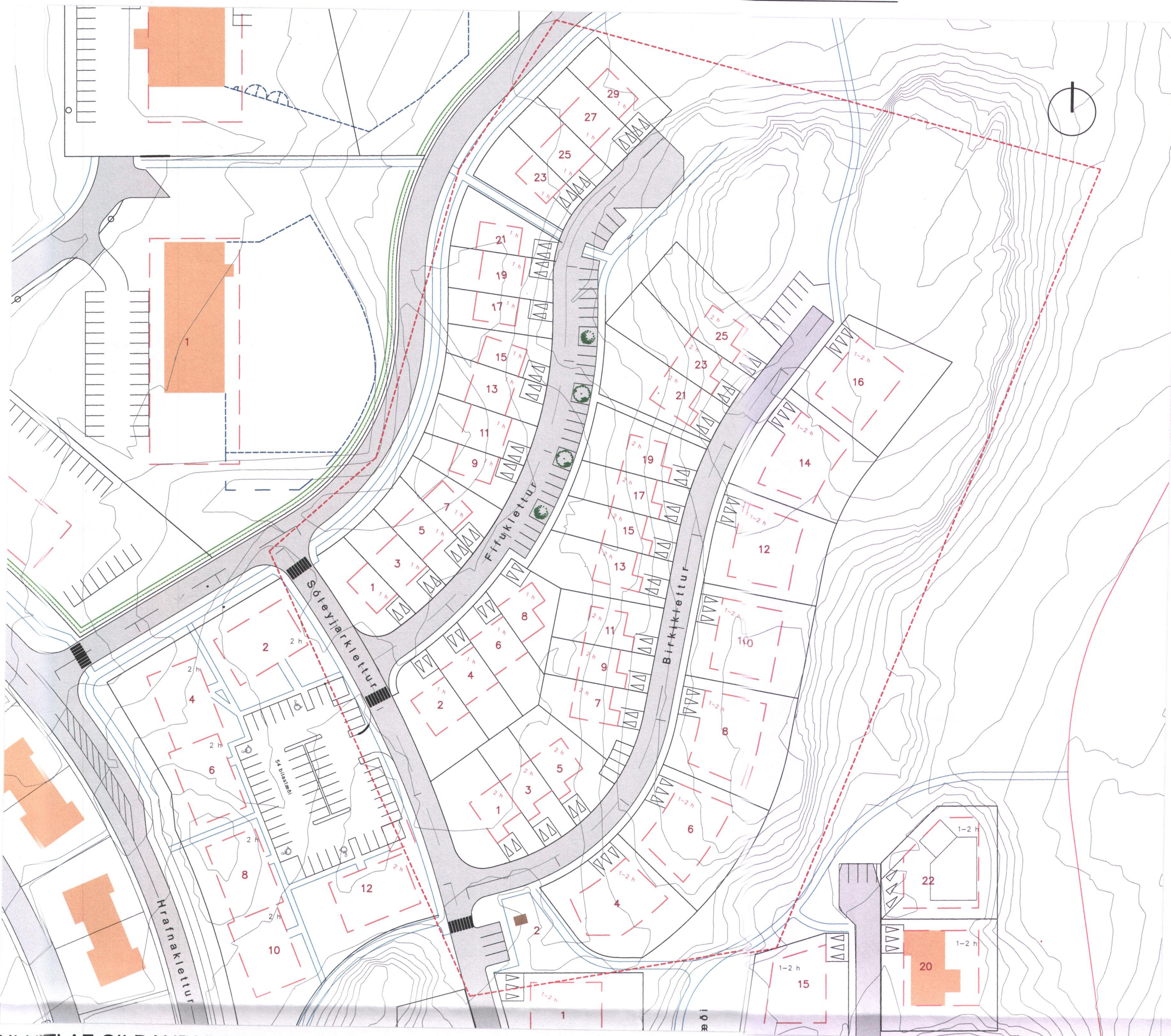
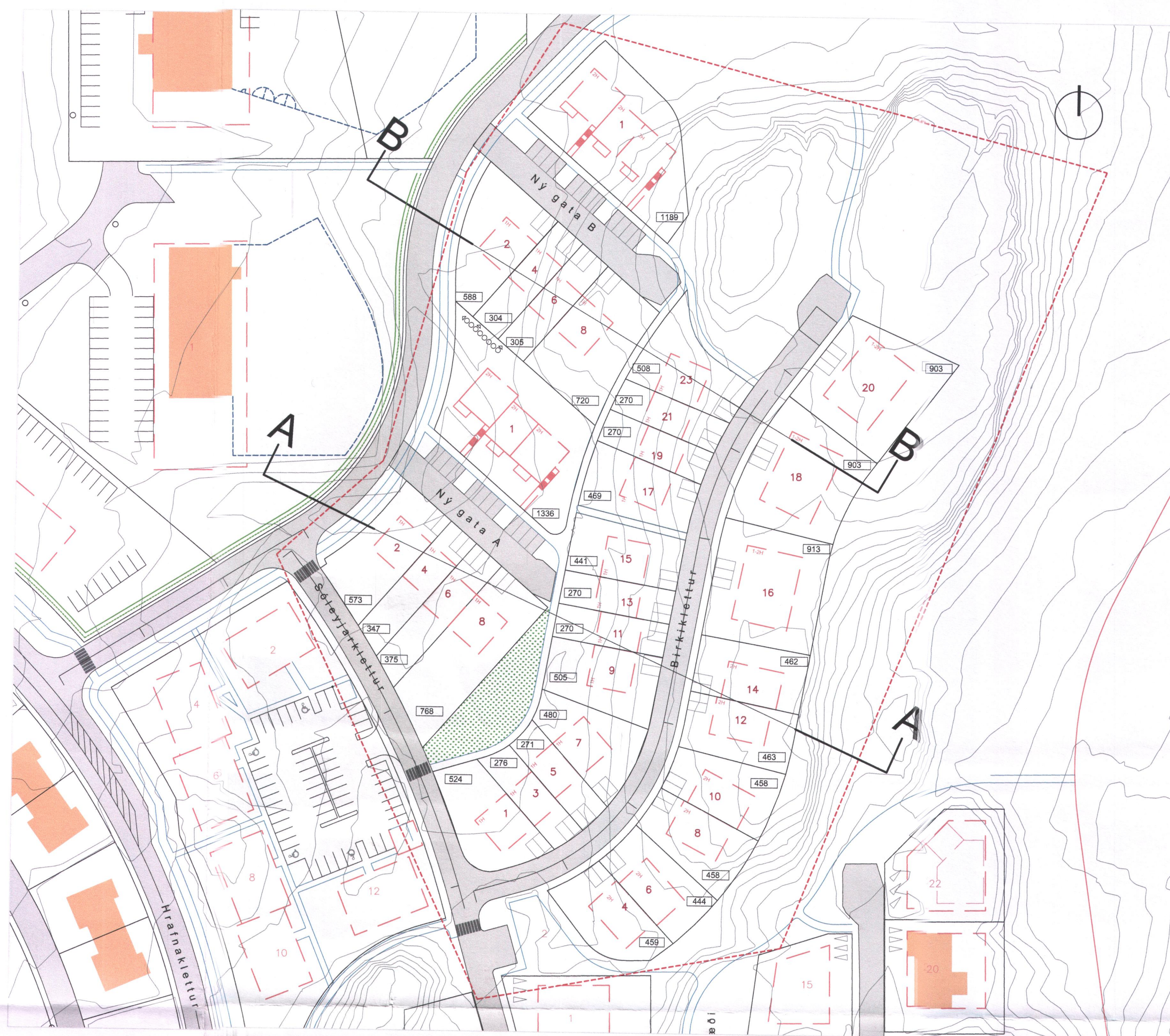


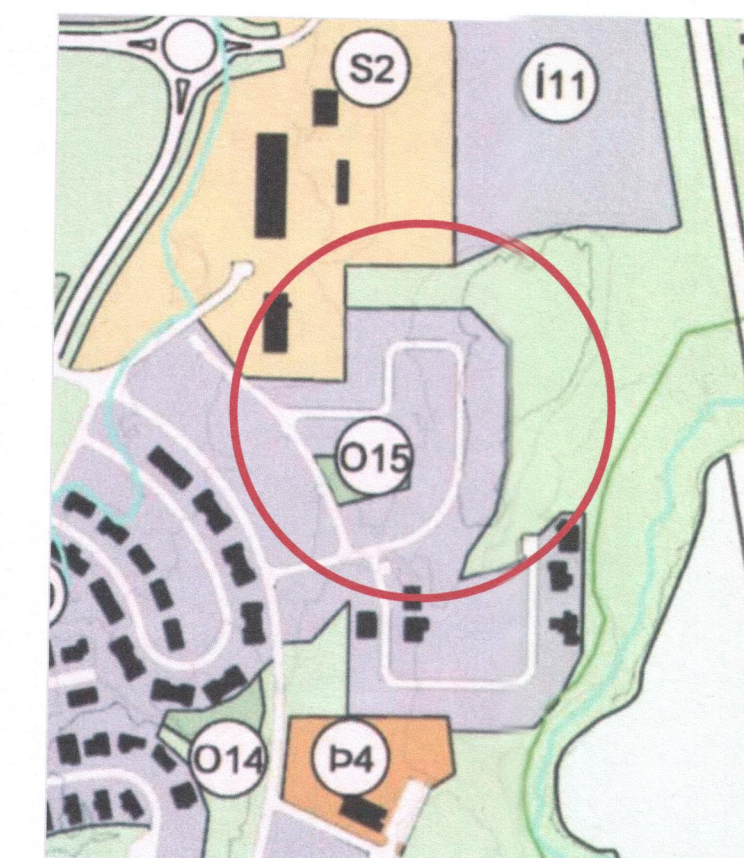
**BREYTING Á HLUTA DEILISKIPULAGS FYRIR BJARGSLAND II, SVÆÐI 1, BORGARNESI**



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI, FYRIR BREYTINGU  
1 : 1000



DEILISKIPULAG, EFTIR BREYTINGU  
1 : 1000



Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022

**Skýringar**

- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur
- Næsta íbúðasvæði sbr. aðalskipulag
- Lóðamörk
- Gönguleið sbr. aðalskipulag
- Stígar / gangstettir, leiga leiðbeinandi
- Bilastæði, leiðbeinandi
- Hæðalínur
- Hæð húsa
- Lóðarstærð í fermetrum
- Húsnúmer til skýringa
- Opiló svæði/leiksvæði, leiga leiðbeinandi
- Kvöð um aðkomu að göðum

**Skilmálar fyrir**

Deiliskipulag fyrir Bjargland II, svæði I, var unnið af VA Arkitektum og samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar 30. nóvember 2006. Skipulagið var unnið í samræmi við Aðalskipulag Borgarbyggðar 1997-2017 og samþykkt rammaskipulag fyrir Bjargland II, dagsett í maí 2006. Breyting var gerð á deiliskipulaginu Bjargland II, svæði I, unnið af Einari Ingimarsyni og sett fram á skipulagsupprætti og í greinargerð Skipulagslýsing/Skipulagskilmálar, samþykkt í sveitarstjórn 8. nóvember 2018.

**Skilmálar eftir**

Um er að ræða breytingu sem nær eingöngu til lóða við Fífuklett og Birkiklett. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir raðhúsum og einbýlishúsum. Breytingin felst í því að ásamt því að gera ráð fyrir raðhúsum og einbýlishúsum, bætast við parhús og fjölbýlishús. Að auki leggst Fífuklettur af og byggð tengist fyrirhugaðri safngötu vestan við svæðið.

**Helstu breytingar:**

- Fífuklettur leggst af
- Tvær nýjar götur A og B tengjast fyrirhugaðri safngötu vestan við svæðið.
- Bætt er við grænu svæði norðan við Sóleyjarklett.
- Lóðamörk breytast.
- Byggingarreitur breytast.
- Gert er ráð fyrir einbýlishúsum og parhúsum (ofan við götu) í stað eingöngu einbýlishúsa við Birkiklett.
- Íbúðum fjólgar um 2 íbúðir, alls 41 íbúðir í stað 39 íbúða áður.

**Skipting íbúða er eftirfarandi:**

- Ný gata A
- 1 raðhús, alls 4 íbúðir
  - 1 fjölbýli, alls 6 íbúðir

- Ný gata B
- 1 raðhús, alls 4 íbúðir
  - 1 fjölbýli, alls 6 íbúðir

- Birkiklettur
- 4 raðhús, alls 12 íbúðir
  - 3 parhús, alls 6 íbúðir
  - 3 einbýli, alls 3 íbúðir

**Sérákvæði eftir breytingu**

**Nýtingarhlutfall**

Einbýlishús. Þar sem húsi eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,5. Parhús. Þar sem húsi eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,67. Raðhús. Hámarksgrunnflötur húsa markast af byggingarreit. Grunnflötir raðhúsa innan skipulagssvæðis eru annars vegar 103,5 m<sup>2</sup> og hins vegar 126,5 m<sup>2</sup>.

Fjölbýlishús. 2. hæða fjölbýlishús hafa nýtingarhlutfall að hámarki 0,57.

**Frágangur lóða**

Gert er ráð fyrir að lóðir innan skipulagssvæðis verði jafnaðar og hæðarlega aðlöguð að uppbyggingu íbúða. Eftir fremsta megni skal nýta uppgróft og tilfærslu á jarðvegi innan skipulagssvæðis s.s. til lændmótunar.

Eftir fremsta megni skal lágmarka rask og ónáði sem hlýst af framkvæmdum fyrir núverandi íbúa og kynna skal fyrirhugaðar framkvæmdir fyrir íbúum.

**Húsagerðir**

Einbýlishús. Hámarks hæð frá gólfhæð neðri hæðar upp á hæsta hluta þaks er 7 metrar. Hámarksvegg hæð er 6,5 metrar. Heimilt er að svalir standi mest 1,7 metra út fyrir byggingarreit. Þakform frjálst.

Parhús. Hámarks hæð frá gólfhæð neðri hæðar upp á hæsta hluta þaks er 7 metrar. Hámarksvegg hæð er 6,5 metrar. Heimilt er að svalir standi mest 1,7 metra út fyrir byggingarreit. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Þakform frjálst.

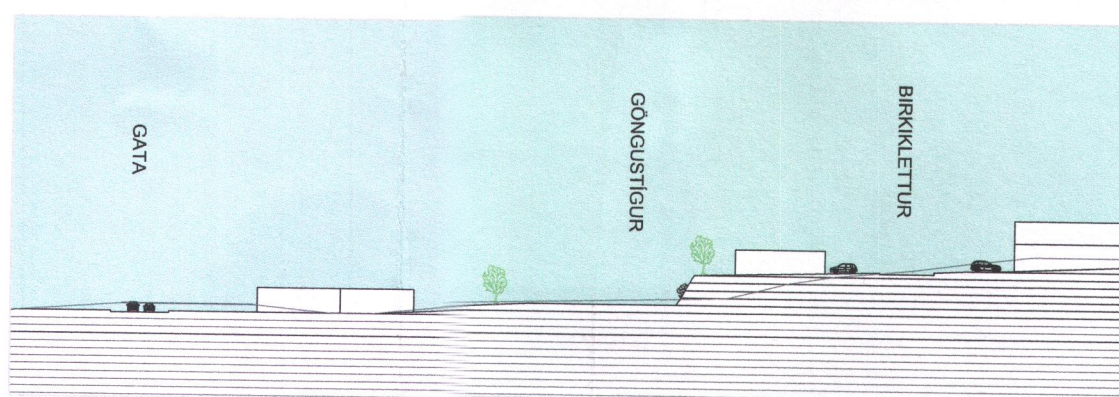
Raðhús. Raðhús skulu vera ein hæð, þakform er frjálst. Hámarks hæð frá gólfhæð upp á hæsta hluta þaks er 4,5 metrar. Hámarksvegg hæð raðhúss er 4 metrar. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Fjölbýlishús. Fjölbýlishús mega að hámarki vera 2 hæðir. Hámarks hæð frá gólfhæð neðri hæðar upp á hæsta hluta þaks er 7 metrar. Hámarksvegg hæð er 6,5 metrar. Heimilt er að hafa séringang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Svalir íbúða mega ná mest 1,7 metra út fyrir byggingarreit. Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalstærð efrri hæða en má að hámarki ná 4 metra frá útvegg húsa. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Aðgangur að garðyrmi skal vera opin öllum íbúum innan lóðar. Þakform frjálst.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Nr. Húsag.	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Stærð lóðar	Stærð byggr.	Nýt.hlf.lóðar á lóð	Hám. grfl. á lóð
1 raðh.	1	1	1	524	126,5	0,23	126,5
3 raðh.	1	1	1	276	103,5	0,37	103,5
4 parh.	1	1	2	459	150	0,65	300
5 raðh.	1	1	1	271	103,5	0,38	103,5
6 parh.	1	1	2	444	150	0,67	300
7 raðh.	1	1	1	480	126,5	0,26	126,5
8 parh.	1	1	1	458	150	0,65	300
9 raðh.	1	1	1	505	126,5	0,25	126,5
10 parh.	1	1	2	458	150	0,65	300
11 raðh.	1	1	1	270	103,5	0,38	103,5
12 parh.	1	1	2	463	150	0,64	300
13 raðh.	1	1	1	270	103,5	0,38	103,5
14 parh.	1	1	2	462	150	0,64	300
15 raðh.	1	1	1	441	126,5	0,28	126,5
16 einb.	1	1	1-2	913	300	0,50	450
17 raðh.	1	1	1	469	126,5	0,27	126,5
18 einb.	1	1	1-2	903	300	0,50	450
19 raðh.	1	1	1	270	103,5	0,38	103,5
20 einb.	1	1	1-2	903	300	0,50	450
21 raðh.	1	1	1	270	103,5	0,38	103,5
23 raðh.	1	1	1	508	126,5	0,24	126,5

**Skilmálatafla - Birkiklettur**



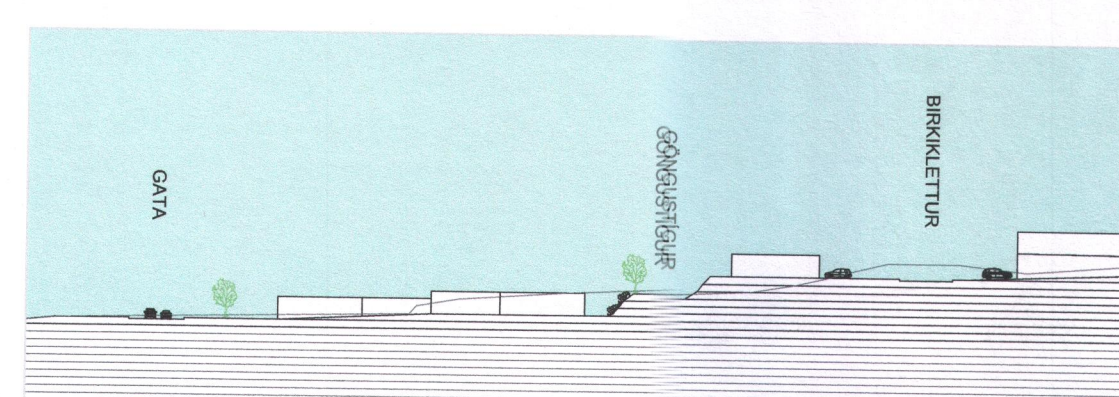
Snið A-A  
1 : 1000

Nr. Húsag.	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Stærð lóðar	Stærð byggr.	Nýt.hlf.lóðar	Hám. grfl. á lóð
1 fjölb.	1	6	2	1336	356,5	0,53	713
2 raðh.	1	1	1	573	126,5	0,22	126,5
4 raðh.	1	1	1	347	103,5	0,29	103,5
6 raðh.	1	1	1	375	103,5	0,27	103,5
8 raðh.	1	1	1	768	126,5	0,16	126,5

**Skilmálatafla - Ný gata A**

Nr. Húsag.	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Stærð lóðar	Stærð byggr.	Nýt.hlf.lóðar	Hám. grfl. á lóð
1 fjölb.	1	6	2	1189	356,5	0,59	713
2 raðh.	1	1	1	588	126,5	0,21	126,5
4 raðh.	1	1	1	304	103,5	0,34	103,5
6 raðh.	1	1	1	305	103,5	0,33	103,5
8 raðh.	1	1	1	720	126,5	0,17	126,5

**Skilmálatafla - Ný gata B**



Snið B-B  
1 : 1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn

þann 14. júlí 2022 og í þann 20. \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá 20. nóv. 2022 með athugasemdafresti til 2. júlí 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. \_\_\_\_\_



Verkhelli: **BJARGSLAND\_BORGARNESI**

Verkhli: **DEILISKIPULAGSBREYTING**

Teiknúmer: **01**

Mælikvarði: **1:1000**

Teiknað: **BFS**

Yfirfarandi: **JH**

Samþykkt: **19060**

Verknúmer: **19060**

Útgáfudagur: \_\_\_\_\_

Teiknislóð: **V:1-SKIPULOGI19060-BJAR@SLANDI01MODEL**

Úprentað: **Júl 12, 2022 - 10:10**