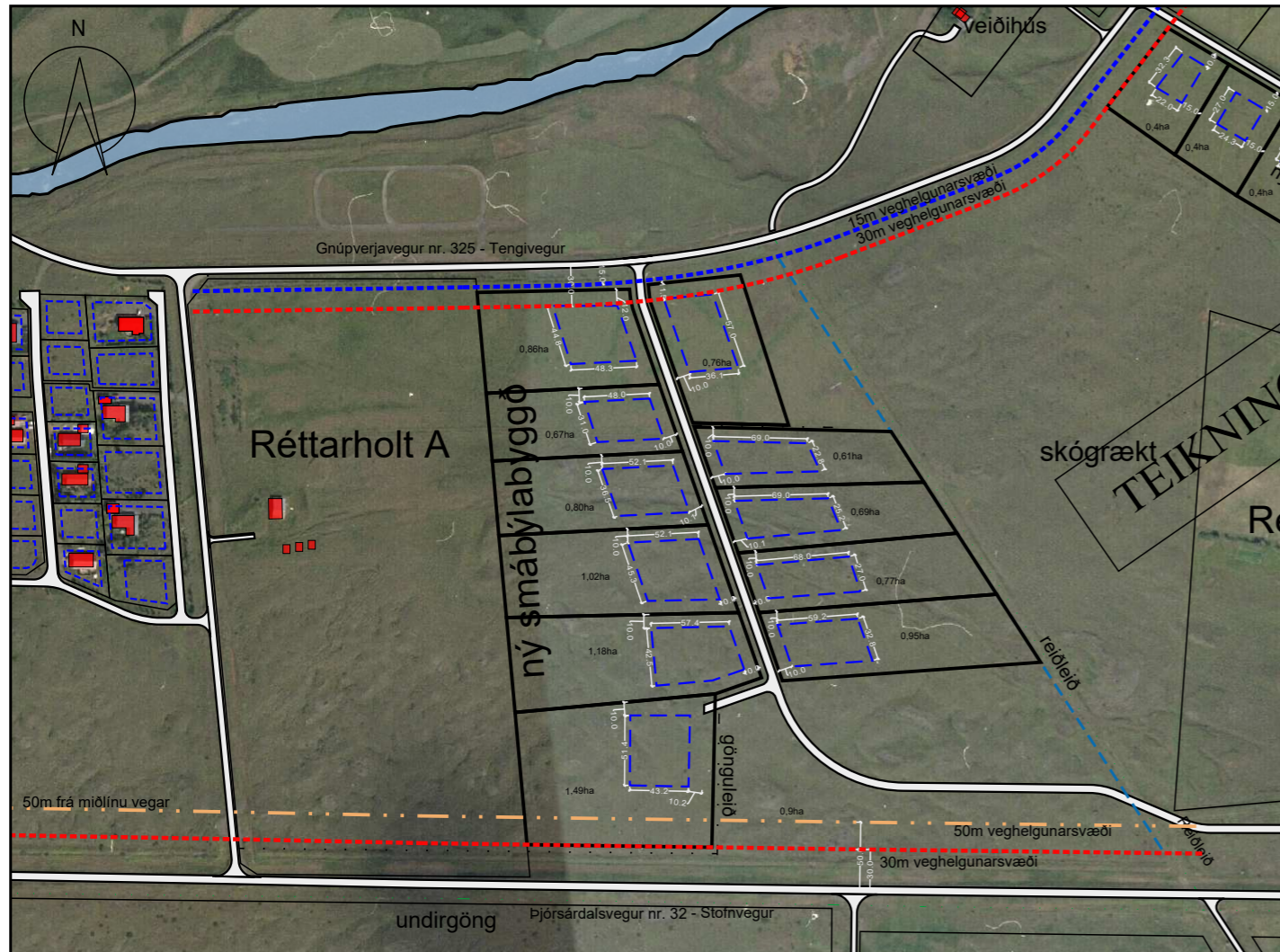
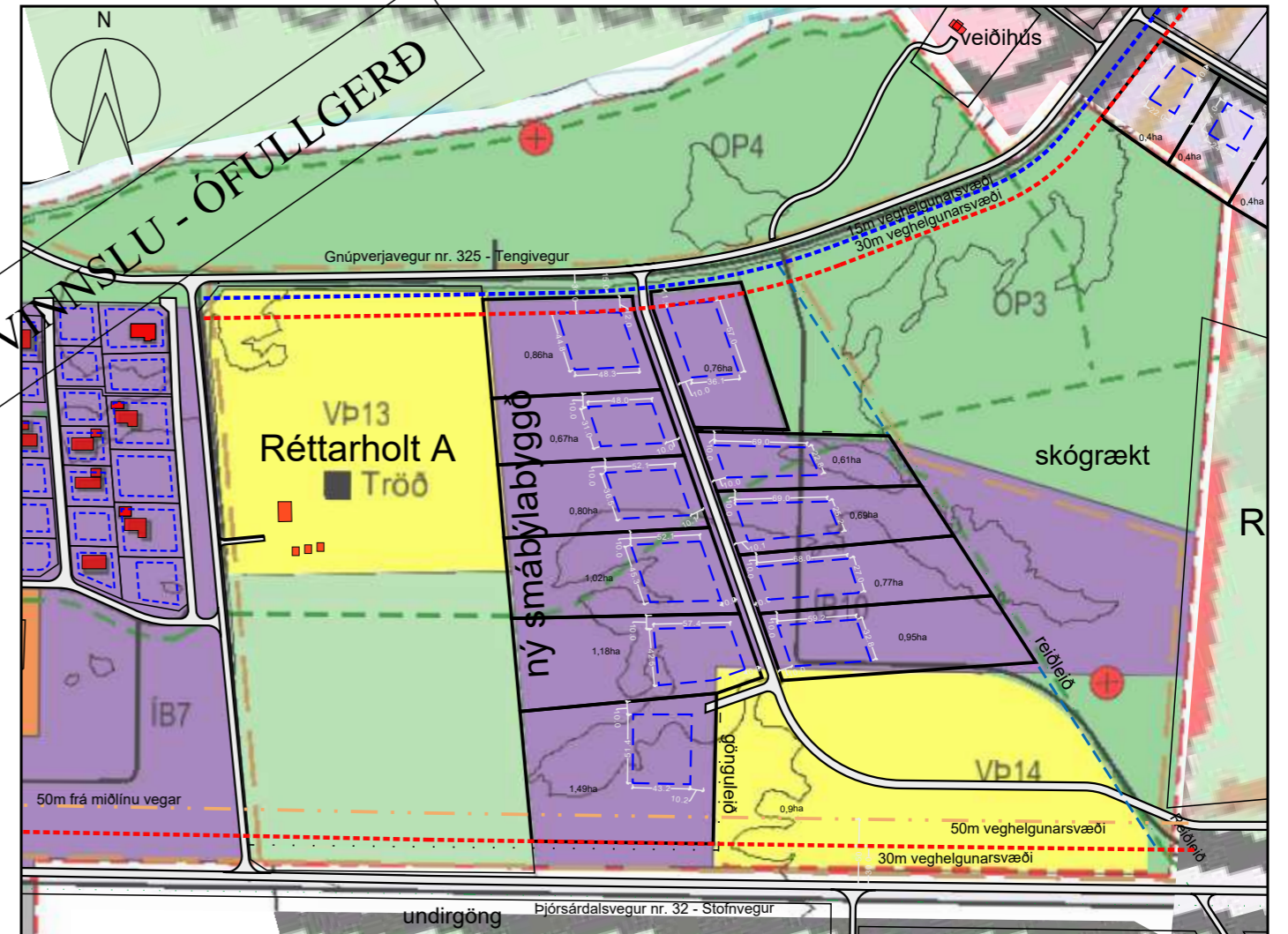




# Skeiða- og Gnúpverjahreppur - Árnes / Réttarholt - Íbúðasvæði ÍB10 - greining forsendna í deiliskipulagi byggðar



Íbúðabyggð, yfirlitsmynd í mkv 1:5.000



Íbúðabyggð skv. endurskoðuðu aðalskipulagi í mkv 1:5.000

Hér að neðan eru ákvæði úr aðalskipulagi fyrir íbúðarsvæði ÍB10 innan þéttbýlismarka við Árnes;

Samkvæmt skilmálum aðalskipulags er gert ráð fyrir íbúðarlóðum með einu íbúðarhúsi á hverri lóð. Ekki er gert ráð fyrir aukahúsum á lóðum innan íbúðasvæðis en skilmálar eru þó ekki afdráttarlausir hvað það varðar og gert ráð fyrir að lóðir verði á bilinu 0,5 - 1ha að stærð (5.000-10.000m<sup>2</sup>) sem eru stórar lóðir. Nýtingarhlutfall er sagt almennt vera á bilinu 0,2-0,5. Svæði þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri gerð og stærð íbúða á rúmgóðum lóðum, 1/2 - 1 ha að stærð. Hús geta verið á 1-2 hæðum. Fjöldi íbúða getur verið á bilinu 12-20. Svæðið er óbyggt. Stærð svæðis er um 12 ha.

Samkvæmt uppgefnu nýtingarhlutfalli geta lægri mörk þess (0,2) heimilað 1.500m<sup>2</sup> byggingamagn á lóð sem er 7.500m<sup>2</sup> og ef miðað er við efri mörk (0,5) heimilað byggingamagn uppá 3.750m<sup>2</sup>.

Þetta eru verulega miklar byggingarheimildir á íbúðarlóðum. Gildin eru enn hærri ef lóðin er 1ha en umræddar lóðir sem liggja fyrir í dsk. drögum eru á bilinu 0,7-1,2ha.

Bent skal á að innan þessa nýja þéttbýlis Árness þarf sveitarstjórn að taka á sig allar skyldur gagnvart vatnsveitu, brunavörnum, gatnagerð, fráveitu o.þ.h. þjónustupáttum.

Í þessu samhengi er mikilvægt að bent sé á ákvæði í endurskoðuðu aðalskipulagi um að á landbúnaðarlandi má á skikum/lóðum allt að 3ha, byggja allt að 3 hús, þ.e. íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall en að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.

Nýtingarhlutfall er 0,03 og skv. því mætti á 7.500m<sup>2</sup> lóð byggja 225 m<sup>2</sup> sem er full lítið fyrir þá starfsemi sem búast má við að menn vilji reisa á smábýlalóð. Hér er því greinlegt að nýtingarhlutfall er haft of lágt og mætti í raun hækka verulega, vera t.d. 0,1-0,2 til þess að geta þjónað smábýlaþörf.

Að mati deiliskipulagshöfundar þarf sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að svara þeirri spurningu hvort íbúðabyggð á svæði ÍB10 geti þjónað þeim markmiðum sem stefnt er að, þ.e. smábýlabýggð eða hvort landbúnaðarsvæði geri það frekar skv. endurskoðuðu aðalskipulagi. Eins þarf að svara því hvort það sé fullur vilji sveitarstjórnar á því að yfirtaka þær skyldur og ábyrgð sem fylgir þessu nýja þéttbýli.

## Árnes / Réttarholt íbúðasvæði ÍB10

ny lóðamörk  
núverandi lóðamörk

núverandi bygging  
nýr vegur

reiðleið  
fornminjar

gönguleið  
núverandi girðing

veghelgunarsvæði 15m  
veghelgunarsvæði 30m  
veghelgunarsvæði 50m