



Laugarvatn

DEILISKIPULAG ÞÉTTBÝLIS

Skipulags- og byggingarskilmálar



Efnisyfirlit.

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS	3
MÁLSMEDFERÐ	3
DEILISKIPULAGSGÖGN	4
1. FORSENDUR OG NÚVERANDI ÁSTAND.....	5
1.1 AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS OG GILDANDI STEFNA	5
1.2 UMHVERFISMAT ÁÆTLANA	6
1.3 LANDSLAG.....	6
1.4 JARÐGRUNNUR	6
1.5 GRÓÐURFAR, NÁTTÚRUFAR OG HVERFISVERNDARSVÆÐI.....	7
1.6 FRÁVEITA.....	7
1.7 SKRÍÐUHÆTTA - NÁTTÚRUVÁ	7
1.8 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG SAGA STAÐARINS	8
1.9 EIGNARHALD Á LANDI	10
1.10 ÍBÚAFJÖLDI	10
1.11 MENNINGARMINJAR	10
1.12 SAMGÖNGUR	11
2. STEFNUMÍÐ.....	12
2.1 HELSTU MARKMIÐ	12
2.2 LANDNOTKUN SKV. AÐALSKIPULAGI	12
3. ALMENNIR SKILMÁLAR.....	13
3.1 REITASKIPTING	13
3.2 GÖTUR, STÍGAR OG OPIN SVÆÐI	13
3.3 BYGGINGAR OG LÓÐIR.....	15
3.4 VEITUR OG HEIMTAUGAR	16
3.5 SPENNISTÖÐVAR	17
3.6 HLJÓÐVIST	17
3.7 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	17
4. SÉRÁKVÆÐI	18
4.1 REITUR 1 – IÐNAÐAR, ATVINNU- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTULÓÐIR VIÐ LINDARSKÓG	18
4.2 REITUR 2 – ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ MENNTASKÓLATÚN.....	18
4.3 REITUR 3 – MENNTASKÓLINN AÐ LAUGARVATNI OG HÉRAÐSSKÓLINN	20
4.4 REITUR 4 – STOFNANIR OG MIÐSVÆÐI	20
4.5 REITUR 5 – ÍBÚÐAR OG ÞJÓNUSTUBYGGÐ VIÐ LAUGAR-, BJARKAR-, REYKJAR-, DAL- OG LINDARBRAUT	23
4.6 REITUR 6 – ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ TORFHOLT OG HRÍSHOLT , AUK SKÓLALÓÐAR	24
4.7 REITUR 7 – ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ HÁHOLT, GLJÚFURHOLT OG FRÓÐHOLT	25
4.8 REITUR 8 –FERÐAÞJÓNUSTUREITUR.	25
4.9 REITUR 9 - HESTHÚSABYGGÐ.....	26

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Uppsveita Árnessýslu og Flóahrepps þann 24. maí 2012.

Tillagan var auglýst frá 23. ágúst til og með 5. október 2012.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við 41. gr. í skipulagslögum nr. 123/2010 var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 8. nóv. 2012

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

**Breytt 21. ágúst 2012 – umfjöllun um aðalskipulag, málsmeðferð ofl.
Breytt 19. okt. 2012 – Lagfæringar á texta í kafla 1.12, 3.12 og kafla um málsmeðferð.
Breytt 8. nóv. 2012 – Tillöguheiti tekið út, viðbót við samþykktartexta.**

Skilmálum þessum fylgir undirritaður og stimplaður deiliskipulagsuppráttur dags. 21. maí 2012 m.s.br. og ber að lesa gögnin hvort yfir fyrir öðru.

Málsmeðferð

Deiliskipulagslýsing:

Deiliskipulagslýsing var samþykkt í skipulagsnefnd 19. janúar 2012 og í sveitarstjórn 7. júní 2012. Kynningarfundur vegna lýsingar var haldinn á Laugarvatni 20. mars 2012 og jafnframt kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Umsagnir vegna skipulagslýsingar bárust frá eftirfarandi:

- Minjaverði Suðurlands með tölvupósti 2. nóvember 2011
- Skipulagsstofnun 3. nóvember 2011
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 8. nóvember 2011

Tillaga að deiliskipulagi:

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á íbúafundi á Laugarvatni 20. mars 2012 og einnig á heimasíðu sveitarfélagsins. Fjöldi athugasemda og ábendinga kom fram á fundinum og einnig eftir hann með tölvupósti eða bréfum.

Umsagnir lögbundinna aðila vegna kynningar tillögunnar bárust frá eftirfarandi:

- Vegagerðinni með tölvupósti 11. maí 2012

Ábendingar og tillögur voru ræddar og afgreiddar í starfshópi um deiliskipulagið og þónokkrar breytingar gerðar í kjölfarið.

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd 24. maí 2012 og af byggðaráði 25. júlí 2012. Tillagan var auglýst frá 23. ágúst til 5. október 2012.

Athugasemdir við auglýsingu:

Athugasemdir frá 10 aðilum, þar af 1 undirskriftalisti, bárust á auglýsingatímabilinu. Svör við athugasemdum liggja fyrir en engar stórfelldar breytingar gerðar frá auglýstri tillögu.

Umsagnir frá opinberum umsagnaraðilum á skipulagstímabilinu öllu:

Minjavörður Suðurlands dags. 2. nóv. 2011

Skipulagsstofnun dags. 3. nóv. 2011

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands dags. 8. nóv. 2011

Vegagerðin, dags. 11. maí 2012

Vegagerðin, dags. 14. sept. 2012

Ekki var farið í heildar fornleifasrkáningu svæðisins eins og minjavörður lagði til, þar sem fyrirhugaðar nýframkvæmdir eru litlar á því svæði sem er utan deiliskráningar. Tekið hefur verið tillit til annarra ábendinga.

Ábendingar Vegagerðarinnar hafa í flestum atriðum verið teknar til greina, en nokkrar núverandi tengingar inná þjóðveg innan þéttbýlisins látnar halda sér að sinni, þar sem löng hefð er fyrir þeim og mörg húsanna staðsett við þjóðveginn og með beint aðgengi að honum.

Deiliskipulagsgögn

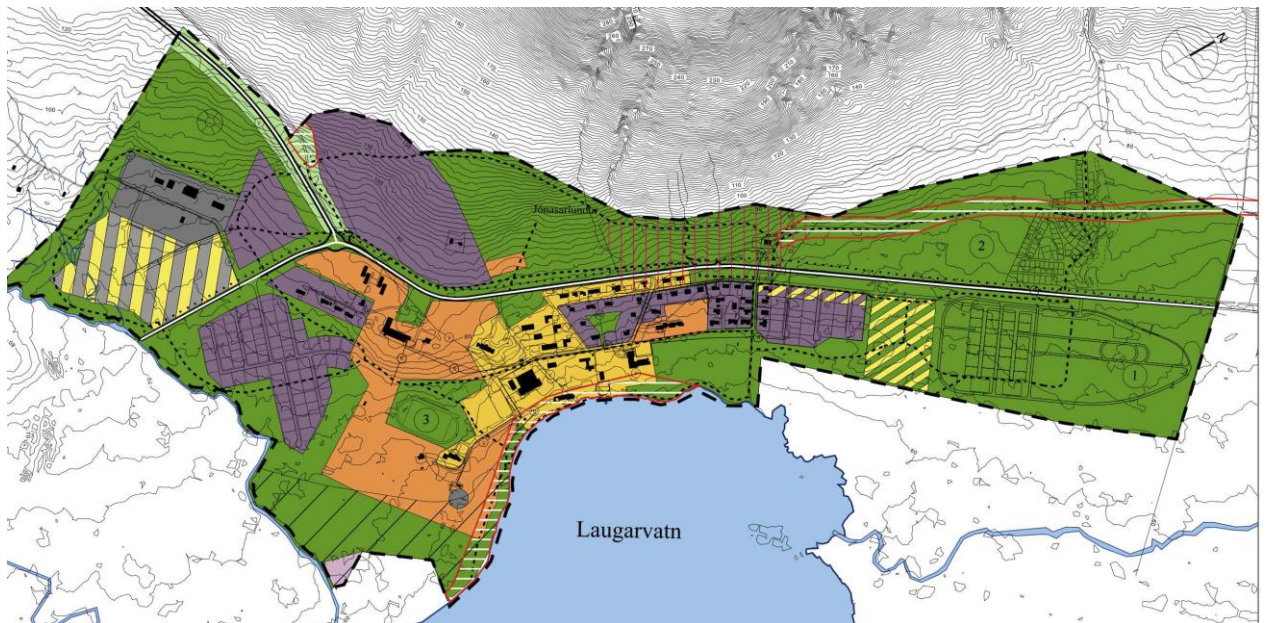
Deiliskipulag þetta er unnið á stafrænan vektorgrunn frá Verkfræðistofu Suðurlands með loftmynd og 1m hæðarlínugrunni frá Loftmyndum ehf. Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum. Á teikningu 1 af 3 er sýnd reitaskipting ásamt heildarskipulagssvæðinu. Á teikningu 2 af 3 er suðurhluti skipulagsins í mælikvarða 1:2.000 og á teikningu 3 af 3 er norðurhluti skipulagsins í mælikvarða 1:2.000. Þar að auki er tillagan sett fram í greinargerð þessari.

1. FORSENDUR OG NÚVERANDI ÁSTAND

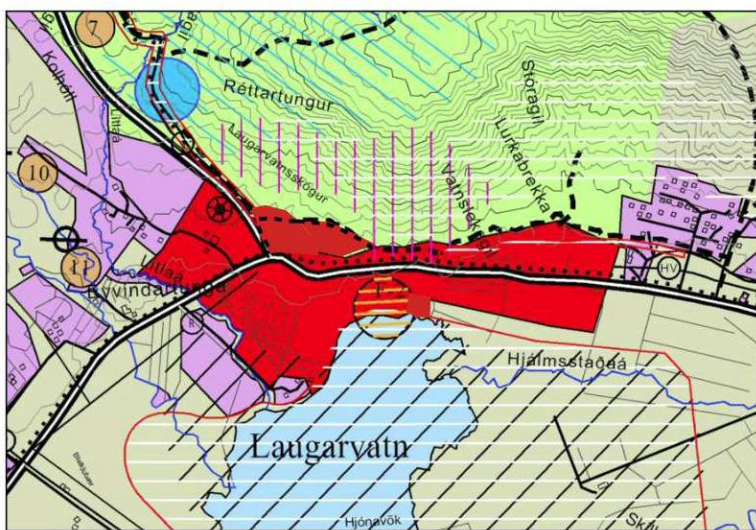
1.1 Afmörkun deiliskipulags og gildandi stefna

Aðalskipulag:

Deiliskipulag þetta tekur til stærstan hluta þéttbýlisins á Laugarvatni, eins og það er skilgreint í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða deiliskipulagstillögu. Þó er sú undantekning að tjaldsvæðið og hjólhýsasvæðið er ekki með, né heldur svæði merkt íbúðarbyggð, beggja megin Gjábakkavegar. Nýbúið er að samþykkja skipulag tjaldsvæðisins á Laugarvatni og því er talið ásæðulaust að taka það fyrir að nýju. Jafnframt er talið ásæðulaust að taka fyrir hjólhýsasvæðið, þar sem það tengist frekar tjaldsvæðinu en þéttbýlinu. Deiliskipulagsreiturinn er alls um 147ha að stærð.



Kort 1.1 – þéttbýli skv. tillögu að breytingu á aðalskipulagi Laugardalshrepps 2000-2012



Kort 1.2 – þéttbýlismörk skv. tillögu að breytingu á aðalskipulagi Laugardalshrepps 2000-2012

Gildandi deiliskipulög:

Þau deiliskipulög sem eru í gildi í dag á hluta af svæðinu eru sum nokkuð nýleg eða hafa verið endurskoðuð nýlega. Á öðrum svæðum er skipulag eldra eða þá ekkert skipulag í gildi.

Núverandi deiliskipulög, sem falla munu úr gildi þegar auglýsing um nýtt deiliskipulag hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda eru eftirfarandi:

1. Deiliskipulag gróðurhúsa og iðnaðarlóða á Laugarvatni, Lindarskógur, 1998 m.s.br.
2. Deiliskipulag gufubaðs á miðsvæði Laugarvatns, 2005.
3. Deiliskipulag vegna stækkunar grunnskólans, 2005.
4. Deiliskipulag íbúðarbyggðar sunnan Menntaskólatúns á Laugarvatni, 2007 m.s.br.
5. Deiliskipulag v. Einbúa, hesthúsa- og íbúðarbyggð, 2010

Þau deiliskipulög sem talin eru upp hér að framan hafa verið höfð til hliðsjónar við gerð nýs deiliskipulags. Vegna samræmis hafa skilmálar á sumum reitum verið einfaldaðir.

1.2 Umhverfismat áætlana

Lagt hefur verið mat á það hvort meta skuli áætlunina í samræmi við lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Ekkert þeirra stefnumiða sem fram koma í áætluninni falla undir 1. og 2. viðauka reglugerðar nr. 1123, nema stofnbrautir í þéttbýli sem falla undir lið 10.i í 1. viðauka. Í 3.gr. sömu laga kemur fram að lögin nái til þeirra skipulagsáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar. Ekki verður sótt um framkvæmdaleyfi, þar sem hvorki er um nýframkvæmd að ræða né verulegar breytingar á stofnbrautinni sem krefjast mats.

Athygli er vakin á því að deiliskipulagstillaga þessi byggir á fimm þegar samþykktum deiliskipulögum. Ekki er um neinar eðlisbreytingar á stefnumiðum að ræða miðað við fyrri áætlanir.

1.3 Landslag

Þéttbýlið hvílir í brekkufæti Laugarvatnsfjalls og nær fast að strandlengju Laugarvatns. Bæjarþyrpingin er aflöng meðfram vatninu og hefur fjallið sér til skjóls gegn vestan- og norðanátt. Einn helsti styrkur þéttbýlisins er nálægðin við vatnið, kjarrið í hlíðum fjallsins, heita vatnið í iðrum jarðar og víðáttan sem flæðir til austurs og suðurs. Segja má að byggðin sé umlukin sterkum náttúrukröftum sem smeygir sér inn á milli bygginga og húsabyrpinga. Mikilfenglegt og fallegt útsýni er út yfir vatnið, bæði frá byggð og fjalli.

1.4 Jarðgrunnur

Laugarvatnsfjall er móbergsfjall og neðan undir því eru laus jarðlög í skriðum og aurkúlum. Nokkuð hefur borið á því í gegnum tíðina að lóðir á útjaðri þéttbýlisins séu mishentugar gagnvart grundun húsa. Elsti hluti lóðanna er á gamalli skriðu úr fjallinu, sem gefur ágæta grundun, en á útjaðri er hluti þeirra á deiglendi eða framræstu mýrlendi. Í tengslum við deiliskipulag Menntaskólatúns og nýjar lóðir þar, kannaði Almenna verkfræðistofan jarðvegsaðstæður á fyrirhuguðum byggingarlóðum sem birtust í skýrslunni *Jarðtæknirannsóknir á Menntaskólatúni á Laugarvatni*, í maí 2008.¹

Jarðhiti er einkennandi fyrir Laugarvatn og meðfram ströndinni og úti vatninu eru heitar uppsprettur, sem kunna að breytast yfir ákv. tíma. Jarðhitinn er nýttur til upphitunar húsa á staðnum sem og afþreyingar sbr. sundlaugina og gufubaðið Fontana.

Undan hlíðum fjallsins berst mikið grunnvatn sem skilar sér í Laugarvatn. Þess utan skilar mikið af regn- og leysingavatni sér í gil og læki sbr. Stóragil og geta slík gil orðið

¹ Jarðtæknirannsóknir á „Menntaskólatúni“ á Laugarvatni, Maí 2008 – verknr. 1250.569, Almenna verkfræðistofan.

fyrir miklum vatnavöxtum í hláku og leysingum. Þau ber því að umgangast með aðgát og varúð.

1.5 Gróðurfar, náttúrufar og hverfisverndarsvæði

Laugarvatn er á mörkum þess þar sem grasi vaxnar flatlendismýrar og grónar fjallahlíðar mætast. Í neðanverðum hlíðum Laugarvatnsfjalls er að finna náttúrulegt birki- og víðikjarr en þar hafa einnig verið gróðursett barrtré, aspir og fleiri trjátegundir. Kjarrið nær sums staðar allt niður að vatninu, t.d. við Bullungu (fornt bæjarstæði) sem er rétt neðan við grunnskólann. Mýrarnar eru að stórum hluta framræstar og þar vex aðallega hefðbundinn votlendisgróður. Þó búskap hafi verið hætt á Laugarvatni í kringum 1965 má enn víða finna ræktanlega túnbletti sem heyjaðir eru eða beittir að sumarlagi.

Í aðalskipulagi er getið um verndun votlendissvæða. Einnig er svæðið meðfram Laugarvatni afmarkað á uppdrætti, annars vegar sem svæði á náttúruminjaskrá og hins vegar sem hverfisverndarsvæði. Stór hluti svæðisins hefur verið á Náttúruminjaskrá um áráðil og er verndargildið óumdeilanlegt sem votlendi og vistkerfi fjölskrúðugs lífríkis. Deiliskipulagsskilmálar taka mið af því og eru settar takmarkanir við mannvirkjagerð innan hverfisverndarsvæðisins. Skv. gildandi aðalskipulagi er getið um að sveitarstjórn móti umgengnisreglur á hverfisverndarsvæðinu en þær eiga þó væntanlega fyrst og fremst við um svæðin utan þéttbýlisins.

1.6 Fráveita

Hreinsistöð er við endann á Hverabraut og er stefnt að því að allar fráveitulagnir frá byggðinni fari þangað. Á nokkrum stöðum er gert ráð fyrir miðlunartönkum sem milliprepi og kemur staðsetning þeirra miðlunartanka fram á uppdrætti. Stærð núverandi hreinsistöðvar annar núverandi byggð sem og fráveitu fyrirhugaðra bygginga. Í nýjum hverfum skal fráveita skólps og regnvatns vera aðskilin og stefnt skal að því að aðskilja kerfin þegar lagnir í eldri kerfum verða endurnýjaðar.

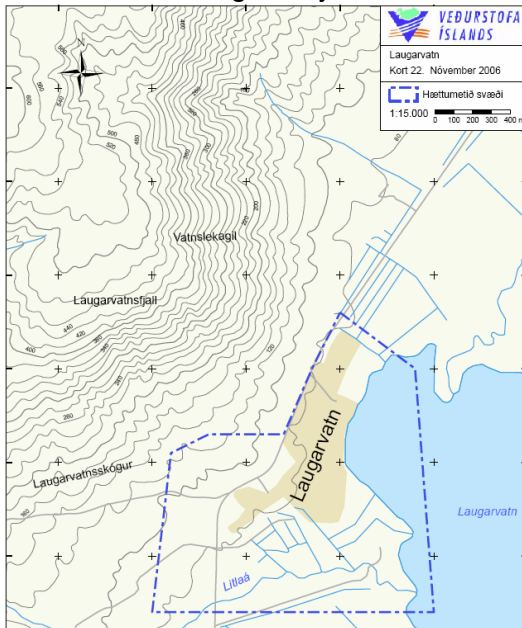


Mynd 1. Núv. hreinsistöð

1.7 Skriðuhætta - náttúruvá

Náttúruvá sem helst steðjar að byggð er jarðskjálftahætta á Suðurlandsskjálftabeltinu. Laugardalur liggur þó það fjarri upptakbeltinu að áhrif skjálfta verða töluvert minni en á þeim svæðum sem verst verða úti í slíkum skjálfta.

Hætta getur verið á ofanflóðum í fjallshlíðum Laugarvatns. Það á einkum við um skriðuföll en einnig er snjóflóðahætta á stöku stað.



Kort1.3 – kort Veðurstofu Íslands, nr. 22³.

Í lok maí 1962 féll allmikil aurskriða úr Laugarvatnsfjalli sem ógnaði byggð og náði einn sporður hennar niður að barnaskólanum sem þá var verið að byggja. Skriðan átti upptök í um 500m hæð og skemmdi skógræktargirðingu á um 300m kafla. Í byrjun mars 1963 féllu tvær skriður úr Laugarvatnsfjalli, upp af byggðinni á svipuðum stað og árið áður. Þessar skriður stöðvuðust þó áður en þær komust niður í fjallsrætur.

Hjá Veðurstofu Íslands² liggur fyrir könnun á hættu vegna ofanflóða í þéttbýli á Íslandi. Bráðabirgðahættumat var unnið fyrir nýjan íbúðareit á Laugarvatni í maí 2006 (Þórður Arason, 2006). Ofanflóðahætta á þeim reit, (Menntaskólatún) var undir viðmiðunarmörkum og talin lítil eða engin hættu af ofanflóðum í þéttbýlinu á Laugarvatni og á svæði umhverfis það sem afmarkað er á korti 22.

Veðurstofan lagði jafnframt mat á íbúðarreitinn sem er ofan við Birkihlíðartún og komst að þeirri niðurstöðu að staðaráhætta á svæðinu væri undir þeim viðmiðunarmörkum, 0,3 af 10.000 á ári, sem gilda um íbúðabyggð skv. reglugerð nr. 505/2000 um hættumat v/ ofanflóða³. Reitur sá sem hér er nefndur er með í deiliskipulagi þessu en upplýsingunum er haldið til haga.

1.8 Yfirbragð byggðar og saga staðarins

Sérstaða Laugarvatns sem þéttbýliskjarna á landsbyggðinni er fólgin í fjölda skólabýgginga og opinberra stofnana. Mörg húsanna eru mjög reisuleg og setja svip sinn á staðinn og er Héraðsskólinn þar án efa fremstur í flokki. Hann hefur orðið að eins konar tákni Laugarvatns í tímans rás. Uppbygging Laugarvatns sem þéttbýlisstaðar er samofin skólasögu staðarins, en hún hófst þegar Héraðsskólinn var stofnaður 1928. Árið 1932 var Íþróttakennarskóli Íslands stofnaður og nokkru síðar, eða 1953, tók Menntaskólinn að Laugarvatni til starfa. Fyrstu íbúðarhúsin voru reist í tengslum við starfsemi skólanna, fyrir kennara og annað starfsfólk. Húsmæðraskóli Suðurlands hóf starfsemi 1943 sem sérstök deild innan Héraðsskólans á Laugarvatni en skólinn fékk inni í Lindinni. 1965 var reist ný bygging fyrir húsmæðraskólann og var hún fókheld 1968. Skólinn var lagður niður árið 1986. Heimavist Menntaskólans var byggð á árunum 1968-70, íþróttahús 1984 og sundlaug 1992. Á Laugarvatni var reistur grunnskóli árið 1962 og nýr tveggja deilda leikskóli (Gullkistan) reis 2005.⁴ Segja má að Laugarvatn sé því einskonar menntasetur.

² Hörður Þór Sigurðsson, Þórður Arason, nóvember 2006. *Könnun á hættu vegna ofanflóða í þéttbýli á Íslandi*, VÍ-VS-08, Reykjavík, – greinargerð 06020

³ Veðurstofa Íslands, bréf dags. 26. maí 2006 til Skipulagsstofnunar, tilv.nr. 2006020064-8721

⁴ [enginn höfundur] 1983. *Sunnlenskar byggðir III, Vesturhluti Árnessýslu*, Búnaðarsamband Suðurlands



Mynd 2. Laugarvatn í kringum 1983

Byggðin er öll frekar lágreist, nokkuð þétt fyrir miðju Laugarvatni og til norðurs. Lóðir íbúðarhúsa eru vel grónar enda ríkir oft mikil veðurbliða á sumrin. Gömlu skólabýggingarnar eru flestar sunnan við íbúðabýggðina og eru allstór opin svæði í kringum þær.



Mynd 3. Laugarvatn í kringum 1983 (myndir af byggð og gróðri)

Auk blómlegs skólastarfs hefur ferðaþjónusta aukist mjög á undanförunum árum, má þar nefna sumarhótel, veitingastaði, námskeiðahald, bátaleigu og nú síðast endurbýgging á gamla gufubaðinu á Laugarvatni, sem kallast nú *Fontana*.



Mynd 4. Athafnasvæði í Lindarskógi, 2006

Vestan Laugarvatnsvegar og neðan Gjábackkavegar, þar sem gömlu fjárhúsin standa frá stofnun Héraðsskólans, er skipulagt athafnahverfi, Lindarskógur, sem byggst hefur hægt upp undanfarin ár. Þar er einnig gámasvæði sveitarfélagsins. Frágangi lóða er víða ábótavant á þessu svæði.

1.9 Eignarhald á landi

Árið 1928 keypti ríkissjóður Laugarvatnsjörðina, af þeim hjónum Ingunni Eyjólfsdóttur og Böðvari Magnússyni.⁵ Kaupin voru gerð fyrir nýjan Héraðsskóla. Lengst af var allt landið á forræði ríkisins en með sérstökum samningi sem gerður var árið 1996, fékk sveitarfélagið tvö svæði, sem samtals eru um 240ha að stærð, í sinn hlut. Land ríkisins innan þéttbýlismarkanna skiptist á milli skólastofnananna en mörk þeirrar skiptingar eru víða óljós og ekki hafa alltaf verið stofnaðar lóðir um byggingar. Við upphaf deiliskipulagsvinnunnar ákvað sveitarstjórn Bláskógabyggðar að endurskoða lóðarmarkagrunn Laugarvatns.

1.10 Íbúafjöldi

Íbúar þéttbýlisins voru um 150 talsins árið 1998 og hefur íbúatalan hækkað lítillega síðan þá og eru í dag skráðir 169 íbúar með heilsársbúsetu⁶. Þá eru ekki meðtaldir um 300 nemendur sem dvelja á heimavistum yfir vetrarmánuðina og svo þeir sem eiga sumardvalarhús innan þéttbýlisins, en sá fjöldi er ekki meðreiknaður inni tölur Hagstofunnar. Ætla má að það sé allnokkur fjöldi. Meðal íbúafjöldi á Laugarvatni er því um 450-500 manns yfir haust- og vetrarmánuðina en nokkru færri yfir sumarið.

1.11 Menningarminjar

Þekkt örnefni eru innan þéttbýlisins, s.s. Barnhóll, Bullunga, Einbúi ofl. nöfn sem benda til ýmissa menningarminja. Tvær deiliskráningar vegna fornleifa liggja fyrir á Laugarvatni þar sem þessi örnefni koma fram; var önnur gerð í tengslum við deiliskipulag við Einbúa⁷ og hin vegna deiliskipulags við Menntaskólatún⁸. Þar koma fram menningarminjar sem aðallega tengjast gamla Laugarvatnsbænum. Minjavörður Suðurlands⁹ lagði til í umsögn sinni að þéttbýlið allt yrði deiliskráð. Kostir þess séu ótvíræðir því þá þurfi ekki að fá fornleifafræðing á vettvang í hvert sinn sem einhverjar framkvæmdir séu fyrirhugaðar á Laugarvatni. Eins megi nota þær upplýsingar sem fást við skráninguna í samhengi við menningartengda ferðaþjónustu. Jafnframt hvetur minjavörður til að svæðið við Vígðulaug verði skipulagt með það að leiðarljósi að fólk geti gengið að lauginni í rólegheitum, lesið á skilti um sögu laugarinnar og látið hugann hvarfla til fortíðar og merka atburði sem þar gerðust skv. Íslandssögunni (skírn kristnitöku og Jón Arason og synir).

Þar sem ekki er verið að leggja til mikið breytta landnotkun á þeim svæðum sem ekki hafa verið deiliskráð nú þegar, er ekki ráðist í frekari skráningu að svo stöddu.

⁵ [enginn höfundur] 1983. *Sunnlenskar byggðir III, Vesturhluti Árnessýslu*, Búnaðarsamband Suðurlands

⁶ Heimild Hagstofa

⁷ Bjarni F. Einarsson, 1999. *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Laugarvatns, Laugardalshreppi*. Fornleifastofan.

⁸ Skýrsla dags. 24.4.2007, varðar Menntaskólatún. Útgefandi Fornleifastofnun Íslands.

⁹ Uggi Ævarsson minjavörður Suðurlands, minnisblað dags. 2. nóv. 2011



Myndir 5 og 6. Vígðulaug, 2011

Vígðalaug er friðlýst skv. Fornminjaskrá. Tryggja þarf góða umgengni en svæðið er viðkvæmur grasblettur og lætur fljótt á sjá ef mikil vætutíð ríkir. Bílastæði og vegur að Vígðulaug verður aflagður skv. deiliskipulagstillögu og er m.s. gert til verndunar lauginni. Í framhaldinu þarf að íhuga vernd og uppbyggingu sjálfrar Vígðulaugar en hún hefur sigið verulega saman skv. ýmsum ábendingum íbúa¹⁰.

1.12 Samgöngur

Innan skipulagssvæðisins liggur Laugarvatnsvegur nr. 37 (kallast Dalbraut innan þéttbýlisins). Við suðurinnkomu Laugarvatns er nú komið hringtorg, þ.e. á mótum Laugarvatnsvegar og Gjábackavegar. Þar sem þjóðvegurinn liggur í gegnum þéttbýlið þarf að huga að umferðaröryggi íbúa. Að beiðni sveitarfélagsins gerði verkfræðistofan VST tillögur um hraðalækkandi aðgerðir á þjóðveginum um Laugarvatn frá Gjábackavegi austur fyrir tjaldmiðstöð¹¹. Við gerð deiliskipulagsins hefur efni skýrslunnar verið haft til hliðsjónar, en einnig hefur verið tekið tillit til ábendinga íbúa og annarra hagsmunaaðila í kynningarferlinu. Ýmis atriði eru ekki tekin með í deiliskipulagið, heldur er á hendi samgöngu- og umferðanefndar að framfylgja og taka afstöðu til.



Mynd 7. Dalbraut, horft til norðurs.

¹⁰ Íbúáping, 20. mars 2012.

¹¹ VST skýrsla 2005; „Laugarvatnsvegur 37-02, Tillögur um hraðalækkandi aðgerðir á þjóðveginum um Laugarvatn frá Gjábackavegi austur fyrir tjaldmiðstöð”

2. STEFNUMIÐ

2.1 Helstu markmið

Innan deiliskipulagsmarka er nú þegar töluvert framboð íbúðarlóða (Menntaskólatún) og skv. tillögu þessari er ekki verið að fjölga þeim lóðum að neinu marki sem segja má, að þegar séu til staðar. Miðað við þá þróun sem gerst hefur á Íslandi síðustu ár má gera ráð fyrir að eftirspurn eftir lóðum fari hægt vaxandi. Deiliskipulaginu er aðallega ætlað að ná utanum heildar skipulagsmál byggðarinnar og tryggja m.a. samræmi í lóðarskilmálum um leið og veitt er svigrúm fyrir eðlilega stækkun og þróun þéttbýlisins. Áhersla er lögð á góðar göngutengingar milli íbúðarsvæða, skólastofnana og útivistarsvæða. Með nýju skipulagi er leitast við að tryggja að allir skólastofnanir og ferðaþjónusta af ýmsu tagi geti þróast og stækkað og þannig nýtt möguleika staðarins til fulls, sem og verslun og þjónusta af ýmsu tagi. Þar sem nálægð þéttbýlisins við stöðuvatnið er mikil, er mikilvægt að ráðstafanir séu gerðar gegn mengun vatnsins. Tryggja verður aðgengi almennings að vatninu en frá fornu er Laugarvatn þekktur heilsulindar- og baðstaður. Áhersla er lögð á hógværa og lágreista byggð sem lagar sig að náttúrulegum aðstæðum. Núverandi gróður gegnir stóru hlutverki í yfirbragði þéttbýlisins og ber að vernda hann.

2.2 Landnotkun skv. aðalskipulagi.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi er auglýst er samhliða þessari deiliskipulagstillögu. Breytingin miðar að því að auka svigrúm innan þéttbýlisins með auknu miðsvæði og blöndun íbúðar-, verslunar eða þjónustustarfsemi. Þannig geti íbúar hugsanlega rekið gallerí, smáverslun eða annað þvímílikt í smáum stíl í bland við búsetu. Einnig gefst möguleiki á blandaðri starfsemi í húsum sem áður voru á stofnanalóðum en verða nú á miðsvæði. Þónokkrar breytingar hafa verið á skólahúsnæði á síðustu árum og er viðbúið að það geti breyst enn frekar. Aukin áhersla er í samfélaginu á ferðaþjónustu og miðar breyting aðalskipulagsins einnig að því að gefa kost á ýmis konar rekstri innan ferðaþjónustinnar.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á reitnum milli Gjábackavegar og Lindarskóga og einnig á Birkihlíðartúni sem er ofan við Menntaskólann. Á þessum reitum er ótímabært að deiliskipuleggja íbúðarbyggð, enda ekki talið líklegt að þörf verði fyrir íbúðarbyggð á þessum reitum næstu 1-2 áratugina.

3. ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Reitaskipting

Deiliskipulagssvæðinu er skipt í reiti þar sem sérskilmálar eru settir fyrir hvern reit. Reitaskiptingin tekur mið af byggðamynstri og starfsemi og nýtist til að skýra ólíkar áherslur innan deiliskipulagsins:

- 1: Atvinnulóðir við Lindarskóg – iðnaðar, athafna-, verslunar- og þjónustusvæði.
- 2: Íbúðarbyggð við Menntaskólatún
- 3: Menntaskólinn og Héraðsskólinn – skólahúsnæði og íbúðarbyggð
- 4: Stofnanir og miðsvæði
- 5: Íbúðarbyggð við Laugar-, Bjarkar-, Lindar, Dal-, og Reykjarbraut
- 6: Íbúðarbyggð við Torfholt og Hrísholt, auk grunnskólalóðar
- 7: Íbúðarbyggð við Háholt, Gljúfurholt og Fróðholt.
- 8: Svæði undir ferðaþjónustupörp
- 9: Hesthúsabyggð, keppnis- og æfingasvæði hestaíþróttar.

Utan reitaskiptingar er stærsti hluti opinna svæða til sérstakra nota, þar sem ekki er gert ráð fyrir byggingum.

3.2 Götur, stígar og opin svæði

Götur

Gatnakerfi helst að mestu óbreytt frá því sem nú er en þó eru gerðar nokkrar breytingar sem miða að því að auka umferðaröryggi á svæðinu. Eins og gert var ráð fyrir í deiliskipulagi Menntaskólatúns, þá verður afleggjari að iðnaðar- og athafnasvæðinu færður til suðurs. Færsla á tengingu verður í takt við uppbyggingu íbúðarsvæðisins við Menntaskólatún og athafnasvæðisins sunnan við þjóðveg. Tengingar við Bjarkarbraut og Lindarbraut verða lagfærðar þannig að þær gangi sem næst hornrétt á Dalbraut. Innkeyrslur að Dalbraut 6 og 8 eru þrengdar með öryggi gangandi vegfarenda í huga. Gert er ráð fyrir eyju milli bílastæða við Dalbraut 10 og 12 og þjóðveg. Einnig er gert ráð fyrir færslu á þéttbýlishliði norður fyrir hesthúsahverfið. Tengingar frá þjóðvegi að þjónustumiðstöð, hjólhúsahverfi, Hrísholti, Einholti og Austurholti eru óbreyttar frá fyrra skipulagi.

Innan svæðis er gert ráð fyrir nýrri akbraut frá Laugarbraut suðurfyrir íþróttahús þvert á Hverabraut. Gera þarf tillögu að heiti nýrrar götu. Lokun við enda Bjarkarbrautar verður aflögð þar sem forsendur fyrir lokun hennar á sínum tíma eru ekki lengur fyrir hendi.

Eldri götur eru sumar nokkuð mjóar og munu haldast þannig. Nýjar húsagötur skulu lagðar malbiki eða bundnu slitlagi og skal hver akgrein vera 3-3,5m að breidd.

Hraðahindrandi aðgerðir

Við Dalbraut skal koma fyrir tveimur gönguþverunum með miðeyju, önnur ofan við Bjarnalund og hin til móts við Torfholt 8. Heimilt er að hafa þrengingar á götu eða hraðahindrandi upphækkun á gangbraut á öðrum götum innan þéttbýlisins, þar sem samgöngunefnd telur ástæðu til.

Bílastæði

Sameiginleg bílastæði verða við nýja götu milli Laugarbrautar og Hverabrautar, sunnan við íþróttahús og skulu þau þjóna öllu miðsvæðinu, þ.e. íþróttahúsi, nýjum þjónustureit, baðstaðnum Fontana, veitingahúsinu Lindinni, Lindargarði, Vígðulaug og annarri starfsemi sem kann að verða meðfram vatninu. Þar skal einnig gera ráð fyrir bílastæðum fyrir rútur. Ofan við Torfholt er gert ráð fyrir almennum bílastæðum og rútustæðum, sem þjóna munu þeirri starfsemi sem heimilt er að reka við götuna. Engin almenn bílastæði

verða meðfram ströndinni. Almenn bílastæði eru sunnan við Lindargarð, ofan við Fontana.

Gerð er grein fyrir núverandi bílastæðum við opinberar stofnanir, verslun og þjónustu á uppdrætti. Bílastæði á nýjum lóðum skulu almennt vera í samræmi við grein 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 og fjöldi sérmerktra stæða fyrir fatlaða skulu vera skv. byggingarreglugerð nr.112/2012. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða við stofnanir, verslun og þjónustu og skal leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra.

Á nýjum einbýlishúsalóðum við Menntaskólatún er gert ráð fyrir þremur bílastæðum innan lóðar, á öðrum íbúðarlóðum tveimur.

Stígar

Stígakerfið greinist í eftirfarandi flokka; aðalstíga, gönguleið, útivistarstíga og reiðstíga og kemur það fram á uppdrætti.

- Aðalstígur liggur frá Menntaskólatúni og áfram framhjá íþróttahúsi, meðfram Lindarbraut og áfram ofan við Bullungu og Einbúa að hesthúsasvæði. Aðalstígur skal vera nógu breiður fyrir bæði gangandi og hjólandi. Gæta skal að niðurteknum þar sem hann þverar götur. Þar skulu einnig vera gangbrautir. Fella skal stíg haganlega að landslaginu.
- Gönguleiðir eru allar gangstéttir og aðrir malbikaðir stígar. Gönguleiðir skulu vera meðfram götum, að lágmarki öðru megin og skulu þær hellulagðar, steinlagðar eða malbikaðar. Á öllum götuhornum þar sem gönguleiðir þvera akbrautir skal gangstétt og kantsteinn tekinn niður í götuhæð og skal tekið tillit til ferlimála fatlaðra og sjónskertra í útfærslu þeirra.
- Útivistarstígar liggja meðfram vatninu og uppí hlíðum Laugarvatnsfjalls. Einnig er gert ráð fyrir útivistarstígum umhverfis athafnasvæðið sunnan við þjóðveg, sem tengdir eru stígum norðan megin með undirgöngum undir Laugarvatnsveg. Útivistarstígar geta verið troðningar, slóðar eða malarstígar.
- Áfram er gert ráð fyrir reiðstíg meðfram Laugarvatnsveg, með þverun yfir hringtorg, meðfram Dalbraut og með þverun yfir að hesthúsaþverfi, þar sem hann tengist reiðstígum.

Almennt um opin svæði til sérstakra nota

Öll græn svæði innan þéttbýlisins eru skv. aðalskipulagi opin svæði til sérstakra nota. Sum þeirra hafa sérstöku hlutverki að gegna og hafa heiti, s.s. Húnbogalundur, Bjarnalundur, Jónasarlundur, Lindargarður, Bullunga, leikvellirnir og grafreitirinn, á meðan önnur eru nafnlaus tún, móar og kjarr. Almenn gildir að ekki er leyfilegt að reisa byggingar á opnum svæðum til sérstakra nota innan skipulagssvæðisins. Undantekningar þar frá er áhaldahús og mótsstjórnarhús við íþróttavöll, bátaskýli niður við strönd og hesthúsaþverfið. Einnig er heimilt að reisa kofa eða byrgi á svæði Bullunga eða í hlíðum Laugarvatnsfjalls í tengslum við útivistarstarfsemi almennings.

- Hlíðar Laugarvatnsfjalls eru skógræktarsvæði til almennra nota. Nokkur svæði hafa verið skilgreind sérstaklega, s.s. grafreitir, Jónasarlundur og Húnbogalundur sem eru nú þegar komin. Einnig hafa verið skilgreind ný svæði s.s. sleðabrekka og áningarstaðir Skógræktarinnar meðfram stígnum. Staðsetning áningastaðanna er leiðbeinandi á uppdrætti, en þar er heimilt að setja upp borð og bekki, æfingatæki, skýli og leiktæki sem hæfa náttúrulegum aðstæðum ofl. Vernda ber

upprunalegt birki- og víðikjarr í hlíðum Laugarvatnsfjalls. Þar er einungis heimilt að ryðja fyrir stígum og öðrum minniháttar mannvirkjum sem nýtast sem liður í útivist.

- Leiksvæði í deiliskipulagi eru sýnd án afmörkunar og allri nánari útfærslu þeirra vísað til hönnunar og séruppdráttar. Öll leiktæki sem sett verða upp á leikvöllum skulu standast kröfur um öryggi þeirra eða skv. IST. EN 1176.
- Skv. aðalskipulagi er ríkjandi hverfisvernd fyrir strönd Laugarvatns og felst hún í eftirfarandi ákvæðum:
 - Að ströndin sé sem náttúrulegust og að ekki verði hróflað við strandlínu vatnsins
 - Að frítt aðgengi sé meðfram strönd Laugarvatns
 - Að ekki megi losa óhreinsaðan úrgang úr fráveitu né öðru í vatnið við ströndina
 - Að takmarka skuli þau mannvirki sem eru við ströndina og að þau skuli tengjast útivist eða baðaðstöðu við vatnið á einhvern hátt. Má þar nefna bátabyrggjur, bátaskýli og búningsklefa, en þau skal vera hægt að fjarlægja án teljandi ummerkja ef þörf krefur.

Mikil hefð er fyrir opnum siglingum á Laugarvatni og nauðsynlegt að tryggja bátabyrggjum haganlega staðsetningu meðfram ströndinni og er staðsetning þeirra sýnd á uppdrætti. Tvær þeirra eru í tengslum við bátaskýli, en sú þriðja sem er nyrst, þjónar aðallega íbúum þéttbýlisins. Gróður meðfram ströndinni skal vera sem náttúrulegastur og ekki skal gróðursetja stór tré sem hindra útsýn yfir vatnið.

Ekki er heimilt að leyfa starfsemi við ströndina sem hefur mengandi áhrif á vatnið..

Gróður:

Víða inna þéttbýlisins er mikill og hár trjágróður, jafn innan lóða sem utan. Hafa ber í huga að gróðurinn skapi innri strúktúr, veitir skjól og fegrar götummynd. Á nokkrum stöðum er gerð grein fyrir kvöðum á uppdrætti þar sem skylt er að setja trjágróður. Þetta er fyrst og fremst gert til skjóls og fegrunar eða þar sem gera má ráð fyrir að enginn muni hafa frumkvæði að gróðursetningu. Varðandi verndun gróðurs, sjá umfjöllun hér að ofan um hlíðar Laugarvatnsfjalls og strandlengjuna.

3.3 Byggingar og Lóðir

Lóðarmörk

Ekki eru til lóðarblöð fyrir allar núverandi lóðir á Laugarvatni. Nokkurs ósamræmis gættir milli lóðarblaða, skráningar í fasteignaskrá og teiknigrunn á vegum sveitarfélagsins. Um margar stofnanir innan svæðisins gildir að ekki hafa verið stofnaðar lóðir um sérhvert hús. Í meðfylgjandi tillögu hafa verið gerðar allnokkrar breytingar á lóðarmörkum og lóðarstærðum. Leitast hefur verið við að breytt lóðarmörk taki mið af raunstærð lóða skv. uppréttri loftmynd. Þar sem um nýjar lóðir við stofnanir er að ræða, er tekið tillit til stækkunarmöguleika stofnananna. Á íbúðarlóðum sem ekki hefur verið úthlutað eða eru þegar óbyggðar hafa lóðarmörk verið aðlöguð nýjum áherslum í stígum og legu gatna.

Byggingarreitir

Byggingarreitir á þegar byggðum lóðum sýna það svæði sem viðbyggingar og nýbyggingar skulu vera innan. Á íbúðarlóðum þegar byggðra húsa er leitast við að tryggja að hægt sé að byggja við hús með eðlilegum hætti, s.s. sólstofur, bílgeymslur eða aðrar viðbyggingar. Byggingarmagn er bundið með nýtingarhlutfalli fyrir hverja lóð. Útistigar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit. Innan reits 1, á athafna-, verslunar- og þjónustulóðum við Kotstún, eru auk þess línur sem tengja byggingarreiti og eru ætlaðir tengibyggingum.

Gert er ráð fyrir bílgeymslu við hvert íbúðarhús, ýmist sambyggðri eða stakri og skal hún ávallt rúmast innan byggingarreits. Núverandi húshlutar sem lenda utan byggingarreits skulu reiknaðir inní nýtingarhlutfall.

Byggja má smáhýsi á lóð s.s. verkfæraskúr, gróðurhús eða annað utan byggingarreits, en þó aldrei nær lóðarmörkum en 3m. Stærð smáhýsa má ekki vera meiri en 5m². Vegghæð smáhýsa er mest 1,8m og mænishæð 2,2m.

Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir. Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur)¹² skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra (L-tölur). Verði ágreiningur þar um, skal hlýta úrskurði byggingarfulltrúa í því máli.

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 uppgrafið efni frá lóð út fyrir lóðarmörk og valda þannig tjóni á hinu náttúrulega landi.

- Skjólveggir: Skjólveggir milli par- og raðhúsa skulu ekki vera hærri en 1.80m á hæð og ekki ná lengra út frá húsvegg en 2m. Allar skjólgirðingar skulu koma fram á byggingarnefndar- teikningum. Trjágróður á lóðarmörkum samliggjandi lóða má ekki vera hærri en 1.8m. Ef lóðarmörk liggja að götu eða opnu svæði má trjágróður vera hærri, en skal þó ávallt taka mið af ákvæðum byggingarreglugerðar.
- Skilti: Heimilt er að hafa 1 skilti á aðkomuhlið húss á lóðum fyrirtækja og stofnana og má það að hámarki vera 4m² að stærð. Ekki er leyfilegt að hafa skilti ofaná húspaki. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu eða að hafa ljós sem blikka og valdið geta ónæði. Auk þess er heimilt að hafa skilti við innganga (þó ávallt innan lóðarmarka). Hámarks stærð þeirra skilta skal vera 2m². Að öðru leyti skulu skilti og uppsetning þeirra uppfylla greinar 2.5.1 og 2.5.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Sorpgeymslur: Vegna fyrirhugaðrar flokkunar á sorpi í framtíðinni skal í sorpgeymslu gera ráð fyrir tveimur sorptunnum. Byggingarhlutar sorpskýla og -geymslna skulu leystir samkvæmt byggingarreglugerð. Sorpskýli og -geymslur skulu vera aðgengilegar frá götu.

3.4 Veitur og heimtaugar

Raflögn, kaldavatns- og hitavatnslögn skal skila í hús. Frárennislögn skal skila 2m inn fyrir lóðarmörk og þaðan ber lóðarhafi allan kostnað. Lóðarhafi leggur ídráttarrör fyrir raflögn, kaldavatnslögn og síma að lóðarmörkum. Bláskógabyggð sér um hitavatnslögn og skilar henni inn í hús en frárennislögn skilar sveitarfélagið 2m inn fyrir lóðarmörk. Frá þeim stað ber lóðarhafi allan kostnað af frárennislögnum. Fráveita skal fara í núverandi

¹² G-tala er bindandi hæð á lóð mót götu, L-tala er viðmiðunarhæð á lóðarmörkum og má samræma milli lóðarhafa.

hreinsimannvirki við Laugarvatn, en óheimilt er að vetita frárennsli óhreinsuðu í vatnið. Í nýjum hverfum er gert ráð fyrir að lagnir séu í lagnabelti milli götu og gangstéttar.

3.5 Spennistöðvar

Innan svæðisins er gert ráð fyrir fjórum spennistöðvum og eru þrjár þeirra nú þegar komnar. Ráðgert er að flytja tvær þeirra og er ný staðsetning fundin í samráði við Rarik og ein ný er staðsett nyrst á skipulagssvæðinu, milli hesthúsahverfis og ferþáþjónustureits. Um hverja spennistöð er afmörkuð lóð. Einungis er heimilt að reisa spennistöð innan lóðanna.

3.6 Hljóðvist

Í deiliskipulagi við íbúðabyggð Einbúa árið 1999 voru hljóðvistarmál könnuð út frá þjóðvegi 37 og taldi Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins ekki ástæðu til að óttast hljóðvistavandamál þar sem spá um framtíðar meðalumferð væri vel undir viðmiðunarmörkum mengunarvarnareglugerðar.

Miða skal við umferð á fullbyggðu skipulagssvæðinu og að hljóðstig á lóðum við útveggi í 2m hæð fari ekki yfir 55 dB. Þar sem hljóðstig við opnanlegan glugga reiknast yfir 55dB(A) skal tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30dB(A) á meðan glugginn er lokaður. Við útfærslu á glugga skal tryggja hæfilega útloftun samkvæmt byggingarreglugerð án þess að gluggi sé opnaður.

Vestan við Menntaskólatún, mót Laugardalsvegi, er gert ráð fyrir hljóðmön við veginn. Mönin er í 30m fjarlægð frá miðju vegar og er 1,3-1,7m á hæð.

Ekki er talin ástæða fyrir sérstakri hljóðvistarkönnun í deiliskipulagi þessu þar sem hvergi er verið að leggja til nýja íbúðarbyggð sem ekki hefur hlotið skoðun (samþykki) á fyrri stigum skipulags.

3.7 Mæli- og hæðarblöð.

Í framhaldi af samþykktu deiliskipulagi skal gera mæliblað sem sýnir lóðarstærð, lóðamörk, byggingarreit húss, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir á lóð ef einhverjar eru, málsetningar o.fl. Lóðarhnit skulu ákveðin í ISN 93. Öll hús sem byggð verða skulu falla að þeim byggingarreit sem markaður er í deiliskipulagi og eru þeir breytilegir eftir stærð lóða. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G-tölur), sem eru þá einnig lóðarhæðir á þessum mörkum, viðmiðunarhæðir á baklóð (L-tölur) geta lóðarhafar samræmt innbyrðis og síðan skal gefa upp hæðartölur (GK) fyrir gólfhæð húss. Á hæðarblöðum komi einnig fram staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

Stærð húsa takmarkast af ákvörðun nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóða, nema þar sem hámarksstærð er sérstaklega gefin upp.

4. SÉRÁKVÆÐI

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hvern reit í deiliskipulagi þessu.

4.1 Reitur 1 – Iðnaðar, atvinnu- verslunar- og þjónustulóðir við Lindarskóg

Til er samþykkt deiliskipulag af svæðinu frá 1997 og hefur því verið breytt tvisvar. Aðalskipulagsbreyting hefur einnig verið gerð, þar sem landnotkun var breytt úr landbúnaðarlandi í athafnasvæði og síðar í blandað verslunar- og athafnasvæði, þar sem gróðurhúsauppbygging varð ekki með þeim hætti sem gert var ráð fyrir.

Aðkoma að svæðinu mun breytast þegar uppbygging athafnasvæðisins og íbúðarsvæðisins hinum megin við þjóðveginn er lengra á veg komin. Þannig mun aðkomuvegur færast um 200m til suðurs. Ný gata fær nafnið kotstún.

Innan reitsins er gert ráð fyrir alls 24 lóðum, þar af 12 iðnaðarlóðum undir léttan iðnað og 12 lóðum sem flokkast undir athafnasvæði eða verslun og þjónustu. Lóðir við Lindarskóg eru nánast óbreyttar frá fyrra skipulagi, nema felld hefur verið út lóð nr. 9, fyrir nýjan aðkomuveg. Lóðir við Kotstún eru mjög breyttar, þær eru nú fleiri og byggingarreitir hafa verið tengd saman.

Girðingar skulu vera við lagera og athafnasvæði. Kvöð er um sameiginlega innkeyrslu milli nokkurra lóða. Kvöð er um gróður í gróðurbelti milli hverfa og götutrú meðfram Kotstúni. Gróðursett skal í samráði og samvinnu við sveitarfélagið.

Lindarskógur 1-12 - Iðnaðarlóðir

Á lóðunum Lindarskógur 1 – 12 eru lóðarmörk óbreytt frá núverandi deiliskipulagi og þar er gert ráð fyrir léttari iðnaðarstarfsemi. Lóð nr. 9 fellur út. Á lóð nr. 11 þarf að gæta sérstakrar varúðar vegna gamalla öskuhauga og skal ekki grafið á lóðum nema í samráði við byggingarfulltrúa og að undangengnum rannsóknum á lóðunum. Við lóðarúthlutun skal lóðarhafa gerð grein fyrir þessum takmörkunum. Kvöð er á lóðum 5b og 7 um sameiginlega innkeyrslu á lóðarmörkum.

Nýtingarhlutfall er 0,4

Hámarks mænishæð er 6,5m frá uppgefni hæð á gólfplötu

Þakform ris og þakhalli á bilinu 14-25°

Kotstún 1-15 – Athafna-, verslunar- og þjónustulóðir.

Í stað 5 stórra lóða eru nú 10 minni lóðir og 2 stórar lóðir. Lóðirnar eru aðallega ætlaðar undir léttu atvinnustarfsemi og þjónustu og verslun. Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang á lóðum.

Nýtingarhlutfall er 0,4

Hámarks mænishæð er 6,5m frá uppgefni hæð á gólfplötu

Þakform ris og þakhalli á bilinu 0-25°

Byggingarefni: skv.byggingarreglugerð

Hús skulu standa innan byggingarreits en heimilt er að reisa tengibyggingar á lóðarmörkum þar sem byggingarreitur fyrir slíkar byggingar er sýndur á uppdrætti.

4.2 Reitur 2 – Íbúðarbyggð við Menntaskólatún

Í deiliskipulagi frá 2007 m.s.br. var gert ráð fyrir 81 íbúð. Í þessari tillögu eru 78 íbúðir og stafar fækkunin aðallega af hliðrun vegna gangstíga og vegslóða að miðlunartanki. Númer lóða breytist af þessum sökum, m.a. við núverandi hús við Trautatún.

Jarðvegsskilyrði:

Ástæða er til að skoða jarðvegsrannsóknir sem Almenna verkfræðistofan gerði á svæði Menntaskólatúns árið 2008. Jarðvegsaðstæður eru mjög breytilegar og krefjandi. Miklar og snarpar breytingar á þykkt malarlaga og grunnvatnsstöðu eru til staðar á svæðinu.

Menntaskólatúnið er framræst mýri, með malarlinsum. Rannsóknir benda til þess að malarlöggin séu þykkari í norðvestur hluta svæðisins og þynnist í suð-austur nokkurn veginn samsíða Skólatúni. Umfjöllun hér á eftir um götur, veitur og grundun húsa byggir á þeim rannsóknum Almennu verkfræðistofunnar.

Götur:

Nú þegar hafa vegir verið lagðir um hluta hverfisins. Grafið var um 1,5m niður í mýrina og fyllt upp með grús. Út frá niðurstöðum mælinga á burðarþoli vega verður fylling að vera minnst 1,5 m þykk miðað við efri brún á slitlagi til að nægur burður náist í efra burðarlag gatna. Æskilegt er að setja jarðvegisdúk milli fyllingar og mýrarinnar við gatnagerðina¹³.

Veitur og fráveita:

Þegar byggt er á „Menntaskólatúni“ er mikilvægt að grafa eins lítið og hægt er fyrir lögnum, ef farið er í róttæk jarðvegsskipti, þar sem eðlisþyngri jarðveg er komið fyrir í stað mýrarinnar getur það orsakað jarðsig. Við hönnun fráveitukerfis á svæðinu þarf að halda lögnunum eins nálægt frostfríu dýpi og unnt er. Jafnframt er bent á að mikilvægt sé að nota samsoðnar plastlagnir, þær eru mun sveigjanlegri en steypar lagnir og leka síður⁹.

Grundun húsa:

Það er álit Almennu verkfræðistofunnar að grunda skuli allt svæðið á staurum. Þó er hægt að gera eftirfarandi undantekningar:

- Á lóðum, Herutúns 6, Herutúns 11-13, og Guststúns 3 Guststúns 4-6, er hægt að leyfa grundun á malarpúða.
- Lóðir, Gusttún 1 og 2, og Herutún 4, þarfnast frekari athuganna. Gryfjur hafa ekki verið grafnar þar en lóðirnar eru í línu við lóðir þar sem grunnt var á þykkan malarpúða.
- Það gæti verið mögulegt er að grunda hús á lóðum við Traustatúns 1, 3, 5, og 7 á malarpúða. Gryfjur voru grafnar á lóðum Traustatúns 3 og 7. Við Traustatún 3 var um 1,3m niður á þurrt 0,4m þykkt malarlag. Við Traustatún 7 var um 2,7m niður á þétta klöpp. Ef ákveðið verður að byggja á malarpúða á þessum lóðum er ráðlagt að grafa fleiri gryfjur vegna þess hve breytilegar aðstæður eru á svæðinu.

Hafa skal sérstakt samráð við byggingarfulltrúa og hönnuði við grundun á lóðum ef valið er að jarðvegsskipta.

Byggingar:

Á reitnum er gert ráð fyrir íbúðarhúshúsum, í einbýli par- og raðhúsum. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30cm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Ekki er þörf á stöllum húsa innan lóða. Við hvert hús er heimilt að byggja bílgeymslu, samfasta íbúðarhúsi eða staka en skal hún ávallt rúmast innan byggingarreits.

Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,15-0,35 fyrir einbýlishús og 0,3-0,45 fyrir par- og raðhús. Byggingarnefnd er heimilt að hafna umsóknum þar sem fyrirhugað er að byggja íbúðir undir 100m² að stærð.

Hús skulu vera á einni hæð.

Hámarkshæð að mæni mælt frá gólfplötu skal vera 5,9m.

Þakform er frjálst en fylgja ber mænisstefnu.

¹³ Jarðtæknirannsóknir á „Menntaskólatúni“ á Laugarvatni, Maí 2008 – verknr. 1250.569, Almenna verkfræðistofan.

4.3 Reitur 3 – Menntaskólinn að Laugarvatni og Héraðsskólinn

Á reitnum eru nú þegar 2 skólabyggingar, 2 heimasvistarhús og 6 íbúðarhús með 8 íbúðum. Tvö íbúðarhúsanna eru á tveimur hæðum en önnur íbúðarhús eru á einni hæð. Fyrri skipulagshugmyndir gera ráð fyrir fleiri íbúðarhúsum, 1-2 heimavistarbyggingum til viðbótar og stækkun menntaskólans. Ekki er þó til staðfest deiliskipulag af reitnum.

Í meðfylgjandi tillögu er gert ráð fyrir 4 nýjum íbúðarlóðum ofan við núverandi húsagötu, Skólatún. Ný hús skulu vera í sama anda og núverandi hús, svipuð að stærð og með sama þakhalla. Við hvert hús er heimilt að byggja bílgeymslu, samfasta íbúðarhúsi eða staka en skal hún ávallt rúmast innan byggingarreits. Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði við Héraðsskólann, en hins vegar er leyfilegt að byggja við menntaskólann, bæði kennslurými og heimavist.

Íbúðarhús við Skólatún 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16:

Hámarks nýtingarhlutfall skal vera 0,30

Hús skulu vera á einni hæð

Hámarkshæð í mæni er 5,90m

Þakhalli skal vera á bilinu 15-35°

Skólatún 6, Bali

Nýtingarhlutfall skal vera 0,40

Hús er á tveimur hæðum

Hámarkshæð í mæni er 7,80m

Þakform er valmápak

Garðstígur 1

Nýtingarhlutfall skal vera 0,15

Hús er á tveimur hæðum

Hámarkshæð í mæni er 7,80m

Þakform er valmápak

Skólabygging ML:

Nýtingarhlutfall skal vera 0,35

Viðbyggingu skal aðlaga núverandi byggingu og landhalla og þannig má nýbygging vera 2 hæðir mót fjallinu og 3 hæðir út mót vatninu.

Þakform skal vera ris með sama halla og núverandi byggingar.

Lóð Héraðsskólans á Laugarvatni

Ekki hefur áður verið skilgreind lóð um húsið en ný lóð tekur mið af bílastæðum, landmótun og gróðri á lóð. Húsið er frá 1928-1929 og var rekið sem héraðsskóli fram til ársins 1996. Það hefur nú verið friðað. Ekki er skilgreindur byggingarreitur á lóðinni og ekki er heimilt að byggja við hús eða breyta nema með samþykki Húsfriðunarnefndar.

4.4 Reitur 4 – Stofnanir og miðsvæði

Innan reitsins eru aðallega opinberar byggingar, verslun- og þjónustu auk nokkurra íbúðarhúsa. Einnig eru innan reitsins lóðir undir spennistöðvar, hreinsistöð og önnur slík mannvirki.

Lóð Háskóla Íslands - Gamli Húsó

Lóð er breytt frá því sem fram kemur á lóðarblaði. Í húsinu fer fram öll kennsla íþróttafræðaseturs en auk þess er þar heimavist nemenda í KÍ. Á sumrin er þar rekið hótél. Bygginharreitur nær útfyrir núverandi hús sem gefur möguleika á stækkun hússins en hönnun þess skal taka mið af núverandi húsi og samræmast því. Aðkomu að lóð er breytt lítillega til að bæta öryggi gangandi vegfarenda.

Nýtingarhlutfall er 0,65

3 hæðir

Hámarkshæð í mæni má ekki fara yfir núverandi hæð húss.
Þakform viðbyggingar skal vera í samræmi við núverandi hús.

Lóð veitingahússins Lindarinnar, Lindarbraut 2

Lóð er óbreytt frá lóðarblaði. Í Lindinni er veitingarekstur. Elsti hluti hússins, er snýr að vatninu, er varðveisluvert hús vegna sögu, útlits og fagurs umhverfis. Breytingar á húsinu skulu bornar undir Húsafriðunarnefnd. Breytingar eru einnig háðar takmörkunum í samræmi við lóðaleigusamning sveitarstjórnar og menntamálaráðuneytis. Ekki er sýndur byggingarreitur við þennan hluta hússins.

Nýrri hluti hússins er þó undanskilinn þessu ákvæði, þar má byggja við, en skulu breytingar og nýbyggingar taka mið af eldri hluta hússins. Á lóðinni er geymsluskúr, um 25m² að stærð, utan byggingarreits. Ný bílastæði eru sýnd við Laugarströnd og einnig er sýnd ný tenging inná lóðina frá Lindarbraut. Heimilt er að byggja stoðvegg í tengslum við endurbyggingu á nýrri hlutanum.

Nýtingarhlutfall 0,25

Elsti hluti er 1hæð + kjallari er utan byggingarreits

Yngsti hluti: Hús má vera á 2 hæðum, þar sem neðri hæðin er í sömu hæð og hæð eldra hússins. Hámarkshæð í mæni er 7m, mælt frá gólfplötu.

hæð. Hámarkshæð 4m

Þakform skal vera valmapak með sama þakhalla og núverandi þak

Lindargarðurur

Lóð Lindargarðs er 2453 m². Ekki er gert ráð fyrir byggingarreit í Lindargarði. Stefnt skal að því að garðurinn verði gerður sem mest upp til upprunalegs horfs. Kvöð er um stíg efst á lóð.

Lóð bátaskýlis

Milli Vigðulaugar og lóðar gufubaðs er sýnd ný lóð undir bátaskýli. Heimilt er að staðsetja bátaskýli á lóðinni og mega þau vera fleiri en eitt, en samanlagt vera innan marka nýtingarhlutfalls. Bátaskýlin skulu byggð úr timbri og skal vera hægt að fjarlægja þau án teljandi ummerkja.

Nýtingarhlutfall 0,2

Hámarkshæð í mæni er 4m.

Þakhalli 0-18°.

Lóð Heimaklettur - íbúðarhús

Heimaklettur er stofnanalóð, þar er gert ráð fyrir starfsmannaíbúðum.

Nýtingarhlutfall 0,2

1 hæð

Hámarkshæð í mæni 5,90m frá gólfplötu

Þakform frjálst

Lóð Hollvinasamtaka gufubaðs á Laugarvatni - Baðhús Fontana

Lóð er óbreytt frá fyrra skipulagi. Á lóðinni er einn stór byggingarreitur og innan hans er gert ráð fyrir gufubaði, búningasklefum, heitum pottum og böðum, kennslu- og hvíldaraðstöðu, veitingaaðstöðu og smáverzlun. Nú þegar er stór hluti þessara mannvirkja risinn.

Nýtingarhlutfall 0,3. Heildarbyggingarmagn 1600 m².

1 hæð (var áður 2)

Þakhæð má mest vera 5,9m yfir gólfkóta aðalgólfs.

Mænistefna og þakhalli er frjáls.

Kvöð er um aðgang almennings meðfram ströndinni.

Heimilt er að setja bryggjukant til að auðvelda fólki aðgang að vatninu og einnig heitan vatnspott útí Laugarvatn með læsanlegu loki.

Rafmagnslýsing er heimil á svæðinu og innan lóðar Hollvínasamtakanna. Gæta skal að raflýsing útisvæða trufla ekki nágranna og skal ljóskasti að jafnaði beint niður að jörðu. Öllum búnaði á lóð gufubaðsins þar sem almenningur kemst að skal þannig komið fyrir að hægt sé að læsa honum þegar starfsemi er lokuð. Gæta skal samræmis bygginga í öllum áföngum ef um frekari uppbyggingu verður að ræða.

Lóð Íþróttahúss og sundlaugar

Lóð er stækkuð frá því sem nú er til þess að tryggja möguleika á stækkun sundlaugar eða að bætt verði við busllaugum, heitum pottum eða álíka. Heimilt er að byggja við íþróttahús búningasklefa, líkamsræktarstöð eða álíka. Viðbygging og stækkun skal vera í samræmi við núverandi byggingu. Hæð viðbyggingar má ekki fara yfir núverandi hæð húss.

Nýtingarhlutfallið er 0,4

Hús á 2 hæðum

Hámarkshæð í mæni sú sama og á núverandi húsi

Þakform er risþak með vægum halla og skal þak á nýbyggingu vera samsvarandi.

Lóð hitaveitu-hverasvæðis

Lóð er minnkuð miðað við skrá FMR og er skilgreind sem athafna- og iðnaðarlóð. Þar er hitaveituborhola. Kvöð er um frítt aðgengi meðfram strönd og varúðarskilti um vassvæði v/ jarðhita í jarðgrunni strandarinnar.

Lóð bátaskýlis

Sunnan hitaveitulóðar er skilgreind ný lóð undir bátaskýli sem tilheyrir hefur ML. Heimilt er að staðsetja eitt eða fleiri bátaskýli á lóðinni og skulut þau byggð úr timbri og hægt að fjarlægja af lóð án teljandi ummerkja ef þörf krefur.

Nýtingarhlutfall er 0,2

Hámarkshæð í mæni er 4m.

Þakhalli 0-18°.

Þjónustulóð milli íþróttavallar og sundlaugar (Hverabraut 2B)

Ný lóð hefur verið skilgreind milli íþróttavallar og sundlaugar. Hún er ætluð fyrir þjónustu, t.d. hótél- og veitingarekstur eða álíka, sem þörf kann að verða á í nálægri framtíð. Nú þegar er töluverður skortur á gistihúsnæði á Laugarvatni ákveðinn hluta árs og telja má líklegt að ferðaþjónusta eigi eftir að kalla á þó nokkra uppbyggingu næstu árin.

Fyrirhuguð bygging er á áberandi stað og skal vanda til allrar hönnunar hennar.

Nýtingarhlutfall 0,65

Hús skal vera á 2 hæðum,

Hámarkshæð frá mæni 7,8m

Þakform frjálst.

Lóð íþróttavallar (Hverabraut 2C)

Ný lóð hefur verið skilgreind um íþróttavöllinn. Þar eru tveir byggingarreitir, 1 fyrir áhaldahús og búningasklefa og annar fyrir mótsstjórnarhús. Að öðru leyti er löggildur frjálsíþróttavöllur á lóðinni. Kvöð er um akfæran göngustíg að reitum þessum.

Hámarksstærð húsa: 180 m²

Hús skulu vera á 1 hæð

Hámarkshæð frá mæni 4m

Þakform frjálst

Íþróttamiðstöð Íslands (ÍMÍ) og farfuglaheimili

Lóð hefur ekki áður verið skilgreind um Íþróttamiðstöð Íslands, farfuglaheimili og tvær áfastar íbúðir. Gamla heimavist íþróttakennaraskólans er í dag rekin sem farfuglaheimili. Ekki er gert ráð fyrir stækkun hússins, en leyfilegt er að endurbyggja og lagfæra það.

Hverabraut 8 - Skólastjórabústaður Íþróttakennaraskólans

Íbúðarhús

Nýtingarhlutfall 0,2

1 hæð + ris

Hámarkshæð í mæni er 6,5m

Þakform frjálst

Lóð undir hreinsistöð

Lóðin er breytt frá því sem nú er, en ekki er gert ráð fyrir að stækka þurfi hreinsistöð miðað við fyrirhugað byggingarmagn byggðarinnar. Grasmanir skulu vera umhverfis mannvirki og gera þarf ráð fyrir siturlögnum.

Lóð spennistöðvar

2 lóðir eru fyrir spennistöðvar innan reitsins. Önnur er staðsett rétt neðan við lóð Menntaskólans. Rétt hjá er einnig leifar gamals gerðis sem taka ber tillit svo það raskist ekki. Hin spennistöðin er ný og er rétt sunnan við kennsluhúsnæði Háskóla Íslands, en spennistöð sem er inni í því húsi verður lögð niður.

4.5 Reitur 5 – Íbúðar og þjónustubýggð við Laugar-, Bjarkar-, Reykjar-, Dal- og Lindarbraut

Innan reits er 23 lóðir. Fjórar lóðanna eru verslunar- og þjónustulóðir við Dalbraut, við Laugarbraut eru stúdentaíbúðir í þremur nýlegum húsum og við Bjarkarbraut eru gömlu heimavistarhúsin. Að öðru leyti er um íbúðarlóðir að ræða og eru tvær þeirra nýjar og óbyggðar. Lóðarmörk hafa víðast verið lagfærð og breytt miðað við skráningu í FMR. Sá hluti húss sem þegar er byggður og lendir utan byggingarreits reiknast með í nýtingarhlutfalli lóðar. Ef hús eru rifin og endurbyggð skal endurbyggja innan byggingarreits.

Lóð stúdentaíbúða við Laugarbraut 1-5

Lóð er sameiginleg fyrir 3 fjölbýlishús, með byggingarreit fyrir hvert þeirra. Lóðarstærð er breytt frá því sem kemur fram í skrá FMR.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3

2 hæðir

Hámarks hæð í mæni er 7,80m

Þakform er ris eða valmi 10-30°

Lóðir gömlu heimavistarhúsanna við Bjarkarbraut 1, 2, 4 og 6

Nú þegar er búið að stofna lóð við Bjarkarbraut 6 og verður það einnig gert fyrir Bjarkarbraut 2 og 4. Lögun lóðanna tekur mið af núverandi bílastæðum og gróðri. Búið er að gera ytra byrði Bjarkarbrautar 1 upp. Ytra útlit gömlu heimavistarhúsanna við Bjarkarbraut skal halda sér og skulu allar breytingar og viðhald miðast við að færa þá í upprunalegt horf. Breyta má innra skipulagi og hugsanlega breyta notkun í skrifstofur, verðslun og þjónustu eða annað. Bílastæðafjöldi skal vera skv. gildandi skipulagsreglugerð og taka mið af starfsemi hússins en aldrei vera færri en 3 við hvert hús. Á lóð nr. 1 er kvöð um gegnumakstur að Dalbraut 2.

Íbúðarhús við Dalbraut 2 og 4

Nýtingarhlutfall 0,35

Hæð húsa 1hæð og kjallari.

Hámarkshæð í mæni 7,8m

Þakform ris eða valmi 10-30°

Dalbraut 6-12

4 verslunar- og þjónustulóðir. Kvöð er um akstur milli lóða 6 og 8 annars vegar og 10 og 12 hins vegar. Á öllum lóðum er gert ráð fyrir 1 hæð + kjallara (stöllun út mót vatni), nema á nr. 10 þar sem eru 2h + kjallari. Lóðir eru misstórar og nýtingarhlutfall er því mismunandi og er eftirfarandi:

Dalbraut 6: N=0,50

Dalbraut 8: N=0,35

Dalbraut 10: N=0,45

Dalbraut 12: N=0,40

Hámarkshæð í mæni 5,9m, mælt frá gólfplötu aðalhæðar
Þakform skal vera ris eða valmi 10-30°

Íbúðarhús við Lindarbraut 7 og 9 og Bjarkarbraut 3 og 5

Nýtingarhlutfall 0,2

2 hæðir,

hámarkshæð í mæni 7,8m

Þakform ris eða valmi 10-30°

Íbúðarhús við Reykjabraut 1, 3 og 5

Hús númer 3 og 5 eru þegar byggð. Þau eru stölluð og snýr neðri hæðin að vatni. Á lóð nr. 1 er heimilt að byggja stallað íbúðarhús.

Nýtingarhlutfall 0,25

1 hæð + kjallari, (stölluð út mót opna rýminu).

Hámarkshæð í mæni frá gólfplötu aðalhæðar 5,9m

Þakform er ris eða einhalla 10-30°

Íbúðarhús við Lindarbraut 1, 3, 5 og 11

Nýtingarhlutfall 0,2

1 hæð (1h + kjallari fyrir Lindarbraut 1)

hámarkshæð í mæni 5,9m

Þakform ris eða valmi 10-30°

4.6 Reitur 6 – Íbúðarbyggð við Torfholt og Hrísholt , auk skólalóðar

Innan reits eru 22 lóðir, allar þegar byggðar. Þar af 1 skóla- og leikskólalóð við Lindarbraut 6 og 1 lóð þar sem rekið er gistihús við Torfholt 16. Aðrar lóðir eru íbúðarlóðir og eru allar fullbyggðar. Eingöngu hafa verið gerð lóðarblöð fyrir lóðirnar Hrísholt 1-5 og Torfholt 16. Lítilsháttar misræmi er á milli lóðarmarkanna hinna lóðanna og skráningar í FMR.

Skilmálar miðast við að tryggja að hægt sé að endurnýja hús og /eða byggja við. Ef hús eru rifin og endurbyggð skal endurbyggja innan byggingarreits.

Íbúðarhús við Torfholt 2-6 og 14 og Lindarbraut 8 og 10

Nýtingarhlutfall 0,25

Hús skulu vera á 1 hæð

Mænishæð verði að hámarki 5,90m yfir uppgefnum gólfkóta í mæni

Þakform ris eða einhalla 10-30°

Íbúðarhús við Torfholt 8-12

Nýtingarhlutfall 0,25

1 hæð og kjallari (stallað út mót Laugarvatni)

Mænishæð verði að hámarki 5,90m yfir uppgefnum gólfkóta í mæni

Þakform ris eða einhalla 10-30°

Íbúðarhús við Hrísholt 1-11

Nýtingarhlutfall 0,25

Hús skulu vera á 1 hæð

Mænishæð að hámarki 5,90 frá gólfkóta í mæni

Þakform ris eða einhalla 10-30°

Torfholt 16

Nýtingarhlutfall er 0,50

Hús skulu vera á 2 hæðum

Hámarkshæð 7,80m frá gólfplötu í mæni

Þakform ris eða valmi, með 10-30°

Grunnskóli og leikskóli

Nýtingarhlutfall 0,2

Hús á tveimur hæðum

Hámarkshæð skal taka mið af núverandi hæð grunnskóla

Þakform er frjálst

4.7 Reitur 7 – Íbúðarbyggð við Háholt, Gljúfurholt og Fróðholt.

Innan reits eru 26 lóðir og eru 6 af þeim þegar byggðar. Lóðarmörk lóða í Háholti eru óbreytt frá fyrra skipulagi og lóðarblöðum, að undanskildum Háholti 6, sem breytist lítillaga vegna nýs stígs milli lóða. Lóðir í Gljúfurholti og Fróðholti, sem allar eru óúthlutaðar, eru nokkuð breyttar frá fyrra skipulagi.

10 lóðir eru ætlaðir einbýli á einni hæð, á 4 lóðum má byggja parhús og á einni lóð er gert ráð fyrir raðhúsi með 5 íbúðum. 6 lóðir til vesturs sem snúa mót Torfholti, eru á 2 hæðum með möguleika á verslun og þjónustu s.s. smá- eða matvöruverslun, opinber og/eða hálfopinber þjónusta, skrifstofur og lík starfsemi. Ekki má reka bílaverkstæði né iðnaðarrektur á þessu svæði.

Hús skulu vera á 1 hæð, að undanskildum húsum sem standa við Torfholt, en þau mega vera á 2 hæðum. Ekki er heimilt að hafa kjallara undir húsum. Mænistefna skal vera eins og sýnt er á uppdrætti.

Íbúðar- og verslunarhús við Háholt 1 og 2, Gljúfurholt 1 og 2, Fróðholt 1 og 2

Nýtingarhlutfall er 0,50

Hús skulu vera á 2 hæðum

Hámarkshæð 7,80m frá gólfplötu í mæni

Þakform ris eða valmi, með 10-30°

Íbúðarhús við Háholt 3 - 10, Gljúfurholt 3 – 18, Fróðholt 3-12

Nýtingarhlutfall 0,25 fyrir einbýlishús og 0,3 fyrir par- og raðhús.

Hús skulu vera á 1hæð

Hámarkshæð 5,90m frá gólfplötu í mæni

Þakform ris eða valmi, með 10-30°

4.8 Reitur 8 –Ferðapjónustureitur.

Innan reitsins er gert ráð fyrir uppbyggingu miðaldahúsa, sem þjóna skulu ferðapjónustu, og verður uppfært í miðaldastíl. Uppbygging verður áfangaskipt og er byggingarreit skipt í efri reit og neðri reit. Uppbygging hefst á efri byggingarreit. Kvöð er um göngustíg þvert yfir lóðina og þar eru einnig menningarminjar, rústir Einbúa, sem taka þarf tillit til og forðast að hrófla við. Hafa skal samráð við Minjavörð Suðurlands áður en framkvæmdir hefjast. Efnisval er timbur, grjót og torf og litaval skal falla vel að umhverfinu. Lögð er áhersla á vandaða hönnun allra bygginga innan lóðarinnar, hvað varðar form og útlit og heildstætt yfirbragð.

Bílastæði skulu vera sameiginleg fyrir alla lóðina og skal þeim fjölgað í takt við uppbyggingu. Þegar uppbyggingu er fulllokið, skulu bílastæði ekki vera færri en 120. Nýtingarhlutfall allrar lóðarinnar er 0,15.

Efri byggingarreitur:

Þjónustuhús með veitingasal 500 m²

1 hæð

Hámarkshæð í mæni 5,9m

Þakhalli 0-45°

4 gistihúsaeiningar með 10 herbergjum hver, samtals 40 herbergi

Hver eining 250 m² Heildarbyggingarmagn 1000m²

Hús á 1 hæð

Þakgerð ris, með 14-30° halla

Heimilt er að byggja hús á steyptri plötu á efri byggingarreit.

Neðri byggingarreitur:

Skáli 550m². Torfhláðinn bær þiljaður með timbri

Stafkirkja, 200 m² reist úr timbri, allt að 70 manns í sæti

Smiðja, 70 m², niðurgráfin að hluta og reist úr torfi

Fjós, 180 m², reist úr torfi

Átta stakar þingbúðir, 100 m² hver, hlaðnar og timburklæddar

Öll hús innan byggingarreits eru á 1 hæð með 30-60° þakhalla

Ekki er heimilt að byggja hús á steyptri plötu á neðri byggingarreit.

4.9 Reitur 9 - Hesthúsabyggð.

Ákvæði innan þessa reits eru nánast óbreytt frá því sem er í núgildandi deiliskipulagi frá 2010. Innan reits, sem er um 18ha, er gert ráð fyrir hesthúsum, reiðhöll, félagsheimili og reiðvelli. Þar eru einnig reiðstígar, tamningagerði ofl. Lóðir eru á stærðinni 736-1056m². Þar má byggja 24 hesthús og er hestagerði við hvert þeirra. Um er að ræða 2 stærðir húsa, þau minni rúma hvert fyrir sig 10-12 hesta og þau stærri rúma hvert fyrir sig 18-22 hesta. Alls geta verið um 340 hestar í hesthúsunum. Gert er ráð fyrir að hesthúsahverfi tengist núv. reiðleið sem sýnd er í aðalskipulagi vestan Laugardalsvegur.

Hesthús

Minni húsin skulu vera að hámarki 160m² að stærð og stærri húsin að hámarki 250m² að stærð.

Hesthús mega vera á einni hæð með risi

Hámarkshæð að mæni mælt frá gólfplötu er 6,20m.

Þakform ris 10-30°

Tveir aðrir byggingarreitir eru innan reitsins; einn fyrir reiðhöll og annar fyrir félagsheimili.

Reiðhöll

Hámarksstærð 5.000m²

2 hæðir

Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu 10m

Þakform er frjálst

Félagsheimili hestamanna

Hámarksstærð 700m²

2 hæðir

Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu 7,8m

Þakform er frjálst