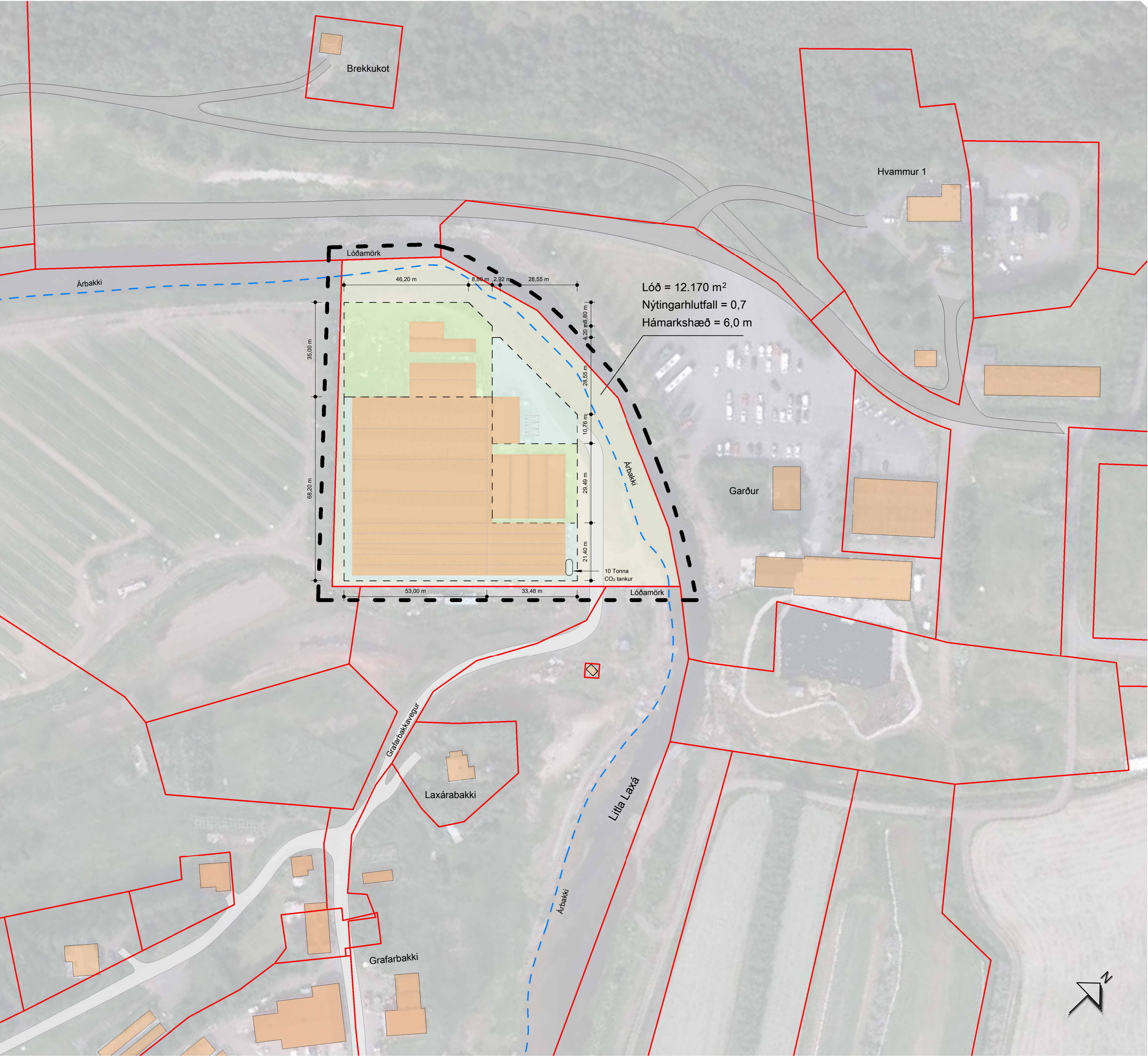


HVERABAKKI 2 Í HRUNAMANNAHREPPI

Deiliskipulag lóða undir gróðurhús



Deiliskipulagsuppdráttur

mkv: 1 : 1000

GREINARGERÐ

Um er að ræða deiliskipulag á jörðinni Hverabakki 2, landnr. 166774, í Hrunamannahreppi. Skipulagsreiturinn er um 1,2 ha að stærð.

NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

Hverabakki 2, landnr. 166774, er jörð sunnan við Litlu Laxá. Norðan megin eru lóðirnar Brekkukot, Hvammur og Garður, en sunnan megin Grafarbakki og Laxárabakki. Á lóðinni er þegar risið gróðurhús, þökkunarhús, stoðbygging og 10 tonna CO₂ tankur.

FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir Hverabakka 2 eða aðliggjandi lóðir sunnan við Litlu Laxá. Í Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016–2032 segir:

3.2 Atvinnusvæði

Fjölbreytt atvinnustarfsemi er á Flúðum. Áfram verður lögð megináhersla á nýtingu jarðhita, en ferðapjónusta fer ört vaxandi. Staðurinn mun áfram eflast sem þjónustumiðstöð fyrir nærumhverfi og ferðafólk.

Leiðir:

- Áhersla á nýtingu jarðhita m.a. til matvælaframleiðslu.
- Skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. iðnað, úrvinnslu landbúnaðarafurða og handverk.
- Tryggja samkeppnishæft netsamband til að fjölga tækifærum til fjarvinnu og uppbyggingar fyrirtækja.
- Stuðla að uppbyggingu ferðapjónustu í samvinnu við ferðapjónustuaðila, landeigendur og íbúa.
- Efla úrvinnslu og sölu á ferskum afurðum.
- Þætting byggðar styrki atvinnustarfsemi innan Flúða.
- Starfsemi taki tillit til íbúa og valdi sem minnstu ónæði, t.d. vegna hávaða eða lyktar.

3.2.1 Landbúnaðarsvæði

Innan þéttbýlismarka Flúða eru nokkur landbúnaðarsvæði. Landbúnaður á Flúðum er aðallega ylrækt, bæði í gróðurhúsum og utandyra, og talsvert er um sölu á afurðum beint frá býli. Landbúnaðarland innan þéttbýlis hefur ekki verið flokkað líkt og annað land í sveitarfélaginu. Áfram er gert ráð fyrir að landbúnaður þróist í sátt við íbúðarbyggð. Byggingar á landbúnaðarsvæðum verða með dreifbýlisfirbragði, lágreistar á 1–2 hæðum.

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Um er að ræða stækkun og uppbyggingu á starfsemi sem þegar er á reitnum. Starfsemin felst í ylrækt í gróðurhúsum þar sem jarðvarmi er nýttur. Þetta mun efla úrvinnslu og sölu á ferskum afurðum og stuðla að þróun landbúnaðar innan þéttbýlis í sátt við íbúðarbyggð, sem og styrkja atvinnustarfsemi á Flúðum.

Byggingarnar – gróðurhús, þökkunarhús, starfsmanna- og stoðrými – verða með dreifbýlisfirbragði, lágreistar á einni hæð, og falla vel að náttúru og landslagi.

HELSTU ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Á lóð Hverabakka er þegar risið gróðurhús, þökkunarhús og stoðbygging. 10 tonna CO₂ tankurinn verður færður nær aðkomu. Gert er ráð fyrir að minni, léttari byggingar verði fjarlægðar og ný, sterkbyggð gróðurhús og stoðbyggingar risi í staðinn.

AÐKOMA

Aðkoma að Hverabakka 2 verður frá Grafarbakka vegi suðaustan megin lóðar. Lokað verður núverandi akstursleið sem liggur gegnum lóðina norðan megin að landi Grafarbakka (166913). Í stað hennar er mögulegt að nýta slóða sunnan við lóðin til að komast að Grafarbakka.

VEITUR

Fyrir hendi eru lagnir fyrir heitt og kalt vatn og rafmagn. Kalt vatn er fengið úr vatnsveitu sveitarfélagsins. Fráveita verður leidd í rotþró eða hreinsivirki innan svæðisins.

FORNMINJAR

Aðalskráning fornleifa liggur fyrir og engar þekktar fornminjar eru innan reitsins. Leita skal umsagnar minjavarðar Suðurlands.

Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „Ef fornminjar sem áður voru óunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um edli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

UMHVERFISMAT SKV. GREIN 5.4 Í SKIPULAGSREGLUGERÐ

Áhrif á náttúrufar verða einkum á árbakkann, en lögð er áhersla á að hann haldist sem mest óraskaður. Byggingarreitir eru 10–15 m frá ánni og ekki heimilt að raska landi utan lóðarmarka.

Engin flóðahætta er talin stafa af ánni, þar sem hana leggur ekki vegna jarðhita, en í vorleysingum hækkar yfirborð lítillega. Áhrif fráveitu verða óveruleg þar sem ekki er mikil aukning á fráveitu vegna stækkunar gróðurhúsa. Yfirbragð svæðisins breytist með aukningu á byggingarmagni en svæðið er þegar uppbyggt og stækkun á gróðurhúsum er í svipuðu útliti og núverandi hús og áhrifin því metin óveruleg.

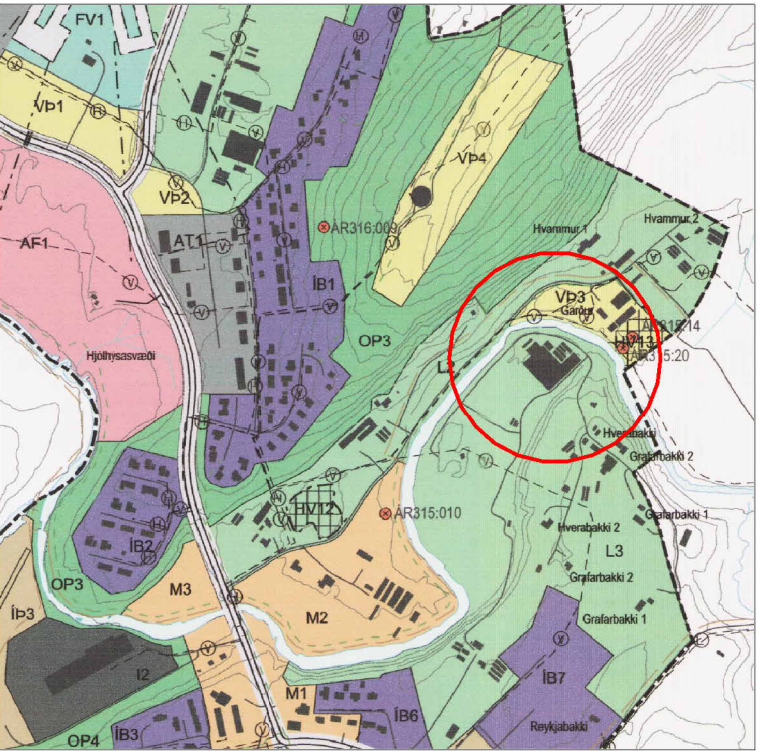
SKILMÁLAR

1. Byggingar
Byggingar skulu vera með dreifbýlisfirbragði, lágreistar á 1 hæð og staðsettar innan byggingarreits. Nýtingarhlutfall kemur fram á uppdraetti.

2. Aðkoma og bílastæði
Aðgengi skal tryggð frá aðkomuvegi að opnu svæði neðan við lóð. Koma skal fyrir að lágmarki þremur bílastæðum innan lóðar.

3. Fráveita, lagnir og veitur
Rafmagns- og vatnslögnun skal komið fyrir meðfram aðkomuvegi eftir því sem kostur er. Allar veitur skulu lagðar í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki. Þar sem ekki er almenn fráveita skal veita skólpi og fráveituvatni í rotþrær, samkvæmt fyrirætlum og leyfi heilbrigðiseftirlits, sbr. 16. gr. V. kafli reglugerðar nr. 789/1999 um fráveitur. Frá rotþró skal leggja siturlögn í samræmi við leiðbeiningarit nr. 03–2004 frá Umhverfisstofnun í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

4. Þjónusta
Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnessýslu, Flúðum. Sorphrða skal vera í samræmi við kröfur sveitarfélagsins á hverjum tíma.



Þéttbýlisuppdráttur fyrir Flúðir, 2016-2032

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Árbakki
- Vegir
- Fjöldi bílastæða á lóð, staðsetning leiðbeinandi
- Lóðarstærð
- Nýtingarhlutfall
- Hæðarfjöldi byggingar
- Lóð
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur A - Núv. byggingar á lóð
- Byggingarreitur B - Nýjar byggingar

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 2025, og í sveitastjórn þann 2025.

Tillagan var auglýst frá 2025. Með athugasemdarfrest til 2025.

F.h. sveitastjórnar Hrunamannahrepps

Hverabakki 2		VERK
Hrunamannahreppi		23-771
Deiliskipulagstillaga		BLAÐ
		A0001
REYKJAVÍK	31.okt.2025	BLAÐSTÆRÐ
		A1
		
TEIKNISTOFA ARKITEKTA		
Suðurlandsbraut 20	108 Reykjavík	Sími 552 8740
Kaupangi við Mýrarveg	600 Akureyri	Sími 461 5508
Netfang: teikna@teikna.is		VEFFANG: teikna.is