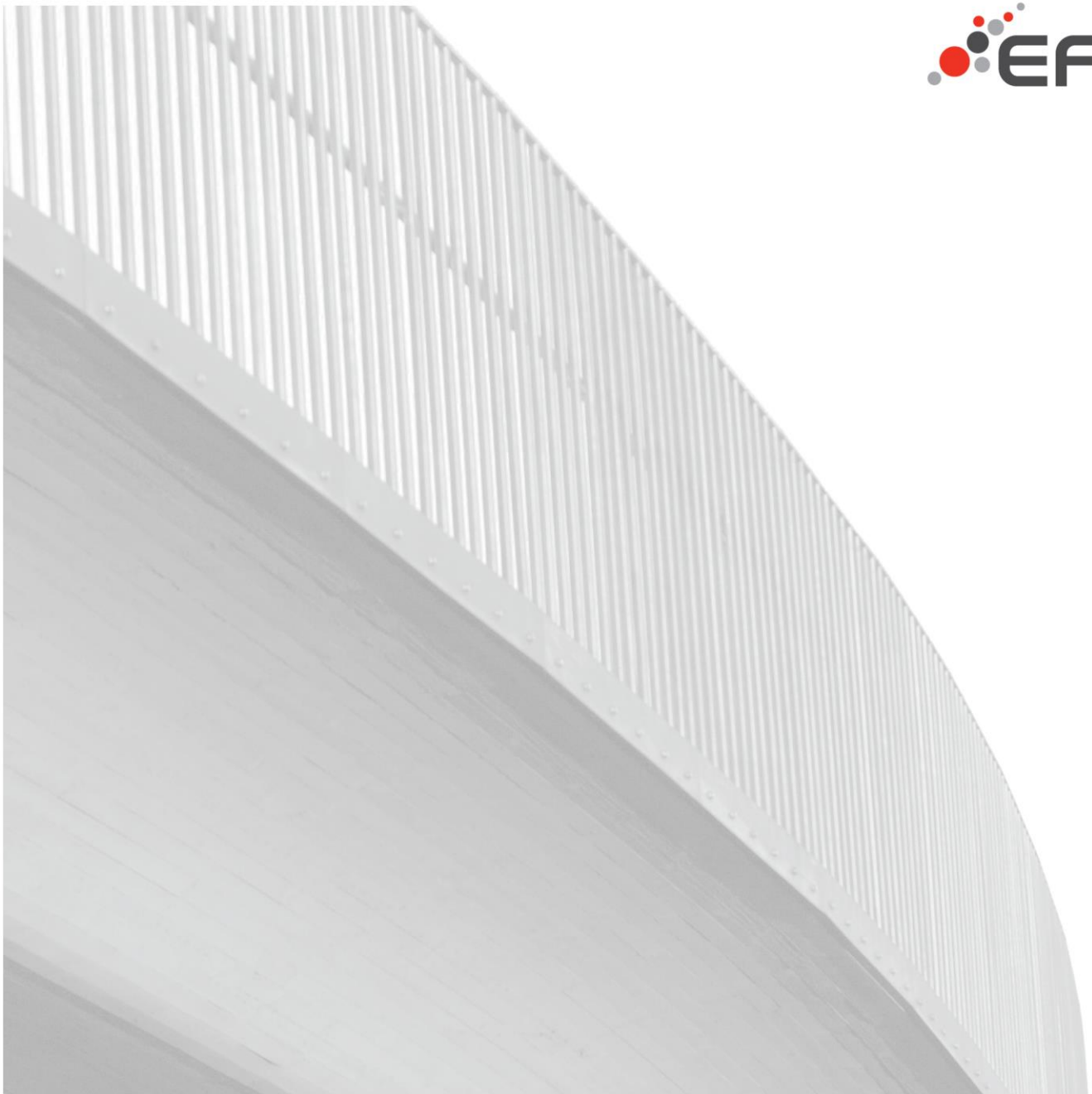
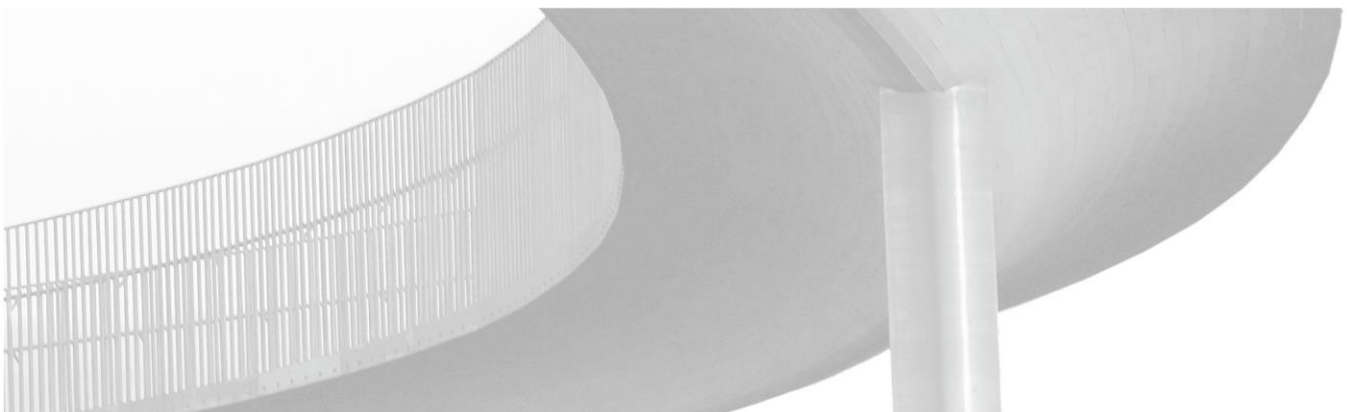




BÚÐARDALUR Í DALABYGGÐ

Deiliskipulag íbúðarsvæðis við Borgarbraut

05.09.2019



Samþykktir

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

f.h. Dalabyggðar

Tillagan var kynnt frá _____ með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.

Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum.

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

EFLA	Verknr.	Dags.
GLS, GG, MBG, ÁJ	7358-001	05.09.19

EFNISYFIRLIT

1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1	Inngangur	4
1.2	Afmörkun	4
1.3	Skipulagsforsendur	4
1.3.1	Landsskipulagsstefna	4
1.3.2	Gildandi aðalskipulag	5
1.3.3	Gildandi deiliskipulag	5
1.3.4	Minjar	5
2	UMHVERFISÁHRIF	5
3	NÚVERANDI ÁSTAND	6
4	SKIPULAGSTILLAGA	6
4.1	Stefnumörkun – helstu markmið	6
4.2	Gögn skipulagstillögunnar	6
4.3	Deiliskipulag	6
4.4	Lóðir og byggingarmagn	6
4.5	Umferð	7
4.5.1	Gatnakerfi	7
4.5.2	Bílastæði	7
4.5.3	Gönguleiðir	7
4.6	Veitur	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
5.1	Almennt	7
5.2	Hönnun og upprættir	7
5.3	Mæliblöð	8
5.4	Frágangur lóða	8
5.5	Sorp	8

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Inngangur

Sveitarstjórn Dalabyggðar vinnur að gerð deiliskipulags fyrir stækkun íbúðarsvæðis við Borgarbraut í Búðardal. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarlóðum fyrir tvær raðhúsalengjur vestan megin við götuna.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð og á uppdrætti í mkv. 1:1.000.

Samhliða deiliskipulaginu er unnið að aðalskipulagsbreytingu fyrir svæðið þar sem íbúðarsvæðið er stækkað til vesturs.

1.2 Afmörkun

Svæðið við Borgarbraut afmarkast af Miðbraut í norðri, lóðum austan við Borgarbraut að austan og sunnan og af nýjum lóðum að vestan.

Skipulagssvæðið er alls um 8.650 m² (um 0,86 ha) að stærð.

1.3 Skipulagsforsendur

1.3.1 Landsskipulagsstefna

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir:

„Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennu verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir:

„Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir:

„Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

1.3.2 Gildandi aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi megin markmið fyrir búsetu og byggð í Búðardal:

- „Styrkja þarf þéttbýlið í Búðardal. Lögð er áhersla á að bærinn myndi samfellda byggð með þungamiðju verslunar og þjónustu á miðsvæði. Stefnt er að heildstæðum og fallegum íbúðahverfum í góðum tengslum við útivist og þjónustu. Yfirbragð byggðarinnar skal taka mið af náttúrulegu umhverfi sínu.“

Í gildandi aðalskipulagi er meðal annars lögð áhersla á eftirfarandi markmið:

- „Að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. að taka frá byggingarland fyrir vöxt þéttbýlis.“

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi markmið fyrir íbúðarsvæði í þéttbýli:

- „Stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar, einkum í Hvömmum og Brautum.“
- „Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði íbúðagerða og lóða.“

1.3.3 Gildandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Borgarbraut í Búðardal.

1.3.4 Minjar

Fornleifastofnun kannaði fornleifar á skipulagssvæðinu sumarið 2019. Innan skipulagssvæðis er rúst (mókofi) og ástand hennar er skráð sæmlegt en minjagildi er lítið skv. niðurstöðum Fornleifastofnunar. Óheimilt er að hrófla við þekktum fornminjum nema með leyfi Minjastofnunar, sbr. 1. mgr. 21 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. skal haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

2 UMHVERFISÁHRIF

Í aðalskipulagsbreytingu, sem unnin er samhliða deiliskipulaginu, voru áhrif af stækkun íbúðarsvæðis við Borgarbraut metin.

Niðurstaða matsins er að stækkunin hefur óveruleg áhrif, þótt yfirbragð svæðis breytist að einhverju leyti við uppbyggingu íbúðarsvæðis á opnu svæði til sérstakra nota og svæði sem nýtt hefur verið til útivistar skerðist nokkuð. Breytingin stuðlar að þéttingu byggðar og fjölgun íbúa þar sem hún eykur framboð lóða fyrir íbúðarhús. Byggðin er hagkvæm þar sem unnt er að nýta að stórum hluta núverandi gatna- og veitukerfi.

3 NÚVERANDI ÁSTAND

Við Borgarbraut eru tvö parhús austan við götuna og gangbraut liggur meðfram götunni austanverðri.

4 SKIPULAGSTILLAGA

4.1 Stefnumörkun – helstu markmið

- Að mynda fallega og heilsteypa íbúðarbyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Að bjóða upp á lóðir sem taka mið af þörfum íbúa varðandi fremur litlar íbúðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum sem tengjast með sem skilvirkustum hætti við nærliggjandi byggð og megin gönguleið í skóla.
- Að nýta sem best núverandi gatnakerfi á öruggan og einfaldan hátt.

4.2 Gögn skipulagstillögunnar

Deiliskipulagstillagan er sett fram í greinargerð þessari ásamt eftirfarandi uppdráttum:

1. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
2. Aðalskipulagsuppdráttur fyrir Búðardal 2004-2016, m.s.br. í mkv. 1:10.000.

4.3 Deiliskipulag

Vaxandi eftirspurn er eftir íbúðarlóðum í Búðardal. Skilgreindar verða tvær nýjar raðhúsaloðir við vestanverða Borgarbraut.

4.4 Lóðir og byggingarmagn

Um er að ræða tvær raðhúsallengjur með allt að 6 íbúðum samtals. Á deiliskipulagsuppdrætti er tilgreint hvers konar íbúðir er heimilt að byggja á lóðunum. Í töflu hér að neðan er yfirlit yfir fjölda íbúða og byggingarmagn.

Húsagerðir	Fjöldi íbúða	Lóðastærð m ²	Lýsing
R - Raðhús	6	1.327 – 1.330	Raðhús á 1 hæð, eftir atvikum með innbyggðum bílskúr. Nýtingarhlutfall er 0,25 – 0,35.

Sérákvæði fyrir raðhús

Heimilt er að reisa raðhús á 1 hæð innan byggingarreits, ásamt sambyggðri bílageymslu. Á deiliskipulagsuppdrætti eru húsaeyningar í raðhúsallengjum sýndar jafnbreiðar. Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð verði að hámarki 5,0 metrar yfir gólfplötu jarðhæðar. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð.

4.5 Umferð

4.5.1 Gatnakerfi

Borgarbraut er 6 m breið gata og gert er ráð fyrir 30 km umferðarhraða. Gatan tengist Miðbraut að norðan. Stutt hliðargata, 4 m breið, liggur til austurs. Gerð verður ný 6 m breið hliðargata til norðvesturs og við enda götunnar er gert ráð fyrir bílastæðum.

4.5.2 Bílastæði

Við hverja íbúð er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 2 bíla. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

4.5.3 Gönguleiðir

Gangstéttar eru 2 m breiðar og eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir gangstétt austan við nýja hliðargötu, að lóðum 2 og 4.

4.6 Veitur

Byggingar tengjast núverandi veitukerfum í Búðardal. Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í eða með götum.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um allar lóðir, byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Allir meginhlutar húss skulu vera innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Byggingarreitir sýna lámarksfjarlægð frá lóðamörkum.

5.2 Hönnun og uppdrættir

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

5.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Þá skal sýna skipulag lóða og lóðamarka.

5.4 Frágangur lóða

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið).

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m.

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

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð.

5.5 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.