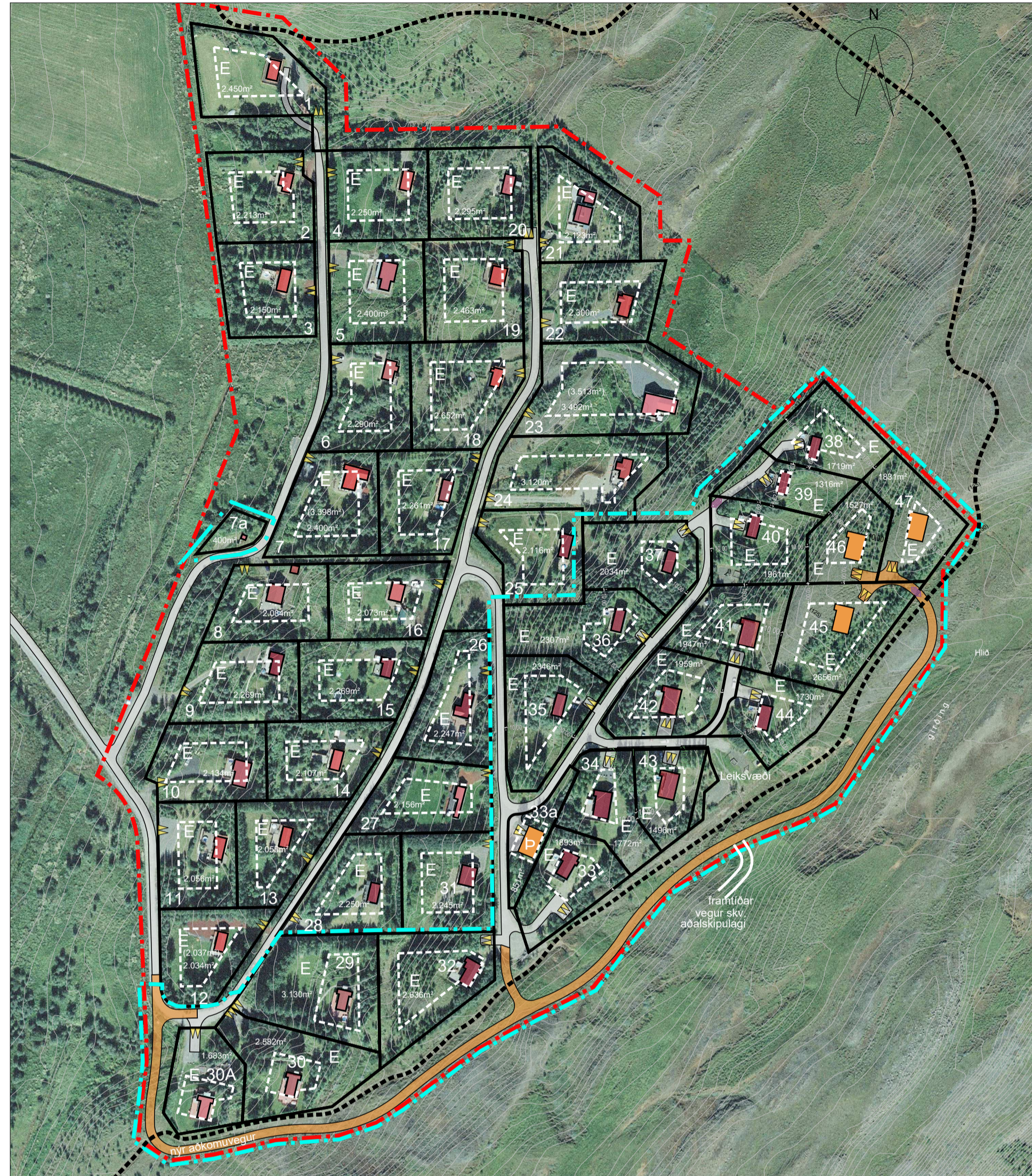


Deiliskipulag fyrir breytingu í mkv. 1:2000



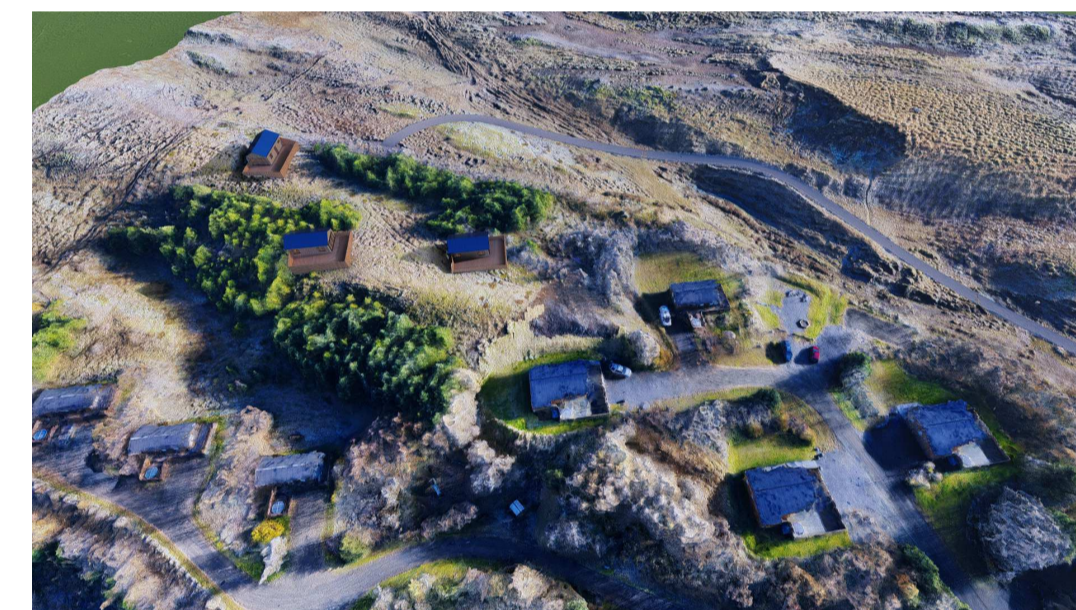
Deiliskipulag eftir breytingu í mkv. 1:2000



Mynd 1 - fyrirhuguð 3 ný hús og vegstæði upp brekkuna - til skýringar



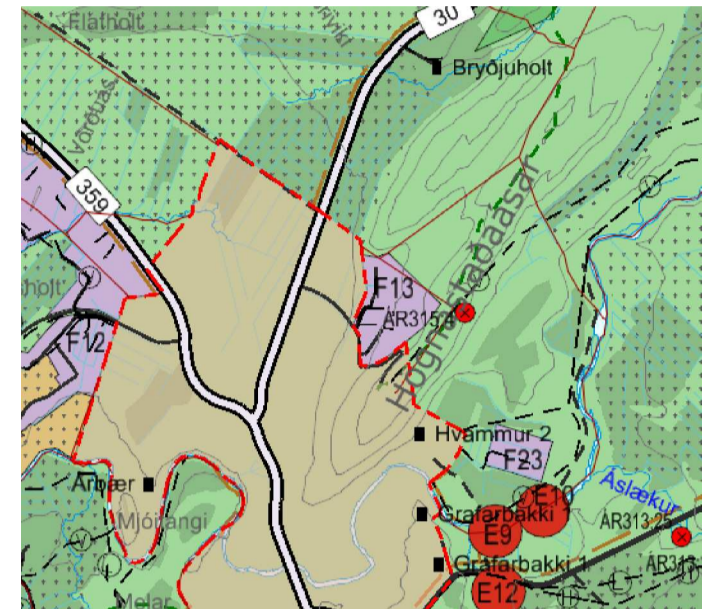
Mynd 2 - fyrirhuguð 3 ný hús og vegstæði upp brekkuna t.h. - til skýringar



Mynd 3 - fyrirhuguð 3 ný hús og vegstæði upp brekkuna - til skýringar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Hrunamannahrepps þann _____

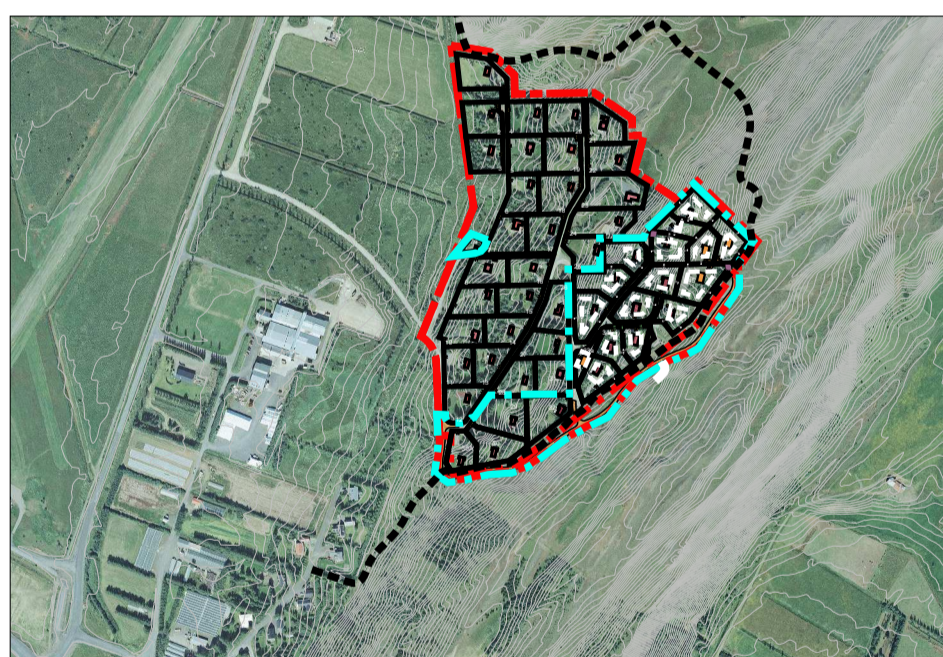
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016 - 2032 - dreifbýli



Úr aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016 - 2032 - þéttbýli



Yfirlitsmynd - mkv. 1:10.000

Greinargerð
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir *Ásabyggð Frístundahverfi* í Hrunamannahreppi. Skipulagssvæðið er 13,3 ha var gert ráð fyrir 45 frístundahúsum á 39 lóðum. Deiliskipulagið var samþykkt í Hreppsfund Hrunamannahrepps 25. júní 2009 sbr. B-deildar auglýsingu nr. 868 útg. 26. okt. 2009. Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032 og er svæðið þar skilgreint sem frístundasvæði, F13.

Í bókun sveitarstjórnar Hrunamannahrepps frá 9. des. 2021 var mælt til þess að málinu yrði frestað og að horft yrði til hugmynda er varðar breytingar á skilmálum aðalskipulagsáætlananna aðildarsveitarfélaga UTU sem tekur til byggingarheimilda minni samarhúsaloða. Þá benti sveitarstjórnin á að það kunní að þurfa huga að öðrum atriðum sem tengjast skipulagssvæðinu eins og veltengingum upp á Högnastaðaás og fól sveitarstjórn og oddvita að vinna málið áfram með skipulagsúlltrúa og skipulagshönnuði. Samráðsfundur var haldinn 10. feb. 2022 þar sem farið var í gegnum þau atriði sem sveitarstjórnin vill leggja áherslu á en þau voru; a) setti verði sér lóð um hvert orlofshús, b) aðkomuveg verði breytt og tekið meðan við hverfið og ónug beija verði gerð að T-gatnamótum. Með þessu skapast aukid áryggi og eins má líta á þessa nýju aðkomu sem flóttaleið í hverfinu. c) að sett verði lóð við dæluhús sveitarfélagsins vestan hverfisins.

Hér er lagður fram endurskoðaður uppráttur þar sem búið er að koma sjónarmiðum sveitarstjórnar að auk þess sem sérstök grein er gerð fyrir nýtingarhlutfalli lóða.

Breytingin nær til lóða nr. 29 - 42 og er svæðið um 5,9 ha að stærð. Öll hús innan þessa svæðis eru í eigu Kennarasambands Íslands (KÍ) nema hús nr. 29, 30 og 30A sem er í eigu Verslunarmannafélags Reykjavíkur (VR). Húsin eru leigð út sem orlofshús til félagsmanna.

Með nákvæmari grunngögnum kemur í ljós að sum húsanna eru ekki innan skilgreinds byggingareits og liggja jafnvel fast að lóðarmörkum. Af þeim sökum er lóðarmörkum hagrætt eftir því sem tók ur á svo hægt sé að fullnægja ákvæðum um 10m fjarlægð frá byggingareit í lóðarmörk.

Markmið breytingarinnar er skapa bættu aðkomu að hverfinu sem þjóna mun framtíðar hagsmunum sveitarfélagsins, leiðrétta staðsetningu og aðkomu að húsum sem eru ekki innan byggingareits og fjölga um 3 orlofshús.

Breytingin felur í sér;

- Orlofshús nr. 38, 38 og 40 fá afmarkaða sér lóð og lóðir 35, 36 og 37 fá breytt lóðarmörk. Eldri lóðarsamningar haldast óbreyttir.
- Nýjar lóðir gerðar fyrir 3 ný orlofshús, nr. 45, 46 og 47. Nýjar lóðarsamningar fá sama samningstíma og eldri eða til 2035.
- Byggingareit á lóð 32 er breytt þannig að hann fylgi austurhlíð húss þar sem ekki er svigrúm til að stækka lóðina.
- Gert er ráð fyrir nýrri vengingum frá húsi nr. 12 og upp að nýjum húsum nr. 45, 46 og 47 suðaustan við svæðið. Við hús nr. 12 verða gerð T-gatnamót.
- Gert er ráð fyrir nýju viðhalds- og áhaldahúsi á nýrri lóð nr. 33a.
- Bætt er við 220m² lóð, nr. 7a, í kringum núv. dæluhús hitaveitu vestan hverfis.

Byggingarskilmálar fyrir breytingu;

2.1. Lóðir merktar E:

Á lóðum Ásabyggð 1-28, 31-37 og 43 merktar bókstafnum E má reisa einnar hæðar frístundahús innan byggingareits. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 110 m². Leyfilegt er að byggja eitt aukahús með hverju frístundahúsi sem að hámarki getur verið 30m² þó þannig að hámarks byggingarmagn á lóð fari ekki yfir 110 m². Svefnloft eru heimil. Hámarksvegghæð langhliða er 3,0m. Hámarksstærð húsa er allt að 5,5m frá anddyrgölfkóta húss. Hámarksþakhalli er 35°.

Allur frágangur og hönnun bygginga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og falla sem best að umhverfi og landslagi. Nýjar byggingar skulu staðsettar innan byggingareits. Byggingarreitir eru 10 m frá lóðarmörkum á öllum lóðum.

2.2. Lóðir merktar S:

Lóðirnar Ásabyggð 29, 30 og 30A, 38, 39 og 40, og 41, 42 og 44 eru merktar bókstafnum S. Á lóðum má reisa 3 einnar hæðar frístundahús innan byggingareits í samræmi við það sem tilgreint er í deiliskipulagi. Á lóðinni Ásabyggð 29, 30 og 30A má byggja 3 frístundahús (S-3). Á lóðinni Ásabyggð 38, 39 og 40 má byggja 3 frístundahús (S3). Á lóðinni Ásabyggð 41, 42 og 44 má byggja 3 frístundahús (S3). Hámarksstærð frístundahúsa er 110 m². Leyfilegt er að byggja eitt aukahús með hverju frístundahúsi sem að hámarki getur verið 30 m². Ef aukahús er með frístundahúsi er hámarks byggingarmagn frístundahúss og aukahúss 110 m². Svefnloft eru heimil. Hámarksvegghæð langhliða er 3,0 m. Hámarksstærð húsa er 5,5 m frá gölfkóta húsa. Hámarksþakhalli er 35°. Kjallarar eru óheimilir. Allur frágangur og hönnun bygginga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Hús skulu falla sem best að umhverfi og landslagi. Byggingarreitir eru 10m frá öllum lóðarmörkum.

2.3. Bilastæði:

Gera skal ráð fyrir tveimur bilastæðum á lóð fyrir hvert frístundahús á skipulagssvæðinu.

2.4. Tæknimál:

Heilt og kallt vatn kemur frá Flúðaveitu. Rafmagnstenging er við dreifikerfi Rarik. Rotþró er á hverri lóð nema sameiginleg rotþró er fyrir lóðirnar Ásabyggð 32-44.

Byggingarskilmálar eftir breytingu;

2.1. Lóðir merktar E:

Lóðir í Ásabyggð nr. 1-28 og lóð nr. 31 eru merktar bókstafnum E og haldast skilmálar óbreyttir enda utan við reit þessarar deiliskipulagsbreytingar.

Lóðir í Ásabyggð nr. 32-47 eru merktar bókstafnum E og þar má reisa einnar hæðar frístundahús innan byggingareits. Hámarksstærð frístundahúsa er 100m². Leyfilegt er að byggja eitt 40m² aukahús með hverju frístundahúsi auk geymslu að hámarki 15m² að stærð. Svefnloft eru heimil. Hámarksvegghæð langhliða er 3,0m. Hámarksstærð húsa er 5,5m frá gölfkóta húsa. Hámarksþakhalli er 35°. Kjallarar eru óheimilir..

2.2. Lóð merkt S

Lóðir í Ásabyggð nr. 29, 30, 30A haldast óbreyttar enda utan við reit þessarar deiliskipulagsbreytingar. Allar lóðir sem eru í eigu Kennarasambands Íslands fá bókstafinn E ásamt sér lóðarnúmeri sbr. umfjöllun hér að ofan.

2.3. Lóð merkt P, áhald- og viðhaldslóð

Gerð er ný 789m² lóð nr. 33a. Þar er heimilt að reisa allt að 100m² áhald- og viðhaldshús fyrir vaxandi þjónustu við orlofshúsabyggðina. Húsið skal fellt inni landslagið með svipuðum hætti og núverandi geymslugámar svo húsið verði sem minnst sýnilegt nema frá aðkomuvegi.

2.4. Lóð merkt 7a, dæluhús

Gerð er nýrri 220m² lóð nr. 7a sunnan við lóð 7. Þar er heimilt að reisa allt að 66m² dæluhús fyrir vaxandi þjónustu við sumar- og orlofshúsabyggðina.

2.5. Bilastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bilastæðum á lóð fyrir hvert frístundahús á skipulagssvæðinu. Við ný frístundahús skal gera ráð fyrir rafhléðslumöguleikum við bilastæði.

2.6. Tæknimál

Heilt og kallt vatn kemur frá Flúðaveitu. Rafmagnstenging er við dreifikerfi Rarik. Rotþró er á hverri lóð nema sameiginleg rotþró er fyrir lóðirnar Ásabyggð 32-47.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og Mannvirkjalög.



Mynd 4 - útlínur á mögulegu vegstæði upp brekkuna austan við svæðið. Mynd tekin milli lóða nr. 32 og 33 - til skýringar.



Mynd 5 - útlínur á mögulegu vegstæði, séð til suðvesturs. Mynd rétt utan við fyrirhuguð bilastæði - til skýringar.



Mynd 4 - fyrirhuguð orlofshús, hús nr. 45, 46 og 47. Ný hús kæmu í og við trjálund sem er á norðausturhluta orlofshúsasvæðisins. Mynd tekin til suðausturs rétt sunnan við hús nr. 46 - til skýringar.

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| Tákn | Skýringar |
| | Mörk skipulagssvæðis |
| | Mörk skipulags breytingar |
| | Lóðarmörk |
| | Lóðir fyrir eitt frístundahús |
| | Byggingarreitir hámark |
| | Núv. hús |
| | Ný hús skýring (til skýringar) |
| | 1m hæðallnur |
| | Lóðarstærð í fermetrum |
| | Húsnúmer |
| | Núverandi vegur |
| | Tillaga um nýjan veg |
| | Tillaga að göngustíg |
| | Kvóð um aðkomu |

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttu löfmynd frá Landform ehf. Drönnalög og hæðakerfi á grundvefni þessi.

HEITI VERKS:
HRUNAMANNAHREPPUR
ÁSABYGGÐ, FRÍSTUNDASVÆÐI

HEITI TEGNAVAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING

| | | |
|---------------------------|---------------|--------------|
| VERUR: | MNV: | TEGNAVAR NR: |
| 220-024 | 1:2.000 í A1 | 001 |
| TEGNAVAR AF: | HANNAÐ AF: | DAGS. TEGN: |
| gg | oh | 8. mars 2022 |
| YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT: | TEGN. BREYTT: | |

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvog 6 - 800 Selfoss
t: 462 4300
net: landform@landform.is

| Ásabyggð - Frístundasvæði | | Lóðarmörk | | Stærðir húsa fengnar á vef FMR | | Viðbótar byggheimild | | Nýtt hlutf. | | |
|---------------------------|--------------|---------------------------------------|--|--|----------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|--------------------------|
| Landeignarn. | heiti lóðar | FMR-skráð lóðarstærð í m ² | lóðarstærð í m ² fyrir breyt. | lóðarstærð í m ² eftir breyt. | byggj.ár | FMR-birt stærð húsa í m ² | Hús-samtals m ² skv. br. | Hámarks byggingarheimild m ² skv. br. dsk. | Viðbótar byggheimild | Nýtt hlutf. e. breytingu |
| óstoðnuð lóð | Ásabyggð 7a | | | 400 | | 0 | 66 | 100 | 34 | 0,17 |
| 166969 | Ásabyggð 29 | 2.137 | 6.815 | 3.130 | 1987 | 55,6 | 55,6 | 100 | 44,4 | 0,02 |
| 166970 | Ásabyggð 30 | 2.300 | 6.815 | 2.582 | 1987 | 55,6 | 55,6 | 100 | 44,4 | 0,02 |
| 166971 | Ásabyggð 30A | 1.919 | 6.815 | 1.683 | 1990 | 61,9 | 61,9 | 100 | 38,1 | 0,04 |
| 166973 | Ásabyggð 32 | 2.423 | 2.636 | 2.636 | 2007 | 74,4 | 74,4 | 100 | 25,6 | 0,03 |
| 166974 | Ásabyggð 33 | 2.153 | 2.142 | 1.893 | 2007* | 74,4 | 74,4 | 100 | 25,6 | 0,04 |
| x | Ásabyggð 33a | x | x | 851 | x | 0 | 0 | 0 | 120 | 0,00 |
| 166975 | Ásabyggð 34 | 2.158 | 2.146 | 1.772 | 2009 | 82,8 | 82,8 | 100 | 17,2 | 0,05 |
| 166976 | Ásabyggð 35 | 2.027 | 2.027 | 2.346 | 1986 | 50 | 50 | 100 | 50 | 0,02 |
| 166977 | Ásabyggð 36 | 2.492 | 2.492 | 2.307 | 1989 | 50,5 | 50,5 | 100 | 49,5 | 0,02 |
| 166978 | Ásabyggð 37 | 2.156 | 2.156 | 2.034 | 1989 | 50,5 | 50,5 | 100 | 49,5 | 0,02 |
| 166979 | Ásabyggð 38 | 2.040 | 8.354 | 1.719 | 1990 | 50,5 | 50,5 | 100 | 49,5 | 0,03 |
| 166980 | Ásabyggð 39 | 2.001 | 8.354 | 1.316 | 1990 | 50,5 | 50,5 | 100 | 49,5 | 0,04 |
| 166981 | Ásabyggð 40 | 2.000 | 8.354 | 1.961 | 1990 | 50,5 | 50,5 | 100 | 49,5 | 0,03 |
| 166982 | Ásabyggð 41 | 2.258 | 8.616 | 1.947 | 2018 | 85,1 | 85,1 | 100 | 14,9 | 0,04 |
| 166983 | Ásabyggð 42 | 2.146 | 8.616 | 1.959 | 2019 | 85,1 | 85,1 | 100 | 14,9 | 0,04 |
| 166984 | Ásabyggð 43 | 2.245 | 2.229 | 1.558 | 2018 | 85,1 | 85,1 | 100 | 14,9 | 0,05 |
| 166985 | Ásabyggð 44 | 2.156 | 8.616 | 1.730 | 1988 | 50,2 | 50,2 | 100 | 49,8 | 0,03 |
| | Ásabyggð 45 | x | 0 | 2.656 | x | 0 | 0 | 100 | 100 | 0,00 |
| | Ásabyggð 46 | x | 0 | 1.527 | x | 0 | 0 | 100 | 100 | 0,00 |
| | Ásabyggð 47 | x | 0 | 1.831 | x | 0 | 0 | 100 | 100 | 0,00 |

* geymsla á lóð 33 verður fjarlægð og stofnuð ný lóð, 33a þar. Hús á lóðinni 33a er þjónusta og viðhaldshús.

Tafla 1.1 - yfirlit á stærðum húsa, lóða og nýtingarhlutfalli lóða í breyttu deiliskipulagi