



# HLÍÐARGATA Á ÞINGEYRI

## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Greinargerð og umhverfismatsskýrsla

Dags. 25.október 2022



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í

skipulags- og mannvirkjanefnd:

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

bæjarstjórn:

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur.....</b>	<b>3</b>
1.1	Almennt .....	3
1.2	Markmið .....	3
1.3	Málsmeðferð og kynning .....	3
1.4	Skipulagsgögn .....	3
1.5	Staða skipulags.....	4
<b>2</b>	<b>Forsendur .....</b>	<b>5</b>
2.1	Skipulagssvæðið.....	5
2.2	Staðhættir .....	5
2.3	Menningarminjar/fornminjar .....	5
2.4	Náttúruminjar .....	6
2.5	Náttúruvá.....	6
<b>3</b>	<b>Deiliskipulagið .....</b>	<b>7</b>
3.1	Almennt .....	7
3.2	Lóðir og nýtingarhlutfall.....	7
3.3	Samgöngur / gatnakerfi .....	7
3.4	Gönguleiðir .....	7
3.5	Opin svæði og leiksvæði.....	7
3.6	Frágangur lóða og umhverfi.....	7
3.7	GötuLýsing .....	8
3.8	Sorp.....	8
3.9	Veitur og lagnir .....	8
3.10	Menningarminjar .....	8
3.11	Náttúruvá.....	8
<b>4</b>	<b>Byggingarskilmálar .....</b>	<b>9</b>
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir .....	9
4.2	Mæliblöð og hæðarblöð .....	9
4.3	Byggingarreitir og nýtingarhlutfall .....	9
4.4	Lóðarstærðir og stærðir bygginga.....	9
4.5	Girðingar og skjólveggir .....	10

4.6	Bílastæði .....	10
<b>5</b>	<b>Umhverfismat.....</b>	<b>15</b>
5.1	Viðfangsefni, nálgun og áherslur .....	15
5.2	Áhrif deiliskipulags og eftirfylgni.....	16
<b>6</b>	<b>Heimildir .....</b>	<b>18</b>

## Yfirlit yfir myndir

Mynd 1-1	Skipulagssvæðið í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 .....	4
Mynd 2-1	Skráðir minjastaðir við deiliskipulagssvæðið. ....	6
Mynd 2-2	Hættumatskort fyrir Þingeyri. ....	6

## Yfirlit yfir töflur

Tafla 2-1	Skráðar fornleifar á framkvæmdasvæðinu .....	5
Tafla 4-1	Lóðatafla .....	11
Tafla 5-1	Vinsun umhverfisþátta.....	15
Tafla 5-2	Vægiseinkunn fyrir mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins. ....	16

## 1 INNGANGUR

### 1.1 ALMENNT

---

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð við Hlíðargötu á Þingeyri. Deiliskipulagið byggir á skipulagslögum nr. 123/2010.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hrafnseyrarvegi, Brekkugötu, Hrunastíg og opnu svæði. Á svæðinu eru nú þegar sjö lóðir með einbýlishúsum og ein parhúsalóð með fjórum íbúðum.

Í aðalskipulagi er svæðið ætlað fyrir íbúðarbyggð.

Deiliskipulagssvæðið er að hluta til í jaðri ofanflóðahættusvæðis.

### 1.2 MARKMIÐ

---

Helstu markmið með deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæði við Hlíðargötu eru að:

- Fjölga lóðum fyrir íbúðarhús og auka möguleika á fjölbreyttri stærð húsa
- Móta aðlaðandi umhverfi með tengsl við náttúru svæðisins
- Setja fram ákvæði um uppbyggingu á svæðinu og gæði hins byggða umhverfis

### 1.3 MÁLSMEÐFERÐ OG KYNNING

---

Málsmeðferð og kynning deiliskipulagsins verður í samræmi við 40., 41. og 42. gr. skipulagslaga. Þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi er fallið frá gerð skipulagslýsingar í samræmi við 3. mgr. 40. gr. laganna.

Skipulags- og mannvirkjanefnd fjallaði um frumdrög að deiliskipulagi Hlíðargötu á fundi sínum þann 23. febrúar 2022 og samþykkti að leitað yrði umsagnar Veðurstofu Íslands og hverfisráðs Þingeyrar um drög að

vinnslutillögu skipulagsins. Tekið hefur verið mið af umsögnunum í útfærslu tillögunnar.

Við kynningu skipulagsins verður óskað eftir umsögnum eftirfarandi aðila:

- Skipulagsstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Minjastofnun
- Vegagerðin
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða
- Orkubú Vestfjarða
- Hverfisráð Þingeyrar

### 1.4 SKIPULAGSGÖGN

---

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirfarandi gögnum:

Hlíðargata á Þingeyri. Tillaga að deiliskipulagi. Deiliskipulagsuppráttur Mkv. 1:1000/A2. Dags. 25. október 2022.

Hlíðargata á Þingeyri. Tillaga að deiliskipulagi. Greinargerð og umhverfismatsskýrsla. Dags. 25. október 2022.

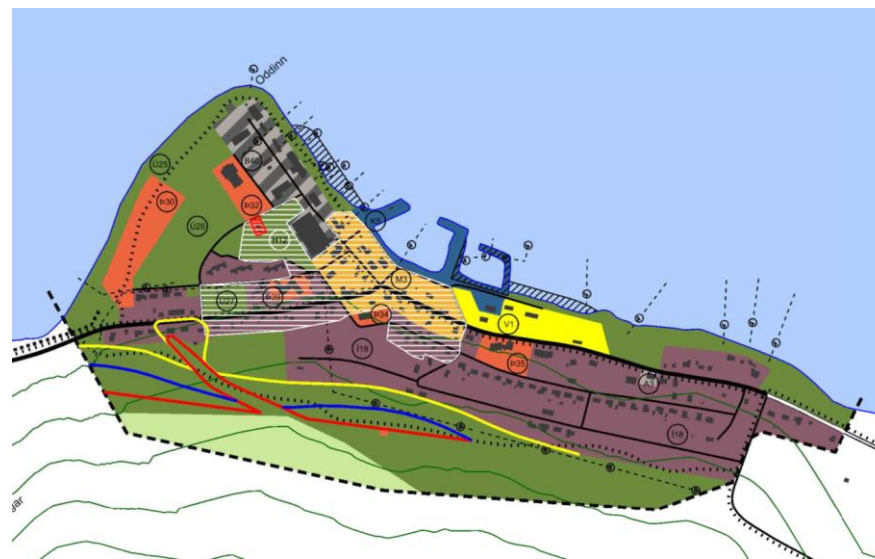
## 1.5 STAÐA SKIPULAGS

### Aðalskipulag

Í gildi er *Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020*. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru svæðið skilgreint sem svæði fyrir íbúðarbyggð, Í18. Þar er gert ráð fyrir þéttingu byggðar með allt að 70 nýjum íbúðum. Þar kemur fram að eingöngu sé gert ráð fyrir nýbyggingum utan snjóflóðahættusvæða. Hverfisverndarsvæði H12 tekur til hluta ÍB18 en er utan svæðisins sem deiliskipulagið tekur til.

Tafla 7.9 í gildandi aðalskipulagi.

Svæði	Ákvæði
<p>Í18 - Þingeyri / 21,5 ha.                      Allt að 70 nýjar íbúðir.                      Íbúðasvæði Þingeyrar í heild sinni.                      Auð svæði eru norðan og sunnan Hlíðargötu. Talsvert svigrúm er auk þess til þéttingar byggðar. Nær allt íbúðarsvæðið er utan snjóflóðahættusvæða</p>	<p>Þétting byggðar verði í samræmi við hættumat vegna ofanflóða. Eingöngu er gert ráð fyrir nýbyggingum utan snjóflóðahættusvæða.                      Hluti svæðisins tilheyrir hverfisvernduðu svæði H12. Allar breytingar, viðhald, niðurrif og nýbyggingar húsa á hverfisvernduðum svæðum skulu vera í samræmi við ákvæði hverfisverndar. Utan hverfisverndaðs svæðis skal útlit húsa falla vel að þeim húsum sem fyrir eru.</p>



Mynd 1-1 Skipulagssvæðið í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

### Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Á Þingeyri eru í gildi þrjár skipulagsáætlanir, þ.e. „*Deiliskipulag fyrir miðbæ og hafnarsvæði á Þingeyri*“ sem tók gildi 28.12.2015, „*Tjarnarreitir á Þingeyri*“ sem tók gildi 04.11.2021 og „*Deiliskipulag lóðar við Vallargötu (37), Þingeyri*“ sem tók gildi 11.02.2022.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er um 6,2 ha að stærð og afmarkast til suðurs af Hrafnseyrarvegi, opnu svæði til vesturs og norðurs og af Brekkugötu til austurs.

Innan skipulagssvæðisins eru nú þegar átta íbúðarhúsalóðir, þar af ein parhúslóð með fjórum íbúðum, byggð á árunum 1980-1984. Eitt íbúðarhús tilheyrir nú Brekkugötu 60 með aðkomu frá Brekkugötu, en með deiliskipulagi þessu mun aðkoma breytast og verða frá Hlíðargötu. Við Brekkugötu 1a er spennistöð.

### 2.2 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er í þegar byggðu hverfi. Svæðið er í fjallshlíð í u.p.b. 44-68 m.y.s. og með útsýni yfir Dýrafjörðinn. Svæðið er vel gróið og er talsvert af trjágróðri á svæðinu, einnig mikið af lúpínu. Svæðið er utan hverfisverndar. Ofan við deiliskipulagssvæðið eru hættumatslínur vegna ofanflóða. Vestast á svæðinu er nokkrar skráðar fornleifar.

Núverandi aðkoma á svæðið er á tveimur stöðum frá Brekkugötu.

### 2.3 MENNINGARMINJAR/FORNMINJAR

Unnar hafa verið nokkrar fornleifarannsóknir á Þingeyri í gegnum tíðina. Má þar nefna fornleifakönnun sem unnin var árið 2007 af Náttúrustofu Vestfjarða<sup>1</sup> í tengslum við framkvæmdir og deiliskipulagsbreytingar á tveimur svæðum á Þingeyri. Annað svæðið er við norðvesturenda Hlíðargötu

<sup>1</sup> Fornleifaskráning á Þingeyri við Dýrafjörð, V-Ísafjarðarsýslu. Fornleifakönnun vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulagi. Óskar Leifur Arnarsson og Ragnar Edvardsson. September 2027.

ofan við miðbæ og á hafnarsvæði Þingeyrar. Svæðið er norðan megin við deiliskipulagssvæðið og er þar að finna töluvert af fornleifum.

Einnig var unnin fornleifaskráning árið 2014<sup>2</sup> en það eru svæði sem liggja norðan við deiliskipulagssvæðið.

Fornleifaskráning var unnin fyrir þetta verkefni<sup>3</sup> í maí/júní 2022 af Ragnari Edvardssyni fornleifafræðingi. Átta minjastaðir fundust á eða við deiliskipulagssvæðið, þrjár fornleifar eru innan deiliskipulagssvæðisins og fjórar utan við það. Engar friðlýstar minjar eru innan svæðisins.

Tafla 2-1 Skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

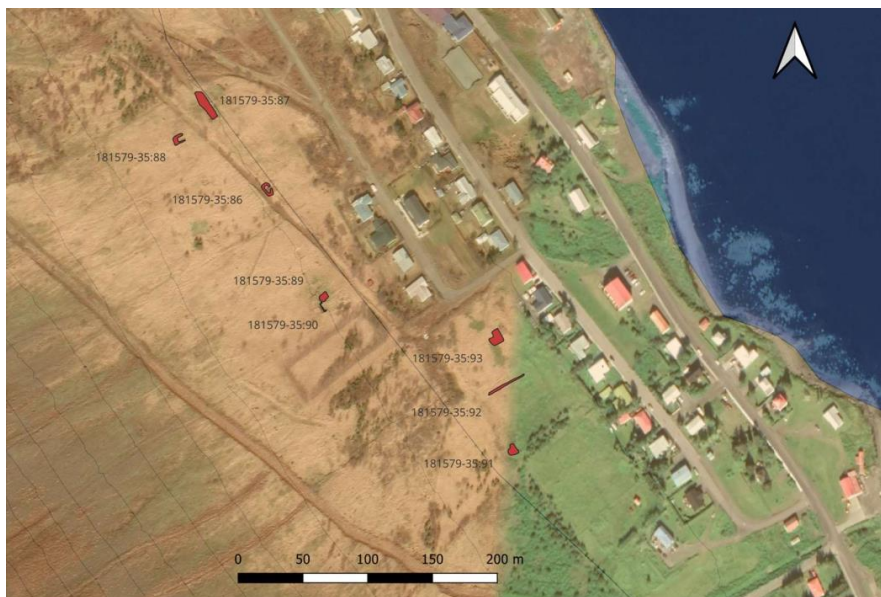
Nr.	Gerð fornleifar	Lýsing
181579-35:091	Garðlag	Var að öllum líkindum lítill kartöflugarður en engar hleðslur eru í kringum hann.
181579-35:092	Garðlag	Rétt sést móta fyrir grónu garðlagi, sem liggur norðaustur/suðvestur og er um 30 metrar að lengd. Hugsanlegt er að hér sé um að ræða undirstöður undir gaddavírsgirðingu.
181579-35:093	Garðlag	Steinsteyptur gróinn grunnur 10x9 metrar að stærð. Líklegt er að þarna séu leifar af skúr sem nýttur var í ýmsum tilgangi.

Ummerki sjást um ýmis konar framkvæmdir við Hlíðargötu, s.s. húsbýggingar, skurðgröft, vegagerð og skógrækt. Ljóst er að töluvert hefur verið um rask á svæðinu á 20. öld. „Ritaðar heimildir benda til þess að svæðið hafi ekki verið nýtt fyrr en komið var fram á 20. öld og styður fornleifaskráningin þá kenningu. Þar afleiðandi eru ekki líklegt að hvorki eldri minjar finnist á svæðinu né fleiri en þær sem fundust við vettvangskönnun.“<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Fornleifaskráning á Þingeyri við Dýrafjörð, V-Ísafjarðarsýslu. Fornleifakönnun vegna fyrirhugaðrar breytinga á deiliskipulagi. Margrét Hallmundsdóttir. Október 2014

<sup>3</sup> Fornleifaskráning á Þingeyri vegna deiliskipulags. Ragnar Edvardsson. Júní 2022.

<sup>4</sup> Fornleifaskráning á Þingeyri vegna deiliskipulags. Ragnar Edvardsson. Júní 2022.



Mynd 2-1 Skráðir minjastaðir við deiliskipulagssvæðið.<sup>5</sup>

### 2.4 NÁTTÚRUMINJAR

Innan skipulagssvæðisins er ekkert náttúrufríbærni sem fellur undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja samkvæmt 61. grein laga um náttúruvernd nr. 60/2013.<sup>6</sup> Svæðið er raskað, í jaðri þéttbýlis og einkennist af skógrækt, lúpínu og gömlum túnum.

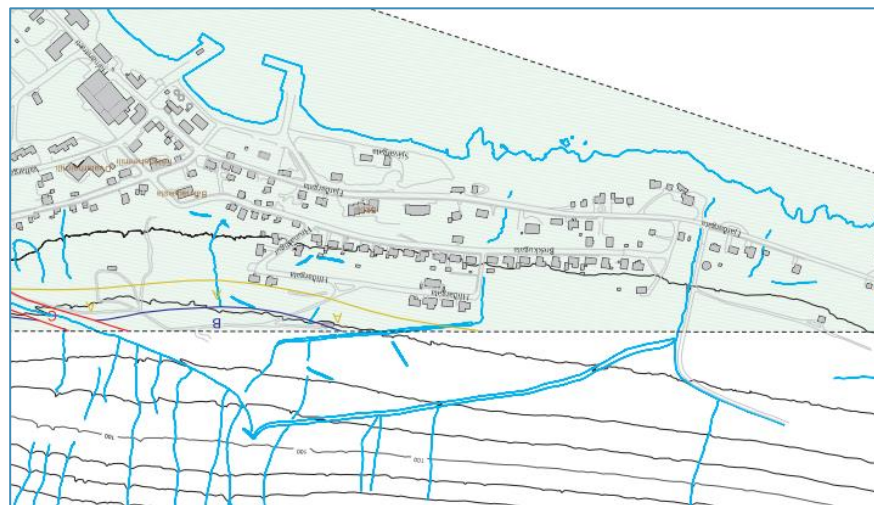
### 2.5 NÁTTÚRUVÁ

Lítill hluti skipulagssvæðisins fellur innan hættumarka vegna ofanflóða skv. hættumati vegna ofanflóða fyrir Þingeyri sem unnið var fyrir hættumatsnefnd Ísafjarðarbæjar í maí 2005<sup>7</sup>. Um er að ræða

<sup>5</sup> Fornleifaskráning á Þingeyri vegna deiliskipulags. Ragnar Edvardsson. Júní 2022.

<sup>6</sup> Náttúrufræðistofnun Íslands.

hættumatssvæði A þar sem áhætta er 0,3-1,0 af 10.000 á ári. Í umsögn Veðurstofunnar um drög að deiliskipulagi Hlíðargötu kemur fram að skipulagið samræmist reglugerð um nýtingu hættusvæða en að töluverð óvissa sé í hættumatinu á Þingeyri þar sem ofanflóðaaðstæður séu ekki dæmigerðar. Einnig kemur fram gera megi ráð fyrir að í að minnsta einhver ami geti orðið vegna ofanflóða á skipulagssvæðinu. Ofan við Hlíðargötu 20 og 22 og einnig Hlíðargötu 38 til 44 eru skurðir eins og lýst er í hættumatinu. Ástæða getur verið til að gera skurð á milli Hlíðargötu 22 og 38 og jafnvel fyrir innan Hlíðargötu 44 áður en byggt verður samkvæmt þessu skipulagi.



Mynd 2-2 Hættumatskort fyrir Þingeyri.<sup>8</sup>

Svæðið er utan hins virka gosbeltis og því ólíklegt að jarðskjálftar eða eldsumbrot hafi áhrif á landnotkun. Engin hætta stafar af sjávarflóðum eða hækun sjávarborðs.

<sup>7</sup> Hættumat fyrir Þingeyri í Dýrafirði.

<sup>8</sup> Hættumat fyrir Þingeyri í Dýrafirði. Hættumatskort.

### 3 DEILISKIPULAGIÐ

#### 3.1 ALMENNT

Samkvæmt *Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020* er skipulagssvæðið ætlað fyrir íbúðarbyggð.

Deiliskipulagssvæðið er á þegar byggðu svæði og eru þar íbúðir. Einnig er spennistöð á svæðinu. Fyrir á svæðinu eru átta lóðir, þ.a. ein parhúsaloð og sjö einbýlishúsaloðir. Gert er ráð fyrir 53 nýjum lóðum, 17 einbýlishúsaloðum, 28 raðhúsaloðum og 8 parhúsaloðum. Við Brekkugötu 1a er áfram gert ráð fyrir spennistöð.

Áhersla er lögð á að uppbygging svæðisins falli vel að núverandi byggð og áfram verði hugað að trjárækt á svæðinu.

#### 3.2 LÓÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Gert er ráð fyrir fjölbreyttum lóðum og byggingum á deiliskipulagssvæðinu og breytilegu nýtingarhlutfalli, allt frá 0,14 til 0,76. Gert er ráð fyrir einbýlishúslóðum, parhúsaloðum og raðhúsaloðum.

Í lóðatöflu (**Tafla 4-1**) koma fram upplýsingar um stærð lóða skv. samningi við sveitarfélagið og skv. fasteignamati. Með nýju deiliskipulagi eru sett ákvæði um hámarksstærð bygginga og hámarksstækkun núverandi bygginga í fermetrum.

#### 3.3 SAMGÖNGUR / GATNAKERFI

Núverandi aðkoma inn á deiliskipulagssvæðið er frá Hrunastíg og Brekkugötu. Ný tenging er frá Hrafnseyrarvegi.

#### 3.4 GÖNGULEIÐIR

Gert er ráð fyrir gangstéttum báðum megin við Hlíðargötu og núverandi göngutengingum við Brekkugötu um Hrunastíg og Hlíðargötu. Einnig er gert ráð fyrir gönguleið upp í hlíðina frá Hlíðargötu á þremur stöðum og meðfram Hrafnseyrarvegi.

Gangstéttar og göngustígar eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

#### 3.5 OPIN SVÆÐI OG LEIKSVÆÐI

Á svæðinu er áfram gert ráð fyrir núverandi leiksvæði, á horninu á milli Hrunastígs og Hlíðargötu. Auk þess er gert ráð fyrir leiksvæði milli lóða 52 og 54. Á því svæði er að finna fornminjar og skal uppbygging leiksvæðisins taka mið af þeim sbr. kafla 8.

Ennfremur eru nokkur opin svæði innan skipulagssvæðisins en þar er gert ráð fyrir trjám og runnum til skjólmyndunar og yndisauka sem og til samræmis við almennt yfirbragð bæjarins. Einnig er heimilt að útbúa þar áningarstaði með bekkjum og borðum.

Við uppbyggingu opinna svæða og leiksvæða skal miða við að aðgengi verði fyrir alla, þ.e. algild hönnun. Uppbygging á þessum svæðum skal einnig taka mið af aðliggjandi lóðum, þannig að notkun svæðanna hafi ekki íþyngjandi áhrif á þær.

Þar sem eru fornleifar á opnum svæðum er ekki leyfilegt að planta trjám sbr. kafla 8. Svæðin eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

#### 3.6 FRÁGANGUR LÓÐA OG UMHVERFI

Á nýjum lóðum ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni og framfylgja skipulagsskilmálum þessum, ásamt kafla 7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br. Lóðarhafa ber að ganga frá lóðarmörkum á sinni lóð í þeirri hæð er lóðarblöð sýna.



Við frágang á sameiginlegum lóðarmörkum ber nágrönnum að hafa samráð um frágang. Landmótun innan lóðar skal ekki hafa neikvæð áhrif á aðliggjandi lóðir eða bæjarland, s.s. vegna yfirborðsvatns eða skerðingar á útsýni. Landhæð á lóðarmörkum er háð samþykki beggja lóðarhafa.

Gróður á lóðarmörkum skal ekki skyggja á dvalarsvæði nágrannalóða og er háður samþykki beggja lóðarhafa. Gróður á lóðarmörkum við bæjarland er heimilaður enda skerði hann ekki gæði þess lands.

### 3.7 GÖTULÝSING

---

Lýsing á svæðinu skal vera látlaus og glýjulaus. Gæta skal þess að hún lýsi niður og valdi ekki sjón- eða ljósmengun á svæðinu eða aðliggjandi svæðum. Fara skal eftir almennum kröfum og stöðlum um gatna- og stígalýsingu. Búnaður er háður samþykki umhverfis- og eignasviðs sveitarfélagsins.

### 3.8 SORP

---

Tryggja skal möguleika til þess að heimilissorp verði flokkað. Sorpgeymslur skal staðsetja innan lóðar og með góðu aðgengi en þó þannig að þær verði ekki áberandi. Taka skal mið af aukinni flokkun og endurnýtingu.

Moltugerð innan lóðar er heimil en tryggja skal að hún valdi ekki óþægindum á dvalar- eða aðkomusvæðum á aðliggjandi lóðum eða almenningsrymum.

### 3.9 VEITUR OG LAGNIR

---

Deiliskipulagssvæðið er innan núverandi íbúðarsvæðis og mun tengjast núverandi veitum sveitarfélagsins.

### 3.10 MENNINGARMINJAR

---

Minjar hafa verið skráðar innan skipulagssvæðisins. Innan svæðisins eru þrjár minjar, auk fimm minja sem liggja vestan við skipulagssvæðið.

Ennfremur er talsvert af minjum norðan við skipulagssvæðið. Minjarnar eru friðaðar skv. 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en engin þeirra er friðlýst.

Taka skal fullt tillit til fornminja við allar framkvæmdir á svæðinu. Það getur átt við afmörkun lóðar, gerð göngustígs, uppbyggingu leikssvæðis, gróðursetningu eða annað sem getur raskað forminjum. Friðhelgað svæði umhverfis fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, er 15 metrar skv. ofangreindum lögum.

Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar. Stofnunin skal þá láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Skv. 21. gr. sömu laga má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornminjar úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

### 3.11 NÁTTÚRUVÁ

---

Skipulagssvæðið er eins og áður er sagt að mestu utan hættumarka vegna ofanflóða. Þó eru lóðir nr. 20 og 22 við Hlíðargötu að hluta til innan jafnáhættulínu A. Byggingarreitir þeirra lóða eru neðan jafnáhættulínu A.

## 4 BYGGINGARSKILMÁLAR

### 4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir, sem verða lagðir fyrir byggingaryfirvöld Ísafjarðarbæjar, skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Aðaluppdrættir skulu sýna skipulag lóðar, hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum ásamt bílastæðum. Fara skal eftir ákvæðum byggingarreglugerðar.

Nýbyggingar og viðbyggingar skulu falla vel að þeim húsum sem fyrir eru og samræma skal lita- og efnisval þeirra. Þakhalli á nýbyggingum er frjálst. Kjallarar eru leyfilegir.

### 4.2 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæli- og hæðarblöð skulu unnin eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt. Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti húsa, innkeyrslu inn á lóð, fjöldi bílastæða, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin vera réttþærri en deiliskipulagsuppdráttur.

Hæðarblöð sýna götuhæðir við lóðamörk (G) og gólfhæð bygginga (GK). Einnig sýna hæðablöð staðsetningu og hæðir lagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

### 4.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits, en þó mega þakbrúnir, svalir, reykháfar, sólpallar, brunastigar og minniháttar útbyggingar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit, enda skerði það ekki nýtingu aðliggjandi lóðar.

Á nýjum lóðum er heimilt að reisa eitt íbúðarhús og bílskúr. Á þegar byggðum lóðum er heimilt að byggja við hús, s.s. viðbyggingu eða sólskála, ásamt því að reisa bílskúr ef hann er ekki til staðar.

Á lóðum sem eru austan við götu og eru í bratta eru hús á tveimur hæðum leyfileg, þ.e. önnur hæðin snýr að götu og neðri hæðin út í garð. Á þetta við um raðhús og parhús. Ný einbýlishús mega vera á tveimur hæðum.

Leyfilegt er að reisa smáhýsi (skv. byggingarreglugerð) og/eða stakstæð gróðurhús innan byggingarreits, þó ekki stærri en samanlagt 20 m<sup>2</sup>. Hámarkshæð er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs.

Samanlagt byggingarmagn allra bygginga á lóð skal vera í samræmi við lóðatöflu 4.1. Bílskúrar, viðbyggingar og sólskálar eru innifalín í byggingarmagni lóða en ekki stakstæð smáhýsi og gróðurhús.

*Tegundir bygginga á lóð eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti og eru eftirfarandi:*

- E – Einbýli
- P – Parhús
- R – Raðhús

### 4.4 LÓÐARSTÆRÐIR OG STÆRÐIR BYGGINGA

Stærðir íbúðarlóða er frá um 222,6 m<sup>2</sup> til 1845,5 m<sup>2</sup> en stærð spennistöðvarlóðar er 92,3 m<sup>2</sup>. Í töflu 4.1, hér fyrir neðan, er lóðarstærð tilgreind ásamt samanlagðri hámarksstærð bygginga og hámarksstækkun núverandi bygginga.

Á uppdrætti eru lóðir sýndar. Gert er ráð fyrir 24 lóðum fyrir einbýlishús, 9 lóðum fyrir parhús og 28 lóðum fyrir raðhús, samtals 61 lóð, þar af eru 53 nýjar lóðir. Auk þess er áfram gert ráð fyrir spennistöð við Brekkugötu 1a.

Hámarksstærðir einbýlishúsa er 250 m<sup>2</sup>, parhúsa 220 m<sup>2</sup> og 170 m<sup>2</sup> fyrir raðhús.

## DEILISKIPULAG – HLÍÐARGATA Á ÞINGEYRI

Á lóðum undir par- og einbýlishús er leyfilegt að byggja stakan eða innbyggðan bílskúr. Á lóðum undir raðhús er leyfilegt að byggja innbyggðan bílskúr.

Samræma skal uppbyggingu á par- og raðhúsalóðum. Viðbyggingar og breytingar á byggingum á par- og raðhúsum er háðar samþykki allra eigenda sambyggðra húsa.

### 4.5 GIRÐINGAR OG SKJÓLVEGGIR

---

Heimilt er að reisa skjólveggi, allt að 1,8 m á hæð, en tryggja skal að þeir valdi ekki skugga á aðliggjandi lóð. Girðingar og skjólveggir á lóðarmörkum eru þó háðar samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar. Skjólveggir og girðingar allt að 1,8 m á hæð á lóðarmörkum við bæjarland eru heimilar. Verandir sem rísa hærra en 0,5 m yfir því yfirborði sem fyrir er, eru háðar byggingarleyfi.

Að öðru leyti vísast í gr. 7.2.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

### 4.6 BÍLASTÆÐI

---

Bílastæði fyrir allt að fjóra bíla skulu vera innan einbýlis- og parhúsalóða og allt að tvo bíla á raðhúsalóðum. Tryggja skal möguleika fyrir hleðslustaur fyrir rafbíla á lóð.

DEILISKIPULAG – HLÍÐARGATA Á ÞINGEYRI

Tafla 4-1 Lóðatafla

Lóðir				Núverandi staða				Nýtt skipulag		
Götuheiti	Nr.	Nýting	Byggingarár	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. samningi	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. fasteignamati	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. teiknigrunni	Stærð byggingar í m <sup>2</sup>	Ný lóð, stærð í m <sup>2</sup>	Hámarksstærð bygginga í m <sup>2</sup>	Hámarksstækkun bygginga í m <sup>2</sup>
Brekkugata	18a	Spennistöð	1986		0		16,1	91	16,1	0
Hlíðargata	1	Íbúðarhús, raðhús						405,9	170	
Hlíðargata	3	Íbúðarhús, raðhús						222,6	170	
Hlíðargata	5	Íbúðarhús, raðhús						228	170	
Hlíðargata	7	Íbúðarhús, raðhús						231,2	170	
Hlíðargata	9	Íbúðarhús, raðhús						521	170	
Hlíðargata	11	Íbúðarhús, raðhús						408	170	
Hlíðargata	13	Íbúðarhús, raðhús						262	170	
Hlíðargata	15	Íbúðarhús, raðhús						256,9	170	
Hlíðargata	17	Íbúðarhús, raðhús						250,5	170	
Hlíðargata	19	Íbúðarhús, raðhús						369	170	
Hlíðargata	20	Íbúðarhús, einbýli	1980	750	750	750	231		250	19
Hlíðargata	21	Íbúðarhús, raðhús						353,9	170	
Hlíðargata	22	Íbúðarhús, einbýli	1981	750	750	750	264,9		280	15,1
Hlíðargata	23	Íbúðarhús, raðhús						226	170	
Hlíðargata	24	Íbúðarhús, einbýli						750	250	
Hlíðargata	25	Íbúðarhús, raðhús						224	170	
Hlíðargata	26	Íbúðarhús, einbýli						730,9	250	
Hlíðargata	27	Íbúðarhús, raðhús						223,6	170	
Hlíðargata	28	Íbúðarhús, einbýli						652	250	
Hlíðargata	29	Íbúðarhús, raðhús						342	170	

DEILISKIPULAG – HLÍÐARGATA Á ÞINGEYRI

Lóðir				Núverandi staða				Nýtt skipulag		
Götuheiti	Nr.	Nýting	Byggingarár	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. samningi	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. fasteignamati	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. teiknigrunni	Stærð byggingar í m <sup>2</sup>	Ný lóð, stærð í m <sup>2</sup>	Hámarksstærð bygginga í m <sup>2</sup>	Hámarksstækkun bygginga í m <sup>2</sup>
Hlíðargata	30	Íbúðarhús, einbýli						780	250	
Hlíðargata	31	Íbúðarhús, parhús						556,5	220	
Hlíðargata	32	Íbúðarhús, einbýli						780	250	
Hlíðargata	33	Íbúðarhús, parhús						548,5	220	
Hlíðargata	34	Íbúðarhús, einbýli						780	250	
Hlíðargata	35-37	Íbúðarhús, parhús	1984							
		íbúð					98,7			
		íbúð					98,7			
		íbúð					98,7			
		íbúð					98,7			
	Heildarstærð			1625	400/400		394,8	1449,1	220	22,6
Hlíðargata	38	Íbúðarhús, einbýli	1982	750	400	780	240,5	780	250	
	39	Íbúðarhús, raðhús						711,6	170	
Hlíðargata	40	Íbúðarhús, einbýli	1982				167			
		Bílskúr	1984				43,8			
		Heildarstærð		750	750	780	210,8	780	250	39,2
Hlíðargata	41	Íbúðarhús, parhús						755,6	220	
Hlíðargata	42	Íbúðarhús, einbýli	1982	750	750	780	137	780	250	113
Hlíðargata	43	Íbúðarhús, raðhús						408,7	170	
Hlíðargata	44	Íbúðarhús, einbýli	1982	750	750	780	167,2	780	250	82,8
Hlíðargata	45	Íbúðarhús, raðhús						277,8	170	
Hlíðargata	46	Íbúðarhús, einbýli						812	250	

DEILISKIPULAG – HLÍÐARGATA Á ÞINGEYRI

Lóðir				Núverandi staða				Nýtt skipulag		
Götuheiti	Nr.	Nýting	Byggingarár	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. samningi	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. fasteignamati	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. teiknigrunni	Stærð byggingar í m <sup>2</sup>	Ný lóð, stærð í m <sup>2</sup>	Hámarksstærð bygginga í m <sup>2</sup>	Hámarksstækkun bygginga í m <sup>2</sup>
Hlíðargata	47	Íbúðarhús, raðhús						421,8	170	
Hlíðargata	48	Íbúðarhús, einbýli						876,1	250	
Hlíðargata	49	Íbúðarhús, raðhús						439	170	
Hlíðargata	50	Íbúðarhús, einbýli						962,7	250	
Hlíðargata	51	Íbúðarhús, raðhús						296,2	170	
Hlíðargata	52	Íbúðarhús, einbýli						1033,6	250	
Hlíðargata	53	Íbúðarhús, raðhús						295,6	170	
Hlíðargata	54	Íbúðarhús, einbýli						1102,9	250	
Hlíðargata	55	Íbúðarhús, raðhús						295,7	170	
Hlíðargata	56	Íbúðarhús, einbýli						1113,5	250	
Hlíðargata	57	Íbúðarhús, raðhús						438,4	170	
Hlíðargata	58	Íbúðarhús, einbýli						1102,1	250	
Hlíðargata	59	Íbúðarhús, raðhús						442	170	
Hlíðargata	60	Íbúðarhús, einbýli						1070,5	250	
Hlíðargata	61	Íbúðarhús, einbýli						300,4	170	
Hlíðargata	62	Íbúðarhús, einbýli						1054,6	250	
Hlíðargata	63	Íbúðarhús, raðhús						301,1	170	
Hlíðargata	64	Íbúðarhús, einbýli						1101,3	250	
Hlíðargata	65	Íbúðarhús, raðhús						302,6	170	
Hlíðargata	67	Íbúðarhús, raðhús						451	170	
Hlíðargata	69	Íbúðarhús, parhús						856,7	220	
Hlíðargata	71	Íbúðarhús, parhús						895,8	220	

DEILISKIPULAG – HLÍÐARGATA Á ÞINGEYRI

Lóðir				Núverandi staða				Nýtt skipulag		
Götuheiti	Nr.	Nýting	Byggingarár	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. samningi	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. fasteignamati	Stærð lóðar í m <sup>2</sup> skv. teiknigrunni	Stærð byggingar í m <sup>2</sup>	Ný lóð, stærð í m <sup>2</sup>	Hámarksstærð bygginga í m <sup>2</sup>	Hámarksstækkun bygginga í m <sup>2</sup>
Hlíðargata	73	Íbúðarhús, parhús						908	220	
Hlíðargata	75	Íbúðarhús, parhús						889,6	220	
Hlíðargata	77	Íbúðarhús, einbýli	1964		1500		226,4			
		Hjallur	1962				13,2			
(áður Brekkugata 60)		Heildarstærð					239,6	1845,5	250	10,4
<b>Samtals</b>					<b>6125</b>	<b>6450</b>	<b>4620</b>	<b>1901,9</b>	<b>36525</b>	<b>12486,1</b>

## 5 UMHVERFISMAT

### 5.1 VIÐFANGSEFNI, NÁLGUN OG ÁHERSLUR

Gerð deiliskipulagsins fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Skipulagsáætlunin er unnin samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og er tekin fyrir í bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar.

Metin eru áhrif á náttúrufræðilega þætti, hagræna þætti og innviði, heilsu og öryggi, landslag, ásýnd og menningararf.

Áhrifavaldar eða áhrifaþættir skipulagsins eru þeir hlutar stefnunnar sem eru líklegir til að hafa áhrif á umhverfið. Umhverfisþættir eru þeir þættir sem framkvæmd eða áætlun getur haft áhrif á. Umhverfismatinu er ætlað að lágmarka neikvæð áhrif við gerð áætlunar og hámarka þau jákvæðu. Í töflu hér til hliðar (Tafla 5-1) er vinsun umhverfisþátta tilgreind, þ.e. megin matsþættir og umhverfisþættir sem eru líklegir til að verða fyrir áhrifum vegna stefnu deiliskipulagsins. Val umhverfisþátta byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand, upplýsingum úr vinnu við deiliskipulagið og öðrum forsendum sem liggja fyrir.

#### Aðferðir við umhverfismat og framsetning niðurstaðna

Við umhverfismatið er stuðst við þær upplýsingar sem liggja fyrir um grunnástand umhverfis og upplýsingar sem komu fram í skipulagsferlinu. Umhverfismatsskýrslan er unnin samhliða skipulagsgerðinni og greint er frá mögulegum umhverfisáhrifum af stefnunni í deiliskipulagi. Framsetning umhverfismats er í formi matstafla og texta.

Tafla 5-1 Vinsun umhverfisþátta. Matsþættir og umhverfisþættir sem teljast líklegir til þess að verða fyrir áhrifum af deiliskipulaginu.

Matsþáttur	Umhverfisþættir	Skýringar
Náttúrufræðilegir þættir	Dýr, plöntur, líffræðileg fjölbreytni, jarðvegur, jarðmyndanir og vatn	Vegna rasks á landi og áhrifa á mögulegar jarðminjar. Áhrif á gróður, dýralíf og vatnafar.
Hagrænir þættir og innviðir	Samfélag og eignir.	Áhrif á eignir á svæðinu. Aukið framboð íbúðarhúsalóða. Aukin umsvif á framkvæmdatíma.
Heilsa, útivist og öryggi	Næmni fyrir hættu á náttúruhamförum. Heilbrigði manna og loftgæði.	Hætta á ofanflóðum. Umferð, ryk og ónæði á framkvæmdatíma. Áhrif á útivist.
Landslag, ásýnd og menningararfur	Landslag og menningarminjar	Breytingar á ásýnd á framkvæmdatíma og til lengri tíma litið. Áhrif á mögulegar fornleifar og búsetulandslag.

Í umhverfismatinu er stuðst við vægiseinkunnir við mat á valkostum og einstökum þáttum skipulagsins. Vægiseinkunnirnar byggja á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar og stuðst er við sex vægiseinkunnir við matið. Í umhverfismatinu er lagt mat á það hvort deiliskipulagið styður eða gengur gegn þeirri stefnu sem umhverfisviðmiðin fela í sér.



Tafla 5-2 Vægiseinkunn fyrir mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins.

Vægiseinkunn	Skýringar
++	<b>Veruleg jákvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega jákvæðri breytingu á umhverfinu.
+	<b>Jákvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið.
0	<b>Engin eða óveruleg áhrif / Á ekki við.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd hefur engin, lítil eða óljós tengsl við viðkomandi umhverfisviðmið.
-	<b>Neikvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið.
--	<b>Veruleg neikvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega neikvæðri breytingu á umhverfinu.
?	<b>Óvissa um áhrif / Vantar upplýsingar.</b> Óvíst er eða háð útfærslu hvort tillaga að stefnu eða framkvæmd styður eða vinnur gegn viðkomandi umhverfisviðmiði.

## 5.2 ÁHRIF DEILISKIPULAGS OG EFTIRFYLGNI

Í kaflanum er sett fram umhverfismat deiliskipulagstillögunnar, þ.e. uppbyggingu íbúðarbyggðar við Hlíðargötu.

### Náttúrufarslegir þættir

Matsspurning	Vægiseinkunn
Styður deiliskipulagið áhrif á svæði þar sem eru merkar náttúruminjar sem njóta verndar, svo sem á náttúruminjasrá, 61. gr. náttúruverndarlaga eða alþjóðlegra samninga?	0
Hefur deiliskipulagið áhrif á lykilvistkerfi eða mikilvægar vistgerðir? Stuðlar deiliskipulagið að líffræðilegum fjölbreytileika?	0
Hefur deiliskipulagið/framkvæmdin áhrif á loftslagsmál, losun GHG og/eða viðbrögð við loftslagsbreytingum?	-

**Viðmið:** Vernda, endurheimta og styðja sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi. Grípa til aðgerða til að berjast gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra.

**Skýringar:** Engar merkar náttúruminjar eða lykilvistkerfi eru á svæðinu. Til skemmri tíma veldur stefnan aukinni losun gróðurhúsalofttegunda, vegna röskunar á gróðri og jarðvegi vegna byggingarframkvæmda og gatnagerðar. Ræktun í gördum og á opnum svæðum og skógrækt ofan byggðar er líkleg til að draga úr áhrifum stefnunnar á loftslagsmál.

### Hagrænir og félagslegir þættir

Matsspurning	Vægiseinkunn
Stuðlar stefnan að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu fyrir alla?	++
Viðheldur stefnan hagvexti í samræmi við aðstæður?	++
Stuðlar stefnan að samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs?	++
Stuðlar stefnan að þoli gangvart samfélags- og umhverfisbreytingum?	++

**Viðmið:** Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagshópa, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum. Stuðla að sjálfbærum hagvexti og góðum atvinnutækifærum fyrir alla. Byggja viðnámsþolna innviði og styðja nýsköpun.

**Skýringar:** Stefnan stuðlar að uppbyggingu húsnæðis og grunnþjónustu á Þingeyri. Hún er líkleg til að efla atvinnulíf og samkeppnishæfni staðarins og auka hagsvöxt á Þingeyri og í aðliggjandi byggðum. Stefnan stuðlar þannig að þoli samfélagsins gagnvart samfélagsbreytingum.

### Landslag, ásýnd og menningararfur

Matsspurning	Vægis Einkunn
Hefur deiliskipulagið í för með sér röskun á fornleifum eða svæðum þar sem eru merkar menningarminjar?	?
Hefur deiliskipulagið áhrif á og/eða raskar fágætum landslagsheildum eða breytir ásýnd lands?	0
Styður deiliskipulagið markmið um að staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af náttúru, landslagi og staðháttum?	+

*Viðmið:* Stuðla að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru- og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

*Skýringar:* Miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar er ólíklegt að deiliskipulagið hafi áhrif á fornleifar, þar sem skipulagið tekur mið af skráðum fornminjum. Hins vegar er ekki hægt að útiloka að áður óþekktar fornminjar finnist við framkvæmdir á svæðinu. Framkvæmdin raskar ekki fágætum landslagsheildum þó byggingarmagn aukist talsvert, þar sem áhersla er lögð á að uppbyggingin falli að núverandi byggð.

### Heilsa, útivist og öryggi

Matsspurning	Vægis Einkunn
Stuðlar deiliskipulagið að möguleikum til útivistar og hreyfingar?	++
Stuðlar deiliskipulagið að auknum gæðum umhverfis, svo sem hvað varðar umferðaröryggi og hljóðvist?	-
Eykur stefnan næmni fyrir hættu á náttúruhamförum?	+

*Viðmið:* Stuðla að heilbrigðu lífni og vellíðan fyrir alla frá vögg til grafar. Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagshópa, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum.

*Skýringar:* Stefnan er líkleg til að hvetja til hreyfingar og útivistar. Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum milli hverfa og út í náttúruna ofan byggðar. Einnig hvetja leiksvæði og efling opinna svæði til útivistar og hreyfingar og stuðla að auknum gæðum umhverfis. Fjölgun lóða er líkleg til að auka

umferðarálag á nærliggjandi íbúðarbyggð og þar með hafa áhrif á umferðaröryggi og hljóðvist. Útfærsla Hlíðargötu og tenging hennar við Hrafnseyrarveg er þó líkleg til að draga úr þeim áhrifum. Deiliskipulagið tekur mið af ofanflóðahættumati og er ekki gert ráð fyrir byggingum þar sem hætta á ofanflóðum er yfir ásættanlegum viðmiðum. Þar með er hlutfall íbúðarlóða utan hættusvæða aukið á Þingeyri.

### Niðurstaða umhverfismats og samlegðaráhrif

Deiliskipulagið nær til um 6,2 ha svæðis og í heildina eru umhverfisáhrif tillögunnar að mestu óveruleg eða talsvert jákvæð.

Stefnan hefur óveruleg áhrif á náttúrufarslega þætti ef undan er skilin losun gróðurhúsalofttegunda. Umhverfisáhrifin eru verulega jákvæð á hagræna þætti og möguleika til útivistar og hreyfingar. Stefnan tekur mið af náttúru, landslagi og staðháttum ásamt ofanflóðahættumati. Stefnan mun leiða til aukinnar umferðar og hafa þannig neikvæð áhrif á umferðaröryggi og hljóðvist, en með tengingu Hlíðargötu við Hrafnseyrarveg er dregið úr þeim áhrifum. Stefnan kann að hafa áhrif á áður óþekktar menningarminjar, þar sem nokkuð er um fornminjar á svæðinu.

### Eftirfylgni og vöktun

Niðurstaða umhverfismatsins er sú að uppbyggingin kunni að hafa neikvæð áhrif á umferðaröryggi og hljóðvist. Einnig að áður óþekktar fornminjar kunni að finnast á svæðinu.

Komi í ljós að umferðarálag aukist í aðliggjandi íbúðargötum eða að umferðarhraði verði mikill í götunni er æskilegt að gripið verði til aðgerða til að draga úr áhrifum, s.s. með hraðalækkandi aðgerðum eða lokun leiða.

Mikilvægt er að framkvæmdaraðilar séu vakandi fyrir því að fornminjar kunni að finnast á svæðinu og bregðist við í samræmi við lög um menningarminjar.

## 6 HEIMILDIR

Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020, staðfest 31. mars 2010.

Kristján Ágústsson og Hörður Þór Sigurðsson. 2004. *Hættumat fyrir Þingeyri í Dýrafirði*. Veðurstofa Íslands. Greinargerð 04024. VÍ-VS-16.

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/20121

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Sérstök vernd vistkerfa og jarðminja. Sótt í október 2022 af <https://www.ni.is>

Óskar Leifur Arnarson og Ragnar Edvardsson. 2007. *Fornleifaskráning á Þingeyri við Dýrafjörð, V-Ísafjarðarsýslu. Fornleifaskráning vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulagi*. Náttúrufræðistofa Vestfjarða. NV nr. 13-07

Veðurstofa Íslands. 2004. *Þingeyri Hættumatskort*. Hættumat staðfest af umhverfisráðherra 30. ágúst 2005.

Þjóðskrá 2022. Fasteignaskrá: [www.skra.is](http://www.skra.is). Sótt í janúar 2022.