



## HAUKABREKKA Í STÓRA-LANGADAL- DALABYGGÐ

Deiliskipulag – Greinargerð - Tillaga

26.03.2021



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Dalabyggðar þann \_\_\_\_\_

f.h. Dalabyggðar

---

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Markmið	5
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
3	AÐALSKIPULAG DALABYGGÐAR 2004-2016	6
3.1	Fornminjar	7
3.2	Núverandi mannvirki	7
3.3	Deiliskipulag	8
4	UMHVERFISÁHRIF	8
5	SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
5.1	Lóðir	9
5.2	Byggingar	9
5.3	Vegir og bílastæði	9
5.4	Veitur	10
5.5	Sorp	10
5.6	Varðveisla minja	10
6	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
6.1	Almennt	11
6.2	Byggingarreitir	11
6.3	Mæli- og hæðablöð	11
6.4	Frágangur lóðar	11
7	KYNNING OG SAMRÁÐ	11
7.1	Skipulagsferli	12
8	HEIMILDASKRÁ	12

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	8885-001



## 1 INNGANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag sem nær til hluta Haukabrekku (L137485) og nær yfir um 21,7 ha svæði. Fyrirhugað er að stofna 4 lóðir til viðbótar við þær 3 sem eru á svæðinu og setja fram byggingarheimildir á hverri þeirra. Aðkoma að svæðinu er til suðurs frá Snæfellsvegi nr. 54 eftir um 2 km afleggjara gegnum land Klungurbrekku (L137494).

Svæðið afmarkast af Stóru-Langadalsá til vesturs og brekkurótum Grásteinsfjalls að austan og nær yfir bæjarstæði Haukabrekku og nánasta umhverfi þess.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum IS50v frá LMÍ. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000, dagsettur 26.03.2021.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 26.03.2021.

### 1.2 Markmið

Tilgangur með deiliskipulagi þessu er að afmarka lóðir til uppbyggingar frístundahúsa.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Haukabrekka (L137485) hefur ekki skráða landstærð í Þjóðskrá og ekki er afmörkun hennar í landamerkjaskrá Þjóðskrár. Jörðin er landmikil og talin vera a.mk. milli 5 og 6 þús ha<sup>1</sup>. Haukabrekka er skráð lögbýli og er utarlega í Stóra-Langadal sem liggur til suðurs milli Eyrarfjalls og Grásteinsfjalls skammt austan Álftafjarðar á Snæfellsnesi. Svæðið liggur austan Stóru-Langadalsá en vestan árið er jörðin Stóri-Langidalur (L137510). Skipulagssvæðið er flatlent sunnan til en hallar að öðru leyti lítiðeitt til vesturs.

---

<sup>1</sup> („Stóri-Langidalur og Klettakot“ 2005)

Skipulagssvæðið er mestmegnis tún og akurlendi (L14.2) og skógrækt (L14.3) en annars er þar einnig að finna grasmóavist (L10.4) og starungsmýrarvist (L8.9) sem eru vistgerðir með hátt verndargildi og á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Útbreiðsla þeirra hér á landi er mikil<sup>2</sup>.

Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá og þar er ekki sérstök vernd vistkerfa og náttúruminja.



MYND 1. Vistgerðarkot Náttúrufræðistofnunar Íslands.

### 3 AÐALSKIPULAG DALABYGGÐAR 2004-2016

Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016 var staðfest í ágúst 2009<sup>3</sup> Hafin er vinna við endurskoðun aðalskipulagsins. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint fyrir frístundabyggð og er nr. F2.

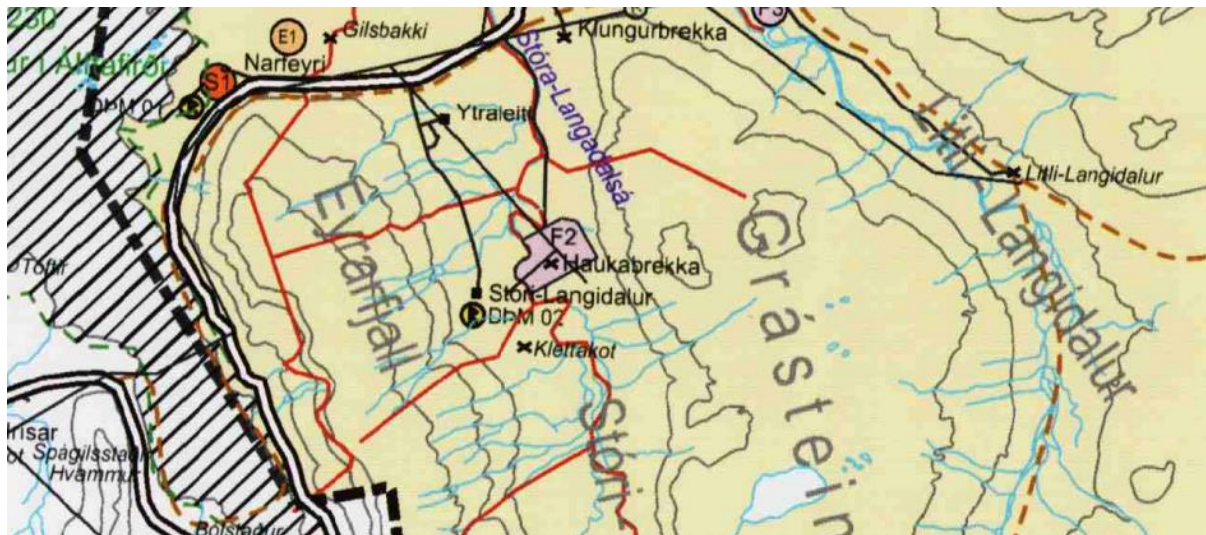
Í markmiðum fyrir frístundabyggð segir að gæta skuli umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir frístundabyggð. Ný sumarhúsasvæði eru deiliskipulagsskylt og frekari uppbygging á eldri frístundasvæðum er háð því skilyrði að hún verði í samræmi við skipulag. Á nýjum svæðum skulu lóðir jafnan verða á stærðarbilinu 0,5-2 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.

Í kafla 3.2.8 Svæði fyrir frístundabyggð er tafla á bls 50 þar sem eftirfarandi lýsing á svæðinu kemur fram:

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING
F2	Haukabrekka í Stóra-Langadal	Á svæðinu er sumarhúsabyggð sem tekur til 6 lóða skv. deiliskipulagi frá 1999. Stærð svæðis er um 10 ha.

<sup>2</sup> (Náttúrufræðistofnun Íslands 2016)

<sup>3</sup> (Gíslason, Gunnarsson, og Ólafsdóttir, e.d.)



**MYND 2.** Hluti gildandi Aðalskipulags Dalabyggðar 2004-2016. Skipulagssvæðið er innan reist merktur F2.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag.

### 3.1 Fornminjar

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.). Því eru allar þær fornleifar á könnunarsvæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögnum. Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22. gr). Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein, nema annað sé ákveðið.

Fornleifar á svæðinu hafa verið skráðar. Skráð voru ein útihús sem sýnd eru á uppdrætti ásamt helgunarsvæði.

Deiliskipulagið tekur fullt tillit til fornminja.

### 3.2 Núverandi mannvirki

Á Haukabrekku stendur íbúðarhús frá 1954 ásamt útihúsum og skemmu. Flatarmál er ekki skráð í Þjóðskrá. Byggingarnar eru frá 1938 til 1965 fyrir utan eina 15,4 m<sup>2</sup> geymslu sem var byggð 1996. Útihúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi og gerir deiliskipulagið ráð fyrir að heimilt verði að rífa þau.

Þrjú frístundahús eru á svæðinu. Uppgefið flatarmál er brúttóflatarmál frá Þjóðskrá.

- Haukabrekka lóð A (L188739) – sumarbústaður byggður árið 2000. Flatarmál 49,0 m<sup>2</sup>.
- Haukabrekka lóð B (L201377) – sumarbústaður byggður árið 2005. Flatarmál 74,6 m<sup>2</sup>
- Haukabrekka lóð G (188983) – sumarbústaður byggður árið 2000. Flatarmál er 58,5 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag frá árinu 1999 þar sem skilgreindar eru 7 sumarhúsalóðir ásamt byggingarreitum.



**MYND 3.** Gildandi deiliskipulag af svæðinu.

Deiliskipulagið verður felld úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags.

## 4 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Haukabrekku fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og meiri frístundabyggð fylgir aukin umferð. Skipulagið tekur tillit til þeirra fornleifa sem á svæðinu eru og verður þeim ekki spillt nema með heimild Minjastofnunar Íslands.



Uppbygging frístundasvæðis í landi Haukabrekku er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna. Þar er fyrir frístundabyggð og verður um nokkuð samfellt frístundasvæði að ræða. Staðsetning þess er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi og ekki þarf að raska landi til að tengja svæðið við það grunnkerfi sem er til staðar.

Yfirbragð nýrrar frístundahúsa skulu taka mið af umhverfinu í kring hvað varðar efnis- og litaval.

## 5 SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 5.1 Lóðir

Þrjár lóðir eru á skipulagssvæðinu, fyrir þau hús sem nú þegar eru. Breyting er gerð á afmörkun þeirra. Skilgreindar eru 3 nýjar lóðir fyrir frístundahús og ein lóð til viðbótar er fyrir gamla íbúðarhúsið og útihúsin. Lóðastærðir koma fram á uppdrætti og eru frá 1,25 til 1,97 ha.

Lóðirnar sem fyrir eru á svæðinu eru:

- Haukabrekka lóð A (L188739) – skráð stærð 10.000 m<sup>2</sup> en verður 16.472 m<sup>2</sup>.
- Haukabrekka lóð B (L201377) – skráð stærð 6.000 m<sup>2</sup> en verður 15.117 m<sup>2</sup>.
- Haukabrekka lóð G (188983) – skráð stærð 9.600 m<sup>2</sup> en verður 16.798 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Byggingar

Á hverri lóð er afmarkaður byggingarreitur og heimilt er að reisa innan hvers reits eitt frístundahús auk gestahúss og/eða geymslu. Heimilt er að byggja við núverandi hús en hámarksbyggingamagn innan lóðar er 280m<sup>2</sup>. Hvert frístundahús má vera hæð og ris. Hámarksstærð hvers frístundahúss er 200 m<sup>2</sup> en skal þó grunnflötur þess ekki vera meiri en 150 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð gestahúss og/eða geymslu er 80 m<sup>2</sup>. Hámarkshæð byggingar frá gólfkóta jarðhæðar er 6,5 m. Þakform er frjálst. Velja skal jarðtóna liti við efnis- og litaval.

Heimilt er að fjarlægja öll útihús hvort sem það er fjárhús, hesthús, hlaða, skemma eða geymsla. Einnig er heimilt að lagfæra þau og nýta t.d. sem geymslur.

### 5.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma er um 2 km langan afleggjara frá þjóðvegi. Vegir innan svæðisins eru þegar fyrir hendi en eftir að gera tengingar frá þeim inn á lóðir. Gert er ráð fyrir að vegurinn færist aðeins frá núverandi íbúðarhúsi. Bílastæði skulu vera inna lóða.

## 5.4 Veitur

Svæðið er tengt dreifikerfi RARIK. Spennir er staðsettur við íbúðarhúsið sem lóðirnar verða tengdar við. Lýsing við byggingar og götur skal vera lágstemmd, vísa niður til að þjóna tilgangi sínum sem best og draga úr óþarfa birtuáhrifum.

Neysluvatn verður tekið úr lind sem er vestan við svæðið, í hlíðum Grásteinsfjalls.

Vatns- og raflagnir verði með vegum eftir því sem kostur er.

Hreinsivirki verða innan svæðis og skal samnýta þau eins og kostur er. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Staðsetning hreinsivirkja á uppdrætti eru leiðbeinandi. Rotþrær og siturlagnir eða sambærilegur búnaður skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir.

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem geta tekið við yfirborðsvatni í rigningu og leysingum. Þannig seytlar yfirborðsvatn smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

Við lagningu veitukerfis innan svæðis skal hugað að fornminjum og að raska ekki fornminjum þar sem þær geta mögulega verið að finna.

## 5.5 Sorp

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 5.6 Varðveisla minja

Á svæðinu eru skráðar fornleifar, útihús eins og kemur fram á uppdrætti. Allar framkvæmdir skulu taka tillit til fornleifa eins og hægt er og forðast skal rask á þeim eftir fremsta megni. Þar sem ekki verður hjá því komist að raska fornleifunum skal fyrst leitað leyfis Minjastofnunar Íslands og fara skal skv. þeim skilyrðum sem stofnunin kann að setja í því skyni. Á framkvæmdartíma skal merkja allar fornleifar sem eru í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaaðilum til að fyrirbyggja óþarfa rask.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

# 6 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 6.1 Almennt

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Ákvæði um fjölda hæða og þakform eru í kafla um sérákvæði. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppráttum.

### 6.2 Byggingarreitir

Byggingareitir lóða eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Byggingareitir eru sýndir með brotalínu. Byggingarreitir eru tilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Ný hús og viðbyggingar skulu standa innan byggingarreits.

### 6.3 Mæli- og hæðablöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum, nema þar sem er bundin byggingalína.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá byggingaryfirvöldum í Dalabyggð. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

### 6.4 Frágangur lóðar

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, s.s. gáma, afsettar bifreiðar, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

## 7 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði verkkaupa og sveitarfélagas. Óskað verður eftir umsögnum frá Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands og eftir atvikum frá öðrum aðilum

## 7.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst snemma vors 2021 og taki gildi sumarið 2021.

## 8 HEIMILDASKRÁ

Gísli Gíslason, Óskar Örn Gunnarsson, og Margrét Ólafsdóttir. e.d. *Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016*. Landmótun.

Náttúrufræðistofnun Íslands. 2016. „Fjölrit Náttúrufræðistofnunar. Vistgerðir á Íslandi“. 54. [http://utgafa.ni.is/fjolrit/Fjolrit\\_54.pdf](http://utgafa.ni.is/fjolrit/Fjolrit_54.pdf).

„Stóri-Langidalur og Klettakot“. 2005. mbl.is. 4. apríl 2005. <https://www.mbl.is/greinasafn/grein/1010046/>.

