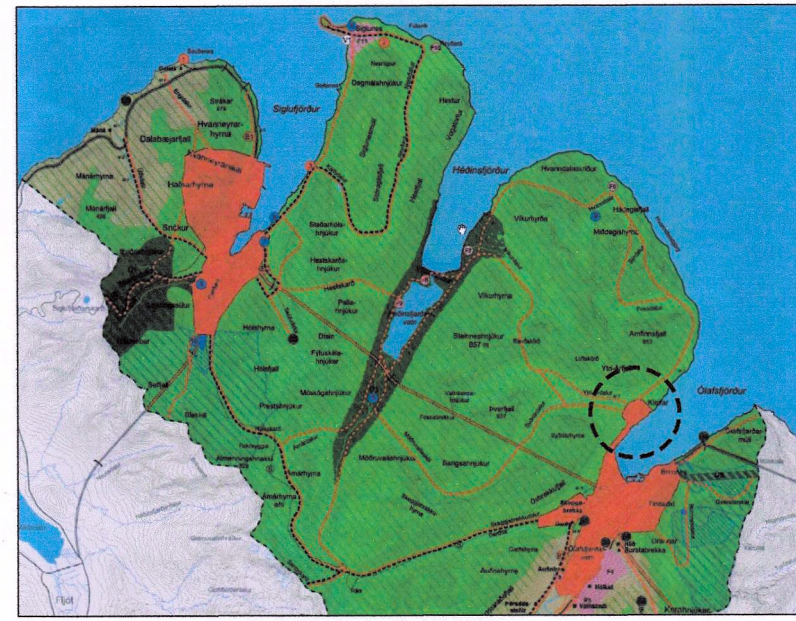
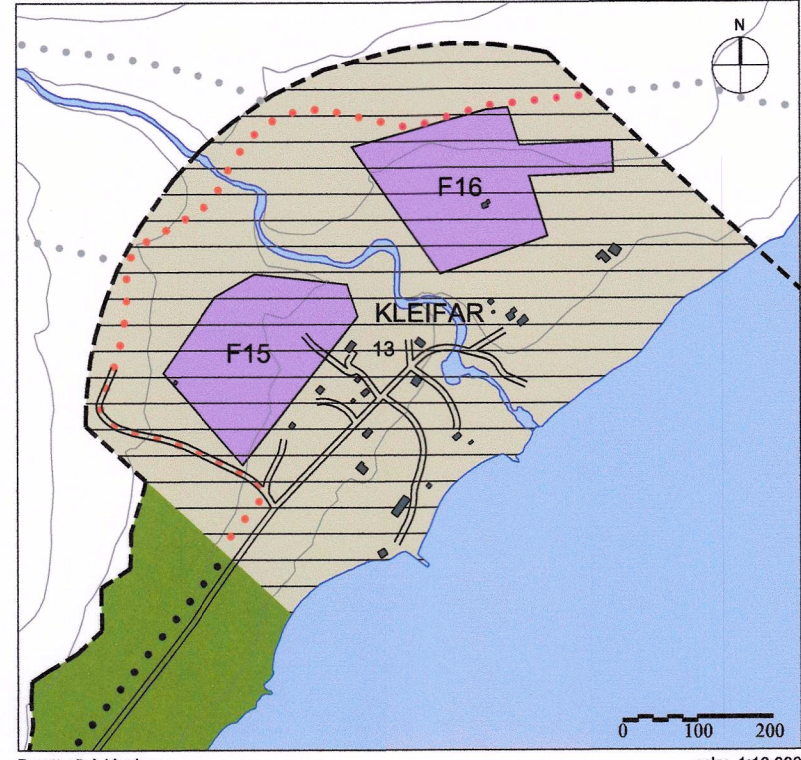
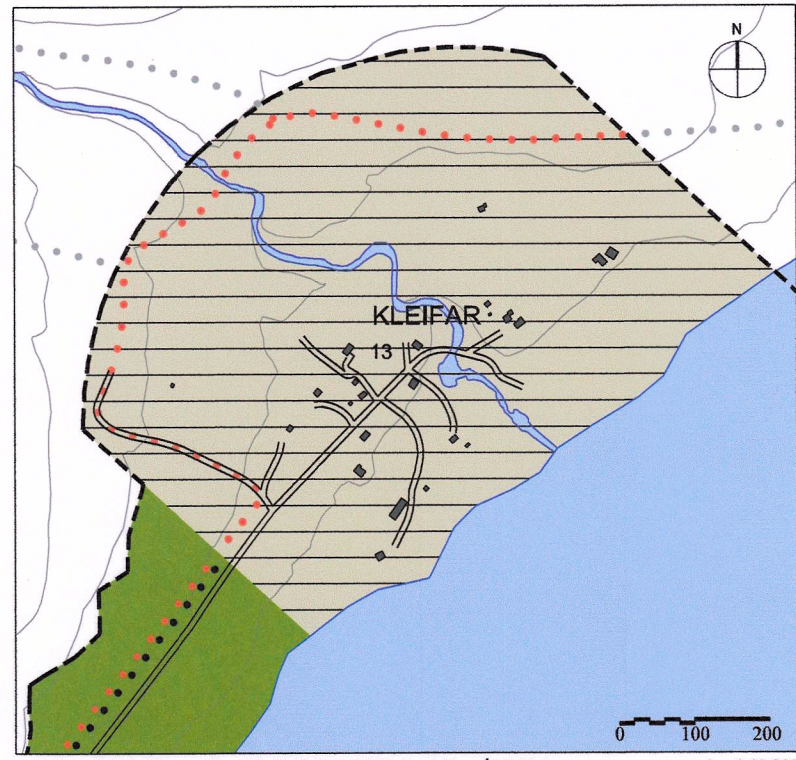


# AÐALSKIPULAG FJALLABYGGÐAR 2008-2028

## BREYTING, FRÍSTUNDBYGGÐ Á KLEIFUM, ÓLAFSFIÐI



### SKÝRINGAR

**ÞÉTTBÝLISMÖRK**

- IBÚÐARSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR
- MIDSVÆÐI
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
- ATHAFNARSVÆÐI
- IDNARSVÆÐI
- HAFNARSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDBYGGÐ
- OPIN SVÆÐI
- TIL SERSTAKRA NOTA
- ÖBYGGÐ SVÆÐI
- BLÓNDUS LANDNOTKUN
- LANDFYLLINGAR
- VÖTN, ÁR OG SJÓR
- VATNSVERNDARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI
- STRANDSVÆÐI
- NÁTTÚRVERNDARSVÆÐI
- HVERFISVERNDARSVÆÐI
- SVÆÐI FYRIR SNJÓFLÓÐAVARNARSTÖÐVIRKI
- STOFNBRAUT
- TENGBRAUT
- BYGGINGAR TIL NIBURRIS
- JARÐGÖNG
- DELLUSTÖÐ
- FORNMINJAR

**SKÝRINGAR:**

- SVÆÐI HESTAMANNA
- KIRKJUGARÐUR
- TJALDSVÆÐI
- KNATTSPYRNA
- SKÓGRÆKT
- GOLFOÐLUR
- GAMLI KIRKJUGARÐUR
- FLUGVALLARSVÆÐI
- KALDAVATNSTANKUR
- VATNSDELUSTÖÐ
- HEITAVATNSTANKUR
- ENDURVARPSSTÖÐ
- RAFVEITA
- ADVEITUSTÖÐ
- SPENNISTÖÐ
- SNJÓFLÓÐAVARNARGARÐAR
- ÞJÓNUSTUMIBSTÖÐ OG VERSLUN
- SJÓVARNAGARÐAR
- JADAR SKOGRÆKTAR Í HÖLSDAL
- VÍÐ HÖLSDAL Í SKARÐSDAL
- SAURBEJARÁS

**ADRAR SKÝRINGAR, EKKI TIL STAÐFESTINGAR**

- BÆJARSKRIFSTOFUR
- TONLISTARSKÓLI
- SÝSLUMADUR/ LÖGREGLUSTÖÐ
- GRUNNSKÓLI
- LEIKSKÓLI
- GRUNNSKÓLI
- HEILSUG/ SJÓKRAHÚS
- DVALARHEIMILI
- ÍRÓTTAMIBSTÖÐ/ SUNDLAUG
- KIRKJA
- SILDARMINJASAFN
- SÍLÓKKVISTÖÐ
- ÁHALDAHÚS

Hæðarlínur: Grunnkort: 20 m línur  
Snjóvarnargarðar: 5 m línur

**HITAVEITA Í JÖRD**

- HITAVEITA Í JÖRD
- VATNSVEITA Í JÖRD
- RAFVEITA Í JÖRD
- FJARSKIPTI Í JÖRD
- FRÁVEITA Í JÖRD
- YFIRFALL Í JÖRD
- FRÁVEITA Í JÖRD (NOTUNARHEIT Á SKIPULAGSRÁÐUNNI)

**ADALSTÍGAR**

- GÖNGULEIDIR/ÖTIVISTARSTÍGAR
- REIDLEIDIR/REIDSTÍGAR

Bæjarstjórn Fjallabyggðar leggur til að Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 verði breytt á þann veg að heimiluð verði frístundabyggð, svæði F15 og F16, innan hverfisverndarsvæðis á Kleifum í Ólafsfirði.

### 1 FORSENDUR

Kleifar eru vestan megin í Ólafsfirði í mynni Árdals um 3 km frá þéttbýli Ólafsfjarðar. Sunnan byggðarinnar ris Syðriárhryna (759 m) og Arnfinnsfjall (853 m) norðan við. Um Kleifar gilda sérstök ákvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins en svæðið er 44 ha og skilgreint sem landbúnaðarland með hverfisvernd.

Á Kleifum byggðist upp lítið þéttbýli uppúr 1900 og var þar stundaður landbúnaður og útgerð. Byggðin einkennist af sérstökum byggingarstíl og sögulegri tengingu við útgerð og landbúnað. Einkenni húsagerðar er að flest eru þau háreist, tvílyft á kjallara gjarnan með kvistum a.m.k. á framhlið húsanna og flest eru þau timburhús með bárujárnri eða forsköluð. Þorpið byggðist upp á stuttu tímabili og er kjarninn byggður á árunum frá 1920-1960 en eftir það hafa aðallega verið byggð frístundahús. Nýrri húsín skera sig úr með einhalla lágreistum þökum. Útihús og nýleg frístundahús eru lágreist.

Fyrir liggur Fornleifaskráning í Ólafsfirði frá 2006<sup>1</sup>. 23 minjastaðir eru merktir innan byggðarinnar á Kleifum, þar af fjórir á fyrirhuguðu frístundahússvæði norðan ár en þrjár innan svæðisins sunnan ár. Kanna þarf og skrá fornleifar á vettvangi áður en gengið verður frá deiliskipulagi svæðisins sbr. 16. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

EKKI hefur verið unnin húsakönnun fyrir Ólafsfjörð og Kleifar. Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, sem fyrir er, með gerð húsakönnunar (5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010).

Veðurstofa Íslands hefur unnið staðbundið hættumat fyrir fyrir fyrirhugaða byggð norðan ár<sup>2</sup>. Niðurstaða þess er að ofanflóðahætta á fyrirhuguðum byggingarlóðum er talin viðunandi miðað við forsendur matsins en bent er á að miklvægt sé að þeir sem dvelja í frístundahúsum að vetrarlagi hafi í huga hve nærri byggðin er tímum snjóflóðum, sér í lagi stórum flóðum úr Bæjargili.

EKKI liggur fyrir mat á ofanflóðahættu sunnan ár. Aðstæður þar eru ólíkar þar sem ekki eru brött gil beint upp af byggðinni. Vinna skal staðbundið hættumat áður en deiliskipulag svæðisins verður unnið.

Ný frístundabyggð mun tengjast vatnsveitu jarðanna. Rarik sér um raforkudreifingu.

### ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS FJALLABYGGÐAR 2008-2028

**Kleifar, hverfisvernd, bls. 30** Byggingaþyrpingin á Kleifum einkennist af sérstökum byggingarstíl og sögulegri tengingu við útgerð og landbúnað. Aðalskipulagstillagan gerir því ráð fyrir hverfisverndarákvæðum á Kleifum. Einkenni húsagerðar er að flest eru þau háreist, tvílyft á kjallara gjarnan með kvistum a.m.k. á framhlið húsanna og flest eru þau timburhús með bárujárnri eða forsköluð og voru byggð á tímabilinu 1930-1960.

Hverfisverndin felur í sér verndun á yfirbragði núverandi mannvirka, auk þess sem landeigendur verður gert kleift að halda áfram þeirri landnotkun sem saga staðarins er byggð á, þ.e. sauðfjárbúskap og útgerð. Frekari uppbygging á Kleifum krefst deiliskipulags og framkvæmdaleyfis en ný mannvirki skulu fylgja þeim byggingarstíl sem fyrir er á staðnum. Um nánari stefnumörkun vísast í gerð deiliskipulags svæðisins.

**Umhverfismat, bls. 128** Með skipulaginu mun byggingaþyrpingin á Kleifum í Ólafsfirði verða hverfisvernduð, en með því móti er verið að vernda ásýnd og yfirbragð þess einstaka staðar.

### 2 BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

**Kleifar, hverfisvernd, bls 30. Viðbótarákvæði fyrir svæði F15 og F16:** Ný frístundabyggð á svæðum F15 og F16 skal taka mið af sérkennum og yfirbragði byggðarinnar og styrkja það búsetuumhverfi, sem þróast hefur á svæðinu sbr. nánari ákvæði um frístundabyggð á bls. 97.

**Frístundabyggð, bls. 97, ný grein:** Á Kleifum er gert ráð fyrir tveim svæðum fyrir frístundahús, F15 og F16. Á syðra svæðinu (F15) mega vera alls 12 hús en 16 á því nyrðra (F16). Húsin skulu vera í þyrpingum á jöðrum túna og/eða við aðkomuvegi. Frístundahús skulu vera 40-100 m<sup>2</sup>. Með hliðsjón af yfirbragði byggðarinnar og markmiðum hverfisverndar er víkið frá ákvæðum um lágmarksstærð lóða undir frístundahús (0,25 ha, bls 97). Skulu lóðir vera að hámarki 1.300 m<sup>2</sup> og skipulagðar þannig að opið land (tún) verði milli húsapýrpinga. Ný hús mega vera nútímaleg en þau skulu taka mið af eldri húsum á svæðinu í formi, efnisvali og litavali þannig að þau bæti og styrki heildarmynd byggðarinnar í samræmi við markmið hverfisverndar. Hús skulu vera með mænispaki. Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Ein eða tvær sameiginlegar rotþrær skulu vera fyrir hvort svæði.

**Landnotkunartöflur, bls 203:** Tvær nýjar línur fyrir svæði F15 og F16.

Nr.	Stærð	Staðsetning	Lýsing	Skipulagsákvæði
F15	3,7	Syðri-Gunnólfssá	4 frístundahús, tún	Allt að 12 frístundahús. Deiliskipulag sbr. breytta skilmála á bls. 97.
F16	4,0	Ytri-Gunnólfssá	3 frístundahús, tún, opið land	Allt að 16 frístundahús. Deiliskipulag sbr. breytta skilmála á bls. 97.

<sup>1</sup> Fornleifaskráning í Ólafsfirði. Fornleifastofnun Íslands FS320-04051. Reykjavík 2006.  
<sup>2</sup> Sveinn Brynjólfsson, Brynjólfur Sveinsson. Staðbundið hættumat fyrir frístundabyggð á Gunnólfssá í Ólafsfirði. Veðurstofa Íslands 2018.

Fjallað er um byggðina á Kleifum á nokkrum öðrum stöðum í aðalskipulagsgreiningargerðinni og skal þar taka mið af ofangreindum skilmálum. Ekki eru gerðar breytingar á orðalagi annars staðar. Kort 20 á bls. 98 er ekki uppfært á þessu stigi.

### 3 BREYTINGAR Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

Tveir landnotkunarreitir, svæði fyrir frístundabyggð F15 og F16, eru afmarkaðir á Kleifum, einn sunnan ár og annar norðan. Reitirnir falla undir hverfisvernd svæðisins. Gönguleið ofan svæðis F16 er færð norður fyrir frístundabyggðina.

Grunnkort er uppfært.

### 4 ÁHRIFAMAT

Breyting þessi felur ekki í sér framkvæmdir sem falla undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og fellur hún því ekki undir ákvæði laga um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006.

Mikil uppbygging á Kleifum mun hafa áhrif á yfirbragð svæðisins þar sem tún og opið land verður tekið undir byggingar og lóðir. Breytingin er í samhengi við breytta atvinnuhætti og þar með breytta þörf fyrir landnytjar. Markmið bæjarstjórnar er að halda eftir því sem kostur er sérkennum byggðar og búsetulandslags á Kleifum þátt fyrir uppbyggingu. Er það gert með því að setja í aðalskipulag nokkuð ítarlega skilmála fyrir deiliskipulagsgerð sem stuðla eiga að samhengi nýrrar byggðar við þá eldri og tryggja að opin svæði og tún verði milli húsapýrpinga.

Skipulagsnefnd vann eftirfarandi greiningu á þeim skipulagskostum sem til skoðunar voru:

Kleifar, Fjallabyggð - kostagreining. Landnotkun			
	Kostur 1	Kostur 2	Kostur 3
<b>Landnotkun &gt; V Matsþáttur</b>	<b>Öbreytt landnotkun</b>	<b>Eitt frístundahússvæði á Ytri-Gunnólfssá II</b>	<b>Tvö frístundahússvæði - norðan og sunnan ár</b>
Náttúrufar	★ Öviss áhrif	★ Rask á öbyggðu svæði	★ Rask á öbyggðu svæði
Yfirbragð byggðar/svæðis	★ Í takt við landbúnað	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu
Landslag, ásýnd	★ Háð útfærslu	★ Nýtt sem frístundahússvæði nú þegar	★ Nýtt sem frístundahússvæði nú þegar
Menningarmínjar	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu
Atvinnustarfsemi landbúnaðar	★ Vernd menningarmínja	★ Öviss áhrif	★ Öviss áhrif
Útivist, ferðamál	★ Skilgreint landbúnaðarsv.	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu
Gatnakerfi	★ Lítili landbúnaður í dag	★ Öviss áhrif	★ Öviss áhrif
Veitur	★ Lítili landbúnaður í dag	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu
Niðurstaða	★ Vegir minna notaðir	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu
	★ Minna viðhald á vegum	★ Frekari forsenda fyrir hitaveitu	★ Frekari forsenda fyrir hitaveitu
	★ Engin hitaveita	★ Flíri ferðamenn	★ Flíri ferðamenn
	★ EKKI gert ráð fyrir	★ Flíri njóta útivistar	★ Flíri njóta útivistar
	★ Háð útfærslu	★ Flíri vegir og stöðugra viðhald	★ Flíri vegir og stöðugra viðhald
	★ Minna viðhald á vegum	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu
	★ EKKI gert ráð fyrir	★ Flíri tengingar inn á veitur	★ Einn flíri tengingar inn á veitur
	★ Frístundabyggð sem svæðið er notað í að mestu nú þegar	★ Frekari forsenda fyrir hitaveitu	★ Frekari forsenda fyrir hitaveitu
	★ EKKI möguleiki á frekari	★ EKKI möguleika eigenda á notkun svæðisins	★ EKKI möguleika flíri eigenda á notkun svæðisins

★ Jákvæð áhrif   ★ Neikvæð áhrif   ★ Engin áhrif á ekki við   ★ Öviss áhrif   ★ Háð útfærslu

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 12. apríl 2019.

f.h. Einarinn 54 Gunnsbrúnaðar  
Fjallabyggð  
Deildarstjóri stjórnsýslu- og fjármála

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfesta af Skipulagsstofnun þann 13. maí 2019.

**TEIKNISTOFA ARKITEKTA**  
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fai  
KAUPANGI VIMYRVARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508 NETFANG: arni@teikna.is www.teikna.is

ADALSKIPULAG FJALLABYGGÐAR 2008-2028  
BREYTING, FRÍSTUNDBYGGÐ Á KLEIFUM ÓLAFSFIÐI

VERK 17-443  
BLAÐ 1

HANNAÐ 19.6.2018, 27.11.2018, 6.2.2019  
KVARDI 1:10.000 Blaðstærð A2  
DAGS BREYTT