



SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR

BREIÐAGERÐI - FRÍSTUNDBYGGÐ

DEILISKIPULAG - TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM



16.03.2022. UNNIÐ FYRIR SVEITARFÉLAGIÐ VOGA



Samþykktir.....	2
1 Forsendur	3
1.1 Aðdragandi, forsendur og viðfangsefni	3
1.2 Núverandi aðstæður, afmörkun skipulagssvæðisins og stærð	4
1.3 Skipulagslýsing	5
1.4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag	5
1.5 Minjaskráning	6
1.6 Hússkráning	7
1.7 Náttúruvá, sjávarflóð	8
1.8 Gögn deiliskipulags	8
1.9 Samráð	8
2 Deiliskipulag	8
2.1 Samgöngur	8
2.2 Lóðir	9
2.3 Byggingarreitir	9
2.4 Veitur	9
2.4.1 Neysluvatn	9
2.4.2 Hitaveita	10
2.4.3 Rafmagn	10
2.4.4 Fráveita	10
2.5 Varðveisla minja	10
3 Almennir skilmálar	11
3.1 Almennt	11
3.2 Breytingar á húsum og viðbyggingar	11
3.3 Hönnun og uppdrættir	11
3.4 Mæliblöð	11
3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar	11
3.6 Frágangur lóða	12
3.7 Gólfkóti bygginga	12

4	Sérákvæði.....	12
4.1	Almennt	12
4.2	A – frístundahús.....	12
5	Umhverfisáhrif	12

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____

til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Sveitarfélagsins Voga þann _____

Sveitarstjóri Sveitarfélagsins Voga

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Forsendur

Sveitarfélagið Vogar vinnur að gerð deiliskipulags deiliskipulags sem nær yfir frístundabyggð í Breiðagerði á Vatnleysuströnd.

Landslag ehf. hefur fyrir hönd Sveitarfélagsins Voga umsjón með gerð gerð deiliskipulagsins.

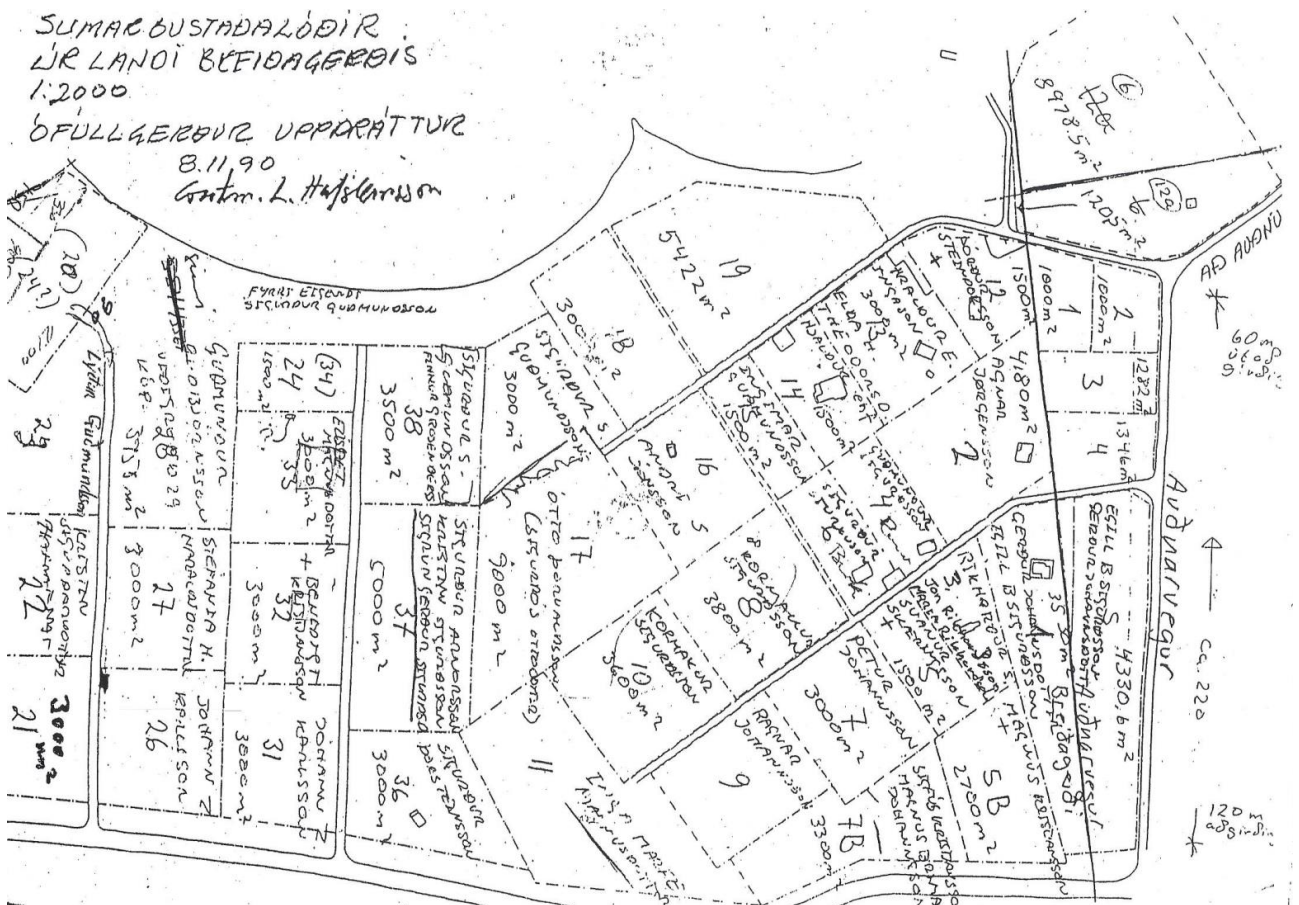
Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlaða þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

1.1 Aðdragandi, forsendur og viðfangsefni

Skipulagsnefnd Sveitarfélagsins samþykkti á fundi sínum þann 19. október 2021 að láta vinna deiliskipulag fyrir svæðið og staðfesti bæjarstjórn afgreiðslu skipulagsnefndar á fundi sínum þann 27. október 2021.

Á svæðinu í Breiðagerði eru þegar um 20 frístundahús sem byggð eru í samræmi við afstöðuupprátt sem gerður var af Guðmundir L. Hafsteinssyni árið 1990. Skv. þeim upprætti eru á svæðinu 40 lóðir fyrir frístundahús og hafa allar lóðirnar verið stofnaðar hjá Þjóðskrá skv. upprættinum frá 1990. Fyrirkomulega lóða í deiliskipulagi verður að mestu í samræmi við afstöðuuppráttinn frá 1990.



Mynd 1. Afstöðuuppráttur með lóðum á svæðinu frá árinu 1990.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er skipuleggja núverandi og fyrirhugaða frístundabyggð á svæðinu. Með tilkomu deiliskipulags fyrir svæðið verður hægt að byggja frístundahús á svæðinu sem hefur verið illmögulegt undanfarin ár þar sem ekkert deiliskipulag hefur verið í gildi.

Í deiliskipulagi eru skilgreindir byggingarreitir á núverandi frístundalóðum og sett ákvæði hvað varðar nýjar byggingar ásamt viðbyggingum við núverandi hús eða endabyggingar hús ásamt öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

1.2 Núverandi aðstæður, afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Skipulagssvæðið er staðsett á milli Vatnsleysustrandar og Vatnsleysustrandarvegvegar en aðkoma að núverandi lóðum vestast á svæðinu er um tvo aðkomuvegi sem tengjast inn á Vatnsleysustrandarveg, en á austanverðu svæðinu eru tveir aðkomuvegir að lóðum sem tengjast inn á Auðnaveg, sem tengist inn á Vatnsleysustrandarveg. Afmörkun svæðisins er meðfram ströndinni í norðri, meðfram Auðnavegi í austri, meðfram Vatnsleysustrandarvegi í suðri og meðfram ytri lóðarmörkum vestustu núverandi lóða í vestri. Skipulagssvæðið er um 14 ha.



Mynd 2. Skipulagssvæðið er afmarkað með gulri punktalínu.

Eins og Vatnsleysuströndin öll er svæðið þakið hálfgrónu Þráinsskjaldarhrauni sem er forsögulegt hraun sem er um 14.100 ára gamalt.

Vistgerðir á svæðinu skv. vistgerðasjá Náttúrufræðistofnunar eru að mestu Lynghraunavist ásamt Mosahraunavist.

Fjaran innan skipulagssvæðisins er innan skilgreinds svæðis á náttúruminjaskrá sem tjarnir á Vatnsleysuströnd ásamt nánasta umhverfi. Slík svæði þarf að umgangast með varfærni.

1.3 Skipulagslýsing

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar 19. nóvember 2021 og á fundi sveitarstjórnar 24. nóvember 2021. Skipulagslýsingin var auglýst frá 28. janúar til 23. febrúar 2022. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

1.4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Voga 2008-2028, en í vinnslu er endurskoðun aðalskipulags.

Meginhluti skipulagssvæðisins er í aðalskipulagi skilgreindur sem *svæði fyrir frístundabyggð (F-2)* við Breiðagerðisvík en svæðið meðfram ströndinni er skilgreint sem *óbyggt svæði* og er það svæði einnig á náttúruminjaskrá og undir *hverfisvernd (H-1)*.

Meðfram Vatnsleysustrandarvegi norðanverðum er gert ráð fyrir stofnlögnum hitaveitu og rafveitu í jörð skv. aðalskipulagi.

Hér að neðan er viðeignandi umfjöllun um svæðið í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Frístundasvæði við Breiðagerðisvík (F-2)

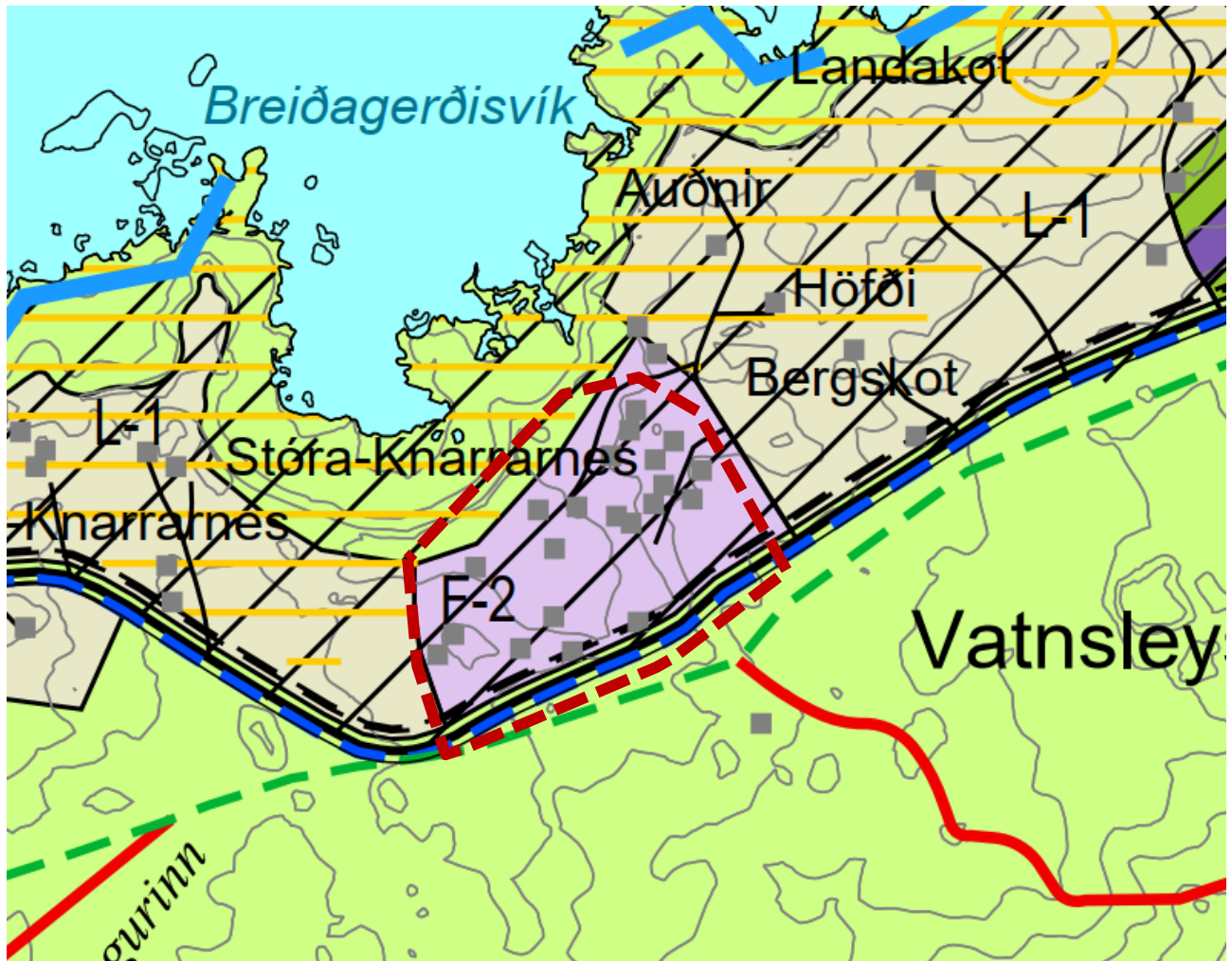
Við Breiðagerðisvík, norðan Vatnsleysustrandarvegur, er skilgreint svæði fyrir frístundabyggð á um 12 ha svæði. Á annan tug frístundahúsa er þegar á svæðinu en ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Skilyrði fyrir frekari uppbyggingu frístundasvæðisins er að deiliskipulag verði unnið fyrir svæðið og að það öðlist gildi áður en heimild er veitt til frekari uppbyggingar.

Óbyggt svæði eru undirliggjandi landnotkun á uppdrætti aðalskipulags en þar kemur eftirfarandi fram:

Á stórum hluta strandlengju sveitarfélagsins, allt frá Vogastapa austur að Keilisnesi, eru fallegar hraunstrendur með tjörnum og er ströndin því kjörið útivistarsvæði. Hluti þessa strandsvæðis er á Náttúruminjaskrá (tjarnir á Vatnsleysuströnd) og jafnframt undir hverfisvernd (standlengjan).

Skv. skilmálum hverfisverndar er m.a. takmörkuð heimilt til nýbygginga á svæðinu til að tryggja stálbýlt belti meðfram ströndinni.

Ekki verður í deiliskipulagi gert ráð fyrir uppbyggingu innan þess svæðis sem er undir hverfisvernd.



Mynd 3. Hluti dreifbýlisuppdráttar Aðalskipulags Sveitarfélagsins Voga 2008-2028. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

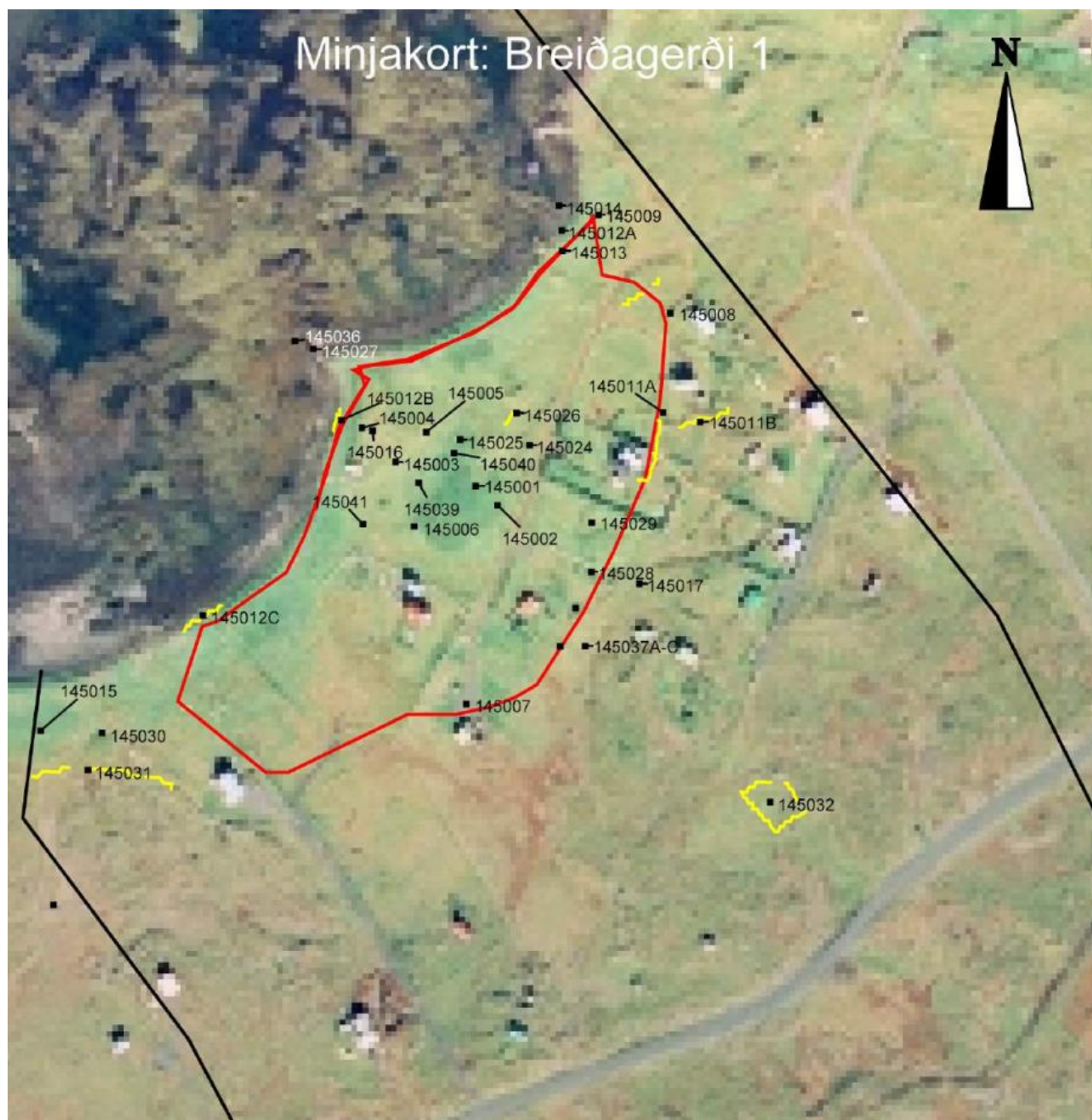
1.5 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Gerð var aðalskráning fornminja fyrir allt sveitarfélagið vegna vinnu við aðalskipulag árið 2014¹. Skv. þeirri minjaskráningu eru 41 minjastaður innan jarðarinnar Breiðagerði. Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og tekið er tillit til minjastaða í vinnu við deiliskipulag eins og hægt er. Í kafla 2.5, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði þessa.

¹ Elín Ósk Hreiðarsdóttir og Kristborg Þórsdóttir. Aðalskráning fornleifa í Sveitarfélaginu Vogum. Áfangaskýrsla II. Fornleifastofnun Íslands FS527-07252. Reykjavík 2014.

Skv. umsögn Minjastofnunar Íslands er fyrirbyggjandi aðalskráning fornminja ekki fullnægjandi vegna vinnu við deiliskipulag því minjar voru ekki uppmældar á vettvangi eins og krafa er um. Samhliða vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins verður unnin nánari minjaskráning og verður tekið tillit til hennar við lokavinnslu og fyrir staðfestingu deiliskipulagsins.



Mynd 4. Minjakort fyrir Breiðagerði úr aðalskráningu fornminja.

1.6 Hússkráning

Skv. umsögn Minjastofnunar Íslands er fyrirbyggjandi skráning húsa á skipulagssvæðinu fullnægjandi vegna vinnu við deiliskipulag. Þau 20 frístundahús sem eru á svæðinu voru byggð á árunum 1968-2017 en við sum þeirra eru smáhýsi.

1.7 Náttúruvá, sjávarflóð

Hætta er talin stafa af sjávarflóðum á lágsvæðum eins og á Vatnsleysuströnd innan sveitarfélagsins. Vegna þess eru þeir skilmálar settir af sveitarfélaginu að nýjar byggingar á lágsvæðum skuli vera með lágmarksgólfkóta 4,75 m.y.s. (í hæðarkerfi Reykjavíkur).

1.8 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:2000 í A3.

1.9 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Rarik*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Sveitarfélagsins Voga*
- *Eigendur óbyggðra lóða og svæða á skipulagssvæðinu*

2 Deiliskipulag

Viðfangsefni deiliskipulagsins er skipuleggja núverandi og fyrirhugaða frístundabyggð á svæðinu. Með tilkomu deiliskipulags fyrir svæðið verður hægt að byggja frístundahús á svæðinu sem hefur verið illmögulegt undanfarin ár þar sem ekkert deiliskipulag hefur verið í gildi.

Í deiliskipulagi er sérstök áhersla lögð á að við allar framkvæmdir verði þess gætt að valda eins litlu jarðraski og mögulegt er.

2.1 Samgöngur

Aðkoma að núverandi lóðum vestast á svæðinu er um tvo aðkomuvegi sem tengjast inn á Vatnsleysustrandarveg, en á austanverðu svæðinu eru tveir aðkomuvegir að lóðum sem tengjast inn á Auðnaveg, sem tengist inn á Vatnsleysustrandarveg. Þá eru aðkomur að lóðum númer 5b og 31 beint frá Vatnsleysustrandarvegi.

Ger er ráð fyrir að fyrirkomulag þetta verði óbreytt en þó varða aðkomur að lóðum númer 5b og 31 beint frá Vatnsleysustrandarvegi lagðar af og munu lóðirnar tengjast inn á núverandi aðkomuvegi.

Vegir innan skipulagssvæðisins eru a.m.k. 4,5 m að breidd og malarbornir en mögulegt er að þeir verði lagðir föstu yfirborði. Við hvert frístundahús er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum.

2.2 Lóðir

Gert er ráð fyrir 40 lóðum fyrir frístundahús á svæðinu en en hafa verið byggð hús á 20 lóðum, í samræmi við afstöðuuppdrátt sem gerður var af Guðmundir L. Hafsteinssyni árið 1990.

Tillaga að deiliskipulagi er að mestu í samræmi við fyrirbyggjandi afstöðuuppdrátt en allar lóðir á svæðinu hafa verið stofnaðar í samræmi við hann. Stæðir lóða og lega þeirra er þó unnin með meiri nákvæmni en á fyrirbyggjandi uppdrætti og því eru lóðarstæðir aðeins breyttar frá skráðum lóðum.

Skráðar lóðir meðfram Vatnsleysustrandarvegi eru um 8 m frá miðlínu vegarins en þær eru minnkaðar svo þær séu ekki innan veghelgunarsvæði vegarins sem er 15 m frá miðlínu í hvora átt.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.3 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og og skulu byggingar og önnur mannvirki byggð innan þeirra. Í flestum tilfellum eru byggingarreitir a.m.k. 10 m frá lóðarmörkum en í nokkrum tilfellum eru lóðir mjög litlar og þar eru byggingarreitir aðeins 5 m frá lóðarmörkum.

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt frístundahús ásamt geymsluhúsi (sjá skilmála í kafla 4.2). Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingum innan viðkomandi byggingarreits og skal áhersla lögð á að samræma heildarmynd á svæðinu.

Byggingarreitir eru ekki nær strönd en 50 m í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

Byggingarreitir lóða meðfram Vatnsleysustrandarvegi eru um 30 m frá veginum sem er skilgreindur sem tengivegur í aðalskipulagi. Skv. skipulagslögum skal ekki byggja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og er það m.a. vegna hljóðvistarmála. Ekki er mögulegt að byggja hús innan a.m.k. 8 lóð ef ekki er byggt nær Vatnsleysustrandarvegi en 100 m og þegar eru mörg hús mun nær Vatnsleysustrandarveginum. Óskað verður eftir undanþágu frá fjarlægðarmörkum fyrir byggingar innan lóða meðfram Vatnsleysustrandarvegi.

2.4 Veitur

Samráð skal haft við Sveitarfélagið Voga, HS Orku, HS Veitur og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

2.4.1 Neysluvatn

Sveitarfélagið Vogar á og sér um framkvæmdir á dreifikerfi fyrir neysluvatn svo er einnig innan skipulagssvæðisins.

2.4.2 Hitaveita

Hitaveita liggur ekki að skipulagssvæðinu en skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir að hitaveita verði lögð meðfram að allri byggð á Vatnsleysuströnd. Þegar hitaveita hefur verið lögð að skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að lagnir hitaveitu verði lagðar frá stofnlögn meðfram Vatnsleysustrandarvegi og að öllum frístundalóðum.

2.4.3 Rafmagn

HS veitur sér svæðinu fyrir rafmagni með jarðstrengjum að öllum lóðum á svæðinu.

2.4.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu innan frístundalóða. Staðsetning er ekki sýnd skipulagsuppdrætti en mögulegt er að nokkrar frístundalóðir sameinist um eitt hreinsivirki fráveitu. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja vegna útfærslu fráveitu og einnig skal vera samráð á milli aðliggjandi lóða varðandi staðsetningu hreinsivirkja.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af. Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og

eftirlits.

2.5 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.2 eru skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu alls 41. Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsuppdrætti.

Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og reynt eins og kostur er að taka tillit til minjastaða þannig að minjar verði fyrir sem minnstu raski vegna framkvæmda.

Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að neðan.

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggi undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megji víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

“Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. 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 vettvangskonun 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. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

3.2 Breytingar á húsum og viðbyggingar

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar og yfirbragðs hennar. Þá skal þess gætt að sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

Gert er ráð fyrir möguleika á endurbyggingu eða stækkun núverandi húsa á lóðum. Ef um endurbyggingu er að ræða gilda skilmálar fyrir húsagerð A-frístundahús.

3.3 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð, reglugerð um framkvæmdaleyfi og aðrar viðeigandi reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð.

3.4 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við byggingareglugerð og samkvæmt ákvæðum sem Sveitarfélagið Vogar setur varðandi sorphirðu. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Sorpgerði skulu útfærð í samræmi við hönnun viðkomandi húss og lóðar.

3.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

3.7 Gólfkóti bygginga

Þar sem um er að ræða lágsvæði innan sveitarfélagsins skulu nýjar byggingar vera með lágmarksgólfkóta 4,75 m.y.s. (í hæðarkerfi Reykjavíkur).

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – frístundahús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt frístundahús á einni hæð með nýtanlegu risi ásamt stakstæðu geymsluhúsi. Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,15, en byggingarmagn innan hverrar lóðar skal aldrei fara yfir 220 m².

Grunnflötur aðalhæðar frístundahúss skal vera að hámarki 160 m² og að lágmarki 50 m². Þakform frístundahúsa er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 6,0 m frá gólfkóta aðalhæðar og veggshæð skal vera að hámarki 4,5 m.

Hámarksgrunnflötur geymsluhúss er 40 m², þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

Þak- og veggfletir skulu vera í eða náttúrulegum tónum, áberandi skærir litir eru ekki heimilir.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging frístundahúsa en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar.

Þar sem verið að gera deiliskipulag fyrir svæði þar sem lóðir hafa verið stofnaðar og byggt á um helmingi þeirra er ekki talið að umhverfisáhrif fyrirhugaðrar verði veruleg. Frekar er talið að umhverfisáhrif verði jákvæð því verið er að setja skilmála um hvað innan lóða má byggja auk þess sem settir eru skilmálar um hæðir húsa og fjölda þeirra innan lóða. Uppbygging svæðisins hefur ekki verið mikil undanfarin ár þar sem ekki hefur verið mögulegt að byggja á svæðinu þar sem uppbygging

er háð því að deiliskipulag sé í gildi fyrir svæðið skv. aðalskipulagi. Samfélagsleg áhrif deiliskipulagsins eru því talin jákvæð.

Vegna framkvæmda í nánd við minjar eru þeir skilmálar settir að allar framkvæmdir skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands. Þrátt fyrir það er ekki útilokað að minjastaðir verði fyrir einhverjum neikvæðum áhrifum vegna uppbyggingar innan skipulagssvæðisins.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.