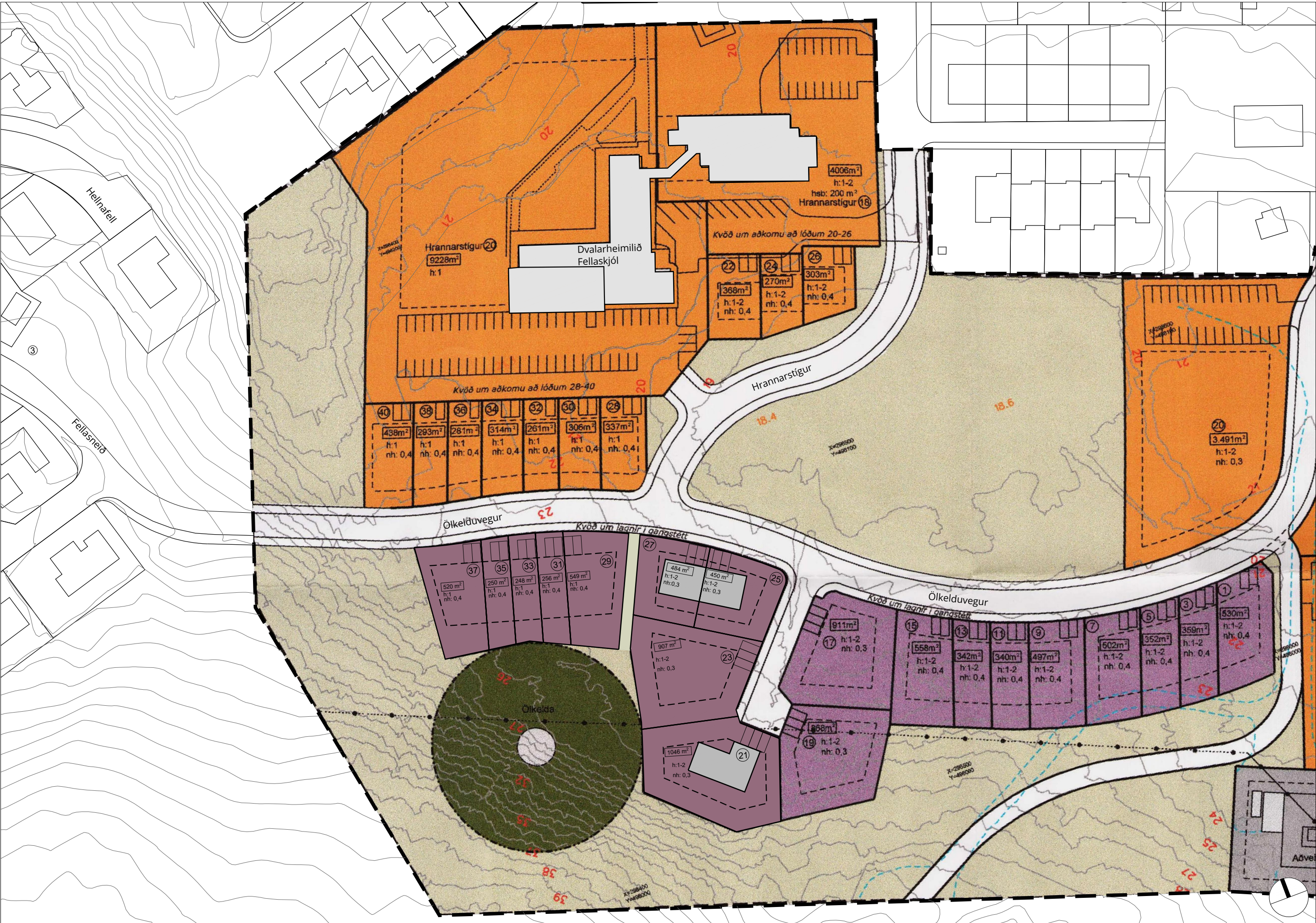
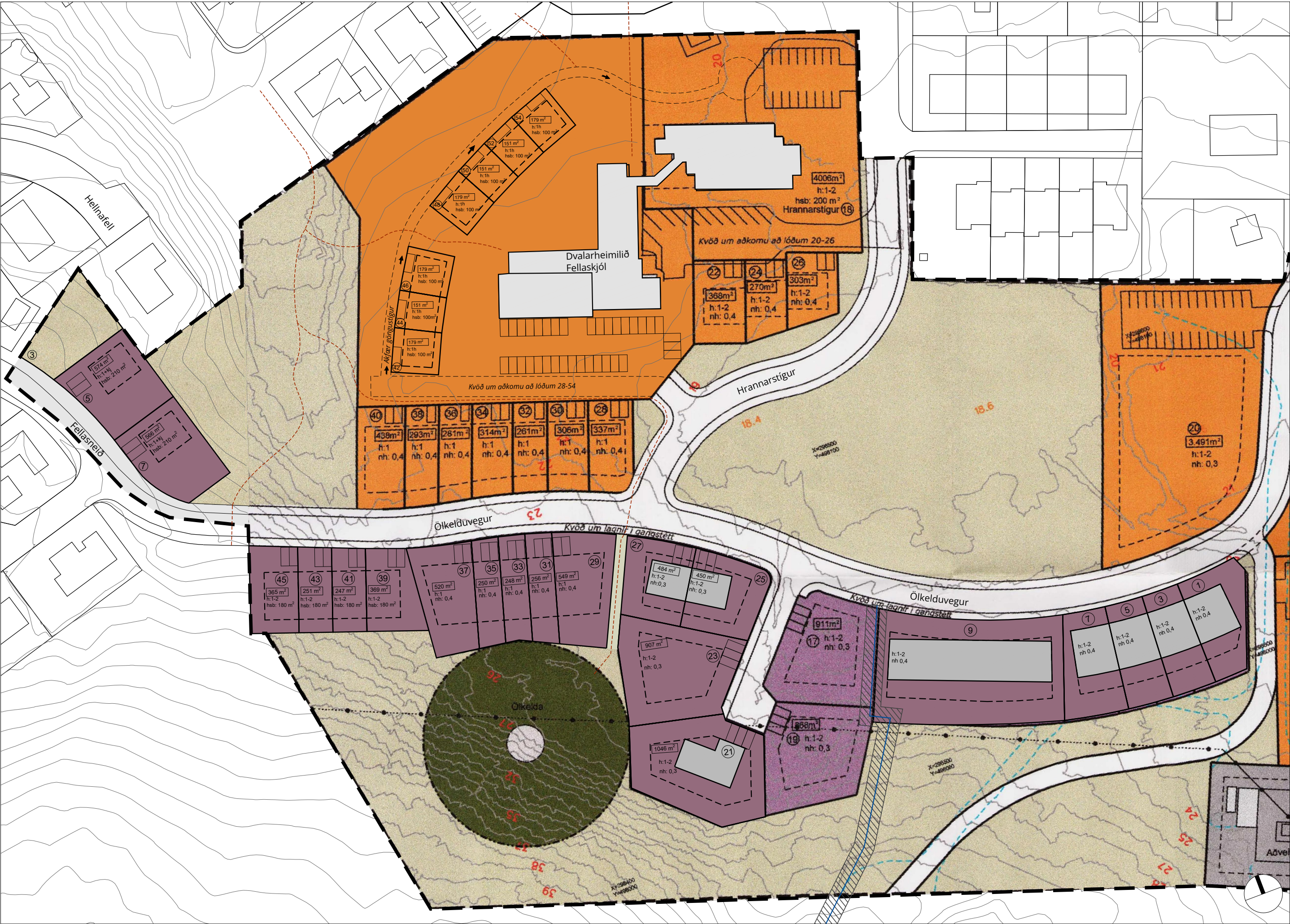


Ölkeldudalur, breyting á deiliskipulagi



Deiliskipulag Ölkeldudals, dags. 21.6.2002 m.s.br., í mkv. 1:1000.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í mkv. 1:1000.

Gerð er breyting á deiliskipulagi Ölkeldudals í Grundarfirði frá 2003 með síðari breytingu árið 2021.

Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar 2019-2039 en þar er lögð áhersla á byggja í eyður í byggðinni til að nýta grunnkerfi sem best og skapa heildstæðari byggð með sem stytum vegalengdum í þjónustu, með fjárhagslega hagsmunum íbúa og bæjarjósðs í huga. Sérstök áhersla er lögð á að nýta óbygðar lóðir og fullbyggja hverfi áður en ráðist er í ný hverfi eða nýframkvæmdir við grunnkerfi með tilheyrandi kostnaði.

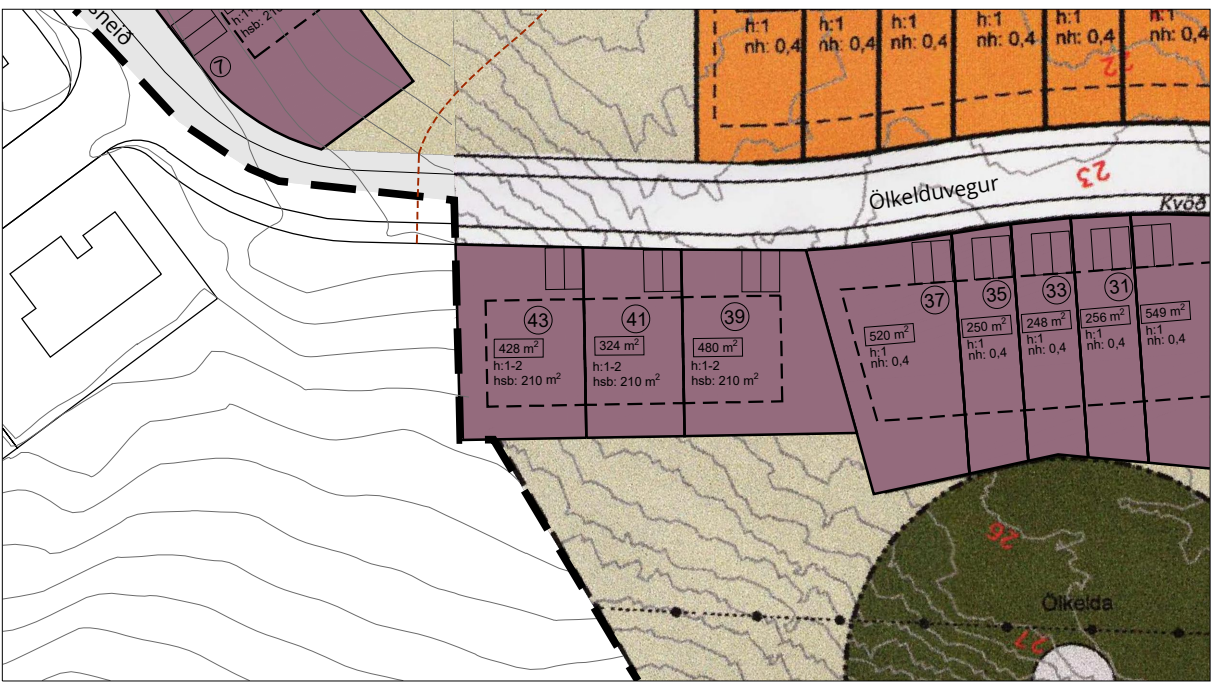
Hér er gerð grein fyrir breytingum á skipulagsskilmálum. Að öðru leiti er vísað til skilmála í deiliskipulagi frá 2003 og breytingar á því 2021.

Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af skólasvæði (S-3), hluta íþróttasvæðis (ÍB-5), Paimpolgarði (OP-3), hluta íbúðarsvæðis við Ölkelduveg (ÍB-5), hluta Hönnugils (OP-2), hluta útivistarkraga ofan þéttbýlis (OP-5 og HV-1) og þjónustusvæðis fyrir eldri borgara (S-2) og hluta íbúðarsvæðis við Fellasneið (ÍB-3), sem er nú bætt við og stækkar því um rúma 3.200 m2

Helsta breytingin felst í fölgun íbúða við Ölkelduveg, Fellasneið og Hvannarstíg:

- Við Ölkelduveg 39-45 er gert ráð fyrir 3-4 nýjum lóðum fyrir raðhús á 1-2 hæðum (ÍB-5).
 - Við Fellasneið 5 og 7 eru færðar inn tvær lóðir og settir skilmálar um þær. Lóðirnar hafa verið lausar til úthlutunar en verið ódeiliskipulagðar (ÍB-3).
 - Við Hvannarstíg 42-54 er gert ráð fyrir sjö nýjum lóðum fyrir raðhús á einni hæð og eru þau ætluð eldri íbúum í samræmi við ákvæði aðalskipulags (S-3).
- Auk ofangreindra breytinga er uppbygging síðustu ára einnig færð inn á deiliskipulagsuppráttinn:
- Lóðir nr. 9, 11, 13 og 15 við Ölkelduveg eru sameinaðar í eina lóð, Ölkelduveg 9. Á lóðinni er fjölbýli í tveimur hæðum með tíu íbúðum.
 - Lóðarmörk, lóðastærðir og byggingarreitir við Ölkelduveg 1, 3, 5 og 7 breytast. Á lóðunum er raðhús á einni hæð með fjórum íbúðum.

Skilmálar				
Áður en framkvæmdir hefjast skal leitað við að verja eða flytja til trjá- og runnagróður eins og frekast er unnt og skal það gert í samráði við skipulagsfulltrúa og/eða byggingarfulltrúa. Forðast skal rask á gróðri utan lóðar eða svæða sem framkvæmdir ná til og gróðursetja eða þökuleggja sár með viðeigandi gróðurþekju.				
Í samræmi við ákvæði aðalskipulags skulu allar nýbyggingar, lóðir og stígar falla vel að aðliggjandi byggð og landslagi. Gera skal grein fyrir frágangi á lóðarmörkum í aðal- og/eða lóðauppráttum.				
Dreiflög vatnsveitu liggur um lóðir við Ölkelduveg 9, 17 og 19 og er hún sýnd á upprátti. Kvöð er á lóðunum um lagnaleið.				
Lóð	Tegund	Fjöldi íbúða	Byggingarmagn, hámark (m²)	Sérskilmálar
Fellasneið 3		-	-	- Lóð verður ekki úthlutað þar sem hún er þegar talin vera í byggð, sbr. bókun skipulags- og umhverfisnefndar Grundarfjarðarbæjar 30.9.2020 (fundur nr. 222). - Óheimilt er að hrofta við alfastein á lóðinni og umhverfi hans. - Heimilt er að reisa sérbýli á einni hæð með kjallara. - Þak skal vera mænispak.
Fellasneið 5	Serbýli	1	210 m²	- Við hönnun skal leggja áherslu á að fella hús og lóð vel að landi og vanda frágang á lóðarmörkum við útivistarsvæði. - Gera skal grein fyrir frágangi á lóðarmörkum á aðal- og/eða lóðauppráttum.
Fellasneið 7	Serbýli	1	210 m²	Gera skal grein fyrir frágangi á lóðarmörkum á aðal- og/eða lóðauppráttum.
Ölkelduvegur 39	Raðhús	1	4 lóðir: 180 m² 3 lóðir: 210 m²	- Heimilt er að reisa raðhús á 1-2 hæðum með 3-4 íbúðum (1 íbúð á lóð). Á upprátti er sýnd útfærsla með 4 íbúðum. Stærðir lóða geta breyst lítillega við fullnaðarhönnun og fylgja fjölda íbúðareininga. - Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð.
Ölkelduvegur 41	Raðhús	1	4 lóðir: 180 m² 3 lóðir: 210 m²	Vegna landhalla á lóðum skal gera grein fyrir landmótun og aðlögun að landi aðaluppráttum. Gera skal grein fyrir frágangi á lóðarmörkum, girðingum og stoðveggjum eftir því sem við á.
Ölkelduvegur 43	Raðhús	1	4 lóðir: 180 m² 3 lóðir: 210 m²	- Hámarkshæð norðurhlíðar (framhlíðar) er 4,0 m mælt frá aðkomukóta. Hámarkshæð suðurhlíðar (bakhlíðar) er 6,0 m mælt frá aðkomukóta. Hús geta verið pallaskipt. - Við hönnun hús og lóða þarf að huga sérstaklega að meðferð ofanvatns vegna vatnsrennsils úr hlíðinni ofan við lóðirnar. Gera skal grein fyrir meðferð ofanvatns á aðaluppráttum.
Ölkelduvegur 45	Raðhús	1	180 m²	Vanda skal frágang á lóðarmörkum Ölkelduvegar 43/45 sem liggja að aðkomusvæði skógræktarinnar og nota náttúrulegar lausnir/efni eins og kostur og stingur ekki í stúf við aðliggjandi svæði.
Hvannarstígur 42	Raðhús	1	100 m²	Lóðir: Heimilt er að reisa raðhús á einni hæð með innbyggðum bílskúr.
Hvannarstígur 44	Raðhús	1	100 m²	- Íbúðir skulu vera fyrir eldri íbúa sbr. skilmála aðalskipulags. - Hámarkshæð íbúðarhúsa er 4,0 m mælt frá aðkomukóta. - Þak skal vera mænispak og bakhalli að lágmarki 14°.
Hvannarstígur 46	Raðhús	1	100 m²	Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á lóð auk bílskúrs. Staðsetning bílastæða á upprátti er leiðbeinandi.
Hvannarstígur 48	Raðhús	1	100 m²	Leggja skal áherslu á að byggingar falli vel að landi og aðliggjandi byggð. Gera skal ráð fyrir að húsin verði feld inn í hæðina (gróftur frekar en fylling) og lágmarka þannig skerðingu á útsýni eins og frekast er unnt. Stærðir lóða geta breyst lítillega við fullnaðarhönnun.
Hvannarstígur 50	Raðhús	1	100 m²	- Gera skal grein fyrir hæðarlegu bygginga á aðaluppráttum og hvernig lóðir falla að lóð dvalarheimilisins við Fellaskjól. - Vanda skal frágang á lóðarmörkum við Fellaskjól og gera grein fyrir frágangi á aðal- og/eða lóðauppráttum.
Hvannarstígur 52	Raðhús	1	100 m²	Akfær göngustígur: - Aðkoma að íbúðarhúsum er um akfæran göngustíg sem liggur frá raðhúsum við Hvannarstíg 28-40 að aðkomutorgi við Hvannarstíg 18, sbr. upprátt. - Einstefna er á stígnum og skal hann að hámarki vera 3,5 m á breidd. - Hámarkshraði á stígnum er 15 km/klst.
Hvannarstígur 54	Raðhús	1	100 m²	- Óheimilt er að leggja okutækjum á stígnum. - Við hönnun og frágang akfæra göngustígsins skal tryggja að hann falli vel að landi. Vanda skal allan frágang á stígnum og jóðrum hans. - Ytri brún stígsins (Hönnugilsmegin) skal hanna með náttúrulegu yfirbragði. - Huga skal sérstaklega að því að öryggi allra sé tryggt á stígnum og í nágrenni hans.



Skýringarmynd: Ölkelduvegur 39-43, raðhús með 3 íbúðum

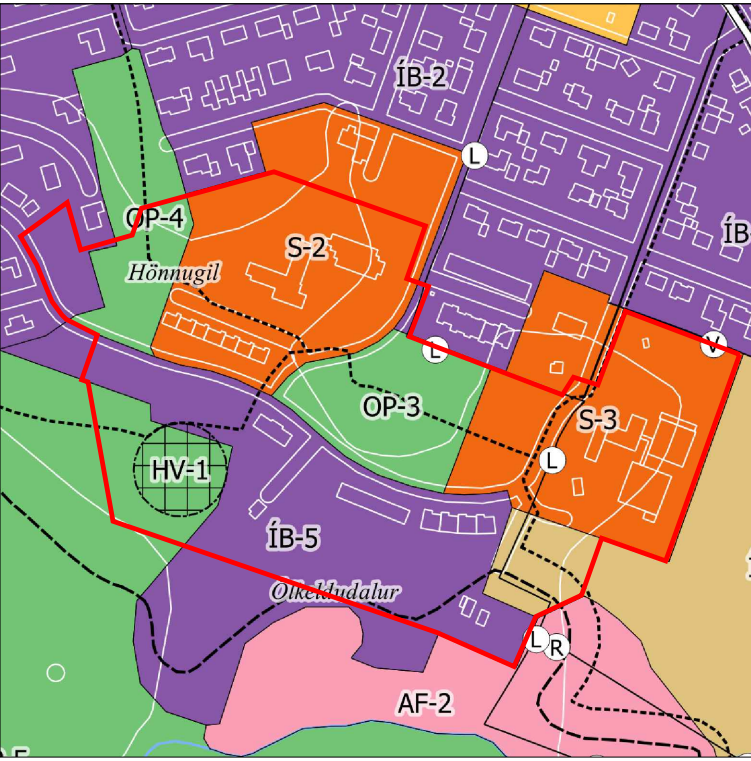


Skýringarmynd: Mögulega ámynd nýbygginga við Ölkelduveg, Fellasneið og Hvannarstíg.

Málsmeðferð

Á fundi skipulags- og umhverfisnefndar Grundarfjarðarbæjar þann 1.3.2022 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ölkeldudals skv. 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillaga að breytingu var auglýst frá 15. júní til 29. júlí 2022. Tillagan var til sýnis á vef sveitarfélagsins, í Ráðhúsinu og Sögumíðstöðinni og borin út í nærliggjandi hús. Auk þess var haldinn opin kynningarfundur 21. júní 2022 í Sögumíðstöðinni. Beiðni um umsögn var send til: Skógræktarfélag Eyrarsveitar, Sóknarnefndar Setbergssóknar, Veitna, Umhverfisstofnunar, Heilbrigðisfélags Vesturlands, Rarik og Slökkviliðs Grundarfjarðar. Eftirfarandi breytingar voru gerðar á tillögunni eftir auglýsingu m.t.t. atugasemda sem bárust á auglýsingartímanum:

- Almennum skilmálum bætt við um að leitað skuli við að færa til gróður áður en til framkvæmda kemur og að ganga skuli vel frá lóðarmörkum og laga lóðir að landslagi þar sem við á.
- Sérskilmálum fyrir Hvannarstíg 42-54 bætt við: mænishæð verði að hámarki 4,0 m frá aðkomukóta, bakhalli verði a.m.k. 14°, vanda skuli frágang lóða og laga þær að landi, hámarkshraði eftir akfærum göngustíg verði 15 km/klst, óheimilt verði að leggja okutækjum á stígnum og að vanda skuli sérstaklega frágang ytri brúnar akfæra göngustígsins.
- Nýjum göngustígum hefur bætt inn á upprátt: a) stíg milli Fellaskjóls og Hönnugils (milli raðhúsa), b) stíg frá Hvannarstíg niður í Hönnugil (milli Hvannarstígs 40 og 42), c) stíg frá akfærum göngustíg að neðra bílplani kirkjunnar og d) stíg eftir Hönnugili vestanverðu að aðkomusvæði skógræktar sunnan Ölkelduvegs.
- Vatnslögn (dreiflög) sem liggur gegnum Ölkelduveg 17 og 19 hefur verið færð inn á upprátt og kvöð sett um lögnina í skilmála.
- Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu á aðkomusvæði skógræktarinnar við Ölkelduveg hefur verið færð á upprátt.
- Sérskilmálum fyrir Fellasneið hefur verið 3 bætt við.



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Grundarfjarðarbæjar 2019-2039

Skýringar

Skipulagsmörk

Lóðarmörk

Byggingarreitur

Númer lóðar

Stærð lóðar

Nýtingarlutfall

Hámarksstærð byggingar

Fjöldi hæða nýbyggingar

Bílastæði á lóð, leiðbeinandi staðsetning

Þjónustuibúðir og stofnanir

Íbúðarlóðir

Aðveita

Hverfisvernd

Útivistarsvæði

Byggingar

Einstefna (akfær göngustígur)

Göngustigar, leiðbeinandi lega

Vatnsveita

Kvöð um lagnaleið

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í bæjarstjórn Grundarfjarðarbæjar þann _____.

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

f.h. Grundarfjarðarbæjar



Ölkeldudalur
Breyting á deiliskipulagi

Dags.: 15. nóvember 2022	Mælikvarði: 1:1000 @ A1	Útgáfunnr.: A1450-027-U04
Teikn./Yfirfarð: PK/KP	Teikn.nr.: 1/1	

