



FLÓAHREPPUR (8722)
Deiliskipulag - frístundabyggðar
Hvítárbyggð og Fálkabyggð
(L238531)

Skilmálar

30. janúar 2026

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Hamrahlíð 23, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140, netfang: ima@simnet.is

Skipulagsgögn:
Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1 : 4.000
Greinargerð og Skilmálar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn
þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafresti
til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017–2029, með síðari breytingum, þar sem landið er skilgreint sem frístundabyggð. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við markmið og leiðir, stefnu og almenna skilmála sem fjallað er um í kafla 2.3.2 Frístundabyggð á bls. 8 í greinargerð aðalskipulagsins, sem eru eftirfarandi:

Markmið:

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

Leiðir:

- o Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 15 ha innan hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.
- o Lóðir skulu að jafnaði vera á stærðarbilinu 1/2 - 1 og nýtingarhlutfall allt að 0,03. Í ákveðnum undantekninga tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0.05.
- o Skipulag tryggi aðgengi að áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufrýrbærum og miði að því að halda opnum gömlum og/eða hefðbundnum göngu- og reiðleiðum.
- o Við skipulag byggðar skal hugað að því að mikilvægar jarðmyndanir og gróður svæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- o Heimilt er að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- o Heimagisting í flokki I er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki nággranna og næg bílastæði eru innan lóðar.
- o Frístundabyggð skal vera í samræmi við deiliskipulag. Hús geta verið á 1-2 hæðum.
- o Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 fm og geymslu allt að 25 fm. Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingarmagni lóðar. Heimilt er að byggja þrjú hús á hverri lóð.
- o Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.

2.gr. Deiliskipulagssvæðið er innan svæðis, sem er í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 m.s.br. merkt, F22. Á bls. 9 í greinargerð aðalskipulagsins tafla á þar sem eftirfarandi umfjöllun er um svæðið:

Frístundabyggð

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
F22	Merkurhraun	Við gerð deiliskipulags og hönnun fráveitu þarf að taka tillit til þess að hluti svæðisins er innan vatnsverndarsvæðis í flokki 3. Ísor hefur gert úttekt á vatnsverndarsvæði í Merkurhrauni. Þar kemur fram að huga þarf vel að fráveitu og umhverfismálum á svæðinu. Ef þurfa þykir skal í deiliskipulagi setja ákvæði um umgengni um svæðið, í samráði við Heilbrigðiseftirlit. Stærð svæðis er um 60 ha.	Hjálmholt	Óbyggt.

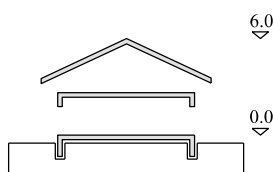
Svæðið sem um ræðir er flatlent gróið hraun (Þjórsárhraun) og er í um 50 m h.y.s.

Fyrir liggur Aðalskipulagsbreyting þar sem gert ráð fyrir að landnotkun á svæðinu verði breytt, þannig að lögum frístundasvæðisins, sem merkt er F22 og er um 60 ha að stærð, muni liggja meðfram Hvítá til vesturs, en stærð svæðisins óbreytt.

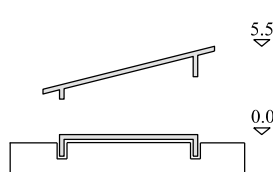
3. gr. Aðkoma að landinu er frá Þjóðvegi nr. 30, Skeiða- og Hrunamannavegi, og um jörðina Hjálmholt (L166235), sbr. aðalskipulags- og yfirlitsuppdrátt. Tengingin við Þjóðveg er þegar fyrir hendi og er nú nýtt sem aðkoma að efnisnámu (E6) og jafnframt aðkoma að frístundalóðum á svæðinu. Skilyrði fyrir tengingunni er að öðrum verði heimilt að nýta hana, t.d. ef svæðið í kringum veginn byggist upp, þannig að fjölda tenginga á svæðinu verði haldið í lágmarki. Tenging við Þjóðveg skal mótuð þannig að hún sé hornrétt á veginn og jafnhá í a.m.k. 20 m næst Þjóðvegi. Útfærsla tengingarinnar skal fara fram í samráði við Vegagerðina. Í vegakerfi svæðisins skal gert ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjórir metrar á breidd og burðargeta vega, að og innan svæðis, skal vera a.m.k. 30 tonn.
4. gr. Í deiliskipulagið nær yfir um 36 ha svæði og á því er gert er ráð fyrir 29 frístundalóðum. Lóðirnar eru að stærðinni frá 9.600,00 fm til 15.254,06 fm.
5. gr. Mænishæð frístundahúsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Þakhalli húsanna má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsum vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum og fara vel í umhverfi.

Skýringarmynd:

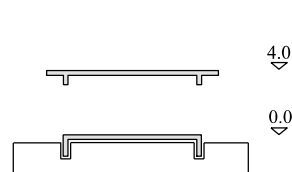
Dæmi: Frístundahús (hæð og ris)



Dæmi: Frístundahús (einhalla 14° þak)



Dæmi: Frístundahús (flatt þak)



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaeinangrun.

6. gr. Á lóðunum er heimilt að reisa aukahúss/gestahúss sem getur verið allt að 40 fm og geymslu allt að 25 fm. Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingarmagni lóðar. Heimilt er að byggja þrjú hús á hverri lóð (sbr. aðalskipulag). Varðandi hæð og þakhalla aukahúsa gildir gr. 5. Mænishæð aukahúsa, skal þó ekki vera meiri en 4,5 m.
7. gr. Nýtingarhlutfall lóðanna má vera allt að 0.03. Lágmarksstærð frístundahúsa má ekki vera minni en 115 m²
8. gr. Neysluvatn er fengið úr vatnsbóli Hjálmhólts, merkt VB5 í aðalskipulagi sveitarfélagsins og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536 /2001. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af.
9. gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Gert er ráð fyrir flóttaleiðum innan svæðisins og eru þær sýndar á uppdraetti. Vatn til slökkvistarfa er hægt að fá úr Hvítá. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.is

- 10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Um er að ræða nýjar frístundalóðir og má því gera ráð fyrir að uppbygging fari mishratt af stað, þannig að framkvæmdir og bygging húsanna verði ekki samtímis. Af þeim sökum er ekki talinn grundvöllur fyrir tengingu við eina sameiginlega fráveitu, sbr. 13. og 16. gr. reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ. Samkvæmt 15. gr. reglugerðar nr. 798/1999 skal haft samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við val á fráveitulausnum, sem samþykkir og veitir leyfi fyrir búnaði sem notaður er við meðhöndlun og hreinsun skólps í dreifbýli. Einnig er vísað til leiðbeininga Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir (2004) og minni fráveitur (október 2022). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir séu staðsettar og frá gengnar þannig að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt, með tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 11.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Húsin skulu vera í jarðarlitum og falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildar yfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Allri gróðursetningu á svæðinu verður haldið í lágmarki og ríkjandi gróður og hraunið látinn halda sér. Sé þörf fyrir trjágróður t.d. vegna skjóls, skal notast við beinvaxið birki og þess gætt gróður komi ekki til með að byrgja útsýni frá nærliggjandi húsum.
- 12.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 13.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 14.gr. Lóðarnúmer eru sýnd á uppdrætti.
- 15.gr. Fyrir liggur Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, frá Fornleifastofnun Íslands (Reykjavík 2014) unnin af Orra Vésteinsyni og Ragnheiði Gló Gylfadóttur. Í henni er skráð ein fornleif á deiliskipulagssvæðinu sem er ÁR-076:014 *Aldingarðspúfa hleðsla* varnargarður. Einnig liggja fornar leiðir um svæðið. Fornleifar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdráttinn og er tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Byggingarreitur á lóð, þar sem fornleifin er skráð eru í minnst 15 m fjarlægð frá henni.

Í umsögn Minjastofnunar dagsett 9. maí 2025 fer Minjastofnun fram á, að í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið, yrði það kannað nánar með skipulögðum hætti á vettvangi. Þann 23 maí 2025, fór Ragnheiður Gló Gylfadóttir í vettvangskönnun um svæðið. Í þeirri vettvangskönnun fannst engin ný fornleif á deiliskipulagssvæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.:

„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:

„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 umsvifálaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

16.gr. Skyllt er að óska framkvæmdarleyfis, eða eftir atvikum byggingaleyfis, vegna allra framkvæmda. Sérstaklega sem fela í sér röskun á svæðum sem njóta sérstakrar verndar, sbr. skipulagslög og lög um mannvirki. Á þetta að tryggja að tekið sé til ítarlegrar skoðunar hvort framangreint skilyrði sé uppfyllt. Við mat á leyfisumsókn ber að veða saman mikilvægi náttúruminja sem í húfi eru og hagsmuni af fyrirhugaðri framkvæmd. Við matið skal litið til verndarmarkmiða 2.gr. og 3.gr. laga. 60/2013 um náttúruvernd, auk þess sem tekið er mið af mikilvægi minjanna og sérstöðu í íslensku og alþjóðlegu samhengi, sbr. 3. og 4. mgr. 61. gr. laganna. Ekki er talið að heimildir deiliskipulags til framkvæmda hafi áhrif á ofangreindum svæðum sem njóta sérstakrar verndar, umsóknir um framkvæmdir eru háðar mati skipulags- og byggingaryfirvalda m.a. m.t.t. ofangreindra verndarmarkmiða.