

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1.-4. ÁFANGA SUMAR- HÚSALÓÐA VATNSENDAHLÍÐAR Í SKORRADAL SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR



Dagsetning breytingar deiliskipulags 11.05. 2021

---

## 1 LÝSING Á BREYTINGU

Breyting á deiliskipulagi 1.-4. áfanga sumarhúsalóða Vatnsendahlíðar í Skorradal varðar skipulags- og byggingarskilmála deiliskipulagsáætlunarinnar. Skipulagið var samþykkt þann 16. nóvember 1988 ásamt skilmálum. Í þeim skilmálum var ekki kveðið á um stærðir húsa og gildi því ákvæði gildandi byggingarreglugerð 292/1979. Samanber gr. 6.10.4.7. byggingarreglugerðarinnar 292/1979 máttu sumarbústaðirnir vera 50 m<sup>2</sup> að stærð. Hreppsnefnd Skorradalshrepps samþykkti þann 12. júní 1997 breytingu á skilmálum er varðaði stærðir sumarhúsanna þannig að heimilað byggingarmagn lóðar yrði 82 m<sup>2</sup>. Breytingin náði ekki fram að ganga þar sem það láðist að auglýsa gildistöku hennar í B-deild Stjórnartíðinda.

Þessi breyting felur í sér nýja skipulags- og byggingarskilmála fyrir gildandi deiliskipulagsáætlun. Skilmálar sem samþykktir voru þann 16. nóvember 1988 falla úr gildi. Deiliskipulagsuppráttur er óbreyttur.

## 2 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 2.1 Staðhættir

Um er að ræða frístundabyggð í Vatnsendahlíð í Skorradal. Skipulagssvæðið er innan frístundabyggðarreits B, í landi Vatnsenda sbr. Aðalskipulag Skorradalshrepps 2010-2022. Landið hallar til suðurs, í átt að Skorradalsvatni. Um er að ræða gamla gróna frístundabyggð. Svæðið afmarkast á mótum vestri af frístundabyggð 5. áfanga sumarhúsalóða Vatnsendahlíðar, af Skorradalsvegi (508) á mótum norðri, af jarðamörkum Vatnsenda og Hvamms á mótum austri og á mótum suðri af Skorradalsvatni. Aðkoma svæðisins er frá Skorradalsveg (508). Hverfið tengist Skorradalsvegi á fjórum stöðum. Deiliskipulagsáætlunin skipt í 4 áfanga og hver áfangi er með sína vegtengingu við Skorradalsveg.

### 2.2 Aðrar skipulagsáætlanir

Aðalskipulag Skorradalshrepps 2010-2022 er í gildi. Breytingin er í samræmi við aðalskipulag.

### 2.3 Fornminjar

Búið er að vinna aðalskráningu fornleifa á svæðinu. Samkvæmt henni eru þrjár fornleifar skráðar innan skipulagsvæðisins og þær eru:

Stekkur (BO-135:004). Engin ummerki sjást um stekk á þessu svæði og er líklegt að sléttað hafi verið yfir þegar sumarhúsið á lóðinni var byggt.

Mógrafir (BO-135:010). „Mótekja var austan Stekkjargils, í blautri mýri.“ Segir í örnefndalýsingu. Búið er að ræsa fram mýrina og slétta. Engin ummerki sjást lengur um mógrafirnar.

Vörðuhóll (BO-135:012), örnefni óþekkt. Hólinn er þétt vaxinn birkikjarri, sumarbústaður stendur á hólnum og annar neðan við hann til norðaustur, engin varða fannst á hólnum og er hún að öllum líkindum horfin í skóg eða undir sumarbústað.

Fornleifar eru ekki sýndar á skipulagsupprætti.

Heimild: Kristborg Þórsdóttir (ritstjóri). *Aðalskráning fornminja í Skorradal - Niðurdalur*. Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík 2019.

Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 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.“

### 3 SKIPULAGSSKILMÁLAR

#### 3.1 Samgöngur

Svæði undir aðalvegi er 10 metrar breitt og 6 metra breitt undir húsgötum. Innan þessara götusvæða skal leggja lagnir svo sem vatns-, rafmagnslagnir o.fl. Lóðir reiknast frá þeim línnum sem götusvæðin marka. Með hverri lóð fylgja tvö bílastæði og séu ekki bæði stæðin heima við lóð, þá er annað þeirra á sameiginlegu bílastæði. Akvegir þessir eru þannig lagðir að þeir tengjast hverjum lóðarreit.

#### 3.2 Opin útivistarsvæði

Leikvæði er komið fyrir í skipulaginu og hafa allir lóðarhafar jafnan rétt til afnota af því. Hluti af sumarbústaðasvæðinu er lagt til sem opið útivistarsvæði. Þessi svæði skapa meira frjálsræði og athafnarými innan byggðarinnar en gerist þegar hverjum landskika er úthlutað til einstaklinga. Á þessum svæðum er einnig mögulegt að koma fyrir sameiginlegum athöfnum (t.d. leiksvæði ef félagsskapur lóðarhafa óskar.

#### 3.3 Girðingar

Óheimilt er að girða af einstakar lóðir innan svæðisins, en afmarka má hverja lóð með hælum eða gróðri. Girðingar eru einungis leyfilegar til að afmarka minniháttar svæði umhverfis húsin, til skjólmyndunar, til að halda smábörnum heima við og þ.u.l. 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).

#### 3.4 Veitur og sorp

**Neysluvatn** er sótt úr vatnsbóli í Vatnsendaengi sem er staðsett í landi Vatnsenda.

**Hitaveita:** Engin hitaveita er á staðnum, byggingar eru kynntar með rafmagni.

**Rafmagn** er fengið frá Rarik.

**Fráveita** skal lögð í fráveitukerfi og vera innan lóðar. Fráveitukerfi skal vera að lágmarki 10 m frá lóðamörkum. Gerð og staðsetning fráveitukerfis er háð samþykki heilbrigðiseftirlits Vesturlands. Að jafnaði er gert ráð fyrir rotþró við hvern bústað. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir (2004).

**Vatn til slökkvistarfa** er sótt í Skorradalsvatn.

**Sorp, losun og förgun** skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4 BYGGINGARSKILMÁLAR

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Skorradalshrepps.

### 4.1 Byggingarreitur

Á hverri lóð er sýnd leiðbeinandi staðsetning húsa. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum er tíu metrar samanber skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

### 4.2 Frístundahús

**Húsgerðir:** Geta t.d. verið ferkantaðar, vinkilhús eða T-laga svo dæmi séu nefnd. A-hús eru ekki leyfð.

**Byggingarmagn:** Hámarksflatarmál húsa skal að jafnaði ekki vera meira en 82 m<sup>2</sup>. Er þá átt við allar byggingar á hverri lóð (sumarhús með geymsluhúsi, baðhús o.s.frv.).

**Vegghæð:** Mesta leyfilega vegghæð er 2,45 m. Er þar átt við hæð frá gólfbita að skurðarlínu veggrindar að utan, að efri brún spennu.

**Salarhæð:** Mesta hæð á mæni er 3,85 m. Er þar átt við hæð frá gólfbita að skurðarlínu efri brúna sperra.

**Þakgerð:** Hús skulu vera með rispaki og mæni yfir miðri húsbreidd. Hús, þar sem veggir og þak eru sambyggð, svokölluð A-hús, eru ekki leyfð.

**Mænisstefna:** Hússtefna skal vera eins og sýnd er á skipulagsuppdraetti, þvert á landhalla. Hér er átt við aðal- (lengri) mæni hússins sé um tvær mænisstefnur að ræða.

**Litaval:** Allir skærir og áberandi litir eru ekki leyfðir. Þök skulu vera máluð í mildum jarðlitum. Vaggi skal einnig mála í mildum litum. Allir náttúrulegir viðarlitir eru leyfðir, svo og allir litir sem ekki teljast skærir og áberandi.

**Lýsing:** Skal miða að því að lýsa útveggi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útiljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgrafi skal lýsa á gangflöt, en að öðru leiti skal hann vera hulinn. Útilýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

### 4.3 Bátaskýli

Bátaskýli eru staðsett á gróðurbelti sem tekur við af fjöru og merkt sem almenningur á skipulagi. Bátaskýlum skal þannig fyrir komið í landinu að þau séu sem minnst áberandi og ekki hærra en 2,2 m þar sem þau eru hæst. Athuga skal hvort hægt sé að tyrfa þök bátaskýla. Bátaskýli eru fyrirhuguð 6 í hverri einingu, gert er ráð fyrir 11 einingum, þ.e. samtals 66 bátaskýli.

## 5 UMHVERFISÁHRIF

Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stillt í hóf eins og kostur er og ef landsár verður skal lóðarhafi græða jafnóðum.

Svæðið er nú þegar byggt, þessir skilmálar eru að mestu leiti í samræmi við þá skilmála sem var notast við þegar deiliskipulagið var samþykkt, umhverfisáhrifin af nýjum skilmálum eru því óveruleg.

## 6 Kynning og samráð

Breyting á deiliskipulagi frístundabyggðar í Vatnsendahlíð í Skorradal verður kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunadílum í september 2021. Kynning breytingarinnar mun verða auglýst með áberandi hætti og verður jafnframt aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins [www.skorradalur.is](http://www.skorradalur.is) og á skrifstofu Skorradalshrepps. Óskað verður eftir umsögnum um breytinguna hjá eftirfarandi stofnunum: Skipulagsstofnun, Slökkvilið Borgabyggðar, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni. Gert er ráð fyrir að breytingin verði samþykkt

í hreppsnefnd til auglýsingar sbr. 41. gr. skipulagslaga nóvember 2021. Reikna má með að breytingin verði auglýst í nóvember/desember 2021. Að loknum auglýsingartíma, sem eru 6 vikur, er tillagan tekin til afgreiðslu í hreppsnefnd. Þegar hreppsnefnd hefur samþykkt auglýsta breytingu skal senda samþykka breytingu til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna verður tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42. mgr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Breyting á deiliskipulaginu tekur gildi þegar staðfesting breytingarinnar hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og má reikna með að það verði í febrúar 2021.

## 7 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 menningarminjar (80/2012), lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús (75/2008), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt

1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 2021

Var samþykkt í hreppsnefnd þann \_\_\_\_\_ 2021

\_\_\_\_\_

Samþykkt breytingarinnar á skipulagsskilmálum var auglýst í

B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2021