

 Skipulagsstofnun

Mótt.: 17. mars 2015

Málnr.

201502060

**FRÍSTUNDA- OG IÐNAÐARSVÆÐI
HAMRI
DALVÍKURBYGGÐ
DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ**



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
2	FORSENDUR SKIPULAGSTILLÖGU	4
2.1	Almenn atriði	4
2.1	Tengdar skipulagsáætlanir	4
3	DEILISKIPULAG	5
3.1	Almennt	5
4	BYGGINGARSKILMÁLAR Á SKIPULAGSSVÆÐINU	7
4.1	Almenn atriði	7
4.2	Húsgerðir	8
	Húsgerð F1 (frístundahús)	8
	Húsgerð F2 (frístundahús)	9
	Húsgerð F3 (frístundahús)	9
	Húsgerð T (aðstöðuhús á trjáræktarreit)	10
	Húsgerð V (veitumannvirki)	10
4.3	Hönnun og uppdrættir	10
4.4	Frágangur lóðar og mannvirkjagerð á lóðarmörkum	11
4.5	Rafmagn, hitaveita, vatn, skólp og sorp	11
4.6	Lóðir	12
4.7	Jarðrask og uppgröftur	12
4.8	Merking lóða	12
4.9	Göngustígar	12
4.10	Opið svæði	12
4.11	Fornleifar	13
4.12	Úrskurður og ágreiningur	15
5	SAMÞYKKTIR	16
5.1	Kynning og afgreiðsla	16
5.2	Samþykkt	17

3 Deiliskipulag

3.1 Almenn

Í deiliskipulaginu eru alls fjörutíu lóðir. Ein iðnaðarlóð, þrjátíu og sex frístundahúslóðir og þrjár lóðir til ræktunar á trjágróðri.



Séð til austurs yfir lóðir nr. 1 til 8, (samsett ljósmynd).

Þegar er byggt á iðnaðarlóðinni þ.e.a.s. hitaveita Dalvíkurbyggðar og búið er að byggja á ellefu frístundalóðum, auk þess er gamla íbúðarhúsið á Hamri nú skilgreint sem frístundahús. Vegtengingar að svæðinu eru frá Ólafsfjarðarvegi að norðan og frá Skíðadalsvegi eftir vegi í landi Ytri Skáldalæks að vestan, auk þess er ein lóð nr. A1 tengd með sérstakri vegtengingu frá Ólafsfjarðarvegi.

Samkomulag er við landeiganda um afnot af vegi í landi Ytra Skáldalæks.



Séð til norðurs á vegtengingu í landi Ytra Skáldalæks sem tengir vesturhluta skipulagsvæðis við Skíðadalsveg, (samsett ljósmynd).

Lóðirnar eru allar leigulóðir í eigu Dalvíkurbyggðar. Leiguskilmálar eru samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar. Lóðarleiga skal endurspeglja raunkostnað sveitarfélagsins vegna svæðisins.

4 BYGGINGARSKILMÁLAR Á SKIPULAGSSVÆÐINU

4.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því, sem við á.

Stærðir lóðanna eru á bilinu 1.264 – 31.471m² (sjá uppdr.).

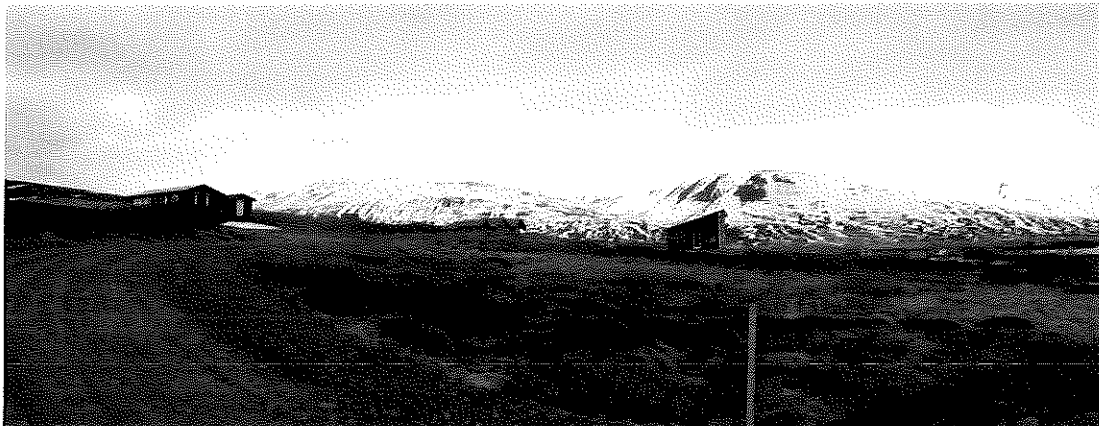
Lóðarhafar frístundabyggðar og skógræktarspildna skulu sjá til þess að komið sé fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan hvernar lóðar. Reikna skal með 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnæðis á lóð hitaveitu Dalvíkurbyggðar.

Helgunarsvæði beggja vegna við göngustíga á svæðinu er 3m. Dalvíkurbyggð áskilur sér rétt á að göngustígar gangi inná aðliggjandi lóðarmörk án bóta af hálfu landeiganda. Ástæða þessa ákvæðis er sú að endanleg hönnun og útfærsla á götum og göngustígum liggur ekki fyrir.

Dalvíkurbyggð annast viðhald á götum innan svæðisins.

Rétt er að benda á að hússtæðin eru mörg hver í nokkrum landhalla sem lóðarhafar þurfa að aðlaga hús sín að. Vanda skal alla landaðlögun og halda jarðraski í algeru lágmarki.

Innan hvernar lóðar er skilgreindur nokkuð rúmur byggingareitur svo hægt sé að staðsetja hús á sem hagkvæmastan máta út frá landslagi og náttúrufarslegum aðstæðum, s.s. vegna verndunar á gróðri, jarðmyndana eða vegna óhagstæðra jarðgrunnsaðstæðna. Gerður er almennur fyrirvari um nákvæmni lóðarstærða, legu göngustíga og afmörkun ýmissa atriða sem breyst geta lítillega við nánari hönnun eftir því sem landslag og aðstæður leyfa. Öll byggð hús skulu standa innan þess byggingarreits sem markaður er í deiliskipulagi. Endanleg staðsetning skal gerð í samráði við byggingarfulltrúa.



Séð til vesturs yfir lóðir nr. 1 til 5, (samsett ljósmynd).

Óheimilt er að vera með fasta búsetu eða skráð lögheimili inna skipulagssvæðisins.

Á þeim lóðum innan skipulagssvæðisins þar sem rafmagnsloftlínur liggja yfir er kvöð um frestun á nýtingu þess hluta byggingarreits sem er skástrikaður á deiliskipulagsupprætti. Kvöðin felst í því að ekki er heimilt að nýta skástrikaða svæðið fyrr en loftlínan er farin og komin í jörð, t.d. í vegjarðri.



Séð til austurs yfir austasta hluta skipulagssvæðisins, (samsett ljósmynd).

Vakin er athygli á að núverandi rafmagnsloftlínur sem liggja um skipulagssvæðið muni samkvæmt áætlun RARIK verða lagðar í jörðu innan 8 ára. Ekki liggja fyrir ákvarðanir um hvaða lagnaleiðir verða valdar fyrir jarðstrengi. Líklegast er að jarðstrengirnir verði lagðir í jaðri gatna og/eða göngustíga. Í skilmálum innan skipulagssvæðisins eru ákvæði um að RARIK sé heimilt að fara inná lóðir aðliggjandi gatna og göngustíga án bóta til þess að athafna sig við lagningu á jarðstrengjum.

4.2 Húsgæðir

Hér að neðan eru skilgreindar þrjár mismunandi húsgæðir innan frístundalóða á skipulagssvæðinu:

Húsgæð F1 (frístundahús)

Heimilt er að reisa allt að fjögur hús innan byggingarreits. Þ.e.a.s. eitt frístundahús og að hámarki þrjú aðstöðu- og gestahús. Hámarksstærð hvers og eins aðstöðu- og gestahúss er 35m². Hámarksheildarstærð frístundahúss er 150m².

Hámarks heildarbyggingarmagn innan hverrar lóðar er 230m² og er þá átt við samanlagðan heildargólfhlöt allra mannvirkja innan byggingarreits. Frístundahús skulu alla jafna vera á einni hæð, en leyfilegt er að stalla húsin sé þess þörf vegna landhalla. Lágmarksstærð frístundahúsa er 40m².

skulu metnar af byggingarfulltrúa í hverju tilfelli fyrir sig. Umhverfisráð getur í sérstökum tilvikum vikið minniháttar frá framangreindum skilmálum. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Húsgerð T (aðstöðuhús á trjáræktarreit)

Innan deiliskipulagsins eru afmarkaðir lóðir leigðar út til ræktunar á trjágróðri.

Innan hvernar skógræktarspildu er heimilt að reisa eitt aðstöðuhús, allt að 15m².

Hús sem byggð verða á skógræktarspildum eru hugsuð fyrir þá sem stunda skógrækt á svæðinu, s.s. geymslur fyrir áhöld og ræktunarefni og afdrep fyrir þá sem vinna að ræktunarstarfinu. Ekki er heimilt að byggja frístundahús á þessum lóðum. Sveitarfélagið setur nánari skilmála um fyrirkomulag á ræktun innan hvernar spildu.

Staðsetning á húsi skal vera í samráði við skipulagsyfirlögd. Hámarksheildarhæð húss er 3,2 m. Þakform er frjálst.

Húsgerð V (veitumannvirki)

Í suðvestur horni skipulagssvæðisins er lóð hitaveitu Dalvíkurbyggðar. Innan lóðarinnar eru þegar byggð hús og mannvirki hitaveitu Dalvíkurbyggðar. Hámarksbyggingarmagn á húsum og öðrum þeim mannvirkjum sem tilheyra starfsemi hitaveitu Dalvíkurbyggðar er 500m². Hámarksheildarhæð húsa og mannvirkja er 10.0m. Þakform er frjálst. Staðsetning og stefna innan byggingarreits er frjáls.

Umhverfisráð getur í sérstökum tilvikum vikið minniháttar frá framangreindum skilmálum.

4.3 Hönnun og upprættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir umhverfisráð Dalvíkurbyggðar.

Aðalupprættir (byggingarnefndarteikningar), skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.

Leitast skal við að láta byggingar á hverri lóð mynda ákveðið samhengi eða heild.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymslna skal sýna á aðalteikningu.

Þar sem RARIK fer inná lóðir vegna framkvæmda við jarðstrengi skal ávallt gætt ítrustu varúðar og nærgætni varðandi meðferð á landi og gróðri viðkomandi lóðarhafa þannig að verksummerki verði sem minnst. RARIK skal ganga frá jarðraski sínu vegna framkvæmda við jarðstreng á sinn kostnað.

Vegna þess að ekki liggur fyrir ákvörðun um lagnaleið rafstrengja í jörðu eru fyrrgreindir skilmálar almennir fyrir allt skipulagssvæðið.

4.6 Lóðir

Lóðirnar eru veittar í því ástandi sem þær eru við afhendingu. Landeigenda er frjálst umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því sem nauðsyn krefur meðan gatnagerð fer fram og lagning stofnlagna fyrir frárennsli og vatn.

4.7 Jarðrask og uppgröftur

Óheimilt er að nota annað svæði en hinar úthlutuðu lóðir undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis.

4.8 Merking lóða

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðgreina lóðirnar með nafni eða númeri.

4.9 Göngustígar

Í skipulaginu er gert ráð fyrir göngustígum og lögð áhersla á að þeir tengi vel frístundabyggðirnar innbyrðis svo og leik- og útivistarsvæði. Göngustígar eru hugsaðar sem uppbyggðir göngustígar (ýmist með bundnu slitlagi eða malarlagi) og eru ekki bindandi í skipulaginu.

4.10 Opið svæði

Gert er ráð fyrir þremur opnum svæðum innan skipulagssvæðisins. Eitt svæði er ofan við lóðirnar nr. 18 til 21. Annað opið svæði er á milli lóða nr. 9, 10, 16 og 17 og það þriðja er norðan og vestan við gamla Hamarsbæinn. Á opnu svæðinu vestan við gamla Hamarsbæinn er heimilt að sækja um stöðuleyfi fyrir hjólhýsi á hluta svæðisins.

Á opnum svæðum er heimilt að setja upp t.d. boltavöll, leiktæki o.þ.h. Sveitarfélaginu er ekki skylt að leggja til leiktæki. Viðhald leiktækja innan skipulagssvæðisins er ekki í höndum sveitarfélagsins.

Á opnu svæði umhverfis veitulóð er heimilt að planta trjám.

4.11 Fornleifar



Séð til suðurs yfir deiliskipulagssvæðið frá Ólafsfjarðarvegi.

Inná deiliskipulagsuppdrátt eru einungis færðar inn þær fornminjar sem eru sýnilegar eða einhver ummerki eru um.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt þjóðminjalögum. Skylt 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.

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.

Innan skipulagssvæðisins er fornt garðakerfi, sem virðist hafa náð um allt sveitarfélagið, að öllum líkindum e.k. vörslu- og landamerkjagarðar. Líkur eru leiddar að því að garðarnir séu frá fyrstu tveim öldum byggðar í Landinu. Garðlögin eru víða 3-6 m á breidd en 0,4-0,8 m á hæð. Þau hafa sums staðar horfið við ýmis konar framkvæmdir tengdar búskap en einnig á köflum sokkið í mýrar eða einfaldlega hrúnið og gróið saman við umhverfið. Garðakerfið, gerð þeirra og hlutverk, er forvitnilegt rannsóknar efni en einnig hafa fundist forn garðakerfi í Suður-Þingeyjarsýslu. Garðakerfið er merkt inn á aðalskipulagsuppdrátt í samræmi við fyrirbyggjandi fornleifaskráningu til þess að stuðla að kynningu þess og varðveislu.

Á aðalskipulagsupprætti er merktur inn vallargarður (M 10) og miklar tóftir innan hans í landi Hrísa (100:008) á merkjum við Hamar.

5.2 *Samþykkt*

Deiliskipulag þetta sem auglýst var samkvæmt 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þann 19. desember 2014 með athugasemdafresti til 30. janúar 2015.

Samþykktir:

Deiliskipulag þetta hefur verið samþykkt sem hér segir:

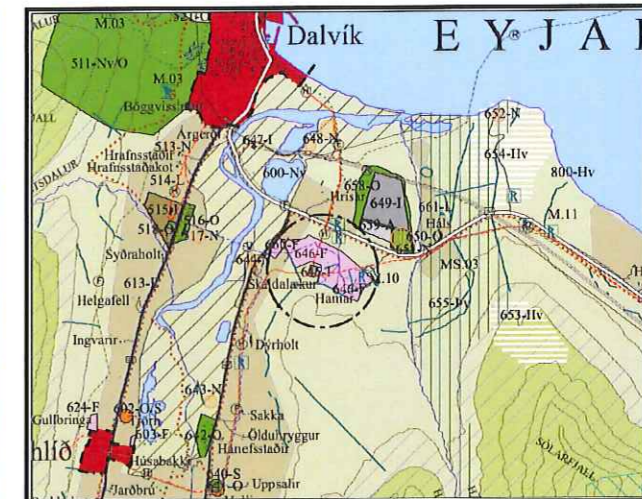
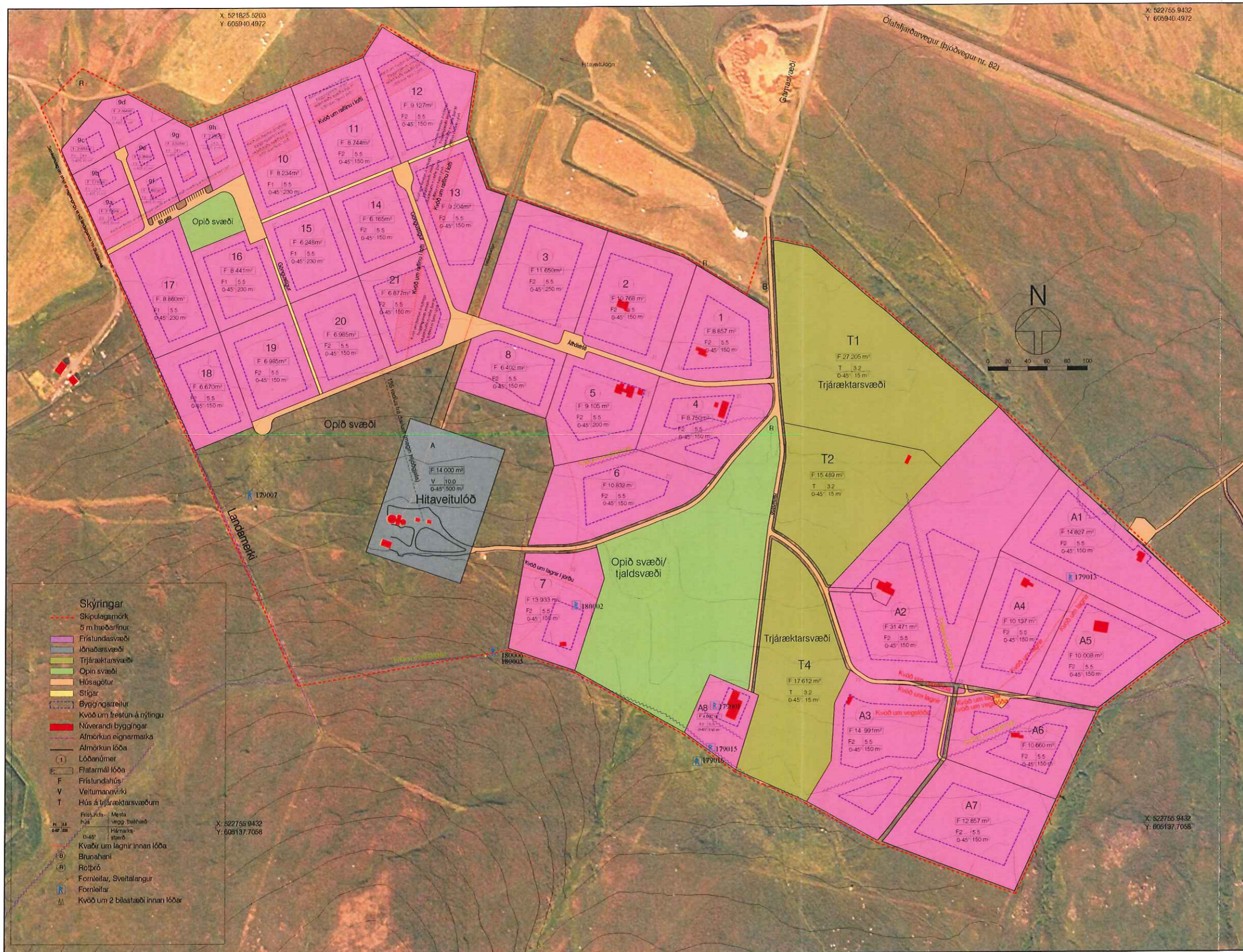
Í umhverfisráði Dalvíkurbyggðar 6. febrúar 2015

Í sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar 17. febrúar 2015

Dalvíkurbyggð,

Undirskrift sveitarstjóra

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í
B-deild Stjórnartíðinda _____ 2015



Abalskipulag Dalvíkur 2008 - 2020 - mkv. 1:20.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í:

Umhverfisráði þann 6. febrúar 2015
Sveitarstjórn þann 17. febrúar 2015

Deiliskipulag auglýst frá 19. desember 2014 með athugasemdafrest til 30. janúar 2015.



Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2015.

Deiliskipulagsupprætti þessum fylgir greinargerð dags. maí 2014.

Deiliskipulag - mkv. 1:2000

FRÍSTUNDASVÆÐI Í LANDI HAMARS DALVÍKURBYGGÐ

verk: DEILISKIPULAG. tekið: ÁH kvæði: 1:2000 í A1
dags: 17.11.2009 a. 23.03.2010 b. 22.10.2010 c. 21.03.2014 d. 30.04.2014 e. 09.05.2014 f. g. 1

