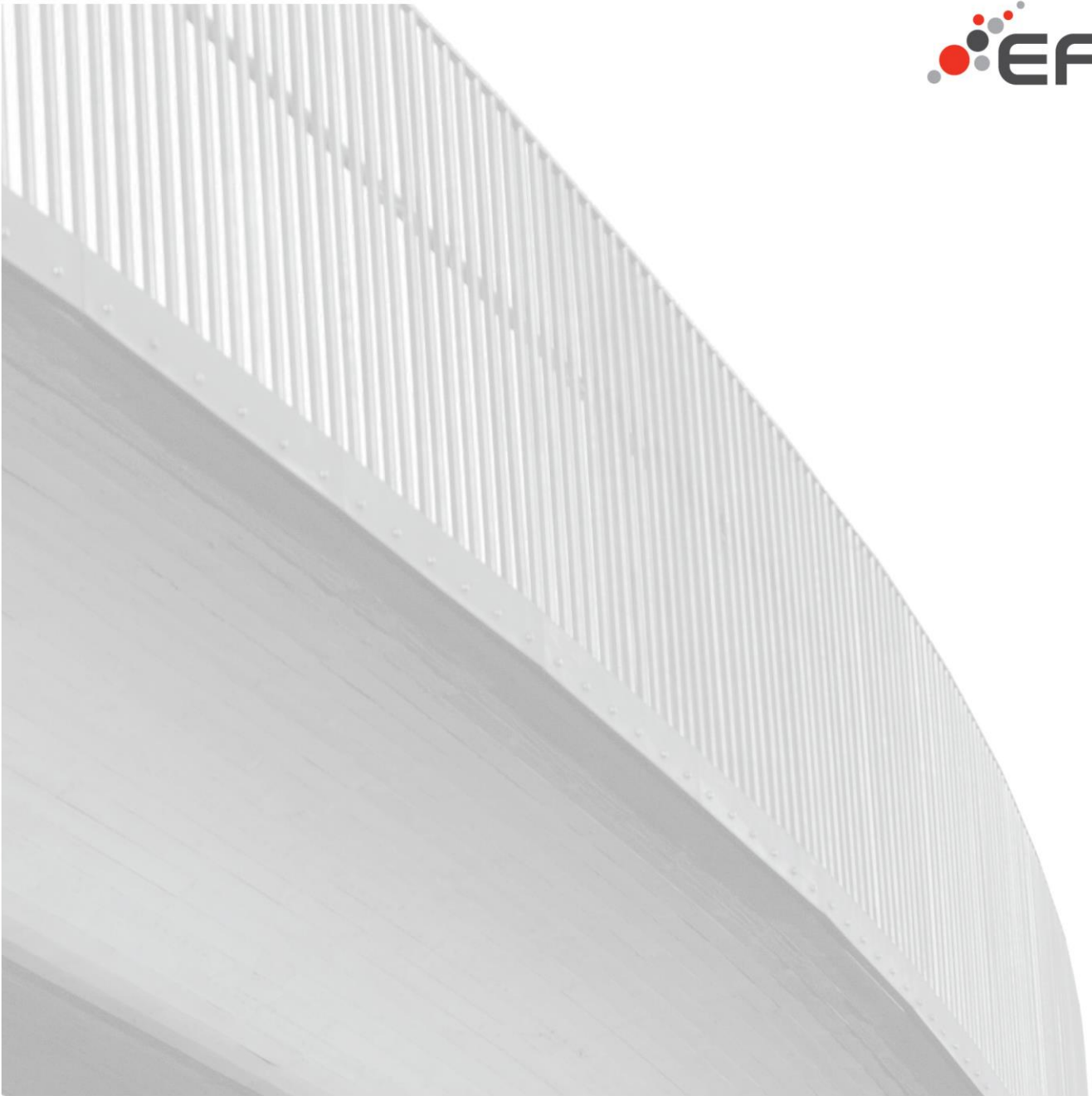
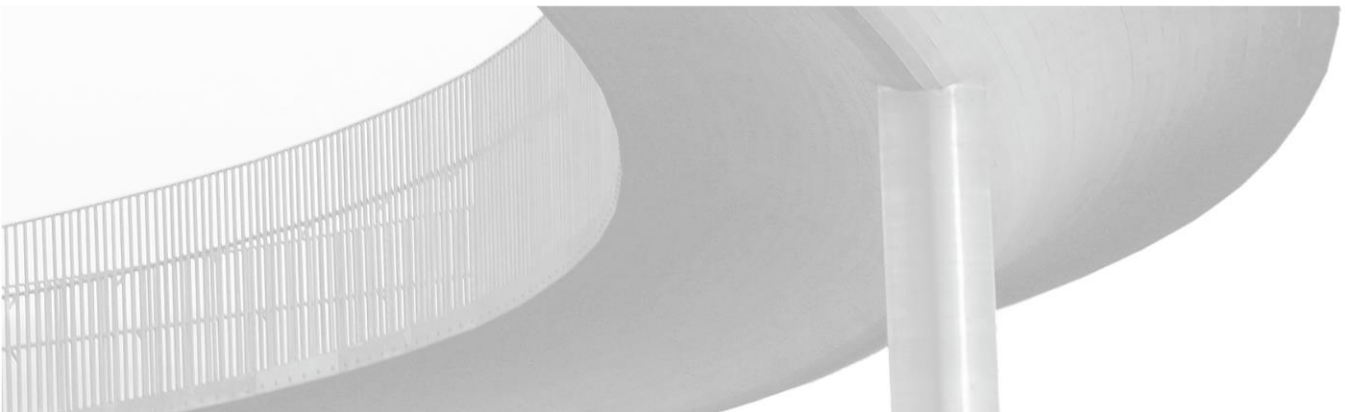




BÚÐARDALUR Í DALABYGGÐ

Deiliskipulag íbúðarsvæða

02.02.2018



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Dalabyggðar þann

f.h. Dalabyggðar

Tillagan var kynnt frá _____ með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

1

EFNISYFIRLIT

1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1	Inngangur	4
1.2	Afmörkun	4
1.3	Skipulagsforsendur	4
1.3.1	Landsskipulagsstefna	4
1.3.2	Gildandi aðalskipulag	5
1.3.3	Gildandi deiliskipulag	5
2	UMHVERFISÁHRIF	5
3	NÚVERANDI ÁSTAND	6
3.1	Íbúðarsvæði	6
4	SKIPULAGSTILLAGA	6
4.1	Stefnumörkun – helstu markmið	6
4.2	Gögn skipulagstillögunnar	6
4.3	Deiliskipulag	7
4.4	Lóðir og byggingarmagn	7
4.5	Umferð	8
4.5.1	Gatnakerfi	8
4.5.2	Bílastæði	8
4.5.3	Gönguleiðir	8
4.6	Veitur	9
4.7	Fornleifar	9
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
5.1	Almennt	9
5.2	Hönnun og uppdrættir	9
5.3	Mæliblöð	9
5.4	Frágangur lóða	9
5.5	Sorp	10

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Inngangur

Sveitarstjórn Dalabyggðar vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð í Búðardal. Deiliskipulagið nær yfir Borgarbraut, Bakkahvamm, Lækjarhvamm og nýja götu sem fær nafnið Efstihvammur. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarlóðum fyrir einbýlis-, par- og raðhús. Svæðið í Hvömmum er auðkennt sem íbúðarsvæði A og B í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016.

Samhliða deiliskipulaginu er unnið að aðalskipulagsbreytingu í þéttbýlinu og þar er íbúðarsvæði B stækkað til vesturs.

1.2 Afmörkun

Skipulagssvæðið er þrískipt:

- Svæði við Borgarbraut afmarkast af Miðbraut í norðri, lóðum austan við Borgarbraut að austan og sunnan og af nýjum lóðum að vestan.
- Svæðið við Efstahvamm afmarkast af Brekkuhvammi í norðri, skammt vestan við Vesturbraut í austri og af lóðum við nýja Efstahvamm í suðri og vestri.
- Svæði við Bakkahvamm og Lækjarhvamm afmarkast af nýjum lóðum við göturnar í norðri, fylgir göngustíg vestan við Lækjarhvamm og fylgir lóðum við nýja götu sem er framhald af Bakkahvammi í vestri og af nýrri götu og nýjum lóðum í suðri og austri.

Skipulagssvæðið er um 5,9 ha að stærð.

1.3 Skipulagsforsendur

1.3.1 Landsskipulagsstefna

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir:

„Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir:

„Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga veðri mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt

verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir:

„Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningssamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

1.3.2 Gildandi aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi megin markmið fyrir búsetu og byggð í Búðardal:

- „Styrkja þarf þéttbýlið í Búðardal. Lögð er áhersla á að bærinn myndi samfellda byggð með þungamiðju verslunar og þjónustu á miðsvæði. Stefnt er að heildstæðum og fallegum íbúðahverfum í góðum tengslum við útivist og þjónustu. Yfirbragð byggðarinnar skal taka mið af náttúrulegu umhverfi sínu.“

Í gildandi aðalskipulagi er meðal annars lögð áhersla á eftirfarandi markmið:

- „Að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. að taka frá byggingarland fyrir vöxt þéttbýlis.“

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi markmið fyrir íbúðarsvæði í þéttbýli:

- „Stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar, einkum í Hvömmum og Brautum.“
- „Íbúðarbyggð þróist til suðurs vestan Vesturbrautar og verði í nokkuð góðum tengslum við miðlæg þjónustu- og útivistarsvæði.“
- „Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði íbúðagerða og lóða.“

1.3.3 Gildandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi í Búðardal. Landmótun vann deiliskipulagstillögu árið 2005 fyrir nýja hliðargötu við Lækjarhvam og er stuðst við þá afmörkun lóða sem sýnd var á þeim uppdrætti. Deiliskipulagið var ekki staðfest.

2 UMHVERFISÁHRIF

Í aðalskipulagsbreytingu, sem unnin er samhliða deiliskipulaginu, voru áhrif af stækkun íbúðarsvæðis við Borgarbraut og íbúðarsvæði B metin.

Niðurstaða mats á stækkun svæðis við Borgarbraut er að stækkunin hefur óveruleg áhrif, þótt yfirbragð svæðis breytist að einhverju leyti við uppbyggingu íbúðarsvæðis á opnu svæði til sérstakra nota og

svæði sem nýtt hefur verið til útivistar skerðist nokkuð. Breytingin stuðlar að þéttingu byggðar og fjölgun íbúa þar sem hún eykur framboð lóða fyrir íbúðarhús.

Niðurstaða mats á stækkun svæðis í Hvömmum er að breytingin er talin hafa fremur neikvæð áhrif á landbúnaðarland þar sem ræktað land er tekið úr landbúnaðarnotum. Áhrif á ásýnd svæðis eru metin óveruleg þar sem svæðið er nálægt núverandi íbúðarsvæðum. Stefnan er talin hafa jákvæð samfélagsleg áhrif þar sem hún stuðlar að íbúafjölgun í þéttbýlinu.

3 NÚVERANDI ÁSTAND

3.1 Íbúðarsvæði

Í aðalskipulagi Dalabyggðar er íbúðarsvæðum skipt upp í reiti A - D. Deiliskipulagið tekur að hluta til reita A og B auk Borgarbrautar.

Við Borgarbraut er byggt austan megin við götuna og þar eru tvö parhús. Svæðið er um 8.700 m² að stærð.

Íbúðarsvæði A. Svæðið er 2,3 ha að stærð og þar er gert ráð fyrir 18 – 20 lóðum skv. gildandi aðalskipulagi.

Íbúðarsvæði B. Eftir stækkun er svæðið um 2,6 ha að stærð. Gert var ráð fyrir 10 – 12 lóðum á svæðinu, fyrir stækkun þess, skv. gildandi aðalskipulagi.

4 SKIPULAGSTILLAGA

4.1 Stefnumörkun – helstu markmið

- Að mynda fallega og heilsteypa íbúðarbyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Að bjóða upp á lóðir sem taka mið af þörfum íbúa varðandi íbúðastærðir og húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum sem tengjast með sem skilvirkustum hætti við nærliggjandi byggð og megin gönguleið í skóla.
- Að móta öruggt og einfalt gatnakerfi.
- Áhugaverðar útsýnislóðir.

4.2 Gögn skipulagstillögunnar

Deiliskipulagstillagan er sett fram í greinargerð þessari ásamt eftirfarandi uppdráttum:

1. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
2. Aðalskipulagsuppdráttur fyrir Búðardal 2004-2016, í mkv. 1:10.000.

4.3 Deiliskipulag

Vaxandi eftirspurn er eftir lóðum í Búðardal og með þessari breytingu er verið að endurskoða landnotkun og skilmála fyrir íbúðarsvæði. Skilgreina þarf nýjar lóðir af mismunandi stærðum. Nýjar lóðir eru fyrirhugaðar beggja vegna Bakkahvams, vestan við Lækjarhvaum og lóðum við nýja götu, Efstahvaum, er breytt. Á íbúðarsvæði B verða tvær götur en Bakkahvaumur verður framlengdur þangað og ný gata verður austan við hann.

4.4 Lóðir og byggingarmagn

Um er að ræða blandaða byggð með einbýlishúsum á 1-2 hæðum og rað- og parhúsum á 1 hæð. Gert er ráð fyrir 60 - 70 íbúðum. Á deiliskipulagsupprætti er tilgreint hvers konar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð.

Í töflu hér að neðan er yfirlit yfir fjölda íbúða og byggingarmagn.

Húsagerðir	Fjöldi íbúða	Lóðastærð m ²	Lýsing
Einbýlishús	7	797 – 1.172	Einbýlishús á 1-2 hæðum með bílskúr. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,25 – 0,35.
Parhús	16	902 – 1.347	Parhús á 1 hæð með innbyggðum bílskúr. Nýtingarhlutfall er 0,25 - 0,35.
Raðhús	35-45	1.099 – 1.683	Raðhús á 1 hæð með innbyggðum bílskúr. Nýtingarhlutfall er 0,25 - 0,35.
Samtals	60-70		

Sérákvæði fyrir einbýlishús

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum innan byggingarreits, ásamt sambyggðri bílageymslu. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 6,0 metrar yfir gólfplötu aðalhæðar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu aðalhæðar.

Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1- 2 bíla.

Sérákvæði fyrir parhús

Heimilt er að reisa parhús á 1 hæð innan byggingarreits, ásamt sambyggðri bílageymslu. Á deiliskipulagsupprætti eru húsaeyningar í parhúsalengjum sýndar jafnbreiðar. Misbreyðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfplötu jarðhæðar. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera

neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1 bíl.

Sérákvæði fyrir raðhús

Heimilt er að reisa raðhús á 1 hæð innan byggingarreits, ásamt sambyggðri bílageymslu. Á deiliskipulagsuppdraetti eru húsaeyningar í raðhúsalengjum sýndar jafnbreiðar. Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfplötu jarðhæðar. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1 bíl.

4.5 Umferð

4.5.1 Gatnakerfi

Borgarbraut er 6 m breið gata og gert er ráð fyrir 30 km umferðarhraða. Gatan tengist Miðbraut að norðan. Gerð verður ný hliðargata til norðvesturs. Við enda götunnar er gert ráð fyrir bílastæðum.

Efstihvammur er ný gata vestan við Vesturgötu. Gatan er 7 m breið og gert er ráð fyrir 30 km umferðarhraða. Gatan tengist Brekkuhvammi að norðan. Við enda götunnar er gert ráð fyrir bílastæðum.

Bakkahvammur er 7 m breið gata og gert er ráð fyrir 30 km umferðarhraða. Gatan tengist Brekkuhvammi að norðan. Gatan verður lengd til suðurs inn á íbúðarsvæði B og við hana tengist **ný gata**. Auk þess verður gerð ný, stutt hliðargata og við enda hennar er gert ráð fyrir bílastæðum.

Við Lækjarhvamm verður gerð ný hliðargata til vesturs og suðurs, milli lóða nr. 12 og 14, sem ber sama heiti. Sú gata verður 4 m breið þar sem hún tengist núverandi götu en er 5 m innar.

4.5.2 Bílastæði

Innan hvernar lóðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 2 bíla. Staðsetning bílastæða á uppdraetti er leiðbeinandi.

4.5.3 Gönguleiðir

Gangstéttar eru 2 m breiðar nema annað sé tekið fram og eru sýndar á deiliskipulagsuppdraetti.

Milli lóða nr. 22 og 24 við Lækjarhvamm er gert ráð fyrir 2 m breiðum göngustíg sem tengist göngustíg meðfram sjónum. Milli lóða nr. 13 og 20 tengist gangstéttin einnig göngustíg meðfram sjónum.

4.6 Veitur

Byggingar tengjast núverandi veitukerfum í Búðardal. Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í eða með götum.

4.7 Fornleifar

Engar þekktar fornleifar eru innan skipulagssvæðis.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar lóðir, byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Allir meginhlutar húss skulu vera innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Byggingarreitir sýna lámarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

5.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

5.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Þá skal sýna skipulag lóða og lóðamarka.

5.4 Frágangur lóða

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið).

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi jafna land sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllum á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkun skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð.

5.5 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.