



AUSTURHLUTI BREIÐDALSVÍKUR
DEILISKIPULAG ÍBÚÐAR- OG ATVINNUSVÆÐA

Greinargerð með umhverfismatsskýrslu

08.06.2023

Breytt 05.09.2023





SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af bæjarstjórn Fjarðabyggðar

þann _____

Skipulagsfulltrúi

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

1860-102404-GRG-001-V06

HÖFUNDUR

Anna Katrín Svavarsdóttir og Jana Janicková

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir



EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR	5
1.1 Markmið	5
1.2 Kortagrunnar	5
1.3 Skipulagsgögn	5
2 FYRIRLIGGIJANDI ÁÆTLANIR	5
2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2 Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040	6
2.3 Deiliskipulag	7
3 FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR	7
3.1 Staðhættir	7
3.2 Núverandi byggð	7
3.3 Minjar	8
3.3.1 Fornleifaskráning	8
3.3.2 Húsaskráning	8
4 SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
4.1 Lóðir	9
4.2 Byggingarreitir	9
4.3 Ákvæði fyrir íbúðarbyggð	9
4.3.1 Einbýlishús á 1 hæð – E1	11
4.3.2 Einbýlishús á 1-2 hæðum – E2	12
4.3.3 Parhús – P1	12
4.3.4 Raðhús – R1	12
4.3.5 Raðhús – R2	12
4.3.6 Raðhús – R3	12
4.3.7 Fjölbýlishús – F	12
4.3.8 Íbúðar- og/eða atvinnuhúsnæði – A	12
4.4 Ákvæði fyrir samfélagsþjónustu og íþróttasvæði	13
4.4.1 Selnes 25	13
4.5 Ákvæði fyrir Bakkann – útivistarsvæði	13
4.6 Ákvæði fyrir opna svæðið austan við Drangalæk	13
4.7 Samgöngur	13
4.8 Veitur	14
4.9 Regnvatn	14
4.10 Kvaðir	14
4.11 Almennir skilmálar	14
4.11.1 Hönnun og uppdrættir	14
4.11.2 Mæli- og hæðarblöð	15
4.11.3 Sorp	15
4.11.4 Frágangur lóða	15
5 UMhverfismatsskýrsla	15
5.1 Umhverfisáhrif	16
6 KYNNING OG SAMRÁÐ	16



6.1	Kynning og samráð _____	16
6.2	Breytingar eftir auglýsingu _____	17



1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð, samfélagsþjónustu og opin svæði innan þéttbýlismarka á Breiðdalsvík.

Á allra síðustu misserum hefur aukist eftirspurn eftir íbúðarlóðum á Breiðdalsvík.

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsins eru:

- Að auka framboð á einbýlis-, rað- og parhúsaloðum á Breiðdalsvík og tryggja áframhaldandi uppbyggingu og fjölgun íbúa.
- Að ný byggð falli að núverandi byggð og götumynd.
- Að stuðla að fjölbreyttum ferðamáta.
- Að festa í sessi útivistarsvæðin meðfram Drangalæk og á Bakkanum.
- Að afmarka lóðir og setja skilmála fyrir nýja og núverandi byggð.

1.2 Kortagrunnar

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmyndum frá Loftmyndum ehf. og kortagrunnum sveitarfélagsins. Hnitakerfið er ISN93.

1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000
- II. Greinargerð með umhverfismatsskýrslu

2 FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Við vinnslu þessarar tillögu var horft til núgildandi Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Þar er sett leiðarljós um búsetumynstur og dreifingu byggðar, með það að markmiði að skipulag byggðar og bæjarhönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt skal stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru. Einnig að skipulag byggðar skuli stuðla að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnaðis verði í samræmi við þarfir samfélags á hverjum tíma og til framtíðar.

Deiliskipulagið er í samræmi við landsskipulagsstefnu.



2.2 Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040. Innan deiliskipulagsmarka eru skilgreindir fjórir landnotkunarflokkar og þeir eru: Íbúðabyggð (ÍB-602 Sólbakki, Sólheimar, Selnes), Samfélagsþjónusta (S-600 Breiðdals- og Stöðvarfjarðarskóli), Opin svæði (OP-604 Bakinn við Sólvelli) og Opin svæði (OP-603 Við Drangalæk).

Íbúðarbyggð

Í almennum skilmálum um íbúðarbyggð kemur fram gert sé ráð fyrir nærpjónustu og annarri minni-háttar atvinnu- eða menningarstarfsemi sem samrýmist búsetu, enda hafi slík þjónusta og starfsemi hógvært yfirbragð og valdi ekki óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða, óþrífnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar. Einnig kemur fram að á skipulögðum íbúðarsvæðum miðist við að í hverjum þéttbýliskjarna sé að finna úrval íbúðargerða og aukin áhersla á litlar og hagkvæmar íbúðir. Að leitast verði við að byggja á óbyggðum lóðum í eldri byggð en þá í góðu samræmi við nálæga byggð og götummynd. Á íbúðarsvæðum er ekki gert ráð fyrir nýjum leyfum fyrir gistingu í flokki II, III og IV skv. reglugerð nr. 1277/2016. Einnig er endurnýjun leyfa fyrir gistingu í flokki II háð skilyrðum. Í töflu 1 má sjá skilmála fyrir íbúðarbyggðina.

TAFLA 1. Lýsing á íbúðarbyggð - ÍB602 samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SKILMÁLAR
ÍB602 6,0 ha	Sólbakki, Sólheimar, Selnes Óbyggðar lóðir nyrst á svæðinu	Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu, yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar.

Opin svæði

Í almennum skilmálum um opin svæði kemur m.a. fram að opin svæði séu fyrir útivist og náttúruskoðun með aðstöðu sem tilheyrir útivist, t.d. stígum, áningarstöðum, leiksvæðum, bílastæðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. Þá er gert ráð fyrir fyrirferðar litlum innviðum og ræktun útivistarskóga sé heimil að fengnu framkvæmdaleyfi. Í töflu 2 og 3 má sjá skilmála fyrir opnu svæðin innan skipulagssvæðisins.

TAFLA 2. Lýsing á opnu svæði - OP604 samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SKILMÁLAR
OP604 2,2 ha	Bakinn við Sólvelli	Útivistar og leiksvæði. Tjörn, fjara og votlendi skal varðveitt.

TAFLA 3. Lýsing á opnu svæði - OP603 samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SKILMÁLAR
OP603 2,6 ha	Við Drangalæk Opin svæði upp með Drangalæk í miðri byggð. Skógrækt.	Útivistar og leiksvæði.



Samfélagsþjónusta

Innan skipulagssvæðisins er grunnskólinn og í almennum skilmálum fyrir samfélagsþjónustu kemur fram að almennt sé gert ráð fyrir að viðbætur og breytingar á mannvirkjum og aðstöðu séu mögulegar eftir því sem þarfir fyrir þjónustu breytast. Í töflu 4 má sjá skilmála fyrir Breiðdals- og Stöðvarfjarðarskóla á Breiðdalsvík.

TAFLA 4. Lýsing á samfélagsþjónustu – S600 samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SKILMÁLAR
S600 0,9 ha	Breiðdals- og Stöðvarfjarðarskóli	Grunnskóli ásamt tengdum mannvirkjum og aðstöðu. Tjaldstæði með þjónustubyggingum og annarri venjulegri aðstöðu fyrir tjaldgesti á hluta reitsins.

Íþróttasvæði

Innan skipulagssvæðisins er íþróttahús og sundlaug. Í töflu 5 má sjá skilmála fyrir íþróttasvæði Breiðdalsvíkur.

TAFLA 5. Lýsing á íþróttasvæði Breiðdalsvíkur – Íþ600 samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SKILMÁLAR
Íþ600 1,4 ha	Íþróttasvæði Breiðdalsvíkur	Íþróttamannvirki, s.s. íþróttahús, sundlaug og íþróttavellir. Tjaldstæði með þjónustubyggingum og annarri venjulegri aðstöðu fyrir tjaldgesti á hluta reitsins.

2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið og ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir nærliggjandi svæði.

3 FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

3.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er 9,5 ha að stærð og er staðsett á austurhluta Breiðdalsvíkur. Skipulagssvæðið afmarkast af Drangalæk í vestri, af lóð Breiðdals- og Stöðvarfjarðarskóla og íþróttahúsi í norðri, af götunni Selnesi í austri og af fjörunni fyrir botni Selnesbótar í suðri.

Ríkjandi vindáttir á Breiðdalsvík eru annarsvegar suðvestan átt og hins vegar austan- eða norðaustan áttir. Aflíðandi halli er á svæðinu, frá norðri til suðurs. Hluti svæðisins er þegar byggt, einkennandi gróðurfar á óbyggðum svæðum er mólendi.

Aðkoma er að svæðinu frá Sólvöllum um Ásveg. Núverandi götur innan skipulagssvæðisins eru hluti af Sólvöllum og Selnesi, ásamt íbúðargötunum Sólbakka og Sólheimum. Við Sólvelli og Selnes er í bland íbúðar- og atvinnuhúsnaði og er þar t.d. að finna gistiheimili, heilsugæslu og pósthús.

3.2 Núverandi byggð

Byggingar eru fremur lágreistar á 1-2 hæðum. Innan skipulagssvæðisins eru 33 hús sem skipta má upp í sjö flokka:



- 24 einbýlishús, þar af eru 23 einnar hæðar
- 2 fjölbýlishús á tveimur hæðum með tveimur íbúðum hvort
- 2 parhús á einni hæð
- 1 grunnskóli
- 1 íþróttarhús og sundlaug
- 1 atvinnuhúsnæði á einni hæð
- 1 atvinnu- og íbúðarhúsnæði á tveimur hæðum
- 1 söluskúr

Á svæðinu er nú eitt einbýlishús í bygginu og á síðasta ári voru útihús sem stóðu við Selnes 42B rifin vegna þess að þau skemmdust mikið í illviðri.

3.3 Minjar

Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning fornleifa, húsa og mannvirkja áður en gengið er frá deiliskipulagi. Einnig kemur fram samkvæmt áðurnefndum lögum, að ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

3.3.1 Fornleifaskráning

Unnin var fornleifaskráning samhliða gerð deiliskipulagsins en skráningarsvæðið var töluvert stærra en skipulagssvæðið. Samkvæmt fornleifaskráningunni eru engar þekktar minjar innan deiliskipulagssvæðisins ¹.

3.3.2 Húsaskráning

Samhliða gerð deiliskipulags var unnin skráning húsa innan svæðisins. Þar kemur fram götuheiti og númer, byggingarár skv. fasteignaskrá og höfundur². Samkvæmt húsaskráningu falla engin hús innan skipulagsmarkanna undir verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

¹ Guðný Zoëga (2023). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Breiðdalsvík, Fjarðabyggð*.

² EFLA (2023). *Austurhluti Breiðdalsvíkur – Húsaskráning vegna deiliskipulags. Fjarðabyggð*.



4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti ásamt stærð lóða. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdraetti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðarstæðir eru á mæliblaði/lóðablaði. Ef misræmi er, þá gildir mæliblað/lóðablað.

Á uppdraetti kann að vera misræmi í stærðum og afmörkun lóða á deiliskipulagsreitnum af þeirri ástæðu að í sumum tilvikum er ósamræmi milli þinglýstra heimilda og raunverulegrar afmörkunar lóðanna. Flestar lóðir á uppdraetti eru afmarkaðar í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins en í einhverjum tilvikum er lóðarmörkum breytt til samræmis við raunverulega afmörkun á loftmynd.

4.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdraetti og skulu ný hús standa innan þeirra.

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir núverandi byggingar og byggingarreiti fyrir viðbyggingu og nýbyggingar.

4.3 Ákvæði fyrir íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðabyggð, sem samanstendur af einbýlis-, rað- og parhúsum, ásamt stöku atvinnu- eða menningarhúsnæði. Á deiliskipulagsuppdraetti er tekið fram hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R), parhús (P), fjölbýlishús (F) og/eða íbúðar- og atvinnuhúsnæði (A). Þakform bygginga er frjálst nema annað sé tekið fram. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur fyrir nýbyggingar og eftirfarandi skilmála.

- Sé um viðbyggingu eða aðrar breytingar á þegar byggðu húsi að ræða, skulu þær breytingar falla vel að byggingarstíl og efnisvali.
- Á þegar byggðum lóðum skal þakhalli viðbyggingar og/eða frístandandi byggingar vera í samræmi við aðalbyggingu.
- Á óbyggðum lóðum skal þakhalli vera á bilinu 15-25°.
- Heimilt er að vera með kjallara undir byggingum.
- Heimilt er að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi innan lóðar en vísað er til þeirra laga og reglugerða sem við eiga varðandi t.d. staðsetningu og stærð.
- Á sérbýlishúsalóðum er hámarksfjöldi smáhýsa tvö fyrir hvern matshluta. Á fjölbýlishúsalóðum er hámarksfjöldi smáhýsa tvö á hverri lóð.
- Heimild er gefin fyrir einni aukaíbúð í sérbýlishúsum að hámarki 50 m². Þá skulu aðalíbúð og aukaíbúð tilheyra sama matshlutanum og vera í sömu eigu.



Óheimilt er að bjóða upp á gistingu í flokki III og IV. Gisting í flokki I er heimiluð og gisting í flokki II er heimiluð að uppfylltum skilyrðum er fram koma í kafla 8.1.10 Íbúðabyggð (ÍB) í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040³.

Í sérbýlishúsum er heimilt að stunda minniháttar atvinnu- eða menningarstarfsemi innan íbúðar með eftirfarandi skilyrðum:

- Að megin nýting húsnæðis sé íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð, má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða kalla á óeðlilega mikla umferð.
- Starfsemi má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa, miðað er við að hámarki 3 starfsmenn, starfsemi fari fram á almennum vinnutíma og aflað sé tilskilinna leyfa fyrir starfsemina samkvæmt lögum og reglugerðum.
- Bílastæðapörf skal mætt innan lóðar.

Ávallt skal gæta að því að ákvæðum um lágmarks fjarðlægð milli húsa sé fylgt. Í skilmálatöflu (tafla 6) má sjá húsagerð, lóðarstærð, núverandi byggingarmagn, hámarks nýtingarhlutfall og hámarks byggingarmagn.

TAFLA 6. Skilmálatafla.

STAÐFANG	HÚSAGERÐ	STÆRÐ LÓÐAR	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN	HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN (M ²)
Holt	E2	945	104,5	0,25	236
Selnes 32	F	1.273	323,6	0,4	509
Selnes 34	E2	875	171	0,25	219
Selnes 36	F	1.039	333,7	0,4	416
Selnes 38	A	1.148	281,2	0,35	402
Selnes 42	E2	764	121	0,4	306
Selnes 42b	F/A	1.288	0	0,35	451
Selnes 44	A	855	104,7	0,35	299
Sólbakki 1	E1	1.304	134,7	0,25	326
Sólbakki 2	E1	858	167,3	0,25	215
Sólbakki 3	E1	1.089	168,7	0,25	272
Sólbakki 4	E1	926	113,6	0,25	232
Sólbakki 5	E1	826	80	0,25	207
Sólbakki 6	E1	860	171,6	0,25	215
Sólbakki 7	E1	748	115,2	0,25	187
Sólbakki 8	E1	728	Óbyggð	0,25	182
Sólbakki 9	E1	743	115,2	0,25	186
Sólbakki 10	E1	1.041	194,8	0,25	260
Sólbakki 11	E1	776	115,2	0,25	194
Sólgarður 1	P1/R1	921	Óbyggð	0,4	368
Sólgarður 2	P1/R1	871	Óbyggð	0,4	348

³ Fjarðabyggð (2022). Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040. Greinargerð. Alta



STAÐFANG	HÚSAGERÐ	STÆRÐ LÓÐAR	NÚVERANDI BYGG- INGARMAGN	HÁMARKS NÝTING- ARHLUTFALL	HÁMARKS BYGGINGAR- MAGN (M ²)
Sólgarður 3	E1	600	Óbyggð	0,35	210
Sólgarður 4	P1/R1	919	Óbyggð	0,4	368
Sólgarður 5	E1	625	Óbyggð	0,35	219
Sólgarður 6	R3	1.696	Óbyggð	0,4	678
Sólgarður 7	R2	1.116	Óbyggð	0,4	446
Sólheimar 1	E1	729	116	0,25	182
Sólheimar 2	E1	720	108	0,25	180
Sólheimar 3	E1	723	103,1	0,25	181
Sólheimar 4	E1	655	104	0,25	164
Sólheimar 5	E1	804	108	0,25	201
Sólheimar 6	E1	647	104	0,25	162
Sólheimar 7	E1	724	0	0,25	181
Sólheimar 8	E1	655	104	0,25	164
Sólheimar 9	E1	819	193,6	0,25	205
Sólheimar 10	E1	655	0	0,25	164
Sólheimar 12	E1	629	98,6	0,25	157
Sólvangur 1	E1/P1	673	Óbyggð	0,35	236
Sólvangur 2	P1/R1	839	Óbyggð	0,4	336
Sólvangur 3	E1	556	Óbyggð	0,3	167
Sólvangur 4	E1	593	Óbyggð	0,3	178
Sólvangur 5	E1	550	Óbyggð	0,3	165
Sólvangur 6	E1	617	Óbyggð	0,3	185
Sólvangur 7	E1	556	Óbyggð	0,3	167
Sólvangur 8	R2	1.103	Óbyggð	0,4	441
Sólvangur 9	E1	556	Óbyggð	0,25	139
Sólvangur 11	E1	567	Óbyggð	0,35	198
Sólvellir 2	E1	671	131,6	0,25	168
Sólvellir 4	E1	1.057	107,5	0,25	264
Sólvellir 6	E1	990	93,5	0,25	248
Sólvellir 8a	R1	468	59,1	0,25	117
Sólvellir 8b	R1	407	59,1	0,25	102
Sólvellir 10a	R1	407	77,5	0,25	102
Sólvellir 10b	R1	394	77,5	0,25	99
Sólvellir 12	E1	666	14,4	0,25	167

4.3.1 Einbýlishús á 1 hæð – E1

Heimilt er að reisa einbýlishús á einni hæð með eða án bílskúrs, sem getur eftir atvikum verið sambyggður. Mænishæð skal vera að hámarki 5,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Lágmarksstærð einbýlishúsa er 80 m².



4.3.2 Einbýlishús á 1-2 hæðum – E2

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum, með eða án bílskúrs, sem getur eftir atvikum verið sambyggður. Mænishæð skal vera að hámarki 7,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Lágmarksstærð einbýlishúsa er 100 m².

4.3.3 Parhús – P1

Heimilt er að byggja parhús (2 íbúðir) á einni hæð, með eða án bílskúra. Mænishæð skal vera að hámarki 5,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Lágmarksstærð íbúða er 60 m².

4.3.4 Raðhús – R1

Heimilt er að byggja 3-4 íbúða raðhús á einni hæð, með eða án sambyggðra bílskúra. Mænishæð skal vera að hámarki 5,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum miðjuhúsa, m.a. til viðhalds og endurbóta. Lágmarksstærð íbúða er 70 m².

4.3.5 Raðhús – R2

Heimilt er að byggja 3-5 íbúða raðhús á einni hæð, með eða án sambyggðra bílskúra. Mænishæð skal vera að hámarki 5,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum miðjuhúsa, m.a. til viðhalds og endurbóta. Lágmarksstærð íbúða er 40 m².

4.3.6 Raðhús – R3

Heimilt er að byggja 5-7 íbúða raðhús á 1-2 hæðum, með eða án sambyggðra bílskúra. Mænishæð skal vera að hámarki 5,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum miðjuhúsa, m.a. til viðhalds og endurbóta. Lágmarksstærð íbúða er 40 m².

4.3.7 Fjölbýlishús – F

Heimild er fyrir 3-4 íbúða fjölbýlishúsi á 2 hæðum. Bílskúrar geta verið sambyggðir eða stakstæðir. Mænishæð fjölbýlishúss skal vera að hámarki 7,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar og mænishæð frístandandi bílskúrs eða annara stakra bygginga á lóð er 5,5 m. m.v. gólfkóta aðalhæðar. Lágmarksstærð íbúða er 70 m².

4.3.8 Íbúðar- og/eða atvinnuhúsnaði – A

Heimild er fyrir íbúðar- og/eða atvinnuhúsnaði á 1-2 hæðum. Bílskúrar geta verið sambyggðir eða stakstæðir. Hámarks fjöldi íbúða er 6. Mænishæð á íbúðar- og/eða atvinnuhúsnaði skal vera að hámarki 7,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Mænishæð frístandandi bílskúrs eða annarra stakra bygginga á lóð er 5,5 m. m.v. gólfkóta aðalhæðar. Lágmarksstærð bygginga á lóð er 200 m² og lágmarksstærð íbúða er 70 m².



4.4 Ákvæði fyrir samfélagsþjónustu og íþróttasvæði

Vanda skal til byggingar mannvirkja og frágangs umhverfis þau. Yfirbragð mannvirkja innan lóðar skal vera í samræmi hvað efnis- og litaval varðar.

4.4.1 Selnes 25

Á lóðinni er nú starfræktur grunnskóli, íþróttahús og sundlaug. Byggingarreitur fyrir byggingarnar er sameiginlegur.

Grunnskólabyggingin er á tveimur hæðum, ásamt kjallara. Íþróttahús og sundlaug er á tveimur hæðum. Heimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni um allt að 1.000 m². Heimilt er að reisa 1-2 hæða byggingu/viðbyggingu með eða án kjallara. Samræma skal útlit, yfirbragð, mænishæð og mænisstefnu nýrra húsa eða viðbygginga við núverandi byggingar. Að öðru leiti er mænisstefna frjáls. Á lóðinni er heimilt að koma fyrir leiktækum og völlum t.d. sparkvelli. Heimilt er að hafa leiksvæði og velli innan lóðar upplýsta. Bílastæði eru innan lóðar og eru þau sýnd á deiliskipulagsuppdraetti.

4.5 Ákvæði fyrir Bakkann – útivistarsvæði

Heimilt er að koma upp dvalarsvæðum, göngu- og hjólastígum, leiksvæðum og aðstöðu fyrir útivist sem nýtist í almanna þágu á Bakkannum, t.d. fyrir sjósund, kajakróður og náttúruskoðun. Þá skulu helstu gönguleiðir vera aðgengilegir fyrir hreyfihamlaða og varast skal að nota gróf eða hrjúf yfirborðsefni. Heimilt er að koma upp stökum þyrpingum af runnagróðri. Óheimilt er að skerða útsýni t.d. með gróðursetningu hávaxinna trjátegunda. Innan svæðisins er heimilt að koma fyrir 8-15 bílastæðum.

Varðveita skal tjörnina, fjöruna og votlendið.

Innan svæðisins er bílskúr sem tilheyrir Sólvöllum 2. Heimilt er að viðhalda bílskúrnum en einnig er heimilt að fjarlægja bygginguna. Göngustígur er að bílskúrnum og er akstur vélknúinna ökutækja heimiluð á göngustígnum þó skal takmarka eins og kostur er alla umferð vélknúinna ökutækja á honum. Verði byggingin fjarlægð mun svæðið, sem byggingin stóð á, sjálfkrafa tilheyra útivistarsvæðinu á Bakkannum og nýting þess verða í almanna þágu.

4.6 Ákvæði fyrir opna svæðið austan við Drangalæk

Heimilt er að gróðursetja runna- og trjágróður á opin svæði. Heimilt er að útbúa göngu- og hjólastíga á svæðinu og þá er heimilt að koma fyrir dvalarsvæðum með borðum, bekkjum og öðru tilheyrandi. Síðan er heimilt að koma fyrir ýmiskonar afþreyingu á svæðinu fyrir almenning, t.d. hreystibraut og útiæfingatækjum.

4.7 Samgöngur

Núverandi gatnakerfi innan skipulagssvæðisins er að mestu leiti óbreytt en við það mun bætast tvær nýjar íbúðagötur: Sólvangur og Sólgarður. Gert er ráð fyrir að gatan Selnes lengist til norðurs og tengist



fyrirhuguðu tjaldsvæði fyrir norðan grunnskólann. Þá er gert ráð fyrir að bætt verði við núverandi göngustígakerfi til þess að auka möguleika á fjölbreyttum ferðamáta. Almennt er gert ráð fyrir að breidd gatna sé 6-7 metrar og breidd gangstétta/göngustíga sé um 2-3 metrar, sjá uppdrátt.

Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frá gengin. Almennt skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Bílastæði eru sýnd til leiðbeiningar á uppdrætti. Á lóð fyrir samfélagsþjónustu skal gera ráð fyrir nægjanlega mörgum bílastæðum til þess að anna þeirri starfsemi sem þarf fer fram. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir bílastæðum á lóð. Almenningsbílastæði eru staðsett á norð-vestur hluta Bakkans. Að öðru leiti skal frágangur, þ.á.m. fyrir hreyfihamlaða, vera í samræmi við bygg-ingareglugerð nr. 112/2012.

Heimilt er að koma fyrir hraðalækkandi aðgerðum á göturnar Sólvelli og Selnes, t.d. í námunda við skóla.

Lega göngustíga, nánari útfærsla gatna og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

4.8 Veitur

Almennt er gert ráð fyrir lagnaleiðum í eða við götur og gangstéttar eða innan afmarkaðrar lagnaleiðar samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti. Byggðin mun tengjast núverandi veitukerfi á Breiðdalsvík.

4.9 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

4.10 Kvaðir

Kvöð er um lagnaleið og aðgengi að lögnum á eftirfarandi lóðum; Sólgarður 2, Sólgarður 4 og Sólgarður 6. Nánari staðsetning sést á deiliskipulagsuppdrætti.

4.11 Almennir skilmálar

4.11.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingar-reglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.



4.11.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, mænisstefnu og kvaðir ef einhverjar eru. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingareits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk, lóðarhæðir á lóðarmörkum baklóða og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofna. Ef misræmi gætir milli deiliskipulags og mæliblaða, gildir mæliblað.

4.11.3 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Fjöldi sorpíláta og sorphirða fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

4.11.4 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, nema annað sé tekið fram. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber af því allan kostnað. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum. Þá er óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Lóðarhafi er ábyrgur fyrir því að frágangur lóðar sé í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði/lóðarblaði.

Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Fylgja skal í hvívetna reglum og samþykktum sem settar hafa verið t.d. hjá sveitarfélaginu og Heilbrigðiseftirliti Austurlands.

Á lóðarmörkum er snúa að götu skal grindverk/skjólveggir ekki vera hærra en 1,2 m. Óheimilt er að láta gróður t.d. tré og runnar vaxa út fyrir lóðarmörk. Ávallt skal hafa í huga að gróður t.d. tré og runnar byrgi ekki sýn ökumanna.

Lóðarhafar skulu leysa ofanvatnsmál innan lóðar.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum hér aftar.



5.1 Umhverfisáhrif

Áhrif á *gróður og dýralíf* eru metin óveruleg. Nýjar byggingarlóðir eru skipulagðar á mólendi og munu byggingarframkvæmdir raska gróðri. Fyrirhuguð byggð er innan þéttbýlismarka, í tengslum við núverandi byggð og í næsta nágrenni við samfélagsþjónustu (grunnskóla og íþróttamannvirki). Nú þegar er búið að leggja stóran hluta af gatnakerfinu.

Áhrif á *landslag og ásýnd* eru metin óveruleg. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Fyrirhuguð byggð er innan þéttbýlismarka, lágreist, styrkir núverandi götumynd og myndar heildrænt svipmót byggðar.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Horft er til þess að vaxtarmöguleikar í atvinnuuppbyggingu séu til staðar og þá sér í lagi í tengslum við ferðaþjónustu sem muni leiða af sé íbúafjölgun. Með nýju deiliskipulagi er komið til móts við þörf fyrir nýjar íbúðarlóðir. Nýjar byggingarlóðir eru í næsta nágrenni samfélagsþjónustu.

Áhrif á *heilsu og öryggi* er metin jákvæð. Tillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu gangstétta um hverfið og stígatengingum við útivistarsvæðin. Auk þess möguleika á að aðstaða til útivistar verði bætt á Bakk-anum.

Áhrif á *minjar* eru metin engin. Engar skráðar minjar eru innan svæðisins. Þá eru engin hús sem falla undir verndarákvæði laga um menningarminjar innan svæðisins. Síðan gerir tillagan ráð fyrir að einkennandi yfirbragð byggðar haldi sér.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

6.1 Kynning og samráð

Í upphafi skipulagsvinnunnar hélt Skipulags- og umhverfisfulltrúi Fjarðabyggðar kynningarfund þann 19. janúar 2023.

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40.-42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Rarik

Deiliskipulagstillaga auglýst á sumarið 2023.



Deiliskipulag staðfest seinni hluta árs.



Tillagan var auglýst og var athugasemdafrestur frá 26. júní til 9. ágúst 2023. Við tillöguna kom ein athugasemd frá Hákonni Hanssýni og umsagnir frá Umhverfisstofnun, Mílu, Vegagerðinni, Landsneti, Minjastofnun Íslands og Rarik.

6.2 Breytingar eftir auglýsingu

Í kafla **4.5. Ákvæði fyrir Bakkann – Útivistarsvæði** var gerð textabreyting þess efnis að heimilt sé að koma upp stökum þyrpingum af runnagróðri. Felldur var út eftirfarandi texti: „*Heimilt er að koma upp runnagróðri og stökum þyrpingum af lágvöxnum trjám*“.

Bætt var inn kafla **4.9 Regnvatn** þar sem bent er á þann kost að veita ofanvatni ofan í jarðvegin í stað fráveitukerfis.