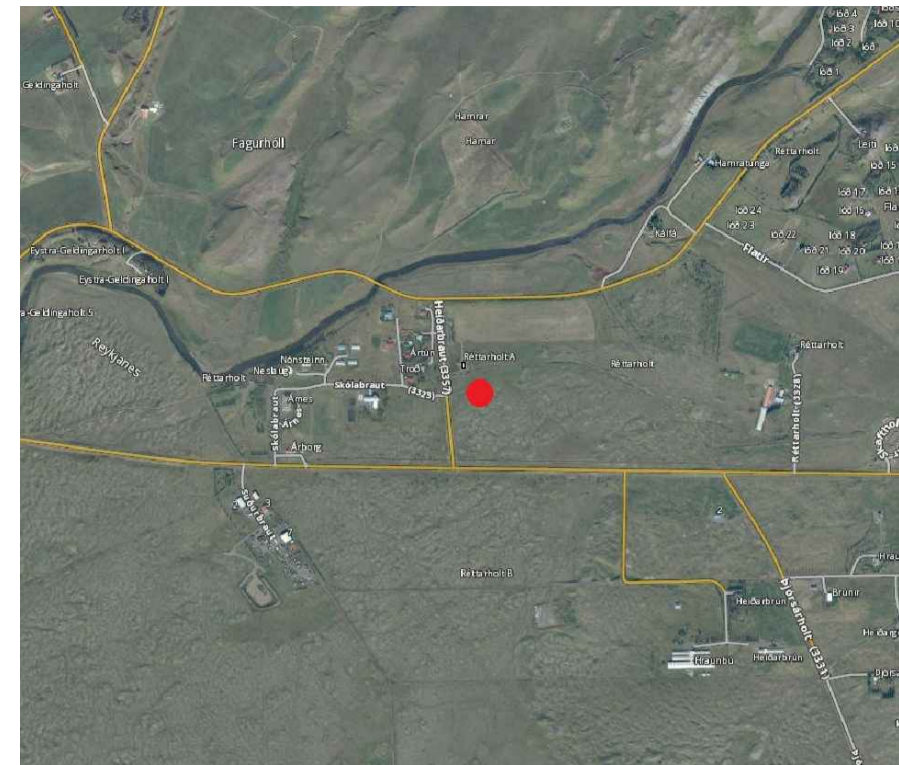


DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR MKV. 1:1000



YFIRLITSMYND MKV. 1:5000



YFIRLITSMYND MKV. 1:20000

SKÝRINGAR:

- — MÖRK DEILISKIPULAGS / LÖÐARMÖRK
- BYGGINGAREITUR VP
- ▨ NÚVERANDI HÚS
- ROTPRÓ
- FRAMTÍÐARTENGING VIÐ FRÁVEITU
- ⋯ BÍLASTÆÐI
- KVÓÐ UM GRÓÐURBELTI

Greinargerð - Deiliskipulag Réttarholt

Í samræmi við skipulagslög nr. 73/1997 m. s. br. er sett fram eftirfarandi deiliskipulagsstillinga á lóð þeirri sem stofnuð var úr landi Réttarholts í Árnesi og kallast Réttarholt A, landnúmer 166587. Lóðin er austan byggðarinnar í Árnesi og norðan við veg nr. 32, og er 9,3 ha. að stærð.

Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi

Unnið er að gerð aðalskipulags svæðisins þar sem til stendur að breyta svæðinu úr landbúnaðarnotkun í verslunar- og þjónustusvæði (VP)

Núverandi ástand

Ekker deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Landið er að stórum hluta óráktað með lágvöxnum, þjónum grófi en myrk á lóðinni er tún, tegir 2 ha. að stærð. Á lóðinni stendur hús 117,6 m², sem hannað var sem gipahús. Ætlunin er að innrétta það sem þjónustuhús með matsal og eldhúsi.

Forminngjafir

Engar forminngjafir eru þekktar á svæðinu. Formleifaskráning hefur ekki átt sér stá. En finnst formleifar á svæðinu verður 13. grein þjóðminjalaga fylgt, sem segir: *Nú finnst formleifar sem áður voru ókunnar og skal finnaði þá skýra Formleifafélag ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábyrðing er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef formleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er óskvörðun Formleifafélag ríkisins um hvort verki megi fram haldið og með hvaða skilmálum.*

Markmið deiliskipulags

Markmið deiliskipulagsins er að setja fram skipulag á lóðinni, endurskilgreina landnotkun á hluta hennar sem þjónustusvæði fyrir ferðaþjónustu.

Aðkoma og veltengingar

Núverandi veltengingar liggja frá þjóðvegi 32 til norðurs meðfram lóðinni að vestan eftir Heiðarbraut og inn á lóðina á mótis við núverandi byggingu. Gert er ráð fyrir óbreyttri aðkomu.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir gísterleingu auk nokkurra gestastæða, að öðru leyti skulu bílastæði vera í samræmi við ákvæði Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Fráveitumál

Rotbró er sýnd á uppdrætti. Notað verður safnkerfi sem er þriggja hófa, 12.000 lítra rotbró, tengd við 2x10 metra siturlagnir, sem nýta má meðan að uppbygging stendur eða þar til 50 þe, er náð. Við frestari uppbyggingu verður komið upp hreinisni á fráveituvatni með búnaði samþykktum af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og / eða tengast skólkerfi sveitarfélagsins. Fráveitukerfið þarf að hanna með framfarisskipulags svæðisins í huga.

Í 3. kafla laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og reglugerðina er í 8. Grein getið um fráveitur einkaaðila. Þar segir: *Þar sem svæðisstjórn nýtur ekki heimild sína skv. 6. mgr. 4. gr. skal landeigandi eða til þess að skilja sé hreinisni og koma á safnkerfi, stofnlagnum og sameiginlegu hreinisvíri eftir því sem nðnar er kveðið á um í deiliskipulagi. Þar sem ekki er til staðar sameiginleg fráveita skal frárennili einstakra húsa veitt í hreinisvíri.*

Hljóðvistarmál

Gert er ráð fyrir að hljóðstig frá þjónustusvæði á lóð Réttarholts A haldist innan viðmiðunarmarka sem getið er um í lögum og reglum. Til að leggja áherslu á þau viðmið skal nefnd að 14. grein reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 er getið um mörk fyrir hávaða. Í viðauka, í töflum I-III, eru tilgreind viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða frá umferð ökutækja, flugumferð og hvers konar atvinnustarfssemi. Þar sem óvæðisvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt getið að hljóðstig verði undir 55LAeq. Á kyrráttu svæði skal hljóðstig í þéttbýli ekki fara yfir Lden 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir Lden 40 dB(A). Þessi viðmið verða virt innan þjónustusvæðis Réttarholts A.

Rekstur er háður starfsleyfi heilbrigðiseftirlits / heilbrigðisnefndar. Í starfsleyfi er m.a. ákvæði um að hávaði megi ekki vera dvalargestum né nágrönnum til ama. Ekki er talin hætt á að hljóðstig fari yfir sett viðmiðunarmörk.

Meginblaumferð og þar með hávaði frá vélknúnum ökutækjum takmarkast við heimreið og við veltengingu við Heiðarbraut. Hámarkshraði verður skilgreindur 20 km/kt og fer hljóðstig sem skapast af umferð því ekki yfir tilsett mörk innan deiliskipulagsreitsins.

Vettur

Byggingar tengist vetturferum sveitarfélagsins: Köldu vatni er dreift frá Vatnsveitu Skeiða- og Gnúpverjahrepps. Heitt vatn kemur frá Hitaveitu Gnúpverja. Ljósleiðari kemur frá Fjarskipulagsfélagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps. Tenging við rafmagn er frá RÁRIK. Frágangur og staðsetning heimgaunga skal ákveðin í samráði við viðkomandi veitustofnun.

Gróður

Til þess að tryggja enn frekar að íbúar í Árnesi verði ekki fyrir ónaði frá þjónustusvæðinu, verður þéttu gróðurbelti komið fyrir á lóðarmörkum meðfram Heiðarbraut.

Lýsing

Lýsa skal upp aðkoma, bílastæði og göngutíga. Hönnun lýsingar skal miða að því að vera lágstemmd.

Byggingarskilmálar

Innan svæðis merktu VP eru leyfileg allt að þrjátíu gísterleingar sem staðsetja skal austan við núverandi byggingu. Auk þess má staðsetja þjónustuhús. Heimilt er að hækka og/eða byggja við núverandi gipahús svo hæfi fyrirgagardi starfsemi.

Gæta skal samræmis í útliti húsa m.t.t. efnisvals, líta og byggingarforms innan þessar húsbýrpingar. Stærðir gísterleinga skulu vera frá 20-30 m² að grunnfleti auk þess svernifloft er leyfilegt. Húsin skulu byggð úr timburgrind og klædd með timbri og/eða járn. Þakhalli skal vera milli 15-25°.

Öll hús skulu vera vönduð að gerð og byggð úr vöðurkennnum byggingarefnum. Framkvæmdir skulu vera í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa. Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerð.

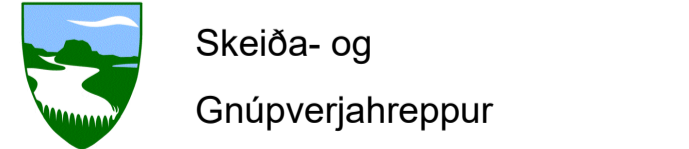
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

Í _____ þann _____ 20__ og
Í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Breyting/Dagsetning/Teiknað



RÉTTARHOLT A
Deiliskipulag

Mkv.: 1:20000, 1:5000, 1:1000, 1:200
Dags: 09.05.2017
Teiknað: SV

Unnið af:
TEIKN ARKITEKTAPJÓNUSTA EHF.
SKIPHOLT 25 105 REYKJAVÍK
SÍMI 415 0700 Kt.: 421003-3430