

DEILISKIPULAG ÍBÚÐARBYGGÐAR Í LANDI GLÆSIBÆJAR, ÁFANGI 3 - HÖRGÁRSVEIT

GREINARGERÐ – ÚTG.-01

13.02.2024

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR.....	2
1.1	SAMRÆMI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR	2
1.2	MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS	4
1.3	SKIPULAGSSVÆÐIÐ – STAÐHÆTTIR	5
1.3.1	AFMÖRKUN SVÆÐISINS	5
1.3.2	GRÓÐURFAR.....	5
1.3.3	FORNMINJAR.....	5
1.3.4	KVAÐIR Í SKIPULAGINU	6
2	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
2.1	ALMENNT.....	6
2.1	HÁMARKS BYGGINGARMAGN OG ÍBÚÐAFJÖLDI.....	6
	Svigrúm innan lóða.....	6
	Sérafnotaréttur og sameiginlegur afnotahluti á lóðum:	7
2.2	LÓÐIR.....	7
2.3	HÚSAGERÐIR	8
2.4	BYGGINGARREITIR	8
2.5	BÍLASTÆÐI	8
2.6	GRÓÐUR OG UMHVERFI LÓÐA	9
2.7	ÚTIVISTARSVÆÐI OG STÍGAR.....	9
2.8	SORPHIRÐA.....	9
2.9	GÖTUR OG LÝSING.....	9
2.10	MÆLIBLÖÐ.....	9
2.11	FRAMKVÆMDALEYFI	10
2.12	VEITUR OG LAGNIR	10
2.12.1	VATNSVEITA	10
2.12.2	FRÁVEITA.....	10
2.12.3	RAFVEITA.....	10
2.12.4	LJÓSLEIÐARI.....	10
3	ÁHRIFAMAT.....	10
4	MÁLSMEDFERÐ	11
4.1	FERLIÐ.....	11
4.2	UMSAGNARAÐILAR	11
4.3	AUGLÝSING	12
4.1	AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA	12
4.1	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	12
5	AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA	12

1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag íbúðarbyggðar, áfanga 3 í landi Glæsibæjar. Skipulagssvæðið er eignarland í einkaeigu í landi Glæsibæjar í Hörgársveit og er framhald af áður skipulögðum áfanga 1 og 2 sem liggja austan og norðan við svæðið. Svæðið er nokkuð frábrugðið fyrri áföngum hvað landslag varðar þar sem landið er að mestu flatt og litlir trjálundsreitir eru á svæðinu hér og þar en að öðru leyti er það mó- og graslendi. Gert er ráð fyrir 14 nýjum lóðum á svæðinu með rúmgóðum byggingarreitum. Svæðið liggur eins og fyrri áfangar í mikilli nálægð við fjölbreytt útivistarsvæði með mikla möguleika til göngu- og reiðleiða, siglinga, sjóðbaða og almennrar útivistar.

Skipulag þetta er unnið af arkitektastofunni Kollgátu ehf fyrir hönd langeigenda.

1.1 SAMRÆMI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi Hörgársveitar en er nú samkvæmt samþykkt sveitarstjórnar auglýst samhliða breytingu aðalskipulags Hörgársveitar 2012-2024 sem einnig er í kynningarferli. Skipulagssvæðinu (áfanga 3) er með aðalskipulagsbreytingu þessari, breytt í svæði til íbúðarbyggðar. Svæðið er í beinu framhaldi vestur af áður deiliskipulögðu íbúðarsvæði svæði (áfanga 2) sem hannað var af Teiknistofunni Kollgátu ehf. og tók gildi þann 15. ágúst 2022.

Markmið skipulagsins er að stuðla að áframhaldandi hagkvæmri þróun íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu í beinu framhaldi af áföngum 1 og 2 norðan skipulagssvæðisins sem nú eru þegar í uppbyggingu.

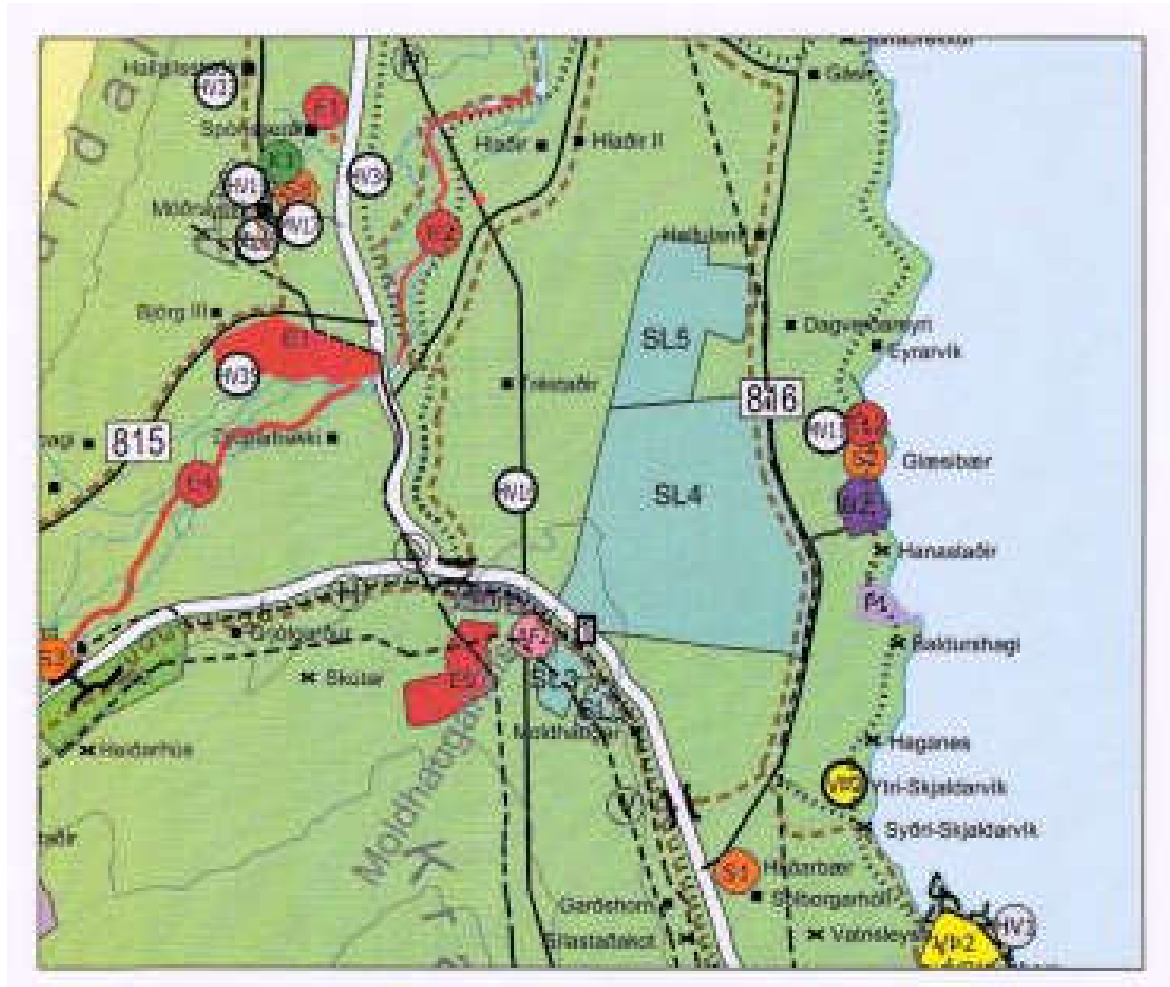
Fornminjar hafa verið skráðar rafrænt í skipulagsgrunninn skv. skráningu Minjastofnunar og þá lágu einnig fyrir fjöldi loftmynda af svæðinu öllu og farnar voru vettvangsferðir til skoðunar.



Mynd 1.0: Yfirlitsmynd af svæðinu. Deiliskipulagssvæðið merkt með rauðum hring. www.map.is



Mynd 1.1: Gildandi deiliskipulag Kollgátu efh fyrir aðliggjandi svæði (áfangi 2) austan skipulagssvæðisins



Mynd 1.2: Gildandi aðalskipulagsbreyting fyrir áfanga 1 sem tók gildi 19.06.2020

1.2 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið deiliskipulagsins er að skipuleggja íbúðarbyggð með alls 14 lóðum. Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- Að skipuleggja þar alls 14 íbúðarhúsalóðir sem framhald af aðliggjandi íbúðarsvæði til norðurs.
- Lögð verði áhersla á sveigjanleika í uppbyggingu svæðisins. En á svæðinu verða 7 raðhúsalóðir, 3 parhúsalóðir auk 4 einbýlishúsalóða. En leyfilegt verður að breyta nýtingu raðhúsalóðanna í lóðir fyrir einbýlishús.
- Að skipuleggja lágreista íbúðarbyggð sem fellur að náttúrulegu landslagi svæðisins.
- Að skapa hverri lóð tækifæri til útsýnis með sem minnstu raski á náttúrulegum gróðri.

- Að hafa lóðarstærðir rúmgóðar og bil milli byggingarreita aðliggjandi lóða með góðu bili þannig að ásýnd svæðisins verði dreifðari en í hefðbundnu þéttbýli.
- Að varðveita fornleifar og náttúruminjar á svæðinu

1.3 SKIPULAGSSVÆÐIÐ – STAÐHÆTTIR

1.3.1 AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið afmarkast af aðliggjandi deiliskipulagi til austurs, að þjóðvegi til vesturs, að innkeyrsluvegi skipulagssvæðisins (Hagatúni) til norðurs og að gömlum aflögðum akvegi til suðurs. Svæðið er um 6 ha að stærð og er nánast flatt ef frá er talin smá lægð í suðausturhorni við gamlan lækjarfarveg þar sem skipulagt er snjósöfnunarsvæði. Vesturmörk skipulagssvæðisins liggja að þjóðvegi 816 en fjarlægð lóðamarka er hvergi nær miðlínu þjóðvegur en 63m og fjarlægð byggingarreita skipulagsins er hvergi nær miðlínu en 70m.

1.3.2 GRÓÐURFAR

Skipulagssvæðið er nánast flatt og gróðurlítið mó- og graslendi, en útsýni er því nánast óskert til allra átta en þó minnst til austurs yfir áfanga 2 þar sem trjágróður er hávaxinn.

1.3.3 FORNMINJAR

Fornleifaskráningar fyrir svæðið hefur nú þegar farið fram í samræmi við 16.gr laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem hluti af deiliskipulagsferli aðliggjandi deiliskipulags. Í umsögn Minjastofnunar frá 7.janúar er vísað í að fornleifaskráning hafi þegar farið fram á svæðinu þegar deiliskipulag fyrri áfanga var unnið. Þar segir síðan eftirfarandi:

„Töluvert af friðuðum fornleifum er innan skipulagssvæðisins sem njóta 15 metra friðhelgunar samkvæmt 22.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun minnir á mikilvægi þess að taka tillit til þeirra við alla hönnun þegar kemur að deiliskipulagi en hefur að öðru leiti ekki athugasemdir við skipulagslýsinguna eins og hún var kynnt stofnuninni.“

Við gerð núverandi deiliskipulags hefur verið lögð áhersla á að aðlaga gatnagerð og lóðir þannig að ekki hljótist rask á minjum á framkvæmdatíma eða síðar og að ofangreindum fjarlægðarmörkum sé haldið. Helstu minjar á svæðinu eru í gróðurlitlu gili eða árfarvegi um miðbik skipulagssvæðisins og einnig á flötu nesi fyrir miðju skipulagssvæðinu við ströndina.

Komi nýjar minjar í ljós við framkvæmdir á svæðinu skal Minjastofnun Íslands meta eðli þeirra og umfang og hvort frekari rannsókna sé þörf.

1.3.4 KVAÐIR Í SKIPULAGINU

Kvaðir eru um lagningu veitna í vegstæði innan svæðisins. Nánar er kveðið á um kvaðir í mæliblöðum með hverri byggingarlóð.

2 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 ALMENNT

Gatnaskipulag svæðisins liggur í beinu framhaldi af áfanga 1 til norðurs og er aðkoman að áfanga 2 úr norðri eftir Hagaskógi sem liggur suður úr Hagatúni sem nú þegar hefur komið til framkvæmdar skv. gildandi skipulagi áfanga 1.

Lögð skal áhersla á vandaða hönnun innra skipulags íbúða ásamt ytra formi og útliti. Hús skulu ekki klædd með litsterkum klæðningum heldur falla vel að náttúrulegu umhverfi sínu.

2.1 HÁMARKS BYGGINGARMAGN OG ÍBÚDAFJÖLDI

Í lóðaskrá fyrir allar lóðir skipulagsins (*sjá töflur 2.1 og 2.2*) kemur fram hámarks byggingarmagn hverrar lóðar. Magnið er gefið upp sem nýtingarhlutfall af stærð lóðar hverju sinni og reiknast sem flatarmál byggingar/flatarmáli lóðar.

Í skýringarlykli á hverri lóð koma fram einkennisstafir húsgerðar ásamt hámarksfjölda íbúða

Dæmi:

E-3, R-5 = Hér er svigrúm fyrir annað hvort 3 einbýlishús eða raðhús með að hámarki 5 íbúðir.

Einungis má byggja einnar hæðar hús á svæðinu en þó má byggja allt að 15% af heildarbyggingarmagni sem millipall/rishæð innan þeirra hámarks þakhæðar sem gefin er upp fyrir hverja lóð fyrir sig.

Svigrúm innan lóða

Lóðarhöfum gefst svigrúm til ákvörðunar um fjölda íbúða á lóðum við Hagaföt nr. 1-7. Á þessum lóðum eru því gefnar upp tvenns konar nýtingarhlutfallstölur, annars vegar m.v. hámarksnýtingu fyrir raðhús og hins vegar fyrir hámarksnýtingu með einbýlishúsum. Sjá nánar í töflum 2.1 og 2.2

Á þessum lóðum er ýmist hægt að byggja raðhús með allt frá 4-6 íbúðum eða 2-3 einbýlishús, allt eftir stærð lóðanna og byggingarreits.

Sérafnotaréttur og sameiginlegur afnotahluti á lóðum:

Á deiliskipulagsuppdrættinum er afmörkun byggingarreita í íbúðarhluta miðuð við að allar íbúðir séu jafn stórar. Ef íbúðir verða mis stórar eða þeim fjölgar/fækkar er ekki þörf á deiliskipulagsbreytingu heldur skal sérafnotaréttur þá miðast við hámarksbreidd hvernar íbúðar hverju sinni í raðhúsum en með jafnri lóðarskiptingu ef um einbýlishús er að ræða. Tryggja skal aðgang allra að baklóðum sínum frá götu, opnum svæðum, göngustígum eða með öðrum hætti sem hönnuðir aðaluppdráttu skulu gera grein fyrir í gögnum sínum.

2.2 LÓÐIR

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 14 byggingarlóðum sem allar verða að stærðarbili frá 1550-5200m². Frágangur þeirra skal almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og ákvæði í deiliskipulagi þessu.

Lóðir á skipulagssvæðinu, stærðir þeirra og nýtingarhlutfall eru skv. meðfylgjandi töflu.

Lóð	nr.	Stærð lóðar m ²	M.v. raðhús/parhús		M.v. einbýlishús		Max fjöldi íbúða pr.lóð
			Nh	Max m ²	Nh	Max m ²	
Hagaflöt	1	5105 m ²	0.223	1140 m ²	0.165	840 m ²	6
Hagaflöt	2	4133 m ²	0.184	760 m ²	0.174	720 m ²	4
Hagaflöt	3	5207 m ²	0.219	1140 m ²	0.161	840 m ²	6
Hagaflöt	4	3703 m ²	0.205	760 m ²	0.194	720 m ²	4
Hagaflöt	5	4085 m ²	0.186	760 m ²	0.176	720 m ²	4
Hagaflöt	6	4278 m ²	0.222	950 m ²	0.196	840 m ²	5
Hagaflöt	7	4784 m ²	0.199	950 m ²	0.176	840 m ²	5
Hagaflöt	8	2247 m ²	0.169	380 m ²			2
Hagaflöt	10	2142 m ²	0.177	380 m ²			2
Hagaflöt	12	2665 m ²	0.143	380 m ²			2
		38349 m ²		7600 m ²		5520 m ²	40

Tafla 2.1.

Lóð	nr.	Stærð lóðar m ²	Nh	Einbýlishús	Max fjöldi íbúða
				Max m ²	
Hagaskógur	2	1533 m ²	0.183	280 m ²	1
Hagaskógur	4	1550 m ²	0.181	280 m ²	1
Hagaskógur	6	1554 m ²	0.180	280 m ²	1
Hagaskógur	8	1526 m ²	0.183	280 m ²	1
		6163 m ²		1120 m ²	4

Tafla 2.2.

2.3 HÚSAGERÐIR

Húsgerðir eru þrjár, ýmist einbýlishús, raðhús eða parhús með. Hús skulu snúa framhliðum að götu og meginstefnu meðfram götu hverju sinni.

Hámarksfjöldi íbúða innan skipulagssvæðisins er 40 íbúðir og miðast þá við að eingöngu séu byggð einbýlishús við Hagaskóg 2, 4, 6 og 8 en raðhús og parhús með hámarksfjölda íbúða skv. skilgreiningum á öllum öðrum lóðum.

Húsform og þakgerðir eru frjálssar á svæðinu öllu en leitast skal eftir því að húsin falli vel að landi og umhverfi sínu hverju sinni. Klæðningar þaka og veggja eru frjálssar en þó skal miðað við að litaval sé ekki skært eða áberandi í landslaginu.

Hámarksvegghæð er 6m og hámarks þakhæð er 6m. Miðað er við að öll hús á svæðinu verði einnar hæðar en þó er leyfilegt að nýta rishæðir í mænispökum innan þeirra hæðarmarka sem gefin eru fyrir hámarks þakhæðir. Hámarksnýting rishæða/millipalla er 15% af grunnfleti jarðhæðar íbúðar. Viðmiðunarkóti jarðhæðar verður skilgreindur á mæliblöðum en gert er ráð fyrir að hægt verði að hreyfa hús +/- 50cm frá viðmiðunarkóta án leyfis skipulagsyfirvalda en þó í samráði við byggingarfulltrúa hverju sinni.

2.4 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblöðum hvernar lóðar. Hús skulu standa innan byggingarreits en þó mega þakbrúnir og aðrir útskagandi byggingarhlutar standa út fyrir reiti allt að 0,5m

Leyfilegt er að skyggni eða tröppur fari út fyrir byggingarreiti en þó aðeins þannig að lágmarksfjarlægðir milli stakra bygginga í byggingarreglugerð séu virtar.

Engar bindandi byggingarlínur eru í deiliskipulaginu. Miðað skal við að meginform húsa og þakstefnur séu samsíða götu. Verði frávík frá því skulu þau rökstudd á aðaluppdráttum.

2.5 BÍLASTÆÐI

Við hverja íbúð er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar. Staðsetning á uppdrætti er ekki bindandi.

2.6 GRÓÐUR OG UMHVERFI LÓÐA

Lóðarhafar skulu ganga frá lóðarmörkum þannig að landhæðir við lóðarmörk skulu jafnaðar með 1+1m jöfnunarsvæði sem deilist jafnt á aðliggjandi lóðir. Mælt er til þess að lóðarhafar hugi að skjólmyndun með gróðursetningu trjáa og limgerða, en þó skal vísað í kafla 7.2 í byggingarreglugerð um frágang trjáa og runna þar sem fjallað er um staðsetningar við lóðarmörk eða í nálægð við aðliggjandi hús nágranna vegna mögulegs skuggavarps. Girðingar á lóðarmörkum skulu samþykktar af báðum lóðarhöfum.

2.7 ÚTIVISTARSVÆÐI OG STÍGAR

Gangstígur, 2,2m er meðfram götunni Hagaföt allt frá Hagatúni að norðan og inn í enda götunnar þar sem stígurinn liggur yfir að Hagaföt og svæði í deiliskipulagsáfangi II austan núverandi skipulags. Þá liggur stígurinn yfir Hagaföt milli lóða 7 og 8 og tengst við göngustíg sem liggur meðfram suðurhlíð skipulagssvæðisins og tengir áfangi II og skógræktarsvæði vestan Þjóðvegur. Göngustígar eru með þjöppuðu malaryfirborði.

2.8 SORPHIRÐA

Sorphirða verður á svæðinu og heimilissorp verður sótt að hverju húsi fyrir sig reglulega.

2.9 GÖTUR OG LÝSING

Gatnagerð innan skipulagsins er unnin af landeiganda. Allar götur innan svæðisins verða lagðar slitlagi og þá verður lágstemmd götulýsing meðfram öllum götum. Götur innan skipulagsins munu einnig þjóna svæðinu sem göngustígar og eru því skilgreindar sem vistgötur með 15km hámarkshraða.

Lágmarka skal sjónmengun af götulýsingu. Þetta skal gert með því að vanda staðsetningu götulýsingar auk þess sem nýta skal stefnuvirka LED lýsingu og stýra birtumagni eftir árstíma og tíma sólarhrings með tíma- og hreyfiskynjurum eins og mögulegt er. Sérstaklega skal huga að tímabilinu á milli 22:00 og 07:00 yfir skammdegismánuðina.

2.10 MÆLIBLÖÐ

Á mæliblöðum eru lóð, byggingarreitur og staðsetning fráveitulagna og annarra stofnlagna staðsettar. Einnig skulu gefnir út fastir hæðarkótar á lóðarmörkum og leiðsögukótar fyrir gólfplötu húsanna. Hús skal staðsetja innan byggingarreits. Engar bundnar byggingarlínur eru í skipulaginu.

Brunahanar skulu vera á svæðinu skv. hönnun lagnahönnuða og skal sýna staðsetningu þeirra á mæliblöðum. Eldvarnareftirlit og/eða slökkvistjóri skal staðfesta að aðgengi að slökkvivatni sé nægilegt til slökkvistarfa skv. 11.gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og viðeigandi greinum í byggingarreglugerð.

2.11 FRAMKVÆMDALEYFI

Áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og mæliblöðum skal sveitarstjórn gefa út framkvæmdaleyfi.

2.12 VEITUR OG LAGNIR

Kvöð er á lóðum um hitaveitulagnar, raflagnir og ljósleiðara í gegnum skipulagssvæðið sem lagðar verða í götustæði. Að öðru leyti er vísað í reglugerð 450/2009 um fráveitur og skólþ.

2.12.1 VATNSVEITA

Svæðið er tengt veitukerfi Norðurorku fyrir heitt og kalt vatn og eru lagnir lagðar í götustæði

2.12.2 FRÁVEITA

Rotþró er staðsett á uppdrætti (R) en einnig er leyfilegt að rotþró fyrir svæðið verði tengd rotþróum fyrri áfanga sé skilyrðum Heilbrigðiseftirlits mætt. Frágangur hennar skal standast allar kröfur reglugerðar um fráveitu og skólþ nr. 798/199 og vera unninn í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

2.12.3 RAFVEITA

Svæðið og allar lóðir verði tengdar rafdreifikerfi RARIK.

2.12.4 LJÓSLEIÐARI

Ljósleiðari verður lagður að öllum húsum á svæðinu samhliða hitaveitulögnum.

3 ÁHRIFAMAT

Deiliskipulag þetta gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021. Við gerð deiliskipulagsins var tekið mið af eftirfarandi umhverfispáttum:

- **Vistkerfi:** Gatnahönnun svæðisins er hönnuð með það að markmiði að lágmarka gróðurrisk og þá eru kvaðir á lóðum með þeim hætti að haldið verði í tré og kjarr innan lóða eins og kostur er.
- **Íbúapróun:** Íbúum sveitarfélagsins mun fjölga með auknu framboði lóða.
- **Byggðamynstur:** Þéttleiki, fjarlægð milli byggingarreita og afstaða lóða og gatna er í samræmi við kröfur aðalskipulags um fjölbreytileika og yfirbragð dreifðrar byggðar sem ekki líkist hefðbundinni þéttbýlisbyggð.
- **Efnisleg verðmæti:** Með uppbyggingunni eru efnisleg verðmæti í sveitarfélaginu aukin.
- **Menningarminjar:** Tekið hefur verið tillit til niðurstaðna fornleifakönnunar á svæðinu í fullu samráð við Minjastofnun og m.t.t. laga um menningarminjar nr. 80/2012 samkvæmt fyrirbyggjandi fornleifaskráningu Minjastofnunar.

Mat deiliskipulagshöfunda er að skipulagið hafi jákvæð eða að minnsta kosti óveruleg áhrif á ofangreinda umhverfisþætti.

4 MÁLSMEÐFERÐ

4.1 FERLIÐ

Deiliskipulag þetta er unnið samhlið breytingu á aðalskipulagi Hörgársveitar 2012-2024 sem miðar að því að breyta skilgreiningu svæðisins. Breyting sú verður auglýst samhliða skipulagi þessu.

4.2 UMSAGNARAÐILAR

Umsagnaraðilar skipulagsins eru eftirtaldir aðilar.

- Heilbrigðiseftirliti Norðurlands Eystra
- Landsneti
- Minjastofnun Íslands
- Norðurorku
- RARIK
- Vegagerðinni

4.3 AUGLÝSING

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulags- og umhverfisnefnd Hörgársveitar þann _____, og í sveitarstjórn þann _____.

Tillagan var auglýst með athugasemdar fresti frá _____ til _____.

4.1 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Skipulagstillagan var afgreidd á fundi skipulags- og umhverfisnefnd Hörgársveitar þann _____.

4.1 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á skipulaginu eftir hefðbundinn auglýsingatíma.

- XXX

5 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____. Deiliskipulagi var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Hörgársveitar þann _____.

Sveitarstjóri Hörgársveitar

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____