



Bolungarvíkurkaupstaður


Deiliskipulagstillaga

Glaðheimareitur



Teiknistofan Eik ehf.

Suðurgata 12 • 400 Ísafjörður
s.4560160 • www.teiknistofan.is

 Skipulagsstofnun

Mótt.: 31. júlí 2015

Málnr.

201507073

Greinargerð

11. desember 2014

breytt 27. apríl 2015, sjá kafla 1.2

Glaðheimareitur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð
í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í

_____ þann _____ 20__
og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt
í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Efnisyfirlit

1	Forsendur	4
1.1	Markmið.....	4
1.2	Málsmeðferð og kynning	4
1.3	Önnur skipulagsgögn	4
1.4	Staða skipulags.....	4
1.4.1	Ákvæði gildandi aðalskipulags	4
1.4.2	Samræmi við aðalskipulag	6
1.5	Staðhættir.....	6
1.5.1	Skipulagssvæðið.....	6
1.5.2	Núverandi nýting	6
1.5.3	Náttúrufar og landslag.....	6
1.5.4	Útivist	7
1.5.5	Menningarminjar	8
1.5.6	Náttúruvá	8
2	Deiliskipulag.....	10
2.1	Landnotkun	10
2.2	Náttúruvá.....	10
2.3	Landmótun	10
2.4	Nýtingarhlutfall	10
2.5	Lóðir.....	10
2.6	Byggingarreitir og gerð húsa.....	12
2.7	Bílastæði	12
2.8	Lagnir	13
2.9	Gönguleiðir og útivist.....	13
2.10	Kvaðir.....	13
2.11	Menningarminjar	13
3	Heimildir.....	14

- *Boðið verði upp á fjölbreyttar gerðir byggingalóða og fjölbreytt umhverfi íbúðarsvæða*
- *Sérkenni byggðar og náttúru verði varðveitt, þannig að íbúar geti notið þeirra gæða sem eru til staðar*

Í aðalskipulaginu segir að til þess að nýta sem best þá innviði sem eru til staðar sé gert ráð fyrir að þetta byggðina þar sem kostur er og stækka núverandi hverfi. Jafnframt er lögð áhersla á að náttúruleg sérkenni verði varðveitt, sem og menningarsöguleg verðmæti. Þar segir einnig að mynda skuli góðar tengingar við náttúruna með stígum og þess gætt að útsýni verði ekki hindrað. Stefnt skal að því að öll íbúðarhverfi verði í góðum tengslum við útivistarsvæði, og að hugað verði að göngu- og hjólaleiðum og aðgengi fyrir alla.

Í ákvæðum fyrir íbúðarsvæðið kemur einnig fram að í grónum hverfishlutum skuli þess gætt að ný hús falli vel að þeirri götumynd sem fyrir er, s.s. fjarlægð frá götu, þakform og efnisval.

Svæði fyrir þjónustustofnanir Þ1

Markmið gildandi aðalskipulags varðandi svæði **Þ1** er m.a.:

- *Ávallt verði nægt leikskólapláss*
- *Umhverfi skóla verði heilsusamlegt, stuðli að góðri hreyfingu og eflri þroska allra nemenda*

Í aðalskipulaginu kemur fram að ljóst er að stækka þurfi leikskólann þannig að hann geti rúmað þann fjölda barna á leikskólaaldri sem gert er ráð fyrir að verði á skipulagstímabilinu. Þar kemur einnig fram að leikskólinn verði áfram við Hlíðarstræti en að jafnframt sé gert ráð fyrir leikskólastarfi í Lambhaga.

Í aðalskipulaginu er fjallað um að skólalóðir skuli vera hluti af kennsluumhverfinu og mæta þörfum nemenda í samræmi við þroskastig. Leggja skal áherslu á nýtingu náttúrunnar í uppbyggingu skólalóða og lágmarka neikvæð áhrif frá umferð eða iðnaði. Stuðlað skal að fjölbreytileika á lóð ásamt öruggum tengingum við önnur útivistarsvæði eða ósnortna náttúru.

Í ákvæðum fyrir svæðið segir að gert sé ráð fyrir leikskóla og tilheyrandi uppbyggingu. Öll hönnun miðist við að aðgengi að byggingum og þjónustu sé fyrir alla.

Í ákvæðum fyrir leiksvæðið segir að það skuli hvetja til útivistar og hollrar hreyfingar og miða beri að því að svæðin nýtist öllum íbúum hverfisins til samveru.

Opið svæði til sérstakra nota/göngustígur

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir göngustígum sem þvera íbúðarhverfið.

Markmið aðalskipulagsins varðandi göngu- og hjólaleiðir eru:

- *Innan þéttbýlisins verði áhersla lögð á að gera net göngu- og hjólaleiða sem verði raunhæfur valkostur í samgöngum*
- *Allir íbúar í þéttbýli hafi greiðan aðgang að öruggum gönguleiðum*
- *Bæta göngutengingu milli íbúðarbyggðar og útivistarsvæða*
- *Fyrirkomulag gönguleiða virki hvetjandi fyrir íbúa sveitarfélagsins til að stunda útivist og holla hreyfingu*

- Gönguleiðir verði aðlaðandi og í sem heilsusamlegustu umhverfi
- Ávallt verði hugað að aðgengi fyrir alla

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á að byggt verði net gönguleiða sem verði valkostur við aðrar samgönguleiðir og að bygging þeirra skal miðast við aðstæður á hverjum stað.

1.4.2 Samræmi við aðalskipulag

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Bolungarvíkur 2008-2020. Þar er gert ráð fyrir þéttingu íbúðarbyggðarinnar og áframhaldandi uppbyggingu leikskólans á svæðinu.

Deiliskipulagið stangast ekki á við aðalskipulagsáætlun aðliggjandi sveitarfélags, þ.e. Ísafjarðarbæjar.

1.5 Staðhættir

1.5.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er tæpir 4 ha og er innan meginíbúðarsvæðisins í Bolungarvík. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði og svæði fyrir þjónustustofnanir í gildandi aðalskipulagi. Í norðaustur jaðri svæðisins er opið svæði til sérstakra nota og er það ætlað fyrir núverandi göngustíg sem er hluti að stærra göngustígakerfi. Allar lóðirnar innan svæðisins eru byggðar fyrir utan þrjár.

1.5.2 Núverandi nýting

33 lóðir eru innan svæðisins, 29 byggðar íbúðarlóðir og ein leikskólalóð. Þrjár lóðir eru óbyggðar. Á einni lóðinni hefur íbúðarbygging verið fjarlægð en hinar lóðirnar hafa aldrei verið byggðar. Reiturinn byggðist upp á sjötta, sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar, fyrir utan eitt íbúðarhús sem er byggt árið 1930. Innviðir innan reitsins eru þegar byggðir.

Heildarstærð lóða er rúmir 29.000 m² og byggingarmagnið er 5925,6 m².

1.5.3 Náttúrufar og landslag

Skipulagssvæðið stendur nokkuð hátt með útsýni yfir byggðina. Norðaustanátt er ríkjandi vindátt á svæðinu, en hún er jafnframt með mestan vindhraða.

Svæðið er innan meginíbúðarsvæðisins og búseta á svæðinu spannar stærstan hluta 20. aldar. Ekki er því um neitt náttúrulegt landslag að ræða á svæðinu.

Gróður á lóðum mislangt á veg kominn og er svæðið því nokkuð opið og margar lóðir ógirtar. Enginn trjágróður er á lóð leikskólans.



Mynd 1. Skipulagssvæðið og nágrenni (Loftmyndir ehf.).

1.5.4 Útivist

Svæðið er í góðum tengslum við göngustígakerfi bæjarins. Jafnframt er fremur stutt í almenn útivistarsvæði s.s. opið svæði við Hjallastræti, gönguleiðir á og við snjóflóðagarða og gönguleiðir í kringum Hólsá. Leikskólalóðin nýtist einnig sem útivistarsvæði utan opnunartíma skólans. Í gildandi aðalskipulagi er einnig svæði norðan lóðar nr. 11 við Hlíðarstræti skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota.

1.5.5 Menningarminjar

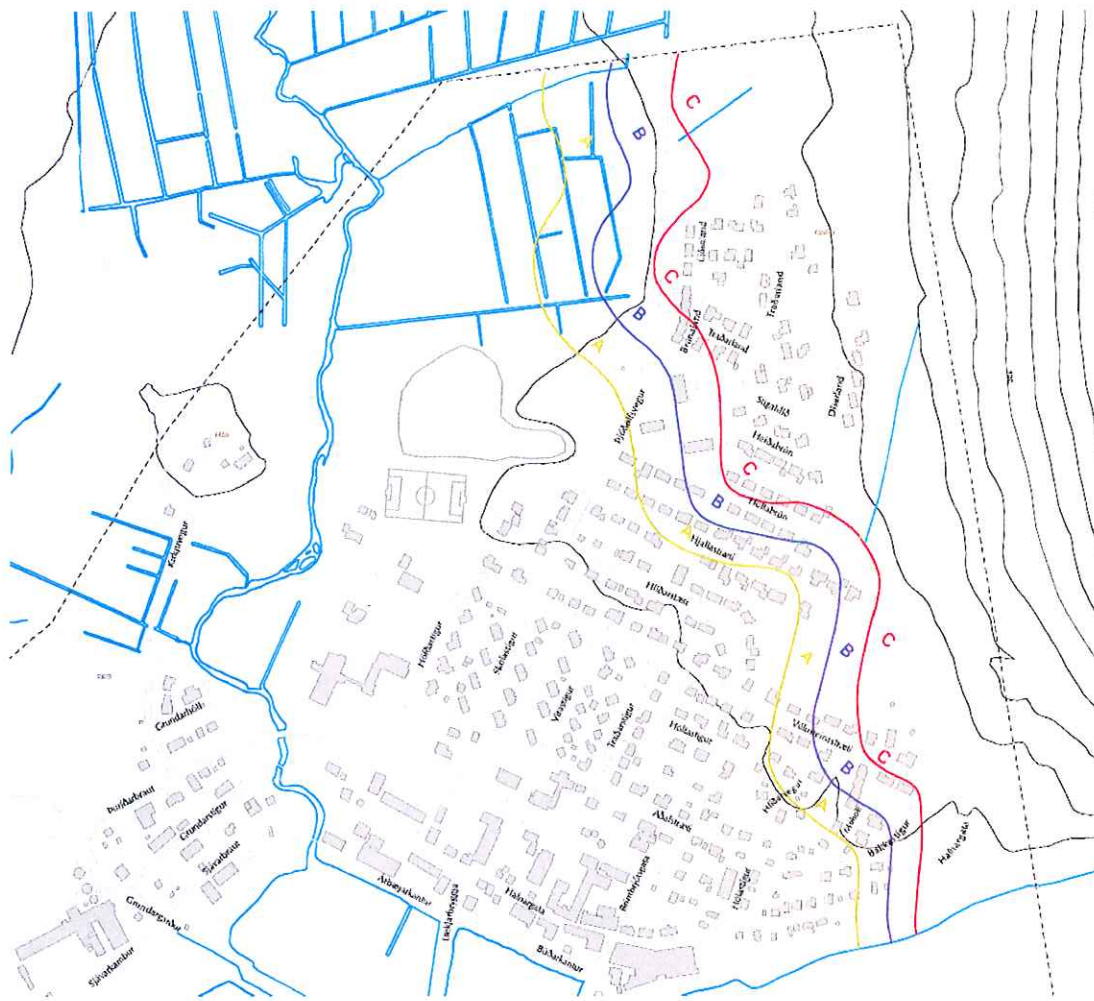
Fornleifaskráning hefur verið gerð fyrir Bolungarvíkurkaupstað (Ragnar Edvardsson 1996, 1997 og 2000). Engar fornminjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins.

1.5.6 Náttúruvá

Þéttbýlið í Bolungarvík hefur verið metið m.t.t. hættu vegna ofanflóða og er matið birt á uppdrætti (Hættumatskort VÍ 2003) og í greinargerð (Mat á hættu vegna ofanflóða í Bolungarvík, hættumatsnefnd Bolungarvíkur 2003). Skv. matinu liggur meginhluti lóðanna Holtabrún 11 og 13 á hættumatssvæði B, en línan sker einnig lóðirnar Holtabrún 15 og 28. Hættumatslína A sker lóðirnar Holtabrún 19 og 20, Hjallastræti 16-18 (lóð leikskólans), 34, 35 og 36. Flestar lóðir við Holtabrún og ofanvert Hjallastræti liggja á eða við hættumatssvæði, skv. gildandi hættumati. Aðrar lóðir eru utan hættusvæðis.

Árið 2008 hófust framkvæmdir við gerð ofanflóðavarna og voru þær vígðar haustið 2014. Samhliða hönnun ofanflóðavarnanna voru unnin drög að hættumati þar sem tekið er mið af vörnunum. Skv. þessum drögum er allt skipulagssvæðið utan hættusvæða. Endurskoðun gildandi hættumats, þar sem tekið er mið af nýju vörnunum eftir að þær voru reistar, hefur ekki verið unnin. Þar til sú vinna hefur farið fram gildir hættumatið frá 2003.

Hætta vegna hækkunar sjávar eða sjávarflóða hefur ekki verið metin í Bolungarvík. Skipulagssvæðið stendur bæði í um 12-29 m yfir sjó og í 0,4-0,6 km fjarlægð frá honum, þannig að hætta á sjávarflóðum er ekki líkleg í fyrirsjáanlegri framtíð miðað við viðurkenndar spár.



Mynd 2. Hluti hættumatskorts fyrir Bolungarvík, skipulagssvæðið er til hægri fyrir miðri mynd (Veðurstofa Íslands 2003).

2 Deiliskipulag

Skipulagssvæðið er hluti af grónu íbúðarhverfi Bolungarvíkur og er því ekki gert ráð fyrir sérstökum breytingum frá því sem nú er, öðrum en möguleikum til að auka byggingarmagn á lóðum. Áhersla er lögð á að tryggja gott aðgengi að stígum og útivistarsvæðum.

2.1 Landnotkun

Skipulagssvæðið er ætlað fyrir íbúðir á 31 lóð, leikskóla á einni lóð og útivistarsvæði á annarri lóð. Allar lóðirnar nema þrjár eru þegar byggðar. Gert er ráð fyrir möguleikum til að auka byggingarmagn á öllum byggðum lóðum og nýbyggingum á tveimur af auðu lóðunum.

2.2 Náttúruvá

Þar til nýtt hættumat vegna ofanflóða hefur verið staðfest skal taka mið af gildandi hættumati frá 2003 við uppbyggingu á svæðinu.

Á hættusvæði B er heimilt að reisa ný íbúðarhús með styrkingum. Breytingar á lóðum innan svæðis B skulu ekki leiða til aukinnar heildaráhættu s.s. með innréttingu nýrra íbúða.

Á hættusvæði A er heimilt að reisa nýjar íbúðir án styrkinga en skóla skal reisa með styrkingum.

Við staðfestingu nýs hættumats munu takmarkanir þessar falla út á þeim lóðum sem ekki lengur liggja innan hættusvæða.

2.3 Landmótun

Skipulagssvæðið er þegar byggt, sem og allir innviðir, og er því ekki gert ráð fyrir breytingum á landhæð eða legu gatna. Innan lóða er þó heimilt að móta landið svo fremi sem það skerði ekki gæði nágrannalóða m.t.t. snjósöfnunar, vind- eða skuggamyndunar o.þ.h.

2.4 Nýtingarhlutfall

Sama nýtingarhlutfall er á öllum íbúðarlóðum, þ.e. 0,4, sem er þónokkur aukning miðað við núverandi nýtingu sem var mjög breytileg milli lóða. Nýtingarhlutfall á leikskólalóð er 0,25. Stækkunarmöguleikar eru því frá 5 m² að 478,3 m², mest á lóð leikskólans, sjá lóðalista.

2.5 Lóðir

Miðað er við að halda lóðum almennt í óbreyttri lögun eða sem líkast því sem þær hafa verið. Í sumum tilvikum er nokkur munur er á skráðri stærð lóða og raunstærð en það verður lagfært með skipulagi þessu.

Lóðalisti

Glaðheimareitur

Heiti lóðar	Byggingarár	Núverandi staða			Nýtt skipulag			
		stærð lóða í m ² skv. fasteignaskrá	nýtingarhlutfall	stærð bygginga í m ² skv. fasteignaskrá	stærð lóða í m ²	nýtingarhlutfall	hámarksstærð bygginga í m ²	hámarksstækkun bygginga í m ²
Holtabrún 11		690,00	0,00	0	679,50	0,40	271,80	271,80
Holtabrún 13	1981	705,00	0,38	269,3	709,70	0,40	283,88	14,58
Holtabrún 15	1974	750,00	0,28	209,3	750,47	0,40	300,19	90,89
Holtabrún 17	1973	670,00	0,19	129	750,47	0,40	300,19	171,19
Holtabrún 19	1974	750,00	0,22	168,2	750,47	0,40	300,19	131,99
Holtabrún 21	1971	670,00	0,48	324,9	824,85	0,40	329,94	5,04
Hjallastræti 28	1981	747,00	0,35	259,9	747,00	0,40	298,80	38,90
Hjallastræti 30	1976	810,00	0,33	267,4	810,00	0,40	324,00	56,60
Hjallastræti 32	1969	757,00	0,23	173,1	720,00	0,40	288,00	114,90
Hjallastræti 34	1969	757,00	0,23	173,1	720,00	0,40	288,00	114,90
Hjallastræti 35	1977	900,00	0,22	198,3	900,00	0,40	360,00	161,70
Hjallastræti 36	1967	757,00	0,23	173,1	720,00	0,40	288,00	114,90
Hjallastræti 37	1965	800,00	0,19	151,3	765,00	0,40	306,00	154,70
Hjallastræti 38	1969	757,00	0,23	173,1	781,90	0,40	312,76	139,66
Hjallastræti 39	1965	910,00	0,12	105,4	809,87	0,40	323,95	218,55
Hjallastræti 41	1955	780,00	0,22	170,1	865,16	0,40	346,06	175,96
Hlíðarstræti 11	1982	873,00	0,33	284,4	980,00	0,40	392,00	107,60
Hlíðarstræti 13	1973	1.085,00	0,26	283,3	1.085,00	0,40	434,00	150,70
Hlíðarstræti 15	1962	1.050,00	0,17	173,5	1.050,00	0,40	420,00	246,50
Hlíðarstræti 16-18	1979	2.730,00	0,10	263,8	2.968,39	0,25	742,10	478,30
Hlíðarstræti 17	1966	1.032,00	0,13	138,5	1.032,50	0,40	413,00	274,50
Hlíðarstræti 20	1968	792,00	0,19	151,5	809,85	0,40	323,94	172,44
Hlíðarstræti 21	1950	1.039,00	0,15	154,9	1.039,06	0,40	415,62	260,72
Hlíðarstræti 22	1961	1.006,00	0,20	205,2	1.035,27	0,40	414,11	208,91
Hlíðarstræti 24		742,00	0,00	0	750,04	0,40	300,02	300,02
Hlíðarstræti 26	1930	675,00	0,06	42	805,38	0,40	322,15	280,15
Völusteinsstræti 22	1961	1.037,00	0,26	268,5	1.020,00	0,40	408,00	139,50
Völusteinsstræti 24	1964	1.026,00	0,16	165,1	1.020,00	0,40	408,00	242,90
Völusteinsstræti 26	1957	1.037,00	0,30	309,1	1.030,20	0,40	412,08	102,98
Völusteinsstræti 28	1948	850,00	0,26	220	867,00	0,40	346,80	126,80
Völusteinsstræti 30	1954	850,00	0,13	110,4	867,00	0,40	346,80	236,40
Völusteinsstræti 32	1956	972,00	0,22	209,9	951,56	0,40	380,62	170,72
SAMTALS		29.006,00		5.925,60	29.615,64		11.401,00	5.475,40

2.6 Byggingarreitir og gerð húsa

Byggingarreitir eru almennt í 4-7 m fjarlægð frá lóðarmörkum, nema á norðurhlið lóðanna þar sem fjarlægðin er 0-4 m. Á þeim lóðum sem byggingarreitur liggur að lóðarmörkum er aðeins heimilt að bílskúr liggi á mörkunum, aðrar byggingar skulu vera a.m.k. 1,5 m frá lóðarmörkum. Leikskólabygging (Hlíðarstræti 16-18) skal vera að lágmarki í 6 m fjarlægð frá byggingum nágrannalóða.

Hugað skal að því að ný hús falli vel að þeirri götummynd sem fyrir er, s.s. fjarlægð frá götu, þakform og efnisval.

Innan hvers byggingarreits, á þegar byggðum íbúðarlóðum, er heimilt að byggja við núverandi byggingu, reisa bílskúr, sólskýli, smáskúr, garðhús o.þ.h. eins og nýtingarhlutfall, sem og útlit húss og lóðar, leyfir. Jafnframt er heimilt að nýta kjallara eða ris. Á hættusvæði B skulu þessar byggingar ekki leiða til aukinnar heildaráhættu s.s. með innréttingu nýrra íbúða. Samræma skal útlit bygginga á lóð. Allar stækkanir skulu vera í samræmi við lóðalista.

Innan byggingarreits á lóðinni Holtabrún 11 er heimilt að reisa einnar hæðar einbýlishús ásamt hugsanlegum kjallara eða risi, en jafnframt er heimilt að byggja þar bílskúr, sólskýli, smáskúr, garðhús o.þ.h. í samræmi við lóðalista. Þar til nýtt hættumat hefur verið staðfest, er krafa um að íbúðarhúsið sé byggt með styrkingum.

Á lóðinni Hlíðarstræti 24 er heimilt að reisa einnar hæðar einbýlishús ásamt hugsanlegum kjallara eða risi, en jafnframt er heimilt að byggja þar bílskúr, sólskýli, smáskúr, garðhús o.þ.h. í samræmi við lóðalista. Heimilt er að stækka hús á lóðinni Hlíðarstræti 26 með sama hætti eða nýta það áfram óbreytt. Einnig er heimilt að samnýta lóðirnar fyrir par- eða raðhús með samanlagt fjórar íbúðir. Byggingarmagn á lóð skal þó vera í samræmi við lóðalista.

Innan byggingarreits leikskólalóðar (Hlíðarstræti 16-18) er heimilt að auka byggingarmagn á lóðinni í samræmi við lóðalista. Öll hönnun miðist við að aðgengi að byggingum og þjónustu sé fyrir alla. Leitast skal við að móta lóðina þannig að hún mæti þörfum allra nemenda m.t.t. menntunar og útivistar. Huga skal jafnframt að gæðum lóðarinnar við hönnun byggingar og staðsetningar hennar m.t.t. snjósöfnunar, vind- og skuggamyndunar. Tryggja skal að aukið byggingarmagn og fyrirkomulag á lóð skerði ekki gæði nágrannalóða. Leitast skal við að draga úr hugsanlegum neikvæðum áhrifum með landmótun, gróðurnotkun, veggjum o.þ.h. innan lóðar.

Óbyggð lóð við hlið lóðarinnar Hlíðarstræti 11 fellur út, í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2.7 Bílastæði

Gert er ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á hverri íbúðarhúsalóð.

Á lóð leikskólans (Hlíðarstræti 16-18) er gert ráð fyrir 15 bílastæðum, þar af a.m.k einu fyrir hreyfihamlaða. Bílastæðin liggja að hluta til utan lóðar næst götunni, en kvöð er um gönguleið meðfram þeim innan lóðar.

Gert er ráð fyrir allt að fimm bílastæðum fyrir starfsmenn leikskólans á grænu svæði við hlið Hlíðarstrætis 11.

2.8 Lagnir

Lagnakerfi er þegar uppbyggt. Tryggja skal að það uppfylli þær kröfur sem lög gera ráð fyrir hverju sinni.

2.9 Gönguleiðir og útivist

Gert er ráð fyrir að áfram verði göngustígur, í norðaustur jaðri skipulagssvæðisins, sem tengist stærra neti gönguleiða um bæinn. Göngustígar skulu vera þannig að aðgengi allra verði tryggt, bæði að lóðum og öðrum gönguleiðum um bæinn og að útivistarsvæðum.

Við hlið lóðarinnar Hlíðarstræti 11 er gert ráð fyrir útivistarsvæði í tengslum við göngustíginn. Fyrirkomulag á svæðinu skal þannig háttað að það sé aðgengilegt fyrir alla. Hugað skal að nálægð svæðisins við íbúðir og þess gætt að truflun á aðliggjandi lóðum verði í lágmarki.

2.10 Kvaðir

Á lóðinni Hlíðarstræti 16-18 er kvöð um gönguleið sem tengir saman gangstéttir beggja vegna lóðarinnar. Tryggja skal aðgengi fyrir alla að leiðinni.

2.11 Menningarminjar

Engar fornminjar eru þekktar á svæðinu. Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

