

# **HRUNAMANNAHREPPUR BYGGÐ Á BRÍKUM - ÍBÚÐARSVÆÐI DEILISKIPULAG**

## **SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR**

**ÚTGÁFA 0.1**

**22.05.2007**

**BREYTT 17.10.2007 Á AULÝSINGARTÍMA**

**BREYTT 05.12.2007 EFTIR ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR**

**BREYTT 20.09.2010**



Samþykktir.....	2
1 Almennar upplýsingar.....	3
1.1 Almennar upplýsingar.....	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.....	3
1.3 Skipulagsleg staða.....	4
1.4 Áhrifasvæði flugvallar.....	4
2 Deiliskipulag.....	5
2.1 Lóðir.....	5
2.2 Byggingarreitir.....	5
2.3 Íbúðarsvæði.....	5
2.3.1 Fjöldi íbúða.....	5
2.4 Samgöngur.....	5
2.4.1 Gatnakerfi - safngata.....	5
2.4.2 Húsagötur – botnlangar.....	6
2.5 Veitur.....	6
2.5.1 Rafmagn.....	6
2.5.2 Vatn.....	6
2.5.3 Fráveita.....	6
2.6 Stígar, gróður, útivist og leiksvæði.....	7
2.6.1 Göngu- og reiðstígar.....	7
2.6.2 Gróður.....	7
2.6.3 Útivist og leiksvæði.....	7
2.7 Menningarminjar.....	8
3 Almennir skilmálar.....	9
3.1 Almenn.....	9
3.2 Hönnun og uppdrættir.....	9
3.3 Mæliblöð og hæðarblöð.....	9
3.4 Sorpgeymslur.....	9
3.5 Bílastæði og bílageymslur.....	9
3.6 Frágangur lóða.....	10
4 Sérákvæði.....	11
4.1 Almenn.....	11
4.2 A – Einbýlishús, 1 hæð.....	11
4.3 B – Einbýlishús, 1 hæð.....	11
4.4 C – Parhús, 1 hæð.....	12
4.5 D – Parhús, 2 hæðir.....	12

## Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd

þann \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 grein skipulagslaga nr. 123 / 2010,  
var samþykkt í hreppsnefnd Hrunamannahrepps

þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_

# 1 Almennar upplýsingar

## 1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íbúðarlóðir í landi Sunnuhlíðar, vestan núverandi þéttbýlis á Flúðum.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

*Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.*

### **Breytingar 2010:**

1. Skipulag fyrir 2. áfanga deiliskipulagsins er færður inn. Eftir breytingu er heildarfjöldi íbúða þannig: 56 einbýlishúsum á einni hæð, 9 einbýlishús á einni hæð með kjallara undir ½ húsinu, 38 íbúðir í parhúsum á 1 hæð og 22 íbúðir í parhúsum á 2 hæðum. 1. Áfangi framkvæmda við íbúðabyggðina er áætlaður þannig að aðal safngatan verði byggð að gatnamótum þar sem hún skiptist upp á T gatnamótum í 2 íbúðargötubotnlanga, lóðir gerðar tilbúnar við þessa götu ásamt neðsta botnlanga við austan verða safngötuna. Alls 39 íbúðir. 2. áfangi verða 2 íbúðarhúsabotnlangar vestan safngötu, ásamt 1 íbúðarhúsabotnlanga austan safngötunnar. Alls 49 íbúðir. 3. og síðasti áfangi verða 2 efstu íbúðarhúsabotnlangarnir við safngötuna, sinn á hvora hönd. Alls 37 íbúðir. Heildarfjöldi íbúða í fullbyggðu hverfi 125.

2. Lega á nýjum Bræðratunguvegi ásamt hringtorgi og veltengingum við Selsveg og nýtt iðnaðarhverfi eru sýndir.

3. Deiliskipulagsmörk eru færð til og fylgja nýjum Bræðratunguvegi.

4. Lega fráveitulagna er leiðrétt eftir framkvæmd og fyrirkomulag á hreinsistöðvarlóð lagfært.

5. Nýr þjónustuvegur að hreinsistöð og meðfram suðurjaðri íbúðarhúsalóða A.

6. Göngustígur sunnan við byggð vegna tilkomu nýs þjónustuvegar.

7. Byggingarreitir merktir A eru stækkaðir og gefinn möguleiki á kjallara undir hálfu húsi vegna aðstæðna og halla á landi. Stefnapíllur fyrir hús og mæni aðlagðar götu.

## 1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem er innan jarðarinnar Sunnuhlíðar, vestan núverandi þéttbýlis á Flúðum.

Skipulagssvæðið er í heild um 39 ha og liggur frá 58 – 72 m y.s.

Í norðri liggja skipulagsmörkin við aðkomuvegi að Hvítárholtssvegi og Bræðratunguvegi. Í vestri liggja mörkin að Efra Seli og frístundabyggðinni Svanabyggð. Í austri eru mörkin að landi hreppsins þar sem sveitarfélagið er með hugmyndir um að byggja upp tjaldsvæði. Í suðri liggja skipulagsmörkin í Litlu-Laxá.

Norður hluti svæðisins er á jafnsléttu og er kjörið byggingarland. Um mitt svæðið er nokkuð skörp brún sem kallast Bríkur en neðan þeirra er mýri að hluta en búið er að ræsa fram hluta tungu sem liggur að Litlu-Laxá.

### **1.3 Skipulagsleg staða**

Í gildi er aðalskipulag fyrir Hrunamannahrepp 2003-2015. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

### **1.4 Áhrifasvæði flugvallar**

Norðan skipulagssvæðisins er flugvöllur og út frá honum eru hindrunarlínur og hindrunarsvæði flugvallar. Sú takmörkun er á skipulagssvæðinu að hæð bygginga er háð takmörkunum innan hindrunarsvæðis flugvallar. Hámarkshæð bygginga á hverjum stað innan hindrunarsvæðis má sjá á skipulagsuppdrætti.

Kanna þarf hugsanleg áhrif flugvallar á hljóðvist sbr. umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

## 2 Deiliskipulag

### 2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð hvernar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi er, gildir mæliblað.

### 2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

### 2.3 Íbúðarsvæði

#### 2.3.1 Fjöldi íbúða

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir stórum einbýlishúsalóðum, merktum A. Þessar lóðir eru 12 og því 12 íbúðir. Í 9 af þessum húsum er leyfilegt að byggja kjallara undir helming af húsinu. Á þessum lóðum má einnig byggja aukahús án íbúðar allt að 200m<sup>2</sup>, sjá kafla 4.2.

Einbýlishúsalóðir, merktar B, eru 53.

Parhúsalóðir, fyrir parhús á einni hæð, merktar C eru 38.

Parhúsalóðir fyrir parhús á tveimur hæðum, merktar D, eru 22.

Heildarfjöldi íbúða innan deiliskipulagsins er því 125.

### 2.4 Samgöngur

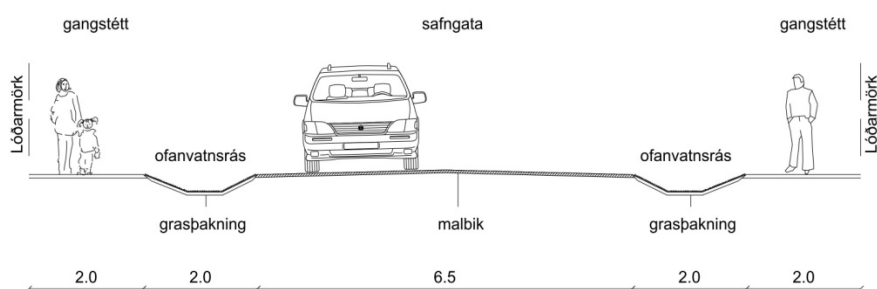
#### 2.4.1 Gatnakerfi - safngata

Aðkoma akandi umferðar að svæðinu verður frá tengivegi að Efra- og Syðra Seli, Selsvegi, sem tengist nýjum Bræðratunguvegi.

Safngatan liggur eftir miðju hverfisins og deilist út í stutta botnlanga með 13 til 20 íbúðum.

Götarnar eru hannaðar með ofanvatnslausnir í huga, þ.e. að rigningarvatn eigi á sem auðveldastan hátt að komast niður í jarðveginn til þess að hafa sem minnst áhrif á grunnvatnsstöðu á svæðinu og einnig að minnka álaga á regnvatnskerfi hverfisins og þar með minna magn af „óhreinu“ regnvatni sem skolast út í Litlu Laxá.

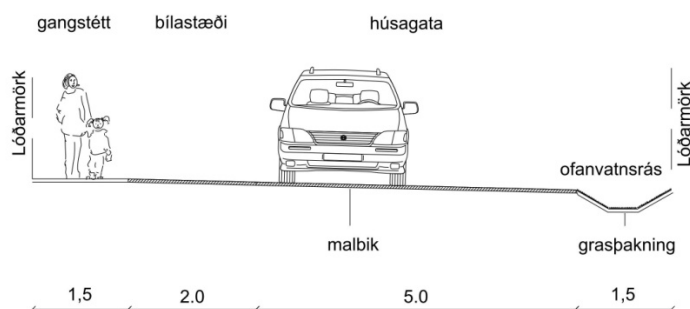
Mögulegt kennisnið safngötu:



#### 2.4.2 Húsagötur – botnlangar

Húsagötur eru hugsaðar á sama hátt og safngata . þ.e. með ofanvatnslausnir í huga.

Mögulegt kennisnið húsagötu:



### 2.5 Veitur

#### 2.5.1 Rafmagn

RARIK á Hvolsvelli sér svæðinu fyrir rafmagni en allt rafmagn á skipulagssvæðinu verður flutt með jarðstrengjum.

#### 2.5.2 Vatn

Neysluvatns er aflað með sameiginlegri vatnsveitu Hrunamanna og Hitaveita Flúða og nágrenis mun útvega heitt vatn til kyndingar.

#### 2.5.3 Fráveita

Gert er ráð fyrir sameiginlegu hreinsivirki fráveitukerfi með hreinsistöð. Hreinsistöðin er staðsett vestan og neðan við lóðir sem standa á brúninni (Bríkum), vestan Litlu-Laxár. Hreinsistöðin tekur við fráveitu frá iðnaðarsvæði norðan skipulagssvæðisins, tjaldsvæði ásamt byggðinni á skipulagssvæðinu. Stofnlögn fráveitunnar frá iðnaðarsvæðinu og tjaldsvæðinu sameinast við landamerkin og liggur stofnlögnin síðan í jaðri fyrirhugaðrar byggðar að austanverðu og að hreinsistöðinni. Hreinsistöðin hefur þegar verið byggð í samráði við heilbrigðisyfirvöld og í samræmi við gildandi reglugerðir.

Öll fráveita innan deiliskipulagssvæðisins skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

## **2.6 Stígar, gróður, útivist og leiksvæði**

### **2.6.1 Göngu- og reiðstígar**

Gert er ráð fyrir að göngustígar verði að norðanverðu við allar götur. Þar botnlangar gatna enda sameinast götustígarnir almennu göngustígakerfi sem liggur utan um byggðina og tengir hverfið um opin svæði við aðalgöngustígakerfið meðfram Litlu-Laxá. En það er hluti af göngustígakerfi þéttbýlisins á Flúðum þar sem er að finna skóla, leikskóla, félagsheimili og verslun.

Stígar við götur verða með föstu yfirborði en stígar á opnum útvistarsvæðum verða minnst 2 m malarstígar. Á tveimur stöðum er gert ráð fyrir stígum milli smábýlalóða syðst í fyrirhugaðri byggð.

Reiðleið er skilgreind í aðalskipulagi frá Bræðratunguvegi í lóðarmörkum tjaldsvæðisins og niður að Litlu-Laxá. Síðan meðfram henni að mörkum golfvallar í landi Syðra-Sels. Þessir reiðstígar geta samnýst göngustígakerfinu eftir því sem hægt er, en þeir þurfa að vera minnst 3m breiðir. Vegslóði sem er meðfram bakka Litlu-Laxár verður nýttur sem göngu- og reiðstígur.

Óvissa er með framhald reiðleiðar áfram niður með Litlu-Laxá og meðfram golfvelli.

### **2.6.2 Gróður**

15 metra breitt svæði er frá lóðarmörkum vestustu lóðar í deiliskipulagi og að skipulagsmökum að frístundabyggð í landi Svanabyggðar. Gert er ráð fyrir að gróðurbelti verði á umræddu 15 metra belt til að milda ásýnd og minnka truflun milli svæðanna. Austan við meginbyggðina er einnig gert ráð fyrir trjárækt á opnu útvistarsvæði að lóð tjaldsvæðis.

### **2.6.3 Útivist og leiksvæði**

Tvö leiksvæði fyrir yngri börn eru sýnd á skipulaginu. Þau eru við enda botnlanga, miðsvæðis til að auðvelda aðgengi úr næstu götum.

Opið útvistarsvæði er fyrirhugað austan við byggðina. Þar er ætlunin að rækta upp trjágróður og með því skilja að tjaldsvæði og íbúðabyggð.

Vestan við byggðina meðfram Litlu-Laxá, teigjir golfvöllurinn í Syðra Seli sig inn í land Sunnuhlíðar. Golfvöllurinn er lokað útvistarsvæði til sérstakra nota, sem einungis má nýta af þeim sem hafa greitt aðgangseyri. Á milli íbúðabyggðar og golfvallarins er fyrirhugað opið svæði sem rennur saman við opið svæði meðfram Litlu-Laxá.

## **2.7 Menningarminjar**

Fornleifaskráning var gerð fyrir skipulagssvæðið og Flúðir í ágúst 2007. Samkvæmt þeirri skráningu sást ekki nein merki um fornminjar á svæðinu sem deiliskipulagið nær til<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Byggðarsafn Árnesinga, 2007. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags við Flúðir skv. aðalskipulagsbreytingu. Guðlaug Vilborgardóttir, ágúst 2007.

### **3 Almennir skilmálar**

#### **3.1 Almenn**

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta

#### **3.2 Hönnun og uppdrættir**

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. parhús, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Undantekning eru lóðir A, þar sem möglegt er að ekki sé sami hönnuður á íbúðarhúsi og útihúsi.

#### **3.3 Mæliblöð og hæðarblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

#### **3.4 Sorpgeymslur**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

#### **3.5 Bílastæði og bílageymslur**

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar (441/1998).

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Innan byggingarreits skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Þá ert er ráð fyrir auka bílastæðum meðfram húsagötu, norðanmegin.

### 3.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998).

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) skv. mæli og hæðarblaði. G og L tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innan sinner lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

## 4 Sérákvæði

### 4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Byggingarreitur er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreits að götu eða inni í baklóð. Minnst 40% hliðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu.

### 4.2 A – Einbýlishús, 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæð húsa skal vera að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarka.

Þau hús sem standa á brún bríkurinnar mega nýta kjallara undir helming hússins, þó að hámarki 100 m<sup>2</sup>. Þar sem fráveitukerfið er í safngötunni þurfa lóðarhafar að taka mið af hæðum inntaksstúta við hönnun og hæðarsetningu húss.

Þar sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 40% húshliðar vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,1 .

Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt aukahús á 1 hæð, sem getur verið hesthús, fjárhús, hæsnahús, áhalda-, eða gróðurhús. Staðsetning er frjálst innan byggingarreits, en form og efnisval samræmt við aðrar byggingar. Hæð húsa skal vera að hámarki 3,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Grunnflötur húss skal að hámarki vera 200 m<sup>2</sup>.

Þessar stóru lóðir eru hugsaðar fyrir ræktunarfólk, hestamenn og þá sem vilja hafa rúmt um sig og búa í kyrrð sveitarinnar.

Ef lóðareigendur hyggjast nýta hluta lóðarinnar á einhverjum tímamarki fyrir hrossabeit eða húsdýrahald á einhvern hátt, skulu þeir sjálfir sjá um að girða landið af á öruggan hátt og í samvinnu við nágrana.

Gert er ráð fyrir að lóðarhafar geti á eigin kostnað og til að auðvelda aðgengi gert þjónustu- og reiðveg að neðri jaðri lóðanna. Vegurinn skal að hámarki vera 4m breiður.

### 4.3 B – Einbýlishús, 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Staðsetning er frjálst innan byggingarreits er frjálst. Hæð húsa skal vera að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Grunnflötur húss skal að hámarki vera 350 m<sup>2</sup> að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla.

Þar sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 40% húshliðar vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,34.

#### **4.4 C – Parhús, 1 hæð**

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæð húsa skal vera að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávík frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Þar sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 40% húshliðar vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,40.

#### **4.5 D – Parhús, 2 hæðir**

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæð húsa skal vera að hámarki 7,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávík frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Þar sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 40% húss vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,45.