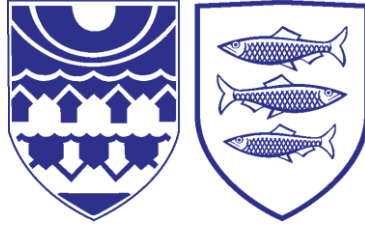
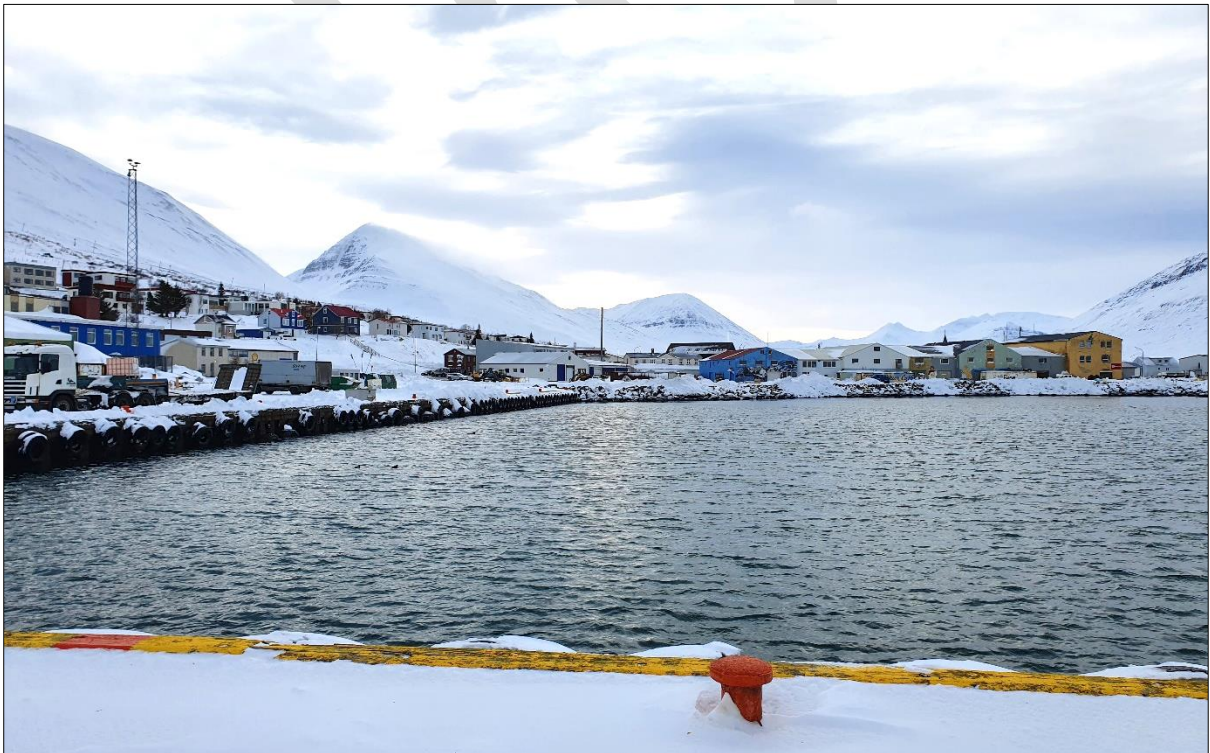


# Fjallabyggð



## Deiliskipulag athafna- og hafnarsvæðis í Ólafsfirði

**-DRÖG-**



Greinargerð og umhverfisskýrsla

3.5.2021

## Efnisyfirlit

1	YFIRLIT .....	3
1.1	MARKMIÐ.....	3
1.2	SKIPULAGSSVÆÐI .....	3
1.3	MEGINDRÆTTIR SKIPULAGSTILLÖGUNNAR .....	4
1.3.1	Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins.....	4
1.3.2	Skipulagsgögn.....	4
1.3.3	Gerð skipulagsins .....	5
1.4	HELSTU FORSENDUR .....	5
1.4.1	Ákvæði í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028.....	5
1.4.2	Hús á svæðinu .....	5
2	SKIPULAGSÁKVÆÐI .....	5
2.1	BREYTINGAR Á NÚVERANDI BYGGÐ .....	6
2.2	LÓÐIR.....	6
2.2.1	Almennt.....	6
2.2.2	Nýjar byggingarlóðir.....	6
2.2.3	Breytingar á lóðamörkum .....	6
2.3	SKILMÁLAR .....	6
2.3.1	Almennir skilmálar .....	6
2.3.2	Samantekt yfir lóðir á skipulagssvæðinu .....	7
2.3.3	Sérstakir skilmálar .....	7
2.3.4	Kvaðir .....	7
2.4	UMFERÐ OG BÍLASTÆÐI.....	7
3	Umhverfisskýrsla – áhrifamat .....	9
4	KYNNING OG SAMÞYKKT.....	9
4.1	KYNNING OG AFGREIÐSLA .....	9
4.1.1	Verkefnislýsing .....	9
4.1.2	Kynningarfundir .....	9
4.1.3	Umsagnaraðilar.....	9
4.1.4	Auglýsing, athugasemdir og afgreiðsla .....	9
4.1.5	Breytingar eftir auglýsingu .....	10
4.1.6	Samþykkt.....	10



Mynd 1.1 Yfirlitsmynd yfir núverandi staðhætti á skipulagssvæðinu, ásamt afmörkun skipulagssvæðisins.

## 1 YFIRLIT

Á fundi hafnarstjórnar Fjallabyggðar þann 31. ágúst 2020 var farið yfir stöðu skipulagsmála á höfnum sveitarfélagsins og þörf á framtíðarstefnumótun svæðanna. Samþykkt var að vinna deiliskipulag á hafnar svæðinu í Ólafsfirði. Bókað var að deiliskipulagsvinnan skyldi taka mið af núverandi starfsemi hafnarinnar sem og þróunarmöguleikum í takt við breytta tíma. Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli aðalskipulags Fjallabyggðar 2008-2028.

### 1.1 MARKMIÐ

Stefnt er að lóðum undir athafnasvæði á hafnar svæðinu í Ólafsfirði. Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á, sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa á skipulagssvæðinu.

### 1.2 SKIPULAGSSVÆÐI

Skipulagssvæðið tekur til Ólafsfjarðarhafnar og athafnasvæðum henni tengdri. Svæðið er um 11 ha að stærð og afmarkast af gámasvæði við Vesturstíg til vesturs, bryggjukanti og varnargörðum til norðurs, Námuvegi til austurs, Múlavegi, Strandgötu og Ægisgötu til suðurs.

Á skipulagssvæðinu eru tveir landnotkunarflokkar samkvæmt gildandi aðalskipulagi þ.e. athafnasvæði og hafnar svæði.

Innan skipulagssvæðisins er hluti af Horninu svokölluðu, eða því svæði þar sem þéttbýlismyndun byrjaði í Ólafsfirði rétt eftir aldamótin 1900. Fyrstu þurrabúðirnar voru reistar í Horninu árið 1883 og óx það hratt að árið 1905 varð Ólafsfjörður löggiltur verslunarstaður. Steinbryggja var gerð í Horninu

Árið 1922 og árið 1945 fékk Ólafsfjörður kaupstaðarréttindi. Þrátt fyrir að ekki hafi varðveist mikið af minjum um upphaf byggðar í Horninu verður að segjast að miðhluti hafnarsvæðisins sé mjög mikilvægur hluti af sögu Ólafsfjarðar því að þéttbýlismyndunin á sitt upphaf til þurrabúðanna í Horninu og þeirri útgerð og verslunarumsvifum sem því fylgdu.



Mynd 1.2 Þéttbýlisuppráttur Aðalskipulags Fjallabyggðar 2008-2028

### 1.3 MEGINDRÆTTIR SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

#### 1.3.1 Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins

Hafnarstjórn Fjallabyggðarhafna lagði áherslu á eftirtalin atriði við vinnslu deiliskipulagsins:

- Skilgreina lóðir fyrir mismunandi starfsemi og þarfir.
- Bæta hafnaraðstöðu með sérstöðu svæðisins í huga.
- Bæta öryggi þeirra sem fara um hafnarsvæðin.
- Skilgreina helstu umferðarleiðir akandi og fótgangandi.
- Bæta umhverfi og ásýnd hafnarsvæðisins.
- Efla sérkenni svæðisins.

Á skipulagssvæðinu verða alls 54 lóðir. Þar af eru 12 nýjar lóðir undir nýbyggingar og fjórar lóðir undir gáma. Í deiliskipulagstillögunni eru lóðamörk yfirfarin, þeim breytt þar sem ástæða er til og nýjar lóðir skilgreindar. Gatnakerfi verður lítið breytt en nýjar gönguleiðir og tengingar skilgreindar.

#### 1.3.2 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, ásamt skipulagsupprætti í mkv. 1:2000 á A2.

### 1.3.3 Gerð skipulagsins

Deiliskipulagið er unnið af þeim Írisi Stefánsdóttur og Helgu Írisi Ingólfssdóttur, skipulags- og tæknifulltrúum hjá Fjallabyggð. Hafist var handa við gerð deiliskipulags í janúar 2021.

## 1.4 HELSTU FORSENDUR

### 1.4.1 Ákvæði í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028.

Skipulagssvæðið samanstendur af athafnastarfsemi auk hafnarsvæðis í aðalskipulagi. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

### 1.4.2 Hús á svæðinu

Húsin eru flest byggð á árunum 1950 til 1975 sem annað hvort atvinnuhúsnæði eða undir verslun og þjónustu. Eitt íbúðarhús er innan svæðisins; Múlavegur 1. Það er elsta húsið á skipulagssvæðinu, byggt árið 1930. Húsin sem standa við Pálsbergsgötu 1-5 eru líklega eitt af megineinkennum hafnarsvæðisins í Ólafsfirði en húsin eru stórt sambyggt atvinnuhúsnæði á þremur hæðum með áberandi húsgöflum sem snúa til norðurs og suðurs.



Mynd 1.3 Húsaröð við Pálsbergsgötu 1-5

## 2 SKIPULAGSÁKVÆÐI

Skipulagsákvæði og skilmálar eru tilgreindir hér og á meðfylgjandi skipulagsupprætti.

Um byggingar á lóðum deiliskipulagsins gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. skipulags- og mannvirkjalög, byggingar- og skipulagsreglugerðir og íslenskir staðlar.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur, rekstraraðila og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins.

Halda má áfram núverandi samþykktri og löglegri notkun eignar eins og hingað til. Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdaskyldu. Með frávik frá ákvæðum deiliskipulagsins og breytingar skal farið samkvæmt 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Byggingarfulltrúi veitir framkvæmda- og byggingarleyfi á grundvelli skipulagsins og fylgist með að framkvæmdir, nýbyggingar og breytingar á eldri húsum séu í samræmi við ákvæði þess.

## 2.1 BREYTINGAR Á NÚVERANDI BYGGÐ

Skipulagstillagan felur ekki í sér miklar breytingar á núverandi byggð. Ekki er gert ráð fyrir því að neitt af núverandi húsum á svæðinu víki. Skipulagðar eru nýjar lóðir innan núverandi byggðar þar sem gert er ráð fyrir að form húsa taki mið af núverandi byggð að mestu leiti. Um nýjar lóðir gilda sérstakir skilmálar.

## 2.2 LÓÐIR

### 2.2.1 Almenn

Á skipulagssvæðinu eru í dag 36 hús á 39 lóðum. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 54 lóðum.

### 2.2.2 Nýjar byggingarlóðir

Auk lóða undir núverandi bygginga er gert ráð fyrir 12 nýjum lóðum undir nýbyggingar og 4 lóðum undir gáma.

- Fjórar lóðir undir gámasvæði við Litlastíg og Árstíg
- Tvær lóðir fyrir verbúðir eða aðra starfsemi við Sjávangötu 1 og 7
- Lóðir undir mastur og rafstöð við Sjávangötu 3 og 5 (Sjávangata 5 er í dag skráð sem Ægisgata 16)
- Viðskipta- og þjónustulóð við hafnarkantinn í Horninu við Sjávangötu 2.
- Tvær athafnalóðir við Strandgötu 16 og 18
- Tvær athafnalóðir við Múlaveg 9 og 11
- Ein athafnalóð við Námuveg 4
- Viðskipta- og þjónustulóð á Norðurgarði/bryggju
- Ein viðskipta- og þjónustulóð við Múlaveg 1b

### 2.2.3 Breytingar á lóðarmörkum

Sökum þess að ekki eru til lóðarleigusamningar fyrir allar lóðir á svæðinu eru lóðarmörk í einhverjum tilfellum óviss. Í deiliskipulagstillögunni eru dregnar lóðarlínur utan um öll hús og samkvæmt núverandi nýtingu lóðar. Í framhaldinu verða gerðir lóðarleigusamningar þar sem þá vantar. Lagðar eru til breytingar á lóðarmörkum á nokkrum lóðum vegna aðlögunar að aðliggjandi lóðum eða vegna þess að raunnotkun lóðar nær út fyrir lóðarmörk skv. þinglýstum lóðarleigusamning.

Eftirfarandi lóðir eru stækkaðar vegna aðlögunar að aðliggjandi lóðum eða raunnotkunar:

- Aðalagata 2 (stækkun til norðurs)
- Pálsbergsgata 1 (stækkun til vesturs)
- Námuvegur 8 (stækkun til samræmis við lóðir í kring)
- Múlavegur 3a (stækkun til suðurs, sameinast lóðinni Múlavegi 1a)

## 2.3 SKILMÁLAR

### 2.3.1 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til skilgreinds deiliskipulagssvæðis. Annars vegar er um að ræða þá byggð sem fyrir er og hins vegar nýbyggingar á nýjum lóðum. Þar sem ekki er annars getið gilda almennir byggingarskilmálar fyrir lóðir sem Fjallabyggð úthlutar.

Á deiliskipulagsuppdrætti er gefin upp lóðastærð ásamt hámarksgólfplatarmáli aðalhæðar innan nýrra lóða. Ekki eru gefnar upp hámarks vegg- eða mænishæðir á skipulagsuppdrætti, nema á nýjum lóðum. Vegg- og mænishæðir viðbygginga skulu ekki fara upp fyrir vegg- eða mænishæðir núverandi bygginga innan sömu lóðar.

## BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á lóðablaði. Hús skulu standa innan byggingarreits.

Bil á milli bygginga má ekki vera minna en segir til um í kafla 9.7 (grein 9.7.5) í byggingarreglugerð nr. 112/2012, þar sem miðað er við mismunandi brunamótstöðu útveggja, þótt byggingarreitir standi þétt og nálægt lóðamörkum á nokkrum stöðum innan skipulagssvæðisins.

## AÐALTEIKNINGAR

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, hæðar- og lóðablöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa, heildarupprætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Hafnarstjórn og/eða skipulags- og umhverfisnefnd munu fjalla um allar byggingarleyfissóknir á skipulagssvæðinu.

2.3.2 Samantekt yfir lóðir á skipulagssvæðinu  
Í töflunni hér að neðan er samantekt yfir lóðir á skipulagssvæðinu. Þar koma fram stærðir, lóðarheiti, lóðarstærð, nýtingarhlutfall og sérskilmálar. Almennir skilmálar eru tilgreindir í kafla 2.3.1

2.3.3 Sérstakir skilmálar

Á nýrri lóð á bryggjunni við Norðurgarð er einungis gert ráð fyrir færanlegum húsum, gámahúsum eða léttum einingum sem rúmast innan byggingarreits. Heimilt er einnig að setja upp léttu skjólveggi eða gróðurkassa til rýmis og skjólmyndunar. Lóðin er viðskipta- og þjónustulóð og hugsuð fyrir ferðaþjónustu af einhverju tagi.

Á tveimur nýjum lóðum við Sjávangötu 1 og 7, svokölluðum verbúðarlóðum, eru skilgreindir byggingarreitir fyrir tvær aflangar húsbyggingar sem ættu að henta til ýmissa nota eða starfsemi. Lóðirnar eru á athafnasvæði en gefin er heimild til þess að þær nýtist sem viðskipta- og þjónustulóðir ef svo ber undir. Byggingarreitir eru staðsettir aftarlega á lóðunum svo rými sé fyrir uppsetur báta, bílastæði eða annað framan við húsin. Aðkoma er frá Sjávangötu.

### Mynd af verbúðarhúsi

2.3.4 Kvaðir

Við Litlastíg og Árstíg er gert ráð fyrir fjórum lóðum undir gáma. Eigendum gámanna er skilt að mála gámna sína í gráum lit nr. Xxxxx svo gámbyggðin falli betur inn í umhverfið.

Á lóðunum við Strandgötu 16 og 18 og á lóðinni við Námuveg 4 eru bindandi byggingalínur hlutar af skipulögðum byggingarreit.

## 2.4 UMFERÐ OG BÍLASTÆÐI

Þjóðvegur 81, sem liggur í gegn um Ólafsfjörð, liggur samsíða vesturmörkum skipulagssvæðisins. Þrjár tengingar eru inn á þjóðveginn til vesturs; ein nyrst um Námuveg, önnur frá Norðurgarði og sú þriðja norðan við Kjörbúðina. Önnur mikilvæg tenging inn á svæðið úr suðri er um Ægisgötu. Allar þessar tengingar inn á svæðið mynda nokkuð stór gatnamót. Önnur helstu gatnamót innan skipulagssvæðisins eru gatnamót Námuvegs og Norðurgarðs og þar sem innkeyrslan að búðinni mætir mótum Sjávangötu og Námuvegs.





## 4 Umhverfisskýrsla – áhrifamat

Framkvæmd skipulagsins mun ekki hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og fellur ekki undir ákvæði laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Áhrif verða metin sem:

jákvæð (+)	neikvæð (-)	óveruleg (0)	óviss/á ekki við (?)
------------	-------------	--------------	----------------------

Umhverfisþættir	Áhrif á skipulagssvæðið og aðliggjandi svæði	
Yfirbragð og aðgengi um svæðið	+	Á svæðinu er gert ráð fyrir starfsemi ferðaþjónustu og hafnsækkinnar starfsemi m.a. Lögð er áhersla á að aðgengi sé gott og öruggt fyrir alla þá starfsemi sem á svæðinu verður.
Svipmót byggðar	+	Nýjar lóðir munu þétta þá byggð sem fyrir er á svæðinu og verður gert ráð fyrir byggingum sem falla vel að þeirri byggð sem fyrir er.
Lýðheilsa	+	Gert er ráð fyrir stígakerfi fyrir gangandi vegfarendur meðfram höfninni með því markmiði að gera svæðið aðgengilegra fyrir íbúa og ferðamenn.
Mengun	?	EKKI er gert ráð fyrir að nýtt skipulag muni hafa mengandi áhrif á aðliggjandi svæði eða byggð.

Niðurstaða: Áhrif ofantalda umhverfisþátta eru talin hafa jákvæð áhrif á skipulagssvæðið og aðliggjandi svæði.

## 5 KYNNING OG SAMÞYKKT

### 5.1 KYNNING OG AFGREIÐSLA

#### 5.1.1 Verkefnislýsing

Lýsing skipulagsverkefnisins var unnin sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst á heimasíðu sveitarfélagsins og í Tunnunni í apríl 2021. Leitað var umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. **Tvær umsagnir bárust sem gáfu ekki tilefni til þess að breyta áherslum hafnarstjórnar.**

#### 5.1.2 Kynningarfundir

Drög að deiliskipulagi voru kynnt með opnu húsi í Ráðhúsi Fjallabyggðar og á Ólafsvogi 4, Ólafsfirði, þann **x. maí** 2021.

#### 5.1.3 Umsagnaraðilar

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Rarik
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Skipulagsstofnun
- Norðurorka
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

#### 5.1.4 Auglýsing, athugasemdir og afgreiðsla

Hafnarstjórn lagði til á fundi sínum þann **X** að skipulagstillagan yrði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. **Tillagan var auglýst? með athugasemdafresti til?.**

5.1.5 Breytingar eftir auglýsingu

5.1.6 Samþykkt

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann **X**

Athugasemdafrestur var **X**

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt

41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í hafnarstjórn þann **X**

í skipulags- og umhverfisnefnd þann **X**

og sveitarstjórn þann **X**

DRÖG