



Húnaþing vestra

**Deiliskipulag austan Norðurbrautar  
á Hvammstanga**

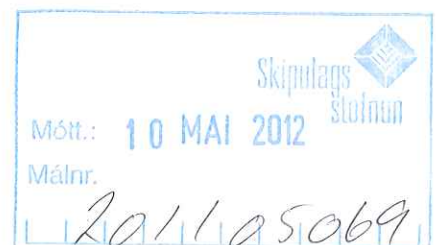


**GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI**  
dags. 21. desember 2011 / br. 04.apríl .2012



LANDMÓTUN®

Aðalheiður E. Kristjánsdóttir, Yngvi Þór Loftsson,  
Margrét Ólafsdóttir og Óskar Örn Gunnarsson,  
Hamraborg 12, 200 Kópavogi - [www.landmotun.is](http://www.landmotun.is)  
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: [landmotun@landmotun.is](mailto:landmotun@landmotun.is)



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og umhverfisráði þann 4/4 2011 og

í Sexitanskyrningu þann 12/4 2012.

Tillagan var auglýst frá 19/10 2011 með athugasemdafresti til 30/11 2011.



Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20  .

Við gildistöku þessa deiliskipulags fellur úr gildi deiliskipulag fyrir skólareitinn sem var samþykkt 25.6.2001 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 19.07.2001.

Eftir auglýsingu voru gerðar breytingar og lagfæringar á uppdrætti í samræmi við samþykkt Skipulags- og umhverfisráðs dags. 15. des. 2011.

04.04.2012 gerðar breytingar á byggingarreitum f. frístundabyggð í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar þar sem frístundalóðum var fækkað um eina.

## Efnisyfirlit

1. INNGANGUR .....	5
1.1. Almennt .....	5
1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.....	5
1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand .....	6
1.4. Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar .....	8
1.5 Umferð og aðgengi.....	8
1.6 Fornleifaskráning.....	8
1.7 Skipulagsgögn og kortagrunnar .....	9
2. ALMENNIR SKILMÁLAR.....	9
2.1 Almennt.....	9
2.2 Hönnun og uppdrættir .....	9
2.3 Mæliblöð og hæðarblöð .....	9
2.4 Kjallarar .....	9
2.5 Útbyggingar .....	10
2.6 Sorpgeymslur.....	10
2.7 Bílastæði og bílageymslur.....	10
2.8 Frágangur lóða .....	10
2.9 Núverandi byggð.....	11
2.10 Smáhús (garð- og barnahús).....	11
2.11 Lagnir og veitur .....	12
3. SÉRÁKVÆÐI.....	12
3.1 Almennt um íbúðarsvæði og frístundabyggð .....	12
3.2 E1 – Einbýlishús 2 hæðir – austan Norðurbrautar.....	13
3.3 E2 – Einbýlishús 1 hæð – austan Norðurbrautar.....	13
3.4 E3 – Einbýlishús 1 hæð, með stallaðri gólfplötu, vestan Hjallavegar.....	14
3.5 E4 – Einbýlishús 2 hæðir – vestan Hjallavegar og Hlíðarvegur 21.....	14
3.6 E5 – Einbýlishús 1 hæð, með stallaðri gólfplötu, sunnan Kirkjuhvammsvegur.....	14
3.7 P1 -Parhús á 1 hæð.....	15
3.8 R1 -Raðhús á 1 hæð.....	15
3.9 R2 -Raðhús á 1 hæð.....	16
3.10 Fr.1 – Frístundahús á 1 hæð, .....	16

3.11 F1 – Fjölbýlishús – austan Norðurbrautar að Hjallavegi.....	16
4.0 IÐNAÐARSVÆÐI .....	17
4.1 Almenn og aðkoma .....	17
4.2 Byggingarskilmálar .....	17
5.0 Skólareitur .....	18
5.1 Almenn og aðkoma .....	18
5.2 Byggingarskilmálar .....	18
6.0 Útivistarsvæði.....	19
6.1 Opin svæði til sérstakra nota .....	19
6.1 Óbyggð svæði .....	20
7.0 Auglýsing .....	20
7.1 Auglýsingatími.....	20
7.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu .....	20
8. Umhverfisáhrif.....	20
9. Heimildaskrá.....	21

## 1. INNGANGUR

### 1.1. Almenn

Deiliskipulagið er unnið fyrir Húnaþing vestra og eru forsendur þess Aðalskipulag Húnaþings vestra 2002-2014 en í því er sett fram stefnumörkun um íbúðarsvæði.

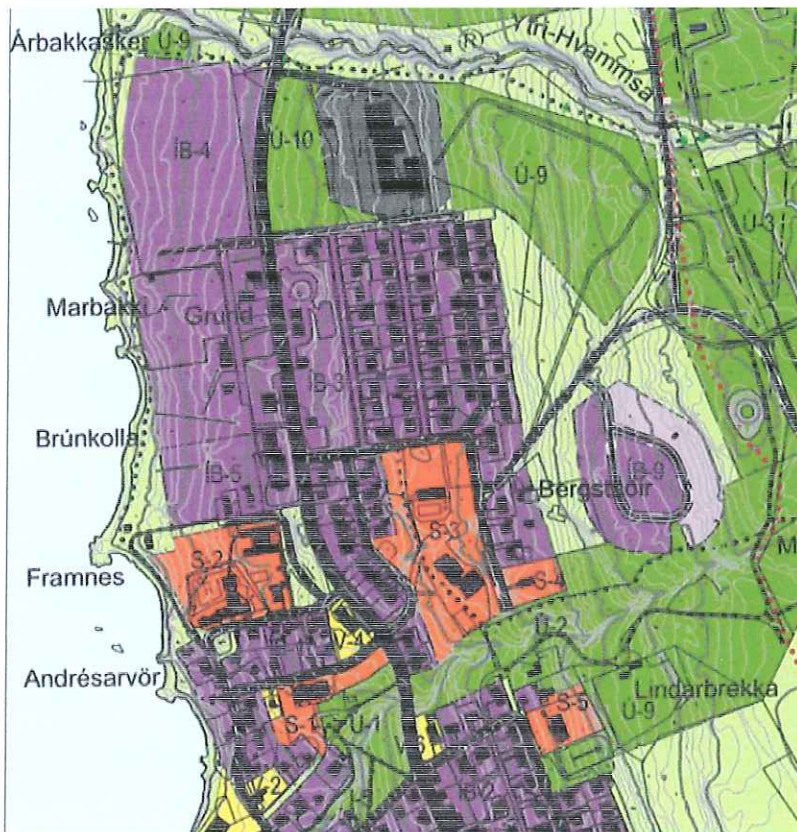
Skilmálar þessir gilda fyrir svæði austan Norðurbrautar á milli Ytri- og Syðri Hvammstanga á Hvammstanga.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

### 1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

**Aðalskipulag.** Gildandi Aðalskipulag Húnaþings vestra var staðfest af umhverfisráðherra 9. júlí 2002. Samhliða auglýsingu á deiliskipulaginu verður auglýst eftirfarandi breyting á aðalskipulaginu.

1. Iðnaðarsvæði I1 vestan við lóð sláturhússins verður opið svæði til sérstakra nota. Iðnaðarsvæðið minnkar úr 3,3, ha í 2 ha
2. Nýtt opið svæði til sérstakra nota vestan við sláturhúsalóðina 1,2 ha
3. Óbyggt svæði og opið svæði til sérstakra nota austan við Kirkjuveg verður íbúðarsvæði og svæði fyrir frístundabyggð samtals 2,4 ha.
4. Gönguleið í gegnum nýtt íbúðarsvæði austan við Kirkjuveg breytist.



Mynd 1 Tillaga að breytingu á aðalskipulag fyrir þéttbýlið á Hvammstanga

Innan deiliskipulagssvæðisins eru skilgreind íbúðarsvæði (ÍB3) sem er sem svæði norðan við Syðri-Hvammsá og ofan Norðurbrautar. Melavegur og Hlíðarvegur teljast fullbyggðar en þar var byrjað að byggja rétt fyrir 1980. Á reitnum milli Norðurbrautar og Hjallavegar er að finna svæði sem er ætlað fyrir íbúðarlóðir. Heildarstærð þessa svæðis er um 8,0 ha. og nýtingin 10,3 íbúðir /ha.

Á deiliskipulagssvæðinu er einnig svæði fyrir þjónustustofnanir þar sem um ræðir grunnskóla, sundlaug, íþróttahús (S3) og kirkju (S4). Iðnaðarsvæði (11) þar sem m.a. má finna starfsemi Sláturhússins. Ennfremur opið svæði til sérstakra nota (Ú9) og opin óbyggð svæði sem ætluð eru til útivistar.

**Deiliskipulag.** Gildandi er deiliskipulag fyrir skólasvæðið sem samþykkt var 25. júní 2001 og var birt í B. Deild Stjórnartíðinda 19. júlí 2001. Deiliskipulagið nær yfir lóðir fyrir íþróttamiðstöð og grunnskólalóð. Ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir aðrar byggðar lóðir innan deiliskipulagsins en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar sem og skipulagsskilmálar sem í kafla 2.9 þessu deiliskipulagi. Deiliskipulag fyrir útivistarsvæði í Kirkjuhvammi nær að svæðinu að austanverðu, var samþykkt 9. júlí 2007 og var birt í B. Deild Stjórnartíðinda 4. febrúar 2008.

### 1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Skipulagssvæðið er alls 28,5 ha að stærð og afmarkast af Syðri Hvammsá í suðri, Ytri Hvammsá í norðri, Norðurbraut í vestri og útivistarsvæði Kirkjuhvamms í austri.

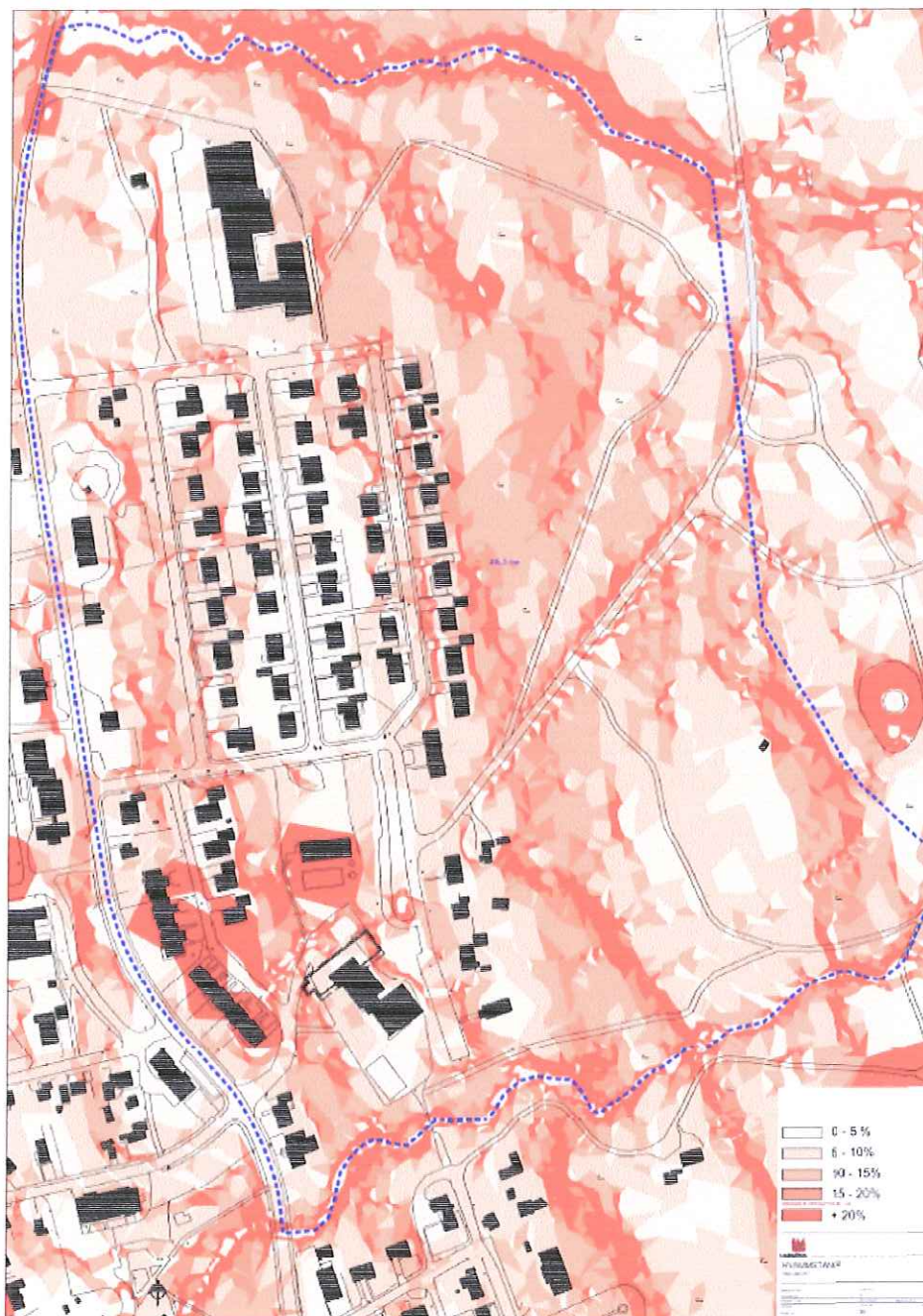
Um er að ræða tiltölulega aflíðandi land með 0-10% landhalla (sjá kort) að norðanverðu sem lækkar frá austri til vesturs en suðurhlutinn er meiri halli og fer hann yfir 20% þar sem er brattast við Fífusund og á lóð íþróttamiðstöðvarinnar. Norðurhluti svæðisins markast af Ytri-Hvammsá og almennu útivistarsvæði þar sem finna má talsverða skógrækt. Útivistarsvæðið nær svo að Sláturhúsinu og teygir sig til austurs þar sem Kirkjuhvammurinn tekur við og að Syðri-Hvammsá í suðri. Nyrst er athafnasvæði Sláturhússins. Á svæðinu eru fimm íbúðagötur. Efsta gatan er Hlíðarvegur sem telst vera fullbyggð en auð lóð er við Hlíðarveg 21. Melavegur er næsta gata og er hún fullbyggð. Þar fyrir neðan er Hjallavegur en þar er byggð austan götunnar. Fyrir neðan hana við Norðurbraut er starfrækt steypistöð, verkþækistöð fyrir Vinnuskólann og geymslur. Við Norðurbraut sunnan Hlíðarvegar er eitt einbýlishús og óbyggð íbúðarlóð.

Hverfið byggðist upp á árunum 1976-1984. Á lóðinni Hlíðarvegi 17 var byggð jarðhæð, geymsla og bílskúr 1980 og ofan á jarðhæðina sett aðflutt hús frá Fossseli í Hrutafirði sem þar var byggt 1966. Sunnar á svæðinu er Fífusund og Kirkjuvegur. Við Fífusund eru raðhúsíbúðir og einbýlishús sem byggð eru á árunum 1978-1986. Ofan Kirkjuvegar eru 3 einbýlishús og eitt parhús byggð á árunum 1958-1971. Austan þeirra er gamalt íbúðarhús (Bergstaðir) byggt 1948. Hvammstangakirkja er byggð 1957 og safnaðarheimili 2003.

Fyrir neðan kirkjuna er síðan skóli, íþróttahús og sundlaug. Skólinn var reistur 1964 og byggt var við hann 1984. Sundlaugin var byggð 1978 og sambyggt

íþróttahús 2002. Við Hvammstangabraut eru síðan tvö hús innan skipulagssvæðisins reist 1958 og 1984.

Ekki hefur farið fram sérstök húsakönnun elsta húsið á svæðinu er Bergstaðir frá 1948. Engar minjar eru þekktar á óbyggðum svæðum enda að stórum hluta raskað, m.a. vegna efnistöku.



Mynd 2. Landhalli

#### 1.4. Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar

- Að skilgreina lóðir fyrir núverandi og fyrirhugaðar íbúðir austan Norðurbrautar og fyrirhuguð frístundahús sunnan Kirkjuhvammsvegar.
- Að skilgreina öruggar umferðarleiðir fyrir, akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.
- Að bæta umhverfi svæðisins.
- Að fyrirkomulag bygginga, gatna og nýrra stíga styrki bæði og efla ásýnd svæðisins og gefi heildstætt yfirbragð.

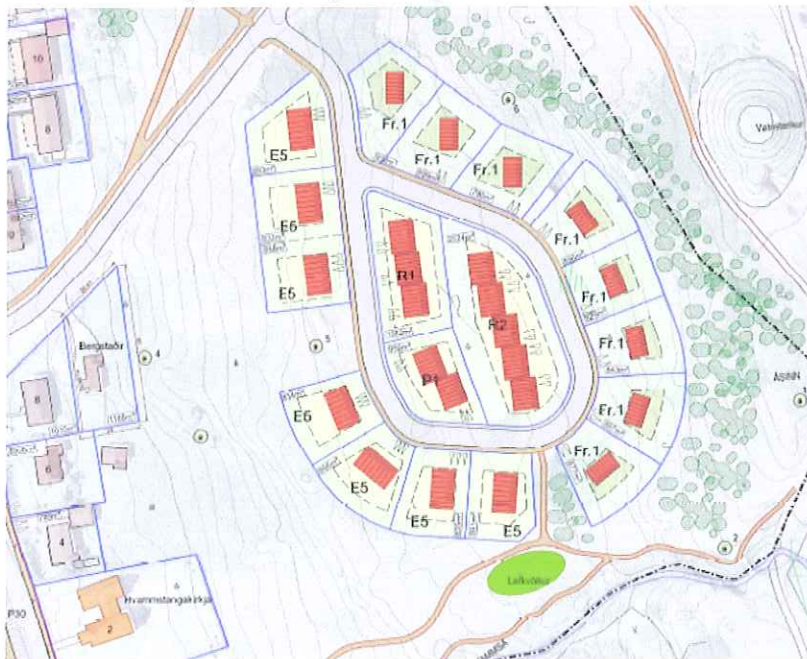
#### 1.5 Umferð og aðgengi

Aðkoma að svæðinu liggur um Hvammstangabraut og Norðurbraut og Vatnsnesvegur nr.711 sem heldur áfram út Vatnsnesið.

#### 1.6 Fornleifaskráning

Byggðasafn Skagfirðinga skráði fornleifar 9. maí 2011 á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins sem ekki hefur þegar verið raskað með mannvirkjagerð. Svæðið sem skráð var afmarkast af Ásnum til austurs, veginum upp í Kirkjuhvamm til norðurs, húsum 2-8 við Kirkjuveg til vesturs og Syðri-Hvammsá til suðurs. Alls voru skráðar 7 minjar á og við deiliskipulagsreitinn sem allar eru taldar vera frá fyrri hluta 20. aldar að undanskilinni tóft nr. 5 sem gæti verið eldri. Óþekkt mógröf var skráð (nr. 6) norðan við frístundalóð.

Deiliskipulagstillögunni hefur verið breytt þannig að lóð var felld niður við tóftina og lóðamörkum breytt þannig að þau eru í 20 m fjarlægð frá tóftinni og mógröfinni. Þegar kemur að mannvirkjagerð í nágrenni við tóftina og meinta mógröf verði fornleifarnar girtar af til þess að þær verði ekki fyrir raski.



Mynd 3. Staðsetning minja(gulur hringur) skv. fornleifaskráning Byggðasafns Skagfirðinga



## 1.7 Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf og stafrænn grunnur frá Hnit hf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppdráttar í mkv. 1:1000. Gögnunum fylgir skýringarmynd í 1:1000 og dæmisnið í 1:250.

## 2. ALMENNIR SKILMÁLAR

### 2.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Leggja skal áherslu á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og fallegan frágang. Skipulags- og byggingarnefnd mun meta þá þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur hafnað umsókn telji hún hana ekki uppfylla framangreind skilyrði þó svo að hún uppfylli skilmála þessa og viðkomandi reglugerðir að öðru leyti.

### 2.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrir- komulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

### 2.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæli og hæðarblöð skal vinna á grundvelli deiliskipulags þessa. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur er bundinn þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin upp undir sérskilmálum fyrir hverja húsagerð fyrir sig. Hæðarblöð sýna cennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsuppdraetti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða. Við gerð hæðarblaða skal taka á stöllum gólfkóta raðhúsa gefi land og götuhæðir tilefni til.

### 2.4 Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

## 2.5 Útbyggingar

Allar útbyggingar skulu rúmast innan byggingareita.

## 2.6 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilviki. Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymslu við hvert íbúðarhús. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað tvö sorpílát fyrir hvert íbúðarhús. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

## 2.7 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr. Byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998). Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Á einbýlishúsalóðum merktum E1,E2,E3 og E4 skal koma fyrir a.m.k. 3 stæðum á hverri lóð og er heimilt að bæta við 4 stæðinu, þar sem aðstæður leyfa. Þar skal jafnframt gert ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla.

Gert er ráð fyrir sameiginlegri lóð fyrir bílastæði fyrir fjölbýlishús (B1), en gert er ráð fyrir 2 stæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæðin verða í eigu og framkvæmd af lóðarhöfum fjölbýlishúsanna.

## 2.8 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur), skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar).

Á lóðarmörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. Hæðarmunur milli lóðamarka og breytttrar landhæðar innan lóðar skal leystur innan viðkomandi lóðar. Neðri/efri brún fláa vegna slíks hæðarmunar skal vera a.m.k 1 m frá lóðarmörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert með sérsamkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefina hæðarkóta.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum með bundnu slitlagi, girðingum og skjólveggjum innan tveggja ára frá útgáfu fokheldisvottorðs.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60sm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.5 m. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

## 2.9 Núverandi byggð

Á svæðinu eru 54, einbýlishús, 1 parhús, 2 raðhús samtals 67 íbúðir auk stofnanalóða. Stofnanalóðir eru; lóð fyrir grunnskóla, lóð fyrir íþróttahús og sundlaug, auk kirkju og safnaðarheimilis.

Íbúðarbyggð skiptist þannig;

Við Hvammaveg einbýlishús	samtals 1 íbúð
Við Hjallaveg einbýlishús	samtals 9 íbúðir
Við Melaveg einbýlishús	samtals 18 íbúðir
Við Hlíðarveg einbýlishús, 1 parhús	samtals 18 íbúðir
Við Kirkjuveg einbýlishús	samtals 3 íbúðir
Við Fífusund 2 raðhús og 4 einbýlishús	samtals 15 íbúðir
Við Norðurbraut 12 einbýlishús	samtals 1 íbúð
Við Hvammstangabraut 2 einbýlishús	samtals 2 íbúðir

Fyrirkomulag bílastæða innan lóða eru sýnd á uppdrætti. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð þar sem aðstæður leyfa. Nýtingarhlutfall á núverandi lóðum er á bilinu 0,15-0,25. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3.

Um núverandi byggð gilda samþykktar byggingarnefndarteikningar sem skipulagsskilmálar fyrir hverja lóð.

Við Hjallaveg, Melveg, Hlíðarveg og Norðurbraut eru sýndir viðbyggingarreitir en þar er heimilt að byggja við húsin sólstofu eða sólskála. Viðbygging skal þó aldrei vera stærrí en sem nemur 20% af grunnfleti húss.

Þar sem ekki eru þegar byggðir bílskúrar er sýndur byggingarreitur fyrir bílskúr á deiliskipulagsuppdrætti. Þak á bílskúr skal taka mið af íbúðarhúsi hvað varðar þakhalla. Hámarksstærð bílskúra er 40m<sup>2</sup>.

Lóðarmörk hafa verið aðlöguð núverandi nýtingu.

## 2.10 Smáhús (garð- og barnahús)

Eftirfarandi reglur um smáhús (garð- og smáhús) frá 14.4. 2010 gilda í Húnaþingi vestra.

1.grein. Smáhús (garð- og barnahús) samkvæmt reglum þessum eru skilgreind með eftirfarandi hætti:

- Hús minni en 8,0 fermetrar að flatarmáli með vegghæð allt að 220 cm og mænishæð að hámarki 260 cm.
- Hús byggð úr timbri, stál eða öðrum sambærilegum byggingarefnum
- Hús sem eru færanleg.

Smáhús er lausamunur á lóð. Húsið er ekki fasteign og því á 11.gr byggingarreglugerðar nr,441/1998, sem fjallar almennt um byggingarleyfi ekki við um það.

2. grein. Óheimilt er að staðsetja smáhús á lóð nema með sérstöku leyfi skipulags- og umhverfisráðs, skriflegu samþykki allra lóðarhafa viðkomandi lóðar og lóðarhafa

aðliggjandi lóða. Með umsókn skal fylgja aftöðumynd, teikning eða mynd af húsinu, undirstöðum / festing við jörð og byggingarlýsing.

3. grein. Óheimilt er að staðsetja fleiri en eitt smáhús á lóð.

4. grein. Smáhús skal ekki standa nær lóðamörkum en 250 cm.

5. grein. Óheimilt er að fasttengja smáhús við raf-, hita og vatnskerfi.

### 2.11 Lagnir og veitur

Ný hús verða tengd núverandi stofnlögnum meðfram vegum og stígum.

## 3. SÉRÁKVÆÐI

### 3.1 Almenn um íbúðarsvæði og frístundabyggð

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

Skilmálar þessir taka til íbúðasvæðisins milli Norðurbrautar og Hjallavegar. Gert er ráð fyrir þremur tveggja hæða fjölbýlishúsum nyrst á svæðinu og átta 1-2 hæða einbýlishúsum.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30sm undir uppgefni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílageymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð.

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

Ekki er gert ráð fyrir fleiri en einni íbúð í hverju húsi.

Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr. kafla 0 um mæli- og hæðarblöð.

Lámarks fjarlægð í bílageymslu er 7.0 m frá lóðarmörkum sem liggja að götu.

Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi en þó aldrei nær lóðamörkum heldur en 3.0m og er staðsetning húsa frjáls innan þeirra.

Þar sem aðalmænisstefna húsa er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti, er hún bindandi. Þakform er að öðru leyti frjálst.

Fjölbýlishúsalóð skal úthluta til eins aðila, samræma þarf séreignarskiptingu lóðarhluta sem skal koma fram á byggingarnefndarteikningu. Efnisval skal vera samræmt innan hverrar lóðar.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa og frístundahúsa.

Gert er ráð fyrir sameiginlegri lóð fyrir bílastæði fyrir fjölbýlishús P2.



Mynd 4. Núverandi byggð og nýjar íbúðalóðir austan Norðurbrautar

### 3.2 E1 – Einbýlishús 2 hæðir – austan Norðurbrautar.

**Einbýlishús** á 2 hæðum ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu allt að 90 cm.

Lámærk fjarlægð í bílskúr er 7.0 m frá kanti á sameiginlegri götu/innkeyrslu.

Hámarksgrunnflötur er 260 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 8,0 m yfir kóta aðkomuhæðar .

Kvöð er um sameignlega aðkomu að húsunum nr. 18 og 20 við Norðurbraut.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,4

### 3.3 E2 – Einbýlishús 1 hæð – austan Norðurbrautar.

**Einbýlishús** á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu allt að 90 cm.

Lámærk fjarlægð í bílskúr er 7.0 m frá kanti á sameiginlegri götu/innkeyrslu.

Hámarksgrunnflötur er 260 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla. Norðurbraut 10 skal þó að hámarksgrunnfleti ekki vera stærri en 170 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m, nema við Norðurbraut 10 að hámarki 4,5 m (þó aldrei hærri en 17 cm yfir mænishæð Norðurbrautar 12).

Kvöð er um sameignlega aðkomu að húsum nr. 14 og 16 við Norðurbraut.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,35 nema á Norðurbraut 10 er nýtingarhlutfall að hámarki 0,18.

### **3.4 E3 – Einbýlishús 1 hæð, með stallaðri gólfplötu, vestan Hjallavegar.**

**Einbýlishús** á 1 hæð ásamt innbyggðri bílageymslu vestan Hjallavegar, land lækkar til vesturs. Gólfplötu skal stalla um 1,35m eða hálfra hæð til að taka upp hæðarmun í lóð.

Gólfkóti aðkomuhæðar skal vera minnst 30 cm undir hæð á gangstétt.

Lámarsk fjarlægð í bílskúr er 7.0 m frá lóðarmörkum.

Hámarksgrunnflötur er 260 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m .

Þar sem bindandi byggingarlína er skilgreind skal húshlið liggja a.m.k. 30% að þeirri línu.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3

### **3.5 E4 – Einbýlishús 2 hæðir – vestan Hjallavegar og Hlíðarvegur 21.**

**Einbýlishús** á 2 hæðum með innbyggðri bílageymslu vestan Hjallavegar. Ein hæð að götu.

Gólfkóti aðkomuhæðar skal vera minnst 30 cm undir kóta á gangstétt.

Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílageymslu skal vera minnst 7.0

Hámarkshæð í mæni er 5.5m yfir kóta aðkomuhæðar.

Hámarksgrunnflötur er 180 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla.

Þar sem bindandi byggingarlína er skilgreind skal húshlið liggja a.m.k. 30% að þeirri línu.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3

### **3.6 E5 – Einbýlishús 1 hæð, með stallaðri gólfplötu, sunnan Kirkjuhvammsvegar**

**Einbýlishús** á 1 hæð ásamt innbyggðri bílageymslu, land lækkar til vesturs. Heimilt er að stalla gólfplötu um 1,35m eða hálfra hæð til að taka upp hæðarmun í lóð.

Gólfkóti aðkomuhæðar skal vera minnst 30 cm undir hæð á gangstétt.

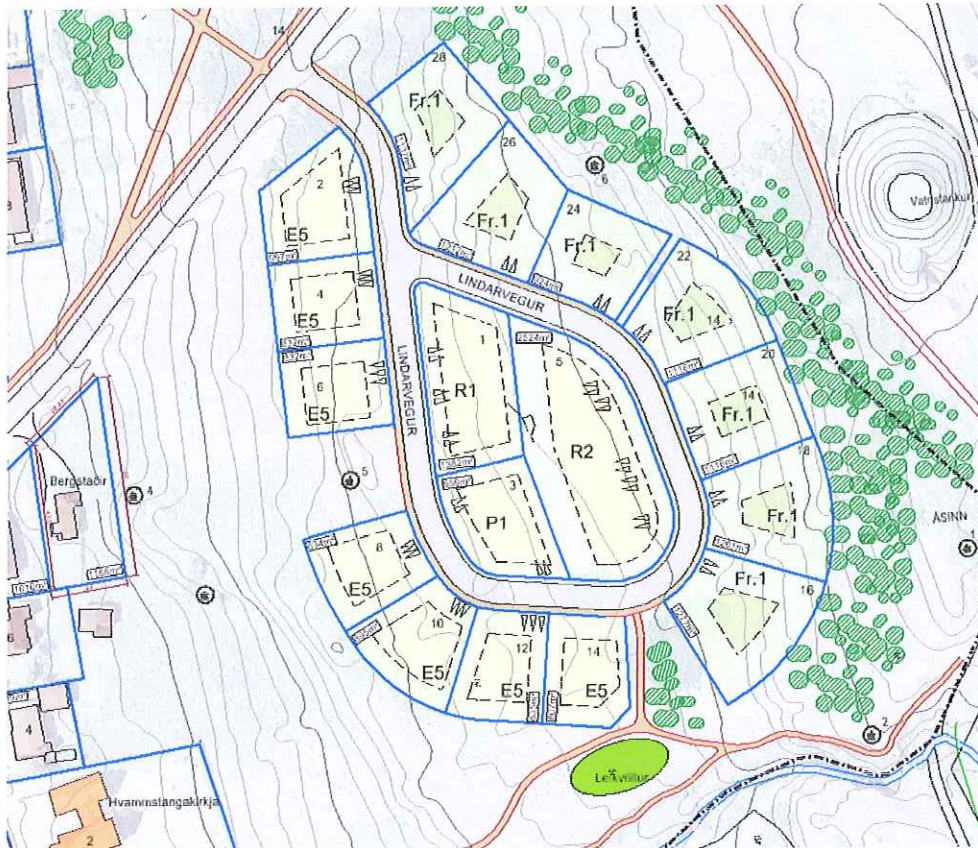
Lámarks fjarlægð í bílskúr er 7.0 m frá lóðarmörkum.

Hámarksgrunnflötur er 260 m<sup>2</sup> með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 6,0 m .

Þar sem bindandi byggingarlína er skilgreind skal húshlið liggja a.m.k. 30% að þeirri línu.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3.



Mynd 5. Nýtt íbúðarsvæði og frístundabyggð austan Kirkjuvegur

### 3.7 P1 -Parhús á 1 hæð.

Parhús á 1 hæð ásamt með heimild til að byggja innbyggða bílgeymslu fyrir 1 bíl.

Hámarksgrunnflötur húss er 240 m<sup>2</sup> með bílageymslum. Bílgeymsla skal þó ekki vera nær götu en 8,0 m. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,25.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5m .

Á deiliskipulagsupprætti eru húsaeiningar í parhúsallengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Misbreiðar húsaeiningar eru heimilar innan byggingarreits.

Þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar fram skal uppdráttur sýna skiptingu lóðar í sérafnotasvæði milli lóðarhluta.

### 3.8 R1 -Raðhús á 1 hæð.

Raðhús á 1 hæð, heimilt er að byggja innbyggða bílgeymslu.

Hámarksgrunnflötur raðhúsa er 420 m<sup>2</sup> þar með talin bílgeymsla. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,32.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5m.

Mikilvægt er að raðhúsin myndi ekki einsleita einingu/lengju, því er gert ráð fyrir að þau standi mismikið inn í lóðunum, bílskúr skal þó ekki vera nær götu en 8,0 m.

Á skýringarupprætti eru húsaeyningar í raðhúsallengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Misbreyðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskípulagsbreytinga. Þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar fram skal uppdráttur sýna skiptingu lóðar í sérafnotasvæði milli lóðarluta.

### **3.9 R2 -Raðhús á 1 hæð.**

**Raðhús á 1 hæð.**

Heimilt er að byggja 4-5 íbúðareiningar á lóðinni. Hámarksgrunnflötur er 550 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5m. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,22.

Mikilvægt er að húsin myndi ekki einsleita ciningu/lengju, því er gert ráð fyrir að þau standi mismikið inn í lóðunum.

Á skýringarupprætti eru húsaeyningar í raðhúsallengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Misbreyðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskípulagsbreytinga. Þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar fram skal uppdráttur sýna skiptingu lóðar í sérafnotasvæði milli lóðarluta.

### **3.10 Fr.1 – Frístundahús á 1 hæð,**

**Frístundahús á 1 hæð,** land lækkar til vesturs. Húsin skulu uppfylla skilyrði til heilsársbúsetu.

Hámarksgrunnflötur er 100 m<sup>2</sup> Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m. Verandir og skjólveggir skulu rúmast innan byggingarreits.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,15

### **3.11 F1 – Fjölbýlishús – austan Norðurbrautar að Hjallavegi**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 2 hæðum með 4-5 íbúðum. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir allar íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> og 1.5 stæði fyrir allar minni íbúðir. Bílastæðin (B1) eru sameign fjölbýlishúsanna.

Heimilt er að gera ráð fyrir allt að tveimur innbyggðum bílgeymslum.

Stigahús, svalir, bílskýli og skyggni mega vera innan útbyggingarreits, lágmarksdýpt svala að garði skal vera 2.0 m. Heimilt er að gera sérinnganga í íbúðir t.d. af svölum.

Sorpgeymsla skal vera á aðkomuhæð við götu og skal vera greitt aðgengi að henni. Við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,53

Mænishæð skal að hámarki vera 8,5 metrar yfir gólfkóta aðkomuhæðar.



## 4.0 IÐNAÐARSVÆÐI

### 4.1 Almennit og aðkoma



Mynd 6. Opíð svæði til sérstakra nota og sláturhúslóðin

Í gildandi aðalskipulagi er svæði norðan Hvammsbrautar skilgreint sem iðnaðarsvæði. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að landnotkun á svæðinu vestan sláturhúslóðarinnar verði breytt í opíð svæði til sérstakra nota og var sú aðalskipulagsbreyting auglýst samhlíða auglýsingu á deiliskipulagstillögum.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir aðkoma að Sláturhúsinu verði frá Norðurbraut að norðanverðu en núverandi aðkoma frá Hvammaveg að sunnaverðu er felld niður. Breyting á fyrirkomulagi innan lóðar er til skýringar en gert verður ráð fyrir snúningshaus fyrir flutningabíla að austan og bílastæði fyrir starfsmenn og gesti vestan við sláturhúsið.

Lögð er áhersla á að yfirbragð og frágangur lóðar og umgengni á svæðinu taki mið af nálægð þess við íbúðabyggð sunnan við lóðina.

### 4.2 Byggingarskilmálar

Samkvæmt fasteignamati er núverandi byggingar á lóðinni samtals 4161,7 m<sup>2</sup>. Um þær byggingar gilda samþykktar byggingarnefndarteikningar og gildandi lög og reglugerðir sem skipulagsskilmálar. Samkvæmt deiliskipulagstillögum er lóðin 19300 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall því 0,22.

Til skýringar eru sýndir mögulegir byggingarreitir til stækkunar á núverandi byggingum um 1600 m<sup>2</sup> þannig að nýtingarhlutfall lóðarinnar verðu allt að 0,3.

## 5.0 SKÓLAREITUR

### 5.1 Almenn og aðkoma

Við gildistöku þessa deiliskipulags fellur úr gildi deiliskipulag fyrir skólareitinn sem var samþykkt 25.6.2001 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 19.07.2001.

Skólareitur afmarkast af Hlíðarvegi að norðan, Kirkjuvegi að austan, árgili Syðri-Hvammsár að sunnan og íbúðarlóðum við Hvammstangabraut og Fífusund að vestan. Innan deiliskipulagssvæðisins sem er samtals um 2,1 ha að stærð eru skilgreindar tvær lóðir, fyrir íþróttamiðstöð sem er 8.670 m<sup>2</sup> og grunnskóla samtals 12.626 m<sup>2</sup>. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir breyttri aðkomu með snúningshausum og sleppistæðum m.a. fyrir skólaakstur. Miðað við gildandi deiliskipulag átti að vera nýr vegur innan lóðar austan við íþróttamiðstöð og sleppistæðum við Fífusund. Í þeirri tillögu sem hér er kynnt er vegur meðfram íþróttahúsi lagður af en gert ráð fyrir snúningshaus og sleppistæði fyrir skólabíla vestan við skólann frá Fífusundi. Fyrirkomulag hefur það markmið að umferð fari til baka niður Fífusundið en ekki norður eftir þar sem göturými er þrengra. Jafnframt eru 11 bílastæði vestan megin við skólann. Við norðurenda bílastæða við Kirkjuveg er snúningshaus fyrir einkabíla sem nýtast fyrir væntanlegan tónlistarskóla, grunnskólann og kirkjuna. Frá bílastæðum við Kirkjuveg er gönguleið sunnan við skólann að aðalinngangi við Fífusund.

### 5.2 Byggingarskilmálar

**Almennt.** Óheimilt er nota hús fyrir aðra starfsemi en þeirra stofnana sem á lóðunum starfar. Hæð á lóð og gólfi nýs húss eða viðbyggingar skal vera í samræmi við lóðarblað sem byggingarfulltrúi gefur út. Stöllum, afmörkun og skipulag lóðar skal koma greinilega fram á aðaluppdrætti. Á lóðum skal byggja hús innan byggingarreits sem afmarkaður er á hvorri lóð. Hæð á lóð og gólfi nýs húss eða viðbyggingar skal vera í samræmi við lóðarblað sem byggingarfulltrúi gefur út. Stöllum, afmörkun og skipulag lóðar skal koma greinilega fram á aðaluppdrætti.

**Grunnskólalóð (12.626 m<sup>2</sup>).** Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 1558 m<sup>2</sup>. Viðbygging sem átti að vera sunnan við núv. grunnskóla er færð norður fyrir hann. Innan byggingarreits má byggja hús þremur og skal þakhalli vera í samræmi við Byggingarreglugerð. Tillaga að nýbyggingu gerir ráð fyrir tveimur hæðum og kjallara og er heildarbyggingarmagn 1942 m<sup>2</sup>. Í kjallara verður hand- og myndmennt auk tæknirýmis og geymslur. Á fyrstu hæð verður í vesturenda matsalur og eldhús og í austurenda tónlistarskóli með inngangi frá Kirkjuvegi. Á annarri hæð verða kennslustofur og skrifstofur fyrir skólastjórnendur. Heildarbyggingarmagn verður 3500 m<sup>2</sup>. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3.

**Lóð íþróttamiðstöðvar** (8670 m<sup>2</sup>). Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 1558 m<sup>2</sup>. Innan byggingarreits má byggja hús tveimur hæðum og skal þakhalli vera í samræmi við Byggingarreglugerð. Gert er ráð fyrir möguleika á viðbyggingum vestan og austan við íþróttamiðstöðina auk þess stækkun á útisvæði sundlaugarinnar sunnan við hana. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,35.



Mynd 7. Skólareitur

## 6.0 ÚTIVISTARSVÆÐI

### 6.1 Opin svæði til sérstakra nota

Opin svæði til sérstakra nota eru meðfram Syðri-Hvammsá og vestan og austan við sláturhúslóðina. Á svæðunum er gert ráð fyrir fjölbreyttri aðstöðu til útivistar s.s. leikvöllum, skíða- og sleðabrekkum, ofl. Um svæðin liggja stígar sem tengja þau saman og eru jafnframt leiðir að aðliggjandi íbúðarbyggð og útivistarsvæðum. Skógrækt á þessu svæði hefur það markmið að gera útivistarsvæðið að skjólsælu og fjölbreyttu umhverfi fyrir íbúanna. Minni útivistarsvæði innan íbúðabyggðarinnar eiga m.a. að vera áningarstaðir með bekkjum og gróðri.

## 6.1 Óbyggð svæði

**Almennt.** Óbyggð svæði austan íbúðabyggðarinnar eru almennu útivistarsvæðin þar sem gert er ráð fyrir minni uppbyggingu heldur en á opnu svæðunum til sérstakra nota. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir skógrækt og stígagerð.

Við hönnun þessara svæða skal tekið tillit til viðhaldsstigs og leitast við að þau séu sem mest "sjálfbær".

## 7.0 AUGLÝSING

### 7.1 Auglýsingatími

Tillagan var auglýst frá 19. október til 30. nóvember 2011.

### 7.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu

Fjögur athugasemda bréf bárust á auglýsingartíma og hefur deiliskipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur, dæmisnið og greinargerð verið breytt í samræmi við svör sem voru send athugasemdaraðilum. Samantekt á athugasemdum og umsagnir koma fram í 204 fundargerð Skipulag- og umhverfisráðs Húnþings vestra frá 15. desember 2011 og niðurstaða sveitarstjórnar 12. janúar 2012.

04.04.2012 voru byggingarreitir fyrir frístundabyggðina endurskoðaðir í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar frá 29. febrúar 2012.

## 8. UMHVERFISÁHRIF

---

Deiliskipulag fyrir svæðið austan Norðurbrautar á Hvammstanga

tekur tillit til umhverfisverndarsjónarmiða um að draga úr áhrifum á umhverfi. Í tillögunni er ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum skv. viðauka 2 í lögum um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000.

Deiliskipulagið hefur tekið tillit til niðurstöðu fornleifaskráningar með því að fella út lóð, breyta lóðarmörkum og setja skilyrði til að koma í veg fyrir að minjar verði fyrir raski.

Samandregin markmið deiliskipulagsins eru að aðlaga svæðið breyttri nýtingu og að fyrirkomulag bygginga, gatna og nýrra stíga styrki bæði og efla ásýnd svæðisins og gefi heildstætt yfirbragð. Þessi markmið eru í samræmi við stefnu sveitarfélagsins í aðalskipulagi og eru ekki talin hafa neikvæð áhrif á umhverfið. Með breytingu á aðalskipulaginu er verið að aðlaga svæðið breyttri nýtingu, og hjóða upp á nýtt íbúðarsvæði sem er í beinum göngutengslum við grunnskóla og íþróttamiðstöð. Minnkun á iðnaðarsvæðinu kemur til af því að svæðinu var upphaflega úthlutað til eins aðila sem byggði sláturhús og ætlaði að tengja það við úrvinnsluiðnað sem hætt hefur verið við. Með því að breyta landnotkun í íbúðarbyggð er verið að aðskilja iðnaðarsvæði frá íbúðabyggð sem hefur jákvæð áhrif á umhverfið. Sveitarstjórn

hefur lagt áherslu á að ný atvinnu- og iðnaðarsvæði verði staðsett austan Hvammstangavegar 72 í landi Ytri-Valla. Landnotkunarbreyting á því svæði verður metin þegar þarfagreining liggur fyrir við endurskoðun aðalskipulagsins.

Tillagan hefur jákvæð áhrif á samfélagið þar sem lóðarframboð er aðlagað breyttum aðstæðum. Staðsetning íbúðarlóða í tengslum við grunnskóla og íþróttamiðstöð er jákvæð vegna öruggra göngutengsla og aðgengis.

Frístundabyggðinni er m.a. ætlað að koma til móts við þarfir þeirra sem vilja eiga frístundahús í tengslum við þéttbýlið sem ætti að sporna við þeirri þróun að núverandi íbúðarhús verði nýtt sem frístundahús.

## 9. HEIMILDASKRÁ

---

1. Aðalskipulag Húnaþings vestra 2002-2014.
2. Árni Ragnarsson 2001. Skólareitur – tillaga að deiliskipulagi
3. Ask, arkitektar 2008. Grunnskóli Húnaþings vestra.
4. Byggðasafn Skagfirðinga 2011. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Hvammstanga.
5. Húnaþing vestra 2010. Reglur um smáhús (garð- og barnahús).
6. Húnaþing vestra 2011. Lýsing fyrir aðalskipulagsbreytingu á þéttbýlisuppdrætti fyrir Hvammstanga.
7. Húnaþing vestra 2011. Ýmsir lóðaleigusamningar.
8. Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.
9. Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
10. Skipulagslög nr. 123/2010.
11. Þjóðminjalög nr 107/2001.