



**KOLLGÁTA**  
ARKITEKTÚR



## DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR AÐ NEÐRI-ÁSI 2, land 3 og 4 í Skagafirði

---

GREINARGERÐ

16.06.2023 – UPPFÆRÐ 08-03-2024

## Efnisyfirlit

1	INNGANGUR .....	2
1.1	SKIPULAGSGÖGN OG SAMRÆMI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR .....	2
1.2	MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS .....	3
1.3	SKIPULAGSSVÆÐIÐ - STAÐHÆTTIR .....	4
1.3.1	AFMÖRKUN SVÆÐISINS .....	4
1.3.2	GRÓÐURFAR .....	5
1.3.3	FORNMINJAR.....	5
1.3.4	KVAÐIR Í SKIPULAGINU .....	5
2	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR.....	5
2.1	ALMENNT .....	5
2.2	LÓÐIR.....	6
2.3	HÚSAGERÐIR.....	6
2.4	BYGGINGARREITIR .....	7
2.5	BÍLASTÆÐI.....	7
2.6	GRÓÐUR OG UMHVERFI LÓÐA.....	7
2.7	ÚTIVISTARSVÆÐI OG STÍGAR.....	7
2.8	SORPHIRÐA .....	7
2.9	GÖTUR OG LÝSING.....	8
2.10	MÆLIBLÖÐ .....	8
2.11	FRAMKVÆMDALEYFI .....	8
2.12	VEITUR OG LAGNIR .....	8
2.12.1	VATNSVEITA.....	8
2.12.2	FRÁVEITA.....	8
2.12.3	RAFVEITA .....	8
2.12.4	LJÓSLEIÐARI.....	8
3	ÁHRIFAMAT.....	9
4	MÁLSMEDFERÐ.....	9
4.1	AUGLÝSING .....	9
4.1	AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA.....	9
4.1	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU .....	10
5	AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA .....	10

# INNGANGUR

Frumkvæði að vinnslu deiliskipulagstillögu í landi Neðri-Áss í Skagafirði eiga landeigendur. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu og skal hér úr því bætt. Um all langt skeið hafa staðið fjögur sumarhús á svæðinu og fyrirhugað er að reisa nokkur til viðbótar. Kollgáta arkitektar vinna deiliskipulagið.

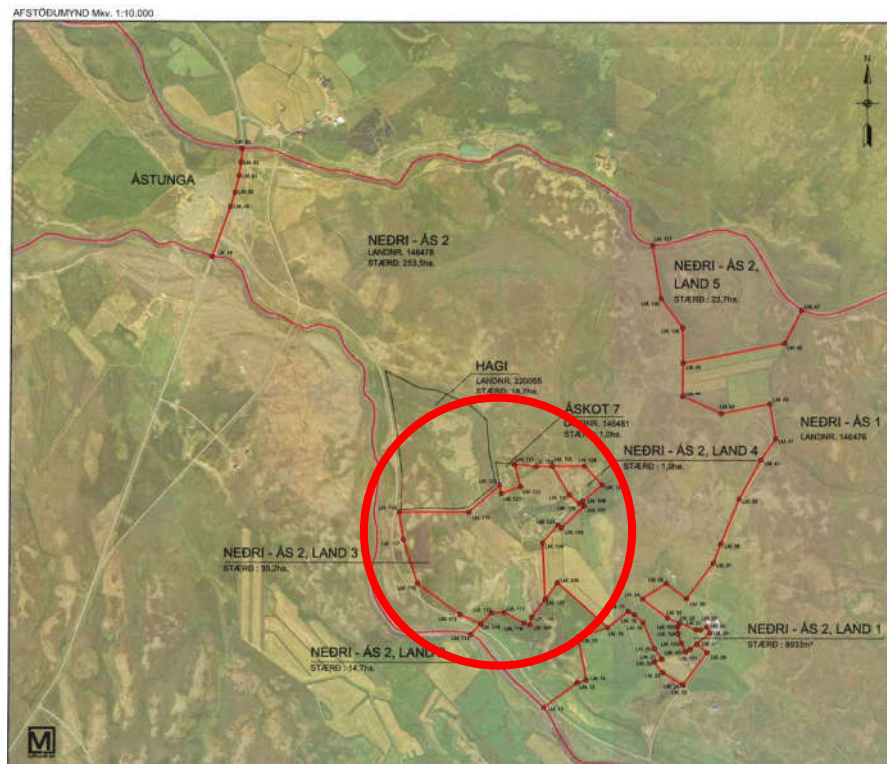
Skipulag þetta er unnið af arkitektastofunni Kollgátu ehf fyrir hönd langeigenda.

## 1.1 SKIPULAGSGÖGN OG SAMRÆMI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Skipulagsgögn eru þessi, deiliskipulagsuppráttur nr. 100 í mkv. 1:2000, dags. 16.06.2023.

Teikningar eru byggðar á loftmynd frá Loftmyndum ehf og 2m. hæðalínukortum unnum af Ísgrafi. Einnig á hnitaskrá frá sveitarfélaginu frá árinu 2015 sem sést hér að neðan (mynd 1.0). Fornminjar hafa verið skráðar rafrænt í skipulagsgrunninn skv. skráningu Minjastofnunar og þá lágu einnig fyrir fjöldi loftmynda af svæðinu öllu og farnar voru vettvangsferðir til skoðunar.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035. Í aðalskipulaginu er á svæðinu gert ráð fyrir frístundarbyggð með allt að 50 húsum og er það táknað F-8 á uppdrætti með aðalskipulaginu



Mynd 1.0: Yfirlitsmynd af svæðinu. Deiliskipulagssvæðið merkt með rauðum hring

## 1.2 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Tilgangur verksins er að skipuleggja orlofshúsaðverfi með 17 sumarhúsalóðum auk einnar lóðar fyrir baðhús og einnar lóðar fyrir tækjaskemmu. Markmið deiliskipulagsins er að skipuleggja frístundabyggð með alls 19 lóðum. Engin íbúðarhús eru leyfileg innan skipulagssvæðisins. Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- Að skipuleggja þar alls 17 frístundalóðir. Þar af hafa þegar verið reist á fjórum þeirra.
  - Lóð nr 8
  - Lóð nr 7
  - Lóð nr 3
  - Lóð nr 2
- Að skipuleggja eina lóð fyrir baðhús (lóð 17)
- Að skipuleggja eina lóð fyrir tækjaskemmu (lóð 19)

## 1.3 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGS

Það er mat skipulagshöfunda að umhverfisáhrif skipulagsins séu ekki með þeim hætti að áhrif þess á aðliggjandi svæði eða einstaka þætti svo sem vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar.

Fjöldi og gerð nýrra húsa á svæðinu, vegir aðrar framkvæmdir tengdar nýrri uppbyggingu eru á þeirri stærðargráðu að ekki er talin ástæða til umhverfismats. Skipulagið stenst því kröfur í gr. 1.1. og gr. 5.1.1. í skipulagsreglugerð.

## 1.4 ATHUGASEMDIR OG VIÐBRÖGÐ VIÐ FYRRI KYNNINGU

Þann 11. Desember 2020 sendi Sveitarfélagið Skagafjörður skipulagsgögnin til Skipulagsstofnunar til yfirferðar skv. 1.mgr.42.gr skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41.gr. laganna. Deiliskipulagið var samþykkt í sveitarstjórn þann 23. September 2020 og engar athugasemdir bárust á kynningartímanum.

Skipulagsstofnun tekur ekki afstöðu til skipulagsins vegna eftirfarandi atriða í svari sínu til skipulagsfulltrúa Skagafjarðar sem dagsett er þann 14. Janúar 2021.

Þar koma fram eftirfarandi athugasemdir við kynnt skipulag:

- Gera þurfi grein fyrir hvernig deiliskipulagið samræmist ákvæðum gildandi aðalskipulags.
- Senda þurfi stofnuninn afrit af umsögn Vegagerðarinnar liggja hún fyrir.
- Gera þurfi grein fyrir umhverfismati deiliskipulags sbr. Gr. 5.4. í skipulagsreglugerð.
- Ósamræmi í fjölda lóða í greinargerð og á uppdrætti
- Lagfæra þurfi gildandi hluta af aðalskipulagi sem sýndur er á uppdrætti
- Gera þurfi grein fyrir byggðum húsum innan skipulagssvæðisins
- Skýra þarf hvort lóð nr 1 sé fyrirhuguð til fastrar búsetu en slíkt er óheimilt á skipulagssvæðinu sem er skilgreint frístundasvæði
- Staðsetja þurfi vatnsból ásamt verndarsvæði sé staðsetning þess innan afmörkunar deiliskipulagins.
- Sýna þurfi staðsetningu minja á uppdrætti með skipulaginu
- Gera þurfi grein fyrir staðsetningu stofnlagna innan skipulagssvæðisins
- Gera getur grein fyrir byggingarefni húsa, litavali, lýsingu eins og við á
- Taka út bílastæði á þeim lóðum þar sem ekki er bein veltenging að þeim.

Í greinargerð þessari og meðfylgjandi uppdrætti dagsettum 16.06.2023 hefur verið tekin afstaða til og ofangreindum athugasemdum Skipulagsstofnunar svarað og gögn lagfærð eða uppfærð eftir atvikum eins og við á í hverjum lið fyrir sig.

## 1.5 SKIPULAGSSVÆÐIÐ – STAÐHÆTTIR

### 1.5.1 AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er staðsett utarlega í Hjaltadal í Skagafirði þar sem áður var Áskot og stendur norðvestan við Neðri-Ás.

Svæðið er brot úr jörðinni Neðri-Ás 2, liggur norðan jarðarinnar, austan malarvegar nr.769 og er um 8.5 ha. að stærð.

Svæðið er staðsett á ási sem skilur að Hjaltadal í vestri og Kolbeinsdal í austri. Landslag svæðisins einkennist annars vegar af grónu túni og hins vegar holti. Talsvert hefur verið gróðursett, aðallega lerki og birki. Skipulagssvæðið hallar frá austri til vesturs með ægífögru útsýni inn og út Hjaltadalinn með fjarðarsýn norður Skagafjörð. Hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá vestri til austurs er u.þ.m. 8m. Ríkjandi vindáttir eru norðlægar og

suðlægar áttir. Hefðbundinn búskapur hefur verið aflagður á skipulagssvæðinu en landið verið nýtt að hluta undir sumarhús, eins og áður er getið.

Vakin er sérstök athygli á grein 4.20.3, „Skrásettar og friðaðar fornminjar“ í greinargerð með aðalskipulagi. Samkvæmt henni eru á svæðinu friðlýstar menningarminjar, m.a. í formi hlaðinna veggja og tófta og skal ekki hrófla við þeim eða öðru sem kann að koma í ljós. Í slíkum tilfellum skal hafa samband við Fornleifavernd ríkisins skv. þjóðminjalögum nr. 107/2001.

### 1.5.2 GRÓÐURFAR

Vestasti hluti skipulagssvæðisins er nokkuð flatur melur með lágum gróðri sem liggur að tjörn við vesturmörk svæðisins. Austar og norðar hækkar landið lítillega og þar er gróður og kjarr orðin nokkuð þétt, sérstaklega þar sem land tekur að hækka. Efst á skipulagssvæðinu er síðan aftur flatara svæði þar sem áður var tún.

### 1.5.3 FORNMINJAR

Helstu minjar á svæðinu eru merktar á uppdrátt.

Þær eru:

- Hlaðnir veggir ofan og utan við lóð nr 5
- Hlaðin veggur innan lóðar nr 4 en utan byggingarreits
- Húsatóftir á hól á mörkum lóða 5 og 6.

Komi nýjar minjar í ljós við framkvæmdir á svæðinu skal stöðva framkvæmdir tafarlaust og skal fornleifafræðingur og Minjastofnun Íslands meta eðli þeirra og umfang og hvort frekari rannsókna sé þörf áður en framkvæmdum er haldið áfram.

### 1.5.4 KVAÐIR Í SKIPULAGINU

Engar kvaðir eru í skipulaginu.

## 2 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

---

### 2.1 ALMENNT

Lögð skal áhersla á vandaða hönnun innra skipulags íbúða ásamt ytra formi og útliti. Hús skulu ekki klædd með litsterkum klæðningum heldur falla vel að náttúrulegu umhverfi sínu. Lóðirnar

eru veittar í því ástandi sem þær eru í við afhendingu. Landeigendum er frjálts umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því sem nauðsyn kveður meðan undirbygging gatna og uppbygging á svæðinu fer fram

## 2.2 LÓÐIR

Lóðirnar eru veittar í því ástandi sem þær eru í við afhendingu. Landeigendum er frjálts umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því sem nauðsyn kveður meðan undirbygging gatna og uppbygging á svæðinu fer fram

## 2.3 HÚSAGERÐIR OG ÁKVÆÐI BYGGINGARREITA

Húsgerðir eru 5 talsins, A-B-C-D-E og eru þær skýrðar út hér að neðan.

Húsform og þakgerðir eru frjáltsar á svæðinu öllu en leitast skal eftir því að húsin falli vel að landi og umhverfi sínu hverju sinni. Byggingarefni húsa er frjálst og ystu klæðningar þaka og veggja eru frjáltsar, en þó skal miðað við að litaval sé ekki skært eða áberandi í landslaginu. Lýsing innan lóða skal vera í lágmarki og þannig hönnuð að ekki myndist ljósmengun að nærliggjandi lóðum.

Viðmiðunarkóti jarðhæðar verður skilgreindur á mæliblöðum en gert er ráð fyrir að hægt verði að hreyfa hús +/- 50cm frá viðmiðunarkóta án leyfis.

**Húsagerð A** gildir um hús á lóðum númer 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9. Á hverri lóð er heimilt að byggja tvö hús, eitt aðalhús og annað gestahús. Hámarksstærð húsa samtals verði 120,0m<sup>2</sup>. Byggingarreitir eru misstórir, allt eftir aðstæðum hverju sinni. Þakhalli-, stefna- og form verði frjálts en hámarkshæð mænis verði 6,0m frá gólfkóta húss.

**Húsagerð B** gildir um hús á lóð númer 1. Heimilt er að byggja tvö hús, eitt aðalhús með bílskúr og annað gestahús. Hámarksstærð húsa samtals verði 150m<sup>2</sup>. Þakhalli-, stefna- og form verði frjálts en hámarkshæð mænis verði 6,7m frá gólfkóta húss.

**Húsagerð C** gildir um hús á lóðum númer 14, 15, 16, 17 og 18. Heimilt er að byggja tvö lítil og stakstæð hús á hverri lóð nema á lóð númer 18 þar sem má reisa eitt hús sem verði baðaðstaða/snyrtingar. Hámarks grunnflötur hvers húss er 35,0m<sup>2</sup> að grunnfleti. Svefnloft eru leyfileg. Þakhalli-, stefna- og form verði frjálts en hámarkshæð mænis verði 4,7m frá gólfkóta húss.

**Húsagerð D** gildir um hús á lóðum númer 10, 11, 12 og 13. Heimilt er að byggja eitt hús lóðinni. Hámarks leyfilegur grunnflötur er 80,0m<sup>2</sup>. Svefnloft eru leyfileg. Þakhalli-, stefna- og form verði frjálts en hámarkshæð mænis verði 6,2m frá gólfkóta húss.



**Húsagerð E** gildir um hús á lóð númer 19. Heimilt er að byggja tvö lítil og stakstæð hús á lóðinni. hvort um sig 35m<sup>2</sup> að grunnfleti. Svefnloft eru leyfileg. Þakhalli-, stefna- og form verði frjáls en hámarkshæð mænis verði 4,7m frá gólfkóta húss.

## 2.4 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblöðum hvernar lóðar. Hús skulu standa innan byggingarreits en þó mega þakbrúnir og aðrir útskagandi byggingarhlutar standa út fyrir reiti allt að 0,5m

Leyfilegt er að skyggni eða tröppur fari út fyrir byggingarreiti en þó aðeins þannig að lágmarksfjarlægðir í byggingarreglugerð séu virtar.

Engar bindandi byggingarlínur eru í deiliskipulaginu. Verði frávik frá ofangreindu skulu þau rökstudd á aðaluppdráttum.

## 2.5 BÍLASTÆÐI

Á hverri lóð er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum. Staðsetning á uppdrætti er ekki bindandi.

## 2.6 GRÓÐUR OG UMHVERFI LÓÐA

Lóðarhafar skulu ganga frá lóðarmörkum þannig að landhæðir við lóðarmörk skulu jafnaðar með 1+1m jöfnunarsvæði sem deilist jafnt á aðliggjandi lóðir. Mælt er til þess að lóðarhafar hugi að skjólmyndun með gróðursetningu trjáa og limgerða, en þó skal vísað í kafla 7.2 í byggingarreglugerð um frágang trjáa og runna þar sem fjallað er um staðsetningar við lóðarmörk eða í nálægð við aðliggjandi hús nágretta vegna mögulegs skuggavarps. Girðingar á lóðarmörkum skulu samþykktar af báðum lóðarhöfum.

## 2.7 ÚTIVISTARSVÆÐI OG STÍGAR

Almennt leiksvæði er staðsett í austurhorni svæðisins.

## 2.8 SORPHIRÐA

Sorphirða er ekki á svæðinu og bera eigendur sjálfir ábyrgð á sorplosun af sinni lóð í næstu safnstöðvar eða gámasvæði sveitarfélagsins.



## 2.9 GÖTUR OG LÝSING

Gatnaskipulag svæðisins byggir á þeim götum sem áður hafa verið lagðar og byggja að hluta til á eldri slóðum og götum sem lágu innan jarðar Neðri-Áss.

### 2.10 MÆLIBLÖÐ

Á mæliblöðum eru lóð, byggingarreitur og staðsetning fráveitulagna og annarra stofnlagna staðsettar. Einnig skulu gefnir út fastir leiðsögukótar fyrir gólfplötu húsanna. Hús skal staðsetja innan byggingarreits. Engar bundnar byggingarlínur eru í skipulaginu.

### 2.11 FRAMKVÆMDALEYFI

Áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og mæliblöðum skal sveitarstjórn gefa út framkvæmdaleyfi og eða byggingarleyfi, allt eftir eðli framkvæmda.

### 2.12 VEITUR OG LAGNIR

Hitaveita er á svæðinu og er lega hennar merkt á uppdrátt með skipulaginu. Raflagnir og ljósleiðara í gegnum skipulagssvæðið hafa verið lagðar með hitaveitulögn. Að öðru leyti er vísað í reglugerð 450/2009 um fráveitur og skólp.

#### 2.12.1 VATNSVEITA

Svæðið er tengt veitukerfi Skagafjarðarveitna fyrir heitt vatn og eru lagnir lagðar meðfram götustæði. Kalt vatn kemur úr lind sem er utan skipulagssvæðisins, en auk þess hefur verið borað eftir köldu vatni innan lóðar nr 1 en sú hola hefur ekki en verið tekin í notkun.

#### 2.12.2 FRÁVEITA

Rotþrær eru staðsettar á uppdrætti (R). Frágangur þeirra skal standast allar kröfur reglugerðar um fráveitu og skólp nr. 798/1999 og vera unninn í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra.

#### 2.12.3 RAFVEITA

Svæðið og allar lóðir verði tengdar rafdreifikerfi RARIK.

#### 2.12.4 LJÓSLEIÐARI

Ljósleiðari verður lagður að öllum húsum á svæðinu samhliða hitaveitulögnum.

### 3 ÁHRIFAMAT

---

Deiliskipulag þetta gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021 eða ákvæði í gr. 1.1., gr. 5.1.1. og gr. 5.4. í Skipulagsreglugerð 90/2013. Við gerð deiliskipulagsins var tekið mið af eftirfarandi umhverfisþáttum:

- **Vistkerfi:** Gatnahönnun svæðisins er hönnuð með það að markmiði að lágmarka gróðurask og þá eru kvaðir á lóðum með þeim hætti að haldið verði í tré og kjarr innan lóða eins og kostur er.
- **Íbúapróun:** Um er að ræða frístundabyggð og hefur því ekki áhrif á íbúafjölda sveitarfélagsins.
- **Byggðamynstur:** Þéttleiki, fjarlægð milli byggingarreita og afstaða lóða og gatna er í samræmi við kröfur aðalskipulags um fjölbreytileika og yfirbragð dreifðrar byggðar sem ekki líkist hefðbundinni þéttbýlisbyggð.
- **Efnisleg verðmæti:** Með uppbyggingunni eru efnisleg verðmæti í sveitarfélaginu aukin.
- **Menningarminjar:** Tekið hefur verið tillit til fornminja á svæðinu í fullu samráð við Minjastofnun og m.t.t. laga um menningarminjar nr. 80/2012 samkvæmt fyrirliggjandi fornleifaskráningu Minjastofnunar.

Mat deiliskipulagshöfunda er að skipulagið hafi jákvæð eða að minnsta kosti óveruleg áhrif á ofangreinda umhverfisþætti.

### 4 MÁLSMEÐFERÐ

---

#### 4.1 AUGLÝSING

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd Skagafjarðar þann \_\_\_\_\_, og í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_.

Tillagan var auglýst með athugasemdar fresti frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_.

#### 4.1 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Skipulagstillagan var afgreidd á fundi skipulagsnefnd Skagafjarðar þann \_\_\_\_\_.

#### 4.1 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á skipulaginu eftir hefðbundinn auglýsingatíma.

- XXX

## 5 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

---

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_. Deiliskipulagi var samþykkt í skipulagsnefnd þann \_\_\_\_\_ og í sveitarstjórn Skagafjarðar þann \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Sveitarstjóri Skagafjarðar

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_