

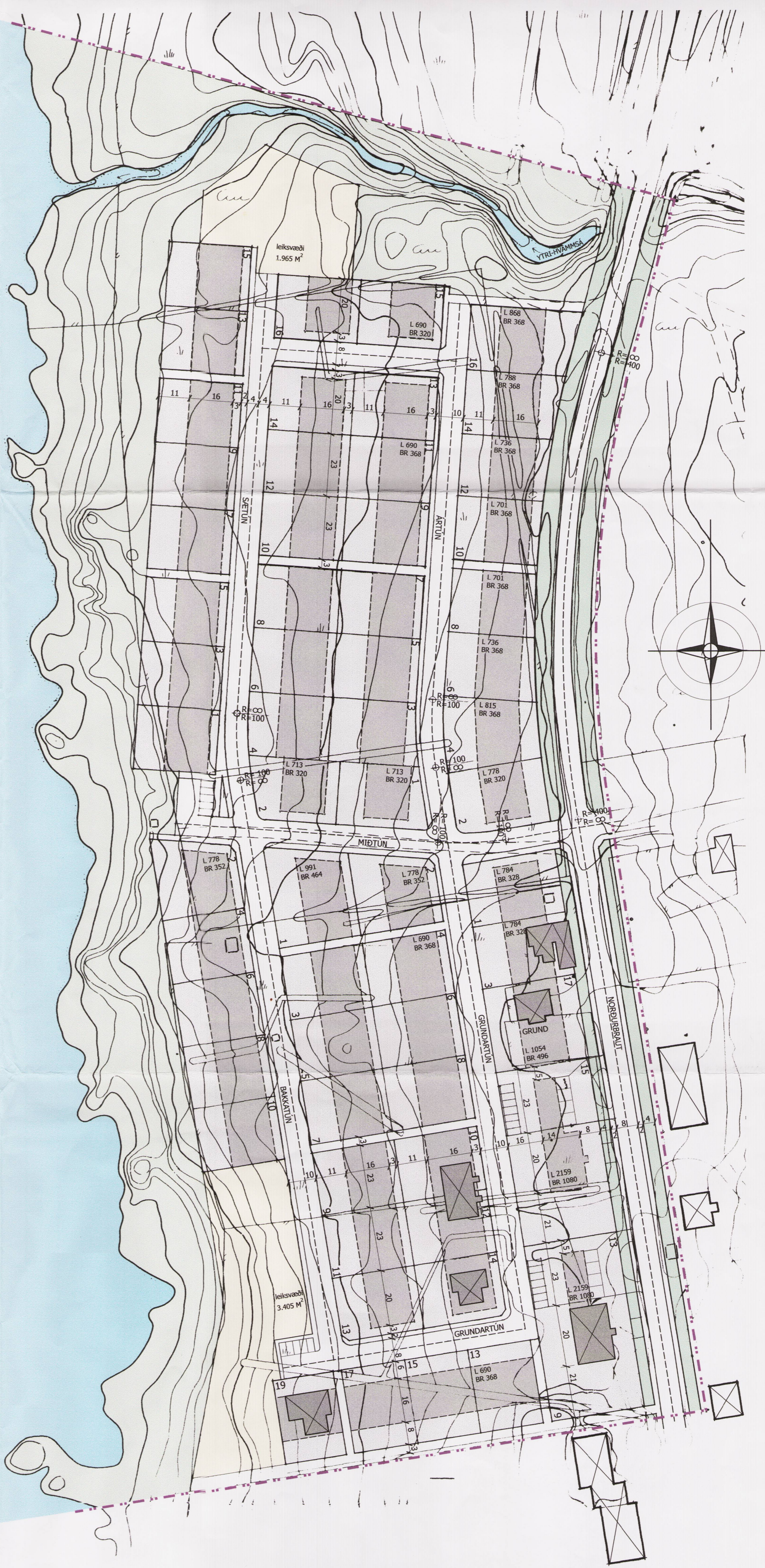
TÚNAHVERFI Á HVAMMSTANGA

DEILISKIPULAG

SKIPULAGSUPPDRATTUR 1:1000

SKÝRINGAR

	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS		OPID SVÆÐI
	HÚS Á SKIPULAGSSVÆÐINU		UTAN LÓÐAMARKA, Í UMSJÁ SVEITARFÉLAGS
	LÓÐ OG LÓÐARNÚMÉR		LEIKSVÆÐI
	BYGGINGARREITUR		Í UMSJÁ SVEITARFÉLAGS
	FLATARMÁL LÓÐAR Í FERMETRUM		SJÓR, Á
	FLATARMÁL BYGGINGARREITS Í FERMETRUM		1 M HÆÐARLÍNA
	GATA		5 M HÆÐARLÍNA
	GANGSTÉTT		
	GRÁSKEIN MEÐ GÖTU		
	GATA MEÐ TVEIM AKREINUM		
	BEYGJURADÍUS Í VEGMIÐJU		
	GANGSTÉTT		



GREINARGERÐ

Skípuagsvæðið

Deiliskípuagsvæðið nær yfir rúmlega 8 ha svæði nyrst á Hvammstanga, milli sjávar að vestan og Norðurbrautar að austan og Ytri-Hvamsá að norðan og svæðis íbúða aldraðra og heilsugæslustöðvar að sunnan. Svæðið er 180 metra breitt milli sjávar og Norðurbrautar og hækkar frá sjónum upp í 15-16 metra hæð við Norðurbraut, að mestu gróð land, tún býlisins Grundar sem stendur við Norðurbraut fyrir miðju svæði. Af svæðinu er fagurt útsýni vestur yfir Miðfjörð til Heggstaðna, til norðvesturs til Strandafjalla og jafnvel inn á hálendið til suðurs. Í aðalskipulagi Hvammstanga síðan 1977 hefur verið gert ráð fyrir íbúðarbyggð á svæðinu, síðast staðfest í aðalskipulagi Húnaþings vestra 2002-2014. Raunar má rekja þá ráðstöfun lands aftur til fyrsta staðfesta skipulagsins fyrir Hvammstanga 1946.

Aðdragandi

Deiliskípuagsvæðið er gerð grein fyrir rekur sig 25 ár aftur, til 1977, þegar byggð á Hvammstanga stækkaði mjög ör, aðalskipulag þurfti að endurskoða með fára ára milliþili. Meðalhverfið ofan við Norðurbraut byggðist á fáum árum og skilgreina þurfti svæði fyrir heilsugæslustöð og íbúðarsvæði aldraðra. Árið 1977 var gerð tillaga að deiliskípuagsvæðisins á öflugkominn kortagrunn til þess að skýta stöðum undir skipulagsákvæðanir varðandi deiliskípuagsvæði annarra svæða, aðalskipulag og kaup sveitarfélagsins á landi Grundar. Tillagan var endurráðgjaf á nýjan, myndmælan kortagrunn 1982 og endurskoðuð 1984. Sú tillaga virðist ekki hafa verið formlega samþykkt af sveitarstjórn sem deiliskípuagsvæði hún kom glögglega fram í staðfestu aðalskipulagi fyrir Hvammstanga og endurskoðuð þess, aðalskipulagi Hvammstanga 1993-2012. Á svæðinu hefur verið byggt í samræmi við þetta skipulag, fjölbýlishús, parhús og einbýlishús. Tillagan nú er aðeins breytt í fáeinum smáatriðum frá þeim sem gerð var 1984.

Tilgangur

Með endurgerðri tillögu nú er ætunin að fá örugga og lögmæla samþykkt á deiliskípuagsvæði Hvammstanga samkvæmt skipulags- og byggingarlögum sem nú gilda.

Lýsing tillögunnar

Með tillögunni er leitað við að nýta landið vel, gert er ráð fyrir að hverfið geti verið lengi í byggingu og þurfi að geta svarað mismunandi kröfum um húsgæði. Byggingarskilmálar miðast við það.

Í tillögunni er gert ráð fyrir 58 lóðum fyrir einbýlishús og parhús og 2 lóðum fyrir fjölbýlishús. Fjölbýlishúsin eru efst á svæðinu og skýggja ekki á útsýni af öðrum íbúðarlóðum vestur yfir Miðfjörðinn. Halli í festum lóðanna er 1 til 2 metrar en 3-4 á sumum, einkum þeim sem liggja við sjávarbakkann. Grundvallarstærð einbýlis- og parhúsalóða er 690 fermetrar en nokkrar lóðir eru talsvert stærri. Byggingarreitir eru í allri breidd lóðanna og hús á að byggja innan þeirra en ekki skilyrt að þau séu byggð að útmörkum reitanna. Á þann hátt er lóðarhólfur veittur réttur til að leggja til staðsetningu húsa á lóðum og hvernig þau snúa og gefinn er kostur á byggingu parhúsa enda er nýtingarhlutfall þessara húsgæða svipað. Gert er ráð fyrir að lóðirnar verði byggðar húsum á einni hæð en þó megi byggja ríshæð yfir hluta jarðhæðar. Áhersla er á að nýtingarhlutfallið 0,3 sé notað til að fyrirbyggja að lóðir verði ofbyggðar.

Gert er ráð fyrir að fjölbýlishúsin verði á 3 hæðum, að fjölbýlishúsalóðirnar standi við Norðurbraut og að gengið verði í þau austan frá, á miðhæð húsananna. Með þessari ráðstöfun var ætunin að halda fjölbýlishúsum í meiri nálægð við önnur hverfi á Hvammstanga en gerst hefði með aðkomu af Grundartúni. Þó er gert ráð fyrir að bilageymslur verði á 2 hæðum og að ekið verði að neðri hæð frá Grundartúni.

Umferð að Túnahverfi mun fara um Norðurbraut, sem liggur frá Hvammstanga norður á Vatnsnes, og safnbrautina Miðtún. Húsagötur Artún og Sættún liggja frá Miðtúni til norðurs og Grundartún og Bakkatún til suðurs. Gert er ráð fyrir 4 metra breiðum akbrautum og 2 metra breiðum gangstéttum öðrum megin við götu. Gangstéttar tengjast gangstígum til suðurs að íbúðarsvæði aldraðra og heilsugæslustöð.

Göturými verða 10 metra breið og gert ráð fyrir að veitulanir verði lagðar til hliðar við þær, inni á lóðum og sérstakt ákvæði setti skilmálum til þess. Gert er ráð fyrir að smjög af götum verði mokað í sjóinn en eftirsóknarvert að girðingar og viðkæmur gróður verði ekki alveg frammi við götu.

Gert er ráð fyrir leiksvæðum í tengslum við lífandi náttúru á svæðinu, við Ytri-Hvamsá og fjöruna. Svæðið við ána hentar vel fyrir leiktækni en hitt fyrir frjálstan leik og útivist í tengslum við útivistarsvæði við fjöruna og gangleið um hana. Því tengjast bilastæði neðst við Miðtún og Grundartún og gert ráð fyrir að fólk utan hverfisins muni geta lagt bilum þar, gengið um fjöruna, rennt fyrir sjóbirting og notið útsýnsins.

BYGGINGARSKILMÁLAR

- Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda fyrir lóðir við Artún, Bakkatún, Grundartún, Sættún og Norðurbraut og kveða á um atriði sem ekki koma fram á skipulagsuppdraettinum. Að auki skulu lóðahafar kynna sér og hlíta lögum og reglugerðum um skipulag, byggingar, veitur, síma og gagnagerð á Hvammstanga.
- Lóðarhafi skal leggja fram aðaluppdrætti af húsi og sækja um byggingarleyfi innan 8 mánaða frá lóðarúthlutun, eða fellur lóðarúthlutun sjálfkrafa úr gildi.
- Á aðaluppdrætti skal gera grein fyrir skipulagi lóðar, staðsetningu og fjölda bilastæða, aðgengi hreyfihamaðra, hæðarmótun lóðar og nýtingarhlutfalli.
- Lóðarhafi skal haga framkvæmdum þannig að fyllsta þrífnaðar sé gætt og ekki hljótt af skemmdir á götum né lögunum sveitarfélagsins né verði aðrir lóðahafar fyrir tjóni eða óþörfum óþægindum. Gengið skal frá lóð í samræmi við lóðarskipulag innan 18 mánaða frá útgáfu lóðarsamnings. Uppgreifni sem ekki verður komið fyrir á lóð skal ekið á þann stað sem Tæknidælið Húnaþings vestra tilgreinir.
- Hús skal reisa innan byggingarreits lóðar sem sýnd er á skipulagsuppdraetti. Heimilt er að byggja einstaka hús út fyrir byggingarreit þar sem lengra er að götu en 6 metrar. Veggir að grunnlóðum skulu vera skv. 7,5 gr. Byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Bilgeymslur skal ekki byggja nær götu en 6 metra.

- Byggingarreitir verður einnig sýndur á lóðablaði sem lóðarhafi mun fá afhent við lóðarúthlutun. Þar munu koma fram fyrirráðgjafir um gólfhæð húsa.
- Á svæðinu skal byggja íbúðarhús, einbýlishús og parhús á einni hæð en heimilt að hafa ríshæð yfir hluta jarðhæðar enda verði nýtingarhlutfallið lóðar ekki herra en 0,3. Á lóðum nr. 13 og 15 við Norðurbraut skal byggja fjölbýlishús og nýtingarhlutfallið ekki vera herra en 0,5.
- Fjölbýlishúsin skulu vera 3 hæða og gengið inn á miðhæð frá Norðurbraut.
- Hús skulu byggð úr vönduðu byggingarefni og falla vel að byggð sem fyrir er.
- Hús skulu ekki hafa meiri þákhalla en 40°.
- Á lóðum nr. 13 og 15 við Norðurbraut er heimilt að byggja bilageymslur á 2 hæðum innan byggingarreita þannig að ekið verði að neðri hæð frá Grundartúni en að efrri hæð frá Norðurbraut.
- Á lóðum fjölbýlishúsa skal koma fyrir 2 bilastæðum fyrir hreyfihamaða fyrir hvern stípagang. Á aðaluppdrætti skal gera grein fyrir umferð fólks í hjólastól milli þessara stæða og íbúða.
- Á 3 metra spildu í allri breidd lóðar meðfram götu er óheimilt að reisa girðingar eða rækta viðkæman gróður. Í þessa spildu getur sveitarstjórn heimilað veitufyrirtækjum að grafa lagfir. Girðingar má reisa á mörkum lóða á aðra vegu í samræmi við 67. gr. Byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Deiliskípuagsvæði þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Húnaþings vestra

þ. 13.11.2003

Sveitarstjórn Húnaþings Vestra

 Skúli Þórðarson