



HRUNAMANNAHREPPUR SUNNUHLÍÐ - ÍBÚÐARSVÆÐI DEILISKIPULAG

ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG 2023 - TILLAGA

21.06.2023

**GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG
BYGGINGARSKILMÁLUM**



Samþykktir.....	2
1 Almennar upplýsingar	3
1.1 Inngangur	3
1.2 Almennar upplýsingar	3
1.3 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.....	3
1.4 Skipulagsleg staða.....	4
1.4.1 Deiliskipulag	4
1.5 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.....	7
2.5.3 Fráveita	7
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.....	8
2.6.4 Hjóðmanir	8
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	11
4.3 B – Parhús.....	11
4.4 C – Raðhús.....	11
4.5 D – Einbýlishús með kjallara.....	11
4.6 E – Einbýlishús á stórrí lóð.....	12
4.7 Verslunar og þjónustulóð	12
4.8 Spennistöð	12
5 Umhverfisáhrif	12

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd

þann _____

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

þann _____

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Almennar upplýsingar

1.1 Inngangur

Deiliskipulag þetta er endurskoðun á og kemur í stað eldra deiliskipulags sem var samþykkt árið 2007, síðast breytt 25.01.2023.

1.2 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.

Gerð er óveruleg breyting á gildandi aðalskipulagi samhliða vegna minnkunar á verslunar- og þjónustureit og færast svæðið yfir í íbúðarreit.

Endurskoðun deiliskipulags

Helstu breytingar sem eru gerðar á deiliskipulaginu við endurskoðun er breytt lega gatna, þétting byggðar og fjölbreyttari húsagerð. Nýtingarhlutfalli 6 stærstu lóðanna er breytt í hámarks byggingarmagn, 600m² og heimild til að hafa hesthús, fjárhús og hænsnahús á þeim lóðum felld út.

1. Stærð lóða og fjöldi íbúða breytist, byggð þéttist. Húsagerðir breytast og fjöldi hverrar húsagerðar breytist. Eftir breytingu er fjöldi íbúða þannig:

Húsagerð	Fjöldi íbúða	
	Maí 2023	Eftir endurskoðun
Mjög stórar einbýlislóðir	12	6
Einbýli	46	31
Einbýli á 2 hæðum	0	6
Parhús	54	54
Raðhús	26	90
Samtals	138	187

2. Lóð fyrir verslun og þjónustu bætt við deiliskipulagið, óveruleg breyting á aðalskipulagi samhliða vegna minnkunar á verslunar og þjónustureit.
3. Heimild til að hafa hesthús, fjárhús og hænsnahús á 6 stærstu lóðunum felld út.
4. Tvær lóðir fyrir spennistöðvar bætt við.
5. Lónaðarreitur fyrir hreinsivirki stækkaður.

Sjá einnig yfirlitsupprátt.

1.3 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 fristundabyggðinni Svanabyggð. Í austri eru mörkin að núverandi tjaldsvæði. Í suðri liggja skipulagsmörkin í Litlu-Laxá.

Norður hluti svæðisins er á sléttu landi. Grunnt er víðast hvar ofan á gamlan malarbotn 1,5-2 m og er því gott byggingarland. Gerðar hafa verið prufuholur

og kemur í ljós að frá þeim hluta svæðisins sem aðalvegurinn liggur um landið og til vesturs dýpkar ofan á malargrunninn og verður mest rúmlega 4 m, næst Syðra-Sels frístundabyggðinni. 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.

Landinu hallar á móti suðri með útsýni frá brúninni yfir Litlu-Laxá.

1.4 Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag fyrir Hrunamannahrepp 2016-2032. Breyta þarf afmörkun, til minnkunar, á verslunar- og þjónustureit í aðalskipulagi samhliða endurskoðun á deiliskipulagi. Íbúðarreitur í aðalskipulagi stækkar á móti.

1.4.1 Deiliskipulag

Í gildi eru þrjú aðliggjandi deiliskipulög, deiliskipulag frístundabyggðar í Ölfusholti, Svanabyggð í landi Efra-Sels frá 18.12.2007, deiliskipulag frístundabyggðarinnar Sléttubyggð í landi Efra-Sels frá 11.02.2009 og deiliskipulag tjald- og þjónustusvæðis á Flúðum frá 06.11.2007. Ekki er þörf á að gera breytingar á þessum þremur deiliskipulögum.

1.5 Áhrifasvæði flugvallar

Norðan skipulagssvæðisins er flugvöllur fyrir litlar vélar með grasbraut með lítilli notkun. 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 skipulagsupprætti.

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 syðst á Kerlingartanga og við Árbæ, merktum E. Þessar lóðir eru 6 og því 6 íbúðir. Á þessum lóðum má einnig byggja aukahús án íbúðar, allt að 200m². Á tveim af þessum lóðum má byggja á 2 hæðum, hálf neðri hæð.

Minni einbýlishúsalóðir, dreift um hverfið, merktar A, eru 31.

Parhúsalóðir eru 54, allar á einni hæð, merktar B.

Raðhúsalóðir eru 90, allar á einni hæð, merktar C.

Einbýlishúsalóðir með heimild til að byggja á 2 hæðum, hálf neðri hæð, eru merktar D og eru þær samtals 6.

Heildarfjöldi íbúða innan deiliskipulagsins er því 187.

Sjá nánar um lóðirnar í sér skilmálum.

2.4 Samgöngur

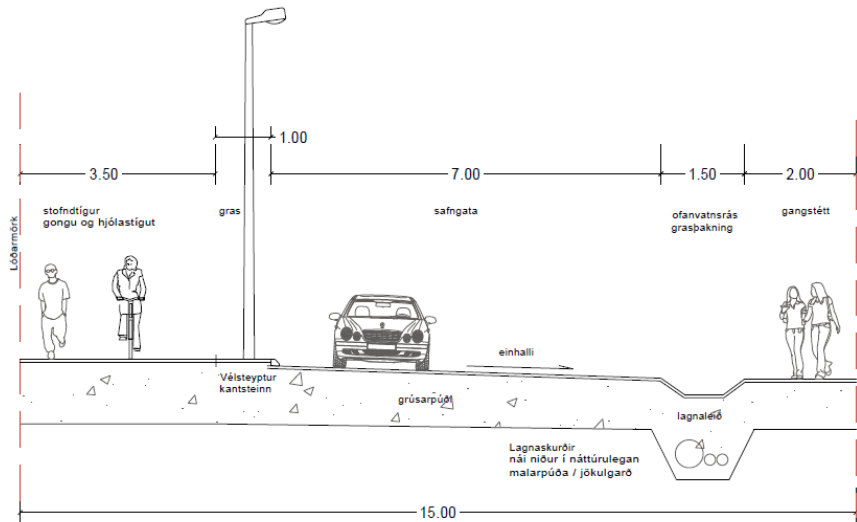
2.4.1 Gatnakerfi - safngata

Aðkoma akandi umferðar að svæðinu verður frá tengivegi að Hvítárholtssvegi, sem tengist nýjum Bræðratunguvegi.

Safngatan, Kerlingartangi, liggur eftir miðju hverfisins og deilist út í botnlanga með 2 til 25 íbúðum. Gatan Árbær kemur í framhaldi af Kerlingartanga.

Safngatan er hönnuð 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 álag á regnvatnskerfi hverfisins og þar með minna magn af „óhreinu“ regnvatni sem skolast út í Litlu Laxá.

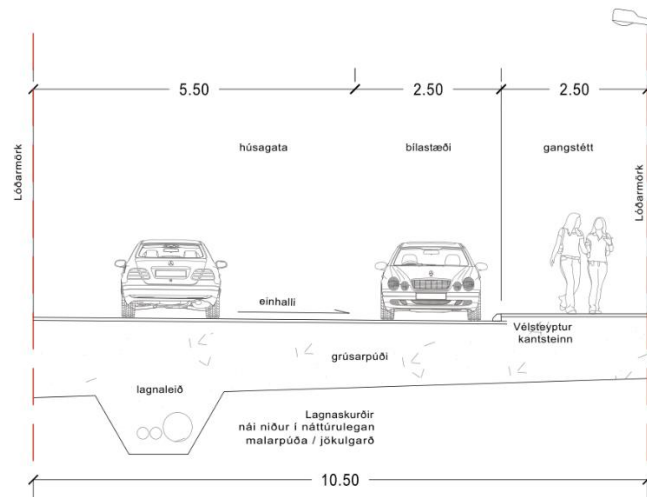
Mögulegt kennisnið safngötu:



2.4.2 Húsagötur – botnlangar

Ekki er gert ráð fyrir ofanvatnslausnum í húsagötum.

Mögulegt kennisnið húsagötu:



2.5 Veitur

2.5.1 Rafmagn

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

2.5.1.1 Spennistöðvar

Gert er ráð fyrir tveim lóðum fyrir spennistöð, annars vegar í botnlanga Klakkstanga og hins vegar við Ögmundartanga, sem þjóna svæðinu, sjá nánari staðsetningu á skipulagsupprætti.

2.5.2 Vatn

Neysluvatns er aflað með sameiginlegri vatnsveitu Hrunamanna og Hitaveita Flúða og nágrennis 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 (Brikum), norðan 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.

Gert er ráð fyrir að stækka hreinsiveituna og er lóðin stækkuð úr 1500 m² í 2130 m².

Öll fráveita innan deiliskipulagssvæðisins skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 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 sunnanverðu við allar íbúðagötur. Þar sem 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 húsagötur verða með föstu yfirborði, minnst 2,5 m breiðir. Stígar við safngötu verða annarsvegar 3,0 m stofnstígur fyrir hjólandi og gangandi og hins vegar 1,5 m fyrir gangandi. Stígar á opnum útvistarsvæðum verða minnst 2 m malarstígar. Á tveimur stöðum er gert ráð fyrir stígum sem tengja fyrirhugaða byggð við stíginn meðfram Litlu-Laxá.

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

Að minnsta kosti 15 metra breitt svæði er frá lóðarmörkum þjónustu- og verslunarlóðar og rúmlega 20 metrar frá vestustu íbúðarlóð í deiliskipulagi og að skipulagsmörkum að frístundabyggð í landi Svanabyggðar, sem liggur í skurði. 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 útivistarsvæði að lóð tjaldsvæðis. Gróður á íbúðalóðum skal fylgja byggingarreglugerð 112/2012, kafla 7.2.2.

2.6.3 *Útivist og leiksvæði*

Þrjú leiksvæði eru sýnd á skipulaginu. Þau eru við enda botnlanga, eða miðsvæðis til að auðvelda aðgengi úr næstu götum. Eitt leiksvæðið er við enda Mænistanga, annað við enda Snæfellstanga og þriðja er fyrir neðan þjónustulóðina, við göngustíginn.

Opið útivistarsvæði 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, teygir golfvöllurinn í Syðra Seli sig inn í land Sunnuhlíðar. Golfvöllurinn er lokað útivistarsvæði 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.

2.6.4 *Hljóðmanir*

Gert er ráð fyrir hljóðmönnum sunnan við Hvítárholtssveg og Bræðratunguveg. Stofnstígur meðfram mönnum er sunnan við þær.

2.7 **Menningarminjar**

Fornleifaskráning var gerð fyrir skipulagssvæðið og Flúðir í ágúst 2007. Samkvæmt þeirri skráningu sáust ekki nein merki um fornminjar á svæðinu sem deiliskipulagið nær til¹.

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir m.a.:
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.

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

3 Almennir skilmálar

3.1 *Almennt*

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 (112/2012).

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

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 enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

3.4 *Sorpgeymslur*

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð í hverju tilviki.

3.5 *Bílastæði og bílageymslur*

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð. Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir 2 bílastæðum við hvert hús. Innan byggingarreits skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílageymslur, en 6 metrar að öðrum kosti. Þá er gert ráð fyrir auka bílastæðum meðfram húsagötu, sunnan megin.

3.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7 í byggingareglugerð (112-2012).

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 innar sinnar 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 nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

Aðgengi að baklóðum raðhúsalóða sem ekki hafa beint aðgengi að götu verður um sameiginlegan 2 m breiðan stíg með kvöð um aðgengi að baklóðum viðkomandi raðhúsalóða.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Byggingarreitur er bundinn þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreits að götu eða inni í baklóð. Minnst 40% hliðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu. Þök mega vera „flöt“ eða með allt að 20% halla.

4.2 A – Einbýlishús

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 cm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik 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 0,34.

4.3 B – Parhús

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 cm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik 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.

4.4 C – Raðhús

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa raðhús 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 cm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik 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 – Einbýlishús með kjallara

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Heimilt er að nýta kjallara undir helming hússins, þó að hámarki 100 m². Þar sem fráveitukerfið er í safngötunni þurfa lóðarhafar að taka mið af hæðum inntaksstúta við hönnun og hæðarsetningu húss. Hæð húsa skal vera að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta efri hæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarkna. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,55, þar með talið kjallari.

4.6 E – Einbýlishús á stórrí lóð

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 cm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Grunnflötur húss má að hámarki vera 400 m² þ.m.t. bílgeymsla.

Á tveim lóðum sem liggja að Bríkum (sjá upprátt) er heimilt að nýta kjallara undir helming hússins, þó að hámarki 100 m². Þar sem fráveitukerfið er í safngötunni þurfa lóðarhafar að taka mið af hæðum inntaksstúta við hönnun og hæðarsetningu húss. Hæð húsa skal vera að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta efri hæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti.

Heimilt er að reisa eitt aukahús á 1 hæð innan byggingarreits. Aukahúsið getur verið áhalda- eða gróðurhús. Staðsetning er frjáls innan byggingarreits, en form og efnisval samræmt við íbúðarhúsið. Hæð aukahúss skal vera að hámarki 3,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Grunnflötur aukahúss skal að hámarki vera 200m².

4.7 Verslunar og þjónustulóð

Verslunar og þjónustulóð. Bygging verður utan í hlíð, þannig að mögulegt er að hafa húsið/in á 3 hæðum. Bæði með inngang að ofan og neðan verðu. Efnilegt fyrir ferðaþjónustu, hótél, eða stök hús fyrir gistingu, ásamt þjónustuhúsi. Heildar byggingarmagn allt að 8000 m². Hámarks hæðarkóti á húsi á verslunar- og þjónustulóð má ekki fara yfir 73m. Frítt útsýni til suðurs yfir útivistarsvæði og landbúnaðarland.

4.8 Spennistöð

Lóð fyrir spennistöð. Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa allt að 30 m² spennistöð á einni hæð. Hæð byggingar að hámarki 3 m.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging einbýlis, par- og raðhúsa og þjónustubyggingar auk gatna- og stígakerfis, en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda. Verið er að fjölga raðhúsum og fækka einbýli á móti til að þetta byggðina í hverfinu frá því sem áður var í eldra deiliskipulagi og bæta við verslunar- og þjónustureit. Með þessari breytingu uppfyllir hverfið betur þau markmið sveitarfélagsins að auka framboð á millistærð á íbúðum.

Uppbygging hverfisins mun þó hafa áhrif á ásýnd svæðisins þar sem um nýtt hverfi er að ræða. Ekki er þó gert ráð fyrir að áhrif bygginga á ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem hæð bygginga er að mestu takmörkuð við eina hæðir nema þar sem hæðarmunur í landi er mikill. Áhersla er lögð á stíga innan hverfisins og góða tengingu stíga við svæðin í kring.

Eftirspurn er eftir lóðum á svæðinu og því talið að uppbyggingin hafi jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif. Með aukinni uppbyggingu styrkist sveitarfélagið auk þess sem efnisleg verðmæti verða til með uppbyggingu hverfisins. Þá eru jákvæð áhrif einnig vegna atvinnu sem skapast á uppbyggingartíma.

Þar sem blágrænar ofanvatnslausnir eru verða mögulega jákvæð áhrif á gróður og lífríki innan hverfisins sem hefur jákvæð áhrif á vistkerfi svæðisins auk þess sem þær auka vægi gróðurþekju og vatns í umhverfinu. Ofanvatnið er leitt niður í jarðveginn sem næst þeim stað þar sem það fellur og þaðan veitt yfir í næsta viðtaka sem eru yfirleitt net grænna svæða sem taka við og stýra vatninu. Ekki er talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir. Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.