

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FLATAHVERFIS Á HVANNEYRI Í BORGARBYGGÐ

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 þrjár breytingar á deiliskipulaginu, þær öðluðust gildi með auglýsingu nr. 607/2022 þann 27. maí 2022, nr. 911/2022 þann 9. ágúst 2022 og nr. 461/2023 þann 12. maí 2023 í B-deild Stjórnartíðinda.

LÝSING Á BREYTINGU

Breyting á deiliskipulagi Flatahverfis á Hvanneyri í Borgarbyggð felur í sér breytingu á skipulagsskilmálum, sérteikningum/byggingarskilmálum og skipulagsupprætti er varðar lóðir á Hrafnafliót og húsgerð númer 2. Ástæða breytingar er að heimila byggingu fjögurra íbúða raðhúss við Hrafnafliót 2, 4 og 6 í stað þriggja íbúða eins og kveðið var á um í gildandi deiliskipulagi. Raðhús við Hrafnafliót 1,3 og 5 verða áfram með þremur íbúðum en lóðamörk hliðrast. Markmið breytingarinnar er að auka fjölbreytni á framboði minni íbúða innan hverfisins og stuðla þannig að fjölbreyttara búsetuformi.

BREYTINGAR Á SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

Í tengslum við þessa breytingu hafa skipulagsskilmálar í kaflanum *Almennt* verið uppfærðir til að endurspegla breytingu á heildarfjölda íbúða í hverfinu. Bætt var við kaflann *Aðgengi að baklóðum* sem fjallar um aðkomuleið að baklóðum raðhúsa. Byggingarskilmálar hafa verið endurskoðaðir fyrir húsagerð 2, er varðar stærðir bilgæmslna og útlit íbúða. Húsgerð 2 heimilar nú þrjár eða fjórar íbúðir og hægt er að sjá á skipulagsupprætti hvor fjöldinn gildir. Fyrir húsgerð 2 er hámarksstærð bilgæmslu aukin úr 25 m² í 35 m². Þrátt fyrir þessa stækkun er talið æskilegt að bilgæmslur á Hrafnafliót 2 og 8 séu minni, til að tryggja birtu inn í rými íbúða og aðlögun að götu. Þá hafa einnig verið settir fram útlitsskilmálar sem gilda ef bilgæmsla er ekki fyrirhuguð. Þeir skilmálar kveða á um að brjóta skuli upp ásynd hússins að götu með mismunandi klæðningu eða skjólveg, til að tryggja fjölbreytta og aðlaðandi götumynd. Lóðastærðir og nýtingarhlutfall við Hrafnarfliót hafa verið uppfærðar á upprætti. Nýtingarhlutfall lóða verður 0,29 og er í samræmi við Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010–2022. Deiliskipulagsbreyting er í samræmi við aðalskipulagið.

BREYTINGAR Á SKIPULAGSUPPRÆTTI

- Lóðum við Hrafnafliót fjólgar um eina, þ.e. Hrafnafliót 8.
- Lóðamörk við Hrafnafliót hliðrast til.
- Lóðarstærðir og nýtingarhlutfall eru uppfærðar til samræmis við breytt lóðamörk.
- Byggingarreitir eru stækkaðir á Hrafnafliót til að auka svigrúm.
- Hnit er uppfærð í samræmi við breyttar lóðarafmarkanir og breytta byggingarreiti.
- Bætt er við kvóð um aðgengi.

FYRIR BREYTINGU SKIPULAGSSKILMÁLAR

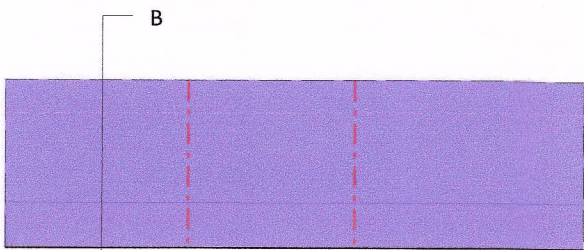
Almennt

Innan íbúðasvæðis verða á bilinu 109-145 íbúðir eða 10.8- 14.4 íbúðir á ha. Einbýlishús eru 24, parhús eru 2 með samtals 4 íbúðum, raðhús eru 7 með 18-30 íbúðum og fjölbýlishús 6 með 20 - 44 íbúðum. Auk þess eru fjögur fjölbýlishús þegar byggð með samtals 36 íbúðum og 7 einbýlishús (Húsagerð 7 skv. byggingarskilmálum). Sveigjanleiki er á fjölda íbúða í fjölbýlishúsum og raðhúsum sem eru í norðvesturhorni skipulags.

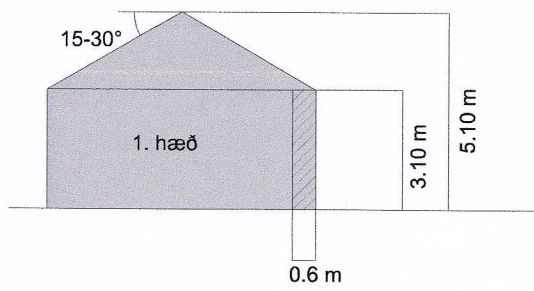
SÉRTEIKNINGAR/ BYGGINGARSKILMÁLAR

Húsagerð 2

- Raðhús á einni (1) hæð
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru þrjár (3), ásamt bilgæmslu fyrir hverja íbúð
- Hver íbúð skal vera á bilinu 80 m²- 95m² í lokunarflokki A og er bilgæmsla meðtalin
- Pak er mænispak með 15-30° halla
- Hámarks vegg hæð húss er 3,1 m frá gólfkóta
- Heimilt er að reisa bilgæmslu fyrir einn (1) bíl og hámarks stærð bilgæmslu er 25 m² í lokunarflokki A
- Fjöldi bílastæða er eitt til tvö (1-2) bílastæði fyrir hverja íbúð og skulu þau vera fyrir framan bilgæmslu
- Inngangshlutar inngangs og bilgæmslu skal draga inn um a.m.k. 60 cm en að öðru leiti skulu aðrir hlutar íbúðar vera við bindandi byggingarlínu



Byggingarreitur - Húsagerð 2
Ekki í mkv.



Snelðing B - B1
Mkv. 1:200

EFTIR BREYTINGU

Breytingar eru felitlegaðar

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Almennt

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. Auk þess eru fjögur fjölbýlishús þegar byggð með samtals 36 íbúðum og 7 einbýlishús (Húsagerð 7 skv. byggingarskilmálum). Sveigjanleiki er á fjölda íbúða í fjölbýlishúsum og raðhúsum sem eru í norðvesturhorni skipulags.

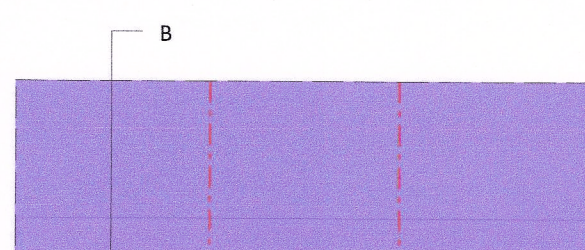
Aðgengi að baklóðum

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

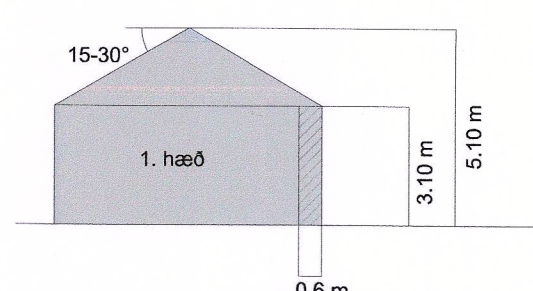
SÉRTEIKNINGAR/ BYGGINGARSKILMÁLAR

Húsagerð 2

- Raðhús á einni (1) hæð
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru þrjár (3) eða fjórar (4) í samræmi við skipulagsupprætti, ásamt bilgæmslu 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 bilgæmslu fyrir einn (1) bíl og hámarks stærð bilgæmslu er 35 m². Þó er æskilegt að bilgæmslur 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 bilgæmslu
- Ef bilgæmsla er byggð skal hún vera inn dregin frá framhlið húss um a.m.k. 60 cm. Ef engin bilgæmsla er fyrirhuguð, skal útlit íbúða að götu vera brott upp, til dæmis með ólíkri klæðningu, uppsetningu skjólvegja eða á annan hátt



Byggingarreitur - Húsagerð 2
Ekki í mkv.



Snelðing B - B1
Mkv. 1:200

HNITASKRÁ ÍSNET93

Lóðir

Hnit	X	Y
1	367323.24	453827.43
2	367335.58	453838.12
3	367354.62	453816.14
4	367344.55	453807.41
5	367340.32	453807.71
6	367345.08	453846.35
7	367364.13	453824.37
8	367356.36	453856.12
9	367377.28	453835.76
10	367350.14	453796.37
11	367350.46	453800.62
12	367358.04	453807.19
13	367376.06	453786.39
14	367366.19	453777.85
15	367365.26	453813.44
16	367383.27	453792.64
17	367372.48	453819.69
18	367390.49	453798.89
19	367383.87	453829.56
20	367388.31	453825.28
21	367397.20	453804.71

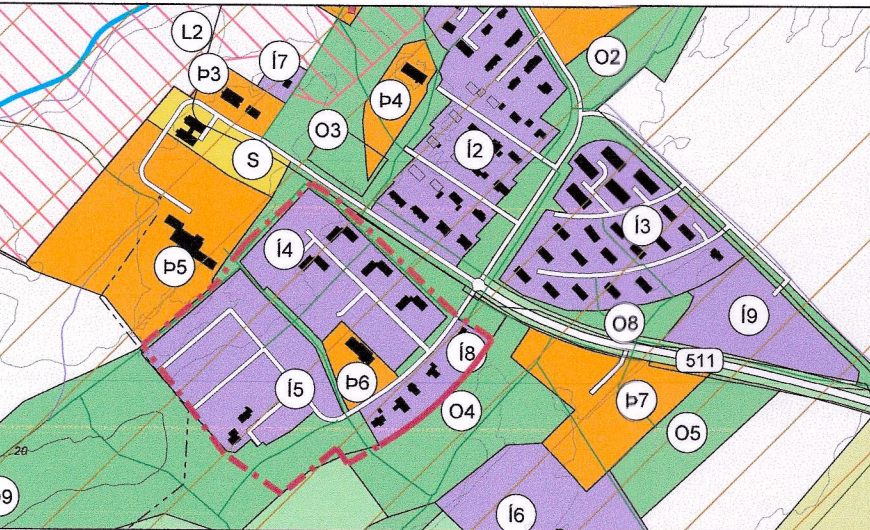
Byggingarreitur

Hnit	X	Y
22	367332.82	453821.72
23	367361.69	453846.73
24	367369.55	453837.66
25	367340.65	453812.63
26	367354.72	453796.44
27	367383.59	453821.45
28	367391.45	453812.38
29	367362.57	453787.36

X=austurhnit, Y=norðurhnit

Hnit fengin af uppréttri loftmynd, með 10 cm greinihæfni

ADALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022 ÞÉTTBÝLUSUPPRÁTTUR AF HVANNEYRI MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM



MKV: 1:10.000

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Núverandi byggingar
- Bindandi byggingarlína
- Gata
- Gangstétt og göngustígur
- Gangbraut
- Mænisstefna
- Almennings- og útivistarsvæði
- Lóðamörk

Byggingarreitir:

- Fjölbýlishús- tvær hæðir - Húsagerð 1A
- Raðhús-ein hæð - Húsagerð 2
- Parhús- ein hæð - Húsagerð 5
- Einbýlishús - ein hæð - Húsagerð 6

L: 458 m2

NH: 0,24

- Nýtingarhlutfall
- Bílastæði
- Fjöldi bílastæða
- Húsnúmer
- Hnitpunktur
- Kvóð um aðgengi að baklóðum

KYNNING OG SAMRÁÐ

Tillaga að óverulegri breytingu deiliskipulags er tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefnd Borgarbyggðar í júní 2025 og svo til staðfestingar í sveitarstjórn. Breytingin verður grenndarkynnt og sett inn á skipulagsgáttina í framhaldinu. Þegar deiliskipulagsbreyting verður samþykkt er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og tekur hún þá gildi.

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 19.06.25 til 18.07.25 samþykkt í sveitarstjórn þann 14.08.2025 og samþykkt á atgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14.08.2025

SVEITARSTJÓRNIN
BORGARBYGGÐ
Hvanneyri

Samþykkt deiliskipulagsbreyting var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2025

FLATAHVERFI Á HVANNEYRI
Í BORGARBYGGÐ
DEILISKIPULAGSBREYTING



Mælikvarði 1:1000 (A1)	Dagsetning 03.06.2025 11.06.2025	Verkefni g1201-Hvanneyri Flatahverfi	Skýrárheiti d1201-Hrafnafliót_br25.dgn	Uppdráttur VÞ
---------------------------	--	--	---	------------------

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

Sigurðbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt F.L.A.