

**ÍBÚÐARSVÆÐI VIÐ KIRKJUVEG
DALVÍK
DALVÍKURBYGGÐ
DEILISKIPULAGSTILLAGA**

GREINARGERÐ



ARKITEKTASTOFAN form

JANÚAR 2017

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
2.2	Staðhættir	4
2.3	Tengdar skipulagsáætlanir	4
2.4	Fornleifar	4
2.5	Veitukerfi	5
3	DEILISKIPULAG	6
3.1	Markmið	6
3.2	Landnotkun	6
3.2.1	Umferðarsvæði	6
3.2.2	Lóðir	6
3.2.3	Opin svæði.....	6
3.3	Skilmálar	7
3.3.1	Almenn atriði.....	7
3.3.2	Bílastæði	7
3.3.3	Hámarksbyggingarmagn.....	7
3.3.4	Lóðir og lóðafrágangur	8
3.3.5	Húsgerðir	8
3.3.6	Sorp	8
3.3.7	Úthlutun, lóðaraðild	9
3.3.8	Fornleifar	9
3.3.9	Veitukerfi.....	9
3.3.10	Auglýsingar og merkingar	9
3.4	Um ágreining	9
4	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	10
4.1	Kynning og afgreiðsla	10
4.2	Samþykkt	10
5	UPPDRÁTTUR	11
5.1	Deiliskipulagsuppdrottur	11

1 YFIRLIT

Fyrir um tíu árum var unnin deiliskipulagstillaga af skipulagssvæðinu og hún auglýst á lögbundin hátt, en hlaut ekki gildistöku í B-deild. Þau hús sem nú eru á svæðinu voru byggð í þeirri trú að gildandi deiliskipulag lægi fyrir á svæðinu.

Markmið með skipulagstillögunni er að ljúka þeirri vinnu og móta heilstæða byggð með 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. 10.01.2017.

Húsakönnun fyrir skipulagssvæðið er í vinnslu, ekki er búið að leggja mat á varðveislugildi húsa.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið afmarkast af opnu útivistarsvæði í suðri, dvalarheimilinu Dalbæ í vestri, athafnasvæði og geymsluhúsnæði fyrir nýlendu- og byggingarvöruverslun í austri og opnu grasi grónu landsvæði í suðri, vestri og í norðri. Skipulagssvæðið er um 1 ha að stærð og er í eigu og umsjá Dalvíkurbyggðar. Útivistarsvæði eru bæði norðan og sunnan þess, þ.e. Láginn og Kirkjubrekkann.

Á svæðinu í dag eru fjögur íbúðarhús byggð á árunum 1993, 2007 og 2008. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi frá 2008 – 2020 sem íbúðarsvæði.

2.2 STAÐHÆTTIR

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

Landið er hæst á suðvesturhluta skipulagssvæðisins, í u.þ.b. 15 m y.s., þaðan lækkar landið til austurs niður í 10 m y.s., austast á svæðinu. Hæðarmunur innan svæðisins er því um 5 m á u.þ.b. 120 metrum (4.0% halli). Hallinn er þó ekki alls staðar jafn.

Í kringum skipulagssvæðið á tvo vegu eru opinberar stofnanir, þ.e.a.s. heilsugæslustofnun sunnan við og Dalbær vestan við. Austan við er athafnasvæði og geymsluhúsnæði fyrir nýlendu- og byggingarvöruverslun og norðan við er íbúðabyggð og opið útivistarsvæði.

Bílaaðkoma inná skipulagssvæðið er úr austri uppeftir Kirkjuvegi frá Goðabraut. Kirkjuvegur er endagata.

2.3 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

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

303 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 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.

2.4 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. Skyld 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

2.5 VEITUKERFI

Skipulagssvæðið er tengt hita-, vatns- og fráveitu sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir lagnaleiðum fyrir lóðirnar í götum og gangstéttum. Rafvæðingu svæðisins er þjónað frá spennistöð sem staðsett er við Hafnarbraut.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Markmið með skipulagstillögunni er að móta heilstæða byggð með rað- og parhúsum.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir þremur nýjum lóðum til viðbótar við þær fjórar lóðir sem fyrir eru innan skipulagssvæðisins Lóðirnar eru ýmist undir rað- og parhús.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur, rekstraraðila og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Alls eru lóðirnar sjö innan skipulagssvæðisins.

Lóðir innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar undir íbúðarsvæði.

Flatarmál lóðanna er á bilinu 503.1 – 974.8 m². Í deiliskipulagstillögunni eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn innan lóða, hámarksvegg- og þakhæð, frágang lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

3.2 LANDNOTKUN

3.2.1 Umferðarsvæði

Bílaaðkoma inná skipulagssvæðið er úr austri uppeftir Kirkjuvegi frá Goðabraut. Kirkjuvegur er endagata.

Lögð er áhersla á gott stígakerfi um svæðið, að greiðfærir stígar liggi að og frá því og að opnu landi. Útfærsla gangstétta og stíga verður ákvörðuð nánar við endanlega gatnahönnun.

3.2.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla undir skilgreininguna íbúðarsvæði. Lóðarhöfum er skylt að vanda allan frágang og umhirðu á lóðarmörkum sínum að jöðrum svæðisins.

3.2.3 Opin svæði

Á milli lóða nr. 13-15 og 1-2 og á milli lóða nr. 3-5 og 6-7 eru opin svæði til útivistar. Á miðju skipulagssvæðinu og í hluta opins svæðis á milli lóða nr. 13-15 og 1-2 eru almenn bílastæði fyrir svæðið.

3.3 SKILMÁLAR

3.3.1 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.

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. Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar hefur á fundi sínum dags. 28. október 2014 samþykkt úthlutunarreglur um byggingarlóðir í Dalvíkurbyggð. 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 frárennslislagnir 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.

3.3.2 Bílastæði

Hver íbúð skal hafa tvö bílastæði, þar af er heimilt að annað þeirra innan lóðar.

3.3.3 Hámarksbyggingarmagn

Inná deiliskipulagsupprætti kemur fram hvert hámarksbyggingarmagn er innan hvernar lóðar.

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

Heimilt er að byggja óupphitað smáhýsi fyrir hverja íbúð innan lóðar. Hámarksstærð hvers smáhýsis er 15 m². Heimilt er að staðsetja smáhýsi utan byggingarreits. Sækja þarf um leyfi til skipulagsyfirvalda fyrir smáhýsi og skal allur frágangur fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð.

3.3.4 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.

Á milli lóða nr. 3-5 og 6-7 við Kirkjuveg er 2.0m breiður göngustígur. Gangstéttar og göngustígar eru í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar.

Girðingar á lóðarmörkum skulu ekki vera hærri en 1m, nema í kringum útisvæði. Runnagróður á lóðarmörkum skal almennt ekki vera hærri en 1m. Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náð með bæjaryfirvöldum um gróðurumgjörð á lóðum sínum.

Á lóð nr13-15 er kvöð um aðgengi á milli lóðarluta.

3.3.5 Húsgerðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp vegg- og mænishæðir bygginga, hámarksþakhalli og hámarksbyggingarmagn. Einungis er um að ræða eingöngu einnar hæðar íbúðarhús innan skipulagssvæðisins.

Þrjár húsgerðir eru innan skipulagssvæðisins; parhús, raðhús og fjölbýlishús.

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 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.

P2 er einnar hæðar parhús með tveimur íbúðum

Hámarks vegghæð er 3.40 m. Þakgerð er frjálst. Hámarksþakhalli á ein- og tvíhallapökum er 25 gráður, hæsti punktur þaks að hámarki 5,50 m yfir gólfplötu 1. hæðar.

Bílgeymsla skal vera sambyggð íbúðarhúsi. Hámarksstærð (brúttóflötur) = 36 m².

R3 er einnar hæðar raðhús með þremur íbúðum

Hámarks vegghæð er 3.40 m. Þakgerð er frjálst. Hámarksþakhalli á ein- og tvíhallapökum er 25 gráður, hæsti punktur þaks að hámarki 5,50 m yfir gólfplötu 1. hæðar.

Bílgeymsla skal vera sambyggð íbúðarhúsi. Hámarksstærð (brúttóflötur) = 36 m².

F4 er einnar hæðar fjölbýlishús með fjórum íbúðum

Hámarks vegghæð er 3.40 m. Þakgerð er frjálst. Hámarksþakhalli á ein- og tvíhallapökum er 25 gráður, hæsti punktur þaks að hámarki 5,50 m yfir gólfplötu 1. hæðar.

Bílgeymsla skal vera sambyggð íbúðarhúsi. Hámarksstærð (brúttóflötur) = 36 m².

3.3.6 Sorp

Fjöldi sorpílata skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og reglugerð um sorphirðu í Dalvíkurbyggð.

Bent skal á að líklegt er að flokkun sorps í heimahúsum muni fá aukið vægi í náinni framtíð, en það mun valda aukinni rýmisþörf þessa þáttar bæði innan- og utanhúss.

3.3.7 Úthlutun, lóðaraðild

Lóðirnar eru fyrir par-, rað- og fjölbýlishús og eru óskiptar leigulóðir í eigu Dalvíkurbyggðar.

Varðandi úthlutanir byggingalóða skal fylgja úthlutunarreglum Dalvíkurbyggðar sem sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum dags. 28. október 2014. Úthlutunarreglurnar er að finna á heimasíðu sveitarfélagsins: www.dalvikurbyggd.is.

Þar sem tvær lóðir liggja saman skal land vera óraskað a.m.k. 1.0 m inn á hvora lóð. Þó geta lóðarhafar sem eiga lóðir sem liggja saman, komið sér saman um annað.

3.3.8 Fornleifar

Innan skipulagssvæðisins eru engar skráðar fornminjar.

3.3.9 Veitukerfi

Skipulagssvæðið er tengt hita-, vatns- og fráveitu sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir lagnaleiðum fyrir lóðirnar í götum og gangstéttum. Rafvæðingu svæðisins er þjónað frá spennistöð sem staðsett er við Hafnarbraut.

3.3.10 Auglýsingar og merkingar

Sækja skal um leyfi fyrir skiltum og auglýsingum (sbr. gr. 5.3.2.4 í skipulagsreglugerð) innan skipulagssvæðisins til Umhverfisstjórnar. Fylgja samþykkt Dalvíkurbyggðar um auglýsingar og skiltamál sem samþykkt var í umhverfisstjórn dags. 04.03.2016 og í sveitarstjórn dags. 15.03.2016. Samþykktin er birt á heimasíðu sveitarfélagsins www.dalvikurbyggd.is.

3.4 UM ÁGREINING

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

4 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

4.1 KYNNING OG AFGREIÐSLA

Auglýsing

Umhverfisstjórn Dalvíkurbyggðar lagði til að skipulagstillagan yrði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillaga Kirkjuvegar á Dalvík var auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ 2017 til _____ 2017.

Að fengnu samþykki umhverfisstjórnar og sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar var skipulagið auglýst og haft almenningi til sýnis. 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 samþykktur henni.

4.2 SAMÞYKKT

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst var samkvæmt 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 2017 með athugasemdafresti til _____ 2017.

Samþykktir:

Deiliskipulagstillaga þessi hefur verið samþykkt sem hér segir:

Í umhverfisstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2017.

Í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2017.

Dalvíkurbyggð,

Undirskrift sveitarstjóra

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2017.

5 UPPDRÁTTUR

5.1 DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

