

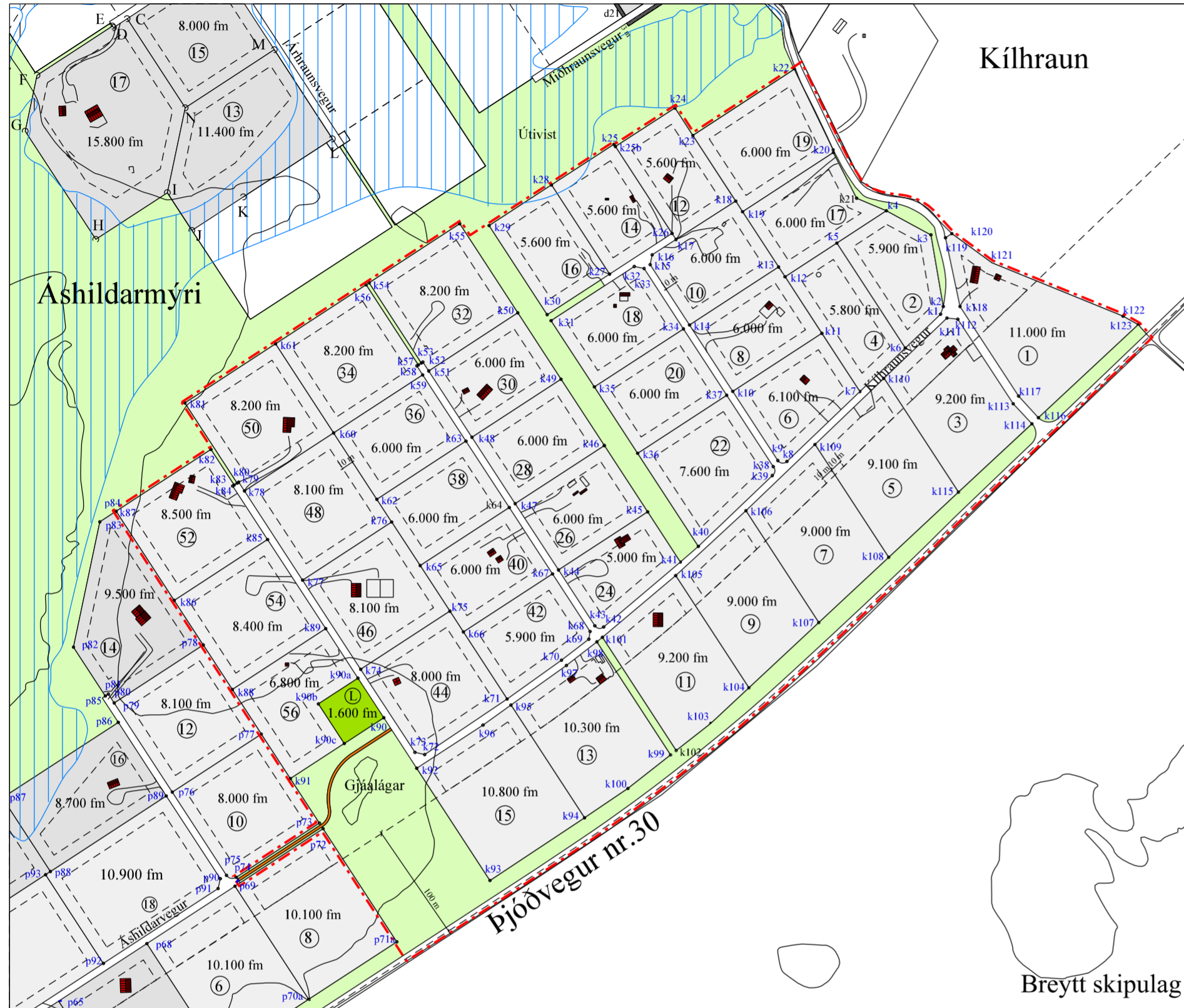


SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR

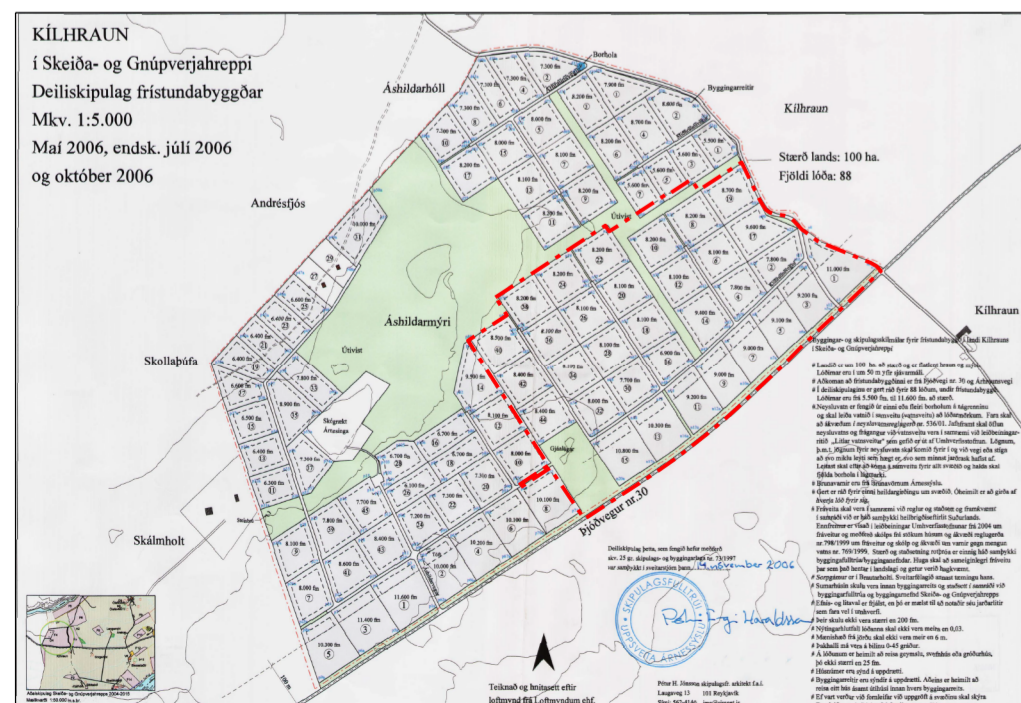
Kílhraunsvegur 1 - 56

Breytingar á deiliskipulagi

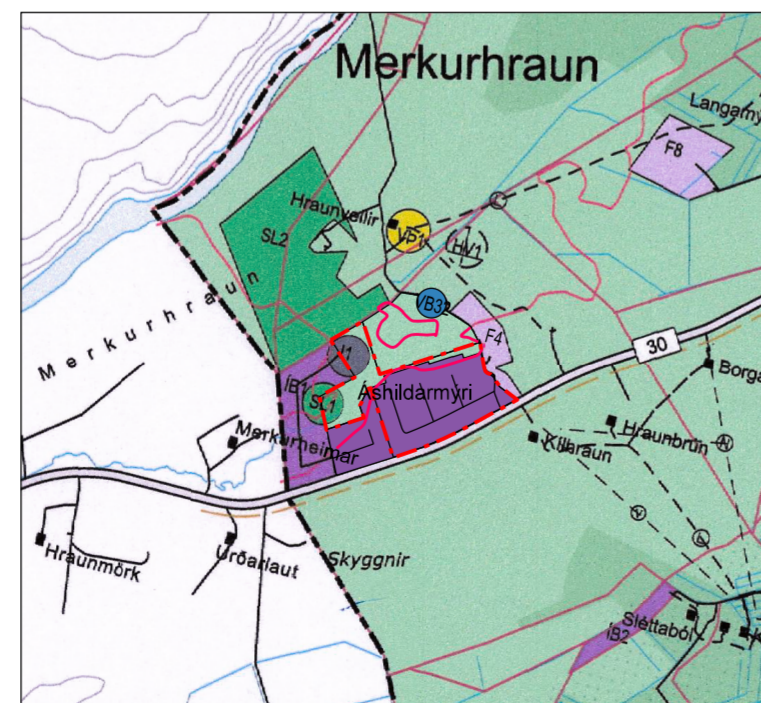
23. febrúar 2024, endursk. 24.02.2025



- Skýringar:
- Mörk deiliskipulags ca. 33 ha
 - Íbúðalóðir
 - Flatarmál lóðar í fm
 - Byggingareitir
 - Númer lóðar
 - Opíð svæði - útivist
 - Leikvöllur
 - Göngustígur
 - Vegir
 - Flóðamörk flóða í Hvitá í desember 2006
 - Fornleifar



Deiliskipulag sem upphaflega var samþykkt skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 í sveitarstjórn þann 14. nóvember 2006.

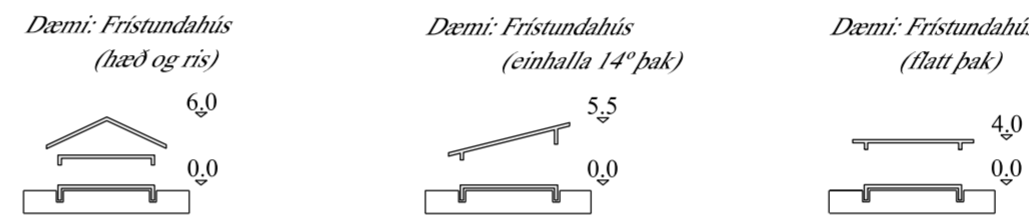


Adalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 m.s.br.

Skilmálar:

- 1.gr. Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 m.s.br. Svæðið er að hluta til á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekktu flóðahæð og er ekki heimilt að vera með kjallara. Svæðið var áður skilgreint sem hluti af stærra fristundasvæði og er deiliskipulagt.
- 2.gr. Hér er um að ræða 33 ha svæði, Kílhraunsvegur í landi Kílhrauns í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Í deiliskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að lóðirnar breytist úr því að vera fristundalóðir í íbúðalóðir. Á því svæði sem skipulagsbreytingar þessar ná yfir, er í núverandi deiliskipulagi gert ráð fyrir 39 fristundalóðum að stærðinni 5.000 fm - 11.000 fm. Í deiliskipulagsbreytingunni er ekki gert ráð fyrir að fjöldi og stærðir lóða breytist. Samkvæmt vef Mannvirkjastofnunar HMS eru 11 af þeim byggðar og 29 óbyggðar. Gert er ráð fyrir leikvelli á svæðinu og er hann sýndur á uppdraetti.
- 3.gr. Aðkoma að lóðunum er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (þjóðvegi nr. 30). Tenging við þjóðveg skal mótuð þannig að hún verði hornrétt á þjóðveg og jafnhá a.m.k. 20 m næst veginum. Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlinu stofnvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn. Í deiliskipulagsbreytingu þessari er einnig gert ráð fyrir göngustíg um Gjálalaga.
- 4.gr. Íbúðarhúsin mega vera allt að 350 fm. Auk þess er heimilt að reisa allt að 60 fm aukahús, geymslu eða þ. u. l. á lóðunum. Mænishæð allra húsa á svæðinu frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,5 m á húsi með flötu þaki.

Skýringarmynd:



- 5.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Mannvirki mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- 6.gr. Neysluvatn er fengið úr borholu sem staðsett er í landi Hjálmhólts í Flóahreppi. Stofnuð hefur verið sérstök lóð fyrir borholuna sem skráð er á vef Mannvirkjastofnunar og heitir lóðin Hjálmholt lóð L216499 og 10.000 fm að stærð. Hvorki lóðin né borholan eru merkt inn á Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029, en eru á skilgreindu fjarsvæði vatnsverndar í aðalskipulaginu. Fyrirhugað er að borholan, ásamt grunn- og fjarsvæði verði merkt inn á endurskoðað Aðalskipulag Flóahrepps sem nú er vinnslu. Fara skal að ákvæðum í neysluvatns reglugerð nr. 536/01. Leiða skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðar-mörkum. 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.

- 7.gr. Brunavarnir annast Brunavarnir Árnæssýslu. 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 gróðureldar.is

- 8.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning, unnin af Fornleifastofnun Íslands, dagsett, Reykjavík 02.05.2006. Samkvæmt henni eru ekki skráðar fornleifar á skipulagsvæðinu. 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, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aftaga 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 umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort leyfi megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

- 9.gr. Samkvæmt aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er land þetta ekki flokkað sem landbúnaðarland, og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.3.1. Landbúnaðarland í greinargerð aðalskipulagsins. Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal hafa í huga umsögn Umhverfisstofnunar, dagsett 2. desember 2021, sem er eftirfarandi: "Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagsvæðinu hraun sem nefnist Þjórsáhraun og féllu það undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að ferdast rökun þeirra náttúrufrýrtibera, sem undir greininna tálta, nema bryna nauðsyn beri til og ljósti að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi".

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

- 10.gr. Að öðru leyti gilda deiliskipulagsskilmálar í samþykktu deiliskipulagi m.s.br. sem samþykkt var í sveitarstjórn, þann 14. nóvember 2006.

Deiliskipulag fyrir svæðið var upphaflega samþykkt skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 í sveitarstjórn þann 14. nóvember 2006. Vegna flóða sem urðu í Hvitá varð gerð breyting á deiliskipulaginu og var hún samþykkt í sveitarstjórn skv. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997, þann 4. september 2007. Eftirfarandi texti er umfjöllun um flóðið í umræddri deiliskipulagsbreytingu:

Greinargerð:

Vegna flóða sem urðu í Hvitá í desember 2006, skömmu eftir samþykkt deiliskipulags fristundabyggðar í Kílhrauni, í Skeiða- og Gnúpverjahreppi, sem samþykkt var af sveitarstjórn þann 14.11.06, hafa landeigendur og sveitarstjórn sammælt um að endurskoða skipulagið. Fyrirkomulagi lóða er breytt og felldar eru niður lóðir og byggingareitir innan þess svæðis sem flóðið flæddi yfir. Áfram er þó gert ráð fyrir lóðum nr. 7, 11, 18 og 37 við Áshildarveg, nr. 13, 15 og 17 við Árhraunsveg og nr. 2 við Miðhraunsveg, þó flætt hafi yfir þær, þar sem byggingareitir þeirra eru utan áhrifasvæðis flóðsins. Verði með frekari rannsóknum síðar sýnt fram á að með mótvægisáðgerðum og/eða byggingartekniþræðilegum aðferðum sé óhætt sé að staðsetja lóðir eða byggingareitir innan svæðisins sem flóðið fór yfir verður deiliskipulagið tekið til endurskoðunar með það í huga að fjölga á ný lóðum á svæðinu til samræmis við upphaflegt deiliskipulag. Til að tryggja að ekki verði skemmdir á þeim lóðum sem enn er gert ráð fyrir á svæðinu eru sett ákvæði um lágmarks gólfkóta á hluta lóðanna og gerðar tillögur að viðmiði lágmarks hæðarkóta við hæðarsetningu bygginga á lóðum í fristundabyggð í landi Kílhrauns, en þegar kemur að hönnun bygginga og staðsetningu þeirra innan byggingareits, á að skoða hvern byggingareit sérstaklega Yfirborð hraunsins er óreglulegt og því getur hæðarmunur innan hvers byggingareits verið nokkur. (Skýrsla VST dags: 2007-07-04). Að auki er óheimilt að byggja kjallara

Í eftirfarandi töflu eru gefnar tillögur að viðmiði lágmarks hæðarkóta við hæðarsetningu bygginga á lóðum í fristundabyggð í landi Kílhrauns.

Gata	Lóð nr.	Meðalhæð lands (m h.y.s.)	Viðmiðunarkóti botnplötu/gólfis (m h.y.s.)	Viðmiðunarfloðhæð við jaðar 100 ára flóðs (m h.y.s.)
Kílhraunsvegur	2,4,6,8,10,12,14,17,19	51-52	51,0	50,6
Kílhraunsvegur	1,3,5,7,9	51-52	50,0	-
Kílhraunsvegur	18,20,22,24,26,28,34,36,38	50-51	51,0	50,4
Kílhraunsvegur	11,13,15,16,30,32	49-50	49,0	-
Kílhraunsvegur	40,42,44	50-51	49,5	49,0
Áshildarvegur	10,12,14	48-50	48,0	47,7
Áshildarvegur	2,4,6,8,18,20,22,24,26,45	47-50	48,0	47,5-47,7
Áshildarvegur	1,3,5,7,11,37	47-49	47,5	47,2
Miðhraunsvegur	2	50-51	51,0	50,6
Árhraunsvegur	13,15,17	50-51	51,0	50,6

Sjá ennfremur: Skýrsla frá verkfræðistofnu Sigurðar Thoroddsen hf. dags: 2007-07-04 Greinargerð frá vatnamælingum Orkustofnunar dags: 2007-06-20

Sú breyting var gerð á auglýstum uppdraetti, að gert er ráð fyrir leikvelli á svæðinu og er hann sýndur á uppdraetti. Enn fremur að gert er ráð fyrir göngustíg um Gjálalaga í stað vegatengingar.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 20

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann..... 20