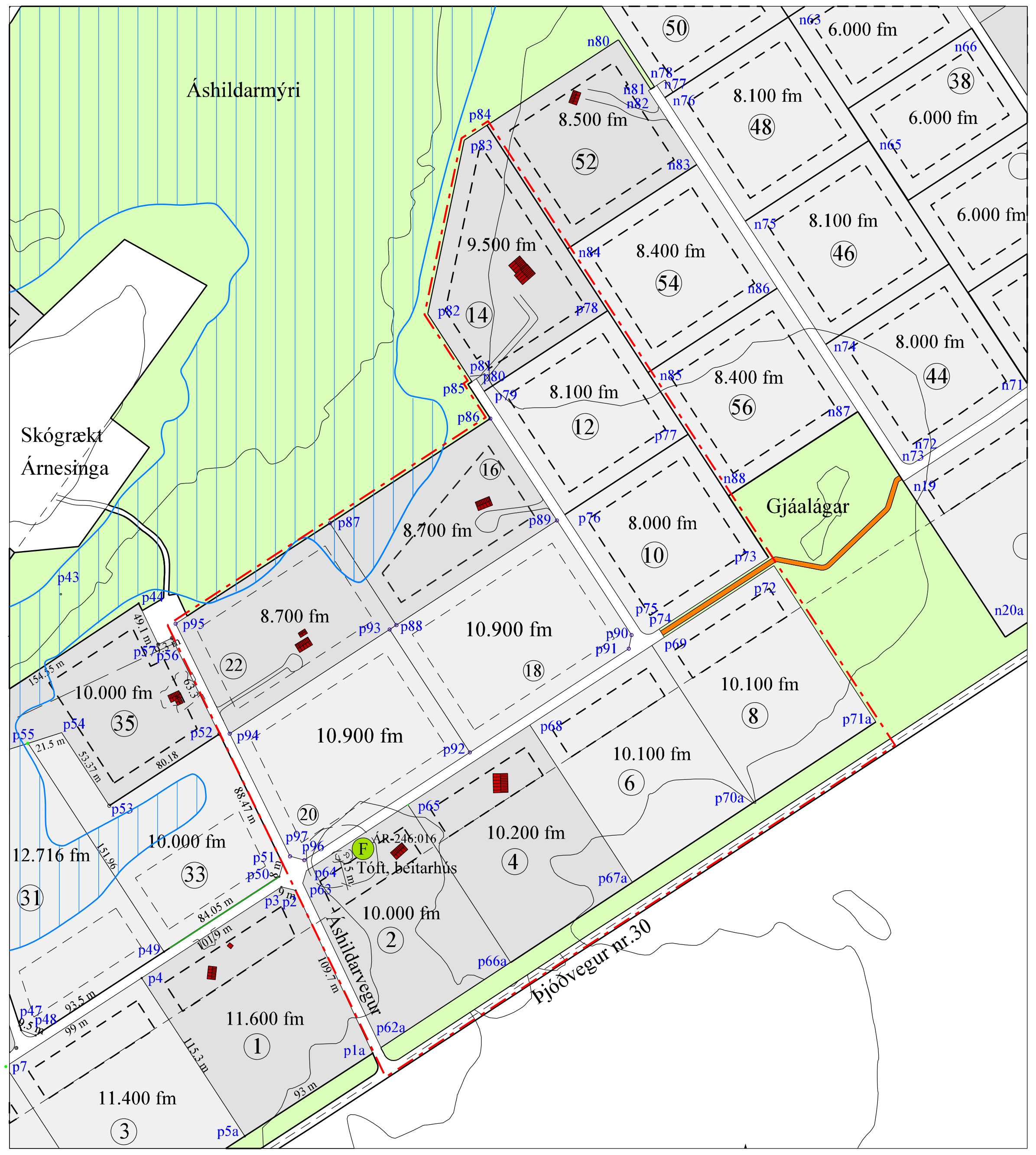
SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR
Áshildarvegur 2 - 26 (sléttar tölur)

Breytingar á deiliskipulagi
26. janúar 2021, endursk: 20. ágúst 2021

Núverandi deiliskipulag m.s.br. samþykkt í sveitarstjórn þann 14. nóvember 2006



Breytt skipulag

Skýringar:

- Mörk skipulagsbreytingar (11 ha)
- Byggðar lóðir (5 stk.)
- Óbyggðar lóðir (6 stk.)
- 0.000 fm — Flatarmál lóðar í fm.
- Byggingarreitir
- 00 — Númer lóðar
- Útivist
- Stofnvegur
- Aðrir vegir
- Göngu- og flóttaleið (skal ver akfær)
- Flóðamörk flóða í Hvíta í desember 2006
- F — Fornleifar

Mkv: 1 : 4.000 (A2)

0 — 100 m — 200 m

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Öll hnit eru ísn93 og hafa nákvæmni innan við metri í plani.

Breytingarnar felast í eftirfarandi:

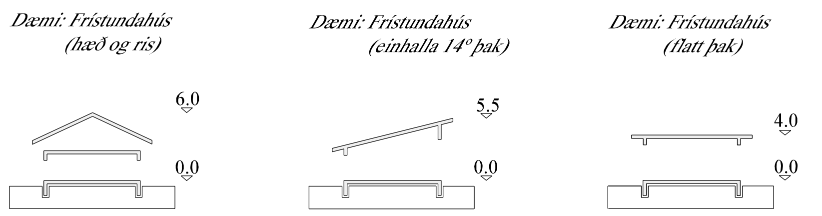
1.gr. Hér er um að ræða 11 ha svæði, Áshildarvegur 2 - 26 í landi Kílhrauns í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Í deiliskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að lóðirnar breytist úr því að vera frístundalóðir í íbúðalóðir. Aðkoma að lóðunum er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (þjóðvegi nr. 30) sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2.gr. Lóðunum á svæðinu fækkar úr 12 í 11, þar af eru þrjár byggðar.

3.gr. Stærðir lóða á svæðinu verða á bilinu frá 8.000 fm til 10.900 fm.

4.gr. Íbúðarhúsin mega vera allt að 350 fm. Auk þess er heimilt að reisa allt að 60 fm útihús, geymslu eða þ. u. l. á lóðunum. Mænishæð allra húsa á svæðinu frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,5 m á húsi með flötu þaki.

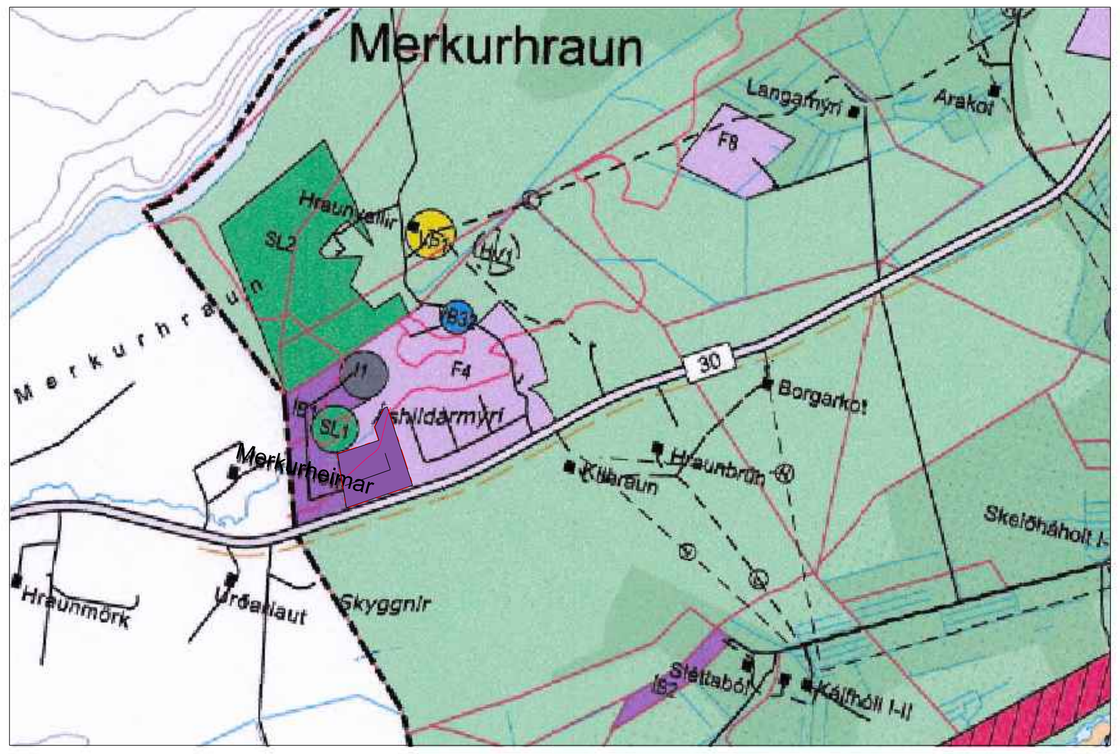
Skýringarmynd:



5.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Húsin skulu vera í jarðarlitum og huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Byggingaefni húsanna er að frjálsu vali.

6.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning, unnin af Fornleifastofnun Íslands, dagsett, Reykjavík 02.05.2006. Samkvæmt fornleifaskráningunni er skráð ein fornleif á deiliskipulagssvæðinu, merkt: Ár-246:016, sem er tóft, beitarhús. Nánar er fjallað um þessar fornminjar í umræddri fornleifaskráningu. Samkvæmt hættumati Fornleifastofnunar Íslands er minjar þessar taldar í stórhættu vegna framkvæmda. Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdráttinn og er tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Byggingarreitir á lóðum, þar sem fornleifar eru skráðar eru í minnst 15 m fjarlægð frá þeim.
Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:
Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

7.gr. Samkvæmt aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er land þetta ekki flokkað sem landbúnaðarland, og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.2.1. Landbúnaðarland í greinargerð aðalskipulagsins. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 m.s.br.
Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 m.s.br. Svæðið er að hluta til á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekkta flóðhæð og er ekki heimilt að vera með kjallara. Svæðið var áður skilgreint sem hluti af stærra frístundasvæði og er deiliskipulagt.

9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn. Ennfremur er gert ráð fyrir flóttaleið út úr hverfinu og er hún sýnd á uppdrætti. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Finna má nánari leiðbeiningar á grodureldar.is

8.gr. Að öðru leyti gilda deiliskipulagsskilmálar í samþykktu deiliskipulagi m.s.br. sem samþykkt var af sveitarstjórn þann 14. nóvember 2006 m.s.br.

Deiliskipulag fyrir svæðið var upphaflega samþykkt skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 í sveitarstjórn þann 14. nóvember 2006. Vegna flóða sem urðu í Hvítá varð gerð breyting á deiliskipulaginu og var hún samþykkt í sveitarstjórn skv. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997, þann 4. september 2007.
Eftirfarandi texti er umfjöllun um flóðið í umræddri deiliskipulasbreytingu:

Greinargerð:
Vegna flóða sem urðu í Hvítá í desember 2006, skömmu eftir samþykkt deiliskipulags frístundabyggðar í Kílhrauni, í Skeiða- og Gnúpverjahreppi, sem samþykkt var af sveitarstjórn þann 14.11.06, hafa landeigendur og sveitarstjórn sammælst um að endurskoða skipulagið. Fyrirkomulagi lóða er breytt og felldar eru niður lóðir og byggingarreitir innan þess svæðis sem flóðið flæddi yfir. Áfram er þó gert ráð fyrir lóðum nr. 7, 11, 18 og 37 við Áshildarveg, nr. 13, 15 og 17 við Árhraunsveg og nr. 2 við Miðhraunsveg, þó flætt hafi yfir þær, þar sem byggingareitir þeirra eru utan áhrifasvæðis flóðsins. Verði með frekari rannsóknum síðar sýnt fram á að með mótvægisaðgerðum og/eða byggingartæknifræðilegum aðferðum sé óhætt sé að staðsetja lóðir eða byggingarreiti innan svæðisins sem flóðið fór yfir verður deiliskipulagið tekið til endurskoðunar með það í huga að fjölga á ný lóðum á svæðinu til samræmis við upphaflegt deiliskipulag.
Til að tryggja að ekki verði skemmdir á þeim lóðum sem enn er gert ráð fyrir á svæðinu eru sett ákvæði um lágmarks gólfkóta á hluta lóðanna og gerðar tillögur að viðmiði lágmarks hæðarkóta við hæðarsetningu bygginga á lóðum í frístundabyggð í landi Kílhrauns, en þegar kemur að hönnun bygginga og staðsetningu þeirra innan byggingarreits, á að skoða hvern byggingarreit sérstaklega Yfirborð hraunsins er óreglulegt og því getur hæðarmunur innan hvers byggingarreits verið nokkur. (Skýrsla VST dags: 2007-07-04).
Að auki er óheimilt að byggja kjallara

Í eftirfarandi töflu eru gefin upp bindandi viðmið fyrir lágmarks hæðarkóta við hæðarsetningu bygginga á lóðum í frístundabyggð í landi Kílhrauns.

Gata	Lóð nr.	Meðalhæð lands (m h.y.s.)	Viðmiðunarkóti botnplötu/gólfs (m h.y.s.)	Viðmiðunarflóðhæð við jaðar 100 ára flóðs (m h.y.s.)
Kílhraunsvegur	2,4,6,8,10,12,14,17,19	51-52	51,0	50,6
Kílhraunsvegur	1,3,5,7,9	51-52	50,0	-
Kílhraunsvegur	18,20,22,24,26,28,34,36,38	50-51	51,0	50,4
Kílhraunsvegur	11,13,15,16,30,32	49-50	49,0	-
Kílhraunsvegur	40,42,44	50-51	49,5	49,0
Áshildarvegur	10,12,14	48-50	48,0	47,7
Áshildarvegur	2,4,6,8,18,20,22,24,26,45	47-50	48,0	47,5-47,7
Áshildarvegur	1,3,5,7,11,37	47-49	47,5	47,2
Miðhraunsvegur	2	50-51	51,0	50,6
Árhraunsvegur	13,15,17	50-51	51,0	50,6

Sjá ennfremur:
Skýrslu frá verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen hf. dags: 2007-07-04
Greinargerð frá vatnamælingum Orkustofnunar dags: 2007-06-20

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnefnd þann_________20

____

Tillagan var auglýst frá_________20 ,með athugasemdafresti til_________20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_________20

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Laugaveg 13 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is