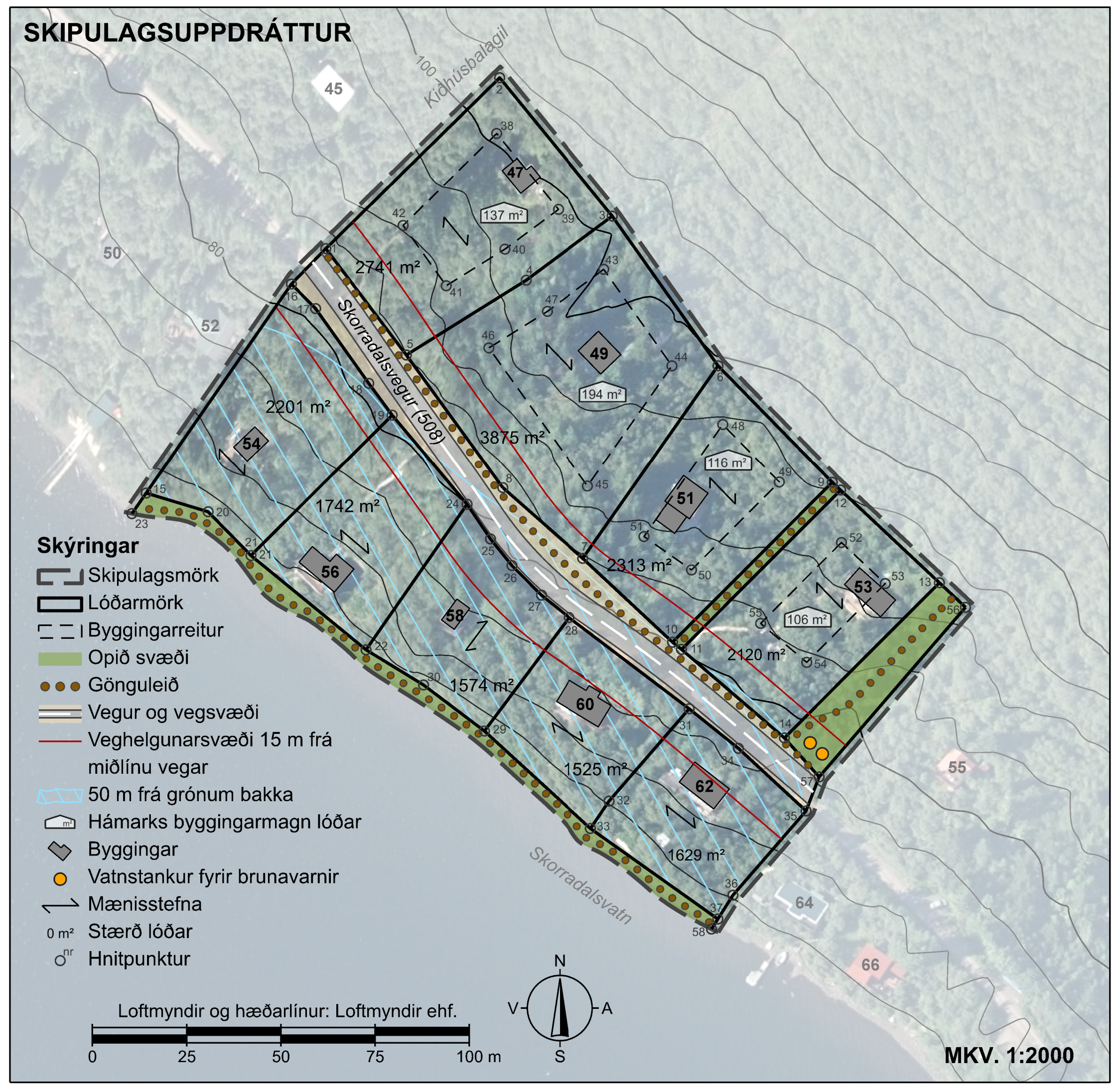
DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR KIÐHÚSBALA Í LANDI FITJA

SKORRADALSHREPPUR



HNITASKRÁ - ÍSNET93

Lóðamörk

Hnit	X	Y	Hnit	X	Y
1	387624.833	445306.773	21	387604.995	445225.117
2	387670.970	445352.181	22	387635.510	445200.100
3	387700.966	445315.414	23	387573.395	445236.246
4	387678.008	445298.372	24	387662.322	445238.736
5	387646.202	445278.505	25	387668.538	445229.523
6	387729.030	445275.652	26	387674.219	445222.474
7	387693.130	445224.367	27	387682.069	445214.606
8	387671.809	445243.155	28	387689.453	445208.671
9	387759.350	445244.580	29	387666.928	445178.529
10	387716.970	445202.100	30	387650.775	445190.762
11	387719.336	445200.205	31	387721.372	445184.446
12	387761.556	445242.509	32	387700.118	445159.935
13	387787.764	445217.907	33	387695.178	445152.654
14	387746.650	445176.700	34	387734.445	445173.942
15	387577.175	445241.705	35	387752.390	445157.313
16	387615.708	445297.357	36	387732.982	445134.946
17	387622.138	445290.835	37	387728.990	445128.630
18	387636.230	445270.980	56	387794.710	445211.385
19	387642.446	445262.532	57	387755.857	445166.350
20	387593.618	445236.740	58	387727.304	445125.963

Byggingarreitir

Hnit	X	Y
38	387670.161	445337.354
39	387686.600	445317.204
40	387672.370	445306.641
41	387656.794	445296.911
42	387645.352	445312.937
43	387698.702	445301.280
44	387716.807	445275.628
45	387694.377	445243.585
46	387668.105	445280.396
47	387683.646	445290.103
48	387730.302	445260.030
49	387745.302	445244.658
50	387722.000	445221.300
51	387709.401	445230.173
52	387761.783	445228.580
53	387773.403	445217.672
54	387752.568	445196.759
55	387740.341	445207.096

Austurhnit = X, norðurhnit = Y, hnit fengin af uppréttri loftmynd, með 25 cm greinihæfni.

NÚ ÞEGAR NÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR						BYGGINGARSKILMÁLAR SKV. DSK				
Lóðaheiti og nr.	Byggingarár	Byggingarmagn, m²	Fjöldi hæða skv. byggingaleyfisteikningum	Hámarks salarhæð skv. byggingaleyfisteikningum, m	Hámarks vegghæð, skv. byggingaleyfisteikningum, m	Lóðarstærð, m²	Hámarks fjöldi hæða	Hámarksbyggingarmagn á lóð, m²	Hámarks mænishæð, m	Vegg- og salarhæð er frjáls
Fitjahlíð 47	1970	35,2**	1h	3,20	2,60	2741	2h	137	6,6	-
Fitjahlíð 49	1983	52,8**	1h	3,50	2,30	3875	2h	194	6,6	-
Fitjahlíð 51	1970/2003	99,9**	2h	6,60	2,85	2313	2h	116	6,6	-
Fitjahlíð 53	1970/1989	68,5**	1h	2,80	2,17	2120	2h	106	6,6	-
Fitjahlíð 54	1977	24,4**	1h	4,50	3,60	1927	-	-	-	-
Fitjahlíð 56	1976/2011	79,9*	1h + ris	4,50	2,89	2000	-	-	-	-
Fitjahlíð 58	1983	25,6**	1h	3,30	2,10	1574	-	-	-	-
Fitjahlíð 60	1970	71,6*	1h	4,16	3,04	1525	-	-	-	-
Fitjahlíð 62	1977/2011	91,7**	1h + kjallari	3,39	2,28	1629	-	-	-	-

Heimild
* Byggingarleyfisteikning
** Húsnæðis og mannvirkjastofnun

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulag frístundabyggðar Kiðhúsbala í landi Fitja í Skorradalshreppi tekur til 2,3 ha svæðis sem hallar til suðurs niður að Skorradalsvatni. Skipulagsvæðið varðar frístundalóðir Fitjahlíðar nr. 47, 49, 51, 53, 54, 56, 58, 60 og 62. Skorradalsvegur (508), liggur í gegnum svæðið sem afmarkast neðan vegar af frístundalóðum Fitjahlíðar 52 til vesturs og Fitjahlíðar 64 til austurs, ofan vegar afmarkast svæðið af Kiðhúsbalagili til vesturs og opnu svæði til austurs. Til suðurs afmarkast svæðið af Skorradalsvatni og kjarri 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 Kiðhúsbala er úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis og auðlindamála árið 2006 í máli nr. 42/2004 Fitjahlíð og varðar veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á sumarhúsi á lóð Fitjahlíðar 51. Með úrskurðinum var samþykkt skipulags- og byggingarnefndar Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis, frá 15. júní 2004, um að veitt byggingarleyfi, felld úr gildi. Í úrskurðinum segir að viðbygging á lóð Fitjahlíðar 51 víki að töluverðu leyti frá því byggðarmynstri, lítilla og lágreistra sumarhúsa, sem fyrir er á svæðinu. Í niðurstöðu úrskurðarins kemur fram að: *„Í 2. mgr. 23. gr. skipulags- og byggingarlaga [73/19979] 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 grenndarkynningu skv. 7. mgr. 43. gr. laganna þar sem deiliskipulag liggi ekki fyrir í þegar byggðum hverfum. Hefur 3. mgr. 23. gr. verið túlkuð til samræmis við 2. mgr. 26. gr. laganna sem heimilar óverulegar breytingar á deiliskipulagi að undangenginni grenndarkynningu. Af því leiðir að einungis eru heimilaðar framkvæmdir skv. 3. mgr. 23. gr. þegar um er að ræða minni háttar framkvæmd er víki ekki frá byggðarmynstri sem fyrir er.*“

Afmörkun og umfang skipulagssvæðis ræðst fyrst og fremst af staðháttum, Kiðhúsbalagil, 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. aðalskipulag.

Markmið skipulagsins er að setja fram skilmálar sem stuðla að heildar yfirbragði byggðar á Kiðhúsbala og skapa heildstæðan ramma um frekari uppbyggingu.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

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

1.4 Fornminjar og verndarsvæði í byggð

1.4.1 Fornminjar

Minjavörður Vesturlands hefur farið yfir tillöguna og kannað svæðið á vettvangi sbr. umsögn stofnunarinnar, dagsett 6. febrúar 2024. Engar þekktar eða skráðar fornleifar eru á skipulagssvæðinu og hefur Minjastofnun Íslands engar athugasemdir við fyrirhugað deiliskipulag. Samkvæmt Aðalskráningu fornminja í Skorradal, Framdalur (2017) eru engar fornminjar skráðar í eða við skipulagssvæðið. Í Aðalskráningu fornminja í Skorradal er örnefnið Kiðhúsbali (BO-140:019) talið benda til þess að í eina tíð hafi staðið geita-/kiðhús á svæðinu sem þá hafi verið skóglaus bali vestur undir Kiðhúsbalagili, en engin ummerki sjáist um slíkt í dag og svæðið nú þéttvaxið skógi. Fornleifin er ekki innan skipulagssvæðisins en vert er að benda á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (80/2012), þar segir: *„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 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.“*

1.4.2 Verndarsvæði í byggð: Framdalur

Árið 2020 staðfesti mennta- og menningarmálaráðherra tillögu að verndarsvæði í byggð fyrir framdalinn í Skorradal. Svæðið afmarkast við heimatún Háafells, Fitja, Sarps, Efstabæjar, Bakkakots og Vatnshorns, en einnig nær verndin til gömlu þjóðleiðanna sem liggja um lönd fyrr greindra bæja. Um er að ræða fornar þing-, biskupa- og prestaleiðir. Þjóðleið milli Háafells og Fitja fer um skipulagssvæðið. Gamla þjóðleiðin sem lá meðfram Skorradalsvatni, tengdist Fitjakirkju og Síldmarmannagötum. Nú á tímum er gengið um Skorradalsveg í stað þess að fara fjöruna sem hefur breyst í seinni tíð vegna hækkaðs vatnsborðs og landbrots. Deiliskipulagið er í samræmi við ofangreinda verndaráætlun.

1.4.3 Húsakönnun

Húsakönnun mannvirkja, sbr. lög um menningarminjar (80/2012), innan frístundabyggðar í Fitjahlíð er í vinnslu. Búið er að vinna varðveislumat fyrir skipulagssvæði Kiðhúsbala. Niðurstaðan er að húsin hafa lágt varðveislugildi, að undanskildu húsinu í Fitjahlíð 54 sem hefur hátt listrænt gildi þar sem húsið er sérstætt og hönnun þess spilar við umhverfið á skemmtilegan hátt.

1.5 Skógur

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

2. SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Veðurfar og ofanflóð

Mikil veðursæld er á svæðinu og ber trjágróður svæðisins vott um það. Ríkjandi vindátt liggur með Skorradalsvatni, þ.e. suð-austur/norð-vestur.

Staðbundið ofanflóðahættumat fyrir skipulagsvæðið var unnið af Veðurstofu Íslands. Samkvæmt staðbundnu hættumati fyrir frístundabyggð í Kiðhúsbala í landi Fitja, Skorradals dagsett 2. mars 2021 kemur meðal annars fram að ofan skipulagssvæðis er hlíð Skorradalshálsins tiltölulega hallalítil. Niðurstaða hættumatsins er að ofanflóðahætta er undir viðmiðunarmörkum fyrir frístundahús á skipulagssvæðinu. Þó er ofanflóðahætta á svæðinu, sérstaklega vegna aurskriða, en aurskriða fór nærri því að lenda á frístundahúsi á svæðinu árið 1993. Hætta vegna aurskriða er að mestu talin bundin við vatnsfarvegi og eru því lögð fram þau tilmæli að hús séu ekki reist í eða við vatnsfarvegi. Ofanflóðahættumat er unnið sbr. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats (505/2000).

2.2 Samgöngur

2.2.1 Skorradalsvegur (508)

Aðkoma skipulagssvæðis er um Skorradalsveg (508), sem flokkast sem tengivegur hjá Vegagerðinni og er að hluta til malarvegur. Gerð og lega vegarins um bratta hlíðina er stór hluti af því sem skapar sérstakan staðaranda og svipmót Fitjahlíðar sem rótgróins frístundabyggðarsvæðis. Þegar hönnun vegarins liggur fyrir af hálfu Vegagerðar og áætlun um að leggja á hann bundið slitlag má gera ráð fyrir einhverri tilfærslu á veglínu. Veghelgunarsvæði er 15 m frá miðlínu vegar til beggja hliða sbr. 32. gr. vegalaga (80/2007). Framkvæmdir innan þess svæðis eru háðar leyfi Vegagerðarinnar. Veghelgunarsvæði Skorradalsvegar er sýnt á skipulagsuppdrætti. Fjarlægð bygginga frá Skorradalsvegi (580) skal vera 100 m samanber d. lið gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Byggðin á Kiðshúsbala byggðist upp fyrir gildistöku reglugerðarinnar og byggingar standa nær vegi en 100 m. Óska þarf því eftir undanþágu hjá Innviðaráðherra ef á að heimila stækkun frístundahúsa eða auka hús á lóð. Það er mat sveitarfélagsins að þar sem lóðir eru litlar og þröngar og áhugi er fyrir því að stækka frístundahús og byggja auka hús innan lóðar sé það mikilvægt að fá undanþágu hjá innviðarráðuneytinu frá ofangreindri reglugerð og að fjarlægð byggingarreita megi vera 25 m frá Skorradalsvegi (508).

Skorradalsvegur hefur þjónað byggðinni frá fyrstu tíð og engin önnur aðkoma möguleg nema þá frá Skorradalsvatni. Á skipulagssvæðinu voru 10 frístundalóðir en þeim fækkað um eina við gerð deiliskipulags Kiðhúsbala. Vegna mikils landhalla og smæðar lóða eru ekki miklar líkur á fjölgun frístundalóða á skilgreindu frístundabyggðasvæði aðalskipulags í Fitjahlíð. Því er ekki gert ráð fyrir umferðaraukningu í tengslum við byggðina í Fitjahlíð. Ferðaþjónusta er á Fitjum og þjónar vegurinn einnig sumarumferð upp á Uxahryggi.

Í umsögn Vegagerðarinnar dagsett 21. mars 2024 kom fram að skoða þyrfti staðsetningu langtíma bílastæða fyrir Fitjahlíðina í heild sinni, ekki aðeins þetta skipulagssvæði. Á skipulagssvæðinu má gera ráð fyrir aukinni gönguumferð í tengslum við staðsetningu bílastæða og af þeim sökum er mikilvægt að hámarkshraði sé lágur 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 ökutæki meðfram Skorradalsvegi sbr. 28. gr. umferðalaga (77/2019), en samkvæmt umsögn frá Vegagerðinni dagsett 21. mars 2024 er ekki talið æskilegt að leggja ökutækjum til langtíma í vegkanti innan skipulagssvæðisins, þar sem vegurinn er einungis 4 m breiður og með skertar sjónlengdir. Vegagerðin óskar eftir því að Fitjahlíð verði skoðuð í heild sinni út frá staðsetningu langtíma bílastæða. Stefnt skal að því að fundinn verður staður/staðir fyrir langtímabílastæði í fyrirhuguðum deiliskipulagsáætlunum Fitjahlíðar.

2.2.3 Gönguleið

Skipulagssvæðið er innan staðfestrar verndaráætlunar er varðar framdal Skorradals. Um er að ræða gamla þjóðleið sem mikilvægt er að varðveita. Leiðin er hluti af pílagrímaleið sem áætlað er að byggja upp milli Bæjar í Bæjarsveit, 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 Skorradalsvegi og í fjörunni, en gamla þjóðleiðin var meðfram Skorradalsvatni. Ástæða þess að gönguleið er einnig skilgreind meðfram Skorradalsvegi er vegna betra aðgengis. Gönguleiðir eru einnig skilgreindar á opnum svæðum sem liggja frá Skorradalsvegi og upp í hlíðina fyrir ofan byggðina.

2.3 Brunavarnir

Vegna gróðurfars á svæðinu og aðliggjandi svæðum getur skapast hætta 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 Skorradalsvatni. 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 tjón á eignum og að þolendum berist öll nauðsynleg aðstoð á sem skemmstum tíma.

Vatn til slökkvistarfa verður fengið úr tveimur 10-12.000 L vatnstönkum sem verða staðsettir milli lóða Fitjahlíðar 53 og 55, það svæði er skilgreint sem opið svæði, tryggja þarf gott aðgengi að tönkunum. Staðsetning þeirra er sýnd á skipulagsuppdrætti. Einnig verður hægt að nálgast vatn til slökkvistarfa úr Skorradalsvatni, tryggja þarf leið að vatni til vatnstöku austan og vestan við frístundabyggð Fitjahlíðar. Eldklöppur skulu vera til staðar við hvert frístundahús. Ef kemur til gróðurelda á svæðinu er flóttaleið um Skorradalsveg, annað hvort í vestur- eða austurátt eftir atvikum. Einnig út á/í Skorradalsvatn 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 sem settar eru samkvæmt þeim og leiðbeiningar Húsnæðis og mannvirkjastofnun 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 og gert er ráð fyrir gönguleiðum þar upp í hlíðina fyrir ofan byggðina. Á eystrasvæðinu eru einnig skilgreindir vatnstanka fyrir brunavarnir.

2.5 Gróður

Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni. Stærri trjám skal velja stað þannig að þau varpi ekki skugga á hús/pall nágranna, eða hindri útsýni þaðan. Röskun á gróðri skal haldið í lágmarki við lagningu vega, stíga og byggingu húsa. Óheimilt er að gróðursetja plöntur innan skipulagssvæðis sem eiga ekki uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni. Plöntur sem heimilt er að gróðursetja innan skipulagssvæðis eru t.d. birki, ilmreynir, gulvíðir, grávíðir, loðvíðir og íslenskur einir.

2.6 Girðingar

Óheimilt er að girða af einstakar lóðir, en afmarka má lóðir með hælum og/eða gróðri. Óheimilt er að setja niður girðingar á vatnsbakka Skorradalsvatns, þannig að það hindri umferð gangandi fólks sbr. 26. gr. laga um náttúruvernd (60/2013) og 5.3.2.14 gr. skipulagsreglugerðar (90/2013).

2.7 Veitur og sorp

Neysluvatn er sótt í vatnsból sem skilgreint er á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags. Það er staðsett ofan frístundabyggðar Fitjahlíðar og austan skipulagsvæðis í 143 m fjarlægð. Um vatnsbólið gildir reglugerð um neysluvatn (536/2001) og reglugerð um varnir gegn mengun vatns (796/1999). Vatnslögn liggur í vegkanti Skorradalsvegar.

Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK. Byggingar eru kynntar með rafmagni, nema hús á lóð 54 sem er kynnt með kamínu. Þriggja fasa raflögn er lögð í vegkanti Skorradalsvegar.

Fráveita skal lögð í fráveitukerfi. Lóðarhafar geta sameinast um fráveitukerfi. Aðkoma hreinsibíla að fráveitukerfi skal vera aðgengileg. Fráveitukerfi ásamt siturlögn skal vera að lágamarki 10 m frá lóðamörkum og sýnd á byggingarleyfisteikningu. Óheimilt 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 Heilbrigðiseftirlits Vesturlands. Fráveitukerfi á lóðum 54, 56, 58, 60 og 62 eru innan 50 m frá grónum bakka Skorradalsvatns. 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 viðkvæmur eða nýtur sérstakrar verndar vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annarra sérstakra vatnsverndunarsvæða, sbr. II. viðauka A.“, en Skorradalsvatn nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.

Sorp, 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 Fitjahlíðar 47, 49, 51 og 53. Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Skorradalshrepps.

3.1 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á lóðum Fitjahlíðar 47, 49, 51 og 53. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum eru tíu metrar sbr. gr. 5.3.2.12 í skipulagsreglugerð (90/2013). Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús og tvö auka hús. Allir hlutar bygginga þ.m.t. pallar, girðingar og þök, skulu vera að öllu leiti innan byggingarreits.

Á lóðum Fitjahlíðar 54, 56, 58, 60 og 62 er ekki skilgreindur byggingarreitur þar sem að lóðirnar eru innan 50 m frá grónum bakka Skorradalsvatns 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. Hjálögð tafla sýnir grunnflöt bygginga, fjölda hæða, hámarks salar- og vegghæð við gildistöku deiliskipulags og skal styðjast við það við endurgerð húsanna. Heimilt er að minnka grunnflöt og salarhæð- frá uppgefnum stærðum í töflu.

3.2 Byggingarmagn

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

3.3 Byggingar

Í húsakönnun Fitjahlíðar er gerð grein fyrir lögun og fyrirkomulagi byggðar í Fitjahlíð. Skilmálar á Kiðhúsbala taka mið af byggðamynstri Fitjahlíðar sem heild.

Mænisstefna frístundahúsa er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Byggingarefni skal vera timbur að eins miklu leiti og kostur er.

Vegghæð er frjáls.

Salarhæð er frjáls.

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

Þakgerð er frjáls og heimilt er að hafa kvista/þakglugga í þakfleti. Þakklæðning er frjáls og vanda skal frágang þakkanta og vindskeiða.

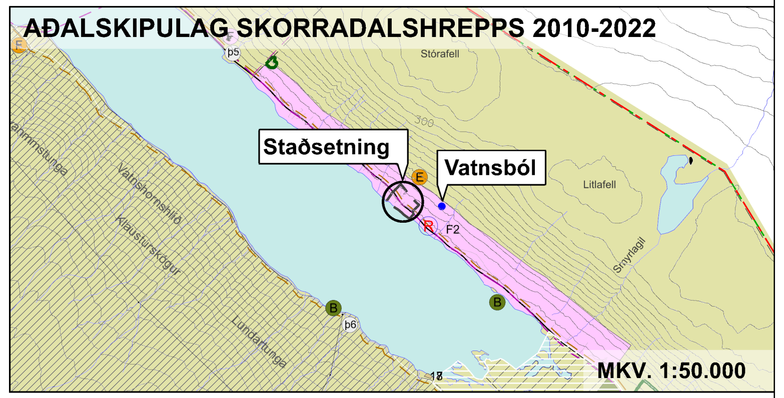
Kjallari undir frístunda- eða aukahúsi er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Gólfkódi aðalhúss má mest vera +/-1,5 m fyrir ofan eða neðan frágengina lóð við sökkul, þar sem hæðarmunur er mestur.

Litaval skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið og skal þaklitur vera dökkur.

Aukahús mega þjóna sem geymsla, svefnhýsi, gufubað og/eða garðhús. Bílskýli eru ekki leyfð.Aukahús skulu vera nærri frístundahúsi og tengjast því með palli, skjólvegg og/eða burðarbita, sé þess kostur.

Lýsing skal miða að því að lýsa upp stíga, verandir og þess háttar og skal ljósgjafi vera hulinn, til að koma í veg fyrir óþarfa ljósmengun.



Hluti af skipulagsuppdrætti aðalskipulags sem staðfestur var af umhverfisráðherra þann 15.10.2013

4. UMHVERFISÁHRIF

Um er að ræða gamla frístundabyggð og hefur mest öll uppbygging þegar átt sér stað. Lóðarhafar hafa gróðursett tré í kringum frístundahúsin sín sem hefur haft umtalsverð áhrif á staðargóðurinn í kring eins og birkikjarrið. Lagt er til að lágmarka áhrifinn með því að fjarlæga gróður og heimila einungis plöntur sem eiga uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni. Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stillt í hóf eins og kostur er og ef landsár verða skal lóðarhafi græða jafnóðum 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 vinnslutillögu var frá 24. janúar til 7. febrúar 2024. Vinnslutillagan var kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á opnum degi þann 30. janúar 2024. Umsagnaraðilar voru Umhverfisstofnun, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Veðurstofa Íslands og Slökkvilið Borgarbyggðar. Brugðist hefur verið við umsögnum. Engar athugasemdir bárust á kynningartíma. Gera má ráð fyrir að deiliskipulagið verði samþykkt af hreppsnefnd til auglýsingar sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í nóvember 2024 og það auglýst í desember sama ár. Umsagnaraðilar verða þeir sömu og á kynningartíma vinnslutillögu. Að auglýsingartíma liðnum verður deiliskipulagið tekið fyrir í hreppsnefnd til samþykktar og reikna má með að það verði í febrúar 2025. Að lokinni afgreiðslu hreppsnefndar skal senda deiliskipulagið til yfirferðar Skipulagsstofnunar, hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B- deild Stjórnartíðinda sbr. 42 gr. skipulagslaga (123/2010) og tekur þá deiliskipulagið gildi, reikna má með að það verði apríl 2025.

6. LÖG OG REGLUGERÐIR

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um meðhöndlun úrgangs (55/2003), lög um menningarminjar (80/2012), lög um verndarsvæði í byggð (87/2015), lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús (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 verndarsvæði í byggð. (87/2015) og reglugerð um neysluvatn, 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 ______2024 til ______ 2025 var samþykkt í hreppsnefnd Skorradalshrepps þann ______ 2025

____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ___________2025.

DEILSKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR KIÐHÚSBALA Í LANDI FITJA

landlinur
hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A2)	18.11.2024	d970-Skipulagsfulltrúi	d970-Fitjahlíð.dgn	VÞ

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk Áskeldóttir
Landslagsarkitekt FÍLA