

FJALLABYGGÐ

FLÆÐAR Á ÓLAFSFIRÐI

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2020-2032

SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

16.04.2024

UNNIÐ FYRIR FJALLABYGGÐ

Fjallabyggð



LANDSLAG

1 Viðfangsefni, forsendur og staðhættir

Skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar er að hefja vinnu við gerð breytingar á aðalskipulagi sveitarfélagsins á svæði við Flæðar í Ólafsfirði.

Breytingin fellst í því að íbúðarsvæði 320 ÍB stækkar um 0,3 ha sunnan núverandi byggðar og ofan bakka Ólafsfjarðarvatns. Vegna stækkunar íbúðarsvæðis minnkar opið svæði 323 OP um 0,3 ha.

Breytingin er til komin vegna áforma um að koma fyrir lóð fyrir raðhús sunnan núverandi raðhúsalóða við Bylgjubygð 13-25 og 27-35. Svæðið er óbyggt gróið svæði um 50 m ofan bakka Ólafsfjarðarvatns.

Með breytingu á aðalskipulagi er verið að bjóða upp á fjölbreyttari húsagerðir á svæðinu en gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, aðalskipulagsbreytingar í þessu tilfalli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.



Mynd 1. Loftmynd sem sýnir staðhætti, gul brotin lína sýnir það svæði sem breytingin nær til.

2 Skipulagsleg staða

2.1 Aðalskipulag

Hér á eftir er umfjöllun úr gildandi aðalskipulagi hvað varðar þau svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til. Nánari umfjöllun er að finna í greinargerð aðalskipulagsins.

Íbúðarsvæði

Meðal markmiða fyrir íbúðarsvæði í greinargerð aðalskipulags er að stefnt er að þéttingu byggðar.

Almenn ákvæði:

Íbúðarsvæði eru í aðalskipulagi sýnd sem heildir sem afmarkast af aðliggjandi götum og opnum svæðum. Innan þeirra eru opin svæði, leiksvæði, útivistarsvæði og jaðarsvæði sem sýnd eru nánar í deiliskipulagi. Íbúðarbyggð er meginlandnotkun á íbúðarsvæðum en þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa svæðisins, s.s. leikskólum, verslunum, þjónustustarfsemi og annarri atvinnustarfsemi sem hvorki veldur óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dregur að sér óeðlilega mikla umferð. Umfang og staðsetningu slíkrar starfsemi þarf því ekki að skilgreina í aðalskipulagi en hún skal vera í samræmi við deiliskipulag.

Leitast er við að þéttleiki og húsagerð taki mið af og bæti núverandi ásýnd bæjanna og ekki verði sköpuð ný áberandi kennileiti nema í samráði við bæjarbúa. Ný byggð skal einnig taka mið af landslagi og aðliggjandi náttúru þannig að sjónrænar heildir verði styrktar og þeim ekki raskað meira en þörf krefur.

Merking	Stærð (ha)	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
320 ÍB	11,2	Flæðar: Ægisbyggð, Hrannarbyggð, Bylgjubbyggð, Mararbyggð, Bakkabyggð	Íbúðarhús byggð á tímabilinu 1968-1994. Byggð einkennist af einnar hæðar einbýlis- og raðhúsum. Deiliskipulag í gildi. Lausar lóðir inn á milli.	Landrými fyrir 23 ný einbýlishús á einni hæð. Sjá ákvæði um núverandi byggð í kafla 3.2.2.

Opin svæði

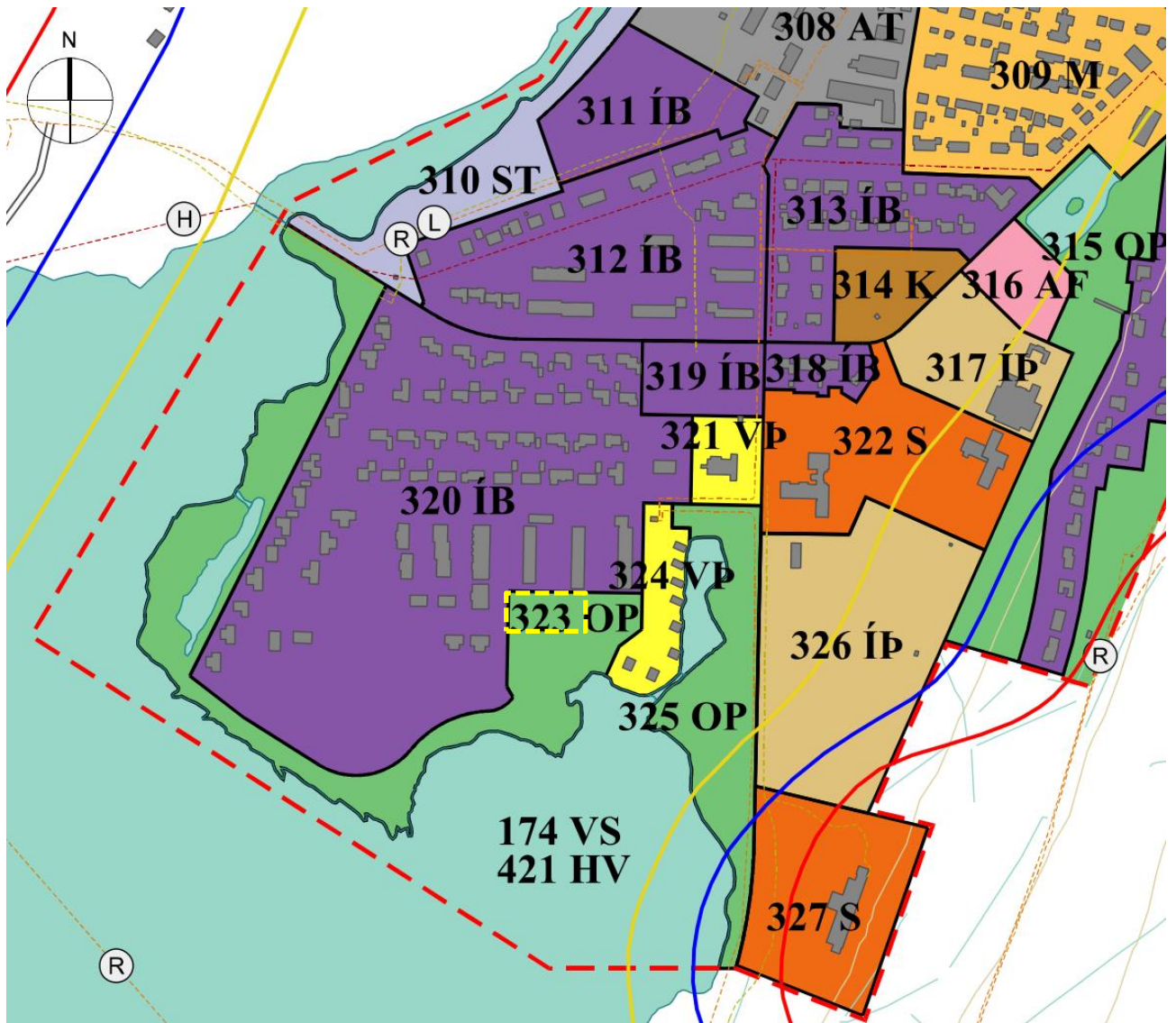
Markmið fyrir opin svæði er að uppbygging útivistarsvæða og tengingar á svæðin með göngustígum haldi áfram og útivistarmöguleikar verði sem bestir.

Almennt og almenn ákvæði:

Á skipulagstímanum er gert ráð fyrir að opnu svæðin myndi samfellda heild og að auðvelt sé að tengja þau saman með gönguleiðum/útivistarstígum og gróðurbeltum.

Heimilt er að setja upp lítil mannvirki s.s. snyrtingar, grillhús, fuglaskoðunarhús, brýr o.þ.h..

Merking	Stærð (ha)	Staðsetning	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
323 OP	4,1	Við Ólafsfjarðarvatn	Bakki Ólafsfjarðarvatns. Deiliskipulag í gildi.	



Mynd 2. Hluti aðalskipulags Fjallabyggðar 2018-2030, þéttbýlisuppráttur fyrir Ólafsfjörð. Gul brotin lína sýnir það svæði sem breytingin nær til.

Breyting á aðalskipulagi

Breyting á aðalskipulagi fellst í eftirfarandi:

- Íbúðarsvæði 320 ÍB stækkar um 0,3 ha sunnan núverandi byggðar og ofan bakka Ólafsfjarðarvatns. Skipulagsákvæðum fyrir íbúðarsvæði 320 ÍB er breytt á þann hátt að í stað þess að aðeins séu lóðir fyrir ný einbýlishús á einni hæð á svæðinu verða einbýlishús, parhús og raðhús á einni hæð á svæðinu.
- Vegna stækkunar íbúðarsvæðis minnkar opið svæði 323 OP um 0,3 ha.

2.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Flæðar sem nær m.a. yfir það svæði sem breyting á aðalskipulagi tekur til. Samhliða gerð breytingar á aðalskipulagi er gerð breyting á gildandi deiliskipulagi. Í breytingu á deiliskipulagi er bætt við lóð fyrir fimm íbúða raðhús á einni hæð á stækkuðu íbúðarsvæði.

3 Áhrifamat

Breyting á aðalskipulagi fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem breytingin mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum breytingar á aðalskipulagi á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

4 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

Apríl 2024 Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn mun hún vera kynnt, auglýst og liggja frammi á bæjarskrifstofu Fjallabyggðar og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.fjallabyggd.is

Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samstarfi við skipulags- og umhverfisnefnd og aðra hagsmunaaðila.

Maí 2024 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags- og umhverfisnefndar og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.

Júní - júlí 2024 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.

Ágúst 2024 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulags- og umhverfisnefnd ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn.

Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að koma með athugasemdir. Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir öðlast breyting á aðalskipulagi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

5 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Fjallabyggðar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi á bæjarskrifstofu Fjallabyggðar og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.fjallabyggd.is