



STRANDABYGGÐ


Deiliskipulag
Íbúðarbyggð í Brandskjóli



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

7. janúar 2025

8. br. 30. maí 2025

 Skjalstofnun
Mótt.: - 5 jan. 2026
Málnr. _____

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

var samþykkt í embætti- og skipulagsnefnd þann 6.11. 2025 og

í svæitarstjórn þann 11.11 2025.

Tillagan var auglýst frá 28.01.2025 með athugasemdafresti til 14.03.2025.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 9.12. 2025.

Flynnur Torfi Jónsson



LANDMÓTUN

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
S: 575 5300 - landmotun@landmotun.is

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar dags. 07.01.25

EFNISYFIRLIT

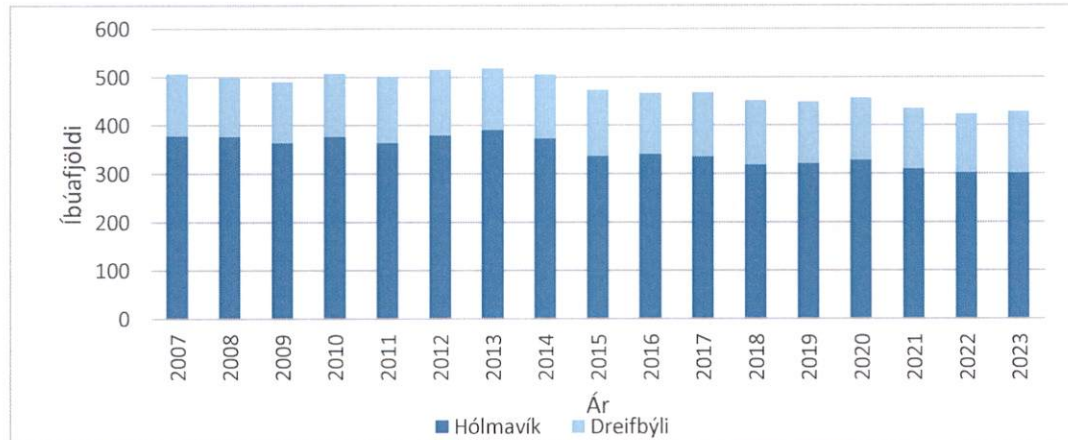
1. INNGANGUR	4
1.1 Afmörkun og aðkoma	4
1.2 Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn	4
2. HELSTU FORSENDUR	5
2.1 Staðsetning og staðhættir	5
2.2 Íbúðapróun	5
2.3 Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.4 Fornleifar	5
2.5 Náttúruvá	6
3. ALMENNIR SKILMÁLAR	6
3.1 Íbúðarbyggð	6
3.2 Umferð og bílastæði	6
3.3 Gönguleiðir og gangstéttir	6
3.4 Stígar og áningarstaðir	6
3.5 Leiksvæði	6
3.6 Gróður	6
3.7 Veitukerfi	6
3.8 Sorphirða	6
3.9 Hönnun og uppdrættir	7
3.10 Mæli- og hæðarblöð	7
3.11 Kjallarar	7
3.12 Útbyggingar og smáhýsi	7
3.13 Sorpgeymslur	7
3.14 Frágangur lóða	7
3.15 Helstu stærðir íbúðarbyggðar	8
3.16 Samfélagsþjónusta	8
4. SÉRÁKVÆÐI	8
4.1 Almenn	8
4.2 Húsagerðir, fjöldi íbúða og skilmálar hverrar gerðar	9
5. UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
6. SAMRÁÐ OG KYNNING	10
6.1 Breytingar eftir auglýsingu	10
7. HEIMILDASKRÁ	11

2. Helstu forsendur

2.1 Staðsetning og staðhættir

Skipulagssvæðið er í dag óbyggt svæði. Landið er að mestu aflíðandi en stórgrýtt í jaðri.

2.2 Íbúapróun



Mynd 2. Íbúafjöldi á Hólmavík og í dreifbýli Strandabyggðar á árunum 2007-2023. Heimild: Hagstofa Íslands.

Íbúafjöldi í sveitarfélaginu hefur verið nokkuð stöðugur þó ívið hafi fækkað undanfarin ár eins og línuritíð sýnir.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Strandabyggðar

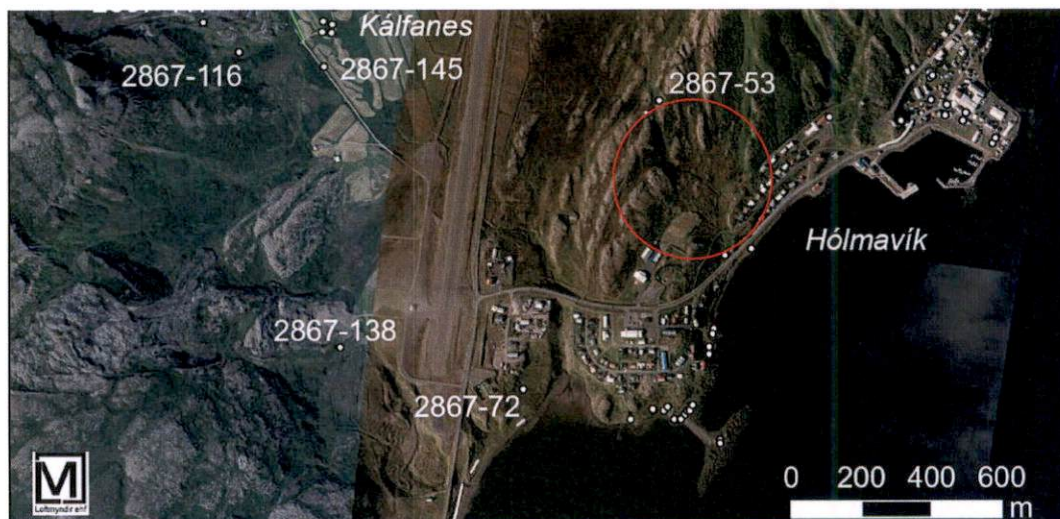
Svæðið er skilgreint sem ÍB5 og S3 í nýju aðalskipulagi Strandabyggðar 2021-2033, sem auglýst er samhliða deiliskipulagi þessu.

Deiliskipulag á aðliggjandi svæðum

Nýtt deiliskipulag íþrótt- og þjónustusvæðis við Jakobínutún liggur að skipulagssvæðinu vestan megin.

2.4 Fornleifar

Svæðið var fornleifaskráð af Byggðasafni Skagfirðinga árið 2024. Engar minjar fundust á svæðinu (Ásta Hermannsdóttir, Prehal, & Zoëga, 2024).



Mynd 3. Minjaskráning í Hólmavík sem fram fór á vettvangi árið 2022 sýnir að engar minjar fundust á skipulagssvæðinu. (Ásta Hermannsdóttir, Prehal, & Zoëga, 2024)

2.5 Náttúruvá

Ekki er nein þekkt náttúruvá á svæðinu. Ekki er flóðahætta, hvorki af vatns- né ofanflóðum. Svæðið er í 20-35m hæð yfir sjávarmáli, grýtt á jöðrum og umkringgt lágum, aflíðandi hæðum.

3. Almennir skilmálar

3.1 Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir lágreistri byggð á einni hæð. Aðkoma í hverfið er um Vitabraut. Húsagerð er fjölbreytt, einbýlis, par- og raðhús. Gatnakerfi í íbúðarbyggðinni eru húsagötur með gangstéttum beggja vegna. Gestastæði eru við götur og góðar göngu- og hjólatengingar eru að aðliggjandi svæðum.

3.2 Umferð og bílastæði

Húsagötur eru um 6 m breiðar og hámarkshraði 30 km/klst. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð í einbýlis- og parhúsum en einu bílastæði fyrir hverja íbúð í raðhúsum. Staðsetning bílastæða er sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar en er ekki bindandi.

Innan íbúðarhverfisins eru einnig gestastæði samliggjandi götum. Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílgeymslur eða húsvegg, en 5 metrar að öðrum kosti.

Við götur er gert ráð fyrir gangstétt beggja vegna auk bílastæða meðfram götu sem brotin eru upp með runna- og trjábeðum. Göturýmið er hannað með það að markmiði að skapa öruggt og líflegt umhverfi og stuðla að grónu og aðlaðandi yfirbragði íbúðarbyggðarinnar.

3.3 Gönguleiðir og gangstéttir

Gangstéttir eru beggja vegna við allar götur, 2 m og 2,5 m breiðar. Gangstéttir tengjast göngustígum sem liggja að opnum svæðum, aðliggjandi hverfum, ípróttasvæði, tjaldsvæði og þjónustusvæðum í grenndinni.

3.4 Stígar og áningarstaðir

Innan svæðisins er gert ráð fyrir gönguleiðum sem tengja svæðið aðliggjandi íbúðarhverfi og skóla- og ípróttasvæði. Meginleið stígakerfis innan svæðisins skal vera aðalstígur, 2,5 - 3 m breiður og að jafnaði skal halli á stíg ekki fara yfir 1:20 og hliðarhalli ekki yfir 1:50. Aðalstígar skulu vera með hörðu en gegndræpu yfirborði. Viðeigandi lýsing skal vera við þá og megin virkni miða að öryggi gangandi vegfarenda en um leið skal óþarfa ljósmengun lágörkuð eins og kostur er. Áningarstaðir eða bekkir skulu vera við aðalstíg á um 100-150 m bili. Aðrir stígar og slóðar skulu að lágmarki vera 1.5 m að breidd með gegndræpu yfirborði. Staðsetning stíga á uppdrætti er sýnd til viðmiðunar.

3.5 Leiksvæði

Innan svæðisins verða leik- og dvalarsvæði sem sýnd eru á skipulagsuppdrætti til viðmiðunar. Svæðin bjóða upp á aðstöðu til útivistar og tómsunda og skulu höfða til fjölbreyttra hópa. Vandað skal til hönnunar þeirra.

3.6 Gróður

Við hönnun svæðisins skal gróður tiltekinn sem miðast að skjóli og rýmismyndun innan þess.

3.7 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Leitast skal við að leiða ofanvatn í næsta viðtaka með blágrænum ofanvatnslausnum eftir því sem aðstæður leyfa.

3.8 Sorphirða

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

3.9 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar 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, skjólveggi, gróður við götuhlið, lita- og efnisval.

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. Skjólveggir skulu hannaðir sem hluti húss og þá skal reisa samhliða húsi.

3.10 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð skal vinna á grundvelli deiliskipulags þessa. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Byggingar skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Þakkantur húss má ganga út fyrir byggingarreit en útbyggingar s.s. sólskálar, útbyggðir gluggar o.þ.h. skulu vera innan hans.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er 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 og miðast við gólfkóta. Þá sýna hæðarblöð einnig staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana.

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

3.11 Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

3.12 Útbyggingar og smáhýsi

Smáhýsi eru heimil innan lóða og skulu þau fylgja þeim skilmálum sem koma fram í byggingarreglugerð nr. 112/2012, 2.3.5 gr. lið g. *Smáhýsi á lóð*. Útlit og efni smáhýsis skal vera í samræmi við íbúðarhúsnæði og er háð samþykki byggingarfulltrúa.

3.13 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu við hvert íbúðarhús sem geti rúmað að lágmarki þrjú sorpilát fyrir hvert íbúðarhús. Sorpgeymslur skal skerma af. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

3.14 Frágangur lóða

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 7.2.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, 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 lóðamörkum 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 lóðamörkum. 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 og girðingum innan tveggja ára frá útgáfu foheldisvottorðs.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt en 60cm. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2m.

3.15 Helstu stærðir íbúðarbyggðar

Húsagerð	Fjöldi húsa/íbúðir	Meðalstærð húsa m ²	Meðalstærð íbúða m ²	Lóðastærðir m ²
ES – Einbýlishús, stærra	3	271	271	2538
EL - Einbýlishús, minna	2	271	271	1694
PS – Parhús m. bílgeymslu	4/8	377	189	4715
PL – Parhús, bílg. valkv.	2/4	389	194	2430
R3 - Raðhús	1/3	369	123	1154
R4 - Raðhús	2/8	534	133	3335
RS - Raðhús	1/5-8	592	74	1692
Flatarmál lóða alls:				17558 m ²

Tafla 1. Deiliskipulagssvæðið - samantekt á helstu stærðum.

Nýtingarhlutfall innan deiliskipulagssvæðisins miðast við gerð lóðar. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,25-0,35

3.16 Samfélagsþjónusta

Á reitnum S3 er gert ráð fyrir þjónustukjarna fyrir aldraða. Byggingin er á einni til tveimur hæðum, hámarks byggingarmagn er 1000 m², hámarkshæð í mæni 7 m og þakgerð frjáls. Gert er ráð fyrir allt að 28 bílastæðum innan lóðar. Staðsetning bílastæða er sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar en er ekki bindandi.

4. Sérákvæði

4.1 Almennt

Hér fara á eftir sérstakir skilmálar fyrir hverja húsagerð á deiliskipulagssvæðinu. 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. Byggingarreitir sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreitna er mismundi en þó aldrei nær lóðarmörkum en 4m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra. Þakform er 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.

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

Milli íbúðarrýmis og bílgeymslu eða á milli samliggjandi íbúðarrýma skal vera skörun á húsvegg að lágmarki 1 m eða húsveggur brotinn upp með mismunandi efnisvali.

Efnisval skal samræmt innan hvernar lóðar.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa.

4.2 Húsagerðir, fjöldi íbúða og skilmálar hvernar gerðar

Skilmálar

Mark	Gerð	Lýsing/ákvæði
ES	Einbýlishús, einlyft ásamt bílgeymslu.	Stærri einbýlishús ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla má vera sambyggð eða stakstæð fyrir allt að tvo bíla. Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m. $N 0,25 \leq 0,32$ innan hvernar lóðar.
EL	Einbýlishús, einlyft ásamt bílgeymslu.	Minni einbýlishús ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla má vera sambyggð eða stakstæð. Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m. $N 0,25 \leq 0,32$ innan hvernar lóðar.
PS	Parhús, einlyft ásamt bílgeymslu.	Stærri parhús ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla skal vera sambyggð og liggja á milli íbúðarrýma. Hámarkshæð í mæni (MH) 5,5 m. $N 0,25 \leq 0,32$ innan hvernar lóðar.
PL	Parhús, einlyft. Bílgeymsla valkvæð.	Minni parhús, bílgeymsla valkvæð. Ef bílgeymsla skal hún staðsett á milli íbúðarrýma. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. $N \leq 0,32$ innan hvernar lóðar.
R3	Þriggja íbúða raðhús, einlyft. Bílgeymsla valkvæð.	Þriggja íbúða raðhús, bílgeymsla valkvæð. Ef bílgeymsla skal hún staðsett á milli íbúðarrýma eða austan megin við tilheyrandi íbúðarrými. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. $N \leq 0,32$ innan hvernar lóðar. Heimilt er að hafa íbúðarrými í hverri íbúð misstór. Sérafnotareitur á lóð, við húsvegg, sólar megin, skal fylgja hverri íbúð, að lágmarki 6 m^2 . Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum ef lóðum er skipt á milli eignarhluta.
R4	Fjögurra – fimm íbúða raðhús, einlyft.	Fjögurra til fimm íbúða raðhús, án bílgeymsla. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. $N \leq 0,32$ innan hvernar lóðar. Heimilt er að hafa íbúðarrými í hverri íbúð misstór. Sérafnotareitur á lóð, við húsvegg, sólar megin, skal fylgja hverri íbúð, að lágmarki 6 m^2 . Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum ef lóðum er skipt á milli eignarhluta.
RS	5-8 íbúða raðhús, einlyft. Bílgeymsla ekki heimil.	5-8 íbúða raðhús, án bílgeymsla. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. $N \leq 0,35$ innan hvernar lóðar. Heimilt er að hafa íbúðarrými í hverri íbúð misstór. Sérafnotareitur á lóð, við húsvegg, sólar megin, skal fylgja hverri íbúð, að lágmarki 6 m^2 . Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum ef lóðum er skipt á milli eignarhluta.

Tafla 2. Íbúðarsvæði - Húsagerðir og lýsing.

5. Umhverfismatsskýrsla

Umhverfisáhrif skipulagsáætlunarinnar eru óveruleg þó að verið sé að brjóta nýtt land undir byggð. Engar byggingar eru innan skilgreindra hættusvæða. Ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum eða mannvirkjum sem falla undir 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

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 fyrirhuguð byggð er í góðum tengslum við samfélagslega þjónustu s.s. leik- og grunnskóla, íþrótt- og þjónustusvæði. Svæðið hefur lengi verið skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi.

6. Samráð og kynning

Deiliskipulagstillagan verður auglýst á heimasíðu sveitarfélagsins og aðgengileg á skrifstofu sveitarfélagsins á opnunartíma hennar. Almenningsi og umsagnaraðilum skal gefinn sex vikna frestur til að kynna sér tillöguna og umhverfismatsskýrsluna og koma á framfæri athugasemdum sínum. Tillagan verður send eftirfarandi aðilum til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða

6.1 Breytingar eftir auglýsingu

Umfjöllun um minjaskráningu var bætt við kafla 2.4. Fornleifar.

Eftirfarandi var bætt við kafla 3.4. Veitukerfi: *Leitast skal við að leiða ofanvatn í næsta viðtaka með blágrænum ofanvatnslausnum eftir því sem aðstæður leyfa.*

7. HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Strandabyggðar 2021-2033.

Ásta Hermannsdóttir, Prehal, B., & Zoëga, B. (2024). *Fornleifaskráning Kálfaness, Skeljavíkur og Víðidalsár, Strandasýslu*. Skagafjörður: Byggðasafn Skagfirðinga. Sótt frá https://www.glaumbaer.is/static/files/pdf/Rannsoknarskyrslur_250-300/bsk-2024-257.pdf

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Hagstofa Íslands. <https://www.hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningar blað 9, nýtt deiliskipulag.