

**HÓLA- OG TÚNAHVERFI
ÍBÚÐABYGGÐ
DALVÍK
DALVÍKURBYGGÐ
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á
DEILISKIPULAGI**

ORÐIN AÐ GÆÐ

ARKITEKTASTOFAN *form*

MAÍ 2019

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	7
3.3.1	Umferðarsvæði.....	7
3.3.2	Lóðir.....	7
3.3.3	Opið, óbyggt svæði	7
3.4	Veitur.....	7
3.5	Skilmálar	8
3.5.1	Almenn atriði	8
3.5.2	Bílastæði.....	8
3.5.3	Byggingarmagn.....	8
3.5.4	Lóðir og lóðafrágangur	8
3.5.5	Húsgerðir.....	9
3.5.6	Spennistöð	9
3.5.7	Fornleifar.....	9
3.6	Um ágreining	9
4	SAMÞYKKT.....	10
4.1	Kynning og afgreiðsla	10
5	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	12
6	UPPDRAÐTUR.....	13
	Deiliskipulagsuppdráttur.....	13

1 YFIRLIT

Fyrir um tíu árum voru unnar deiliskipulagstillögur af Hóla- og Túnahverfi og þær auglýstar á lögbundin hátt, en hlutu ekki gildistöku í B-deild. Skipulagstillögurnar voru auglýstar í sitthvorum lagi á sínum tíma, en nú eru skipulagssvæðin sameinuð þau hús sem nú eru á svæðinu voru byggð í þeirri trú að gildandi deiliskipulag lægi fyrir á svæðinu.

Markmið með skipulaginu er að ljúka þeirri vinnu og móta heilstæða byggð með einbýlis-, rað- og parhúsum.

Deiliskipulagið er unnið fyrir Dalvíkurbyggð af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Breyting 2019

Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar hefur á fundi sínum 14. maí 2019 ákveðið að ráðast í breytingar á núgildandi deiliskipulagi íbúðahúsabyggðarinnar Hóla- og Túnahverfis á Dalvík Dalvíkurbyggð. Þetta er m.a. gert að eigin ósk og einnig vegna óska lóðarhafa og annarra aðila um breytingar á ýmsum ákvæðum á núgildandi deiliskipulagi.

Í gildi er formlegt deiliskipulag sem staðfest var í B deild stjórnartíðinda, 10. apríl 2018.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, ásamt skipulagsuppdrætti nr. 1 dags. 31.05.2019.

Húsakönnun sem unnin var í nóvember 2017 fyrir skipulagssvæðið er meðfylgjandi.

Stutt lýsing á tillögum að breytingum á núgildandi deiliskipulagi:

1. *Parhúsaloðunum nr. 9a og 9b við Hringtún er breytt í lóð fyrir þriggja íbúða raðhús.*
2. *Einbýlishúsaloðunum nr. 17 og 19 við Hringtún er breytt í lóðir fyrir parhús.*
3. *Nýrri parhúsaloð á alltað tveimur hæðum, Hringtún 20 – 22 er komið fyrir norðan við Hringtún 13 – 15 og skipulagssvæðið stækkað til norðurs sem því nemur.*
4. *Einbýlishúsaloðirnar Hringtún 42 og 44 eru sameinaðar í eina lóð og breytt í fjögurra íbúða raðhúsaloð.*
5. *Einbýlishúsaloð við Skógarhóla 11 er breytt í þriggja íbúða raðhúsaloð.*

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið afmarkast af Böggvisbraut í austri og opnu grasi grónu landsvæði í suðri, vestri og í norðri, það er um 10.4ha að stærð og er í eigu og umsjá Dalvíkurbyggðar. Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi frá 2008 – 2020 sem íbúðarsvæði.

Innan skipulagssvæðisins eru tvö óbyggt svæði með húsabyggð í kring. Svæði þessi nýtast vel til leikja.

Á skipulagssvæðinu eru nú alls sextíu íbúðarhús í eftirfarandi húsgerðum; tvö raðhús við Lynghóla, þrjú raðhús við Reynihóla auk tveggja raðhúsa við Skógarhóla og eins raðhúss við Hringtún. Við Lynghóla eru tvö parhús og eitt við Reynihóla. Við Skógarhóla eru átján einbýlishús og þrjú við Böggvisbraut. Við Hólaveg er eitt einbýlishús, þrjú við Miðtún, fjögur við Steintún, sex við Böggvisbraut og fjórtán við Hringtún. Hafist var handa við uppbyggingu á svæðinu um 1980.

Jarðvegisdýpi er sjaldnast meira en 2 m niður á burðarhæfan jarðveg.

Landið er hæst á vesturhluta svæðisins, í u.þ.b. 30 m y.s.. Landhæð lækkar til austurs niður í 16 m y.s., næst Böggvisbraut. Hæðarmunur innan svæðisins er því um 14 m. Hallinn er þó ekki alls staðar jafn.

2.2 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka er eftirtalið svæði skilgreint í aðalskipulagi Dalvíkur frá 2008-2020:

312 Íb: Íbúðasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

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.

314 Íb: Íbúðasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

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 þjóðminjalaga.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt þjóðminjalögum. Skyld er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 3.2 í þjóðminjalögum. 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 Fornleifavernd ríkisins 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.

Hér er um fornleifar að ræða og samkvæmt þjóðminjalögum má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögunum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Fornleifavernd ríkisins telur nauðsynlegar Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber Þjóðminjalög frá 2013).

Almenn verndarákvæði um minjastaði:

Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði þjóðminjalaga. Þess skal gætt við ræktun og framkvæmdir að ekki verði farið nær minjastöðum en 20 m. Haft skal samráð við Fornleifavernd ríkisins vegna lagfæringa og endurbóta á minjastöðum svo og vegna annarra framkvæmda í grennd við þá. Hefðbundnar nytjar eru áfram heimilar svo og viðhald og endurbætur mannvirkja sem fyrir eru. Skógrækt og mannvirkjagerð á og við minjasvæði skal haga þannig að ekki hafi neikvæð áhrif á minjastaði

Ekki er vitað um neinar fornleifar á skipulagssvæðinu.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Fyrir um tíu árum voru unnar deiliskipulagstillögur af Hóla- og Túnahverfi og þær auglýstar á lögbundin hátt, en hlutu ekki gildistöku í B-deild. Skipulagstillögurnar voru reyndar auglýstar í sitthvorum lagi en nú eru skipulagssvæðin sameinuð þau hús sem nú eru á svæðinu voru byggð í þeirri trú að gildandi deiliskipulag lægi fyrir á svæðinu.

Markmið með núgildandi skipulagi var að ljúka þeirri vinnu og móta heilstæða byggð með einbýlis-, rað- og parhúsum.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Alls eru sjötíu og níu lóðir innan skipulagssvæðisins skilgreindar sem *íbúðarsvæði*, þar af er byggt á sextíu lóðanna. Auk þess er ein lóð innan skipulagssvæðisins undir *spennistöð*.

Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn innan lóða, hámarksvegghæð og þakhalla, frágang lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

Allar byggingar, íbúðarhús, bílgeymslur, sólstofur og aðrar útbyggingar skulu vera innan byggingarreits.

3.2 MEGINATRIÐI

Eftirfarandi atriðum var breytt við gildistöku núgildandi deiliskipulags. Rétt er að ítreka að þá lá ekki fyrir samþykkt deiliskipulag af svæðinu heldur mæliblöð og/ eða lóðarleigusamningar:

Á skipulaginu hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar:

Einbýlishúsalóð nr. 7 við Skógarhóla:

Lóðin er stækkuð til vesturs um 6.3 m.

Einbýlishúsalóð nr. 9 við Skógarhóla:

1. Lóðin er stækkuð til austurs um 3m og til suðurs um 2m.

Einbýlishúsalóð nr. 11 við Skógarhóla:

1. Lóðin er stækkuð til austurs.
2. Lóðin er minnkuð um 3m til vesturs til þess að koma fyrir nýjum göngustíg sem er í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar.
3. Norðurmörkum lóðarinnar er hliðrað til suðurs um 2m.

Raðhúsalóðir nr. 23 og 29 við Skógarhóla:

1. Nýrri húsagötu í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar er komið fyrir á milli raðhúsanna.
2. Lóðir raðhúsanna nr. 23 og 29 eru minnkaðar sem nemur nýrri húsagötu.
3. Bílskúrsrétti eiganda raðhúsanna er viðhaldið.
4. Austurlóðarmörkum raðhúsalóðar nr. 29 er hliðrað til vesturs um 2m til þess að koma fyrir nýjum göngustíg frá Skógarhólum og inná leiksvæði og minnkar lóðin sem því nemur.

Einbýlishúsalóð nr. 16 við Böggvisbraut:

Lóðin er stækkuð til vesturs.

Einbýlishúsalóðir nr. 12 og 14 við Böggvisbraut:

Suðurlóðarmörkum nr. 12 hnikað til suðurs um 3m á kostnað lóðar nr. 14.

Einbýlishúsalóðir nr. 9, 11, 13 og 15 við Hringtún:

Einbýlishúsalóðunum er breytt í þrjár parhúsalóðir.

Einbýlishúsalóð nr. 21 við Hringtún:

Byggingarreitur stækkaður.

Samantekt á tillögum að breytingum á nágildandi deiliskipulagi:

1. *Parhúsalóðunum nr. 9a og 9b við Hringtún er breytt í lóð fyrir þriggja íbúða raðhús. Hámarksbyggingarmagn innan lóðar er óbreytt 300 m². Eftir breytingu fær lóðin númerin Hringtún 9a - 9b og 9c.*
2. *Einbýlishúsalóðunum nr. 17 og 19 við Hringtún er breytt í lóðir fyrir parhús. Einnig er lóðarmörkum á milli fyrrgreindra lóða breytt þannig að lóðirnar verði jafnstórar að flatarmáli. Byggingarreitum lóðanna er breytt til samræmis við breytingu á lóðarstærðum. Hámarksbyggingarmagn innan lóðar er óbreytt 260 m². Eftir breytingu fá lóðirnar númerin Hringtún 17a - 17b og 19a - 19b.*
3. *Nýrri parhúsalóð á alltað tveimur hæðum, Hringtún 20 - 22 er komið fyrir norðan við Hringtún 13 - 15 og skipulagssvæðið stækkað til norðurs sem því nemur. Lagt er upp með að landið þar sem lóðin er fyrirhuguð verði lækkað til samræmis við hæðarlegu aðliggjandi götu.*
4. *Einbýlishúsalóðirnar Hringtún 42 og 44 eru sameinaðar í eina lóð og breytt í fjögurra íbúða raðhúsalóð sem fær þá númerin Hringtún 42 - 44 - 46 - 48. Hús á lóðinni skulu eftir breytingu vera á einni hæð í stað tveggja. Suðurmörkum sameinaðrar lóðar er hliðrað til norðurs og minnkar flatarmál lóðarinnar úr 2402.2 niður í 2212.7 eða um 189.5 m². Hámarksbyggingarmagn innan nýrrar sameinaðrar lóðar eykst um 80.0 m², fer úr 640 og í 720 m². Byggingarreitur breytast samhliða til samræmis við sameiningu og breytingu á nýtingu lóðanna.*
5. *Einbýlishúsalóð við Skógarhóla 11 er breytt í þriggja íbúða raðhúsalóð og fær þá númerin 11a, 11b og 11c við Skógarhóla. Núverandi göngustígur sunnan við lóðina er lagður af. Lóðin er stækkuð til austurs, fer úr 1061.4 m² upp í 1165.2 m² og nemur stækkunin um 103.8 m². Hámarksbyggingarmagn lóðarinnar eykst um 120.0 m², fer úr 300 og í 420 m². Byggingarreitur breytist til samræmis við stækkun og breytingu á nýtingu lóðarinnar.*

3.3 LANDNOTKUN

3.3.1 Umferðarsvæði

Bílaaðkoma inná skipulagssvæðið er úr austri frá Böggvisbraut. Innan skipulagssvæðisins eru nú sjö húsa götur og frá þeim liggja heimreiðar að bílastæðum og húsum.

Skógarhólar tengjast Böggvisbraut á tveimur stöðum og hefur verið miðað við að þær myndi hringtengingu innan svæðisins. Lynghólar og Reynihólar tengjast við nyrðri hluta Skógarhóla og eru endagötur. Hringtún tengist Böggvisbraut á einum stað og liggur í hring og tengist Steintúni, Miðtúni og Hólavegi.

Lögð er áhersla á gott stígakerfi um svæðið, að greiðfærir stígar liggi að og frá því og að opnu landi. Miðað er við að gangstétt sé annars vegar við húsagötur. Útfærsla þeirra verður ákvörðuð nánar við endanlega gatnahönnun.

3.3.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla undir skilgreininguna íbúðarsvæði, auk þess er á einni lóðanna spennistöð.

3.3.3 Ópið, óbyggð svæði

Innan skipulagssvæðisins eru tvö stór óbyggð svæði með byggingarlóðum allt í kring og nýtast vel til leikja.

3.4 VEITUR

Lagnir veitukerfa (fráveita, rafveita, hitaveita og vatnsveita) auk fjarskiptakerfa eru undir götum og stígum. Lagnir eru ekki sýndar á skipulagsupprætti.

Innan skipulagssvæðisins er ein lóð undir spennistöð sem er þegar byggð og þjónar rafvæðingu á svæðinu.

3.5 SKILMÁLAR

3.5.1 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 blaða Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins.

Umhverfissráð 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 Umhverfissráðs. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagsins eru afgangið að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun Umhverfissráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka. Umhverfissráð setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengi 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. 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 hverri 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.

3.5.2 Bílastæði

Hver íbúð skal hafa tvö bílastæði. Bílastæði skal leysa innan lóða. Innkeyrslur inn á lóðir frá safngötu eru heimilar. Að öðru leyti tengjast lóðir húsagötum og skal gera grein fyrir aðkomuleiðum á afstöðumynd.

3.5.3 Byggingarmagn

Hámarksbyggingarmagn innan hvernar lóðar er gefið upp á deiliskipulagsuppdraetti.

3.5.4 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.

Göngustígar eru á milli lóða nr. 3 og 5 við Skógarhóla, á milli lóða nr. 11 – 17 og 23 við Skógarhóla og á milli Hringtúns 29 og Böggvisbrautar 20, einnig eru göngustígar á milli

eftirtalinna lóða við Hringtún; lóða nr. 3 og 5, nr. 19 og 21, 30 og 32 við Hringtún. Göngustígar eru ýmis 2ja eða 3ja m breiðir og í eigu og rekstri Dalvíkurbyggðar.

Á jöðrum raskaðs lands og óhreyfðs lands skal leitast við að rækta upp náttúrulegan gróður. Við öll lóðamörk sem liggja að opnu landi skal koma belti af trjám og runnum sem plantað er óreglulega í landið og lítillega inn á opna landið þannig að ekki myndist bein gróðurlína. Öll nánari útfærsla á s.s. magni, þéttleika og gróðurtegundum á svæði utan lóðarmarka skal háð samþykki bæjaryfirvalda. Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náið með bæjaryfirvöldum um gróðurumgjörð á lóðum sínum.

Tilgangurinn með trjáræktinni er m.a. að gera umgjörð lóðanna hlýlega og gróna og hverfið fallett gagnvart aðliggjandi götum og opnu landi. Þess skal gætt að gróðurbelti skerði ekki útsýni frá mikilvægum útsýnisstöðum. Heppilegar gróðurtegundir á jaðri lóða gagnvart opnu landi eru víðir, birki, elri, reyniviður og einir.

3.5.5 Húsgæðir

Á deiliskipulagsupphætti eru gefnar upp hámarksvegghæðir og þakhalli bygginga og hámarksbyggingarmagn ásamt húsgæð. E1 er einbýlishús á einni hæð, E2 er einbýlishús á allt að tveimur hæðum, R1 er raðhús á einni hæð og P1 er parhús á einni hæð, B1 er bílgeymsla á einni hæð. Stefna bygginga innan byggingarreits er frjálss. Byggingar skulu vera innan byggingarreits.

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. Gerð er krafa um að tillöguteikningar skuli lagðar inn til kynningar fyrir Umhverfissráð áður en húsin eru fullhönnuð. Umhverfissráð 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.

3.5.6 Spennistöð

Við enda Lynghóla er lóð fyrir spennistöð í eigu Dalvíkurbyggðar. Á lóðinni er spennistöð af venjulegri gerð. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um bygginguna. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi.

3.5.7 Fornleifar

Engar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins er samkvæmt fornleifaskráningu.

3.6 UM ÁGREINING

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

4 SAMÞYKKT

4.1 Kynning og afgreiðsla á breytingu 2019

Auglýsing

Umhverfissráð Dalvíkurbyggðar lagði til á fundi sínum 13. ágúst 2019 að skipulagsbreytingin yrði auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Að fengnu samþykki byggðaráðs Dalvíkurbyggðar 22. ágúst 2019 var tillaga að skipulagsbreytingu auglýst og höfð almenningi til sýnis í minnst 6 vikur. Í auglýsingunni var tiltekinn frestur, minnst 6 vikur, til að gera athugasemdir við tillöguna.

Að lokinni kynningu var tillagan tekin aftur til umfjöllunar í umhverfissráði _____ 2019 og í sveitarstjórn _____ 2019.

Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Eldri kynning og afgreiðsla deiliskipulags

Umhverfissráð Dalvíkurbyggðar lagði til á fundi sínum 7. nóvember 2017 að skipulagið yrði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulag Hólahverfis var auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 30. nóvember 2017 til 12. janúar 2018.

Að fengnu samþykki umhverfissráðs og sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar var skipulagið auglýst og haft almenningi til sýnis í minnst 6 vikur. Í auglýsingunni var tiltekinn frestur, minnst 6 vikur, til að gera athugasemdir við tillöguna, en hver sá sem ekki gerði athugasemdir innan þess frests telst samþykkur henni.

Að lokinni kynningu var tillagan tekin aftur til umfjöllunar í umhverfissráði 15. janúar 2018 og í sveitarstjórn 16. janúar 2018. Athugasemdir bárust frá fjórum aðilum á auglýsingatíma, þar af var ein þeirra í formi undirskriftalista frá íbúum Túnahverfisins. Umsagnir frá umsagnaraðilum voru án athugasemda.

Á fundi umhverfissráðs 2. febrúar 2018 og í sveitarstjórn 20. febrúar 2018 voru samþykktar eftirfarandi breytingar á auglýstu deiliskipulagi vegna framkominna athugasemda. Breytingarnar gefa að mati skipulagsyfirvalda Dalvíkurbyggðar ekki tilefni til endrauglýsingar á deiliskipulaginu.

Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

1. Athugasemd mótt. 3. desember 2017.
Lóðarhafi Hringtúns 25 gerir athugasemdir við nýja lóð við Hringtún 27 sem hann segir að hafi ekki verið á því skipulagi sem hann gekk út frá þegar hann sótti um lóðina.
Ákveðið hefur verið að fella út lóð nr. 27 við Hringtún.
2. Athugasemd mótt. 11. desember 2017.
Lóðarhafi Hringtúns 7 gerir athugasemd við staðsetningu á austurmörkum lóðar sinnar við Hringtún 7 sem sé ekki samkvæmt því skipulagi sem hann gekk út frá þegar hann byggði húsið á sínum tíma.

Eftir fund með eigendum Hringtúns 7. þann 29. janúar síðastliðinn var ákveðið að minnka lóð við Hringtún 9A og 9B að austurmörkum lóðar Hringtúns 7 og koma þar fyrir almennum bílastæðum.

3. Athugasemd mótt. 6. janúar 2018.

Lóðarhafi Hringtúns 21 gerir eftirfarandi athugasemdir:

Vill að ný lóð við Hringtún 27 verði felld út úr skipulaginu.

Ákveðið að fella út lóð nr. 27 við Hringtún.

Lóðarhafi segist hafa verið látin lækka eigið hús á þeim forsendum að önnur hús í kring yrðu lækkuð.

Gólfkótar lóða við efri hluta Hringtúns hafa verið lækkaðir í samræmi við það.

4. Athugasemd mótt. 11. janúar 2018.

Íbúar í Túnahverfi sendu undirskriftalista með eftirfarandi ábendingum og athugasemdum. Ath. texti hér að neðan er úrdráttur frá undirskriftalista:

1. Íbúar Hringtúns, Steintúns og Miðtúns eru mótfallnir því að Túnahverfi og Hólahverfi verði gert að einu hverfi.

Sameinað deiliskipulag hefur enga slíka breytingu í för með sér.

2. Íbúar Túnahverfis eru mótfallnir gr. 2.2 í greinargerð og óska eftir að hverfið verði einungis skilgreint sem íbúabyggð.

Ekki eru áform um verslun eða atvinnustarfsemi innan deiliskipulagssvæðisins.

3. Gerð er krafa um að lóðarmörkum Hringtúns 7 verði ekki breytt frá mæliblaði sem unnið var eftir við byggingu hússins á sínum tíma.

Eftir fund með eigendum Hringtúns 7. þann 29. janúar síðastliðinn var ákveðið að minnka lóð við Hringtún 9A og 9B að austurmörkum lóðar Hringtúns 7 og koma þar fyrir almennum bílastæðum.

4. Óskað er eftir að ný lóð við Hringtún 27 verði felld út.

Ákveðið hefur verið að fella út lóð nr. 27 við Hringtún.

5. Óskað er eftir að Hringtún ofan Steintúns upp að lóðum nr. 25 og 40 verði gerð að vistgötu skv. eldri uppdráttum.

Hámarkshraði innan Hóla- og Túnahverfis verði færður niður í 30 km með tilheyrandi aðgerðum við hverfamörk og innan hverfa.

6. Óskað eftir göngustíg frá Steintúni að Brekkuselsvegi.

Göngustígur settur inn á deiliskipulagið.

7. Bent er á að u.þ.b. 1m breitt „autt svæði“ er frá austurlóðarmörkum lóða nr. 3 og 5 við Hringtún og að götu.

„Auða svæðið“ var á sínum tíma hugsað skv. upphaflegu mæliblaði fyrir vatnsveitulagnir, eðlilegast er að stækka fyrrgreindar lóðir sem þessu svæði nemur. Þar sem ekki er áhugi lóðarhafa á lóðarstækkun verður svæðið malbikað. Sama gildir um lóð nr. 1 við Hringtún.

8. Gangstétt sunnan við Miðtún er með grænum lit sem tákna opið svæði, óskað er eftir að það sé lagfært.

Hér er um yfirsjón skipulagsráðgjafa að ræða og hefur verið lagfært.

Að lokum er ósk íbúa um að hraðað verði frágangi á opnu leiksvæði.

Nánari útfærsla á leiksvæðum heyrir ekki undir deiliskipulag.

Eftir auglýsingu barst ábending frá Skipulagsstofnun þess efnis að sýna þyrfti aðkomuleiðir að bílastæðum innan lóða nr. 23 og 29 við Skógarhóla, ásamt minniháttar lagfæringum á skýringum á uppdrætti og hefur hvoru tveggja verið lagfært á deiliskipulagsuppdrætti.

5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu var auglýst almenningi til sýnis þann xx. október 2109.
Athugasemdafrestur var til xx. nóvember 2019.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfisstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2019 og sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar _____ 2019.

sveitarstjórinn á Dalvík

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 07.11.2017 og húsakönnun dagsett í nóvember 2017.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess
í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2018.

6 UPPDRÁTTUR

Deiliskipulagsuppdráttur

