

# Laugargerði

Tillaga að deiliskipulagi



18. maí 2022



# Efnisyfirlit

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 Greinargerð</b>                                   | <b>2</b> |
| 1.1 Inngangur                                          | 2        |
| 1.2 Almenn lýsing                                      | 2        |
| 1.3 Staðhættir                                         | 3        |
| 1.4 Áhrif á umhverfið                                  | 3        |
| 1.5 Skipulagsferli, kynning og samráð                  | 3        |
| 1.6 Tengsl við aðrar áætlanir                          | 4        |
| 1.6.1 Landsskipulagsstefna                             | 4        |
| 1.6.2 Aðalskipulag Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 | 4        |
| <b>2 Skilmálar</b>                                     | <b>5</b> |
| 2.1 Húsagerð, hæð húsa og ásýnd                        | 5        |
| 2.2 Byggingarreitir                                    | 5        |
| 2.3 Bílastæði                                          | 5        |
| 2.4 Hesthús, gerði og aðbúnaður hrossa                 | 5        |
| 2.5 Aðaluppdrættir                                     | 5        |
| 2.6 Opin svæði                                         | 6        |
| 2.7 Minjar                                             | 6        |
| <b>Viðauki - Þrívíddarmyndir, til skýringar</b>        | <b>7</b> |

A1429-015-U01  
Unnið af ALTA fyrir Eyja- og Miklaholtshrepp  
[www.alta.is](http://www.alta.is)

# 1 Greinargerð

## 1.1 Inngangur

Í Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 er skilgreint nýtt íbúðarsvæði í nánd við Laugargerðisskóla, með aukenni ÍB-3. Gert er ráð fyrir allt að 15 íbúðum á svæðinu samkvæmt en innan þess eru þegar tvö íbúðarhús.

Í Eyja- og Miklaholtshreppi er búseta á 34 stöðum sem flestir eru nálægt þjóðvegnum, Snæfellsnesvegi, en í sveitarfélaginu er ekkert þéttbýli. Í flestum tilfellum er um að ræða býli en með mismiklum húsakosti, eins og gengur. Í sveitarfélaginu búa um 117 manns og samkvæmt gögnum þjóðskrár eru 68 íbúðir í sveitarfélaginu<sup>1</sup>.

## 1.2 Almenn lýsing

Í tillögu að deiliskipulagi eru skilgreindar 11 nýjar einbýlis- og parhúsaloðir fyrir 13 íbúðir, ásamt 7 hesthúsaloðum.

Aðkoma að íbúðabyggð er um núverandi vegtengingu frá Kolviðarnesvegi (567). Gert er ráð fyrir nýrri vegtengingu að hesthúsabyggð.

Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúðarhúsnæðis hefjist syðst á svæðinu og ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu eða nýtingu utan lóða á deiliskipulagssvæðinu. Til lengri tíma litið er er möguleiki að íbúðabyggð þróist til austurs og/eða norðurs og hesthúsasvæði til suðurs ef þörf verður á seinna meir.

<sup>1</sup> „Aðalskipulag Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038“ Alta ehf, júní 2019.



**Skýringarmynd:** Hluti deiliskipulagsuppráttar



**Skýringarmynd:** Þróun byggðar til lengri tíma



### 1.3 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið fylgir mörkum landnotkunarreits ÍB-3 í aðalskipulagi og er um 7,2 ha að stærð. Innan þess eru tvö íbúðarhús, byggð 1973, en að öðru leyti er svæðið að mestu óraskað. Kolviðarnesvegur liggur meðfram svæðinu til norðvesturs og er aðkoma að íbúðabyggð og hesthúsum frá honum. Landið sem deiliskipulagið nær til er allt í eigu sveitarfélagsins.

Laugargerðisskóli er vestan við deiliskipulagssvæðið og þar er leikskóladeild og grunnskóli í 1. til 10. bekk. Auk nemenda úr Eyja- og Miklaholtshreppi sækja skólann börn úr fyrrum Kolbeinsstaðahreppi. Við skólann er ípróttahús, sundlaug og sparkvöllur.

Land innan deiliskipulagssvæðisins og í nágrenni þess er slétt og óskert sýn er til fjalla. Meðfram svæðinu til suðurs liggur Haffjarðará.

### 1.4 Áhrif á umhverfið

Við mótun deiliskipulagstillögunnar var lögð áhersla á að fyrirhuguð byggð falli vel að landslagi og náttúru í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu og ákvæði aðalskipulags. Byggingar eru allar á einni hæð og þakform í samræmi við núverandi byggð á svæðinu. Ný íbúðarhús eru í 50 m fjarlægð frá bakka Haffjarðará og aðgengi að ánni er óheft í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar. Hesthús eru í 50 m fjarlægð frá Kolviðarnesvegi í samræmi við ákvæði 5.3.2.5 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Íbúðarhús eru sum nær veginum en 50 m og verður sótt um undanþágu til ráðherra vegna þessa sbr. 12. mgr. 45. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Engar þekktar minjar eru innan deiliskipulagssvæðisins og forminjaskráning hefur ekki farið fram. Í samræmi við ákvæði aðalskipulags verður þess gætt að mat og skráning menningarminja fari

fram samhliða vinnu við deiliskipulag.

### 1.5 Skipulagsferli, kynning og samráð

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á vinnslustigi skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í ágúst 2020. Tillaga að deiliskipulagi var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í desember 2020. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust við auglýsta tillögu.

Við málsmeðferð láðist að auglýsa tillöguna í Lögbirtingarblaðinu lýkt og skipulagslög kveða á um og er hún því auglýst að nýju skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gefinn frestur til að senda sveitarstjórn athugasemdir og ábendingar um tillöguna sem skal ekki vera skemmri en 6 vikur.

Umsagnaraðilar eru:

- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Veðurstofan
- ▶ Vegagerðin
- ▶ Samgöngustofa
- ▶ Minjastofnun
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- ▶ Náttúrufræðistofnun

## 1.6 Tengsl við aðrar áætlanir

### 1.6.1 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir:

#### 2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

*Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.*

Í skilmálum deiliskipulagstillögunnar er lögð áhersla á að fyrirhuguð byggð falli vel að landslagi og náttúru í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu. Ný byggð skv. þessari tillögu er staðsett nálægt núverandi byggð og stefnt að því að uppbygging hefjist syðst á svæðinu, í grennd við núverandi íbúðarhús. Þannig mun núverandi byggð stækka í samfellu í stað þess að hús dreifist meðfram íbúðargötunni og standi þar stök. Með tímanum mun íbúðabyggðin vaxa til norðurs, meðfram ánni.

### 1.6.2 Aðalskipulag Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir um 20 nýjum íbúðum á íbúðasvæðum í sveitarfélaginu, auk nýrra íbúða sem byggðar kunna að verða samkvæmt almennri heimild á landbúnaðarsvæðum. Í fámennu samfélagi eins og í Eyja- og Miklaholtshreppi er þróun íbúafjöldans lítt fyrirsjáanleg en sú fjölgun íbúða sem skipulagið gerir ráð fyrir ætti að vera fullnægjandi til að bregðast við töluvert auknum áhuga á búsetu

innan sveitarfélagsins.

Í deiliskipulaginu eru skilmálar um yfirbragð byggðar í samræmi við markmið aðalskipulagsins um búsetu og byggðarmynstur, sjá kafla 2.5.

#### Íbúðarbyggð ÍB-3, Laugargerði (7,2 ha)

|                 |                                                                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lýsing          | Íbúðarbyggð í tengslum við Laugargerðisskóla. Lágreist byggð, einbýlis-, par- eða raðhúsa, allt að 15 íbúðir. |
| Skipulagsákvæði | Byggð á íbúðarsvæðum skal falla vel að umhverfinu. Að öðru leyti gilda almenn ákvæði í skipulagsreglugerð.    |

Þar sem ekki er gert ráð fyrir hesthúsabyggð á reitnum í aðalskipulagi, var leitað álits Skipulagsstofnunar sem staðfesti að ekki sé beinlínis óheimilt að skipuleggja hesthús í grennd við íbúðarhúsnæði og skóla.

## 2 Skilmálar

Skilmálar þessir gilda um allar lóðir og almenningsskými innan deiliskipulagssvæðisins. Til almenningsskýma teljast m.a. götur, gangstéttir, göngustígar sem og annað land í umsjón sveitarfélagsins.

Á deiliskipulagsuppdraetti koma fram stærðir lóða, hámarksfjöldi íbúða á lóð og hámarksbyggingarmagn. Deiliskipulagsuppdrátt skal ekki nota sem viðmið við útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga heldur skal miða við samþykkt mæli- og/eða hæðarblöð. Mæli- og hæðarblöð sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur, fjölda bílastæða og kvaðir eftir því sem við á. Lóðir og byggingarreitir eru hnittsett á mælibleðum. Við gerð mælibleða geta orðið minniháttar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. hvað varðar lóðastærðir, lóðamörk og kvaðir. Endanleg hæðarsetning bygginga, lóða og vega kemur fram á hæðarblöðum.

### 2.1 Húsagerð, hæð húsa og ásynd

Byggingar á svæðinu skulu allar vera á einni hæð.

Hámarkshæð íbúðarhúsa skal ekki vera meiri en 5,5 m mælt frá aðkomukóta byggingar.

Hámarkshæð hesthúsa skal ekki vera meiri en 4,5 m mælt frá aðkomukóta byggingar.

Þak skal vera mænispak og fylgja mænisstefnu sem sýnd er á deiliskipulagsuppdraetti.

Leggja skal ríka áherslu á að byggð á svæðinu falli vel að landi og náttúru. Efnisnotkun í byggingum jafnt sem yfirborð vega, gangstíga og bílastæða skal vera þess eðlis að byggðin stingi ekki í stúf við náttúrulegt umhverfi sitt. Ásynd og yfirbragð byggðar miði að því að

auka gæði umhverfisins og falla vel að nærumhverfi sínu.

### 2.2 Byggingarreitir

Á deiliskipulagsuppdraetti kemur fram hámarksbyggingarmagn og mörk byggingarreits. Allir hlutar bygginga skulu vera innan byggingarreits. Einstaka byggingarhlutar, s.s. þakskegg, reykháfar, lofttúður, loftnet gervihnattadiskar o.þ.h. geta farið að einhverju leyti upp eða út fyrir byggingarreit.

### 2.3 Bílastæði

Fyrir hverja íbúð skulu að lágmarki vera 2 bílastæði innan lóðar.

Á hesthúsaloðum skal gera ráð fyrir að lágmarki 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> byggingar.

Staðsetning bílastæða á deiliskipulagsuppdraetti er leiðbeinandi.

### 2.4 Hesthús, gerði og aðbúnaður hrossa

Við hvert hesthús skal vera hestagerði og skal stærð þeirra vera í samræmi við reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa. Leiðbeinandi staðsetning útigerða er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti.

Hvert hross sem haldið er á húsi skal hafa að lágmarki 20 m<sup>2</sup> rými í útigerði en þó má gerði við hesthús aldrei vera minna en 100 m<sup>2</sup> og skemmsta hlið ekki minni en 5 metrar. sbr. reglugerð nr 910/2014 um velferð hrossa.

Hesthús og allur aðbúnaður hrossa skal að öðru leyti vera í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir.

### 2.5 Aðaluppdraettir

Á aðaluppdraettum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, þ.m.t. skjólveggi innan lóðar og á lóðamörkum. Gera skal grein fyrir

fyrirkomulagi bílastæða innan lóðar.

Á aðaluppdráttum skal sýna staðsetningu sorpskýla og/eða sorpgeymsla, taðgeymsla o.þ.h.

## 2.6 Opin svæði

Lóðarhöfum er ekki heimilt að nýta opin svæði innan deiliskipulagssvæðisins til eigin nota án leyfis frá sveitarfélaginu.

## 2.7 Minjar

Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar þekktar fornminjar en finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

## Viðauki - Þrívíddarmyndir, til skýringar







