



VESTURBYGGÐ
Deiliskipulag íbúðabyggðar í landi Hóls, Bíldudal
GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Apríl 2023



Mynd 1 Á forsíðu Mats Wibe Lund tekin af vef Copyright
© www.mats.is Sótt af vef 16.11.2021

Skipulagið er unnið á grunnnum frá Loftmyndum ehf.
Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar dags. 06.09.2022



LANDMÓTUN®

Óskar Örn Gunnarsson og Björk Guðmundsdóttir
Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - netf: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 40. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfiráði þann __12.7____ 2023 og

í bærstjórn þann ____18.7.____ 2023.

Tillagan var auglýst með athugasemdafresti til _21.7__ 2023 .



Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR	6
1.1. Afmörkun og aðkoma	6
1.2. Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn	6
2. HELSTU FORSENDUR	6
2.1. Staðhættir og veðurfar	6
2.2. Íbúápróun	6
2.3. Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.3.1. Landsskipulagsstefna	6
2.3.2. Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035	7
2.3.3. Deiliskipulag á aðliggjandi svæðum	8
2.4. Náttúrufar	8
2.5. Jarðvegur	8
2.6. Minjar	9
2.7. Náttúruvá	9
3. DEILISKIPULAG	9
2.8. Afmörkun og aðkoma	9
2.9. Almennir skilmálar	9
2.3.4. Blágrænar ofanvatnslausnir	10
3.2.1. Opin svæði	10
3.2.2. Stígar og áningarstaðir	10
3.2.3. Bílastæði	11
3.2.4. Leiksvæði	11
3.2.5. Gróður	11
3.3.1. Umferðargötur	12
3.3.2. Veitukerfi	12
3.3.3. Hönnun og uppdrættir	12
3.3.4. Mæliblöð	12
3.3.1. Algild hönnun	12
3.3.2. Kjallrar	12
3.3.3. Útbyggingar og smáhýsi	12
3.3.4. Sorpgeymslur	12
3.3.5. Frágangur lóða	13
3.3.6. Skjólveggir	13
3.3.7. Helstu stærðir íbúðarbyggðar	13
4. SÉRÁKVÆÐI	14
2.10. 4.1 Almennt	14
2.11. 4.2 Byggingareitur	14
2.12. 4.3 Byggingarefni	14
2.13. 4.4 Þakform	14
2.14. 4.5 Húsagerðir og skilmálar hvernar gerðar	15
5. UMHVERFISÁHRIF	15
6. SAMRÁÐ OG KYNNING	16
7. HEIMILDARSKRÁ	17

Mynda- og töfluskrá

Mynd 1 Á forsíðu Mats Wibe Lund tekin af vef Copyright	2	
Mynd 2 Vindrós fyrir svæðið (Veðurstofan, 2022)	6	
Mynd 3 Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035 og tengingar við aðliggjandi svæði	8	
Mynd 4. Vistgerðarkort Náttúrfræðistofnunar Íslands.	9	
Mynd 5 <i>Minnka magn í veitukerfum - Betri vatnsgæði frárennslisvatns</i>	-	<i>Minnka álag á</i>
<i>veitukerfi í ofsaflóðum</i>	10	
Mynd 6 Skýringarmynd fyrir leiðir ofanvatns og grófhönnun.	11	

1. Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðabyggð og íþrótasvæði á jörðinni Hóli. Svæðið er innan þéttbýlismarka og er skilgreint sem íbúðasvæði í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035.

Í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035 er gert ráð fyrir að á svæðinu rísi íbúðarsvæði með lágreistri byggð einbýlis-, par- og raðhúsa. Fjöldi íbúða getur orðið allt að 60. Skipulagslýsing var í kynnt í október til desember 2021.

Umhverfisáhrif skipulagstillögunnar verða metin skv. 12. gr. Skipulagslaga. Ekki er gert ráð fyrir neinum framkvæmdum eða mannvirkjum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

1.1. Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er ríflega 9 ha að stærð og liggur við íþrótt- og golfvöllinn á Bíldudal í landi Hóls með aðkomu frá Bíldudalsvegi. Svæðið afmarkast til austurs af íþróttavellinum til vesturs og norðurs af golfvellinum (Litlueyrarvöllur) og til suðurs af opnu svæði sem liggur að Litlueyrará.

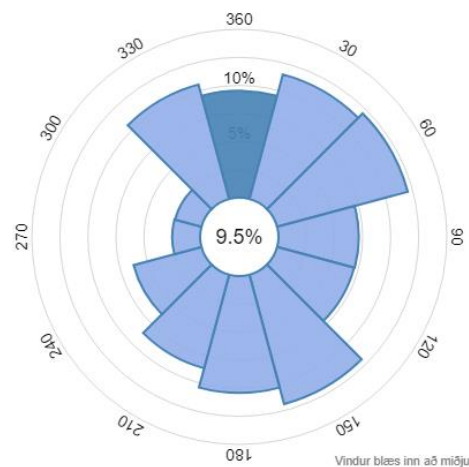
1.2. Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn

Meginmarkmið skipulagsins er að skilgreina lóðir fyrir íbúðarhús sem falla að þeirri áætlun sem sett er fram í endurskoðuðu aðalskipulagi. Gert verður ráð fyrir að á svæðinu rísi eins til tveggja hæða byggð með fjölbreyttum húsagerðum þ.e. einbýli, par- og raðhús. Lögð verður áhersla á góðar göngutengingar bæði innan svæðisins og við aðliggjandi svæði, þá sérstaklega öruggar gönguleiðir til og frá Bíldudal. Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti í mælikvarða 1:1000 og greinargerð.

2. Helstu forsendur

2.1. Staðhættir og veðurfar

Skipulagssvæðið er í dag að hluta að hluta til staðsett á gömlu efnistökusvæði og er í dag nýtt sem geymslusvæði. Innan deiliskipulagssvæðisins er einnig Völvöllur sem er íþróttavöllur Bílddælinga. Að öðru leyti er um opið svæði að ræða. Landið er að mestu flatt og einkennist af mos- og graslendi. Svæðið er nokkuð opið fyrir norðlægum vindum og mikilvægt að skipulag byggðarinnar taki mið af því.



Mynd 2 Vindrós fyrir svæðið (Veðurstofan, 2022)

2.2. Íbúápróun

Í Vesturbyggð hefur orðið talsverð fólksfjölgun á síðustu fimm árum og hefur fjölgað vel umfram landsmeðaltal og þykir því ástæða að fara í gerð deiliskipulags fyrir umrætt íbúðasvæði. Íbúar í Vesturbyggð 1. september 2021 voru 1.135 talsins og hafði fjölgað um 105 frá árinu á undan.

2.3. Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1. Landsskipulagsstefna

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við eftirfarandi markmið í Landsskipulagsstefnu 2015-2026; Hönnun mannvirkja í landslagi Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja, jafnt í þéttbýli og í opnu landi með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun

mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínnum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa.

2.3.2. Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035

Fyrirhugað deiliskipulagssvæðið er innan þéttbýlismarka og er skilgreint sem íbúðasvæði ÍB12 og íþróttasvæði ÍP5 í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035 og er því í samræmi við aðalskipulag og krefst ekki breytingar á því. Nærliggjandi svæði eru opin svæði, kirkjugarður og iðnaðarsvæði.

Um ÍB12 og ÍP5 segir í aðalskipulaginu:

ÍB12 Hóll Nýtt svæði, óbyggt. 5,2 ha Nýtt svæði fyrir íbúðarbyggð með aðkomu frá Bíldudalsdalsvegi. Reiturinn er tekinn frá sem íbúðarbyggð ef fjölgun í sveitarfélaginu yrði umfram væntingar og hraðari en uppbygging varnargarða gerir ráð fyrir. Á svæðinu er hægt að koma fyrir allt að 60 íbúðum í eins til tveggja hæða einbýlis-, par- eða raðhúsum.

ÍP5 Völvöllur. Íþróttasvæði Bíldudal, þar sem í dag er golfvöllur, knattspyrnuvöllur og aðstaða til frjálstra íþróttar. Svigrúm til uppbyggingar m.t.t. starfsemi sem tengist íþróttum. Tryggja þarf öruggt aðgengi með göngu og hjólastíg að afleggjara. Klæða vallahús og girða svæðið til að verjast ágangi dýra.



Mynd 3 Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035 og tengingar við aðliggjandi svæði

2.3.3. Deiliskipulag á aðliggjandi svæðum

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið eða á aðliggjandi svæðum.

2.4. Náttúrufar

Samkvæmt Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) í kortavefsjá um Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Ísland er svæðið flokkað í Vistlendi: Aðrar landgerðir og Vistgerð: L14.2 Tún og akurlendi¹. Gæta þarf að áhrifum uppbyggingar á Litlueyrará og lífríki hennar þ.m.t. fuglalíf.

2.5. Jarðvegur

Samkvæmt jarðvegskortum er að finna á svæðinu sandjörð² og leirjörð. Undir sérstaka vernd á korti NÍ er hluti svæðisins þar sem boltavöllurinn er, er svæðið skilgreint sem *Sjávarfitjar-Salt marshes EUNIS flokkun; A2.531G1 Flatarmál: 0.47 hektarar*³. Berggrunnur er *Blágrýti - basískt og ísúrt gosberg og setlög. Aldur: míoßen og eldra plíoßen, eldra en 3,3 milljón ára. Jarðlög frá míoßen og plíoßen tímabili jarðsögunnar einkennast af blásvörtum basalhraunlögum (blágrýti) oft með rauðum millilögum*.⁴ Sjávarfitjar þessar falla

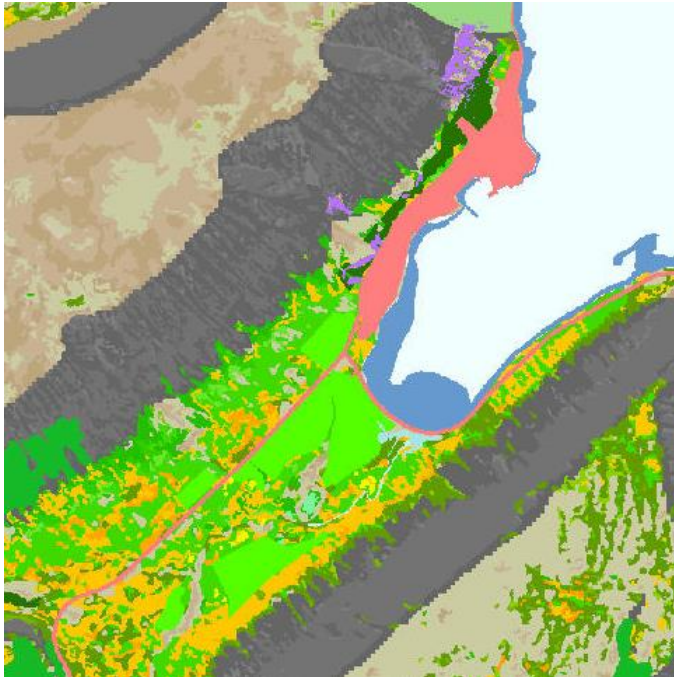
¹ Náttúrufræðistofnun Íslands. <https://vistgerdakort.ni.is/> Sótt af vef 16.11.2021.

² Ólafus Arnalds, Hlynur Óskarsson o.fl. Landbúnaðarháskóli Íslands. Sótt af vef 17.11.2021. <https://www.moldin.net>

³ Náttúrufræðistofnun Íslands. <https://serstokvernd.ni.is/> Sótt af vef 17.11.2021.

⁴ Náttúrufræðistofnun Íslands. <https://jardfaedikort.ni.is/> Sótt af vef 16.11.2021.

undir 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Á jarðvegs korti frá NÍ er svæðið skilgreint eftirfarandi: *Er miðlungi þykkur, aðallega lífræn jörð og leirujörð, einnig finnst sandjörð og áfoksjörð. Kolefnisinnihald er frekar hátt en talsvert breytilegt, sýrustig í meðallagi en einnig breytilegt*⁵.



Mynd 4. Vistgerðarkort Náttúrfræðistofnunar Íslands.

2.6. Minjar

Fornleifaskráning fór fram á vormánuðum 2022 og fundust engar minjar innan skipulagssvæðisins.

2.7. Náttúruvá

Landið liggur frekar lágt og möguleiki er því á hættu á sjávarflóðum þar sem hluti af svæðinu er undir 5m hæð sjávarlínu og þurfa því byggingar á því svæði að vera með lágmarkshæð gólfplötu 3,6 m miðað við bæjarkerfi. Hvað aðra náttúruvá varðar s.s. eldvirkni, vatnsflóð eða jökulhlaup er bent á viðvörunarkerfi Veðurstofu Íslands og viðbragðsáætlun Almannavarna.

3. Deiliskipulag

2.8. Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagssvæðið tekur yfir svæði sem er ríflega 9 hektarar að stærð við Hól og innan svæðisins verður íbúðarbyggð og íþróttavöllur. Aðkoma verður frá Bíldudalsdalsvegi sem er stofnvegur.

Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 60 íbúðum í eins til tveggja hæða einbýlis-, par- eða raðhúsum. Jafnframt verður gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í hverfinu. Fjölmarginir göngustígar eru áætlaðar á svæðinu og góðar göngutengingar, milli íbúðarhverfa, við opin svæði og að aðliggjandi svæðum s.s. íþróttasvæði.

2.9. Almennir skilmálar

Í heild er fyrirhugað að byggja 56 íbúðir í deiliskipulaginu, með 24 einbýlum, 6 parhúsum, 4 raðhúsallengjum og einu fjölbýlishúsi og svæðinu er skipt niður í 3 áfanga. Almennir skilmálar taka á þeim þáttum sem snúa að sérstaklega að opnum svæðum og að íbúðarsvæðinu í heild og í sérákvæðum er umfjöllun um húsagerðir og þær heimildir hvað þær varðar.

⁵ <https://www.ni.is/greinar/sjavarfitjungsvist>

2.3.4. Blágrænar ofanvatnslausnir

Markmiðið með blágrænum ofanvatnslausnum eru m.a. að minnka rúmmálmagn afrennslisvatns sem kemur inn í frárennsliskerfið, að stýra vatnsgæðum og minnka álag við ofsaflið / álagsþunkta eða hönnunarstorma með 10 eða 50 ára endurkomutíma, ásamt því að stuðla að líffræðilegum fjölbreytileika og bæta lýðheilsu. Með því að nota blágrænar ofanvatnslausnir er hægt að hreinsa yfirborðsvatn áður en það rennur út í ána og sjóinn.



Mynd 5 Minnka magn í veitukerfum - Betri vatnsgæði frárennslisvatns - Minnka álag á veitukerfi í ofsafliðum⁶

Við nánari hönnun svæðisins skal gera ráð fyrir blágrænun ofanvatnslausnum. Blágrænar ofanvatnslausnir krefjast þess að nægilegt svigrúm sé gefið í deiliskiplagi en gert er ráð fyrir söfnunarrásum meðfram sumum götum sem þurfa að vera a.m.k. 3.5-4 m breiðar, ásamt því að tekin eru frá svæði á opnum fyrir ofanvatnslausnir. Þá er gert ráð fyrir að öll gestastæði verði með hálfgegndræpu yfirborði og að hluti af bílastæðum á lóðum verði með hálfgegndræpu yfirborði. Útreikningar miðast aðeins við ofanvatn frá bæjarlandi en ekki frá einkalóðum. Meðaldýpt tjarna er miðuð við 0,25 cm (dýpt verði á bilinu 0-0,5 cm). Umfang tjarna getur breyst eftir aðstæðum og æskilegri dýpt.

Nauðsynlegt er að rannsaka núverandi ástand og setja síðan fram vöktunaráætlun til nokkurra ára til að fylgjast með framgangi blágrænu ofanvatnslausnanna og hvernig til tekst að hreinsa ofanvatnið. Ofanvatnslausnirnar sem settar eru fram á deiliskipulaginu eru einungis leiðbeinandi, en við nánari hönnun geta þær breyst.

Innan lóðar er lagt til að leysa ofanvatn af þökum eins og hægt er, a.m.k. 2/3 hluta. Hægt er að nýta ofanvatn til að vökva gras- og blómabeð, þrifa bílinn eða sem salernisvatn.

3.2.1. Opin svæði

Fjölmörg opin svæði eru inna deiliskipulagsins og verða sum þeirra einnig nýtt sem söfnunarsvæði fyrir ofanvatn. Innan svæðisins verða göngustígar þannig að auðvelt sé fyrir alla aldurshópa að hreyfa sig og komast að boltavellinum. Einnig er hægt að nýta grænu svæðin undir hreysti- eða leikvelli.

3.2.2. Stígar og áningarstaðir

Innan svæðisins er gert ráð fyrir gönguleiðum innan hverfisins og einnig sem tengjast íbúðarhverfi utar í dalnum, opnum svæðum og að íþróttasvæði. Gert er ráð fyrir að núverandi vegi sem liggur að knattspyrnuvelli verði hægt að halda opnum þar til öðrum eða þriðja áfanga er lokið, þá er hægt að breyta honum í göngustíg og grænt svæði.

Meginleið stígakerfis innan svæðisins skulu vera aðalstígar 2–3 m breiður þar sem halli á stíg skal að jafnaði ekki fara yfir 1:20 og hliðarhalli ekki yfir 1:50. Gangstéttar skulu vera með hörðu yfirborði, viðeigandi lýsing skal vera við þá þar sem megin virkni skal miðast að öryggi gangandi vegfarenda en um leið skal ljósmengun lágmörkuð eins og kostur er. Áningarstaðir eða bekkir skulu vera við aðalstíg á um 100-150 m bili. Aðrir stígar (malar eða kurlstígar) og slóðar eru sýndir til leiðbeiningar og skulu vera að lágmarki 1.5 m að breidd með

⁶ Heimild: <https://nacto.org>. Sótt af vef 23.02. 2022.

gegndræpu yfirborði. Stígar á uppdrætti eru sýndir til viðmiðunar. Gangstéttir eru beggja vegna við allar götur og skulu gangstéttar vera að minnsta kosti 2 m breiðar.

3.2.3. Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílgeymslur eða húsvegg, en 5 metrar að öðrum kosti. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar en eru ekki bindandi.

Gert er ráð fyrir gestabílastæðum í götum og við íþróttavöll. Bent er á gr. 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 hvað varðar hlutfall og útfærslu á bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Staðsetning á bílastæði við opið svæði er sýnt á skipulagsuppdrætti en stærð og hönnun er til skýringar. Gert er ráð fyrir að gestastæði verði hálfgegndræp og mælt er til þess að stæði innan einkalóða verði það einnig a.m.k. skulu þau vera gegndræp að 2/3 hluta.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð við einbýli- par- og þriggja og fjögurra íbúða raðhús en einu stæði fyrir hverja íbúð í stærri raðhúsum. Innan íbúðahverfanna eru gestastæði samliggjandi götum.

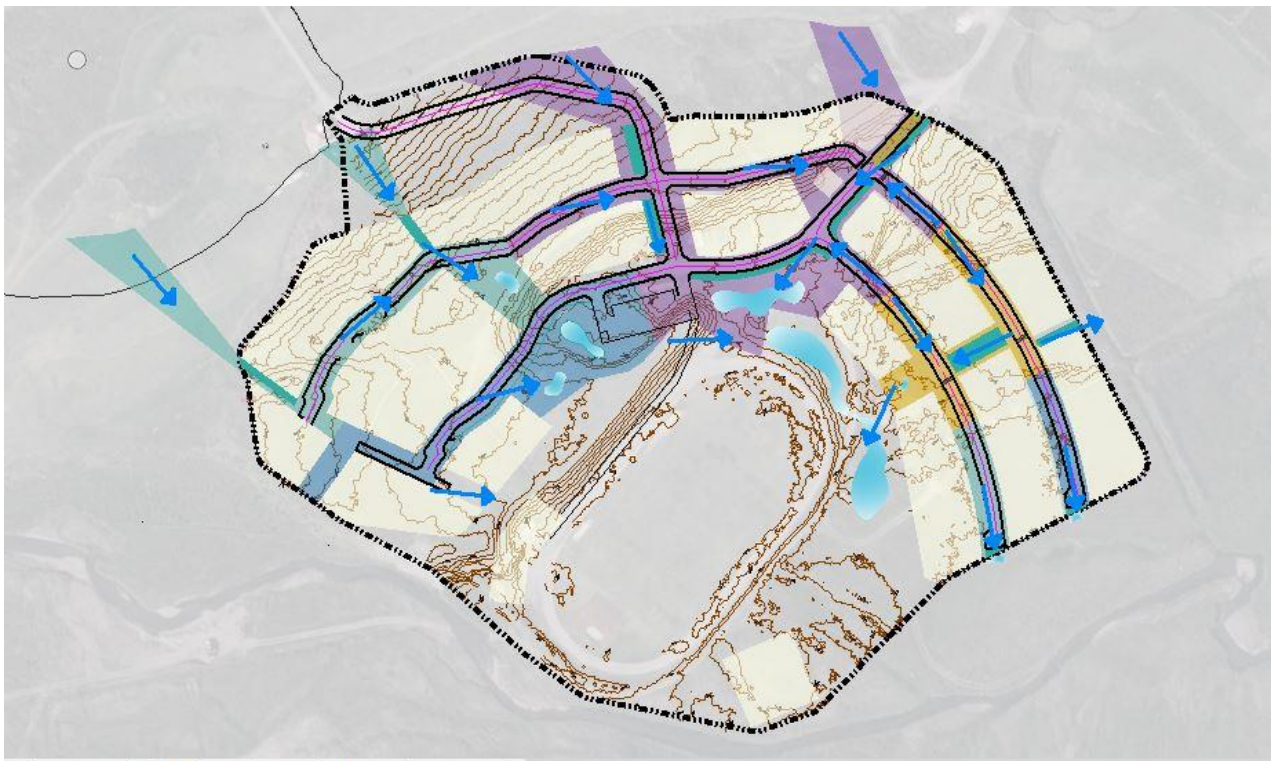
Bílastæði og gróðurbeð samliggjandi götu eru sýnd á uppdrætti til viðmiðunar en skipulag þeirra og hönnun mótast af innkeyrslum að bílastæðum við íbúðarhús. Áætlað er að eitt gestastæði sé við götu fyrir hverjar tvær íbúðir. Á milli gestastæða í götu skal koma fyrir gróðurreitum fyrir götutré og runna sem eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum hverfisins

3.2.4. Leiksvæði

Innan svæðisins verða leiksvæði sem sýnd eru á skipulagsuppdrætti til viðmiðunar en önnur græn svæði gefa einnig frekari tækifæri til að móta frekari leik- eða dvalarsvæði ef vilji er fyrir hendi .

3.2.5. Gróður

Við hönnun svæðisins skal gróður tiltekinn sem miðast að skjóli og rýmismyndun innan svæðisins og sem hluti af gegndræpum ofanvatnslausnum.



Mynd 6 Skýringarmynd fyrir leiðir ofanvatns og grófhönnun.

3.3.1. Umferðargötur

Götur eru að lágmarki 6 m breiðar og hámarkshraði 30 km við húsagötur. Bílastæði og gróður eru við húsagötur. Við götur er gert ráð fyrir gangstétt beggja vegna auk bílastæða meðfram götu sem brotin eru upp með runna og trjábeðum. Göturýmið er hannað með það markmið að draga úr andstæðum, skapa lífvænlegt umhverfi og stuðla að náttúrulegu yfirbragði í íbúðarbyggðinni.

3.3.2. Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Fráveitukerfi skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Hreinsistöð er skilgreind sunnan við íþróttavöll sem þjóna mun öllu hverfinu.

3.3.3. Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar reglugerðir segja til um. Gerð er krafa um vandaða og samræmda hönnun húsa og umhverfisfrágangs þeirra á svæðinu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, aðkomuleiðir og bílastæði, sérafnotareiti, skjólveggi á lóð, sorp- og hjólaskýli og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.3.4. Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

3.3.1. Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við og hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komast inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða. Fara skal að kröfum byggingareglugerðar varðandi kröfur til algildar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

3.3.2. Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllum nema þar sem landhalli gefur tilefni til.

3.3.3. Útbyggingar og smáhýsi

Smáhýsi eru heimil innan lóða og skulu þau fylgja þeim skilmálum sem koma fram í byggingarreglugerð nr. 112/2012, 2.3.5 gr. lið g. smáhýsi á lóð. Útlit og efni smáhýsis skal vera í samræmi við íbúðarhúsnæði og háð samþykki byggingarfulltrúa.

3.3.4. Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 í hverju tilviki. Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu við hvert íbúðarhús geti rúmað að lágmarki þrjú sorpílát fyrir hvert íbúðarhús. Sorpgeymslur skal skerma af. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

3.3.5. Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum.

3.3.6. Skjólveggir

Gera skal grein fyrir öllum skjólveggjum á aðaluppdráttum og eru skjólveggir á lóð aðeins heimilir ef þeir mynda samfellu með hönnun hússins bæði hvað varðar form og efnisval. Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Staðsetja og hanna skal skjólveggi þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérnotareita.

3.3.7. Helstu stærðir íbúðarbyggðar

1.áfangi	Húsagerð	Fjöldi íbúða	Fjöldi húsa
	E1 - Einbýlishús	11	11
	R1 - Raðhús	6	1
	Samtals	17	12
2.áfangi	E1 - Einbýlishús	6	6
	P1 - Parhús	2	1
	R2 - Raðhús	8	2
	Samtals	18	8
3.áfangi	E1 - Einbýlishús	7	7
	P1 - Parhús	10	5
	R1 - Raðhús	6	2
	Samtals	23	14
Alls íbúðir í hverfinu		58	

Tafla 1 Deiliskipulagssvæðið - samantekt á helstu fjölda og tegundir íbúða eftir áföngum

Húsagerð	Meðalstærð húsa grunnflötur m ²	Íbúðastærðir á bilinu m ²	Lóðastærðir m ²	Hámarksnýtingarlutfall á bilinu	
E1 - Einbýlishús	245	170-320	522-1061	0,16	0,56
P1 - Parhús	300	120-180	925-1224	0,37	0,44
R1 - Raðhús	300	85-180	1005-1216	0,21	0,54
R2 - Raðhús	520	80-130	1344-1435	0,36	0,40

Tafla 2 Deiliskipulagssvæðið - samantekt á helstu stærðum.

Nýtingarlutfall innan deiliskipulagssvæðisins miðast við gerð lóðar.

4. SÉRÁKVÆÐI

2.10. 4.1 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skipulagsuppdráttur er leiðbeinandi og sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsagerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi en þó aldrei nær lóðarmörkum heldur en 4 m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra.

2.11. 4.2 Byggingareitur

Byggingareiti má sjá á uppdrætti. Hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

Form bygginga innan byggingarreits er frjáls nema annað sé skilgreint í sérskilmálum. Útbyggðir stigagangar, gluggar, svalir og þakkantar mega fara allt að 1,5 m út fyrir byggingarreit, en ekki út fyrir lóðarmörk.

Fjarlægðir milli bygginga og byggingarreita eiga að uppfylla bæði kröfur steinsteypra sem og timburhúsa hvað snertir brunakröfur og þar að lútandi reglugerðir.

Yfirbyggð hjóla- og sorpskýli mega vera utan byggingarreits.

Hámarkshæð bygginga er mæld frá gólfkóta fyrstu hæðar samkvæmt mæliblaði. Heimilt er að færa kóta jarðhæða upp eða niður um 25 cm frá uppgefnum kóta á mæliblaði ef þörf er talin á vegna aðgengismála en þá breytast aðrir kótar til samræmis.

2.12. 4.3 Byggingarefni

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

2.13. 4.4 Þakform

Þakform er frjálst. Þar sem hús eru samtengd (raðhús og parhús) skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir leyfisveitanda sem ein heild.

Raðhúsalóð skal úthluta til eins aðila, séreignarskipting lóðarluta skal koma fram á byggingarnefndar-teikningu, teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

Parhúsalóðum er úthlutað til eins eða tveggja aðila, en teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða. Milli íbúðarrýmis og bílgeymslu eða á milli samliggjandi íbúðarrýma skal vera skörun á húsvegg að lágmarki 1 m eða húsveggur brotinn upp með mismunandi efnisvali.

Efnisval skal samræmt innan hverrar lóðar.

2.14. 4.5 Húsagerðir og skilmálar hvernar gerðar

Tegund	Gerð	Lýsing/ákvæði
E1	Einbýlishús, einlyft ásamt bílgeymslu.	Innan lóða E1 er gert ráð fyrir stærri einbýlishúsum ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla má vera sambyggð eða stakstæð fyrir allt að tvo bíla. Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,56 og að lágmarki 0,16 innan hvernar lóðar.
P1	Parhús, einlyft ásamt bílgeymslu eða valkvætt.	Innan lóða P1 er gert ráð fyrir stærri parhúsum ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla skal vera sambyggð og liggja á milli íbúðarrýma. Hámarkshæð í mæni (MH) 5,5 m. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,44 og að lágmarki 0,37 innan hvernar lóðar.
R1	Priggja íbúða raðhús, einlyft. Bílgeymsla valkvæð.	Innan lóða R3 er gert ráð fyrir 3 íbúða raðhúsum, bílgeymsla valkvæð. Ef bílgeymsla skal hún staðsett á milli íbúðarrýma. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. Nýtingarhlutfall að hámarki 0,54 og að lágmarki 0,21 innan hvernar lóðar. Heimilt er að hafa íbúðarrými í hverju húsi misstór. Sérafnotareitur á lóð, við húsvegg, sólar megin, skal fylgja hverri íbúð, að lágmarki 6 m ² að flatarmáli. Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum ef lóðum er skipt á milli eignarhluta.
R2	Fjögurra íbúða raðhús, einlyft. Bílgeymsla valkvæð.	Innan lóða R3 er gert ráð fyrir 3 íbúða raðhúsum, bílgeymsla valkvæð. Ef bílgeymsla skal hún staðsett á milli íbúðarrýma. Hámarkshæð í mæni (MH) 5 m. Hámarks nýtingarhlutfall 0,44 innan hvernar lóðar. Heimilt er að hafa íbúðarrými í hverju húsi misstór. Sérafnotareitur á lóð, við húsvegg, sólar megin, skal fylgja hverri íbúð, að lágmarki 6 m ² að flatarmáli. Kvöð um aðgengi fylgir raðhúsum ef lóðum er skipt á milli eignarhluta.
Spennistöð	Einnar hæðar iðnaðarhús	Heimilt að reisa spennistöð á einni hæð. Hámarksvegghæð 3 m og hámarksstærð 100 m ² .
Aðstöðuhús /vallarhús	Einnar hæðar þjónustubygging	Heimilt að reisa vallarhús fyrir íþróttasvæði. Hámarksvegghæð 3 m og hámarksstærð 200 m ² .
Hreinsistöð	Einnar hæðar þjónustubygging	Heimilt að reisa hreinsivirki á einni hæð. Hámarksvegghæð 3 m og hámarksstærð 500 m ² . Meginhluti mannvirkis verður neðanjarðar.

Tafla 3. Íbúðarsvæði - Húsagerðir og lýsing.

5. Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif skipulagsins eru óveruleg þar sem ekki er verið að raska nýju svæði en það hefur lengi verið nýtt til landbúnaðar og engar byggingar eru innan hættusvæða. Skipulagstillagan er jákvæð fyrir samfélagið þar sem verið er að mæta þörf fyrir nýjar íbúðarhúsaloðir að fjölbreyttri gerð og gefur íbúum kost á fjölbreyttari möguleikum hvað varðar íbúðarform en er til staðar í dag. Samfélagslega er tillagan jákvæð þar sem áætluð byggð er í góðum tengslum við samfélagslega þjónustu s.s. leik- og grunnskóla. Tillagan mun ekki hafa áhrif á svæði sem njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 þar sem ekki er að finna

lítt raskað votlendi innan svæðisins. Sjávarfitjar má finna í litlum mæli þar sem íþróttavöllurinn er staðsettur núna og mun sú starfsemi ekki hafa neikvæð áhrif. Gróðurfar á svæðinu sem stefnt er að því að byggja á er ekki með hátt verndargildi. Gæta þarf að áhrifum uppbyggingar á Litlueyrará og lífríki hennar þ.m.t. fuglalíf. Svæðið hefur verið skilgreint sem íbúðarsvæði í endurskoðuðu aðalskipulagi.

6. Samráð og kynning

Skipulagslýsingin var send Skipulagsstofnun til umsagnar. Einnig var skipulagslýsingin send Vegagerðinni, Minjastofnun og Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða. Lýsingin var auglýst frá 27.október til 13.desember 2021.

Tillagan var auglýst með athugasemdafresti til 30. ágúst 2022 og send til eftirfarandi umsagnaraðila:

- Umhverfisstofnunar
- Minjastofnunar Íslands
- Vegagerðarinnar
- Heilbrigðiseftirlits Vestfjarða
- Náttúrufræðistofnunar Íslands

Engar athugasemdir bárust frá íbúum á auglýsingatíma en umsagnir bárust frá ofantöldum aðilum, en ekki barst umsögn frá Vegagerðinni. Umsagnir leiddu ekki til efnilegra breytinga á tillögunni en gerðar voru litlar lagfæringar m.t.t. umsagna Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar Íslands þar sem bætt var við umfjöllum um að sjávarfitjar féllu undir vernd skv. 61 gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 og bætt var við upplýsingum í kaflann um umhverfisáhrif upplýsingum um áhrif á gróðurfar, fuglalíf, votlendi og sjávarfitjar.

Tillagan var endrauglýst með athugasemdafresti til 21. júní 2023 þar sem hún var í ósamræmi við Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035 þar sem vantaði að sýna hreinsivirki sem iðnaðarsvæði í aðalskipulaginu.

7. Heimildarskrá

Alþingi, Lagasafn, <https://www.althingi.is/lagasafn/>:

- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Dómsmálaráðuneytið, Reglugerðarsafn, <https://www.reglugerd.is/>

- Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.
- Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.
- Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.
- Reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun.
- Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti.
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.
- Reglugerð nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. <https://vistgerdakort.ni.is/> Sótt af vef 16.11.2021.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Sérstök vernd náttúrufrýrbæra. <https://serstokvernd.ni.is/> Sótt af vef 17.11.2021.

Map.is Yfirlitsmynd-Loftmynd af núverandi aðstæðum. Sótt af vef map.is 14.09.2021 <https://map.is/base/@391890,410898,z8,2>.

Ólafus Arnalds, Hlynur Óskarsson o.fl. Landbúnaðarháskóli Íslands.2009. Sótt af vef 17.11.2021. https://www.moldin.net/uploads/3/9/3/3/39332633/jar%C3%B0vegsk_lyr_2016_200dpi.jpg

Skipulagsstofnun. *Landsskipulagsstefna 2015-2026.* September 2016. https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf

Skipulagsstofnun. *Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018.* Samþykkt 15.12.2006. <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?countyno=4607>

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningar blað 9, nýtt deiliskipulag.

Veðurstofa Íslands. Vindrós. <https://vindatlas.vedur.is/> Sótt af vef 16.11.2021.