



HVAMMAR Í DALABYGGÐ

Deiliskipulag

14.10.2024



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Dalabyggðar þann _____

f.h. Dalabyggðar

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

103804-001-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét M. Róbertsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir/Elín Ríta Sveinbjörnsdóttir

Efnisyfirlit

| | | |
|-----|------------------------------------|----|
| 1 | INNGANGUR | 4 |
| 1.1 | Markmið | 4 |
| 1.2 | Skipulagsgögn | 4 |
| 2 | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR | 4 |
| 2.1 | Landsskipulagsstefna 2024-2038 | 5 |
| 2.2 | Aðalskipulag Dalabyggðar 2020-2032 | 5 |
| 2.3 | Gildandi deiliskipulag | 6 |
| 2.4 | Fornminjar | 6 |
| 2.5 | Húsakönnun | 7 |
| 2.6 | Náttúruvá | 7 |
| 3 | DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR | 7 |
| 3.1 | Íbúðarsvæði | 7 |
| 3.2 | Lóðir | 7 |
| 3.3 | Byggðar lóðir | 8 |
| 3.4 | Nýjar lóðir og byggingarmagn | 9 |
| 3.5 | Götur, gönguleiðir og bílastæði | 11 |
| 3.6 | Opið svæði | 12 |
| 3.7 | Veitur | 12 |
| 4 | ALMENNIR SKILMÁLAR | 13 |
| 4.1 | Hönnun og uppdrættir | 13 |
| 4.2 | Mæliblöð | 13 |
| 4.3 | Frágangur lóða og umgengni | 13 |
| 4.4 | Sorpgeymslur | 14 |
| 4.5 | Brunavarnir | 14 |
| 5 | UMHVERFISMATSSKÝRSLA | 14 |
| 5.1 | Nýtt deiliskipulag | 15 |
| 5.2 | Núllkostur | 15 |
| 5.3 | Niðurstaða | 16 |
| 6 | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ | 16 |
| 6.1 | Auglýsing tillögu | 16 |
| 6.2 | Skipulagsferlið | 16 |

1 INNGANGUR

Dalabyggð vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúðarsvæðið í Hvömmum. Stefna eldra deiliskipulags fyrir svæðið er yfirfarin og uppfærð miðað við nýjar hugmyndir.

Gildandi deiliskipulag sem nær til lóða í suðurenda Lækjarhvamms og Bakkahvamms og allra lóða Efstahvamms verður fellt úr gildi með nýju deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæðið. Nýtt skipulag nær yfir stærra svæði og mun afmarkast af öllum lóðum Brekkuhvamms, Lækjarhvamms, Bakkahvamms og Efstahvamms, auk þess sem gatan Efstihvammur verður lengd til suðurs og lóðum fjölgað. Svæðið hefur verið byggt upp að hluta til. Á skipulagssvæðinu verða skilgreind einbýlis- par- og raðhús.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Dalabyggðar 2020-2032 en þar er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð B6. Skipulagssvæðið er um 7 ha að stærð.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Skipulagssvæðið stækkað með því markmiði að skilgreina byggingarskilmála fyrir núverandi og nýjar lóðir.

Afmarka nýjar lóðir á skipulagssvæðinu og koma til móts við aukna eftirspurn varðandi íbúðarstæðir og húsagerðir.

Fjölga íbúum í sveitarfélaginu og mynda heilsteypta aðlaðandi íbúðarbyggð.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er um 7 ha að stærð og afmarkast af Brekkuhvammi í norðri, Vesturbraut í austri, opnu svæði í suðri og vestri. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Brekkuhvammi en sunnan við skipulagssvæðið er gert ráð fyrir vegi skv. aðalskipulagi, með aðkomu að Efstahvammi og Bakkahvammi. Gert er ráð fyrir einbýlis- par- og raðhúsum og hefur verið byggt að hluta til innan svæðisins.

2.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í kafla um markmið um velsæld samfélags segir:

- Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir og stefnt að því að innan hvernar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.
- Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni. Í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir tekju- og eignalægri í samræmi við viðmið rammisáætlaninga og sveitarfélaga um húsnæðisáætlanir.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

Skipulagið samræmist Landsskipulagsstefnu þar sem fjölbreytni gætir í lóðarframboði hvað varðar húsgerðir og stærðir.

2.2 Aðalskipulag Dalabyggðar 2020-2032

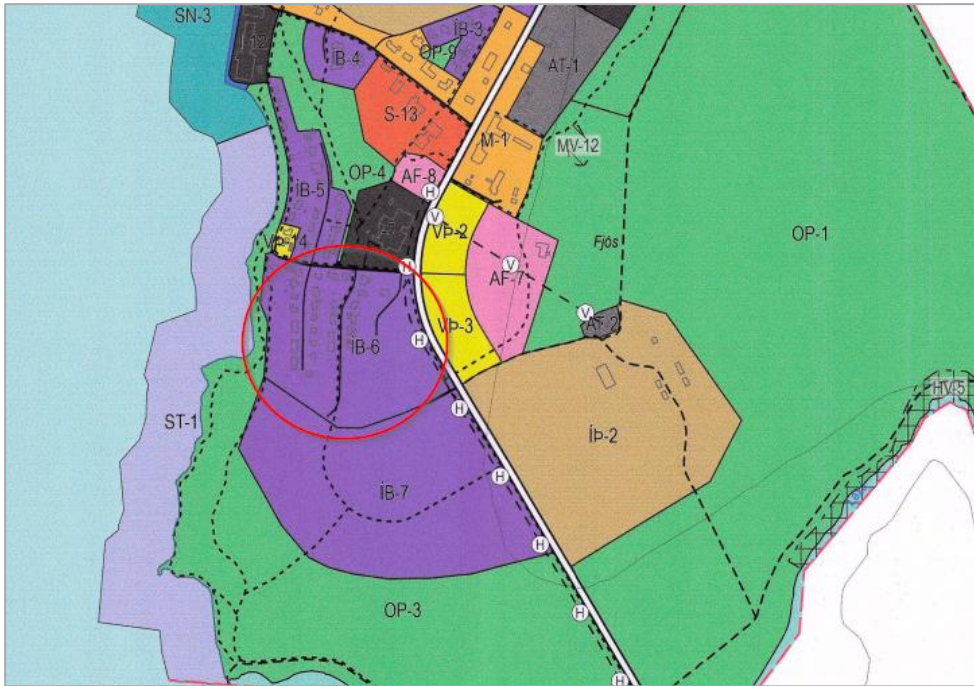
Í aðalskipulagi Dalabyggðar er íbúðarsvæðum skipt upp í 7 svæði. Deiliskipulagið tekur til svæðis sem er með heitið ÍB-6 í aðalskipulagi og hafa verið byggðar 37 íbúðir innan svæðisins og er gert ráð fyrir allt að 30 nýjum íbúðarlóðum skv. aðalskipulagi.

Eftirfarandi markmið eru fyrir íbúðarsvæði:

- Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði.
- Áhersla er lögð á mótun bæjarrýmis og gott yfirbragð hverfa og bygginga.
- Huglað skal að nálægð við útivistarsvæði við uppbyggingu, öruggum göngu- og hjólaleiðum sem og aðgengi fyrir alla.

Sértæk ákvæði

| AUÐKENNI | LÝSING | SKIPULAGSÁKVÆÐI |
|----------|---|---|
| ÍB-6 | Lækjarhvammur, Bakkahvammur, Brekkuhvammur og Ægishvammur 37 íbúðir í dag auk 21 íbúð til úthlutunar skv. deiliskipulagi. | Svigrúm fyrir allt að 30 nýjar íbúðarlóðir innan reitsins fyrir allt að 60 íbúðir, auk þegar byggðra lóða og lóða skv. deiliskipulagi frá 2019. Einnig er heimilt að bæta við einni íbúð á þegar byggðum lóðum þar sem landrými er, enda skerði það ekki gæði aðliggjandi lóða. Lögð er áhersla á heildstæðan, samfelldan hverfisbrag og tryggja skal góð tengsl við miðsvæði og opin svæði. |



MYND 1. Aðalskipulag Dalabyggðar. Skipulagssvæðið er merkt með rauðum hring.

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

2.3 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag íbúðarsvæða í Hvömmum sem staðfest var í B-deild Stjórnartíðinda þann 15. október 2019. Gildandi deiliskipulag nær til lóða í suðurenda Lækjarhvamms og Bakkahvamms og allra lóða Efstahvamms. Gildandi deiliskipulag verður fellt úr gildi með nýju deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæðið.

2.4 Fornminjar

Fornleifastofan vann minjaskráningu á vordögum 2019. Minjar eru á lóð Bakkahvamms 15 og 17. Ekki verður farið í framkvæmdir á þessum lóðum fyrr en Minjastofnun hefur metið mögulegar mótvægis- aðgerðir og veitt heimild fyrir framkvæmdum.

Minjar eru á lóð Bakkahvamms 15 og 17 og eru þær sýndar á deiliskipulagsupprætti. Framkvæmdir skulu taka tillit til fornleifa eins og hægt er og forðast skal rask á þeim eftir fremsta megni. Ef ekki verður hjá komist að raska fornleifum skal fyrst leitað leyfis Minjastofnunar Íslands og þeim skilyrðum hlítt sem stofnunin kann að setja í því skyni. Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir þar sem fornminjar eru skráðar innan skipulagsins án leyfis Minjastofnunar Íslands. Taka þarf fullt tillit til minja við útfærslu veitulagnaleiða og vinna þær í samráði við Minjastofnun. Á framkvæmdartíma skal merkja allar fornleifar sem eru í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaraðilum til að fyrirbyggja óþarfa rask.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.5 Húsakönnun

Húsakönnun er í vinnslu fyrir Brekkuhvamm 2-6. Ekki verður gerð húsakönnun á öðrum byggingum á svæðinu, þar sem ekki er talin þörf á því að meta sérstaklega verðveislugildi byggðar og einstakra bygginga þar sem ekki er um samræmda götummynd að ræða né gömul hús. Á þegar byggðum lóðum er heimilt að viðhalda núverandi mannvirkjum eða byggja við núverandi hús innan byggingarreits.

2.6 Náttúruvá

Eldstöðvakerfi Ljósufjalla á Snæfellsnesgosbeltinu hefur verið nokkuð virkt á nútíma en síðast gaus þar á 10. öld. Samkvæmt íslensku eldfjallavefsjóni getur hraun frá eldstöðinni spilt vegakerfi og beitolöndum og gjóskufall getur haft áhrif talsvert frá upptökunum ef tætigos verður. Virkni í eldstöðinni er nú lítil. Skipulagssvæðið liggur utan helstu jarðskjálftasvæða landsins og telst því ekki á skilgreindu hættusvæði.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Íbúðarsvæði

Íbúðarsvæðið í Hvömmum tekur yfir um 7 ha svæðis. Á uppdrætti eru sýndir byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra. Fjarlægð byggingarreita að lóðarmörkum á nýjum lóðum er að lágmarki 5m.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað.

Afmörkun deiliskipulags á uppdrætti er afmarkað í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra nýrra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á uppdrætti með deiliskipulaginu. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

3.2 Lóðir

Í deiliskipulagstillögunni er lóðamörkum í einhverjum tilfellum breytt eða lagfærð. Þegar deiliskipulagstillagan hefur verið staðfest verða útbúin lóðablöð fyrir lóðir og lóðamörk hnitsett og staðfest af eigendum lóðanna.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, en nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á

mæliblaði sérhverrar lóðar. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalhæð húsa. Hámarkshæð húsa kemur fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðarblöðum.

Í einhverjum tilfellum er númerum húsa breytt, er það gert til að númerakerfið sé í samræmi við reglugerð um skráningu staðfanga nr. 577/2017.

3.3 Byggðar lóðir

Byggt hefur verið upp á svæðinu að hluta til. Byggð hafa verið einbýlis- par- og raðhús og er gert ráð fyrir sömu gerðum húsa á öllu svæðinu.

Á þegar byggðum lóðum er heimilt að byggja við núverandi hús, innan byggingareits með nýtingarhlutfalli að hámarki 0,35.

Lækjarhvammur

Við Lækjarhvamm eru einbýlishús og parhús á byggðum lóðum. Einbýlishús eru á 1-2 hæðum austan við götu, vestan við götu eru einbýlishús og parhús á einni hæð. Á óbyggðum lóðum er heimilt að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum.

TAFLA 1. BYGGÐAR LÓÐIR - LÆKJARHVAMMUR

| LÓÐ | BYGGINGARÁR | STÆRÐ HÚSA M ² | STÆRÐ LÓÐAR SKV. LANDEIGNARSKRÁ Í M ² | STÆRÐ LÓÐAR SKV. DSK Í M ² |
|---------------------|-------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| Lækjarhvammur 1 | 1977 | 177,2 | 920 | 1002 |
| Lækjarhvammur 2 | 1965 | 205,8 | 935 | 887 |
| Lækjarhvammur 3 | 1971 | 173,3 | 750 | 888 |
| Lækjarhvammur 4 | 1963 | 168,8 | 918 | 925 |
| Lækjarhvammur 5 | 1972 | 160 | 750 | 811 |
| Lækjarhvammur 6 | 1964 | 77,7 | 918 | 919 |
| Lækjarhvammur 7 | 1971 | 120 | 750 | 750 |
| Lækjarhvammur 8 | 1966 | 121,6 | 875 | 876 |
| Lækjarhvammur 9 | 1971 | 201,3 | 750 | 901 |
| Lækjarhvammur 10-12 | 2006 | 206,5 | 978 | 978 |
| Lækjarhvammur 11 | 1973 | 171,7 | 750 | 956 |
| Lækjarhvammur 13 | 1976 | 104,7 | 1025 | 1025 |
| Lækjarhvammur 14-16 | 2006 | 206,5 | 936 | 936 |
| Lækjarhvammur 18-20 | 2006 | 206,5 | 1157 | 1158 |

Bakkahvammur

Við Bakkahvamm eru einbýlishús á byggðum lóðum, á óbyggðum lóðum er heimilt að byggja einbýlishús, raðhús.

TAFLA 2. BYGGÐAR LÓÐIR - BAKKAHVAMMUR

| LÓÐ | BYGGINGAR ÁR | STÆRÐ HÚSA M ² | STÆRÐ LÓÐAR SKV. LANDEIGNARSKRÁ Í M ² | STÆRÐ LÓÐAR SKV. DSK Í M ² |
|--------------------|-----------------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| Bakkahvammur 1 | 1975 | 172,9 | 952 | 952 |
| Bakkahvammur 3 | 1976 | 141,4 | 946 | 962 |
| Bakkahvammur 4 | 1978 | 252,4 | 950 | 951 |
| Bakkahvammur 5 | 1977 | 138,9 | 871 | 871 |
| Bakkahvammur 6 | 1976 | 233,5 | 875 | 875 |
| Bakkahvammur 7 | 1978 | 182,1 | 816 | 816 |
| Bakkahvammur 8 | 2020 | 405,6 | 1834 | 1834 |
| Bakkahvammur 9 | 1978 | 174,6 | 833 | 833 |
| Bakkahvammur 11 | 1997 | 196,9 | 1040 | 1040 |
| Bakkahvammur 15-19 | 2023 | 252,5 | 1472 | 1472 |

Brekkuhvammur

Við Brekkuhvamm er byggt á öllum lóðum. Skipulagssvæðið nær yfir þær lóðir sem eru sunnan götunnar, þar eru einbýlishús á 1-2 hæðum.

TAFLA 3. BYGGÐAR LÓÐIR - BREKKUHVAMMUR

| LÓÐ | BYGGINGARÁR | STÆRÐ HÚSA M ² | STÆRÐ LÓÐAR SKV. LANDEIGNARSKRÁ Í M ² | STÆRÐ LÓÐAR SKV. DSK Í M ² |
|-------------------|-------------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| Brekkuhvammur 2 | 1900 | 135,1 | 1165 | 1165 |
| Brekkuhvammur 4 | 1930 | 267,2 | 960 | 960 |
| Brekkuhvammur 6 | 1952 | 106,4 | 837 | 837 |
| Brekkuhvammur 8 | 1976 | 290,6 | 776 | 776 |
| Brekkuhvammur 10 | 1975 | 225,4 | 751 | 752 |
| Brekkuhvammur 12a | 1973 | 80 | 1002 | 2050 |
| Brekkuhvammur 12b | 1973 | 80 | 1002 | 2050 |

Efstihvammur

Við Efstihvamm er eitt parhús byggt sem nú skráð er við Brekkuhvamm 12a og 12b en þær lóðir eru sameinaðar og fær heitið Efstihvammur 2-4. Á óbyggðum lóðum eru einbýlis- parhúsa- og raðhúsalóðir beggja vegna götunnar.

3.4 Nýjar lóðir og byggingarmagn

Á svæðinu er blönduð byggð með einbýlis- par- og raðhúsum. Gerð er ráð fyrir allt að 24 nýjum lóðum.

Í töflu 4. er yfirlit yfir fjölda nýrra íbúða, lóðarstærðir og byggingarmagn. Á uppdrætti kemur fram húsagerð og stærð lóðar.

TAFLA 4. NÝJAR LÓÐIR

| HÚSAGERÐIR | FJÖLDI ÍBÚÐA | LÓÐARSTÆRÐ M ² | LÝSING |
|------------------|--------------|---------------------------|---|
| E - Einbýlishús | 5 | 797-1181 | Einbýlishús á 1-2 hæðum með bílskúr. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,20 – 0,35. |
| E1 – Einbýlishús | 5 | 505-570 | Einbýlishús á 1 hæð með eða án bílskúrs. Hámarks nýtingarhlutfall 0,35. |

| HÚSAGERÐIR | FJÖLDI ÍBÚÐA | LÓÐARSTÆRÐ M ² | LÝSING |
|--------------------------------|--------------|---------------------------|---|
| E1/P1 – Einbýlishús eða parhús | 8-16 | 606-783 | Einbýlishús eða parhús á 1 hæð með eða án bílskúrs. Hámarks nýtingarlutfall 0,35. |
| R - Raðhús | 20 | 1208-1683 | Raðhús á 1 hæð með innbyggðum bílskúr. Nýtingarlutfall á bilinu 0,20 – 0,35. |
| Samtals | 46 | | |

Veitulóð

Við Estahvamm 1a er afmörkuð lóð fyrir spennistöð og er sem heimilt að hafa bygginguna að hluta til innbyggða í hljóðmön sem gert er ráð fyrir við Vesturbraut.

Sérákvæði fyrir einbýlishús (E)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús ásamt bílskúr á einni til tveimur hæðum. Mænishæð verði að hámarki 6 m.

Sérákvæði fyrir einbýlishús/parhús (E1/P1)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús eða parhús á einni hæð með eða án bílskúrs. Mænishæð verði að hámarki 5 m.

Sérákvæði fyrir parhús (P)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús ásamt innbyggðum bílskúr á einni hæð. Mænishæð verði að hámarki 5 m.

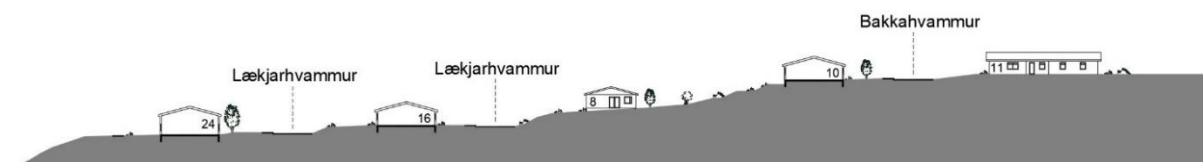
Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Sérákvæði fyrir raðhús (R)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús ásamt bílskúr á einni hæð. Mænishæð verði að hámarki 5 m.

Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Kvöð er á endaíbúðum um aðkomu að baklóð miðjuíbúða til viðhalds og endurbóta.



MYND 2. Snið sem sýnir aðlögun bygginga að landi. Lækjarhvammur t.v. (tvær götur) og Bakkahvammur t.h.

Lækjarhvammur

TAFLA 5. ÓBYGGÐAR LÓÐIR - LÆKJARHVAMMUR

| LÓÐ | ÍBÚÐARGERÐ | NÝTINGARHLUTFALL | STÆRÐ LÓÐAR M ² |
|------------------|------------|------------------|----------------------------|
| Lækjarhvammur 22 | E | 0,20 – 0,35 | 1084 |
| Lækjarhvammur 24 | E | 0,20 – 0,35 | 798 |
| Lækjarhvammur 26 | E | 0,20 – 0,35 | 1076 |

Bakkahvammur

TAFLA 6. ÓBYGGÐAR LÓÐIR - BAKKAHVAMMUR

| LÓÐ | HÚSARGERÐ | NÝTINGARHLUTFALL | STÆRÐ LÓÐAR M ² |
|--------------------|-----------|------------------|----------------------------|
| Bakkahvammur 2 | E | 0,20 – 0,35 | 1088 |
| Bakkahvammur 20-26 | R | 0,20 – 0,35 | 1271 |
| Bakkahvammur 13 | E/P | 0,20 – 0,35 | 1007 |
| Bakkahvammur 28-34 | R | 0,20 – 0,35 | 1167 |

Efstihvammur

TAFLA 6. ÓBYGGÐAR LÓÐIR - EFSTIHVAMMUR

| LÓÐ | HÚSARGERÐ | HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL | STÆRÐ LÓÐAR M ² |
|--------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|
| Efstihvammur 1 | E1/P1 | 0,35 | 668 |
| Efstihvammur 3 | E1/P1 | 0,35 | 690 |
| Efstihvammur 2-4 | P | 0,35 | 2050 |
| Efstihvammur 5 | E1/P1 | 0,35 | 606 |
| Efstihvammur 6 | E1 | 0,35 | 570 |
| Efstihvammur 7 | E1/P1 | 0,35 | 620 |
| Efstihvammur 8 | E1 | 0,35 | 566 |
| Efstihvammur 9 | E1/P1 | 0,35 | 731 |
| Efstihvammur 10 | E1 | 0,35 | 520 |
| Efstihvammur 11 | E1/P1 | 0,35 | 600 |
| Efstihvammur 12 | E1 | 0,35 | 505 |
| Efstihvammur 13-17 | R | 0,35 | 1327 |
| Efstihvammur 14 | E1 | 0,35 | 530 |
| Efstihvammur 16 | E1/P1 | 0,35 | 564 |
| Efstihvammur 18 | E1/P1 | 0,35 | 783 |
| Efstihvammur 19-23 | R | 0,35 | 1325 |
| Efstihvammur 20-24 | R | 0,35 | 1157 |
| Efstihvammur 26-30 | R | 0,35 | 1156 |

3.5 Götur, gönguleiðir og bílastæði

Brekkuhvammur er nyrst á skipulagssvæðinu og tengist gatan Vestfjarðavegi, sem er stofnvegur og er umsjón hans á forræði Vegagerðarinnar.

Lækjarhvammur er með aðkomu að norðan frá Brekkuhvammi. Gert er ráð fyrir nýrri hliðargötu við enda götunnar þar sem þrjár nýjar einbýlishúsalóðir eru skipulagðar.

Bakkahvammur er með aðkomu að norðan frá Brekkuhvammi og mun síðar tengjast inn á nýja götu sem áætluð er sunnan við skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir aðkomu við enda götunnar þar sem ein ný lóð er skipulögð.

Efstihvammur er ný gata með aðkomu frá Brekkuhvammi að norðan og mun síðar tengjast inn á nýja götu sem áætluð er sunnan við skipulagssvæðið.

Umferðarðhraði á skipulagssvæðinu er áætlaður 30 km/klst. Tryggja skal öryggi og forgang gangandi og hjólandi vegfarenda þar sem stígar og götur skerast. Heimilt er að grípa til hraðalækkandi aðgerða gerist þess þörf.

Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum í hverfinu, bæði innan þess og við ytra stígakerfi. Gönguleiðir eru sýndar á uppdrætti. Gert er ráð fyrir að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum.

- Gert er ráð fyrir tengingu gönguleiðar að sjó við Lækjarhvamm, milli lóða 22 og 24.
- Kvöð er um gönguleið í gegnum lóð nr. 2 við Brekkuhvamm.
- Þá er gönguleiðatenging milli lóða um miðbik Bakkahvamms og Efstahvamms.

Bílastæði eru sýnd innar lóða á uppdrætti og er staðsetning þeirra leiðbeinandi. Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á hverri lóð/sérafnotareiti.

3.6 Opið svæði

Vestast á skipulagssvæðinu við Lækjarhvamm er svæði sem hægt er að nýta sem almenningssvæði s.s. með bekkjum, gróðri og leiksvæði.

3.7 Veitur

Byggingar verða tengdar núverandi veitukerfi Búðardals sem og ljósleiðarakerfi.

Fráveita

Gert er ráð fyrir að tvöfaldu lagnakerfi fráveitu, þ.e. skólpi og ofanvatni aðskilið, í Hvömmum sem mun tengist núverandi fráveitukerfi bæjarins. Sveitafélagið skaffar lóðarhöfum tveimur stútum inn á lóð fyrir skólp og ofanvatn. Lóðarhafi skal sjá til þess að tengja allt frárennsli af lóð sinni í kerfi sveitafélagsins og halda skólpi og ofanvatni aðskildu. Ekki skal leiða ofanvatn af lóðum beint ofan í jarðveg.

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Við nánari útfærslu og hönnun fráveitu verður gerð grein fyrir frágangi fráveitumannvirkja. Gera skal grein fyrir nákvæmari tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Huga skal að samræmi í útliti og ásýnd bygginga sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingafultrúa samhliða byggingarleyfisuppráttum.

Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess. Halda má áfram núverandi samþykkttri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til

4.1 Hönnun og upprættir

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

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðarblöðum

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, innkeyrslu inn á lóð, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Við gerð lóðablaða verður að gæta að nákvæmari útfærslu og staðsetningu tenginga. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

4.3 Frágangur lóða og umgengni

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni t.d. með gróðri svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm. Við gróðursetningu trjáa ber að tryggja að gróður hindri ekki sjónlengdir s.s. við gatnamót.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra.

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá landi 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 lóðarmörkum skal vera a.m.k jöfn hæð þeirra.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega vera utan við byggingarreiti. Ekki er heimilt að koma fyrir skjólveggjum, girðingum, smáhýsum eða öðrum mannvirkjum sem ekki er sýnt á aðaluppdráttum. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

4.4 Sorpgeymslur

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og útlit þeirra og staðasetning sem minnst áberandi. Staðsetning sorpgeymslna skal sýnd á aðaluppdráttum. Sorpgeymslur skal staðsetja innan lóðar. Stærð sorpgeymslna skal vera í samræmi við gildandi reglur um fjölda sorpílata og þar skal vera aðstaða til flokkunar í samræmi við reglur sveitarfélagsins. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum.

4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Dala, Reykhóla og Stranda og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Deiliskipulagstillaga er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi. Því verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu deiliskipulagstillögunnar en ekki um samanburð valkosta að ræða.

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|---|--|---|
| Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> | Aðalskipulag Dalabyggðar 2020 – 2032. <ul style="list-style-type: none"> Sérstæðar náttúruminjar og önnur sérkenni verði vernduð, m.a. landslagsheildir og jarðmyndanir. Stuðlað verði að verndun viðkvæmra og sérstæðra strandsvæða, m.a. með afmörkun hverfisverndarsvæða. | Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? |

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að góðu aðgengi að náttúru svæðisins, frá fjöru að fjalli. | |
| Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i> | Aðalskipulag Dalabyggðar 2020 – 2032. <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verði að verndun votlendis og merkra birkiskóga, m.a. með afmörkun hverfisverndar-svæða. Líffræðileg fjölbreytni (tegunda og vistgerða) verði vernduð og komið í veg fyrir útbreiðslu tegunda sem ógna líffræðilegum fjölbreytileika | Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra? |
| Samfélag <i>Íbúaþróun.</i> | Aðalskipulag Dalabyggðar 2020 – 2032. <ul style="list-style-type: none"> Skapa umhverfi sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn Dalabyggðar og styrkir jákvæða íbúaþróun sveitarfélagsins. Stuðlað verði að fjölbreyttum búsetukostum í Búðardal. | Stuðlar stefnan að fjölgun íbúaog fjölbreyttum búsetukostum? |

Valkostir og samanburður

Í umhverfismatsskýrslu eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

Grunnástand- Núll kostur, gildandi deiliskipulag – Svæðið byggist ekki frekar upp.

Breytt skipulag – Bætt verður við lóðum innan hverfisins í samræmi við aðalskipulag og nýtt deiliskipulag.

5.1 Nýtt deiliskipulag

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Ásýnd á svæðinu mun breytast lítillega með tilkomu nýrra bygginga.

Áhrif á gróður og dýr

Áhrif á gróður og dýr á svæðinu eru óveruleg. Svæðið er nú þegar að mestu leiti raskað og hefur því aukin uppbygging ekki áhrif á gróður eða dýralíf.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag eru jákvæð þar sem uppbygging á svæðinu fjölgar íbúum og eykur líkur á fjölgun starfa í sveitarfélaginu.

5.2 Núllkostur

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Ásýnd á svæðinu mun ekki breytast frá því sem nú er.

Áhrif á gróður og dýr

Áhrif á gróður og dýr á svæðinu eru óveruleg. Svæðið er nú þegar að mestu leiti raskað.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag er óveruleg þar sem ekki verður um aukna uppbygging á svæðinu.

5.3 Niðurstaða

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Byggð verða upp ný íbúðarhús af ýmsum stærðum og gerðum. Á því svæði sem gert er ráð fyrir nýjum lóðum er nú þegar raskað að mestu leiti og hefur ekk áhrif á gróður eða búsvæði dýra. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

Sveitarstjórn lítur þannig á að skipulagið hafi á heildina litið jákvæð eða óveruleg áhrif á umhverfisþætti og er hlynnt uppbyggingu íbúðarsvæðisins með þeim skilmálum sem settir eru fram í deiliskipulagi. Mikil þörf er á íbúðarlóðum og stuðlar deiliskipulagið að auknu lóðarframboði.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Vesturlands
- Slökkviliði Dalabyggðar
- Vegagerðinni

6.2 Skipulagsferlið

