

**FRÍSTUNDABYGGÐ  
SUNNUHLÍÐ  
GRÝTUBAKKAHREPPI  
DEILISKIPULAGSTILLAGA**

**GREINARGERÐ**

**form ráðgjöf**

**MAÍ 2019**

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>YFIRLIT</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Skipulagssvæðið</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Staðhættir</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Tengdar skipulagsáætlanir</b> .....	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Fornleifar</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAG</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Markmið</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Landnotkun</b> .....	<b>8</b>
3.2.1	Umferðarsvæði .....	8
3.2.2	Lóðir .....	8
3.2.3	Opin, óbyggð svæði.....	8
<b>3.3</b>	<b>Skilmálar</b> .....	<b>9</b>
3.3.1	Almenn atriði.....	9
3.3.2	Bílastæði.....	9
3.3.3	Nýtingarhlutfall .....	9
3.3.4	Lóðir og lóðafrágangur .....	9
3.3.5	Húsgerðir .....	10
3.3.6	Fornleifar .....	10
<b>3.4</b>	<b>Um ágreining</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>SAMÞYKKT</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>UPPDRÁTTUR</b> .....	<b>13</b>
	<b>Deiliskipulagsuppdráttur</b> .....	<b>13</b>

## 1 YFIRLIT

Sveitarstjórn Grýtubakkahrepps hefur á fundi sínum 20. mars 2018 ákveðið að ráðast í heildarendurskoðun á nógildandi deiliskipulagi frístundabyggðarinnar Sunnuhlíðar ofan við Grenivík. Þetta er m.a. gert vegna óska núverandi lóðarhafa á svæðinu um endurskoðun á ýmsum ákvæðum á nógildandi deiliskipulagi.

Í gildi er formlegt deiliskipulag sem staðfest var í B deild stjórnartíðinda, 21. ágúst 2006.

Frístundasvæðið er norðaustan við þorpið Grenivík í landi jarðanna Sunnuhvols og Dals sem báðar eru í eigu Grýtubakkahrepps, byggðar úr landnámsjörðinni Grenivík. Landslag og gróðurfar er nokkuð breytilegt og skiptist þar á mólendi og melar með smá mýrardrögum neðst á svæðinu. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 14 ha.

Samkvæmt nógildandi deiliskipulagi eru alls tuttugu frístundahúsalóðir. Fjölgað er um eina lóð í endurskoðun þessari. Nú þegar er búið að reisa frístundahús á fimmtán lóðum innan skipulagssvæðisins.

Landinu hallar til suðurs og suðvesturs og er hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá norðri til suðurs um 65 m. Landið liggur mjög vel við sólu og getur sólargangur því verið langur.

Ríkjandi vindáttir eru norðvestlægar og suðvestlægar áttir.

Nógildandi skipulagstillaga var unnin af Ágústi Hafsteinssyni arkitekt og Guðmundi Gunnarssyni ráðunauti.

Deiliskipulagstillagan er unnin fyrir Grýtubakkahrepp af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, ásamt skipulagsupprætti nr. 1 dags. 15.05.2019.

Það er mat sveitarstjórnar að ekki sé ástæða til að ráðast í gerð húsakönnunar.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Frístundasvæðið er norðaustan við þorpið Grenivík í landi jarðanna Sunnuhvols og Dals sem báðar eru í eigu Grýtubakkahrepps, byggðar úr landnámsjörðinni Grenivík. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 14 ha.

Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi frá 2008 – 2020 sem frístundasvæði.

### 2.2 STAÐHÆTTIR

Landslag og gróðurfar er nokkuð breytilegt og skiptist þar á mólendi og melar með smá mýrardrögum neðst á svæðinu.

Landinu hallar til suðurs og suðvesturs og er hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá norðri til suðurs um 65 m. Landið liggur mjög vel við sólu og getur sólargangur því verið langur.

Ríkjandi vindáttir eru norðvestlægar og suðvestlægar áttir.

### 2.3 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka er eftirtalið svæði skilgreint í aðalskipulagi Grýtubakkahrepps:

**137 F Frístundabyggð, stærð 14 ha.** Í byggingu. 20 hús skv. samþykktu deiliskipulagi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Ákvæði: Svæði fyrir frístundabyggð eru svæði ætluð fyrir frístundahús, fjallaskála, gangnamannaskála og neyðarskýli, þ.e. byggingar sem ekki eru ætlaðar til heilsársbúsetu, óháð eignaraðild eða rekstrarfyrirkomulagi. Svæði með þremur húsum eða færri eru ekki sýnd á aðalskipulagsuppdretti. Innan svæða fyrir frístundabyggð geta verið þjónustumiðstöðvar og smáverslanir tengdar viðkomandi svæði. Óheimilt verður að skrá lögheimili í frístundahúsum í sveitarfélaginu.

### 2.4 FORNLEIFAR

Gerð er nánari grein fyrir þjóðminjum og verndarsvæðum í skýrslum um aðalskráningu fornminja í Grýtubakkahreppi (Fornleifastofnun Íslands 1999-2004) og í áfangaskýrslunni *Aðalskipulag Grýtubakkahrepps, takmörkun á landnotkun, apríl 2008*. Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði þjóðminjalaga.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt þjóðminjalögum. Skyld er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 3.2 í þjóðminjalögum. Fornleifaskráning tekur mið af nákvæmni viðkomandi skipulagsstigs. Frekari skráning fer eftir atvikum fram í tengslum við gerð deiliskipulags eða þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð. Framkvæmdum skal beina frá minjastöðum en sé þess enginn kostur ber að tilkynna Fornleifavernd ríkisins um framkvæmdirnar með fyrirvara og getur stofnunin krafist þess að þeim sé frestað uns fornleifarannsókn hafi farið fram. Þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknnum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna.

Hér er um fornleifar að ræða og samkvæmt Þjóðminjalögum má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögunum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Fornleifavernd ríkisins telur nauðsynlegar Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber Þjóðminjalög frá 2013).

*Almenn verndarákvæði um minjastaði:*

*Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði Þjóðminjalaga. Þess skal gætt við ræktun og framkvæmdir að ekki verði farið nær minjastöðum en 20 m. Haft skal samráð við Fornleifavernd ríkisins vegna lagfæringa og endurbóta á minjastöðum svo og vegna annarra framkvæmda í grennd við þá. Hefðbundnar nytjar eru áfram heimilar svo og viðhald og endurbætur mannvirkja sem fyrir eru. Skógrækt og mannvirkjagerð á og við minjasvæði skal haga þannig að ekki hafi neikvæð áhrif á minjastaði*

### 3 DEILISKIPULAG

#### 3.1 MARKMIÐ

Markmið með deiliskipulagstillögunni er að ráðast í heildarendurskoðun á nógildandi deiliskipulagi frístundabyggðarinnar Sunnuhlíðar ofan við Grenivík. Þetta er m.a. gert vegna óska núverandi lóðarhafa á svæðinu um endurskoðun á ýmsum ákvæðum á nógildandi deiliskipulagi.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á nógildandi deiliskipulagi frístundabyggðarinnar í Sunnuhlíð:

1. Byggingarmagn innan lóða er aukið í að hámarki 170.0 m<sup>2</sup> og byggingarreitir stækkaðir.
2. Gróður innan lóða verði ekki nær aðliggjandi götu en 4 m.
3. Hámarkshæð á runnum og öðrum gróðri er 2.5 m í útsýnisátt til suðurs og vesturs. Heimilt er að planta trjám á efri hluta lóða nr. 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18 og á neðri hluta lóða nr. 9, 11, 13, 15, 17 og 19. Ákvæðið er sett til þess að tryggja lágmarks skerðingu á útsýni frá grannlóðum.
4. Heimilt verði að vera með kjallara undir húsunum. Reikniregla varðandi stærðarviðmið kjallara er þannig að einungis skal reikna flatarmál þess gólfplatnar sem er 2 m inn frá þeim útveggjum sem standa uppúr aðliggjandi landi.
5. Skilyrt er að lóðarhafar hafi lokið að fullu við frágang á ytra byrði húsa (þak- og veggfletir), glugga og útihurða ásamt lóð í kringum hús innan þriggja ára frá því að byggingaleyfi er gefið út.
6. „Fjárhúsalóð“ austan við Sunnuhvol er gerð að frístundalóð.
7. Vegna mikils landhalla á óbyggðum lóðum nr. 9, 11, 15 og 19 skal aðlaga húsin að núverandi landi. Miklar landfyllingar og skeringar eru óheimiljar. Lóðarhafi skal leggja tillöguteikningar sem sýna fyrirhugaða formun lands fyrir skipulagsyfirvöld áður en sótt er um formlegt framkvæmdaleyfi.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur, rekstraradila og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins.

Samkvæmt nógildandi deiliskipulagi eru alls tuttugu frístundahúsalóðir, í endurskoðaðri deiliskipulagstillögu er einni lóð bætt við. Nú þegar er búið að reisa frístundahús á fimmtán lóðum innan skipulagssvæðisins.

Það er mat Grýtubakkahrepps að deiliskipulag vegna frístundasvæðisins Sunnuhlíðar falli ekki undir lög um umhverfismat áætlana.

Jafnframt gefa framkvæmdir samkvæmt skipulagsáætluninni ekki tilefni til sérstakra mótvægisáðgerða.

Ekki er talin ástæða til þess að vakta sérstaklega áhrif áætlunarinnar umfram það sem eftirlit sem lögboðnir eftirlitsaðilar hafa með höndum hvort sem er.

Í deiliskipulagstillögunni eru sett ákvæði um nýtingarhlutfall innan lóða, hámarksvegg- og þakhæð, frágang lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

## **3.2 LANDNOTKUN**

### **3.2.1 Umferðarsvæði**

Umferðarkerfið innan skipulagssvæðisins byggist á húsagötum.

### **3.2.2 Lóðir**

Byggingarlóðirnar falla allar undir skilgreininguna frístundasvæði. Lágmarksfjarlægð gróðurs inná lóðum frá húsagötum 4 m. Lóðarhöfum er ekki heimilt að planta niður trjám eða stórvöxnum runnum innan lóða sinna nema að annað sé tekið fram, hámarkshæð á gróðri er 2.5 m.

### **3.2.3 Opin, óbyggð svæði**

Vestur- og suðurjaðrar skipulagssvæðisins liggja að lyngmóum og óræktuðu landi sem hefur ekki sérstakt varðveislugildi.

Þess ber þó að gæta að lóðarhöfum er skylt að vanda allan frágang og umhirðu á lóðarmörkum sínum að jöðrum svæðisins.



### 3.3 SKILMÁLAR

#### 3.3.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum vísast til þeirra laga- og reglugerðaákvæða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslaga, byggingar- og skipulagsreglugerða, reglugerða um brunavarnir og brunamál, mengunarvarnarreglugerðar, þjóðminjalaga, íslenskra staðla og blaða Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins.

Sveitarstjórn getur sett nánari reglur og ákvæði um starfsemi á skipulagssvæðinu og hefur úrslitavald um það hvaða aðilar koma til greina við lóðarúthlutun. Allar óskir um frávík og breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til sveitarstjórnar. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagstillögunnar eru afgreidd að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Skilyrt er að lóðarhafar hafi lokið að fullu við frágang á ytra byrði húsa (þak- og veggfletir), glugga og útihurða ásamt lóð í kringum hús innan þriggja ára frá því að byggingaleyfi er gefið út. Sveitarstjórn setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengni á byggingartíma, merkingu lóða, aðstöðu verkafólks, jarðrask og uppgröft, úthlutun og afhendingu. Skilmálarnir skulu liggja fyrir við auglýsingu lóða til úthlutunar. Breyting á úthlutunarskilmálum telst ekki breyting á deiliskipulagi.

Á mæliblöðum eru lóðir, byggingarreitir og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur, lega tenginga veitukerfa og sérstakar kvaðir þar að lútandi ef einhverjar eru. Sé verið með kjallara skal lóðarhafi standa straum af öllum hugsanlegum aukakostnaði sem af því kann að hljóta s.s. að frárennslislagnir séu ekki nægilega neðarlega miðað við kjallaragólf og annað þess háttar.

#### 3.3.2 Bílastæði

Sýna skal fram á tvö bílastæði innan hvernar lóðar fyrir frístundahúsnæði. Sveitarstjórn getur ákveðið sérstaklega aðrar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð.

Lóðir tengjast húsagötum og skal gera grein fyrir aðkomuleiðum á afstöðumyndum.

#### 3.3.3 Nýtingarhlutfall

Miðað er við hámarksbyggingarmagn innan hvernar lóðar á svæðinu sé 170 m<sup>2</sup>, nema að annað sé tekið fram.

#### 3.3.4 Lóðir og lóðafrágangur

Samræma skal frágang og hæðarlegu á lóðarmörkum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1.0 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Þetta gildir einnig ef nágrannalóð er óveitt eða óbyggð þegar gengið er frá húslóð.

Á jöðrum raskaðs lands og óhreyfðs lands skal leitast við að rækta upp náttúrulegan gróður. Lágmarksfjarlægð gróðurs inná lóðum frá aðliggjandi húsagötum 4 m.

Tilgangurinn með gróðuræktinni er m.a. að gera umgjörð lóðanna hlýlega og gróna og þess skal gætt að gróðurbelti skerði ekki útsýni frá mikilvægum útsýnisstöðum. Hámarkshæð á runnum og öðrum gróðri er 2.5 m í útsýnisátt til suðurs og vesturs. Heimilt er að planta trjám á efri hluta lóða nr. 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18 og á neðri hluta lóða nr. 9, 11, 13, 15, 17 og 19. Ákvæðið er sett til þess að tryggja lágmarks skerðingu á útsýni frá grannlóðum.

### 3.3.5 Húsgærðir

Heimilt er að byggja eitt frístundahús auk aðstöðuhúss innan hvernar lóðar, hámarksbyggingarmagn innan hvernar lóðar er 170.0 m<sup>2</sup>. Húsin skulu vera á einni hæð, heimilt er þó að vera með svefnloft og kjallara. Hámarksheildarhæð húsa er 6,0 m. Þakhalli skal vera á bilinu 0°- 45°. Til samræmis við aðliggjandi hús skal þakhalli á lóð 16 vera 30 gráður. Staðsetning innan byggingarreits er frjálst. Sé um tvö hús að ræða þ.e.a.s. frístundahús og aðstöðuhús. Hámarksstærð aðstöðuhúss á öllum lóðum er 45m<sup>2</sup>. Frístundahús skal vera að lágmarki 20 m<sup>2</sup> stærra en aðstöðuhúsið.

Vegna mikils landhalla á óbyggðum lóðum nr. 9, 11, 15 og 19 skal aðlaga húsin að núverandi landi. Miklar landfyllingar og skeringar eru óheimiljar. Lóðarhafi skal leggja tillöguteikningar sem sýna fyrirhugaða formun lands fyrir skipulagsyfirvöld áður en sótt er um formlegt framkvæmdaleyfi.

Heimilt verði að vera með kjallara undir húsunum. Reikniregla varðandi stærðarviðmið kjallara er þannig að einungis skal reikna flatarmál þess gólfflatar sem er 2 m inn frá þeim útveggjum sem standa uppúr aðliggjandi landi. Úrtök eða landfyllingar skulu vera í lágmarki og skulu metnar af byggingarfulltrúa í hverju tilfelli fyrir sig. Byggingarnefnd getur í sérstökum tilvikum vikið minniháttar frá framangreindum skilmálum.

Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hvernar lóðar og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst.

*Gerð er krafa um að tillöguteikningar skuli lagðar inn til kynningar fyrir sveitarstjórn áður en húsin eru fullhönnuð. Sveitarstjórn skal óska eftir umsögn skipulagshöfundar í hverju og einu tilfelli og jafnframt krefjast úrbóta telji ráðið að undangengnu mati skipulagshöfundar að tillagan uppfylli ekki þau útlitslegu gæði sem raunhæft sé að fara fram á.*

Skilyrt er að lóðarhafar hafi lokið að fullu við frágang á ytra byrði húsa (þak- og veggfletir), glugga og útihurða ásamt lóð í kringum hús innan þriggja ára frá því að byggingaleyfi er gefið út.

### 3.3.6 Fornleifar

Engar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins er samkvæmt fornleifaskráningu.

## 3.4 UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála, skal honum vísað til sveitarstjórnar til úrskurðar.

## 4 SAMÞYKKT

### 4.1 Kynning og afgreiðsla

#### *Auglýsing*

Sveitarstjórn Grýtubakkahrepps lagði til á fundi sínum \_\_\_\_\_ 2019 að deiliskipulagstillagan yrði auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillaga vegna Sunnuhlíðar var auglýst í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá \_\_\_\_\_ 2019 til \_\_\_\_\_ 2019.

Að fengnu samþykki sveitarstjórnar Grýtubakkahrepps var skipulagstillagan auglýst og höfð almenningi til sýnis í minnst 6 vikur. Í auglýsingunni var tiltekinn frestur, minnst 6 vikur, til að gera athugasemdir við tillöguna.

## 5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagið var auglýst almenningi til sýnis þann \_\_\_\_\_ 2109.

Athugasemdafrestur var til \_\_\_\_\_ 2019.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Grýtubakkahrepps \_\_\_\_\_ 2019.

---

Sveitarstjóri Grýtubakkahrepps

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppráttur dags. \_\_\_\_\_ 2019.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess  
í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 2019.

## **6 UPPDRÁTTUR**

### Deiliskipulagsuppdráttur

