minna en 4m - sýnt til skýringar

Uppdráttur þessi er tekið á höndum í höntakerfni IS493 og byggir á upprettu löfmynd frá Lofmyndun ehf

1. 12.2021 Breyting: 1. Komíð er til móts við athugasemdir íbúa varðandi leik- og útivistarsvæði í Brautarholti. Staðkað svæði sýnt vestan þorsins.

2. Bætt við svæði fyrir grenndargáma norðvestan við sundlaug.

HEITI: SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR BRAUTARHOLT Á SKEIÐUM

HEITI TEIKNINGAR: BREYTING Á DEILISKIPULAGI

| | | |
|-------------------------|--------------|---------------|
| VERNRN: | MKV: | TEIKNING NR: |
| 207-016 | 1:1.000 í A2 | 1 |
| TEIKNAD AF: | HANNAÐ AF: | DAGS. TEIN: |
| gg | | 31. mars 2021 |
| YFIRLESTUR/UNDIRSKRIFT: | | TEIN. BREYTT: |
| | | 16. mars 2022 |