

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 9.10.2003 m.s.br.. Gerðar hafa verið nokkrar deiliskipulagsbreytingar síðan og sú nýjasta "Hraunbrekkur 34" var birt í B-deild 27. september 2023 (nr. 1012/2023).

2. LÝSING Á BREYTINGU

Breytingin telur í sér breytingu á uppdrætti og greinargerð. Breytingin tekur einungis til byggingarreits Hraunbrekkna 33. Byggingarreitur á Hraunbrekkum 33 er 15 x 15 m að stærð í gildandi deiliskipulagi en verður 25 x 25 m að stærð eða 625 m². Hámarksbyggingarmagn er aukid úr 150 m² í 230 m². Byggingarreiturinn hlíðrast til um 3 m til suðausturs, 10 m til norðausturs og 7 m norðvesturs.

3. RÖKSTUÐNINGAR BREYTINGAR

Breyting er gerð á byggingarreit að ósk lóðarhafa. Með stækkun á byggingarreit er möguleiki að valinn betri staður fyrir fyrirhugað frístundahús þannig að það falli betur að landslagi og skerði minna gróður. Markmiðið er að byggingin mun sitja betur í landi og auðveldara verður að aðlaga land umhverfis hana. Rask hrauns er óafturkræft því er mikilvægt að rask hraunsins sé lágmarkað eins og kostur er. Skipulagsbreytingin hefur ekki í för með sér meira rask á hrauni og gróðri en gildandi skipulagsáætlun. Áætlað hús rúmast ekki innan skilgreinds byggingarreits og er byggingarreiturinn því stækkaður. Leyfilegt byggingarmagn er aukid úr 150 m² í 230 m². Breytingin hefur ekki áhrif á neina þætti innan hverfisins svo sem yfirbragð byggðar eða götumynd. Aðrir skilmálar haldast óbreyttir. Breytingin skerðir ekki hagsmuni nággranna hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsyn.

4. MINJAVERN

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við breytingu deiliskipulags, en vekur almennt 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 sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust 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. Oheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands." (80/2012 lög um menningarminjar).

5. UMHVÆRFISÁHRIF

Breytingin hefur ekki áhrif á menningarminjar. Samkvæmt kortagrunni Náttúrustofnunar Íslands, vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi, (NÍ 2018) er Birkiskógur ríkjandi vistgerð á svæðinu en hún hefur hátt verndargildi og á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Ríkulegt fuglalíf er gjarnan á slíkum svæðum og algengustu varpfluglar eru skógarþröstur, þúfuttillingur, hrossagaukur, rjúpa og músarrindill. Breytingin mun ekki hafa neikvæð áhrif á fuglalíf umfram þar er samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Svæðið er innan hverfisverndar birkiskóga samkvæmt Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Því er mikilvægt að vistkerfi og ásynnd svæðisins verði fyrir sem minnstri röskun. Komi til varanlegrar eyðingar skógar skal framkvæmdaraðili ráðast í mótvægisáðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir neikvæði áhrifa 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 taldar upp í 1. og 2. mgr. sömu greinar nema brýna nauðsyn beri til. Skylt er að afla framkvæmdarleyfis, 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 byggingarreit og byggingar innan hans er ætlað að minnkar jarðrask og skaða á hrauni, ásamt því að þörf er á minni tjáfallingu. Leitast skal við að jarðraski sem fylgir framkvæmdum sé stíllt í hóf eins og kostur er. Ef landsár verða skal framkvæmdaraðili græða það upp jafnöðum.

6. EFTIRFARANDI BREYTINGAR ERU GERÐAR Í GREINARGERÐINI

Leyfilegt byggingarmagn er 150 m² í gildandi deiliskipulagi og er aukid um 80 m² og er því 230 m² eftir breytingu. Orðalagið í greinargerðinni breytist því á eftirfarandi hátt fyrir Hraunbrekkur 33:

Fyrir breytingu (breytingar feitletraðar):

3.2 Byggingarreitur

Rauðir, grænir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur eru hnittfestir og sýndir á skipulagsuppdrætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. Stærð byggingarreita er **15 m x 15 m eða 225 m²**. Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu/svefnskála/gufubaði innan byggingarreits. Geymsla/svefnskáli/gufubaði skulu vera samtengd húsi t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstæðar 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 mæniss- og veggshæð er ekki sú sama. Frístundahús skulu byggð úr timbri og/eða steinsteypu, og skulu þau ekki vera stærrí en **150 m²** að meðtalinni geymslu/svefnskála/gufubaði. Geymsluhúsið/svefnskálinn/gufubaðið skal ekki vera stærra en 20 m².

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

Þegar talað er um hæðir er átt við hæð frá efri brún gólfbita/gólfplötu að efri brún þaksperru. Mænissstefnu húsa má sjá á uppdrætti. **Pakhalli skal vera á bilinu 25 - 35.** Paklitur skal vera svartur og litur húsa skal vera í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Hvítur litur er ekki æskilegur.

Eftir breytingu (breytingar feitletraðar):

3.2 Byggingarreitur

Rauðir, grænir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreiturinn er hnittfestur og sýndur á skipulagsuppdrætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. Stærð byggingarreits **Hraunbrekkna 33 er 25 m x 25 m eða 625 m²**. Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu/svefnskála/gufubaði innan byggingarreits. Geymsla/svefnskáli/gufubaði skulu vera samtengd húsi t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstæðar 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 mæniss- og veggshæð er ekki sú sama. Frístundahús skulu byggð úr timbri og/eða steinsteypu, og skulu þau ekki vera stærrí en **230 m²** að meðtalinni geymslu/svefnskála/gufubaði. Geymsluhúsið/svefnskálinn/gufubaðið skal ekki vera stærra en 20 m².

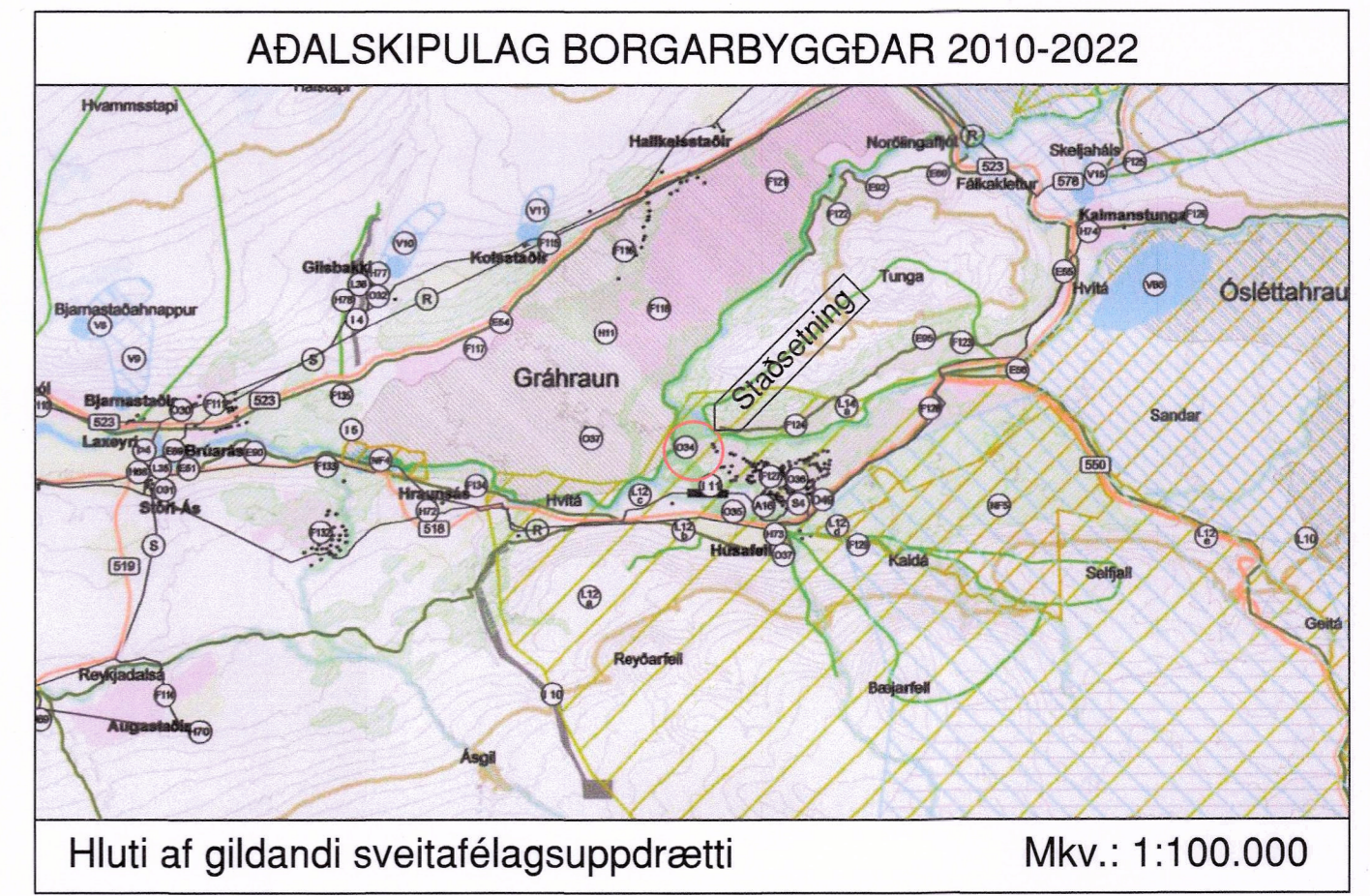
Byggingarskilmálar fyrir græna byggingarreiti: **Mænissshæð/pakhæð skal ekki fara yfir 5,2 m og veggshæð skal almennt miða við 4,7 m.**

Þegar talað er um hæðir er átt við hæð frá efri brún gólfbita/gólfplötu að efri brún þaksperru. Mænissstefnu húsa má sjá á uppdrætti. **Pakhalli skal vera á bilinu 2 - 35 gráður.** Paklitur skal vera svartur og/eða lerkiklæðning og/eða torf og litur húsa skal vera í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Hvítur litur er ekki æskilegur.

4. SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Tillaga á breytingu á Deiliskipulagi Niðurskóga í landi Húsafells III, er varðar Hraunbrekkur 33 var samþykkt til auglýsingar á fundi Skipulags- og byggingarnefndar þann 4. september 2023. Skipulags- og byggingarnefnd fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitastjórnar skv. samþykkt um stjórn Borgarbyggðar. Óskað var eftir umsögnum lögbundinna umsagnaraðila. Umsagnarfrestur var til og með 3. nóvember 2023. Tillagan var auglýst í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og á heimasíðu Borgarbyggðar. Auglýsingartími tillögunnar var frá 21. september 2023 til 3. nóvember 2023. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun og Umhverfisstofnun. Bruggðist var við umsögn Umhverfisstofnunar í kafla 5. Aðrar umsagnir kölluðu ekki á viðbrögð. Engar athugasemdir bárust á auglýsingartíma.

Tillagan verður tekin til samþykktar í desember 2023. Að lokinni afgreiðslu skal senda til yfirferðar 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 Janúar 2024.



- Skýringar:**
- Miðlína vegar/flugbrautar
 - Vegur
 - ↔ Mænissstefna
 - ₃₂ Hnitpunktur
 - Lóð
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur
 - ⑤ Númer lóðar
 - Gönguleiðir
 - 150m² Hámarksstærð frístundahúsa
 - Útivistarsvæði

HNITASKRÁ ÍSNET93 Hraunbrekkur 33

Hnit	X	Y
133	409622.69	468446.52
134	409637.13	468426.12
135	409616.73	468411.68
136	409602.29	468432.08

Hnit fengin af uppdrætti loftmynd, með 25 cm greinhæfni tekin árið 2019.

KYNNING OG SAMPYKKT
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 21. september 2023 til 3. nóvember 2023 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd, sem fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitastjórnar skv. samþykkt um stjórn Borgarbyggðar, þann 1. desember 2023.



Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023

Breyting A, 16.11.2023: Breytingar samkvæmt umsögnum. Breytingar voru gerðar á köflum 1, 3, 4, 5 og 7

STEINARK TEKNISTOFA

STEINARK ehf. · KOLGERÐI 1 · 600 AKUREYRI · steinmar@outlook.com

VERKHEITI			
Hraunbrekkur 33, Borgarbyggð			
HEITI TEKNINGAR			
BREYTING Á DEILISKIPULAGI Í NIÐURSKÓGI Í LANDI HÚSAFELLS III			
VERK NR.	TEKNI NR.	KVARÐI	ÞEG
23-1201	3501	1:2.000@A1	22.07.2023
HANNAÐ	TEKNAÐ	YTRFARID	BREYTING
SHR	SHR		A
STEINMAR H. RÓGNVALDSSON · tel. 140574-3769			
Steinmar H.			