



BORGARBYGGÐ  
Deiliskipulag íbúðabyggðar í landi Bjargs  
GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Nóvember 2023



LANDMÓTUN

Mynd 1 Á forsiðu er frá Borgarbyggð (Borgarbyggð, 2022)

Skipulagið er unnið á grunnnum frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar dags. 01.11.2023



LANDMÓTUN®

Margrét Ólafsdóttir, Eyrún Pétursdóttir og Óskar Örn Gunnarsson  
Hamraborg 12, 200 Kópavogi - [www.landmotun.is](http://www.landmotun.is)  
sími 575 5300 - netf: [landmotun@landmotun.is](mailto:landmotun@landmotun.is)

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og

í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_ .

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

---

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>6</b>
1.1	Afmörkun og aðkoma .....	6
1.2	Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn .....	6
<b>2</b>	<b>HELSTU FORSENDUR</b>	<b>7</b>
2.1	Staðhættir og veðurfar .....	7
2.2	Íbúabróun.....	7
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir .....	7
2.3.1	Landsskipulagsstefna .....	7
2.3.2	Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 .....	7
2.3.3	Deiliskipulag á aðliggjandi svæðum .....	9
2.4	Náttúrufar .....	9
2.5	Jarðvegur .....	9
2.6	Minjar .....	9
2.7	Náttúruvá .....	10
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAG</b>	<b>10</b>
3.1	Afmörkun og aðkoma .....	10
3.2	Almennir skilmálar.....	10
3.2.1	Opin svæði .....	10
3.2.2	Stígar og áningarstaðir .....	10
3.2.3	Bílastæði .....	10
3.2.4	Leiksvæði .....	11
3.2.5	Gróður .....	11
3.3	Íbúðarbyggð .....	11
3.3.1	Umferðargötur .....	11
3.3.2	Veitukerfi .....	11
3.3.3	Sorphirða .....	11
3.3.4	Hönnun og uppdrættir .....	11
3.3.5	Mæli- og hæðarblöð .....	11
3.3.6	Kjallarar .....	11
3.3.7	Útbyggingar og smáhýsi .....	12
3.3.8	Sorpgeymslur .....	12
3.3.9	Bílastæði .....	12
3.3.10	Frágangur lóða .....	12
<b>4</b>	<b>SÉRÁKVÆÐI</b>	<b>13</b>
4.1	Almennt.....	13
4.2	Þakform .....	13
4.3	Húsagerðir .....	13
<b>5</b>	<b>UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>SAMRÁÐ OG KYNNING</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>HEIMILDARSKRÁ</b>	<b>16</b>

## Myndaskrá

Mynd 1	Á forsíðu er frá Borgarbyggð (Borgarbyggð, 2022) .....	2
Mynd 2	Mörk deiliskipulagssvæðis sýnd sem svört brotin lína. ....	6
Mynd 3	Vindrós fyrir svæðið (Veðustofan) .....	7
Mynd 4	Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, tillaga að breytingu. ....	8
Mynd 5	Kort sem sýnir vistgerðir á svæðinu (NÍ) .....	9

## 1 Inngangur

Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er gert ráð fyrir að á svæðinu rísi íbúðarsvæði. Þar segir að Húsagerðir innan svæðisins væru eins til tveggja hæða einbýlishús 130-300 m<sup>2</sup> að stærð en einnig lítil fjölbýli á tveimur til þremur hæðum með allt að 6 íbúðum í hverju húsi. Samtals er gert ráð fyrir 90 íbúðum innan deiliskipulagssvæðisins. Umhverfisáhrif skipulagstillögunnar verða metin skv. 12. gr. Skipulagslaga.

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðabyggð í Bjarglandi í Borgarnesi. Svæðið er innan þéttbýlismarka og er skilgreint sem íbúðarbyggð að hluta til og óbyggt svæði í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 en skipulaginu er breytt samhliða deiliskipulag þessu.

Ekki er gert ráð fyrir neinum framkvæmdum eða mannvirkjum sem falla undir lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum.

### 1.1 Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er um 6.4 ha að stærð og liggur núverandi og fyrirhugaða íbúðabyggð með aðkomu frá Vesturlandsbraut (Borgarbraut) sem er þjóðvegur-stofnvegur. Svæðið afmarkast til norðurs af íbúðabyggð (Í11) og suðurs og vesturs af íbúðabyggð (Í12) og óbyggðu svæði til austurs og víkinni, Grímólfsvík



Mynd 2 Mörk deiliskipulagssvæðis sýnd sem svört brotin lína.

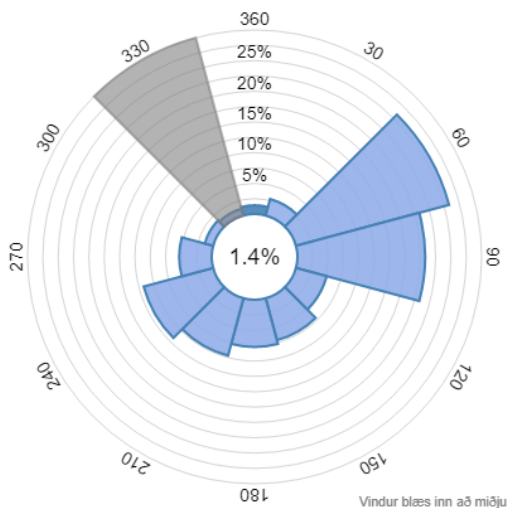
### 1.2 Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn

Meginmarkmið skipulagsins er að skilgreina lóðir fyrir íbúðarhús sem falla að þeirri áætlun sem sett er fram í aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að á svæðinu rísi eins til tveggja hæða einbýlishús og tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús. Lögð verður áhersla á góðar göngutengingar bæði innan svæðisins og við aðliggjandi svæði og að skipulag falli vel að landslagi. Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti í mælikvarða 1:1000 og greinargerð.

## 2 Helstu forsendur

### 2.1 Staðhættir og veðurfar

Skipulagssvæðið er í staðsett á óbyggðu svæði með lítilli vík og klettadröngum. Að öðru leyti er um til tiltölulega flatt svæði að ræða með blautu leirsvæði að hluta. Góður er að mestu mos- og graslendi. Svæðið er opið fyrir vindi úr austri.



Mynd 3 Vindrós fyrir svæðið (Veðurstofan, 2023).

### 2.2 Íbúápróun

Í Borgarbyggð hefur orðið talsverð fólksfjölgun á síðustu árum og hefur fjölgað vel umfram landsmeðaltal og þykir því ástæða að fara í gerð deiliskipulags fyrir umrætt íbúðasvæði. Íbúar í Borgarbyggð 1. janúar 2023 voru 4090 talsins og hafði fjölgað um 14% á síðustu 10 árum.

### 2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

#### 2.3.1 Landsskipulagsstefna

Fyrirhuguðu uppbygging er í samræmi við eftirfarandi markmið í Landsskipulagsstefnu 2015-2026; Hönnun mannvirkja í landslagi. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja, jafnt í þéttbýli og í opnu landi með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínunum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

#### 7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa.

#### 2.3.2 Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022

Í almennum ákvæðum um íbúðarbyggð í aðalskipulaginu kemur eftirfarandi fram:

- *Borgarnes er og verði áfram aðal þéttbýliskjarni sveitarfélagsins.*
- *Áhersla verði lögð á uppbyggingu Borgarness, Bifrastar og Hvanneyrar sem þéttbýliskjarna með viðeigandi opinberri þjónustu og almennri verslun fyrir íbúa.*
- *Stefnt er að því að þessir þéttbýliskjarnar geti boðið upp á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf sem tekur mið af sérstöðu hvers staðar og tekur tillit til umhverfisins.*

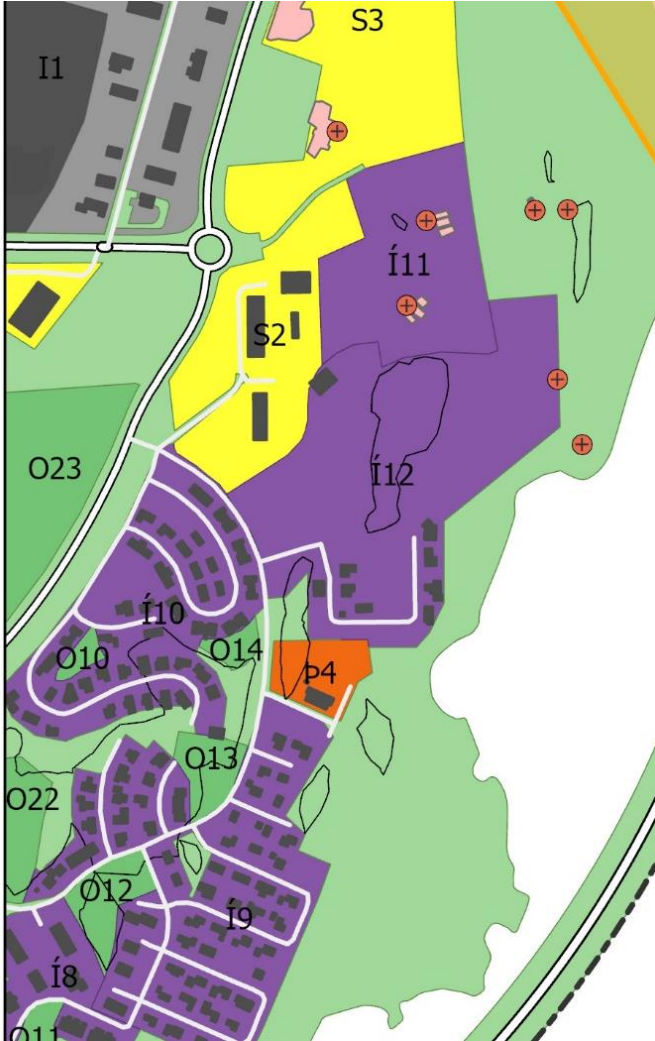


- Í þéttbýli sé gert ráð fyrir rúmum svæðum til útivistar og að svæðin tengi saman hverfi þannig að svæðin nýtist gangandi sem hjólandi á milli hverfa.

Fyrirhugað deiliskipulagssvæðið er innan þéttbýlismarka í framhaldi af Í11 og Í12 sem íbúðasvæði og óbyggðu svæði í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2011 og kallar því á breytingu á því.

## Í12

Íbúðarsvæði Í12 er stækkað í 8,7 ha. Innan svæðisins verði hægt að koma fyrir allt að 55 íbúðum. Húsagerðir innan svæðisins væru eins til tveggja hæða einbýlishús 130-300 m<sup>2</sup> að stærð en einnig lítil fjölbýli á tveimur til þremur hæðum með allt að 6 íbúðum í hverju húsi, íbúðastærð 80-120 m<sup>2</sup>.



Mynd 4 Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, tillaga að breytingu.

### STEFNUMÖRKUN SKIPULAGSÁÆTLUNAR

#### Íbúðasvæði

- ✓ Borgarnes anni eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum með fjölbreyttu lóðarúrvali.
- ✓ Gert er ráð fyrir tveimur nýjum íbúðasvæðum, einu í Bjargslandi, norðan Kvíaholts (Í11), að stærð 3,3 ha, með nýtingarhlutfallið 0,25-0,35, öðru í Brákarey (Í12) að stærð 2,1 ha með nýtingarhlutfall allt að 0,35.



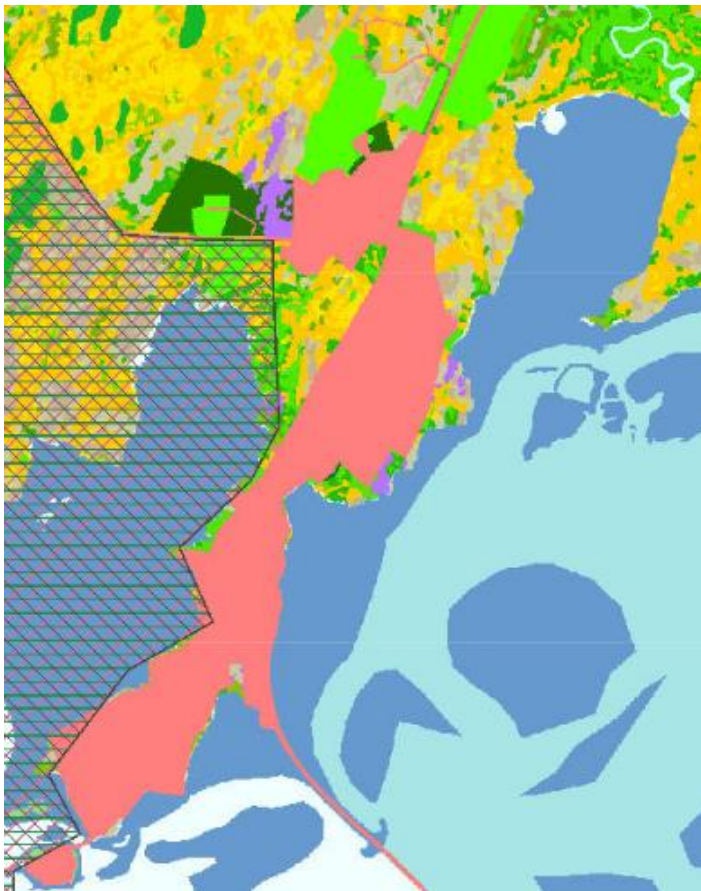
### 2.3.3 Deiliskipulag á aðliggjandi svæðum

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Aðliggjandi deiliskipulög eru *Deiliskipulag Bjargsland II, svæði I* staðfest 30.11.2006 með áorðnum breytingum og *Egilsholt 2, deiliskipulag* staðfest 31.01.2003 með áorðnum breytingum.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulag fyrir Bjargsland II (O15) frá 10.02.2022 er lagt til að nýtingarhlutfall einbýlishúsa verði allt að 0,5.

## 2.4 Náttúrufar

Samkvæmt Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) í kortavefsjá um Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Ísland er svæðið flokkað í: Graslendi Vistlendi: Moslendi, Vistlendi: Moslendi, Vistgerð: L5.3 Hraungambravist, Vistgerð: L5.3 Hraungambravist, Vistgerð: L9.4 Snarrótarvist<sup>1</sup>



Mynd 5 Kort sem sýnir vistgerðir á svæðinu (NÍ)

## 2.5 Jarðvegur

Samkvæmt jarðvegskortum er að finna á svæðinu sandjörð<sup>2</sup> og leirjörð.

## 2.6 Minjar

Fornleifaskráning fór fram í tengslum við deiliskipulagsgerð á svæðinu.

Innan svæðis eru tvær herminjar [3034-005 og 3034-006] sem eru skráningaskyldar en falla ekki undir 100 ára reglu um fornleifar á Íslandi og teljast því nýminjar. Þessar herminjar höfðu verið skráðar áður en við þær vantaði uppmælingar. Mikilvægt er að skrá og korteggja þessar minjar þar sem minjar af þessu tagi eru vitnisburður um merkilega viðburði í sögu þjóðarinnar.

<sup>1</sup> Náttúrufræðistofnun Íslands. <https://vistgerdakort.ni.is/> Sótt af vef 16.11.2021.

<sup>2</sup> Ólafus Arnalds, Hlynur Óskarsson o.fl. Landbúnaðarháskóli Íslands. Sótt af vef 17.11.2021. <https://www.moldin.net>

## 2.7 Náttúruvá

Landið liggur á bilinu 20-10m hæð yfir sjávarlínu.

Hvað náttúruvá varðar s.s. eldvirkni, vatnsflóð eða jökulhlaup er bent á viðvörunarkerfi Veðurstofu Íslands og viðbragðsáætlun Almannavarna.

## 3 Deiliskipulag

### 3.1 Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagssvæðið tekur yfir svæði sem er um 6,4 hektarar að stærð í Bjargslandi. Ný íbúðabyggð er óbyggð í dag en þar verður um 2,6 ha af íbúðabyggð. Aðkoma verður frá (Borgarbraut) Vesturlandsvegi inn á Egilsholt sem er stofnvegur og inn í íbúðabyggð. Deiliskipulagssvæðið liggur við skipulagða íbúðabyggðar við Birkiklett og Fjóluklett við sjávarvík Grímólfsvík.

Á svæðinu er gert ráð fyrir einbýlishúsum og fjölbýlishúsum. Húsin verða tveggja hæða upp við klett en á einni hæð neðan við klett og nær ströndinni. Fjölmargir göngustígar eru áætlaðar á svæðinu og góðar göngutengingar, milli íbúðarhverfa, við opin svæði og að aðliggjandi svæðum s.s. að leikskóla.

### 3.2 Almennir skilmálar

Í heild er fyrirhugað að byggja á 12 einbýlishúsalóðum og 8 fjölbýlishúsalóðum í deiliskipulaginu. Almennir skilmálar taka á þeim þáttum sem snúa að sérstaklega að íbúðarsvæðinu í heild og að opnum svæðum, í sérákvæðum er umfjöllun um húsagerðir og þær heimildir hvað þær varðar.

#### 3.2.1 Opin svæði

Fjölmörg græn svæði eru inna deiliskipulagsins. Innan svæðisins verða göngustígar þannig að auðvelt sé fyrir alla aldurshópa að hreyfa sig og nýta sér gönguleiðir fyrir vistvæna ferðamáta. Einnig er hægt að nýta grænu svæðin undir leikvelli.

#### 3.2.2 Stígar og áningarstaðir

Innan svæðisins er gert ráð fyrir gönguleiðum innan hverfisins og sem tengjast öðrum íbúðarhverfum og leikskóla.

Meginleið stígakerfis innan svæðisins skulu vera aðalstígar 2–3 m breiður þar sem halli á stíg skal að jafnaði ekki fara yfir 1:20 og hliðarhalli ekki yfir 1:50. Aðalstígar skulu vera með hörðu yfirborði, viðeigandi lýsing skal vera við þá þar sem megin virkni skal miðast að öryggi gangandi vegfarenda en um leið skal ljósmengun lágmörkuð eins og kostur er. Áningarstaðir eða bekkir skulu vera við aðalstíg með stuttu milli bili. Aðrir stígar og slóðar skulu vera að lágmarki 1.5 m að breidd. Stígar á uppdrætti eru sýndir til viðmiðunar. Gangstéttir eru beggja vegna við allar götur og skulu gangstéttar vera að minnsta kosti 2 m breiðar.

#### 3.2.3 Bílastæði

Gert er ráð fyrir gestabílastæðum í götum. Bent er á gr. 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 hvað varðar hlutfall og útfærslu á bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Staðsetning á bílastæði við opið svæði er sýnd á skipulagsuppdrætti en stærð og hönnun er til skýringar. Innan íbúðarhverfanna eru gestastæði í götu.

Bílastæði og gróðurbeð samliggjandi götu eru sýnd á uppdrætti til viðmiðunar en skipulag þeirra og hönnun mótast af innkeyrslum að bílastæðum við íbúðarhús. Áætlað er að eitt gestastæði sé við götu fyrir hverjar tvær íbúðir og aldrei fleiri en tvö í röð. Á milli gestastæða í götu skal koma fyrir gróðurreitum fyrir götutré og runnum til fegrunar og til að skapa grænna umhverfi.

### 3.2.4 Leiksvæði

Innan svæðisins verða leiksvæði sem sýnd eru á skipulagsupprætti til viðmiðunar en önnur græn svæði gefa einnig frekari tækifæri til að móta frekari leik- eða dvalarsvæði ef vilji er fyrir hendi .

### 3.2.5 Gróður

Við hönnun svæðisins skal gróður tiltekinn sem miðast að skjóli og rýmismyndun innan svæðisins

## 3.3 Íbúðarbyggð

Íbúðarbyggðin veður lágreist byggð og einkennist af einbýlishúsum á stórum lóðum og fjölbýlishúsum.

### 3.3.1 Umferðargötur

Götur eru að lágmarki 6 m breiðar og hámarkshraði 30 km við húsagötur. Bílastæði og gróður eru við húsagötur. Við götur er gert ráð fyrir gangstétt beggja vegna auk bílastæða meðfram götu sem brotin eru upp með runna. Göturýmið er hannað með það markmið að draga úr andstæðum, skapa lífvænlegt umhverfi og stuðla að náttúrulegu yfirbragði í íbúðarbyggðinni.

### 3.3.2 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir.

### 3.3.3 Sorphirða

Borgarbyggð sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu. Á deiliskipulagsupprátt eru merkt inn tvö svæði sem G, þar sem má gera ráð fyrir grenndargámum eða djúpgámum. Ef það svæði er ekki notað fyrir sorp mætti vera gestabílastæði innan reitsins.

### 3.3.4 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, skjólveggi, gróður við götuhlið, lita- og efnisval. Mælst er til þess að húsbyggjendur nýti sér sjálfbæra vottun fyrir húsbyggingar og lóðarfrágang svo sem Svansvottun, BREEAM, SITES eða sambærilegt.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, í samræmi við byggingarreglugerð nr.112/2012. Skjólveggir skulu vera hannaðir sem hluti húss og reisa skal þá samhliða húsi.

### 3.3.5 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð skal vinna á grundvelli deiliskipulags þessa. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. hús skal standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Þakkantur húss má ganga út fyrir byggingarreit en útbyggingar s.s. sólskálar, útbyggðir gluggar o.þ.h. skulu vera innan hans.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin upp undir sérskilmálum fyrir hverja húsagerð fyrir sig og miðast við gólfkóta. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

### 3.3.6 Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

### 3.3.7 Útbyggingar og smáhýsi

Smáhýsi eru heimil innan lóða og skulu þau fylgja þeim skilmálum sem koma fram í byggingarreglugerð nr. 112/2012, 2.3.5 gr. lið g. Smáhýsi á lóð. Útlit og efni smáhýsis skal vera í samræmi við íbúðarhúsnæði og háð samþykki byggingarfulltrúa.

### 3.3.8 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 í hverju tilviki. Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu við hvert íbúðarhús geti rúmað að lágmarki þrjú sorpílát fyrir hvert íbúðarhús. Sorpgeymslur skal skerma af. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

### 3.3.9 Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílgeymslur eða húsvegg, en 5 metrar að öðrum kosti.

Koma skal fyrir 2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli, en 1,5 fyrir fjölbýli. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar en eru ekki bindandi.

### 3.3.10 Frágangur lóða

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og gr. 7.2.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur), skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar).

Á lóðarmörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. Hæðarmunur milli lóðamarka og breyttrar landhæðar innan lóðar skal leystur innan viðkomandi lóðar. Neðri/efri brún fláa vegna slíks hæðarmunar skal vera a.m.k 1 m frá lóðarmörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert með sér samkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefina hæðarkóta.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum og girðingum innan tveggja ára frá útgáfu fohheldisvottorðs.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m.

## 4 SÉRÁKVÆÐI

### 4.1 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skipulagsuppdráttur er leiðbeinandi og sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsagerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi en þó aldrei nær lóðarmörkum heldur en 4 m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra.

### 4.2 Þakform

Þakform er frjálst. Efnisval skal samræmt innan hvernar lóðar. Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggi Húsagerðir og skilmálar hvernar gerðar

### 4.3 Húsagerðir

Húsagerðir, vísað er nánar í byggingareglugerð um efni og gerð íbúðarhúsa.

Merking	Gerð	Lýsing/ákvæði
E1	Einbýlishús, einlyft ásamt bílgeymslu.	Innan lóða E1 er gert ráð fyrir stærri einbýlishúsum á einni hæð ásamt bílgeymslu. Heimilt að byggja einbýlishús með auka íbúð. Bílgeymsla má vera sambyggð eða stakstæð fyrir allt að tvo bíla. Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,37 og að lágmarki 0,25 innan hvernar lóðar.
E2	Einbýlishús, tvílyft ásamt bílgeymslu.	Innan lóða E2 er gert ráð smærri grunnfleti en E1 en á tveimur hæðum ásamt bílgeymslu. Heimilt að byggja einbýlishús með auka íbúð. Hámarkshæð í mæni (MH) 5,5 m. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,37 og að lágmarki 0,25 innan hvernar lóðar.
F2	Fjölbýlishús, tvílyft.	Heimilt er að byggja tveggja hæða fjölbýlishús fyrir allt að sex íbúðir. Þakgerð mænisþak og þakhalli 35-45°. Hámarkshæð í mæni 7,5 m. Opinn svalagangur leyfilegur. Íbúðarsvalir mega ganga 1,8 m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingahlutar mega fara 30 cm út fyrir byggingareit s.s. þakskegg eða gluggafrágangur. Skyggni yfir inngangi mega fara 1,2 m út fyrir byggingareit en önnur skyggni ekki leyfileg s.s. skyggni yfir svalir. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga með eftirfarandi hætti: A.m.k. 1/3 af úthlið og 2/3 hlutar úthliða skal draga inn um a.m.k. 2 m. Dýpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalagangi meðtöldum ef hann er til staðar). Skilgreindur er sérafnotareitur umhverfis hvert hús sem má fara 2 metra út fyrir byggingareit, afmarka má sérafnotareiti með lággróðri eða runnum Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,5 m þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki vera ná meira en 2 m frá útvegg. Bílastæði eru skilgreind innan lóðar. Efnisval skal samræmt öðrum húsum innan lóðar en litaval má vera mismunandi.
F3	Fjölbýlishús, tví – þrílyft.	Heimilt er að byggja tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús fyrir allt að sex íbúðir. Þakgerð mænisþak og þakhalli 35-45°. Hámarkshæð í mæni 10 m. Opinn svalagangur leyfilegur. Íbúðarsvalir mega ganga 1,8 m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingahlutar mega fara 30 cm út fyrir byggingareit s.s. þakskegg eða gluggafrágangur. Skyggni yfir inngangi mega fara 1,2 m út fyrir byggingareit en önnur skyggni ekki leyfileg s.s. skyggni yfir svalir. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga með eftirfarandi hætti: A.m.k. 1/3 af úthlið og 2/3 hlutar úthliða skal draga inn um a.m.k. 2 m. Dýpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalagangi meðtöldum ef hann er til staðar). Skilgreindur er sérafnotareitur umhverfis hvert hús sem má fara 2 metra út fyrir byggingareit, afmarka má sérafnotareiti með lággróðri eða runnum Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,5 m þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki vera ná meira en 2 m frá útvegg. Bílastæði eru skilgreind innan lóðar. Efnisval skal samræmt öðrum húsum innan lóðar en litaval má vera mismunandi. Salarhæð skýla má mest vera 2,8 m

Tafla 1. Íbúðarsvæði - Húsagerðir og lýsing.

## 5 Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif skipulagsins eru óveruleg þar sem er að fremlengja núverandi íbúðabyggð þó er verið að raska nýju svæði. Skipulagstillagan er jákvæð fyrir samfélagið þar sem verið er að mæta þörf fyrir nýjar íbúðarhúsalóðir og gefur íbúum og almenningi kost á möguleikum hvað varðar að flytja í einbýli á fallegum stað, þar sem innviðir íbúðabyggðar eru þegar til staðar. Samfélagslega er tillagan jákvæð þar sem áætluð byggð er í góðum tengslum við samfélagslega þjónustu s.s. leik- og grunnskóla. Svæðið verður skilgreint sem íbúðarsvæði í endurskoðuðu aðalskipulagi.

## 6 Samráð og kynning

Skipulagslýsingin var send Skipulagsstofnun til umsagnar. Einnig var skipulagslýsingin send Vegagerðinni, Minjastofnun og Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða.

Deiliskipulagstillagan verður auglýst og send eftirfarandi umsagnaraðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðinni
- Heilbrigðiseftirlitið



## 7 Heimildarskrá

Alþingi, Lagasafn, <https://www.althingi.is/lagasafn/>:

- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.
- Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Dómsmálaráðuneytið, Reglugerðarsafn, <https://www.reglugerd.is/>:

- Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.
- Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.
- Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.
- Reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun.
- Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti.
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.
- Reglugerð nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Kristín Sylvía Ragnarsdóttir og Atli Rúnarsson: 2023 Uppmæling og fornleifaskráning á minjum vegna breytinga á aðalskipulagi í Borgarbyggð. Náttúrustofa Vestfjarða.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. <https://vistgerdakort.ni.is/> Sótt af vef 7.03.2022.

Map.is Yfirlitsmynd-Loftmynd af núverandi aðstæðum. Sótt af vef map.is 14.09.2021 <https://map.is/base/@391890,410898,z8,2>.

Ólafus Arnalds, Hlynur Óskarsson o.fl. Landbúnaðarháskóli Íslands. 2009. Sótt af vef 17.11.2021. [https://www.moldin.net/uploads/3/9/3/3/39332633/jar%C3%B0vegsk\\_lyr\\_2016\\_200dpi.jpg](https://www.moldin.net/uploads/3/9/3/3/39332633/jar%C3%B0vegsk_lyr_2016_200dpi.jpg)

Skipulagsstofnun. *Landsskipulagsstefna 2015-2026*. September 2016. [https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026\\_asamt\\_greinargerð.pdf](https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf)

Skipulagsstofnun. *Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022*, með gildistöku dags. 08.07.2011 <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=10954>

Skipulagsstofnun. *Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022*, aðalskipulagsbreyting með gildistöku dags. 07.02.2019 <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=14855> Sótt af vef. 7.03.2022.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningar blað 9, nýtt deiliskipulag.

Veðurstofa Íslands. Vindrós. <https://vindatlas.vedur.is/> Sótt af vef 1 7.03.2022.

