

HÓLA- OG TÚNAHVERFI
ÍBÚÐABYGGÐ
DALVÍK
DALVÍKURBYGGÐ
DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ

 Skipulagsstofnun										
Mótt.: 10. júlí 2020										
Málnr.										
<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>										

ARKITEKTASTOFAN **form**

FEBRÚAR 2020

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið.....	4
2.2	Tengdar skipulagsáætlanir	4
2.3	Fornleifar.....	5
3	DEILISKIPULAG	6
3.1	Markmið	6
3.2	Meginatriði.....	6
3.3	Landnotkun.....	8
3.3.1	Umferðarsvæði	8
3.3.2	Lóðir	8
3.3.3	Opið, óbyggt svæði.....	8
3.4	Veitur	8
3.5	Skilmálar	9
3.5.1	Almenn atriði.....	9
3.5.2	Bílastæði.....	9
3.5.3	Byggingarmagn	9
3.5.4	Lóðir og lóðafrágangur.....	9
3.5.5	Húsgerðir	10
3.5.6	Spennistöð	10
3.5.7	Fornleifar	10
3.6	Um ágreining.....	10
4	SAMÞYKKT	11
4.1	Kynning og afgreiðsla	11
5	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	14
6	UPPDRÁTTUR	15
	Deiliskipulagsuppdráttur	15

1 YFIRLIT

Fyrir um tíu árum voru unnar deiliskipulagstillögur af Hóla- og Túnahverfi og þær auglýstar á lögbundin hátt, en hlutu ekki gildistöku í B-deild. Skipulagstillögurnar voru auglýstar í sitthvori lagi á sínum tíma, en nú eru skipulagssvæðin sameinuð Þau hús sem nú eru á svæðinu voru byggð í þeirri trú að gildandi deiliskipulag lægi fyrir á svæðinu.

Markmið með skipulaginu var að ljúka þeirri vinnu og móta heilstæða byggð með einbýlis-, rað- og parhúsum.

Breytingartillaga var auglýst í desember 2019 og samþykkt af sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar 18.02.2020, sjá kafla 3.2 meginatriði.

Deiliskipulagið er unnið fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, ásamt skipulagsupprætti nr. 1 dags. 14.02.2020. Engin breyting var gerð á skilmálum greinargerðar sem tók gildi í B-deild þann 10. apríl 2018. Greinargerð er uppfærð með tilliti til fjölda húsa og íbúða og skerpt er á skilgreiningu húsgerðar E2, sem skal standa fyrir tveggja hæða hús í stað húsa á allt að tveimur hæðum. Auk þess er texti í kafla 2.3 um fornleifar uppfærður og vísað til gildandi laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Húsakönnun sem unnin var í nóvember 2017 fyrir skipulagssvæðið er meðfylgjandi. Samhliða deiliskipulagsbreytingu dags. 14.02.2020 var húsakönnunin uppfærð með tilliti til fjölgunar húsa á svæðinu.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið afmarkast af Böggvisbraut í austri og opnu grasi grónu landsvæði í suðri, vestri og í norðri, það er um 10.4ha að stærð og er í eigu og umsjá Dalvíkurbyggðar. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi frá 2008 – 2020 sem íbúðarsvæði.

Innan skipulagssvæðisins eru tvö óbyggt svæði með húsabyggð í kring. Svæði þessi nýttast vel til leikja.

Á skipulagssvæðinu eru nú alls sextíu íbúðarhús í eftirfarandi húsgerðum; tvö raðhús við Lynghóla, þrjú raðhús við Reynihóla auk tveggja raðhúsa við Skógarhóla og eins raðhúss við Hringtún. Við Lynghóla eru tvö parhús og eitt við Reynihóla. Við Skógarhóla eru átján einbýlishús og þrjú við Böggvisbraut. Við Hólaveg er eitt einbýlishús, þrjú við Miðtún, fjögur við Steintún, sex við Böggvisbraut og fjórtán við Hringtún. Hafist var handa við uppbyggingu á svæðinu um 1980.

Jarðvegsdýpi er sjaldnast meira en 2 m niður á burðarhæfan jarðveg.

Landið er hæst á vesturhluta svæðisins, í u.þ.b. 30 m y.s.. Landhæð lækkar til austurs niður í 16 m y.s., næst Böggvisbraut. Hæðarmunur innan svæðisins er því um 14 m. Hallinn er þó ekki alls staðar jafn.

2.2 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka er eftirtalið svæði skilgreint í aðalskipulagi Dalvíkur frá 2008-2020:

312 Íb: Íbúðasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Ákvæði: Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Opin svæði og leiksvæði í íbúðarhverfum eru ekki sýnd sérstaklega í aðalskipulagi en afmörkun þeirra skal ákveðin í deiliskipulagi.

314 Íb: Íbúðasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Ákvæði: Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Opin svæði og leiksvæði í íbúðarhverfum eru ekki sýnd sérstaklega í aðalskipulagi en afmörkun þeirra skal ákveðin í deiliskipulagi.

2.3 FORNLEIFAR

Gerð er nánari grein fyrir þjóðminjum og verndarsvæðum í skýrslum um aðalskráningu fornminja í Dalvíkurbyggð (Fornleifastofnun Íslands 1999-2004) og í áfangaskýrslunni *Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar, takmörkun á landnotkun, apríl 2008*. Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar þjóðminjalaga.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt lögum um menningarminjar. Skyld er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 16 í lögum um menningarminjar. Fornleifaskráning tekur mið af nákvæmni viðkomandi skipulagsstigs. Frekari skráning fer eftir atvikum fram í tengslum við gerð deiliskipulags eða þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð. Framkvæmdum skal beina frá minjastöðum en sé þess enginn kostur ber að tilkynna Minjastofnun Íslands um framkvæmdirnar með fyrirvara og getur stofnunin krafist þess að þeim sé frestað uns fornleifarannsókn hafi farið fram. Þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna.

Hér er um fornleifar að ræða og samkvæmt lögum um menningarminjar má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Minjastofnunar og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögunum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Minjastofnun Íslands telur nauðsynlegar. Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber lög um menningarminjar nr. 80/2012).

Ekki er vitað um neinar fornleifar á skipulagssvæðinu.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Fyrir um tíu árum voru unnar deiliskipulagstillögur af Hóla- og Túnahverfi og þær auglýstar á lögbundin hátt, en hlutu ekki gildistöku í B-deild. Skipulagstillögurnar voru reyndar auglýstar í sitthvorum lagi en nú eru skipulagssvæðin sameinuð þau hús sem nú eru á svæðinu voru byggð í þeirri trú að gildandi deiliskipulag lægi fyrir á svæðinu.

Markmið með núgildandi skipulagi var að ljúka þeirri vinnu og móta heilstæða byggð með einbýlis-, rað- og parhúsum.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Alls eru sjöttíu og níu lóðir innan skipulagssvæðisins skilgreindar sem íbúðarsvæði, þar af er byggt á sextíu lóðanna. Auk þess er ein lóð innan skipulagssvæðisins undir spennistöð.

Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn innan lóða, hámarksvegghæð og þakhalla, frágang lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

Allar byggingar, íbúðarhús, bílgeymslur, sólstofur og aðrar útbyggingar skulu vera innan byggingarreits.

3.2 MEGINATRIÐI

Eftirfarandi atriðum var breytt við gildistöku núgildandi deiliskipulags. Rétt er að ítreka að þá lá ekki fyrir samþykkt deiliskipulag af svæðinu heldur mæliblöð og/ eða lóðarleigusamningar:

Á skipulaginu hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar:

Einbýlishúsalóð nr. 7 við Skógarhóla:

Lóðin er stækkuð til vesturs um 6.3 m.

Einbýlishúsalóð nr. 9 við Skógarhóla:

1. Lóðin er stækkuð til austurs um 3m og til suðurs um 2m.

Einbýlishúsalóð nr. 11 við Skógarhóla:

1. Lóðin er stækkuð til austurs.
2. Lóðin er minnkuð um 3m til vesturs til þess að koma fyrir nýjum göngustíg sem er í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar.
3. Norðurmörkum lóðarinnar er hliðrað til suðurs um 2m.

Raðhúsalóðir nr. 23 og 29 við Skógarhóla:

1. Nýrri húsaötu í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar er komið fyrir á milli raðhúsanna.
2. Lóðir raðhúsanna nr. 23 og 29 eru minnkaðar sem nemur nýrri húsaötu.
3. Bílskúsrétti eiganda raðhúsanna er viðhaldið.
4. Austurlóðarmörkum raðhúsalóðar nr. 29 er hliðrað til vesturs um 2m til þess að koma fyrir nýjum göngustíg frá Skógarhólum og inná leiksvæði og minnkar lóðin sem því nemur.

Einbýlishúsalóð nr. 16 við Böggvisbraut:

Lóðin er stækkuð til vesturs.

Einbýlishúsalóðir nr. 12 og 14 við Böggvisbraut:

Suðurlóðarmörkum nr. 12 hnikað til suðurs um 3m á kostnað lóðar nr. 14.

Einbýlishúsalóðir nr. 9, 11, 13 og 15 við Hringtún:

Einbýlishúsalóðunum er breytt í þrjár parhúsalóðir.

Einbýlishúsalóð nr. 21 við Hringtún:

Byggingarreitur stækkaður.

Á fundi sveitarstjórnar þann 18.02.2020 voru samþykktar eftirfarandi breytingar á deiliskipulagsupprætti sem tók gildi í B-deild þann 10. apríl 2018:

1. Parhúsalóðunum nr. 9a og 9b við Hringtún er breytt í lóð fyrir þriggja íbúða raðhús. Hámarksbyggingarmagn innan lóðar er óbreytt 300 m². Eftir breytingu verður lóðin nr. Hringtún 9a - 9b og 9c.
2. Einbýlishúsalóðunum nr. 17 og 19 við Hringtún er breytt í lóðir fyrir parhús. Einnig er lóðarmörkum á milli fyrrgreindra lóða breytt þannig að lóðirnar verði jafnstórar að flatarmáli. Byggingarreitum lóðanna er breytt til samræmis við breytingu á lóðarstærðum. Hámarksbyggingarmagn innan lóðar er óbreytt 260 m². Eftir breytingu fá lóðirnar númerin Hringtún 17a - 17b og 19a - 19b.
3. Afmarkaður er byggingarreitur utanum 20 m² garðhús á efri hluta einbýlishúsalóðarinnar Hringtún 30.
4. Einbýlishúsalóðirnar Hringtún 42 og 44 eru sameinaðar í eina lóð og breytt í fjögurra íbúða raðhúsalóð sem fær þá númerin Hringtún 42 - 44 - 46 - 48. Hús á lóðinni skulu eftir breytingu vera á einni hæð í stað tveggja. Suðurmörkum sameinaðrar lóðar er hliðrað til norðurs og minnkar flatarmál lóðarinnar úr 2402.2 niður í 2212.7 eða um 189.5 m². Hámarksbyggingarmagn innan nýrrar sameinaðrar lóðar eykst um 80.0 m², fer úr 640 og í 720 m². Byggingarreitur breytast samhliða til samræmis við sameiningu og breytingu á nýtingu lóðanna.
5. Einbýlishúsalóð við Skógarhóla 11 er breytt í þriggja íbúða raðhúsalóð og fær þá númerin 11a, 11b og 11c við Skógarhóla. Núverandi göngustígur sunnan við lóðina er lagður af. Lóðin er stækkuð til austurs, fer úr 1061.4 m² upp í 1165.2 m² og nemur stækkunin um 103.8 m². Hámarksbyggingarmagn lóðarinnar eykst um 120.0 m², fer úr 300 og í 420 m². Byggingarreitur breytist til samræmis við stækkun og breytingu á nýtingu lóðarinnar.

Færðar eru inná uppdrátt eftirfarandi breytingar sem búið er að grenndarkynna:

- a. Hringtún 25 - byggingarreitur stækkaður til suðurs og austurs. Grenndarkynnt 2017.
- b. Böggvisbraut 20 - byggingarreitur stækkaður til suðurs. Grenndarkynnt 2017.

Grunnkort er uppfært með þegarbyggðum húsum.

Eftir kynningarfund dags. 6. ágúst 2019 voru gerðar tvær minniháttar breytingar á þeim drögum sem kynnt voru á fundinum.

Breyting B á uppdrætti, dags. 14.02.2020. Í kjölfar ábendinga og athugasemda nágranna, samþykkti umhverfisráð að gera eftirfarandi breytingar á uppdrætti:

- Að vísa umfjöllun um nýtingu svæðis norðan Hringtúns til endurskoðunar aðalskipulags og falla frá nýrri lóð við Hringtún 20-22 á þessu stigi.

- Bæta við byggingarreitum fyrir sambyggða bílskúra á lóðunum Böggvisbraut 10 og Steintúni 1 til samræmis samþykkt aðaluppdrætti frá 1980.

Greinargerð er uppfærð með tilliti til fjölda húsa og íbúða og skerpt er á skilgreiningu húsgerðar E2, sem skal standa fyrir tveggja hæða hús í stað húsa á allt að tveimur hæðum.

3.3 LANDNOTKUN

3.3.1 Umferðarsvæði

Bílaaðkoma inná skipulagssvæðið er úr austri frá Böggvisbraut. Innan skipulagssvæðisins eru nú sjö húsagötur og frá þeim liggja heimreiðar að bílastæðum og húsum.

Skógarhólar tengjast Böggvisbraut á tveimur stöðum og hefur verið miðað við að þær myndi hringtengingu innan svæðisins. Lynghólar og Reynihólar tengjast við nyrðri hluta Skógarhóla og eru endagötur. Hringtún tengist Böggvisbraut á einum stað og liggur í hring og tengist Steintúni, Miðtúni og Hólavegi.

Lögð er áhersla á gott stígakerfi um svæðið, að greiðfærir stígar liggi að og frá því og að opnu landi. Miðað er við að gangstétt sé annars vegar við húsagötur. Útfærsla þeirra verður ákvörðuð nánar við endanlega gatnahönnun.

3.3.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla undir skilgreininguna íbúðarsvæði, auk þess er á einni lóðanna spennistöð.

3.3.3 Opið, óbyggt svæði

Innan skipulagssvæðisins eru tvö stór óbyggð svæði með byggingarlóðum allt í kring og nýtast vel til leikja.

3.4 VEITUR

Lagnir veitukerfa (fráveita, rafveita, hitaveita og vatnsveita) auk fjarskiptakerfa eru undir götum og stígum. Lagnir eru ekki sýndar á skipulagsuppdrætti.

Innan skipulagssvæðisins er ein lóð undir spennistöð sem er þegar byggð og þjónar rafvæðingu á svæðinu.

3.5 SKILMÁLAR

3.5.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum vísast til þeirra laga- og reglugerðaákvæða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslaga, byggingar- og skipulagsreglugerða, reglugerða um brunavarnir og brunamál, mengunarvarnarreglugerðar, þjóðminjalaga, íslenskra staðla og blaða Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins.

Umhverfissráð getur sett nánari reglur og ákvæði um starfsemi á skipulagssvæðinu og hefur úrslitavald um það hvaða aðilar koma til greina við lóðarúthlutun. Allar óskir um frávík og breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til Umhverfissráðs. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagsins eru afgangið að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun Umhverfissráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka. Umhverfissráð setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengi á byggingartíma, merkingu lóða, aðstöðu verkafólks, jarðrask og uppgröft, úthlutun og afhendingu. Skilmálarnir skulu liggja fyrir við auglýsingu lóða til úthlutunar. Breyting á úthlutunarskilmálum telst ekki breyting á deiliskipulagi.

Á mæliblöðum eru lóðir, byggingarreitir og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur, lega tenginga veitukerfa og sérstakar kvaðir þar að lútandi ef einhverjar eru. Sé verið með kjallara skal lóðarhafi standa straum af öllum hugsanlegum aukakostnaði sem af því kann að hljóta s.s. að frárennislagnir séu ekki nægilega neðarlega miðað við kjallaragólf og annað þess háttar.

Dalvíkurbyggð leggur hverri lóð til eina innkeyrslu frá húsagötu. Óski lóðarhafi eftir að vera með fleirri innkeyrslur, skal hann sækja um það sérstaklega og standa jafnframt straum af öllum þeim kostnaði sem af því hlýst.

3.5.2 Bílastæði

Hver íbúð skal hafa tvö bílastæði. Bílastæði skal leysa innan lóða. Innkeyrslur inn á lóðir frá safngötu eru heimilar. Að öðru leyti tengjast lóðir húsagötum og skal gera grein fyrir aðkomuleiðum á afstöðumynd.

3.5.3 Byggingarmagn

Hámarksbyggingarmagn innan hverrar lóðar er gefið upp á deiliskipulagsupprætti.

3.5.4 Lóðir og lóðafrágangur

Samræma skal frágang og hæðarlegu á lóðarmörkum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1.0 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Þetta gildir einnig ef nágrannalóð er óveitt eða óbyggð þegar gengið er frá húslóð.

Göngustígar eru á milli lóða nr. 3 og 5 við Skógarhóla, á milli lóða nr. 11 – 17 og 23 við Skógarhóla og á milli Hringtúns 29 og Böggvisbrautar 20, einnig eru göngustígar á milli

eftirtalinna lóða við Hringtún; lóða nr. 3 og 5, nr. 19 og 21, 30 og 32 við Hringtún. Göngustígar eru ýmis 2ja eða 3ja m breiðir og í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar.

Á jöðrum raskaðs lands og óhreyfðs lands skal leitast við að rækta upp náttúrulegan gróður. Við öll lóðamörk sem liggja að opnu landi skal koma belti af trjám og runnum sem plantað er óreglulega í landið og lítillaga inn á opna landið þannig að ekki myndist bein gróðurlína. Öll nánari útfærsla á s.s. magni, þéttleika og gróðurtegundum á svæði utan lóðarmarka skal háð samþykki bæjaryfirvalda. Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náið með bæjaryfirvöldum um gróðurumgjörð á lóðum sínum.

Tilgangurinn með trjáræktinni er m.a. að gera umgjörð lóðanna hlýlega og gróna og hverfið fallett gagnvart aðliggjandi götum og opnu landi. Þess skal gætt að gróðurbelti skerði ekki útsýni frá mikilvægum útsýnisstöðum. Heppilegar gróðurtegundir á jaðri lóða gagnvart opnu landi eru víðir, birki, elri, reyniviður og einir.

3.5.5 Húsgæðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksvegghæðir og þakhalli bygginga og hámarksbyggingarmagn ásamt húsgæð. E1 er einbýlishús á einni hæð, E2 er einbýlishús á tveimur hæðum, R1 er raðhús á einni hæð og P1 er parhús á einni hæð, B1 er bílgeymsla á einni hæð. Stefna bygginga innan byggingarreits er frjáls. Byggingar skulu vera innan byggingarreits.

Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hvernar lóðar og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst. Gerð er krafa um að tillögueikningar skuli lagðar inn til kynningar fyrir Umhverfisstjórn áður en húsin eru fullhönnuð. Umhverfisstjórn skal óska eftir umsögn skipulagshöfundar í hverju og einu tilfelli og jafnframt krefjast úrbóta telji ráðið að undangengnu mati skipulagshöfundar að tillagan uppfylli ekki þau útlitslegu gæði sem raunhæft sé að fara fram á.

3.5.6 Spennistöð

Við enda Lynghóla er lóð fyrir spennistöð í eigu Dalvíkurbyggðar. Á lóðinni er spennistöð af venjulegri gerð. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um bygginguna. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

3.5.7 Fornleifar

Engar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins er samkvæmt fornleifaskráningu.

3.6 UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála, skal honum vísað til sveitarstjórnar til úrskurðar.

4 SAMÞYKKT

4.1 Kynning og afgreiðsla

Kynning og afgreiðsla á breytingu 2020

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum 31. október 2019 að auglýsa breytingu á deiliskipulagi Hóla- og Túnahverfis á Dalvík sbr. 41. gr. laga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillaga íbúðarsvæðisins var sett fram á einum uppdrætti dagsettum 31. maí 2019.

Það var mat skipulagsyfirvalda í Dalvíkurbyggð að ekki væri ástæða til að vinna skipulagslýsingu þar sem allar meginforsendur lágu fyrir í aðalskipulagi og ekki voru áformaðar neinar grundvallarbreytingar á yfirbragði og mælikvarða hverfisins.

Almennur borgarafundur um þéttingu byggðar á Dalvík þar sem m.a. var fjallað um fyrirhugaðar breytingar í Hóla- og Túnahverfi var haldinn í Bergi 11. apríl 2019. Kynningarfundur um deiliskipulagstillöguna var haldinn 6. ágúst 2019.

Tillagan var auglýst í Lögbirtingablaðinu, staðarblaði og á heimasíðu Dalvíkurbyggðar, www.dalvikurbyggd.is, með athugasemdafresti frá og með 11. desember 2019 til og með 23. janúar 2020 auk þess sem tillagan var til sýnis í Ráðhúsinu á Dalvík. Deiliskipulagstillagan var einnig send umsagnaraðilum. Vegna þeirra náttúruhamfara, sem gengu yfir í Dalvíkurbyggð í desember 2019 og ollu m.a. rafmagnsleysi og fleiri óþægindum, var auglýsingafresturinn lengdur um eina viku, eða til 31. janúar 2020. Athugasemdum skyldi skilað inn á bæjarskrifstofur Dalvíkurbyggðar í Ráðhúsinu á Dalvík.

Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Alls bárust 16 athugasemdir við deiliskipulagstillöguna frá einstaklingum og umsagnaraðilum. Í meðfylgjandi bókun umhverfisráðs var fyrir mistök umsögn Skipulagsstofnunar um aðalskipulagsbreytingu talin með innkomnum umsögnum um deiliskipulagstillöguna.

Á fundi sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar þann 18. febrúar 2020 var samþykkt eftirfarandi bókun umhverfisráðs frá 14. febrúar 2020:

„Með hliðsjón af athugasemdum leggur umhverfisráð til að umfjöllun um nýtingu svæðis norðan Hringtúns verði vísað til endurskoðunar aðalskipulags og fallið verði frá nýrri lóð við Hringtún 20-22 á þessu stigi. Einnig er lagt til að húsgerð E2 verði skilgreind sem tveggja hæða hús í stað húsa á allt að tveimur hæðum. Bætt er við byggingarreitum fyrir sambyggða bílskúra á lóðunum Böggvisbraut 10 og Steintúni 1. Athugasemdir gefa ekki tilefni til annarra breytinga á deiliskipulagstillögunni.

Umhverfisráð samþykkir tillöguna svo breytta og felur sviðsstjóra umhverfis- og tæknisviðs að senda Skipulagsstofnun gögnin til yfirferðar ásamt athugasemdum og samantekt um málsmeðferð.

Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir við samþykktu tillögu skal sviðsstjóri auglýsa gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.“

Ein athugasemd við deiliskipulagstillöguna hafði ekki hlotið afgreiðslu umhverfisráðs á fundi ráðsins þann 14. febrúar 2020 og var hún því tekin fyrir á fundi umhverfisráðs þann 6. mars 2020 og svo á fundi sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar þann 17. mars 2020.

Athugasemdin gaf ekki tilefni til breytinga á deiliskipulagstillögunni.

Eldri kynning og afgreiðsla deiliskipulags

Umhverfissráð Dalvíkurbyggðar lagði til á fundi sínum 7. nóvember 2017 að skipulagið yrði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulag Hólahverfis var auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 30. nóvember 2017 til 12. janúar 2018.

Að fengnu samþykki umhverfissráðs og sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar var skipulagið auglýst og haft almenningi til sýnis í minnst 6 vikur. Í auglýsingunni var tiltekinn frestur, minnst 6 vikur, til að gera athugasemdir við tillöguna, en hver sá sem ekki gerði athugasemdir innan þess frests telst samþykkur henni.

Að lokinni kynningu var tillagan tekin aftur til umfjöllunar í umhverfissráði 15. janúar 2018 og í sveitarstjórn 16. janúar 2018. Athugasemdir bárust frá fjórum aðilum á auglýsingatíma, þar af var ein þeirra í formi undirskriftalista frá íbúum Túnahverfisins. Umsagnir frá umsagnaraðilum voru án athugasemda.

Á fundi umhverfissráðs 2. febrúar 2018 og í sveitarstjórn 20. febrúar 2018 voru samþykktar eftirfarandi breytingar á auglýstu deiliskipulagi vegna framkominna athugasemda. Breytingarnar gefa að mati skipulagsyfirvalda Dalvíkurbyggðar ekki tilefni til endrauglýsingar á deiliskipulaginu.

Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

1. Athugasemd mótt. 3. desember 2017.
Lóðarhafi Hringtúns 25 gerir athugasemdir við nýja lóð við Hringtún 27 sem hann segir að hafi ekki verið á því skipulagi sem hann gekk út frá þegar hann sótti um lóðina.
Ákveðið hefur verið að fella út lóð nr. 27 við Hringtún.

2. Athugasemd mótt. 11. desember 2017.
Lóðarhafi Hringtúns 7 gerir athugasemd við staðsetningu á austurmörkum lóðar sinnar við Hringtún 7 sem sé ekki samkvæmt því skipulagi sem hann gekk út frá þegar hann byggði húsið á sínum tíma.
Eftir fund með eigendum Hringtúns 7. þann 29. janúar síðastliðinn var ákveðið að minnka lóð við Hringtún 9A og 9B að austurmörkum lóðar Hringtúns 7 og koma þar fyrir almennum bílastæðum.

3. Athugasemd mótt. 6. janúar 2018.
Lóðarhafi Hringtúns 21 gerir eftirfarandi athugasemdir:
Vill að ný lóð við Hringtún 27 verði felld út úr skipulaginu.
Ákveðið að fella út lóð nr. 27 við Hringtún.

Lóðarhafi segist hafa verið látin lækka eigið hús á þeim forsendum að önnur hús í kring yrðu lækkuð.
Gólfkótar lóða við efri hluta Hringtúns hafa verið lækkaðir í samræmi við það.
4. Athugasemd mótt. 11. janúar 2018.

Íbúar í Túnahverfi sendu undirskriftalista með eftirfarandi ábendingum og athugasemdum. Ath. texti hér að neðan er údráttur frá undirskriftalista:

1. Íbúar Hringtúns, Steintúns og Miðtúns eru mótfallnir því að Túnahverfi og Hólahverfi verði gert að einu hverfi.
Sameinað deiliskipulag hefur enga slíka breytingu í för með sér.
2. Íbúar Túnahverfis eru mótfallnir gr. 2.2 í greinargerð og óska eftir að hverfið verði einungis skilgreint sem íbúabyggð.
Ekki eru áform um verslun eða atvinnustarfsemi innan deiliskipulagssvæðisins.
3. Gerð er krafa um að lóðarmörkum Hringtúns 7 verði ekki breytt frá mæliblaði sem unnið var eftir við byggingu hússins á sínum tíma.
Eftir fund með eigendum Hringtúns 7. þann 29. janúar síðastliðinn var ákveðið að minnka lóð við Hringtún 9A og 9B að auturmörkum lóðar Hringtúns 7 og koma þar fyrir almennum bílastæðum.
4. Óskað er eftir að ný lóð við Hringtún 27 verði felld út.
Ákveðið hefur verið að fella út lóð nr. 27 við Hringtún.
5. Óskað er eftir að Hringtún ofan Steintúns upp að lóðum nr. 25 og 40 verði gerð að vistgötu skv. eldri uppdráttum.
Hámarkshraði innan Hóla- og Túnahverfis verði færður niður í 30 km með tilheyrandi aðgerðum við hverfamörk og innan hverfa.
6. Óskað eftir göngustíg frá Steintúni að Brekkuselsvegi.
Göngustígur settur inn á deiliskipulagið.
7. Bent er á að u.þ.b. 1m breitt „autt svæði“ er frá austurlóðarmörkum lóða nr. 3 og 5 við Hringtún og að götu.
„Auða svæðið“ var á sínum tíma hugsað skv. upphaflegu mæliblaði fyrir vatnsveitulagnir, eðlilegast er að stækka fyrrgreindar lóðir sem þessu svæði nemur. Þar sem ekki er áhugi lóðarhafa á lóðarstækkun verður svæðið malbikað. Sama gildir um lóð nr. 1 við Hringtún.
8. Gangstétt sunnan við Miðtún er með grænum lit sem tákna opið svæði, óskað er eftir að það sé lagfært.
Hér er um yfirsjón skipulagsráðgjafa að ræða og hefur verið lagfært.

Að lokum er ósk íbúa um að hraðað verði frágangi á opnu leiksvæði.

Nánari útfærsla á leiksvæðum heyrir ekki undir deiliskipulag.

Eftir auglýsingu barst ábending frá Skipulagsstofnun þess efnis að sýna þyrfti aðkomuleiðir að bílastæðum innan lóða nr. 23 og 29 við Skógarhóla, ásamt minniháttar lagfæringum á skýringum á uppdrætti og hefur hvoru tveggja verið lagfært á deiliskipulagsuppdrætti.

5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst almenningi til sýnis þann 11. desember 2109.

Athugasemdafrestur var til 31. janúar 2020.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í Umhverfisstjórn Dalvíkurbyggðar 14. febrúar 2020 og

sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar 18. febrúar 2020.

sveitarstjórinn á Dalvík

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 14.02.2020 og húsakönnun dagsett í febrúar 2020.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess

í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2020.

6 UPPDRÁTTUR

Deiliskipulagsuppdráttur