

**HÓLA- OG TÚNAHVERFI
ÍBÚÐABYGGÐ
DALVÍK
DALVÍKURBYGGÐ
DEILISKIPULAGSTILLAGA

GREINARGERÐ**

ARKITEKTASTOFAN *form*

NÓVEMBER 2017

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið.....	4
2.2	Tengdar skipulagsáætlanir.....	4
2.3	Fornleifar.....	5
3	DEILISKIPULAGSTILLAGA	6
3.1	Markmið.....	6
3.2	Meginatriði.....	6
3.3	Landnotkun.....	7
3.3.1	Umferðarsvæði	7
3.3.2	Lóðir	7
3.3.3	Opið, óbyggt svæði.....	7
3.4	Veitur	7
3.5	Skilmálar	8
3.5.1	Almenn atriði.....	8
3.5.2	Bílastæði.....	8
3.5.3	Byggingarmagn	8
3.5.4	Lóðir og lóðafrágangur.....	8
3.5.5	Húsgerðir	9
3.5.6	Spennistöð	9
3.5.7	Fornleifar	9
3.6	Um ágreining.....	9
4	SAMÞYKKT	10
4.1	Kynning og afgreiðsla	10
5	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	11
6	UPPDRÁTTUR	12
	Deiliskipulagsuppdráttur.....	12

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 sitthvoru 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 er að ljúka þeirri vinnu og móta heilstæða byggð með einbýlis-, rað- og parhúsum.

Deiliskipulagstillagan er unnin fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, ásamt skipulagsupprætti nr. 1 dags. 07.11.2017.

Húsakönnun fyrir skipulagssvæðið er meðfylgjandi.

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 nýtast vel til leikja.

Á svæðinu eru nú alls fimmtíu og fjögur hús íbúðarhús í eftirfarandi húsgerðum; tvö raðhús við Lynghóla, fjögur raðhús við Reynihóla auk tveggja raðhúsa við Skógarhóla, tvö parhús við Lynghóla, sautján einbýlishús við Skógarhóla og tvö við Böggvisbraut, eitt við Hólaveg, þrjú við Miðtún, fjögur við Steintún, sex við Böggvisbraut og ellefu við Hringtún.

Hafist var handa við uppbyggingu á svæðinu um 1990.

Jarðvegsdýpi er sjaldnast meira en 2m 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: Íbúðarsvæði. 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 þjónustu 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. Opín svæði og leiksvæði í íbúðarhverfum eru ekki sýnd sérstaklega í aðalskipulagi en afmörkun þeirra skal ákveðin í deiliskipulagi.

314 Íb: Íbúðarsvæði. 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 þjónustu 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. Opín 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 þjóðminjalaga.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt þjóðminjalögum. Skylt er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 3.2 í þjóðminjalögum. 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 Fornleifavernd ríkisins 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 þjóðminjalögum má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögnum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Fornleifavernd ríkisins telur nauðsynlegar Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber Þjóðminjalög frá 2013).

Almenn verndarákvæði um minjastaði:

Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði þjóðminjalaga. Þess skal gætt við ræktun og framkvæmdir að ekki verði farið nær minjastöðum en 20 m. Haft skal samráð við Fornleifavernd ríkisins vegna lagfæringa og endurbóta á minjastöðum svo og vegna annarra framkvæmda í grennd við þá. Hefðbundnar nytjar eru áfram heimilar svo og viðhald og endurbætur mannvirkja sem fyrir eru. Skógrækt og mannvirkjagerð á og við minjasvæði skal haga þannig að ekki hafi neikvæð áhrif á minjastaði

Ekki er vitað um neinar fornleifar á skipulagssvæðinu.

3 DEILISKIPULAGSTILLAGA

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 sitthvoru 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 skipulaginu er að ljúka þeirri vinnu og móta heilstæða byggð með rað- og parhúsum.

Deiliskipulagstillagan mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, hús-eigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Alls eru áttatíu lóðir innan skipulagssvæðisins, þar af er byggt á fimmtíu og fjórum þeirra.

Lóðir innan skipulagssvæðisins eru alls áttatíu og eru skilgreindar sem *íbúðarsvæði*, auk þess er ein lóð undir *spennistöð*.

Í deiliskipulagstillögunni 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 atríðum er breytt frá núverandi fyrirkomulagi innan skipulagssvæðisins. Rétt er að ítreka á að ekki liggur fyrir samþykkt deiliskipulag af svæðinu heldur mæliblöð og/ eða lóðarleigusamningar:

Í skipulagstillögunni eru 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 húsagötu í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar er komið fyrir á milli raðhúsanna.
2. Lóðir raðhúsanna nr. 23 og 29 eru minnkaðar sem nemur nýrri húsagötu.
3. Bílskúrsrétti 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.

Raðhúsalóð nr. 29 við Skógarhóla:

Austurlóðarmörkum er hliðrað um 2m til vesturs til þess að koma fyrir nýjum göngustíg 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.

Nýrri einbýlishúsalóð nr. 27 er komið fyrir neðan við lóð nr. 25 við Hringtún.

3.3 LANDNOTKUN

3.3.1 Umferðarsvæði

Bílaðkoma 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 óbyggt 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 skipulagsupprætti.

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.

Umhverfisráð 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 Umhverfisráðs. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagstillögunnar eru afgreidd að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun Umhverfisráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka. Umhverfisráð setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengni 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 hvernar 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. Allir göngustígar eru 3 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 Húsgærðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksvegghæðir og þakhalli bygginga og hámarksbyggingarmagn ásamt húsgærð. E1 er einbýlishús á einni hæð, E2 er einbýlishús á allt að tveimur hæðum, R1 er raðhús á einni hæð og P1 er parhús á einni hæð og P2 er parhús á allt að tveimur hæðum. B1 er bílgeymsla á einni hæð. Stefna bygginga innan byggingarreits er frjálst. 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 tillöguteikningar skuli lagðar inn til kynningar fyrir Umhverfissráð áður en húsin eru fullhönnuð. Umhverfissráð 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

Auglýsing

Umhverfissráð Dalvíkurbyggðar lagði til á fundi sínum 7. nóvember 2017 að skipulagstillagan yrði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillaga Hólshverfis 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 verður skipulagstillagan auglýst og höfð almenningi til sýnis í minnst 6 vikur. Í auglýsingunni verður 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 verður tillagan tekin aftur til umfjöllunar í umhverfissráði og sveitarstjórn. Berist engar athugasemdir verður tillagan afgreidd endanlega í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar.

Athugasemdir í kjölfar auglýsingar og afgreiðsla þeirra

5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2017.

Athugasemdafrestur var til _____ 2018.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfisstjórn Dalvíkurbyggðar þann _____ 2017 og sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2017.

sveitarstjórinn á Dalvík

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 13.10.2017.

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess
í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2017.

6 UPPDRÁTTUR

Deiliskipulagsuppdráttur

