Tálknafjarðarhreppur

Deiliskipulag íbúðabyggðar ofan Strandgötu og varnarmannvirkja í Geitárhlíð

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. október 2016

LANDMÓTUN

Óskar Örn Gunnarsson og María G. Jóhannsdóttir.

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í byggingar-, skipulags- og umhverfisnefnd þann xxx 2016 og í sveitarstjórn þann xxxx. 2016

Tillagan var auglýst frá xxx 2016 með athugasemdafresti til xxxx 2016 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

_____.

Forsíðumynd. Landmótun sf

Efnisyfirlit

1. Greinargerð 5

1.1. Forsendur 5

1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir 5

1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand 5

1.4. Fornleifaskráning 6

1.5. Skipulagsgögn og kortagrunnar 6

2. deiliskipulag 7

2.2.1. Núverandi íbúðarlóðir 7

2.3. Lóðir 7

2.4. Byggingarreitir 8

2.5. Opin svæði 9

2.6. Flóðvarnir 9

2.7. Samgöngur 10

2.7.1. Gatnakerfi 10

2.7.2. Bílastæði 10

2.7.3. Gangstéttir 11

2.7.4. Stígar og áningastaðir 11

*2.7.5. Bryggjur ..... **Error! Bookmark not defined.***

3. Almennir skilmálar 12

3.1. Almennir skilmálar 12

3.2. Breytingar á húsum og viðbyggingar 12

3.3. Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð 12

3.4. Frágangur lóða 12

3.5. Nýtingarhlutfall 12

3.6. Hönnun og uppdrættir 12

3.7. Mæliblöð 12

3.8. Brunavarnir 13

3.9. Umgengni á lóðum 13

3.10. Veitukerfi 13

3.11. Sorphirða 13

4. Sérskilmálar 14

4.1. Nýjar lóðir 14

5. Hættumat 16

6. umhverfisskýrsla 17

6.1. Þættir áætlunar sem valdið geta áhrifum 18
6.2. Umhverfisþættir sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum 18
6.3. Skilgreining á vægi áhrifa og viðmið 18
6.4. Valkostir 19
6.5. Tengsl við aðrar áætlanir 19
6.6. Nálgun og aðferðir 20
6.7. Umhverfismat 20
6.8. Mótvægisaðgerðir og vöktun 21
7. auglýsing 21
7.1. Auglýsingatími 21
7.2. Athugasemdir og afgreiðsla þeirra 21
7.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu 21

1. GREINARGERÐ

1.1. Forsendur

Deiliskipulagið er unnið fyrir Tálknafjarðarhrepp. Sett er fram stefnumörkun um byggð og nærumhverfið á deiliskipulagssvæðinu.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og í samræmi við gildandi Aðalskipulag Tálknafjarðarhrepps 2006-2018.

Samkvæmt viðauka 1 í grein 11.16 í breytingu á lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 falla varnargarðar til varnar ofanflóðum í þéttbýli undir flokk B. Undir þennan flokk eru skilgreindar framkvæmdir er kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar skuli mati á umhverfisáhrifum

1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Aðalskipulag Tálknafjarðarhrepps var staðfest 15.12.2006. Samkvæmt því er eftirfarandi landnotkun innan deiliskipulagssvæðisins:

Samkvæmt skipulaginu, er svæðið sem deiliskipulagið nær til skilgreint sem óbyggt svæði, svæði fyrir íbúðarbyggð, svæði fyrir þjónustustofnanir og opin svæði til sérstakra nota.

Innan deiliskipulagssvæðisins er íbúðarsvæði við Móatún 1-8 og Túngötu 13-28. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýrri íbúðabyggð (svæði B) þar sem gert er ráð fyrir 20-24 lóðum.

1.3. Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Deiliskipulagssvæðið er ofan við Strandgötu á Tálknafirði og nær að Lækjargötu til vesturs og svo upp í hlíðar Geitahorns og er svæðið um 18 ha að stærð.

Svæðið sem um ræðir liggur í 13-60 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið afmarkast af byggðinni við Strandgötu, frá lóðamörkum Strandgötu 12 og upp hlíðina um 200 m, um 250 m meðfram hlíðinni til suðausturs, ofan við núverandi vatnsból og svo niður um 165 m að lóðarmörkum Strandgötu 4. Undirlendi á þessum stað er mjög lítið, landið hallar um 9-15° til suðvesturs. Svæðið þar sem fyrirhugaður varnargarður mun rísa er ofan við íbúabyggð, Geitárpartar, austan megin í þéttbýlinu. Geitá rennur niður svæðið og gróðursvæði eru fjölbreytt. Raflína fer í gegnum mitt svæðið fyrir ofan íbúabyggð. Alls eru átta hús fyrir neðan áætlað framkvæmdarsvæði, Strandgata 2-12 fyrir ofan veg. Fyrir neðan veg er Marbakki, Sólberg og Valhöll. Vatnsból er í 49 m hæð yfir sjávarmáli, milli áætlaðra varnargarðar og nær efri hluti framkvæmdasvæðis inn á Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla. Vegarslóði liggur upp að vatnsbóli frá Innstu-Tungu. Sunnan megin, utan við fyrirhugaða varnargarða, eru endamörk þéttbýlis ásamt skógræktarreitum en vestan megin er tún og í fjarska byggðarkjarninn og hafnarsvæði. Töluverður trjágróður hefur verið gróðursettur á landinu sem um ræðir. Framræsluskurður liggur ofan við lóðamörk Strandgötu 4-6 og tengist farvegi Geitár í gróðurlundinum milli Hamraborgar og Brekku. Annar skurður liggur svo 20m ofar í landinu frá Strandgötu 6 (Hamraborg) framhjá Standgötu 2 og tengist vatnsrásum austar á svæðinu. Fyrir ofan lóðamörk Strandgötu 10-14 liggur skurður sem tengist stórum framræsluskurði sem liggur upp með hlíðinni vestast á svæðinu. Næst íbúðarhúsum, við lóðarmörk þeirra, er halli á núverandi landi á bilinu 1:5 - 1:10 en þegar ofar dregur (fyrir ofan skurði) er halli u.þ.b. 1:3 - 1:7 og verður svo brattari þegar komið er í um 50m hæð yfir sjávarmál eða um 1:1,5 – 1:3.

Lóðir íbúðarhúsanna eru vel grónar og sérstaklega mikill trjágróður er á lóðum Hamraborgar og Brekku. Milli þeirra eru þéttur gróðurlundur og fyrir ofan öll lóðamörk, frá Strandgötu 2 – 14, liggur þétt gróðurbelti. Skógrækt á þessu svæði hófst upp úr 1980 og var á vegum skógræktarfélags Tálknafjarðar. Elstu trén eru því um 30 ára gömul. Helstu trjátegundir í reitnum eru; sitkagreni sem er ríkjandi trjátegund en auk þess eru þó nokkuð af birki og reynivið.

Mynd 1-1. Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

1.4. Fornleifaskráning

Í lögum um menningaminjar nr. 80 frá 1. janúar 2013 gr. 29. eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri.

Sumarið 2016 kannaði xxx fornleifar í

1.5. Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppdráttar í mkv. 1:2.000.

2. DEILISKIPULAG

2.1. Markmið deiliskipulags

Helstu markmið deiliskipulagsins er:

- *Að skilgreina núverandi lóðir og lóðarstærðir á svæðinu.*
- *Að svæðið bjóði upp á sveigjanleika í notkun fyrir þá sem búa þar og starfa.*
- *Að skilgreina öruggar umferðarleiðir fyrir, akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.*
- *Að auka öryggi gagnvart þeirri náttúruvá sem ofanflóð hafa í för með sér.*

2.2. Íbúðarsvæði

2.2.1. Núverandi íbúðarlóðir

Hluti deiliskipulagssvæðisins er skilgreint sem íbúðabyggð. Um er að ræða fastmótuð og fullbyggð íbúðarhverfi. Húsin við Mótatún byggðust upp á árunum 1978-1982, við Túngötu 1975-1979. Við Strandgötuna, Ystu-Tungu og Tunguland eru elstu húsin á Tálknafirði og voru þau byggð á árunum 1905-1979. Elsta húsið er Tunguland 2 sem byggt var 1905 og fellur því undir 29. gr. laga um menningarminjar.

Alls eru þetta um 29 lóðir fyrir íbúðir.

Innan skipulagssvæðisins eru tvær stofnanalóðir og tvær lóðir fyrir verslun og þjónustu. Um er að ræða leikskólalóð austan við Ystu Tungu og svo tvær verslunar- og þjónustulóðir við Strandgötu 32 og Strandgötu 28. Búið er að rífa húsið sem stóð við Strandgötu 28 þar sem áður var bensínstöð.

2.3. Lóðir

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu-og athafnasvæði skal unnið i samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir núverandi lóðir og ný lóðarmörk.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru nú 32 lóðir. Gert er ráð fyrir fjórum nýjum lóðum í deiliskipulagi

- *Túngata 26, íbúðarhús.*
- *Strandgata 28, verslunar- og þjónustulóð.*
- *Strandgata 24, íbúðarhús.*
- *Strandgata 18, íbúðarhús.*

Sjá einnig kafla 4 um sérskilmála.

Farið var yfir hverja lóð fyrir sig innan skipulagssvæðisins til að kanna hvort samræmi væri á milli lóðarstærðar í lóðarsamningi og í þeim kortagrunni sem notaður er við gerð deiliskipulagsuppdráttar. Í töflunni hér að neðan má sjá þau tilfelli þar sem tillaga um lóðarstærðir í deiliskipulagi er ekki í samræmi við lóðarsamninga. Í þessum tilfellum verða gerðar yfirlýsingar um breytta lóðarstærð í samræmi við lóðarmörk og stærðir eins og tillaga er gerð um í deiliskipulagi. Ef ósamræmi er á milli deiliskipulags og útgefinna lóðablaða þá gildir lóðablað.

Götuheiti og húsnúmer	*Lóðastærð skv. FMR m^2*	*Þinglýstir samningar m^2*	*Lóðastærð skv. deiliskipulagi m^2*
Móatún 1	*750*	*750*	*922*
Móatún 2	*750*	*750*	*760*
Móatún 3	*750*	*750*	*695*

Móatún 4	*780*	*780*	*780*
Móatún 5	*810*	*810*	*795*
Móatún 6	*780*	*780*	*842*
Móatún 7	*780*		*783*
Móatún 7a	*28,5*		*35*
Móatún 8	*780*	*780*	*780*
Túngata 13	*750*	*750*	*671*
Túngata 15	*750*	*750*	*710*
Túngata 17	*750*	*750*	*791*
Túngata 19	*750*	*750*	*716*
Túngata 22	*750*	*750*	*799*
Túngata 24	*750*	*750*	*784*
Túngata 26			*702*
Túngata 28	*780*	*780*	*877*
Strandgata 32	*992*		*1032*
Strandgata 30	*945*		*969*
Strandgata 28	*750*		*969*
Strandgata 24	*Ný lóð*	*Ný lóð*	*859*
Strandgata 22	*830,2*		*780*
Strandgata 20	*1000*		*1378*
Strandgata 18	*Ný lóð*	*Ný lóð*	*1388*
Strandgata 14	*1000*		*1256*
Strandgata 12	*780*		*1783*
Strandgata 10	*1440*		*1662*
Strandgata 6	*988*		*1550*
Strandgata 4	*700*	*1920*	*2059*
Strandgata 2	*750*		*2132*
Ysta Tunga	*552,5*	*218*	*914*
Vindheimar	*1250*		*1491*
Ártún	*750*	*1080*	*1082*
Tunguland 1	*1318*		*1948*
Tunguland 2	*622,2*	*622,2*	*623*

2.4. Byggingarreitir

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu á deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar og svalir mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar og aðliggjandi húsa. Við Túngötu og Móatún eru sýndar bundnar byggingarlínur.

Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar sem skipulagsskilmálar og núverandi afmörkun bygginga sem byggingarreitur. Á þeim lóðum sem ekki hafa bílgeymslur er gert ráð fyrir möguleika á sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu. Þar sem bílgeymslur eru stakstæðar er gert ráð fyrir þeim möguleika að byggt sá á milli íbúðarhúss og bílgeymslu. Útlit bílgeymslu skal vera í samræmi við núverandi hús.

Innan byggingareits eru einnig heimilar viðbyggingar með eftirfarandi skilyrðum:

1. Viðbyggingin er innan byggingarreits.

2. Flatarmál viðbyggingar er að hámarki 40 m².

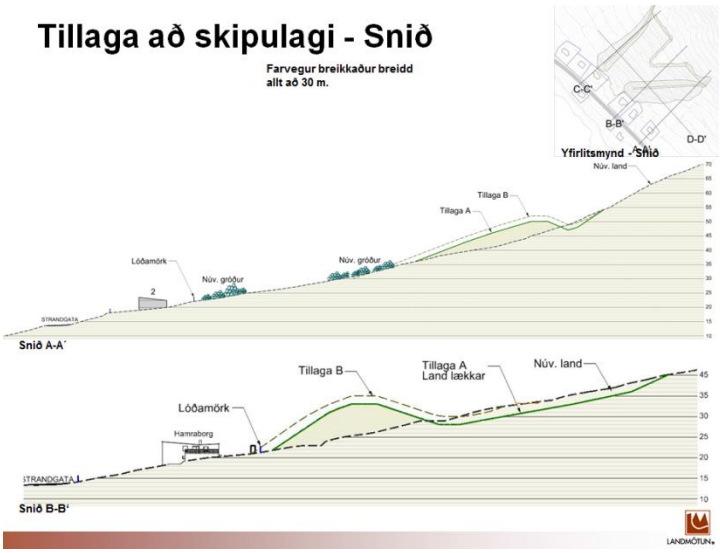
3. Viðbyggingin er á einni hæð.

Tilkynna skal fyrirhugaða framkvæmd til leyfisveitanda.

2.5. Opin svæði

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi Tálknafjarðar 2006-2018 þá fær óbyggða svæðið nýja skilgreiningu. Landnotkunin verður skilgreind á eftirfarandi hátt:

Opin svæði án auðkennis. Hlíðar ofan byggðar, lækjarfarvegir og gil, árbakki, fjara og strandsvæði. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum en þeim sem vænta má vegna almennrar útivistar, s.s. stígum, skiltum, áningarstöðum og bílastæðum fyrir göngu- og ferðafólk. Einnig er gert ráð fyrir varnarvirkjum vegna ofanflóða.



Mynd 2-1. Snið sem sýna tillögu að varnargörðum.

2.6. Flóðvarnir

Gert er ráð fyrir að að garðar verði grafnir niður um 2,5m til þess að draga úr umfangi þeirra og 0,5m lífrænt efni úr yfirborði endurlagt ofan á lífvana jökulruðninginn sem liggur undir málaginu (sjá kafla 5.5 í frumathugunarskýrslu Verkís). Umfang varnargarða er um 1,1ha og fyllingarefni um 43.000m^3.[1]

Gengið er út frá útfærslu A, þar sem sú útfærsla lágmarkar umfang garðanna og þar með sýnileika þeirra úr byggð. Svæðið milli garðanna lækkar um 2 m. Garðarnir standa þannig 2m lægra yfir núverandi landi en í útfærslu B. Jafnframt fara nánast jafn stór gróðursvæði undir framkvæmdir í báðum útfærslum eða um 1,0 ha.

Garður V (vestari) liggur fyrir ofan Strandgötu 10 (Brekku) frá lóðarmörkum og er um 190 m langur og stendur um 6 m upp úr núverandi landi. Garður A (eystri) liggur á ská í hlíðinni ofan við lóðir Strandgötu 2 til 6 (Hamraborg) og er um 160 m langur og stendur um 8 m upp úr núverandi landi. Neðsti hluti garðsins liggur að lóð Hamraborgar. Vestari garðurinn liggur í 21-64 m en eystri garðurinn liggur í 18-59 m hæð yfir sjávarmáli. Trjárækt er mikil fyrir í hlíðinni ofan við lóðir við Strandgötu 2 – 14 og þétt gróðurbelti milli Strandgötu 6 – 10, Hamraborgar og Brekku. Trjáræktarreitur hverfur að hluta til undir varnargarðinn. Mikil nálægð við íbúðalóðir Strandgötu 6 og 10 kallar á sértækar lausnir á frágangi á varnargarði vegna halla og þar sem hann liggur mjög nálægt núverandi íbúðarhúsum. Framtíðaríbúðarsvæði Tálknafjarðar liggur vestan við framkvæmdarsvæði.

Við útfærslu á tillögu að skipulag er unnið út frá ofangreindri tillögu frá Verkís um gerð og staðsetningu varnargarða. Svæðið milli garðanna er um 1,2 ha og verður yfirborð þess lækkað um 2 m. Heildar rúmmál mannvirkjanna er um 43.000 m3 jarðvegs, þar af er gert ráð fyrir um 15.000 m3 af flokkuðu efni í flóðhlið garða.

Næst byggð verða garðfláar mildir. Flóðmegin eru garðar með hallan 1:1,5 en hlémegin er flái þeirra um 1:2,4. Núverandi landhalli á svæðinu er um 1:5. Neðsti hluti varnargarðanna, ofan lóða við Strandgötu 4-10 (aðallega 6-10), er með fláa 1:2. Þar er reiknað með sérstökum frágangi við lóðamörk, s.s. með grjóthleðslum/grjótgrindum/o.fl. og gróðursetningu, til að minnka sjónræn áhrif vegna nálægðar garðanna.

Fyrir ofan Strandgötuna er skógræktarsvæði um 2,14 ha. Þar er einna helst sitkagreni, lerki, birki, víðitegundir og fura. Gert er ráð fyrir því að um það bil helmingur af gróðurreitum fari undir varnarmannvirki eða 1,0 ha. Gert er ráð fyrir því að viðhalda grænu svæði (Strandgata 8) milli Hamraborgar og Brekku og að skógræktarreitir sitthvorum megin varnargarðanna haldist óhreyfðir og var unnið sérstaklega að því að hálfu Verkís við hönnun varnarmannvirkjanna.

Neðsti hluti garðsins er í 18-21 m hæð yfir sjávarmáli og er rót hans í um 8 m fjarlægð frá Brekku og 12 m fjarlægð frá Hamraborg. Reiknað er með að innan þessa svæðis sé tekinn upp hæðarmunur með hleðslum og þannig mynduð skil milli nærsvæða bygginga og varnargarðs.

Markmið með byggingu garðanna er að stýra ofanflóðum í viðeigandi farveg og vernda byggðina þar fyrir neðan.

---

[1] *OFANFLÓÐAVARNIR Á Tálknafirði, frumathugun, 2014.*

2.7. Efnisnám

Flytja þarf að stærstan hluta efnis í fyllingar, alls um 40 000 – 60 000 m3. Í flóðhlið og fláafót garða er gert ráð fyrir völdu efni (allt að 25 000 m3) sem og í undirlag og framræsluskurði undir görðum (um 6 000 – 8 500 m3), annað efni er óflokkað. Mólag sem fjarlægt er undan görðum á garðstæði (um 8 500 m3) má nýta í fláafyllingar. Mólag sem rist er af skeringasvæði verður endurnýtt á svæðinu (um 5 000 – 8 000 m3). Gert er ráð fyrir um 100 m3 af hleðslugrjóti við mótun garðfláa við lóðir.

Efni í garðinn verður fengið að hluta á staðnum með uppgreftri og skeringum en umframefni verður sótt í opnar námur í Tálknafirði.

1. *Náma E1 við Deildarhrygg.*
2. *Náma E2 við fjarðarbotn.*

Mynd 2-2. Yfirlitsmynd sem sýnir helstu þætti framkvæmdar við flóðvarnir.

2.8. Samgöngur

2.8.1. Gatnakerfi

Götur innan svæðisins eru með tvístefnu og eru eftirfarandi götur skilgreindar innan skipulagssvæðisins. Strandgata, Lækjargata, Túngata og Móatún. Breidd gatna er á bilinu 6-7 metrar.

2.8.2. Bílastæði

Eitt til tvö bílastæði eru í flestum tilfellum innan lóðar og víða er einnig lagt meðfram flestum götum. Þessi stæði eru víða illa skilgreind. Almennt séð þá skal koma fyrir langstæðum meðfram gangstéttum þannig að ekki sé lagt beggja megin götu. Er þetta til þess að auðvelda aðgengi og umferðaröryggi innan götunnar.

Um stæði innan lóðar gilda eftirfarandi viðmið:

- *Við einbýlishús skal koma fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar, heimilt er að bæta við allt að tveimur stæðum til viðbótar þar sem aðstæður leyfa.*
- *Vegna atvinnuhúsnæðis skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m^2 húsnæðis.*

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

2.8.3. Gangstéttir

Gangstéttar eru meðfram öllum götum innan skipulagssvæðisins og eru þær 1,5 metrar að breidd. Þegar gangstéttar verða endurnýjaðar þá skal gera ráð fyrir að þær verði 1,8 metrar að breidd.

Mynd 2-3. Við Strandgötu. Hér er gangstétt 1,5 metra breið.

2.8.4. Stígar og áningastaðir

Stígar í tengslum við flóðvarnargarða verða 1,5-1,8 metra breiðir malarstígar.

Í gróðurlundi milli Hamraborgar og Brekku er gert er ráð fyrir áningarstað/dvalarsvæði. Rýmið afmarkast af gróðri þar sem hópar gætu safnast saman áður en lagt er af stað í vettvangsferðir og möguleiki er á að koma fyrir grillaðstöðu með borðum og bekkjum. Í miðri hlíðinni, milli garðanna, er gert ráð fyrir öðrum áningarstað. Við núverandi vatnsból, sem verður lagt af í þessari framkvæmd, er möguleiki á áningar og útsýnisstað. Þar er hægt og koma fyrir upplýsingaskilti um það sem fyrir augu ber á svæðinu. Einnig er gert ráð fyrir áningarstað í hlíðum vestari garðsins auk þess sem mögulegt er að móta setsvæði við tjarnarbakka

Gert er ráð fyrir aðal göngustíg frá Strandgötu, milli Hamraborgar og Brekku, í gegnum gróðurlundinn og upp hlíðina á milli garðanna, að núverandi vatnsbóli, upp fyrir topp ytri garðsins og niður að útivistarstíg. Fyrir ofan gróðurlund milli Hamraborgar og Brekku tengist göngustígur til vesturs ofan við lóðarmörk Brekku og myndar þannig hringleið um svæðið. Frá megin stíg er gert ráð fyrir minni stíg upp í varnargarðinn.

2.8.5. Aðkoma að görðum

Ekki liggur endanlega fyrir hvaðan efni verður fengið í framkvæmdina, því er gert ráð fyrir nokkrum valkostum vegna aðkomu að svæðinu á framkvæmdatíma, sem síðar getur nýst sem útivistarstígur. Útfærsla A, aðkoma að framkvæmdasvæði liggur fyrir ofan Innstu Tungu og upp fyrir byggð (Flatirnar). Útfærsla B, aðkoma að framkvæmdasvæði verður frá Innstu Tungu, ofan Þórshamars og Strandgötu 20. Einnig er mögulegt að nálgast svæðið beint frá Strandgötu, en skoða þarf sérstaklega aðkomu í gegnum gróðurlund með það í huga að gróðurlundi verði raskað sem minnst.

3. ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1. Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða. Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar.

3.2. Breytingar á húsum og viðbyggingar

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum en óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg. Ástæða þessa er ekki síst sú að byggingar á skipulagsvæðinu eru fjölbreyttar og af ýmsum stærðum og gerðum sem gerir það snúið að gefa út almenn ákvæði. Þessi leið mun einnig tryggja nágrönnum hverju sinni betri möguleika á að gefa álit sitt á fyrirhuguðum framkvæmdum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götumyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

3.3. Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð

Leyfilegt er að reisa girðingar á lóðarmörkum allt að 1,20 m á hæð. Lóðarhafar skulu hafa með sér samráð um frágang og framkvæmdir. Skjólveggir á lóð skulu ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra.

Heimilt er að reisa verandir áfastar íbúðarhúsi. Stærð á verönd áfastar byggingu skal ekki vera meiri en 1/3 af grunnfleti húss. Að öðru leyti gildir grein 2.3.5 í byggingarreglugerð.

3.4. Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr.112/2012. Á aðaluppdrætti skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bílastæði og gangstéttar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er í mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

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

3.5. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur það fram deiliskipulagsuppdrætti.

3.6. Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar 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 fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.7. Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

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

3.8. Brunavarnir

Um brunavarnir gilda ákvæði byggingarreglugerðar nr. 90/112.

3.9. Umgengni á lóðum

Umgengni á lóðum skal vera í samræmi við samþykkt um umgengni og þrifnað utan húss í Tálknafirði og öðrum sveitarfélögum innan starfssvæðis Heilbrigðiseftirlits Vestfjarða sbr. auglýsingu nr. 668/2010 í B-deild Stjórnartíðinda. Óheimilt er að geyma gáma, annað lausafé og númers lausa bíla innan íbúðarlóða á skipulagssvæðinu.

3.10. Veitukerfi

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum.

3.11. Sorphirða

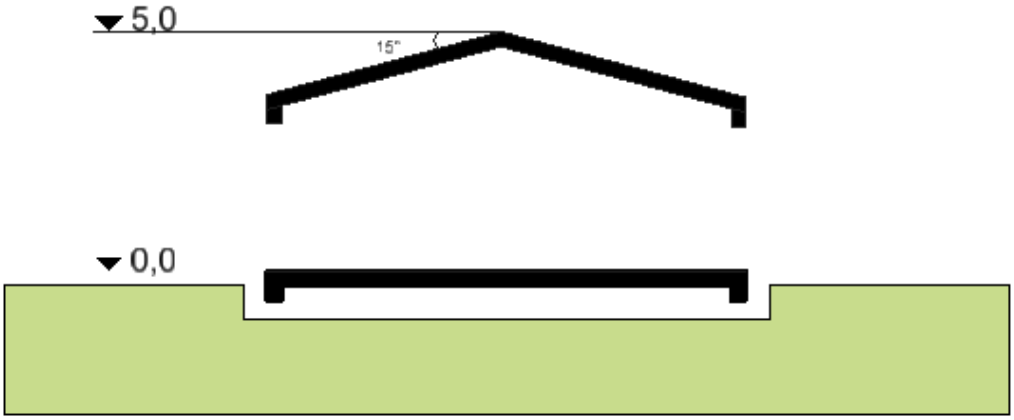
Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu. Gerð er krafa um skýli fyrir 2 ílát til flokkunar.

4. SÉRSKILMÁLAR

4.1. Nýjar lóðir

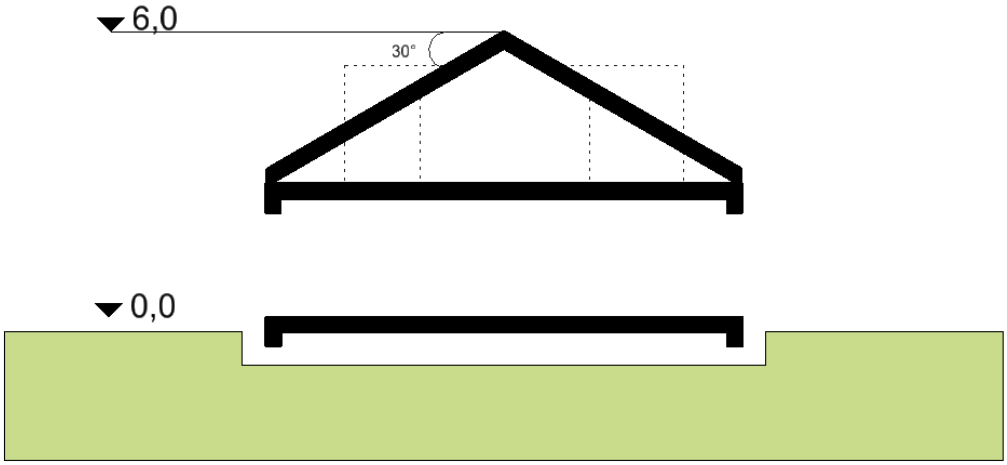
Eins og fram kom í kafla 2.5 þá er gert ráð fyrir uppbyggingu á eftirtöldum lóðum:

***Túngata 26, íbúðarhús**. Gert er ráð fyrir nýbyggingu á auðri við Túngötu. Ný lóð er 702 m² að stærð og þar er heimilt að byggja einbýlishús á einni hæð að hámarki 280 m² með bílskúr. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Nýtingarhlutfall 0,4. Þak er mænisþak og þakhalli 15°.*



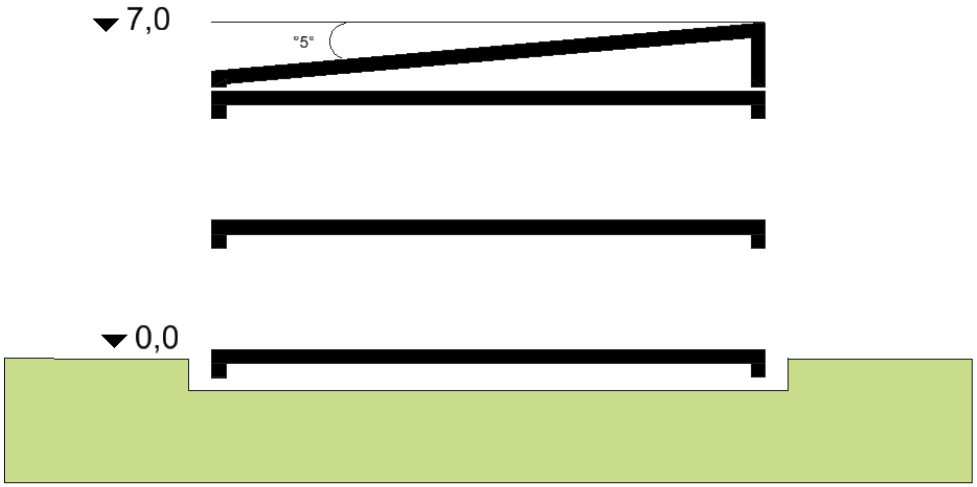
Mynd 4-1. Skýringarmynd af einbýlishúsi.

***Strandgata 28, verslunar og þjónustulóð**. Ný lóð við Strandgötu 28. Lóðarstærð er 969 m² og þar er heimilt að byggja hús fyrir atvinnuhúsnæði á einni hæð með risi. Samanlagður grunnflötur að hámarki 490 m² og hámarkshæð í mæni 6 m. Þak er mænisþak og þakhalli 30°. Nýtingarhlutfall 0,5.*



Mynd 4-2. Skýringarmynd af atvinnuhúsnæði.

Strandgata 24, íbúðarhús*. Ný lóð er 859 m² að stærð og þar er heimilt að byggja íbúðarhús á tveimur hæðum. Samanlagður grunnflötur að hámarki 260 m² með bílgeymslu. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Nýtingarhlutfall 0,3. Þak er einhalla og þakhalli 5°. Hámarkshæð í mæni 7 m.*



Mynd 4-3. Skýringarmynd af íbúðarhúsi við Strandgötu 24 og 18.

***Strandgata 18, íbúðarhús**. Ný lóð er 1388 m² að stærð og þar er heimilt að byggja íbúðarhús á tveimur hæðum. Samanlagður grunnflötur að hámarki 420 m² með bílgeymslu. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Nýtingarhlutfall 0,3. Þak er einhalla og þakhalli 5°. Hámarkshæð í mæni 7 m.*

5. HÆTTUMAT

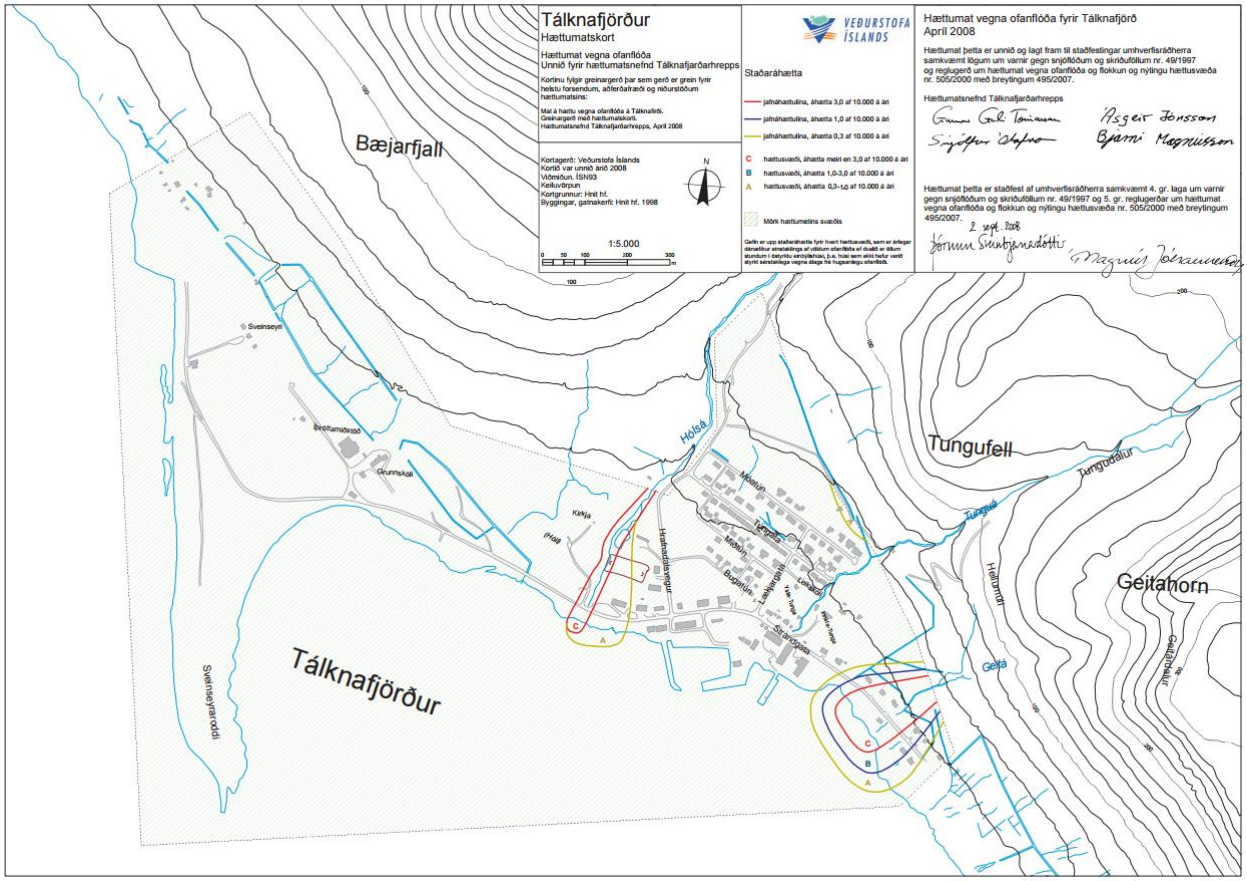
Fyrir liggur tillaga að ofanflóðahættumati fyrir svæðið frá Veðurstofu Íslands, dagsett apríl 2008. Settar hafa verið inn hættumatslínur Veðurstofunnar sem eru í gildi og undir Geitárdal eru þrjú íbúðarhús á hættusvæði C, en þau eru: Strandgata 10, 11 og 12 (Brekka, Valhöll og Engihlíð). Þrjú hús eru þar á hættusvæði B, en þau eru: Strandgata 5, 6 og 14 (Sólberg, Hamraborg og Sólbakki). Þá eru tvö hús á hættusvæði A, en þau eru: Strandgata 3 og 4 (Marbakki og Borg).

Á hættusvæðum A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði, svo og skála sem ætlaðir eru til næturgistingar á skíðasvæðum. Skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er heimilt að reisa enda séu þau styrkt til að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu 1-1.

Á hættusvæðum B er heimilt að reisa ný einbýlishús og fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum, svo og byggja við skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús enda séu húsin og/eða viðbyggingarnar styrktar til þess að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu II. Heimilt er að reisa atvinnuhúsnæði svo og skála á skíðasvæðum, sem ekki eru ætlaðir til næturgistingar, án kvaða um styrkingar. Nýja skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er óheimilt að reisa.

	Íbúðar-, sjúkra- og samkomuhús, skólar, leikskólar og samb. hús	
Svæði	***Neðri mörk***	***Efri mörk***
A-hættusvæði	*5*	*20*
B-hættusvæði	*20*	*90*

Tafla 5-1. Ástreymisþrýstingur innan hættusvæða, reiknað sem óhappaálag, kN/m².



Mynd 5-1. Hættumatskort af Tálknafirði (Heimild Veðurstofa Íslands, 2008)

6. UMHVERFISSKÝRSLA

Framkvæmdir við snjóflóðavarnir í þéttbýli falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og þess vegna fellur deiliskipulagstillagan undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Umhverfismatið er sett fram í venslatöflum í lok hvers kafla í umfjöllun um einstök skipulagssvæði.

- *Mat á umhverfisáhrifum byggist á þremur meginþáttum, sem eru:*
- *Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.*
- *Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti innan áhrifasvæðisins.*
- *Umsagnir og athugasemdir lögboðinna umsagnaraðila, hagsmunaaðila og almennings.*

Við mat á umhverfisáhrifum er unnið eftir lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Einnig er stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa. Við mat á vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti er stuðst við tiltekin viðmið, s.s. stefnumörkun stjórnvalda, alþjóðsamninga, lög og reglugerðir.

6.1. Þættir áætlunar sem valdið geta áhrifum

Ofanflóðavarnirnar, sem er megininntak deiliskipulagsins, munu valda talsverðum umhverfisáhrifum. Helstu áhrif á framkvæmdatíma felast í breytingum á því landsvæði sem fer undir varnarmannvirki og getur því haft áhrif á gróðurfar og dýralíf, á landslag og ásýnd. Umferð vinnuvéla á framkvæmdartíma getur valdið hávaða, útblástursmengun, hættu á mengunarslysum og rykmengun.

6.2. Umhverfisþættir sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum

Við greiningu á þeim þáttum sem hugsanlega geta orðið fyrir umhverfisáhrifum var ákveðið að meta eftirfarandi umhverfisþætti:

- *Gróður og dýralíf*
- *Landslag og sjónræn áhrif*
- *Heilsa og öryggi*
- *Minjar*
- *Grunnvatn*

6.3. Skilgreining á vægi áhrifa og viðmið

Við greiningu á einkenni og vægi hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem eru skilgreind í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram kemur í töflu hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar framkvæmt er mat á vægi áhrifa.

Vægi áhrifa		***Skýring***
Jákvæð	+	*Jákvæð áhrif á umhverfisþátt*
Óveruleg	***0***	*Óveruleg/óljós áhrif á umhverfisþátt*
Neikvæð	**-**	*Neikvæð áhrif á umhverfisþátt*
Óljós	***?***	*Óljós áhrif á umhverfisþátt*

Tafla 6-1. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat deiliskipulagsins.

Í töflu 2 eru tekin saman þau umhverfisviðmið sem lögð eru til grundvallar umhverfismati deiliskipulagsins. Þess ber þó að geta að listinn er ekki tæmandi. Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem vísir sem notaður er til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem deiliskipulagstillagan hefur í för með sér. Í umhverfismatinu voru búnar til 7 matsspurningar út frá þessum viðmiðum.

Stefna	***Umhverfisviðmið***
Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006	*1. gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.*
Skipulagslög nr. 123/2010.	*I. kafli, 1. Gr. mgr. 2 að stuðla að skynssamlegri og hagkvæmari nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru- og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbærri þróun að leiðarljósi.*
Aðalskipulag Tálknafjarðarhrepps 2006-2018	*Núverandi landnotkun innan svæðisins, en innan svæðis er m.a. skilgreind íbúðarbyggð, athafnasvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir, hverfisverndarsvæði og opin svæði til sérstakra nota.*

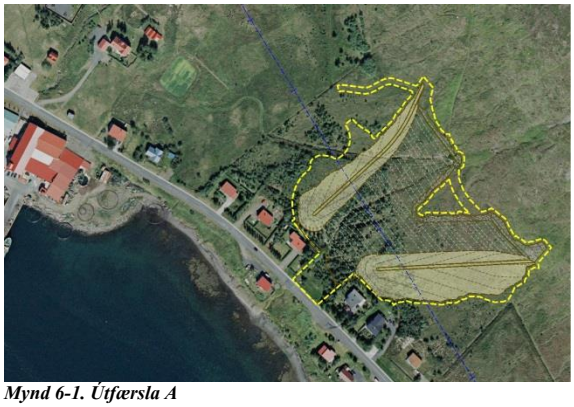
Lög um menningarminjar 80/2012	*Skráðar friðlýstar fornleifar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.* *Aðrar fornleifar (minjar 100 ára og eldri, s.s. byggðarleifar, haugar, greftrunarstaðir o.s.frv.) skv. 3 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.*
Lög um náttúruvernd 44/1999 og önnur stefnuskjöl	*Válisti Náttúrufræðistofnunar Íslands fyrir plöntur og um fugla og spendýr.* *Listi yfir friðlýstar plöntur* *37 gr. laga um náttúruvernd* *Velferð til framtíðar, sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, áherslur 2010-2013, sjá kafla 12 um sjálfbæra gróðurnýtingu og endurheimt landgæða.*
Reglugerð um hættumat vegna ofanflóða nr. 505/2000.	*15. gr. 2. mgr.* *Taka skal fullt tillit til hættumats við alla skipulagsgerð.*
Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 797/1999	*1. gr. 1.1 Markmið reglugerðar þessarar er að koma í veg fyrir mengun grunnvatns af mannavöldum. Einnig er það markmið að takmarka afleiðingar mengunar sem þegar hefur orðið á grunnvatni.*

6.4. Valkostir

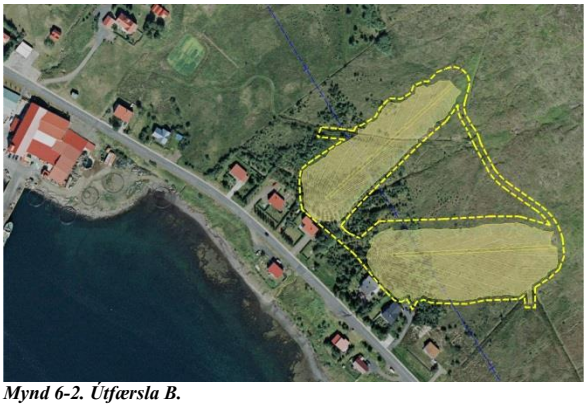
Umfjöllun um valkosti beinast að tveimur mismunandi leiðum kosti A og B sem greint er frá að neðan. Um er að ræða tvær mismunandi útfærslur á varnargörðum sem eru mismunandi að umfangi.

***Útfærsla A** gerir ráð fyrir að að garðar verði grafnir niður um 2,5m til þess að draga úr umfangi þeirra og 0,5m lífrænt efni úr yfirborði endurlagt ofan á lífvana jökulruðninginn sem liggur undir mólaginu (sjá kafla 5.5 í frumathugunarskýrslu Verkís). Umfang varnargarða er um 1,1ha og fyllingarefni um 43.000m^3 .*

***Útfærsla B** gerir ráð fyrir því að land verði lækkað um 0,5m í garðstæði og garðar verði grundaðir á þéttum jökulruðningi undir mólaginu. Núverandi land og gróður á milli garða verði óhreyft. Umfang varnargarða er um 1,9 ha og áætlað magn fyllingarefnis er um 66.000m^3.*



Mynd 6-1. Útfærsla A



Mynd 6-2. Útfærsla B.

6.5. Tengsl við aðrar áætlanir

Sjá kafla 1.2 um fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.

6.6. Nálgun og aðferðir

Tálknafjarðarhreppur í samstarfi við Landmótun sf unnu að umhverfismati deiliskipulags. Vinna við umhverfismatið fólst í rýni sérfræðinga Landmótunar á þeim málsgögnum sem liggja fyrir varðandi frumathugunar fyrir varnargarðana og fyrirspurnar um matskyldu framkvæmdarinnar, sbr. heimildaskrá. Beitt hefur verið venjubundnum aðferðum við umhverfismat áætlana.

6.7. Umhverfismat

Umhverfismat áætlunar felst í því að spá fyrir um líklegar breytingar á umhverfinu við framfylgd skipulagstillögunnar með hliðsjón að markmiðum, umhverfisviðmiðum og umhverfisvísum.

	UMHVERFISÁHRIF *(jákvæð, óveruleg/óljós, neikvæð áhrif)*				
	+	**0**	**-**	**?**	**Skýringar og mótvægisaðgerðir**
UMHVERFISÞÁTTUR	*SAMFÉLAG OG LANDNOTKUN*				
UMHVERFISÞÁTTUR	*LANDSLAG OG SJÓNRÆN ÁHRIF*				
Munu mannvirki hafa neikvæð sjónræn áhrif?	***Kostur A*** *Varnarvirkin verða nálægt byggðinni og því nokkuð sýnilegar en um leið umfangslítil og munu breyta lítið ásýnd svæðisins. Við hönnun varnarvirkjanna verði reynt að draga úr sýnileika þeirra með landmótun. Mikilvægt er að form varnarvirkja og yfirborð falli sem best að aðliggjandi landslagi.*				
	Kostur B *Varnarmannvirki mun minna niðurgrafin og því mun sýnilegri í landi. Umfang þeirra verður meira fyrir vikið.*				
UMHVERFISÞÁTTUR	*GRÓÐUR OG DÝRALÍF*				
Gerir skipulagið ráð fyrir framkvæmdum sem spilla gróðri eða fuglalífi?	***Kostur A*** *Varnarvirkin munu óhjákvæmilega raska gróðri og dýralífi sem fyrir er á framkvæmdasvæðinu. Mikilvægt er að vanda mjög til verka við frágang varnarvirkjanna. Taka þarf mið af aðliggjandi gróðurfari þannig að mannvirkin falli sem best að landslaginu.*				
	Kostur B *Sömu áhrif á og í kosti A en vegna umfangs garða eru áhrifin mögulega meiri.*				
UMHVERFISÞÁTTUR	*MINJAR*				
Tryggir deiliskipulagið varðveislu menningar-verðmæta?	***Kostur A*** *Minjar hafa ekki verið skráðar*				
	Kostur B *Minjar hafa ekki verið skráðar*				
UMHVERFISÞÁTTUR	*HEILSA OG ÖRYGGI*				
Mun deiliskipulagið og þær framkvæmdir sem það er að gera ráð fyrir auka öryggi íbúa á svæðinu	***Kostur A*** *Markmið deiliskipulagsins er að áhætta vegna ofanflóða verði ásættanleg, þ.e. í samræmi við reglugerð nr. 505/2000. Öryggi íbúa á svæðinu mun því aukast frá því sem er í dag.*				
	Kostur B *Sama og kostur A.*				
UMHVERFISÞÁTTUR	*VATN*				

Mun deiliskipulagið og þær framkvæmdir sem það er að gera hafa áhrif á grunnvatn á svæðinu	***Kostur A*** *Brunnsvæði er skilgreint í jaðri framkvæmdasvæðisins Þar sem framkvæmdir og staðsetning garða munu eiga sér staða fyrir neðan brunnsvæði og aðrennslissvæði þá er ekki talið að það hafi áhrif á grunnvatn.*
	Kostur B *Sama og kostur A.*

6.8. Mótvægisaðgerðir og vöktun

Lagt er til að fylgst verði með framvindu gróðurs meðan nýgróður er að festa rætur og svæðið að laga sig að grenndargróðri. Einnig verður fylgst með hvort hætta er á jarðvegsrofi á framkvæmdarsvæðinu. Skal sú vöktun fara fram af Náttúrustofu Vestfjarða í samráði við sveitarfélagið og Umhverfisstofnun. Vegna fornleifa á staðnum þá þarf að taka snið í hlaðinn vegg til að kanna eðli og umfang hans áður en framkvæmdri hefjast.

7. AUGLÝSING

7.1. Auglýsingatími

7.2. Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

7.3. Afgreiðsla eftir auglýsingu