



SVEITARFÉLAGIÐ DALABYGGÐ
IÐJUBRAUT, ATHAFNA- OG IÐNAÐARSVÆÐI

11.06.2020



STAÐFESTING

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Dalabyggðar þann

f.h. Sveitarfélagsins Dalabyggðar

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 14.05.2020 með athugasemdafresti til 10.06.2020

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

7358-009-SKY-001-V02

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

María Björk Gunnarsdóttir

SAMÞYKKT

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er innan þéttbýlis í Búðardal og unnið samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir atvinnusvæði við norðurjaðar byggðar, austan Vesturbrautar. Landnotkun á svæðinu skv. gildandi aðalskipulagi er athafnasvæði og iðnaðarsvæði.

Með greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppráttur dags. 10.06.2020.

1.1 Málsmeðferð og samráð

Skipulagslýsing var auglýst frá 14.05.2020 – 10.06.2020 . Umsagnir bárust frá:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- RARIK
- Samgöngustofu
- Veðurstofu Íslands

Umsagnaraðilar gerðu ekki athugasemdir við tillöguna fyrir utan lítils háttar ábendingar frá Skipulagsstofnun sem brugðist verður við hér með.

1.2 Skipulagsforsendur

1.2.1 Markmið skipulagsgerðar

Eftirspurn er eftir atvinnulóðum fyrir mismunandi starfsemi í Búðardal en nær engar lóðir eru tilbúnar til úthlutunar í dag.

1.2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

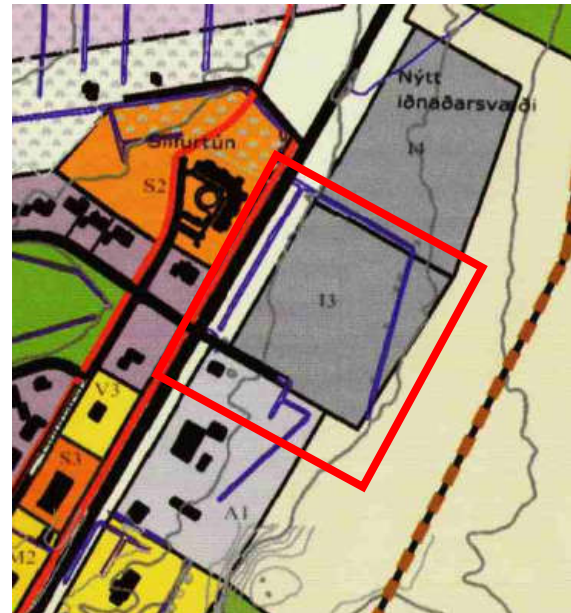
Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag sveitarfélagsins; Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016. Skipulagssvæðið nær yfir nyrsta hluta athafnasvæðis I1 (Vegagerðarreitur við Vesturveg) og iðnaðarsvæðið við Vesturbraut, I3.

Um athafnasvæði gildir m.a. eftirfarandi markmið:

- *Stefnt er að fjölbreyttu framboði athafnalóða fyrir mismunandi fyrirtæki.*

Um iðnaðarsvæði gildir m.a. eftirfarandi markmið:

- *Lögð er áhersla á gott framboð á rúmum iðnaðarlóðum, m.a. til að nýta tækifæri sem tengjast sérstöðu svæðisins.*



MYND 1. Aðalskipulag Dalabyggðar 2004-2016, hluti

1.2.3 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er um 3,5 ha að stærð og er staðsett vestan Vesturlandsvegur við norðurjaðar byggðar í Búðardal. Aðkoma að svæðinu er við núverandi tengingu frá Þjóðvegi inn á Iðjubraut. Á skipulagssvæðinu er nú þegar ein lóð byggð, Iðjubraut 2, sem hýsir starfsemi RARIK. Óbyggði hlutinn er mólendi og framræst deiglendi. **Landsvæðið er í eigu Dalabyggðar.**

1.3 Minjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

Ef óþekktar minjar finnast við framkvæmdir á svæðinu er bent á 2.mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar „Ef fornminjar sem áður voru ókunnugar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

2 UMHVERFISÁHRIF

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem valdir hafa verið til skoðunar. Við mat á áhrifum var notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi.

2.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
Náttúra; dýralíf, gróður, vistkerfi, jarðmyndanir.	Hefur stefnan áhrif á gróður, vistkerfi og dýralíf?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
Samfélag; íbúapróun, þjónusta, efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, landnotkun.	Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? Bætir stefnan þjónustu við íbúa og gesti? Styrkir stefnan byggð, fjölgar íbúum og bætir lífsgæði þeirra? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þörf.
Minjar; menningarminjar, náttúruminjar, verndarsvæði.	Hefur stefnan áhrif á fornleifar?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Skipulagsgerð stuðli að verndun náttúru- og menningargæða. Náttúruminjasrá. Aðalskráning fornminja. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015.

2.2 Vægi umhverfisáhrifa

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa eru sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif áætlunarinnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu. Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf*“. Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg, óviss eða engin/lítill.

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERIFSPÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur engin áhrif.	0

2.3 Valkostir

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Uppbygging athafna- og iðnaðarsvæðis skv. nýju deiliskipulagi.
- Núll kostur – óbreytt ástand, ekki er gert ráð fyrir nýju athafna- og iðnaðarsvæði

UPPBYGGING SKV. NÝJU DEILISKIPULAGI

Stefnan er talin hafa **óveruleg** áhrif á náttúru þrátt fyrir að gróður verði fyrir áhrifum vegna jarðrasks vegna bygginga og vegagerðar. Uppbyggingin styður við atvinnustarfsemi á svæðinu og stuðlar þannig að fjölgun íbúa, styrkir byggðina og tekjustofna sveitarfélagsins. Hagkvæmt er að nýta sem mest vegi og veitukerfi sem eru fyrir hendi. Stefnan er því talin hafa **jákvæð** áhrif á samfélag. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis og stefnan er því ekki talin hafa áhrif á minjar og áhrifin metin **engin/lítill**.

NÚLL KOSTUR

Skortur er á athafna- og iðnaðarlóðum í Búðardal og eins og staðan er nú er engin slík lóð tilbúin til úthlutunar. Stefnan er talin hafa **neikvæð** áhrif á samfélagið þar sem hún er líkleg til að standa í vegi fyrir uppbyggingu atvinnulífs, íbúafjölgun og vexti þéttbýlisins. Áhrif á aðra umhverfisþætti eru talin **engin/lítill**.

2.3.1 Samantekt

	Náttúra	Samfélag	Minjar
Uppbygging skv. nýju deiliskipulagi	<>	+	0
Núll kostur	0	-	0

2.4 Niðurstaða

Mikil þörf er á lóðum fyrir athafna- og iðnaðarsvæði í Búðardal og er deiliskipulaginu ætlað að koma til móts við þá eftirspurn og stuðla að vexti atvinnulífs með auknu lóðaframboði fyrir mismunandi starfsemi. Stefnan samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags en helsta markmið þess er að „*stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf*“ og lögð einnig er lögð áhersla á nokkur sérgreind markmið, þ.á.m. að „*stuðla að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum með nægu framboði lóða undir iðnað, ferðaþjónustu og aðra atvinnustarfsemi*“.

Stefnan er talin hafa óveruleg áhrif á umhverfisþætti. Svæðið er í beinu og rökréttu framhaldi af núverandi athafna- og iðnaðarsvæði og núverandi götur og lagnir nýtast fyrir hluta af svæðinu. Heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni eru talin vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Lóðir og byggingarmagn

Um er að ræða tvær lóðir á athafnasvæði A1 og 13 lóðir á iðnaðarsvæðinu I3 í Aðalskipulaginu.

TAFLA 1. Fjöldi nýrra lóða, lóðastærð og ákvæði

Lóðir	Fjöldi lóða	Lóðastærðir m ²	Lýsing
Athafnalóðir	2	1.656-3.093	Nýtingarhlutfall á athafnasvæðum skal almennt vera að meðaltali á bilinu 0,3-0,6
Iðnaðarlóðir	13	646-2.400	Nýtingarhlutfall á iðnaðarsvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,2-0,5.
Samtals	15		

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem að neðan greinir:

3.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir núverandi byggingar og byggingarreiti. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. **Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en þakform er frjálst.**

Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreits, en heilar línur eru bindandi byggingarlínur gagnvart Vesturlandsvegi þar sem gera skal ráð fyrir að meginhluti byggingar liggja að þeirri línu.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. kafla 4.3. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, hnittsett lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. **Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin á lóð (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfri**

byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitna.

3.4 Veitur

Þegar byggt svæði er tengt veitukerfum sveitarfélagsins og verða nýjar lóðir tengdar veitukerfum Búðardals.

Fráveita og ofanvatn: Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyntli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

Vatnsveita: Svæðið tengist vatnsveitu Búðardals (sem **sækir vatn á Svínadal**).

Rafveita: Þegar byggt svæði er tengt rafveitukerfi sveitarfélagsins og verða nýjar lóðir tengdar kerfinu.

Hitaveita: Svæðið tengist hitaveitu Búðardals.

3.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við [gr. 6.12.6 í](#) byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.6 Gatnakerfi og bílastæði

Aðkoma að svæðinu í dag er frá Vesturbraut inn á lðjubraut og mun sú tenging þjóna öllum lóðum á svæðinu. Bílastæði verða innan lóða.

4 SÉRSKILMÁLAR

4.1 Frágangur lóða og lóðarmörk

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við [kafla 7.2. í](#) byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykkt aðal- og lóðaruppdrætti. Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því formi sem sveitarfélagið ákveður. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndar-teikningum, **eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.**

Áhersla er á góðan frágang umhverfis byggingar og að slíkt verði til fyrirmyndar. **Krafa er á að lóðarhafar noti gróður til fegrunar umhverfis en ekki síður til að binda kolefni. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, báta, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.**

4.2 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir mengunarvörnum sbr. lögum og reglugerðum þar að lútandi. Er átt við m.a. olíu-, sand-, og fituskilju og loftræsingu. Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlitið á svæðinu.

5 UMHVERFISÁHRIF

Engin framkvæmd innan deiliskipulagsins fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Samkvæmt skipulagsreglugerð ber að fjalla um möguleg umhverfisáhrif deiliskipulagstillögunnar.