



Blönduósbær

**Íbúðarbyggð Blönduósi**

**Tillaga að Deiliskipulagi íbúðarbyggðar við  
Fjallabraut, Lækjarbraut og Holtabraut**



**GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI**

Maí 2022

---

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og

í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

\_\_\_\_\_



LANDMÓTUN®

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - [www.landmotun.is](http://www.landmotun.is)  
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: [landmotun@landmotun.is](mailto:landmotun@landmotun.is)

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar dags. 12.02.2019.

# Efnisyfirlit

<b>INNGANGUR</b>	<b>5</b>
<b>1 HELSTU FORSENDUR</b>	<b>6</b>
1.1 Staðsetning og staðhættir.....	6
1.2 Skipulagsleg staða.....	6
1.3 Fornleifar.....	6
1.4 Náttúruvá.....	7
<b>2 ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>8</b>
2.0 Afmörkun og aðkoma.....	8
2.1 Óbyggð svæði.....	8
2.2 Framtíðarsvæði leikskóla.....	8
2.3 Gönguleiðir, stígar og gangstéttir.....	8
2.4 Umferð og bílastæði.....	8
2.5 Veitukerfi.....	8
2.6 Sorphirða.....	8
2.1 Hönnun og uppdrættir.....	8
2.2 Mæli- og hæðarblöð.....	9
2.3 Kjallarar.....	9
2.4 Útbyggingar.....	9
2.5 Sorpgeymslur.....	9
2.6 Bílastæði og bílageymslur.....	9
2.7 Frágangur lóða.....	9
2.8 Húsagerðir og fjöldi íbúða.....	10
<b>3 SÉRÁKVÆÐI</b>	<b>11</b>
3.0 Almenn.....	11
3.1 A-I – Einbýlishús 1 hæð.....	12
A-I- Einbýlishús 2 hæðir (Fjallabraut 8&10).....	12
A-I einbýlishús á 1 hæð (Hólabraut 19&21).....	12
3.2 A-II – Einbýlishús 1 hæð.....	12
3.3 A-III – Parhús, 1 hæð með sambyggðri bílgeymslu á milli íbúða.....	13
3.4 A-IV -Parhús, 2 hæðir með sambyggðri bílgeymslu á milli íbúða.....	13
3.5 A-V – Raðhús, 1 hæð, 3-5 íbúða bílgeymsla valkvæð.....	13
3.6 B-I -Einbýlishús, 1 hæð.....	13
3.7 C-I – Raðhús, 1 hæð, 3-5 íbúða, bílgeymsla valkvæð.....	14
3.8 C-II -Raðhús, 1 hæð, 3-4 íbúða, bílgeymsla valkvæð.....	14
<b>4 UMHVERFISÁHRIF DEILISKIPULAGSTILLÖGU</b>	<b>15</b>
<b>5 HEIMILDASKRÁ</b>	<b>16</b>

## Mynda- og töfluskrá

Mynd 1. Hluti af Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2008-2020, þéttbýlisuppráttur. Deiliskipulagssvæðið markað blárri strikalínu. ....	5
Mynd 2. Staðsetning minja á og við deiliskipulagssvæðið (Fornleifaskráning á Blönduósi, 2007). ....	6
Mynd 3. Afmörkun deiliskipulagssvæðis. Aðkoma inn á hvern hluta sýnd með örvum og staðsetning minja sýnd með stjörnum (nánari staðsetning kemur fram á upprætti deiliskipulagsins). ....	7
Tafla 1. Svæði A - Húsagerðir og lýsing. ....	10
Tafla 2. Svæði B - Húsagerðir og lýsing. ....	10
Tafla 3. Svæði C - Húsagerðir og lýsing. ....	11
Tafla 4. Deiliskipulagssvæðið - samantekt á helstu stærðum. ....	11

## Inngangur

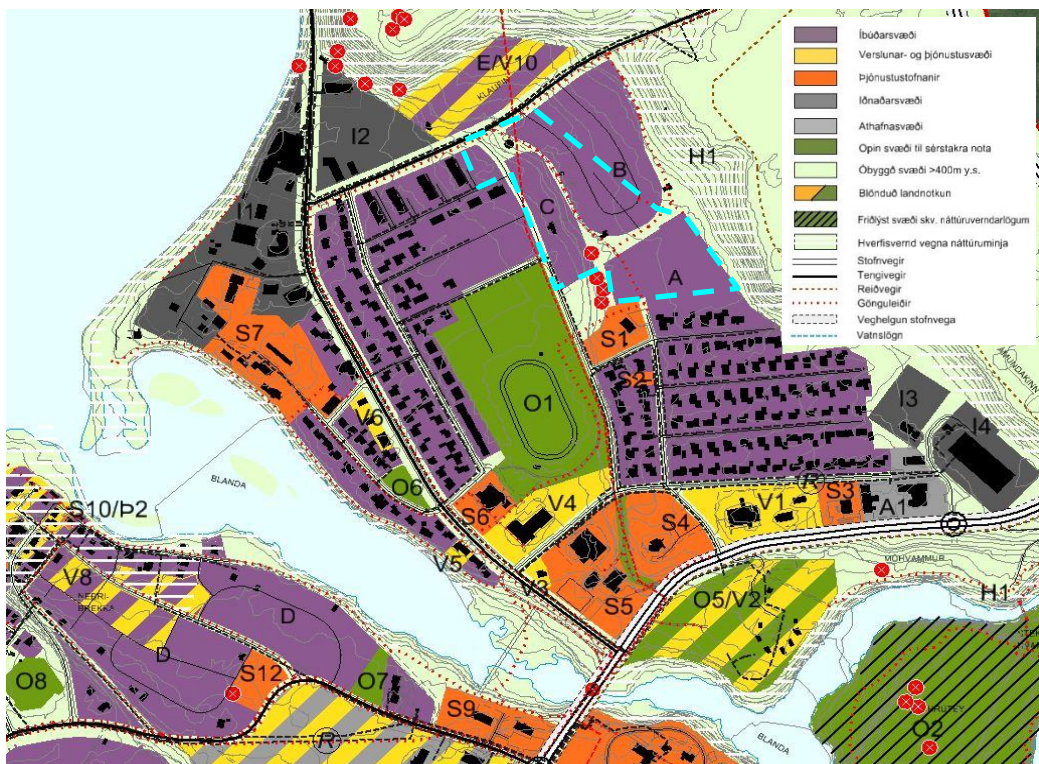
Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði á Blönduósi - Fjallabraut, Lækjarbraut og Holtabraut. Svæðið er innan þéttbýlis og er skilgreint sem íbúðarsvæði í gildandi aðalskipulagi (A, B og C)

Blönduós stendur við austanverðan Húnaflóa við Húnaflóa og rennur Blanda í gegnum þéttbýlið sem hefur haft mótandi áhrif á uppbyggingu og eru tengsl náttúru og hins byggða umhverfis sterk. Einkenni skipulags á Blönduósi eru litlir landnotkunarflötir sem fléttast saman og skapa fjölbreytta og blandaða byggð.

Blönduós er ört stækkandi sveitarfélag en mikil þróun hefur verið á atvinnutækifærum í sveitarfélaginu síðustu misseri. Við þetta hefur skapast mikil þörf fyrir fjölbreyttar íbúðalóðir innan þéttbýlisins en í dag eru nær allar skipulagðar íbúðarhúsaloðir byggðar eða í byggingu. Deiliskipulag þetta tekur til íbúðarsvæðis sem skilgreint er sem A, B og C svæði í Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030.

Markmið deiliskipulagsins er að mæta þeirri þörf sem skapast hefur fyrir íbúðalóðir með góðum tengingum við aðliggjandi svæði og samfélagsþjónustu innan þéttbýlisins.

Í deiliskipulagi svæðisins verður ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum eða mannvirkjum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Fallið var frá lýsingu deiliskipulagsins þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Ekki er í gildi deiliskipulag á svæðinu og er það óbyggt.



Mynd 1. Hluti af Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2008-2020, þéttbýlisuppráttur. Deiliskipulagssvæðið markað blárri strikalinu.

# 1 Helstu forsendur

## 1.1 Staðsetning og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er nyrsti hluti íbúðarbyggðar í þéttbýlinu og einkennist svæðið af flötum og malarkömbum sem mynda stalla í landinu í átt að sjó. Svæðið er nýtt í dag að einhverjum hluta sem tún og bithagi.

## 1.2 Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030 er nær allt svæðið sem deiliskipulagið tekur til skilgreint sem íbúðarsvæði en einnig fellur hluti þess undir skilgreiningu sem óbyggð svæði <400 m.y.s. Á uppdrætti aðalskipulagsins er lega megin gönguleiða sýnd til skýringar innan svæðisins.

Í stefnumörkun aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að fullbyggja núverandi íbúðarsvæði og gert er ráð fyrir að auka þéttleika þannig að 12 eða fleiri íbúðir verða á ha. Samhliða deiliskipulagi þessu er gerð óveruleg breyting á aðalskipulagi Blönduósbæjar þar sem fjöldi íbúða á íbúðarsvæðum í töflu 4-2 *Íbúðarsvæði í Blönduósbæ* er leiðréttur, en í aðalskipulaginu var vísað í deiliskipulagsáætlanir sem aldrei tóku gildi og samræmast tölurnar ekki núverandi íbúðarþörf á Blönduósi.

Á aðliggjandi svæðum er í gildi deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð við Skúlabraut sem samþykkt var 06.04.2010. Fram kemur að yfirbragð byggðarinnar á svæðinu einkennist af lágrestum par- og einbýlishúsum.

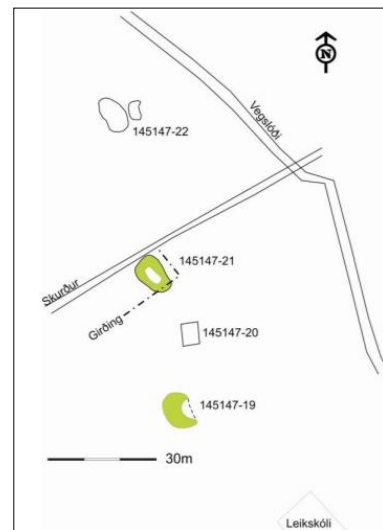
Fjörुकamburinn og brekkurnar ofan við deiliskipulagssvæðið njóta hverfisverndar og kemur fram í Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030 að við Húnflóa séu víða háir og reglulegir malarhjallar eða marbakkar frá ísaldarlokum sem séu einkennandi fyrir bæjarstaði Blönduóss.

## 1.3 Fornleifar

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80 frá árinu 2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar spilla, granda eða færa úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Fornleifadeild Byggingasafns Skagfirðinga gerði fornleifaskráningu í Blönduósbæ vegna aðal- og deiliskipulags bæjarins árið 2007 og kemur þar fram að innan og við jaðar deiliskipulagssvæðisins eru skráðar minjar (sjá mynd 2 og mynd 3). Við framkvæmdir verður tekið tillit til þessara minja og samráð haft við minjavörð áður en framkvæmdir hefjast. Engar byggingar 100 ára og eldri eru innan eða við svæðið.

Rétt er að áminna að í 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar segir „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.”



Mynd 2. Staðsetning minja á og við deiliskipulagssvæðið (Fornleifaskráning á Blönduósi, 2007).

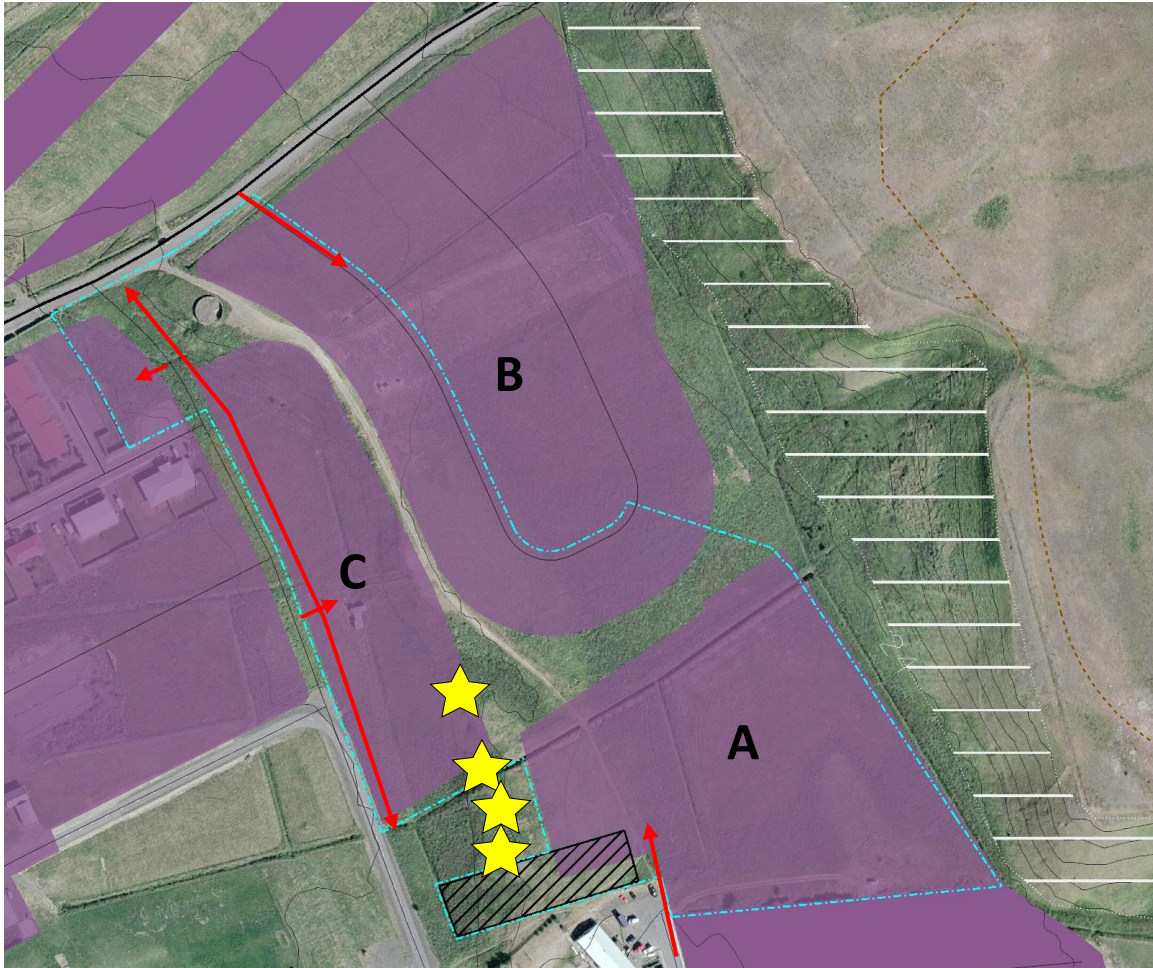
Tafla 1. Skráðar fornminjar á og við deiliskipulagssvæðið (Fornleifaskráning á Blönduósi, 2007).

Nr.	Hlutverk	Tegund	Staðsetning
145147-19	Óþekkt	Tóft, garðlag	A: 441022,06 N: 574549,97
145147-20	Fjárhús	Húsgrunnur	A: 441025,31 N: 574570,75
145147-21	Fjárhús	Tóft	A: 441014,56 N: 574589,71

145147-22	Útihús	Hóll	A: 441006,84 N: 574630,63
-----------	--------	------	---------------------------

#### 1.4 Náttúruvá

Í Aðalskipulagi Blönduóbæjar 2010-2030 kemur fram að dæmi séu um að fallið hafi snjóflóð í brekkunum austan bæjarins en um 20 m hár bakki umlykur byggðina á Blönduósi. Snjóhengjur geta fallið úr bakkanum en ekki er talið að fólki í íbúðarhúsum stafi ógn af slíku.



Mynd 3. Afmörkun deiliskipulagssvæðis. Aðkoma inn á hvern hluta sýnd með örvum og staðsetning minja sýnd með stjörnum (nánari staðsetning kemur fram á upprætti deiliskipulagsins).

## 2 Almennir skilmálar

Deiliskipulagssvæðið skiptist í þrjá hluta en í almennum skilmálum verður farið yfir þá þætti sem gilda að jafnaði um deiliskipulagssvæðið í heild og allar byggingar og framkvæmdir innan þess.

Í sérákvæðum verður farið yfir húsagerðir sem heimilar verða innan svæðisins.

### 2.0 Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagssvæðið er um 6,2 hektarar að stærð og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á þessu svæði. Íbúðarbyggðin skiptist í þrjá hluta A, B og C og verða megin áherslur þær sömu innan þeirra.

- A Þessi hluti deiliskipulagssvæðisins er um 2,2 ha og mun vera í eðlilegu framhaldi af aðliggjandi íbúðarhverfi, aðkoma af Hólabraut.
- B Er nyrsti hluti deiliskipulagssvæðisins um 0,9 ha og aðkoma inn í hverfið af Ennisbraut.
- C Svæðið er um 1,9 ha að flatarmáli og er í beinu framhaldi af hverfinu vestan við deiliskipulagssvæðið. Aðkoma mun verða að íbúðarhúsum af Holtabraut.

Óbyggt svæði innan deiliskipulagsins er um 1,2 ha (sjá mynd 3).

### 2.1 Óbyggð svæði

Óbyggt svæði skilur hlutana að og þar er gert ráð fyrir göngustígum. Ekki heimilt að reisa mannvirki önnur en þau sem þjóna almennri útivist s.s. bekkjum, lýsingu og þeim innviðum sem tengjast veitukerfum.

### 2.2 Framtíðarsvæði leikskóla

Í deiliskipulaginu er skilgreint framtíðarsvæði leikskóla sem er í samræmi við aðalskipulag Blönduósbæjar 2010-2030.

### 2.3 Gönguleiðir, stígar og gangstéttir

Gangstéttar eru við allar götur og tengjast þær göngustígum sem liggja umhverfis hverfin og á milli þeirra.

### 2.4 Umferð og bílastæði

Húsagötur eru að lágmarki 6 m breiðar og hámarkshraði 35 km. Gert er ráð fyrir biðskyldu frá húsagötum. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð hvort sem um er að ræða einbýli- par- eða raðhús á svæðum A og C en þremur stæðum við einbýli á svæði B. Á svæði A og B eru gestastæði sýnd á uppdrætti en eru einungis til viðmiðunar.

### 2.5 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir.

### 2.6 Sorphirða

Blönduósbær sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu.

### 2.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Samræmis skal gætt við hönnun skjólveggja og á gróðri við götuhlið.



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, í samræmi við byggingarreglugerð nr.112/2012.

## **2.2 Mæli- og hæðarblöð**

Mæli- og hæðarblöð skal vinna á grundvelli deiliskipulags þessa. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, 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. Byggingarreitir er bundinn þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin upp undir sérskilmálum fyrir hverja húsagerð fyrir sig. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða. Við gerð hæðarblaða skal taka á stöllum gólfkóta raðhúsa gefi land og götuhæðir tilefni til.

## **2.3 Kjallarar**

Ekki er almennt gert ráð fyrir kjöllurum.

## **2.4 Útbyggingar**

Allar útbyggingar skulu rúmast innan byggingareita.

## **2.5 Sorpgeymslur**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 6.12.6. gr. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 í hverju tilviki. Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu við hvert íbúðarhús. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað tvö sorplát fyrir hvert íbúðarhús. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

## **2.6 Bílastæði og bílageymslur**

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Koma skal fyrir 2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Heimilt er að bæta við þriðja stæðinu þar sem aðstæður leyfa. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar en eru ekki bindandi.

## **2.7 Frágangur lóða**

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og gr. 7.2.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur), skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar).

Á lóðarmörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. Hæðarmunur milli lóðamarka og breyttrar landhæðar innan lóðar skal leystur innan viðkomandi lóðar. Neðri/efri brún fláa vegna slíks hæðarmunar skal vera a.m.k 1 m frá lóðarmörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert með sér samkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefina hæðarkóta.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum, girðingum og skjólveggjum innan tveggja ára frá útgáfu foheldisvottorðs.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

## 2.8 Húsagerðir og fjöldi íbúða.

### Svæði A

Mark	Gerð	Lýsing
A-I	Einbýlishús Einlyft með bílskúr	170-250 m <sup>2</sup> ásamt bílskúr.
A-I	Fjallabraut 8&10 Einbýlishús 1-2 hæðir með bílskúr	170-320 m <sup>2</sup> ásamt bílskúr.
A-I	Hólabraut 19&21 Einbýlishús Einlyft með bílskúr	190-300 m <sup>2</sup> ásamt bílskúr.
A-II	Einbýlishús Einlyft	90-160 m <sup>2</sup> ásamt bílskúr.
A-III	Par-/3 íb.raðhús Einlyft	Heildar flatarmál allt að 400 m <sup>2</sup> . <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parhús, bílskúr á milli íbúða.</li> <li>• 3 íbúða raðhús, bílskúr valkvæður.</li> </ul>
A-IV	Par-/3-4 íb.fjölb.hús Tvilyft.	Allt að 550 m <sup>2</sup> . <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parhús, bílskúr á milli íbúða.</li> <li>• 3 íbúða raðhús, hver íbúð á 2 hæðum.</li> <li>• 4 íbúða raðhús, 2 íbúðir á hvorri hæð.</li> <li>• 3-4 íbúða, bílskúr valkvæður.</li> </ul>
A-V	Raðhús 3-5 íbúðir. Einlyft.	Allt að 440 m <sup>2</sup> . Mismunandi stærð íbúða leyfileg. Bílskúr valkvæður.

Tafla 1. Svæði A - Húsagerðir og lýsing.

### Svæði B

Mark	Gerð	Lýsing
B-I	Einbýlishús Einlyft með bílskúr	190-300 m <sup>2</sup> ásamt bílskúr.

Tafla 2. Svæði B - Húsagerðir og lýsing.

### Svæði C

Mark	Gerð	Lýsing
C-I	Raðhús 3-5 íbúða Einlyft.	Allt að 500 m <sup>2</sup> . Mismunandi stærð íbúða leyfileg. Bílskúr valkvæður.

<b>C-II</b>	Par/raðhús 2-4 íbúða. Einlyft.	Allt að 400 m <sup>2</sup> . Mismunandi stærð íbúða leyfileg. Bílskúr valkvæður.
-------------	-----------------------------------	---

### Deiliskipulagssvæðið samantekt

Tafla 3. Svæði C - Húsagerðir og lýsing.

Húsagerð	m <sup>2</sup>	Hæðir	Fjöldi húsa	Heildar m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða
<b>A-I - Einbýlishús</b>	<b>170-270</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>510-810</b>	<b>3</b>
<b>A-I – Einbýlishús Fjallabraut 8&amp;10</b>	<b>170-320</b>	<b>1-2</b>	<b>2</b>	<b>340-640</b>	<b>2</b>
<b>A-I – Einbýlishús Hólabraut 19&amp;21</b>	<b>190-300</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>380-600</b>	<b>2</b>
<b>A-II - Einbýlishús</b>	<b>90-160</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>450-800</b>	<b>5</b>
<b>A-III - Par- raðhús</b>	<b>400</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>400</b>	<b>2-3</b>
<b>A-IV - Par- raðhús</b>	<b>550</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1650</b>	<b>6-12</b>
<b>A-V - Raðhús</b>	<b>440</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>880</b>	<b>6-10</b>
<b>B-I - Einbýlishús</b>	<b>190-300</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1.900-3.000</b>	<b>10</b>
<b>C-I - Raðhús</b>	<b>500</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1.500</b>	<b>9-15</b>
<b>C-II – Par-raðhús</b>	<b>400</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>800</b>	<b>4-8</b>
			<b>33</b>	<b>8.810-11.080 m<sup>2</sup></b>	<b>49-70</b>

Tafla 4. Deiliskipulagssvæðið - samantekt á helstu stærðum.

Flatarmál deiliskipulagssvæðis 6,2 ha.

Nýtingarhlutfall deiliskipulagssvæðis 0,17.

## 3 SÉRÁKVÆÐI

### 3.0 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

Skipulagsuppdráttur er leiðbeinandi og sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsagerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Öll hús innan deiliskipulagssvæðisins skulu hafa steypa botnplötu en að öðru leyti er efnisval frjálst.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu-hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr. kafla 2.2 um mæli- og hæðarblöð en byggingarnefnd getur heimilað byggingu léttra útbygginga s.s. sólskála allt að 2.0 m út fyrir byggingarreit.

Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi en þó aldrei nær lóðarmörkum heldur en 3.0 m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra.

Þar sem aðalmænisstefna húsa er sýnd á deiliskipulagsupprætti, er hún bindandi. Þakform er að öðru leyti frjálst.

Þar sem hús eru samtengd (raðhús og parhús) skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir leyfisveitanda sem ein heild.

Raðhúsalóð skal úthluta til eins aðila, séreignarskipting lóðarluta skal koma fram á byggingarnefndarteikningu, teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

Parhúsalóðum er úthlutað til eins eða tveggja aðila, en teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

Efnisval skal samræmt innan hvernar lóðar.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

## **Svæði A**

### **3.1 AI – Einbýlishús 1 hæð.**

**Einbýlishús** á einni hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Grunnflötur 170-250 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5 m.

Megin hluti húshliðar skal liggja að bindandi byggingarlínu.

### **AI- Einbýlishús 2 hæðir (Fjallabraut 8&10)**

**Einbýlishús** á tveimur hæðum ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Heildarflatarmál 170-320 m<sup>2</sup> ásamt bílageymslu fyrir allt að tvo bíla.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 7 m.

Megin hluti húshliðar skal liggja að bindandi byggingarlínu.

### **A-I einbýlishús á 1 hæð (Hólabraut 19&21).**

**Einbýlishús** á einni hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Grunnflötur 190-300 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m.

Megin hluti húshliðar skal liggja að bindandi byggingarlínu.

Á skýringarupprætti eru húsin sýnd vinkillaga með innbyggðum bílskúr en lóðirnar gefa möguleika á öðru byggingarformi s.s. stakstæðum bílskúr.

### **3.2 A-II – Einbýlishús 1 hæð.**

**Einbýlishús** á einni hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Grunnflötur 90-160 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5 m.

Megninn hluti húshliðar skal liggja að bindandi byggingarlínu, við bílastæði skal vera 7 m frá lóðarmörkum að húshlið eða bílageymslu.

Á skýringarupprætti eru húsin sýnd ferhyrningslaga með innbyggðum bílskúr, möguleiki eru á öðru byggingarformi innan lóðarinnar.

**3.3 A-III – Parhús, 1 hæð með sambyggðri bílgeymslu á milli íbúða.  
– Raðhús, 1 hæð, 3 íbúða, bílskúr valkvæður.**

Heildarflatarmál allt að 400 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5 m.

**Parhús** á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu fyrir 1 bíl fyrir hvora íbúð. Megin hluti húshliðar á bundinni byggingarlínu. Bílgeymsla skal vera staðsett á milli íbúða og inndregin að lágmarki 1,5 m frá bundinni byggingarlínu.

**Raðhús**, 3 íbúða, á 1 hæð, mismunandi stærð íbúða leyfileg og bílgeymslur valkvæðar. Ef bílgeymslur fylgja íbúðum skulu þær vera norðanmegin við það íbúðarrými sem þær fylgja eða á milli íbúða. Megin hluti húshliðar á bundinni byggingarlínu en bílgeymsla skal inndregin að lágmarki 1,5 m.

Við götuhlið húss skal brjóta upp veggflöt með skörun eða mismunandi efnisvali á milli íbúðarýma að lágmarki 1/3 húshliðar.

Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum.

**3.4 A-IV –Parhús, 2 hæðir með sambyggðri bílgeymslu á milli íbúða.  
-Raðhús, 3 íbúða, hver íbúð á 2 hæðum.  
-Fjölbýlishús, 4 íbúða, 2 íbúðir á hvorri hæð.  
-Bílgeymslur valkvæðar í 3 - 4 íbúðahúsum.**

Heildarflatarmál allt að 550 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð í mæni (HM) 7 m.

Að lágmarki 2/3 hlutar húshliðar á bundinni byggingarlínu.

**Parhús** á 2 hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslur fyrir 1 bíl fyrir hvora íbúð. Bílgeymsla skal vera staðsett á milli íbúða og skal innaksturshlið hans skarast að lágmarki 1,5 m frá húshlið.

**Raðhús**, 3 íbúða, hver íbúð á 2 hæðum. Mismunandi stærð íbúða leyfileg og bílgeymslur valkvæðar. Skörun skal vera á milli íbúða við götuhlið að lágmarki 1 m.

Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum.

**Fjölbýlishús**, 4 íbúða, 2 íbúðir á hvorri hæð. Mismundandi stærð íbúða leyfileg og bílgeymslur valkvæðar. Heimilt er að hafa opna stiga eða stigahús.

Við götuhlið húss skal brjóta upp veggflöt með skörun eða mismundandi efnisvali að lágmarki 1/3 húshliðar.

**3.5 A-V – Raðhús, 1 hæð, 3-5 íbúða bílgeymsla valkvæð.**

Hámarksgrunnflötur raðhúss allt að 440 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5 m.

Mismunandi stærð íbúða leyfileg.

Að minnsta kosti 3/4 húshliðar skal liggja að bindandi byggingarlínu.

Við götuhlið húss skal brjóta upp veggflöt með skörun eða mismunandi efnisvali á milli íbúðarrýma að lágmarki 1/3 húshliðar.

Kvöð um aðgengi á baklóð.

**Svæði B**

**3.6 B-I –Einbýlishús, 1 hæð.**

**Einbýlishús** á einni hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu.

Grunnflötur 190-300 m<sup>2</sup> með bílgeymslu fyrir allt að tvo bíla.

Hámarkshæð í mæni er (HM) er 5,5 m.

Á skýringarupprætti eru húsin sýnd vinkillaga með innbyggðum bílskúr en byggingar- og þakform er frjálst.

### **Svæði C**

#### **3.7 C-I – Raðhús, 1 hæð, 3-5 íbúða, bílgeymsla valkvæð.**

Hámarks grunnflötur allt að 500 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5 m.

Mismunandi stærð íbúða leyfileg.

Við götuhlið húss skal brjóta upp veggflöt með skörun eða mismunandi efnisvali á milli íbúðarrýma að lágmarki 1/3 húshliðar.

Á skýringarupprætti eru húseiningar í raðhúsallengju sýndar jafnbreiðar, en misbreiðar einingar eru þó heimilar innan byggingarreits og mælt með broti á formi húsalengjunnar.

#### **3.8 C-II –Raðhús, 1 hæð, 3-4 íbúða, bílgeymsla valkvæð.**

Hámarks grunnflötur allt að 400 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5 m.

Mismunandi stærð íbúða leyfileg.

Við götuhlið húss skal brjóta upp veggflöt með skörun eða mismunandi efnisvali á milli íbúðarrýma að lágmarki 1/3 húshliðar.

Ef bílgeymslur fylgja íbúðum skulu þær skarast við húshlið að lágmarki 1,5 m.

Kvöð er um aðgengi á baklóðum.

Á skýringarupprætti eru húseiningar sýndar jafnbreiðar, en misbreiðar einingar eru þó heimilar innan byggingarreits og mælt með broti á formi húsalengjunnar.

## **4 Umhverfisáhrif deiliskipulagstillögu**

Umhverfisáhrif skipulagsins eru óveruleg þar sem ekki er verið að raska nýju svæði en það hefur lengi verið nýtt til landbúnaðar og engar byggingar eru innan hættusvæða.

Skipulagstillagan er jákvæð fyrir samfélagið þar sem verið er að mæta þörf fyrir nýjar íbúðarhúsalóðir að fjölbreyttri gerð og gefur íbúum kost á fjölbreyttari möguleikum hvað varðar íbúðarform en er til staðar í dag. Samfélagslega er tillagan jákvæð þar sem áætluð byggð er í góðum tengslum við samfélagslega þjónustu s.s. leik- og grunnskóla.

Svæðið hefur lengi verið skilgreint sem framtíðar íbúðarsvæði á Blönduósi.

## **5 HEIMILDASKRÁ**

Aðalskipulag Blönduósibæjar 2010-2030, greinargerð. Landmótun.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Samgönguáætlun 2011-2022.

Skipulagslög nr. 123/2012

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningarblað 9, nýtt deiliskipulag.

Bryndís Zoëga Guðmundur St. Sigurðarson . 2007. Fornleifaskráning á Blönduósi. Byggðasafn Skagfirðinga. Rannsóknarskýrslur.