

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FLATAHVERFIS Á HVANNEYRI Í BORGARBYGGÐ ER VARÐAR HRAFNAFLÖT

GILDANDI DEILISKIPULAG

Deiliskipulag Flatahverfis á Hvanneyri í Borgarbyggð var samþykkt af sveitarstjórn þann 12. október 2017 og staðfest með auglýsingu nr. 356/2018 í B-deild Stjórnartíðinda og tók gildi þann 12. apríl 2018. Gerðar hafa verið fjórar breytingar á deiliskipulaginu, þær óðluðust gildi með auglýsingu nr. 607/2022 þann 27. maí 2022, nr. 911/2022 þann 9. ágúst 2022, nr. 461/2023 þann 12. maí 2023, nr. 939/2025 þann 1. september 2025 í B-deild Stjórnartíðinda.

LÝSING Á BREYTINGU

Breyting á deiliskipulagi Flatahverfis á Hvanneyri í Borgarbyggð felur í sér breytingu á skipulagsskilmálum, sérteikningum/byggingarskilmálum og skipulagsuppdrátti er varða lóðir við Hrafnafliót og húsgerð númer 2. Ástæða breytingar er að heimila byggingu þriggja íbúða raðhúss við Hrafnafliót 2, 4 og 6 í stað fjögurra íbúða eins og kveðið var á um í gildandi deiliskipulagi (breyting frá árinu 2025). Raðhús við Hrafnafliót 1,3 og 5 verða áfram með þremur íbúðum en byggingarreitur hliðrast. Lóðir á Hrafnafliót verða tvær í stað sjö. Í stað einstakra lóða verða skilgreindir sérafnotareitir, þeir eru ekki sýndir á skipulagsuppdrátti. Markmið breytingarinnar er að einfalda skilmála fyrir viðkomandi lóðir.

BREYTINGAR Á SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

Í tengslum við þessa breytingu hafa skipulagsskilmálar í kaflanum Almennir verið uppfærðir til að endurspeglar breytingu á heildarfjölda íbúða í hverfinu. Kafi Aðgengi að baklóðum er felldur úr gildi og í stað hans er settur nýr texti um sérafnotareiti í sérteikningar/ byggingarskilmála. Byggingarskilmálar hafa verið endurskoðaðir fyrir húsagerð 2, er varðar fjöldi íbúða, bilgeymslu og sérafnotareiti. Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010–2022.

BREYTINGAR Á SKIPULAGSUPPDRAETTI

- Lóðum við Hrafnafliót fækka um fimm, verða tvær.
- Lóðarstærðir eru uppfærðar í samræmis við fækkun lóða.
- Íbúðum við Hrafnafliót 2, 4, 6 og 8 fækka um eina og verða þrjár (Hrafnafliót 8 tekin út).
- Byggingarreitur við Hrafnafliót 1, 3 og 5 hliðrast til.
- Hnit er uppfærð í samræmi við breytta lóðarafmarkanir og breytta byggingarreiti.
- Kvöð um aðgengi er tekin út og sett aðeins í skilmála.

FYRIR BREYTINGU

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Almennir

Innan íbúðasvæðis verða á bilinu 110-146 íbúðir eða 10.9 - 14.4 íbúðir á ha. Einbýlishús eru 24, parhús eru 2 með samtals 4 íbúðum, raðhús eru 7 með 22 íbúðum og fjölbýlishús 6 með 20 - 44 íbúðum.....

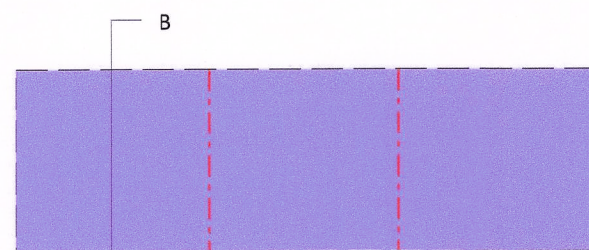
Aðgengi að baklóðum

Innan raðhúsaloða skal gera ráð fyrir að lágmarki 2 m breiðri aðkomuleið að baklóðum þeirra. Lóðarhafar viðkomandi raðhúsallengju skulu í sameiningu útfæra leiðina í samræmi við kvaðabindingu um aðgengi lóðarhafa að baklóðum sínum.

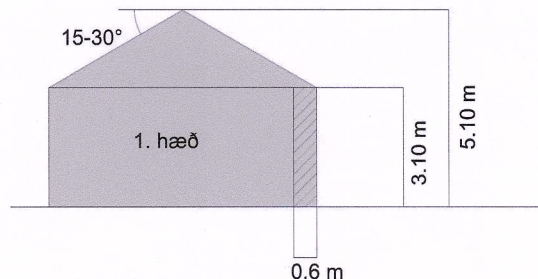
SÉRTEIKNINGAR/ BYGGINGARSKILMÁLAR

Húsagerð 2

- Raðhús á einni (1) hæð
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru þrjár (3) eða fjórar (4) í samræmi við skipulagsuppdrátt, ásamt bilgeymslu fyrir hverja íbúð
- Hámarks byggingarmagn hverjar íbúðar er í samræmi við nýtingarhlutfall þ.e. 0,29
- Pak er mænispak með 15-30° halla
- Hámarks vegg hæð húss er 3,1 m frá gólfkóta
- Heimilt er að reisa bilgeymslu fyrir einn (1) bil og hámarks stærð bilgeymslu er 35 m³. Þó er æskilegt að bilgeymslur við Hrafnafliót 2, 4, 6 og 8 séu minni að stærð
- Fjöldi bílastæða er eitt til tvö (1-2) bílastæði fyrir hverja íbúð og skulu þau vera fyrir framan bilgeymslu
- Ef bilgeymsla er byggð skal hún vera inn dregin frá framhlið húss um a.m.k. 60 cm. Ef engin bilgeymsla er fyrirhuguð, skal útlit íbúða að götu vera brott úpp, til dæmis með ólíkri klæðningu, uppsetningu skjólvegga eða á annan hátt



Byggingarreitur - Húsagerð 2
Ekki í mkv.



Sneiðling B - B1
Mkv. 1:200

EFTIR BREYTINGU



Loftmyndir og hæðarlínur: Loftmyndir ehf.
MKV: 1:1000

EFTIR BREYTINGU

SKIPULAGSSKILMÁLAR

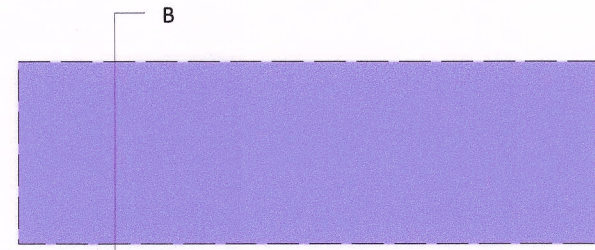
Almennir

Innan íbúðasvæðis verða á bilinu 109-145 íbúðir eða 10.8 - 14.3 íbúðir á ha. Einbýlishús eru 24, parhús eru 2 með samtals 4 íbúðum, raðhús eru 7 með 21 íbúð og fjölbýlishús 6 með 20 - 44 íbúðum.....

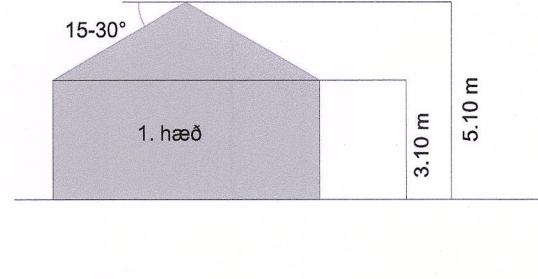
SÉRTEIKNINGAR/ BYGGINGARSKILMÁLAR

Húsagerð 2

- Raðhús á einni (1) hæð
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru þrjár (3) í samræmi við skipulagsuppdrátt, ásamt bilgeymslu fyrir hverja íbúð
- Hámarks byggingarmagn á lóð er í samræmi við nýtingarhlutfall þ.e. 0,29
- Pak er mænispak með 15-30° halla
- Hámarks vegg hæð húss er 3,1 m frá gólfkóta
- Heimilt er að reisa bilgeymslu fyrir einn (1) bil og hámarks stærð bilgeymslu er 35 m³
- Útlit íbúða að götu skal vera brott úpp, til dæmis með ólíkri klæðningu, uppsetningu skjólvegga, gróðri eða á annan hátt
- Fjöldi bílastæða er eitt til tvö (1-2) bílastæði fyrir hverja íbúð og skulu þau vera fyrir framan bilgeymslu
- Sérafnotareitur skal skilgreindur sunnan megin við hverja íbúð. Stærð hvers sérafnotareits skal vera að lágmarki 80 m². Þeir skulu vera afmarkaðir og þinglýstr á hverja íbúð. Aðgengi skal vera að sérafnotareitum íbúða um lóð, til að geta sinnt almennu viðhaldi sérafnotareits og fasteignar.



Byggingarreitur - Húsagerð 2
Ekki í mkv.



Sneiðling B - B1
Mkv. 1:200

HNITASKRÁ ÍSNET93

Lóðir

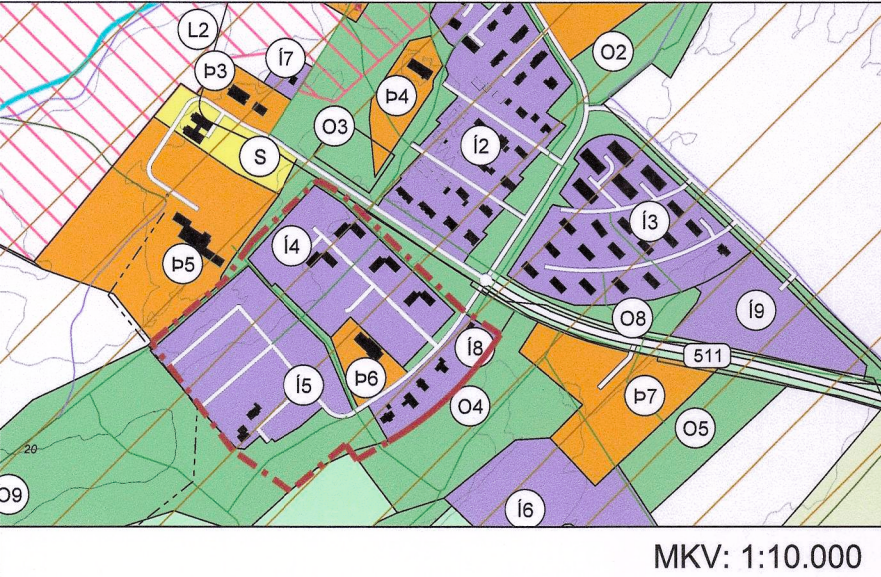
Hnit	X	Y
1	367323.24	453827.43
2	367356.36	453856.12
3	367377.28	453835.76
4	367344.55	453807.41
5	367340.32	453807.71
6	367350.14	453796.37
7	367350.46	453800.62
8	367383.87	453829.56
9	367388.31	453825.28
10	367397.20	453804.71
11	367366.19	453777.85

Byggingarreitur

Hnit	X	Y
12	367330.92	453823.91
13	367359.79	453848.93
14	367367.65	453839.86
15	367338.75	453814.82
16	367354.72	453796.44
17	367383.59	453821.45
18	367391.45	453812.38
19	367362.57	453787.36

X = austurhnit, Y = norðurhnit
Hnit fengin af upprætti loftmynd,
með 10 cm greinihæfni

ADALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022 ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR AF HVANNEYRI MEÐ SIÐARI BREYTINGUM



MKV: 1:10.000

SKÝRINGAR

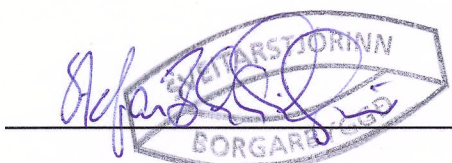
- Skipulagsmörk
- Núverandi byggingar
- Bindandi byggingarlína
- Gata
- Gangstétt og göngustígur
- Gangbraut
- Mænisstefna
- Almennings- og útivistarsvæði
- Lóðamörk
- Byggingarreitur:
- Fjölbýlishús- tvær hæðir - Húsagerð 1A
- Raðhús-ein hæð - Húsagerð 2
- Parhús- ein hæð - Húsagerð 5
- Einbýlishús - ein hæð - Húsagerð 6
- L: 458 m2
- Lóðarstærð
- NH: 0.24
- Nýtingarhlutfall
- Bílastæði
- 3P
- Fjöldi bílastæða
- Húsnúmer
- Hnitpunktur
- Kvöð um aðgengi að baklóðum

KYNNING OG SAMRÁÐ

Óveruleg breyting deiliskipulags var tekin fyrir á skipulags- og byggingarnefndarfundi þann 6. febrúar 2026. Nefndin ákvað að falla frá grenndarkynningu þar sem breytingin felur í sér óveruleg frávik að hagsmunir nágranna skerðast ekki, hvorki hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp né innsýn. Málsmeðferð var sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 3. mgr. 44. gr. sömu laga. Þann 12. febrúar 2026 samþykkti sveitarstjórn breytinguna sbr. 42. gr. skipulagslaga 123/2010.

AUGLÝSING OG SAMPYKKT

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð sbr. 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 3. mgr. 44. gr. sömu laga og samþykkt í sveitarstjórn þann 12. febrúar 2025.



Samþykkt deiliskipulagsbreyting var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 3. mars 2026.