

Deiliskipulag af svæði norðan Miðbrautar í Búðardal

Samantekt umsagna og athugasemdir og viðbrögð við þeim.

Tillagan var auglýst frá 19. desember 2024 til og með 28. febrúar 2025. Umsagnir og athugasemdir bárust og er hér gerð grein fyrir efni þeirra og viðbrögðum við þeim.

Deiliskipulagssvæðið er að mestu samansett af íbúðarbyggð. Þar má finna einbýli, tvíbýli og raðhús. Byggingar eru mismunandi að gerð og stærð. Helstu tækifæri til þéttingar byggðar er vestan Búðarbrautar, við Dvalarheimilið Silfurtún og á verslunar- og þjónustulóðum vestan við Vesturbraut.

Umsagnar - athugasemdaraðili	Efni athugasemda	Viðbrögð Dalabyggðar
Vegagerðin 7.1.2025	Vegagerðin hefur yfirfarið fyrirhuguð áform, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, í samræmi við hlutverk stofnunarinnar og gerir ekki athugasemd. Stofnunin bendir á að Vegagerðin tekur ekki þátt í kostnaði við t.d. hljóðmanir og annað slíkt. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru háðar leyfi Vegagerðarinnar.	○ Kallar ekki á breytingu auglýstrar tillögu.
Minjastofnun Íslands 27.1.2025	Bendir á að engin fornleifaskráning hafi farið fram við aðalskipulagsgerð. Minjastofnun gerir kröfu um að fornleifaskráning fari fram með vísan til 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Athygli vakin á 2. mgr. 24. gr. laganna sem segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.“	Í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður ekki veitt leyfi til framkvæmda á grundvelli deiliskipulagsins, nema að undangenginni skráningu í samræmi við 1. mgr. 16. gr: <i>Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi.</i> Í greinargerð deiliskipulagsins er vísað til 2. mgr. 24. gr. laganna.

Veðurstofa Íslands 13.2.2025	Veðurstofa Íslands gerir ekki athugasemdir við deiliskipulagsbreytingar þessar.	○ Kallar ekki á breytingu auglýstrar tillögu.
Heilbrigðiseftirlit Vesturlands 13.2.2025	Eftirfarandi er umsögn heilbrigðiseftirlitsins við ofangreinda tillögu. Við endurnýjun fráveitulagna og við nýlagnir er æskilegt að regnvatn verði aðskilið og leitt í blágrænar ofanvatnslausnir. Stefna ætti almennt að þessu í sveitarfélaginu þannig að regnvatn fari ekki í skólplagnir sveitarfélagsins.	Dalabyggð telur blágræna ofanvatnslausnir ekki hentugar í Búðardal vegna leirkennds jarðvegs í bæjarlandinu, því er gert ráð fyrir regnvatnskerfi eins og fram kemur í kafla 3.15 <i>Veitur og lagnir</i> í deiliskipulaginu. ○ Skilmálar um veitur og lagnir eru því óbreyttir frá auglýstri tillögu.
Rarik 13.2.2025	RARIK hefur farið yfir tillöguna í samræmi við hlutverk stofnunarinnar. Gera þarf ráð fyrir nýrri spennistöð vegna uppbyggingar nýrst á skipulagssvæðinu, t.d. við enda Gunnarsbrautar.	Tillagan er lagfærð m.t.t. athugasemdar og gert ráð fyrir lóð undir spennistöð við enda Gunnarsbrautar.
Fyrir hönd Sigurðar Gunnlaussonar (Gunnarsbraut 6) Búðardal. Svavar Garðarsson Sunnubraut 11 Búðardal	Athugasemd við deiliskipulag vegna Gunnarsbrautar 6 í Búðardal. Lóðin landnúmer 137628 samtals 3099 ferm. ásamt byggingum er þinglýst eign Sigurðar Gunnlaugssonar frá 13. apríl 1972. og hefur hann greitt fasteignaskatt af henni í tæp 53 ár. Ef hægt er að fara í deiliskipulagsvinnu á einkalóð án samráðs við lóðarhafa bara af því að það gæti verið pláss fyrir fleira þar en húsið hans og í skjóli þess að viðkomandi sé ekki að fylgjast með hvort vegið sé að hans hagsmunum á opinberum síðum netheima, þá er orðið vandlifað.	Kynning og samráð um deiliskipulagsvinnuna og tillöguna hefur farið fram í samræmi við kröfur skipulagslaga. Í undirbúningi var kynnt skipulagslýsing um fyrirhugaða skipulagsvinnu og svo þessi tillaga sem hér er til umfjöllunar. Varðandi uppbyggingarheimild á lóðinni við Gunnarsbraut 6 í deiliskipulagstillögunni er bent á að núverandi lóðamörk eru áfram óbreytt (heil lína). Sett er fram með brotalínu sérafnotareitur á norðurhluta lóðarinnar og afmarkaður byggingareits fyrir mögulegt íbúðarhús á norðurhluta lóðar. Í þessu felst <u>ekki skylda eða kvöð</u> til að skipta upp lóðinni og byggja þar nýtt íbúðarhús, aðeins <u>heimild</u> til aukinnar uppbyggingar. Það er jafnframt í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags sbr. „<i>Aðalskipulagið gerir auk</i>

		<i>Þess ráð fyrir að mögulegt sé að fjölga íbúðum innan fyrirliggjandi byggðar þ.e. á svæðum ÍB2, ÍB3, ÍB4, ÍB5 og ÍB6, enda skerði það ekki gæði aðliggjandi lóða og uppbygging falli að þeirri byggð sem fyrir er. Þannig skapast svigrúm fyrir fjölbreyttri íbúðarbyggð í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma.“</i> Lóðaskipting og framkvæmdir á lóð Gunnarbrautar 6 verða alltaf háðar samþykki lóðarhafans. ○ Umhverfis-og skipulagsnefnd leggur því til að þessi byggingarheimild verði óbreytt frá auglýstri tillögu.
Svavar Garðarsson 27.01.2025	Legg hér til að gert verði ráð fyrir lóð/lóðum fyrir 6-8 smáhýsi í torfbæjarstíl til útleigu ætlað ferðamönnum sem meðal annars eru í sögutengdum ferðahug og hafa skoðað sig um á Eiríksstöðum í Vínlandssetri og toppa svo ferðina með gistingu í torfbæjarásýnd. Húsin hvert um sig verði um 32 fermetrar ca. 4x8 metrar og mögulega með svefnlofti. Afstaða þeirra í umhverfinu verði þannig að afturhluti þeirra verði inni í möninn sem nú er þar, en stefni ekki þvert á mönina heldur vísi framhliðarnar um ca. 30 gráður í átt til hafnarinnar sem þá myndar stalla á milli húsanna (sjá mynd 3.) Húsin stæðu um það bil 3. metra inn í möninni og um 5 metra fram á malarsvæðið norðan við kantsteininn. Húsin verði að öllu leyti byggð með forsteyptum einingum á steyptum grunni. Á milli húsanna og endaveggir verði grjóthleðsla, framhliðar klæddar með standandi viðarklæðningu, þökin og mönin skapi svo samfellda gróður heild (sjá mynd 1.) Að innan verði mest gamaldags panill í bland við annað með sama tíðaranda.	Hugmyndin er ekki ný af nálinni, var m.a. áður nefnd eldra aðalskipulagi. Hingað til hefur enginn aðili komið fram sem hefur haft áhuga á að hrinda henni í framkvæmd. ○ Ekki er fallist á að breyta auglýstri tillögu og bæta inn nýrri lóð á þessum stað fyrir ferðapjónustuhús.

	Til að koma ímyndaraflinu á flug þá kæmi til greina að hafa framhlið burstabæjar á austur enda manarinnar sem snýr að Búðarbraut, þá væri mönin eins og langhús og samgangur ímyndaður á milli allra húsanna inni í möninni. (sjá mynd 2.) Það er sveitarfélagsins að skapa möguleikana með skipulaginu, að öðru leyti í þessu verkefni væri það einkaframtakið sem byggir þetta upp, það væri best að einn og sami verktaki skilaði þessu af sér full búnu að utan, svo gætu einn eða fleiri eigendur verið um hvert hús. Til að sjá álíka útlit torfbæja er hægt að google: Hrafnseyri.	
Svavar Garðarsson 28.1.2025	Umsögn vegna fjögurra nýrra lóða vestan Búðarbrautar. 1. Búðarbraut ásamt Ægisbraut mynda saman byggðina við strandlengjuna, þar sem í dag standa elstu húsin þau eru upphafið að þéttbýlinu sem síðar varð. Vestan Búðarbrautar er í dag aðeins eitt hús, gamla verslunarhús Kaupfélags Hvammsfjarðar nú Leifsbúð. Ég legg til að ásýnd götunnar til vesturs verði samræmd öll í þeim tíðaranda sem fyrir er með verslunarhúsi kaupfélagsins. Til þess þarf að setja kvöð á þessar fjórar nýju lóðir um að húsin sem þar verði byggð séu tímburhús í þeim anda og stíl sem fellur að byggingarlist fyrir +/- 100 árum, þannig eignumst við litla samstæða götumynd löngu liðins tíma. 2. Legg það til að aðkoman að þessum húsum verði frá nýjum götustubb sem verði gerður sjávar megin við lóðirnar út frá veg sem nú þegar er til staðar tengdur Búðarbraut, einnig að hver lóð hafi sína eigin heimkeyrslu en ekki eins og skipulagið sýnir, tvö hús með eina aðkomuleið. Þá kæmi til greina að færa	1. Ekki er talið æskilegt að þrengja skilmála um byggingarstíl á lóðunum. Þegar umsóknir um byggingarleyfi verða afgreidd verður tekin afstaða til útlits nýbyggingana. 2. Ekki er fallist á að færa innkeyrslu vestur fyrir lóðirnar m.a annars vegna aukin gatnagerðarkostnaðar og gæða dvalarsvæða. 3. Nefndin tekur undir að huga þarf að vatnssöfnun á Búðarbraut. Við undirbúning lóða og framkvæmdir verða þessi atriði skoðuð og leyst.

	lóðirnar nær götunni þegar aðkoman að þeim væri sjávarmegin. 3. Ókosturinn við heimkeyrslurnar eins og skipulagið sýnir, fyrir utan það að fækka innkeyrslum á Búðarbrautina sem er hringakstursleiðin um þorpið, þá þarf að rjúfa kantsteininn á tveimur stöðum sem verður til þess að í miklum vatnsveðrum og leysingum þá flæðir vatnið sem kemur frá brekkunum austan við götuna niður heimkeyrslurnar og að húsunum. Núna myndast oft tjörn upp við kantsteininn bæði vegna þess að niðurföllin eru ekki á lægsta svæðinu og svo tekur vatnsflaumurinn með sér "rusl" sem stíflar ristarnar við þær aðstæður þjargar kantsteinninn því að halda við vatnið á meðan það finnur sér leið í niðurföllin.	
Siggi Bjarni - Sunnubraut 6	Sæl. geri athugasemd við deiliskipulagstillöguna er varðar lóðarmörk á Sunnubraut 6. Á mynd af uppdrætti að dæma sést að garðskúr og hekk/skjólrinni eru utan lóðarmarka. Ef betur er að gáð sést að allir runnar á sunnubraut eru utan lóðamarka samkvæmt teiknaðri línu frá Sunnubraut 4 og að Sunnubraut 14. væri líklega réttara ef línan væri teiknuð í sömu línu og lóðarmörkin á Sunnubraut 2 eru teiknuð. Einnig er óvarlega teiknaður upp byggingarreiturinn af bílskúr á lóðinni á Sunnubraut 6 þar sem nú þegar er plata og byggingarreiturinn þekur hana ekki. Velti því einnig fyrir mér hvort ekki sé ráð að hnitsetja lóðamörk innan deiliskipulagssvæðis úr því það er verið að leggja í þá vinnu að deiliskipuleggja á annað borð. Sérstaklega þar sem að fram kemur í kafla 3.3 að Dalbyggð gefi út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa skipulags sem sýni lóðarmörk lóða.	Lóðamörk að sunnanverður við Sunnubraut 6-14 verða endurskoðuð og lagfærð samkvæmt athugasemd. Bent er á að loftmyndin undir teikningu er með lítilháttar skekkju því getur verið frávik milli afmörkun lóða og byggingareita og undirliggjandi loftmyndar. Hnitsetning lóðmarka og endurskoðun lóðablaða verður unnin í kjölfar deiliskipulagsins skv. deiliskipulagsuppdrætti.

Ingibjörg Jóhannsdóttir og Þórður Már Svavarsson.	Athugasemdir frá íbúum Miðbraut 2 og 5. Hér er athugasemd frá okkur íbúum Miðbrautar 2 og Miðbrautar 5 í Búðardal v aulýsingar á deiliskipulagi af svæði sunnan Miðbrautar í Búðardal. Einnig langar okkur íbúum Miðbrautar 2 að fá fund vegna lóðaskiptingar hjá okkur, lóðaafmörkunin er eitthvað allt annað en okkur var kynnt þegar við keyptum húsið 1998. Búðardal 23. feb 2025 Efni: athugasemd við auglýst deiliskipulag af svæði sunnan Miðbrautar í Búðardal. Við undirrituð húseigendur að Miðbraut 2 og Miðbraut 5 erum mjög ósátt við fyrirhugaða breytingu á lóð nr. 4 við Miðbraut þ.e. að þar verði sett upp spennistöð. Við teljum að svona spennistöð sé ekki æskileg í íbúðarhverfi og það rétt við svefnherbergi íbúðar og hafi neikvæð áhrif á heilsu manna, með þessum breytingum er verið að færa spennistöð úr eldra húsnæði nær íbúðarhús. Virðingarfyllt	Athugasemdirnar eiga við deiliskipulag af svæði sunnan Miðbrautar í Búðardal. Um þær fjallað samantekt um umsagnir og athugasemdir við þá tillögu.
Skógræktarfélag Dalasýslu 11.1.2025	Stjórn Skógræktarfélags Dalasýslu hefur fjallað um málið og telur jákvætt að þar með mótist ágætlega tengingar göngustíga í og frá byggðinni yfir í skóginn, sem verði mikilvægt útivistarsvæði í Dalabyggð í framtíðinni. Félagið gerir því engar athugasemdir við tillöguna.	Kallar ekki á breytingu auglýstrar tillögu.
Búðarbraut 8 Vilhjálmur	Athugasemd við lóðamörk og innkeyrslu að lóð nr. 4	Fallið er frá tillögu um nýja lóð nr. 4.