Hrunamannahreppur - Deiliskipulag á reit M2 á miðsvæði Flúða - Gröf og Laxárhlíð

1 GREINARGERÐ

1.1 Inngangur

Uppi eru áform um uppbyggingu innan reits M2 á Flúðum fyrir íbúðabyggð, sófn og ferðatengda þjónustu. Á Flúðum hefur ríkt skortur á leiguhúsnæði og minni íbúðum um alllangt skeið og er markmið deiliskipulagsins að bæta þar úr. Á undanförnum árum hafa verið uppi ýmsar hugmyndir um sófn og safnatengda starfsemi á þessu svæði.

1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032, er svæðið skilgreint sem miðsvæði M2 og um landnotkun segir *„Svæði fyrir verslun og þjónustu en einnig verður gert ráð fyrir íbúðum, m.a. á efri hæð. Lágreist byggð 1-3 hæðum. Lóðarstærðir eru 500-2.000m² og nýtingarhlutfall lóða 0,5-1,0. Stærð svæðis er um 6 ha"*. Í aðalskipulaginu er ennfremur gert ráð fyrir reiðleið og göngustíg meðfram bökkum Litlu-Laxár. Önnur markmið sem nefnd eru í aðalskipulagi Hrunamannahrepps eru eftirfarandi: *Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásynd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða.*

Deiliskipulag er ekki í gildi fyrir reitinn en skipulagshugmyndir voru komnar langt á veg varðandi einskonar „heilsuþorp" á árunum 2011-2012, en ekkert varð úr þeim hugmyndum. Þar var gert ráð fyrir mjög þéttri og mikilli byggð þar sem flest núverandi hús innan reitsins voru látin vikja. Áður en hugmyndir um heilsuþorp komu til sögu var deiliskipulagsferli fyrir hefðbundna íbúðabyggð komið langt á veg þar sem gert var ráð fyrir um 40 íbúðum í einbýli og parhúsum en það skipulag var heldur aldrei staðfest.

1.3 Umhverfi og staðhættir

Jörðin Gröf er fyrrum bújörð og þar var stundaður hefðbundinn kúa- og fjárbúskapur í bland við ylrækt. Útihús og gróðurhús eru enn uppistandandi. Á fyrri öldum var Gröf kirkjustaður og þingstaður.

Fornleifaskráning

Ein hverfisverndun fornleif kemur fram á aðalskipulagsuppdrætti og er það ÁR-315:010 *Fornufjós - líklega fjós allnokkuð frá bæ, landbrot við Litlu-Laxá hefur brotið hluta minjastaðar.* Á uppdrætti er það merkt sem Fjósholl, þar sem það er þekktara örnefni meðal heimafólks.

Fornleifar í aðalskipulagi byggja á skýrslu Fornleifastofnunar Íslands; FS593-15231 frá 2016, sem Kristborg Þórsdóttir og Stefán Ólafsson unnu. Einnig er til eldri deiliskráning á reitnum sem Guðlaug Vilbogadóttir fornleifafræðingur vann og birti í skýrslu nr. 2008/1 *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Grafar í Hrunamannahreppi*. Af skýrslunum er ljóst að helstu fornleifar innan reitsins eru auk Fjósholsins, bæjarhóll við íbúðarhúsið Gröf, kirkja og kirkjugarður þar sem Gamla fjósið stendur núna og hverinn Grafarhver við árbakkann suður af gróðurhúsunum. Einnig eru heimildir um kálgarða og mógrafir. Í skýrslunum kemur fram að flestar séu þessar minjar horfnar af yfirborði, þ.e. ekki sýnilegar með berum augum lengur.

Við undirbúning þessa deiliskipulags voru fulltrúar Minjastofnunar fengnir á staðinn til þess að fara yfir skipulagsdrög og áhrif þeirra á fornleifar. Líkleg útmörk bæjarhóls og Fjósholls voru dregin upp og koma þau fram á uppdrætti. Bæjarhóllin virðist nokkuð stærra svæði en kemur fram í skýrslu Fornleifastofnunar Íslands. Upphafleg skipulagsdrög hafa tekið allnokkrum breytingum, þar sem tekið er tillit til helstu minjasvæða en einstakir staðir eru sýndir á uppdrætti. Sýna skal aðgæslu við framkvæmdir á svæðinu og hafa samráð við Minjastofnun við framkvæmdir innan reitsins.

Náttúrufar og nærliggjandi svæði

Skipulagssvæðið er innan þéttbýlisins á Flúðum og afmarkast af Litlu-Laxá, sem liggur í bugðu suður af Hvammsvegi. Land innan reitsins liggur nokkuð lægra en aðliggjandi land og þannig rís hár bakki sunnan við Litlu-Laxá og hindrar sjónræn tengsl við miðbæ Flúða. Sómuleiðis myndar ásinn norðan við reitinn skýra sjónræna afmörkun til norðurs.

Graslendi einkennir skipulagsreitinn og *Austurtún*, sem er túnið norðan við Laxárhlíð, er ennþá í ræktþó búskapur sé ekki lengur stundaður. Trjágróður er við íbúðarhús og við árbakkann á norðanverðum reitnum, aðallega birki og víðikjarr. Varnargarður var reistur á sínum tíma meðfram árbakka norðarlega á reitnum, til varnar árflóðum. Grunnvatnsstaða innan svæðisins er talin vera nokkuð há. Að sögn heimamanna gengur móbergsklöpp þvert gegnum reitinn frá suðri til norðurs og má greina hluta hennar þar sem fluðin er í ánni, nokkru austan (ofan) við brúna.

Aðgengi að reitnum er frá Hvammsvegi og tengist hann Skeiða- og Hrunamannavegi. Skammt frá vegamótum þessara vega liggur brúin yfir Litlu-Laxá. Nýbúið er að endurbyggja Hvammsveg og liggur hann nú aðeins nær árbakkanum í norðurenda reitsins. Umferð um Hvammsveg hefur aukist umtalsvert á undanförnum árum með tilkomu opnunar Hvammslaugar og má segja að laugin sé að verða helsti viðkomustaður ferðamanna í Hrunamannahreppi.

Nokkrir þekktir jarðhitastaðir liggja innan reitsins. Þekktastir eru hverirnir Fúll og Grafarhver, sem eru sunnan við gróðurhúsin, en aðrir hverir liggja úti í ánni eða meðfram árbakkanum. Á fyrri árum nýttist Grafarhverinn til upphitunar gróðurhúsa og eru þessir smáhverir þekktir af heimamönnum en enginn þeirra er nýttur lengur.

Í tengslum við áðurnefndar hugmyndir um heilsuþorp, var unnin skýrsla á vegum Náttúrufræðistofnunar Íslands árið 2011 sem nefndist *„Heilsuþorp á Flúðum: Náttúrufar"* og er Sigurður H. Magnússon höfundur þeirrar skýrslu. Þar var lagt gróft mat á verndargildi svæðisins útfrá gróðri, fuglalífi og jarðmyndunum. Þar kemur fram að svæðið sé að miklu leyti raskað af mannavöldum, þ.e. vegna túnræktar, en helst séu það árbakkarnir sem hafi gildi vegna tegundauðgi plantna og fugla.

Núverandi mannvirki

Innan reitsins eru nokkur hús, þar af tvö íbúðarhús; Gröf 1 og Laxárhlíð, sem er nýbýli úr Gröf. Íbúðarhúsið í Gröf var byggt 1964 og íbúðarhúsið í Laxárhlíð var byggt 1976. Áform eru um rekstur gistiheimilis (ferðaþjónustu) í Gröf 1.

Fjósið og hlaðan eða „Gamla fjósið" er byggt í nokkrum áföngum. Það hýsir í dag minjasafn Guðjóns Emilssonar fyrrum bónda í Gröf, en ástand bygginganna er bágborið og þarfnast þær orðið viðhalds. Fjögur gróðurhús og vélaskemma eru uppistandandi austast á reitnum og þar er einnig gamalt þakkhús sem nú er nýtt sem íbúðarhús. Gróðurhúsin eru ekki í rekstri en hafa verið notuð sem geymslur.

1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Markmiðið er að hefja uppbyggingu á reitnum skv. aðalskipulagi, sem gerir ráð fyrir landnotkun í samræmi við miðsvæði (M2). Sú starfsemi sem helst er horft til utan íbúðabyggðar er safna- og ferðatengd starfsemi, hreinleg atvinnustarfsemi í tengslum við t.d. handverk, listsköpun, leiklist, veitingar, hreinleg verkstæði ofl. Auk þess er lögð áhersla á fallegt umhverfi og fjölbreytt útivistarsvæði með góðum göngutengingum bæði innan hverfisins og meðfram árbakka.

Gert er ráð fyrir að Gröf 1, Gamla fjósið og Laxárhlíð haldist óbreytt en önnur núverandi hús innan svæðisins verði vikjandi. Gera má ráð fyrir að uppbygging innan reitsins muni ná yfir langan tíma og að margir mismunandi byggingaraðilar komi að uppbyggingunni. Skilmálar um yfirbragð byggðar eiga að tryggja að ákveðið heildaryfirbragð náist þrátt fyrir þessar aðstæður og að byggð innan reitsins skapi ákveðna sérstöðu í fallegu umhverfi. Áhorf að svæðinu kallar líka á vandaða og samræmda byggð.

Gert er ráð fyrir heimild fyrir allt að um 30-50 íbúðum innan svæðisins í fjölbreyttu íbúðaformi; allt frá einbýlishúsum til lítilla fjölbýla og íbúða á efri hæð verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Í tengslum við uppbyggingu svæðisins verður komið fyrir lóð undir hreinsistöð vestast á reitnum. Einnig er gert ráð fyrir göngubrú yfir Litlu-Laxá sem liggja mun að skóla- og þjónustusvæði á Flúðum. Göngubrúin mun einnig þjóna fráveitukerfi sem kæmi frá miðsvæði Flúða og fyrirhugað er að tengist nýju hreinsimannvirki innan svæðisins.

1.5 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Helstu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda er á fornleifar sem kunna að finnast innan reitsins. Svæðið innan við árbakkann raskast að einhverju leyti af stígagerð, en lega stiga tekur mið af helstu minjum, gróðurfari og hverum. Áhrif á náttúrufar meðfram árbakka eru lítilsháttar, en áhersla er lögð á að árbakkinn sjálfur haldist óraskaðar ef undan er skilin stígagerð. Byggingarreitir eru hafðir nokkuð frá árbakkanum (15-20m) og ekki verður heimilt að raska óhreyfðu landi utan lóðarmarka. Áhrif af fráveitu verða lítils háttar þar sem allt skólp mun fara í nýja hreinsistöð. Yfirbragð byggðarinnar innan skipulagsreitsins breytist töluvert vegna aukins byggingarmagns en mun hafa ríka skírskotun til núverandi bygginga og gamla burstabæjarins á Gröf.

1.6 Veitur og lagnir

Ný byggð mun tengjast veitukerfi Flúða og verður lögnum komið fyrir undir götum eða gangstéttum. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Á suðvestur hluta skipulagsreitsins er gert ráð fyrir lóð fyrir hreinsistöð.

2 SKILMÁLAR:

2.1 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða. Við gerð lóðarblaða er heimilt að hagræða lóðarmörkum og einstökum byggingareitum innan ákveðinna marka sem ekki stinga í stúf við megininntak deiliskipulagsins og án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu.

2.2 Aðkoma og götur

Núverandi aðkoma mun haldast nær óbreytt frá Hvammsvegi þó aðalgatan verði sveigð með þeim hætti að hún verði hornrétt á Hvammsveg og auki þannig til muna umferðaröryggi. Aðkomugatan, Gata-A, er skilgreind sem safngata og aðrar götur sem húsagötur. Frá götu-A er gert ráð fyrir sameiginlegri aðkomu að Gröf 1 og Gamla fjósi og mun núverandi aðkoma að Gröf 1 frá Hvammsvegi þá leggjast af enda stendur hún of nálægt gatnamótunum.

2.3 Stígar og útivistarsvæði

Gert er ráð fyrir tveimur aðskildum stígum meðfram árbakkanum; reiðstig, sem er nú þegar til staðar og göngustíg sem er aðeins innar, nær byggðinni. Einnig er gert ráð fyrir göngubrú yfir Litlu-Laxá, sem tengir saman miðbæinn og skipulagsreitinn. Leiksvæði er fyrirhugað miðlægt á svæðinu og framan við Laxárhlíð, verður til opið svæði eða torg næst götu.

2.4 Lóðir og starfsemi

Aðallega er um að ræða nýjar lóðir, bæði verslunar- og þjónustulóðir (V/F) og íbúðarlóðir. Á verslunar- og þjónustulóðum má gera ráð fyrir blönduðu af verslun og þjónustu og í sumum tilvikum einnig íbúðum. Æskilegt er að atvinnustarfsemi geti þróast innan hverfisins íbland við íbúðabyggð. Starfsemi á lóðunum getur verið af ýmsum toga og skal horft til skilgreiningu á miðsvæði og markmiða þessa skipulags þegar mat er lagt á það hvaða starfsemi hentar innan reitsins. Má þar nefna gistiheimili, safnastarfsemi, veitinga- og menningartengdur rekstur, litlar verslanir, handverksiðnað, smærri verkstæði, galleri eða leiklistarstarfsemi, en hér er ekki um tæmandi lista að ræða. Krafa er um að öll starfsemi sé hreinleg, skapi ekki óþarfa hávaða né ónæði fyrir íbúa og falli vel að skilgreiningu miðsvæðis.

Hlutfall íbúða á hverri lóð má þó vera allt að 100% ef engin eftirspurn er eftir húsnæði fyrir starfsemi af toga verslun- og þjónustu eins og lýst er hér að framan.

Á skilgreindum íbúðarlóðum er eingöngu gert ráð fyrir íbúðum og er ýmist um að ræða einbýli, rað- og parhúsum á 1-2 hæðum. Einnig íbúðir í tveggja hæða, litlum fjölbýlishúsum. Núverandi lóðarmörk við Gröf 1 breytast lítillega, þar sem þau ná útfyrir fyrirhugaðan stíg meðfram Hvammsvegi. Einnig er gert ráð fyrir að lóð við Laxárhlíð minnki, sjá nánar sérskilmála.

2.5 Byggingarreitir

Hámarksstærð byggingarreita er sýnd á uppdrætti en byggingarmagn ræðst af því nýtingarhlutfalli sem gefið er upp og kemur fram á uppdrætti fyrir hverja lóð. Hús skulu staðsett innan byggingarreits, en þó er heimilt að fara með svalir, skyggni og þess háttar út fyrir byggingarreit, allt að 1,2m.

2.6 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að byggja lítil smáhýsi á lóð að hámarki 10m² að stærð. Einungis má vera eitt slíkt smáhýsi á hverri íbúðarlóð og þau má ekki staðsetja nær lóðarmörkum en 3m, nema fyrir liggi skriflegt leyfi byggingarfulltrúa. Varast ber að staðsetja þau þannig að þau hindri útsýn meðfram götu.

2.7 Bílastæði og bílgeymslur

Gert er ráð fyrir bílgeymslum á lóðum einbýlis- par- og raðhúsa og skulu þær vera sambyggðar íbúðarhúsum. Fjöldi bílastæða við einbýlis- par og raðhús eru 2 stæði á hverja íbúð. Í fjölbýlishúsum og húsnæði með blandaðri notkun skal reikna með 1,5 bílastæði á hverja íbúð. Fjöldi bílastæði við verslunar- og þjónustulóðir er sýndur á uppdrætti, en staðsetning og útfærsla er leiðbeinandi. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera samkvæmt skipulags- og byggingareglugerð.

2.8 Sorpgeymslur

Setja skal upp sorpgeymslu á hverri lóð með fjölda sorptunna í samræmi við flokkunarkerfi sveitarfélagsins.

2.9 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykktar teikningar og L- og G-tölur mæliblaða.

2.10 Yfirbragð byggðar og húsagerð:

Um er að ræða lágreista byggð sem tekur mið af umhverfi sínu. Megingerð húsa er hátt ris og lítill sem enginn þakkantur nema þakrenna. Áhersla er lögð á að þakform verði svipað á öllum húsum, risþak með 30°- 45° halla og þannig takist að mynda heildarsvip á allri byggðinni. Því má líkja við þæjarþyrpingu á gamla bóndabænum á Gröf. Hús næst árbakkanum verða á einni hæð en á tveimur hæðum á lóðum næst götu-A. Gert er ráð fyrir að megin uppbygging verslunar- og þjónustu (atvinnusvæði) verði meðfram götum A og B. Áhersla er lögð á það að húskroppar verði ekki of langir og að við par- rað- og fjölbýlishús verði ákveðið uppbrot á langhliðum. Langhlið íbúðarhúsa má ekki vera lengri en 15m án þess að vera brotin upp með hliðrun veggja og er það er gert með því að snúa húskroppi um 90° eða draga hús inn miðað við samliggjandi hús, sjá nánar skýringarmyndir.

2.11 Efnis- og litaval

Ekki eru kvaðir um efnisval húsa. Gæta skal innbyrðis samræmis í efnisvali og forðast skal að nota steindar plötur í ytra byrði húsa. Litaval er frjálst, nema á húsþökum, en þar skal nota dempaða liti, s.s. jarðliti.

2.12 Byggingarskilmálar einstakra lóða og húsagerða

Gröf 1

Á lóðinni er íbúðarhús á einni hæð, byggt 1964. Lóðin er ætluð fyrir verslun og þjónustu og/eða íbúðir, en uppi hafa verið hugmyndir um gistibjónustu. Lóðarmörk breytast lítilsháttar vegna nálægðar við stíg sem fyrirhugaður er meðfram Hvammsvegi. Heimilt er að stækka hús og hækka, sjá nánar nýtingarhlutfall og skilmálatöflu.

Gamla fjós

Á lóðinni eru núverandi útihús, fjós og hlaða, byggð í nokkrum áföngum á árunum 1942-1969. Húsin eru í misgóðu ástandi. Lóðin er ætluð fyrir verslun og þjónustu auk íbúðar. Heimilt er að setja millilloft í núverandi hlöðu og setja kvisti og stækka hús, sjá nánar nýtingarhlutfall og skilmálatöflu.

Laxárhlíð

Áfram er gert ráð fyrir íbúðarhúsi á lóðinni. Lóðarmörk breytast þannig að lóðin minnkar og taka ný lóðarmörk mið af núverandi afmörkun gróðurs. Næst vegi verður opið, almennt svæði. Heimilt er að stækka hús, sjá nánar nýtinarhlutfall og skilmálatöflu.

Gróðurhúsalóð.

Núverandi gróðurhús eru í misgóðu ástandi. Heimilt er að rífa núverandi gróðurhús að hluta eða í heild og byggja upp verslun- og þjónustuhús á 1-2 hæðum. Ekki er heimild fyrir íbúðum á þessari lóð. Þakform skal vera mæniþak með þakhallann 30°-45° og er hámarkshæð í mæni 10m. Að öðru leyti er byggingarlag frjálst og skal ráðast af nýtingarhlutfalli.

Einbýlishús E1

Einbýlishús á 1 hæð með áfastri bílgeymslu. Íbúðarhús eru með mæniþaki í langstefnu húss og þakhalla 30°-45°. Hámarks mænishæð er 5,5m og mesta vegghæð langveggja 2,7m. Þak skal vera án útskagandi þakkants. Stefna húss innan byggingarreits er fjáls, en hús skulu vera 8-10m breið og allt að 16,5m löng. Heimilt er að byggja útbyggingar innan marka byggingarreits og nýtingarhlutfalls. Þakform á bílgeymslu er frjálst en hámarks mænishæð þeirra er 4m. Nýtingarhlutfall lóða kemur fram á skipulagsuppdrætti.

Raðhús R1

Raðhúsin eru á 1 hæð og er heimilt að byggja þrjú hús með áföstum bílgeymslum. Hvert hús stendur á lóðarhluta (matshluta) sem er í umsjá viðkomandi lóðarhafa.

Húsin eru á einni hæð með mæniþaki og þakhalla 30°-45°. Hámarks mænishæð er 5,5m og mesta vegghæð langveggja 2,7m. Tryggja skal að minnst eitt af húsunum hafi mænisstefnu þvert á götustefnu. Hús með sömu mænisstefnu og gata, skulu hafa ólíka fjarlægð í götu og skal húskroppur inndregin um 2m að lágmarki miðað við aðliggjandi hús. Breidd húsa skal vera 8-10m og lengd allt að 12m. Heimilt er að byggja útbyggingar innan marka byggingarreits og nýtingarhlutfalls.

Bílgeymslur eru áfastar húsum og samtengdar. Þakform bílgeymsla er frjálst en hámarks mænishæð þeirra er 4m.

Í stað 3 húsa með bílgeymslum er heimilt að byggja 4 hús án bílgeymsla og skal lóðin þá skiptast í fjóra matshluta. Mikilvægt er að hús séu inndregin um að lágmarki 2m miðað við aðliggjandi hús, sjá skýringarmynd.

Einbýlishús E2

Einbýlishús á tveimur hæðum. Hús skal vera portbyggt með mæniþaki. Þakhalli er 30°-45°. Hámarks mænishæð er 8m og mesta vegghæð langveggja er 5m og heimild fyrir kvistum. Hús eru 8-10m að breidd og allt að 15m löng. Heimilt er að byggja útbyggingar innan marka byggingarreits og nýtingarhlutfalls. Mikilvægt er að hús séu inndregin um að lágmarki 2m miðað við aðliggjandi hús, sjá skýringamynd.

Bílgeymsla skal vera áföst húsi og er leyfilegt að hún hafi aðra stefnu en íbúðarhúsið og tengist húsi með tengibyggingu.

Parhús P2/tvíbýlishús

Parhúsin eru á tveimur hæðum og er gert ráð fyrir tveimur áföstum bílgeymslum. Hús skulu vera portbyggð með mæniþaki. Þakhalli er 30°-45°. Hámarks mænishæð er 8m og mesta vegghæð langveggja er 5m og er heimild fyrir kvistum. Breidd húsa skal vera 8-10m og lengd allt að 12m. Heimilt er að byggja útbyggingar innan marka byggingarreits og nýtingarhlutfalls. Bílgeymslur skulu vera áfastar íbúðarhúsum og er leyfilegt að þær hafi aðra stefnu en íbúðarhúsið og tengist húsi með tengibyggingu.

Heimilt er að skipta hvoru húsi í tvær íbúðir en þá er einungis önnur íbúðin með bílgeymslu.

Raðhús R2

Raðhúsin eru á tveimur hæðum og er gert ráð fyrir áföstum bílgeymslum. Hús skulu vera portbyggð með mæniþaki. Þakhalli er 30°-45°. Hámarks mænishæð er 8m og mesta vegghæð langveggja er 5m og er heimild fyrir kvistum. Breidd húsa skal vera 8-10m og lengd allt að 12m. Heimilt er að byggja útbyggingar innan marka byggingarreis og nýtingarhlutfalls.

Þar sem aðstæður leyfa er í stað 3 húsa með bílgeymslum, heimilt að byggja 4 hús án bílgeymsla og skal lóðin þá skiptast í fjóra matshluta. Hver íbúð er þá á tveimur hæðum. Mikilvægt er að hús séu inndregin um að lágmarki 2m miðað við aðliggjandi hús, sjá skýringarmynd.

Fjölbýlishús F2

Á tveimur lóðum er heimilt að byggja lítil fjölbýlishús á tveimur hæðum. Hús skulu vera með mæniþaki í langstefnu húss. Þakhalli er 30°-45° og skulu þök vera án útskagandi þakkants. Hámarkshæð í mæni er 8m. Mesta vegghæð langveggja er 5m. Breidd húsa má vera á bilinu 9-12m og lengd húsa allt að 15-20m og skal annað af tveimur húsum alltaf vera inndregið um 2-3m miðað við aðliggjandi hús eða vera snúið um 90°. Þakkvistir, svalir og utanáliggjandi tröppur eru heimilar.

V/F - Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum

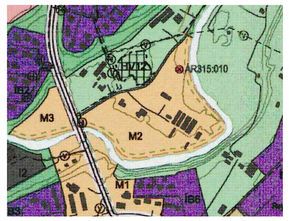
Á þremur lóðum er heimilt að reisa verslunar- og þjónustuhús, með heimild fyrir íbúðum á efri hæð. Hús skulu vera með mæniþaki í langstefnu húss. Þakhalli er 30°-45° og skulu þök vera án útskagandi þakkants. Hámarkshæð í mæni er 8,5m. Mesta vegghæð langveggja er 5,5m. Breidd húsa getur verið 9-12m og lengd húsa allt að 21m og skal annað af tveimur húsum alltaf vera inndregið um 2-3m miðað við aðliggjandi hús eða vera snúið um 90°. Þakkvistir, svalir og utanáliggjandi tröppur eru heimilar. Á efri hæð húsa er heimild fyrir íbúðum. Heimild er fyrir tengibyggingum milli húsa fyrir stigagang eða álíka og þar er þakform frjálst.

Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Hrunamannahrepps þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann_____



Hluti úr þéttbýlisuppdrætti Flúða, Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032

SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Leiðbeinandi mörk milli matshluta í par- og raðhúsum
- Núverandi lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Núv. byggingar
- Byggingar - víkjandi
- E Einbýli
- P Parhús
- R Raðhús
- F Lítil fjölbýlishús
- V/F Blönduð byggð verslun, þjónusta og íbúðir
- 1H Fjöldi hæða
- Vegur/gata
- Bílastæði
- Reiðleið
- Göngustígur
- Skráðar fornleifar
- Útmörk fornleifa skv. vettvangsferð
- ② Húsnúmer

HEITI VERKS:

FLÚÐIR HRUNAMANNAHREPPI
MIÐSVÆÐI, REITUR M2

HEITI TEIKNINGAR:

GRÖF OG LAXÁRHLÍÐ
Deiliskipulagsuppdráttur og skilmálar

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
216-001	1:2.000 í A1	1/2
TEIKNAÐ AF: sg	HANNAÐ AF: oh/sg	DAGS. TEIKN: 4. sept. 2018
YFIRL. / ÚNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090 faxnr: 482 3542
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is