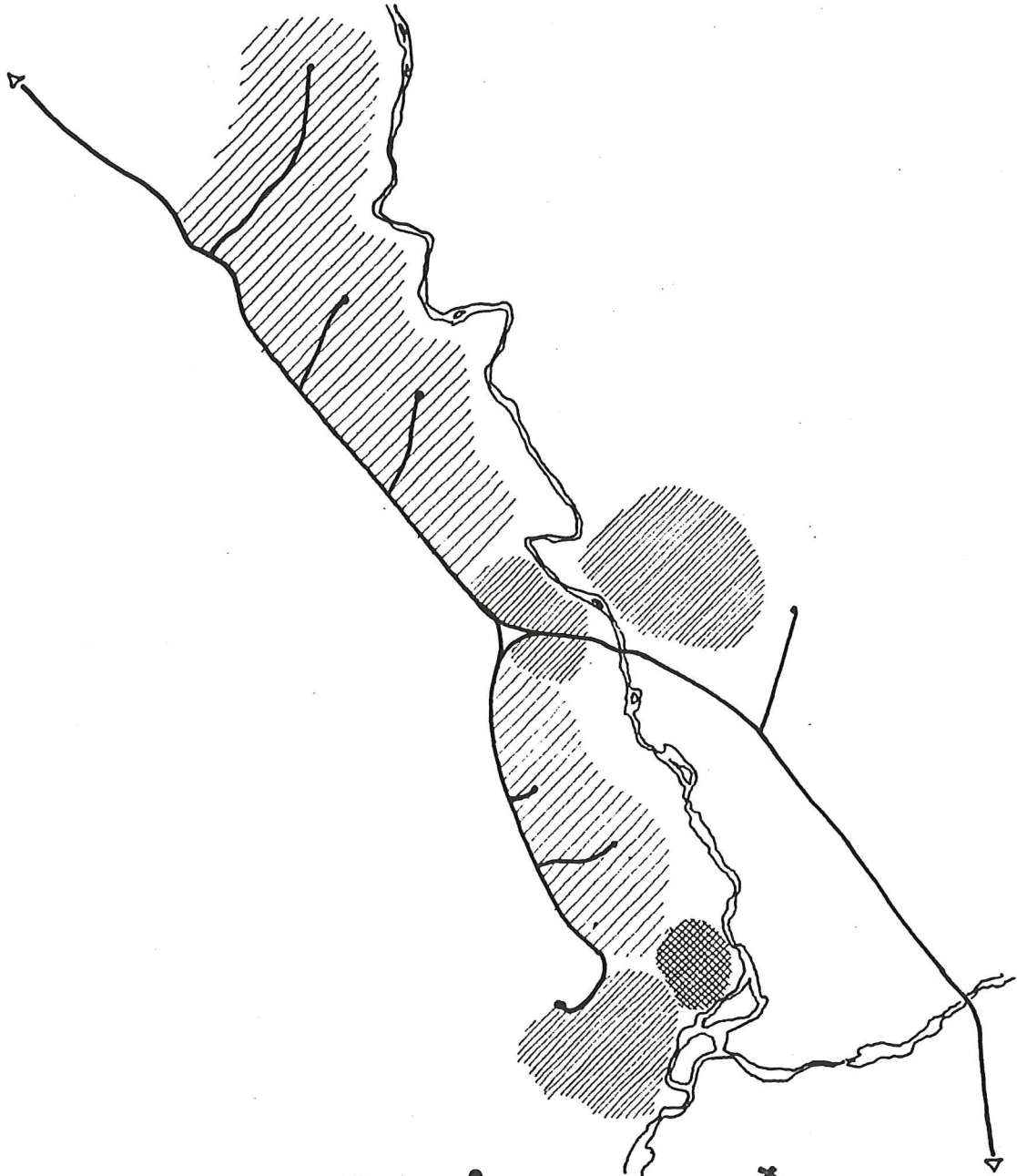


**SYÐRI - HRAUNDALUR  
DEILISKIPULAG  
1989 - 2009**



**Greinargerð**



HAGTEKNI

DEILSKIPULAG  
SUMARBUSTADAHVERFIS SYDRI-HRAUNDAL  
ALFTANESHREPPI

G R E I N A R G E R D

Desember 1988.

## EFNISYFIRLIT:

1.	ALMENNAR UPPLYSINGAR.	
1.1	FORMALI.	
1.1.1	Efni greinargerðarinnar .....	5
1.1.2	Uppbygging greinargerðarinnar .....	5
1.2	STADHÆTTIR.	
1.2.1	Staðsetning .....	5
1.2.2	Fjarlægðir .....	5
1.2.3	Eignarhald á landi .....	5
1.2.4	Landamerki .....	5
1.2.5	Jarðfræði .....	6
1.2.6	Veðráttta .....	7
1.2.7	Gróðurfar .....	9
1.2.8	Landnytjar .....	9
1.3	SAGA.	
1.3.1	Landnám .....	10
1.3.2	Íslendingasögur .....	10
1.3.3	Hraundalsréttir .....	10
1.4	ÚTIVIST.	
1.4.1	Gönguferðir .....	12
1.4.2	Veiði .....	12
1.4.3	Stytttri ferðir .....	12
1.4.4	Íþróttir .....	12
1.5	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA.	
1.5.1	Verslun .....	13
1.5.2	Veitingar .....	13
1.5.3	Bifreiðapjónusta .....	13
1.5.4	Samgöngur .....	13
1.5.5	Söfn .....	13
1.5.6	Heilsugæsla .....	13
1.5.7	Önnur þjónusta .....	13
2	SKIPULAGSAETLUN.	
2.1	ALMENNT UM DEILISKIPULAG.	
2.1.1	Deiliskipulag .....	15
2.1.2	Deiliskipulagsgögn .....	15
2.1.3	Afgreiðsla samkvæmt lögum .....	16
2.1.4	Breytingar og frávik .....	16

2.2	SKIPULAGSSKILMÁLAR.	
2.2.1	Skipulagsforsendur .....	17
2.2.2	Landnotkun .....	17
2.2.2.1	Sumarbústaðasvæði .....	17
2.2.2.2	Útivistarsvæði .....	17
2.2.2.3	Vernduð svæði .....	18
2.2.2.4	Öbyggð svæði .....	18
2.2.3	Umferð .....	18
2.2.3.1	Götur .....	18
2.2.3.2	Bílastæði .....	18
2.2.3.3	Stígar .....	18
2.2.4	Tæknimál .....	19
2.2.4.1	Upphitun .....	19
2.2.4.2	Rafmagn .....	19
2.2.4.3	Vatnsveita .....	19
2.2.4.4	Rotþrær .....	19
2.2.4.5	Sorp .....	19
2.2.5	Lóðir .....	20
2.2.5.1	Lóðarnýting .....	20
2.2.5.2	Lóðarstærðir .....	20
2.2.5.3	Nýtingarhlutfall .....	20
2.2.5.4	Lóðamörk .....	20
2.2.5.5	Gróður .....	20
2.2.5.6	Skilti .....	20
2.2.5.7	Íbúasamtök .....	20
2.3	BYGGINGARSKILMÁLAR.	
2.3.1	Byggingarleyfisumsóknir .....	21
2.3.2	Uppdrættir .....	21
2.3.3	Staðsetning húsa .....	21
2.3.4	Húsgerðir .....	21
2.3.5	Hússtærðir .....	22
3	VIÐAUKI.	
3.1	HEIMILDIR .....	23



1. Almennar upplýsingar.

## 1.1 FORMALI.

### 1.1.1 EFNI GREINARGERÐARINNAR.

Þetta er greinargerð um deiliskipulag sumarbústaðasvæðis í landi jarðarinnar Syðri-Hraundals í Alftaneshreppi, Mýrasýslu. Deiliskipulagið er unnið af Ingólfi Margeirssyni byggingartækni-fræðingi, teiknistofunni Hagtækni í Borgarnesi, að tilhlutan hreppsnefndar Alftaneshrepps.

### 1.1.2 UPPBYGGING GREINARGERÐARINNAR.

Greinargerðin er þannig uppbyggð, að fyrri hluti hennar hefur að geyma allar almennar upplýsingar um svæðið og þær forsendur sem skipulagið er byggt á. Síðari hluti greinargerðarinnar er deiliskipulagsáætlunin sjálf. Hún skiptist í almennar upplýsingar um deiliskipulag og skipulags- og byggingarskilmála. Aftast er svo heimildaskrá.

## 1.2 STADHETTIR.

### 1.2.1 STAÐSETNING.

Syðri-Hraundalur er nyrsta jörð í Alftaneshreppi í Mýrasýslu. Bæjarstaðið er vestan undir Bæjarfjalli, lágu felli (221 m.) norð-vestur af Grímsstaðamúla (463 m.).

### 1.2.2 FJARLÆGDIR.

Syðri-Hraundalur er í um 24 km. fjarlægð frá Borgarnesi. Beygt er út af þjóðveginum vestur á Snæfellsnes við Urriðaa, en þaðan er um 15 km. akstur upp í Hraundal.

Næsti bær, sem er í byggð eru Grímsstaðir, en þeir eru um þremur km. sunnar. Ytri-Hraundalur er eyðibýli, um það bil einum km. norðan við Syðri-Hraundal.

### 1.2.3 EIGNARHALD Á LANDI.

Jörðin er í eigu Alftaneshrepps og hefur verið það síðan á fyrri hluta síðustu aldar.

### 1.2.4 LANDAMERKI.

Landamerki Syðri-Hraundals eru eftirfarandi:

1. Milli Syðri-Hraundals og Alftár í Hraunhreppi:  
Úr Arnarkletti í Arnarsetur.

2. Milli Syðri-Hraundals og Alftártungu:  
Úr Arnarsetri í Ytri-Þrætuáshaus.

3. Milli Syðri-Hraundals og Grímsstaða:  
Úr Þrætuáshaus í Grástein, úr Grásteini í Klofastein í há Grímsstaðamúla og áfram uppí landmælingavörðu, úr þeirri vörðu sjónhending í vestari Krosshyrnu (há Litursstaði) og þaðan sjónhending í suðurhorn Lambafells, úr suðurhorni Lambafells í Hrafnagil og svo ræður Hrafnagil svo langt sem það nær, og þaðan í Alftaskörð (skaró).

#### 4. Milli Syðri-Hraundals og Ytri-Hraundals:

Úr Alftaskörðum beint á Landamerkjaskriðu, norðanvert við Þrætuflóa á neðri Slídal, svo úr miðri Landamerkjaskriðu beint suður yfir Þrætuflóa í hraunnef með klöppuðum krossi á, þaðan ræður Slídalsá ofan að fossinum fyrir sunnan Rauðhálsa, úr þeim fossi beint í hraunbarð lítið innanlega á innri völlum, þar er kross klappaður í klett, svo eftir sömu sjónhendingu í hól með vörðu á, í miðju hrauninu, útnorður undan seltóttunum (sem eru sunnan hraunsins), frá nefndri vörðu beint í Kjaraklett svo ofaneftir, nálægt vestari rönd hraunsins í svonefndan Hádegishól, norðanvert við gamla sýsluvegin sem er yfir hraunið, úr Hádegishól beint í Grjóthól og eftir sömu sjónhendingu í fyrstnefndan Arnarklett.

Þessi landamerkjalysing er skráð í Landamerkjabók 1923. Arið 1930 var síðan allt fjallland jarðarinnar gert að afréttarlandi.

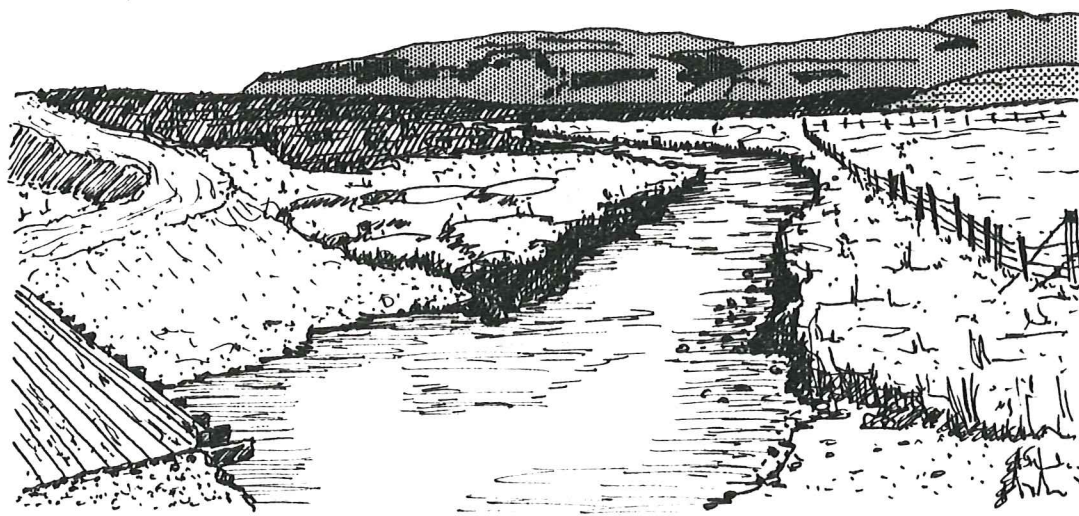
#### 1.2.5 JARDFRÆÐI.

Berggrunnur svæðisins er blágrýti og hefur myndast fyrir 15-20 milljónum ára. Jarðlagahalli er um 10 gráður og hallar til NV.

Talið er að Hraundalur hafi verið framhald Langavatnsdals og Langá fallið vestur hann, en farvegur hennar breyst, er eldgos varð innst í dalnum og hraun hlóóst þar upp.

Gígurinn sem hraunið rann úr heitir Rauðakúla. Hraundalshraun nefnist austur hluti þess. Suður hlutinn nefnist Alftárhraun, en vestur hlutinn Melshraun. Alls mun hraunið vera um 15 ferkílómetrar og er um 5 km. á breidd þar sem það er breiðast. Hraunið er Kjarrivaxið apalhraun, í um 110 metra hæð yfir sjávarmáli. Það hefur runnið fyrir landnám, sennilega fyrir 2000-3000 árum.

Meðfram hraunjaðrinum rennur Veita, en hún sameinast Alftá við Brúarland um 9 km. neðar. Veita er dragá og er fremur vatnslítill.

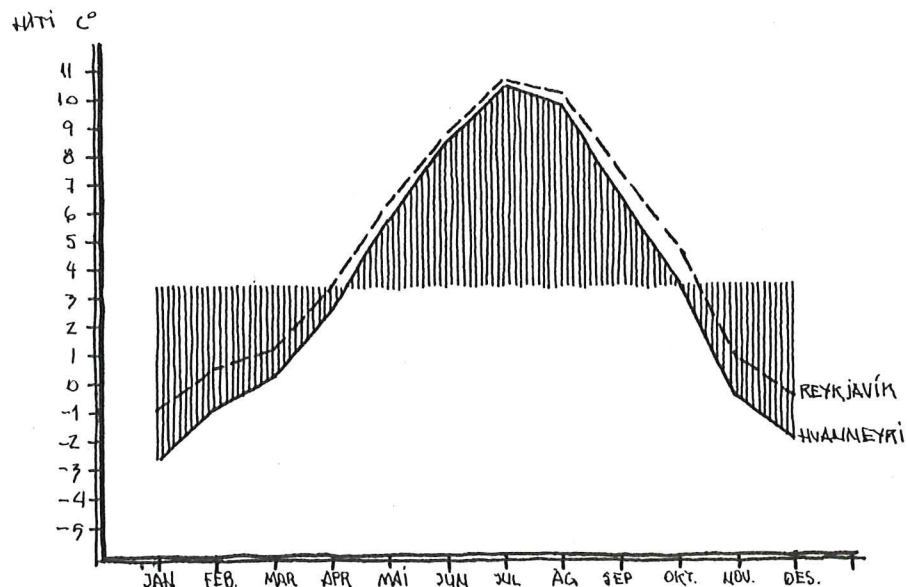


Ekki er hægt að greina nákvæmlega frá veðurfari í Hraundal þar sem engin veðurstöð er starfrækt þar nálægt. Næstu veðurathugunarstöðvar eru að Haukatungu í Kolbeinsstaðahreppi, í um 17 km. fjarlægð og á Hvanneyri í Andakílshreppi í um 20 km. fjarlægð. Engar marktækar niðurstöður eru til yfir veðurathuganir í Haukatungu vegna stopulla athuganna. Á Hvanneyri hafa stöðugar veðurathuganir verið gerðar frá árinu 1963 og ættu niðurstöður þaðan að geta gefið vísbendingu um veðurfar í Hraundal. Þó skal bent á að Hraundalur liggur um 80 metrum hærra í landinu en Hvanneyri og þar af leiðandi ætti meðalhiti að jafnaði að vera lægri þar. Einnig að vegna nálægðar fjalla við Hraundal er úrkoma hugsanlega meiri þar en á Hvanneyri.

Eftirfarandi eru upplýsingar um veðurfar á Hvanneyri frá 1971-1980 og til samanburðar eru upplýsingar um veðurfar í Reykjavík á sama tímabili.

Meðalhiti 1971-1980.

Tímabil	Hvanneyri	Reykjavík
Janúar	-2,6	-0,9
Febrúar	-0,8	0,5
Mars	0,2	1,1
Apríl	2,5	3,3
Mái	5,7	6,2
Júní	8,2	8,6
Júlí	10,3	10,6
Agúst	9,7	10,2
September	6,5	7,4
Október	3,5	4,8
Nóvember	-0,6	0,8
Desember	-2,0	-0,5
Ár	3,4	4,3





Af þessu sést að alla mánuði ársins er kaldara á Hvanneyri en í Reykjavík, þó er munurinn minni yfir sumarmánuðina en vetrarmánuðina og hámark sumarmánuðanna er hærra en í Reykjavík.

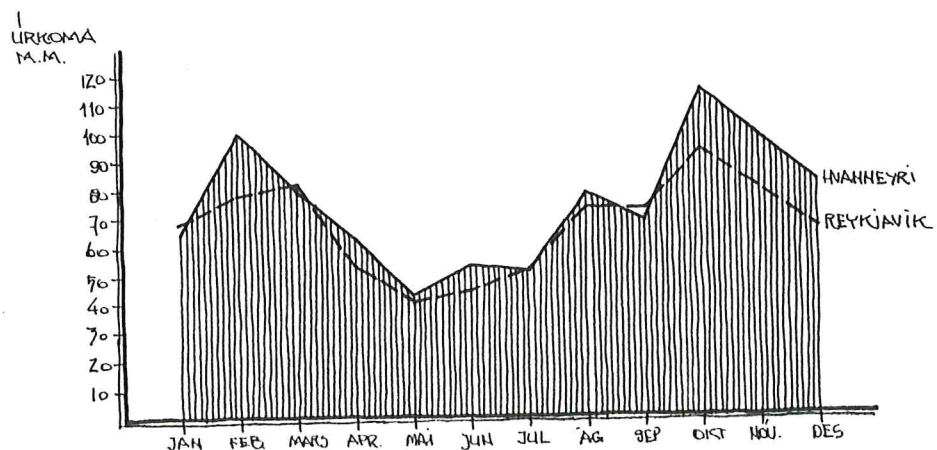
Fjöldi heiðskýrra daga á Hvanneyri er að meðaltali 23 á ári, en 14 í Reykjavík.

Meðalúrkkoma 1971-1980.

Tímabil	Hvanneyri	Reykjavík
Janúar	64,9	68,3
Febrúar	100,5	78,0
Mars	80,1	81,9
Apríl	62,9	52,9
Mái	43,2	40,5
Júní	53,5	43,9
Júlí	51,0	50,5
Agúst	77,9	73,0
September	68,4	72,1
Október	114,3	92,7
Nóvember	98,1	78,8
Desember	81,3	66,2
Ár	896,1	798,9

Úrkkoma á Hvanneyri er að jafnaði meiri en í Reykjavík að undanskildum mánuðunum janúar, mars og september, minnst er úrkkoman í máí, en mest í október. Fjöldi regndaga er að jafnaði 134 á ári (142 í Rvík), fjöldi snjókomudaga 30 (27 í Rvík) og fjöldi slyddudaga 37 (58 í Rvík).

Norðaustanátt er lang tíðust allra vindátta á Hvanneyri eða 38%. Vindar milli N og ANA voru 48% allra athuganna, milli A og SSA 18%, milli S og SV 22%, en áttir milli VSV og NNV komu aðeins fyrir í 4% tilvika. Logn var 8%. Stormdagar, þ.e. dagar með veðurhæð 9 vindstig eða meira voru að jafnaði 8 á ári.



### 1.2.7 GRÓÐURFAR.

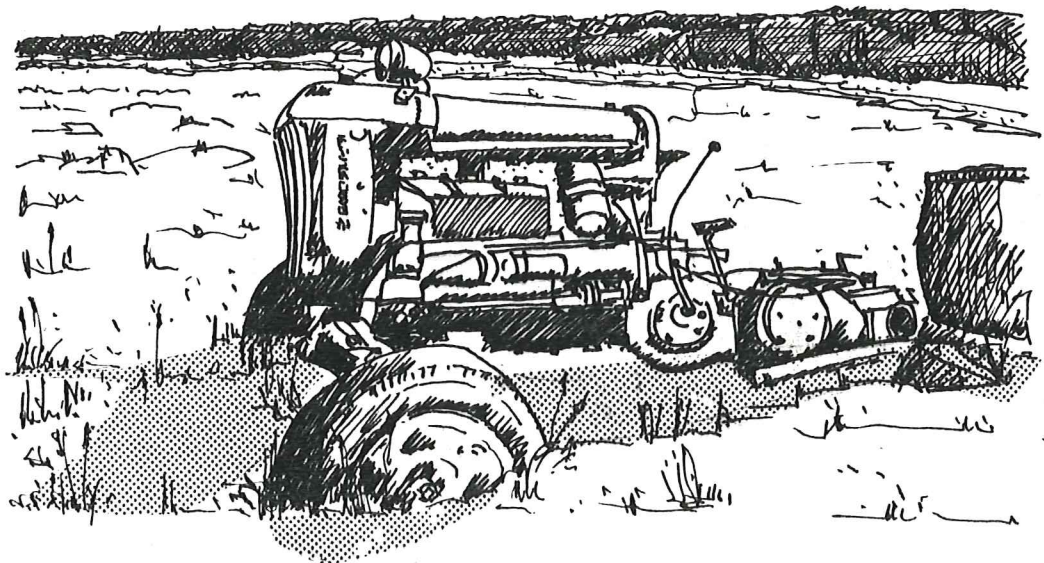
Hraunið er víða uppgróið með gróðursælum hvömmum lyngi og birkikjarri, en einnig vex þar villtur víðir og reynir. Mikið er um bláber og krækiber og auk þess er þar nokkuð um hrútaber og einiber.

### 1.2.8 LANDNYTJAR.

Abúendur Syðri-Hraundals hafa oft verið tveir og stundum þrír. Beitiland er talið ágætt bæði í fjalllendi og í hraunhvömmum.

Í Jarðabók Arna Magnússonar og Páls Víðalíns frá 1709 má finna eftirfarandi upptalningu á kostum og göllum jarðarinnar:

"Skógur til raftviðar mjög eyddur, en til kolgjörðar og eldiviðar nægur, þó erfiður þyki að sækja fyrir hrauni. Torfrista og stunga lök og lítt nýtandi. Mósukurður til eldiviðar meinast vera, brúkast ei. Silungsveiðivon hefur áður verið lítil, nú engin nokkur ár. Túninu spilla stórviðri og sumpart aur úr brattlendi í vatnagangi. Engjar öngvar að telja nema hvað hent er úr hagamyri, og á fjöllum undan afrjettarpeninga fótum, sem óbærilega er langt til að sækja. Hætt er kvikfje fyrir afætudýjum. Vatnsból bregst um vetur, og er þá erfitt vatns að afla í uppgöngum, eitt sinn á hverjum stað. Ekki er húsum eða heyjum óhætt fyrir stórviðrum, og hefur stundum að því mein orðið."



### 1.3 SAGA.

#### 1.3.1 LANDNAM.

Í Syðri-Hraundal bjó Steinólfur sá er "nam Hraundal hvoru tveggja og allt millum Alftár og Hítarár og upp til Grjótár" að sögn Landnámabókar. Egill Skallagrímsson mun þó hafa verið langhelsti landnámsmaður héraðsins og er landnám hans sagt hafa náð frá Hítará að Norðurá.

#### 1.3.2 ISLENDINGASÖGUR.

Helga fagra sem sagt er frá í Gunnlaugs sögu ormtungu var sonardóttir Egils Skallagrímssonar. Þorsteinn faðir hennar mun hafa gift hana Þorkeli Hallkelssyni eftir dauða Gunnlaugs og Hrafns. Þorkell bjó í Ytri-Hraundal og fór Helga til bús með honum og bjó þar allt til æviloka, en varð honum lítt unnandi því að hún varð aldrei afhuga Gunnlaugi þótt hann væri dauður. Helguhólar, norðar í dalnum, munu vera kenndir við hana.

#### 1.3.3 HRAUNDALSRETTIR.

Hraundalsréttir eru gamlar fjárréttir, viðkunnar frá fyrri tímum, en eru nú aflagðar. Réttin er í hraunjaðri sunnan við sumarbu-staðasvæðið. Réttarveggirnir eru hlaðnir úr hraungrýti, en sums staðar eru þeir þó sjálfgerðir frá náttúrunnar hendi. Sennilega er rétt þessi að stofni til margra alda gömul, jafnvel frá byrjun tíundu aldar, því ekki er kunnugt um annað réttarstæði á þessum slóðum.

Í Ferðabók Eggerts Ólafssonar og Bjarna Pálssonar frá 1752-1757 er eftirfarandi frásögn sem lýsir verslun og mannlífi við réttina á fyrri tímum:

"Helstu réttir í Borgarfjarðarhéraði og raunar á öllu landinu eru Hraundalsréttir. Þangað er smalað miklum hluta af fé Borgfirðinga, en einnig mörgu úr öðrum sýslum. Þangað kemur margt manna úr nágrannasveitum, úr Dala-, Stranda- og Húnavatnssýslum, til að sækja þangað fé sitt, sem gengur saman við borgfirska féð á afréttum og er rekið ásamt því til Hraundalsréttar. Snæfellingar og Hnappdælir koma einnig þangað í stórum hópum. Þeir fyrrnefndu til að kaupa fé fyrir sjófang og aðrar vörur, en hinir bæði til fjárkaupa og til að svipast um eftir afréttarfé sínu."

"Hraundalsréttir eru nær því eini staðurinn á landinu, þar sem eins konar markaður er haldinn. Aðkomumenn þeir frá sjóplássunum, sem fyrr getur, liggja í tjöldum við réttirnar. Þeir hafa meðferðis fisk, lýsi og ýmsar erlendar vörur, sem þeir kaupa fyrir sauði, smjer, vaðmál og aðrar landafurðir, sem þeir þarfnast. Sýslumaður, nágrannaprestar og ýmsir þeir, sem kallast fyrirmenn, koma þangað einnig til að sinna sínum málum, því að landbúnaðurinn og þá helst sauðfjárræktin er mikilvægasta tekjugrein þeirra. Þá er full þörf þess, að sýslumaður sé viðstaddur til að halda uppi lögum og reglu, því ekki er ótítt, að framdir séu þjófnaðir. Drykkjuskapur er þar og stundum, en honum fylgja þá oft illdeilur, áflog og hvers kyns óreiða. Þannig er það ekki með öllu rangt, sem Anderson hermir, að yfirvöldum beri að vera þarna viðstöddum, þegar réttað er, þótt ekki sé þar settur eiginlegur réttur. Málum þeim, sem þar koma upp, er stefnt til næsta þingstaðar, ef ekki verður þá þegar komið á sættum.

Réttardagar eru oft 3-4. Um gerð og fyrirkomulag Hraundalsréttar nægir að segja það, að veggir hennar eru hlaðnir úr hraungrýti, og aðalréttin rúmar nokkur þúsundir fjár. Féð er rekið í hana í einum hóp, en síðan er það dregið sundur eftir eyrnamörkum af eigendum eða vinnumönnum þeirra í dilka, en svo kallast hliðarhólf í kringum aðalréttina, og er hér margt af þeim. Staðhættir við Hraundalsrétt eru sérstaklega góðir, því að hún liggur í hrauni, þar sem eru ótal skot og afkimar, sem vel eru fallnir til að geyma í þá mörgu fjárhópa frá fjölda bæja og sveita, sem þar koma saman. Réttarbóndanum ber að taka allt óskilafé í geymslu. Skal hann gæta þess jafn vel og síns eigin fjár. Síðan ber honum að auglýsa það opinberlega í síðasta lagi fyrir næsta nýár. Skal hann halda áfram að auglýsa það nokkrum sinnum um hin næstu 3 ár. Ef enginn eigandi gefur sig fram innan þess tíma, er féð eign réttarbóndans. Að loknum sundurdrætti fjárins rekur hver maður fé sitt burt, ýmist heim til sín eða á slátrunarstaðina."

Sumt af því sem fram kemur í ofangreindri frásögn draga menn í efa vegna ókunnugleika þeirra á staðhátum í Borgarfjarðarhéraði m.a. er það rangt eða á misskilningi byggt að til Hraundalsréttar hafi verið smalað miklum hluta af fé Borgfirðinga og mörgu úr öðrum sýslum. Misskilningurinn virðist stafa af því að menn hafa komið þangað með smáhópa eða nokkrar kindur, aðallega sauði, til þess að selja þá eða láta í skiptum fyrir aðra vöru.

Þess er getið í Jarðabókinni frá 1709 að fyrir þann átroðning sem réttarféð og hestar fólksins, sem þangað sóttu, ollu í landinu, skildi hver bóndi, sem fé ræki til réttarinnar gjalda fimm fiska virði.



#### 1.4 ÚTIVIST.

##### 1.4.1 GÖNGUFERDIR.

Umhverfi Syðri-Hraundals er tilvalið til útivistar. Gönguleiðir eru víða um hraunið og meðfram ánni, auk þess er ágætt útsýni yfir nágrennið ofan af Bæjarfjalli.

Frá Hraundal var áður fyrr fjölfarin leið í Langavatnsdal.

##### 1.4.2 VEIDI.

Laxveiði er í Langá, Alftá og upp í neðri hluta Veitu og í Urriðáá.

Silungsveiði er hægt að stunda í vötnunum í kring svo sem Langavatni og Hítarvatni.

Skotveiði er ekki leyfð í landi Syðri-Hraundals.

##### 1.4.3 STYTTRI FERDIR.

Möguleiki er á fjölda styttri skoðunarferða bæði um Mýrarnar og Borgarfjarðardalina, mætti þar nefna t.d. Hítardal, Eldborg í Hnappadal, Langavatnsdal og Norðurárdal eða hringferð um Mýrar.

##### 1.4.4 ÍÞRÓTTIR.

Útisundlaugar eru m.a. að Varmalandi í um 26 km. fjarlægð, við Efri-Hrepp og að Kleppjárnareykjum. Innisundlaug, íþróttahús og íþróttavellir eru í Borgarnesi.



1.5 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA.

1.5.1 VERSLUN.

Öll nauðsynleg verslun er í Borgarnesi. Auk þess eru þar margar sérvöruverðslanir.

1.5.2 VEITINGAR.

Veitingastaðir eru í Hótel Borgarnesi, Hótel Eddu Reykholti, BSRB Munaðarnesi, Hótel Bifröst og Hreðavatnsskála.

1.5.3 BIFREIÐAÞJÓNUSTA.

Bensínafgreiðslur eru að Haugum í Stafholtstungum, við Hreðavatn, við Hvítárvelli í Andakíl og í Borgarnesi, en þar eru auk þess bifreiðarverkstæði, hjólbarðaverkstæði og smurstöð.

1.5.4 SAMGÖNGUR.

Engar áætlunarbifreiðar hafa viðkomu nálægt Syðri-Hraundal. Áætlunarferðir Vestfjarðaleiðar eru fjórum sinnum í viku og daglega á Snæfellsnes um Mýrar.

Flugvöllur fyrir litlar flugvélar og sjúkraflug er við Stangarholt og Kaldárbakka á Mýrum og í Borgarnesi.

1.5.5 SÖFN.

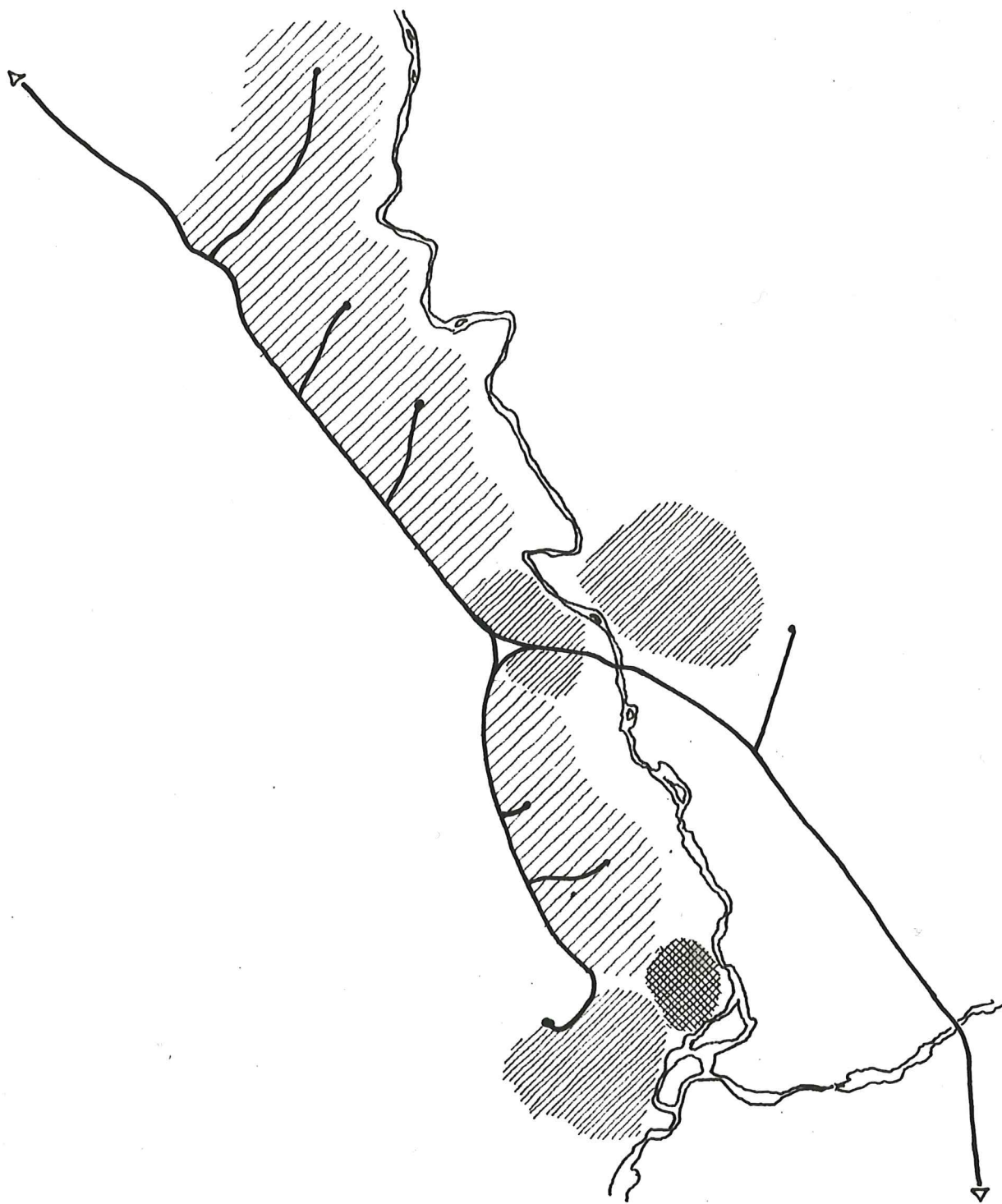
Í Safnahúsi Borgarfjarðar í Borgarnesi eru bókasafn, byggðasafn, náttúrugripasafn og listasafn héraðsins.

1.5.6 HEILSUGÆSLA.

Heilsugæslustöð, Hl með þremur starfandi læknum, auk annars starfsfólks, er staðsett í Borgarnesi. Þar er einnig tannlæknaþjónusta.

1.5.7 ÖNNUR ÞJÓNUSTA.

Banki, pósthús, kirkja, útibú frá Vegagerð ríkisins og umboð tryggingarfélaganna eru í Borgarnesi. Þar er einnig sýslumaður, lögregla, slökkvilið og björgunarsveit.



2. Skipulagsáætlun.

## 2.1 ALMENNT UM DEILISKIPULAG.

### 2.1.1 DEILISKIPULAG.

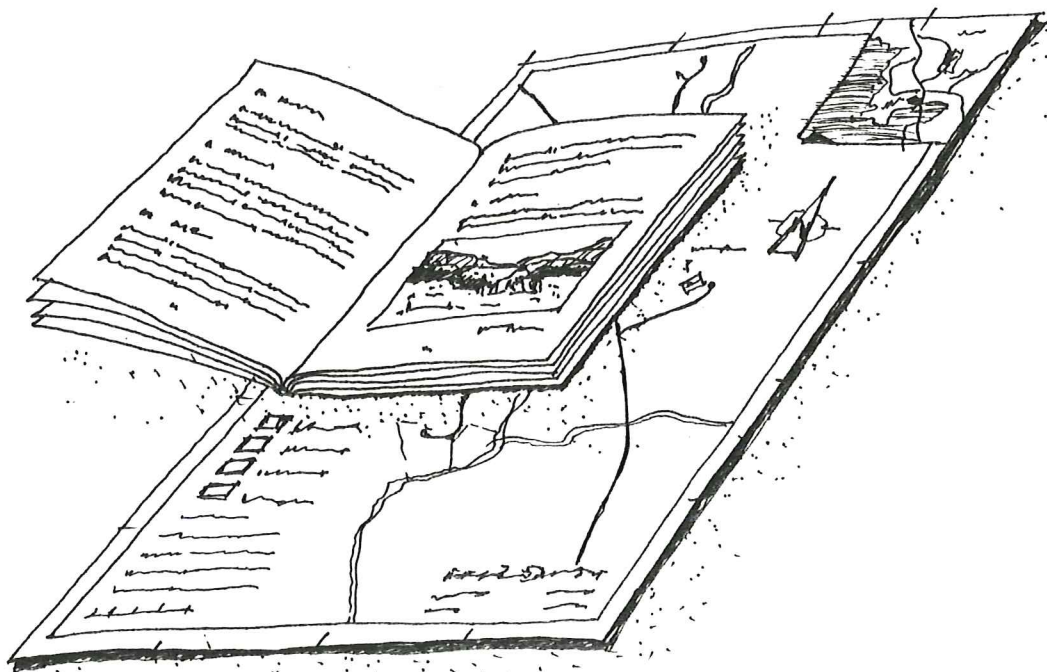
Deiliskipulag tekur samkvæmt lögum yfir tiltekið svæði innan aðalskipulags. Þar skal gerð nánari grein fyrir notkun lands, tilhögun gatna, lóða, húsa, leiksvæða og útivistarsvæða og annars er þurfa þykir. Aðalskipulag fyrir Alftaneshrepp er ekki til.

### 2.1.2 DEILISKIPULAGSGÖGN.

Gögn deiliskipulagsins eru annars vegar greinargerð og hins vegar skipulagsuppráttur.

Greinargerðin inniheldur alla almenna þætti og forsendur skipulagsins, svo og skipulags- og byggingarskilmála.

Skipulagsuppráttur sýnir staðsetningu gatna, heimreiða og bíla-  
stæða. Einnig lóðarstærðir, lóðamörk, númer lóða og byggingar-  
reiti. Þar er einnig sýnd gerð og notkun útivistarsvæða.





### 2.1.3 AFGREIDSLA SAMKVÆMT LÖGUM.

Afgreiðsla deiliskipulagsáætlana fyrir sumarbústaðasvæði er í eftirfarandi liðum:

a) Byggingarnefnd (skipulagsnefnd) sveitarfélagsins er send tillaga af deiliskipulaginu til umfjöllunar. Leitar hún eftir umsögn jarðanefndar og heilbrigðisfulltrúa viðkomandi svæðis. Í þessu tilfalli veitir jarðanefnd Mýrasýslu og Heilbrigðisfulltrúi Vesturlands í Borgarnesi umsögn sína.

b) Eftir að byggingarnefnd hefur fjallað um tillöguna, er hún send sveitarstjórn til samþykktar.

c) Þá er tillagan send Náttúruverndarráði og Skipulagsstjórn. Náttúruverndarráð sendir síðan Skipulagsstjórn umsögn sína. Skipulagsstjórn getur þá veitt samþykki sitt fyrir því að skipulagið verði auglýst með staðfestingu fyrir augum, enda liggja umsagnir og samþykktir allra viðkomandi aðila fyrir.

d) Deiliskipulagstillagan er þá auglýst og skal liggja frammi á opinberum stað í a.m.k. fjórar vikur, þannig að þeir sem þess óska geti kynnt sér hana og gert athugasemdir.

e) Sveitarstjórn sendir síðan Skipulagsstjórn athugasemdir þær er borist hafa, ásamt umsögn sinni um hverja athugasemd og endanlega umsögn sína um deiliskipulagið.

f) Skipulagsstjórn gengur síðan endanlega frá deiliskipulaginu og sendir ráðherra það til staðfestingar.

### 2.1.4 BREYTINGAR OG FRÁVIK.

Um breytingar á staðfestu eða samþykktu deiliskipulagi gilda 17. 18. og 19. grein skipulagslaga. Ef breytingar eru verulegar þarf að gera tillögu að endurskoðuðu deiliskipulagi og er þá málsmeðferð sem um nýtt skipulag sé að ræða. Ef breytingar eru að mati sveitarstjórnar óverulegar getur skipulagsstjórn heimilað slíkar breytingar, en sveitarstjórn skuldbindur sig til að bæta hugsanlegt tjón sem af breytingum verður.

Varðandi frávik frá skipulagsskilmálum gilda ákvæði skipulagsreglugerðar, en þar segir að frávik megi því aðeins leyfa að fyrir liggja samþykkt sveitarstjórnar og skriflegt samþykki eigenda aðliggjandi lóða og húsa.

## 2.2 SKIPULAGSSKILMÁLAR.

### 2.2.1 SKIPULAGSFORSENDUR.

Aðal forsendur skipulagsins eru að:

- Mynda sumarbústaðahverfi, sem fellur sem best að umhverfinu.
- Valda sem allra minnstri röskun á náttúrulegu umhverfi og gróðri hraunsins. Öll mannvirki, sumarbústaðir, lóðamörk og bílastæði séu eins lítið áberandi og frekast er kostur.
- Skapa sem besta aðstöðu til útivistar og náttúruskoðunar.
- Styrkja ferðamannþjónustu í Alftaneshreppi og nágrenni.

### 2.2.2 LANDNOTKUN.

Gert er ráð fyrir að landnotkun deiliskipulagsins sé sumarbústaðasvæði, útivistarsvæði, vernduð svæði og óbyggð svæði. Heildarstærð svæðanna án óbyggðra svæða eru rúmlega 24 hektarar.

#### 2.2.2.1 SUMARBÚSTAÐASVÆÐI (S).

Svæði undir sumarbústaðalóðir er í hrauninu sjálfu og fylgir hraunjaðrinum að mestu, allt frá réttinni í suðri til norðurs á mótis við Hríshóla. Svæðið skiptist í tvo hluta. Á syðra svæðinu (S1) eru 8 lóðir samtals 3,23 hektarar. Á nyrðra svæðinu (S2) eru 17 lóðir samtals 8,62 hektarar. Alls er því gert ráð fyrir 25 lóðum á svæðinu, sem er í heild 11,85 hektarar.

#### 2.2.2.2 ÚTIVISTARSVÆÐI (U).

Heildarstærð útivistarsvæða er um 11,5 hektarar og eru þau ætluð í hraunjaðrinum, milli sumarbústaðahverfanna og árinna. Innan þessa svæðis, sem er samtengt, eru síðan þrjú svæði til sérstakra afnota, þ.e. samkomusvæði, leiksvæði og íþróttasvæði.

SAMKOMUSVÆÐI (U1) fyrir sumarbústaðahverfið er sunnan réttarinnar, en þar er skjólgott sléttlendi umgirt hraunjaðrinum á þrjá vegu og ánni á þann fjórða. Þarna er hægt að hafa sameiginlegt útigrið og varðeld. Tjaldstæði fyrir gesti getur einnig rúmast þarna og koma þarf upp snyrtingu og þvottaaðstöðu. Stærð svæðisins er um 1,9 hektarar.

LEIKSVÆÐI (U2) með leiktækjum fyrir börn er staðsett miðsvæðis í hverfinu við mörk nyrðra og syðra hverfisins, sunnan gatnamótanna, en þar er hraunið tiltölulega slétt. Stærð svæðisins er um 0,3 hektarar.

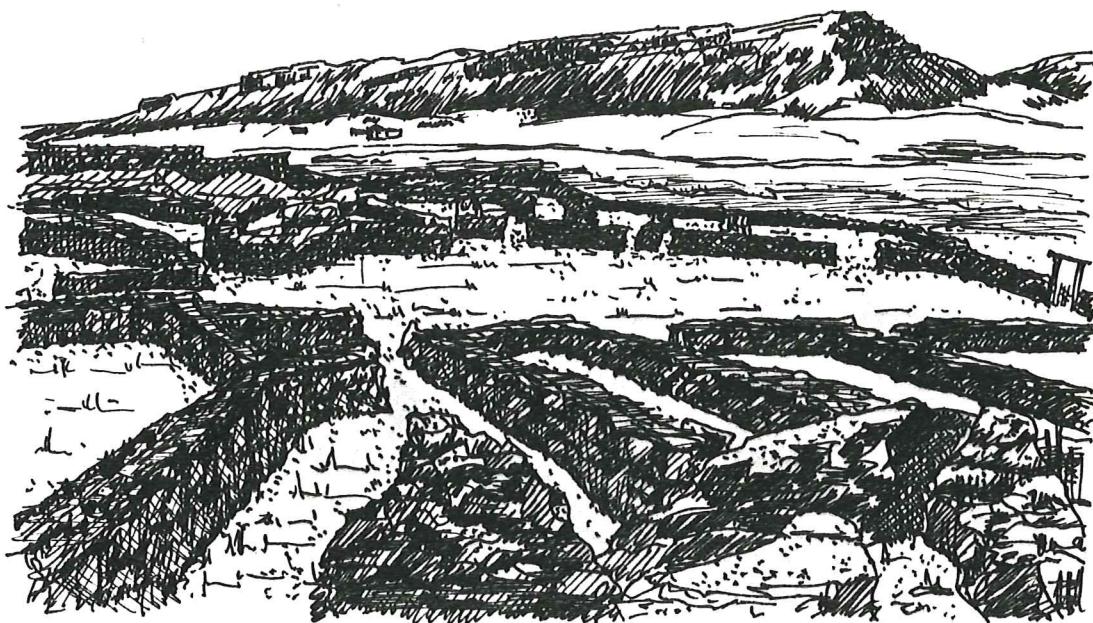
ÍÞRÓTTASVÆÐI (U3) er staðsett á túninu neðan undir bænum. Þar er möguleiki á aðstöðu til íþróttaiðkana svo sem fótboltavelli eða golfvelli. Svæðið er um 3,5 hektarar að stærð.

#### 2.2.2.3 VERNDUÐ SVÆÐI (V).

Hraundalsrétt og nánasta umhverfi hennar skal vera friðlýst svæði og ákveðnar reglur settar um umgengni og afnot. Stærð svæðisins er um 1 hektari.

#### 2.2.2.4 ÖBYGGÐ SVÆÐI (G).

Önnur svæði á skipulagsuppdrætti eru óbyggð svæði.



#### 2.2.3 UMFERÐ.

##### 2.2.3.1 GÖTUR.

Alla götur innan svæðisins, sem merktar eru inn á skipulagsuppdrátt, eru lagðar af landeiganda. Þær eru 5 metra breiðar malargötur. Ekki er gert ráð fyrir heimreiðum umfram það sem merkt er á skipulagsuppdrátt eða að þær nái lengra en að lóðamörkum.

##### 2.2.3.2 BÍLASTÆÐI.

Afmarka skal þrjú bílastæði við hverja lóð. Staðsetning er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Bílastæði skulu vera sem minnst áberandi og umgirt gróðri.

##### 2.2.3.3 STÍGAR.

Almennir göngustígar innan svæðisins eru merktir inn á skipulagsuppdrátt.

Þar sem almennir stígar fara yfir lóðir er kvöð um gangrétt.

Stígar innan lóða, frá bílastæðum og að bústöðum, mega vera malarbornir eða timburklæddir.

#### 2.2.4 TÆKNIMAL.

##### 2.2.4.1 UPPHITUN.

Þar sem vatnsból fyrir Alftaneshrepp og Hraunhrepp eru við hraunjaðarinn neðar með ánni, verður ekki leyfilegt að hita húsin með olíu, vegna mengunarhættu af völdum leka úr olíutönkum. Öll meðferð eða geymsla olíu er því bönnuð innan svæðisins.

##### 2.2.4.2 RAFMAGN.

Ef rafmagn er tekið í hús greiðist allur kostnaður af lóðarhafa. A raflögn skal vera lekastraumsrofi og höfuðrofi. Að öðru leiti vísast í reglur RARIK.

Engar loftlínur verða leyfðar, umfram þær sem komnar eru.

Vindmyllur verða ekki leyfðar.

##### 2.2.4.3 VATNSVEITA.

Sérstök vatnsveita verður lögð fyrir svæðið. Verður vatnið tekið úr ánni ofan við svæðið eða uppsprettu við íbúðarhúsið. Landeigandi mun sjá um að leggja stofnlagnir, en lóðarhafar skulu sjá um heimæðar. Kostnaði verður skipt jafnt á milli allra lóðarhafa.

##### 2.2.4.4 ROTÞRÆR.

Frárennsli frá salernum, eldhúsum og öðru skólpi skal veita eftir vatnsheldum holræsum í rotþró. Þakvatn og annað yfirborðsvatn skal leiða framhjá rotþró.

Að jafnaði er gert ráð fyrir rotþró við hvern bústað, a.m.k. 1500 lítra. Gerð, stærð og staðsetning rotþróar er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa.

##### 2.2.4.5 SORP.

Alftaneshreppur mun sjá um sorphirðu gegn sorphreinsunargjaldi. Lóðarhafar skulu sjálfir koma sorpi í einn sameiginlegan sorpvagn, sem staðsettur verður nálægt aðkomu að svæðinu.

## 2.2.5 LÓDIR.

### 2.2.5.1 LÓDARNYTING.

A hverri lóð er heimilt að reisa einn sumarbústað. Aðrar byggingar svo sem geymsluskúrar, verða ekki leyfðar. Heimilt er þó að hafa útigeymslu sambyggða bústað.

### 2.2.5.2 LÓDARSTÆRDIR.

Lóðir eru 25 og eru á bilinu 3.000-6.800 fermetrar. Meðalstærð lóða er um 4.700 fermetrar.

### 2.2.5.3 NYTINGARHLUTFALL.

Þar sem lóðir eru misstórar og hámarksstærð sumarbústaða 60 fermetrar verður hámarksnytingarhlutfall lóða einnig mismunandi, eða frá 0,01 til 0,02.

### 2.2.5.4 LÓDAMÖRK.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti. Lóðir afmarkast af götum eða stígum þar sem það á við. Að öðru leiti eru uppgefin lóðamörk sett til viðmiðunar, eftir öðrum kennileitum í landslaginu, svo sem hraunkömbum, gjótum, eða þéttu kjarri. Mögulegt er að hliðra til lóðamörkum þar, ef ástæða þykir. Lóðir mega þó hvergi ná nær ánni en 20 m.

Ekki verður leyfilegt að girða lóðir, eða afmarka þær á annan áberandi hátt. Nota má hæla á lóðarhorn, eða gróður til að afmarka lóðir. Girðingar verða aðeins leyfðar til að afmarka minni svæði innan lóða til skjólmyndunar eða til að halda smábörnum heima. Gerð, staðsetning og hæð slíkra girðinga er háð samþykki byggingarnefndar. Verði ágangur búfjár til vandræða, mun landeigandi sjá um að svæðið í heild verði girt af.

### 2.2.5.5 GRÓÐUR.

Mælt er með því að lóðarhafar rækti trjágróður innan lóða til skjólmyndunar og fegrunar.

### 2.2.5.6 SKILTI.

Skilti með nafni og númeri bústaðar skal koma fyrir við aðkomu að bústað. Samræma skal gerð og útlit skilta.

Landeigandi mun sjá um að koma fyrir skilti er sýni svæðið í heild, ásamt götum og staðsetningu lóða.

### 2.2.5.7 IÐUASAMTÖK.

Leigutakar skulu stofna með sér félag. Félagið skal taka til allra lóðarhafa á skipulagssvæðinu. Félagið skal koma fram fyrir hönd leigutaka, gagnvart landeiganda.

## 2.3 BYGGINGARSKILMALAR.

### 2.3.1 BYGGINGARLEYFISUMSÓKNIR.

Byggingarnefnd er ekki heimilt að veita byggingarleyfi fyrr en skipulagsáætlun þessi hefur hlotið samþykki.

Byggingarnefnd er ekki heimilt að veita undanþágur frá skilmálum þessum nema eftir þeim leiðum sem getið er í kafla 2.1.4 Breytingar og frávik.

Byggingarnefnd skal að jafnaði leita umsagnar skipulagshöfundar um byggingarleyfisumsóknir.

Lóð telst byggingarhæf þegar teikningar hafa verið samþykktar, byggingarleyfi veitt og mælt hefur verið fyrir staðsetningu bústaðar.

### 2.3.2 UPPDRÆTTIR.

Á uppdráttum sem fylgja byggingarleyfisumsóknum skal, auk þess sem getið er í byggingarreglugerð, fylgja ítarleg lýsing efnisnotkunar, yfirborðsáferðar og lita. Ef vafi leikur á efnisnotkun skal byggingarnefnd krefja umsækjanda um sýnishorn.

### 2.3.3 STAÐSETNING HÚSA.

Staðsetning húsa er sýnd á skipulagsuppdrættinum. Miðast hún við að húsin falli eins vel og hægt er að landslaginu og gróðrinum og verði sem minnst áberandi. Á flestum lóðunum er þetta eina mögulega staðsetningin, en á sumum koma þó fleiri til greina. Nákvæm staðsetning á hverju húsi verður gerð af byggingarfulltrúa í samráði við skipulagshönnuð.

Hússtefnur skulu vera eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, nokkurn vegin í SV/NA og er þá átt við stefnu á aðalmæni, sbr. íbúðarhúsið að Syðri-Hraundal.

### 2.3.4 HÚSGERDIR.

Hús skulu einungis ætluð til samfelldrar dvalar að sumri til, en á öðrum árstímum aðeins til styttri dvalar, t.d. yfir helgar.

Hús skulu gerð úr timbri og skulu veggir og þök vera B 30 a.m.k.

Hús geta t.d. verið ferköntuð, L-laga eða T-laga svo dæmi séu nefnd. Hús með sambyggðum veggjum og þaki, svokölluð A-hús eru ekki leyfð, vegna mikillar hæðar og heildarsamræmis hverfisins.

Útveggir skulu vera klæddir að utan með timburklæðningu. Litir skulu vera náttúrulegir viðarlitir, en hurðir og opnanleg fög mega vera í skærum litum.

Hús skulu vera með rispaki og mæni eftir miðri húsbreidd. Til að hús skeri sig sem minnst úr umhverfinu skal þaklitur helst vera svartur eða dökkgrár. Mosagrænn litur kemur einnig til greina.

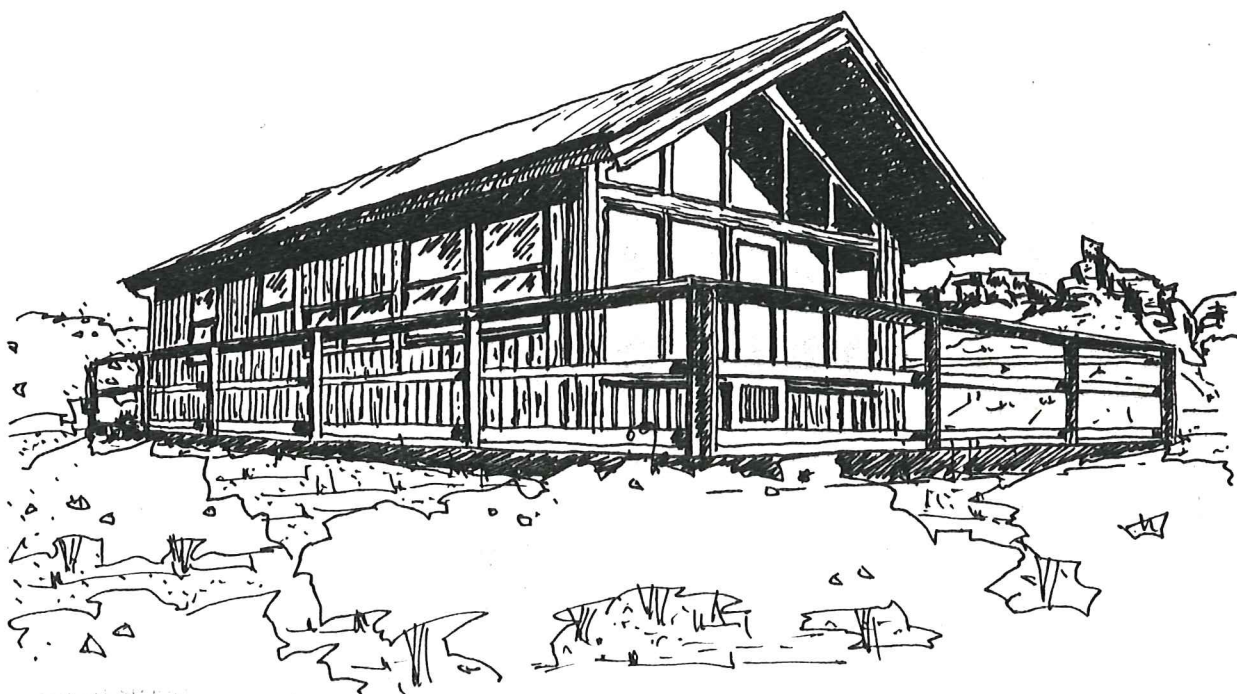
Leitast skal við að hanna bústaði þannig að verönd sé í skjóli gagnvart N og NA átt. Aðalinngangshurð sé í skjóli gagnvart S og SA átt og að útsýni úr stofu bæði í austur og vestur nýtist sem best.

#### 2.3.5 HÚSSTÆRDIR.

Gert er ráð fyrir að hús séu að jafnaði 40 til 50 fermetrar. Leyfilegt er að vera með útigeymslu allt að 10 fermetrum sambyggða húsi. Hús stærri en 60 fermetrar verða þó ekki leyfð. Athugið að byggingarreitir eru misjafnlega vel fallnir fyrir stór hús.

Mesta leyfilega vegg hæð er 2,5 m. Er þá átt við hæð frá efri brún gólfhita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar á þaksperrum.

Þakhalli skal vera á bilinu 1:3 til 1:2 (18-27°). Mesta hæð á mæni skal þó ekki fara yfir 3,9 m.



3 VIDAUKI.

3.1 HEIMILDIR.

- Ferðafélag Íslands: Arbók 1953. Mýrasýsla.  
Þorsteinn Þorsteinsson.
- Ferðaland hf: Ferðahandbókin Land. 1988.
- Ferðamálasamtök Vesturlands: Ýmsir upplýsingabæklingar.
- Hið íslenska fræðafjelag: Jarðabók Árna Magnússonar og  
Páls Víталíns. Fjórrða bindi.  
Borgarfjarðar- og Mýrasýsla.  
Kaupmannahöfn 1925 og 1927.
- Hollustuvernd ríkisins: Um rotþrær, Leiðbeiningar og  
upplýsingar.  
Gunnlaugur Sigfússon.
- Hörpuútgáfan: Borgfirsk blanda IV.  
Bragi Þórðarson.  
Akranes 1980.
- Mál og Menning: Jarófræði. Saga bergs og lands.  
Þorleifur Einarsson.  
Reykjavík 1968.
- Rannsóknarst. byggingariðn.: Rb-blöð.
- Skipulag ríkisins: Lög og reglugerðir um skipulags-  
og byggingarmál.  
Apríl 1986.
- Svart á hvítu: Íslendingasögur og þættir II.  
Reykjavík 1987.
- Sysluskrist. Mýrasýslu: Landamerkjabók.
- Veðurstofa Íslands: Ýmis tölfraeðileg gögn.
- Prentsmiðja Jóns Helgasonar: Mýramanna þættir.  
Magnús Sveinsson.  
Reykjavík 1969.
- Örn og Örlygur: Landið þitt Ísland.  
Þorsteinn Jósefsson og  
Steindór Steindórsson.  
Reykjavík 1985.
- Ferðabók Eggerts Ólafssonar  
og Bjarna Pálssonar 1752-1757.  
Reykjavík 1981.



