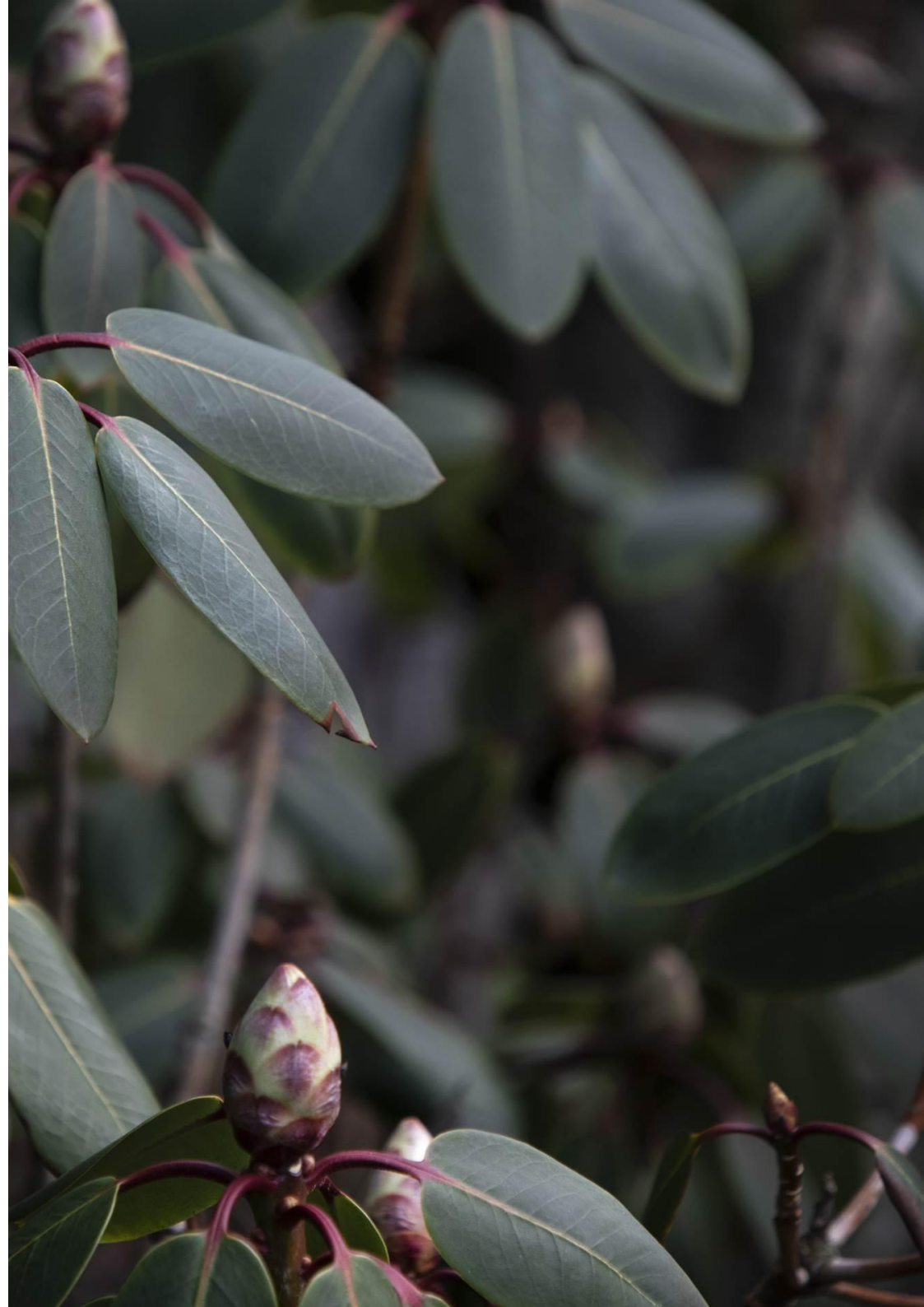


BIRKIBYGGÐ

Deiliskipulag íbúðarbyggðar

25.03.2026



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Hrunamannahrepps þann _____

f.h. Hrunamannahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með

athugasemdafresti til _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____.

Upplýsingar

SKJALALYKILL

114251-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

AJJ

RÝNT

IS/AJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032	5
2.2	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	Lóð og byggingarheimildir	6
3.2	Vegir, bílastæði og stígar	6
3.3	Veitur og sorp	6
3.4	Kvaðir	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og upprættir	7
4.2	Mæliblöð	7
4.3	Regnvatn	7
4.4	Frágangur lóða og umgengni	7
4.5	Brunavarnir	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8

1 INNGANGUR

Unnið er að breytingu á aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032 þar sem hluti frístundabyggðar verður íbúðarbyggð. Birkibygð hefur hingað til verið skilgreind sem frístundabyggð en samkvæmt aðalskipulagsbreytingunni verður svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð í dreifbýli. Skipulags-svæðið er 8,7 ha.

Upphaflegt deiliskipulag var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 2013, og náði það til um helming svæðisins, en á því eru 12 frístundalóðir. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á deiliskipulaginu, m.a. var svæðið stækkað. Með þessu deiliskipulagi er heimiluð íbúðarbyggð í samræmi við nýja stefnu aðalskipulags um íbúðarbyggð í dreifbýli. Settir eru skilmálar fyrir íbúðarbyggðina í Birkibygð.

Við gildistöku þessa deiliskipulags fellur eldra skipulag úr gildi.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Auka aðdráttarafl sveitarfélagsins hvað búsetu varðar.

Skilgreina skilmála fyrir íbúðarbyggðina.

Afmarka svæðið samkvæmt nýjustu breytingum á aðalskipulagi.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá HMS. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Undanfarin ár hefur verið eftirspurn í sveitarfélaginu eftir að búa í dreifbýli án tengsla við landbúnað. Sveitarfélagið hefur hingað til viljað beina uppbyggingu í þéttbýlið á Flúðum og þar er talsverð uppbygging í gangi. Það eru þó ekki allir sem vilja búa í þéttbýli heldur hafa rýmra í kringum sig og vera meira í tengslum við náttúruna. Þá hafa greiðar samgöngur og möguleikar á fjarvinnu breytt verulega atvinnu- og búsetumöguleikum og dæmi um að fólk dvelur hluta úr ári í frístundahúsum sínum og stundar vinnu þaðan. Sveitarfélagið vill koma til móts við þennan hóp fólks og að fólk geti valið milli fastrar búsetu í þéttbýli, dreifbýli eða minni íbúðarkjörnum.

Í Birkibygð er skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar að finna grasengjavist (hátt verndargildi), starungsmýrarvist, og runnamýrarvist á láglandi (mjög hátt verndargildi). Flestum lóðum hefur verið raskað og ¼ þeirra eru byggðar.

2.1 Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032

Birkibýggð er skilgreind sem íbúðarbyggð í aðalskipulagsbreytingu, og er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli:

- Ávallt séu í boði ýmis konar búsetukostir og húsagerðir sem ýta undir fjölbreytta samfélagsgerð, henta mismunandi fjölskyldumynstri og aldurs skeiði, og valkostir séu um búsetu í dreifbýli og þéttbýli.
- Íbúðarbyggð sé að jafnaði utan góðs landbúnaðarlands (lands í flokki I og II), en getur eftir atvikum verið í jaðri svæða, eða þar sem sýnt er fram á að flokkun lands er önnur en gengið er út frá í aðalskipulagi.
- Íbúðarbyggð skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Hús skulu felld að landi og umhverfi innan hvernar lóðar, leitast skal við að lágmarka rask á landi. Heimilt er að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum.
- Íbúðarbyggð skal taka tillit til verndarsvæða og svæða sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda eða hvers konar minja.
- Íbúðarbyggð skal vera í nágrenni við núverandi vegi og veitukerfi, íbúðarhús verði að jafnaði ekki fjær stofn- eða tengivegum en 1000 m og ekki fjær héraðsvegum en 500 m.
- Fyrir hverja íbúðarbyggð skal liggja fyrir samkomulag um þá þjónustu sem er veitt, s.s. gatnagerð, lagnir, snjómokstur, sorphirðu, skólaakstur, slökkvivatni og brunahönum. Samkomulagið skal, eftir því sem við á, útfært í deiliskipulagi.

- Deiliskipuleggja skal svæði fyrir íbúðarbyggð. Í deiliskipulagi skal þess gætt að íbúðir hafi eðlileg tengsl við náttúru, útivistarsvæði og að staðsetning vistarvera taki mið af dagsbirtu og útsýni. Huga skal að hljóðmengun vegna umferðar, á þeim svæðum sem við á.

Íbúðarlóðir skulu að jafnaði vera á milli 0,5- og 1,0 ha að stærð, nýtingarhlutfall allt að 0,05. Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr innan lóða. Á lóðum sem eru minni en 0,5 ha er hámarks byggingarmagn 200 m².

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

2.2 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið á svæðinu. Skv. minjavefsjá Minjastofnunar Íslands er ekki að finna þekktar minjar.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdatíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Í deiliskipulagi eru settir skilmálar og kvaðir eftir því sem við á varðandi lóðir, aðkomu o.fl. Í samræmi við aðalskipulag skal gera samkomulag um þjónustu sveitarfélags s.s varðandi skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Þá þarf að liggja fyrir samkomulag um gatnagerð og viðhald vega, lagnaleiðir og tenginga við almenn veitukerfi.

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Lóðir, byggingarreitir og aðkoma er sú sama og í eldra deiliskipulagi.

Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr innan lóða. Á lóðum sem eru minni en 0,5 ha er hámarks byggingarmagn 200 m². Mænishæð getur verið allt að 5,5 m. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingareita, eins og þeir eru sýndir á mælibleði. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingarreita.

Lóðirnar Laxárlíð land og Gröf land eru sameiginlegt svæði þar sem eru vegir, stígar og veitur. Ef þess er þörf er heimilt að vera með spennistöðvar eða lítið hús fyrir veitur sem þjóna svæðinu, án þess að afmarkaður sé byggingarreitur fyrir þær.

TAFLA 1. Lóðatafla.

LANDNR	HEITI	STÆRÐ LÓÐAR M ²	HÁMARKS BYGGINGAR-MAGN M ²	NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN M ²
L227457	Birkibbyggð 1	6737,9	336	117
L227458	Birkibbyggð 2	6172,8	308	104,9
L227459	Birkibbyggð 3	6680,5	334	200
L227460	Birkibbyggð 4	6500,4	325	0
L224616	Birkibbyggð 5	6851,5	342	72,1
L224615	Birkibbyggð 6	4921,9	200	139,9
L224617	Birkibbyggð 7	3935,0	200	118
L224618	Birkibbyggð 8	6883,7	344	165,6
L227461	Birkibbyggð 9	7303,1	365	107
L227462	Birkibbyggð 10	7320,2	366	0
L224619	Birkibbyggð 11	6857,3	342	0
L227463	Birkibbyggð 12	7290,2	369	114,3
L224245	Laxárlíð land	2170,4	10	0
L212305	Gröf land	4637,1	10	0

3.2 Vegir, bílastæði og stígar

Aðkoma að íbúðarbyggðinni er af Bræðratunguvegi nr. 359 og um núverandi aðkomuveg að lóðum, aðkoman er sú sama og í fyrra skipulagi.

SAMGÖNGUR TEGUND	SKILMÁLAR
Vegur	Burðargeta vega, breidd þeirra og beygjuradíusar skulu miðast við að þeir þoli umferð þungra neyðarbíla, allt að 30 tonn. Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar.

Gert er ráð fyrir 3 metra breiðum göngu- og hjólastíg með fram veginum innan skipulagssvæðisins, ásamt 1,8 metra breiðum göngustíg sem liggur í gegnum svæðið frá aðkomuvegi að Birkibbyggð í norður og suður að leiksvæði á frístundasvæðinu Álftabyggð.

3.3 Veitur og sorp

Nokkrar lóðir innan svæðisins eru þegar byggðar og því eru allar helstu veitur til staðar.

Hreinsivirki er við hvert hús og gert ráð fyrir að frágangur sé í samræmi við reglugerðir og leiðbeiningar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Mælst er til þess að óbyggðar lóðir sameinist um fráveitu.

Gert verður samkomulag sveitarfélags og lóðarhafa varðandi sorp og gera skal sameiginlega snyrtilega aðstöðu til flokkunar og geymslu sorps innan 1000m² svæðis sem sýnt er á lóð Svæðið þarf að verða aðgengileg vegna almennrar sorphirðu. Sorpgeymslur/gámar skulu vera staðsett innan þessa reits og skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorphiláta fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.4 Kvaðir

Birkibbyggð 5 (L224616)

Á lóðinni er kvöð um 1.000 m² þjónustuplan vegna sorphirðu, sem gert verður skv. samkomulagi sveitarfélags og lóðarhafa. Skal þeirri kvöð sinnt í samræmi við reglur sveitarfélagsins og viðeigandi samþykktir.

Laxárhlið land (L224245). Á lóðinni hvílir kvöð vegna vegsvæðis ásamt göngu- og hjólastíg og svæði fyrir veitur.

Gröf land (L212305). Á lóðinni hvílir kvöð vegna vegsvæðis ásamt göngu- og hjólastíg og svæði fyrir veitur.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálisar 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.

Gæta skal samræmis í hönnun húsa og viðbygginga hvað varðar útlit, frágang, lita- og efnisval, þakhalla og frágang þaks til að fá heildrænt yfirbragð hverrar lóðar.

4.2 Mæliblöð

Merkjalýsingar sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. *Sé ósamræmi milli afmörkunar lóðar í deiliskipulagi og merkjalýsingar þá gildir merkjalýsing.*

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 merkjalýsingin gilda.

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

4.3 Regnvatn

Veita skal vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma skal fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Óheimilt er að veita ofanvatni í rotþró /hreinsivirki.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti.

Lögð er áhersla á góða ásýnd svæðis. Leitast skal við að gróður valdi ekki snjósöfnun á vegum.

4.5 Brunavarnir

Svæðið er 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. Frístundabyggð verður að íbúðarbyggð. Sveitarfélagið vill koma til móts við þann hóp fólks sem kys að búa í íbúðarbyggð í dreifbýli fremur en að búa í þéttbýli. Með þessu verða valkostir um búsetu fjölbreyttari og líklegt að íbúum fjölgi. Sveitarfélagið metur áhrif af breytingunni almennt vera jákvæða fyrir samfélagið í heild. Hluti lóða er byggður og vegir og veitur liggja um svæðið.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt HMS.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

Reiknað er með að deiliskipulagstillaga verði auglýst á vormánuðum og staðfest í sumar/haust.