

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s. br.

frá \_\_\_\_\_ 2023 til \_\_\_\_\_ 2024 var samþykkt

í sveitarstjórn Norðurlings þann \_\_\_\_\_ 2024

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 2024

Deiliskipulag þetta ásamt umhverfsskýrslu er unnið hjá Mannviti, Húsvavík af Vígúsi Sigurðssyni byggingataeknfr. BSc. í samráði við skipulagsyfirvöld og Sveitarstjórn Norðurlings.

### Kópasker, hluti úr aðalskipulagi Norðurlings 2010-2030

Myndin er ekki í mælikvarða

#### Aðalskipulagsuppráttur Skýringar

- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Athafnasvæði
- Vötn, ár og sjór
- Opin svæði
- Stofnvegur
- Hafnarsvæði
- Gönguleið
- Verslun og þjónusta

### Deiliskipulag norðurhluta Kópaskers. Tillaga Mkv. 1:1000 (A1)

#### Deiliskipulagsuppráttur

#### Skýringar

  Mörk skipulagssvæðis

Lóð

Byggingareitur

Opin svæði

Götur

Göngustígar

Núv. byggingar

Á, sjór

Lóðarmörk

Byggingarreitur

Mænisstefna byggingar

Jarðsprungur

#### GREINARGERÐ:

Staðhættir og lýsing skipulagssvæðis: Íbúðarsvæðið er nyrst í þorpinu. Svæðið er tiltölulega slétt og grótt tún. Búðir er að gróðurseja skjólabelti í hluta túnsins og myndar umgjörð um íbúðarsvæðið að norðanverðu. Skjólabeltið er hugsað til að draga úr snjósofnun í norðurhluta þorpsins. Tilkoma skjólabeltis skerðir íbúðarsvæðið sem skilgreint er í aðalskipulagi, en þrátt fyrir það er talið skynsamlegt að það haldi sér að svo stöddu. Að vestan er fjaran og sjórinn og verður orsakad. Að austanverðu er Klifagata, byggð að hluta til. Að sunnanverðu eru skipulagsmörkin eftir Duggugerði. Hæð lands er 8-9m við Duggugerði og hækkar lítið eitt til norðurs og er landhæð við norðurmörk í um 12m. Svæðið er því mjög skjólanlegt byggingarland. Jarðvegur er mjög sendinn.

#### Forsendur Aðalskipulags Norðurlings:

Í gildi er Aðalskipulag Norðurlings 2010-2030 (Alta, 2010) sem var samþykkt í desember 2010, með áorðnum síðari tíma breytingum. Í aðalskipulagi segir svo um íbúðarsvæði 11 og 12 á Kópaskeri.

Í1: Tún. Stærð 3,9ha Öbyggt svæði norðan við núverandi byggð við Drafnargötu og Ekrugötu. Svæðið er staðsett á túnum og engjum og er jarðvegur skjólanlegur til byggingar. Miðað við þéttleika núverandi byggðar ætti svæðið að rúma 30-35 íbúðir í einbýli.

Svæðið byggist upp eftir að önnur svæði eru fullbyggð. Gatnakerfi skal taka mið af núverandi gatnakerfi og tengjast eðlilega við götur sunnan megin við svæðið. Þéttleiki og yfirbragð byggðar skal taka mið af núverandi íbúðarsvæðum sunnan megin við svæðið.

Í2: Duggugerði, Boðagerði, Ekrugata. Stærð 6,2 ha.

Svæði á milli Bakkagötu og Klifagötu. Á svæðinu eru 37 íbúðir í einbýli og er byggðin nokkuð fastmótud og gróin. Miðað við þéttleika núverandi byggðar ætti svæðið að rúma 12-14 einbýlishús til viðbótar.

Swigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar sem falla að gerð og þéttleika þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu. Gera skal ráð fyrir að Drafnargata og Ekrugata tengist íbúðarbyggð norðan við svæðið á síðari stigi. Við hönnun bygginga og framkvæmdir á lóðum skal hafa á sérstaka gát vegna mögulegra jarðsprungna. Vestari hluta núverandi opinis svæðis við Duggugerði skal þróa og byggja upp sem leiksvæði fyrir ung börn.

Núgildandi deiliskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag af íbúðarbyggðinni á Kópaskeri. Skipulagið byggir á aðalskipulagi Norðurlings 2010-2030 og hvað varðar Kópasker er það í samræmi við aðalskipulag Kópaskers 1990-2010 sem birtist 1991 og unnið var af Skipulagi ríkisins. Það skipulag varð aldrei staðfest, einkum vegna sameiningar Presthólahrepps (Kópaskers) og Óxarfjarðahrepps. Gerð skipulags fyrir Kópasker má rekja aftur til ársins 1947. Fyrsti eiginlegi skipulagsupprátturinn leit dagsins ljós árið 1950 og endurskoðaður 1959.1974 er skipulag Kópaskers tekið til verulegrar endurskoðunar og nýtt aðalskipulag birtist árið 1976. Það er í því aðalskipulagi sem byggðin nyrst í þorpin er fullmótud og skipulagstillagan frá 1991 svo og Aðalskipulag Norðurlings byggir að mestu á því skipulagi. Töluvert var um nýbyggingar á árunum 1970 til 1980. Byggðin þróaðist til norðurs frá hafnarsvæðinu. Húsagötur Akurgerði, Boðagerði og Duggugerði byggðust mikið til á þessum áratug og telst fullbyggð við þessar götur. Þetta hefur kallað á gerð deiliskipulags frá Duggugerði og til norðurs. Svæðið er að hluta inni á íbúðarsvæði 11. Skil milli 11 og 12 eru oljós í aðalskipulagi.

Deiliskipulag: Gengið er út frá því að syðri hluti í2, þ.e. Akurgerði, Boðagerði og Duggugerði séu fullbyggð og því ekki tekin með í deiliskipulagi nú. Skipulagsmörk eru því skilgreind eftir miðu Duggugerði. Skipulagt verður svæðið frá Duggugerði og til norðurs að skjólabelti í túninu norðan við.

Lóðir: Almenn gildir að gert er ráð fyrir einna hæða einbýlishúsum ásamt bilgeymslu. Á vissum lóðum er heimilt að byggja þarhús. Einnig eru skilgreind ein þarhúslóðir með bilgeymslum á milli íbúða og ein lóð fyrir þriggja íbúða raðhús án bilgeymslu. Heimilt að breyta þeirri lóð fyrir þarhús með bilgeymslu milli íbúða.

- Drafnargata:
- Drafnargata 1. Stærð lóðar 900 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu. Heimilt er að reisa þarhús.
  - Drafnargata 2. Stærð lóðar 960 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús, en skilgreindur er byggingarreitur fyrir bilgeymslu. Stærð lóðar 900 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu. Heimilt er að reisa þarhús.
  - Drafnargata 3. Stærð lóðar 840 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu. Heimilt er að reisa þarhús.
  - Drafnargata 4. Stærð lóðar 1215,5 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi þarhús ásamt bilgeymslum milli íbúða.
  - Drafnargata 5. Stærð lóðar 866,2 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu.
  - Drafnargata 6. Stærð lóðar 960 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu. Heimilt er að reisa þarhús.
  - Drafnargata 7. Stærð lóðar 840 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu.
  - Drafnargata 8. Stærð lóðar 1215,5 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi þarhús ásamt bilgeymslum milli íbúða.
  - Drafnargata 9. Stærð lóðar 866,2 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu.
  - Drafnargata 11. Stærð lóðar 1904,3 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er heimilt að reisa þarhús eða þriggja íbúða raðhús með eða án bilgeymslna.

- Ekrugata:
- Ekrugata 1. Stærð lóðar 921,5 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús ásamt bilgeymslu. Lóðin er fullbyggð.
  - Ekrugata 2. Stærð lóðar 1010,5 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús ásamt bilgeymslu. Lóðin er fullbyggð.
  - Ekrugata 3. Stærð lóðar 911,0 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús ásamt bilgeymslu. Lóðin er fullbyggð.
  - Ekrugata 4. Stærð lóðar 1009,4 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús ásamt bilgeymslu. Lóðin er fullbyggð.
  - Ekrugata 5. Stærð lóðar 862,3 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu. Heimilt er að reisa þarhús.
  - Ekrugata 6. Stærð lóðar 1078,7 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús ásamt bilgeymslu. Lóðin er fullbyggð.
  - Ekrugata 7. Stærð lóðar 747,0 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu.

- Bakkagata:
- Bakkagata 20. Stærð lóðar 959,5 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús, en skilgreindur er byggingarreitur fyrir bilgeymslu.
  - Bakkagata 22. Stærð lóðar 994,4 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús, en skilgreindur er byggingarreitur fyrir bilgeymslu.
  - Bakkagata 24. Stærð lóðar 921,9 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu.
  - Bakkagata 26. Stærð lóðar 900,0 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu.
  - Bakkagata 28. Stærð lóðar 900,0 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu.
  - Bakkagata 30. Stærð lóðar 858,8 m<sup>2</sup>. Á lóðina komi einbýlishús á einni hæð ásamt bilgeymslu.

- Duggugerði:
- Duggugerði 1. Stærð lóðar 929,2 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús ásamt bilgeymslu. Lóðin er fullbyggð.
  - Duggugerði 3. Stærð lóðar 896,9,4 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús, en skilgreindur er byggingarreitur fyrir bilgeymslu.
  - Duggugerði 5. Stærð lóðar 896,9 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús, en skilgreindur er byggingarreitur fyrir bilgeymslu.
  - Duggugerði 7. Stærð lóðar 930,0 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús ásamt bilgeymslu. Lóðin er fullbyggð.
  - Duggugerði 9. Stærð lóðar 1012,2 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er einbýlishús ásamt bilgeymslu. Lóðin er fullbyggð.
  - Duggugerði 11. Stærð lóðar 517,7 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er spennstíð RÁRIKS. Lóðin er fullbyggð.

Opin svæði: Í deiliskipulagi eru skilgreind tvenn opin svæði. Annars vegar norðan við Ekrugötu 6. Þar verði plantað trjágróðri og svæðið nýtt einnig fyrir uppþyngt snjó af götum. Svæði milli Drafnargötu 5 og Bakkagötu 24 verði leiksvæði og tengist göngustíg frá Bakkagötu til austurs að íþróttasvæði.

Bilastæði: Almenn gildir að skilgreind eru tvö bilastæði á einbýlishúsa-lóðum en fjögur ef byggð eru þarhús á lóðunum þar sem það á við.

Starfsemi í íbúðarbyggð: Almenn gildir að ekki er um atvinnustarfsemi að ræða innan skipulagssvæðisins. Starfsemi í bilgeymslum er heimil, en valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónaðs. Sækja skal um leyfi til slíkrar starfsemi til Skipulags- og byggingarfulltrúa.

Garðhús og þh. smærri byggingar: Heimilt er að reisa allt að 15 m<sup>2</sup> garðhús á lóðum skv. skilyrðum ákvæða byggingarreglugerðar. Almenn gildir að slíkar byggingar valdi ekki skugga eða hindri útsýni frá nærliggjandi lóðum.

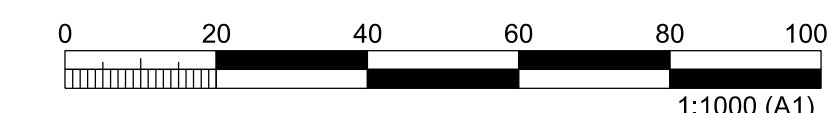
Byggingarskilmálar: Þéttleiki og yfirbragð byggðar skal taka mið af núverandi íbúðarsvæðum sunnan megin við deiliskipulagssvæðið. Byggðin er því einna hæða einbýlishús eða þarhús. Ól hús skulu staðsett innan byggingarreita, hámarks nýtingarhlutfall lóða er 0,30, en 0,35 þegar um raðhús/þarhús að ræða. Gert er ráð fyrir einna hæða byggingum af einfaldri gerð. Þakform er frjálst, en mælt með að það samræmis við núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu. Veggghæði á húshlið allt að 5,0m að hámarki og mænishæð að hámarki 5,0m. Þakhalli fari ekki yfir 35°.

Náttúruvá: Kópasker er á þekktu jarðskjálfta og sprungusvæði. Í skýrslu Halldórs G. Peturssonar frá 1976 eru tilgreindar þekktar sprungur á Kópaskeri. Einkum austan Randarinnar og Klifisins. Húsin austan megin við Klifagötu eru flest byggð ofan á sprungu eða við hlíð sprungu. Til vestur frá Róndinni og til sjávar eru ekki þekktar sprungur og umrætt svæði sem hér er deiliskipulagt utan sprungusvæðis. Þar er að mati skýrslu-höfundar minnst hættu á tjóni jarðskjálfta.

Fornleifar: Fornleifaskráning hefur ekki átt sér stað svo best er vitað. Ef fornlleifar finnast við framkvæmd verks skal stöðva framkvæmd skv.24. gr. laga um menningarmínjar (nr. 80/2012) þar sem segir: „Ef fornlleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar Íslands um hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum.“

Umhverfismat: Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu aðalskipulags Norðurlings. Ásýnd og landslag: Breyting verður á ásýnd svæðis þegar fleiri byggingar bættast við, einkum þar sem ekkert rask er í dag. Engin verndarákvæði gilda um svæðið. Norðurling telur að með vönduðum frágangi á íbúðarsvæðinu verði áhrif á þennan umhverfisbátt. Vatnafar og grunnvatn: Engin vatnsverndarsvæði eru innan deiliskipulagsins og hefur því ekki áhrif á þennan umhverfisbátt. Útivist og hávaði: Íbúðarsvæðið er langt frá þjóðvegi. Ekki er talið að hávaði og ónaði sem fylgi fyrirhugaðri landnotkun.

Deiliskipulag þetta er unnið hjá Mannviti, Húsvavík í samráði við Skipulags- og framkvæmdaráð og sveitarstjórn Norðurlings. Grunnkort deiliskipulagsins er skv. aðalskipulagi Norðurlings. (Alta ehf.) og kortagrunni Norðurlings. Hnitakerfi er skv. ISNET-93.





**MANNVIT**  
Grensásvegi 1 108 Reykjavík Sími: 422 3000 Fax: 422 3001  
www.mannvit.is mannvit@mannvit.is KT: 430572-0169

---

HÖNNUÐUR



**MANNVIT**  
Grensásvegi 1 108 Reykjavík Sími: 422 3000 Fax: 422 3001  
www.mannvit.is mannvit@mannvit.is KT: 430572-0169

© ÖLL AFRÖT OG AFRITTUN TEKKINGAR. AÐ HLUTA EÐHA HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA.

---

HEITI VERKS

## ÍBÚÐARSVÆÐI Í1/Í2

### KÓPASKERI - NORÐURÞINGI

---

HEITI TEKKINGAR

## DEILISKIPULAG

### TILLAGA

---

VERKNÚMÉR	1.681.301	MKV.	1:1000	STÆRD	A1
DAGSETNING/HÖNNUÐUR	08.02.2024				
UTGAFA					