



Hluti af skipulagsuppdraði aðalskipulags sem staðfestur var af umhverfisráðherra þann 15.10.2013

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulag frístundabyggðar Kíðhúsbala í Landi Fitja í Skorradalshreppi tekur til 2,3 ha svæðis sem hallar til suðurs niður að Skorradalvatni. Skipulagssvæðið varðar frístundalóðir Fítjahliðar nr. 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skorradalssvegur (508) liggur í gegnum svæðið. Það afmarkast meðan vegar af frístundalóðum Fítjahliðar 52 til vesturs og Fítjahliðar 64 til austurs, ofan vegar afmarkast svæðið af Kíðhúsbalagili til vesturs og önnur svæði til austurs. Til suðurs afmarkast svæðið af Skorradalvatni og kjarni vaxinni hlíð til norðurs. Um er að ræða níu frístundahús og lóðir í gamalli, gróinni frístundabyggð sem byggðist að mestu upp á árunum 1965 til 1985. Engin gildandi deiliskipulagsáætlun er fyrir frístundabyggð á Fitjum.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Forsenda deiliskipulags Kíðhúsbala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðindamála ánd 2006 í máli nr. 42/2004 Fítjahlið og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fítjahliðar 51. Með úrskurðinum var samþykkt skipulags- og byggingarnefndar Svæðisnefnd og Borgarfarðanæmis frá 15. júní 2004, um að veitt byggingarleyfi, felld úr gildi. Í úrskurðinum segir að viðbygging á lóð Fítjahliðar 51 viki að löluverðu leyfi frá því byggðarmynstri, lítilla og lágreistra sumarhúsa, sem fyrir er á svæðinu. Í niðurstöðu úrskurðarinnar kemur fram að: „Í 2. mgr. 23. gr. skipulags- og byggingarlaga [73/1997] kemur fram sú meginregla að gera skuli deiliskipulag þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Í 3. mgr. greinds ákvæðis er að finna þá undantekningarreglu að sveitarstjórn getur veitt heimild til framkvæmda að undangenginni greindarkynningu skv. 7. mgr. 43. gr. laganna þar sem deiliskipulag liggja ekki fyrir í þegar byggðum hverfum. Hefur 3. mgr. 23. gr. verið túlkuð til samræmis við 2. mgr. 26. gr. laganna sem heimtar óverulegar breytingar á deiliskipulagi að undangenginni greindarkynningu. Af því leiðir að einungis eru heimilaðar framkvæmdir skv. 3. mgr. 23. gr. þegar um er að ræða minni háttar framkvæmd er viki ekki frá byggðarmynstri sem fyrir er.“

Almörkun og umfang skipulagssvæðis ræðst fyrst og fremst af staðhættum, Kíðhúsbalagili, sem er opið svæði og opið svæði austan við skipulagssvæðið aðgreina það frá aðliggjandi frístundabyggð. Um er að ræða heildstæða byggð sem er hluti af stærri samfelldri frístundabyggð sbr. aðalskipulagi sveitarfélagsins. Markmið skipulagsins er að selja fram skilmálar sem stuðla að heildar yfirbragði byggðar á Kíðhúsbala og skapa heildstæðan ramma um frekar uppbyggingu.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Samkvæmt Aðalskipulagi Skorradalshrepps 2010-2022 er skipulagssvæðið skilgreint sem frístundabyggð F2. Samkvæmt aðalskipulagi skal nýtingarhlutfalli lóða vera að hámarki 0,05 með þeim frávikum að á lóðum allt að 2000 m² má byggja að hámarki 100 m² á hvern lóð. Deiliskipulag Kíðhúsbala er í samræmi við Aðalskipulag Skorradalshrepps 2010 – 2022. Ekkert gildandi deiliskipulag er fyrir svæðið.

1.4 Formnínjar og vemdarsvæði í byggð

1.4.1 Formnínjar

Minjarörður Vesturlands hefur farið yfir lítlöguna og kannað svæðið á veltvangi sbr. umsógn stofnunarinnar, dagsett 6. febrúar 2024. Engar þekktar eða skráðar formleir eru á skipulagssvæðinu og hefur Minjastofnun Íslands engar athugasemdir við fyrirhugað deiliskipulag. Samkvæmt Aðalskráningu formninja í Skorradal, Framdalur (2017) eru engar formnínjar skráðar í eða við skipulagssvæðið. Í Aðalskráningu formninja í Skorradal, Framdalur (BO-140/019) taldo benda til þess að í eina tíu hafi staðið geita-kíðhús á svæðinu sem þá hafi verið skóglaus balli vestur undir Kíðhúsbalagili, en engin ummerki sjáist um slíkt í dag og svæðið nú þéttvaxið skógi. Formleirinn er ekki innan skipulagssvæðisins en vert er að benda á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar (80/2012), þar segir: „Ef formnínjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verka skal sé sem fyrir því stendur stóðva framkvæmd án lafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma veltvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skyld að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk megi fara halda og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

1.4.2 Vemdarsvæði í byggð: Framdalur

Árið 2020 staðfesti mennta- og menningarmálaráðherra tillogu að vemdarsvæði í byggð fyrir framdalinn í Skorradal. Svæðið afmarkast við heimilun Háafells, Fitja, Sarpis, Efstabæjar, Bakkakots og Vatnshöms, en einnig nær vandin til gömlu þjóðleiddanna sem liggja um lönd fyrir greindra bæja. Um er að ræða fomar þing-, biskupa- og prestaleiðir. Þjóðleidd milli Háafells og Fitja fer um skipulagssvæðið. Gamla þjóðleiddin sem lita meðfram Skorradalvatni, tengdist Fitjakirkju og Stólmannnegotum. Nú á tímum er gengið um Skorradalssveg og stað þess að fara fjórana sem hefur breyst í seinni tíð vegna hækkæða vatnsborðs og landbrots. Deiliskipulagið er í samræmi við ofangreinda vemdarsvæðun.

1.4.3 Húsakönnun

Húsakönnun mannvirkja, sbr. lög um menningarmínjar (80/2012). Innan frístundabyggðar í Fítjahlið er í vinnslu. Büð er að vinna varðveisluátt fyrir skipulagssvæði Kíðhúsbala. Niðurstaðan er að húsni hafa lagt varðveislugildi, að undanskildu húsni í Fítjahlið 54 sem hefur hafið læstrætt gildi þar sem húsni er sérstætt og hönnun þess spilar við umhverfið á skemmtilegan hátt.

1.5 Skógur

Náttúrulegur birkskógur er skilgreindur ofan skipulagssvæðis en ræktaður skógur innan þess, samanber skógarvefsjá, <https://www.skogur.is/is/rannskoknir/skogar-i-tolum/skoglendisvefsja>.

2. SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Veðurfar og ofanflóð

Mikil veðuræld er á svæðinu og ber trjágróður svæðisins vott um það. Ríkjandi vindátt liggur með Skorradalvatni, þ.e. suðaustur/norð-vestur.

Staðbundið ofanflóðahættumat fyrir skipulagssvæðið var unnið af Veðurstofu Íslands. Samkvæmt staðbundnum hættumati fyrir frístundabyggð í Kíðhúsbala í Landi Fitja, Skorradal dagsett 2. mars 2021 kemur meðal annars fram að ofan skipulagssvæðis er hlíð Skorradalshálsins til lóðulega hallaflái. Niðurstaða hættumatsins er að ofanflóðahætta er undir viðunandiarmörkum fyrir frístundahús á skipulagssvæðinu. Þó er ofanflóðahætta á svæðinu, sérstaklega vegna aurskiða, en aurskiða þar nærri því að lenda á frístundahúsi á svæðinu árið 1993. Hætta vegna aurskiða er að mestu talin bundin við vatnsfarvegi og eru því lögð fram þau tilmeði að hús séu ekki reist í eða við vatnsfarvegi. Ofanflóðahættumat er unnið sbr. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flökun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats (505/2000).

2.2 Samgöngur

2.2.1 Skorradalssvegur (508)

Aðkoma skipulagssvæðis er um Skorradalssveg (508). Vegurinn er skilgreindur sem tengivegur í vegaskrá Vegagerðarinnar. Hann liggur í gegnum skipulagssvæðið og þar er hann malarvegur. Gerð og lega vegarins um bratta hlíðina er stór hluti af því sem skapar sérstakan staðaranda og svipmót Fítjahliðar sem rúgróins frístundabyggðarsvæðis. Þegar hönnun vegarins liggur fyrir af hálfu Vegagerðar og áætlun um að leggja á hann bundið slátt má gera ráð fyrir einhverri líffærslu á veglinu. Veghelgunarsvæði er 15 m frá miðlinu vegar til beggja hliða sbr. 32. gr. vegalaga (80/2007). Framkvæmdir innan þess svæðis eru háðar leyfi Vegagerðarinnar. Veghelgunarsvæði Skorradalssvegur er sýnt á skipulagsuppdraði. Fjarlægð bygginga frá Skorradalssvegi (508) skal vera 100 m samanber d. lög 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Byggðin á Kíðhúsbala byggðist upp fyrir gildistöku reglugerðarinnar og byggingar skanda nær einn og 100 m. Óska þarf því eftir undanþágu hjá Innviðaráðherra efi á að heimila stækkun frístundahúsa eða auka hús á lóð. Það er mat sveitarfélagsins að óska eftir undanþágu frá ofan greindri reglugerð fyrir lóðir ofan vegar, þ.e. Fítjahlið 47, 49, 51 og 53. Ekkert verður að svo stöddu óskað eftir undanþágu fyrir lóðir meðan vegar, sja frekar umflöun um það í kafla 3.1. Óskað er eftir að heimila verði að byggja allt að 25 m frá Skorradalssvegi (508) ofan vegar þar sem hár kanntur er niður að veginum og minni líkur á að umferðarhljóðið berist upp á fyrirhuguðum byggingum. Lóðir eru einnig lítlar og þröngar og áhugi er fyrir frekari uppbyggingu innan lóðanna. Sveitarfélagið bendir einnig á að skilgreind er gönguleið meðfram vegli í samræmi við vemdarsvæði í byggð, sem kallar á nægan umferð. Minni hraði bætir hi jóðvætti innan byggingarinnar og gerir það að verkum að hægt er að byggja nær vegi en ella. Skorradalssvegur hefur þjónað byggðinni frá fyrstu tíð og engin önnur aðkoma möguleg nema þá frá Skorradalvatni. Á skipulagssvæðinu voru 10 frístundalóðir en þeim fækkað um eina við gerð deiliskipulags Kíðhúsbala. Vegna mikils landhalla og smárrar lóða eru ekkir miklar líkur á fjölgun frístundalóða á skilgreindu frístundabyggðarsvæði aðalskipulags í Fítjahlið. Því er ekki gert ráð fyrir umferðarkynningu í tengslum við byggðina í Fítjahlið. Ferðabjónusta er á Fitjum og þjónar veginum einnig suma umferð upp á Uxahryggi.

Í umsógn Vegagerðarinnar dagsett 21. mars 2024 kom fram að skoðað þyrfti staðsetningu langtíma bílastæða fyrir Fítjahliðina í heild sinni, ekki aðeins þetta skipulagssvæði. Á skipulagssvæðinu má gera ráð fyrir aukinni gönguþjónu í tengslum við staðsetningu bílastæða og af þeim sökum er mikilvægt að hámarksráði sé lögur á umræddum vegkafla. Það er því mat Skorradalshrepps að ekkert sé því til fyrirstöðu að minnka fjarlægð milli bygginga og vegar niður í 25 m.

2.2.2 Bílastæði

Sökum mikils landhalla, er ekki hægt að koma fyrir bílastæðum innan frístundalóða. Stöðva og leggja má ókutæki meðfram Skorradalssvegi sbr. 28. gr. umferðalaga (77/2019), en samkvæmt umsógn frá Vegagerðinni dagsett 21. mars 2024 er ekki talið æskilegt að leggja ókutæki um til langtíma í vegkanti innan skipulagssvæðisins, þar sem veginur er einungis 4 m breiður og máð skertar sjónleindir. Vegagerðin óskar eftir því að Fítjahlið verði skoðuð í heild sinni út frá staðsetningu langtíma bílastæða. Stefnt skal að því að fundinn verður staður/staðir fyrir langtímbílastæði í fyrirhuguðum deiliskipulagsáætlunum Fítjahliðar.

2.2.3 Gönguleið

Innan skipulagssvæðis er hluti staðfestar vemdarsvæðunar er varðar framdal Skorradal. Um er að ræða gamla þjóðleidd sem mikilvægt er að varðveita. Leiðin er hluti af pilgrímaleið sem áætlað er að byggja upp milli Bæjar í Bæjarveit, þar sem fyrst reis klaustur á Íslandi og Skálholts í Biskupstungum, fyrsta biskupsseturs á Íslandi. Til marks um þessa leið er skilgreind gönguleið í gegnum skipulagssvæðið bæði meðfram Skorradalssvegi og í fjórinni, en gamla þjóðleiddin var meðfram Skorradalssvegi. Ástæða þess að gönguleið er einnig skilgreind meðfram Skorradalssvegi er vegna þessa aðgangis gönguleið er einnig skilgreind á önnu svæði milli Fítjahliðar 53 og 55 sem liggur frá Skorradalssvegi og upp í hlíðna fyrir ofan byggðina. Við miðun gönguleiðarinnar er einungis heimilt að grísa ljágróður og nota kurl eða annað náttúrnefni sem ofan í burð. Heimilt er að brúa tek með einfaldri uppbyggingu úr timbir. Ekki er heimilt að móta göngustíg í fjórborði Skorradalssvatns.

2.3 Brunavarnir

Vegna gróðurfars á svæðinu og aðliggjandi svæðum getur skapast hætt á gróðureldum. Í aðalskipulagi Skorradalshrepps 2010-2022 segir að gera skuli hættumat og viðbragðsáætlun vegna gróðurelda í Skorradal, lagfæra flóttaleiðir og tryggja vatnsöflun, einkum úr Skorradalssvatni. Árið 2017 var gefin út Viðbragðsáætlun vegna gróðurelda í Skorradal. Markmið hennar er að tryggja skipulögð viðbrögð við gróðureldum í Skorradal, koma í veg fyrir eða takmarka þjón á eignum og að þolendum berist til nauðsynleg aðstoð á sem skemmstum tíma.

Vatn til slökkvistarfa verður fengið úr veimur 10-12.000 L vatnstönkum sem verða staðsettir milli lóða Fítjahliðar 53 og 55, það svæði er skilgreint sem opið svæði, tryggja þarf gott aðgengi að lökunum. Staðsetning þeirra er sýnd á skipulagsuppdraði. Einnig verður hægt að nálgast vatn til slökkvistarfa úr Skorradalssvatni, tryggja þarf leið að vatni til vatnstöku austan og vestan við frístundabyggð Fítjahliðar. Ekkilöppur skulu vera til staðar við hvert frístundahús. Ef kemur til gróðurelda á svæðinu er flóttaleið um Skorradalssveg, annað hvort í vestur- eða austurátt eftir auvikum. Einnig út áfr Skorradalssvatn þar til björgun verður. Brunavarnir skulu vera í samræmi við lög um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum (40/2015), byggingarreglugerð (112/2012) og lög um brunavarnir (75/2000) og reglugerðir um settar eru samkvæmt þeim og leiðbeiningar Húsnæðis og mannvirkjastofnunar um Brunavarnir í frístundabyggðum (2022).

2.4 Opið svæði

Skilgreint eru opin svæði til alhliða útivistar fyrir lóðarhafa og hafa þeir jafnan rétt til afnota af þeim. Gert er ráð fyrir gönguleið upp í hlíðna á milli Fítjahliðar 53 og 55. Þar eru einnig skilgreindir vatnstankar fyrir brunavarnir.

2.5 Girðingar

Öheimilt er að girða af einstakar lóðir, en afmarka má lóðir með hælum og/eða gróðri. Öheimilt er að setja niðir girðingar á vatnsbakka Skorradalssvatns, þannig að það hindri umferð gangandi fólks sbr. 28. gr. laga um náttúruvernd (80/2013) og 5.3.2.14 gr. skipulagsreglugerðar (90/2013).

2.6 Veitur og sörp

Neysl vatn er sótt í vatnsból sem skilgreint er á sveitarfélagsuppdraði aðalskipulags. Það er staðsett ofan frístundabyggðar Fítjahliðar og austan skipulagssvæðis í 143 m fjarlægð. Um vatnsból gildir reglugerð um neysl vatn (536/2001) og reglugerð um varnir gegn mengun vatns (796/1999). Vatnslögn liggur í vegkanti Skorradalssvegur.

Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK. Byggingar eru kynntar með rafmagn, nema hús á lóð 54 sem er kynnt með kaminu. Þriggja fasa rafloagn er lögð í vegkanti Skorradalssvegur.

Frávæta skal lögð í fráveitukerfi. Lóðarhafa geta sameinast um fráveitukerfi. Aðkoma hreinsibila að fráveitukerfi skal vera aðgengileg. Fráveitukerfi ásamt sturðögn skal vera að lagarkanti 10 m frá lóðarmörkum og sýnd á byggingarleyfisteikningu. Öheimilt er að losa hættuleg efni og/eða hættulegan úrgang á svæðinu. Við endurnýjun á fráveitukerfi skal það gert í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999), reglugerð um varnir gegn mengun vatns (796/1999) og leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um Minni fráveitur (2022). Samanber gr. 13.4 í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp er gerð og staðsetning fráveitukerfis háð samþykki Heilbrigðisráðs Vesturlands. Fráveitukerfi á lóðum 54, 56, 58, 60 og 62 eru innan 50 m frá grónum bakka Skorradalssvatns. Í því samhengi er bent á gr. 7.2. reglugerðar um fráveitur og skólp (798/1999), en þar kemur fram að: „Skólp skal hreinsa með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkomandi eða nýtur sérstakrar vemdur vegna nytja af ýmsu tegli, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annarra sérstakra vatnsveidunarsvæða, sbr. II. viðauka A.“, en Skorradalssvatn nýtur sérstakrar vemdur samkvæmt 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 80/2013.

Sörp, losun og förgun, skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni, lög um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003, reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 803/2023 og landsáætlun um meðhöndlun úrgangs 2013-2024.

3. BYGGINGARSKILMÁLAR

Byggingarskilmálar varða byggingar á lóðum Fítjahliðar 47, 49, 51 og 53. Framkvæmdarálið sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Skorradalshrepps.

3.1 Byggingarreittir

Byggingarreittir eru skilgreindir á lóðum Fítjahliðar 47, 49, 51 og 53. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum eru tíu metrar sbr. gr. 5.3.2.12 í skipulagsreglugerð (90/2013). Á hverjum byggingarreiti er heimilt að byggja eitt frístundahús og tvö auka hús. Allir hlutar bygginga þ.m.t. pallar, girðingar og bæk, skulu vera að 60 m frá miðlinu byggingarinnar. Á lóðum Fítjahliðar 54, 56, 58, 60 og 62 er ekki skilgreindur byggingarreitur þar sem að lóðirnar eru innan 50 m frá grónum bakka Skorradalssvatns sbr. gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar (90/2013). Heimilt verður að viðhalda þá þegar byggðum húsum í samræmi við þá þegar veittar byggingarheimildir þ.e. samþykktar byggingarleyfisteikningar. Hjólagó taffa sýnir grunnflöt bygginga, fjölda hæða, hámarks salar- og vegghæð við gildistöku deiliskipulags og skal stýðjast við það við endurgerð húsanna. Heimilt er að minnka grunnflöt og salarhæð- frá uppgæfnum stærðum í toflu.

3.2 Byggingarmagn

Samanlagt byggingarmagn lóðar má ekki fara fram úr þeim heimildum sem gefnar eru upp á skipulagsuppdraði og í toflu. Byggingarmagn er í samræmi við Aðalskipulag Skorradalshrepps 2010-2022.

3.3 Byggingar

Í húsakönnun Fítjahliðar er gerð grein fyrir lögum og fyrirkomulagi byggðar í Fítjahlið. Skilmálar á Kíðhúsbala taka mið af byggðarmynstri Fítjahliðar sem heild.

Mænisstefna frístundahúsa er sýnd á skipulagsuppdraði.

Byggingarefni skal vera límbur að eins miklu leit og kostur er. Vegghæð er frjáls. Salarhæð er frjáls.

Mænisstefna er 6,60 m, mælt frá botnplötu að efsta punkti þaks. Fjöldi hæða má mest vera tvær.

Pakkerð er frjáls og heimilt er að hafa kvistar/pakklugga í þakfleti. Þakklæðning er frjáls og vanda skal frágang þakklæða og vindskelja.

Kjallari undir frístunda- eða aukahúsi er heimilaður þar sem landhalið leyfir.

Gólföldi aðalhlás má mest vera +/-1,5 m fyrir ofan eða neðan frönguna lóð til söðkull, þar sem hæðarmunur er mestur. Litavald skal miðað við því að lóð falli sem best inn í umhverfið og skal þaklitur vera úðakkur.

Aukahús mega þjóna sem geymsla, svefnhúsi, gúfuþé og/eða garðhús. Bilskýli eru ekki leyfð. Aukahús skulu vera nærri frístundahúsi og tengjast því með palli, skjólvegg og/öðra burðarbita, sé þess kostur.

Lýsing skal miðað við því að lýsa upp stiga, veranndr og þess háttar og skal ljósgjafi vera hnitinn, til að koma í veg fyrir óþarfa ljósmengun.

4. UMhverfisÁHRIF

Um er að ræða gamla frístundabyggð og hefur mest öll uppbygging þegar átt sé stað. Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stílt í hof eins og kostur er og ef landsár verða skil lóðarhafi græða jafnðun upp.

5. KYNNING OG SAMRÁÐ

Hreppsnefnd féll frá lýsingu á 192. fundi sínum þann 17. janúar 2024 þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi og þar sem um er að ræða eldri frístundabyggð sem er þá þegar risin. Kynningartími vinnsluálguna var frá 24. janúar til 7. febrúar 2024. Vinnsluálgagan var kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á opnum degi þann 30. janúar 2024. Umsagnaráðilar voru Umhverfisstofnun, Vegagerðin, Heilbrigðisráði Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Veðurstofa Íslands, Rarik, Félag frístundalóðahafa í Fítjahlið og Slökkvöld Borgarbyggðar.

Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti á 201. fundi sínu þann 26. nóvember 2024 að auglýsa líllöguna fyrir almennigni og öðrum hagsmunaaðilum sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og að sótt verði um undanþágu á d. líð gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 hjá Innviðaráðherra um fjarlægð byggingarreita frá Skorradalssvegi (508) verð 25 m í stað 100 m. Umsagnaráðilar voru þeir sömu og á kynningartíma vinnsluálguna. Tillagan var auglýst frá 27. janúar til 10. mars 2025. Gerðar voru breytingar á líllöginni í samræmi við innsendar athugasemdir og ábendingar, sem fólu í sér að byggingarskilmálar var breytt er varðar vegg- og salarhæð, en hún er gefin frjáls, og breytingar á köflum 2.2.1 Skorradalssvegur (508), 2.2.3 Gönguleið, 2.4 Opið svæði, 2.6 Veitur og sörp og 4. Umhverfisáhrif. Kafla 2.5 Gróður er tekinn úr og þá færast kaflar 2.6 og 2.7 upp um eitt númer. Deiliskipulagið var tekið fyrir í hreppsnefnd til samþykktar í febrúar 2026. Að lokinni afgreiðslu hreppsnefndar skal senda deiliskipulagið til yfirferðar Skipulagsstofnunar og til Innviðaráðuneytis vegna beiðni um undanþágu eins og ofan greinir. Háfr Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnarráðs Íslands nr. 42. gr. skipulagslaga (123/2010) og tekur þá deiliskipulagið gildi, reikna má með að það verði sumarið 2028.

6. LÖG OG REGLUGERDIR

Að öðru leyfi er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirkí (160/2010), lög um náttúruvernd (80/2013), vegalög (80/2007), lög um höllustuáætlun og rengunarvarmí (7/1998), lög um meðhöndlun úrgangs (55/2003), lög um menningarmínjar (80/2012), lög um vemdarsvæði í byggð (87/2015), lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahúsi (75/2008), lög um brunavarnir (75/2000), lög um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum (40/2015), Skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um vemdarsvæði í byggð (87/2015) og reglugerð um neysl vatn, reglugerð um varnir gegn mengun vatns (796/1999), reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999) og reglugerð um meðhöndlun úrgangs (803/2023).

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 27. janúar 2025 til 10. mars 2025 var samþykkt í hreppsnefnd Skorradalshrepps þann _____ 2026

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnarráðs Íslands þann _____ 2026

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDBYGGÐAR KÍÐHÚSBALA Í LANDI FITJA



Mælikvarði	Dagsetning	Verkefni	Skráarheiti	Uppdráttur
1.2000 (A2)	18.11.2024 27.01.2025 20.02.2026	d970-Skipulagsfulltrúi	d970-Fítjahlið.dgn	VP