

AXARHÓLSBRAUT

Deiliskipulag

03.07.2025



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt
40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari
breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps
þann _____

f.h. Flóahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með
athugasemdafresti til _____.
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____.

Upplýsingar

SKJALALYKILL

112379-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

ÁJ/AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	4
2.2	Fornminjar	5
2.3	Náttúruvá	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	Lóð og byggingarheimildir	5
3.1.1	Axarhólsbraut 2	5
3.1.2	Axarhólsbraut 3	5
3.1.3	Axarhólsbraut 5	6
3.2	Vegir og bílastæði	6
3.3	Veitur og sorp	6
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
4.1	Hönnun og uppdrættir	6
4.2	Mæliblöð	6
4.3	Regnvatn	7
4.4	Frágangur lóða og umgengni	7
4.5	Brunavarnir	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Auglýsing tillögu	8
6.2	Skipulagsferlið	8

1 INNGANGUR

Deiliskipulag tekur yfir hluta lóðarinnar Merkurlaut 1 (landnr. 193162) Flóahreppi, skráð stærð lóðarinnar er um 3,8 ha. Skipulagið tekur til afmörkunar þriggja nýrra frístundalóða sem stofnaðar eru út úr lóðinni.

Markmið skipulagsins er að stofna nýjar frístundalóðir úr núverandi lóð Merkurlaut 1, með skilmálum innan gildandi aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029. Áhersla er lögð á að byggingar falli vel inn í umhverfið og að þeirri byggð sem þegar er til staðar.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 en þar er svæðið skilgreint sem frístundabyggð. Skipulagssvæðið er um 3.4 ha að stærð.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Afmarka nýjar frístundalóðir fyrir ný mannvirki, skilgreina byggingarskilmála.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni gagna frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landaeignaskrá HMS.

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.

- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 í mkv. 1:50.000.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið er grasi gróið og búið að gróðursetja tré á flestum lóðum. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er m.a. að finna mosamóavist. Einnig er svæðið innan mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir nánast allt Suðurlandsundirlendið.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Flói 103-209-G og einnig Bugalækur/Bitrulækur 103-574-R sem er straumvatn. Núverandi ástand og magnstaða er óþekkt skv. vatnavefsja.

Gert er ráð fyrir að stofna 3 nýjar lóðir úr núverandi lóð Merkurlaut 1. Frístundabyggðin er að mestu uppbyggð en ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Aðkoma að svæðinu er af Skeiða- og Hrunamannavegi nr. 30 og um núverandi aðkomuveg, Merkurlaut nr. 3235.

2.1 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps eru lóðirnar innan skilgreindrar frístundabyggð F23.

Í kafla 2.3.2 í gildandi aðalskipulagi eru eftirfarandi markmið fyrir **Frístundabyggð**:

- Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hvernjar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

- Hafa skal sameiginlegar veitur þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð er ekki heimiluð á góðu landbúnaðarlandi í flokkun I og II.
- Frístundabyggð er ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nágretta eða byrgi fyrir útsýni þeirra.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRÐ	STAÐA
F23	Merkurlaut	Stærð svæðis er um 46 ha.	Skálmholt	11 hús.

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

2.2 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.3 Náttúruvá

Svæðið er hættusvæði vegna mögulegra flóða úr Hvítá. Huga þarf að gólfkóta m.v. þau og að húsunum verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð.

Óvíst er hvað vatnsdýpi getur orðið mikið en ólíklegt er að straumur sé mikill.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Afmarkaðar eru þrjár nýjar lóðir úr Merkurlaut 1 (L193162). Eru þær eftirfarandi: Axarhólsbraut 2, 5946 m², Axarhólsbraut 3, 12,189 m² og Axarhólsbraut 5, 16.451 m² að stærð.

Mænishæð frístundahúss og bílskúrs getur verið allt að 5,5 m, gestahús og geymslu allt að 5,0 m.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð og við núverandi byggingar í frístundabyggðinni.

3.1.1 Axarhólsbraut 2

Innan lóðar er heimilt að byggja allt að 230 m² frístundahús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr, allt að 40 m² gestahús og allt að 25 m² geymslu.

Heildar byggingarmagn lóðar er allt að 295 m².

3.1.2 Axarhólsbraut 3

Innan lóðar er heimilt að byggja allt að 250 m² frístundahús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr, allt að 40 m² gestahús og allt að 25 m² geymslu.

Heildarbyggingarmagn lóðar er allt að 315 m².

3.1.3 Axarhólsbraut 5

Innan lóðar er heimilt að byggja allt að 250 m² frístundahús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr, allt að 40 m² gestahús og allt að 25 m² geymslu.

Heildarbyggingarmagn lóðar er allt að 315 m².

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Skeiða- og Hrunamannavegur nr. 30 og um núverandi aðkomuveg, Merkurlaut nr. 3235. Bílastæði eru innan lóða.

Aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin og tryggja skal nægilegan fjölda bílastæða til að anna starfseminni. Burðarþol aðkomuvegar þarf að vera a.m.k. 32 tonn til að slökkvibílar og önnur stærri farartæki komist að og frá svæðinu.

Aðkomuvegur sem sýndur er á deiliskipulagi, flokkast sem tillaga. Breytingar kunna að verða á legu eða staðsetningu vegarins, meðal annars vegna veghönnunar, framkvæmda, nærliggjandi umhverfis eða annarra þátta.

3.3 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Flóahrepps sem og ljósleiðarakerfi.

Gert er ráð fyrir að þyrpingar bygginga samnýti hreinsivirkin á svæðinu. Gerð og staðsetning hreinsivirkja skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem merkjalýsing, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Merkjalýsingar sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

Vinna skal merkjalýsingar í samræmi við lög um skráningu, merki og mat fasteigna nr. 6/2001 og reglugerð um merki fasteigna nr. 160/2024.

Komi upp misræmi á milli merkjalýsingar og deiliskipulags varðandi staðföng, afmörkun, hnitsetningu, stærð lóða eða málsetninga, skal merkjalýsing gilda.

Ef misræmi eru vegna annarra atriða sem ekki falla undir framangreind atriði, skal deiliskipulag gilda.

4.3 Regnvatn

Óheimilt er að veita ofanvatni í rotþró/hreinsivirki. Þess í stað skal veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða/grjótpúkki undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni og miðlað út í jarðveg. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatni út í jarðveg.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Umhirða og frágangur lóða og bygginga skal vera góður, m.a. til að hindra fok, ásynðaráhrif og frágangur á lóðamörkum skal vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Almenn skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykkt aðal- og lóðaruppdrætti.

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo að engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar eða sé öðrum til ama.

4.5 Brunavarnir

Lóðir eru innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Gera skal ráð fyrir lögnum fyrir slökkvivatn og brunahönum í samræmi við 27. gr. reglugerð um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 401/2005.

5 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýta sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið. Svæðið er á flóðasvæði vegna mögulegra flóða úr Hvítá og verður tekið tillit til þess með því að hafa gólfkóta upp fyrir þekkta flóðahæð.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

6.2 Skipulagsferlið

Deiliskipulags-tillaga auglýst
sumarið 2025.



Deiliskipulag staðfest enda
árs 2025.