

# Bjarnastaðir

## Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:2000

### SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Hús til skýringar
- Skipulagt svæði
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Hreinsivirki
- Gróður til skýringar

### GREINARGERÐ

**INNGANGUR**  
Deiliskipulag Bjarnastaða í sveitarfélaginu Borgarbyggð ( **Indnr. 134637** ) tekur til uppbyggingar á bæjarstæði jarðarinnar. Á skipulagssvæði eru fyrir 2 íbúðarhús ásamt landbúnaðarbyggingum. Fyrirhugað er að bætist þar við íbúðarhús á nýrri lóð er nefnist Bjarnastaðir 2. Afkomandi landeigenda hyggst byggja jörðina upp og hafa þar fasta búsetu. Deiliskipulagið er um 14.5 ha að flatarmáli.

Samkvæmt aðalskipulagi Borgarbyggðar skal deiliskipuleggja svæði ef ráðagert sé að verði fleiri en 2 íbúðarhús á lögbylum innan landbúnaðarsvæðis.

### AÐSTÆÐUR

Aðkoma að Bjarnastöðum er um vegtengingu af Hvítársíðurvegi nr. 523-02. Vegir að byggingum á svæðinu sameinast í framangreinda vegtengingu.

Skipulagssvæðið liggur á 14.5 ha. svæði norðan við Hvítársíðuveg. Skipulagssvæðið nær yfir bæjarhláðið á Bjarnastöðum þar sem nú standa 2 íbúðarhús og 3 landbúnaðarbyggingar. Nokkru austur í Hvítársíðunni í landi Bjarnastaða er einnig skipulagt frístundasvæði sem er að miklum hluta uppbyggt. Skipulagssvæðið teygir sig að aðkomuvegi fyrir umrætt frístundasvæði, ca 600 mtr. frá aðkomuvegi að Bjarnastöðum.

### SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdraettir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn er greinargerð þessi ásamt deiliskipulagsuppdraetti í mkv. 1:2000

### AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Um er að ræða svæði sem er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Samkvæmt skilgreiningum aðalskipulags nær

landbúnaðarsvæði yfir allt land jarða og lögbýla. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni.

Til stendur að byggja íbúðarhús fyrir afkomendur ábúenda Bjarnastaða á nýrri lóð. Með því er verið að tryggja áframhaldandi ábúð og búrekstur á jörðinni með uppbyggingu.

### LÓDIR OG BYGGINGARREITIR

#### Núverandi Byggð

Á Jörðinni Bjarnastöðum (Landnr. 134637) standa nú alls 4 byggingar. Íbúðarhús er byggt árið 1998. Húsið stendur á einni hæð og er alls 226.9 m<sup>2</sup>. Fjárhús standa á Bjarnastöðum sem byggð eru árið 1965 og viðbygging árið 1993. Áburðakjallari er undir hluta af byggingu. Skráð heildarstærð byggingar er 666 m<sup>2</sup>

Fjós og hlaða að Bjarnastöðum er byggt árin 1948 og 1949. Síðar er meira byggt við. Húsin standa á einni hæð og eru í allt 252 m<sup>2</sup>

Véla og verkfærageymsla er byggð á einni hæð árið 1980 og síðar stækkuð. Heildar stærð byggingar er 106 m<sup>2</sup>.

Bjarnastaðir 1 (landnr. 195903) er lóð sem stofnuð er út úr landi Bjarnastaða. Lóðin er 1285 m<sup>2</sup> að stærð og á lóðinni stendur íbúðarhús. Stærð lóðar er skráð en ekki staðfest lóðarmörk. Uppdráttur þessi sýnir því tillögu að nýjum lóðarmörkum. Á lóðinni stendur íbúðarhús byggt árið 1952.

#### Fyrirhuguð byggð

Á lóðinni Bjarnastaðir 2 er fyrirhuguð byggð sem eftirfarandi skilmálar ná til.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga.

Hámarks mænishæð er 7 metrar. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0.1 Efnisval skal vera vandað. Reynt verður að fella byggingar sem best að umhverfinu og vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

### MINJAR

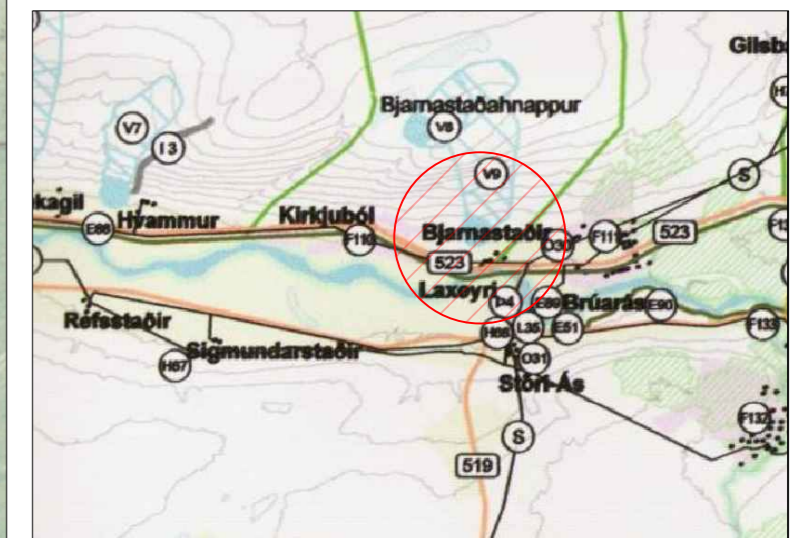
Innan skipulagssvæðis er að finna minjar samkvæmt fornleifaskráningu í Hvítársíðurepp. Um er að ræða Bæjarhól um 120 m NNA Var þar gamla bæjarstæðið fyrir Bjarnastaði. Þar stóð síðasti torfbærinn fram yfir 1950. Hóllinn er óræktarblettur í sléttu túni og hefur verið rutt úr hólum og að einhverju leyti sléttaður út. Á svæðinu eru minjar ekki sjáanlegar.

### VEITUR

Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist þeim veitukerfum sem fyrir eru á svæðinu. Almennar kvaðir eru um lagnaleiðir og tengingar í landi Bjarnastaða. Skólp er lagt í rotþró. Leitast verður eftir því að notast við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem því verður komið við. Vatnsveita á svæðinu er úr sameiginlegum brunni sem er til staðar innan vatnsverndarsvæðis í landi Bjarnastaða, V9 í aðalskipulagi Borgarbyggðar. Heitt vatn er veitt að svæði úr hitaveitu í landi Stóra Áss. Rafveita tengist RARIK.

### VEGTENGINGAR

Vegtenging að Bjarnastöðum 2 verður um sameiginlega vegtengingu sem er nú þegar til staðar fyrir frístundasvæði í landi Bjarnastaða. Vegtenging og vegur upp að greiningu aðkomuvega skilgreinist því sem sameiginlegur aðkomuvegur fyrir íbúðar og frístundabyggð.



AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022

### SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

#### Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppdrauttur 1:2000
- Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022
- Greinargerð

### SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41.g

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_

og í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_

f.h. Borgarbyggðar



Bjarnastaðir  
Borgarbyggð  
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNID:	RÝNT:
8954_001	A2	ABH / OJO	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:2000	03.07.2021	02.09.2021	
SAMPYKKT:			