

# ESKIHOLT II – BORGARBYGGÐ

## SKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR GREINARGERÐ DEILISKIPULAGSBREYTING



Dagsetning 11.07.2018  
Lagfært eftir auglýsingu 28.11.2019  
Meðfylgjandi er uppfærður deiliskipulagsuppráttur



# EFNISYFIRLIT

<b>0. DEILISKIPULAGSBREYTING</b> .....	3
<b>1. SKIPULAGSFORSENDUR</b> .....	3
1.1 STADSETNING .....	3
1.2 NÁTTÚRUFAR .....	4
1.3 AFMÖRKUN .....	4
<b>2. DEILISKIPULAG</b> .....	5
2.1 SKIPULAGSTILLAGA .....	5
2.3 VEGIR OG STÍGAR.....	5
2.2 FRAMRÆSLA .....	5
2.4 LJÓSLÆÐARI .....	6
2.5 GIRÐINGAR.....	6
2.6 VATNSVEITA .....	6
2.7 <b>FRÁVEITA</b> .....	6
2.8 VATNSTÖKUSTAÐUR FYRIR SLÖKKVIBÍL .....	6
2.9 RAFMAGN .....	6
2.10 SORP .....	6
2.11 GRÓÐURRÆKT .....	7
<b>3. HÚSAGERÐ SKILMÁLAR</b> .....	7
3.1 GISTIHÚS Í EIGU ESKIHOLTS II .....	7
3.2 FRÍSTUNDAHÚS .....	7
3.3 KORTAGRUNNAR OG HEIMILDIR .....	8

## 0. DEILISKIPULAGSBREYTING

Frá því að upphaflegt skipulag var samþykkt árið 2001 hafa verið gerðar þrjár breytingar sem ekki voru auglýstar í B-deild. Landeigandi og sveitarfélag töldu að þessar breytingar hefðu öðlast gildi og unnu því í samræmi við þau, m.a. innheimt fasteignagjöld.

Meðfylgjandi er uppfærð greinargerð með breyttum deiliskipulagsuppdraetti til samræmis við þær þrjár breytingar og er byggð að mestu á greinargerð sem gerð var vegna stækkunar frístundabyggðarinnar 2007.

Þær breytingar sem um ræðir er stækkun frístundabyggðarinnar til norðurs um 28 lóðir, stækkun 3 lóða og sameining 3 lóða, í landi sem búið var að taka úr landbúnaðarnotkun. Stækkunin er innan núverandi deiliskipulagsmarka. Aðkoma að nýja svæðinu er eftir núverandi vegi fyrir neðan Þverbrekku, en þar tekur við nýr vegur sem geinist í fjóra botnlanga.

Vatnsból á svæðinu hefur verið lagt af og byggðin er tengd vatnsveitu sveitarfélagsins.

Skilmálar um stærðir frístundahúsa: hámarksstærð verði 180 m<sup>2</sup>, þó með þeim fyrirvara að nýtingahlutfall megi ekki vera hærra en 0,03. Leyfilegt verður að byggja gistihús, innan byggingarreits. Einnig eru rýmkaðir skilmálar er varða þakform.

Breytingin felur því í sér

- Stækkun á tveim lóðum númer 5 og 6 við Þverbrekku, (breyting gerð 2005).
- Stækkun frístundabyggðarinnar um 28 lóðir, (breyting gerð 2007).
- Sameiningu lóða 1 og 3 við Birkibrekku við lóð 4 við Þverbrekku í eina lóð 20.857m<sup>2</sup> sem telst vera Þverbrekka nr. 4, (breyting sem gerð var 2009).
- Stækkun á lóð númer 3 við Þverbrekku, núverandi breyting.

Athugið að lóðarstærðir á uppdraetti og í greinargerð þessari eru leiðbeinandi, endanlegar stærðir og hnit lóða koma fram á lóðablöðum.

Lagfæring eftir auglýsingu 2018 fólst í því að breyta orðavali, frístundahús í stað sumarhús, gistihús í stað smáhýsi. Bæta við skilyrði um vegi að þeir haldi 15-19 tonna bílum. Lóð við Birkibrekku 16 minnkuð úr 6259 m<sup>2</sup> í 5950 m<sup>2</sup> til að rýma fyrir snúningstæði fyrir stóra bíla, s.s. slökkvibíl og stækka lóð við Þverbrekku 3. Einnig er ítrekað að taka þarf tillit til birkiskógarins sem er friðaður þegar frístundahús og eru staðsett en nokkuð er síðan beit var hætt og hefur gróður vaxið mikið síðan.

## 1. SKIPULAGSFORSENDUR

### 1.1 STAÐSETNING

Eskiholt II er í um 10 km fjarlægð frá Borgarbyggð þegar ekið er til norðurs á þjóðvegi 1.

Lögbylið stendur austanmegin við þjóðveg 1 og er ekið að bænum frá gamla veginum að Hvanneyri.

Skipulagssvæðið sem um ræðir er vestan við þjóðveg 1 norðan við áður samþykkt deiliskipulag úr landi Eskiholts II.

Sú frístundabyggð sem þetta deiliskipulag nær til er að mestu leiti í hvarfi frá þjóðvegi 1.

Með þessari deiliskipulagsbreytingu er verið að fullnýta þá 52. ha lands sem áður höfðu verið teknir úr landbúnaðarnotkun.

## 1.2 NÁTTÚRUFAR

Landið telst algróið samkvæmt gróðurkortu Náttúrufræðistofnunar .

Landið er kjarrlent með stökum smáklettum svokölluðum hvalböfum sem stingast upp úr landinu og er mýrlendi eða deigja á stöku stað. Líklegt er að klappirnar myndi haft undir yfirborðinu þar sem minniháttar votlendi myndast.

Landslagið myndar ávala ása og klettaborgir með þýfðum lyngmóa á milli.

Landið er í 30 – 48m hæð yfir sjávarmáli.

Þar sem hæðarmunur er mestur mynda brekkurnar 6 – 10m hæðarmun frá aðliggjandi landi.

Gróðurfarið einkennist af lyngmóa og lágvöxnu kjarri. Helstu trjátegundir eru birkikjarr um 1.m hátt eða lægra, fjalldrapi, gulvíðir og loðvíðir.

Birkiskógar falla undir ákvæði náttúruverndarlaga um sérstaka vernd. Sbr. b. liður 2. mgr. 61. gr.: *sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir birkiskógar og leifar þeirra þar sem eru m.a. gömul tré.*

Mjög mikilvægt er við staðsetningu frístundahúsa og bílastæða að taka tillit til birkiskógarins og hlífa honum.

Dálítill deigja er nyrst á svæðinu, sem verður látin óhreifð um ca. 2. ha lands á þessu skipulagi.

Landsvæðið var notað sem beitiland og sá nokkuð á trjágróðri af þeim sökum, en síðan beit var hætt hefur gróðurinn tekið vel við sér.

Á eldri skipulagsuppdrætti er klettaborgin Stóraborg ásamt landsvæði austanmegin við hana niður að vegi, merkt sem friðað svæði. Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá en gert er ráð fyrir að umhverfi hennar verði óhreyft, enda klettaborgin mjög falleg og einkennandi á staðnum.

Opin malarnáma er norðan í brekkunni á mótis við Hagahúsin, gert er ráð fyrir að hún verði grædd upp.

Rétt við núverandi vegslóða að Hagahúsunum, sem eru gamlar fjárhústóftir, er klettur nefndur Skipborg, norð vestan við hann er dys sem er friðuð. Svæðinu umhverfis þetta tvennt er haldið opnu sem útivistarsvæði.

## 1.3 AFMÖRKUN

Skipulagstillagan sem hér er kynnt er að öllu leiti óbreytt frá fyrra skipulagi, að undanskyldu nyrsta svæðinu þar sem 28 frístundahús bætast við núverandi skipulag og stækkun 3 lóða, en gert var ráð fyrir fjölgun frístundahúsa til framtíðar á þessum stað í eldra skipulagi.

Stækkunin mætir ekki öðrum lóðum en Eskiholts 2, en eldri hluti deiliskipulagsins hefur einnig lóðarmörk að landi Eysteins Bjarnasonar og Aulastaða sem eru báðar frístundahúsalóðir, ásamt landi Gufuár sem markast af ánni annars vegar og markalínu sem er girt í stefnu norður –suður og gengur niður að ánni, eins og uppdráttur sýnir.

## 2. DEILISKIPULAG

### 2.1 SKIPULAGSTILLAGA

Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir 28 frístundahúsalóðum á eignarlandi til viðbótar við þau 24 sem búið er að úthluta úr eldra skipulagi auk stækkunar á 3 lóðum. Auk þess er áfram gert ráð fyrir 8 gistihúsum sem verða í eigu Eskiholts til útleigu. Sú breyting hefur átt sér stað að lóðirnar verða núna til sölu í stað þess að verða leigðar út.

Skipulagið var unnið ofan á uppréttan loftmyndagrunn með 2. m hæðarlínunum. Skipulagshugmyndin gengur út á að húsin staðsetjist þannig í landslaginu að flest njóti stuðnings af mishæðum. Lóðirnar eru frá rúmunum 0,5 – 2 ha og er stærð og lögun lóðanna mótuð eftir landslaginu á hverjum stað. Lóðarstærðir á uppdrætti eru leiðbeinandi, endanlegar lóðarstærðir og hnit þeirra munu koma fram á lóðablöðum. Byggðin nýtur stuðnings af brekkum í landinu, þar sem þeirra nýtur við og eru vegirnir lagðir eftir hæðarlínunum, þannig að sem minnstur halli verði á þeim. Í eldra skipulagi er gert ráð fyrir opnu svæði ætlað fyrir leiksvæði, fótbolta, og sem tjaldsvæði fyrir samkomur sem tengjast bústaðahverfinu en ekki þjónustusvæði, gönguleið liggur í gegnum þetta svæði sem einnig mun tengjast nýja hlutanum.

Í eldra skipulagi var lagt til að viðhalda votlendissvæði sem myndast norðan við Gufuá, þó þannig að í miklum vatnavöxtum myndi renna út í ána. Í nýja hlutanum er gert ráð fyrir að hlífa votlendissvæðinu sem myndast í lægð norðan við fyrirhugaða byggð.

### 2.3 VEGIR OG STÍGAR

Skipulagið byggir á núverandi vegakerfi og er reynt að raska sem minnst núverandi landi, vegirnir fylgja hæðarlínunum, eða eru með mjög aflíðandi halla. Í tengslum við stækkunina er gert ráð fyrir einum aðalvegi inn í hverfið sem greinist síðan í fjórar botnlangagötur að frístundahúsunum. Tryggja þarf að vegirnir þoli þunga bíla svo sem slökkvibíla og þeirra sem hreinsa þurfa rotþrær. Búið er að leggja alla aðra vegi úr eldra skipulagi á uppdrættinum. Á uppdrætti svæðisskipulagsins er sýnd reiðleið norðan við ána og yfir á þessu vaði. Vegslóðin endar við eyðibýlið á Gufuá. Landeigandi sér um útlagningu og viðhald malarvega á svæðinu alveg að lóðarmörkum. Kvöð er um tvö bílastæði á hverri lóð. Landeigandi mun einnig leggja malargöngustíga þar sem skipulagsuppdráttur gerir ráð fyrir.

### 2.2 FRAMRÆSLA

Í eldra skipulagi voru fyrir tveir framræsluskurðir, annar þeirra er meðfram núv. Hrísness vegi í stefnunni norður-suður, sá skurður verður settur í rör. Hinn skurðurinn er með fram aðalveginum neðan við Þverbrekkur. Á votlendissvæði ofan við Gufuá var gert ráð fyrir yfirfallsfarvegi frá votlendi niður að á, til að fyrirbyggja flóð í miklum leysingum. Í skipulagstillögunni er ekki gert ráð fyrir fleiri framræsluskurðum, nema annað komi í ljós við framkvæmdina, en þá yrðu það gert með rörum undir yfirborði.

## 2.4 LJÓSLEIÐARI

Í gegnum skipulagssvæðið liggur ljósleiðari, lega hans er samkvæmt hnitum frá Landsíma Íslands og var haft samráð við skipulagsvinnuna um þveranir á vegum og staðsetningu bygginga, í eldri áfanga.

Fyrirhuguð stækkun kemur hvergi nálægt núverandi ljósleiðara.

Í skipulagstillögunni var reynt að fara sem sjaldnast yfir ljósleiðarann með vegi og lóðir. Ljósleiðarinn fer í dag undir aðalveginn á svæðinu, en í eldri hluta deiliskipulagsins, þverar hann botnlanga á tveimur stöðum.

Kvöð er um 10m breitt belti meðfram ljósleiðaranum. Þar sem strengurinn sker í gegnum byggingarreiti, má ekki reisa byggingu nær honum en 5 metra, þetta snertir eingöngu tvær lóðir Stóruborg 8 og Þverbrekku 1, sem nú þegar er búið að úthluta og gerir byggingareitinn ekki eins sveigjanlegan á þeim lóðum.

## 2.5 GIRÐINGAR

Einstaka lóðir verða ekki girtar en merkjastaurar settir í hvert horn þeirra.

## 2.6 VATNSVEITA

Svæðið fær neysluvatn frá sveitafélaginu, bæði heitt og kalt.

## 2.7 FRÁVEITA

Þar sem það er mögulegt er gert ráð fyrir að lóðahafar sameinist um rotþró til að koma í veg fyrir að um tugi rotþróa, hver með sína aðkomu, sé á svæðinu. Þar sem ekki er mögulegt að sameinast um rotþró getur lóðarhafi komið fyrir rotþró innan síns byggingarreits. Tryggja þarf aðkomu þungra bíla til tæmingar, samtímis að ekki má raska birkiskóginum nema brýna nauðsyn beri til. Sjá kafla um náttúruvar.

Stærð og gerð rotþróa og siturlagna skal vera samkvæmt leiðbeiningum um rotþrær og siturlagnir frá Umhverfisstofnun. Frágangur siturlagnar, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af.

## 2.8 VATNSTÖKUSTAÐUR FYRIR SLÖKKVIBÍL

Í Gufuánni neðan við núverandi veg að Hrísnesi, er gert ráð fyrir vatnstökustað slökkvibíla, á þeim stað er hægt að keyra niður að árbakkanum og verður gerð safnþró í ána til að tryggja að nægjanlegt vatn sé ef á þarf að halda. Einnig er brunahani á svæðinu tengdur vatnsveitu Borgarbyggðar. Hvoru tveggja er utan skipulagsmarka.

## 2.9 RAFMAGN

Rafmagn er nú þegar komið á svæðið og stendur spennirinn rétt við leik –og tjaldsvæðið í deiliskipulagstillögunni. Gert er ráð fyrir að leggja jarðstreng samhliða vegaframkvæmdum um allt nýja hverfið inn á lóðir til notenda.

## 2.10 SORP

Ekki er gert ráð fyrir sorpgámum á svæðinu. Hver bústaðaeigandi skal sjá um að koma sínu sorpi í gáma sem sveitarfélagið hefur staðsetta á ákveðnum stöðum í sveitinni.

### 2.11 GRÓÐURRÆKT

Gert er ráð fyrir að allt land innan svæðisins verði ræktað upp af lóðarhöfum samhliða uppbyggingu svæðisins. Landið er víðast hvar kjarri vaxið og skal hlífa gróðri eins og unnt er við byggingaframkvæmdirnar.

“Við ræktun á frístundahúsalóðunum skal vernda og styrkja núverandi kjarlendi. Við ræktun trjátegunna á svæðinu, skal birki vera ráðandi tegund”

Gróðurrækt á svæðum utan lóðamarka sem landeigendur hirða, miða mest að því að styrkja núverandi kjarr og- víðigróður. Opnu svæðin eru að mestu látin óhreyfð ef undan er skilinn stígur sem fer um þau og fjölnota grasflöt við leiksvæði.

## 3. HÚSAGERÐ SKILMÁLAR

Um er að ræða tvenns konar hús annars vegar frístundahús á einni hæð með svefnlofti og hins vegar gistihús á einni hæð í eigu Eskiholts.

### 3.1 GISTIHÚS Í EIGU ESKIHOLTS II

Gistihúsin skulu vera að grunnfleti hámark  $60\text{m}^2$  og mesta rúmmál  $213\text{m}^3$

Húsin eru á einni hæð, hámarkshæð má mest vera 4,5m mælt frá efri brún gólfplötu og upp á mæni.

Húsunum eru markaðir byggingarreitir fyrir 8 hús og er átta metra bil á milli reitanna. Að öðru leyti gilda sömu skilmálar um gistihúsin og frístundahúsin.

### 3.2 FRÍSTUNDAHÚS

Stærð frístundahúsanna skal að hámarki vera að grunnfleti  $180\text{m}^2$ .

Nýtingahlutfall lóða má þó ekki fara yfir 0,03.

Hámarkshæð má mest vera 6m mælt frá efri brún gólfplötu og upp á mæni.

Meginstefna húsa skal vera norður – suður eins og uppdráttur sýnir, gistihús í eigu Eskiholts skulu þó vera með mænisstefnu austur – vestur, þvert á brekku sem þeir standa undir.

Leiðandi þakform í skipulaginu er risþak og skal þakhalli vera á bilinu  $25^\circ - 40^\circ$ , en leyfilegt verður að byggja eina hæð og ris.

Önnur þakform eru einnig leyfileg, en hæsta hæð á húsi með flötu þaki má þó ekki vera meiri en 4m.

Reynt skal að hafa undirstöður bústaðanna í sem minnstri hæð frá jörðu og hússtæði skulu valin sem láréttust.

Heimilt verður að byggja geymslu/ gistihús á lóðinni innan byggingarreits að hámarki  $25\text{m}^2$  að stærð. Gistihúsið skal vera með sama byggingarlagi og bústaðurinn, þ.e. sama þakhalla, sama litavali og úr sama byggingarefni.

Byggingar þessar, svo og sólpallar skulu vera innan byggingarreitsins sem er allstaðar minnst 15m frá lóðarmörkum.

Byggingarfulltrúi staðsetur endanlega húsin innan byggingarreitsins og verður þá tekið tillit til kletta og gróðurs eins og unnt er.

Þakfletir húsanna skulu vera í dökkum litum, ekki skærum, sem falla sem best inn í landslagið. Veggfletir allra bústaðanna skulu vera í brúnum eða náttúrulegum tónum.

Áður en framkvæmdir hefjast skulu byggingarnefndarteikningar af öllum mannvirkjum á hverri lóð, lagðar fyrir byggingarnefnd Borgarbyggðar til samþykktar.

Teikningum skal fylgja afstöðumynd í mkv. 1:1000 sem sýni staðsetningu húsa á lóð og einnig staðsetningu rotþróar.

### **3.3 KORTAGRUNNAR OG HEIMILDIR**

Deiliskipulagsuppdrátturinn var unnin af landslagsarkitektastofunni Landslagi ehf Skólavörðustíg 11, 101 Reykjavík s. 5355300.

Að hönnun upphaflegs deiliskipulags vann Dagný Bjarnadóttir landslagsarkitekt. Meðfylgjandi er deiliskipulagsuppdráttur í 1:2000 og skýringaruppdráttur í sama kvarða, ásamt teikningu með hnitasettum lóðarmörkum í 1:1000.

Kortin voru unnin út frá uppréttri loftmynd með 2m hæðarlínunum frá Ísgraf ehf og Loftmyndum ehf dags. 1996-1997 í hnitakerfi Ísnet 93. Við gerð deiliskipulagsbreytingar 2018-2019 var notuð loftmynd frá 2016.

Yfirlitsuppdráttur sem sýnir staðsetningu deiliskipulagssvæðisins er frá Landmælingum Íslands.

Svæðisskipulag Mýrasýslu 1998-2010 – staðfest árið 2000.

Skýrslan með svæðisskipulaginu er mjög ítarleg og var mjög gagnleg sem grunnur fyrir skipulagsvinnu á svæðinu.