



# FJALLABYGGÐ - ÓLAFSFJÖRÐUR FLÆÐAR - ÍBÚÐARSVÆÐI DEILISKIPULAG

## SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0  
21.07.2010  
BREYTT 15.09.2011  
BREYTT 28.12.2012

UNNIÐ FYRIR FJALLABYGGÐ



Fjallabyggð



hönnun-skipulag

Samþykktir .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1 Almennar upplýsingar .....	3
1.1 Almennar upplýsingar .....	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir .....	3
1.3 Skipulagsleg staða .....	3
2 Deiliskipulag .....	4
2.1 Lóðir .....	4
2.2 Byggingarreitir .....	4
2.3 Vegir og gönguleiðir .....	4
2.4 Útivistarsvæði .....	5
2.5 Hverfisvernd .....	5
2.6 Veitur og sorp .....	5
2.6.1 Fráveita .....	6
2.6.2 Sorpgeymslur .....	6
3 Almennir skilmálar .....	7
3.1 Almennt .....	7
3.2 Hönnun og uppdrættir .....	7
3.3 Mæliblöð og hæðarblöð .....	7
3.4 Bílastæði .....	7
3.5 Frágangur lóða .....	7
4 Sérákvæði .....	8
4.1 A – Einbýlishús og bílgeymsla, 1 hæð .....	8
4.2 B –Bílgeymsla, 1 hæð .....	8
4.3 Núverandi lóðir og byggingar .....	8

**15.09.2011**

**Eftirfarandi breytingar voru gerðar vegna athugasemda Skipulagsstofnunar:**

1. Bætt er inn á deiliskipulagsuppdrátt hvar heimilt er að staðsetja bílastæði innan núverandi lóða.
2. Bætt er viðauka við greinargerð þar sem skráðar eru stærðir núverandi húsa og lóða innan skipulagssvæðisins, skv. Þjóðskrá Íslands.

**28.12.2012**

**Eftirfarandi breytingar voru gerðar:**

1. Tilvísun í ný skipulagslög.

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar þann

4. apríl 2013.

---

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010,

var samþykkt í bæjarstjórn Fjallabyggðar þann

10. apríl 2013

  
Fjallabyggð  
Bæjarstjórn

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_

# 1 Almennar upplýsingar

## 1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir íbúðarlóðir við Flæðar á Ólafsfirði. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

*Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.*

## 1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Deiliskipulagið nær til svæðisins Flæðar á Ólafsfirði. Svæðið nær til lóða sem standa við Aðalgötu, Ægisbyggð, Hrannarbyggð, Bylgjubbyggð, Mararbyggð og Bakkabyggð. Svæðið afmarkast í norðri af Aðalgötu, í austri af mörkum deiliskipulags Hornbrekkubótar og í suðri og vestri af bakka Ólafsfjarðarvatns.

Aðkoma að svæðinu er frá Aðalgötu um Ægisbyggð og um Bylgjubbyggð. Fyllingarefni úr Héðinsfjarðargögnum hefur verið notað til að fylla upp í svæði sunnan lóða við Mararbyggð og telst svæðið nú byggingarhæft. Gata og lóðir við Bakkabyggð eru á áðurnefndri fyllingu. Stærð deiliskipulagssvæðisins er um 14,5 ha.

## 1.3 Skipulagsleg staða

Í gildandi aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 er meginhluti svæðisins sem deiliskipulagið nær til skilgreindur sem *íbúðarsvæði* en bakkar Ólafsfjarðarvatns sem *opið svæði til sérstakra nota*. Við bakka Ólafsfjarðarvatns, austast á skipulagssvæðinu, er lítið svæði skilgreint sem *verslunar- og þjónustusvæði*.

Vegna vinnu við deiliskipulag er þörf á að gera breytingu á gildandi aðalskipulagi. Í þeirri breytingu verður hluta *verslunar- og þjónustusvæðis* við Ólafsfjarðarvatn breytt í *opið svæði til sérstakra nota*.

Samhliða gerð deiliskipulags er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi til samræmis við tillögu að deiliskipulagi.

## 2 Deiliskipulag

Skipulagshugmyndin gengur út að skipuleggja hverfið að fullu og stuðla þannig að því að hverfið fullbyggist. Með því verður heildaryfirbragð svæðisins skemmtilegra og hverfið eftirsótt til búsetu.

Skipulögð er ný gata (Bakkabyggð) og lóðir við hana syðst á svæðinu auk þess sem gert er ráð fyrir nýjum lóðum við Mararbyggð og einni nýrri lóð við Ægisbyggð. Þá eru settir skilmálar fyrir núverandi lóðir og byggingar innan hverfisins.

Útivistarsvæði eru mikil og góð innan svæðisins auk þess sem bakkar Ólafsfjarðarvatns umlykja skipulagssvæðið til suðurs og vesturs. Gert er ráð fyrir góðu gönguleiðaneti innan svæðisins auk þess sem gert er ráð fyrir göngustíg utan byggðar og eykst þannig til muna aðgengi að því mikla fugla- og dýralífi sem er við Ólafsfjarðarvatn.

Ný hús verða staðsett þannig að þau njóti öll útsýnis og sólar.

Nánari útfærslu er vísað til hönnunar húsa og lóða.

### 2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð nýrra lóða skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mælibleiðum.

Í viðauka er skrá yfir stærðir núverandi húsa og lóða.

Þar sem um er að ræða deiliskipulagi fyrir þegar byggt hverfi er fyrirvari um nákvæma afmörkun þegar byggðra lóða og stærð þeirra. Afmörkun og stærð lóða getur breyst við nákvæma mælingu á svæðinu við gerð mælibleiðs eða lóðarblaðs.

Þar sem misræmi er gildir mælibleið.

Heildarfjöldi lóða er 121 og af þeim eru 94 þegar byggðar. 23 nýjar lóðir eru fyrir einbýlishús og 4 sameignarlóðir raðhúsa eru óbyggðar, en á þeim er gert ráð fyrir bílgeymslum.

### 2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra. Heimilt er að einstakir byggingarhlutar, s.s. þakskyggni, geti verið utan byggingarreits (að hámarki 1,0 m) þar sem aðstæður leyfa, að gefnu samþykki skipulags- og umhverfisnefndar.

### 2.3 Vegir og gönguleiðir

Aðkoma að svæðinu er frá Aðalgötu um Ægisbyggð og um Bylgjubbyggð. Þegar eru gangstéttar norðan Hrannarbyggðar og Bylgjubbyggðar, sunnan Aðalgötu, vestan Ægisbyggðar og austan hennar að hluta.

Gert er ráð fyrir að gangstétt verði lögð austan Ægisbyggðar, frá Hrannarbyggð að Bakkabyggð. Þá er gert ráð fyrir gangstétt norðan Mararbyggðar, sunnan Bakkabyggðar og austan Bylgjubbyggðar þar sem hún liggur að Bakkabyggð.

Gert er ráð fyrir göngustíg utan þeirra lóða sem liggja að Ólafsfjarðarvatni og tengist sá stígur á nokkrum stöðum inn í byggðina. Þá er gert ráð fyrir göngustíg frá Bylgjubbyggð að stíg meðfram Ólafsfjarðarvatni, í gegnum íbúðarbyggð og útivistarsvæði við Mararbyggð og Bakkabyggð.

## 2.4 Útivistarsvæði

Tvö útivistarsvæði eða leiksvæði eru innan skipulagssvæðisins. Annarvegjar er svæði milli Bylgjubýggðar og Mararbyggðar en gert er ráð fyrir að þetta leiksvæði skerðist nokkuð þar sem gert er ráð fyrir lóðum á svæðinu meðfram Mararbyggð. Hinsvegjar er lítið útivistarsvæði við austurenda Mararbyggðar en gert er ráð fyrir að þetta svæði stækki til muna til austurs og nái að vegi við Hornbrekkubót.

Gert er ráð fyrir nýju útivistarsvæði á svæði sem er á milli lóða við Mararbyggð og Bakkabyggð.

Öll útivistarsvæðin eru með góðum göngutengingum við byggðina umhverfis.

Þá eru náttúruleg útivistarsvæði við bakka Ólafsfjarðarvatns en þangað eru góðar göngutengingar frá aðliggjandi svæðum.

## 2.5 Hverfisvernd

Skv. Náttúruminjaskrá, 7. útgáfu (1996), er eftirtalið á náttúruminjaskrá:

Ólafsfjarðarvatn, vatnið allt ásamt ósi. Strandvatn, 270 ha.

*Mjög sérstætt náttúrufyrirbrigði. Ferskt vatn flýtur ofan á söltu og verkar sem gler í gróðurhúsi á neðri lög. Mikið og fjölbreytt lífríki.*

Ólafsfjarðarvatn er ekki innan skipulagssvæðisins en bakkar þess eru mörk skipulagssvæðisins. Sú byggð sem skipulagið gerir ráð fyrir er á fyllingu og því er ekki verið að taka bakka Ólafsfjarðarvatns undir byggð. Gert er ráð fyrir göngustíg utan byggðar við vatnið en sá göngustígur verður í jaðri fyllingarinnar og skerðir því ekki bakka vatnsins.

Bakkar Ólafsfjarðarvatns eru settir undir hverfisvernd vegna þess mikla og fjölbreytta lífríkis sem er í og við vatnið.

Skilmálar hverfisverndar eru eftirfarandi:

*Í lögum um náttúruvernd kemur fram að aðgát skuli hafa við varplönd fugla. Mikið fuglalíf er á votlendissvæðum á bökkum Ólafsfjarðarvatns og skal umferð um bakkana vera takmörkuð utan stíga sem liggja um svæðið, sér í lagi á varptíma.*

## 2.6 Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að helstu lagnir verið lagðar meðfram eða undir vegum og samtímis vegaframkvæmdum til að jarðrask verði sem minnst, þar sem því er við komið.

- Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni.
- Norðurorka sér svæðinu fyrir heitu vatni.
- Vatnsveita Ólafsfjarðar sér svæðinu fyrir neysluvatni.

Samráð skal haft við Fjallabyggð og viðeigandi veitustofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulegra færslu lagna.

### 2.6.1 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Ólafsfjarðar.

Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

### 2.6.2 Sorpgeymslur

Gert er ráð fyrir sorpgeymslum á hverri lóð, með þremur sorpílátum við hverja íbúð. Heimilt er að hafa sameiginlegt svæði fyrir sorpílát nokkurra íbúða innan lóðar, í samráði við tæknideild Fjallabyggðar. Aðgengi að sorpgeymslum skal vera auðvelt og staðsetning þannig að sorpgeymslan sé ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

### **3 Almennir skilmálar**

#### **3.1 Almennt**

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

#### **3.2 Hönnun og uppdrættir**

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

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).

#### **3.3 Mæliblöð og hæðarblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, 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. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

#### **3.4 Bílastæði**

Kvöð er um a.m.k. tvö bílastæði fyrir hverja íbúð en heimilt er að hafa þrjú bílastæði á lóðum einbýlishúsa. Bílastæði eru innan lóða hvers húss að því undanskildu að bílastæði fyrir nokkur raðhús og parhús eru á sameignarlóðum húsanna.

#### **3.5 Frágangur lóða**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á hún sé í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.



## **4 Sérákvæði**

### **4.1 A – Einbýlishús og bílgeymsla, 1 hæð**

Innan byggingarreita er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðum eða stakstæðum bílgeymslum.

Byggingar skulu vera með hallandi þaki (lágu rispaki) eða flötu þaki. Ef hús eru með hallandi þaki skal hámarksþakhalli vera 20° og hámarkshæð vera 5,0 metrar yfir gólfkóta. Ef hús eru með flötu þaki skal hámarksveggshæð og þar með hámarkshæð vera 4.0 m yfir gólfkóta.

Hámarks byggingarmagn innan byggingareits lóðar er 270 m<sup>2</sup>. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

### **4.2 B –Bílgeymsla, 1 hæð**

Innan byggingarreita er heimilt að reisa bílgeymslur á einni hæð.

Byggingar skulu vera með flötu þaki og skal hámarksveggshæð og þar með hámarkshæð vera 3.0 m yfir gólfkóta.

Hámarks byggingarmagn innan byggingareits lóðar er 200 m<sup>2</sup>. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

### **4.3 Núverandi lóðir og byggingar**

Heimilt er að endurbyggja núverandi hús að hluta eða öllu leiti innan byggingarreita. Hámarks byggingarmagn og hæð húsa skal vera í samræmi við núverandi hús.