



SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR

ÍBÚÐARBYGGÐ Á SVALBARÐSEYRI

DEILISKIPULAG OG UMHVERFISSKÝRSLA

Tillaga, 16. júní 2017



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkítektar faí

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	2
1.1	VIÐFANGSEFNI	2
1.2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	2
1.3	ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR	3
2	FORSENDUR	4
2.1	STAÐHÆTTIR	4
2.2	FORNMINJAR	4
2.3	BYGGÐAÞRÓUN	5
2.4	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
2.4.1	<i>Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024</i>	5
2.4.2	<i>Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020</i>	6
3	DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI	8
3.1	MEGINATRIÐI DEILISKIPULAGS	8
3.1.1	<i>Áfangaskipting</i>	8
3.2	FJÖLDI ÍBÚÐA	9
3.2.1	<i>Sveigjanleiki í húsaagerðum og íbúðafjölda</i>	9
3.3	ALMENN ÁKVÆÐI	10
3.3.1	<i>Almennar gæðakröfur</i>	10
3.3.2	<i>Hámarksbyggingarmagn</i>	11
3.3.3	<i>Byggingarreitir</i>	11
3.3.4	<i>Frágangur lóða</i>	11
3.3.5	<i>Sorpgeymslur</i>	12
3.3.6	<i>Mæliblöð</i>	12
3.3.7	<i>Aðaluppdrættir</i>	12
3.3.8	<i>Vinnu- og sérteikningar</i>	13
3.4	ÍBÚÐARHÚS	13
3.4.1	<i>Form, útlit og hæð bygginga</i>	13
3.4.2	<i>Einbýlishús - parhús</i>	14
3.4.3	<i>Raðhús</i>	14
3.4.4	<i>Raðhús - fjölbýlishús</i>	14
3.5	BÍLGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI	15
3.6	GATNAKERFI	15
3.7	OPIN SVÆÐI OG STÍGAR	16
3.8	HVERFISVERND	17
3.9	FRÁVEITA	17
3.10	AÐRIR SKILMÁLAR	18
3.11	FRAMKVÆMD SKIPULAGSINS, BREYTINGAR	18
3.12	LÓÐASKRÁ	19
4	UMHVERFISSKÝRSLA	21
5	KYNNING OG AUGLÝSING	22
5.1	KYNNING	22
5.1.1	<i>Kynningarfundir</i>	22
5.2	AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA	22
5.2.1	<i>Breytingar eftir fyrri auglýsingu</i>	22
6	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	24
7	HEIMILDASKRÁ	25

1 YFIRLIT

Deiliskipulag nýrrar íbúðarbyggðar á Svalbarðseyri er unnið í samræmi við áætlanir sveitarfélagsins um stækkun byggðarinnar eins og þær koma fram í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Vinna við deiliskipulagið hófst í árslok 2006 og voru þá unnin frumdrög að skipulagi svæðisins. Eftir nokkurt hlé var verkinu haldið áfram 2012 og gerðar á því grundvallarbreytingar frá fyrstu drögum með það að markmiði að draga eiginleika byggðar í sveit fram fyrir venjulega bæjarmynd með botnlangagötum. Lýsing skipulagsverksins var auglýst í mars 2014 og voru frumdrög þá einnig kynnt á almennum fundi. Drög að deiliskipulagi voru síðan kynnt á almennum fundi í febrúar 2017.

Skipulagsráðgjafi er Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. Skiplagstillögur voru unnar af Jóhanni Einari Jónssyni arkitekt, Árna Ólafssyni arkitekt og Lilju Filippusdóttur landslagsarkitekt.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum og umhverfisskýrslu og skipulagsuppráttur dags. 16. júní 2017.

1.1 VIÐFANGSEFNI

Með skipulagningu íbúðarbyggðar á Svalbarðseyri verður leitast við að mæta eftirspurn eftir byggingarlóðum í sveitinni, þ.e. utan Akureyrar og annarra stærri bæja við Eyjafjörð. Um árabíl hefur verið ásókn í lóðir syðst í sveitarfélaginu og hefur þar byggst upp íbúðarbyggð, sem ekki hefur yfirbragð þorps eða bæjar og er auk þess fjarri allri þjónustu. Með áherslu á sérbylishús á tiltölulega stórum lóðum verður leitast við að svara eftirspurninni á byggingarsvæði, sem nýtur nálægðar við skóla og leikskóla og verður hluti sveitaþorps með ákveðin einkenni og gæði. Svæðið mun byggjast upp á löngum tíma þar sem reiknuð þörf fyrir nýjar byggingarlóðir í Svalbarðsstrandarhreppi næsta áratug er mun minni en áætlaður íbúðafjöldi á skipulagssvæðinu. Breytt framboð íbúðarhúsalóða getur hinsvegar haft jákvæð áhrif á íbúðapróun í sveitarfélaginu.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er um 17.9 ha. Innan skipulagsmarka er annars vegar íbúðarsvæði og hins vegar svæði sem í aðalskipulagi er skilgreint fyrir verslun og þjónustu efst og næst þjóðvegi (sjá mynd 3) og að hluta sem blönduð landnotkun með íbúðarbyggð. Í austri nær svæðið að helgunarsvæði þjóðvegjar, til suðurs að aðkomuvegi, íþróttasvæði og farvegi Valsár, til vesturs að Tungutörn og til norðurs að landamerkjum.

Við lokafrágang skipulagsins var skipulagssvæðið stækkað lítillega til vestur og nær nú yfir hluta Tungutjarnar og votlendis á bökkum hennar. Það svæði nýtur hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi. Með þessu er tekið á samhengi nýrrar byggðar við viðkvæma náttúru og verðmætt útivistarsvæði.



1. mynd. Skipulagssvæðið hefur verið afmarkað á loftmynd með 1 m hæðarlínum. Loftmynd og grunnkort: Loftmyndir ehf. 2015.

1.3 ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR

- Leggja skal áherslu á fjölskylduvænt umhverfi þar sem tekið er mið af þörfum barna og barnafjölskyldna. Gert verði ráð fyrir leiksvæðum og góðum útivistarmöguleikum innan hverfisins.
- Gert verði ráð fyrir blandaðri íbúðarbyggð með einbýlishúsum, rað- og parhúsum og litlum fjölbýlishúsum.
- Lögð skal áhersla á góðar og greiðar gönguleiðir um hverfið og að aðliggjandi svæðum.
- Leitast verði við að skapa byggð með jákvæðum eiginleikum, sem byggjast á legu og staðháttum, sveitaþorp með ákveðinni opnun og góðu aðgengi að umhverfinu.
- Leitað verði vistvænna lausna í fráveitumálum og orkunotkun.
- Lögð verði áhersla á umferðaröryggi.

2 FORSENDUR

2.1 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er á ræktuðu túni, án einkenna eða sérkenna í landslagi eða gróðurfari. Landhalli er um 1:10 á stórum hluta svæðisins, á nokkrum stöðum um 1:8 en neðst í túninu er hallinn um 1:4 niður í brekkurætur. Sunnan svæðisins er lækjargil Valsár sem verður hluti útivistarsvæðis.

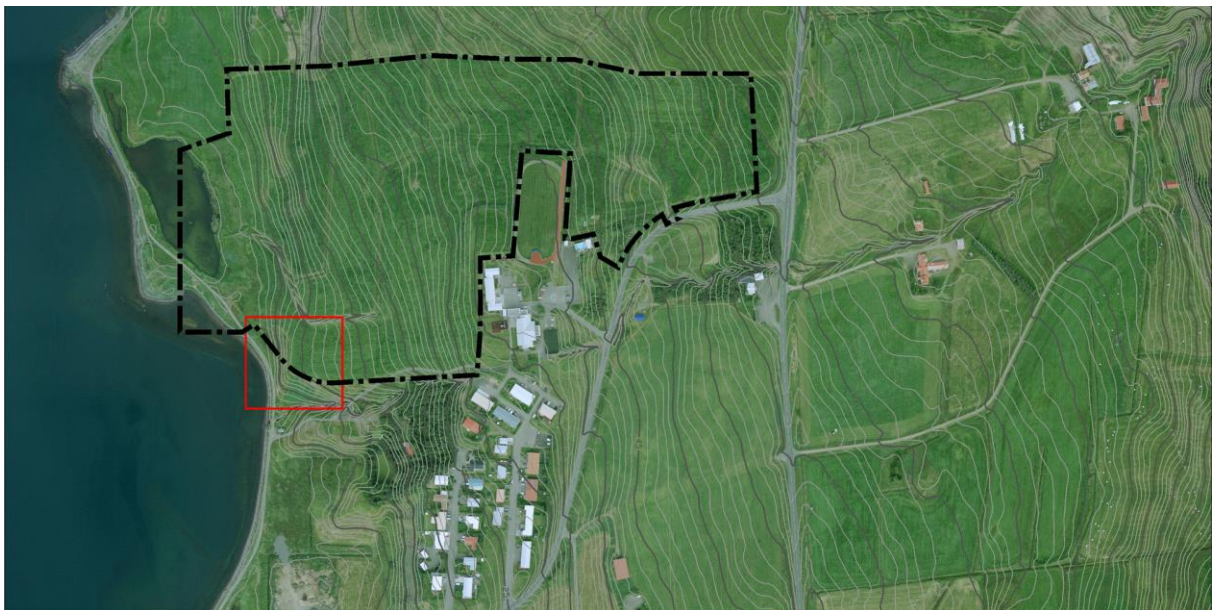
Svæðið er þægilegt byggingarland með hæfilegum halla mót vest-suðvestri, snýr vel við síðdegissól og með fallegu útsýni. Tiltölulega opið er mót norðri en hæðarbrún lokar þó útsýni til norðurs að mestu. Góðir útivistarmöguleikar eru í næsta nágrenni, bæði á íþróttasvæði og skólalóð, við Valsá og niðri í fjöru á Eyrinni og þar norður af. Fullbyggt mun svæðið loka byggðarhring utan um skóla og íþróttavöll, sem verða þar með í miðju þorpínu.

Neðsti hluti skipulagssvæðisins liggur lágt. Þar verður gólfhæð neðstu húsa í hæð 3,5-4 m.y.s. Líklegt er talið að hækkun sjávarborðs í Eyjafirði verði um 3 mm á ári sem samsvarar 30 cm á næstu 100 árum. Svæðið telst ekki hættusvæði að þessu leyti.

2.2 FORNMINJAR

Deiliskráning var gerð á haustdögum 2016 af Katrínu Gunnarsdóttur fornleifafraeðingi og er hún sett fram í skýrslunni: *Athugun á fornleifum á Svalbarðseyri vegna deiliskipulags í landi Meðalheims í Svalbarðsstrandarhreppi*. Í skýrslunni segir:

*„Engar beinar heimildir eru um fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. En samkvæmt fornleifaskráningunni frá 2050 er getið um að land Meðalheima og Tungu hafi verið sameinuð í eina jörð um 1900. 1712 er talið að til forna hafi verið byggð í Sjávargerði, sem hefur þá verið í landi Meðalheima, sem þá hefur verið í eyði síðan 1703. Það er svo 1900 að Meðalheimur og Tunga eru sameinuð í eina jörð. **Eyrarbakki** er byggður úr því landi 1904 og fer í eyði 1937. Við vettvangsskoðun ásamt heimildarmanni kom ekkert í ljós sem benti til að minjar væru þar að finna, en landið fór í gegnum túnasléttun um 1960.“¹*



2. mynd. Hugsanleg bæjarstæði Eyrarbakka hefur verið merkt á loftmynd auk skipulagssvæðis.

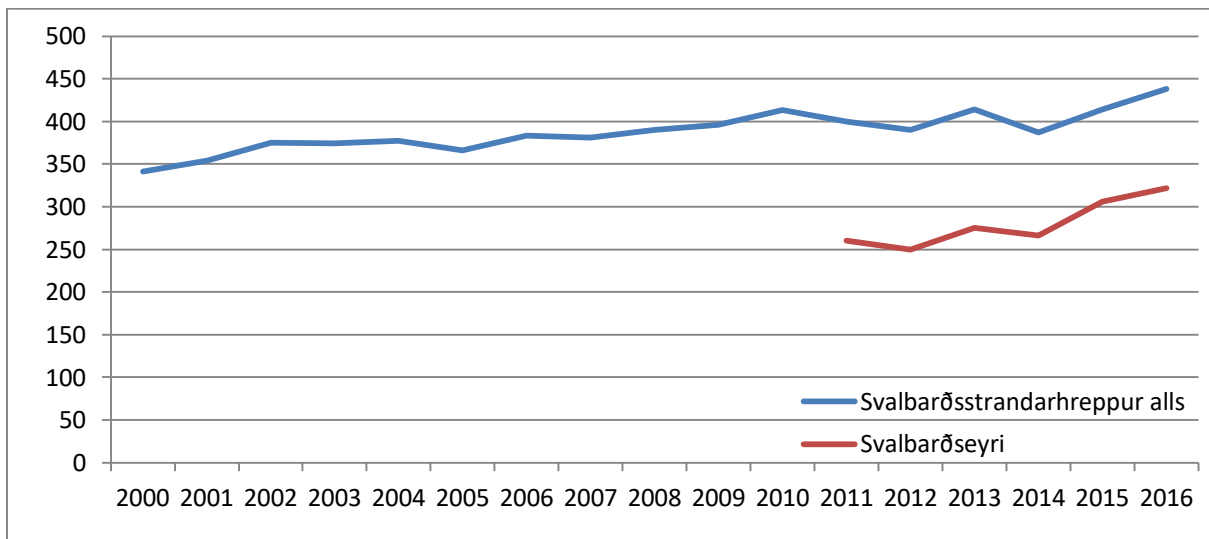
¹ Katrín Gunnarsdóttir, 2016

Hafa ber í huga ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012, 24. gr. **Áður ókunnar fornminjar.** *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.*

2.3 BYGGÐAÞRÓUN

Íbúum í sveitarfélaginu hefur fjölgað lítillega sl. 10 ár skv. gögnum frá Hagstofu Íslands. Íbúar á Svalbarðseyri eru nú 297 talsins og 438 í sveitarfélaginu öllu.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Svalbarðstrandarhreppur	400	390	414	387	414	438
Svalbarðseyri	260	250	275	266	306	322



Með skipulaginu er unnið gegn þeirri þróun sem verið hefur sl. áratug, þar sem íbúðarhús hafa byggst upp í mjög dreifðri sveitabyggð með tilheyrandi kostnaði og óhagræði við innviði og þjónustu. Sveitarstjórn telur því æskilegt að frekari íbúafjölgun eigi sér stað í þéttbýlinu í nálægð við skóla og aðra þjónustu.

Sveitarstjórn telur íbúðarlóðir í þéttbýlinu vera eftirsóknarverðan valkost við byggð á Akureyri þar sem þorpið hefur aðra kosti og eiginleika. Eftirspurn hefur verið eftir húsnæði á Svalbarðseyri m.a. vegna þeirrar atvinnustarfsemi sem þar er.

2.4 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.4.1 SVÆÐISSKIPULAG EYJAFJARÐAR 2012-2024

Í kaflanum um byggðaðróun og byggðamynstur eru sett fram markmið. Þar kemur m.a. fram:

- Stefnt er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu.
- Stefnt er að hagkvæmu byggðamynstri.
 - Leggja skal áherslu á hagkvæmt byggðamynstur sem dregur úr þörf fyrir bílaumferð og bætir forsendur fyrir almenningssamgöngur svo og gangandi og hjólandi vegfarendur.

Í skipulaginu kemur einnig fram: „Lögð er áhersla á að ný íbúðarbyggð tengist beint þeirri byggð sem fyrir er. Sú byggð er að jafnaði hagkvæmust þar sem þjónustukerfi nýtist vel og íbúar njóti nálægðar við verslun og þjónustu, skóla og heilsugæslu. Auðvelt er að þjóna þéttbýli með almenningsamgöngum, bæði innanbæjar og milli staða. Þéttbýlið er því hagkvæmt í uppbyggingu og rekstri auk þess sem í því felst búsetuumhverfi, sem svarar vel félagslegum þáttum og þörfum.“²

2.4.2 AÐALSKIPULAG SVALBARÐSSTRANDARHREPPS 2008-2020



3. mynd. Deiliskipulagssvæðið sýnt á þéttbýlisupprætti aðalskipulags.

Meginhluti skipulagssvæðis er skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi en austurhluti þess, við þjóðveginn, sem verslunar- og þjónustusvæði, að hluta með blandaðri landnotkun með íbúðarbyggð. Eyrin með Tungutjörn nýtur hverfisverndar en hluti nýrra mannvirkja mun verða á jaðri og innan marka hverfisverndarsvæðisins.

Um **íbúðarsvæði** er fjallað í kafla 4.4 í greinargerð aðalskipulagsins.

„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 þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri

² 3.2. Bygðapróun og byggðamynstur bls. 13 í svæðisskipulagi

starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.”

„Á Svalbarðseyri verða fjögur megin íbúðarsvæði, þ.e. elsta byggðin á Eyrinni, núverandi byggð við Smáratún og Laugatún, íbúðarlóð gamla Þinghússins við Þjóðveg og nýtt íbúðarsvæði á túnunum norðan núverandi byggðar að mörkum eignarlands hreppsins. Auk þess eru þrjú stök íbúðarhús merkt á Eyrinni. Meginhluti íbúðarbyggðar á Svalbarðseyri mun verða í lágri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og parhúsa auk lítilla sambýlishúsa. Lóðir eru tiltölulega stórar en þess skal þó gætt við skipulag nýrrar byggðar að skýr bæjarmynd verði á þorpinu og byggingar myndi ákveðið bæjarumhverfi.”

Eftirfarandi sérákvæði eiga við íbúðarsvæðið í aðalskipulagi:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Íb 4	12,0 ha.	Svalbarðseyri. Nýtt íbúðarsvæði norðan Valsárskóla.	Óbyggt, óskipulagt.	Að mestu sérbýlishúsa byggð, viðmiðunarpéttleiki 8-15 íb/ha. Blönduð byggð efst við svæði V1.

Tafla 2.1 Skipulagsákvæði íbúðarsvæðis úr aðalskipulagi, bls 25.

Um **verslunar- og þjónustusvæði** er fjallað í kafla 4.6 í greinargerð aðalskipulagsins:

“Á svæðum fyrir verslun og þjónustu gætu t.d. verið stærri ferðamannastaðir með fjölbreyttri þjónustu, hótél, ráðstefnusetur, umfangsmikil veitingaþjónusta og bensinstöðvar. Ákveðið svigrúm er fyrir þjónustustarfsemi á landbúnaðarsvæðum sbr. kafla 4.3.2. Uppbygging nýrrar starfsemi á þessu sviði í sveitinni sem er umfram viðmiðun í kafla 4.3.2 krefst breytingar á aðalskipulagi. Á sveitarfélagsupprætti má merkja þjónustustarfsemi með hringtákn í viðkomandi lögbýli í stað ákveðinnar landfræðilegrar afmörkunar.”

Eftirfarandi sérákvæði eiga við verslunar- og þjónustusvæði í V1:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
V 1	1,8 ha.	Svalbarðseyri, við Þjóðveg.	Óskipulagt, óbyggt.	Þjónustustarfsemi í tengslum við íbúðarbyggð og stofnanasvæði. Nýtingarhlutfall verður ákvarðað í deiliskipulagi

Tafla 2.2 Skipulagsákvæði verslunar og þjónustusvæðis úr aðalskipulagi, bls. 29.

Um **hverfisverndarsvæðið** segir í kafla 5.1.2 í greinargerð aðalskipulagsins.

Hluti Eyrarinnar á Svalbarðseyri nýtur hverfisverndar vegna náttúrufars og útivistargildis. Verndarsvæðið nær yfir ströndina frá hafnar­svæði og um 1 km til norðurs. Innan þess eru tvær tjarnir og votlendi. Allar hefðbundnar nytjar landsins verða áfram heimilar en efnistaka verður óheimil svo og jarðrask annað en vegna stígagerðar og varnargarða til þess að verjast landbroti. Innan verndarsvæðisins verða engar byggingar aðrar en Svalbarðseyrarviti, sem þar stendur, og hugsanlega minni háttar mannvirki vegna útrásar fráveitu.

3 DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

3.1 MEGINTRIÐI DEILISKIPULAGS

Skipulagssvæðið einkennist af talsverðum landhalla, sem veldur því að flest hús verða tveggja hæða með jarðhæð undan brekkunni. Skipulagshugmyndin byggist á einni húsagötu sem liggur í sveigum upp brekkuna norðan núverandi íbúðarbyggðar. Gert er ráð fyrir lágreistri byggð einnar til tveggja hæða bygginga sem felldar verða að landi. Íþróttasvæði, skólalóð og Valsá, sem rennur um lítið gil, skilja nýju byggðina frá núverandi íbúðarbyggð. Fullbyggð munu íbúðarsvæðin umvefja skóla og íþróttasvæði. Allar baklóðir í nýju byggðinni snúa að opnu landi eða útivistarstíg. Með því er leitast við að ná eiginleikum sveitaborps. Um opnu svæðin er gert ráð fyrir stígum, aðalstígum í átt að skólunum og að Valsá en útivistarstígum víðar um svæðið.

Ákveðinn sveigjanleiki er í skipulaginu um húsagerðir og íbúðastærðir sem ekki hefur áhrif á stærð og form bygginga. Svigrúm verður fram að framkvæmdum og frágangi veitulagna til þess að aðlaga hluta lóða að þörfum og eftirspurn eftir mismunandi húsagerðum og íbúðastærðum.

3.1.1 ÁFANGASKIPTING

Í skipulaginu er gert ráð fyrir þremur uppbyggingaráföngum þar sem gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp á löngum tíma.

Í **fyrsta áfanga** uppbyggingar verður götutenging meðfram sjó og áleiðis upp brekkuna. Er sá hluti valinn af praktískum ástæðum þar sem auðvelt verður að koma fráveitu frá fyrstu húsunum án þess að leggja í kostnað við gerð götu og lagna í heild. Hringleiðin upp úr hverfinu verður ekki gerð fyrir en 2. áfangi verður byggður.

Í **öðrum áfanga** er gert ráð fyrir að fullbyggja íbúðarhverfið. Gera má ráð fyrir áherslubreytingum þegar að honum kemur en farið verður með frekari þróun deiliskipulagsins sem breytingu sbr. ákvæði skipulagslaga.



4. mynd. Áfangaskipting.

Ekki hafa verið teknar ákvarðanir um útfærslu **priðja áfanga**. Nýtingarhugmyndir og útfærslur hafa verið hluti skipulagsvinnunnar frá upphafi. Í aðalskipulagi er þar gert ráð fyrir þjónustustarfsemi í tengslum við íbúðarbyggð og stofnanasvæði en einnig hefur komið til álita að á svæðinu verði búgarðabyggð með beitarlandi næst þjóðvegi. Á lokastigi skipulagsvinnunnar var ákveðið að fresta deiliskipulagi þessa hluta skipulagssvæðisins. Á þessu stigi eru því ekki sett deiliskipulagsákvæði fyrir 3. áfanga sem geta talist forsenda fyrir veitingu byggingar- eða framkvæmdaleyfa. Sveitarstjórn leggur áherslu á að allt svæðið verði ein skipulagsheild og verður lögð fram formleg breyting á deiliskipulagi þegar forsendur liggja fyrir. Þó skal kynna lýsingu fyrir skipulag þriðja áfanga eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða.

Gert er ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum íbúðarhúsa bæði í fyrsta og öðrum áfanga. Gefið er ákveðið svigrúm á húsagerðum þar sem aðstæður leyfa sbr. kafla 3.2.1.

3.2 FJÖLDI ÍBÚÐA

Ákveðið svigrúm er gefið á nokkrum lóðum þannig að á einbýlishúsalóðum verður mögulegt að byggja parhús og í stað tveggja hæða raðhúsa neðan götu er mögulegt að byggja lítil fjölbýlishús. Fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum takmarkast af uppgefnum bílastæðafjölda á lóð og hámarks byggingarmagni (sjá skipulagsákvæði).

FJÖLDI OG GERÐ ÍBÚÐA Í 1. OG 2. ÁFANGA (ÁN TILLITS TIL SVIGRÚMS TIL FJÖLGUNAR ÍBÚÐA):

E-I	14 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum
E-I/II	5 íbúðir í einnar til tveggja hæða einbýlishúsum
E-II	29 íbúðir í tveggja hæða einbýlishúsum
Samtals 48 einbýlishús	
R-I	13 íbúð í einnar hæðar rað- og parhúsum
R-I/II	8 íbúðir í einnar til tveggja hæða raðhúsum
R-II	35 íbúðir í tveggja hæða raðhúsum
Samtals 56 íbúðir í rað- og parhúsum	

Á svæðinu verða að lágmarki **104 íbúðir**. Einbýlishús eru 46% af heildarfjölda íbúða á skipulagssvæðinu.

FJÖLDI OG GERÐ ÍBÚÐA Í 1. ÁFANGA (ÁN TILLITS TIL SVIGRÚMS TIL FJÖLGUNAR ÍBÚÐA):

E-I	4 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum
E-I/II	5 íbúðir í einnar til tveggja hæða einbýlishúsum
E-II	7 íbúðir í tveggja hæða einbýlishúsum
Samtals 16 einbýlishús	
R-I	3 íbúðir í einnar hæðar raðhúsi
R/P-I/II	8 íbúðir í einnar til tveggja hæða raðhúsum
R-II	16 íbúðir í tveggja hæða raðhúsum
Samtals 29 íbúðir í rað- og parhúsum	
<u>Samtals 45 íbúðir</u>	

3.2.1 SVEIGJANLEIKI Í HÚSAGERÐUM OG ÍBÚÐAFJÖLDA

Sveigjanleiki er mögulegur á fyrri stigum framkvæmda, þ.e. fram að því að gengið verði frá heimtaugum veitukerfa sem miðast við fjölda íbúða og lóðahluta. Eftir að gengið hefur verið frá heimtaugum munu breytingar fela í sér umtalsverðan kostnað sem þá fellur á lóðarhafa. Sveigjanleikinn

er því fyrst og fremst á hendi sveitarstjórnar við undirbúning einstakra framkvæmdaáfanga þar sem unnt verður á einfaldan hátt að taka mið af sennilegri eftirspurn eða skilgreindri þörf fyrir ákveðnar íbúðagerðir eða íbúðastærðir án formlegrar breytingar á deiliskipulagi. Er þá miðað við að tími gefist til aðlögunar á hönnun veitukerfa áður en framkvæmdir hefjast. Ef lóðum verður úthlutað áður en gengið hefur verið frá götum og lögnum munu lóðarhafar einnig geta nýtt sér valkosti fram að framkvæmdum.

- Mögulegt verður að byggja parhús á einbýlishúsalóðum og fjölbýlishús á raðhúsalóðum. Umfang og stærð húsa verður svipað þannig að breytingar hafa ekki áhrif á stöðu nággranna eða yfirbragð hverfisins.
- Þar sem kostur gefst á byggingu lítilla fjölbýlishúsa takmarkast fjöldi íbúða af uppgefnum bílastæðafjölda á lóð sbr. kafla 3.5 og hámarks byggingarmagni. Öll bílastæði eru innan lóða hornrétt á götu og er hámarksfjöldi tilgreindur á uppdrætti.

Merktir eru tvenns konar byggingarreitir á uppdrætti, A og B. Byggingarreitur A á almennt við en byggingarreitur B á við þar sem sveigjanleiki lóðar er nýttur, þ.e. innan reitsins er leyfilegt að byggja parhús á einbýlishúsalóð eða fjölbýlishús á raðhúsalóð. Í Tjarnartúni á sami byggingareitur við báðar mögulegar húsagerðir.

Sveigjanlegar lóðir eru merktar á uppdrætti og í kafla 3.12 lóðaskrá. Þar sem sveigjanleiki er skilgreindur í deiliskipulagsgögnum nægir einföld samþykkt/bókun sveitarstjórnar um útfærslu viðkomandi lóða, þ.e. ekki þarf að fara með málið sem breytingu eða frávik frá deiliskipulagi.

SVEIGJANLEIKI Í 1. ÁFANGA:

Ef íbúðum verður fjölgað í hámark alls staðar þar sem þess er kostur verður íbúðafjöldinn:

- 5 einbýlishús
- 24 parhúsaíbúðir
- 15 raðhúsaíbúðir
- 36 fjölbýlishúsaíbúðir
- Samtals 80 íbúðir**

Í fyrsta áfanga verður því svigrúm milli 45 og 80 íbúða eftir því hvernig svigrúm til breytinga verður nýtt.

3.3 ALMENN ÁKVÆÐI

3.3.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

Við afgreiðslu aðaluppdráttar og veitingu byggingarleyfa skal meta þessa þætti sérstaklega og er heimilt að hafna umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur byggingarfulltrúi/sveitarstjórn leitað álits fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

3.3.2 HÁMARKSBYGGINGARMAGN

Hámarksbyggingarmagn á hverri lóð kemur fram í kafla 3.12 *Lóðaskrá* og á uppdrætti. Það er gefið upp í m² og er nýtingarhlutfall lóða (flatarmál byggingar/flatarmál lóðar) því mismunandi allt frá 0,21 á lóðum fyrir einnar hæðar einbýlishús upp í 0,51 á lóð fyrir tveggja hæða raðhús.

Hver lóð með byggingarreit er merkt með einkennisstöfum sem tákna húsgerð og hæðafjölda á skipulagsuppdrætti. Rómverskar tölur tákna hæðafjölda.

Tilgreindur er fjöldi íbúða á hverri lóð og svigrúm í húsgerð og íbúðafjölda þar sem það á við. Ef gerð er aukaíbúð („kynslóðaíbúð“) í einbýlishúsi eða parhúsi skal hún vera hluti meginíbúðarinnar og er óheimilt að skilja hana frá aðaleigninni sem sjálfstæða eign.

3.3.3 BYGGINGARREITIR

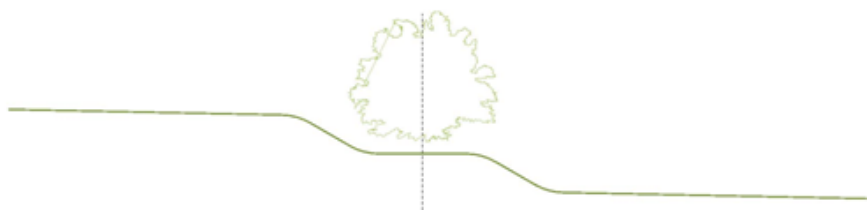
Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitir og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinsteypt hús. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir nema gerður verði eldvarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsagerða að stórum útsýnisgluggum verði ekki komið fyrir á göflum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

Byggingarreitir eru aflangir og liggja samsíða hæðarlínunum svo auðveldara verði að fella byggingar að landi en ef þær væru þvert á landhalla.

3.3.4 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð á lóðamörkum 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.



5. mynd. Uppgefin landhæð samkvæmt hæðarkótum á mæliblöðum og óhreyfðu landi (eftir því sem við á) skal vera á lóðamörkum. Sú landhæð skal að lágmarki ná 1 m inn á hvora lóð nema nágrannar komi sér saman um annað. Fláar vegna breytinga á hæð lóða skulu vera a.m.k. 1m frá lóðamörkum.

Leitast skal við að nýta þá náttúrulegu kosti sem fyrir eru á lóðum, landslag og afstöðu til sólarátta og útsýnis. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga. Skjólveggir skulu hannaðir í samræmi við viðkomandi hús. Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Ekki er talin þörf á að girða að opnu svæði. Virða skal lóðamörk að opnum svæðum og er jarðrask utan lóða óheimilt.

Almennt skal ekki planta hávaxnari trjategundum en þeim sem ná að hámarki 6 m hæð fullþroskuð til þess að draga úr skuggavarpri og áhrifum á útsýni. Að öðru leyti er vísað til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „*Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.*”

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.

3.3.5 SORPGEYMSLUR

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorphílát fyrir hverja íbúð í sérbýlishúsum. Gera skal ráð fyrir sorpskýli að viðeigandi stærð ef byggð verða fjölbýlishús. Aðgangur að sorphílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorphílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorphílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaluppdráttum.

3.3.6 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna heimtaugar veitukerfa (lega vatns- og frárennislagna og inntök fyrir rafmagn og gagnaveitu), stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs þeirrar hæðar sem stendur við götu. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislagna.

3.3.7 AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Á aðaluppdrætti 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 aðaluppdráttum auk staðsetningu og útlit sorpgeymsla.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

3.3.8 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

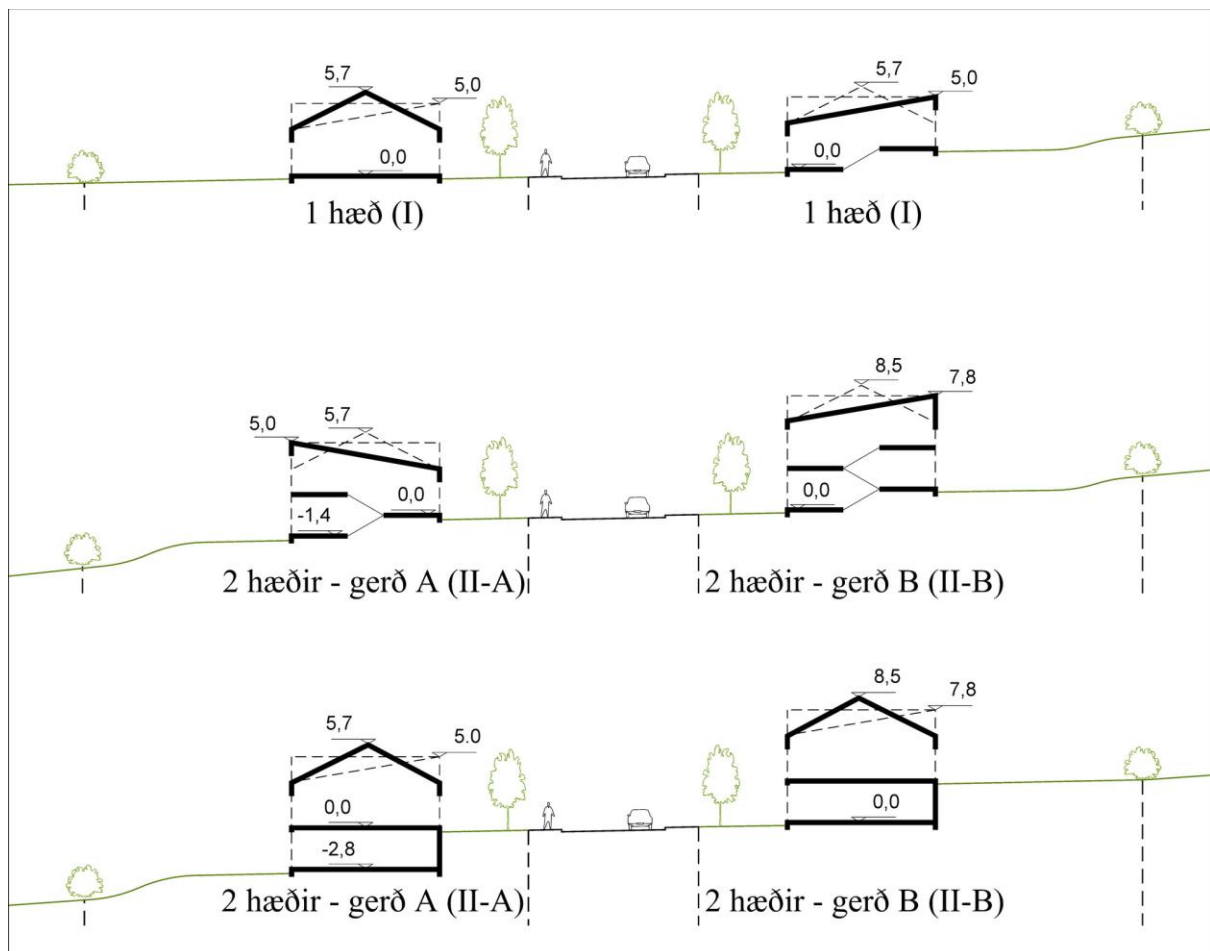
3.4 ÍBÚÐARHÚS

3.4.1 FORM, ÚTLIT OG HÆÐ BYGGINGA

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.3.1. Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) byggingar og mesta veggshæð yfir leiðsögukóta gólfplötu inngangshæðar (götu-hæðar). Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir landhæð eða gangstéttarhæð á móts við viðkomandi hús/íbúð.

Þakgerð húsa er frjál. Hámarks veggshæð takmarkar hæð húsa með flöt og einhalla þök. Hámarks mænishæð takmarkar hæð húsa með mæni. Sjá mynd 6. Tveggja hæða byggingar má útfæra sem pallahús þar sem landhalli gefur tilefni til.

Á nokkrum lóðum eru staðhættir þannig að bæði er gefinn kostur á einnar og tveggja hæða húsum. Þá er það úrlausnarefni hönnuðar og byggjanda að fella hús vel að landi innan þeirra hæðamarka sem uppgefin eru. ATH: Hæðarkótar miðast við gólf inngangshæðar.



6. mynd. Hámarkshæðir miðað við gólfkóta inngangshæðar – mænishæð og mesta veggshæð.

1 hæð og tvær hæðir neðan götu (I og II-A)	hámarks vegghæð	5,0 m
	hámarks mænishæð	5,7 m
2 hæðir ofan götu (II-B)	hámarks vegghæð	7,8 m
	hámarks mænishæð	8,5 m

Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænisstefna) verði samsíða götu líkt og byggingarreitur gefur til kynna. Frávik skulu rökstudd. Byggingarreitum í efri hluta hverfisins hefur verið snúið lítillega til þess að íbúðir snúi vel við sól og útsýni.

Ekki eru gerðar kröfur um ákveðna gerð eða uppbyggingu útveggja þótt mælt sé með því að útveggir verði einangraðir að utan og múrklæddir eða klæddir endingargóðum útveggjaklæðningum.

Lóðarhafar/húseigendur bera allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennslislagna við uppgefna tengikóta fráveitu.

Lögun og staðsetning byggingar á lóð skal miðast við að suðlægur hluti lóðar nýtist sem dvalarsvæði.

3.4.2 EINBÝLISHÚS - PARHÚS

Á nokkrum einbýlishúsalóðanna er heimilt að reisa parhús í stað einbýlishúss sbr. kafla 3.2.1. Á einbýlishúsalóðum er almenna reglan að hús skuli byggt á norðurhluta lóðar en ef byggt er parhús er byggingarreitur B nýttur sem er miðjusetur á lóðina.

3.4.3 RAÐHÚS

Á deiliskipulagsuppdrætti miðast skipting raðhúsalóða við jafnstórar íbúðir á hverjum lóðarhluta. Heimilt er að færa mörk lóðarhluta séreigna þannig að íbúðir verði misstórar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Skipting raðhúsalóða í lóðarhluta einstakra eigna skal tilgreind í lóðarsamningi. Ein parhúsalóð er í hverfinu (A-20) og eiga við hana sömu ákvæði og raðhús.

Á nokkrum raðhúsalóðum er heimilt að reisa lítil fjölbýlishús. Fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum ræðst af bílastæðaviðmiðun sbr. ákvæði í kafla 3.5. Sjá einnig myndir 7 og 8.

3.4.4 RAÐHÚS - FJÖLBÝLISHÚS

Á raðhúsalóðum er byggingarreitur B fyrir lítil fjölbýlishús mjórri en reitur A til þess að einhliða íbúðir á jarðhæðum verði ekki djúpar með stórum hluta flatarmáls án dagsbirtu. Einnig er með því gefinn kostur á gönguleiðum og frágangi milli bílastæða og húss þar sem bílastæði verða fleiri og hafa ekki sömu afstöðu til viðkomandi íbúða og við raðhúsaíbúðir.

Mælt er með inngangi að öllum íbúðum á götuhæð með stiga innandyra, annað hvort fyrir hverja íbúð eða sameiginlegan fyrir fleiri íbúðir. Ef opnar tröppur verða að íbúðum á jarðhæð er mælt til að þær verði skjólgóðar, undir þaki og með skýrri aðkomu á götuhlið.

Hámarksfjöldi bílastæða við götu er uppgefinn á uppdrætti. Ekki er heimilt að fylla framlóðir með bílastæðum vegna óaðlaðandi götumyndar sem af því hlýst. Því verður ekki heimilt að fjölga íbúðum fjölbýlishúsa umfram það sem rúmast innan tilskilins hámarksfjölda bílastæða.

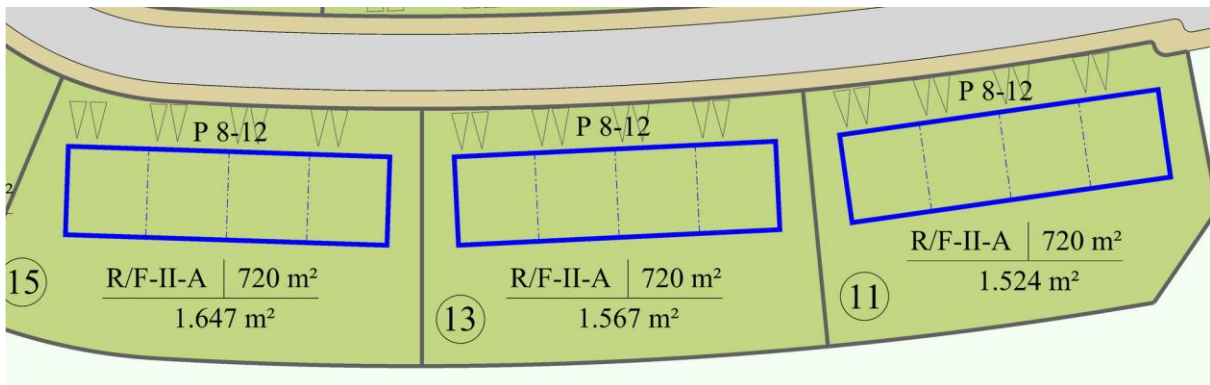
3.5 BÍLGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir bílgeymslu og tveimur bílastæðum á hverri einbýlishúsalóð. Einnig er miðað við tvö bílastæði fyrir hverja íbúð í rað- og parhúsum.

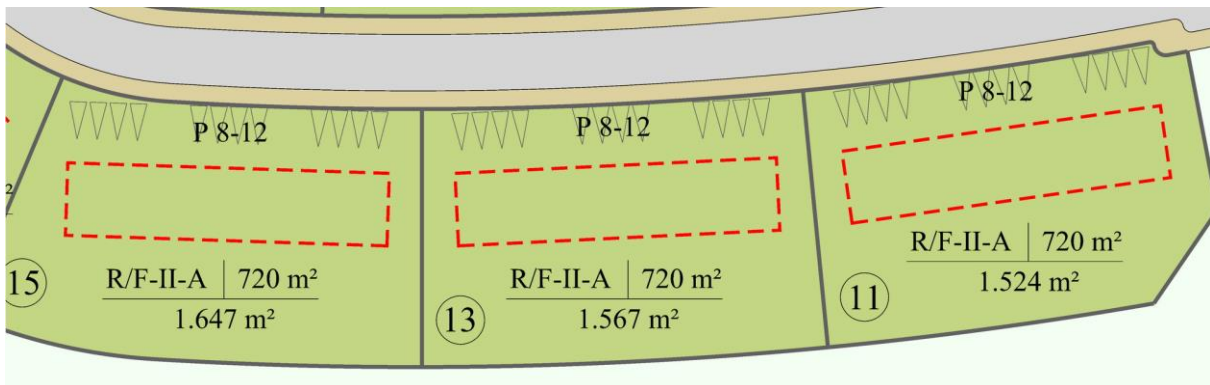
Bílastæðapörf hverrar íbúðar í fjölbýlishúsum verður hins vegar miðuð við eftirfarandi stærðir:

- Íbúðir minni en 50 m² 1 bílastæði/íbúð
- Íbúðir 50-80 m² 1,5 bílastæði/íbúð
- Íbúðir 80 m² og stærri 2 bílastæði/íbúð

Fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum takmarkast við fjölda bílastæða á lóð sbr. ofangreind viðmið. Ekki er heimilt að hafa samfelld bílastæði eftir allri framlóðinni. Þau skulu ekki vera fleiri en fjögur hlið við hlið.



7. mynd. Dæmi um bílastæði við raðhús. 8 stæði við hverja íbúð.



8. mynd. Dæmi um bílastæði við fjölbýlishús miðað við hámarksíbúðafjölda.

Almennt skal miðað við að innkeyrsla á sérbýlishúsalóðir verði að hámarki 6 m breiðar sem nemur tveim bílastæðum. Ef þörf verður fyrir fleiri stæði skulu þau leyst innan lóðar en ekki við götu. Gera skal grein fyrir bílastæðum og innkeyrslum á lóðir á aðaluppdrætti.

3.6 GATNAKERFI

Ein aðalgata, Bakkatún, hlykkjast niður hlíðina og standa íbúðarhúsin meðfram henni. Beygjurnar valda því að ökuhraði getur ekki orðið mikill í götunni. Gert er ráð fyrir miðeyjum á þremur stöðum til þess að koma í veg fyrir hraðakstur. Botnlangi, Lækjartún, liggur til suðurs frá aðalgötunni neðan við skólana og annar, Tjarnartún, til norðurs niður við Tungutjörn.

Gangstétt verður beggja vegna Bakkatúns og öðrum megin í Lækjartúni og Tjarnartúni. Á nokkrum stöðum liggur aðalgatan að opnu landi og er miðað við að þangað megi ryðja snjó. Aðkoma úr suðri frá Eyrinni er um Borgartún sem tengist Bakkatúni í brekkurótinni.



9. mynd. Yfirlitsmynd, einfalt landmódel.

3.7 OPIN SVÆÐI OG STÍGAR

Opin svæði eru milli baklóða íbúðarhúsanna á núverandi túnnum. Svæðin skulu mótuð og ræktuð með lágmarks viðhald í huga og verður trjá- og runnagróðri plantað í þyrpingum.

Tvenns konar stígar liggja um opnu svæðin. Annars vegar eru það almennir stígar sem eru með bundnu slitlagi og liggja í gegnum mitt svæðið og eftir suðurjaðri hverfisins. Þeir munu tengja byggðina við skólasvæðið. Hins vegar eru það útivistarstígar, sem eru slóðar með trjákurli eða mól og munu þeir liggja víða um opnu svæðin meðal annars þar sem bratti er meiri en ásættanlegt er í meginstígakerfinu. Þeir tengjast einnig inn á skólasvæðið. Næst skólalóð eru stígarnir brattir og ná ekki æskilegri viðmiðun um aðgengi. Í verkhönnun verður útfærsla ákveðin nánar og hvort þar verði tröppur og/eða handrið.

Gert er ráð fyrir leiksvæði með náttúrulegu yfirbragði í miðju íbúðarhverfinu á opnu svæði í tengslum við göngustígana. Einnig er lagt til að sleðabrekka verði mótuð í brekku ofan íþróttasvæðisins og halli hennar aukinn.

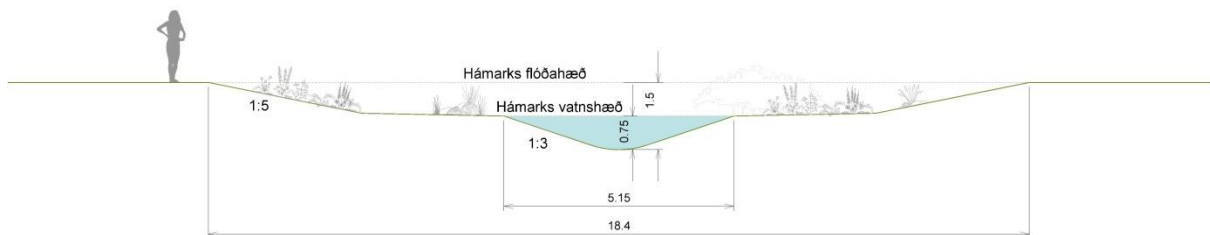
Yfirfara þarf stíga á aðliggjandi svæðum, skólalóð og íþróttasvæði til þess að tryggja góða tengingu milli núverandi byggðar og nýrrar. Útfærsla þeirra er utan deiliskipulagssvæðisins.

Gert er ráð fyrir að móta lækjarfarvegi á svæðinu í stað núverandi skurða. Vatn af túnum norðan við og af opnum svæðum mun þá renna um slíka farvegi. Farvegir verðar tengdir húsagötum á tveimur stöðum og munu virka sem yfirfall af þeim ef álag verður á fráveitukerfi ofanvatns í mikilli úrkomu eða leysingum. Rýmd skal vera fyrir leysingarvatn innan efri bakka farveganna (sjá mynd 11). Bakkar lækjarfarvega skulu vera að hámarki með halla 1:3 til þess að lágmarka slyshættu – þ.e að ekki verði hátt fall ofan í farvegina og að auðvelt verði að komast upp úr þeim. Skurðirnir eru að hluta á landamörkum og eru framkvæmdir þessar háðar samkomulagi við landeigendur.



10. mynd. Dæmi um útfærslu farvegar.

Með þessum hætti er tryggt að vatn af svæðinu skili sér í Tungutjörn eins og hingað til.



11. mynd. Dæmi um landmótun farvegar.

3.8 HVERFISVERND

Hluti aðkomugötu og fráveitumannvirki verða innan marka hverfisverndar við Tungutjörn eins og þau eru dregin í aðalskipulagi. Hverfisverndin lýtur að náttúrufari og útivistargildi. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir aðkomugötu og fráveitumannvirkjum, þ.e. hreinsivirki og útrás innan hverfisverndarsvæðisins. Í deiliskipulaginu er neðstu beygju aðkomugötunnar breytt lítillaga frá grófri aðalskipulagslínu til þess að sneiða hjá votlendi og vera fjær tjörninni. Í stað hreinsivirkis og útrásar niður við fjöru verður rotþró/safn- og dæluþró fráveitu upp við götuna sunnan votlendisins. Ný mannvirki innan hverfisverndarsvæðisins verða í megindráttum samkvæmt aðalskipulagi en þess gætt að þau verði á þurrlendi, þ.e. að þau nái ekki inn á votlendisbakka Tungutjarnar.

Framkvæmdir á hverfisverndarsvæðinu og í næsta nágrenni þess skulu vera utan varptíma og skal þess gætt að þær hafi sem minnst áhrif á fuglalíf. Að því gefnu er talið að ný mannvirki skerði ekki þá þætti sem hverfisverndarákvæðin eiga við.

3.9 FRÁVEITA

Fráveita frá hverfinu verður sameinuð núverandi útrás fráveitu Svalbarðsstrandarhrepps en þar er einnig gert ráð fyrir grófhreinsun skolps. Fráveita frá fyrsta áfanga fer í rotþró neðan brekkunnar. Þar er afmarkað svæði sunnan við votlendisbakka Tungutjarnar og vestan aðkomugötu. Rotþróin mun síðan verða safn- og dæluþró þar sem skolpi verður dælt yfir í núverandi fráveitukerfi, hreinsivirki og útrás.

Svæði fyrir fráveitumannvirki verður afmakað nánar í verkhönnun. Mannvirki verða neðanjarðar og einungis minni háttar búnaður ofanjarðar. Lögn verður undir aðkomuvegi til suðurs að hreinsivirki og útrás við vitann.

Á aðalskipulagi er gert ráð fyrir möguleika á fráveitumannvirkjum og útrás beint vestur af skipulagssvæðinu en sá kostur verður ekki nýttur.

3.10 AÐRIR SKILMÁLAR

Framkvæmdir á neðsta hluta skipulagssvæðisins eru óheimilar varptíma. Sveitarstjórn setur framkvæmdaaðilum tímamörk til þess að lágmarka áhrif framkvæmda á fuglalíf á svæðinu.

Svalbarðsstrandarhreppur setur sérstaka skilmála um úthlutun lóða, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Veitufyrirtæki setja sérstaka skilmála um tengingar við veitukerfi og heimtaugar. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

3.11 FRAMKVÆMD SKIPULAGSINS, BREYTINGAR

Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir á skipulagssvæðinu vera í samræmi við ákvæði þess. Ekki þarf að auglýsa eða kynna sérstaklega útfærslur sem eru innan þess svigrúms sem skilgreint er á nokkrum lóðum um mismunandi húsagerðir, íbúðafjölda og hæðir. Aðrar breytingar skal fara með í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Óveruleg frávik sem ekki snerta aðra en lóðarhafa og sveitarfélagið má fara með samkvæmt 3. mgr. 44. gr. laganna. Óverulegar breytingar sem ekki eiga við meginatriði skipulagsins og eru ekki líklegar til að hafa áhrif á nágretta skulu grenndarkynntar sbr. 2. mgr. 43. og 44. gr. laganna. Aðrar breytingar skulu auglýstar í samræmi við 41. gr. skipulagslaga.

3.12 LÓÐASKRÁ

	Lóðarnúmer	Húsagerð (byggingarreitur A)	Húsagerð (byggingarreitur A/B)	Hæðir	Húsgerð tveggja hæða húsa	Fjöldi íbúða	Lóðastærð (m ²)	Hámarks byggingarmagn (m ²)
1. áfangi								
Tjarnartún	2	einbýlishús	parhús	1-2	B	1-2	982	400
	4	einbýlishús	parhús	1-2	B	1-2	900	400
	6	einbýlishús	parhús	1-2	B	1-2	900	400
	8	einbýlishús	parhús	1-2	B	1-2	900	400
	10	einbýlishús	parhús	1-2	B	1-2	896	400
Borgartún	1	raðhús		2	B	4	1409	720
	2	einbýlishús	parhús	2	A	1-2	998	400
	3	raðhús		1		3	1051	360
	4	einbýlishús		1		1	1186	250
	5	einbýlishús		2	A	1	751	400
	6	einbýlishús		1		1	1128	250
	7	einbýlishús	parhús	2	A	1-2	895	400
	8	einbýlishús		1		1	1115	250
	9	einbýlishús	parhús	2	A	1-2	852	400
	10	einbýlishús		1		1	1186	250
	11	raðhús	fjölbýlishús	2	A	4-12	1524	720
	12	einbýlishús	parhús	2	B	1	1014	400
	13	raðhús	fjölbýlishús	2	A	4-12	1567	720
	14	einbýlishús	parhús	2	B	1	910	400
	15	raðhús	fjölbýlishús	2	A	4-12	1647	720
	16	raðhús		1-2	B	4	1674	720
	17	einbýlishús	parhús	2	A	1-2	1130	400
	18	raðhús		1-2	B	4	1725	720
20	parhús		1-2	B	2	884	400	



12. mynd. Yfirlitsmynd, einfalt landmódel.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Í skipulaginu er gert ráð fyrir vegaf framkvæmd sem fellur undir 1. viðauka laga nr. 106/2000, lið 10.09, nýir tveggja akreina vegir styttri en 10 km í þéttbýli. Skal framkvæmdin tilkynnt til Skipulagsstofnunar sem mun taka ákvörðun um mats skyldu.

Í skýrslunni er sett fram tafla sem skýrir áhrif skipulagsins í heild á valda umhverfisþætti. Áhrifin eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

Skipulagið gerir ráð fyrir þremur húsagötum sem samtals eru um 1.500 m og a.m.k. 104 íbúðum í lágrestri byggð. Uppbygging íbúðarsvæðisins verður í tveimur áföngum. Í þriðja áfanga er hugmynd um búgarðalóðir eða einhvers konar þjónustu við íbúa. Skipulagssvæðið er á framræstu túni í töluverðum landhalla.

Skipulagshöfundar unnu umhverfisskýrsluna.

Umhverfisþættir	Lýsing
Jarðvegur	0 Á svæðinu eru framræst tún. Hafa þarf jarðvegsskipti á stórum hluta svæðisins undir götum og byggingum. Til umræðu kom að vinna með blágrænar ofanvatnslausnir og beina ofankomuvatni í græn opin svæði innan skipulagsins. Það var þó ekki talið æskilegt vegna landhalla og mögulegs vatnsálags á fyrirhugaðar byggingar. Á norðurjaðri skipulagssvæðisins er skurður. Til greina kemur að móta hann að nýju með náttúrulegri bugðum og fláa að hámarki 1:3 svo ekki stafi af honum hætta.
Vistgerðir/gróður	+ Ekki eru fjölbreyttar vistgerðir á svæðinu í dag en fyrirhugað er að á opna svæðinu muni náttúruleg gróðurframvinda taka við auk þess sem trjá- og runnagróðri verður plantað. Mun það auka líffræðilegan fjölbreytileika innan svæðisins.
	0 Neðsti hluti byggðarinnar, aðkomugata og fráveitumannvirki eru nálægt Tungutjörn og votlendisbökkum hennar. Mörk og mannvirki eru löguð að staðháttum. Framkvæmdir verða utan varptíma.
Íbúapróun	+ Aukið framboð lóða í sveitarfélaginu í nálægð við skóla og vinnustaði mun hafa bein jákvæð áhrif á íbúapróun í sveitarfélaginu.
Útivist	+ Opna svæðið með göngustígum, leiksvæði og sleðabrekku mun auka möguleika íbúa til útivistar.
Byggð og efnisleg verðmæti	+ Uppbygging íbúðarhverfis mun hafa jákvæð áhrif á byggð og efnisleg verðmæti með nýjum byggingum og fjölgun íbúa.
Fornleifar	? Ekki er vitað nákvæmlega um minjar á fyrirhuguðu rasksvæði. Því er settur fyrirvari um staðsetningu Eyrarbakka og gilda ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um áður ókunnar fornminjar. Deiliskráning fornminja liggur fyrir.
Landslag/ásýnd	0 Ný íbúðarbyggð mun verða felld að landi. Þéttbýlið mun stækka en gert er ráð fyrir að það muni eiga sér stað á löngum tíma. Byggðin mun taka yfir núverandi tún en þorpið er í bröttu landbúnaðarlandi niður við sjó. Ný byggð mun styrkja þorpsmyndina með nýrri húsaþyrpingu sem lokar byggðahring um skólasvæðið. Áhrif af uppbyggingunni eru því heilt yfir talin vera óveruleg.

Niðurstöður eru að með uppbyggingu svæðisins verði jákvæð áhrif á íbúapróun, byggð og efnisleg verðmæti, útivistarmöguleika núverandi og nýrra íbúa og einnig á gróðurfar og þar með vistgerðir.

Óveruleg áhrif verða á jarðveg og landslag. Áhrif á fornleifar eru óviss þar sem ekki er hægt að staðsetja minjar býlis sem heimildir eru um. Fyrirvari er í skipulaginu um fund fornminja líkt og lög kveða á um.

5 KYNNING OG AUGLÝSING

5.1 KYNNING

Unnin var lýsing á skipulagsverkefnum skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var auglýst í mars 2014 og gafst almenningi kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Norðurorka
- Rarik
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra

5.1.1 KYNNINGARFUNDIR

Almennur kynningarfundur var haldinn 15. mars 2014 þar sem farið var yfir forsendur deiliskipulagsins og frumdrög.

Almennur kynningarfundur var haldinn 8. febrúar 2017 þar sem drög að deiliskipulagi voru kynnt.

5.2 AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn 8. mars 2017.

Deiliskipulagstillagan var auglýst með athugasemdafresti frá 22. mars til 5. maí 2017.

Ein athugasemd barst, sem átti fyrst og fremst við framkvæmdaröð uppbyggingar og áhrif byggðar á lífríkið við ströndina. Athugasemdin gaf ekki tilefni til breytingar á skipulagstillögunni.

Vegna ágalla á auglýsingu var tillagan auglýst að nýju _____.

Afgreiðsla – fyllt í eftir framvindu.

5.2.1 BREYTINGAR EFTIR FYRRI AUGLÝSINGU

Við lokafrágang skipulagsgagna eftir fyrri auglýsingu voru eftirtaldar breytingar gerðar á skipulagsgögnum:

- Skipulagssvæðið stækkað tilvestur og nær nú inn á Tungutjörn. Fráveitumannvirki verða þar með innan skipulagsmarka.
- Tjarnartúni er hliðrað um breidd sína ofar í landið og beygjuni á Borgartúni breytt þannig að framkvæmdir hafi minni áhrif á votlendi við bakka Tungutjarnar.
- Skipulagsmörk eru lagfærð þannig að norðurmörk miðast við landamörk og vesturmörk færast fjær Tungutjörn til samræmis við breytingar á götum. Heildarflatarmál skipulagssvæðis leiðrétt/stækkað um rúmlega 1. ha til samræmis.
- Ítarlegri grein er gerð fyrir mótun og legu lækjarfarvega, sem mótaðir verða í stað framræsluskurða á svæðinu. Breyting á uppdrætti og í kafla 3.7.
- Gerð er betur grein fyrir hverfisvernd skv. aðalskipulagi og samhengi deiliskipulagsins við ákvæði hverfisverndar.
- Ger er nánari grein fyrir fráveitumannvirkjum.

- Gerð er grein fyrir spám um hækkandi sjávarstöðu.
- Skýringarmyndir eru uppfærðar til samræmis við ofantaldar breytingar.
- Efni greinargerðar er endurraðað að hluta.

Breytingarnar eru óverulegar og eiga ekki við meginatriði skipulagstillögunnar. Þær hafa engin áhrif á hagsmuni annarra en sveitarfélagsins sem framkvæmdaaðila og eru taldar til bóta út frá umhverfis-sjónarmiðum.



13. mynd. Íbúðarbyggðin á Svalbarðseyri fullbyggð, séð úr suðri. Einfalt landmódel.

6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

frá _____ til _____ 2017.

Deiliskipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps þann _____

sveitarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

7 HEIMILDASKRÁ

Hagstofa Íslands. Mannfjöldi. Sótt í febrúar 2017.

Katrín Gunnarsdóttir (2016). *Athugun á fornleifum á Svalbarðseyri vegna deiliskipulags í landi Meðalheims í Svalbarðsstrandarhreppi*. Akureyri.

Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020