



EFLA

LAUGARÁS Í BLÁSKÓGABYGGÐ
DEILISKIPULAG

Greinargerð **Í VINNSLU**

06.01.2022

SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

3502-024-GRG-001-V02

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Click or tap here to enter text.

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ólafur Daníelsson

LYKILORD

Click or tap here to enter text.

STAÐA SKÝRSLU

- Drög
 Drög til yfirlstrar
 Lokið

DREIFING

- Opin
 Dreifing með leyfi verkkaupa
 Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Laugarás í Bláskógabyggð - deiliskipulag

VERKKAUPI

Bláskógabyggð

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir, Sólveig Olga Sigurðardóttir, Ólafur Daníelsson

ÚTDRÁTTUR

Hér er útdrátturinn.

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Deiliskipulagstillagan var kynnt frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR	8	4.8 Athafnasvæði	22
1.1 Markmið	8	4.9 Afþreyingar og ferðamannasvæði	23
1.2 Skipulagsgögn	8	4.10 Opið svæði	23
1.3 Gildandi deiliskipulög	9	4.11 Samgöngur	23
1.4 Helstu breytingar	9	4.11.1 Hringtorg	23
2. FORSENDUR	10	4.11.2 Göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir	23
2.1 Yfirbragð byggðar	10	4.12 Hljóðvist	24
2.2 Náttúra	10	4.13 Veitur	25
2.3 Atvinna	11	4.13.1 Rafveita og spennistöðvar	25
2.4 Samgöngur	11	4.13.2 Hitaveita	25
2.5 Íbúaþróun	11	4.13.3 Vatnsveita	25
2.6 Íbúðarlóðir	12	4.13.4 Slökkvivatn – brunahanar	25
3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	13	4.13.5 Fráveita	25
3.1 Búfjárhald	13	4.13.6 Ofanvatn	26
3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026	13	4.14 Sorp	26
3.3 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	13	4.15 Hverfisvernd	26
3.4 Aðalskráning fornminja	15	4.16 Fornminjar	26
3.5 Húsakönnun	16	4.17 Náttúruvá	26
4. DEILISKIPULAG	17	5. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	28
4.1 Lóðir	17	5.1 Hönnun og uppdrættir	28
4.2 Byggingareitir	17	5.2 Mæliblöð	28
4.3 Íbúðarbyggð	17	5.3 Mænisstefna	28
4.3.1 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir	18	5.4 Mænishæð og gólfkóti	28
4.3.2 Bílastæði	20	5.5 Frágangur lóða og umgengni	28
4.4 Landbúnaðarlóðir	21	6. UMHVERFISMATSSKÝRSLA	29
4.5 Verslun og þjónusta	22	7. SKIPULAGSFERLI	30
4.6 Samfélagsþjónusta	22	8. HEIMILDIR	31
4.7 Iðnaðarsvæði	22	APPENDIX A VIÐAUKI FYRIRSÖGN 1	32

MYNDASKRÁ

- MYND 1.** Horft yfir Laugarás og Hvítá af Vörðufelli. Mynd Efla. _____ 8
- MYND 2.** Blár fláki sýnir kortlagaða útbreiðslu flóða í Hvítá. Rauð lína er hættusvæði skv. aðalskipulagi og svört lína þéttbýlismörk skv. aðalskipulagi. _____ 10
- MYND 3.** Ríkjandi vindáttir í og við Laugarás. _____ 11
- MYND 4.** Íbúafjöldi í Laugarási 2001 til 2021. _____ 12
- MYND 5.** Aðalskipulag Bláskógabyggðar í Laugarási 2015-2027, með síðari breytingum. Uppfæra þegar aðalskipulagsbreytingin er tilbúin. _____ 14
- MYND 6.** Snið fyrir dæmigerða íbúðargötu í Laugarási. Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum og í einhverjum tilfellum með kjallara. Götur eru 6 m breiðar og gangstéttar 2 m. Gert er ráð fyrir lagnabelti og svæði fyrir ofanvatn. _____ 18

TÖFLUSKRÁ

- TAFLA 1.** Umferð um Skálholtsveg í Laugarási. _____ 11
- TAFLA 2.** Ákvæði fyrir íbúðarlóðir. _____ 19
- TAFLA 3.** Landbúnaðarlóðir. Eftir að skrifa _____ 21
- TAFLA 4.** Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða skv. reglugerð um hávaða, jafngildishljóðstig í dB(A) fyrir sólarhringsumferð á ári (ÁDU). _____ 24
- TAFLA 5.** Kröfur til hljóðstigs frá atvinnustarfsemi samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. _____ 24

1. INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að gerð deiliskipulags fyrir þéttbýlið í Laugarási. Stefna eldra deiliskipulags er yfirfarin og uppfærð m.t.t. nýrra hugmynda sem fram hafa komið.

Fyrirkomulag nýrrar íbúðarbyggðar er endurskoðað og leitast við að setja fram stefnu sem styrkir atvinnu og ný atvinnutækifæri. Byggð er þétt á nokkrum stöðum þar sem því verður við komið. Skilmálar fyrir lóðir eru yfirfarnir og eftir atvikum breytt. Götur eru í einhverjum tilfellum breikkaðar og breytt til að bæta umferðaröryggi og tekið frá svæði fyrir gangstéttar meðfram götum og möguleg gatnamót.

Tekið er frá svæði fyrir nýja brú yfir Hvíta og vegi að henni.

Skipulagssvæðið er um 167 ha að stærð.

Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á Aðalskipulagi Laugaráss í Bláskógabyggð 2015-2027. Deiliskipulagið er í samræmi við breytt aðalskipulag.



MYND 1. Horft yfir Laugarás og Hvíta af Vörðufelli. Mynd Efla.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- Laugarás verði áhugaverður kostur fyrir búsetu og atvinnuuppbyggingu.
- Skipulagðar verði fjölbreyttar íbúðarlóðir sem nýtast til uppbyggingar næstu árin. Gert verður ráð fyrir fjölbreyttum stærðum íbúða.
- Skapa möguleika á þróun og vexti núverandi og nýrrar landbúnaðar-, þjónustu-, og athafnastarfsemi.
- Tryggja gott aðgengi gangandi og hjólandi og almenna útivistarmöguleika fyrir íbúa og gesti.
- Bæta öryggi vegfarenda, t.d. með endurskoðun á innkeyrslum, umferðarflæði og bílastæðum.
- Allar lóðir verði hnitsettar og settir skilmálar fyrir þær.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru byggðir á loftmynd og hæðarlínum frá EFLU, auk kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrsla. Í greinargerðinni er einnig hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, fyrir Laugarás, ekki í kvarða (mynd 5).

1.3 Gildandi deiliskipulög

Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir eftirfarandi svæði, en þau verða felld úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags:

- Deiliskipulag fyrir Laugarás, með síðari breytingum. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2012.
- Deiliskipulag hótels og íbúðarbyggðar við Hvítá, með síðari breytingum. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í nóvember 2016.

1.4 Helstu breytingar

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi eru eftirtaldar:

- Skipulagsmörkum er breytt og nær það eingöngu yfir þéttbýlið en ekki frístundasvæðið vestan þess eins og áður var.
- Tekið frá svæði þar sem gert er ráð fyrir nýrri brú yfir Hvítá og vegi að henni.
- Holtsgata er að hluta til færð til suðvesturs og tengist Skálholtsvegi sunnan við Launrétt.
- Gatan að hesthúsinu og lóðum þar í kring er færð um 35 m til norðurs svo ekki séu krossgatnamót við Ferjuveg.
- Norðan Bæjarholts er ný íbúðargata.
- Gatan Bæjarholt er lengd til suðurs og settar inn nýjar íbúðarlóðir.
- Lóðir við sunnanverða Launrétt eru stækkaðar.
- Lóð fyrir heilsugæsluna er afmörkuð og gert ráð fyrir að hún geti stækkað.
- Gert ráð fyrir fráveitukerfi og hreinsistöðvum og að ofanvatni verði miðlað í jarðveg í stað fráveitu.
- Gert ráð fyrir byggingu elli- og hjúkrunarheimilis.

- Lóðir á Laugarásnum, ásamt gatnakerfi, eru endurskoðaðar.
- Gert ráð fyrir útivistarstíg með Hvítá og víðar í þéttbýlinu.
- Lóðum við Holtsgötu er breytt til samræmis við breytingu á götunni.
- Skilmálar fyrir lóðir eru skýrðir og í flestum tilfellum rýmkaðir.
- Hugmyndir um nýtt baðlón norðan við heilsugæsluna.

2. FORSENDUR

Laugarás er einn af þremur þéttbýlisstöðum í Bláskógabyggð. Brúin yfir Hvítá við lðu var helsta forsenda þéttbýlismyndunar í Laugarási. Í kjölfarið var jarðhitinn nýttur til ylræktar og um árabíl var í Laugarási stærsta gróðurhúasvæði landsins, enda eru skilyrði fyrir ylrækt ákjósanleg ásamt því að nóg er af jarðhita og landrými. Garðyrkjustöðvum hefur þó fækkað undanfarin ár.

Heilsugæsla hefur verið starfrækt í Laugarási s.l. 90 ár og þar er félagsþjónustan einnig til húsa. Dýragarður er í Laugarási og hefur hann nokkurt aðdráttarafl.

Laugarás er vel staðsett í um 40 km fjarlægð frá Selfossi og um 12 km frá Reykholti. Einnig er stutt á Flúðir og Laugarvatn. Vannýtt tækifæri eru á svæðinu m.a. með tilliti til nýtingar jarðhitans, kyrrláts umhverfis og nálægðar við helstu viðkomustaði ferðamanna í Uppsveitum Árnessýslu. Þá eru miklir vaxtarmöguleikar í þéttbýlinu vegna nægilegs landrýmis undir íbúðarbyggð, verslun-, þjónustu- og atvinnusvæði.

2.1 Yfirbragð byggðar

Byggingar eru fremur lágreistar, á 1-2 hæðum og nokkuð er um gróðurhús og garðyrkjustöðvar. Lóðir eru margar rúmar og víða fer saman að á lóðum er íbúðarhús og einhvers konar atvinnustarfsemi, aðallega garðyrkja. Í Laugarási er mikill og hár trjágróður sem prýðir staðinn. Einnig eru

í Laugarási íbúðargötur þar sem ekki er um neina atvinnustarfsemi að ræða.

2.2 Náttúra

Laugarás liggur að Hvítá að austan og sunnanverðu. Þéttbýlið hefur að mestu leyti byggst upp í mýrlendi vestan Laugarássins og svo í Vesturbyggð. Jarðhiti er í Laugarási og er hann nýttur til kyndingar húsa og til ylræktar. Skálholtsvegur nr. 31 liggur í gegnum þéttbýlið.

Hættusvæði

Hvítá flæðir af og til yfir bakka sína, ýmist í tengslum við mikla úrkomu eða leysingar. Veðurstofa Íslands hefur kortlagt útbreiðslu flóða sem urðu árin 1968, 1981 og 2006¹.

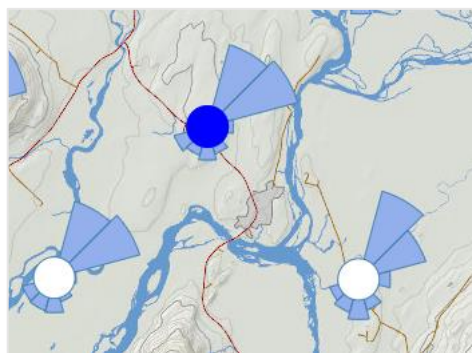
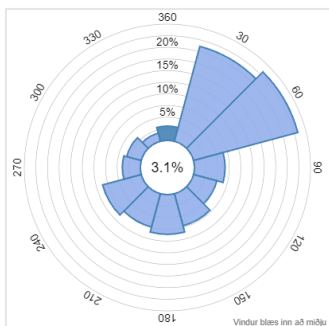


MYND 2. Blár fláki sýnir kortlagaða útbreiðslu flóða í Hvítá. Rauð lína er hættusvæði skv. aðalskipulagi og svört lína þéttbýlismörk skv. aðalskipulagi.

¹ (Emmanuel Pagneaux 2015).

Veðurfar

Eins og sjá má á mynd 3 er norðaustanátt ríkjandi vindátt í Laugarási og er töluleg stærð þess vindáttargeira birt í miðju vindrósarinnar. Hver geiri vindrósarinnar sýnir tíðni vindáttar úr þeirri átt og byggir á lofthjúps-reikningum en ekki mælingum².



MYND 3. Ríkjandi vindáttir í og við Laugarás.

2.3 Atvinna

Í Laugarási eru starfrækar garðyrkjustöðvar, dýragarður, heilsugæsla, félagsþjónusta og apótek. Einnig er nokkur fjöldi gististaða í Laugarási, heimagisting, ýmis verktakastarfsemi og gallerý.

2.4 Samgöngur

Nokkur fjöldi ferðamanna fer í gegnum Laugarás, einkum að sumarlagi. Í töflu 1 er sýnd meðalumferð á dag á Skálholtsvegi þar sem hann liggur í

gegnum Laugarás. Ársdagsumferð (ÁDU) er meðalumferð á dag allt árið. Sumardagsumferð (SDU) er meðalumferð á dag yfir sumarmánuðina (júní – sept.) og vetrardagsumferð (VDU) er meðalumferð á dag yfir vetrarmánuðina (des. - mars). Fyrir utan árið 2020 þá hefur umferð aukist milli ára.

TAFLA 1. Umferð um Skálholtsveg í Laugarási.

Ár	ÁDU	SDU	VDU
2020	415	680	255
2018	580	887	365
2016	511	839	283

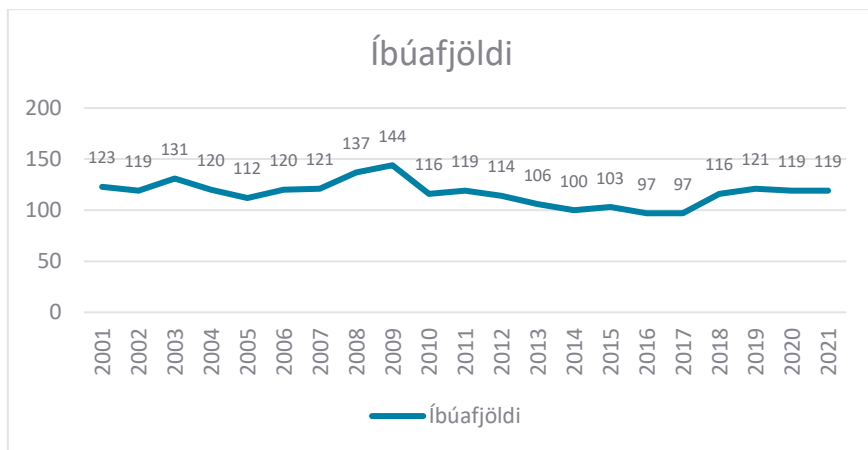
2.5 Íbúaþróun

Fjöldi íbúa frá árinu 2001 hefur verið nokkurn veginn sá sami, þó einhverjar breytingar hafi orðið milli ára, bæði fjölgun og fækkun. Árið 2001 voru íbúar 123 talsins og í ársbyrjun 2021 voru þeir 119. Þar af voru 14 börn 10 ára og yngri.

Möguleg fjölgun íbúa helst nokkuð í hendur við uppbyggingu atvinnu og atvinnutækifæri. Það er því fremur erfitt að segja til um hver þróunin getur orðið. Ef horft er til þess að fjölgun íbúa verði í takti við lágspá Hagstofunnar, eða 0,59% á ári, þá verða íbúar í Laugarási orðnir 200 árið 2030.

Ef þessi spá gengur eftir og miðað er við 2,5 íbúa í hverri íbúð (sem er svipað og er á landsvísi) þá er þörf á 32 nýjum íbúðum til ársins 2030.

² (Veðurstofa Íslands 2019).



MYND 4. Íbúafjöldi í Laugarási 2001 til 2021³.

2.6 Íbúðarlóðir

Fáum lóðum hefur verið úthlutað í Laugarási s.l. ár. Í gildandi deiliskipulagi er talsvert framboð á íbúðarlóðum, einkum á Laugarásnum.

³ (Hagstofan 2021).

3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Búfjárhald

Gerð hefur verið samþykkt fyrir búfjárhald í Bláskógabyggð og var hún staðfest með auglýsingu nr. 780/2007 í B deild Stjórnartíðinda. Tilgangur samþykktarinnar var að tryggja sem best skipulag, stjórn og eftirlit með búfjárhaldi og koma í veg fyrir ágang búfjár á lóðum íbúa og vernda gróður.

Í 3. gr. samþykktarinnar kemur fram að búfjárhald í þéttbýli er einungis heimilt að fengnu samþykki sveitarstjórnar. Í 4. gr. segir að byggingar gripahúsa séu einungis leyfðar á svæðum sem skipulögð eru fyrir búfjárhald. Þá er lausaganga búfjár utan lögbýla óheimil í þéttbýli í Bláskóga- byggð skv. 6. gr.

3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu er stefna um að stuðlað verði að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og var horft til þess við gerð deiliskipulags.

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnu- húsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum

⁴ (Skipulagsstofnun 2016).

⁵ (Skipulagsstofnun 2021).

húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsaagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfar- endur“⁴.

Í kafla 5.1 um loftslagsvænar samgöngur er miðað við að móta byggðar- heildir með það að markmiði að draga úr vegalengdum og ferðapörf og auka hlutdeild virkra ferðamáta og almenningsamgangna⁵.

Kafla 5.2 Loftslagsvæn mannvirkjagerð. „Miðað að því að kolefnisspor byggðar sé eins lítið og kostur er. ...byggingar og almenningsrými séu sveigjanleg gagnvart breyttri nýtingu“⁶.

Kafla 7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu. „...verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa“⁷.

3.3 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi sameiginleg markmið sem gilda fyrir þéttbýlisstaði sveitarfélagsins:

⁶ (Skipulagsstofnun 2021).

⁷ (Skipulagsstofnun 2021).

- Skapa skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, aðstöðu fyrir lítil fyrirtæki og unnið að uppbyggingu í ferðaþjónustu.
- Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi.
- Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengi.
- Bundið slitlag verði á öllum götum, unnið verði að frágangi gatna- og göngustíga og sett upp lýsing við götur.

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi markmið fyrir Laugarás:

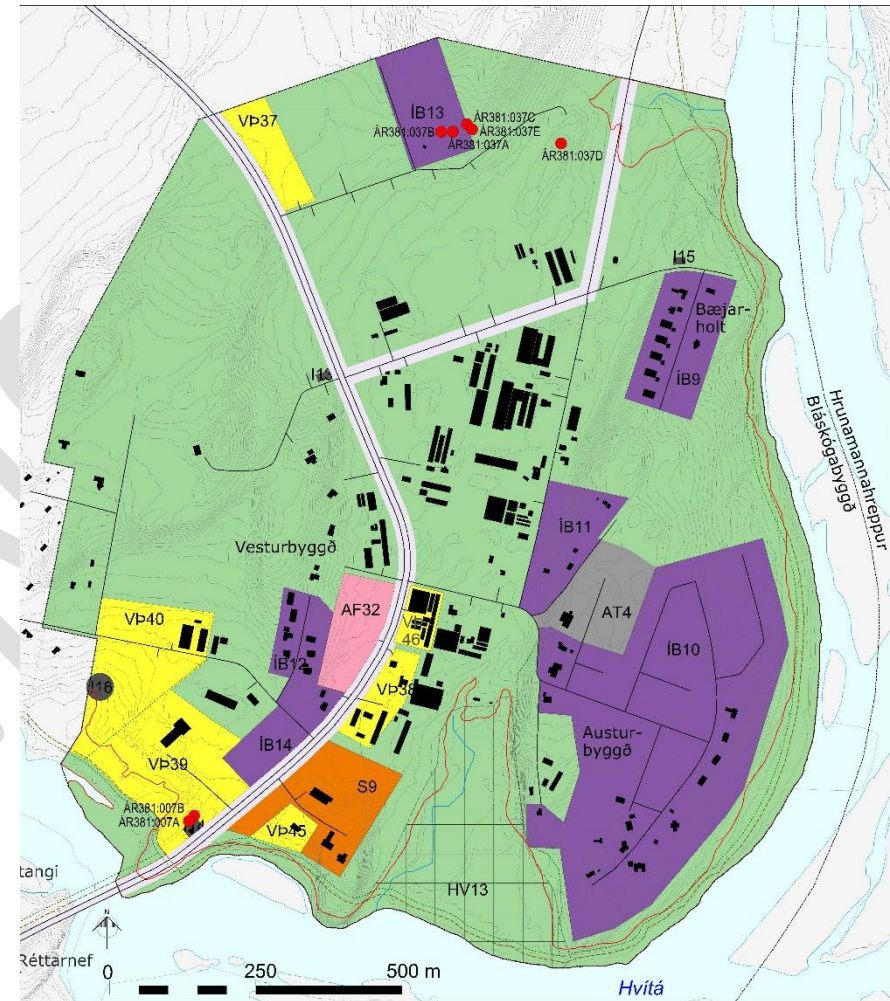
- Að vaxtargrundvöllur ylræktar verði áfram tryggður með nægilegu framboði lóða og öflugri hita- og vatnsveitu.
- Að efla vöxt þéttbýlisins á sviði ferðaþjónustu og nálægðar við helstu viðkomustaði ferðamanna.

Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir að íbúðarhús geti verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall almennt 0,2-0,3 en geti farið í allt að 0,6 þar sem byggðin er þéttust.

Landbúnaðarsvæði

Gert er ráð fyrir frekari vexti ylræktar. Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að vera með íbúðarhús og starfsmannahús í tengslum við landbúnaðarstarfsemi. Landbúnaðarsvæði eru fyrst og fremst nýtt til ylræktar.



MYND 5. Aðalskipulag Bláskógabyggðar í Laugarási 2015-2027, með síðari breytingum. Uppfæra þegar aðalskipulagsbreytingin er tilbúin.

Verslun og þjónusta

Sex svæði eru ætluð fyrir verslun og þjónustu.

Samfélagsþjónusta

Gert er ráð fyrir lóð undir heilsugæslu og tengda starfsemi.

Athafna- og iðnaðarsvæði

Á athafnasvæðum getur byggst upp léttur iðnaður sem hefur litla mengunarhættu í för með sér. Iðnaðarsvæði eru nýtt fyrir borholur hitaveitu, dælustöðvar hitaveitu og fyrir hreinsistöðvar fráveitu.

Afþreyingar- og ferðamannasvæði

Tjaldsvæði og leikvöllur.

Hverfisvernd

Vaðlar (Lónið) í Laugarási: Fjölskrúðugt fuglalíf þar sem heitt afrennsli fellur í Hvítá. Áhersla á verndun votlendis, gróðurs og fuglalífs. Áhersla er á að lágmarka áhrif mannvirkja.

Umhverfi

Unnið verði að fegrun og aðgengi innan þéttbýlis með frágangi opinna svæða og frágangi gatna og göngustíga.

Ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða.

⁸ (Jakob Orri Jónsson og Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórar og Kristborg Þórsdóttir 2016).

Samgöngur

Stefnt er að því að bundið slitlag verði á öllum götum, unnið verði að frágangi gatna- og göngustíga og sett upp lýsing við götur. Hús geti staðið beggja vegna við götur. Stefnt skal að fækkun tenginga við stofnvegi. Útivistarleiðum verði fjölgað til að hvetja til útiveru og hreyfingar.

Náttúruvá

Markmið í aðalskipulagi er að byggingar séu ekki á skilgreindum hættusvæðum. Til að draga úr mögulegu tjóni á hættusvæðum vegna flóða skal huga að undirlagi bygginga og að lyfta þeim upp fyrir þekkta flóðhæð. Ekki er heimilt að vera með kjallara.

3.4 Aðalskráning fornminja

Aðalskráning fornminja fór fram í Laugarási árið 2015⁸. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

Innan skipulagssvæðisins er að finna bæjarhól Laugaráss, heimild um útihús á nokkrum stöðum, heimild um traðir, gamlar leiðir og tóftir ýmis konar. Einnig þjóðsögur, sögustaði, réttir, hverir sem notaðir voru til þvotta, laugar/bað og ferju⁹.

⁹ (Jakob Orri Jónsson og Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórar og Kristborg Þórsdóttir 2016).

3.5 Húsakönnun

Í tengslum við gerð deiliskipulags eru tilmæli um að fram fari húsakönnun á þegar byggðum svæðum. Markmiðið er að stuðla að vernd og varðveislu byggðar vegna svipmóts, menningarsögu eða listræns gildis í samræmi við lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Í gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, segir *”Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar og setja markmið og skilmála um verndun og viðhald á grunni þeirrar könnunar”*.

Gera grein fyrir húsakönnuninni. Eftir því sem við á eru settir skilmálar fyrir mannvirki út frá niðurstöðu könnunarinnar.

4. DEILISKIPULAG

Með deiliskipulaginu eru lagðar fram áherslur sem gera Laugarás að áhugaverðum kosti fyrir búsetu og atvinnuuppbyggingu. Þetta er t.d. gert með fjölbreyttum lóðum og skilmálum sem heimila mismunandi stærð á íbúðum og ýmis konar atvinnustarfsemi. Þá er áhersla á heilsueflandi samfélag.

4.1 Lóðir

Ekki eru til lóðablöð fyrir allar lóðir í Laugarási og í einhverjum tilfellum gætir ósamræmis milli mældrar stærðar lóða og stærðar og afmörkunar lóða skv. fasteignaskrá.

Í einhverjum tilfellum er lóðamörkum breytt til að koma fyrir götum, gatnamótum og stígum. Þegar deiliskipulagstillagan hefur verið staðfest verða útbúin lóðablöð fyrir lóðir í Laugarási og lóðamörk hnitsett og staðfest af eigendum lóðanna.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, en nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði sérhverrar

lóðar. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalhæð húsa. Hámarkshæð húsa kemur fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðarblöðum.

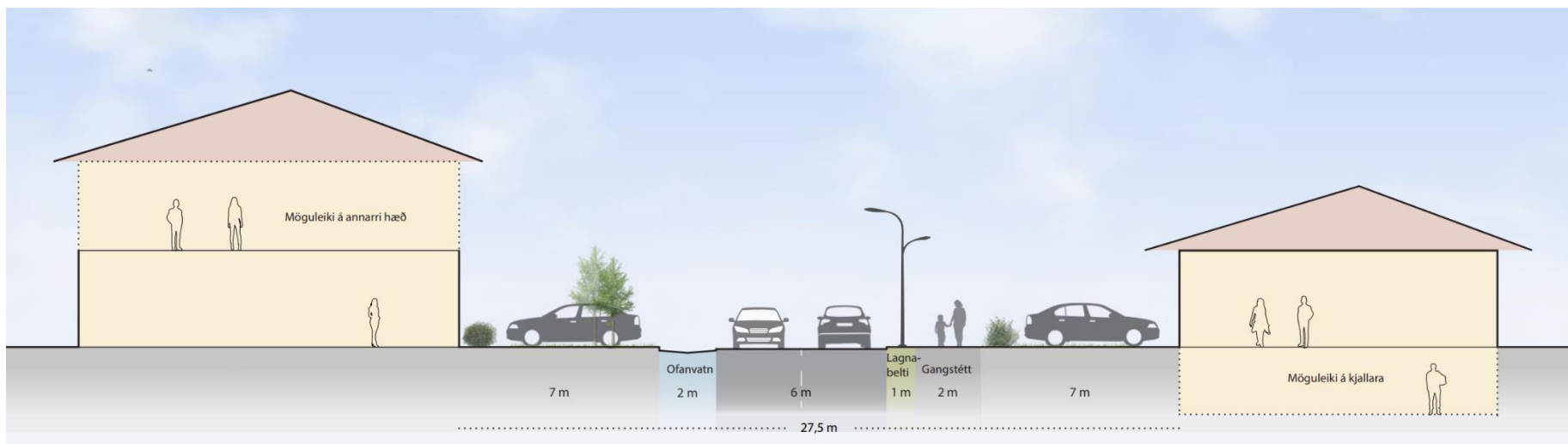
4.2 Byggingareitir

Allar nýjar byggingar skulu vera innan byggingareits. Hluti núverandi bygginga lendir utan byggingareits þar sem þær voru byggðar nær lóðamörkum eða götum en æskilegt er. Þær skulu samt sem áður reiknaðar með í heildar nýtingarhlutfalli lóðar.

4.3 Íbúðarbyggð

Íbúðir, íbúðarhús og starfsmannahús skulu vera í samræmi við ákvæði í kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum, út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks.

Á upprætti er tekið fram hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R) eða parhús (P). Í kafla 4.3.1 eru sett fram sérákvæði fyrir mismunandi húsagerðir.



MYND 6. Snið fyrir dæmigerða íbúðargötu í Laugarási. Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum og í einhverjum tilfellum með kjallara. Götur eru 6 m breiðar og gangstéttar 2 m. Gert er ráð fyrir lagnabelti og svæði fyrir ofanvatn.

4.3.1 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir

Á hverri lóð er heimilt að vera með íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Heimilt er að byggja við núverandi íbúðarhús, s.s. sólskála eða viðbyggingu. Á hverri lóð er jafnframt heimilt að vera með eitt stakstætt hús sem nýtt er sem geymsla/gróðurhús, allt að 25 m². Þessar byggingar skulu vera innan byggingareits og teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

Á þegar byggðum lóðum skal mænisstefna taka mið af þeirri mænisstefnu sem fyrir er. Mænisstefna er frjálst nema annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti. Byggingarefni og þakhalli er frjálst.

Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd innri lóðamörk fyrir raðhúsa- og parhúsalóðir. Einstakar íbúðir fá stafnúmer (1a, 1b ...).

Við allar nýjar íbúðir skal gera ráð fyrir möguleika á hleðslu rafmagnsbíla.

Íbúðargata sem er norðan við elliheimilið á Laugarásnum er ætluð fyrir sextíu ára og eldri. Ráðgert er að íbúar þar geti nýtt sér ýmis konar þjónustu og afþreyingu sem verður í boði á elliheimilinu.

TAFLA 2. Ákvæði fyrir íbúðarlóðir.

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÆÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	FJÖLDI ÍBÚÐA	LÁGMARKS-STÆRD ÍBÚÐA M2	NÝTINGAR- HLUTFALL
E einbýlishús	1 hæð og kjallari	3	3	120	0,25/0,4
E1 einbýlishús	1-2 hæðir	12	12	120	0,4
E2 einbýlishús	1-2 hæðir	0		120	0,4/0,85
E3 einbýlishús	1 hæð	7	7	120	0,4
P parhús	1 hæð	5	10	70	0,4
P1 parhús	1-2 hæðir	4	8	100	0,4
R raðhús	1 hæð	6	27	40	0,4
R1 raðhús	1-2 hæðir	1	3	80	0,6
Samtals		38	70		

Einbýlishús á 1 hæð með kjallara - E

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1 hæð auk kjallara, ásamt sambyggðum bílskúr. Gengið er inn á aðalhæð frá götu og heimilt er að hafa neðri hæð (kjallara), þar sem aðstæður leyfa. Grunnflötur skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 5,0 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Á lóðum á Bæjarholti er nýtingarhlutfall 0,25 en öðrum lóðum 0,4.

Einbýlishús á 1-2 hæðum – E1

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr. Grunnflötur einbýlishúsa skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Einbýlishús á 1-2 hæðum og atvinnustarfsemi – E2

Þegar lóðirnar voru afmarkaðar á sínum tíma var gert ráð fyrir að auk íbúðarhúss væri hægt að vera með minni háttar atvinnustarfsemi á þeim. Þá var fyrst og fremst garðyrkja höfð í huga. Vilji er til að útvíkka atvinnustarfsemi á lóðunum svo fremi að hún hafi ekki hávaða, mengun, óþrifnað eða ónæði í för með sér.

Á hverri lóð er heimilt að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum auk bílskúrs, sambyggt eða í sitthvoru lagi. Einnig er heimilt að byggja skemmu fyrir minni háttar atvinnustarfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun. Slík starfsemi getur t.d. verið gróðurhús og tengdar byggingar, smíðaverkstæði, verkstæði eða ýmis konar handverksstarfsemi.

Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar íbúðarhúss. Grunnflötur íbúðarhúss skal vera minnst 120 m² án bílskúrs. Mænishæð annarra bygginga getur verið allt að 7,5 m yfir gólfkóta. Almennt er nýtingarhlutfall lóðanna allt að 0,4 en getur verið allt að 0,85 ef um er að ræða byggingu stórra gróðurhúsa eða húsa fyrir atvinnustarfsemi.

Á hverri lóð er einnig heimilt að fengnu rekstrarleyfi, að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns og rekstur allt árið. Slík gisting fellur undir flokk II í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016, með síðari breytingum. Slík gisting er einungis heimil í húsum sem byggð eru úr timbri/steypu eða öðrum varanlegum byggingarefnum. Heimilt er að vera með eitt til tvö hús fyrir gistingu á hverri lóð og skal lágmarksstærð hvors húss vera 100 m². Innan lóðar þarf að gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum m.v. fjölda gesta. Ef íbúar verða fyrir endurteknu ónæði vegna starfseminnar, s.s. vegna hávaða, er heimilt að fella rekstrarleyfið úr gildi.

Meta þarf í hverju tilfelli fyrir sig hvort fyrirhuguð starfsemi verður heimil- uð og verður þá m.a. tekið mið af umfangi starfseminnar, afkastagetu nauðsynlegra innviða og fyrirhugaðrar uppbyggingar þeirra, svo sem að- og fráveitu, áhrifum á umhverfið, hávaða, mengun og hugsanlegu ónæði fyrir nágretta.

Einbýlishús á 1 hæð – E3

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt bílskúr, sem getur eftir atvikum verið sambyggður. Grunnflötur einbýlishúss skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 5,0 m yfir gólfkóta.

Parhús á 1 hæð - P

Heimilt er að reisa parhús á 1 hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hvorrar íbúðar skal vera minnst 70 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.

Parhús á 2 hæðum – P1

Heimilt er að reisa parhús á 2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Stærð hvorrar íbúðar skal vera minnst 100 m² (grunnflötur minnst 50 m²). Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Raðhús á 1 hæð - R

Heimilt að reisa raðhús á 1 hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar.

Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hvorrar íbúðar skal vera minnst 40 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta. Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum miðjuhúsa, m.a. til viðhalds og endurbóta.

Raðhús á 2 hæðum – R1

Heimilt að reisa raðhús á 2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Stærð hvorrar íbúðar skal vera minnst 80 m² (grunnflötur minnst 40 m²). Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum miðjuhúsa, til viðhalds og endurbóta.

4.3.2 Bílastæði

Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014.

Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum við einbýlishús, 2 bílastæðum við parhús og raðhús, en gera má ráð fyrir þriðja stæði þar sem því verður við komið. Á íbúðarlóðum skulu bílastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m.

Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og skal útfærð nákvæmlega m.t.t. hönnunar á húsi og gerð lóðablaðs.

Gert er ráð fyrir gestastæðum til almennra nota í botnlöngum og við húsagötur. Bílastæði í og við götu eru óháð almennum bílastæðakvöðum

á hverri lóð. Ekki er gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla innan íbúðar-svæða.

4.4 Landbúnaðarlóðir

Landbúnaðarlóðum er skipt í L1, L2 og L3 eftir því hvaða heimildir gilda á hverri þeirra. Íbúðir, íbúðarhús og starfsmannahús skulu vera í samræmi við ákvæði í kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

Á landbúnaðarlóðum skulu bílastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m framan við bílskúra.

Almennt er nýtingarhlutfall lóðanna allt að 0,5 en getur verið allt að 0,85 ef um er að ræða byggingu stórra gróðurhúsa eða húsa fyrir aðra atvinnu-starfsemi sem kalla á stórar byggingar. Byggingar fyrir aðra atvinnustarfs-emi en garðyrkju verði að hámarki 500 m².

Mænishæð getur verið allt að 8,0 m yfir gólfkóta. Þakhalli getur verið á bilinu 12-30°.

Meta þarf í hverju tilfelli fyrir sig hvort fyrirhuguð starfsemi verður heimiluð og verður þá m.a. tekið mið af umfangi starfseminnar, afkasta-getu nauðsynlegra innviða og fyrirhugaðrar uppbyggingar þeirra, svo sem að- og fráveitu, áhrifum á umhverfið, hávaða, mengun og hugsanlegu ónæði fyrir nágretta.

TAFLA 3. Landbúnaðarlóðir. Eftir að skrifa

LÓÐAGERÐ	FJÖLDI LÓÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	LÁGMARKSSTÆRÐ ÍBÚÐARHÚSS M2
L1			120
L2			120
L3			Á ekki við

LÓÐAGERÐ	FJÖLDI LÓÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	LÁGMARKSSTÆRÐ ÍBÚÐARHÚSS M2
Samtals			

L1 – íbúðarhús, gisting og önnur minniháttar atvinnustarfsemi

Heimilt er að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum auk bílskúrs, sambyggt eða í sitt hvoru lagi. Auk þess er heimilt að byggja hús fyrir minni háttar atvinnustarfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun. Slík starfsemi getur t.d. verið gróðurhús og tengdar byggingar, smíðaverk-stæði, verkstæði eða ýmis konar handverksstarfsemi.

Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns og rekstur allt árið. Slík gisting fellur undir flokk II í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016, með síðari breytingum. Slík gisting er einungis heimil í húsum sem byggð eru úr timbri/steypu eða öðrum varanlegum byggingarefnum. Heimilt er að vera með eitt til tvö hús fyrir gistingu á hverri lóð og skal lágmarksstærð hvors húss vera 100 m². Innan lóðar þarf að gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum m.v. fjölda gesta. Starfsemin skal hafa rekstrarleyfi. Ef íbúar verða fyrir endurteknu ónæði vegna starfseminnar, s.s. vegna hávaða, er heimilt að fella rekstrar-leyfið úr gildi.

L2 – íbúðarhús og minniháttar atvinnustarfsemi

Heimilt er að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum auk bílskúrs, sambyggt eða í sitt hvoru lagi. Auk þess er heimilt að byggja hús fyrir minni háttar atvinnustarfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun. Slík starfsemi getur t.d. verið gróðurhús og tengdar byggingar, smíðaverk-stæði, verkstæði eða ýmis konar handverksstarfsemi.

L3 – landbúnaður og/eða hreinleg atvinnustarfsemi

Lóðirnar eru einkum ætlaðar til landbúnaðarnota og fyrir hreinlega atvinnustarfsemi sem fellur að þeirri skilgreiningu að teljast landbúnaður, s.s. gróðurhús og tengd starfsemi. Jafnframt er heimilt að vera með ýmis konar aðra hreinlega starfsemi s.s. verkstæði eða handverksstarfsemi.

4.5 Verslun og þjónusta

Eftir að skrifa.

Slakki. Heimilit er að vera með dýragarð, veitingar og ýmis konar afþreyingu fyrir gesti.

Á lóðum við Launrétt 4 og 6 er heimilt að vera með íbúðarhús og fasta búsetu auk atvinnustarfsemi.

Hótel við Iðubru. Heimilt er að byggja hótél sem getur verið á allt að 4 hæðum. Heimilt er að vera með kjallara. Hafa skal samráð við Veðurstofuna til að ákveða gólfkóta mannvirkja m.t.t. mögulegrar flóðhæðar.

4.6 Samfélagsþjónusta

Launrétt 3. Á lóðinni er heilsugæsla á einni hæð. Heimilt er að stækka heilsugæsluna um allt að 500 m². Samræma skal útlit, yfirbragð og mænis-hæð nýs húss og núverandi húss á lóðinni.

Ellli- og hjúkrunarheimili á Laugarásnum. Heimilt er að byggja allt að 2.000 m² hús fyrir ellli- og hjúkrunarrými ásamt ýmis konar starfsemi sem þjónustar íbúa hússins. Hús getur verið á 1-2 hæðum. Heimilt er að vera með kjallara. Lagt er til að hluti hússins verði gróðurskáli og að þar geti

íbúar safnast saman. Tengt byggingunni verði á lóðinni skjólgott útisvæði fyrir íbúa og gesti. Af hluta útisvæðis og úr gróðurskála verði hægt að njóta útsýnis yfir nágrennið og til fjalla. Frá útisvæðinu verði göngustígur með bundnu slitlagi sem tengist við stígakerfi í þéttbýlinu.

4.7 Iðnaðarsvæði

Eftir að skrifa.

Ávallt skal huga að hávaðamyndun og hávaðadreifingu frá athafna- og iðnaðarsvæðum.

Lóðir fyrir hreinsistöðvar fráveitu.

Dælustöðvar hitaveitu og borhola hitaveitu við Lónið. Heimilar eru fleiri borholur eftir heitu vatni, eftir því sem þarf. Jafnframt eru heimil þau mannvirki sem þarf til að nýta jarðhitann.

Spennistöðvar.

Á eða við lóðir fyrir veitur er gert ráð fyrir bílastæði innan eða við lóð. Bílastæði eru ekki sýnd á deiliskipulagsupprætti.

4.8 Athafnasvæði

Eftir að skrifa.

Ávallt skal huga að hávaðamyndun og hávaðadreifingu frá athafna- og iðnaðarsvæðum.

Ein lóð á Laugarásnum. Heimilt er að vera með hreinlega atvinnustarfsemi.

4.9 Afþreyingar og ferðamannasvæði

Nyrst í Laugarási er afmörkuð lóð, Langholtsvegur 1, þar sem heimilt er að vera með tjaldsvæði. Nýta skal tré/skjólbelti til að skerma lóðina af frá Skálholtsvegi og til að mynda skjól. Heimilt er að byggja allt að 150 m² þjónustuhús á einni hæð. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til að losa ferðasalerni.

4.10 Opið svæði

Eftir að skrifa.

Útivistarsvæði verði umhverfis Lónið.

Afmarka kyrrlátt svæði með bekk til að njóta útsýnis.

4.11 Samgöngur

Skálholtsvegur liggur í gegn um Laugarás. Gert er ráð fyrir að hann geti verið 8,0 m breiður. Safngötur eru almennt 6,5 m breiðar og húsagötur 6,0 m á breidd (sjá mynd 6).

Útfærsla á götum, gatnamótum og staðsetning stíga er sýnd til viðmiðunar en nánari útfærsla kemur fram í gatnahönnun.

Stígar eru almennt 2 m breiðir. Milli stíga og gatna er víðast hvar 1 m breytt lagnabelti. Einnig er með flestum götum gert ráð fyrir 2,0 m svæði fyrir ofanvatn.

Á lóðum þar sem fram fer einhvers konar atvinnustarfsemi skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna starfseminni. Á atvinnulóðum og við opinberar byggingar skal gera ráð fyrir bílastæðum fyrir

hreyfihamlaða. Einnig skal gera ráð fyrir möguleika á hleðslu rafmagnsbíla.

Aðkoma að lóðum á Laugarásnum er um Hverabrekku. Brekkan er brött (allt að 12%) eins og hún er í dag. Gera þarf endurbætur á brekkunni til að tryggja fullnægjandi umferðaröryggi, bæði fyrir akandi og gangandi. Sett er kvöð á 20 m breytt belti umhverfis veginn og gert ráð fyrir nánari útfærslu vegarins innan þess svæðis. Gera þarf ráð fyrir gangstétt með veginum.

Kvöð er á Skálholtsvegi 14 um aðkomu að Skálholtsvegi 12.

4.11.1 Hringtorg

Tekin eru frá tvö svæði fyrir möguleg hringtorg, verði þess talin þörf. Annað er á gatnamótum Skálholtsvegar, Launréttar og Skyrkletttagötu. Hitt er á gatnamótum Skálholtsvegar, Ferjuvegar og vegar að lóðum vestan Skálholtsvegar.

4.11.2 Göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir

Eftir að skrifa.

Við fyrirtæki og stofnanir skal vera góð aðkoma og stæði til að geyma reiðhjól á öruggan hátt.

Við hönnun göngustíga skal taka mið af algildri hönnun, þar sem því verður við komið skal halli gönguleiða vera undir 5%.

4.12 Hljóðvist

Hvað varðar hljóðvist og hávaða þá þarf hávaði á svæðinu frá umferð ökutækja og atvinnustarfsemi, að uppfylla kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Skálholtsvegur, sem er stofnvegur, liggur í gegn um Laugarás og er helsta umferðargatan, þó umferð um hann teljist ekki mikil (tafla 1).

Almennt er um hljóðlátt svæði að ræða og ekki ástæða til að framkvæma sérstakar greiningar á hávaða og g.r.f. að allar kröfur séu uppfylltar. Við skipulagsgerð skal miða við að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum skv. reglugerð um hávaða. Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða eru sett fram í töflu 4.

TAFLA 4. Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða skv. reglugerð um hávaða, jafngildis-hljóðstig í dB(A) fyrir sólarhringsumferð á ári (ÁDU).

Tegund húsnæðis	Við húsvegg dB(A)	Inni dB(A)
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum.	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum.	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma.	55 ¹⁰	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði.	-	35
Hávaðalitlir vinnustaðir s.s. skrifstofur og sambærilegt	-	40

Á svæðinu er margskonar atvinnustarfsemi, sem er þó yfirleitt hljóðlát. Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 er fjallað um viðmiðunarmörk vegna

¹⁰ Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

atvinnustarfsemi, gefin upp sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB eftir tíma sólarhrings, þ.e. dag-, kvöld- og næturtímabil.

Viðmiðunarmörk eru $L_{Aeq} = 55$ dB fyrir dvalarsvæði á lóð og $L_{den} = 50$ dB á kyrrlátum útivistarsvæðum í þéttbýli.

TAFLA 5. Kröfur til hljóðstigs frá atvinnustarfsemi samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

TEGUND HÚSNÆÐIS	$L_{Aeq(07-19)}$ [dB]		$L_{Aeq(19-23)}$ [dB]		$L_{Aeq(23-07)}$ [dB]		L_{Amax} NÓTT [dB]
	Við húsvegg	Inni	Við húsvegg	Inni	Við húsvegg	Inni	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	50	30	45	30	40	30	40
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	55	30	55	30	40	30	45
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	60*	35	50*	35	50*	30	45
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði	70	-	70	-	70	-	-
Fristunabyggð	35		35		35		35
Leik- og grunnskólar	50*	30					
Kennslurými framhaldsskóla		30					
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		30					

*) Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Viðmiðunargildin “inni” í töflunni miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir. Viðmiðunargildin “við húsvegg” gilda fyrir utan opanlega glugga og eru frísviðsgildi, þ.e. annað hvort mæld beint án áhrifa frá endurkastandi flötum, eða mæligildi við húshlið leiðrétt m.t.t. áhrifa frá endurkastandi flötum. Mörk innanhúss eru 5 dB hærrí í eldhúsi, baðherbergjum, geymslum og sambærilegum rýmum.

Um skyldur rekstraraðila atvinnustarfsemi segir í reglugerð um hávaða: „*Rekstraraðilar skulu miða rekstur sinn við að hljóðstig í byggð sem verður fyrir áhrifum af starfseminni, verði ekki yfir viðmiðunarmörkum*“¹¹.

4.13 Veitur

Eftir að skrifa.

Núverandi veitur eru ekki til innmældar og eru því ekki sýndar á deiliskipulagsupprætti.

Í nýjum hverfum, og þar sem því verður við komið, er gert ráð fyrir að lagnir séu í lagnabelti milli götu og gangstéttar/lóðamarka.

Lóðarhafi leggur ídráttarrör fyrir veitum að lóðamörkum.

4.13.1 Rafveita og spennistöðvar

Eftir að skrifa.

Byggðin tengist dreifikerfi RARIK.

4.13.2 Hitaveita

Eftir að skrifa.

Öll byggðin er tengd hitaveitu. Bláskógaveita sér um hitavatnslögn og tengingar.

4.13.3 Vatnsveita

Eftir að skrifa.

Byggðin tengist vatnsveitu Bláskógabyggðar.

4.13.4 Slökkvivatn – brunahanar

Aðgengi að slökkvivatni verður skipulagt af Vatnsveitu Bláskógabyggðar og Brunavörnum Árnassýslu. Við Höfðaveg er gert ráð fyrir athafnasvæði fyrir slökkvibíla til að nálgast slökkvivatn. Heimilt er að útbúa nauðsynlega aðstöðu til þess, bílastæði o.fl.

Heimilt er að setja brunahana þar sem þeirra kann að vera þörf, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, og skal tryggja aðkomu slökkvibíla að þeim.

4.13.5 Fráveita

Eftir að skrifa.

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum.

¹¹ (Umhverfissráðuneytið 2008).

Bláskógabyggð leggur frárennislögn 2 m inn fyrir lóðamörk og þaðan ber lóðarhafi allan kostnað. Í nýjum hverfum skal fráveita skólps og regnvatns vera aðskilin og stefnt skal að því að aðskilja kerfin þegar lagnir í eldri hverfum verða endurnýjaðar.

4.13.6 Ofanvatn

Í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 segir að stefnt skuli að því að ofanvatni, s.s. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni. Við nánari útfærslu ofanvatns er heimilt að víxla því hvoru megin götu ofanvatn og gangstétt eru.

Innan hverrar lóðar skal miðla ofanvatni af þökum og bílastæðum í jarðveg. Meðfram flestum götum er tekið frá 2,0 m breitt belti fyrir fráveitu ofanvatns. Eftir atvikum er sett kvöð á lóðamörkum um 2,0 m breytt belti sem skal nýtt til að miðla ofanvatni í viðtaka, s.s. skurð eða Hvítá.

Á Laugarásnum verður tekið frá belti fyrir ofanvatn meðfram tjörninni og til suðsuðvesturs frá henni. Er það ætlað til útiveru og einnig verður ofanvatni miðlað í tjörnina til að hún þorni ekki upp. Yfirfall frá tjörninni (vegna mikillar úrkomu eða leysinga) verður til suðsuðvesturs í Lónið.

Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

4.14 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Stærð sorpgeymslna og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.15 Hverfisvernd

Vaðlar (Lónið) er undir hverfisvernd. Heimilt er að vera með útivistarleið meðfram Hvítá. Taka skal tillit til þess að um svæðið rennur mjög heitt afrennsli frá hverum og að flóð í Hvítá geta náð yfir allt svæðið. Áhersla er á að lágmarka áhrif mannvirkja á svæðið.

4.16 Fornminjar

Gerð er grein fyrir fornminjum í kafla 3.4. Útlínur þekktra minja eru sýndar á deiliskipulagsupprætti. Í einhverjum tilfellum eru minjar innan lóða og byggingareita. Þar sem þannig háttar til skal hafa samráð við Minjastofnun séu framkvæmdir fyrirhugaðar. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

4.17 Náttúruvá

Til að draga úr mögulegu tjóni á hættusvæðum vegna flóða skal huga sérstaklega að grundun bygginga með flóð í huga og að lyfta þeim upp fyrir þekkta flóðhæð. Ekki er heimilt að vera með kjallara á áhrifasvæði flóða.

Á deiliskipulagsupprætti er hættusvæði vegna flóða í Hvítá dregið m.v. kortlagningu Veðurstofunnar á flóðum sem urðu árin 1968, 1981 og 2006.¹² Sýnd er mesta þekkt útbreiðsla flóðanna.

Hluti íbúa sgir að þessi afmörkun nái ekki yfir stærstu þekktu flóð í ánni og skal það haft í huga við staðsetningu mannvirkja sem liggja lágt í landi. Í þeim tilfellum skal hafa samráð við Veðurstofuna um gólfkóta mannvirkja.

¹² (Emmanuel Pagneux 2015).

5. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, byggingareiti húsa og fjölda bílastæða. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

5.3 Mænisstefna

Stefna aðalmænis er sýnd á skipulagsuppdrætti nema þar sem hún er frjálss. Á þegar byggðum lóðum skulu nýjar byggingar taka mið af þeim húsum sem fyrir eru.

5.4 Mænishæð og gólfkóti

Mænishæð/fjöldi hæða og gólfkóti er tilgreind í hverjum kafla fyrir sig.

5.5 Frágangur lóða og umgengni

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið).

Allt rask á mörkum byggðar og útivistarsvæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk, nema í samráði við sveitarfélagið.

Við götu/gangstétt skal limgerði og annar gróður ekki vera nær lóðarmörkum en 50 cm. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þar sem þær geta haft áhrif á umhverfisleg gæði s.s. útsýni.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Sérstaklega skal hugað að ásýnd og umgengni á lóðum sem liggja að Skálholtsvegi.

Iðnaðar- og athafnalóðir

Á iðnaðar- og athafnalóðum er skilt að umgengni sé til fyrirmyndar. Vélum og tækjum skal komið þannig fyrir að prýði sé að. Á lóðunum er óheimilt að geyma bílhræ eða ónýtar vélar og tæki. Einnig er óheimilt að geyma olíur og önnur mengandi efni til langs tíma. Heimilt er að nýta trjágróður/manir innan lóðar til að skerma starfsemina af.

6. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfispætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

Eftir að skrifa.

7. SKIPULAGSFERLI

Eftir að skrifa.

ÍMMSLU

8. HEIMILDIR

Emmanuel Pagneux. 2015. "Útbreiðsla Flóða í Hvítá Og Fleiri Ám - Óbirt Gögn." Veðurstofa Íslands.

Emmanuel Pagneux. 2015. "Útbreiðsla Flóða í Hvítá Og Fleiri Ám - Óbirt Gögn." [https://doi.org/Veðurstofa Íslands](https://doi.org/Veðurstofa%20Íslands).

Hagstofan. 2021. "Mannfjöldi Eftir Byggðakjörnum, Kyni Og Aldri 1. Janúar 2001-2021, Laugarás." Hagstofa Íslands. 2021. https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar__mannfjoldi__2_byggdir__Byggdakjarnar/MAN030101.px.

Jakob Orri Jónsson og Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórar, and Kristborg Þórsdóttir. 2016. "Aðalskráning Fornleifa í Bláskógabyggð II. Fornleifaskráning Innan Landamerkja Litla- Og Stóra-Fljóts." Reykjavík. <https://doi.org/FS594-15223>.

Skipulagsstofnun. 2016. "Landsskipulagsstefna 2015-2026." http://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna_2015-2026_asamt_greinargerð.pdf.

———. 2021. "Loftslag, Landslag Og Lýðheilsa. Viðauki Við Landsskipulagsstefnu 2015-2026." Skipulagsstofnun. <https://www.landsskipulag.is/media/landsskipulagsstefna-vidbaetur/LSK-21-tillagaSkst-til-radherra.pdf>.

Umhverfissráðuneytið. 2008. *Reglugerð Um Hávaða. Reglugerð*. Vol. 724/2008. <https://island.is/reglugerdir/nr/0724-2008>.

Veðurstofa Íslands. 2019. "Vindatlas." Vindatlas. 2019. <http://vindatlas.vedur.is/>.

APPENDIX A VIÐAUKI FYRIRSÖGN 1

ÁMMSLU