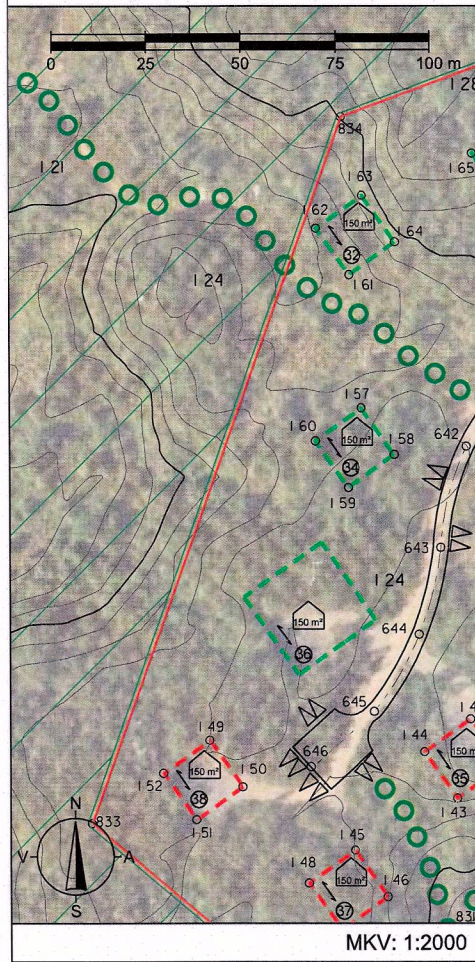
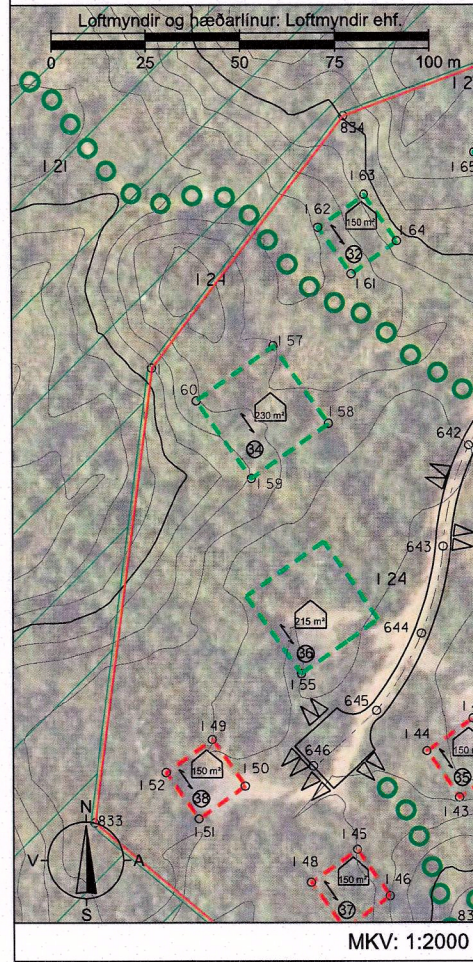


HLUTI DEILISKIPULAGS - FYRIR BREYTINGU



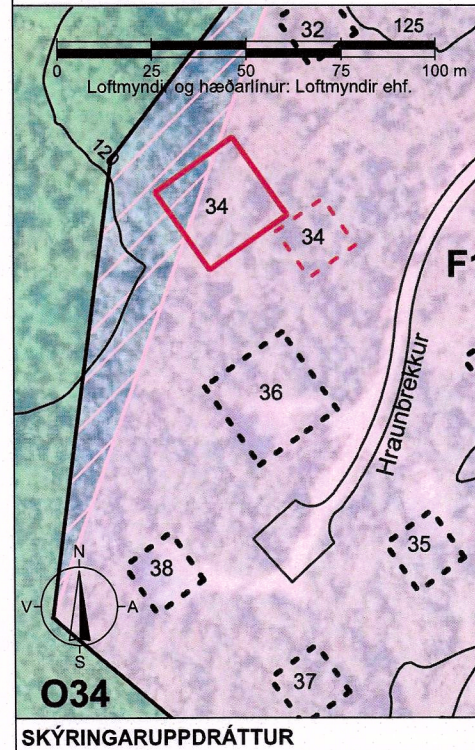
MKV: 1:2000

HLUTI DEILISKIPULAGS - EFTIR BREYTINGU



MKV: 1:2000

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

SKÝRINGAR FYRIR BREYTINGU A DEILISKIPULAGI

—	Miðlína vegar	157	409545.25	468484.71
—	Vegur	158	409559.70	468464.31
—	Mænisstefna	159	409539.30	468449.86
° 32	Hnitpunktur	160	409524.85	468470.27
—	Lóð	1	409513.12	468478.89
			X = austurnhit	Y = norðurhnit
—	Byggingarreitur			
—	Byggingarreitur			
⑤	Númer lóðar			
○	Gönguleiðir			
—	Hámarksstærð frístundahúsa			
—	Útivistarsvæði			

SKÝRINGAR FYRIR SKÝRINGARUPPDRÁTT

- Byggingarreitur fyrir breytingu
- Byggingarreitur eftir breytingu
- Gildandi byggingarreitur óbreyttir
- Frístundabyggð fyrir breytingu
- Frístundabyggð stækkuð eftir breytingu
- Opið svæði til sérstakra nota

HNITASKRÁ ÍSNET93

Hnit	X	Y
157	409545.25	468484.71
158	409559.70	468464.31
159	409539.30	468449.86
160	409524.85	468470.27

**Lóð**

1	409513.12	468478.89
---	-----------	-----------

X = austurnhit Y = norðurhnit  
með 50 cm greinihnit

1. GILDANDI DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Niðurskóga í landi Húsafells III í Borgarbyggð. Auglýsing nr. 800/2003 um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 31.10.2003. Einnig hafa verið gerðar fjórar breytingar á deiliskipulaginu. Elsta breytingin var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30.11.2005 (nr. 1028/2005), önnur deiliskipulagsbreytingin „Hvítarskógur 12“ var birt 27.02.2017 (nr. 158/2017), þriðja deiliskipulagsbreytingin „Norðurskógur 2 og 4“ var birt 27.02.2017 (nr. 158/2017) og fjórða og sú nýjasta deiliskipulagsbreytingin „Hraunbrekkur 36“ var birt 17.09.2019 (nr. 823/2019).

2. LÝSING Á BREYTINGU

Breytingin felur í sér breytingu á uppdrætti og greinargerð. Breytingin tekur einungis til byggingarheita Hraunbrekkna 34. Byggingarreitur á Hraunbrekkum 34 er 15 x 15 m að stærð eða 225 m<sup>2</sup> í gildandi deiliskipulagi en verður 25 x 25 m að stærð eða 625 m<sup>2</sup>. Hámarksbyggingarmagn er aukði úr 150 m<sup>2</sup> í 230 m<sup>2</sup>. Byggingarreiturinn hlíðrast til um 25 m til vesturs. Sameignarlóðin stækkar, hún var 22,5 ha að stærð en stækkar um 0,2 ha og verður 22,7 ha að stærð, útivistarsvæðið minnkar um 0,2 ha.

3. RÖKSTUÐNINGAR BREYTINGAR

Breytingin er gerð á byggingarreit að ósk lóðarhafa. Með færslu á byggingarreit er valinn betri staður fyrir fyrirhugað frístundahús þannig að það falli betur að landslagi og skerði minna gróður. Byggingin mun sitja betur í landi og auðveldara verður að aðlaga land umhverfis hana. Fyrir breytingu var byggingarreitur í halla sem hefði krafist meiri aðlögunar að landi og stærra svæði hrauns hefði þurft að raska ásamt meiri trjáfellingu. Rask hrauns er óafturkræft. Því er mikilvægt að rask hraunsins sé lágmarkað eins og kostur er. Skipulagsbreytingin hefur í för með sér minna rask á hrauni og gróðri en gildandi skipulagsáætlun. Fyrirhuguð bygging rúmast ekki innan skilgreinds byggingarheita og er byggingarreiturinn stækkaður.

Leyfilegt byggingarmagn er aukði úr 150 m<sup>2</sup> í 230 m<sup>2</sup>. Fordæmi er fyrir þessu í breytingu á Deiliskipulagi Niðurskóga fyrir Hraunbrekkum 36. Þar sem byggingarreitur var stækkaður úr 225 m<sup>2</sup> í 625 m<sup>2</sup>. Breytingin hefur ekki áhrif á neina þætti innan hverfisins svo sem yfirbragð byggðar eða götumynd. Aðrir skilmálar haldast óbreyttir. Breytingin skerðir ekki hagsmunum nágretta hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Breytingin á deiliskipulagi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi þar sem frístundabyggðasvæðið (F127) í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 stækkar um 2520 m<sup>2</sup> vegna hlíðrunar á byggingarreit Hraunbrekkna 34 og opið svæði til sérstakra nota O34 minnkar að sama skapi.

4. MINJAVERN

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við breytingu deiliskipulags, en vekur athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæmdum vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skilt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldast og með hvaða skilmálum. Oheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands (80/2012 lög um menningarminjar).“

5. UMHVERFISÁHRIF

Breytingin hefur ekki áhrif á menningarminjar. Samkvæmt kortlagrunni Náttúrustofnunar Íslands. Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. (Ní 2018) er Birkiskógur ríkjandi vistgerð á svæðinu en hún hefur hátt vemdargildi og er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Ríkulegt fuglalíf er gjarnan á slíkum svæðum og algengustu varpfluglar eru skógarbróstur, þúfúttillitur, hrossagakur, rjúpa og músarrindill. Breytingin mun ekki hafa neikvæð áhrif á fuglalíf umfram það sem er samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Svæðið er innan hverfisverndar birkiskóga samkvæmt Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Því er mikilvægt að vistkerfi og ásvind svæðisins verði fyrir sem minnsti röskun. Komi til varanlegrar eyðingar skógar skal framkvæmdarabíli ráðast í mótvægisáðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið af eyðingu skógarins. Mótvægisáðgerðir skulu hefjast eigi síðar en tveimur árum eftir eyðingu. (Lög um skóga og skógrækt nr. 33/2019).

Hraunið á skipulagssvæðinu nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013. Skv. 3. mgr. 61. gr. ber að forðast að raska vistkerfum og jarðminjum sem eru taldir verðir 1. og 2. mgr. sömu greinar nema bryna nauðsyn beri til. Skytt er að afa framkvæmdaleyfis, eða eftir atvikum byggingarleyfis vegna allra framkvæmda sem fela í sér röskun á svæðum sem njóta sérstakrar verndar.

Talið er að breytingin sé afar mikilvæg og jákvæð til að aðlögun byggingar að landslagi og gróðri verði betri. Ný staðsetning byggingarheita minnkar jarðrask og skaða á hrauni, ásamt því að þörf er á minni trjáfellingu. Leitast skal við jarðraski sem fylgir framkvæmdum sé stíllt í hóf eins og kostur er. Ef landsár verða skal framkvæmdarabíli græða það upp jafnðóum.

6. EFTIRFARANDI BREYTINGAR ERU GERÐAR Í GREINARGERÐINI

Leyfilegt byggingarmagn er 150 m<sup>2</sup> í gildandi deiliskipulagi og er aukði um 80 m<sup>2</sup> og er því 230 m<sup>2</sup> eftir breytingu. Orðalagði í greinargerðinni breytist því á eftirfarandi hátt fyrir Hraunbrekkur 34:

Fyrir breytingu (breytingar feitlettraðar):

**3.2 Byggingarreitur**  
Rauðir, grænir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitir eru hnífstírir og sýndir á skipulagsuppdrætti. Hnitin stýðjast við landsnitakerfi Ísnet 93. Stærð byggingarheita er 15 m x 15 m eða 225 m<sup>2</sup>. Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu/svefnskála/gufubaði innan byggingarheita. Geymsla/svefnskáli/gufubaði skulu vera samtengd húsi t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstærðar byggingar s.s. geymsluskúrar, bílskúrar og svefnhýsi eru ekki leyfðar.

**3.3. Frístundahús**  
Byggingarskilmálar fyrir rauða, græna og bláa byggingarreiti eru mismunandi að því leyti að mænis- og veggghæð er ekki sú sama. Frístundahús skulu byggð úr timbri og/eða steinsteypu, og skulu þau ekki vera stærra en 150 m<sup>2</sup> að meðaltali geymslu/svefnskála/gufubaði. Geymsluhúsið/svefnskálinn/gufubaðið skal ekki vera stærra en 20 m<sup>2</sup>.

Byggingarskilmálar fyrir græna byggingarreiti: **Mænishæð skal ekki fara yfir 5,2 m og veggghæð ekki yfir 2,8 m.**

Þegar talað er um hæðir er átt við hæð frá efri brún gölfbita/gölfplötu að efri brún þaksperru. Mænisstefnu húsa má sjá á uppdrætti. Þakhalli skal vera á bilinu 25 - 35. Þaklitur skal vera svartur og litur húsanna skal vera í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Hvítur litur er ekki æskilegur.

Eftir breytingu (breytingar feitlettraðar):

**3.2 Byggingarreitur**  
Rauðir, grænir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreiturinn er hnífstírir og sýndur á skipulagsuppdrætti. Hnitin stýðjast við landsnitakerfi Ísnet 93. Stærð byggingarheita Hraunbrekkna 34 er 25 m x 25 m eða 625 m<sup>2</sup>. Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu/svefnskála/gufubaði innan byggingarheita. Geymsla/svefnskáli/gufubaði skulu vera samtengd húsi t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstærðar byggingar s.s. geymsluskúrar, bílskúrar og svefnhýsi eru ekki leyfðar.

**3.3. Frístundahús**  
Byggingarskilmálar fyrir rauða, græna og bláa byggingarreiti eru mismunandi að því leyti að mænis- og veggghæð er ekki sú sama. Frístundahús skulu byggð úr timbri og/eða steinsteypu, og skulu þau ekki vera stærra en 230 m<sup>2</sup> að meðaltali geymslu/svefnskála/gufubaði. Geymsluhúsið/svefnskálinn/gufubaðið skal ekki vera stærra en 20 m<sup>2</sup>.

Byggingarskilmálar fyrir græna byggingarreiti: **Mænishæð/þakhæð skal ekki fara yfir 5,2 m og veggghæð skal almennt miða við 2,8 m, en veggur má ekki fara yfir mænishæð.**

Þegar talað er um hæðir er átt við hæð frá efri brún gölfbita/gölfplötu að efri brún þaksperru. Mænisstefnu húsa má sjá á uppdrætti. Þakhalli skal vera á bilinu 25 - 35. Þaklitur skal vera svartur og/eða lerkiklæðning og/eða torf og litur húsanna skal vera í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Hvítur litur er ekki æskilegur.

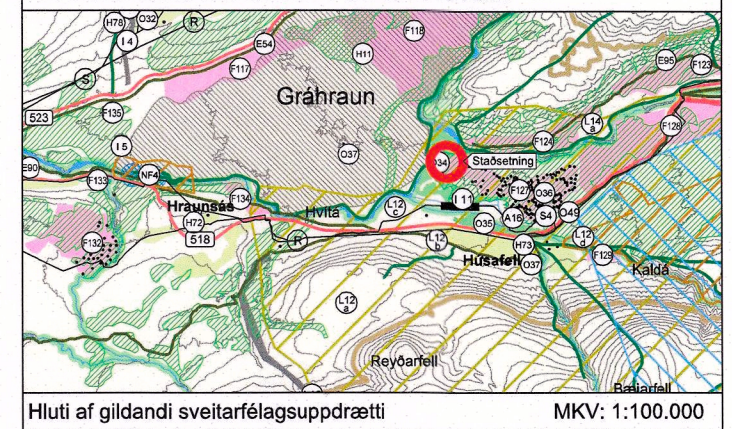
7. SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Tillaga að breytingu á Deiliskipulagi Niðurskóga í landi Húsafells III, er varðar Hraunbrekkum 34 var samþykkt til auglýsingar á fundi Skipulags- og byggingarnefndar þann 6. janúar 2023. Skipulags- og byggingarnefnd fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitarstjórnar skv. samþykkt um stjórn Borgarbyggðar. Óskað var eftir umsögnum lögbundinna umsagnaradila sem eru Umhverfisstofnun, Vegagerðin, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Skógræktin og Slökkvilið Borgarbyggðar. Umsagnarfrestur var til og með 23. mars. Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu, Skessuhorn og á heimasíðu Borgarbyggðar. Auglýsingartími tillögunnar var frá 8. febrúar 2023 til 23. mars 2023.

Umsagnir bárust frá öllum aðilum nema Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Brugðist var við umsögn Umhverfisstofnunar og Skógræktarinnar með bættari umfjöllun í köflum 3 og 5. Brugðist var við umsögn Minjastofnunar Íslands í kafla 4. Aðrar umsagnir kölluðu ekki á viðbrögð. Engar athugasemdir bárust á auglýsingartíma.

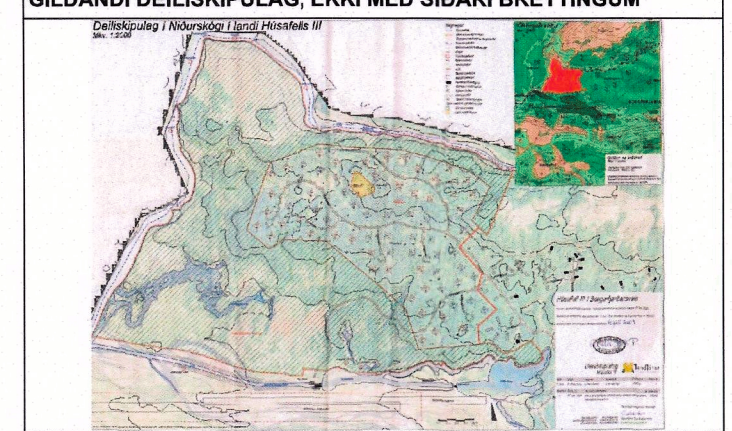
Tillagan verður tekin til samþykktar í júní 2023. Að lokinni afgreiðslu skal senda tillöguna til ryfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagsbreytingin gildi. Reikna má með að það verði í júní 2023.

AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022



Hluti af gildandi sveitarfélagsuppdrætti MKV: 1:100.000

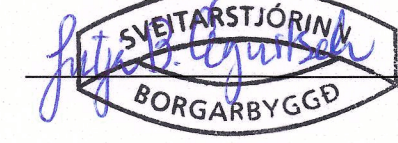
GILDANDI DEILISKIPULAG, EKKI MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM



EKKI Í MÆLIKVARÐA

KYNNING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið sbr. 1. mgr. var 41. gr skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 8. febrúar til 23. mars 2023 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd, sem fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitarstjórnar skv. samþykkt um stjórn Borgarbyggðar, þann 2. júní 2023



Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2023

BREYTING DEILISKIPULAGS NIÐURSKÓGA Í LANDI HÚSAFELLS III HRAUNBREKKUR 34

landlinur  
Hannur og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkefni	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A3)	22.12.2022	d104-Húsafell-Niðurskógar	d104-Br2022.dgn	MTS/VP
1:100000	15.05.2023	Breytingar samkvæmt umsögnum. Breytingar voru gerðar á köflum 3, 4, 5 og 7.		
	13.09.2023	Skýringaruppdráttur úr aðalskipulagsbreytingu bættur við		

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

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir  
Landslagsarkitekt FÍLA