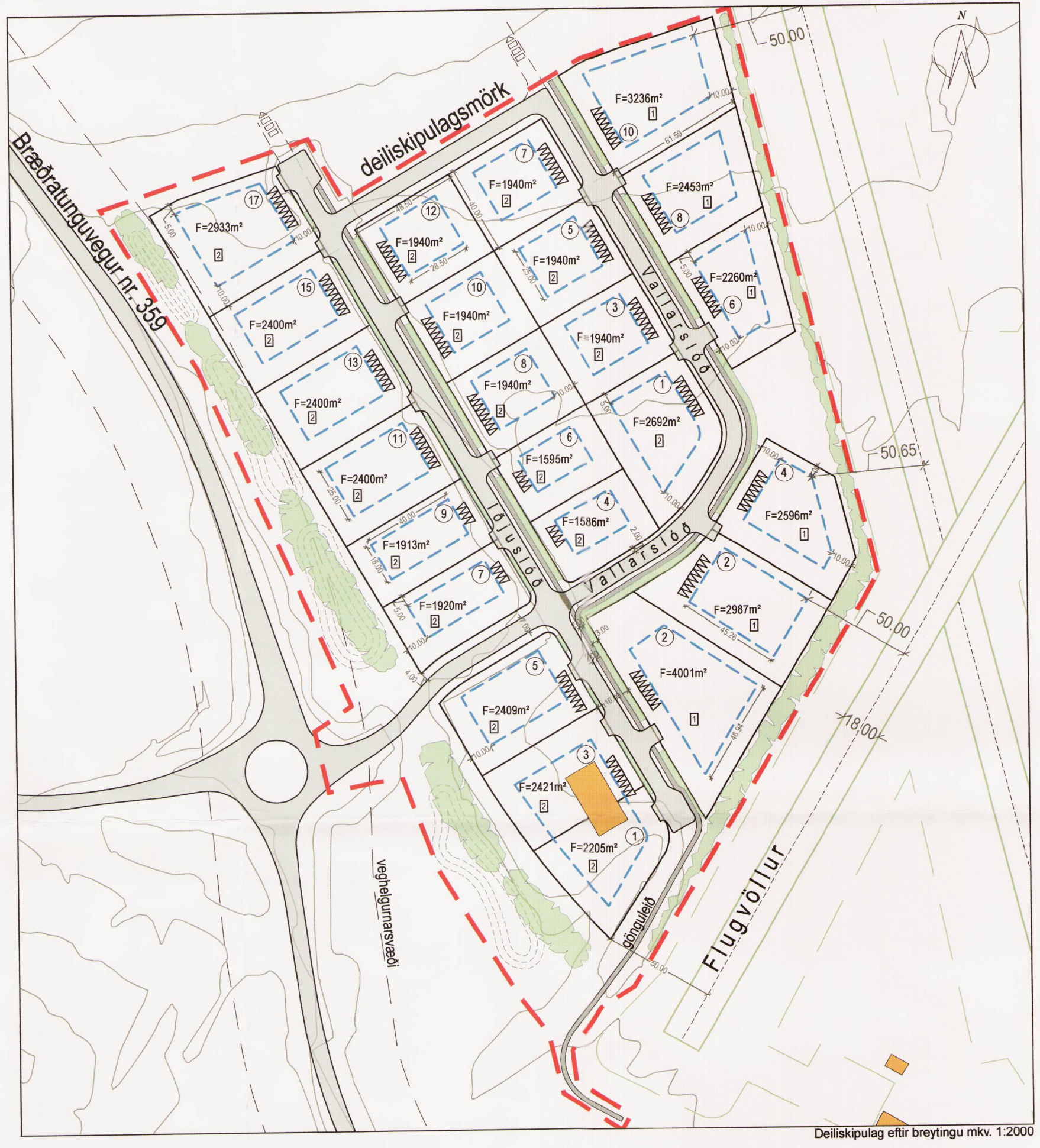




Hrunamannahreppur - breyting á deiliskipulagi - Flúðir - Iðnaðarsvæði



- SKÝRINGAR
- Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Byggingareitur, hámark
 - Núverandi byggingar
 - Húsnúmer
 - Stærð lóðar í fermetrum
 - Hæðaföldi bygginga
 - Gönguleið
 - Kvóð um umferð
 - Gróður - til skýringar
 - Grasmanir
 - Núverandi Flugbraut

Deiliskipulagsuppráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndun ehf.

HETTI VERKS: **HRUNAMANNAHREPPUR**
Breyting á deiliskipulagi

HETTI TEIKNINGAR: **Flúðir - Iðnaðarsvæði**

VERKNR: 215-010 MKV: 1:2000 í A2 TEIKNING NR:

TEIKNAD AF: 99 HANNAÐ AF: oh/gg DAGS. TEIKN: 29. júní 2015

YFIRL. UNDIRSKRIFT: *Patru Hjelmars* TEIKN. BREYTT:

LANDFORM LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFÓSS sími: 482 4090 faxnr: 482 3542
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is

Greinargerð
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi iðnaðarsvæðis við Flúðir í Hrunamannahreppi. Deiliskipulagsbreytingin var tekin fyrir á fundi Skipulagsnefndar, 9. júlí 2015, sem taldi að um óverulega breytingu væri að ræða, með fyrirvara um grenndarkynningu fyrir núverandi lóðarhófum og leita umsagnar Samgöngustofu vegna nálægðar við flugvöll.

Skipulagið nær yfir um 8,9ha svæði norðvestan Flúða. Upphaflegt skipulag sem gert var af Landhönnun 2006, gerði ráð fyrir 24 lóðum og haldast þær jafn margar en sumar hafa fengið breytta lögun og stærð. Nýtingarhlutfall lóða innan iðnaðarsvæðis er 0,4-0,6 og miðast við stærð lóðar og hæðarfjöldi húsa á lóð.

Ástæða breytingarinnar er breytt aðkoma að svæðinu en frá Bræðratunguvegi (359) hefur nú verið sett innkeyrsla frá nýju hringtorgi sem gerir ráð fyrir vegtengingu inn á iðnaðarsvæðið. Búið er að úthluta fyrstu þrem lóðunum og eitt hús er komið sem nær yfir tvær lóðir nr. 1 og 3 við lóðslóð. Númerum lóða hefur verið breytt frá fyrri skipulagi. Ný aðkoma inn á deiliskipulagssvæðið breytir lóðarskipan lillilega (sjá upprátt).

Allar byggingar skulu vera samkvæmt byggingaskilmálum. Breyting þessi samræmist aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2003-2015 innan reits P4.

Athugasemd barst frá Samgöngustofu með bréfi dags. 30.10.2015 þar er gerð krafa um að byggingar á lóðunum Vallarslóð 2 og 4 fari ekki upp fyrir hindrunarfleti vegna flugvallar.

Skilmálar
1) **Lóðir:** Lóðirnar eru misstórar til að koma til móts við ólíkar þarfir fyrirtækja á svæðinu. Heimilt er að fella saman tvær eða fleiri lóðir innan skipulagsins án þess að breyta þurfi deiliskipulagi sérstaklega vegna þess. Þetta skal gert við útgáfu nýrra lóðablaða og tengjast þá byggingareitir með sambærilegum hætti. Á flestum lóðum gildir kvóð um sameiginlega aðkomu.

2) **Mæli og hæðablöð:** Eftir samþykkt skipulagsins og við úthlutun lóða, skulu gerð mæli- og hæðablöð (lóðablöð) þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu lóða og húsa (L, G og H tölur), staðsetningu lagna og veitukerfis og lóðahnit skv. ISN93. Heimilt er að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðablaða og skulu þá mæli- og hæðablöðin verða réttáhrif en deiliskipulagsupprátturinn.

3) **Byggingar og byggingareitir:** Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga. Á aðlaupdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum. Hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum. Byggingareitir eru að jafnaði 5-10 m frá lóðamörkum og í skipulaginu er gefin upp hámarks byggingareitur sem jafnframt sýnir lágmarks fjarlægð frá lóðamörkum. Allar byggingar skulu vera innan marka byggingareits. Byggingalina er bundin á þeirri hlið sem snýr að götu. Innan byggingareits stendur lóðarhafi að öðru leyti frjálst að útlitum húss.

Hús mega vera 1-2 hæðir. Þær lóðir sem næstar eru flugbraut skulu ekki vera meira en 1 hæð, nema lóðslóð 1, en þar hefur þegar verið byggt skv. eldra deiliskipulagi. Heimilt er að hafa mill loft að uppyfylltum skilyrðum byggingareglugerðar. Heimilud veggghæð á einnar hæða húsi er allt að 5m og hámarks mænishæð frá gólfi 7m. Á tveggja hæða húsi má veggghæð vera allt að 7m og mænishæð ekki fara yfir 10m mælt frá gólfi. Þakhalli má vera allt að 35°. Mænishæð bygginga er ýmist samsíða eða þvert á götustefnu. Hús innan hvernar lóðar skal samræma hvað varðar útlit, þakform, lit- og efnisval.

4) **Bilastæði:** Bilastæði eru sýnd innan hvernar lóðar og gera skal grein fyrir fyrirkomulagi þeirra á lóðarupprátti með byggingarleyfisumsókn.

5) **Geymslu og athafnasvæði:** Geymslu og athafnasvæði skulu girt af eða afmörkuð með gróðri skv. deiliskipulagsupprátti. Með athafnasvæði er átt við svæði þar sem hlutir sem ekki eru í venjulegri notkun, eru geymdir, eða svæði sem þjóna starfsemi fyrirtækisins á annan hátt. Sé um að ræða meiriháttar efnisgeymslu (lager) á lóð skal hún

hljóta samþykki skipulagsnefndar áður en til hennar verður stofnað. Huga skal sérstaklega að brunavörnum í því samhengi, en meiri háttar efnisgeymsla tekur yfir helming af heildarstærð lóðarinnar.

6) **Veitur lagin og þjónusta:** Svæðið mun tengjast neysluvatns- hita- og fráveitu lögnum sveitarfélagsins og viðkomandi veitustofnum rafmagns. Fyrirkomulag sorphirðu er skv. reglum sveitarfélagsins. Lagin verði lagðar í jörð með götum.

7) **Frágangur lóða:** Innra lóðarskipulag skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum bygginga og skal það hljóta samþykki skipulagsnefndar. Á lóðateikningum skal koma fram yfirborðsfrágangur (efnisnotkun), bilastæði og aksturssvæði, hæðarlega lóðar, frágangur sorpgæmslusvæðis, lager- og geymslusvæði auk frágangs á lóðamörkum. Ef um mengandi starfsemi er að ræða skal yfirborð vera ógegndræpt og frárennslí með brunni og fitu- eða oluskipti. Þá skal gerð grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla.

8) **Fornleifar:** Aðalskráning forminja fór fram á Flúðum í tengslum við aðalskipulagsvinnu vorið 2015. Samkvæmt upplýsingum frá fornléifafraeðingi er ekki búið að fullvinna skýrslu, en „Samkvæmt aðalskráningu á fornléifum í landi Högnastaða eru engar þekktar fornléifar á svæðinu“ (t-postur stefan@instarch.is). Við framkvæmdir skal hafa í huga að í lögun nr. 80/2012, 24. gr. segir „Finnist forminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábyrgð er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stóðva framkvæmd án tafar“.

Fyrri skilmálar falla úr gildi við samþykkt skipulags þessa.

