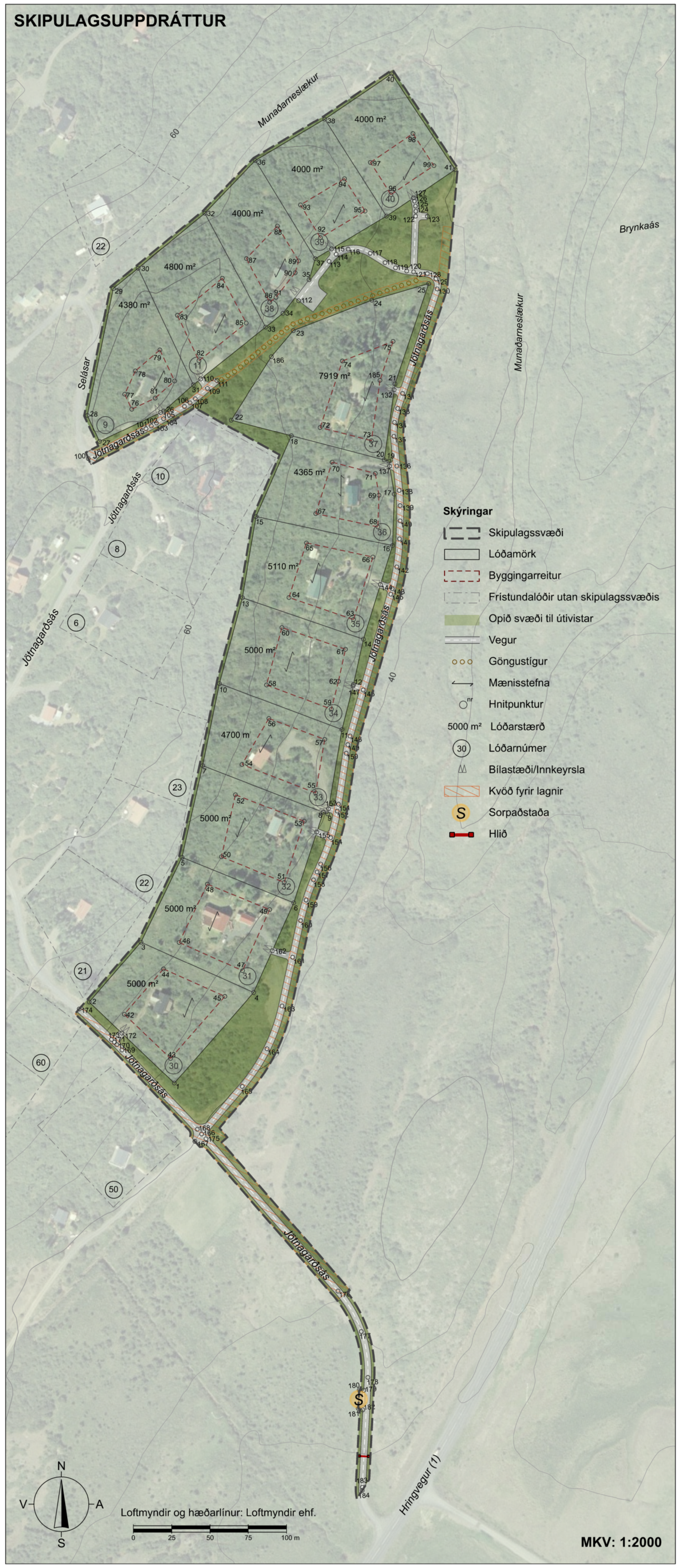
DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR JÖTNAGARÐSÁSS 9, 11 og 30 - 40 Í MUNAÐARNESI

BORGARBYGGÐ



1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Staðhættir

Deiliskipulag frístundabyggðar Jötnagarðsáss 9, 11 og 30-40 er innan frístundabyggðarsvæðis F62, í landi Munaðarness, skv. samþykktu Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Skipulagið er vestan við Hringveg (1) og í grennd við Deiliskipulag frístundabyggðar Jötnagarðsáss 60-63 og Litla Áss. Skipulagssvæðið tekur til 8,72 ha svæðis. Innan svæðisins eru skilgreindar 13 frístundalóðir og eru þær á bilinu 4000 m² til 7919 m² að stærð. Landið hallar til suðausturs, í átt að Hringvegi. Landið er vaxið birkikjarri. Í austri afmarkast svæðið af veginum Jötnagarðsási og óskipulögðu svæði, á móti suðri af veginum Jötnagarðsási og lóðinni Jötnagarðsási 50, á móti vestri af opnu svæði með óröskuðu kjarri ásamt lóðunum Jötnagarðsási 6, 8, 10 og 21-23. Á móti norðri afmarkast skipulagssvæðið af óröskuðu kjarri, en í nálægt við frístundabyggðina í Selási.

Aðkoma að lóðunum er um Jötnagarðsás sem tengist Hringvegi (1). Tengingin afmarkast við veghelgunarsvæði sem er 30 m frá miðlínu Hringvegar (1). Þær lóðir sem eru næst Hringveginum eru í um 230 m fjarlægð frá honum.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Frístundabyggðin er byggð upp í samræmi við gildandi skipulag Deiliskipulag Sumarbústaðalóða í landi Munaðarness, Jötnagarðsás, sem öðlaðist gildi 1989 og hefur verið að byggjast upp frá þeim tíma. Þrjár lóðir eru óbyggðar. Þær eru Jötnagarðsás 34, 39 og 40. Með gildistöku deiliskipulags þessa fellur gamla deiliskipulagið úr gildi. Uppdráttur gildandi skipulags er ekki hnitfestur og engir skilmálar eru fyrir skipulagssvæðið. Ekki þótti ásættanlegt að úthluta lóðunum þremur nema að fyrir lægi hnitfestur skipulagsuppdráttur og skilmálar. Tilefni þótti því til að vinna nýtt deiliskipulag fyrir svæðið, hnitsetja lóðir og setja skipulags- og byggingaskilmálar. Skipulagssvæðið stækkar sem nemur lóðum Jötnagarðsáss 9 og 11. Þær eru þá þegar byggðar. Skipulagið er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða frístundabyggð. Birkikjarr er undir hverfisvernd í aðalskipulagi og þekur allt svæðið. Mikilvægt er að taka tillit til þess við áframhaldandi uppbyggingu svæðisins.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Aðalskipulag

Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010- 2022 var staðfest af umhverfisráðherra 2011. Í aðalskipulagi er skilgreint 198 ha svæði til frístundabyggðar (F62) í landi Munaðarness. Í stefnu aðalskipulags er kveðið á um að á nýjum svæðum verði lóðir ekki minni en 3.300 m² og þéttleiki byggðar í nýjum frístundabyggðum sé að hámarki þrjú hús á hvern hektara. Gera skal ráð fyrir að 25% lands deiliskipulagðar frístundabyggðar sé opið svæði til sérstakra nota og vegstæði. Skipulagssvæðið er 8,72 ha að stærð. Samanlögð stærð lóða er 6,33 ha. Opin svæði og vegstæði eru 2,4 ha að stærð, sem eru 27% skipulagssvæðis. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag.

Deiliskipulag

Þegar hefur verið samþykkt deiliskipulagsáætlun sem er sunnan og suðvestan við skipulagssvæðið og varðar lóðirnar Jötnagarðsás 60-63 og Litla Ás 1-4. Deiliskipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 23.12.2002. Sunnan við skipulagssvæðið er einnig deiliskipulagsáætlun Kotstekksás. Deiliskipulagið var samþykkt í sveitarstjórn þann 13. janúar 2022 og birtist í B- deild Stjórnartíðinda 8. mars 2022 sbr. auglýsingu nr. 279/2022.

Sveitarstjórn hefur sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. nýtt heimild sína til að falla frá lýsingu deiliskipulags þar sem allar megin forsendur liggja fyrir í aðalskipulagi og að skipulagssvæðið er þegar byggt hverfi.

1.4 Minjar

Fornleifaskráning hefur ekki verið unnin fyrir svæðið. Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: *„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."*

1.5 Vernd

Birkiskógar og -kjarr

Samkvæmt aðalskipulagi eru birkiskógar og - kjarr undir hverfisvernd. Skipulagssvæðið er innan hverfisverndar birkiskóga. Í aðalskipulagi er lögð sérstök áhersla á að vistkerfi og ásýnd þeirra verði fyrir minnstri röskun.

Samkvæmt kortagrunni Skógræktarinnar varðandi Náttúrulegt birki á Íslandi (Skógræktin, 2010-2014) er skilgreindur birkiskógur á skipulagssvæðinu, hæð birkiskógsins er 2- 5 metrar og heildarþekja birkisins er um 40% krónuþekja. Birkiskógurinn á skipulagsvæðinu fellur undir náttúruskóg. Náttúruskógur er skilgreindur sem land sem er að lágmarki 0,5 ha að flatarmáli, þar sem sjálfsánar innlendar trjátegundir, þ.e. ilmbjörk, reyniviður, blæösp, gulvíðir eða loðvíðir, eru ríkjandi og ná að lágmarki tveggja metra hæð fullvaxnar og með að lágmarki 10% krónuþekju sbr. lögum um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Markmið laganna er að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra. Skipulagsáætlunin stuðlar ekki að eyðingu náttúruskóga þar sem frístundabyggðin er þá þegar byggð og kemur í stað skipulags sem fellt verður úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Framkvæmdum er að mestu lokið þ.e. vegir eru lagðir, lagnir eru komnar er varðar rafmagn, heitt og kalt vatn.

Árið 2008 var gerð tillaga að 10 frístundalóðum við Kotstekksás. Það skipulag náði ekki fram að ganga, en þess í stað hefur verið auglýst deiliskipulag 5 frístundalóða í Kotstekksás. Skógræktin fór fram á þegar tillaga 10 frístundalóða kom fram að gróðursettar yrði plöntur í stað þeirra sem myndu eyðileggjast. Landeigandi fór eftir þeim tilmælum. Gróðursettar voru á bilinu 3 til 5 þúsund plöntur ýmist bakkaplöntur og/eða stærri, flestar af plöntunum voru gróðursettar fyrir neðan Hringveginn. Ákveðið var að gróðursetja plönturnar þar vegna þess að birkið var ekki að dreifa sér eins mikið og fyrir ofan Hringveginn. Landeigandi hefur mikinn áhuga að halda áfram með gróðursetningu í landi Munaðarness. Talið er að búið sé að bregðast við fyrirhuguðum framkvæmdum á lóðunum með fyrri gróðursetningum. En lögð er áhersla á að á framkvæmdatíma skuli haga framkvæmdum þannig að birkikjarr raskist sem minnst og að mótvægisaðgerðum verði beitt, með því að gróðursetja birki annarsstaðar á frístundalóðunum eða á skilgreindu opnu svæði sbr. 19 gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Reynt var að taka tillit til birkikjarrs við staðsetningu byggingarreita, en á flestum lóðum er birkikjarrið jafnt og þétt. Þar að auki var lögð áhersla á litla byggingareiti til að lágmarka dreifingu mannvirkja innan lóða og viðhalda stærra og samhangandi, óröskuð vistkerfi. Einnig verður óheimilt að gróðursetja plöntur sem eiga ekki uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni á skipulagssvæðinu.

Birkiskógar falla undir sérstaka vernd þar sem þeir eru sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir og leifar þeirra, þar sem er m.a. gömul tré sbr. b. lið 1. mgr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Birkiskógurinn innan skipulagssvæðisins fellur ekki undir sérstaka vernd sbr. ofangreindum lögum sbr. skrá frá Skógræktinni (Hrefna Jóhannesdóttir, tölvupóst frá 9. maí 2022). Birkiskógurinn á svæðinu er talin vera 30-60 ára gamall skv. kortgrunni frá Skógræktinni og er þar með ekki talinn gamall sbr. ofangreindum lögum eða vera vistfræðilega mikilvægur í heildarsamhenginu. Ekki er talin þörf á sérstakri umsögn Umhverfisstofnunar við úthlutun framkvæmda- og/eða byggingaleyfa. Birkiskógurinn fór að dreifa sér óhindrað eftir að sauðfjárbeit var hætt í Munaðarnesi. Upplýsingar um skóglendi sem raskast vegna framkvæmda skuli send á verkefnisstjóra Íslensks skógarúttektar (ÍSÚ).

Mýrar og flóar

Það eru engar mýrar og flóar innan skipulagssvæðis samkvæmt aðalskipulagi. Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Sérstök vernd náttúrufyrirbæra* (NÍ, 2019) er lítið raskað votlendi ekki að finna innan skipulagsvæðisins. Engin friðlýst svæði (NÍ, 2021b) eða náttúruminjar eru á skipulagssvæðinu (NÍ, 2021a).

Munaðarneslækur

Samanber gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Affallsvatn frístundahúsa í nágrenni Munaðarneslækjar rennur í hann og er það meðal annars ástæða þess að lækurinn þornar ekki upp á þurrum sumrum.

Á lóðunum Jötnagarðsás 9 og 40 eru byggingareitir afmarkaðir nærri Munaðarneslæk en 50 metrum. Á Jötnagarðsás 9 er nú þegar byggt frístundahús í samræmi við gildandi deiliskipulag. Afmarkaður var rúmur byggingareitur til að lóðarhafi hefði möguleikar á stækkun hússins með byslagi og/eða lengingu þess í samræmi við byggingarheimildir.

Jötnagarðsás 40 er óbyggð lóð, en er nú þegar stofnuð. Byggingareitur í gildandi deiliskipulagi er skilgreindur í miðri lóð og nærri læknum en 50 metrum. Mikilvægt er að halda byggingaheimild á lóðinni. Ákveðið var að skilgreina byggingareit í syðri hluta lóðar og staðsetja hann þar sem lítill gróður væri fyrir og framkvæmdir yllu sem minnstu raski á landi. Sjónræn áhrif frá læknum eru minniháttar þar sem lækurinn er í hvarfi vegna hæðamismunar. Þar að auki mun staðsetningu hússins ekki hafa áhrif á rennsli lækjarins.

Vistgerðir

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* er aðallega ein vistgerð sem er með verndargildi á svæðinu: Kjarrskógavist, sem er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Í kjarrskógavist getur verið ríkulegt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og skógarþröstur, þúfutittlinga , hrossagaukur, rjúpa og músarrindill nýti slíka vistgerð til varps.

Vistgerðakortið *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* (NÍ, 2018) er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt fyrir t.d. deiliskipulagsáætlun. Við gerð þessara deiliskipulagsáætlunar var engu að síður leitast við að taka tillit til vistgerðanna og búsvæði fuglanna. Byggingarreitir eru afmarkaðir í samræmi við verndargildi vistgerða svæðisins eins og kostur er.

1.6 Veðurfar og náttúruvá

Munaðarnes er þekkt fyrir mikla veðursæld. Engin hætta er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæðinu. Jarðskjálftahætta er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta. Samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands, er norðaustan átt ríkjandi vindátt á skipulagssvæðinu.

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Samgöngur

Aðkoma að skipulagssvæði verður um Jötnagarðsás sem tengist Hringveginn (1). Vegir skulu vera a.m.k. 4,5 m breiðir. Heimilt er að leggja veitumannvirki í veg og 1 m frá skilgreindum vegkanti skv. skipulagi. Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring. Snúningsplan er við enda götu við lóð Jötnagarðsás 38, snúningshamrar eru við enda botnlanga við lóðir Jötnagarðsás 11 og 40. Bílastæði skulu vera innan lóða og skal útfærsla þeirra ásamt aðkomu að frístundahúsi sýnd á byggingarleyfisteikningu.

2.2 Gróður

Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja á lóð sinni. Stærri trjám skal velja stað þannig að þau varpi ekki skugga á hús/pall nágranna eða hindri útsýni þaðan. Óheimilt er að gróðursetja plöntur innan skipulagssvæðis sem eiga ekki uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni. Plöntur sem heimilt er að gróðursetja innan skipulagssvæðis eru t.d. birki, ilmreynir, gulvíðir, grávíðir, loðvíðir og íslenskur einir.

2.3 Opið svæði til útivistar

Göngustígur er skilgreindur á ógrónum slóða sem myndaðist við lagningu veitumannvirkja yfir opið svæði í norður hluta skipulagssvæðis. Göngustígurinn tengir saman botnlanga við Jötnagarðsás 11 og 38 og liggur þaðan að götuhorni við Jötnagarðsás 37. Heimilt er að bera trjákurl í göngustíg og klippa greinar af trjám til að viðhalda stíg. Gangandi umferð er heimil á opnu svæði.

2.4 Veitur, sorp og öryggismál

Heimilt er að viðhalda og endurnýja núverandi lagnir. Kvöð er sett á lagnaleið til að tryggja aðgengi að lögnum. Mikilvægt er að lagnaleiðir haldist óbreyttar þannig að framkvæmdir raski sem minnst vistkerfi svæðisins.

Neysluvatn er á vegum Veitna ohf. og kemur úr Grábrókarveitu.

Hitaveita er á vegum Veitna ohf.

Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK.

Fráveita skal lögð í fráveitukerfi, lóðarhafar geta sameinast um fráveitukerfi, séu öll skilyrði uppfyllt. Fráveitukerfi ásamt siturlögn skal vera innan byggingarreits og sýnt á byggingarleyfisteikningu. En gerð og nákvæmari staðsetning fráveitukerfis innan byggingareits er háð samþykki heilbrigðiseftirlits Vesturlands.

Óheimilt er að losa hættuleg efni og/eða hættulegan úrgang á svæðinu. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 296/2007 um fráveitur og rotþrær í Borgarbyggð og í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004).

Sorp, losun og förgun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Plan fyrir sorpaðstöðu er skilgreint sunnan við veginn Jötnagarðsás, þ.e. 90 m frá Hringvegi (1). Staðsetning sorpaðstöðu við aðkomuveg inn í frístundabyggðina tekur mið af framtíðinni og sjálfbærum lausnum sbr. skipulagsreglugerð. Mikil þróun hefur átt sér stað er varðar flokkun sorps og alla umgjörð slíkra flokkunarstaða. Með umræddu svæði er verið að koma til móts við nútíma kröfur um sjálfbærni hverfisins, en slíkt svæði hefur ekki verið skilgreint innan hverfisins áður. Mikilvægt er að svona svæði sé aðgengilegt og við útkeyrslu út úr hverfi eins og fyrirhuguð staðsetning er. Við val og uppsetningu sorpaðstöðu skal gæta þess að ásýnd landslags í kring verði raskað sem minnst og að sorp i fjúki ekki úr sorpílátunum.

Slökkvistarf, klöppur eru á svæðinu til að slökkva eld.

Öryggishlið er á Jötnagarðsás, þ.e. 50 m frá Hringvegi (1).

3 BYGGINGARSKILMÁLAR

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Borgarbyggðar.

3.1 Byggingarreitir

Á hverri lóð er skilgreindur byggingarreitur. Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús og tvö aukahús. Lágmarksfjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum er tíu metrar sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

3.2 Byggingar

Byggingarmagn er að hámarki 250 m² á lóð.

Byggingarefni skal vera timbur, að eins miklu leiti og kostur er.

Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru. Salarhæð aukahús skal ekki vera meiri en 4,5 m.

Þakgerð er mænisþak og/eða einhalla þak. Þakhalli skal vera á bilinu 3-45°.

Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti. Heimilt er að hafa mænisstefnu 90° á uppgefna stefnu.

Litaval skal miða að því að hús falli sem best inn í umhverfið.

Lýsing skal miða að því að lýsa útveggi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útiljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgjafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn. Útilýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

Aukahús mega þjóna sem geymsla, svefnhýsi, gufubað og/eða garðhús. Bílskýli eru ekki leyfileg. Aukahús skal vera nærri frístundahúsi. Sameiginleg hámarksstærð aukahúsa er 50 m² og telja þau með í byggingarmagni á lóð.

4 Umhverfisáhrif

Skipulagssvæðið er að mestu byggt og því ekki hætta á verulegri röskun á vistkerfi svæðisins. Á þeim lóðum sem uppbygging er ekki hafin og byggingarheimildir ekki fullnýttar skal lagfæra landsár sem verða á framkvæmdatíma og skal það gert með staðargróður eins og kostur er t.d. með því að geyma svarðlag úr húsgrunnum og vegstæði til að leggja aftur yfir. Með slíkum frágangi er hægt að koma i veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið og eru slík vinnubrögð mjög mikilvæg þegar um er að ræða vistgerðir með hátt verndargildi. Hægt er að finna leiðbeiningar um frágang raskaðra svæða inn á www.namur.is. Reynt var að taka tillit til birkikjarrs við staðsetningu byggingarreita, en á flestum lóðum er birkikjarrið jafnt og þétt. Þar að auki var lögð áherslu á litla byggingareiti til að lágmarka dreifingu mannvirkja innan lóðar og viðhalda stærra og samhangandi óröskuð vistkerfi.

5 Kynning og samráð

Deiliskipulagstillagan var samþykkt af sveitarstjórn til auglýsingar þann 10. febrúar 2022. Umsagnaraðilar voru Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkvilið Borgarbyggðar, Vegagerðin og Skógræktin. Umsagnir bárust frá öllum aðilum. Brugðist hefur verið við umsögnum. Deiliskipulagstillaga var kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á vefsíðu Borgarbyggðar, í Fréttablaðinu 18. febrúar 2022, í Skessuhorni 16. febrúar 2022 og í Lögbirtingablaðinu 21. febrúar 2022 og var hægt að fá nánari kynningu hjá skipulagsfulltrúa frá 21. febrúar 2022 til 6. apríl 2022. Að auglýsingartíma liðnum er tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar og reikna má með að það verði i júní 2022. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í júlí 2022.

6 Lög og reglugerðir

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús (75/2008), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).

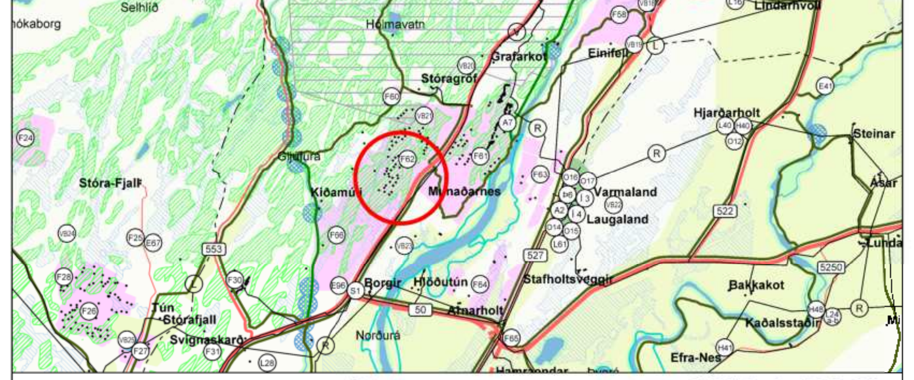
Heimildir

Skógræktin (2010-2014). Náttúrulegt birki á Íslandi.
https://iceforestservice.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=de3bbce4966b4290847ba4ae0c87d3f3
Veðurstofu Íslands. Vindatlas. https://vindatlas.vedur.is/#.
Landlínur (2010). Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022. Borgarnes: Landlínur ehf.
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2018). Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. https://vistgerdakort.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2019). Sérstök vernd náttúrufyrirbæra. https://serstokvernd.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2021a). Náttúruminjaskrá. https://natturuminjaskra.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2021b). Vöktun náttúruverndarsvæða.
https://iinh.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d7728e40c14c440cab1154d868fe6a9b
Veðurstofu Íslands. Vindatlas. https://vindatlas.vedur.is/#.

Breytingar eftir auglýsingu

- Afmörkun skipulagssvæðisins var breytt í samræmi við ósk Vegagerðarinnar um að skipulagssvæði myndi enda við veghelgunarsvæði sem er 30 m frá miðlínu Hringvegar (1). Stærð skipulagssvæðis minnkaði um 0,03 ha og er því 8,72 ha eftir breytingu. Hlutfall opins svæðis af stærð skipulagssvæðis hefur verið uppfært.
- Brugðist hefur verið við umsögn Heilbrigðiseftirlits Vesturlands á þann hátt að bætt var við setning í greinargerðinni um að fráveitukerfi eigi að vera staðsett innan byggingarreits. Bætt var við að neysluvatn kemur frá Grábrókarveitu.
- Brugðist hefur verið við athugasemd Umhverfisstofnunar á þann hátt að bætt var við upplýsingum um að birkikjarrið/-skógarnir falli ekki undir b. lið 1. mgr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 og er því ekki talin þörf á umsögn Umhverfisstofnunar við úthlutun framkvæmda- og/eða byggingaleyfa á skipulagssvæðinu.
- Brugðist hefur verið við athugasemd Skógræktarinnar á þann hátt að bætt var við setningu um að upplýsingar um skóglendi sem raskast vegna framkvæmda skuli send á verkefnisstjóra Íslensks skógarúttektar (ÍSÚ).
- Brugðist hefur við ábendingu lóðarhafa um staðsetningu sorpgáma á svæðinu með því að bæta við skilmálum um að þegar að uppsetningu og val sorpaðstöðu kemur, skal gengið frá á snyrtilegan hátt og þannig að það raski ásýnd landslags sem minnst. Tákn fyrir sorpaðstöðu var breytt á uppdrættinum til að sýna að sorpaðstaðan getur verið allskonar í framtíðinni, eins og t.d. djúpgámar eða annars konar flokkunarstöð.
- Brugðist hefur við athugasemd lóðareigenda Jötnagarðsás 37 er varðar afmörkun lóðar hans. Farið var á vettvang og girðing GPS mæld og afmörkun lóðar breytt í samræmi við legu girðingar. Lóðin helst 7919 m², en lóð Jötnagarðsás 36 minnkar um 635 m² og er því 4365 m² að stærð. Hnitaskrá var uppfært í samræmi við breytingar. Stærðir lóða og opins svæðis breytt og hlutfall opins svæðis af stærð skipulagssvæðis hefur verið uppfært.
- Í kafla 1.3 um deiliskipulagsáætlanir, voru upplýsingar um skipulagslega stöðu deiliskipulags Kotstekksáss uppfærðar þar sem skipulagsáætlunin hefur nú tekið gildi og kafli 5 "Kynning og samráð" hefur verið uppfærður.

Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022



Hluti sveitarfélagsuppdráttar MKV: 1:100.000

HNITASKRÁ - ÍSN93

Lóðamörk

Hnit	X	Y
1	373451.59	468072.31
2	373396.12	468125.20
3	373429.86	468164.26
4	373503.41	468131.42
5	373456.60	468219.63
6	373529.56	468190.01
7	373470.05	468279.46
8	373548.82	468249.04
9	373551.67	468247.93
10	373481.00	468333.00
11	373561.00	468303.00
12	373568.50	468332.38
13	373496.00	468389.00
14	373575.00	468362.00
15	373505.00	468442.00
16	373594.00	468423.00
17	373595.13	468456.59
18	373528.04	468494.66
19	373591.57	468478.12
20	373588.57	468478.90
21	373595.59	468528.60
22	373488.73	468504.89
23	373529.30	468563.27
24	373580.54	468583.10
25	373617.54	468593.91
26	373444.71	468510.81
27	373402.83	468490.99
28	373394.88	468507.94
29	373411.77	468590.63
30	373428.00	468604.00
31	373464.00	468528.00
32	373471.51	468639.85
33	373511.25	468565.58
34	373522.53	468574.55
35	373539.59	468596.45
36	373504.55	468674.30
37	373543.57	468610.28
38	373549.81	468701.24
39	373590.02	468637.97
40	373593.42	468730.78
41	373634.81	468668.26
186	373514.96	468546.27

Byggingarreitir

Hnit	X	Y
42	373418.97	468117.23
43	373449.13	468088.47
44	373444.49	468146.77
45	373484.56	468128.88
46	373454.76	468164.09
47	373496.07	468145.65
48	373473.13	468202.12
49	373513.90	468185.57
50	373482.31	468219.98
51	373523.38	468203.31
52	373491.41	468260.49
53	373536.37	468243.12
54	373495.73	468280.26
55	373543.86	468261.67
56	373513.36	468310.18
57	373549.76	468296.53
58	373511.82	468332.12
59	373554.07	468316.28
60	373521.86	468369.59
61	373563.32	468355.42
62	373558.72	468334.49
63	373568.51	468374.79
64	373526.46	468389.16
65	373537.82	468424.77
66	373581.19	468415.51
67	373543.92	468443.92
68	373584.41	468435.27
69	373585.10	468455.93
70	373554.59	468477.41
71	373582.76	468470.08
72	373546.79	468500.11
73	373580.24	468491.41
74	373561.28	468543.48
75	373594.33	468556.24
76	373423.84	468512.00
77	373419.27	468521.76
78	373426.20	468537.02
79	373442.18	468550.71
80	373451.76	468530.49
81	373439.13	468519.23
82	373467.64	468543.67
83	373453.62	468573.28
84	373482.89	468597.39
85	373498.50	468568.21
86	373513.93	468581.76
87	373498.64	468610.34
88	373518.93	468631.50
89	373532.75	468608.83
90	373530.52	468601.08
91	373517.99	468584.99
92	373546.96	468623.94
93	373533.97	468645.26
94	373562.68	468662.35
95	373576.06	468641.29
96	373592.94	468652.02
97	373579.56	468673.08
98	373607.31	468691.82
99	373620.97	468670.92
185	373585.82	468530.91

Vegir

Hnit	X	Y
100	373395.51	468479.78
101	373433.12	468499.30
102	373436.55	468501.14
103	373439.93	468503.07
104	373444.59	468505.80
105	373442.67	468509.85
106	373458.17	468513.77
107	373461.80	468516.12
108	373465.21	468518.77
109	373473.19	468525.53
110	373468.76	468531.78
111	373479.36	468530.77
112	373532.79	468582.74
113	373552.61	468608.56
114	373557.23	468613.14
115	373554.21	468616.63
116	373564.99	468616.47
117	373579.43	468613.79
118	373589.10	468607.73
119	373595.92	468604.34
120	373603.23	468602.23
121	373607.72	468601.67
122	373609.03	468637.97
123	373616.69	468637.85
124	373609.15	468641.09
125	373608.98	468644.48
126	373608.25	468647.79
127	373607.60	468649.87
128	373616.67	468600.56
129	373622.27	468597.01
130	373623.07	468590.44
131	373600.55	468522.25
132	373595.03	468524.63
133	373597.33	468512.50
134	373595.26	468503.50
135	373594.87	468494.27
136	373596.77	468474.88
137	373592.11	468474.83
138	373598.32	468459.05
139	373598.96	468449.14
140	373598.94	468439.20
141	373598.53	468427.51
142	373596.76	468409.09
143	373593.80	468394.89
144	373586.09	468397.59
145	373592.83	468391.33
146	373574.90	468328.86
147	373568.25	468331.42
148	373566.26	468298.77
149	373564.85	468293.20
150	373563.80	468287.54
151	373558.73	468254.36
152	373557.95	468249.74
153	373552.24	468251.30
154	373553.68	468232.46
155	373544.61	468236.12
156	373547.13	468215.23
157	373544.81	468210.08
158	373542.48	468204.94
159	373537.64	468191.82
160	373534.03	468178.30
161	373528.87	468154.53
162	373515.57	468158.66
163	373521.94	468122.60
164	373512.17	468094.74
165	373495.90	468070.11
166	373469.43	468039.12
167	373465.01	468034.32
168	373466.56	468042.22
169	373417.44	468093.98
170	373414.06	468097.44
171	373412.50	468098.99
172	373417.34	468104.96
173	373410.59	468100.82
174	373389.58	468120.70
175	373472.22	468035.97
176	373558.42	467936.65
177	373573.63	467910.30
178	373577.90	467880.30
179	373575.23	467871.91
180	373572.23	467872.06
181	373571.62	467860.08
182	373574.58	467859.12
183	373574.27	467808.56
184	373574.25	467806.49

X = austurhnit Y = norðurhnit
Hnit fengin af uppréttri loftmynd, með 50 cm greinihæfni

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann____________2022.

____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann____________2022.

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR
JÖTNAGARÐSÁSS 9, 11 og 30 - 40
Í MUNAÐARNESI

landlínur
hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A1)	09.02.2022	d1322-Munaðarnes-Jötnagarðsás	d1322-Munaðarnes-Jötnagarðsás.dgn	MTS/SÓÁ

25.05.2022: Breytt í samræmi við umsagnir, sjá nánar kafla "Breytingar eftir auglýsingu"

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA