



# KLEPPJÁRNSREYKIR

Deiliskipulag skólasvæðis og opins svæðis



**BORGARBYGGÐ**

03.10.2023

Breytt 12.12.2023



Skipulagsráðgjöf: EFL ehf.

Verkefnisstjóri: María Björk Gunnarsdóttir

Aðrir ráðgjafar hjá EFLU: Anne Bruun Hansen, Ingibjörg Sveinsdóttir, Guðrún Anna Lúðvíksdóttir, Brynja Rán Egilsdóttir

Kortagerð: Guðrún Anna Lúðvíksdóttir

Skjalnúmer Efla: 102181-GRG-001-V04



**BORGARBYGGÐ**

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 14.12.2023

f.h. Borgarbyggðar

A handwritten signature in blue ink, "Sigrún B. Ólafsdóttir", is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "VEITARSTJÓRN" at the top and "BORGARBYGGÐ" at the bottom.

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 13. mars 2023 með athugasemdafresti til 28. mars 2023

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 19. október með athugasemdafresti til 2. desember 2023

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

Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:2000 dags: 03.10.23 br, 12.12.2023.
- Hluti úr Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022.
- Greinagerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfismatskýrslu.

Undirskrift hönnuðar:

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line.



**BORGARBYGGÐ**

[www.borgarbyggd.is](http://www.borgarbyggd.is)

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Markmið	5
1.2	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Gróður og náttúrufar	5
2.2	Íbúafjöldi	6
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.2	Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022	6
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	6
3.5	Húsakönnun	7
3.6	Heilsueflandi samfélag	7
4	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	7
4.1	Lóðamörk	7
4.2	Íbúðarlóðir	7
4.3	Skóli, íþróttahús og sundlaug	8
4.4	Opið svæði	8
4.5	Kleppjárnarsreykjahver	8
4.6	Aðkoma, bílastæði og stígar	8
4.6.1	Aðkoma	8
4.6.2	Bílastæði	8
4.6.3	Stígar	9
4.7	Hljóðvist	9
4.7.1	Veitur	9
4.8	Sorp	9
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
5.1	Almennt	10
5.2	Byggingarreitir	10
5.3	Mæliblöð	10
5.4	Birta og lýsing	10
5.5	Frágangur og umgengni	10
6	LÓDATAFLA	11
7	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	12
7.1	Áhrif af stefnu deiliskipulagstillögu	12
7.1.1	Umhverfisáhrif	12
7.1.2	Niðurstaða	13
8	SKIPULAGSFERLI	13
8.1	Skipulagslýsing	13
8.2	Kynning og auglýsing deiliskipulags	13
8.3	Skipulagsferlið	14
9	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	14
9.1	Breytingar á greinargerð	14
9.2	Breytingar á uppdrætti	14



## 1 INNGANGUR

Borgarbyggð vinnur að gerð deiliskipulags fyrir skólasvæði og opið svæði á Kleppjárnsreykjum. Innan skipulagssvæðisins er grunnskóli, leikskóli, sundlaug, íþróttahús og opið svæði, Kleppjárnsreykjahver og íbúðarlóðir við Kleppjárnsbraut 1, 3 og 5.

Gert er ráð fyrir að endurnýja og stækka hluta af skólasvæðinu, bæta íþróttaaðstöðu, skilgreina aðkomu og bílastæði ásamt því að útfæra opið svæði svo það nýtist til kennslu og útivistar.

Skipulagssvæðið er um 14 ha og er í aðalskipulagi skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnanir P1 og opið svæði O4.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið með gerð deiliskipulags eru eftirfarandi:

- Afmarka skólasvæði, íþróttasvæði, skólalóð og svæði fyrir útikennslu.
- Horfa til framtíðar varðandi stækkunarmöguleika skóla- og íþróttamannvirkja.
- Skoða aðkomu, bílastæði og gönguleiðir og hvernig hægt er að hámarka umferðaröryggi.
- Afmarka íbúðarlóðir og byggingarheimildir á þeim.

### 1.2 Skipulagsgögn

Greinargerð þessi með forsendum og umhverfismatsskýrslu, deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1: 2000.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Sveitarfélagið Borgarbyggð leggur áherslu á að þróa aðlaðandi skóla og íþróttasvæði til þess að gera svæðið að aðlaðandi stað til að búa á og þar með skapa grundvöll fyrir frekari uppbyggingu innan sveitarfélagsins.

Á Kleppjárnsreykjum er grunnskóli fyrir 1-10 bekk og koma nemendur úr sveitinni í kring. Í viðbyggingu við grunnskólann er leikskólinn Hnoðraból. Íþróttamiðstöð með 25 m útisundlaug og heitum pottum er á staðnum ásamt íþróttavöllum og leiksvæði. Íbúðarlóðir við Kleppjárnsbraut 1, 3 og 5 eru byggðar.

Ríkisjóður Íslands er landeigandi á stórum hluta þess lands sem deiliskipulagið nær til og eigandi Kleppjárnsreykjahvers. Lóð Kleppjárnsreykjaskóla hefur ekki verið staðfest og er hún fengin af vefsjá FSRE og því aðeins til viðmiðunar. Sveitarfélagið er í samningsviðræðum við FSRE um stækkun skólalóðar til austurs að skipulagsmörkum inn á landsvæði í ríkiseigu.

Borgarfjarðarbraut nr. 50 liggur í gegn um Kleppjárnsreyki og fram hjá skipulagssvæðinu, vegurinn er stofnvegur. Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Borgarfjarðarbraut og um Kleppjárnsbraut.

### 2.1 Gróður og náttúrufar

Skipulagssvæðið er nokkuð vel gróið, bæði grasflatir og trjágróður til skjólmyndunar. Í vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar eru Kleppjárnsreykir skilgreindir sem þéttbýli. Mögulega er að finna jarðhitavistgerðir með hátt verndargildi umhverfis Kleppjárnsreykjahver, þó það komi ekki fram í kortlagningunni.

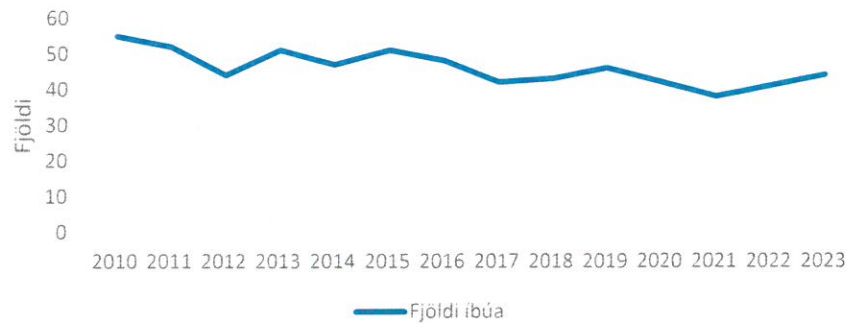
Náttúrufræðistofnun hefur kortlagt náttúruyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar. Skv. henni er ekki að finna náttúruyrirbæri innan skipulagssvæðisins sem falla undir þetta. Kleppjárnsreykjahver er innan skipulagssvæðisins. Í kortlagningu Náttúrufræðistofnunar er 70 gráðu heitur hver vestan Borgarfjarðarbrautar sem gæti átt að vera Kleppjárnsreykjahver.



## 2.2 Íbúafjöldi

Íbúafjöldi á Kleppjárnsreykjum er sveiflukenndur en íbúum hefur heldur farið fækkandi undanfarin ár

(mynd 1). Með stefnu deiliskipulagsins, og áframhaldandi uppbyggingu skóla- og íþróttamannvirkja ásamt útivistarmöguleikum, þá vonast sveitarfélagið til að hægt verði að snúa þessari þróun við.



MYND 1. Fjöldi íbúa á Kleppjárnsreykjum á árunum 2010-2023.

## 3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu er stefna um að stuðlað verði að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og var horft til þess við gerð deiliskipulags.

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar.

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningssamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

### 3.2 Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022

Skipulagssvæðið er skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnanir (P1) og opið svæði (O4) í aðalskipulagi. Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna:

- Svæði fyrir þjónustustofnanir P1. Gert ráð fyrir grunnskóla, íþróttahúsi og sundlaug.
- Opið svæði til sérstakra nota O4. Gert ráð fyrir útivistarsvæði.

Deiliskipulagstillaga er í samræmi við stefnu í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022.

### 3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið eða nágrenni þess.

### 3.4 Fornminjar

Unnin var uppmæling og fornleifaskráning á minjum vegna breytinga á deiliskipulagi við Kleppjárnsreyki í ágúst 2023. Þekktar minjar eru fyrir utan fyrirhugað framkvæmdarsvæði. Göngustígur sem sýndur er á uppdrætti til skýringar og fylgir núverandi slóða um

svæðið liggur að hluta til inn á friðhelgi minja. Hafa skal þekktar minjar í huga þegar framkvæmdir hefjast og forðast óþarfa rask.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

### 3.5 Húsakönnun

Í tengslum við gerð deiliskipulags eru tilmæli um að fram fari húsakönnun á þegar byggðum svæðum. Markmiðið er að stuðla að vernd og varðveislu byggðar vegna svipmóts, menningarsögu eða listræns gildis í samræmi við lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Í gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, segir *"Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar og setja markmið og skilmála um verndun og viðhald á grunni þeirrar könnunar"*.

Á skipulagssvæðinu eru sex hús frá 1970-2019 og því ekki um að ræða hús sem falla undir friðunarákvæði laga um menningarminjar og kröfu um skráningu skv. ýrtrustu kröfum Minjastofnunarinnar um varðveislumat.

Minjastofnun óskaði eftir minniháttar skráningu um húsin þar sem helstu upplýsingar s.s byggingarár, hönnuður, heimilisfang, notkun og yfirlitskort koma fram til að meta hvort fullnaðarskráning væri þörf. Niðurstaða minjavarðar Vesturlands var sú að ekki er þörf á frekari skráningu.

### 3.6 Heilsueflandi samfélag

Borgarbyggð er heilsueflandi samfélag. Áhersla er lögð á að heilsa og vellíðan allra íbúa sé höfð í fyrir- rúmi í allri stefnumótun og á öllum sviðum.

Áhersla heilsueflandi samfélags er á næringu, hreyfingu, líðan og lífsgæði.

Stefna skipulagsins styður við eflingu Heilsueflandi samfélags í Borgarbyggð. Verið er að leggja áherslu á að byggja upp aðlaðandi skóla-, íþrótt- og

sundlaugarsvæði og hvetja nemendur og íbúa til útiveru og hreyfingar.

## 4 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Lóðamörk

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdraetti ásamt stærð lóða. Afmörkun lóða er breytt og eru upplýsingar á deiliskipulagsuppdraetti til viðmiðunar. Nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðarstærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðablöðum.

Á uppdraetti kann að vera misræmi í stærðum og afmörkun lóða á deiliskipulagsreitnum af þeirri ástæðu að í sumum tilvikum er ósamræmi milli þinglýstra heimilda og raunverulegrar afmörkunar lóðanna. Lóðir á uppdraetti eru afmarkaðar í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á uppdraetti með deiliskipulaginu. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að und- angengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

### 4.2 Íbúðarlóðir

Íbúðir skulu vera í samræmi við ákvæði í kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum, út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks.

Á hverri lóð er heimilt að vera með íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Heimilt er að byggja við núverandi íbúðarhús, s.s. sólskála eða viðbyggingu. Á hverri lóð er jafnframt heimilt að vera með eitt stakstætt hús sem nýtt er sem geymsla- /gróðurhús, allt að 25 m<sup>2</sup>. Þessar byggingar skulu vera innan byggingareits og teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.



Sjá nánari upplýsingar í skilmálatöflu í kafla 6.

### 4.3 Skóli, íþróttahús og sundlaug

Innan deiliskipulagssvæðisins er grunnskóli og leikskóli ásamt leiksvæði. Einnig íþróttahús, sundlaug og leikvelli.

Gert er ráð fyrir boltavöllum við grunnskóla og svæðum fyrir mismunandi leikvelli á skólalóðinni. Lagt er upp með að hafa möguleika á fjölbreyttum leiktækjum og afþreyingu fyrir alla aldurshópa nemenda innan skólalóðar.

Vanda skal til byggingar mannvirkja og frágangs umhverfis þau. Yfirbragð mannvirkja innan hverrar lóðar skal vera samræmt hvað varðar efnis- og litaval.

### 4.4 Opið svæði

Á opnu svæði er gert ráð fyrir útikennsluadstöðu sem nýtist nemendum leik- og grunnskóla. Ekki er skilgreindur byggingarreitur en heimilt er að byggja t.d. bálhús eða aðra yfirbyggða aðstöðu sem nýst getur við kennslu eða til að geyma áhöld að gefnu leyfi byggingarfulltrúa.

Opið svæði er jafnframt hugsað til gönguferða, útiveru og sem leiksvæði. Heimilt er að setja upp ýmis konar leiktæki eða hreystitæki/hreystibraut, frísbívöll o.fl. í samræmi við reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirliti með þeim nr. 1025/2022.

Einnig verði útbúnir áningarstaðir við stíga þar sem hægt er að setjast niður. Stígar á svæðinu tengjast núverandi stígakerfi á Kleppjárnsreykjum. Göngustígar eru sýndir á uppdrætti til skýringar og geta tekið breytingum við endanlega hönnun þeirra.

### 4.5 Kleppjárnsreykjahver

Kleppjárnshver þjónar Kleppjárnsreykjarhverfi. Ekki er afmörkuð lóð utan um vinnsluna en skilgreindir eru tveir byggingarreitur, annarsveggar fyrir dæluhús og hinsveggar fyrir safnþró hitaveitu. Heimil er frekari vinnsla á jarðhita og nýting hans fyrir íbúa og atvinnustarfsemi. Nýting er bundin samningi við FSRE. Jafnframt er heimil þau mannvirki sem þarf til að nýta jarðhitann.

Hverinn og dæluhúsið er afgirt að norðanverðu og því afgirt frá skólasvæðinu. Ekki er girðing austan, sunnan né vestan við hverasvæðið. Ef framkvæmdir leiða í ljós að svæðið geti verið hættulegt skal afgirða allt svæðið.

### 4.6 Aðkoma, bílastæði og stígar

Hönnun, frágangur, merking og lýsing gatna, bílastæða og gangstíga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 og 6.2.4 í breytingu nr. 280/2014. Útfærsla á götum, gatnamótum, staðsetning stíga og gangbrauta er sýnd til viðmiðunar á uppdrætti en nánari útfærsla kemur fram í gatnahönnun.

#### 4.6.1 Aðkoma

Aðkoma er frá Borgarfjarðarbraut (nr. 50) um Kleppjárnsbraut sem liggur um skipulagsvæðið.

Ný aðkoma að skólanum er norðan við nýbyggingu grunnskólans, um er að ræða einstefnugötu sem liggur frá Kleppjárnsbraut að afleggjara austan við svæðið.

Aðkoma er að auka bílastæðum á austurhluta svæðisins.

#### 4.6.2 Bílastæði

Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum við einbýlis- og parhúsalóðum, en gera má ráð fyrir þriðja stæði verði því við komið. Á íbúðarlóðum skulu bílastæði





sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

Gert er ráð fyrir bílastæði vestan við skóla-, íþrótt og sundlaugarsvæðið. Þar er sleppistæði fyrir skólabíla og 32 bílastæði fyrir allt svæðið. Við sundlaug er gert ráð fyrir aðkomu sjúkrabíla. Einnig er gert ráð fyrir stæðum fyrir hreyfihamlaða og hleðslustæðum fyrir rafbíla.

Norðan við grunnskólann er gert ráð fyrir 10 bílastæðum fyrir starfsfólk ásamt auka bílastæðum fyrir viðburðahald tengt skóla- og íþróttasvæðinu.

Austan við íþróttahús og sundlaug er möguleiki á að fjölga bílastæðum við gervigrasvöll/sparkvöll.

#### 4.6.3 Stígar

Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum á svæðinu, bæði innan þess og við ytra stígakerfi. Sérstök áhersla er á greiða leið að grunnskóla, sundlaug og íþróttasvæði. Einnig er svæðið í heild sinni ásamt opnu svæði sunnan byggðarinnar hugsað sem úti-vistarsvæði til almennrar notkunar.

Gert er ráð fyrir að stígar séu almennt um 2 m breiðir. Stígar eru gróft afmarkaðir á uppdrætti til skýringar og er heimilt að færa þá til og aðlaga að landi eftir því sem þarf. Heimilt er að gera nýja stíga án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Við stofnanir skal vera góð aðkoma og stæði til að geyma reiðhjól á öruggan hátt.

#### 4.7 Hljóðvist

Hvað varðar hljóðvist og hávaða þá þarf hávaði á svæðinu frá umferð ökutækja og atvinnustarfsemi, að uppfylla kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Borgarfjarðarbraut, sem er stofnvegur, liggur í gegn um Kleppjárnsreyki og er helsta umferðargatan. Almennt er um hljóðlátt svæði að ræða og ekki ástæða til að framkvæma sérstakar greiningar á hávaða og g.r.f. að allar kröfur séu uppfylltar.

#### 4.7.1 Veitur

Kleppjárnsreykir eru tengdir dreifikerfi rafveitu RARIK og hitaveitu Kleppjárnsreykja. Kleppjárnsreykir fá neysluvatn frá vatnsbóli Orkuveitu Reykjavíkur í landi Steindórsstaða í Reykholtssdal.

Kvöð er á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins vegna aðgengis að lagnaleiðum.

#### Fráveita

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Staðsetning hreinsivirkja er sýnd til skýringar á uppdrætti. Skulu þau vera í samræmi við stærð og notkun bygginga og uppfylla skilyrði sem sett eru fram í ofangreindum lögum. Hreinsivirki skulu vera í samræmi við stærð og notkun bygginga.

#### Ofanvatn

Í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 segir að stefnt skuli að því að ofanvatni, s.s. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni.

Innan hvernar lóðar skal miðla ofanvatni af þökum og bílastæðum í jarðveg. Gera skal grein fyrir nákvæmari tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

#### Slökkvivatn – brunahanar

Heimilt er að setja brunahana þar sem þeirra kann að vera þörf, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Tryggja skal aðkomu slökkvibíla að þeim.

#### 4.8 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Stærð sorpgeymslna og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.



## 5 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 5.1 Almenn

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð og lög og reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mænisstefna húsa er frjálst, nánari ákvæði koma fram í skilmálatöflu í kafla 6.

### 5.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir lóða eru sýndir á skipulagsuppdrætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra að undanskildum minni háttar mannvirkjum á opnu svæði.

Byggingarreitir eru sýndir með brotalínu. Byggingarreitir eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits, nema kveðið sé á um annað í skilmálatöflu.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar, svo sem þakskegg, svalir og skyggni mega skaga út fyrir byggingarreit. Einnig mega byggingarhlutar eins og reykháfar, loftræstibúnaður og lyftuhús ná upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakform er frjálst. Svalalokun og þaksvallir eru heimilaðar.

### 5.3 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingareit húsa og bílastæði. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka. Einnig kvaðir ef einhverjar eru.

### 5.4 Birta og lýsing

Í byggingareglugerð 112/2012 kafla 10.4 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal hafa að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsing skal beint að aðkomu lóðar og húsa.

Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus.

### 5.5 Frágangur og umgengni

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 ár frá því að húsbyggingu er lokið).

Við götu/gangstétt skal limgerði og annar gróður ekki vera nær lóðarmörkum en 0,5 m. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum þar sem limgerði og skjólgirðingar geta haft áhrif á umhverfisleg gæði s.s. útsýni.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Sérstaklega skal hugað að ásýnd og umgengni á lóðum sem liggja að Borgarfjarðarbraut. Ávallt skal hafa í huga að tré byrgi ekki sýn ökumanna.

Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk, nema í samráði við sveitarfélagið. Að framkvæmdum loknum skal aðlaga land að landinu umhverfis og færa í sem upprunalegast horf.



## 6 LÓDATAFLA

NÚVERANDI STAÐA							STEFNA SAMKVÆMT DEILISIPULAGI					
Staðfanga	Núverandi notkun	Byggingarár	Lóðarstærð skv. Fasteignaskrá m <sup>2</sup>	Lóðastæð önnur*	Byggingarmagn skv. fasteignamati m <sup>2</sup>	Fjöldi hæða	Lóðastærð	Hámarksfjöldi hæða	Mænishæð yfir uppgefin gólfkóta	Hámarksbyggingarmagn m <sup>2</sup>	Landnotkun	Athugasemdir
Kleppjárnsbraut 1 (L220181)	Einbýli-hús	1942	2662	2662	384.7	1.5	2753	1.5	7.0	536.18	Þ1	
Lóð 1B	Ný lóð						590				Þ1	
Kleppjárnsbraut 3 (L226438)	Parhús	1970	1747.7	1747.73	161.8	1	1722	1	7.0	241.13		Skráð á stofnskjali sem L207513 – 1.6 ha-2006. Kvóð er á lagnaleið og aðgengi að henni um lóð.
Kleppjárnsbraut 5 (L226439)	Parhús	1970	1669.4	1669.35	115.8	1	1614	1	7.0	193.64		
Kleppjárnsreykjaskóli (L134416)	Skóla-lóð		31300		0	1	23750	2	14.0	5811.68	Þ1	Lóðamörk eru tekin af vefsja FSRE og eru til viðmiðunar.
Lóð B	Ný lóð						40677				Þ1/ O4	

Minnispunktur \* t.d. skv. lóðarblaði, þinglýstum heimildum, samningum o.fl.



## 7 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að

upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Við umhverfismatið er horft til umhverfisþátta í töflu 1 og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land <i>Yfirbragð. Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Loftslag, landslag, lýðheilsa. Viðauki við Landsskipulagsstefnu 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Hönnun mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Heilbrigði og öryggi <i>Mengun og hávaði. Umferðaröryggi.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðlað verði að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi?
Samfélag <i>Þjónusta við íbúa og gesti. Atvinnulíf. Útivistarmöguleikar.</i>	Heilsueflandi samfélag <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhersla er á næringu, hreyfingu, líðan og lífsgæði.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Uppbygging taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins til framtíðar.</li> <li>Hugað verði að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar.</li> <li>Gatnaskipulag skapi rými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir íbúa og gesti? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	Deiliskráning fornminja á skipulagssvæðinu. <ul style="list-style-type: none"> <li>Þekktar minjar á Kleppjárnsreykjum.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

### 7.1 Áhrif af stefnu deiliskipulagstillögu

Deiliskipulagstillaga er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi. Verið er að heimila stækkun á skóla- og íþróttaaðstöðu og viðbyggingar við núverandi íbúðarhúsnæði. Allar lóðir eru byggðar. Því er gerð grein fyrir líklegum umhverfisáhrifum af stefnunni en ekki bornir saman valkostir.

#### 7.1.1 Umhverfisáhrif

**Áhrif á land eru metin óveruleg.** Svæðið er innan þéttbýlis og allar lóðir eru byggðar. Settir eru skilmálar um viðbyggingar að þær séu í stíl við þau mannvirki sem fyrir eru og að vanda skuli frágang á lóðum.

**Áhrif á heilbrigði og öryggi eru óveruleg.** Settir eru skilmálar um að fráveita verði leidd í l hreinsivirki og að frágangur verði skv. reglugerð þar um. Borgarfjarðarbraut liggur meðfram skólasvæðinu og

er hámarkshraði á henni 50 km/klst. Í reglugerð um hávaða eru sett fram viðmið um hljóðstig í skólum og er gert ráð fyrir að farið verði eftir þeim. Í deiliskipulagsvinnunni var umferðaröryggi haft í huga og er gert ráð fyrir stígum að og um svæðið, auk þess sem hámarkshraði á Kleppjármsgötu er 30 km/klst.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð.** Með viðbyggingu við Kleppjárnsreykjaskóla er verið að bæta aðstöðu nemenda og starfsfólks og horfa til framtíðar hvað varðar mögulega fjölgun nemenda og þá einnig starfsfólks. Með útikennslusvæði verður skólustarfið fjölbreyttara fyrir nemendur á öllum aldri. Gert er ráð fyrir stígum að og frá skólasvæðinu og íbúðarlóðum og að þeir tengist við aðra stiga á Kleppjárnsreykjum og á opna svæðinu. Gerð stíga um opið svæði eykur möguleika á útiveru og hreyfingu. Hjólastæði verða innan skólalóðar.

**Áhrif á menningarminjar eru óverulegar.** Engar þekktar minjar eru innan svæðisins. Ekki er þörf á Húsakönnun þar sem hús hafa ekki náð viðeigandi aldri.

#### 7.1.2 Niðurstaða

Nýtt deiliskipulag kemur til með að efla og styrkja samfélagið og byggðina á Kleppjárnsreykjum. Verið er að leggja línurnar hvað varðar framtíðar uppbyggingu á grunn- og leikskóla, íþrótt- og sundlaugarsvæði og svæði fyrir útiveru. Deiliskipulagið gerir sveitarfélaginu kleift á að bregðast við auknum kröfum íbúa um bætt lífsgæði ásamt því að stuðlað að barnvænu og heilsueflandi samfélagi. Svæðið er þegar byggt og því ekki verið að raska landi að óþörfu og verið að tryggja hagkvæma nýtingu á veitum og öðrum innviðum.

Sveitarfélagið telur heildaráhrif deiliskipulagstillögunnar vera jákvæð.

## 8 SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

### 8.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst í mars 2023. Umsagnir bárust frá:

- Heilbrigðiseftirliti Vesturlands
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðinni
- Þórður Eiríksson og Þóra Geirlaug Bjartmarsdóttir, Kleppjárnsbrautar nr. 1
- Kristinn Samúel Guðmundsson Kleppjárnsbraut nr. 3
- Þóra Magnúsdóttir Kleppjárnsbraut nr. 5
- Unnar Þorsteinn Bjarmarsson Smátúni

### 8.2 Kynning og auglýsing deiliskipulags

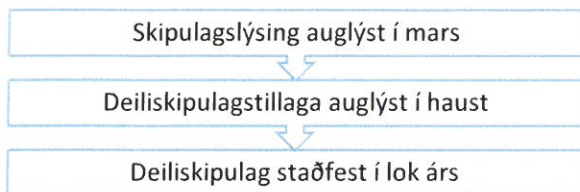
Deiliskipulagstillaga var kynnt og auglýst í samræmi við gr. 5.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Eftir því sem við á var tekið tillit til umsagna. Umsagnir bárust frá:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Vegagerðin
- Veitum
- Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir
- Guðjón Guðmundsson
- Helgi Eyleifur Þorvaldsson
- Þóra Magnúsdóttir, Kleppjárnsbraut nr. 5



### 8.3 Skipulagsferlið

Deiliskipulagstillaga hefur verið auglýst og kynnt skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:



grænu svæði þess í stað sem nýtast undir leiksvæði barna. Aukabílastæði haldast.

- Lega göngustíga er færð til. Er sýnd til skýringar á uppdrætti.

## 9 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

### 9.1 Breytingar á greinargerð

- Umfjöllun um markmið og stefnu áframhaldandi nýtingu Kleppjárnsreykjahvers er fjarlægð þar sem nýting hans er bundin gildandi samning við FSRE.
- Í kafla 2 Forsendur og staðhættir er bætt við umfjöllun um land innan skipulagssvæðisins sem er í eigu FSRE.
- Í kafla 4.5 um Kleppjárnsreykjaver er skerpt á skilmálum um nýtingu hversins skv. gildandi samnings við FSRE.
- Í kafla 4.7.1 um veitur er upplýsingar um hitaveitu er leiðrétt. Kleppjárnsreykir eru tengdir hitaveitu Kleppjárnsreykja. Einnig er bætt við kvöð um lagnaleiðir innan svæðisins.
- Leiðréttingar eru gerðar á lóðartöflu í samræmi við ábendingar sem bárust og breytingar sem gerðar voru á lóðarmörkum á uppdrætti.

### 9.2 Breytingar á uppdrætti

- Gerð er breyting á lóðarmörkum Kleppjárnsreykja 1 1B, Lóð B og Kleppjárnsreykjarskóla. Stærð lóða uppfærð í samræmi við breytinguna.
- Byggingarreitur á lóð 3 minnkar vegna lagnaleiða innan lóðar.
- Bílastæði og vörumóttaka austan við íþróttahús fjarlægð. Gert er ráð fyrir opnu

