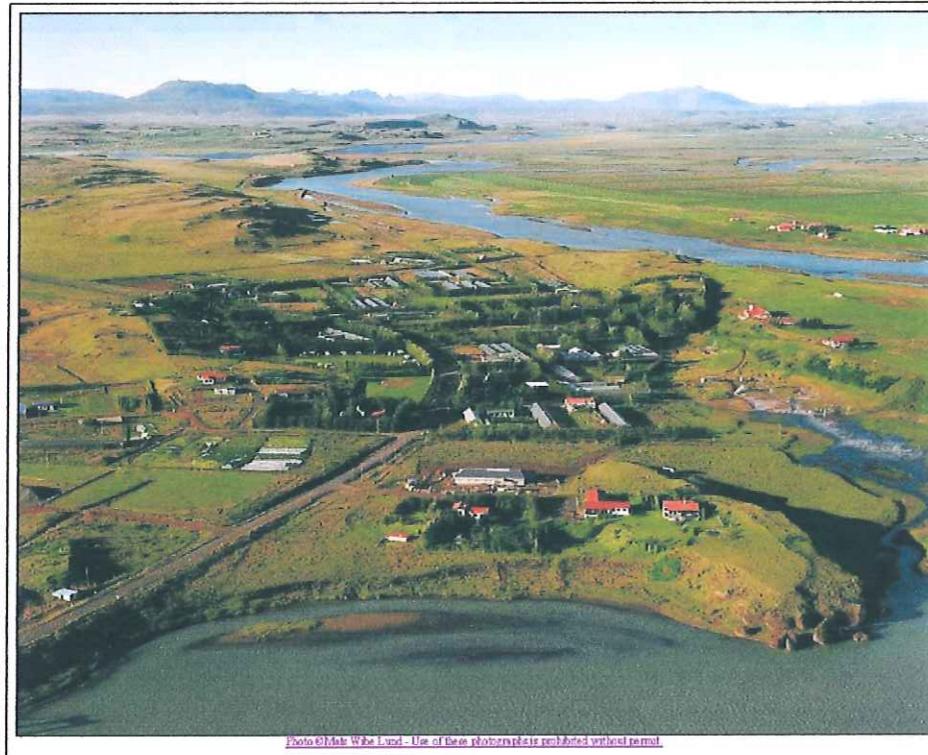
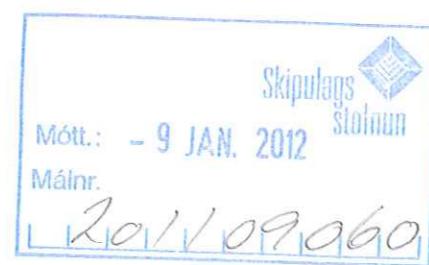


Laugarás í Biskupstungum
Bláskógbabyggð
Breyting á deiliskipulagi



Skipulags- og byggingaskilmálar
Maí 2011

Deiliskipulagsbreytingar þessar sem fengið
hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagsla
nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn
þann 29/12/2011.



Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.i.
Laugarveg 13 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	4
2. Forsendur.....	5
2.1 Skipulagssvæðið.....	5
2.2 Staðhættir.....	6
2.3 Forsendur í aðalskipulag.....	7
3.0 Eldra deiliskipulag.....	8
3.1 Skyrklettagata.....	9
3.2 Deiliskipulag vestan Skálholtsvegar m.s.br.....	10
3.3 Deiliskipulag fyrir heilsugæslu, íbúðir og garðyrkjulóðir m.s.br.....	11
3.4 Deiliskipulag Garðyrkjulóða við Holtsgötu.....	12
3.5 Deiliskipulag við Langholtsveg og Auðholtsveg og breyting.....	13
3.6 Deiliskipulag Austurbyggðar.....	14
3.7 Deiliskipulag Miðsvæðis.....	15
4. Tillaga að deiliskipulagi.....	16
4.1 Markmið deiliskipulagstillögu.....	16
4.2 Meginmarkmið deiliskipulagstillögu.....	17
4.3 Skilmálar fyrir garðyrkjulóðir.....	18
4.4 Skilmálar fyrir íbúðahúslóðir.....	19
4.5 Skilmálar fyrir verslunararlóðir.....	21
4.6 Skilmálar fyrir lóðir undir opinbera þjónustu.....	22
4.7 Skilmálar fyrir athafnalóðir.....	23
4.8 Skilmálar fyrir iðnaðarlóðir.....	23
4.9 Skilmálar fyrir frístundalóðir.....	24
4.10 Opin svæði.....	26
4.11 Almennir skilmála fyrir allar lóðir.....	27
5. Tæknileg atriði.....	28
5.1 Umferð.....	28
5.2 Göngustígar.....	28
5.3 Reiðstígar.....	28
5.4 Bílastæði.....	29
5.5 Lóðir.....	29
5.6 Lýsing.....	29
5.7 Girðingar.....	29

5.8 Brunavarnir.....	30
5.9 Sorp.....	30
5.10 Vatnsveitur.....	30
5.11 Fráveita.....	30
5.12 Húsnúmer.....	30
5.13 Fornleifar.....	31
5.14 Trjágróður.....	31
5.15 Hverfisvernd.....	31



Iðubrú opnuð fyrir umferð 1958 og er eitt helsta kennileiti Laugaráss

1. Inngangur

Uppbygging garðyrkju í Laugarási hófst uppúr 1960 þegar 11 ný garðyrkjubýli voru stofnsett. Garðyrkja og ylrækt er í dag höfuðatvinnugreinin í Laugarási og mun svo að líkindum verða um fyrirsjáanlega framtíð. Starfandi garðyrkjastöðvar eru nú vel á annan tug.

Hlutfallslegt vægi garðyrkjunnar í atvinnulífinu hefur þó heldur minnkað á undanförnum árum. Nýjar atvinnugreinar s.s. ferðaþjónusta og ýmis þjónusta og afþreying fyrir ferðamenn er vaxandi atvinnugrein á svæðinu. Þá er margskonar þjónusta við frístundabyggð á nærliggjandi svæðum.

Laugarás hefur að hluta til þróast sem ferðaþjónustastaður, veður- og gróðursæld og náttúrufegurð er einstök á staðnum. Í nágrenni Laugarás er að finna og margar helstu náttúruperlur og sögustaði Íslands s.s. Skálholt, Gullfoss og Geysi.

Á síðustu árum hefur orðið enn frekari vöxtur í ferðaþjónustu staðarins með stofnun húsadýragarðs og kaffisölu í Slakka og byggingu ferðaþjónustumíðstöðvar í gamla sláturhúsini (Iðufelli). Tjaldstæðið í Laugarási er einnig orðin vinsæll áningastaður fyrir ferðafólk.



Loftmynd frá Loftmyndum ehf. af Laugarási

2. Forsendur

2.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið í Laugarási nær yfir um 166 ha lands og liggur í 60 - 80 m.y.s. Svæðið afmarkast af Kirkjuholti í vestri, syðsta hluta Langholts í norðri og Hvítá í austri og suðri.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru tvær spildur sem deilkipulagið nær ekki yfir. Það er svo kallað Rauðakrosssvæði (ca. 7 ha) þar sem Rauðikross Íslands rak sumarbúðir barna á árunum 1940 -1960. Á því svæði er gert ráð fyrir íbúðabyggð skv. aðalskipulagi. Ennfremur nær deiliskipulug þetta ekki yfir land Iðufells (ca. 4ha). Á því landi er gert ráð fyrir ferðaþjónustu og íbúðabyggð sk. aðalskipulagi.

Á milli ásanna Kirkjuholts, Langholts og Laugaráss er flatlend myri (Laugarásmýri) sem hentar vel til gróðursetningar, en illa til húsbygginga, þar sem djúpt er niður á fast. Ásarnir Kirkjuholt og Laugarás er aftur á móti afar hentugir til húsbygginga og gerir skipulagið ráð fyrir að þar verði íbúðabyggð, einkum á Laugarásnum þar sem jafnframt er gert ráð fyrir athafnalóðum.



Jarðhitinn í Laugarási er ein af försendum byggðarinnar

2.2 Staðhættir

Í Laugarási eru ákjósanleg skilyrði til garðyrkju í hlýjum og frjósönum jarðvegi. Þar er skjólsælt og talsverður jarðhití. Laugarás liggar vel við samgöngum eftir að Hvítá var brúuð árið 1957.

Laugarás er í nálægð við helstu ferðamannastaði landsins og er þar vaxandi ferðaþjónusta.

Læknissetur var stofnað í Laugarási árið 1923 og þjónar það öllum uppsveitum Árnessýslu.

Í júlímánuði sem er heitasti mánuður ársins hérlandis er meðalhiti 11-12 C, en í janúar fer meðalhitinn niður í um -2 c. Austanátt er ríkjandi á svæðinu.



Aðalskipulag Biskupstungna 2000-2012, m.s.br. Staðfest 22.11.2001

2.3 Forsendur í aðalskipulagi

Deiliskipulagið er að í samræmi við staðfest aðalskipulag Biskupstungnahrepps 2000 - 2012 m.s.br. (sjá kafla 3. Skipulag Laugaráss 2000-2012, bls. 115 í aðalskipulagsgreinargerð, staðfest 22.11.2001). Þrjár aðalskipulagsbreytingar hafa verið gerðar á skipulagstímabilinu er varða þéttbýlið í Laugarási. Eru þær eftirfarandi:

- " Vegna Iðufells, staðfest 9.01 2007
- " Vegna reiðstígs, staðfest 7. 02.2007
- " Vegna íbúðabyggðar í Austurbýggð, 7.02.2007

3.0 Eldra deiliskipulag

Í Laugarási er til samþykkt deiliskipulag yfir einstök svæði, sem unnin eru á löngu tímabili eftir þeim kröfum og nákvæmni sem gerðar hafa verið hverju sinni. Þau elstu eru gerð á ónákvæma grunna. Megintilgangur með gerð deiliskipulags fyrir allt þéttbýlið í Laugarási er að vinna og samræma allt eldra deiliskipulag í eitt heildarskipulag á hnitasettan, stafrænan loftmyndakortagrunn. Við gildistöku þessa deiliskipulags fellur allt eldra eftirfarandi deiliskipulag úr gildi:

" Deiliskipulag frístundabyggðar við Skyrklettagötu, samþykkt 29.06.1999

" Deiliskipulag, samþykkt 29.06.1999

" Deiliskipulag, samþykkt 29.06.1999

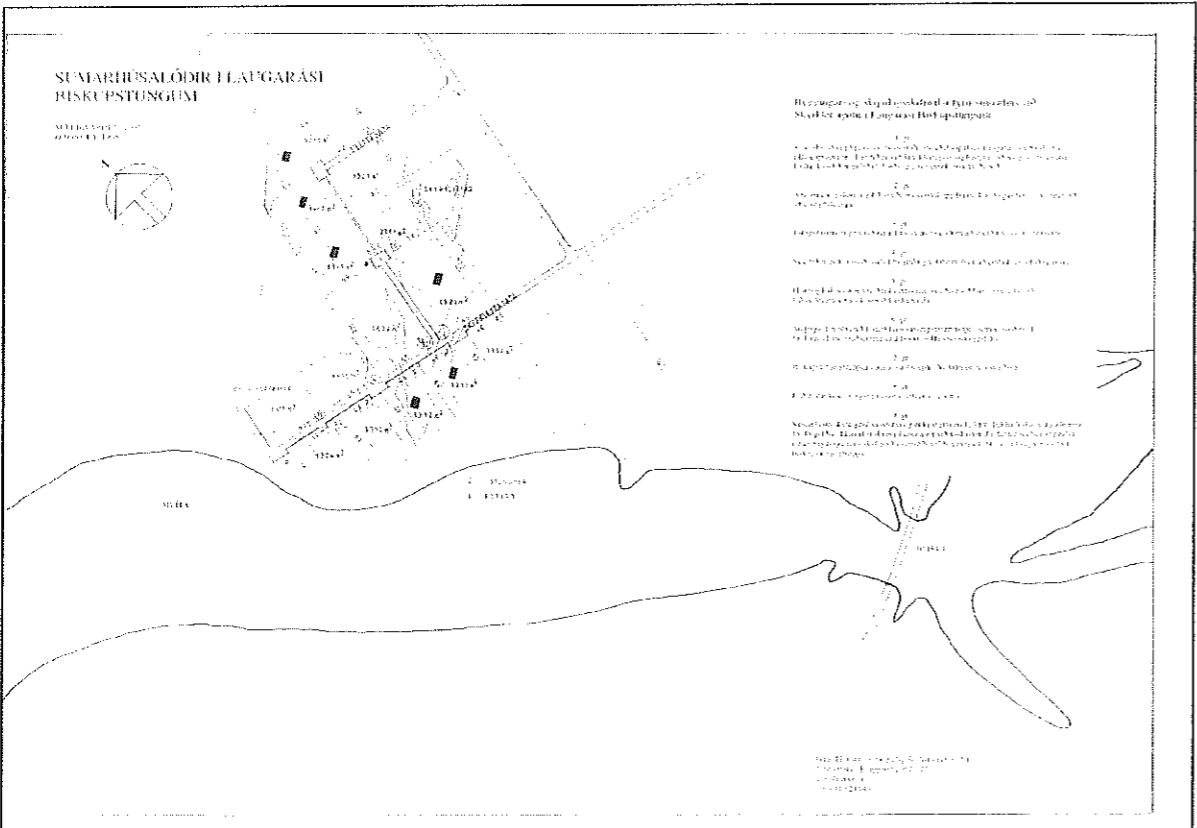
" Deiliskipulag, samþykkt 13.09.1999

" Deiliskipulag, samþykkt 18.09.1999 og breyting samþykkt 4.09.2007

" Deiliskipulag yfir Austurbyggð, samþykkt 8.01.2008

" Deiliskipulag yfir Miðsvæði, samþykkt 13.06.2009

Deiliskipulið gerir ekki ráð fyrir verulegum breytingum á eldra skipulagi heldur er hér fyrst og fremst um lagfæringar að ræða með tilkomu nýrra hnitasettra grunna.



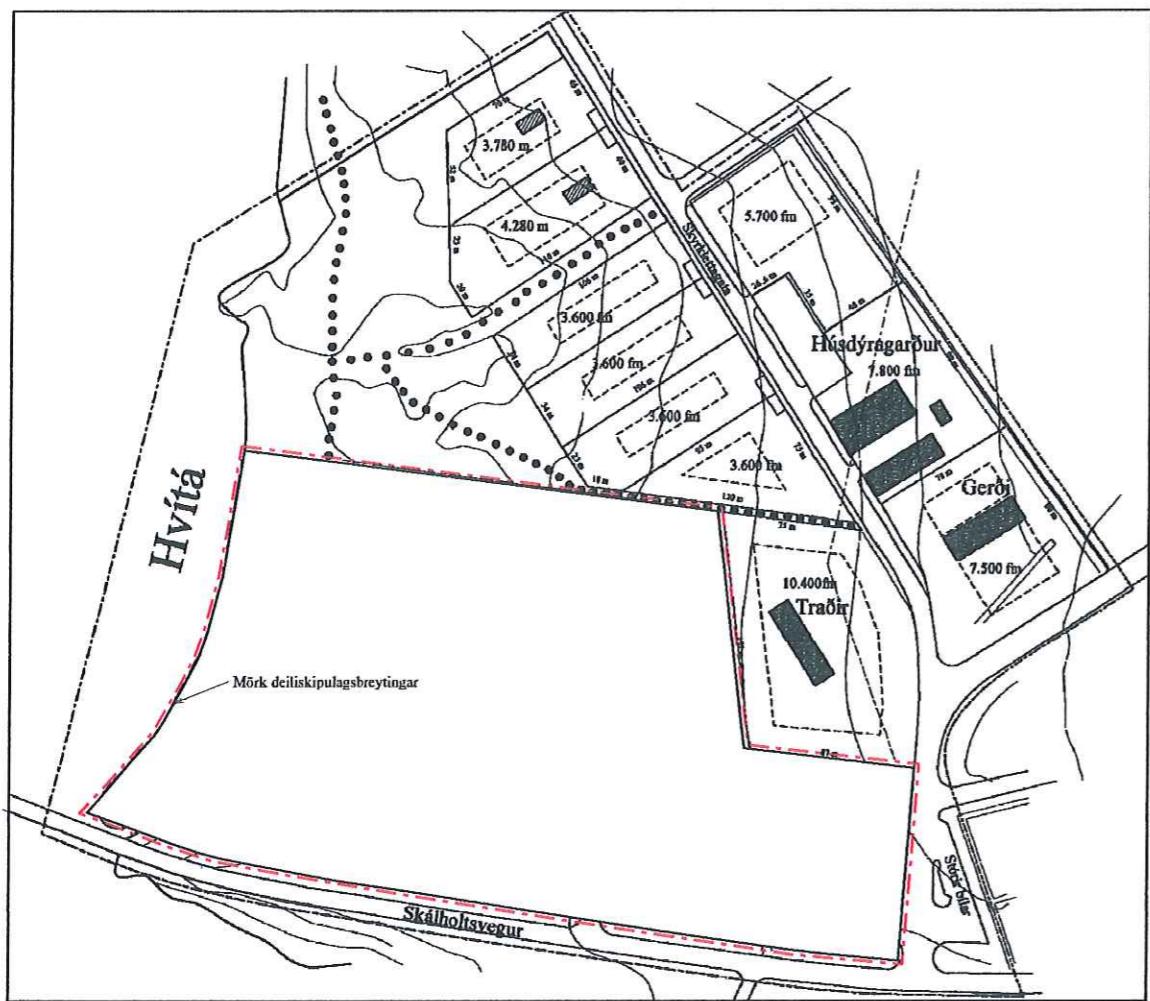
Núverandi skipulag

3.1 Deiliskipulag frístundabyggðar við Skyrkleittagötu, samþykkt 29.06.1999

Í breyttu deiliskipulagi hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar:

1. Deiliskipulagið uppfært á stafrænan loftmyndagrunn
 2. Lóð nr. 2 við Klettagötu stækkar úr 5.000 fm í 5.622 fm.

Deiliskipulag þetta ásamt skilmálum fellur úr gildi við samþykkt nýs heildardeiliskipulags sem nær yfir allt þéttbýlið í Laugarási.



Nýverandi skipulag m.s.br.

3.2 Deiliskipulag vestan Skálholtsvegar m.s.br., samþykkt 29.06.1999

Í breyttu deiliskipulagi hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar:

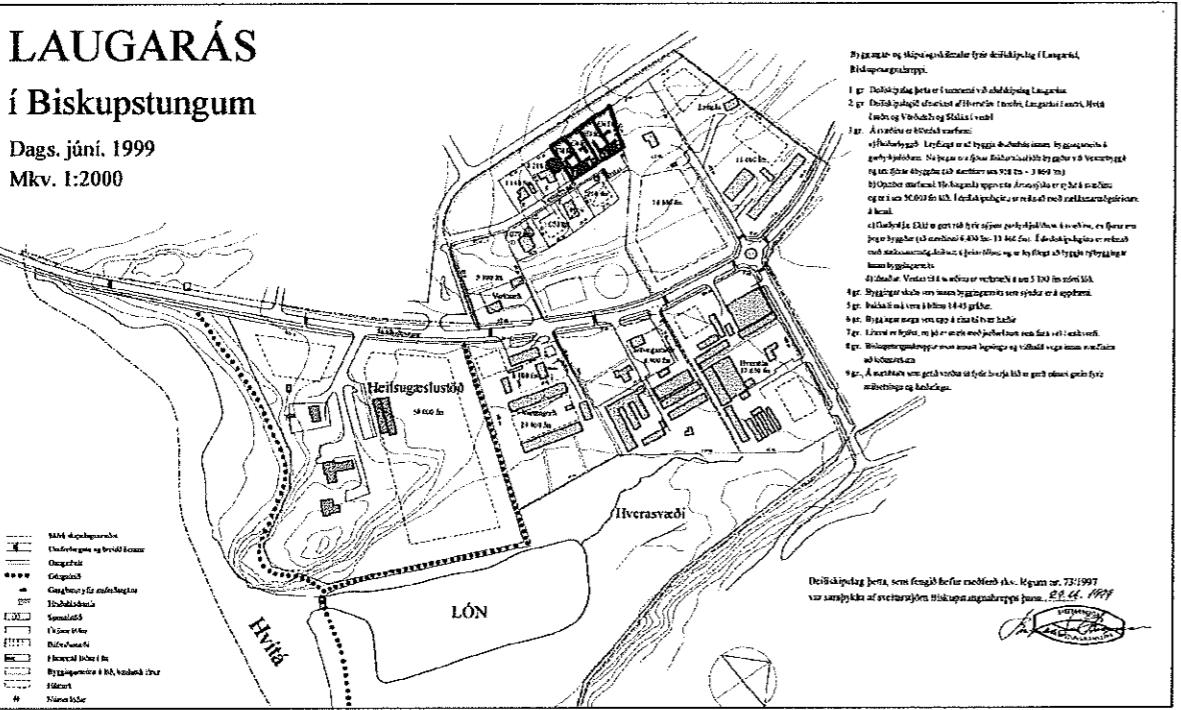
1. Deiliskipulagið uppfært á stafrænan loftmyndagrunn
2. Lóð nr. 2 við Skyrklettagötu (Gerði) Minnkar úr 7.500 fm í 6.082 fm.
3. Lóð nr. 3 við Skyrklettagötu (Traðir 10.400 fm) skiptist upp í gróðurhúsalóð (8.878) og lóð undir íbúðarhús (994 fm).
4. Lóð nr. 4 við Skyrklettagötu (Slakki) Minnkar úr 7.800 fm í 6.220 fm
5. Lóð á horni Skyrklettagötu og Holtsgötu (5.700 fm) verður Holtsgata nr. 6 (2.900 fm) og nr. 8. 3281 fm

Deiliskipulag þetta ásamt skilmálum fellur úr gildi við samþykkt nýs heildardeiliskipulags sem nær yfir allt þéttbýlið í Laugarási.

LAUGARÁS

í Biskupstungum

Dags. júní, 1999
Mkv. 1:2000



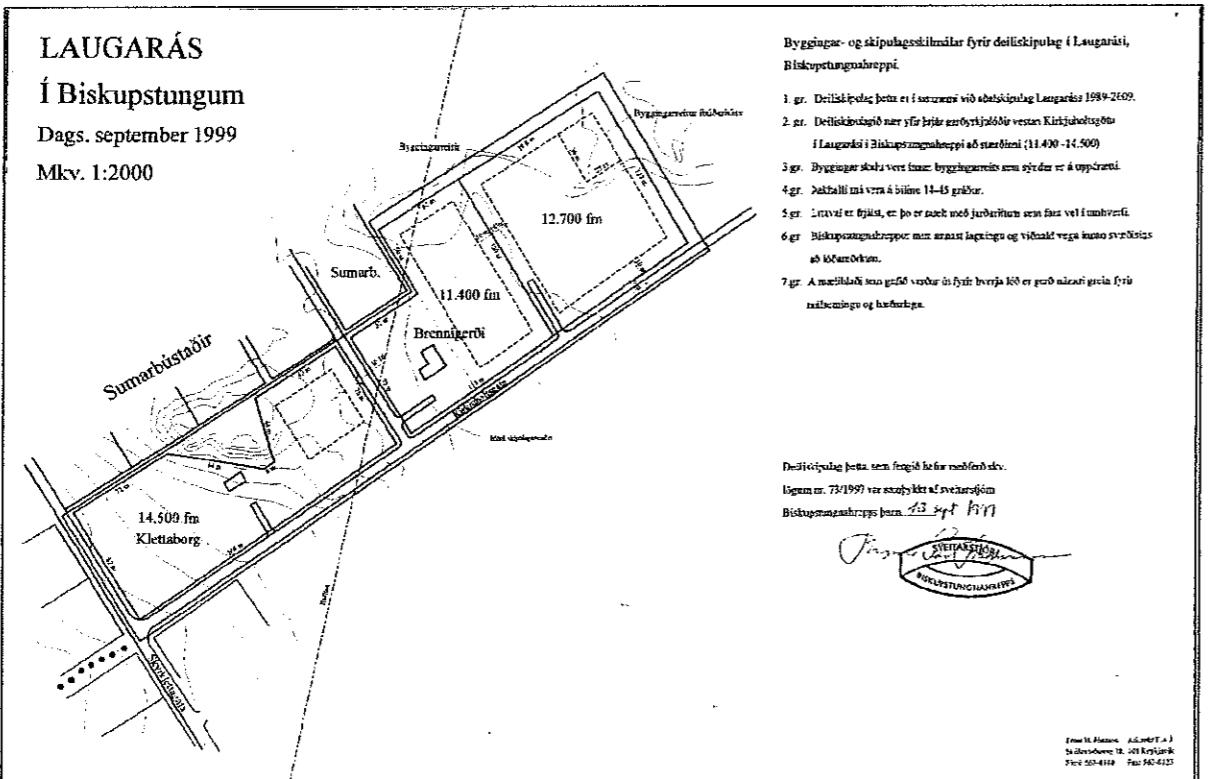
Nýverandi skipulag m.s.br.

3.3 Deiliskipulag fyrir heilsugæslu, íbúðir og garðyrkjurlöðir m.s.br., samþykkt 29.06.1999

Í breyttu deiliskipulagi hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar:

1. Deiliskipulagið uppfært á stafrænan loftmyndagrunn
2. Gert er ráð fyrir 5.000 fm lóð undir opinbera þjónustu, Launrétt nr. 2 við innkomuna á svæðið
3. Lóð heilsugæslustöðvarinnar minnkar úr 50.000 fm í 17.400 fm
4. Gert er ráð fyrir afmörkuðum lóðum fyrir þau hús sem eru á svæðinu þ.e.a.s. Launrétt nr. 4 (1.000 fm), Launrétt nr. 6 (2.100 fm) og Launrétt nr. 8 (1.500 fm).
5. Varmagerði garðyrkjurlöð (23.900 fm) og íbúð (1.180 fm) breytist í Skálholtsbraut nr. 10 (Varmagerði) garðyrkjurlöð (14.630 fm) og íbúð (1.180 fm) og Skálholtsbraut nr. 14, garðyrkjastöðina Sólveigastaðir (9.300fm)
6. Hveratún (17.650 fm) breytist í Skálholtsbraut nr. 16 (6.100 fm), Skúlagötu nr. 4 (Hveratún) 10.000 fm og Skúlagötu nr. 6 (1.200 fm).

Deiliskipulag þetta ásamt skilmálum fellur úr gildi við samþykkt nýs heildardeiliskipulags sem nær yfir allt þéttbylið í Laugarási.



Nýverandi skipulag

3.4 Deiliskipulag Garðyrkjulóða við Holtsgötu, samþykkt 13.09.1999

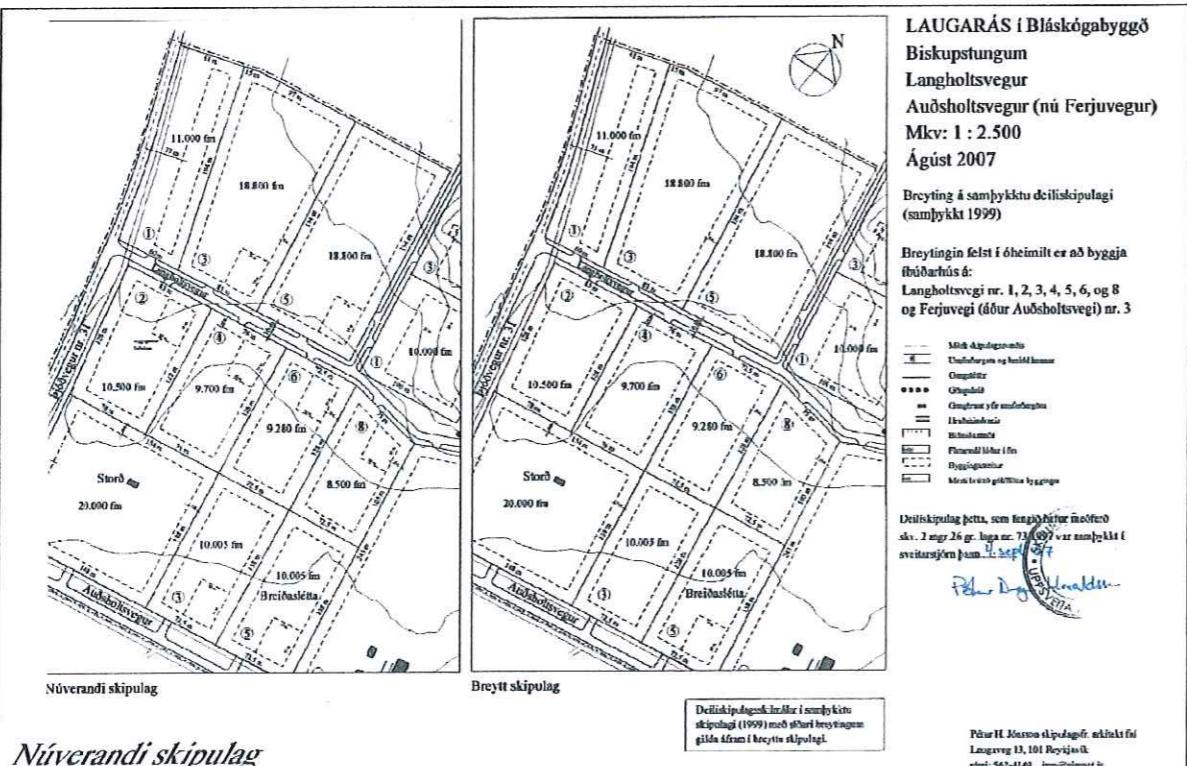
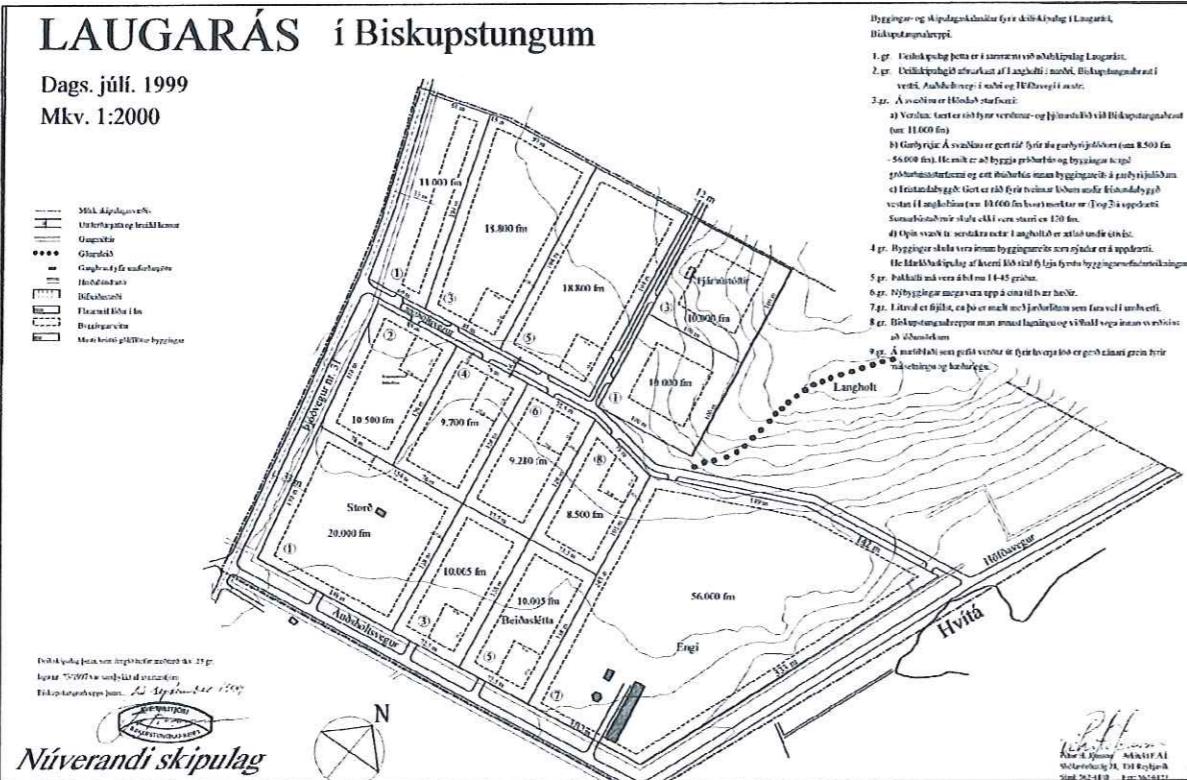
Í breyttu deiliskipulagi hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar:

1. Deiliskipulagið uppfært á stafrænan loftmyndagrunn
2. Brennigerði (11.400 fm) verður Holtsgata 15 (4.800 fm) og 15a (7.000 fm).
3. Efsta lóðin (12.700 fm) verður Holtsgata nr. 17 (13.600 fm) Ásmýri.

Deiliskipulag þetta ásamt skilmálum fellur úr gildi við samþykkt nýs heildardeiliskipulags sem nær yfir allt þéttbýlið í Laugarási.

LAUGARÁS í Biskupstungum

Dags. júlí. 1999
Mky. 1:2000



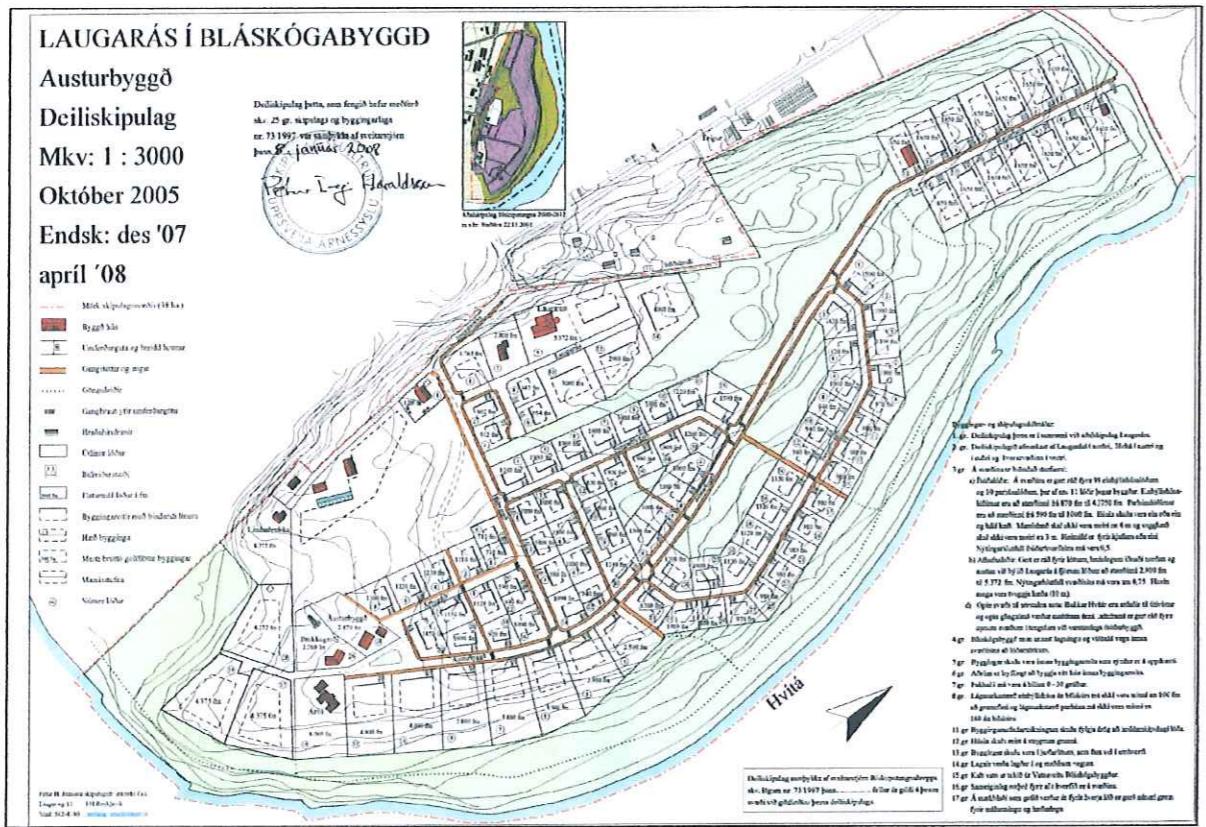
3.5 Deiliskipulag við Langholtsveg og Auðholtsveg , samþykkt 13.06.2009, br. 4.09.2007

Í breyttu deiliskipulagi hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar:

1. Byggingareitir stækkaðir þannig að þeir verða 5 m frá lóðamörkum í stað 10 m
 2. Einn byggingareitur mun ná yfir Auðholtsveg nr. 1 og Langholtsveg nr. 2 og 4.

Deiliskipulag betta ásamt skilmálum fellur úr gildi við samþykkt nýs heildardeiliskipulags

sem nær yfir allt þéttbýlið í Laugarási.

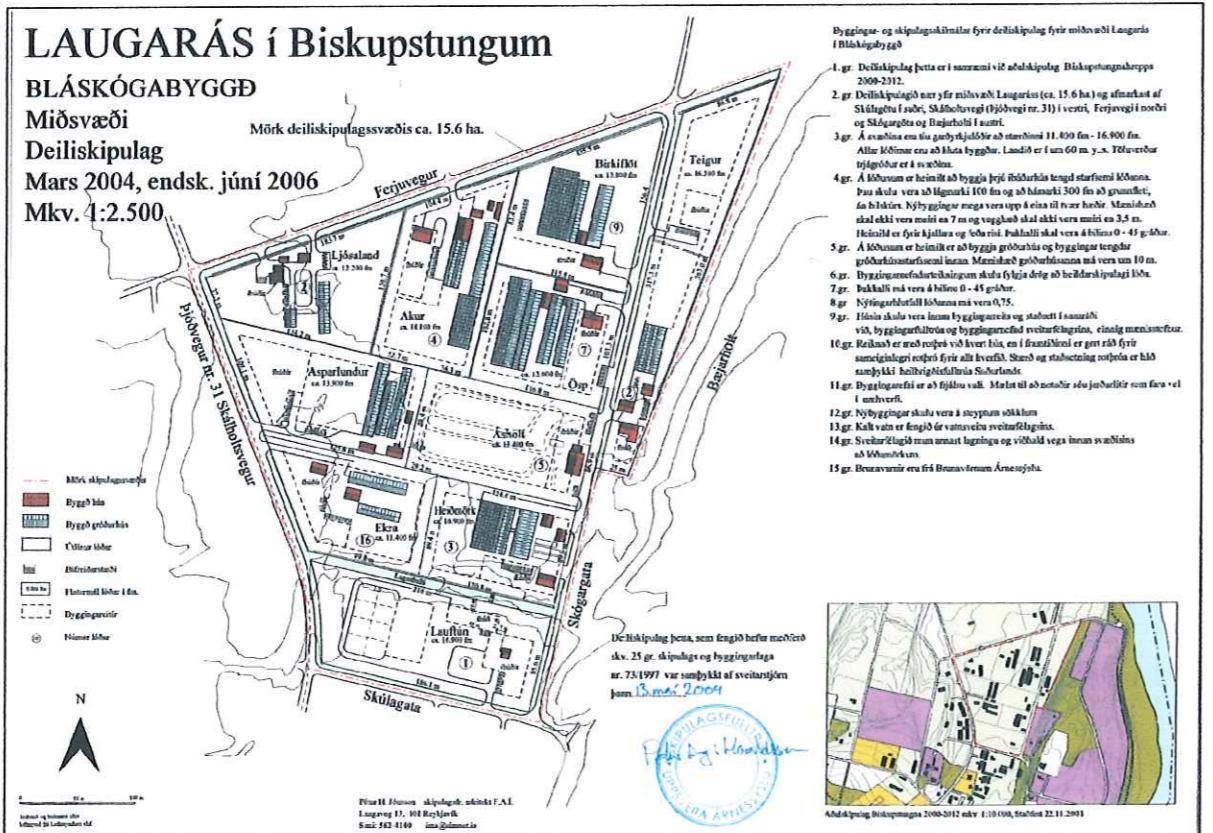


Núverandi skipulag

3.6 Deiliskipulag Austurbyggðar samþykkt af sveitarstjórn þann 8.01. 2008

1. Garðyrkjastöðin Lindarbrekka verður við Hverabrekku nr. 3 (5.000 fm) og nr. 5 (5.000 fm)

Deiliskipulag þetta ásamt skilmálum fellur úr gildi við samþykkt nýs heildardeiliskipulags sem nær yfir allt þéttbýlið í Laugarási.



Núverandi skipulag

3.7 Deiliskipulag miðsvæðis í Laugarási, sunþykkt 13.05.2009

Í breyttu deiliskipulagi hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar:

1. Byggingareitir stækkaðir þannig að þeir verða 5 m frá lóðamörkum í stað 10 m

Deiliskipulag þetta ásamt skilmálum fellur úr gildi við samþykkt nýs heildardeiliskipulags sem nær yfir allt þéttbýlið í Laugarási.

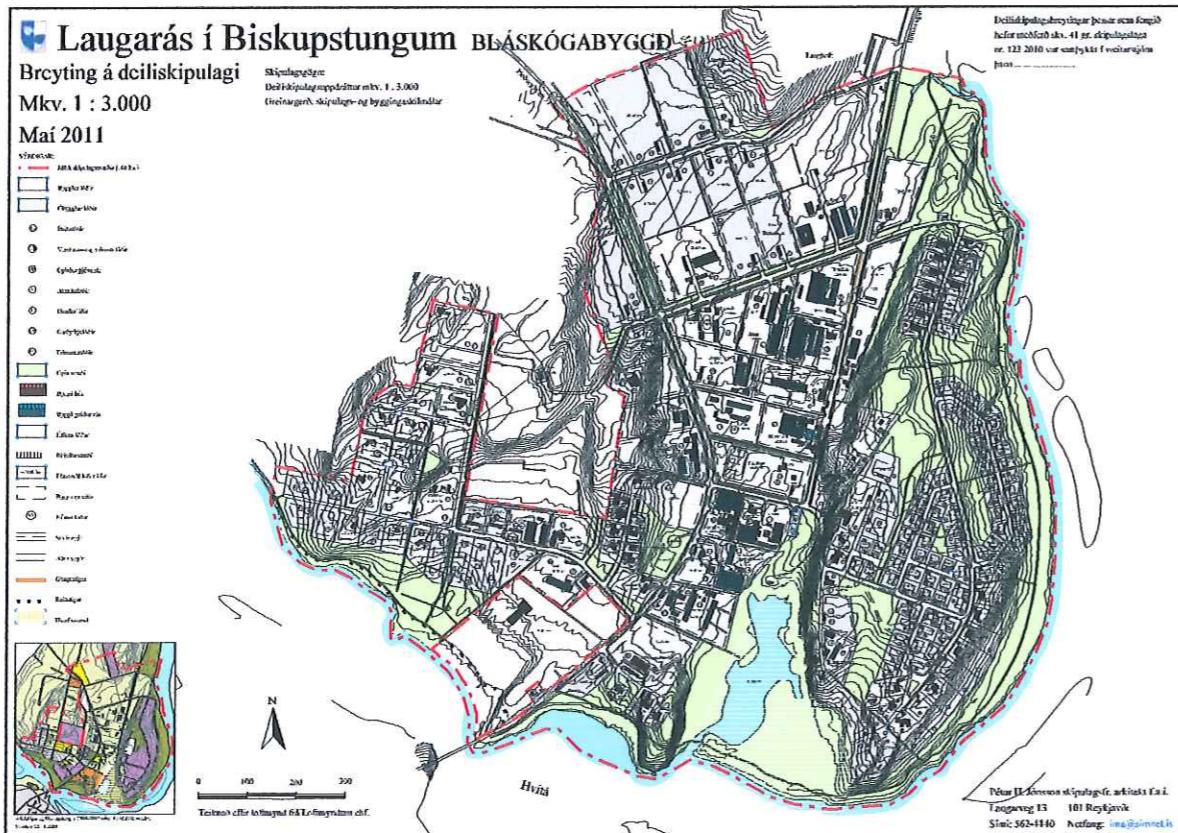


Í Laugarási er hægt að kaupa afurðir beint frá bónða

4. Tillaga að deiliskipulagi

4.1 Markmið deiliskipulagstillögu

- Að vinna heildardeiliskipulag á stafrænan loftmyndagrunn.
- Að fá heildarsýn yfir allt þéttbýlið í Laugarási, til að geta skapað, fallegt, öruggt og hagkvæmt búsetuumhverfi.
- Að styrkja Laugarás sem ákjósanlegt svæði til búsetu og atvinnuuppbryggingar, og sem viðkomustað ferðamanna.
- Að fá yfirsýn um að það verði ávallt nægt framboð á lóðum undir mismunandi landnotkun, þannig að þeir sem hyggjast setjast að í Laugarási hafi val.
- Að auðveldara sé að vinna markvisst að fegrún umhverfisins s.s. frágangi opinna svæða, gatna og göngustíga.
- Að byggðin í Laugarási verði sem samfelldust til að tryggja góða nýtingu lagna- og gatnakerfis.
- Að vaxtargrundvöllur ylræktar verði áfram tryggður í Laugarási með nægilegu framboði lóða og hita- og vatnsveitu.
- Að unnið verði að því að tengja betur uppbryggingu ferðaþjónustu og framleiðslu afurða á staðnum t.d. með sölu garðyrkjufurða í söluskýli við þjóðveginn eins og tíðkast víða erlendis þar sem borgarbúar kaupa ferskar afurðir beint af framleiðendum. Slíkt gæti t.d. verið samvinnuverkefni garðyrkjubænda á staðnum (Lífrænn Kjarni).
- Að skapa sem mesta möguleika til afspreyingar á staðnum fyrir ferðamenn og orlofs-dvalargesti t.d. með leikvöllum, hestaleigu, veiði, merktum göngu- og reiðleiðum og öðrum útvistarmöguleikum.



Deiliskipulag

4.2 Meginatriði deiliskipulagstillögu

Deiliskipulag þetta nær yfir allt þéttbýlið í Laugarási (ca. 166 ha.) fyrir utan Rauðakrossvæðið og land Iðufells. Um er að ræða afar blandaða og fjölbreyttu byggð. Alls er gert ráð fyrir 202 lóðum á svæðinu og eru 88 byggð og 114 óbyggð. Lóðirnar eru af stærðinni frá 590 fm til 56.000 fm.

Fjöldi eftir flokkun

Fjöldi lóða eftir starfsemi

Garðyrkjulóðir:	31 byggð	10 óbyggðar	samtals	41
Íbúðahúsalóðir:	39 byggð	86 óbyggðar	samtals	125
Verslunarhlóðir:	1 byggð	3 óbyggðar	samtals	4
Opinberar þjónustulóðir:	2 byggðar	1 óbyggðar	samtals	3
Athafnarlóðirnar	2 byggðar	4 óbyggðar	samtals	6
Iðnaðarlóðir:	3 byggðar	0 óbyggðar	samtals	3
Frístundalóðir:	10 byggðar	10 óbyggðar	samtals	20
	88	114		202



Garðyrkjubýli í Laugarási

4.3 Skilmálar fyrir garðyrkjulóðir

4.3.1 Garðyrkjulóðirnar í Laugarási ná yfir um 50 ha. lands og eru í um 60 m.y.s.

Flestar garðyrkjulóðirnar í Laugarási eru í myri sem afmarkast af Kirkjuholti í vestri, Langholti í norðri, Bæjarholts í austri og Hvítá í suðri. Á Kirkjuholti eru nú þegar byggðar fjórar garðyrkjulóðir og tvær á Bæjarholti. Í Laugarási eru ákjósanleg skilyrði til garðyrkju þar sem jarðvegur er góður, skjólsælt og jarðhiti.

4.3.2 Garðyrkjulóðirnar í Laugarási eru 41 talsins og er 31 byggð og 10 óbyggðar. Þær eru af stærðinni frá 1.200 fm til 56.000 fm.

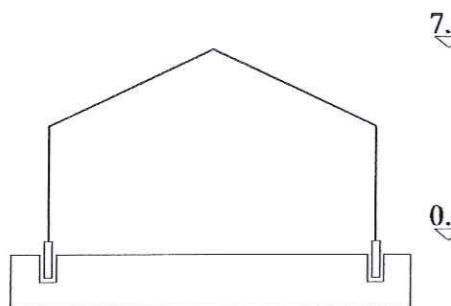
4.3.3 Heimilt er að byggja gróðurhús og byggingar tengdar gróðurhúsastarfsemi og eitt íbúðarhús innan byggingareits á garðyrkjulóðum, nema á lóðunum við Langholtsveg nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 8 og á Ferjuvegi nr. 3 (áður Auðholtsvegur).

4.3.4 Mænishað húsa skal ekki vera meiri en 7 m.

4.3.5 Þakhalli skal vera á bilinu 0 - 45 gráður.

4.3.6 Nýtingarhlutfall garðyrkjulóða má vera allt að 0,85.

Dæmi: Gróðurhús





Íbúðabyggð á Langarásum

4.4 Skilmálar fyrir íbúðahúsalóðir

4.4.1 Íbúðarhúsalóðirnar í Laugarási ná yfir um 24 ha. lands og eru í um 70 m.y.s.

Flestar íbúðahúsalóðirnar í Laugarási eru á Laugarásnum sjálfum sem liggur austan til í Porpinu. Þar er ákjósanlegar aðstæður fyrir íbúðarhús, góður grunnur og einstaklega fagurt útsýni til allra átta. Ennfremur er tíu lóðir við Vesturbyggð sem liggur austan til í Kirkjuholti. Tvær íbúðarhúsalóðir eru syðst á Langholti og tvær við heilsugæsluna við Hvítárbrú

4.4.2 Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 125 íbúðahúsalóðum í Laugarási. Þar af eru tíu parhúsalóðir.

Alls eru 35 íbúðahúsalóðir og 4 parhúsalóðir byggðar, en 80 íbúðarhúsalóðir og 6 parhúsalóðir óbyggðar. Íbúðahúsalóðirnar eru af stærðinni frá 870 fm til 10.000 fm og parhúsalóðirnar eru að stærðinni 590 fm til 1000 fm

4.4.3 Á íbúðahúsalóðum er heimilt að byggja eitt íbúðarhús ásamt bifreiðageymslu.

4.4.4 Íbúðarhúsin skulu vera að lágmarki 100 fm og að hámarki 300 fm að grunnfleti, án bílskúrs.

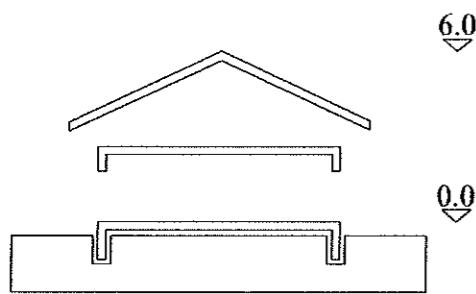
4.4.5 Heimild er fyrir kjallara og /eða risi þar sem aðstæður leyfa.

4.4.6 Nýbyggingar mega vera ein til tvær hæðir. Mænishað skal ekki vera meiri en 6 m frá plötu húss.

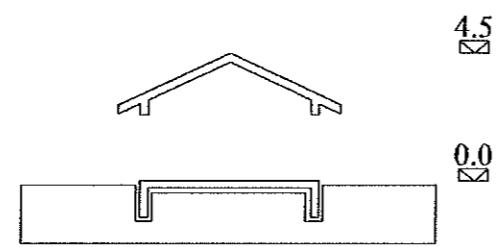
4.4.7 Þakhalli skal vera á bilinu 0 - 45 gráður.

4.4.8 Nýtingarhlutfall íbúðahúsalóða má vera allt að 0,5.

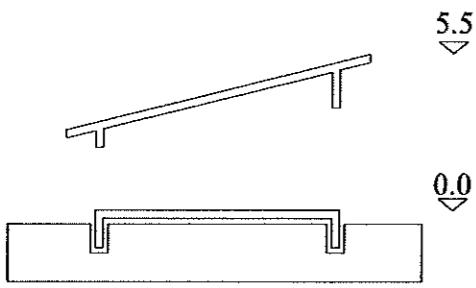
Dæmi: Íbúðarhús (hæð og ris)



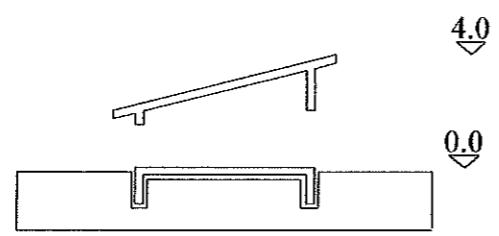
Dæmi: Bifreiðargeymsla



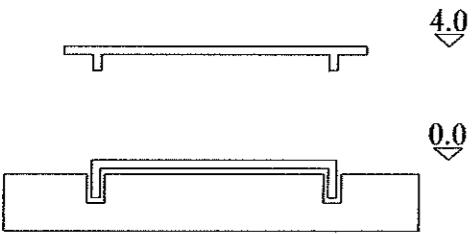
Dæmi: Íbúðarhús (einhalla 14° þak)



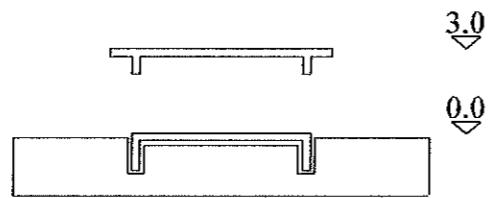
Dæmi: Bifreiðargeymsla (einhalla 14° þak)



Dæmi: Íbúðarhús (flatt þak)



Dæmi: Bifreiðargeymsla (flatt þak)





Iðufell í Laugarási. Þar er m.a. stunduð ferðaþjónusta

4.5 Skilmálar fyrir verslunarlóðir

4.5.1 Verslunarlóðirnar í Laugarási eru fjórar og er ein þeirra byggð (Húsdýragarðurinn Slakki).

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir þremur verslunarlóðum í viðbót, tvær þeirra eru vestan við húsdýragarðinn Slakka (2.900 fm og 3.280 fm) og sú þriðja er 11.000 fm lóð við innkomuna inn í þéttbýlið að norðan.

4.5.2 Byggingar á verslunarlóðum mega vera eins til tveggja hæða.

4.5.3 Heimild er fyrir kjallara og /eða risi þar sem aðstæður leyfa.

4.5.4 Mænishæð húsa á verslunarlóðum skal ekki vera meiri en 7 m.

4.5.5 Þakhalli skal vera á bilinu 0 - 45 gráður.

4.5.6 Nýtingarhlutfall verslunar- og þjónustulóða má vera allt að 0,75



Heilsugæslan í Laugarási.

4.6 Opinber þjónusta

4.6.1 Lóðir fyrir opinbera þjónustu eru þrjár og eru þær af stærðinni 2.100 fm ,

5.000 fm og 17.400 fm. Þær eru staðsettar sunnarlega í Laugarási.

Á stærstu lóðinni er heilsugæshustöðin sem þjónar öllum íbúum uppsveita

Árnессýslu. Á þeiri minnstu er apótek og íbúð, sem eru tengd starfsemi

heilsugæslustöðvarinnar. Við innkomuna að heilsugæslunni er gert ráð fyrir

5.000 fm lóð ætluð fyrir opinbera þjónustu.

4.6.2 Nýbyggingar mega vera eins til tveggja hæða.

4.6.3 Mænishæð húsa á lóðum undir opinbera þjónustu skal ekki vera meiri en 7 m

4.6.4 Pakhalli skal vera á bilinu 0 - 45 gráður.

4.6.5 Nýtingarhlutfall verslunar- og þjónustulóða má vera allt að 0,85



Dæluhús í Laugarási

4.7 Athafnalóðir

4.7.1 Athafnalóðirnar í Laugarási eru sex. Þar af eru tvær byggðar og fjórar óbyggðar.

Lóðirnar eru af stærðinni frá 2.900 fm til 20.000 fm. Fjórar þeirra eru á Laugarásnum, ein er á horni Holtsgötu og Skálholtsvegar (Sigmarskúss) og ein vestan þjóðvegar við norðurinnkomuna í þéttbýlið. Á lóðunum er eingöngu gert ráð fyrir léttum og hreinlegum iðnaði sem engin mengunarhætta gæti stafað af.

4.7.2 Heimild er fyrir kjallara og /eða rísi þar sem aðstæður leyfa.

4.7.3 Mænishæð húsa á lóðunum skal ekki vera meiri en 10 m og veghæð skal ekki vera meiri en 5 m.

4.7.4 Þakhalli skal vera á bilinu 0 - 45 gráður.

4.7.5 Nýtingarhlutfall lóðanna má vera allt að 0,75

4.8 Iðnaðarlóðir

4.8.1 Iðnaðarlóðir í Laugarási eru þrjár (284 fm-600 fm) og eru þær byggðar tengi-eða dæluhúsum. Ein er við Iðubrú, önnur á gatnamótum Skálholtsvegar og Ferjuvegar og sú þriðja austast á Ferjuvegi. Ekki er gert ráð fyrir fleiri iðnaðarlóðum í Laugarási.

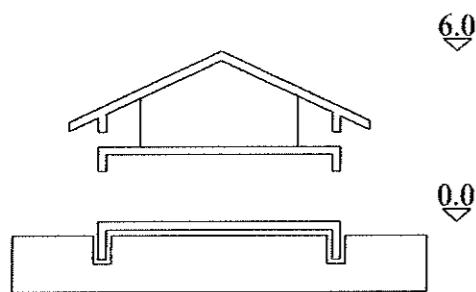


Frístundabyggð í Laugarássí

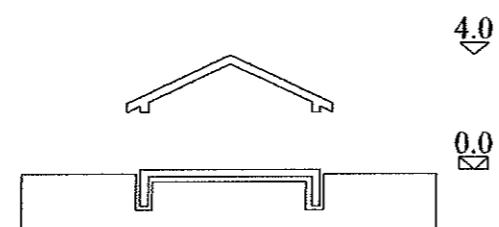
4.9 Frístundalóðir

- 4.9.1 Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að 8.5 ha. lands séu ætlaður undir frístundabyggð.
- 4.9.2 Landið er mói og tún og hallar til suðurs og er í u.p.b. 60 m.y.s. Talsverðum trjágróður hefur verið plantað á svæðinu.
- 4.9.3 Frístundabyggðin liggur við Holtsgötu syðst á Kirkjuholti. Út frá henni liggja tveir botnlangar Skyrklettagata og Klettagata.
- 4.9.4 Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 20 lóðum undir frístundabyggð og eru þær af stærðinni frá 3.312 fm til 6.600 fm og eru tíu þeirra þegar byggðar.
- 4.9.5 Frístundahúsin skulu ekki vera stærri en 250 fm.
- 4.9.6 Nýtingarhlutfall frístundalóða skal ekki vera meira en 0,03
- 4.9.7 Mænishæð frá jörðu skal ekki vera meira en 6 m og aukahúsa ekki meiri en 4 m.
- 4.9.8 Heimilt er að hafa svefnloft og kjallara undir húsum þar sem aðstæður leyfa.
- 4.9.9 Þakhalli má vera á bilinu 0-45 gráður.
- 4.9.10 Á lóðunum er heimilt að reisa geymslu, svefnhús eða gróðurhús, þó ekki stærri en 40 fm.

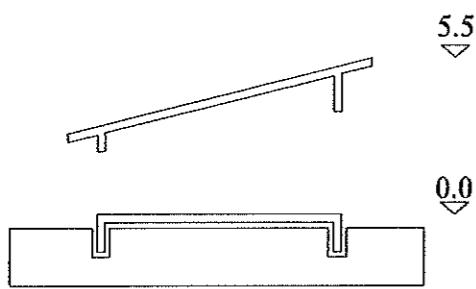
Dæmi: Frístundahús (hæð og ris)



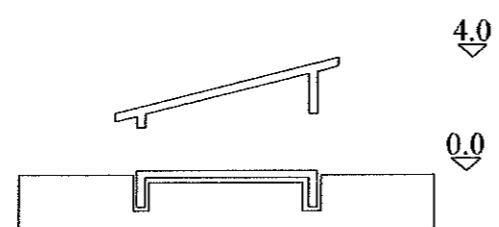
Dæmi: Útihús



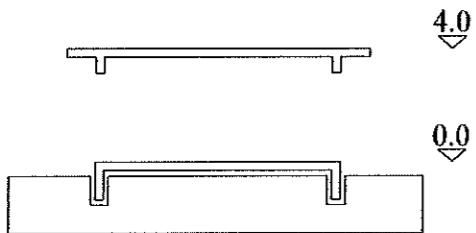
Dæmi: Frístundahús (einhalla 14° þak)



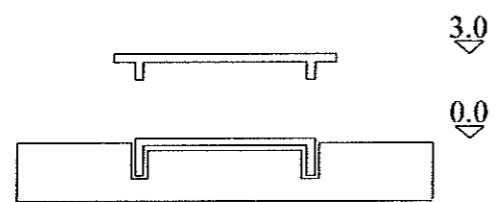
Dæmi: Útihús (einhalla 14° þak)



Dæmi: Frístundahús (flatt þak)



Dæmi: Útihús (einhalla þak)





Leikvöllur og tjaldstæði eru miðsvæðis í Laugarási

4.10 Opin svæði

4.10.1 Opin svæði til sérstakra nota eru um 50 ha. af skipulagssvæðinu. Er þar aðallega um að ræða svæði meðfram Hvítá og nokkuð stórt svæði á Laugarásnum í tengslum við íbúðabyggðina sem þar er fyrirhuguð. Þar er aðallega gert ráð fyrir útivist og skógrækt.

4.10.2 Á u.p.b. 1.7 ha. lands vestan þjóðvegar, miðsvæðis í Laugarási, er gert ráð fyrir tjaldstæði og leikvelli.



Íbúðabyggð við Bæjarholt í Laugarási

4.11 Almennir skilmálar fyrir allar lóðir.

- 4.11.1 Öll mannvíki innan lóða skulu vera innan byggingareits og staðsett í samráði við byggingafulltrúa og bygginganefnd sveitarfélagsins
- 4.11.2 Öll mannvíki í Laugarási skulu byggð á steyptum grunni eða sökkum.
- 4.11.3 Efnis- og litaval húsa er frjálst, en húsin skulu vera vönduð og með léttu yfirbragði. Mælst er til að notaðir séu jarðarlitir sem fara vel í umhverfi.
- 4.11.3 Byggingarnefndarteikningum skulu fylgja drög að heildarskipulagi lóða, með öllum þeim mannvirkjum sem fyrirhugaðar eru á lóðinni.
- 4.11.4 Á mæliblaði (lóðablaði) sem gefið verður út fyrir hverja lóð er gerð nánari grein fyrir málsetningu og hæðarlegu.



Þjóðvegur nr. 31 liggur í gegnum Laugarás

5. Tæknileg atriði

5.1 Umferð

Skálholtsvegur (þjóðvegur nr. 31) liggur í gegnum Laugarás frá norðri til suðurs. Unnið hefur verið að ýmsum endurbótum á honum m.a. hraðahindrunum, lýsingu o.fl.

Stefnt er að því að halda fjölda afleggjara út frá þjóðvegi í lágmarki. Þjóðvegurinn er í umsjá Vegagerðarinnar en að öðru leyti annast sveitarfélagið lagningu og viðhald vega innan svæðisins að lóðamörkum.

5.2 Göngustígar

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir göngustígakerfi um allt þorpið, þá einkum meðfram vegum. Ennfremur er gert ráð fyrir gönguleiðum meðfram Hvítá og að göngutengingar verði víða á milli húsaþyrpinga.

5.3 Reiðstígar

Gert er ráð fyrir að reiðstígur liggi frá Hvítárbrú í vestur meðfram Hvítá og í norður meðfram Kirkjuholti (sjá aðalskipulagsbreytingu staðfest 2. feb 2007).



Hraðahíndranir í Laugarási

5.4 Bílastæði

Á íbúðahúsalóðum eru bílastæði sýnd á uppdrætti, en á öðrum lóðum eru þau ekki allsstaðar sýnd þar sem starfsemi liggur ekki endanlega fyrir.

5.5 Lóðir

Í deiliskipulaginu eru lóðir afmarkaðar samkvæmt eldri lóðablöðum og með því að rýna í loftmyndagrunn. Í skipulaginu er sá fyrirvari settur að afmörkun lóða geti breyst við nákvæmari mælingar á svæðinu.

5.6 Lýsing

Lýsing verður meðfram vegum. Leitast skal við að beina lýsingu niður eins og hægt er til að ljósmengun á svæðinu verði sem minnst.

5.7 Girðingar

Laugarás er girtur af með einni heildargirðingu sem er skepnuheld og er óheimilt að gírða hverja lóð fyrir sig. Lóðamörk má afmarka með lágvöxnú limgerði eða trjábelti.



Reiðstígur meðfram Hvítá

5.8 Brunavarnir

Brunavarnir Ánessýslu annast brunavarnir.

5.9 Sorp

Losun sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

5.10 Vatnsveitur

Heit og kalt vatt er fengið úr vatnsveitu sveitarfélagsins.

5.11 Fráveita

Gert er ráð fyrir sameiginlegu fráveitukerfi fyrir allt þéttbýlið og verður það unnið í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

5.12 Húsnúmer

Húsnúmer eru sýnd á uppdrætti.



Trjágróður í Laugarásí er umtalsverður

5.13 Fornleifar

Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Fornleisavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er.

Minjar sem eru í A-flokki samkvæmt niðurstöðum fornleifaskráningar 1985-1986:

Laugarás:

- 1) Tóftir einsetumannakofa, beint ofan við vatnsveituskúr, en þar bjó Roða-Teitur.
Þetta virðast gamlar tóftir.
- 2) Heygarður (mikill hringur), austan til á Laugarásnum, frá Skálholti á meðan Skálholt átti slægju í Auðsholti og var heyrið geymt þarna að vetrum.
- 3) Draugahver. Pjóðsagnastaður.

5.14 Trjágróður

Plantað hefur verið talsverðum trjágróði í Laugarási. Eru þar aspir mest áberandi.

5.15 Hverfisvernd

Lónið (Vöðlar) er hverfisverndað skv. Aðalskipulagi Biskupstungna 2000-2012.

sjá lið 12 í kafla. 1.24 í greinargerð sem er eftirfarandi:

"Vaðlar (Lónið) í Laugarási: Fjölskrúðugt fuglalíf þar sem heitt afrennsli fellur í Hvítá.

Um 1 ha að stærð".



Laugarás í Biskupstungum BLÁSKÓGABYGGÐ

Breyting á deiliskipulagi

Mkv. 1 : 6.000

Maí 2011

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1 : 3.000

Greinargerð: skipulags- og byggingaskilmálar

Deiliskipulagsbreytingar þessar sem fengið
hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslag
nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn
þann.....

SÝRINGAR:

Mörk skipulagssvæðis (166 ha.)

Ryggðar lóðir

Óbyggðar lóðir

fbúalóðir

Verslunar- og hjónustulóðir

Opinber þjónustua

Athafnalóðir

Iðnaðarlóðir

Gurðyrkjulóðir

Fristundalóðir

Opin svæði

Byggð háus

Byggð gróðurhús

Útlínur lóðar

Bifreiðarstæði

Fluarmál lóðar í fm

Byggingareitir

Númer lóðar

Stofnvegir

Aðrir vogir

Göngustigur

Reiðstigur

Hverflsvernd



Teiknað eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.
Aðalskipulag Biskupstunga 2000-2012 mkv. 1 : 10.000, m.s.br.
Síðast 22.11.2001



Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.i.
Laugarveg 13 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is