

Deiliskipulag Breiðabólstaðartorfu
í Suðursveit,
Sveitarfélaginu Hornafirði



Greinargerð
og skilmálatafla

GLÁMA · KÍM

ARKITEKTAR LAUGAVEGI 164 EHF • 105 REYKJAVÍK
www.glamakim.is

Efnisyfirlit

1	Forsendur / deiliskipulagssvæði	1
2	Markmið.....	1
3	Stefna aðalskipulags	1
4	Skipulagsgögn.....	2
5	Húsakönnun	2
6	Fornleifar	2
7	Byggingarskilmálar	3
8	Aðkoma og bílastæði	3
9	Umhverfisáhrif	3
10	Veitur og sorphirða	4
11	Gögn og heimildir	4
12	Skilmálatafla	5

1 Forsendur / deiliskipulagssvæði

Deiliskipulagið nær til bæjarhlaða á Breiðabólstaðartorfu, þar eru bæirnir Breiðabólstaður, Gerði og Hali. Breiðabólstaður er nefndur í Landnámabók og ætla má að þar hafi verið búið æ síðan. Búseta í Gerði er þekkt frá byrjun átjándu aldar og á Hala frá því tæpri öld síðar.

Bæirnir standa á sléttu landi sem hallar til suð-austurs frá fjallsrótum Steinafjalls fram á bakka Breiðabólstaðarlóns. Heimalöndin eru gróin, að hluta tún og að hluta jarðvegsrýrari grónir melar.

Jarðirnar eru landmiklar, bæjarhlöðin standa á skilgreindum séreignarhlutum, utan þeirra er óskipt land. Skipulagssvæðið nær til meginhluta séreignarlanda bæjanna, rúmlega 33 hektara, og jaðarsvæðis þeirra, alls rúmlega 60 hektara.

Á Breiðabólstaðartorfu er stundaður sauðfjárbúskapur og fjölbreytt ferðaþjónusta – gisting og greiðasala, ferðaleiðsögn, og þar er þjóðþekkt fræðasetur, Þórbergssetur. Þar er allmikil byggð, margvísleg hús sem byggð hafa verið á síðustu 9 áratugum, og minjar um búskap og byggð frá fyrri tíð. Fastir íbúar á torfunni eru um 15 og starfsmenn með tímabundna búsetu um 20-35 eftir árstíðum, 2021 var gistaðstaða í boði fyrir um 200 manns í um 100 gistirýmum.

Staðurinn er ægífagur og fjallasýn einstök, Vestrahorn í fjarska í austri, Steinafjall ofan við bæina og Örafajökull í suð-vestri.

2 Markmið

Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð á Breiðabólstaðartorfu og staðsetja grunninnviði. Skilgreindar eru byggingarheimildir til að þróa byggðina áfram og efla starfsemi á svæðinu, í samræmi við stefnumörkun í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar.

Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis fyrir fasta íbúa og starfsfólk sem býr í skemmri tíma á staðnum. Ennfremur gistirými í viðbyggingum við gistihús sem þegar standa og nýjum smáhúsum. Heimiluð er endurnýjun eldri húsa og bygging nýrra til notkunar í landbúnaði og til að þróa ferðaþjónustu á staðnum.

3 Stefna aðalskipulags

Á Breiðabólstaðartorfu er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði „VP 23“ í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030.

Í greinargerð aðalskipulagsins segir í kafla „7.1 Ferðaþjónusta“ :

„ ...

Seglar og uppbygging ferðaþjónustu:

► *Jökulsárlón / Breiðamerkursandur*

Upplýsinga- og þjónustumiðstöð við Jökulsárlón.

Uppbygging ferðaþjónustu í tengslum við bæjarhlöð á Reynivöllum og Breiðabólstaðartorfu.

Áningarstaðir við Fjallsárlón, Jökulsárlón, Hrollaugshóla og Fell.

... “

Í greinargerð aðalskipulagsins segir í kafla „16.2 Verslun og þjónusta í Nesjahverfi og sveitunum“ :

„ ...

Uppbygging verslunar og þjónustu í sveitunum tengist fyrst og fremst ferðaþjónustu og mögulegri afleiddri þjónustu. Stefnt er að verulegri uppbyggingu gistirýma í sveitunum, á svæðum sem eru skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði, sjá töflu 16.2 og sveitarfélagsuppdrátt.

Við deiliskipulag fyrir uppbyggingu á verslunar- og þjónustusvæðum í sveitunum skal tekið mið af byggðarmynstri og landslagi, sbr. m.a. umfjöllun í kafla „7.1.1 Uppbygging vegna ferðaþjónustu í sveitum“ ... “

Úr töflu 16.2 :

VP nr.	Staður, starfsemi og umfang*
VP 23	Breiðabólstaður, Gerði, Hali. Ferðabjónusta, fræðasetur, gisting, greiðasala. Uppbygging heimil skv. deiliskipulagi. Allt að 300 gistirými. Íbúðarbyggð, lágreist, smágerð byggð, 1 til 2 hæðir. U.þ.b. 6 íbúðir. Svæðisafmörkun ~ 13ha.

Í „Endurskoðun stefnu um uppbyggingu til ferðabjónustu og stakar framkvæmdir á landbúnaðar- og óbyggðum svæðum. Br. 01.09.2020“ segir í kafla „3.2.4 Verslun og þjónusta (VP), kafli 16“ : „Þar sem fjallað er um gistirými í skipulaginu er almennt miðað við að eitt gistirými rúmi tvo næturgesti nema annað sé tekið fram.“

4 Skipulagsgögn

Gögn deiliskipulagsins eru eftirtalin :

- Greinargerð þessi
- Skilmálatafla
- Umhverfismatsskýrsla
- Deiliskipulaguppdráttur D-1 í mælikvarða 1:2.000
- Skýringarmynd D-2 í mælikvarða 1:2.000, skipting eignalands
- Skýringarmynd D-3 í mælikvarða 1:1.000, dæmi um útfærslu bygginga

Vísað er í fornleifaskráningu :

Fornleifaskráning í landi Breiðabólstaðarbæja í Suðursveit Sveitarfélaginu Hornafirði, Menningarmiðstöð Hornafjarðar Rannsóknarsvið, Sigríður G. Björgvinsdóttir 2020.

5 Húsakönnun

Á torfunni er allmikil byggð margvíslegra húsa sem byggð hafa verið á síðustu 9 áratugum.

Byggðin er fremur sundurleit, íbúðarhús frá ýmsum tímum og nokkrar gerðir og „kynslóðir“ útihúsa fyrir fjölbreyttan búskap, gerð að hætti byggingartímans.

Húsakönnun fyrir torfuna fylgir.

6 Fornleifar

Á skipulagssvæðinu eru ýmis ummerki um búsetu á fyrri tímum. Tóftir torfbæjar á Breiðabólstað eru fremst á bakka Breiðabólstaðarlóns, og garðar og útihúsatóftir tengdar þeim og víðar. Vísbendingar eru um minjar undir sverðinum á nokkrum stöðum.

Gerð hefur verið fornleifaskráning á deiliskipulagssvæðinu :

Fornleifaskráning í landi Breiðabólstaðarbæja í Suðursveit Sveitarfélaginu Hornafirði, Menningarmiðstöð Hornafjarðar Rannsóknarsvið, Sigríður G. Björgvinsdóttir 2020.

Minjarnar sem þar eru skráðar eru merktar á deiliskipulaguppdrátt. Ekki er heimilt að raska minjunum eða spilla.

Ef fleiri fornminjar finnast – t.d. við einhverskonar framkvæmdir – skal strax gera Minjastofnun viðvart. Um fornminjar gilda lög um Menningarminjar 80/2012.

Álagablettur er milli austustu íbúðarhúsanna á Hala. Á honum skal vera friðhelgi, óheimilt er að slá hann eða raska á annan hátt.

7 Byggingarskilmálar

Skilgreindar eru lóðir á skipulagssvæðinu, og byggingarreitir á lóðunum, hver þeirra með tiltekna byggingarheimild.

- Breiðabólstaður alls 10 lóðir.
- Gerði alls 8 lóðir.
- Hali alls 15 lóðir.
- Í óskiptu landi 2 lóðir.

Í skilmálatöflu er gerð grein fyrir byggingarheimildum á einstökum lóðum.

Heimiluð er umtalsverð uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem gerir kleift að þróa byggð og starfsemi á Breiðabólstaðartorfu : Íbúðir fyrir fasta búsetu og til skemmri tíma, gistirými í misstórum einingum og húsum, þjónusturými fyrir fjölbreytta þjónustu við ferðamenn og stoðrými við það, og hús til nota í landbúnaði.

Heimild í aðalskipulagi um fjölda gistirýma á Breiðabólstaðartorfu er nýtt til fulls og rýmum fjölgað um 200, í 300 gistirými. Í deiliskipulaginu er sveigjanleiki í notkun húsnæðis sem heimilt er að byggja á mörgum lóðum á bæjunum þremur. Gróflega má áætla að skipting nýrra gistirýma verði þannig að: á Hala geti gistirýmum fjölgað um allt að 80 rými, á Breiðabólstað um allt að 45, og á Gerði geti gistirýmum fjölgað um allt að 75 rými.

Áform eru um lágreista byggð sem fellur að byggðinni sem fyrir er og er í anda hennar. Að stofni til einnar hæðar hús – mishá með tilliti til fyrirhugaðra nota, tvær hæðir í nokkrum tilvikum.

Fella skal hús að landhæð og taka tillit til nærlandslags, og stuðla að samræmdum heildarsvip byggðarinnar sem fer vel í landi.

Heimilt skal að byggja skjólveggi og skyggni við palla og innganga, svalir og stiga til að tryggja rýmingarleiðir, þess konar léttar viðbætur við hús mega standa allt að 2m út fyrir byggingarreiti.

Ekki eru sérstök fyrirmæli um byggingarefni eða litaval, en huga skal að heildarsvip byggðarinnar í útfærslum einstakra húsa.

Trjágarðar eru við bæi á torfunni og skjólbelti og skógrækt. Ekki eru sérstök ákvæði um trjágróður við hús í skipulaginu, en heimilt að gróðursetja skjólbelti í námunda við hús og rækta tré. Taka þarf tillit til útsýnis frá húsunum og gæta sanngirnissjónarmiða gagnvart nágrönnum og útsýni úr nálægum húsum.

8 Aðkoma og bílastæði

Þjóðvegur 1 liggur ofan við bæjatorfuna, með rótum Steinafjalls, í jaðri skipulagssvæðisins. Heimreið að bæjunum frá þjóðveginum er „héraðsvegur“ sem Vegagerðin hefur umsjón með í samræmi við reglur þar um.

Heimreiðin liggur niður aflíðandi halla, og frá henni greinast þrjár meginleiðir um byggðina. Vegir á deiliskipulagssvæðinu verða malarvegir eða lagðir bundnu slitlagi eftir atvikum.

Bílastæðum er í flestum tilfellum komið fyrir innan skilgreindra lóða. Fjöldi bílastæða sem nefndur er og sýndur á uppdráttum er til viðmiðunar, ekki bindandi, sama á við um staðsetningu. Eigendur húsa og rekstraraðilar meta nauðsynlegan fjölda bílastæða í hverju tilfelli.

9 Umhverfisáhrif

Greinargerð um umhverfismat deiliskipulagstillögunnar fylgir.

10 Veitur og sorphirða

Rafmagn

Bæirnir eru tengdir rafveitukerfi RARIK. Spennistöð er staðsett nærri heimreiðinni, skammt vestan við elsta íbúðarhúsið á Hala. Leiðbeinandi staðsetning spennistöðvar er sýnd á uppdrætti en hún má standa utan byggingarreits.

Stefnt er að því að koma upp rafhleðslustöðvum fyrir farartæki og vinnuvélar á torfunni, heima-stöðvum og almennum hleðslustöðvum. Þær verða staðsettar við bílastæði og á vinnusvæðum, gerð og frágangur í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi.

Neysluvatn

Vatnsból er ofan þjóðvegjar, Gvendarbrunnur. Þar er skilgreind lóð og heimilt að koma fyrir mannvirkjum vegna vatnsveitu fyrir torfuna svo sem borholum, dæluhúsi og miðlunartönkum. Heimilt að afmarka grannsvæði vatnsbólsins með hárrí girðingu.

Heitt jarðvatn

Heitt jarðvatn fæst úr borholum sem boraðar voru ofarlega í Helghól. Þar er skilgreind lóð og heimilt að koma fyrir mannvirkjum vegna hitaveitu fyrir torfuna svo sem borholum, dæluhúsi og miðlunartönkum. Heimilt að afmarka grannsvæði vatnsbólsins með hárrí girðingu.

Fráveita

Fráveita er leyst með rotþróum sem tæmdar eru reglulega og siturlögnum, og með hreinsivirkjum. Rotþrær sem eru í notkun eru merktar á deiliskipulagsuppdrætti. Unnið verður að gerð sameiginlegrar fráveitu og hreinsivirkja, og rotþróum fækkað eftir atvikum.

Fráveita og hreinsivirki skulu vera í samræmi við fyrirmæli í lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9 /2009, gildandi reglugerðum og gerð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands.

Sorp

Sorp skal flokkað samkvæmt reglum sveitarfélagsins. Gera skal grein fyrir fyrirkomulagi sorphlátu á hverri lóð, og eftir atvikum stærri söfnunarsvæðum fyrir fleiri lóðir.

1 Brunavarnir

Breiðabólstaðartorfan er í umdæmi Slökkviliðs Hornafjarðar sem hefur aðalbækistöð á Höfn og aðra í Freysnesi í Örafum, báðar í um 65km fjarlægð.

Aðgangur að slökkvivatni verður tryggður með brunahönum og/eða brunnum, sem staðsettir verða við helstu byggingarþyrpingar, þannig að aðkoma að þeim sé greið fyrir þar til gerð tæki. Samráð verður haft við brunavarnayfirvöld sveitarfélagsins um útfærslu þessa.

11 Gögn og heimildir

Vitnað er í „Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030“ með staðfestum breytingum, eins og það er vistað á skipulagssjá Skipulagsstofnunar :

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?countyno=7708>

Auk skrifa og frásagna heimamanna eru heimildir meðal annars :

Fornleifaskráning í landi Breiðabólstaðarbæja í Suðursveit Sveitarféluginu Hornafirði, Menningarmiðstöð Hornafjarðar Rannsóknarsvið, Sigríður G. Björgvinsdóttir 2020.

Byggðasaga Austur-Skaftafellssýslu, II. Bindi, kafli um Suðursveit, Þorsteinn Guðmundsson frá Reynivöllum skráði; Bókautgáfa Guðjóns Ó, Reykjavík 1972.

Landnámabók, Íslensk fornrit I. Bindi; Hið Íslenska fornritafélag, Reykjavík – MCMLXXXVI.

Deiliskipulagsuppdráttur er unninn á loftmyndagrúnn frá Loftmyndum ehf. Myndin er frá árinu 2018.

12 Skilmálatæfla

Hali – lóðir í landi Hala

Lóð	Nr	Landeigna- númer	Fasteigna- númer	Lóðar- stærð	m ²	Nýtingar- hlutfall	Byggingar- heimild	m ²	Hús / áform	Þegar byggt	m ²	Byggingarár	Byggingar- reitur
H01	1	Hali 1		2.350	m ²	0,36	850	m ²	Hali 1 - Gamli bærinn - Lundur	420	m ²	1934 / 2008	
		L214306	F231324 6						Gamli bærinn - vesturhluti				B-H01.01
		L228895	F250661 0						Gamli bærinn - austurhluti				B-H01.02
H02	2	L228789 Breiðaból- staður 4 Hali 2	F250626 8	2.040	m ²	0,20	400	m ²	Hali 2 íbúðarhús	149	m ²	1974	B-H02.01
H03	3	L228790 Breiðaból- staður 4 Hali 3	F250626 9	3.300	m ²	0,12	400	m ²	Íbúðarhús	149	m ²	1976	B-H03.01
									Bílskúr				B-H03.02
H04	4			1.970	m ²	0,12	240	m ²	Fristundalóð			Óbyggð lóð	B-H04.01 B-H04.02
H05	5			1.430	m ²	0,17	250	m ²	Íbúðarlóð			Óbyggð lóð	B-H05.01
H06	6	L204537	F229529 3	4.980	m ²	0,20	1.000	m ²	Þórbergssetur	541	m ²	1960-2006	B-H06.01
H07	7	L229917	F250950 7	2.210	m ²	0,12	255	m ²	Atvinnuhús / Stóðull	235	m ²	1978	B-H07.01
H08	8	L227664	F240344 7	5.230	m ²	0,05	250	m ²	Íbúðar- eða frístundahús / Líti Lundur	55	m ²	2016	B-H08.01
H09	9			8.825	m ²	0,14	1.200	m ²	Lítill gistihús - Nátthagi 1			Óbyggð lóð	B-H09.01 B-H09.02 B-H09.03 B-H09.04 B-H09.05 B-H09.06

Heimild
Tvílyftur steinsteypur burstabær með sex burstum, þrjár vestustu burstirnar lengri en þær upprunalegu, bíslag við austurenda, kvistur á vestustu þekjunni.
Gamli bærinn - vesturhluti – Lundur. Heimilt að reisa viðbyggingu við vesturenda hússins á einni hæð með þaksvölum. Hámarkshæðir þær sömu og á húsinu sem fyrir er.
Gamli bærinn - austurhluti – Lundur. Heimilt að reisa viðbyggingu við austurenda hússins á tveimur hæðum. Hámarkshæðir þær sömu og á húsinu sem fyrir er. Leitast skal við að varðveita upprunalegt yfirbragð gamla bæjarins.
Breiðabólstaður 4, Hali 2, lóð núverandi íbúðarhúss, steinsteypst einnar hæðar hús með lágu risi. Heimilt er að reisa viðbyggingu við húsið og/eða annað stakstætt hús innan byggingarreitsins. Heimilt er að byggja upp í sömu hæð og núverandi hús.
Breiðabólstaður 4, Hali 3, lóð núverandi íbúðarhúss, steinsteypst einnar hæðar hús með lágu risi. Heimilt er að reisa viðbyggingu við húsið. Heimilt er að byggja upp í sömu hæð og núverandi hús.
Byggingarreitur fyrir bílskúr. Gæta skal samræmis við íbúðarhúsið á lóðinni, heimilt er að byggja upp í sömu hæð og það. Heimleið að lóð H05 liggur um norð-vestur-horn lóðarinnar.
Lóð fyrir frístundahús. Tveir byggingarreitir og heimilt að byggja eitt frístundahús á hvorum. Húsin skulu vera á einni hæð. Þakform eru frjálst, en skal samræma innan lóðar og taka tillit til nálæggra húsa. Hámarkshæð útvegga á langhliðum er 3,5m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,0m yfir gólfi.
Á byggingarreit er heimilt að byggja íbúðarhús á einni hæð, auk kjallara, og bílskúr, allt að 250m ² . Þakform er frjálst, en gæta skal samræmis við aðliggjandi byggð. Hámarshæð útvegga er heimil 3,5m og hæsta hæð þakhluta 4,5m.
Á lóðinni er safn um Þórberg Þórðarson og fræðasetur. Reiturinn er fyrir safn, sýningarrými, veitingahús og tengda ferðapjónustu. Heimilt er að viðhalda og endurgera núverandi húsakost, og einnig að stækka hann með viðbyggingum. Viðbyggingar skal aðlaga fyrir húsum, heimilt er að byggja upp í sömu hæð og núverandi húsnæði. Bílastæðum skal komið fyrir á lóðinni, fyrir einkabíla og stærri fólksflutningabíla, fjöldi að mati staðarhaldara. Heimleið frá Þjóðvegi 1 að Breiðabólstaðartorfu liggur um suð-austur-horn lóðar H06.
Stöðull, lóð fyrir geymsluhúsnæði og aðra aðstöðu fyrir atvinnustarsemi á jörðinni. Heimilt er að viðhalda og endurgera núverandi húsakost.
Litli Lundur, lóð undir frístundahús, lítil gistihýsi og eða íbúðarhús. Heimilt að byggja allt að 3 hús innan byggingarreits. Hús skulu vera á einni hæð, en þó skal leyft að útbúa svefnloft. Þakform eru frjálst, en skal samræma innan lóðar. Hámarkshæð útvegga á langhliðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi.
Nátthagi 1, lóð fyrir íbúðarhúsnæði / gistirými. Á lóðinni eru 6 byggingarreitir. Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja allt að 6 stakstæð eða samtengd smáhýsi eða íverueiningar á einni hæð, samtals allt að 200m ² – alls allt að 1.000m ² á lóðinni í allt að 36 einingum. Uppbygging má eiga sér stað í áföngum eftir atvikum. Heimilt skal að byggja timburpalla við húsin og skjólveggi og skyggni við pall og inngang hverrar einingar fyrir sig. Þakform eru frjálst, en skal samræma innan lóðar, „flöt þök“/með lágmarks vatnshalla, einhalla- eða mænisþak, einhalli skal vera í stefnu landhalla, mænisstefna meðfram landhalla. Hámarkshæð útvegga á langhliðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi.

Hali – lóðir í landi Hala

Lóð	Nr	Landeigna- númer	Fasteigna- númer	Lóðar- stærð	m ²	Nýtingar- hlutfall	Byggingar- heimild	m ²	Hús / áform	Þegar byggt	m ²	Byggingarár	Byggingar- reitur
H10	10			1.390	m ²	0,09	120	m ²	Íbúðarlóð - Nátthagi 2			Óbyggð lóð	B-H10.01
H11	11	L160116		1.390	m ²	0,09	120	m ²	Íbúðarlóð - Nátthagi 3			Óbyggð lóð	B-H11.01
H12	12	L160116		1.320	m ²	0,19	250	m ²	Íbúðarlóð - Rof 1			Óbyggð lóð	B-H12.01
H13	13			1.665	m ²	0,15	250	m ²	Íbúðarlóð - Rof 2			Óbyggð lóð	B-H13.01
H14	14			1.600	m ²	0,16	250	m ²	Íbúðarlóð - Rof 3			Óbyggð lóð	B-H14.01
H15	15	L229760	F2509063	6.530	m ²	0,35	2300	m ²	Fjós og hlaða / atvinnuhús - ferðapjónusta	888	m ²	1962-1994 / 2021	B-H15.01
													B-H15.02

Heimild

Nátthagi 2, lóð fyrir íbúðarhús, frístundahús og/eða gistingu.

Heimilt skal að byggja einnar hæðar hús innan byggingarreits.

Heimilt skal að byggja timburpalla við húsið og skjólveggi og skyggni við palla og innganga.

Þakform er frjálst, „flatt þak“/með lágmarks vatnshalla, einhalla- eða mænispak, einhalli skal vera í stefnu landhalla, mænisstefna meðfram halla.

Hámarkshæð útveggja á langhliðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi.

Nátthagi 2, lóð fyrir íbúðarhús, frístundahús og/eða gistingu.

Heimilt skal að byggja einnar hæðar hús innan byggingarreits.

Heimilt skal að byggja timburpalla við húsið og skjólveggi og skyggni við palla og innganga.

Þakform er frjálst, „flatt þak“/með lágmarks vatnshalla, einhalla- eða mænispak, einhalli skal vera í stefnu landhalla, mænisstefna meðfram halla.

Hámarkshæð útveggja á langhliðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi.

Rof 1, lóð fyrir íbúðarhús, frístundahús og/eða gistingu.

Heimilt er að byggja einnar hæðar hús innan byggingarreits, allt að 4 sambyggðar íbúðareiningar. Hámarkshæð útveggja á langhliðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi.

Rof 2, lóð fyrir íbúðarhús, frístundahús og/eða gistingu.

Heimilt er að byggja einnar hæðar hús innan byggingarreits, allt að 4 sambyggðar íbúðareiningar. Hámarkshæð útveggja á langhliðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi.

Rof 3, lóð fyrir íbúðarhús, frístundahús og/eða gistingu.

Heimilt er að byggja einnar hæðar hús innan byggingarreits, allt að 4 sambyggðar íbúðareiningar. Hámarkshæð útveggja á langhliðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi.

Á lóðinni eru sambyggð fjós og hlaða sem byrjað er að breyta fyrir nýtingu í ferðþjónustu. Hlaðan stendur í norð-austurhorni byggingarreitsins og er hæsti húshlutinn, með mænispak austur-vestur. Sunnan við hana er fjósið, tvær burstir með mæni norður-suður og útbýggingar þvert á til beggja átta. Byggingarreiturinn er fyrir þjónustuhús, móttökuhús fyrir ferðamenn, sýningarrými, veitingahús, starfsmannahús og gistirými.

Heimilt er að er að viðhalda og endurgera núverandi húsakost, eða fjarlægja hluta hans, og bæta við viðbyggingum. Meginform húsanna skulu látin halda sér, hlöðupakinu skal ekki breytt, en heimilt að breyta þökum á lægri húshlutum og hækka til að aðlaga húsið að breyttri notkun.

Þakform viðbygginga eru frjáls, en viðbyggingar skal aðlaga eldri húsum og fella í sjónræna heild. Ekki er heimilt að byggja hærri en núverandi hús. Hámarks byggingarmagn 1.800m².

Lóð fyrir geymslusvæði og geymslu- og aðstöðuhús vegna rekstrar á jörðinni.

Heimilt að geyma t.d byggingarefni, geymslugáma, stóra bíla og tæki. Hámarks byggingarmagn á byggingarreitnum er 500

Breiðabólstaður – lóðir í landi Breiðabólstaðar

Lóð	Nr	Landeigna- númer	Fasteigna- númer	Lóðar- stærð	m ²	Nýtingar- hlutfall	Byggingar- heimild	m ²	Hús / áform	Þegar byggt	m ²	Byggingarár	Byggingar- reitur
B01	1	L219403	F2321688	4.280	m ²	0,12	500	m ²	Íbúðarhús	233	m ²	2010	B-B02.01 B-B02.02
B02	2	L160112	F2181708	2.600	m ²	0,10	250	m ²	Íbúðarhús / gisting	170	m ²	1979	B-B01.01
B03	3			1.025	m ²	0,15	150	m ²	Breiðabólstaður 1 – Gamli bærin – gisting	142	m ²	1934 / 1954	
B04	4			3.465	m ²	0,29	1000	m ²	Ferðapjónusta / landbúnaður	450	m ²	1970 - 1980	B-B04.01
B05	5	L173748		#####	m ²	0,21	2200	m ²	Gistihús - Steinstún	1255	m ²	1994 / 2016	B-B05.01
B06	6			6.935	m ²	0,22	1500	m ²	Fjárhús og hlaða			Óbyggð lóð	B-B06.01
B07	7			7.275	m ²	0,34	2500	m ²	Atvinnuhús - landbúnaður / ferðapjónusta	590	m ²	1988	B-B07.01 B-B07.02 B-B07.03
B08	8			5.360	m ²	0,04	200	m ²	Fristundalóð - Stekkur 1			Óbyggð lóð	B-B08.01 B-B08.01

Heimild
Breiðabólstaður 5, lóð núverandi íbúðarhúss. Tveir byggingarreitir eru á lóðinni. Heimilt að reisa viðbyggingar við íbúðarhúsið og/eða stakstæð hús. Form og gerð við- og nýbygginga skal taka mið af húsum sem fyrir eru og laga sig að þeim, viðbygging má vera tveggja hæða og miða við fyrri þakhæðir.
Lóðin er fyrir íbúðarhús og / eða gistingu. Steinsteipt íbúðarhús með lágu rispaki stendur á lóðinni. Heimilt er að halda því við eða endurgera, og að byggja viðbyggingu við það eða annað stakstætt hús á lóðinni. Byggja má upp í sömu hæð og núverandi húsnæði.
Breiðabólstaður 1, eldra íbúðarhús. Hefur verið endurbyggt og gert að 4 gistirýmum. Heimilt er að halda núverandi húsi við og/eða endurgera það í fyrri mynd.
Á lóðinni standa gömul útihús – áður fjárhús og hlaða, nú notað sem geymsluhús. Heimilt að halda þeim við í núverandi mynd eða endurgera. Heimilt að fjarlægja þau eða að hluta og reisa nýbyggingar fyrir landbúnað og / eða ferðaþjónustu – gistingu, þjónustu- og veitingahús. Heimilt er að koma fyrir heitum pottum fremst í lóðinni, fyrir gesti ferðaþjónustunnar hverju sinni. Heimreið að lóðum B04 og B05 er að hluta sameiginleg, á mörkum lóðanna þar sem þær liggja saman.
Breiðabólstaður 1 Steinstún, lóð undir gistingu, þjónustuhús og veitingahús. Heimilt er að byggja stakstæð hús og eða byggja við núverandi húsnæði. Byggja má upp í sömu hæð og núverandi húsnæði. Hámarks byggingarmagn á reit er 2200 m ² . Heimreið að lóðum B04 og B05 er að hluta sameiginleg, á mörkum lóðanna þar sem þær liggja saman.
Breiðabólstaður 1 (Ranatún) – L160112 Lóð undir landbúnaðarbyggingar, fjárhús, hlöðu og geymslu. Leyfileg mænishæð húsa er 6m miða við hæð jarðvegs umhverfis húsið. Hámarks byggingarmagn á reit er 1.500 m ² .
Breiðabólstaður 1 (Minkahús) – L160112 Lóð undir landbúnaðar- og eða atvinnuhúsnæði fyrir aðra atvinnustarfsemi á jörðinni. Þrír byggingarreitir eru á lóðinni. Á reitnum stendur hús (nú notað sem fjárhús) sem heimilt er að halda við og byggja lítillega við, eða fjarlægja og reisa Á byggingarreitunum er heimilt að byggja stakstæð hús. Leyfileg mænishæð húsa er 6m miða við hæð jarðvegs umhverfis húsið.
Stekkur 1 Lóð fyrir frístundahús og tímabundin not í færanlegum gistivögnum eða –bílum. Á lóðinni eru 2 byggingarreitir. Á hvorum reit er heimilt að byggja eitt frístundahús allt að 100m ² að stærð, á einni hæð, samtals allt að 200m ² á lóðinni. Þakform eru frjálst, en skal samræma innan lóðar, „flöt þök“með lágmarks vatnshalla, einhalla- eða mænispak, einhalli skal vera í stefnu landhalla, mænisstefna meðfram halla. Hámarkshæð útveggja á langhlíðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi. Heimilt skal eftir atvikum að koma fyrir færanlegum gistivögnum, hjólhúsum eða húsbílum til tímabundinna nota.

Breiðabólstaður – lóðir í landi Breiðabólstaðar

Lóð	Nr	Landeigna- númer	Fasteigna- númer	Lóðar- stærð	m ²	Nýtingar- hlutfall	Byggingar- heimild	m ²	Hús / áform	Þegar byggt	m ²	Byggingarár	Byggingar- reitur
B09	9			1.440	m ²	0,07	100	m ²	Fristundalóð - Stekkur 2			Óbyggð lóð	B-B09.01
B10	10			1.755	m ²	0,06	100	m ²	Fristundalóð - Stekkur 3			Óbyggð lóð	B-B10.01

Lóðir í landi Gerðis

Lóð	Nr	Landeigna- númer	Fasteigna- númer	Lóðar- stærð	m ²	Nýtingar- hlutfall	Byggingar- heimild	m ²	Hús / áform	Þegar byggt	m ²	Byggingarár	Byggingar- reitur
G01	1	L160114	F2181727	4.740	m ²	0,18	870	m ²	Íbúðarhús og ferðapjónusta	379	m ²		
							500	m ²		229	m ²	1942 / 1977	B-G01.01
							120	m ²		80	m ²	1972	B-G01.02
							250	m ²		70	m ²		B-G01.03
G02	2	L160114	F2181727	3.995	m ²	0,23	900	m ²	Gistihús - ferðapjónusta	571	m ²	1989 / 2010	B-G02.01
G03	3	L160114	F2181727	5.275	m ²	0,35	1.850	m ²	Gistihús - ferðapjónusta	670	m ²		
							350	m ²		200	m ²	2014-15	B-G03.01
							100	m ²		100	m ²		B-G03.02
							1.400	m ²		370	m ²	2015	B-G03.03
G04	4	L160114	F2181727	2.570	m ²	0,10	250	m ²	Íbúðarhús /gistihús /			Óbyggð lóð	B-G04.01
G05	5	L160114	F2181727	3.250	m ²	0,23	750	m ²	Atvinnuhús - landbúnaður / ferðapjónusta	336	m ²	1985	B-G05.01

Heimild

Stekkur 2
Lóð fyrir frístundahús.
Á byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús allt að 100m² að stærð, á einni hæð.

Stekkur 3
Lóð fyrir frístundahús.
Á byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús allt að 100m² að stærð, á einni hæð.

Heimild

Íbúðarhús, þjónustu- og geymsluhús og gistirými. Þrír byggingarreitir eru á lóðinni.

Á byggingarreitnum stendur einlyft steinsteypt íbúðarhús með valmapaki með lágu risi. Heimilt að byggja við það og byggja hæð oná, valmapak eða mænispak með lágu risi, megin-mænisstefna austur-vestur. Hámarkshæð langveggja 6,5m.

Á byggingarreitnum stendur einlyft steinsteypt hús, notað sem geymslu og stoðrymi við ferðapjónustuna á staðnum. Heimilt að halda við í núverandi mynd og /eða endurgera. Heimilt að fjarlægja og byggja nýtt hús.

Á byggingarreitnum standa gömul steinsteypt útihús sem heimilt er að fjarlægja. Heimilt að reisa einnar hæðar íbúðarhús, þakgerð frjáls, hámarkshæð útveggja 3,5m og hæsta hæð á þaki 5m yfir gólfhæð. Eitt hús eða allt að þremur smáhýsum. Heimreið að lóðum G04, G05 og G06 liggur um lóðina.

Á byggingarreitnum stendur steinsteypt gistihús, að hluta á tveimur hæðum. Heimilt er að byggja ofan á austurenda þess með sama fyrirkomulagi og fyrir er á 2. hæðinni. Heimilt að byggja skála við báða enda hússins – á tveimur hæðum.

Heimreiðir að lóðum G01 (og G04, G05 og G06) og G03 liggja um lóðina.

Gistihús – gistirými í stakstæðum smáhýsum og stærri samfelldum húsum. Þrír byggingarreitir eru á lóðinni.

Heimilt er að byggja einnar hæðar gistihús, gistirými í stökum smáhýsum eða stærra samfelldu húsi. Þakgerð frjáls, hámarkshæð útveggja 3,5m og hæsta hæð á þaki 5m yfir gólfhæð.

Heimilt er að byggja tvö stakstæð einnar hæðar gistihús. Þakgerð frjáls, hámarkshæð útveggja 3,5m og hæsta hæð á þaki 5m yfir gólfhæð.

Á byggingarreitnum stendur einnar hæðar gistihús á háum malarpúða, byggt úr forsteyptum einingum, með mænisþaki með lágu risi. Heimilt er að byggja álmu með gistiherbergjum og stoðrymum, á tveimur hæðum, við báða enda þess, þannig að gólf neðri hæðarinnar verði hálfri hæð neðar en hússins sem fyrir er og gólf efri hæðar hálfri hæð ofar en það. Þök einhalla eða mænisþök með mænisstefnu austur-vestur.

Heimilt að reisa einnar hæðar hús – íbúðarhús eða gistihús – innan byggingarreits, þakgerð frjáls, hámarkshæð útveggja 3,5m og hæsta hæð á þaki 5m yfir gólfhæð.

Heimreið að lóðum G05 og G06 – frá G01 – liggja um lóðina.

Á byggingarreitnum standa lágrest steinsteypt útihús með risþökum. Heimilt er að halda þeim við í núverandi mynd eða endurgera. Heimilt að fjarlægja þau eða hluta þeirra og byggja hús í stað þeirra. Hámarkshæð útveggja 4m og hæsta hæð á þaki 6m yfir gólfhæð.

Lóðir í landi Gerðis

Lóð	Nr	Landeigna- númer	Fasteigna- númer	Lóðar- stærð	m ²	Nýtingar- hlutfall	Byggingar- heimild	m ²	Hús / áform	Þegar byggt	m ²	Byggingarár	Byggingar- reitur
G06	6	L160114	F2181727	3.320	m ²	0,30	1.000	m ²	Atvinnuhús - landbúnaður / ferðaþjónusta	650	m ²	1950	B-G06.01
G07	7	L160114	F2181727	9.995	m ²	0,02	200	m ²	Fristundalóð	110	m ²	2019	B-G07.01
G08	8	L160114	F2181727	7.795	m ²	0,17	1.300	m ²	Atvinnuhús - landbúnaður / ferðaþjónusta	557	m ²	1988	
													B-G08.01
													B-G08.02

Lóðir í óskiptu landi

Lóð	Nr	Landeigna- númer	Fasteigna- númer	Lóðar- stærð	m ²	Nýtingar- hlutfall	Byggingar- heimild	m ²	Hús / áform	Þegar byggt	m ²	Byggingarár	Byggingar- reitur
Helghóll / Borhola													
L01	1	L160116		7.225	m ²	0,01	100	m ²	Borhola / dæluhús / miðlunartankur			2010	B-L01.01
Gvendar-brunnur / vatnsból													
L02	2			1.450	m ²	0,03	50	m ²	Borhola, dæluhús, miðlunartankur				B-L02.01

Heimild

Á byggingarreitnum standa steinsteypt útihús með rispökum, lágreist, nema hlaða sem stendur hærra í landinu með háum veggjum. Húsin eru í misgóðu ásigkomulagi, heimilt að halda þeim við í núverandi mynd eða endurgera. Heimilt að fjarlægja þau eða hluta þeirra og byggja ný hús. Hámarkshæð útveggja 6m og hæsta hæð á þaki 8,5m yfir gólfhæð eða hæð jarðvegs umhverfis. Verði byggð fjárhús eða önnur gripahús skal auk tilgreinds byggingarmagns heimilt að byggja áburðarkjallara.

Lóð fyrir frístundahús.

Heimilt skal að byggja eitt frístundahús á einni hæð innan byggingarreits. Heimilt skal að útbúa svefnloft. Þakform eru frjálst, hámarkshæð útveggja á langhliðum er 4m frá gólfleti, og mesta leyfilega mænishæð 5,5m yfir gólfi. Heimilt skal að byggja verandir við húsið og skjólveggi og skyggni.

Gerði (Minkahús)

Lóð undir iðnaðar-, landbúnaðar- og eða atvinnuhúsnæði fyrir atvinnustarfsemi á jörðinni. Tveir byggingarreitir eru á lóðinni.

Á reitnum stendur hús sem heimilt er að halda við og byggja lítillega við, eða fjarlægja og reisa nýbyggingu.

Á byggingarreitunum er heimilt að byggja stakstætt hús.

Leyfileg mænishæð húsa er 6m miðað við hæð jarðvegs umhverfis.

Heimild

Hitaveita - lóð fyrir hitaveituna Helghól ehf, vinnsluholur, dæluhús og miðlunartanka. Heimilt skal að byggja hús á einni hæð fyrir hitaveituna. Leitast skal við að fella það að landhæð og nær-landslagi og taka tillit til húsa sem standa næst. Þakform frjálst, hámarkshæð veggja og þaks 3,5m yfir gólfi.

Vatnsból - lóð undir borholu, dæluhús og miðlunartank fyrir vatnsveitu til torfunnar. Heimilt að koma fyrir mannvirkjum vegna vatnsveitunnar, hámarkshæð 3,5m yfir landi. Heimilt að afmarka grannsvæði og brunnsvæðis vatnsbólsins með hárrí girðingu.