



DALVÍKURBYGGÐ

Deiliskipulag íbúðabyggðar við Böggvisbraut

GREINARGERÐ MEÐ DEILSKIPULAGI
VINNSLUTILLAGA

Janúar 2025



LANDMÓTUN.

Skipulagið er unnið á grunnum frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar dags. 21.01.2025

VANSLUTILLAG



LANDMÓTUN.

Óskar Örn Gunnarsson og Eyrún Pétursdóttir
Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - netf: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 40. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í skipulagsráði þann _____ 202__ og

í sveitarstjórn þann _____ 202__.

Tillagan var auglýst með athugasemdafresti til _____ 202__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR	6
1.1. AFMÖRKUN OG AÐKOMA	6
1.2. VIÐFANGSEFNI, MARKMIÐ OG SKIPULAGSGÖGN	6
2. HELSTU FORSENDUR	7
2.1. STAÐHÆTTIR	7
3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	8
3.1. LANDSSKIPULAGSSTEFNA	8
3.2. AÐALSKIPULAG DALVÍKURBYGGÐAR 2008-2020	8
3.3. SVÆÐISSKIPULAG EYJARFJARÐAR 2012-2024	9
3.4. DEILISKIPULAG	9
3.5. ALPJÓÐLEGIR SAMNINGAR	9
3.5.1. Samningur um líffræðilega fjölbreytni	9
3.5.2. Bernarsamningur	9
4. DEILISKIPULAG	10
4.1. AFMÖRKUN OG AÐKOMA	10
4.2. ALMENNIR SKILMÁLAR	10
4.2.1. Blágrænar ofanvatnslausnir	10
4.2.2. Opin svæði	11
4.2.3. Stígar og áningarstaðir	11
4.2.4. Bílastæði	11
4.2.5. Gróður	11
4.2.6. Umferðargötur	12
4.2.7. Snjómokstur	12
4.2.8. Veitukerfi	12
4.2.9. Hönnun og uppdrættir	12
4.2.10. Mæliblöð	12
4.2.11. Algild hönnun	12
4.2.12. Kjallarar	12
4.2.13. Útbyggingar og smáhýsi	12
4.2.14. Sorpgeymslur	12
4.2.15. Frágangur lóða	13
4.2.16. Skjólveggir	13
4.3. SÉRÁKVÆÐI	13
4.3.1. Byggingareitur	13
4.3.2. Byggingarefni	13
4.3.3. Þakform	13
4.3.4. Par-, rað- og keðjuhúsalóðir	14
4.3.5. Húsagerðir og skilmálar hverrar gerðar	14
5. UMHVERFISMATSSKÝRSLA	15
6. SAMRÁÐ OG KYNNING	16
7. HEIMILDARSKRÁ	17

Mynda- og töfluskrá

MYND 1 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ	6
MYND 2 VISTGERÐARKORT NÁTTÚRUFRÆÐISTOFNUNAR ÍSLANDS	7
MYND 3 AÐALSKIPULAG DALVÍKURBYGGÐAR 2008-2020. ÞÉTTBÝLISUPPDRAÐ	8
MYND 4 SÝNIR AFRENNSLISSVÆÐIN INNAN SVÆÐISINS SEM ERU ÞRJÚ ÁSAMT AFRENNSLISSTEFNU OFANVATNS.	10

VANSLUTILLAGA

1. INNGANGUR

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðabyggð við Böggvisbraut á Dalvík. Svæðið er innan þéttbýlismarka og er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020.

Í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 er gert ráð fyrir að á svæðinu rísi sérbýlishús, (blönduð byggð). Fjöldi íbúða getur orðið allt að 10-15 á hvern hektara. Deiliskipulagsmörkum hefur hins vegar aðeins verið breytt miðað við gildandi aðalskipulag. Verið er að vinna að endurskoðun aðalskipulagsins, ef sú endurskoðun verður ekki tilbúin þegar að deiliskipulag þetta verður staðfest þá verður gerð breyting á aðalskipulagi samhliða deiliskipulaginu.

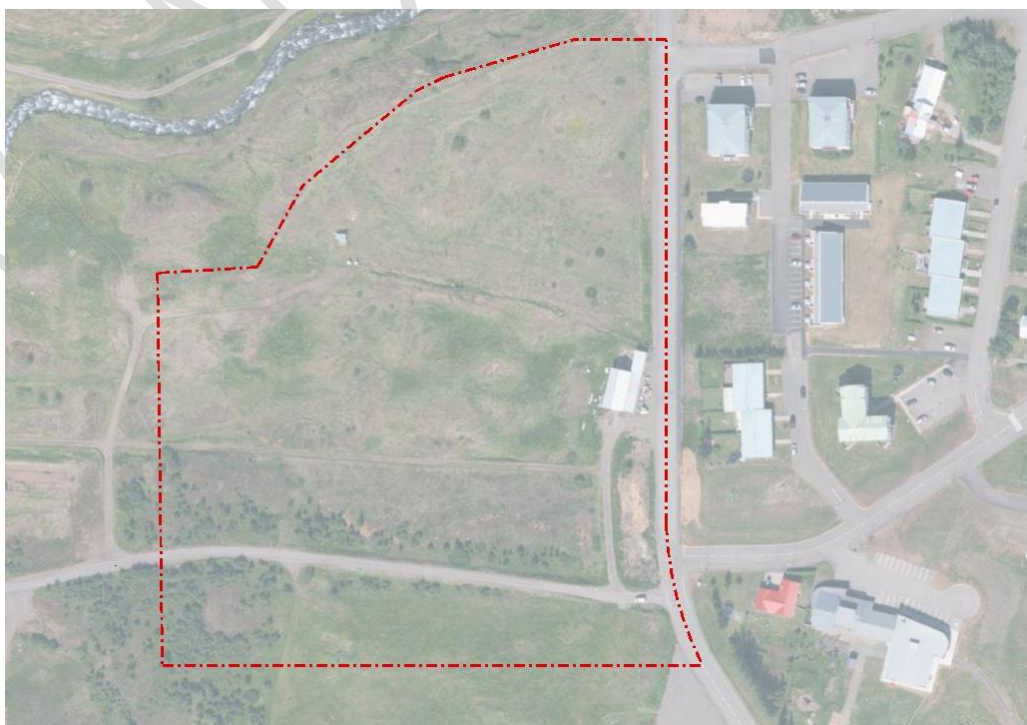
Ekki er gert ráð fyrir neinum framkvæmdum eða mannvirkjum sem falla undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

1.1. Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er um 4,6 ha að stærð, ofan Böggvisbrautar, merkt 202-Íb í aðalskipulagi. Svæðið afmarkast af Böggvisbraut í austri og opnu svæði í vestri. Brimnesá í norðri og nær eina húsaröð út fyrir Brekkuselsveg í suðri. Aðkoma að nýrri byggð verður um Böggvisbraut.

1.2. Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn

Meginmarkmið skipulagsins er að skilgreina lóðir fyrir íbúðarhús sem falla að þeirri áætlun sem sett er fram í endurskoðuðu aðalskipulagi. Gert verður ráð fyrir að á svæðinu rísi eins til þriggja hæða byggð með fjölbreyttum húsagerðum þ.e. einbýli, fjölbýli, par-, rað- og keðjuhús. Lögð verður áhersla á að umhverfið verði aðgengilegt með góðum og öruggum gönguleiðum innan svæðis og göngutengingum að nálægum svæðum fyrir fjölbreytta útiveru og notkun. Íbúðarhús verði haganlega staðsett m.t.t. nærumhverfis, sólar og skjóls. Umferðargötur verða skipulagðar til að draga úr ökuhraða og að umhverfið verði gönguvænt, góð götulýsing og góðar tengingar við núverandi byggð og nærliggjandi útivistarsvæði. Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir við hönnun á hverfinu og umhverfinu í kring svo hægt sé að leiða ofanvatn í safntjarnir. Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti í mælikvarða 1:1000 og greinargerð.



Mynd 1 Deiliskipulagssvæðið

2. HELSTU FORSENDUR

2.1. Staðhættir

Skipulagssvæðið er staðsett á opnu svæði sem er í dag nýtt sem beitarland. Svæðið er allvel gróið og hækkar eilítið til vesturs. Ríkjandi vindáttir innan svæðisins eru vestan og norðaustan áttir.

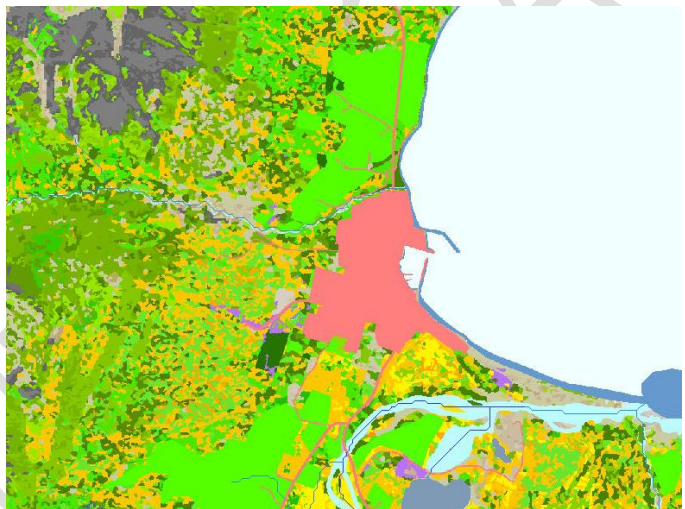
Íbúum í sveitarfélaginu hefur fækkað nokkuð undanfarna tvo áratugi. Fækkunin nemur um 7,3% milli 1999 og 2019 í sveitarfélaginu í heild. Á því tímabili fækkaði íbúum þéttbýlisstaðanna um 9,6% en íbúum í sveitinni fjölgaði um 7%. Síðastliðin þrjú ár hefur íbúum þó fjölgað á öllum þéttbýlisstöðunum. Sveiflur í íbúafjölda eru mun minni í sveitinni en í þéttbýli. Íbúafjöldi Dalvíkurbyggðar voru 1890 þann 1. maí 2023. Samkvæmt auglýstri lýsingu fyrir endurskoðun Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2020-2032¹ þá er gert ráð fyrir talsverðri fjölgun á skipulagstímabilinu ef miðað er við háspá aðalskipulags. Sú spá gerir ráð fyrir að íbúar verði allt að 2050 í lok skipulagstímabilsins.

Deiliskipulagssvæðið hallar til austurs og einkennist nokkuð af náttúrulegum dældum og farvegum sem myndast hafa vegna ofanvatns og er nýtt sem beitaland.

Innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands 7 vistgerðir.

Starungsmýrarvist og víðikjarrvist sem eru með mjög hátt verndargildi. Snarrótarvist og grasmóavist með hátt verndargildi og síðan aðrar með lágt verndargildi.

Jarðvegskort af svæðinu sýna að þar er að finna setlög frá nútíma. Setlögin mynduðust vegna framburð jökuláa.



Mynd 2 Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Samkvæmt fornleifaskráningu sem fram fór haustið 2022 þá er að finna eina tóft rétt utan við deiliskipulagssvæðið, við Brimnesá. Um er að ræða garðlag eða grjóthlaðinn garð sem lá norður-suður og um 18 m langur.

Deiliskipulagssvæðið er ekki innan skilgreinds snjóflóðahættusvæðis.

¹ Teiknistofa Arkitekta 2022

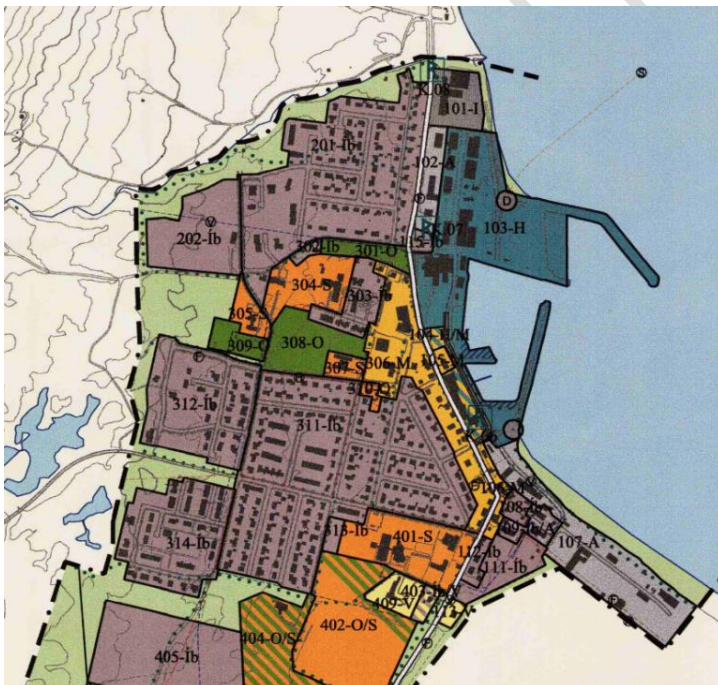
3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1. Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna 2024-2038 tók gildi í maí 2024. Þar eru sett fram markmið stjórnvalda í skipulagsmálum sem byggja á sjálfærri þróun og þeirri framtíðarsýn að Ísland verði í fremstu röð með trausta og örugga innviði, öflug sveitarfélög, verðmætasköpun og framsækna þjónustu. Tenging byggða og Íslands við umheiminn verði í jafnvægi við umhverfið. Sett eru fram markmið um vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélags og samkeppnishæft atvinnulíf. Undir markmiðum eru settar fram áherslur og tilmæli um framfylgd þeirra í skipulagi.

Áhersla B.2 fjallar um að skipulag verði loftslagsmiðað og feli í sér samþætta stefnu um byggðarþróun í þéttbýli og dreifbýli þar sem vexti verði beint að þeim byggðarkjörnum sem fyrir eru, með áherslu á búsetufrelsi og að draga úr ferðapörf

Áhersla B7 fjallar um að skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi. Því er hér framfylgt með því skipulagið skapi góð skilyrði til búsetu og góða umgjörð um mannlíf á hverjum stað með vandaðri og viðeigandi hönnun byggðar og almenningsrýma. Við skipulagsgerð verði byggt á leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrymi: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli. Í skipulagi verði gert ráð fyrir heildstæðu kerfi vandaðra almenningsrýma og útivistarsvæða af mismunandi stærð og gerð sem henta fyrir hreyfingu, leik, samskipti og endurnæringu ólíkra aldurs- og getuhópa. Í skipulaginu er sett fram stefna og skipulagsákvæði um gróður og náttúru í hinu byggða umhverfi með það að markmiði að fegra og bæta umhverfi, skapa aðlaðandi og áhugaverða umgjörð um hreyfingu og útiveru og einnig í þágu loftslagsmála með viðhaldi líffræðilegrar fjölbreytni og sjálfbærum ofanvatnslausnum.



Mynd 3 Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020.
Þéttbýlisuppdráttur

3.2. Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020

Gert er ráð fyrir blöndun húsagerða og íbúðagerða í nýjum íbúðarhverfum og miðast þéttleiki byggðar við það, almennt á bilinu 10-15 íb/ha. Þéttleiki einstakra hverfa og reita verður ákvarðaður í deiliskipulagi. Reiturinn er skilgreindur sem 202-Íb eða reitur ofan Böggvisbrautar utan kirkju. Sagður vera: Óskipulagt, óbyggt svæði en að þar muni rísa Sérbýlishús og blönduð byggð með þéttleika 10-15 íb/ha. Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar er í endurskoðun og mun það taka mið af breyttum deiliskipulagsmörkum og þeim fjölda íbúða sem sett er fram í deiliskipulagstillögu þessari.

3.3. Svæðisskipulag Eyjarfjarðar 2012-2024.

Eftirtalin markmið svæðisskipulagsins geta haft áhrif á deiliskipulagið:

3.2. BYGGÐAÞRÓUN OG BYGGÐAMYNSTUR

Stefnt er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu.

3.4. Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið skilgreint sem 202-Íb. Aðliggjandi deiliskipulög eru deiliskipulag Lokastígsreit staðfest 16.03.2018, deiliskipulag frístunda- og iðnaðarsvæðis í landi Upsa, staðfest 20.03.2012. Deiliskipulag fólkvangs í Böggvisstaðafjalli, staðfest 16.02.2021.

3.5. Alþjóðlegir samningar

3.5.1. Samningur um líffræðilega fjölbreytni

Samningur SP um líffræðilega fjölbreytni (Convention on Biological Diversity) miðar að því að varðveita líffræðilega fjölbreytni jarðarinnar.

3.5.2. Bernarsamningur

Samningur um verndun villtra plantna og dýra og lífsvæða í Evrópu.

4. DEILISKIPULAG

4.1. Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagssvæðið tekur yfir svæði sem er um 4,6 hektarar að stærð við Böggvisbraut. Innan svæðisins verður íbúðarbyggð og náttúrumiðaðar ofanvatnslausnir. Aðkoma verður frá Böggvisbraut sem er tengivegur.

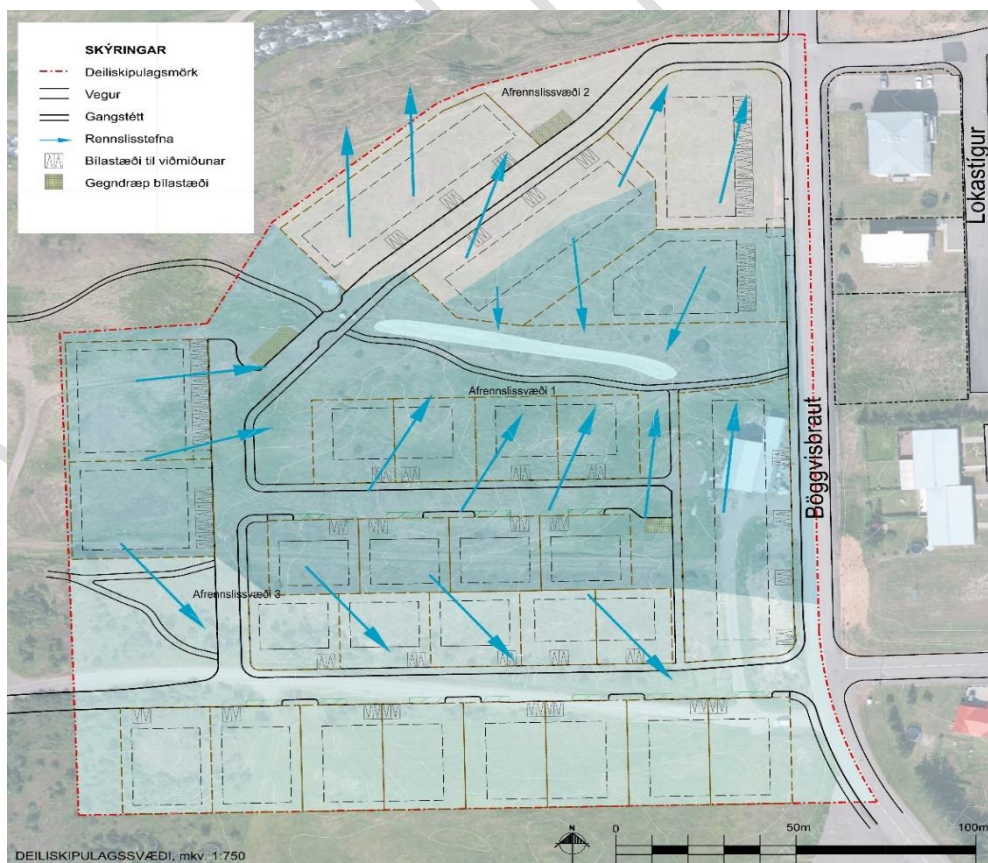
Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 65 íbúðum í 2-3 hæða fjölbýlishúsum, 1-2 hæða keðjuhúsum og raðhúsum og 1-2 hæða einbýlis- og parhúsum. Jafnframt verður gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í hverfinu. Gert er ráð fyrir góðum göngustígum og göngutengingum við aðliggjandi íbúðarsvæði og opnum svæðum fyrir útivist.

4.2. Almennir skilmálar

Í heild er fyrirhugað að byggja 65 íbúðir í deiliskipulaginu, með 9 einbýlum, 6 parhúsum, 2 keðjuhúsum 1 raðhúsi og 4 minni fjölbýlum. Almennir skilmálar taka á þeim þáttum sem snúa sérstaklega að opnum svæðum og að íbúðarsvæðinu í heild. Í sérákvæðum er umfjöllun um húsagerðir og heimildir er þær varða.

4.2.1. Blágrænar ofanvatnslausnir

Markmiðið með blágrænum ofanvatnslausnum eru m.a. að minnka rúmmálmagn afrennslisvatns sem kemur inn í frárennsliskerfið, að stýra vatnsgæðum og minnka álag við ofsafloð / álags punkta eða hönnunarstorma með 10 eða 50 ára endurkomutíma, ásamt því að stuðla að líffræðilegum fjölbreytileika og bæta lýðheilsu. Með því að nota blágrænar ofanvatnslausnir er hægt að hreinsa yfirborðsvatn áður en það rennur út í ár og sjó.



Mynd 4 sýnir afrennissvæðin innan svæðisins sem eru þrjú ásamt afrennslisstefnu ofanvatns.

Við nánari hönnun svæðisins skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Þá er gert ráð fyrir að öll gestastæði verði með hálfgegndræpu yfirborði og að hluti af bílastæðum á lóðum verði með hálfgegndræpu yfirborði. Á mynd 3 sjást afrennslissvæðin innan skipulagssvæðisins ásamt afrennslisstefnum ofanvatns.

Nauðsynlegt er að rannsaka núverandi ástand og setja síðan fram vöktunaráætlun til nokkurra ára til að fylgjast með framgangi blágrænu ofanvatnslausnanna og hvernig til tekst að hreinsa ofanvatnið. Góð umönnun og viðhald ofanvatnslausnanna til frambúðar er lykillinn að því að þær virki sem skyldi. Ofanvatnslausnirnar sem settar eru fram á deiliskipulaginu eru einungis leiðbeinandi, en við nánari hönnun geta þær breyst.

Innan lóðar er lagt til að leysa ofanvatn af þökum eins og hægt er, a.m.k. 2/3 hluta.

4.2.2. Opin svæði

Opin svæði innan deiliskipulagsins eru sum hver nýtt sem söfnunarsvæði fyrir ofanvatn og sem söfnunarsvæði fyrir snjó. Einnig er hægt að nýta grænu svæðin undir leikvelli og eða dvalarsvæði.

4.2.3. Stígar og áningarstaðir

Innan svæðisins er gert ráð fyrir gönguleiðum innan hverfisins og göngutengingum við íbúðarhverfi og náttúru- og útivistarsvæðum í nágrenni.

Gangstéttar sem eru öðru megin við götu, skulu vera með hörðu yfirborði og a.m.k. 2,5 m breiðar. Viðeigandi lýsing skal vera við þær, þar sem meginvirkni skal miðast að öryggi gangandi vegfarenda en um leið skal ljósmengun lágmörkuð eins og kostur er.

Um skipulagssvæðið liggja einnig útivistarstígar, þ.e. stígar með óbundnu slitlagi (malar eða kurlstígar). Þessir stígar skulu vera að lágmarki 1,5 m að breidd með gegndræpu yfirborði. Áningarstaðir eða bekkir skulu vera við aðalútivistarstíg, sem er staðsettur í miðju skipulagssvæðinu, á um 100-150 m bili. Stígar á uppdrætti eru sýndir til viðmiðunar.

4.2.4. Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði við fjölbýlishús og gestastæði skulu vera 5 m að lengd. Bílastæði fyrir framan við bílgeymslur eða húsvegg skulu ekki vera styttri en 6 metrar.

Gert er ráð fyrir gegndræpum gestabílastæðum nokkuð dreift yfir skipulagssvæðið. Hluti þeirra er innan svæða sem einnig eru merkt sem snjógeymslusvæði. Þar er hugsunin að þegar að snjóþungt er nýtist svæðin fyrir snjógeymslu en á öðrum árstímum nýtast þau sem gestastæði. Mælt er til þess að stæði innan einkalóða verði einnig gegndræp a.m.k. skulu þau vera það að 2/3 hluta. Bent er á gr. 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 hvað varðar hlutfall og útfærslu á bílastæðum fyrir hreyfihamlaða.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð við einbýli- par- rað- og keðjuhúsa en 1,5 stæði fyrir hverja íbúð í fjölbýli.

4.2.5. Gróður

Við hönnun svæðisins skal gróður tiltekinn sem miðast að skjóli og rýmismyndun innan svæðisins og sem hluti af blágrænum ofanvatnslausnum.

Gróðurbeð samliggjandi götu eru sýnd á uppdrætti til viðmiðunar en skipulag þeirra og hönnun mótast af innkeyrslum að bílastæðum við íbúðarhús. Í gróðurbeðunum skal koma fyrir götutrjá og gróðri sem eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum hverfisins. Annar gróður á uppdrætti er einnig sýndur til viðmiðunar og mun vera hannað áfram á hönnunarstígi.

4.2.6. Umferðargötur

Götur eru að lágmarki 6,5 m breiðar (en fer þó niður í rúma 5 á tveimur stöðum við þrengingar) og hámarkshraði 30 km. Við götur er gert ráð fyrir gangstétt öðrum megi og gróðurbeðum í hluta götunar. Göturýmið er hannað með það markmið að skapa lífvænlegt umhverfi og stuðla að náttúrulegu yfirbragði í íbúðarbyggðinni. Við hönnun gatna skal aðgerðum beitt til þess að hægja á umferð eins og kostur er.

4.2.7. Snjómokstur

Á þremur svæðum innan deiliskipulagsins eru skilin eftir svæði fyrir snjósöfnun. Á hluta af þessum svæðum eru einnig gestastæði. Hugsunin er að á snjóþungum tímabilum má því einnig nýta gestastæðin sem snjósöfnunarsvæði til viðbótar við stærra svæði í kring þegar þörf er á.

4.2.8. Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Fráveitukerfi skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

4.2.9. Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar reglugerðir segja til um. Gerð er krafa um vandaða og samræmda hönnun húsa og umhverfisfrágangs þeirra á svæðinu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma/passa saman útlit, þakform, lita- og efnisval. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, aðkomuleiðir og bílastæði, sérafnotareiti, skjólveggi á lóð, sorp- og hjólaskýli og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

4.2.10. Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, 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.

4.2.11. Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða. Fara skal að kröfum byggingareglugerðar varðandi kröfur til algildar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

4.2.12. Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

4.2.13. 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 háð samþykki byggingarfulltrúa. Smáhýsi skulu vera staðsett innan byggingarreits lóðar.

4.2.14. Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 í hverju tilviki. Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu við hvert íbúðarhús geti rúmað að lágmarki þrjú sorpílát fyrir hvert íbúðarhús. Sameiginleg sorpsvæði fyrir fjölbýli eru sýnd á skipulagsuppdrætti og eru þau með sérbyggingarreit. Sorpgeymslur skal skerma af. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

4.2.15. Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því. Landhæð á lóðarmörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum.

4.2.16. Skjólveggir

Skjólveggir skulu vera í samræmi við 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012.

4.3. Sérákvæði

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.

Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi en þó aldrei nær lóðarmörkum heldur en 3 m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra nema þar sem teiknuð er inn föst byggingarlína. Það er einungis gert á nokkrum stöðum til að tryggja góðan suðurgarð.

4.3.1. Byggingareitur

Byggingareiti má sjá á uppdraetti. Hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakgluggar, reykháfar og loftræstibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þak, en þó aldrei mera en 1,5m yfir hámarkshæð þaks.

Form bygginga innan byggingarreits eru frjáls nema annað sé skilgreint í sérskilmálum. Útbyggðir stigagangar, gluggar, svalir og þakkantar skulu vera innan byggingarreits.

Fjarlægðir milli bygginga og byggingarreita eiga að uppfylla bæði kröfur steinsteypra sem og timburhúsa hvað snertir brunakröfur og þar að lútandi reglugerðir.

Yfirbyggð sameiginleg hjóla- og sorpskýli fyrir fjölbýlishús eru sýnd með sérstökum byggingareit á skipulagi.

Hámarkshæð bygginga er mæld frá gólfkóta fyrstu hæðar samkvæmt mæliblaði. Heimilt er að færa kóta jarðhæða upp eða niður um 25 cm frá uppgefnum kóta á mæliblaði ef þörf er talin á vegna aðgengismála en þá breytast aðrir kótar til samræmis.

4.3.2. Byggingarefni

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnið, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfissvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

4.3.3. Þakform

Þakform er frjálst. Þar sem hús eru samtengd (keðjuhús, rað- og parhús) skal þakform, lita- og efnisval samræmt/ passa saman. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir leyfisveitanda sem ein heild. Keðjuhúsa- og raðhúsalóðir hver fyrir sig skulu úthlutaðar til eins aðila, séreignarskipting lóðarhluta skal koma fram á byggingarnefndarteikningu, teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

4.3.4. Par-, rað- og keðjuhúsalóðir

Parhúsalóðum er úthlutað til eins eða tveggja aðila og keðju- og raðhúsum til eins aðila, en í báðum tilfellum skulu teikningar af húsum lagðar 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 hvers lóðar.

4.3.5. Húsagerðir og skilmálar hvers gerðar

Tafla 1. Íbúðarsvæði - Húsagerðir og lýsing

Tegund	Gerð	Lýsing/ákvæði
E1	Einbýlishús, 1-2 hæðir, ásamt bílgeymslu.	Innan lóða E1 er gert ráð fyrir einbýlishúsum ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla má vera sambyggð eða stakstæð fyrir allt að tvo bíla. Hámarkshæð í mæni (HM) er 7,5 m. Byggingarmagn að hámarki 350 m ² . Sýnd er bindandi byggingarlína (heil lína) við sum einbýlishús næst götu til þess að tryggja að suðurhlíð garðanna nýtist sem best.
P1	Parhús, 1-2 hæðir. Bílgeymsla valkvæð.	Innan lóða P1 er gert ráð fyrir stærri parhúsum. Bílgeymsla valkvæð. Ef kosið er að hafa bílgeymslu skal hún vera sambyggð og liggja á milli íbúðarrýma. Hámarkshæð í mæni (MH) 7,5 m. Byggingarmagn að hámarki 250 m ² á einingu. Þ.e. 500m ² í heild fyrir eitt parhús. Tvö bílastæði á íbúð. Sýnd er bindandi byggingarlína (heil lína) við sum einbýlishús næst götu til þess að tryggja að suðurhlíð garðanna nýtist sem best.
K1	3-4 íbúða keðjuhús, 1-2 hæða, ásamt bílgeymslu.	3-4 íbúða keðjuhús með bílgeymslu við og milli íbúðareininga. Hámarkshæð í mæni (MH) 7,5 m miðað við aðkomuhæð. Hámarks byggingarmagn 765 m ² innan lóðar. Tvö bílastæði á íbúð.
R1	4-5 íbúða raðhús, 1-2 hæða. Bílgeymsla valkvæð.	4-5 íbúða raðhús á 1 -2 hæðum. Bílgeymsla valkvæð. Hámarkshæð í mæni (MH) 7,5 m miðað við aðkomuhæð. Hámarks byggingarmagn 765 m ² innan lóðar. Tvö bílastæði á íbúð.
F1	Fjölbýli 10 íbúðir, 2-3 hæðir.	10 íbúða fjölbýli. Hámarkshæð í mæni (MH) 10,5 m. Hámarks byggingarmagn 1300 m ² innan hvers lóðar. Opinn svalagangur leyfilegur. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhlíðum bygginga. Annaðhvort í breytingum á efnisvali eða með því að draga inn annað hvort 1/3 eða 2/3 langhlíðar um a.m.k. 2 m. Dýpt bygginga skal vera að hámarki 10,5 m (að svalagangi meðtöldum ef hann er til staðar). Gera skal ráð fyrir sérafnotareit umhverfis hvert hús sem má fara 2 metra út fyrir byggingareit, afmarka má sérafnotareiti með lággróðri eða runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,5 m þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki ná meira en 2,5 m frá útvegg. 1,5 bílastæði á íbúð.
F2	Fjölbýli 6 íbúðir, 2 hæðir.	6 íbúða fjölbýli. Hámarkshæð í mæni (MH) 7,5 m. Hámarks byggingarmagn 780 m ² innan hvers lóðar. Að öðru leiti gilda sömu skilmálar og fyrir 10 íbúða fjölbýli.

5. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Í töflu hér að neðan eru tekin saman helstu umhverfisáhrif, vægi þeirra og viðmið.

Tafla 2. Umhverfisáhrif

Umhverfisþáttur	Vægis-einkunn	Skýring	Viðmið
Gróður	0/-	Núverandi gróðurfar mun verða fyrir áhrifum af uppbyggingu á svæðinu. Gróðurfar á skipulagssvæðinu er hins vegar ekki með hátt verndargildi. Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og getur haft jákvæð áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika innan svæðisins.	Válistar Náttúrufræðistofnunar Íslands yfir plöntur og háplöntur. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, nánar tiltekið 57. grein um sérstaka vernd tiltekinnar vistkerfa og jarðminja. Votlendissvæði 2 ha eða stærri njóta sérstakrar verndar, og 67. grein um aðgerðir vegna ágengra framandi lífvera. Lög um breytingu á lögum um náttúruvernd (nr. 109/2015) en þar segir að sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir birkiskógar og leifar þeirra þar sem eru m.a. gömul tré njóta verndar. Samningur um líffræðilega fjölbreytni, öðlaðist gildi á Íslandi 1994. Ísland er aðili að alþjóðlegum samningi um líffræðilega fjölbreytni en markmið hans er að „Vernda líffræðilega fjölbreytni og að stuðla að sjálfbærri nýtingu lífandi náttúruauðlinda“. Áhrif á vistgerðir og búsvæði. Í stefnumörkun stjórnvalda til 2020 segir að viðhalda beri fjölbreytileika tegunda og vistgerða, og forðast eins og kostur er að skerða frekar votlendi, birkiskóga og önnur vistkerfi.
Fuglar	0	Óveruleg áhrif, en gæta þarf að uppbygging hafi ekki neikvæð áhrif á Brimnesá og lífríki hennar þ.m.t. fuglalíf.	Náttúruverndaráætlun. Válistar Náttúrufræðistofnunar Íslands yfir fugla (31). Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Lög nr. 64/1994 m.s.br. um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum. Áhrif á vistgerðir og búsvæði. Í stefnumörkun stjórnvalda til 2020 segir að viðhalda beri fjölbreytileika tegunda og vistgerða, og forðast eins og kostur er að skerða frekar

			votlendi, birkiskóga og önnur vistkerfi. Bernarsamningurinn.
Vatn og lækir	0	Óveruleg áhrif á umhverfispáttinn vatn og lækir. Með blágrænum ofanvatnslausnum þá er verið að leiða ofanvatn niður í jarðveg sem næst þeim stað þar sem það fellur og þaðan veitt yfir í næsta viðtaka sem er yfirleitt grænt svæði þaðan sem vatni er stýrt áfram.	Reglugerð nr. 536/2001 m.s.br. um neysluvatn. Reglugerð 796/1999 m.s.br. um varnir gegn mengun vatns. Reglugerð 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. Reglugerð um fráveitu í Dalvíkurbyggð nr. 402/2001.
Fornleifar	0	Óveruleg áhrif á skráðar minjar en tóft er staðsett við Brimnesá sem uppbygging mun ekki hafa áhrif á.	Lög um menningarminjar 80/2012. Skráðar friðlýstar fornleifar. Aðrar fornleifar (minjar 100 ára og eldri, svo sem byggðaleifar, haugar, greftrunarstaðir o.s.frv.) skv. 9 gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001.
Samfélag	+	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 verið skilgreint sem íbúðarsvæði í endurskoðuðu aðalskipulagi.	Skipulagslög nr 123/2010. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Reglugerð nr. 505/2000.
Ásýnd og landslag	0/-	Tillagan mun ekki hafa áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd. Nýjar byggingar og mannvirki munu breyta ásýnd svæðisins.	Á fyrirhuguðu deiliskiplagssvæði eru ekki vistkerfi eða jarðmyndanir sem njóta sérstakrar verndar, með tilliti til landslagsverndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013. Á lands- eða svæðisvísu hefur landslagi innan framkvæmdasvæðisins ekki verið gefið sérstakt gildi. Þau landform sem einkenna svæðið eru opnir jökulsorfnir firðir.

6. SAMRÁÐ OG KYNNING

Skipulagslýsingin var send Skipulagsstofnun til umsagnar. Einnig var skipulagslýsingin send til Umhverfisstofnunar, Náttúrufræðistofnunar, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands, RARIK og Minjastofnunar. Lýsingin var auglýst frá 30. janúar til 14. febrúar 2024.

Umsagnir við skipulagslýsingu bárust frá Minjastofnun Íslands, RARIK, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra og Skipulagsstofnun.

7. HEIMILDARSKRÁ

Alþingi, Lagasafn,

<https://www.althingi.is/lagasafn/>:

Skipulagslög nr. 123/2010.

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Dómsmálaráðuneytið, Reglugerðarsafn,

<https://www.reglugerd.is/>

Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.

Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.

Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.

Reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun.

Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Reglugerð nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi.

<https://vistgerdakort.ni.is/> Sótt af vef 16.11.2021.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Sérstök vernd náttúru fyrirbæra. <https://serstokvernd.ni.is/> Sótt af vef 17.11.2021.

Ólafur Arnalds, Hlynur Óskarsson o.fl.

Landbúnaðarháskóli Íslands. 2009. Sótt af vef 17.11.2021.

https://www.moldin.net/uploads/3/9/3/3/39332633/jar%C3%B0vegsk_lyr_2016_200dpi.jpg

Skipulagsstofnun. Landsskipulagsstefna 2015-2026. September 2016.

https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningar blað 9, nýtt deiliskipulag.

Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2022.

Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2020-2032, endurskoðun Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020, áfangaskýrsla 1-skipulags- og matslýsing.

Búnaðarsamband Eyjafjarðar 2022.

Dalvíkurbyggð. Endurskoðun fornleifaskráningar innan þéttbýliskjarna og framkvæmdasvæða vegna aðalskipulags.

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

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsstofnun 2005. Leiðbeiningar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.

Skipulagsstofnun 2007. Leiðbeiningar um umhverfismat áætlana

VANSLUTILLAGA