



## BREYTING Á SKILMÁLUM DEILISKIPULAGS HVAMMSSKÓGAR NEÐRI Í SKORRADALSHREPPI

### DEILISKIPULAG HVAMMSSKÓGAR NEÐRI OG AUGLÝSTAR BREYTINGAR Á ÞVÍ

Í gildi er deiliskipulag Hvammsskógar neðri sem samanstendur af deiliskipulagsupprátt ásamt greinargerð. Auglýsing nr. 1027/2003 um gildistöku skipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 23.12.2003.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu:

- Breyting á skilmálum deiliskipulags sem samþykkt var í hreppsnefnd Skorradalshrepps þann 28.6.2005, tók gildi með auglýsingu nr. 991/2005 í B-deild Stjórnartíðinda.
- Breyting á deiliskipulagsupprætti sem samþykkt var í hreppsnefnd Skorradalshrepps þann 14.11.2007, tók gildi með auglýsingu nr. 1151/2008 í B-deild Stjórnartíðinda.
- Breyting á deiliskipulagsupprætti, er varðar lóðir Hvammsskógar 25 og 27, sem samþykkt var í hreppsnefnd Skorradalshrepps þann 30.7.2009, tók gildi með auglýsingu nr. 803/2009 í B-deild Stjórnartíðinda.
- Breyting á skilmálum deiliskipulags, er varðar lóð Grenihvamms 1, sem samþykkt var í hreppsnefnd þann 21.9.2011, tók gildi með auglýsingu nr. 881/2011 í B-deild Stjórnartíðinda.
- Breyting á skilmálum deiliskipulags, er varðar lóð Hvammsskógar 43, var samþykkt í hreppsnefnd þann 03.02.2014, tók gildi með auglýsingu nr. 169/2014 í B-deild Stjórnartíðinda.

Með gildistöku þessarar breytingar deiliskipulags falla úr gildi breytingar sem auglýstar voru í B-deild Stjórnartíðinda og eru nr. 991/2005, 881/2011 og 169/2014.

### RÖKSTUÐNINGUR BREYTINGA

Óskað hefur verið ítrekað eftir skipulagsbreytingum er varða hæð frístundahúsa og byggingu kjallara innan skipulagssvæðis. Samkvæmt skipulagi er hæð frístundahúsa 5,2 m mælt frá gólfleti og ekki er leyfður kjallari. Lega lands á skipulagssvæðinu býður víða upp á byggingu kjallara. Á þeim stöðum myndum frístundahús með kjallar falla betur að landi en frístundahús án kjallara. Breytingarna varða skilmála í köflum 2.4 og 3.3 í greinargerð. Aðrir kaflar greinargerðar eru óbreyttir.

### SKILMÁLAR Í KÖFLUM 2.4 OG 3.3 FYRIR BREYTINGU:

#### 2.4 Frístundabyggð

Skipulagsáætlun gerir ráð fyrir 18,2 ha samfeldu svæði til frístundabyggðar. Fjöldi frístundalóðanna eru 35 talsins. Stærð þeirra er breytileg, minnsta lóðin er 3334 m<sup>2</sup> en sú stærsta 8607 m<sup>2</sup>. Á hverri lóð er aðeins heimilt að byggja eitt frístundahús ásamt áfastri geymslu. Vegtengingar frá Skorradalsvegi að frístundabyggð verða tvær.

#### 3.3 Húsbyggingar

##### Flatarmál:

Hámarksstærð frístundahúsa við Dynhvamm, Furuhvamm, Grenihvamm, og Hvammsskóga, með fylgihúsi má vera að hámarki 165 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð fylgihúss má vera 30 m<sup>2</sup>. Leyfileg hámarksstærð frístundahúsa tekur mið af stærð lóðar, á lóðum 4000 m<sup>2</sup> og stærri er leyfilegt að byggja 165 m<sup>2</sup> hús



## Skorradalshreppur

ásamt fylgihúsi, en 120 m<sup>2</sup> hús ásamt fylgihúsi á lóðum minni en 4000 m<sup>2</sup>. Á skipulagsupprætti er tilgreint hvaða stærð er heimil á hverjum byggingarreit fyrir sig.

Hámarksstærð íbúðarhúss við Lerkihvamm, ásamt sjálfstæðri tvöfaldri bílageymslu og fylgihúsi má vera 450 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð fylgihúss má vera 70 m<sup>2</sup>.

Hámarksstærð húss fyrir athafnasvæði er 300 m<sup>2</sup>.

Hámarksstærð fimmbýla bátaskýla er 100 m<sup>2</sup>.

### Hæð yfir jörðu:

Mænishæð frá gólfleti skal að hámarki vera sem hér segir:

- Frístundahúsa 6 m og fylgihúsa þeirra 3,2 m
- Íbúðarhúss við Lerkihvamm 7,2 m og fylgihúss þess 4 m og bílageymslu 3,2 m
- Athafnarhúss 5 m
- Bátaskýla 3,3 m

Gólfhæð og hæð sólpalls yfir jörðu skal ekki vera meiri en 150 cm. Þar sem mikill halli er á landi ber að stalla mannvirki þannig að þau fylgi landhalla.

### Mænisstefna:

Mænisstefnu allra fyrirhugaðra húsbygginga má sjá á skipulagsupprætti.

### Þakhalli:

Þakhalli allra fyrirhugaðra húsbygginga skal vera á bilinu 0-35°.

### Þakform:

Þakform er frjálst.

### Byggingarefni:

Byggingarefni húsa og þakefni er frjálst

### Litaval:

Litir allra húsbygginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfi, ýmiskonar jarðlitir eru æskilegir.

## SKILMÁLAR Í KÖFLUM 2.4 OG 3.3 EFTIR BREYTINGU:

### 2.4 Frístundabyggð

Skipulagsáætlun gerir ráð fyrir 18,2 ha samfeldu svæði til frístundabyggðar. Fjöldi frístundalóðanna eru 35 talsins. Stærð þeirra er breytileg, minnsta lóðin er 3334 m<sup>2</sup> en sú stærsta 8607 m<sup>2</sup>. Vegtengingar frá Skorradalsvegi að frístundabyggð verða tvær.

### 3.3 Húsbyggingar

#### 3.3.1 Húsbyggingar á frístundalóð

##### Flatamál:

- Nýtingarhlutfall lóða verði 0,05 og samanlagt byggingarmagn lóðar má vera 300 m<sup>2</sup>.
- Byggingarmagn er reiknað sem birt flatarmál.
- Á hverri lóð má að jafnaði mest byggja 3 hús; frístundahús, gestahús, geymslu og/eða bátaskýli.
- Hámarksstærð gestahúss, geymslu og/eða bátaskýlis má vera 35 m<sup>2</sup>.
- Á þeim lóðum þar sem þegar hafa verið byggð aukahús minni en 10 m<sup>2</sup> er heimilt að byggja gestahús, geymslu og/eða bátaskýli að frádregnum þegar byggðum fermetrum.

##### Hæð yfir jörðu:

- Hámarkshæð frístundahúss með kjallara er 5,3 m mælt frá gólfleti fyrstu hæðar.
- Hámarkshæð frístundahúss án kjallara er 6,0 m mælt frá gólfleti fyrstu hæðar.
- Hámarkshæð gestahúss og/eða geymslu er 3,2 m.
- Hámarkshæð bátaskýlis 3,3 m.
- Þar sem mikill halli er á landi ber að stalla mannvirki þannig að þau fylgi landhalla.
- Gólfhæð fyrstu hæðar og hæð sólpalls yfir jörðu skal ekki vera meiri en 150 cm.

**Mænisstefna:**

Mænisstefnu allra fyrirhugaðra húsbygginga má sjá á skipulagsupprætti.

**Þakhalli:**

Þakhalli allra fyrirhugaðra húsbygginga skal vera á bilinu 0-35°.

**Þakform:**

Þakform er frjálst.

**Byggingarefni:**

Byggingarefni húsa og þakefni er frjálst

**Litaval:**

Litir allra húsbygginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfi, ýmiskonar jarðlitir eru æskilegir.

### 3.3.2 Húsbyggingar á íbúðarlóð

**Flatamál:**

Hámarksstærð íbúðarhúss við Lerkihvamm, ásamt sjálfstæðri tvöfaldri bílageymslu og fylgihúsi má vera 450 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð fylgihúss má vera 70 m<sup>2</sup>.

**Hæð yfir jörðu:**

- Íbúðarhúss við Lerkihvamm má vera tvær hæðir. Hámarkshæð íbúðarhúss er 7,2 m, fylgihúss er 4 m og bílageymslu 3,2 m.
- Gólfhæð og hæð sólpalls yfir jörðu skal ekki vera meiri en 150 cm. Þar sem mikill halli er á landi ber að stalla mannvirki þannig að þau fylgi landhalla.

**Mænisstefna:**

Mænisstefnu allra fyrirhugaðra húsbygginga má sjá á skipulagsupprætti.

**Þakhalli:**

Þakhalli allra fyrirhugaðra húsbygginga skal vera á bilinu 0-35°.

**Þakform:**

Þakform er frjálst.

**Byggingarefni:**

Byggingarefni húsa og þakefni er frjálst

**Litaval:**

Litir allra húsbygginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfi, ýmiskonar jarðlitir eru æskilegir.

### 3.3.3 Húsbygging á athafnasvæði

**Flatamál:**

Hámarksstærð húss á athafnasvæði er 300 m<sup>2</sup>.

**Hæð yfir jörðu:**

Mænishæð athafnahúss frá gólfleti skal að hámarki vera 5 m

**Mænisstefna:**

Mænisstefnu allra fyrirhugaðra húsbygginga má sjá á skipulagsupprætti.

**Þakhalli:**

Þakhalli allra fyrirhugaðra húsbygginga skal vera á bilinu 0-35°.

**Þakform:**

Þakform er frjálst.

**Byggingarefni:**

Byggingarefni húsa og þakefni er frjálst

**Litaval:**

Litir allra húsbygginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfi, ýmiskonar jarðlitir eru æskilegir.

### 3.3.4 Húsbyggingar á bátaskýlalóð

**Flatamál:**

Hámarksstærð fimmbýla bátaskýla er 100 m<sup>2</sup>.



## Skorradalshreppur

**Hæð yfir jörðu:**

Mænishæð bátaskýla frá gólfleti skal að hámarki vera 3,3 m

**Mænisstefna:**

Mænisstefnu allra fyrirhugaðra húsbygginga má sjá á skipulagsupprætti.

**Þakhalli:**

Þakhalli allra fyrirhugaðra húsbygginga skal vera á bilinu 0-35°.

**Þakform:**

Þakform er frjálst.

**Byggingarefni:**

Byggingarefni húsa og þakefni er frjálst

**Litaval:**

Litir allra húsbygginga skulu vera þannig að þeir falli vel að umhverfi, ýmiskonar jarðlitir eru æskilegir.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í

hreppsnefnd þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_.



Ulla R. Pedersen  
Landslagsarkitekt FÍLA  
Borgarbraut 61 - 310 Borgarnes - Sími 435 12 54  
[landlinur@landlinur.is](mailto:landlinur@landlinur.is) - [www.landlinur.is](http://www.landlinur.is)