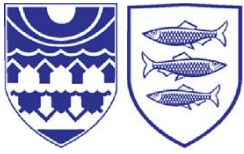


Deiliskipulag Tvistareitur Ólafsfirði



5. apríl 2024



01 Aðdragandi og tilgangur

Um er að ræða deiliskipulag á vannýttum reit, staðsettur við horn Aðalgötu og Ægisgötu. Ekki hefur verið gert deiliskipulag fyrir svæðið.

Tilgangur deiliskipulagsins er að ná óbyggðum svæðum inn í skipulag, skilgreina nýjar lóðir með skilmálum fyrir nýbyggingar. Markmiðið er að halda í heildrænt yfirbragð byggðarinnar á svæðinu þannig að nýbyggingar verði hluti af núverandi heild.

02 Aðstæður í dag

2.1 Skipulagsmörk

Deiliskipulagið afmarkast af deiliskipulagsmörkum þjóðvegarins í norður og austur. Í vestur eru mörkin dregin við deiliskipulagsmörk íbúðarbyggðar við Flæðar og við lóðarmörk Bylgjubbyggðar í suður.

Reiturinn er um 13.300 m², staðsettur við Hrannarbyggð 2 og Bylgjubbyggð 2.

Sjá skipulagsmörk á mynd 2.1 til frekari skýringa.

2.2 Núverandi byggingar og lóðir

Eftirfarandi byggingar og lóðir eru innan skipulagsmarka:

Lóð		Bygg.ár
Hrannarbyggð 2	Óbyggð lóð	-
Bylgjubbyggð 2	Hótel og gistiþjónusta	1978
Bylgjubbyggð 2a	Bensinstöð	1993
Bylgjubbyggð 2b	Félagsheimili	1994

Ekki eru afmörkuð lóðarmörk fyrir Bylgjubbyggð 2b.

2.3 Yfirbragð byggðar í kring

Norðan og vestan svæðisins er fullmótuð íbúðabyggð sem einkennist af ein- og tvílyftum einbýlis- og raðhúsum. Lausar lóðir er að finna innan um byggðina, aðallega syðst við Flæðar.

Sunnan reitsins er þjónustu- og verslunarsvæði þar sem er rekin gistiþjónusta. Austan svæðisins er samfélagsþjónusta og íþróttasvæði bæjarins.

2.4 Starfsemi og notkun

Norðurhluti svæðisins, Hrannarbyggð 2, stendur í dag sem autt tún. Túnið hefur ekkert sérstakt hlutverk fyrir utan að vera notað einn laugardag í júlí fyrir hið árlega sápuboltamót bæjarins. Við Bylgjubbyggð standa tvær byggingar á lóðum sem ná að Hrannarbyggð og standa byggingarnar fyrir miðju lóðanna sem er ekki í samræmi við götumynstrið vestan við reitinn.

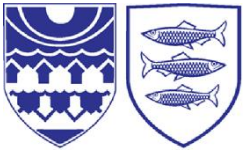
Við Bylgjubbyggð 2 er starfrækt hótel en við Bylgjubbyggð 2a er bensinstöð og sjoppa. Nyrst á lóð Bylgjubbyggðar 2a er þvottaplan, skúr og niðurgrafnir olúgeymar.

Við Bylgjubbyggð 2b er hús í eigu Fjallabyggðar sem er notað undir starfsemi bæjarskrifstofu ásamt því að starfsstöð bókasafns sveitarfélagsins er í húsinu.

2.5 Umferð og akstursleiðir

Aðkoma að reitnum er við Bylgjubbyggð 2 og 2b sem mun haldast óbreytt.

Samkvæmt aðalskipulagi verða lögð ný jarðgöng sunnan byggðar á Ólafsfirði sem munu leysa Múlagöng af. Við þessar breytingar mun Ægisgata verða helsta umferðaræðin í gegnum bæinn. Vegna þessa var gert deiliskipulag fyrir þjóðveginn sem liggur í gegnum Ólafsfjörð og voru skipulagsmörkin dregin innar við horn



Mynd 2.1 Skipulagsmörk sýnd á loftmynd.

Ægisgötu og Aðalötu vegna hugsanlegra ráðstafana af völdum aukinnar umferðar.

Strætó keyrir um Aðalgötu og er strætóskýli norðan við skipulagsmörkin.

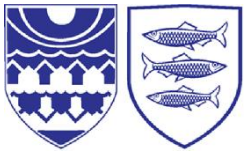
Göngustígar liggja hringinn í kringum svæðið, með beinum tengingum við hverfin í kring. Einnig gerir skipulag þjóðvega í þéttbýli Fjallabyggðar ráð fyrir uppbyggingu stíga við þjóðveginn, sem liggja að reitnum.

2.6 Landslag

Svæðið er frekar slétt. Mesti hæðarmismunur innan svæðisins er innan við 0,5 m.

2.7 Fornleifar og minjar

Til er fornleifaskráning í Ólafsfirði frá 2006. Samkvæmt henni eru engar fornleifar að finna á svæðinu. Haft verður samband við minjavörð fyrir staðfestingu deiliskipulagsins.



03 Skilmálar

3.1 Almennir skilmálar svæðisins

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu geta verið allt að 21 íbúð. Uppbygging taki mið af markmiðum aðalskipulags.

3.1.1 Lóðir

Ætluð lóðamörk eru sýnd á uppdrætti en endanleg lóðamörk skulu ráðast við útgáfu lóðarblaða sem taki mið af lóðamörkum á skipulagsuppdrætti. Eldri lóðablöð halda gildi sínu þar til ný blöð hafa verið samþykkt, þrátt fyrir ósamræmi við deiliskipulagsuppdrátt.

Hæðarsetningar og frágangur lóða skal vera í samræmi við teikningar, hæðar- og mæliblöð.

3.1.2 Byggingareitir og nýbyggingar

Húsgerðir skulu vera í samræmi við hæðar- og mæliblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar standa innan þeirra.

Hús skulu byggð innan byggingareita. Heimilt er að einstaka byggingarhlutar, s.s. þakkantar nái út fyrir byggingareit, að hámarki 0,5 m þar sem aðstæður leyfa.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 50 cm út fyrir byggingareit en þó aldrei meira en nemur 20% af hverjum veggfleti Staðsetning, stærð og hlutföll nýrra mannvirkja skulu miða við núverandi byggð.

3.1.3 Bindandi byggingarlína

Nýbyggingar skulu hafa einn útvegg sem nær í bindandi byggingarlínu á uppdrætti.

Útveggur í bindandi byggingarlínu skal vera a.m.k. 3 m að lengd og hæð. Er það til að halda samræmi í götumynd.

Bindandi byggingarlína tekur mið af fjarlægð aðliggjandi húsa frá götu og skal skilgreina nánar á lóðarblaði.

3.1.4 Aðkoma og inngangar

Aðkoma og inngangar í hús skulu taka mið af hæðarsetningu aðliggjandi húsa við sömu götu.

3.1.5 Bílastæði

Almennt skulu vera tvö bílastæði innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsi.

Á fjölbýlishúsalóðum er miðað við eitt stæði fyrir hverja smáíbúð en tvö stæði fyrir stærri íbúðir. Sameiginlegt bílastæði er fyrir miðju svæðisins fyrir fjölbýlishúsin.

Fella skal bílastæði eins vel að umhverfi og mögulegt er.

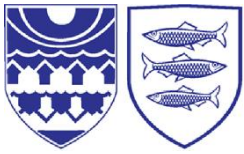
Almennt skal gera ráð fyrir að innkeyrslur á lóðir verði að hámarki 6-7 m breiðar þannig að ekki verði gengið á almenn bílastæði í götu, og svo gangstéttir liggi ekki meðfram stórum bílastæðum. Bílastæði innan lóða skulu almennt ekki vera styttri en 6 m.

Í nýbyggingum og við endurbyggingu skal gera ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði, sbr. 6.7.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br..

3.1.6 Fornleifar og minjar

Samkvæmt fornleifaskráningu frá 2006 eru engar þekktar minjar á svæðinu.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands.



3.2 Sérskilmálar

3.2.1 Hústýpa F - fjölbýli

Íbúðarhús – fjölbýli.
Tveggja hæða hús.

Íbúðir á annarri hæð hafa svalir en íbúðir á jarðhæð hafa sérafnotareiti á lóð. Svalir og sérafnotareitir mega ná 2 m út fyrir byggingareit en þó ekki út fyrir lóðamörk.

Pakform ein- eða tvíhallandi innan hámarkshæðar.

3.2.2 Hústýpa R - raðhús

Íbúðarhús – raðhús.
Eins til tveggja hæða hús.

Pakform ein- eða tvíhallandi innan hámarkshæðar.

3.2.3 Skilmálatöflur

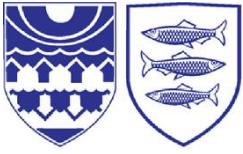
3.2.3.1 Hrannarbyggð

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Húsagerð	Fjöldi hæða	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Hrannarbyggð 2A	474,4 m ²	Raðhús	1-2	200	7 m	1	0,53
Hrannarbyggð 2B	278,9 m ²	Raðhús	1-2	200	7 m	1	0,72
Hrannarbyggð 2C	406,6 m ²	Raðhús	1-2	200	7 m	1	0,49

3.2.3.2 Bylgjubýggð

Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu við Bylgjubýggð 2 og 2a til þess að draga úr umfangi malbikaðs yfirborðs.

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Húsagerð	Fjöldi hæða	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Bylgjubýggð 2	1217,8 m ²	Gisti-þjónusta	2	594,7	8 m	-	0,47
Bylgjubýggð 2A	1760,8 m ²	Bensín-stöð	1	107,2	4 m	-	0,06
Bylgjubýggð 2B	1298 m ²	Félagsheimili	1	300	5 m	-	0,23
Bylgjubýggð 2C	304,9 m ²	Raðhús	1-2	180	7 m	1	0,59
Bylgjubýggð 2D	249,8 m ²	Raðhús	1-2	180	7 m	1	0,72
Bylgjubýggð 2E	249,8 m ²	Raðhús	1-2	180	7 m	1	0,72
Bylgjubýggð 2F	415,7 m ²	Raðhús	1-2	180	7 m	1	0,41
Bylgjubýggð 2G	847,9 m ²	Fjölbýli	2	600	8 m	4-6	0,65
Bylgjubýggð 2H	711,2 m ²	Fjölbýli	2	600	8 m	4-6	0,77
Bylgjubýggð 2I	335,9 m ²	Raðhús	1-2	200	7 m	1	0,60
Bylgjubýggð 2J	277,7 m ²	Raðhús	1-2	200	7 m	1	0,72
Bylgjubýggð 2K	335,9 m ²	Raðhús	1-2	200	7 m	1	0,60

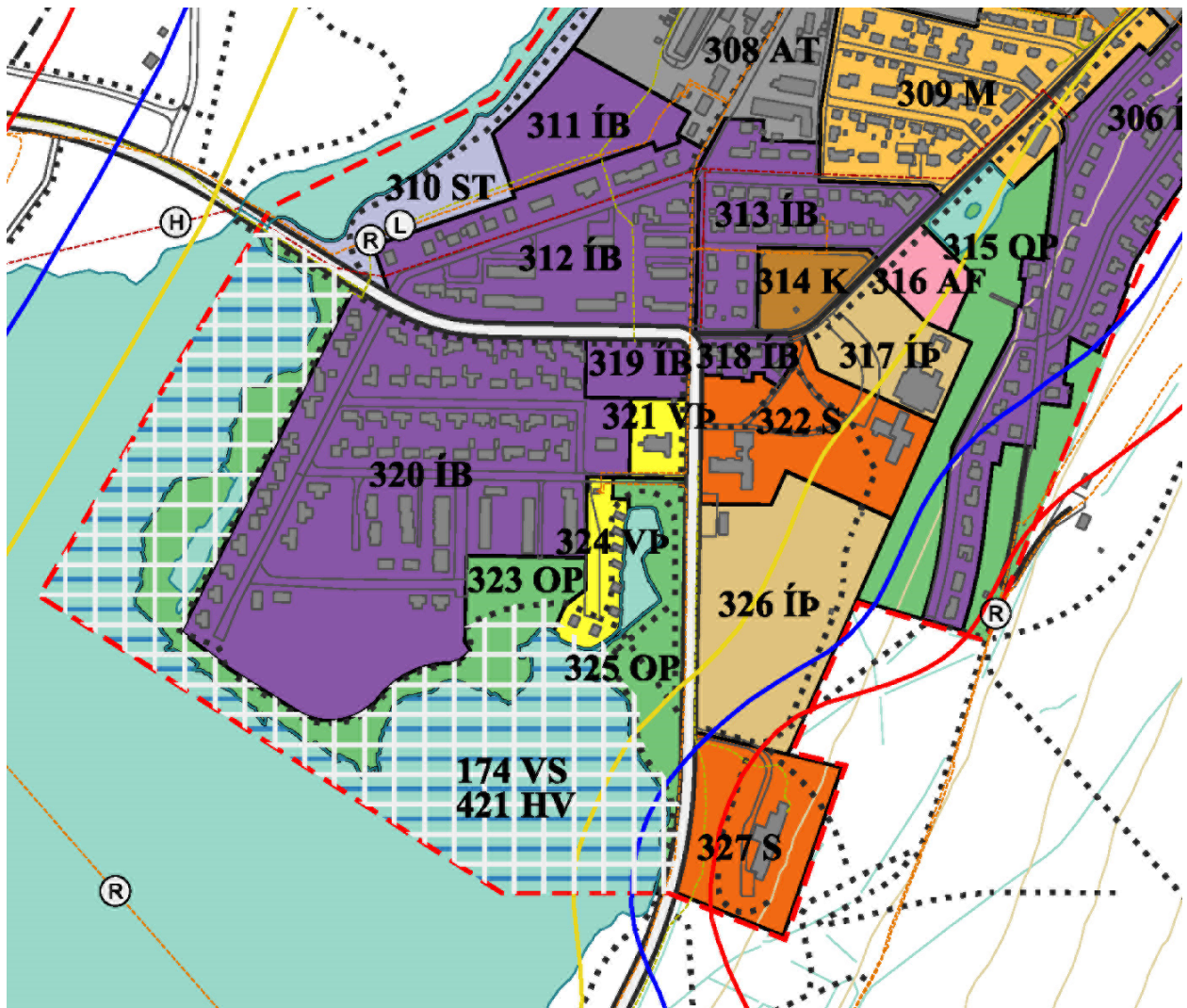


04 Tengsl við aðrar áætlanir

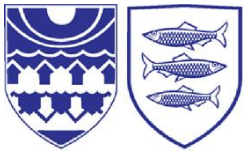
4.1 Aðalskipulag Fjallabyggðar 2020-2032

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er nyrsti hluti svæðisins skilgreindur sem íbúðarbyggð, 319 ÍB, þar sem gert er ráð fyrir 11-21 íbúð í 1-2 hæða raðhúsum, og/eða fjölbýlishúsum.

Syðri hlutanum er skipt í tvennt, þar sem að vestur hlutinn er partur af íbúðarhverfi 320 ÍB, sem samanstendur af einbýlis- og raðhúsum. Austur hlutinn er skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði, 321 VP.



Mynd 4.1 Hluti af þéttbýlisupprætti



05 Umhverfismat deiliskipulags

Umhverfismat deiliskipulagsins var unnið samhliða vinnu við skipulagstillögu í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Í deiliskipulaginu er ekki opnað á framkvæmdir sem eru háðar umhverfismati í samræmi við 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Um er að ræða nýtt deiliskipulag í þegar byggðu hverfi þar sem óbyggðar lóðir eru skilgreindar og settir skilmálar um uppbyggingu þeirra. Skilmálar miða að því að tryggja samræmi nýbygginga við núverandi byggð.

5.1.1 Mat á áhrifum

Skoðuð voru áhrif þess að fjölga íbúðarhúsnæði í þegar byggðu hverfi til samanburðar við núllkost (ekki fjölga íbúðum). Samkvæmt aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir neinum nýjum íbúðarsvæðum. Takmarkað pláss er við byggðina á Siglufirði til að byggja út fyrir þéttbýlið.

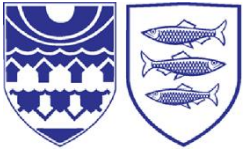
Við mat á áhrifum eru notaðar fjórar vægiseinkunnir við matið:

+	Jákvæð áhrif
-	Neikvæð áhrif
o	Óveruleg áhrif
?	Óvissa um áhrif eða háð frekari útfærslu

Ef líkur eru á neikvæðum áhrifum er fjallað um þau nánar og metið hvort þau teljist lítil (neikvæð en óveruleg), miðlungs (neikvæð) eða mikil (veruleg og neikvæð) út frá einkennum áhrifa (umfang/stærð) og gildi umhverfispáttur (mikilvægi/viðkvæmni). Reynt er að draga úr neikvæðum áhrifum í samræmi við hugmyndir um sjálfbæra þróun og til að stuðla að skipulagstillagan hafi sem minnst neikvæð umhverfisáhrif.

Metin voru líkleg áhrif á eftirfarandi þætti með matsspurningum:

Umhverfispáttur	Matsspurningar
Loftslagsáhrif	Dregur tillagan úr losun gróðurhúsalofttegunda (GHL)? Eykur tillagan bindingu gróðurhúsalofttegunda (GHL)?
Landgæði	Mun tillagan hafa áhrif á ásýnd svæðis? Eykur tillagan jarðrask?
Minjar	Er tillagan líkleg til að hafa áhrif á menningarminjar?
Íbúar	Hefur tillagan áhrif á gæði byggðar og búsetu? Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?
Efnahagur	Mun tillagan hafa áhrif á atvinnulíf?



5.2 Áhrif deiliskipulagsins

5.2.1 Loftslagsáhrif

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag þar sem það mun ekki draga úr losun né auka bindingu gróðurhúsa-lofttegunda.

Dregur tillagan úr losun gróðurhúsa-lofttegunda (GHL)?

Nýting óbyggðra svæða í þegar byggðu hverfi kallar á minni framkvæmdir og rask þar sem núverandi innviðir, svo sem götur og lagnir, eru nýttir áfram. Þá dregur þétting byggðar almennt úr akstursþörf.

Eykur tillagan bindingu gróðurhúsalofttegunda (GHL)?

Óbyggðar lóðir í hverfinu standa í dag sem gróin svæði. Uppbygging á þeim mun minnka grasþekju en á móti má búast við einhverri gróðursetningu í gördum. Áhrifin eru talin vera óveruleg, ólíklegt er að binding GHL muni aukast né minnka af nokkru ráði.

5.2.2 Landgæði

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á landgæði þar sem það mun ekki hafa áhrif á ásýnd og valda óverulegu jarðraski.

Mun tillagan hafa áhrif á ásýnd svæðis?

Uppbygging íbúðarhúsnæðis í þegar byggðu hverfi, á forsendu núverandi byggðar, er talin hafa óveruleg áhrif á ásýnd.

Eykur tillagan jarðrask?

Uppbyggingin mun leiða til rasks á óbyggðum, manngerðum svæðum.

5.2.3 Minjar

Er tillagan líkleg til að hafa áhrif á menningarminjar?

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á minjar þar sem að engar skráðar minjar

eru taldar verða fyrir raski. Settir eru skilmálar og varnaglar varðandi minjar sem geta leynst undir yfirborðinu.

5.2.4 Íbúar

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á íbúa þar sem það ýtir undir aukin gæði byggðar og styrkir samfélagið.

Hefur tillagan áhrif á gæði byggðar og búsetu?

Þétting byggðar, með uppbyggingu á ónýttum svæðum, skapar heildstæðara yfirbragð byggðar. Aukin fjöldi íbúa og aukin fjöldi íbúðagerða, í þegar byggðum hverfum, er talin styrkja og auka fjölbreytileika í samfélaginu.

Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?

Þétting byggðar hefur almennt jákvæð áhrif á þjónustu þar sem aukning í íbúafjölda ýtir undir staðbundna þjónustu. Áhrifin eru þó talin óveruleg.

5.2.5 Efnahagur

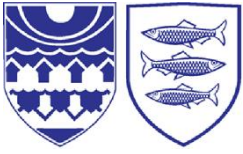
Mun tillagan hafa áhrif á atvinnulíf?

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á efnahag þar sem það styður við uppbyggingu atvinnulífs.

Aukinn fjöldi íbúða er talinn styðja við frekari uppbyggingu atvinnulífs þar sem framboð atvinnu og húsnæðis þarf að haldast í hendur.

Hefur tillagan áhrif á efnahag og verðmæti?

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á efnahag og verðmæti þar sem verið er að nýta núverandi innviði betur. Mögulega þarf að gera ráðstafanir vegna aukinna vatns- og rafmagnsnotkunar en það yrði minni fjárfesting en að ráðast í nýtt kerfi.



5.3 Samantekt áhrifa og niðurstaða

Loftslag	o
Landgæði	o
Minjar	o
Íbúar	+
Efnahagur	+

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag, landgæði og minjar. Ólíklegt er að áhrifin verði neikvæð. Þá er skipulagið talið hafa jákvæð áhrif á íbúa og efnahag.

Niðurstaða umhverfismats er að ekki þurfi að grípa til frekari mótvægisáðgerða.

06 Samráð

Málsmeðferð fer samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í samræmi við 3. mgr. 40. gr. laganna er fallið frá gerð lýsingar þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Sjá nánar í [kafla 4](#) hér ofar.

Hver sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur komið á framfæri athugasemdum og ábendingum við þessa tillögu með því að senda þær rafrænt í gegnum skipulagsgátt Skipulagsstofnunar: <https://skipulagsgatt.is/issues/2024/401>

Hægt er að óska eftir nánari leiðbeiningum hjá skipulagsfulltrúa í gegnum netfangið iris@fjallabyggd.is

6.1 Umsagnaraðilar

Auk Skipulagsstofnunar er deiliskipulagið sent til umsagnar hjá:

- Vegagerðin
- Norðurorka
- Rarik
- Minjastofnun Íslands

Einnig verður leitað umsagnar lóðarhafa Bylgjubyggðar 2 og 2A.