

**ÍBÚÐASVÆÐI
VIÐ SVARFAÐARBRAUT 19 - 25
DALVÍK
DALVÍKURBYGGÐ
DEILISKIPULAGSTILLAGA
GREINARGERÐ**

ARKITEKTASTOFAN
form ráðgjöf
FEBRÚAR 2023

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
2.2	Tengdar skipulagsáætlanir	4
2.3	Fornleifar	5
3	DEILISKIPULAG	6
3.1	Markmið	6
3.2	Meginatriði	6
3.3	Landnotkun	6
	3.3.1 Umferðarsvæði	6
	3.3.2 Lóðir	6
3.4	Skilmálar	7
	3.4.1 Almenn atriði.....	7
	3.4.2 Bílastæði.....	7
	3.4.3 Byggingarmagn	7
	3.4.4 Lóðir og lóðafrágangur.....	8
	3.4.5 Sérákvæði	8
	3.4.6 Húsgerðir	9
	3.4.7 Fornleifar	9
3.5	Um ágreining	9
4	SAMÞYKKT	10
	4.1 Kynning og afgreiðsla	10
5	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	11
6	UPPDRÁTTUR	12

1 YFIRLIT

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum þann 21. mars 2023 að auglýsa deiliskipulagstillögu íbúðasvæðis við Svafaðarbraut á Dalvík skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagið er auglýst frá 29. mars 2023 til 15. maí 2023.

Á fundi sínum 17. janúar 2023 samþykkti sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar að ráðast í vinnu við deiliskipulag íbúðasvæðis við Svafaðarbraut á Dalvík og að deiliskipulagið skyldi unnið samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Sveitarstjórn telur ekki þörf á að vinna skipulagslýsingu þar sem fyrirhuguð vinna við deiliskipulagstillögu er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Deiliskipulagið er unnið fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Meðfylgjandi deiliskipulaginu er uppdráttur dags. 8. febrúar 2023.

Ekki er þörf á vinna húsakönnun þar sem engin hús eru innan skipulagssvæðisins.

Kynningarfundur var haldin í menningarhúsinu Bergi á Dalvík þriðjudaginn 28. mars 2023.

Deiliskipulagið fellur ekki undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Deiliskipulagið felur ekki í sér stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda, sem tilgreindar eru í 1. viðauka laganna. Skipulagið er utan verndarsvæða og nær ekki til sérstakra jarðmyndana eða vistkerfa sem njóta sérstakrar verndar.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Innan skipulagssvæðissins eru í dag engin hús.

Skipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði 313-Íb í aðalskipulagi. Skipulagssvæðið afmarkast af Svarfaðarbraut að vestan, raðhúsabyggð að norðan, opnu svæði ofan við grunnskóla Dalvíkur að austan og göngustíg að sunnan.

Heildarstærð skipulagssvæðisins er 0.3 ha. Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi og er þökulagt. Landinu hallar niður til austurs. Skipulagssvæðið er í eigu Dalvíkurbyggðar.

2.2 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka eru eftirtalin svæði skilgreind í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020:

313-Íb: Íbúðasvæði. Austan Svarfaðarbr., vestan skóla. Óskipulagt, óbyggt.

Sérákvæði: Stækkun á svæði 311. Þrjú einbýlishús eða fjögurra íbúða raðhús, stærð 0.3ha.

Almenn 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 þjónustu 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. Opín svæði og leiksvæði í íbúðarhverfum eru ekki sýnd sérstaklega í aðalskipulagi en afmörkun þeirra skal ákveðin í deiliskipulagi.

2.3 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 laga um menningarminjar 80/2012.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt lögum um menningarminjar. Skyld er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 16 í lögum um menningarminjar. 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 Minjastofnun Íslands 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.

Sé um fornleifar að ræða og samkvæmt lögum um menningarminjar má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Minjastofnunar og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögnum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Minjastofnun Íslands telur nauðsynlegar. Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber lög um menningarminjar nr. 80/2012).

Þrátt fyrir að í fornleifaskráningu finnist engar fornleifar þá er þó mikilvægt að hafa í huga VI. kafla, grein 24 í lögum um menningarminjar að: „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

Minjavörður/Minjastofnun metur þörfina á fornleifaskráningu við gerð skipulaga.

Engar skráðar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Markmið með auglýstri deiliskipulagstillögu er skipulagning á tveimur parhúsalóðum.

Innan skipulagssvæðissins eru engin hús.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulags-svæðisins.

Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn innan lóða, hámarks-vegg hæð og þakhalla, frágangur lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

Allar byggingar og aðrar útbyggingar skulu vera innan byggingarreits.

3.2 MEGINATRIÐI

Tvær nýjar parhúsalóðir við Svarfaðarbraut nr. 19- 21 og 23 – 25.

3.3 LANDNOTKUN

3.3.1 Umferðarsvæði

Bílaaðkoma að skipulagssvæðinu er frá Svarfaðarbraut.

3.3.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla undir skilgreiningu íbúðarsvæðis.

3.4 SKILMÁLAR

3.4.1 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 og almennum byggingaskilmálum fyrir lóðir sem Dalvíkurbyggð úthlutar.

Skipulagsráð 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 skipulagsráðs. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagsins eru afgreidd að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun skipulagsráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka, sjá einnig reglur um lóðaveitingar í Dalvíkurbyggð. Skipulagsráð 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. 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. Í almennum byggingarskilmálum Dalvíkurbyggðar er tekið á heimilum frávíkum frá uppgefnum hæðarkótum. 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 hvorri 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.

3.4.2 Bílastæði

Hver íbúð 90 m² eða stærri skal hafa tvö bílastæði, en eitt bíla stæði fyrir íbúðir undir 90 m². Bílastæði skal leysa innan lóðar.

3.4.3 Byggingarmagn

Á lóðum er gefið upp hámarksbyggingarmagn innan hvorrar lóðar á deiliskipulagsupprætti.

3.4.4 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.

Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náíð með skipulagsyfirvöldum um gróðurumgjörð á lóðum sínum.

3.4.5 Sérákvæði

Parhúsalóðir

Svarfaðrarbraut 19 - 21 og 23 - 25

Um er að ræða tvær lóðir fyrir einnar hæðar parhús. Hámarksbyggingarmagn innan hvorrar lóðar er 340 m². Þakform er frjálst. Hámarks vegghæð er 3.2 m og hámarks mænishæð er 5.5 m.

3.4.6 Húsgerðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksveggghæðir og þakhalli bygginga og hámarksbyggingarmagn ásamt húsgerð. Lóðir eru skilgreindar á eftirfarandi hátt:

P1 er parhús á einni hæð.

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, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti.

Gerð er krafa um að í öllum tilfellum þegar sótt er um framkvæmaleyfi að tillöguteikningar séu lagðar inn til kynningar fyrir skipulagsráð áður en húsin eru fullhönnuð. Skipulagsráð 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.

3.4.7 Fornleifar

Engar skráðar fornminjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins.

3.5 UM ÁGREINING

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

4 SAMÞYKKT

4.1 Kynning og afgreiðsla

Kynning og afgreiðsla á deiliskipulagstillögu

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar samþykkti á fundi sínum 21. mars 2023 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi íbúðasvæðis sbr. 41. gr. laga nr. 123/2010.

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti dagsettum 8. febrúar 2023.

Ekki var þörf á að vinna lýsingu þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.

Kynningarfundur var haldin í menningarhúsinu Bergi á Dalvík þriðjudaginn 28. mars 2023.

Deiliskipulagið var auglýst í Lögbirtingablaðinu, staðarblaði og á heimasíðu Dalvíkurbyggðar, www.dalvikurbyggd.is, með athugasemdafresti frá og með 29. mars 2023 til og með 15. maí 2023 auk þess sem deiliskipulagið var til sýnis í Ráðhúsinu á Dalvík. Deiliskipulagstillagan var einnig send umsagnaraðilum. Athugasemdum skal skilað inn á bæjarskrifstofur Dalvíkurbyggðar í Ráðhúsinu á Dalvík.

Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Á fundi sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar þann __a____ 2023 var samþykkt eftirfarandi bókun skipulagsráðs frá _____ 2023:

5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann 29. mars 2023.

Athugasemdafrestur var til 15. maí 2023.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsráði Dalvíkurbyggðar _____2023 og sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2023.

sveitarstjórinn í Dalvíkurbyggð

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 8. febrúar 2023.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess
í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2023.

6 UPPDRÁTTUR

