



## Bolungarvík - Skipulagslýsing

Deiliskipulagsáætlanir Hreggnasasvæði

## EFNISYFIRLIT

|     |                                |    |
|-----|--------------------------------|----|
| 1   | INNGANGUR                      | 3  |
| 1.1 | Almennt                        | 3  |
| 1.2 | Skipulagslýsing                | 4  |
| 1.3 | Afmörkun deiliskipulagsáætlana | 4  |
| 1.4 | Markmið                        | 5  |
| 2   | FORSENDUR                      | 5  |
| 2.1 | Staðhættir                     | 5  |
| 2.2 | Byggð sem fyrir er á svæðinu   | 7  |
| 2.3 | Fornminjar                     | 7  |
| 2.4 | Húsakönnun                     | 7  |
| 3   | TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR      | 7  |
| 3.1 | Ákvæði landsskipulagsstefnu    | 7  |
| 3.2 | Aðalskipulag – í vinnslu       | 8  |
| 4   | UMHVERFISÁHRIF                 | 9  |
| 5   | KYNNING, SAMÁÐ OG TÍMAÁÆTLUN   | 9  |
| 5.1 | Kynning                        | 9  |
| 5.2 | Samráð                         | 10 |
| 5.3 | Tímaáætlun                     | 10 |

| HÖFUNDUR | RÝNI | VERKNR.  |
|----------|------|----------|
| ST       | HB   | 1914-017 |

## 1 INNGANGUR

### 1.1 Almennt

Í húsnæðisáætlun Bolungarvíkur sem gefin var út árið 2020 segir að umtalsverður skortur sé á íbúðum í sveitarfélaginu, einkum þó minni íbúðum. Fram kemur að framboð íbúðarlóða sé lítið sem ekkert en í endurskoðun aðalskipulags sé gert ráð fyrir uppbyggingu nýs íbúðahverfis á Hreggnasasvæði. Í tengslum við fiskeldi í Ísafjarðardjúpi er gert ráð fyrir fjölgun starfa og íbúafjölgun á Vestfjörðum<sup>1</sup>. Í desember 2021 tókust samningar um nýtt laxasláturhús í Bolungarvík og þar með er ljóst að þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði í Bolungarvík mun aukast enn frekar í náinni framtíð.

Aukinn áhugi er á uppbyggingu tengdri ferðaþjónustu í Bolungarvík og hafa áhugasamir aðilar óskað eftir svæði til uppbyggingar skammtímagistingar nálægt ípróttamiðstöð og tjaldsvæðis bæjarins. Til skoðunar er að staðsetja slíka uppbyggingu á svæði milli Hólsár og Hólskirkju.

Á grundvelli fyrirbyggjandi húsnæðisparfar lagði umhverfismálaráð til við bæjarstjórn Bolungarvíkur á vormánuðum 2021 að hafin yrði vinna við gerð nýs deiliskipulags á íbúðarsvæði við Hreggnasa. Í kjölfarið samþykkti bæjarstjórn að hefja vinnu við deiliskipulag á á Hreggnasasvæði þar sem framtíðaruppbygging íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu mun eiga sér stað. Á sama tíma var ákveðið að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir uppbyggingu á gístaðstöðu við Hólsá í þeim tilgangi að efla ferðaþjónustu í Bolungarvík.



**MYND 1** Hreggnasasvæði ágúst 2017. Mynd af ja.is

<sup>1</sup> (<https://www.hms.is/media/8884/bolungarvik.pdf>, 2022).



## 1.2 Skipulagslýsing

Skv. 40. grein skipulagslaga nr. 123/2010 fer hér á eftir lýsing tveggja deiliskipulagsáætlana á Hreggnasasvæði í Bolungarvík. Lýsingin er unnin af Eflu fyrir hönd sveitarfélagsins.

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu góða yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerð, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

## 1.3 Afmörkun deiliskipulagsáætlana

Um er að ræða tvær deiliskipulagsáætlanir, hér eftir kallaðar A og B.

Deiliskipulag A afmarkast af Þjóðólfsvegi og Höfðastíg í norðri, Völusteinsstræti og grunnskólalóð í austri, Hólsá í suðri og Heilsustíg í vestri. Svæðið er rúmir níu (9) hektarar að stærð og er að stærstum hluta íbúðasvæði í aðalskipulagi.

Fyrirhuguð afmörkun deiliskipulags B markast af Hólsá til norðurs, Kirkjuvegi til suðurs en til austurs og vesturs af afmörkun VP-svæðis í aðalskipulagi. Svæðið er um 1,5 hektarar að stærð.



**MYND 2** Áætluð afmörkun deiliskipulagsáætlana A og B.

## 1.4 Markmið

Markmið sveitarfélagsins með vinnslu deiliskipulagsáætlana snýr að því að tryggja að ávallt verði nægt framboð af hentugum lóðum til uppbyggingar fjölbreyttra íbúða og þjónustu í Bolungarvík. Á síðustu mánuðum hefur eftirspurn eftir byggingarlóðum aukist enda eru horfur í atvinnumálum góðar. Gert er ráð fyrir að skipuleggja um 20 nýjar íbúðalóðir þar sem mögulegt yrði að byggja um 50 íbúðir í raðhúsum, parhúsum og einbýlishúsum. Ný byggð verður fléttuð saman við þá byggð sem fyrir er og settir verða skipulagsskilmálar sem kveða á um hámarkshæðir og -byggingarmagn á lóðum. Gert er ráð fyrir því að nýja byggðin verði fremur lágreist eins og sú byggð sem fyrir er, þ.e. á einni til þremur hæðum. Markmið með deiliskipulagsáætlun á verslunar og þjónustusvæði við Hólsá er að efla ferðaþjónustu í bænum og nýta nálægðina við sundlaug og íþróttamannvirki bæjarins. Settir verða skilmálar um lágreista byggð gistihúsa á svæðinu, hámark ein hæð með svefnlofti. Skilgreindar verða öruggar umferðaleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur. Nýir gangstígar verða tengdir inn á svokallaðan Heilsustíg og gangstígakerfi bæjarins. Háir bakkar á skipulagssvæðinu verði græddir betur upp og þannig verði tenging við skógræktarsvæðið ofan byggðar eflað.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Staðhættir

Skipulagssvæði A sem ætlað er undir íbúðabyggð er þannig staðsett að hægt verður að mynda samfellu í núverandi byggð og nýrri. Vestan við Hreggnasa var malarnám og sjást þess en skýr ummerki. Á loftmynd sem líklega er frá því um 1950 sést malargryfjan en hús við Hreggnasa eru órisin. Litlu húsín við Hafnargötu standa í fjöruborðinu og kantarnir sem við þekkjum í dag sem Ábæjarkant og Búðarkant eru ekki komnir.



**MYND 3** Loftmynd frá því um 1950

Stór hluti skipulagssvæðisins er í dag flatt malarplan og malbikaður fótboltavöllur en hár gróinn bakki er til norðurs í átt að Höfðastíg. Landið hækkar einnig til vesturs þar sem við tekur opið svæði með nokkurri skógrækt.

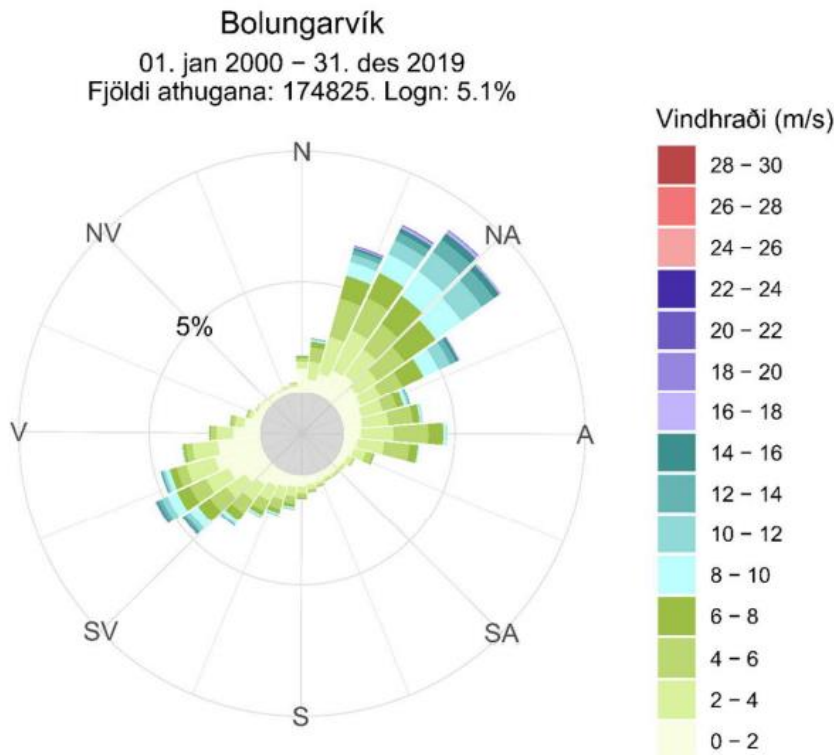
Skipulagssvæði B er á verslunar- og þjónustureit sem staðsettur er á suðurbakka Hólsár. Svæðið er gamalt tún með aflíðandi halla í átt að ánni. Tvær göngubrýr yfir ánnu eru í næsta nágrenni, önnur yfir að tjaldsvæði og sundlaug bæjarins en hin sem er nokkuð vestar er tengd útivistarstíg, svokölluðum Heilsustíg ofan byggðarinnar. Aðgengi almennings að ánni og gönguleiðir meðfram henni verða tryggðar. Sækja þarf um undanþágu vegna uppbyggingu nær ánni en sem svarar 50m, sbr. grein 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar.

Útsýni er til yfir byggðina til austurs í átt til sjávar, einkum af þeim hluta svæðisins sem liggur hæst. Vel sést til fjalla allan hringinn.

Veðurstofa Íslands vann hættumat vegna ofanflóða í Bolungarvík árið 2003 og eru því gerð góð skil á heimasíðu Veðurstofunnar með kortum og kynningarefni. Skv. hættumati eru fyrirhuguð byggingarsvæði beggja deiliskipulagstillagna utan hættusvæða snjóflóða.

(<https://www.vedur.is/ofanflod/haettumat/bolungarvik/>).

Ríkjandi vindáttir eru norðaustur og suðvestur og hvassviðra er helst að vænta úr norðaustri en aftakaveðra úr vestri eða suðvestri. Aðal útsýnisáttin er til austurs í átt til sjávar.



**MYND 4** Vindrós Bolungarvík. Mynd úr auglýstri aðalskipulagstillögu

## 2.2 Byggð sem fyrir er á svæðinu

Innan skipulagssvæðis A eru samtals þrettán hús á jafn mörgum lóðum, tólf þeirra fullbyggð og það þrettánda í byggingu. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Í nýju deiliskipulagi verða settir skilmálar um eldri byggð og byggingarreitir verða fastsettir þannig að hæfilegt svigrúm verði til að breyta húsum ef á þarf að halda í náinni framtíð. Á skipulagssvæði B er engin byggð og ekkert deiliskipulag í gildi.

## 2.3 Fornminjar

Fornminjaskrá fyrir svæðin sen unnin var fyrir gildistöku laga um menningarminjar nr. 80/2012 verður uppfærð skv. núgildandi lögum. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar Íslands um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

## 2.4 Húsakönnun

Framkvæmd verður húsakönnun fyrir þegar byggð hús innan skipulagssvæðis A. Húsin eru þrettán talsins og standa við Völusteinsstræti, Þjóðólfsveg, Höfðastíg og Hreggnasa. Skv. Þjóðskrá voru flest húsanna byggð á árunum 1955 -1977 en yngsta húsið er enn í byggingu. Ekkert húsanna tilheyrir sérstökum verndunarflokki.

# 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Tryggt verður að skipulagsáætlanir séu í fullu samræmi hver við aðra. Aðalskipulag er rétt hærra en deiliskipulag og aðalskipulag skal taka mið af gildandi landsskipulagsstefnu.

## 3.1 Ákvæði landsskipulagsstefnu

Við útfærslu deiliskipulagsáætlananna verður gætt að samræmis við eftirfarandi ákvæði landsskipulagsstefnu:

- 3.1.- Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðaþróun. Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og þoli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild
- 3.2. Sjálfbært skipulag þéttbýlis. Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnaðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar
- 3.2.13.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða. Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.



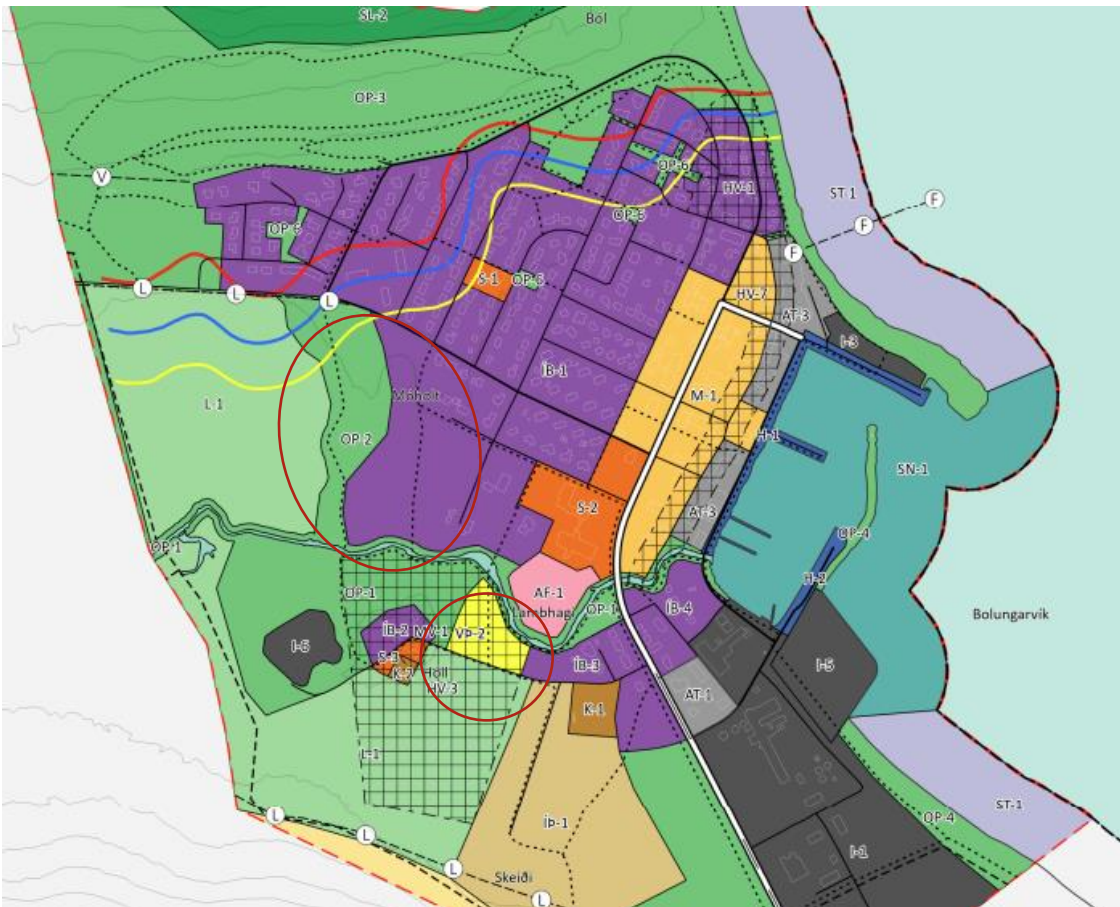
### 3.2 Aðalskipulag – í vinnslu

Í gildi er Aðalskipulag Bolungarvíkur 2008-2020 en endurskoðun aðalskipulagsins er á lokastigum og auglýst var tillaga að uppdrætti og greinargerð þann 20. desember 2021. Stefnt er að því að samþykkt aðalskipulag liggja fyrir á fyrri hluta árs 2022. Í auglýstri útgáfu er gerð grein fyrir íbúðaruppbyggingu á Hreggnasvæðinu og uppbyggingu á svæði fyrir verslun- og þjónustu (VP-2) við Hólsá. Í aðalskipulagstillögu sem auglýst hefur verið segir í kafla 9.4, Markmið og stefna - íbúðarbyggð:

*Til þess að nýta sem best þá innviði sem eru til staðar er gert ráð fyrir að þetta byggðina þar sem kostur er og stækka núverandi hverfi. Til að auka fjölbreytni í lóðavali er einnig gert ráð fyrir nýjum byggingarsvæðum sem þó eru í góðum tengslum við núverandi byggð. Við uppbyggingu nýrra svæða verður fyrst horft til landsins innan við Þjóðólfsveg og Völusteinsstræti, svokallaðs Hreggnasvæðis. Þar er rými fyrir allt að 40 íbúðir. Ekki er þó gert ráð fyrir skerðingu á skógræktarsvæðinu sem þar er. Til viðbótar er rými fyrir ríflega 10 íbúðir í grónum hverfum.*

Í aðalskipulagstillögu sem auglýst hefur verið segir í kafla 16.3 um VP-2 Hólsá og verður í væntanlegu deiliskipulag gætt samræmis við ákvæði aðalskipulags:

*Svæði fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu. Gert er ráð fyrir allt að 10 ferðaþjónustuhúsum til skammtímaleigu, hverju að hámarki 70 m<sup>2</sup>. Aðkoma verður um Kirkjuveg. Tryggja skal verndun fornminja og náttúrufyrirbæra sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd á hverfisverndaða svæðinu og í samræmi við ákvæði hverfisverndar (svæði HV-3)*



**MYND 5** Aðalskipulag Bolungarvíkur í vinnslu – tillaga auglýst desember 2021.



Gerð er grein fyrir hverfisverndarsvæði HV-3 í auglýstum drögum að aðalskipulagi:

*Hóll (10,5 ha). Nær til þess svæðis þar sem líkur eru á að minjar höfuðbólsins Hóls sé að finna, skv. upplýsingum frá minjaverði Vestfjarða. Tryggja skal að hugsanlegar fornminjar og menningarverðmæti spillist ekki. Tryggja skal að framkvæmdir spilli ekki möguleikum á að gera sögu svæðisins sýnilega. Hverfisverndin hefur ekki áhrif á núverandi landnotkun nema ef talið er að fornminjar geti spillst. Skógrækt er ekki heimil innan hverfisverndaða svæðisins. Ekki má skerða náttúruyfyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd.*

Tryggt verður að nýjar deiliskipulagsáætlanir samrýmist aðalskipulagi.

## 4 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr.105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013. Megináhersla deiliskipulagsáætlanna tveggja er að afmarka lóðir og skilgreina byggingarreiti fyrir íbúabyggð annars vegar og ferðaþjónustu hins vegar í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Skoðaðar verða breytingar á ásýnd byggðarinnar og landslags og möguleg umferðaraukning.

Lagður verður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins og kappkostað að tryggja heildstætt yfirbragði og samfellu nýrrar og eldri byggðar í sátt við umhverfi og samfélag. Skilgreindar verða öruggar umferðaleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

## 5 KYNNING, SAMÁÐ OG TÍMAÁÆTLUN

### 5.1 Kynning

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið. Skipulagslýsingin verður er kynnt t.d. með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins [www.bolungarvik.is](http://www.bolungarvik.is). Einnig verður lýsingin aðgengileg í ráðhúsi Bolungarvíkur Aðalstræti 10-12. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa á netfangið [finnbogi@bolungarvik.is](mailto:finnbogi@bolungarvik.is), fyrir 19. apríl 2022.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum og áhersla lögð á samráð við þá í skipulagsgerðinni:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða

- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Ísafjarðarbær

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila innan stjórnsýslu sveitarfélagsins og utan.

## 5.2 Samráð

Deiliskipulagsáætlanirnar verða unnar fyrir sveitarfélagið Bolungarvík. Á vinnslutíma verður haft náið samráð við skipulagsnefnd Bolungarvíkur. Á auglýsingartíma deiliskipulagstillagna verða tillögur kynntar með lögbundnum hætti í blöðum, vefsíðu Bolungarvíkurkaupstaðar og á samfélagsmiðlum.

## 5.3 Tímaáætlun

Hér á eftir fara drög að tímaáætlun skipulagsferlisins birt með fyrirvara um breytingar.

| MÁNUÐUR          | LÝSING   |
|------------------|--|
| Desember 2021    | Vinna við deiliskipulag hófst  |
| Febrúar 2022     | Drög að skipulagslýsingu tekin fyrir í skipulagsnefnd og fyrstu drög að skipulagstillögu skoðuð.   |
| Mars 2022        | Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og samþykkt til auglýsingar. Lýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsing kynnt almenningi og frestur til að skila inn athugasemdum tilgreindur.             |
| Apríl / maí 2022 | Tillögur að deiliskipulagi teknar til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynntar almenningi og lagðar fyrir sveitarstjórn.  |
| Maí 2022         | Tillögur að deiliskipulagi samþykktar til auglýsingar í sveitarstjórn og sendar til umsagnaraðila. Auglýsingartími er 6 vikur.   |
| Júní 2022        | Afstaða tekin til fram kominna athugasemda og nauðsynlegar breytingar á deiliskipulagstillögum gerðar. Tillögur að deiliskipulagi afgreiddar í sveitarstjórn og sendar Skipulagsstofnun sem hefur 3 vikur til yfirferðar tillögu |
| Júní 2022        | Deiliskipulagsáætlanir taka gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.  |