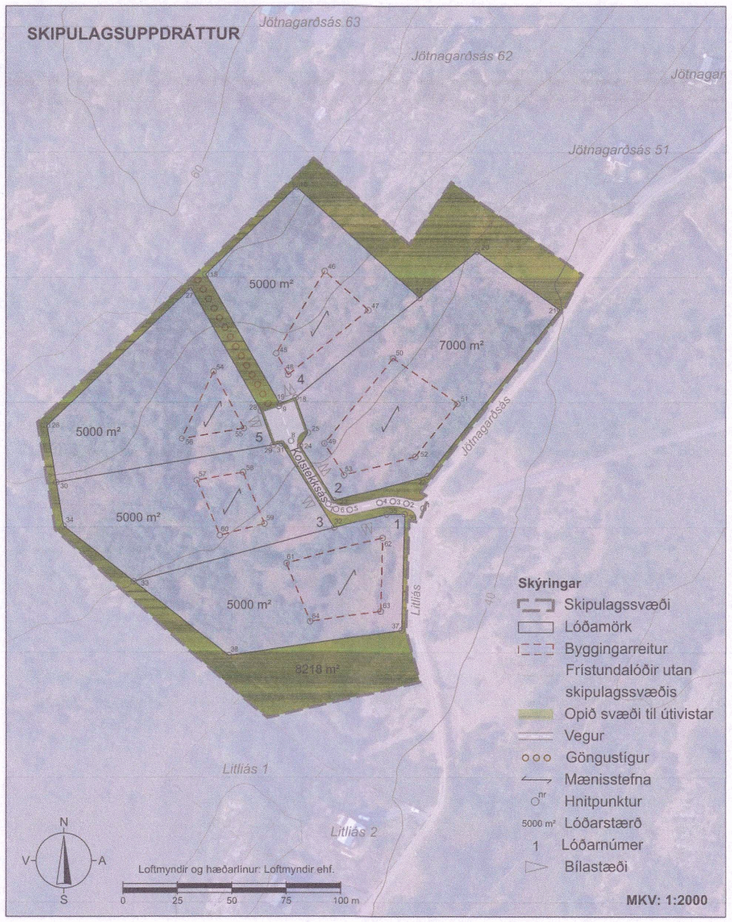
DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR KOTSTEKKSÁS Í MUNAÐARNESI

BORGARBYGGÐ



1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Staðhættir

Deiliskipulagi frístundabyggðar er innan frístundasvæði F62, í landi Munaðarness, skv. samþykktu Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Skipulagið er norðvestan við Hringveg (1) og í grennd við frístundabyggð Jötnagarðsáss og Litlaáss. Skipulagssvæðið tekur til 3,6 ha svæðis. Innan svæðisins eru skilgreindar fimm frístundalóðir, fjórar lóðir eru 5000 m² og ein lóð er 7000 m². Landið hallar til suðausturs, í átt að Hringvegi. Landið er vaxið birkikjarri. Í austri afmarkast svæðið af veginum Jötnagarðsási og Litlaási, á móti suðri af óröskuðu kjarri vöxnu svæði og frístundalóðinni Litlaási 1 en í nálægð við Litlaás 2, á móti vestri af óröskuðu kjarri vöxnu svæði, á móti norðri af frístundalóðunum Jötnagarðsási 63 og 62 og óröskuðu kjarri vöxnu svæði en í nálægð við lóðina Jötnagarðsás 51. Þegar hefur verið samþykkt deiliskipulagsáætlun sem er norðan og sunnan við skipulagssvæðið. Aðkoma að lóðum verður um nýjan veg sem nefnist Kotstekksás sem tengist Jötnagarðsás og þaðan inn á Hringveg (1). Lóðirnar eru um 300 m frá Hringveginum.

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 sjálfum sér og fylgja línum sem lagðar eru í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Skipulagið er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða frístundabyggð fimm lóða og að landnýting sé eins hagkvæm og kostur er, sem lýsir sér í því að leggja þurfi einungis 97 m langan veg, þ.e. Kotstekksás fyrir 5 lóðir.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Ekkert gildandi deiliskipulag er fyrir svæðið. Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 var staðfest af umhverfisráðherra 2011. Í aðalskipulagi er skilgreint 198 ha svæði til frístundabyggðar (F62) í landi Munaðarness. 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 skipulagðar frístundabyggðar sé opið svæði til sérstakra nota og vegstæði. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag.

1.4 Minjar

Fornleifaskráning hefur ekki verið unnin fyrir svæðið. Minjavörður skoðaði svæðið á vettvangi þann 6. okt. 2021. Engar fornleifar voru sjáanlegar innan skipulagssvæðisins og hefur Minjastofnun Íslands ekki athugasemdir við skipulagið. En vakin er athygli á að 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."*

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 ásýnd þeirra verði fyrir minnstri röskun.

Samkvæmt kortagrunni frá Skógræktinni er varðar *Náttúrulegt birki á Íslandi* er skilgreindur birkiskógur á skipulagssvæðinu, núverandi hæð birkiskógsins er um 2-5 metrar og er heildarþekja birkisins 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. lög um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Markmið lagana er að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra, fyrirhugaðar framkvæmdir stuðla ekki á eyðingu náttúruskóga.

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 birki annarsstaðar á frístundalóðunum eða á opna svæðinu sbr. 19 gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Byggingarreitir eru staðsettir með tilliti til gróðurfars, þ.e. þar sem birkiskógurinn er gisinn. Einnig verður óheimilt að gróðursetja plöntur sem eiga ekki uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni á skipulagssvæðinu.

Birkiskógar falla undir sérstaka vernd ef að sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir birkiskógar og leifar þeirra, þar sem er m.a. gömul tré. Ekki er talið að birkiskógurinn falli undir sérstaka vernd sbr. b. lið 1. mgr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Birkiskógurinn á svæðinu er talin vera 30-60 ára skv. kortgrunni frá Skógræktinni og er þar með talinn ekki gamall eða vera vistfræðilega mikilvægur í heildarsamhenginu. Birkiskógurinn fór að dreifa sér óhindrað eftir að sauðfé hætti að beita landið.

Árið 2008 var gerð tillaga að 10 frístundalóðum á fyrirhuguðu svæði, Skógræktin fór fram á það að gróðursettar yrði plöntur í stað þeirra sem myndu raskast, landeigandinn fór eftir þeim ákvæðum. Gróðursettar voru á bilinu 3 til 5 þúsund plöntur ýmist bakkaplöntur og/eða stærri, flestar af plöntunum voru gróðursettar fyrir neðan Hringveginn. Ákveðið var að gróðursetja plönturnar þar vegna þess að birkið var ekki að dreifa sér eins mikið og fyrir ofan Hringveginn. Landeigandinn hefur mikinn áhuga að halda áfram með gróðursetningu í landi Munaðarness. Búið er að bregðast við fyrirhuguðum framkvæmdum á löðunum með fyrri gróðursetningum. Skógræktin staðfestir það með umsögn dags. 29.11.2021 þar sem upplýst er að mótvægisaðgerðir fólu í sér gróðursetningar í tvo hektara lands.

Mýrar og flóar

Samkvæmt aðalskipulagi eru mýrar og flóar sem eru 3 ha eða stærri undir hverfisvernd. Kotstekksás 1 og hluti lóðar Kotstekksás 3 er innan skilgreinds svæðis mýra og flóa. Sbr. aðalskipulagi eru framkvæmdir sem raska vatnsbúskap og vistkerfi flóa óheimilar nema með leyfi sveitastjórnar. Sveitarstjórn er jákvæð fyrir fyrirhuguðum áætlunum fyrir svæðið, enda ekki talið að framkvæmdir muni raska vistkerfi mýra og flóa. Þess ber að geta að Kotstekksás 1 og hluti lóðar Kotstekksás 2 eru einnig skilgreindar undir hverfisvernd birkiskóga. Lóðirnar eru vaxnar trjágróðri og því er ekki talið að þetta sé blautt svæði eða muni raska vistkerfi mýra og flóa.

Þegar hefur verið samþykkt deiliskipulagsáætlun sem er norðan og sunnan við skipulagssvæðið og varðar lóðirnar Jötnagarðsás 60- 63 og Litlaás 1- 4. Deiliskipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 23.12. 2002.

Vistgerðir

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* eru tvær vistgerðir sem eru með verndargildi á svæðinu. Þær eru grasengjavist og kjarrskógavist sem eru báðar með hátt verndargildi og eru þær á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Í grasengjavist getur verið meðalríkt fuglalífi og er algengt að varpfuglategundir eins og lóuþræll, spói, hrossagaukur, þúfutittlingur, stelkur og grágæs nýti slíka vistgerð til varps. Lóuþræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands.

Í kjarrskógavist getur verið ríkulegt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og skógarþröstur, þúfutittlinga , hrossagaukur, rjúpa og músarrindill.

Vistgerðakortið *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði* á Íslands er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 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.

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Sérstök vernd náttúrufyrirbæra* er lítið raskað votlendi sem er stærra en 2 ha ekki innan skipulagssvæðisins.

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 óíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta.

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Samgöngur

Aðkoma að skipulagssvæðis verður um veginn Kotstekksás sem tengist Jötnagarðsás og þaðan inn á Hringveg (1). Vegir skulu vera a.m.k. 4,5 metra breiðir. Gert er ráð fyrir 1 metra veghelgun meðfram Kotstekksás fyrir lagnir. Vegna brunavarna skulu vegir þola 20 tonna öxulþunga allt árið um kring, snúningsplan skal vera við enda botnlanga. Bílastæði skulu vera innan lóðar og skal útfærsla þeirra 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/þall nágranna eða hindri útsýni þaðan. Óheimilt er að gróðursetja plöntur sem eiga ekki uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni á skipulagssvæðinu, plöntur sem hægt er að gróðursetja á skipulagssvæðinu eru t.d. birki, limreynir, gulvíðir, grávíðir, loðvíðir og íslenskur einir.

2.3 Opið svæði til útivistar

Göngustígur er skilgreindur frá enda götu Kotstekksáss í norðurátt. Heimilt er að bera trjákurl í göngustíg og klippa greinar af trjám til viðhalds á stíg. Gangandi umferð er heimil á opnu svæði

2.4 Veitur, sorp og öryggismál

Neysluvatn er úr Grábrókarveitu sem er á vegum Veitna ohf.
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. Óheimilt er að losa hættuleg efni og/eða hættulegan úrgang á svæðinu. Gerð og staðsetning fráveitukerfis er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. 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).
Sorp, losun og förgun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Sorpgámar fyrir svæðið er fyrir neðan Hringveg (1), markmið landeiganda er að hafa sorpgáma fyrir hvert svæði.
Slökkvistarf, klöppur er á svæðinu til að slökkva eld.

3 BYGGINGARSKILMÁLAR

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 er að hámarki 5 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru. Salarhæð aukahús 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 og skal þaklitur vera dökkur.
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 og tengjast því með sólpalli, skjólvegg og/eða burðabita, sé þess kostur. Sameiginleg hámarksstærð aukahúsa er 50 m² og telja þau með í byggingarmagni á lóð.

4 UMHVERFISÁHRIF

Þar sem skipulagssvæðið er tiltölulega óraskað og með vistgerðir með hátt verndargildi, skal rask á svæðinu vera í lágmarki og á framkvæmdartíma, við lagningu vega, lagna og fráveitumannvirkja. Við uppgræðslu skal nota staðargróður 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. Áhrif á umhverfi verða lítil og staðbundin þar sem um er að ræða einungis fimm lóðir og ef er farið eftir ráðunum hér að ofan. Tekið var tillit til birkikjarrs við staðsetningu byggingarreita, lögð er áhersla á að raska eins litlu birkikjarri og hægt er. Samfélagsleg og hagræn áhrif verða jákvæð, þar sem uppbygging mun leiða af sér að fólk staldri við í sveitarfélaginu.

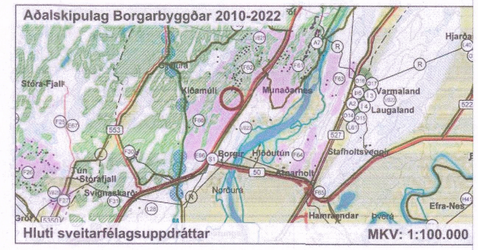
5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Sveitarstjórn Borgarbyggðar samþykkti á fundi sínum þann 10. júní 2021 lýsingu á deiliskipulagstillögu Munaðarness, kynning lýsingar var birt á heimasíðu sveitarfélagsins og einnig auglýst. Skilafrestur ábendinga og athugasemda var frá 16. júní til 30. júlí 2021. Skipulagslýsing var til sýnis í ráðhúsi Borgarbyggðar frá 16. júní til 30. júlí 2021, þar sem hagsmunaaðilar gátu kynnt sér lýsingu deiliskipulagstillögu. Umsagnaraðilar voru Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkviliði Borgarbyggðar og Vegagerðin. Brugðist hefur verið við umsögnum við gerð deiliskipulagstillögu.

Deiliskipulagstillagan var samþykkt af sveitarstjórn til auglýsingar þann 12. ágúst 2021. Umsagnaraðilar voru Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkviliði Borgarbyggðar, Vegagerðin og Skógræktin. Umsagnir bárust frá öllum aðilum. Breytingar voru gerðar á auglýstri tillögu í samræmi við innsendar umsagnir. Þær varða kafla 1.4, 1.5 undir lið um birkiskóga og -kjarr og 2.4 undir lið um neysluvatn. Heiti kafla 2.4 var breytt í samræmi við innihald hans. Deiliskipulagstillaga var kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á þann hátt að aðilum gafst tækifæri á að panta tíma hjá skipulagsfulltrúa á auglýsingartíma tillögunar. Tillagan var auglýst á heimasíðu Borgarbyggðar og í ráðhúsi frá 8. september til og með 22. október 2021. Engar athugasemdir bárust á auglýsingartíma. Tillagan var tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar þann 13. janúar 2022. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skal senda tillögurnar 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 mars 2022.

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).



HNITASKRÁ - ÍSN93

Miðlína vegar

Hnit	X	Y
1	373285.51	467823.23
2	373277.72	467825.49
3	373271.52	467826.47
4	373265.28	467825.87
5	373251.86	467822.32
6	373245.63	467822.68
7	373242.05	467825.10
8	373225.04	467854.00
9	373219.30	467870.00

Lóðamörk

Hnit	X	Y
15	373185.67	467930.55
16	373227.47	467970.35
17	373283.75	467919.63
18	373226.96	467873.82
19	373219.59	467871.17
20	373310.05	467940.85
21	373348.27	467914.06
22	373287.62	467838.00
23	373244.70	467826.63
24	373229.13	467851.73
25	373232.71	467857.81
26	373112.92	467861.25
27	373178.94	467924.13
28	373211.08	467867.87
29	373216.74	467852.08
30	373117.20	467835.10
31	373220.62	467852.74
32	373244.80	467814.24
33	373152.79	467789.88
34	373120.48	467815.09
35	373268.55	467820.53
36	373276.99	467820.58
37	373275.56	467767.46
38	373196.30	467755.92

Byggingarreitur

Hnit	X	Y
45	373218.02	467894.08
46	373240.28	467931.88
47	373260.26	467913.87
48	373223.61	467884.30
49	373240.29	467852.72
50	373271.60	467891.99
51	373301.27	467871.15
52	373281.87	467846.82
53	373249.29	467838.19
54	373189.33	467885.79
55	373203.30	467859.93
56	373174.83	467855.08
57	373181.79	467835.96
58	373202.92	467839.57
59	373212.70	467816.09
60	373192.31	467810.69
61	373222.88	467798.09
62	373266.69	467809.70
63	373265.79	467776.04
64	373233.72	467771.38

X = austurhnit Y = norðurhnit
Hnit fengin af uppréttri loftmynd, með 25 cm greinihæfni

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 8. september - 22. október 2021 var samþykkt í sveitarstjórn þann 13.01. 2022.

SVEITARSTJÓRI BORGARBYGGÐAR

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B- deild Stjórnartíðinda þann_____2022.

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR KOTSTEKKSÁS Í MUNAÐARNESI

landlínur

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A2)	05.08.2021	d1304-Munaðarnes-Kotstekksás	d1304-Munaðarnes Kotstekksás.dgn	VÞ

06.01.2022 Breytt í samræmi við umsagnir, sjá nánar undir kafla 5

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

Sigurbjörg Ósk Áskeldóttir
Landslagsarkitekt FÍLA