

# Ölkeldudalur

## Lýsing fyrir endurskoðun á deiliskipulagi og breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039

Kynnt í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

14. febrúar 2024



**ATA**

## EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	2
2 Forsendur	2
3 Endurskoðun á deiliskipulagi	4
4 Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039	5
4.1 Samræmi við aðalskipulag	5
4.2 Breytingar á aðalskipulagi	7
5 Skipulagsferli, kynning og samráð	7

A1668-008-U03

## 1 Inngangur

Grundarfjarðarbær hefur hafið vinnu við endurskoðun á [deiliskipulagi Ölkeldudals](#) vegna áforma um fjölgun íbúðalóða við Hrannarstíg, Ölkelduveg og Borgarbraut. Gert er ráð fyrir heildarendurskoðun deiliskipulagsins til að tryggja yfirsýn yfir þróun alls svæðisins, þar sem gildandi deiliskipulag er komið til ára sinna með allnokkrum fjölda breytinga. Við samþykkt endurskoðaðs deiliskipulags fellur gildandi deiliskipulag úr gildi.

Samhliða endurskoðun á deiliskipulagi verður gerð breyting á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039, til samræmis.

Lýsing þessi er sameiginleg fyrir endurskoðun á deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi.



Mynd 1: Mörk gildandi deiliskipulags fyrir Ölkeldudal.

## 2 Forsendur

Grundarfjarðarbær hefur hug á að auka framboð á fjölbreyttum lóðum fyrir íbúðarhúsnæði, m.a. til þess að nýta innviði bæjarins sem best. Tekin hefur verið ákvörðun um að þróa þann hluta Paimpolgarðsins sem liggur næst Borgarbraut, Ölkelduvegi og Hrannarstíg fyrir íbúðarhúsnæði um leið og hluti svæðisins verður skjólsælli og meira aðlaðandi svæði til útivistar. Um er að ræða spennandi uppbyggingarsvæði nálægt skóla- og íþróttamannvirkjum, með áherslu á gæðin sem felast í góðu samspili við Paimpolgarðinn og tengingar við aðliggjandi byggð og skóla.

Paimpolgarðurinn dregur nafn sitt af [vinabæ](#) Grundarfjarðar, Paimpol í norður-Frakklandi. Grundarfjörður og Paimpol hafa sterk söguleg tengsl en á árunum 1852 til 1935 sigldu franskir sjómenn frá Paimpol og nágrenni til Íslands til að veiða þorsk. Í samræmi við áherslur í aðalskipulagi stendur til að hanna garðinn sem fallett og gróðurrikt svæði, með áherslu á

blágræna innviði.

Í aðalskipulagi er Paimpolgarðurinn á opnu svæði (OP-3) og er um 9.000 m<sup>2</sup> að stærð, en til samanburðar má nefna að Austurvöllur er um 4.000 m<sup>2</sup> að stærð, fótboltavöllur í fullri stærð er um 4.000 m<sup>2</sup> og Þríhyrningurinn í Grundarfirði er um 2.500 m<sup>2</sup>.



Mörk Paimpolgarðsins skv. aðalskipulagi



Þríhyrningurinn í Grundarfirði



Þríhyrningurinn í Grundarfirði og Paimpolgarðurinn



Austurvöllur



Austurvöllur og Paimpolgarðurinn

Við endurskoðun deiliskipulagsins er gert ráð fyrir að nýjar íbúðir verði á hluta opna svæðsins. Á móti þeirri breytingu er í staðinn gert ráð fyrir að stækka samfélagsreitinn sem þessu nemur, sunnan við núverandi skóla og íþróttahús. Þannig skapast gott tækifæri til frekari þróunar skóla og íþróttastarfssemi á samfelldu svæði austan við Borgarbraut.

Lögð verður áhersla á góðar göngutengingar við aðliggjandi útivistarsvæði, skóla- og

Íþróttasvæðið og nálæg íbúðarsvæði. Þetta styður þá framtíðarsýn í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 að Grundarfjörður verði gönguvænn bær með fjölbreytta útivistarmöguleika.

### 3 Endurskoðun á deiliskipulagi

Deiliskipulag Ölkeldudals tók gildi árið 2003 og gerðar hafa verið breytingar á því seinustu ár. Þær breytingar sem til stendur að gera eru þess eðlis að nauðsynlegt er að setja skýra og góða skilmála m.a. um ásýnd almenningsrýma og mannvirkja, gatnahönnun, hönnun Paimpolgarðsins, blágrænar ofanvatnslausnir og stígakerfi.

Áformaðar helstu breytingar og áherslur við endurskoðun eru eftirfarandi:

- ▶ Paimpolgarðurinn verði hannaður sem fallegur og gróðurrikur almenningsgarður, með blágrænum áherslum, til leikja, dvalar og útivistar allan ársins hring fyrir íbúa og gesti bæjarins.
- ▶ Vinabæjartengslum við Paimpol verði þar gerð skil og unnið með sögu og eiginleika svæðisins, sem áður var Steinatjörn.
- ▶ Nýjum lóðum fyrir par- og raðhús, á 1-2 hæðum verður bætt við meðfram Hrannarstíg, Borgarbraut og Ölkelduvegi.
- ▶ Nýjum lóðum fyrir tvíbýli eða fjórbýli verður bætt við nyrst við Borgarbraut.
- ▶ Götur verða endurhannaðar með áherslu á öryggi allra vegfarenda, hraðalækkandi aðgerðir og fegrun göturýmrisins.
- ▶ Lögð verður rík áhersla á að svæðið verði gönguvænt í samræmi við áherslur í aðalskipulagi og verkefnið „Gönguvænn Grundarfjörður.“
- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir verða notaðar við meðhöndlun ofanvatns innan lóða og í almenningsrýmum og gerð verður áætlun um meðhöndlun ofanvatns fyrir deiliskipulagssvæðið.
- ▶ Áhersla lögð á notkun gróðurs við meðhöndlun ofanvatns, til að fegra umhverfið og til að auka líffræðilegan fjölbreytileika.
- ▶ Deiliskipulagsmörk breytast lítillega.
- ▶ Gerðar verða lagfæringar á einstaka lóðum í samræmi við uppbyggingu seinustu ár og réttar mælingar á lóðum og mannvirkjum.
- ▶ Áhersla lögð á góða stíga sem tengja aðliggjandi útivistar-, íbúðar-, skóla- og íþróttasvæði við Paimpol garðinn.

## 4 Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039

### 4.1 Samræmi við aðalskipulag

Endurskoðun á deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi eru í samræmi við framtíðarsýn aðalskipulagsins og helstu markmið og leiðir sem snúa að fyrirhuguðum breytingum. Horft verður sérstaklega til eftirfarandi leiðarljósa sem fram koma í aðalskipulagi.

#### **Framtíðarsýn fyrir íbúðir:**

*Fjölbreyttur Grundarfjörður með íbúðir fyrir alla*

#### **Markmið og leiðir:**

- ▶ Íbúðarbyggð í þéttbýli og dreifbýli svari húsnaðisþörfum íbúa sem best og nýti vel þau grunnkerfi sem fyrir eru.
  - ▶ Gert verði ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum við deiliskipulagsgerð til að mæta þörfum ólíkra aldurshópa og fjölskyldustærða.
  - ▶ Sérstök áhersla verði á lóðir fyrir minna íbúðarhúsnaði, sérþýli eða fjölbýli, sem er hagkvæmt í byggingu.
  - ▶ Lögð verði áhersla á að byggja í eyður í byggðinni til að nýta grunnkerfi sem best og skapa heildstæðari byggð með sem stystum vegalengdum í þjónustu, með fjárhagslega hagsmuni íbúa og bæjarsjóðs í huga. Sérstök áhersla verði á að nýta óbyggðar lóðir og fullbyggja hverfi áður en ráðist er í ný hverfi eða nýframkvæmdir við grunnkerfi með tilheyrandi kostnaði.

#### **Framtíðarsýn fyrir samfélagsþjónustu og menningu:**

*Skemmtilegur Grundarfjörður með aðgengilega samfélagsþjónustu og nærandi menningu*

#### **Markmið og leiðir:**

- ▶ Tryggt verði gott rými fyrir samfélagsþjónustu, aukna starfsemi stofnana sem fyrir eru og nýja þjónustu.
  - ▶ Stofnanir fyrir samfélagsþjónustu hafi rými til að stækka og þróast.
  - ▶ Tryggðar séu öruggar aksturs-, hjóla- og gönguleiðir að skólum og skólaakstur sé í boði þar sem þess er þörf.
  - ▶ Skólalóðir séu vel úr garði gerðar fyrir leik og útveru og hönnun þeirra og umhverfismótun sé tengd við sögu og sérkenni Snæfellsness.

#### **Framtíðarsýn fyrir fararmáta og útivistarmöguleika:**

*Gönguvænn Grundarfjörður með fjölbreytta útivistarmöguleika*

#### **Markmið og leiðir:**

- ▶ Skipulag þarf að vera þannig úr garði gert að það hvetji til göngu og hjólríða sem daglegs ferðamáta og þægilegrar heilsuræktar. Mikilvægt er að hvetja til vistvænni fararmáta í því skyni að draga úr útblæstri og losun gróðurhúsalofttegunda sem valda loftlagsbreytingum.
  - ▶ Göngu- og hjólaleiðir í þéttbýli myndi þéttrið net sem aðlaðandi og auðvelt er að fara um allan ársins hring
  - ▶ Gangstéttar verði bættar og gerðar samfelldar sem víðast, einkum á þeim leiðum sem skilgreindar eru sem aðalleiðir og tengileiðir.
  - ▶ Gerðir verði stígar þar sem þá vantar til að leiðirnar verði samfelldar. Þveranir yfir götur verði gerðar sem öruggastar með merkingum eða yfirborðsfrágangi.

- ▶ Við endurnýjun gatna eða aðrar framkvæmdir í göturýmum verði hugað að því að breikka gangstéttir á stofn- og tengileiðum til að gera þær aðgengilegri fyrir barnavagna og hjólreiðar. Einnig verði hugað að því að afmarka sérstakar hjólareinar í götum þar sem því verður við komið.
- ▶ Göturými séu vel afmörkuð, skjólgóð og falleg þannig að öruggt og skemmtilegt sé að fara um bæinn.
  - ▶ Trjám og runnum í götum verði fjölgað og gróður almennt aukinn.
- ▶ Vel búin og aðlaðandi græn svæði, torg og leiksvæði bjóði upp á fjölbreytta útiveru og samveru.
  - ▶ Paimpol-garðurinn verði gróðurrikur og geri skil vinabæjartengslum bæjarins við Paimpol í Frakklandi og sögu Íslandsveiða Frakka eftir atvikum. Þar sem vatn safnast fyrir á svæðinu er tækifæri til að vinna með blágrænar regnvatnslausnir í landmótuninni.



Kort úr Aðalskipulagi Grundarfjarðar sem sýna annars vegar göngu- og reiðleiðir og hins vegar tillögu að hringleiðum um bæinn. Gönguleið gegnum Paimpolgarðinn er skilgreind sem aðalleið og svo kölluð íbúaleið fer gegnum Paimpol garðinn og um Hönnugil.

### **Framtíðarsýn fyrir byggingar og almenningsrými**

Fallegur Grundarfjörður með aðlaðandi byggingar og almenningsrými með sögulegar rætur

#### **Markmið og leiðir:**

- ▶ Bæjarmynd þéttbýlisins í Grundarfirði styrkist og fegrist
  - ▶ Nýjar byggingar verði staðsettar þannig að þær myndi vel afmörkuð göturými, torg eða opin svæði sem eru skjólgóð, liggja vel við sólu, nýttast vel og eru ekki of stór.
  - ▶ Leitast verði við að fylla í eyður í byggðinni og skapa þannig heildstæðari og þéttari byggð þar sem verslun og þjónusta er í göngufæri og grunnkerfi vel nýtt.
  - ▶ Unnið verði að því að fegra götur og önnur almenningsrými með gróðri, yfirborðsfrágangi, götugögnum og listaverkum.

### **Framtíðarsýn fyrir yfirborðsvatn, grunnvatn og strandsjór**

Góð umgengni um vatn sem undirstöðu lífs

#### **Markmið og leiðir:**

- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir verði innleiddar í þéttbýlinu.
  - ▶ Leitast verði við að veita ofanvatni á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn, í stað þess að

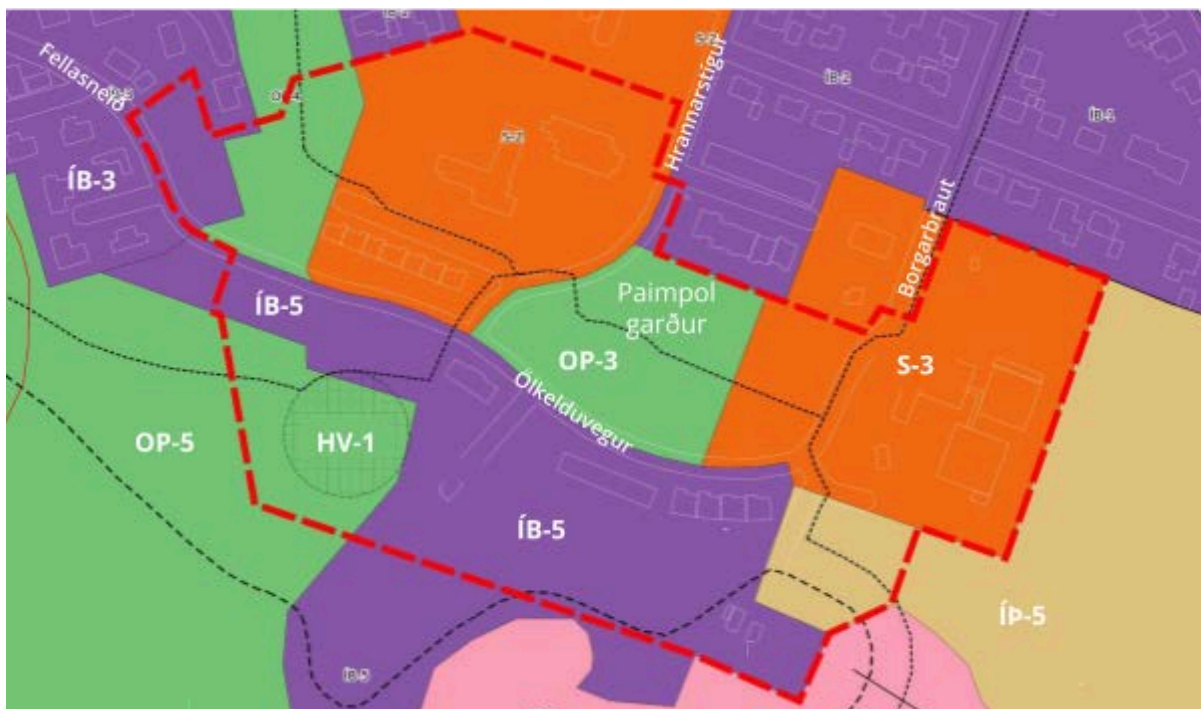
veita því eingöngu í hið hefðbundna fráveitukerfi.

- ▶ Mótað verði skipulag slíkra lausna fyrir þéttbýlið og það fest sem rammahluti aðalskipulags eftir því sem við á.

#### 4.2 Breytingar á aðalskipulagi

Gert er ráð fyrir eftirfarandi breytingum á aðalskipulagi:

- ▶ Landnotkunarreitir **ÍB-5** stækkar til norðurs, inn í Paimpolgarðinn (OP-3). Reitir **OP-3** og **S-3** minnka sem því nemur.
- ▶ Landnotkunarreitir **ÍB-5** stækkar lítillega til suðurs við Ölkelduveg 39-45, reitur **OP-5** minnkar sem því nemur.
- ▶ Landnotkunarreitir **S-3** fyrir samfélagsþjónustu stækkar til suðurs. Landnotkunarreitir **ÍP-5** fyrir íþróttasvæði og reitur **ÍB-5** fyrir íbúðasvæði minnka sem því nemur.
- ▶ Landnotkunarreitir **ÍB-3** stækkar lítillega til vesturs við Fellasneið 7, reitur **OP-4** minnkar sem því nemur.



Mynd 2: Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039 ásamt mörkum gildandi deiliskipulags.

## 5 Skipulagsferli, kynning og samráð

Þessi lýsing er nú kynnt almenningi og umsagnaraðilum í samræmi við 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hún er send umsagnaraðilum, birt á [vef Grundarfjarðarbæjar](#), í [Skipulagsgátt](#) og verður til sýnis í ráðhúsi Grundarfjarðar að Borgarbraut 16. Þar með er þessum aðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu um skipulagsbreytingarnar.

Umsagnaraðilar eru:

- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Minjastofnun Íslands
- ▶ Umhverfisstofnun



- ▶ Náttúrustofa Vesturlands
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- ▶ Veitur
- ▶ Rarik
- ▶ Míla
- ▶ Slökkvilið Grundarfjarðar
- ▶ Svæðisskipulagsnefnd sveitarfélaganna á Snæfellsnesi
- ▶ Snæfellsbær
- ▶ Sveitarfélagið Stykkishólmur

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti.

Að lokinni kynningu á lýsingu verða tillögur að deiliskipulagi og aðalskipulagsbreytingu kynntar á vinnslustigi í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnir og athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögur verða hafðar til hliðsjónar við endanlega útfærslu á tillögunum. Að því loknu verða fullmótaðar tillögur auglýstar í samræmi við 31. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Athugasemdafrestur er frá 28. febrúar til og með 20. mars 2024. Ábendingum og/eða athugasemdum skal skila í [Skipulagsgáttina](#) eða á netfangið [skipulag@grundarfjordur.is](mailto:skipulag@grundarfjordur.is).

Opið hús til kynningar á þessum áformum verður miðvikudaginn 6. mars kl. 16:00-17:00 í Ráðhúsinu, Borgarbraut 16.