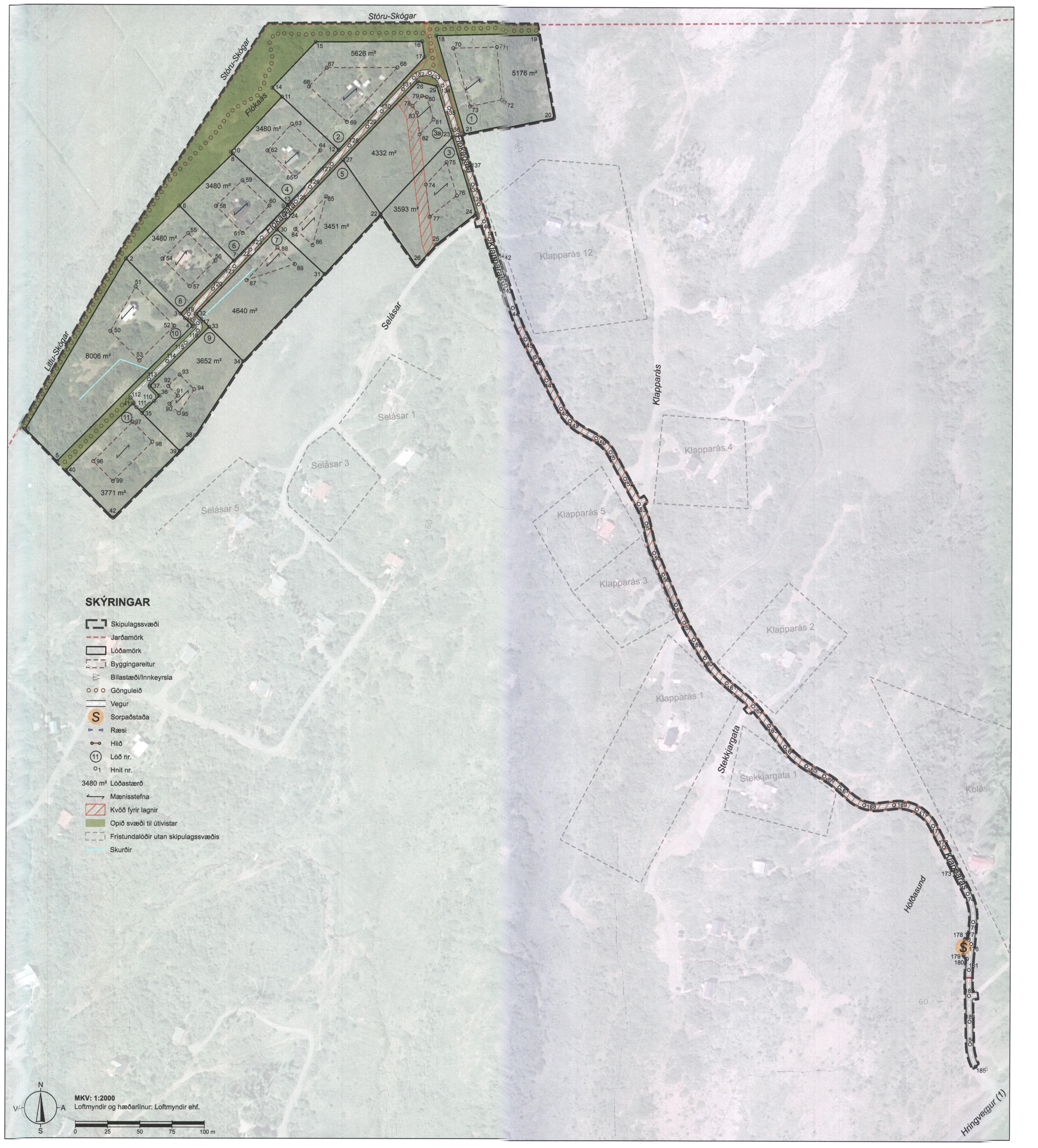
# DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR FLÓKAGÖTU Í LANDI MUNAÐARNESS

BORGARBYGGÐ




## 1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 1.1 Staðhættir

Deiliskipulag frístundabyggðar Flókagötu er innan frístundabyggðarsvæðis (F62) og að hluta til innan landbúnaðarsvæðis, í landi Munaðarness, skv. staðfestu Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010- 2022. Skipulagið er vestan við Hringveg (1) og í grennd við Deiliskipulag 4. áfanga fyrir Selás. Skipulagssvæðið tekur til 7,3 ha svæðis. Innan svæðisins eru skilgreindar 6 frístundalóðir sem eru nú þegar stofnaðar og byggðar, þ.e. Flókagata 1, 2, 4, 6, 8, og 10. Fyrirhugað er að stækka lóðir Flókagötu 2 og 10 og bæta við 6 nýjum lóðum suðaustan Flókagötu, þ.e. Flókagötu 3, 3A, 5, 7, 9 og 11. Lóðirnar eru á bilinu 3451 m² til 8006 m² að stærð. Landið er aðallega vaxið birkikjarri. Votlendi er sunnan við Flókagötu. Á móti norðri og norðvestri afmarkast skipulagssvæðið af jarðarmörkum Stóru-Skóga og Litlu-Skóga.

Í kringum skipulagssvæðið eru opin svæði, nema meðfram veginum Klapparás, en þar eru lóðir og opin svæði til skiptis. Aðkoma að lóðunum er um Flókagötu sem tengist Klapparás sem tengist svo Hringvegi (1). Lóðirnar við Flókagötu eru í um 700 m fjarlægð frá Hringvegi (1). Framkvæmdum við vegagerð á skipulagssvæðinu eru að mestu lokið. Fyrirhugað er að lengja Flókagötu um 90 m.

### 1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Landeigandi vill halda áfram uppbyggingu sem staðið hefur yfir í áratugi og nýta þannig þá auðlind sem landið er í sjálfu sér og fylgja línum sem lagðar eru í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Skipulag Flókagötu á Flókaás sem teiknað var af Lilju Guðrúnu Eyþórsdóttur árið 1990 var haft til hliðsjónar við vinnslu skipulagsins. Skipulagið öðlaðist ekki gildi, er ekki hnitfest og engir skilmálar fylgdu því. Áætlað er að nýta landið sem frístundabyggð í samræmi við aðalskipulag. Frístundalóðum er fjölgað við vegi sem eru nú þegar fyrir hendi og þannig er umhverfisáhrifum haldið í lágmarki. Tilefni þótti því til að vinna deiliskipulag fyrir svæðið, hnitsetja lóðir og setja skipulags- og byggingarskilmálar. Skipulagið er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða frístundabyggð. Landið er aðallega vaxið birkikjarri. Votlendisvistgerðir eru sunnan við Flókagötu en skurðir hafa verið grafnir sem hafa þurrkað upp svæðið. Allt svæðið er undir hverfisvernd fyrir birkikjarr í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010- 2022. 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. Opin svæði innan skipulagssvæðis eru að hluta til innan landbúnaðarsvæðis. 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 skipulagðrar frístundabyggðar sé opið svæði til sérstakra nota og vegstæði.

Samkvæmt sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags er hluti skipulagssvæðis undir hverfisvernd (H12). Í greinargerð aðalskipulags stendur að það svæði sé frá Hreðavatni að jarðarmörkum Munaðarness, og hefur um árabil verið afgirt og verndað fyrir beit. Umrædd girðing liggur meðal annars á jarðarmörkum Munaðarness. Afmörkun svæðis (H12) var í samræmi við Svæðisskipulag Mýrarsýslu sem var fellt úr gildi við gildistöku Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022. Það er skilningur skipulagshönnuðar að svæðið hafi upphaflega verið ónákvæmlega afmarkað í svæðisskipulagi Mýrarsýslu og hefði með réttu átt að afmarkast af landamerkjum Munaðarness og eigi því ekki við varðandi þessa skipulagsáætlun. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag.

**Deiliskipulag**

Sunnan við Flókagötu er í gildi *Deiliskipulag 4. áfanga fyrir Selás*. Afmörkun nýja skipulagssvæðis Flókagötu fer inn á skipulagssvæði þess þar sem frístundalóðum er bætt við suðaustan götunnar. Því var þörf á breytingu *Deiliskipulags 4. áfanga fyrir Selás* samhliða auglýsingu nýs deiliskipulags Flókagötu, þar sem skipulagsmörkum var breytt og skipulagssvæðið minnkað. Breytingin var samþykkt í sveitarstjórn þann 2. ágúst 2023 og öðlaðist gildi í B- deild Stjórnartíðinda þann 22. ágúst 2023, nr.auglýsingu 871/2023.

### 1.4 Minjavernd

Fornleifaskráning hefur ekki verið gerð fyrir svæðið og því skoðaði minjavörður Vesturlands svæðið á vettvangi þann 25. maí 2023. Engar fornleifar eru í hættu á skipulagssvæðinu sbr. umsögn minjavarðar dags. 25. maí 2023 og Minjastofnun Íslands hefur ekki athugasemdir við fyrirhugað deiliskipulag. 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."*

Engin húsaskráning liggur fyrir á skipulagssvæðinu, samkvæmt fasteignaskrá eru sex hús skráð á svæðinu og eru þau reist á tímabilinu 1995 – 2007, ekki er talið að húsaskráning þurfi að eiga sér stað fyrir skipulagssvæðið sbr. 16 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þar sem engin hús eða mannvirki falla undir verndarákvæði laganna.

### 1.5 Vernd

**Birkiskógar og -kjarr**

Samkvæmt aðalskipulagi eru birkiskógar og - kjarr undir hverfisvernd. Skipulagssvæðið er innan hverfisverndar birkiskógar. Í aðalskipulagi er lögð sérstök áhersla á að vistkerfi og að ásýnd þeirra verði fyrir sem minnstri röskun. Lögð er áhersla á í tillögu deiliskipulags að á framkvæmdatíma skuli haga framkvæmdum þannig að birkikjarr raskist sem minnst.

Samkvæmt kortagrunni Skógræktarinnar varðandi Náttúrulegt birki á Íslandi (Skógræktin, e.d.) er skilgreindur birkiskógur á skipulagssvæðinu, hæð birkiskógsins er 2-3 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.

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. kortagrunni frá Skógræktinni (e.d.). Birkiskógurinn á svæðinu er talin vera 30-60 ára gamall 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

Framkvæmdum við vegagerð á skipulagssvæðinu eru að mestu lokið. Fyrirhugað er að lengja Flókagötu um 90 m. Röskun verður helst við byggingu frístundahúsa á lóðunum sem bætast við eða stækkun húsa sem eru til staðar. Byggingarreitir eru staðsettir með tilliti til gróðurfars, þ.e. þar sem birkiskógurinn er gisinn og þar að auki var lögð áherslu á litla byggingarreiti til að lágmarka dreifingu mannvirkja innan lóða og viðhalda stærra og samhangandi óröskuð vistkerfi. Um er að ræða eldri frístundabyggð þar sem er búið að gróðursetja framandi trjátegundir í 20-30 ár, trjátegundir eins og alaskaösp, lerki og sitkagreni og hafa þær verið að sá sér.

**Mótvægisaðgerðir vegna röskunar á birkiskógum**

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 Hringveg (1). 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 sambærilega miklum skógi og raskað er, með því að gróðursetja birki annarsstaðar á frístundalóðum eða á skilgreindum opnum svæðum. Mótvægisaðgerðir geta falist í útplöntun eða sáningu þannig að upp komist skógur sbr. 19 gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Mótvægisaðgerðir þurfa eingöngu að vega upp á móti því sem tapast af skógi við framkvæmdir. Mótvægisaðgerðir skulu hefjast eigi síðar en tveimur árum eftir eyðingu skógarins sbr. 3. mgr. 19 gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Við gerð áætlun um mótvægisaðgerðir skal hafa samráð við Skógræktina.

Sækja þarf skriflega um fellingarleyfi hjá Skógræktinni fyrir þeim skóg sem á að raska vegna framkvæmda, það er gert á þar til gerðu eyðublaði, hægt er að nálgast eyðublaðið á vefsíðu Skógræktarinnar. Ein af ástæðu þess að krafist er þessara upplýsinga er vegna þess að verið er að halda utanum kolefnisforða, bindingu og losun skóga á Íslandi.

**Mýrar og flóar**

Skipulagssvæðið er ekki undir hverfisvernd mýra og flóa í aðalskipulagi. Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Sérstök vernd náttúrufyrirbæra* er lítið raskað votlendi sem er stærra en 2 ha ekki innan skipulagssvæðisins.

**Aðrar vistgerðir**

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* (NÍ, 2019) er kjarrskógavist aðalvistgerðin á Flókagötu 1, 2, 3, 3a, 4, 6, 8 og 10. Grasengjavist finnst aðallega á hluta lóða á Flókagötu 3a, 5, 7, 10 og 11. Lyngmóavist á láglendi er að hluta til á lóðum 3, 5, 7 og 9. Kjarrskógavist, grasengjavist og lyngmóavist á láglendi eru með hátt verndargildi og er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Gulstararflóavist finnst aðallega á Flókagötu 9 og starungsmýravist þekur um það bil helming lóða á Flókagötu 5 og 7 og er einnig að finna á lóðum 3a og 11. Gulstararflóavist og starungsmýravist eru með mjög hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins og hefur verið tekið tillit til vistgerðanna með því að hafa byggingarreitina að mestu leiti utan vistgerðanna. Á Flókagötu 5 finnst einnig fjalldrapamóavist sem er með miðlungs verndargildi.

Vistgerðakortið *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* er unnið í mælikvarðanum 1:25000 og er því ekki nákvæmt fyrir t.d. deiliskipulagsáætlun. Við gerð þessara deiliskipulagsáætlunar var tekið tillit til vistgerðanna og búsvæði fuglanna. Byggingarreitir eru afmarkaðir í samræmi við verndargildi vistgerða svæðisins eins og kostur er.

Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stillt í hóf eins og kostur er og ef landsár verða skal lóðarhafi græða jafnóðum upp.

### 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 skipulagssvæðinu er frá Hringvegi (1) um Klapparás sem tengist svo Flókagötu. 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 Flókagötu 11. 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 norðan við lóðirnar. 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 leggja veitumannvirki í veg og 1 m frá skilgreindum vegkanti skv. skipulagi. 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. Sett er kvöð á Flókagötu 3a og 3 þar sem lagnaleið rafveitu er innan þeirra lóða.

**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. Aðkoma hreinsibíla að fráveitukerfi skal vera aðgengileg. 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 hættulegg 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).

**Blágrænar ofanvatnslausnir** skulu vera innan skipulagssvæðisins eins og kostur er. Þar sem um er að ræða frístundabyggð er ekki mikið um ógegndræpt yfirborð og ekki þörf á svelgjum eða yfirfallstjörnum innan skipulagssvæðisins, en regnvatn af húsþökum, affall húsa og vatn úr heitum pottum sem hefur verið kælt skal leitt út á lóð á gegndræpt yfirborð. Óheimilt er að leiða regnavatn í rotþró.

**Sorp,** losun og förgun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Plan fyrir sorpaðstöðu er skilgreint vestan við veginn Klapparás, þ.e. 120 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 þetta 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 sorpílát séu þannig úr garð gerð að sorp fjúki ekki úr þeim.

**Slökkvistarf,** klöppur eru á svæðinu til að slökkva eld.

**Öryggishlið** er á Klapparás, þ.e. 100 m frá Hringvegi (1).

## 3 BYGGINGARSKILMÁLA

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 frístundahúss** er að hámarki 5 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

**Salarhæð aukahúss** 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.

| Frístundahús í Flókagötu í samræmi við veitt byggingarleyfi og HMS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Flókagata (nr.)** | **Stærð aðalhúss (m²)** | **Stærð aukahúss (m²)** | **Stærð heildar-byggingamagn (m²)** | **Heimild** | **Byggingar-magn sem heimild er að byggja við, aukahús (m²)** | **Heildar-byggingarmagn sem heimild er að byggja við (m²)** |
| 1 | 47 | * | 47 | 1 | 50 | 203 |
| 2 | 71 | * | 71 | 1 | 50 | 179 |
| 3 | * | * | * | * | 50 | 250 |
| 3a | * | * | * | * | 50 | 250 |
| 4 | 42,4 | * | 42,4 | 1 | 50 | 207,6 |
| 5 | * | * | * | * | 50 | 250 |
| 6 | 61,8 | * | 61,8 | 1 | 50 | 188,2 |
| 7 | * | * | * | * | 50 | 250 |
| 8 | 37,9 | * | 37,9 | 1 | 50 | 212,1 |
| 9 | * | * | * | * | 50 | 250 |
| 10 | 68,1 | * | 68,1 | 1 | 50 | 181,9 |
| 11 | * | * | * | * | 50 | 250 |

Heimild:
1) HMS
Ath. að tölur í töflu eru ekki sannreyndar

## 4 UMHVERFISÁHRIF

Áhrif á umhverfið verður lítið og staðbundið þar sem um er að ræða einungis sex nýjar lóðir og vegaframkvæmdum er að mestu lokið. Samfélagsleg og hagræn áhrif verða jákvæð, þar sem uppbygging mun leiða af sér að fólk staldri við í sveitarfélaginu. Á þeim lóðum sem uppbygging er ekki hafin og byggingarheimildir ekki fullnýttar skal lagfæra landsár sem verða á framkvæmdatíma og skal það gert með staðargróðri 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 í 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.

## 5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulags- og byggingarnefnd sem fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitarstjórnar samþykkti á fundi sínum þann 3. febrúar 2023 lýsingu á deiliskipulagstillögu Flókagötu í Munaðarnesi. Kynning lýsingar var birt á heimasíðu sveitarfélagsins og einnig auglýst. Skilafrestur ábendinga og umsagna var frá 21. febrúar til 9. mars 2023. Umsagnaraðilar voru Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Skógræktin, Slökkvilið Borgarbyggðar, Vegagerðin, Veitur ohf., RARIK og Náttúrustofnun Íslands. Brugðist hefur verið við ábendingum og umsögnum við gerð deiliskipulagstillögu.

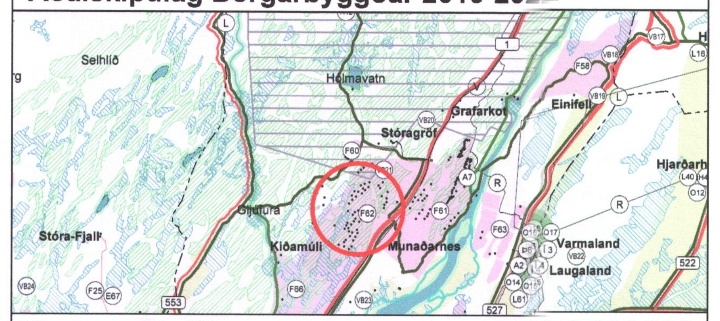
Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti þann 2. júní 2023 að auglýsa deiliskipulag fyrir Flókagötu í Munaðarnesi. Umsagnaraðilar voru þeir sömu og voru í lýsingaferlinu, hagsmunaaðilar voru félag sumarhúsaeigenda Munaðarnesi. Deiliskipulagstillaga var kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á vefsíðu Borgarbyggðar, í Bændablaðinu og Lögbirtingablaðinu þann 8. júní 2023. Skilafrestur athugasemda og umsagna var frá 8. júní til 21. júlí 2023, brugðist hefur við umsögnum og athugasemdum. Ekki var brugðist við öllum liðum í athugasemd félags sumarhúsaeigenda í landi Munaðarness, má þar helst nefna að byggingarmagn lóðar helst óbreytt til að vera í samræmi við nýlegar samþykktar deiliskipulagsáætlanir í landi Munaðarness. Enn fremur skulu fráveitukerfi vera innan byggingarreits og er því ekki heimilt að leiða fráveituvatn á opin svæði og yfir á aðrar lóðir sbr. 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). Bætt var við kvöðum vegna lagnaleiða á uppdrátt. Settir eru skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir í samræmi við umsögn Heilbrigðiseftirlits Vesturlands.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd, sem fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitarstjórnar þann 10. október 2023. Að lokinni afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar 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 nóvember 2023.

## 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).

## Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022




**Hluti sveitarfélagsuppdráttar** MKV: 1:100.000

## HNITASKRÁ - ÍSN93

**Lóðamörk**

| Hnit | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 373398.53 | 469065.76 |
| 2 | 373476.21 | 469197.36 |
| 3 | 373518.60 | 469154.89 |
| 4 | 373527.96 | 469145.51 |
| 5 | 373423.24 | 469041.00 |
| 6 | 373517.27 | 469238.33 |
| 7 | 373559.65 | 469195.86 |
| 8 | 373558.67 | 469278.49 |
| 9 | 373601.49 | 469238.84 |
| 10 | 373557.16 | 469279.89 |
| 11 | 373596.57 | 469322.44 |
| 12 | 373640.59 | 469281.67 |
| 13 | 373601.18 | 469239.12 |
| 14 | 373589.04 | 469329.42 |
| 15 | 373622.52 | 469364.90 |
| 16 | 373705.02 | 469365.50 |
| 17 | 373706.97 | 469353.34 |
| 18 | 373716.00 | 469370.00 |
| 19 | 373793.00 | 469372.00 |
| 20 | 373805.00 | 469308.00 |
| 21 | 373738.00 | 469294.00 |
| 22 | 373673.35 | 469232.18 |
| 23 | 373728.70 | 469291.63 |
| 24 | 373747.11 | 469232.62 |
| 25 | 373716.53 | 469208.72 |
| 26 | 373701.47 | 469191.99 |
| 27 | 373644.21 | 469273.81 |
| 28 | 373701.73 | 469334.36 |
| 29 | 373716.43 | 469330.94 |
| 30 | 373593.11 | 469220.02 |
| 31 | 373630.03 | 469185.65 |
| 32 | 373530.98 | 469154.61 |
| 33 | 373540.86 | 469144.69 |
| 34 | 373567.25 | 469118.21 |
| 35 | 373489.15 | 469078.22 |
| 36 | 373502.59 | 469091.63 |
| 37 | 373495.21 | 469099.10 |
| 38 | 373530.42 | 469060.94 |
| 39 | 373518.38 | 469048.93 |
| 40 | 373430.23 | 469033.99 |
| 41 | 373481.86 | 469085.52 |
| 42 | 373466.75 | 468997.40 |

**Byggingarreitir**

| Hnit | X | Y |
|---|---|---|
| 50 | 373464.29 | 469141.32 |
| 51 | 373483.73 | 469175.67 |
| 52 | 373513.82 | 469145.52 |
| 53 | 373486.90 | 469118.66 |
| 54 | 373504.50 | 469197.33 |
| 55 | 373524.32 | 469217.11 |
| 56 | 373545.51 | 469195.87 |
| 57 | 373525.69 | 469176.09 |
| 58 | 373545.75 | 469238.10 |
| 59 | 373566.18 | 469257.91 |
| 60 | 373587.17 | 469238.47 |
| 61 | 373566.54 | 469217.27 |
| 62 | 373585.43 | 469280.97 |
| 63 | 373604.45 | 469301.52 |
| 64 | 373626.46 | 469281.13 |
| 65 | 373607.44 | 469260.59 |
| 66 | 373617.44 | 469330.38 |
| 67 | 373631.20 | 469344.96 |
| 68 | 373685.95 | 469345.36 |
| 69 | 373646.85 | 469303.14 |
| 70 | 373729.21 | 469360.34 |
| 71 | 373762.94 | 469361.22 |
| 72 | 373766.88 | 469320.47 |
| 73 | 373742.24 | 469315.32 |
| 74 | 373708.25 | 469254.98 |
| 75 | 373724.28 | 469272.21 |
| 76 | 373732.32 | 469246.44 |
| 77 | 373711.42 | 469230.11 |
| 78 | 373697.68 | 469315.58 |
| 79 | 373705.04 | 469323.33 |
| 80 | 373708.59 | 469322.50 |
| 81 | 373713.99 | 469305.18 |
| 82 | 373703.30 | 469293.70 |
| 83 | 373701.17 | 469310.37 |
| 84 | 373607.32 | 469220.45 |
| 85 | 373631.18 | 469245.57 |
| 86 | 373620.66 | 469208.03 |
| 87 | 373569.69 | 469180.84 |
| 88 | 373593.54 | 469205.95 |
| 89 | 373607.03 | 469193.40 |
| 90 | 373510.37 | 469085.27 |
| 91 | 373516.70 | 469091.59 |
| 92 | 373509.32 | 469099.06 |
| 93 | 373518.12 | 469107.85 |
| 94 | 373529.49 | 469096.47 |
| 95 | 373517.62 | 469078.01 |
| 96 | 373451.39 | 469040.99 |
| 97 | 373481.85 | 469071.38 |
| 98 | 373497.18 | 469056.02 |
| 99 | 373466.72 | 469025.63 |

**Vegir**

| Hnit | X | Y |
|---|---|---|
| 110 | 373498.41 | 469087.46 |
| 111 | 373484.80 | 469082.58 |
| 112 | 373480.15 | 469090.07 |
| 113 | 373494.31 | 469104.20 |
| 114 | 373508.46 | 469118.33 |
| 115 | 373522.62 | 469132.46 |
| 116 | 373532.04 | 469141.86 |
| 117 | 373532.05 | 469147.52 |
| 118 | 373525.05 | 469154.53 |
| 119 | 373522.08 | 469151.40 |
| 120 | 373543.70 | 469174.17 |
| 121 | 373560.17 | 469191.51 |
| 122 | 373572.42 | 469204.40 |
| 123 | 373581.27 | 469213.72 |
| 124 | 373599.09 | 469232.48 |
| 125 | 373607.69 | 469241.54 |
| 126 | 373618.59 | 469253.00 |
| 127 | 373635.24 | 469270.54 |
| 128 | 373649.02 | 469285.04 |
| 129 | 373662.79 | 469299.54 |
| 130 | 373673.98 | 469311.32 |
| 131 | 373690.34 | 469328.54 |
| 132 | 373698.65 | 469337.29 |
| 133 | 373711.02 | 469341.00 |
| 134 | 373720.75 | 469331.37 |
| 135 | 373726.14 | 469314.09 |
| 136 | 373732.67 | 469293.18 |
| 137 | 373740.21 | 469269.01 |
| 138 | 373744.58 | 469255.00 |
| 139 | 373749.31 | 469239.84 |
| 140 | 373753.42 | 469226.66 |
| 141 | 373757.75 | 469212.78 |
| 142 | 373762.45 | 469197.72 |
| 143 | 373768.41 | 469178.63 |
| 144 | 373773.84 | 469161.23 |
| 145 | 373783.80 | 469137.00 |
| 146 | 373790.94 | 469123.20 |
| 147 | 373800.12 | 469105.43 |
| 148 | 373811.44 | 469083.55 |
| 149 | 373818.31 | 469074.02 |
| 150 | 373838.67 | 469060.83 |
| 151 | 373849.86 | 469050.07 |
| 152 | 373861.19 | 469029.47 |
| 153 | 373871.81 | 469010.15 |
| 154 | 373877.87 | 468995.14 |
| 155 | 373883.88 | 468972.30 |
| 156 | 373890.93 | 468955.68 |
| 157 | 373900.80 | 468932.40 |
| 158 | 373907.28 | 468918.61 |
| 159 | 373914.79 | 468905.36 |
| 160 | 373923.42 | 468891.38 |
| 161 | 373940.37 | 468871.90 |
| 162 | 373961.03 | 468854.10 |
| 163 | 373973.20 | 468839.10 |
| 164 | 373985.63 | 468822.96 |
| 165 | 374002.15 | 468808.20 |
| 166 | 374016.16 | 468800.35 |
| 167 | 374027.96 | 468791.88 |
| 168 | 374047.16 | 468778.18 |
| 169 | 374070.23 | 468778.24 |
| 170 | 374087.86 | 468774.96 |
| 171 | 374100.48 | 468762.21 |
| 172 | 374108.93 | 468745.82 |
| 173 | 374118.10 | 468728.05 |
| 174 | 374127.47 | 468709.89 |
| 175 | 374131.77 | 468688.05 |
| 176 | 374130.28 | 468671.11 |
| 177 | 374128.31 | 468674.47 |
| 178 | 374125.33 | 468674.73 |
| 179 | 374124.28 | 468662.77 |
| 180 | 374127.01 | 468659.68 |
| 181 | 374128.62 | 468651.18 |
| 182 | 374128.69 | 468631.18 |
| 183 | 374129.25 | 468611.19 |
| 184 | 374129.73 | 468593.69 |
| 185 | 374134.22 | 468576.35 |

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 af skipulags- og byggingarnefnd þann 10. október 2023 sem fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitarstjórnar.

SVEITARSTJÓRINN BORGARBYGGÐ

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 2023.

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR FLÓKAGÖTU Í LANDI MUNAÐARNES

landlínur hönnun og skipulag

| Dagsetning | Mælikvarði | Verkheiti | Skráarheiti | Uppdráttur |
|---|---|---|---|---|
| 26.05.2023 | 1:2000 (A1) | d1355-Munaðarnes-Flókagata | d1355.dgn | MTS/SÓÁ/VÞ |

08.09.2023 - Kaflar *1.3 Aðrar skipulagsáætlanir, 1.5 Vernd, 2.4 Veitur, sorp og öryggismál* og *5 Kynning og samráð* uppfærðir í samræmi við umsagnir og athugasemdir


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

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA



## HEIMILDIR

Landlínur. (2010). *Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022*. Skipulagsstofnun. http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=23634629127848933452

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2018). *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi.* https://vistgerdakort.ni.is/

Náttúrufræðistofnun Íslands. (e.d.). *Sérstök vernd náttúrufyrirbæra*. https://serstokvernd.ni.is/

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2021a). *Náttúruminjaskrá*. https://natturuminjaskra.ni.is/

Náttúrufræðistofnun Íslands. (2021b). *Vöktun náttúruverndarsvæða.* https://iinh.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d7728e40c14c440cab1154d868fe6a9b

Skógræktin (e.d.). *Náttúrulegt birki á Íslandi.* https://iceforestservice.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=de3bbce4966b4290847ba4ae0c87d3f3

Veðurstofu Íslands. (e.d.). *Vindatlas*. https://vindatlas.vedur.is/.