

**SVEITARFELAGIÐ VOGAR**  
**BREIÐAGERÐI - FRÍSTUNDAÞYGGÐ**  
**DEILISKIÞULAG - TILLAGA**  
**GREINARGERÐ MEÐ SKIÞULAGS-**  
**OG ÞYGGINGARSKILMÁLUM**



**12.12.2022. 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 og forkynning.....	5
1.4 Skipulagsleg staða - aðalskipulag.....	6
1.5 Minjaskráning.....	7
1.6 Hússkráning.....	10
1.7 Náttúruvá, sjávarflóð.....	10
1.8 Gögn deiliskipulags.....	10
1.9 Samráð.....	10
2 Deiliskipulag.....	11
2.1 Samgöngur.....	11
2.2 Lóðir.....	11
2.3 Byggingarreitir.....	13
2.4 Veitur.....	13
2.4.1 Neysluvatn.....	13
2.4.2 Hitaveita.....	13
2.4.3 Rafmagn.....	13
2.4.4 Fráveita.....	13
2.5 Varðveisla minja.....	14
2.6 Kvaðir.....	14
3 Almennir skilmálar.....	15
3.1 Almennt.....	15
3.2 Breytingar á húsum og viðbyggingar.....	15
3.3 Hönnun og uppdrættir.....	15
3.4 Mæliblöð.....	15
3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar.....	15
3.6 Frágangur lóða.....	15

3.7	Gólfkóti bygginga.....	15
4	Sérákvæði.....	16
4.1	Almennt .....	16
4.2	A – frístundahús.....	16
5	Umhverfisáhrif .....	16

## **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 sem nær yfir frístundabyggð í Breiðagerði á Vatnleysuströnd.

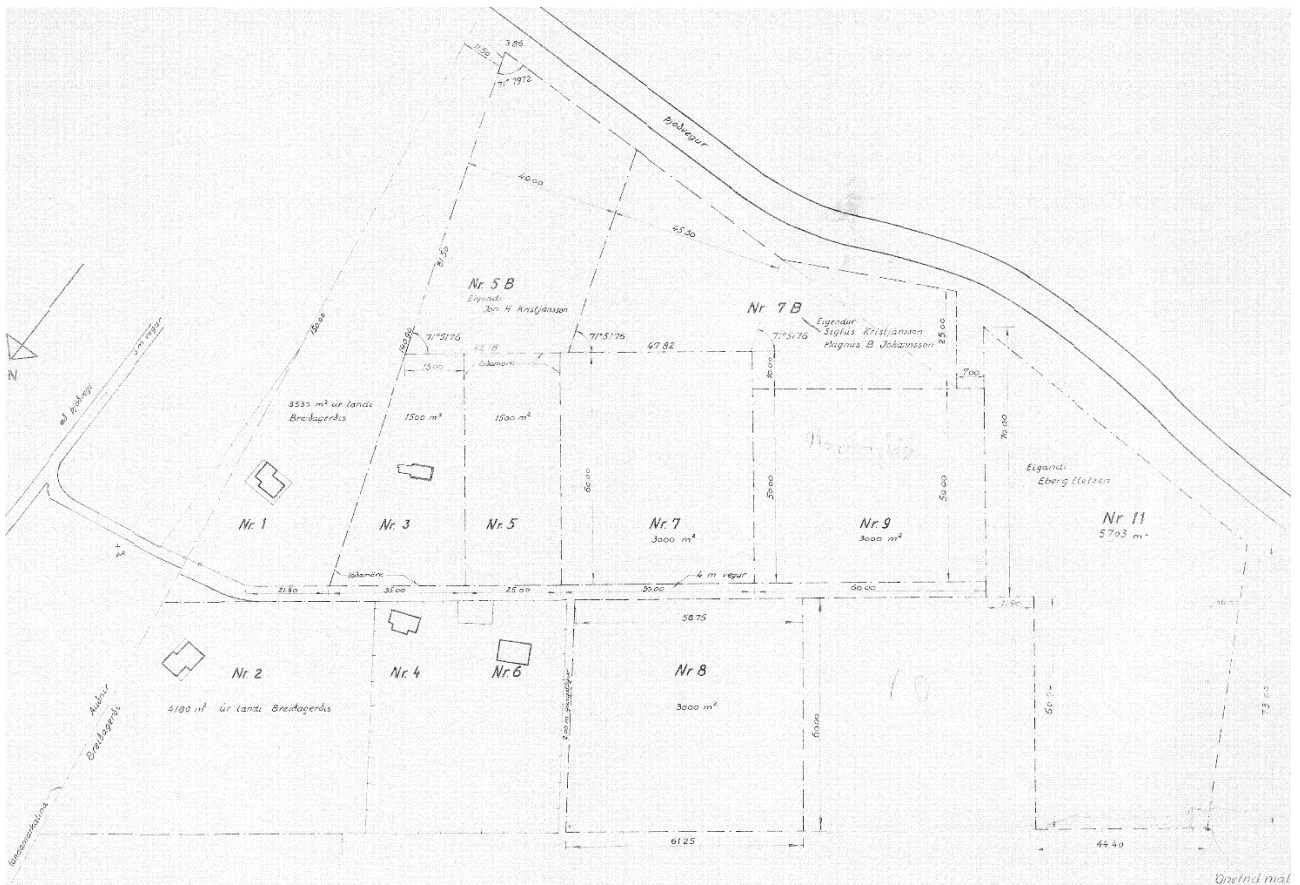
Landslag ehf. hefur fyrir Sveitarfélagsins Voga umsjón með gerð deiliskipulagsins.

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

## 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 fyrir hluta svæðisins af Guðjóni Samúelssyni árið 1974 ásamt afstöðuupprætti af öllu svæðinu sem gerður var Guðmundi L. Hafsteinssyni árið 1990. Skv. upprættinum frá 1990 eru á svæðinu 40 lóðir fyrir frístundahús og hafa allar 40 lóðirnar verið stofnaðar hjá Þjóðskrá. Fyrirkomulega lóða í deiliskipulagi er að mestu í samræmi við afstöðuupprættina frá 1974 og 1990.



Mynd 1. Afstöðuuppráttur með lóðum á hluta af svæðinu frá árinu 1974.

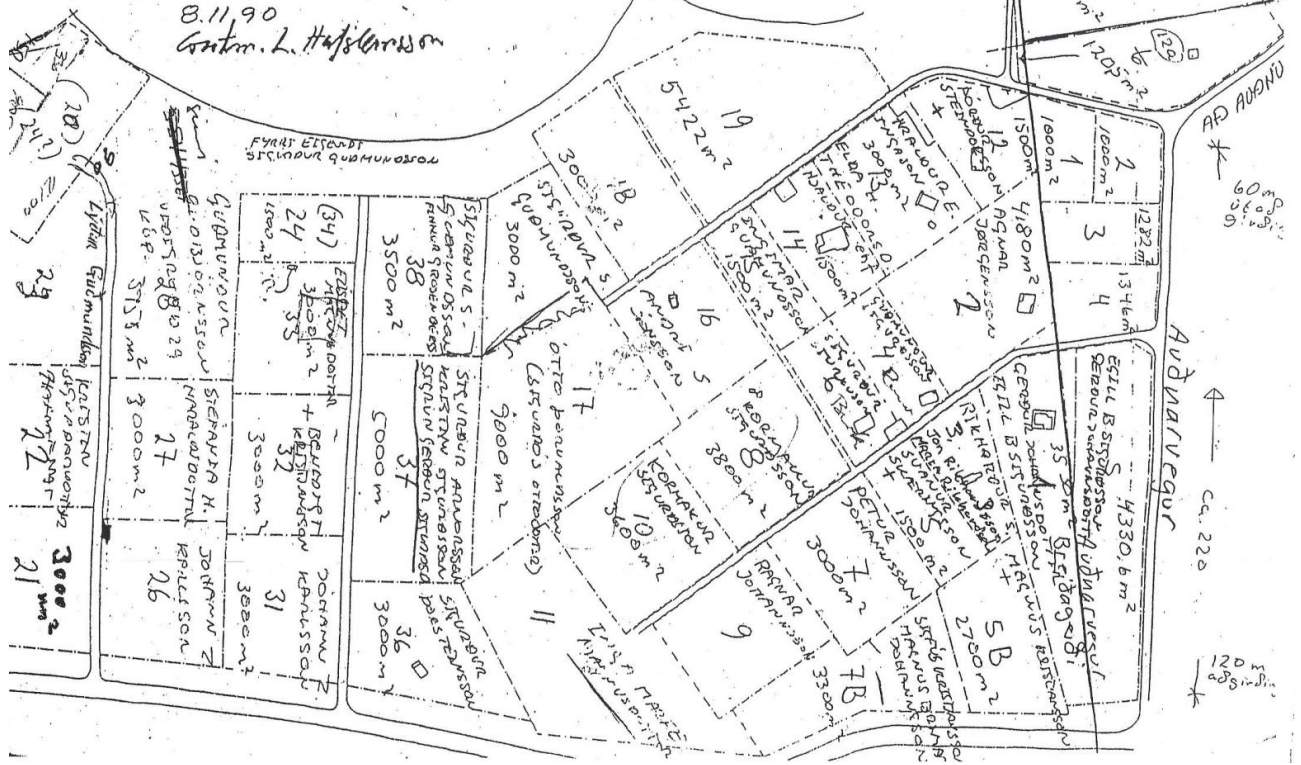


SUMARBUSTADALÓÐIR  
 ÚR LANOI BÆIÐAGARÐIS  
 1:2000

ÓFULLGÆRÐUR UPPDRÁTTUR

8.11.90

Guðm. L. Hafskjöldsson



Mynd 2. Afstöðuuppdráttur 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 er til að skilgreina í deiliskipulagi.

### 1.2 Núverandi aðstæður, afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Skipulagssvæðið er staðsett á milli Vatnsleysustrandar og Vatnsleysustrandarvegvegur en aðkoma að núverandi lóðum vestast á svæðinu er um tvo aðkomuvegi sem tengjast inn á Vatnsleysustrandarveg. 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 3. 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 L ynghraunavist 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 og forkynning**

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.

Deiliskipulagið var forkynnt frá 11. - 26. maí og var tillagan kynnt á opnu húsi 16. maí. Ábendingar og athugasemdir bárust frá 11 aðilum og var tekið tillit til þeirra eins og ástæða þótti við lokavinnslu tillögu að deiliskipulagi.

#### **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.*

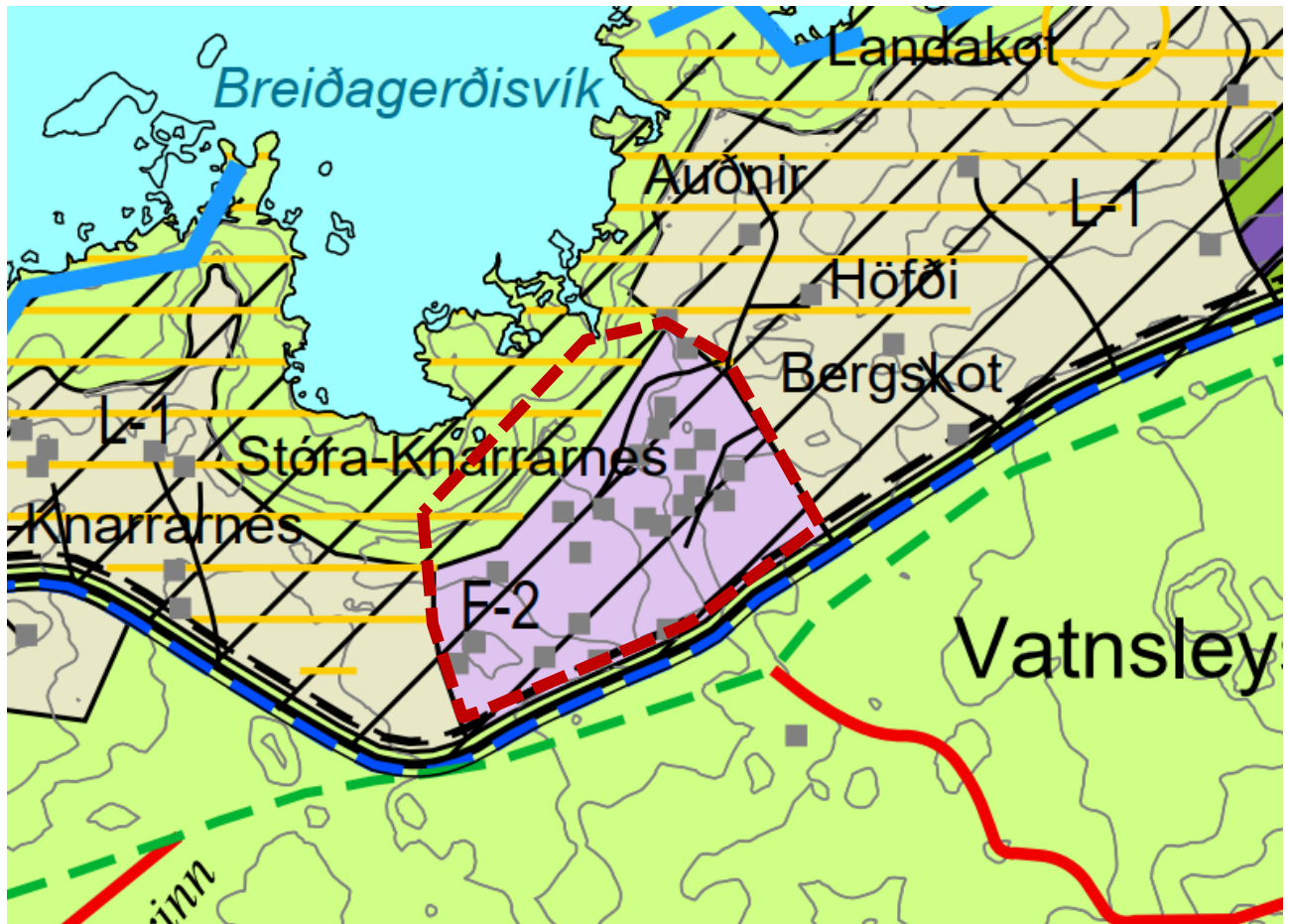
Óbyggt svæði eru undirliggjandi landnotkun á uppdrætti aðalskipulags en þar kemur eftirfarandi fram:

*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 beltí meðfram ströndinni.

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





Mynd 4. Hluti dreifbýlisuppráttar 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.

Unnin var fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði sumarið 2022<sup>1</sup>. Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsupprætti. Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og tekið er tillit til minjastaða í vinnu við deiliskipulag.

Hér að neðan er samantekt og upplýsingar úr fornleifaskráningu:

*Í þessari fornleifaúttekt á Breiðagerði voru skráðar 65 fornminjar innan úttekarsvæðis. Flestar minjar voru skráðar í og við gamla heimatúnið á Breiðagerði. Minjadreifing er enda yfirleitt þéttust við gömul heimatún og þar er einnig mestar líkur á að áður óþekktar minjar komi í ljós við framkvæmdir. Sömuleiðis má benda á að sumar af þeim minjum sem skráðar voru leikur vafi um aldur og hlutverk*

<sup>1</sup> Drög að fornleifaskráningu Fornleifastofnunar Íslands liggja fyrir (desember 2022) en þegar formleg skráningarskýrsla er tilbúin verður hennar getið í þessum kafla og upplýsingar uppfærðar ef þörf er á.



og eru líkur á því að flestar þeirra séu yngri en 100 ára og séu því ekki fornleifar samkvæmt laganna hljóðan. Í deiliskráningu eins og þessari er hins vegar ekki hægt að líta framhjá minjum á borð við þessar þar sem aldur þeirra er ekki þekktur og þess vegna er þeim leyft að njóta vafans.

Minjarnar sem skráðar voru innan úttektarsvæða á Breiðagerði við Vatnsleysuströnd eru innan lögbýlanna Knarranes stærra GK-143, Breiðagerði GK-145 og Auðna GK-146. Bæjarhólar Stóra Knarranes og Auðna eru utan úttektarsvæðis en bæjarhóll Breiðagerðis er innan þess. Íbúar þessara jarða hafa sennilega allt frá upphafi byggðar lifað helst af fiski og öðum sjávarhlunnendum þótt án efa hafi verið mismunandi hve mikla áherslu sjóveiðar höfðu. Landkostir svæðisins bera enda ekki upp mikið af hefðbundum landbúnaði, en þá helst í og við Vogaeiði.

Hér fyrir neðan eru töflur um minjar innan svæðis. Annars vegar tafla (1) með fornleifum innan svæðis og hins vegar tafla (2) með óræðum eða ungum minjum.

Tafla I. Fornminjar innan úttektarsvæðis				
Auðkenni	Sérheiti	Tegund	Hlutverk	Hættumat
GK-143:031_01		Vegur	Leið	Stórhætta
GK-143:031_02		Vegur	Leið	Stórhætta
GK-145:001_01	Breiðagerði	Bæjarhóll	Bústaður	Stórhætta
GK-145:001_02		Mannvirki	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:002		Heimild	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:003		Heimild	Útihús	Stórhætta
GK-145:004		Heimild	Útihús	Stórhætta
GK-145:005		Brunnur	Brunnur	Stórhætta
GK-145:006	Breiðagerðisbrunnur	Heimild	Brunnur	Stórhætta
GK-145:007		Heimild	Útihús	Stórhætta
GK-145:008		Hleðsla	Fjánhús	Stórhætta
GK-145:009		Tóft	Hlaða	Stórhætta
GK-145:011_01		Garðlag	Túngarður	Stórhætta
GK-145:011_02		Tóft	Útihús	Stórhætta
GK-145:012_01	Breiðagerðisnaust	Garðlag	Varnargarður	Stórhætta
GK-145:012_02		Garðlag	Varnargarður	Stórhætta
GK-145:013	Breiðagerðisbúð	Hleðsla	Sjóbúð	Stórhætta
GK-145:014	Breiðagerðisvör	Renna	Lending	Stórhætta
GK-145:015	Merkjagarður	Heimild	Landamerki	Stórhætta
GK-145:017	Breiðagerðisgata	Heimild	Leið	Stórhætta
GK-145:024		Tóft	Útihús	Stórhætta
GK-145:025		Brunnur	Brunnur	Stórhætta
GK-145:026		Garðlag	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:027		Frásögn	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:028_01		Gryfja	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:028_02		Tóft	Skemma	Stórhætta
GK-145:036		Renna	Lending	Stórhætta
GK-145:039		Heimild	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:040		Heimild	Kálgarður	Stórhætta

GK-145:041		Heimild	Leið	Stórhætta
GK-145:043		Þúst	Útihús	Stórhætta
GK-145:045		Þúst	Óþekkt	Stórhætta
GK-146:025	Ólafsbúð	Tóftir	Bústaður	Stórhætta
GK-146:038	Sundvarðan neðri	Varða	Samgöngubót	Stórhætta
GK-146:039	Sundvarðan efri	Varða	Samgöngubót	Stórhætta
GK-146:048	Hóll	Tóft	Bústaður	Stórhætta
GK-146:056	Bergkotsvör	Renna	Lending	Stórhætta
GK-146:062	Byrgið	Tóft	Herslubyrgi	Hætta
GK-146:063	Bergkotsvötn	Heimild	Þvottastaður	Stórhætta
GK-146:069		Tóft	Óþekkt	Stórhætta
GK-146:070		Tóft	Óþekkt	Stórhætta
GK-146:071		Dæld	Óþekkt	Stórhætta
<b>Samtals: 42 minjar</b>				

Tafla 2. Ungar/óræðar minjar innan úttektarsvæðis

Auðkenni	Sérheiti	Tegund	Hlutverk	Hættumat
GK-143:048_01		Hleðsla	Óþekkt	Stórhætta
GK-143:048_02		Garðlag	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:029		Þúst	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:030		Þúst	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:031		Garðlag	Vörslugarður	Stórhætta
GK-145:032		Garðlag	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:037_01		Tóft	Útihús	Stórhætta
GK-145:037_02		Brunnur	Brunnur	Stórhætta
GK-145:037_03		Gerði	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:042_01		Hleðsla	Leið	Stórhætta
GK-145:042_02		Þúst	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:044		Þúst	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:046		Varða	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:047		Gerði	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:048		Hleðsla	Óþekkt	Stórhætta
GK-145:049_01		Tóft	Skemma	Stórhætta
GK-145:049_02		Gerði	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:050		Gerði	Kálgarður	Stórhætta
GK-145:051		Hleðsla	Kálgarður	Stórhætta
GK-146:030_01		Garðlag	Óþekkt	Stórhætta
GK-146:030_02		Garðlag	Óþekkt	Stórhætta
GK-146:057		Hús	Mylla	Hætta
GK-146:058		Tóft	Naust	Stórhætta
<b>Samtals: 23 minjar</b>				

Allar minjar innan úttektarsvæðis eru skilgreindar í stórhættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Tveir minjastaðir (mylla GK-146:057, Byrgið GK-146:062) voru rétt utan við úttektarsvæðið og því aðeins skilgreindir í hættu. Rétt er að geta þess að í hættumatinu er ekki fólgið mat á gildi fornleifa, heldur er því aðeins ætlað að vekja athygli á því að framkvæmdir kunni að ógna umræddum minjastöðum og því mikilvægt að taka tillit til þeirra við framkvæmdir og leita samráðs við Minjastofnun Íslands um nauðsynlegar mótvægisaðgerðir þar sem þeirra er þörf.

Í kafla 2.5, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði þessa.

### **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. Þó eru aðkomur að lóðum við Breiðagerði 5b og 31 beint frá Vatnsleysustrandarvegi.

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

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 þegar hafa verið byggð hús á 20 lóðum, í samræmi við afstöðuuppdrátt sem gerður var af Guðmundir L. Hafsteinssyni árið 1990 ásamt uppdrætti Guðjóns Samúelssonar af hluta svæðisins frá árinu 1974.

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

Skráðar lóðir meðfram Vatnsleysustrandarvegi eru um 6 m frá miðlínu vegarins og því eru þær að hluta til innan veghelgunarsvæði Vatnsleysustrandarvegar sem er 15 m frá miðlínu.

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.

Hér að neðan má smá skráðar stærðir lóða skv. Þjóðskrá og stærðir skv. tillögu að deiliskipulagi.

Nafn lóðar	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. Þjóðskrá	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. deiliskipulagi
Breiðagerði 1	3550	3598
Breiðagerði 2	4180	4159
Breiðagerði 3	1500	1719
Breiðagerði 4	1500	1466
Breiðagerði 5	1500	1587
Breiðagerði 5b	2700	2960

Breiðagerði 6	1500	1567
Breiðagerði 7	3000	3078
Breiðagerði 7b	3300	3287
Breiðagerði 8	3800	3807
Breiðagerði 9	3000	3001
Breiðagerði 10	3600	3723
Breiðagerði 11	5703	5786
Breiðagerði 12	1500	1820
Breiðagerði 13	3000	2999
Breiðagerði 14	1500	1831
Breiðagerði 15	1500	1480
Breiðagerði 16	3000	2879
Breiðagerði 17	6000	6049
Breiðagerði 17a	3000	2977
Breiðagerði 18	3000	2987
Breiðagerði 19	5422	5470
Breiðagerði 21	3000	2947
Breiðagerði 22	3000	3227
Breiðagerði 23	3000	3823
Breiðagerði 26	3000	2946
Breiðagerði 27	3000	3005
Breiðagerði 28	3750	3819
Breiðagerði 31	3000	3176
Breiðagerði 32	3000	3112
Breiðagerði 33	3000	2979
Breiðagerði 34	1500	1491
Breiðagerði 36	3000	2983
Breiðagerði 37	5000	4630
Breiðagerði 38	3500	3347
Auðnir 1	1000	999
Auðnir 2	1000	993
Auðnir 3	1282	1277
Auðnir 4	1346	1281
Auðnir 5	4331	4418

### **2.3 Byggingarreitir**

Á skipulagsupprætti 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 lóða 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**

Neysluvatn kemur úr borholum 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 skipulagsupprætti 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 1.5 eru skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu alls 65. 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.

Tekið var tillit til minjastaða við staðsetningu byggingarreita og eru allir minjastaðir nema einn utan byggingarreita en í mörgum tilfellum eru minjastaðir rétt utan byggingarreita. Undantekningin er á lóð við Breiðagerði 19 þar sem bæjarhóll Breiðagerðis nær yfir meginhluta lóðarinnar og til þess að hægt sé að byggja á lóðinni er ekki hjá því komist að minjastaðurinn sé innan byggingarreits. Ljóst er að fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni munu raska bæjarhólnum og er það Minjastofnunar Íslands að úrskurða um hvort minjastaðurinn megi víkja og með hvaða skilmálum.

Margir minjastaðir eru nálægt byggingarreitum en lögð er áhersla á að minjastaðir í nánd við byggingarreiti verði ekki fyrir áhrifum við framkvæmdir. Minnt er á að óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við 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 liggja 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 megi 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 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. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”*

## 2.6 Kvaðir

Kvöð er á lóðum við Auðnir 5, Breiðagerði 1 og 5b um aðgengi akandi umferðar í gegnum lóðirnar í nánd við Vatnsleysustrandarveg vegna aðkomu að aðliggjandi lóðum frá Auðnavegi.

### **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 (112/2012).

#### **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 eða gestahúsi. Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,15, en byggingarmagn innan hversrar lóðar skal aldrei fara yfir 220 m<sup>2</sup>.

Grunnflötur aðalhæðar frístundahúss skal vera að hámarki 160 m<sup>2</sup> og að lágmarki 50 m<sup>2</sup>. 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 eða gestahúss er 40 m<sup>2</sup>, 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 byggðar verði veruleg. Frekar er talið að umhverfisáhrif verði jákvæð því verið er að setja skilmála um hvað 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 og því eru áhrif á minjastaði talin nokkuð óljós.

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