



HVAMMAR Í DALABYGGÐ

Deiliskipulag

14.10.2024



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Dalabyggðar þann _____

f.h. Dalabyggðar

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

103804-001-GRG-001-V05

HÖFUNDUR

Margrét M. Róbertsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir/Elín Ríta Sveinbjörnsdóttir/Sólveig Olga Sigurðardóttir

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
2.2	Aðalskipulag Dalabyggðar 2020-2032	5
2.3	Gildandi deiliskipulag	6
2.4	Fornminjar	6
2.5	Húsakönnun	7
2.6	Náttúruvá	7
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	7
3.1	Íbúðarsvæði	7
3.2	Lóðir	7
3.3	Byggðar lóðir	8
3.4	Nýjar lóðir og byggingarmagn	9
3.5	Götur, gönguleiðir og bílastæði	11
3.6	Opið svæði	12
3.7	Veitur	12
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	13
4.1	Hönnun og uppdrættir	13
4.2	Mæliblöð	13
4.3	Frágangur lóða og umgengni	13
4.4	Sorpgeymslur	14
4.5	Brunavarnir	14
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	14
5.1	Nýtt deiliskipulag	15
5.2	Núllkostur	15
5.3	Niðurstaða	16
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	16
6.1	Auglýsing tillögu	16
6.2	Skipulagsferlið	16

1 INNGANGUR

Dalabyggð vinnur að gerð deilskipulags fyrir íbúðarsvæðið í Hvömmum. Stefna eldra deilskipulags fyrir svæðið er yfirfarin og uppfærð miðað við nýjar hugmyndir.

Gildandi deilskipulag sem nær til lóða í suðurenda Lækjarhvamms og Bakkahvamms og allra lóða Ásuhvamms verður fellt úr gildi með nýju deilskipulagi fyrir íbúðarsvæðið. Nýtt skipulag nær yfir stærra svæði og mun afmarkast af öllum lóðum Brekkuhvamms, Lækjarhvamms, Bakkahvamms og Ásuhvamms, auk þess sem gatan Ásuhvammur verður lengd til suðurs og lóðum fjölgað. Svæðið hefur verið byggt upp að hluta til. Á skipulagssvæðinu verða skilgreind einbýlis-, par- og raðhús.

Deilskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Dalabyggðar 2020-2032 en þar er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð B6. Skipulagssvæðið er um 7 ha að stærð.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deilskipulaginu eru eftirfarandi:

Skipulagssvæðið stækkað með því markmiði að skilgreina byggingarskilmála fyrir núverandi og nýjar lóðir.

Afmarka nýjar lóðir á skipulagssvæðinu og koma til móts við aukna eftirspurn varðandi íbúðarstæðir og húsagerðir.

Fjölga íbúum í sveitarfélaginu og mynda heilsteypta aðlaðandi íbúðarbyggð.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deilskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deilskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er um 7 ha að stærð og afmarkast af Brekkuhvammi í norðri, Vesturbraut í austri og opnu svæði í suðri og vestri. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Brekkuhvammi, en sunnan við skipulagssvæðið er gert ráð fyrir vegi skv. aðalskipulagi, með aðkomu að Ásuhvammi og Bakkahvammi. Gert er ráð fyrir einbýlis-, par- og raðhúsum og hefur verið byggt að hluta til innan svæðisins.

2.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í kafla um markmið um velsæld samfélags segir:

- Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir og stefnt að því að innan hvernar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.
- Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni. Í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir tekju- og eignalægri í samræmi við viðmið rammisáætlaninga ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisáætlanir.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

Skipulagið samræmist Landsskipulagsstefnu þar sem fjölbreytni gætir í lóðarframboði hvað varðar húsgerðir og stærðir.

2.2 Aðalskipulag Dalabyggðar 2020-2032

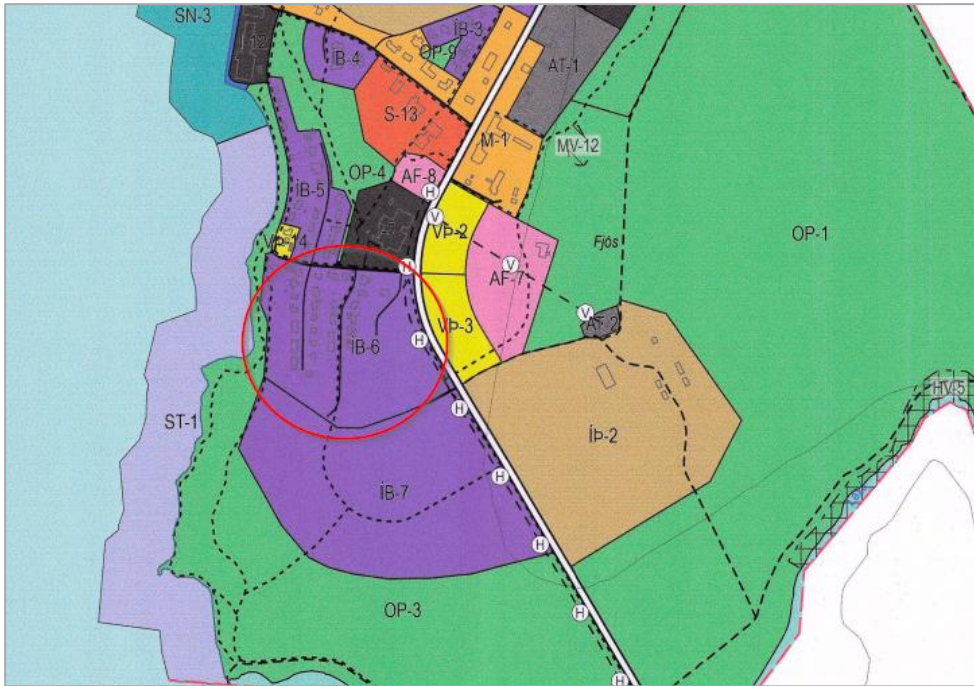
Í Aðalskipulagi Dalabyggðar er íbúðarsvæðum skipt upp í 7 svæði. Deiliskipulagið tekur til svæðis sem er með heitið ÍB-6 í aðalskipulagi og hafa verið byggðar 37 íbúðir innan svæðisins og er gert ráð fyrir allt að 30 nýjum íbúðarlóðum skv. aðalskipulagi.

Eftirfarandi markmið eru fyrir íbúðarsvæði:

- Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði.
- Áhersla er lögð á mótun bæjarrýmis og gott yfirbragð hverfa og bygginga.
- Huglað skal að nálægð við útivistarsvæði við uppbyggingu, öruggum göngu- og hjólaleiðum sem og aðgengi fyrir alla.

Sértæk ákvæði

AUÐKENNI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
ÍB-6	Lækjarhvammur, Bakkahvammur, Brekkuhvammur og Ægishvammur 37 íbúðir í dag auk 21 íbúðar til úthlutunar skv. deiliskipulagi.	Svigrúm fyrir allt að 30 nýjar íbúðarlóðir innan reitsins fyrir allt að 60 íbúðir, auk þegar byggðra lóða og lóða skv. deiliskipulagi frá 2019. Einnig er heimilt að bæta við einni íbúð á þegar byggðum lóðum þar sem landrými er, enda skerði það ekki gæði aðliggjandi lóða. Lögð er áhersla á heildstæðan, samfelldan hverfisbrag og tryggja skal góð tengsl við miðsvæði og opin svæði.



MYND 1. Aðalskipulag Dalabyggðar. Skipulagssvæðið er merkt með rauðum hring.

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

2.3 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag íbúðarsvæða í Hvömmum sem staðfest var í B-deild Stjórnartíðinda þann 15. október 2019. Gildandi deiliskipulag nær til lóða í suðurenda Lækjarhvamms og Bakkahvamms og allra lóða Ásuhvamms. Gildandi deiliskipulag verður fellt úr gildi með nýju deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæðið.

2.4 Fornminjar

Fornleifastofan vann minjaskráningu á vordögum 2019. Minjar eru á lóð Bakkahvamms 15 og 17. Ekki verður farið í framkvæmdir á þessum lóðum fyrr en Minjastofnun hefur metið mögulegar mótvægis- aðgerðir og veitt heimild fyrir framkvæmdum.

Minjar eru á lóð Bakkahvamms 15 og 17 og eru þær sýndar á deiliskipulagsupprætti. Framkvæmdir skulu taka tillit til fornleifa eins og hægt er og forðast skal rask á þeim eftir fremsta megni. Ef ekki verður hjá komist að raska fornleifum skal fyrst leitað leyfis Minjastofnunar Íslands og þeim skilyrðum hlítt sem stofnunin kann að setja í því skyni. Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir þar sem fornminjar eru skráðar innan skipulagsins án leyfis Minjastofnunar Íslands. Taka þarf fullt tillit til minja við útfærslu veitulagnaleiða og vinna þær í samráði við Minjastofnun. Á framkvæmdartíma skal merkja allar fornleifar sem eru í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaraðilum til að fyrirbyggja óþarfa rask.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.5 Húsakönnun

Húsakönnun er í vinnslu fyrir Brekkuhvamm 2-6. Ekki verður gerð húsakönnun á öðrum byggingum á svæðinu, þar sem ekki er talin þörf á því að meta sérstaklega verðveislugildi byggðar og einstakra bygginga þar sem ekki er um samræmda götummynd að ræða né gömul hús. Á þegar byggðum lóðum er heimilt að viðhalda núverandi mannvirkjum eða byggja við núverandi hús innan byggingarreits.

2.6 Náttúruvá

Eldstöðvakerfi Ljósufjalla á Snæfellsnesgosbeltinu hefur verið nokkuð virkt á nútíma en síðast gaus þar á 10. öld. Samkvæmt íslensku eldfjallavefsjóni getur hraun frá eldstöðinni spillt vegakerfi og beitolöndum og gjóskufall getur haft áhrif talsvert frá upptökunum ef tætigos verður. Virkni í eldstöðinni er nú lítil. Skipulagssvæðið liggur utan helstu jarðskjálftasvæða landsins og telst því ekki á skilgreindu hættusvæði.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Íbúðarsvæði

Íbúðarsvæðið í Hvömmum tekur yfir um 7 ha svæðis. Á uppdrætti eru sýndir byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra. Fjarlægð byggingarreita að lóðamörkum á nýjum lóðum er að lágmarki 5m.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað.

Afmörkun deiliskipulags á uppdrætti er afmarkað í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra nýrra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á uppdrætti með deiliskipulaginu. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

3.2 Lóðir

Í deiliskipulagstillögunni er lóðamörkum í einhverjum tilfellum breytt eða þau lagfærð. Þegar deiliskipulagstillagan hefur verið staðfest verða útbúin lóðablöð fyrir lóðir og lóðamörk hnitsett og staðfest af eigendum lóðanna.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, en nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á

mæliblaði sérhverrar lóðar. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalhæð húsa. Hámarkshæð húsa kemur fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðarblöðum.

Í einhverjum tilfellum er númerum húsa breytt, er það gert til að númerakerfið sé í samræmi við reglugerð um skráningu staðfanga nr. 577/2017.

3.3 Byggðar lóðir

Byggt hefur verið upp á svæðinu að hluta til. Byggð hafa verið einbýlis-, par- og raðhús og er gert ráð fyrir sömu gerðum húsa á öllu svæðinu.

Á þegar byggðum lóðum er heimilt að byggja við núverandi hús, innan byggingarreits, með nýtingarhlutfall að hámarki 0,35.

Lækjarhvammur

Við Lækjarhvamm eru einbýlishús og parhús á byggðum lóðum. Einbýlishús eru á 1-2 hæðum austan við götu, vestan við götu eru einbýlishús og parhús á einni hæð. Á óbyggðum lóðum er heimilt að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum.

TAFLA 1. BYGGÐAR LÓÐIR - LÆKJARHVAMMUR

LÓÐ	BYGGINGARÁR	STÆRÐ HÚSA M ²	STÆRÐ LÓÐAR SKV. LANDEIGNARSKRÁ Í M ²	STÆRÐ LÓÐAR SKV. DSK Í M ²
Lækjarhvammur 1	1977	177,2	920	1002
Lækjarhvammur 2	1965	205,8	935	887
Lækjarhvammur 3	1971	173,3	750	888
Lækjarhvammur 4	1963	168,8	918	925
Lækjarhvammur 5	1972	160	750	811
Lækjarhvammur 6	1964	77,7	918	919
Lækjarhvammur 7	1971	120	750	750
Lækjarhvammur 8	1966	121,6	875	876
Lækjarhvammur 9	1971	201,3	750	901
Lækjarhvammur 10-12	2006	206,5	978	978
Lækjarhvammur 11	1973	171,7	750	956
Lækjarhvammur 13	1976	104,7	1025	1025
Lækjarhvammur 14-16	2006	206,5	936	936
Lækjarhvammur 18-20	2006	206,5	1157	1158

Bakkahvammur

Við Bakkahvamm eru einbýlishús á byggðum lóðum, á óbyggðum lóðum er heimilt að byggja einbýlishús og raðhús.

TAFLA 2. BYGGÐAR LÓÐIR - BAKKAHVAMMUR

LÓÐ	BYGGINGAR ÁR	STÆRÐ HÚSA M ²	STÆRÐ LÓÐAR SKV. LANDEIGNARSKRÁ Í M ²	STÆRÐ LÓÐAR SKV. DSK Í M ²
Bakkahvammur 1	1975	172,9	952	952
Bakkahvammur 3	1976	141,4	946	962
Bakkahvammur 4	1978	252,4	950	951
Bakkahvammur 5	1977	138,9	871	871
Bakkahvammur 6	1976	233,5	875	875
Bakkahvammur 7	1978	182,1	816	816
Bakkahvammur 8	2020	405,6	1834	1834
Bakkahvammur 9	1978	174,6	833	833
Bakkahvammur 11	1997	196,9	1040	1040
Bakkahvammur 15-19	2023	252,5	1472	1472

Brekkuhvammur

Við Brekkuhvamm er byggt á öllum lóðum. Skipulagssvæðið nær yfir þær lóðir sem eru sunnan götunnar, þar eru einbýlishús á 1-2 hæðum.

TAFLA 3. BYGGÐAR LÓÐIR - BREKKUHVAMMUR

LÓÐ	BYGGINGARÁR	STÆRÐ HÚSA M ²	STÆRÐ LÓÐAR SKV. LANDEIGNARSKRÁ Í M ²	STÆRÐ LÓÐAR SKV. DSK Í M ²
Brekkuhvammur 2	1900	135,1	1165	1165
Brekkuhvammur 4	1930	267,2	960	960
Brekkuhvammur 6	1952	106,4	837	837
Brekkuhvammur 8	1976	290,6	776	776
Brekkuhvammur 10	1975	225,4	751	752
Brekkuhvammur 12a	1973	80	1002	2050
Brekkuhvammur 12b	1973	80	1002	2050

Ásuhvammur

Við Ásuhvamm er eitt parhús byggt sem nú skráð er við Brekkuhvamm 12a og 12b en þær lóðir eru sameinaðar og fær heitið Ásuhvammur 2-4. Á óbyggðum lóðum eru einbýlis-, parhúsa- og raðhúsalóðir beggja vegna götunnar.

3.4 Nýjar lóðir og byggingarmagn

Á svæðinu er blönduð byggð með einbýlis-, par- og raðhúsum. Gerð er ráð fyrir allt að 24 nýjum lóðum.

Í töflu 4. er yfirlit yfir fjölda nýrra íbúða, lóðarstærðir og byggingarmagn. Á uppdrætti kemur fram húsagerð og stærð lóðar.

TAFLA 4. NÝJAR LÓÐIR

HÚSAGERÐIR	FJÖLDI ÍBÚÐA	LÓÐARSTÆRÐ M ²	LÝSING
E - Einbýlishús	5	797-1181	Einbýlishús á 1-2 hæðum með bílskúr. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,20 – 0,35.
E1 – Einbýlishús	5	505-570	Einbýlishús á 1 hæð með eða án bílskúrs. Hámarks nýtingarhlutfall 0,35.

HÚSAGERÐIR	FJÖLDI ÍBÚÐA	LÓÐARSTÆRÐ M ²	LÝSING
E1/P1 – Einbýlishús eða parhús	8-16	606-783	Einbýlishús eða parhús á 1 hæð með eða án bílskúrs. Hámarks nýtingarlutfall 0,35.
R - Raðhús	20	1208-1683	Raðhús á 1 hæð með innbyggðum bílskúr. Nýtingarlutfall á bilinu 0,20 – 0,35.
Samtals	46		

Veitulóð

Við Estahvamm 1a er afmörkuð lóð fyrir spennistöð og er heimilt að hafa bygginguna að hluta til innbyggða í hljóðmön sem gert er ráð fyrir við Vesturbraut.

Sérákvæði fyrir einbýlishús (E)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús ásamt bílskúr á einni til tveimur hæðum. Mænishæð verði að hámarki 6 m.

Sérákvæði fyrir einbýlishús/parhús (E1/P1)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús eða parhús á einni hæð með eða án bílskúrs. Mænishæð verði að hámarki 5 m.

Sérákvæði fyrir parhús (P)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús ásamt innbyggðum bílskúr á einni hæð. Mænishæð verði að hámarki 5 m.

Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Sérákvæði fyrir raðhús (R)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús ásamt bílskúr á einni hæð. Mænishæð verði að hámarki 5 m.

Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Kvöð er á endaíbúðum um aðkomu að baklóð miðjuíbúða til viðhalds og endurbóta.



MYND 2. Snið sem sýnir aðlögun bygginga að landi. Lækjarhvammur t.v. (tvær götur) og Bakkahvammur t.h.

Lækjarhvammur

TAFLA 5. ÓBYGGÐAR LÓÐIR - LÆKJARHVAMMUR

LÓÐ	ÍBÚÐARGERÐ	NÝTINGARHLUTFALL	STÆRÐ LÓÐAR M ²
Lækjarhvammur 22	E	0,20 – 0,35	1084
Lækjarhvammur 24	E	0,20 – 0,35	798
Lækjarhvammur 26	E	0,20 – 0,35	1076

Bakkahvammur

TAFLA 6. ÓBYGGÐAR LÓÐIR - BAKKAHVAMMUR

LÓÐ	HÚSARGERÐ	NÝTINGARHLUTFALL	STÆRÐ LÓÐAR M ²
Bakkahvammur 2	E	0,20 – 0,35	1088
Bakkahvammur 20-26	R	0,20 – 0,35	1271
Bakkahvammur 13	E/P	0,20 – 0,35	1007
Bakkahvammur 28-34	R	0,20 – 0,35	1167

Ásuhvammur

TAFLA 6. ÓBYGGÐAR LÓÐIR - ÁSUHVAMMUR

LÓÐ	HÚSARGERÐ	HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL	STÆRÐ LÓÐAR M ²
Ásuhvammur 1	E1/P1	0,35	668
Ásuhvammur 3	E1/P1	0,35	690
Ásuhvammur 2-4	P	0,35	2050
Ásuhvammur 5	E1/P1	0,35	606
Ásuhvammur 6	E1	0,35	570
Ásuhvammur 7	E1/P1	0,35	620
Ásuhvammur 8	E1	0,35	566
Ásuhvammur 9	E1/P1	0,35	731
Ásuhvammur 10	E1	0,35	520
Ásuhvammur 11	E1/P1	0,35	600
Ásuhvammur 12	E1	0,35	505
Ásuhvammur 13-17	R	0,35	1327
Ásuhvammur 14	E1	0,35	530
Ásuhvammur 16	E1/P1	0,35	564
Ásuhvammur 18	E1/P1	0,35	783
Ásuhvammur 19-23	R	0,35	1325
Ásuhvammur 20-24	R	0,35	1157
Ásuhvammur 26-30	R	0,35	1156

3.5 Götur, gönguleiðir og bílastæði

Brekkuhvammur er nyrst á skipulagssvæðinu og tengist gatan Vestfjarðavegi, sem er stofnvegur og er umsjón hans á forræði Vegagerðarinnar.

Lækjarhvammur er með aðkomu að norðan frá Brekkuhvammi. Gert er ráð fyrir nýrri hliðargötu við enda götunnar þar sem þrjár nýjar einbýlishúsaloðir eru skipulagðar.

Bakkahvammur er með aðkomu að norðan frá Brekkuhvammi og mun síðar tengjast inn á nýja götu sem áætluð er sunnan við skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir aðkomu við enda götunnar þar sem ein ný lóð er skipulögð.

Ásuhvammur er ný gata með aðkomu frá Brekkuhvammi að norðan og mun síðar tengjast inn á nýja götu sem áætluð er sunnan við skipulagssvæðið.

Umferðarhraði á skipulagssvæðinu er áætlaður 30 km/klst. Tryggja skal öryggi og forgang gangandi og hjólandi vegfarenda þar sem stígar og götur skerast. Heimilt er að grípa til hraðalækkandi aðgerða gerist þess þörf.

Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum í hverfinu, bæði innan þess og við ytra stígakerfi. Gönguleiðir eru sýndar á uppdrætti og er ætlunin að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum.

- Tenging gönguleiðar að sjó verður við Lækjarhvamm, milli lóða 22 og 24.
- Kvöð er um gönguleið í gegnum lóð nr. 2 við Brekkuhvamm.
- Þá er gönguleiðatenging milli lóða um miðbik Bakkahvamms og Ásuhvamms.

Bílastæði eru sýnd innan lóða á uppdrætti og er staðsetning þeirra leiðbeinandi. Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á hverri lóð/sérafnotareiti.

3.6 Opið svæði

Vestast á skipulagssvæðinu við Lækjarhvamm er svæði sem hægt er að nýta sem almenningsvæði s.s. með bekkjum, gróðri og leiksvæði.

3.7 Veitur

Byggingar verða tengdar núverandi veitukerfi Búðardals sem og ljósleiðarakerfi.

Fráveita

Gert er ráð fyrir tvöföldu lagnakerfi fráveitu í Hvömmum, þ.e. skólpi og ofanvatn aðskilið, sem mun tengjast núverandi fráveitukerfi bæjarins. Sveitafélagið útvegar lóðarhöfum tveimur stútum inn á lóð fyrir skólpi og ofanvatn. Lóðarhafi skal sjá til þess að tengja allt frárennsli af lóð sinni í kerfi sveitarfélagsins og halda skólpi og ofanvatni aðskildu. Ekki skal leiða ofanvatn af lóðum beint ofan í jarðveg.

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólpi nr. 798/1999, með síðari breytingum. Við nánari útfærslu og hönnun fráveitu verður gerð grein fyrir frágangi fráveitumannvirkja. Gera skal grein fyrir nákvæmari tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess. Halda má áfram núverandi samþykkttri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til.

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem merkjalýsingar, mæliblöð/hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Huga skal að samræmi í útliti og ásýnd bygginga sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarfulltrúa samhliða byggingarleyfisuppdráttum.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað.

4.2 Mæli- og hæðarblöð

Merkjalýsingar, mæli-/hæðarblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæð götu- og gangstéttar við lóðamörk aðkomumegin á lóð (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um legu og inntök veitna. Við gerð merkjalýsinga og mæli-/hæðarblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillga, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk

4.3 Frágangur lóða og umgengni

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni t.d. með gróðri svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm. Við gróðursetningu trjáa ber að tryggja að gróður hindri ekki sjónlengdir s.s. við gatnamót.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Grindverk á lóðamörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá landi sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllum á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k jöfn hæð þeirra.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega vera utan við byggingarreiti. Ekki er heimilt að koma fyrir skjólveggjum, girðingum, smáhýsum eða öðrum mannvirkjum sem ekki er sýnt á aðaluppdráttum. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

4.4 Sorpgeymslur

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og útlit þeirra og staðsetning sem minnst áberandi. Staðsetning sorpgeymslna skal sýnd á aðaluppdráttum. Sorpgeymslur skal staðsetja innan lóðar. Stærð sorpgeymslna skal vera í samræmi við gildandi reglur um fjölda sorpílata og þar skal vera aðstaða til flokkunar í samræmi við reglur sveitarfélagsins. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum.

4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Dala, Reykhóla og Stranda og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um hugsanleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Deiliskipulagstillaga er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi. Því verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu deiliskipulagstillögunnar en ekki um samanburð valkosta að ræða.

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

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Dalabyggðar 2020 – 2032. <ul style="list-style-type: none"> Sérstæðar náttúruminjar og önnur sérkenni verði vernduð, m.a. landslagsheildir og jarðmyndanir. Stuðlað verði að verndun viðkvæmra og sérstæðra strandsvæða, m.a. með afmörkun hverfisverndarsvæða. Huga skal að góðu aðgengi að náttúru svæðisins, frá fjöru að fjalli. 	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Dalabyggðar 2020 – 2032. <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verði að verndun votlendis og merkra birkiskóga, m.a. með afmörkun hverfisverndar-svæða. Líffræðileg fjölbreytni (tegunda og vistgerða) verði vernduð og komið í veg fyrir útbreiðslu tegunda sem ógna líffræðilegum fjölbreytileika 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Samfélag <i>Íbúaþróun.</i>	Aðalskipulag Dalabyggðar 2020 – 2032. <ul style="list-style-type: none"> Skapa umhverfi sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn Dalabyggðar og styrkir jákvæða íbúaþróun sveitarfélagsins. Stuðlað verði að fjölbreyttum búsetukostum í Búðardal. 	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúaog fjölbreyttum búsetukostum?

Valkostir og samanburður

Í umhverfismatsskýrslu eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

Grunnástand- Núll kostur, gildandi deiliskipulag – Svæðið byggist ekki frekar upp.

Breytt skipulag – Bætt verður við lóðum innan hverfisins í samræmi við aðalskipulag og nýtt deiliskipulag.

5.1 Nýtt deiliskipulag

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Ásýnd á svæðinu mun breytast lítillega með tilkomu nýrra bygginga.

Áhrif á gróður og dýr

Áhrif á gróður og dýr á svæðinu eru óveruleg. Svæðið er nú þegar að mestu leyti raskað og hefur því aukin uppbygging ekki áhrif á gróður eða dýralíf.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag eru jákvæð þar sem uppbygging á svæðinu fjölgar íbúum og eykur líkur á fjölgun starfa í sveitarfélaginu.

5.2 Núllkostur

Áhrif á land og landslag

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Ásýnd á svæðinu mun ekki breytast frá því sem nú er.

Áhrif á gróður og dýr

Áhrif á gróður og dýr á svæðinu eru óveruleg. Svæðið er nú þegar að mestu leyti raskað.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag er óveruleg þar sem ekki verður um aukna uppbygging á svæðinu.

5.3 Niðurstaða

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Byggð verða upp ný íbúðarhús af ýmsum stærðum og gerðum. Á því svæði sem gert er ráð fyrir nýjum lóðum er nú þegar raskað að mestu og hefur óveruleg áhrif á gróður eða búsvæði dýra. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

Sveitarstjórn lítur þannig á að skipulagið hafi á heildina litið jákvæð eða óveruleg áhrif á umhverfisþætti og er hlynnt uppbyggingu íbúðarsvæðisins með þeim skilmálum sem settir eru fram í deiliskipulagi. Mikil þörf er á íbúðarlóðum og stuðlar deiliskipulagið að auknu lóðarframboði.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Vesturlands
- Slökkviliði Dalabyggðar
- Vegagerðinni

6.2 Skipulagsferlið

