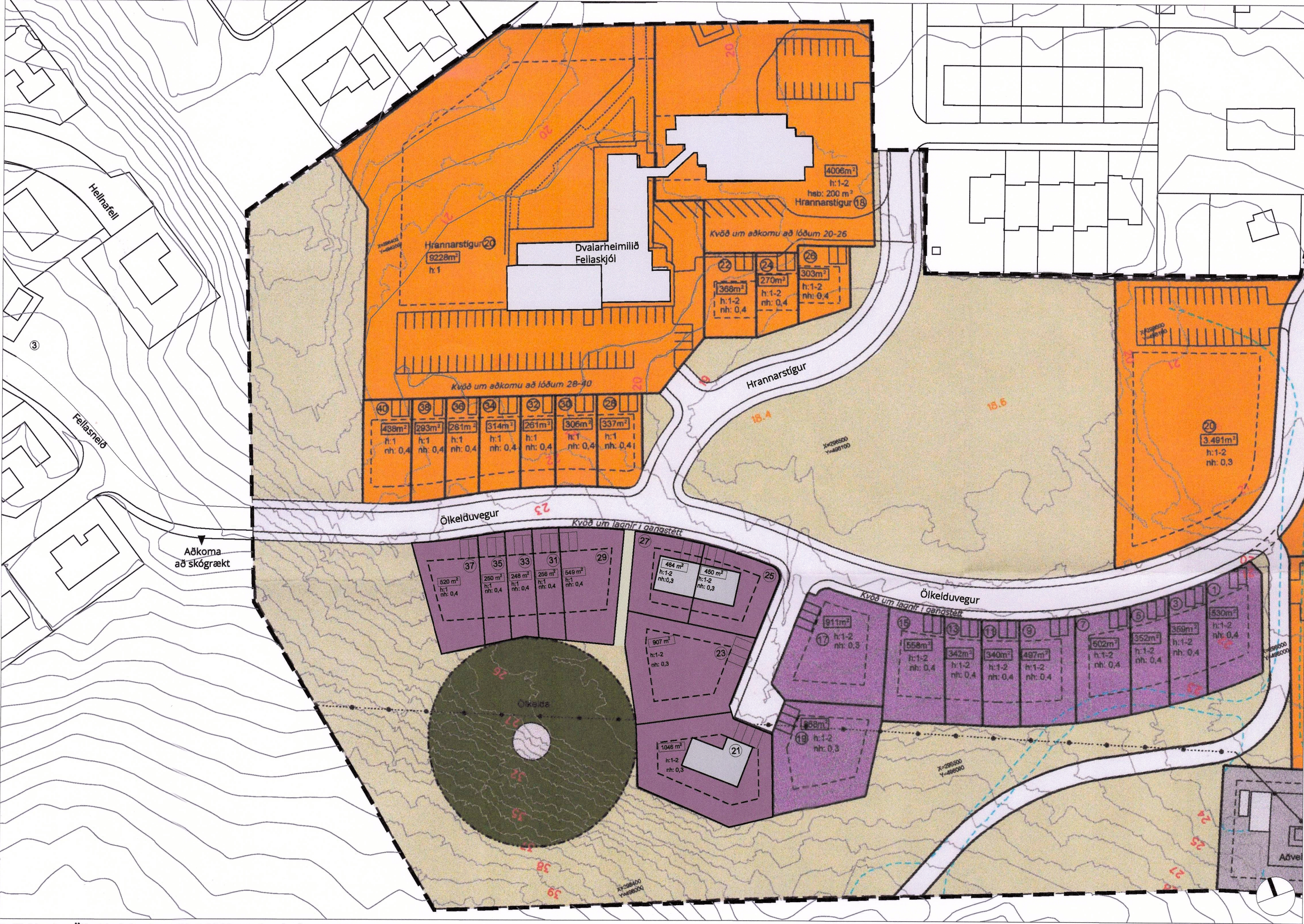
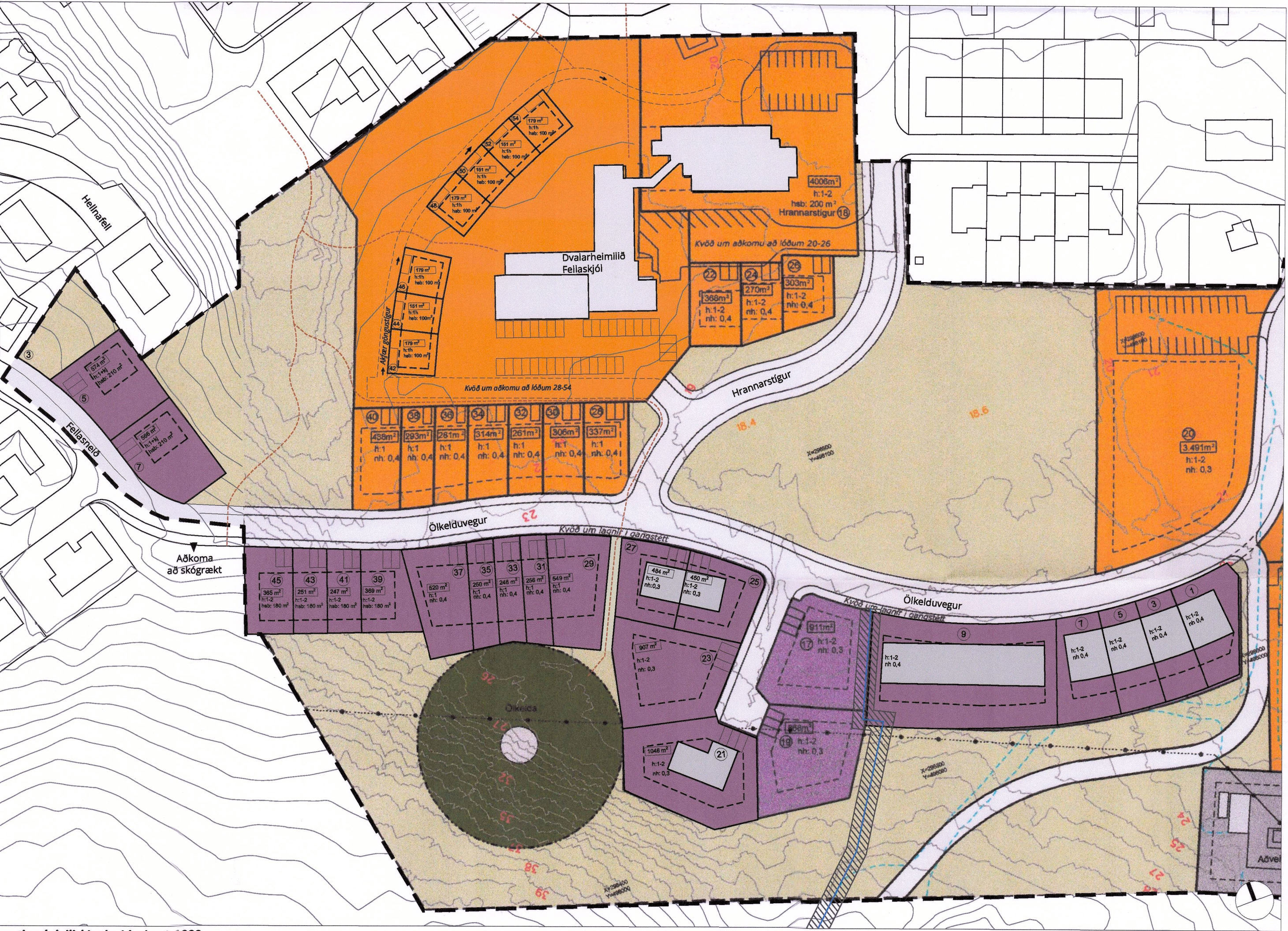


Ölkeldudalur, breyting á deiliskipulagi



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



Breyting 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 byggingu í eyður í byggðinni til að nýta grunnkerfi sem best og skapa heildstæðari byggð með sem stytstum vegalengdum í þjónustu, með fjárhagslega hagsmunum íbúa og bæjarfélagsins í huga. Sérstök áhersla er lögð á að nýta óbýggðar 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 (ÍP-5), Pálpölgarði (OP-3), hluta íbúðarsvæðis við Ölkelduveg (ÍB-5), hluta Hönnugils (OP-2), hluta útivistarkrags ofan þéttbýlis (OP-5 og HV-1) og þjónustusvæðis fyrir eldri borgara (S-2) og hluta íbúðarsvæðis við Fellasneilð (ÍB-3), sem er nú bætt við og stækkar deiliskipulagsvæðið því um rúma 3.200 m²

Helsta breytingin felst í fjölgun íbúða við Ölkelduveg, Fellasneilð og Hrannarstíg:

- Við Ölkelduveg 39-45 er gert ráð fyrir 3-4 nýjum lóðum fyrir raðhús á 1-2 hæðum (ÍB-5).
- Við Fellasneilð 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 Hrannarstíg 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 á tveimur hæðum með tíu íbúðum.
- Lóðamörk, lóðastærðir og byggingarreitir við Ölkelduveg 1, 3, 5 og 7 breytast. Á lóðunum er raðhús á einni hæð með fjórum íbúðum.

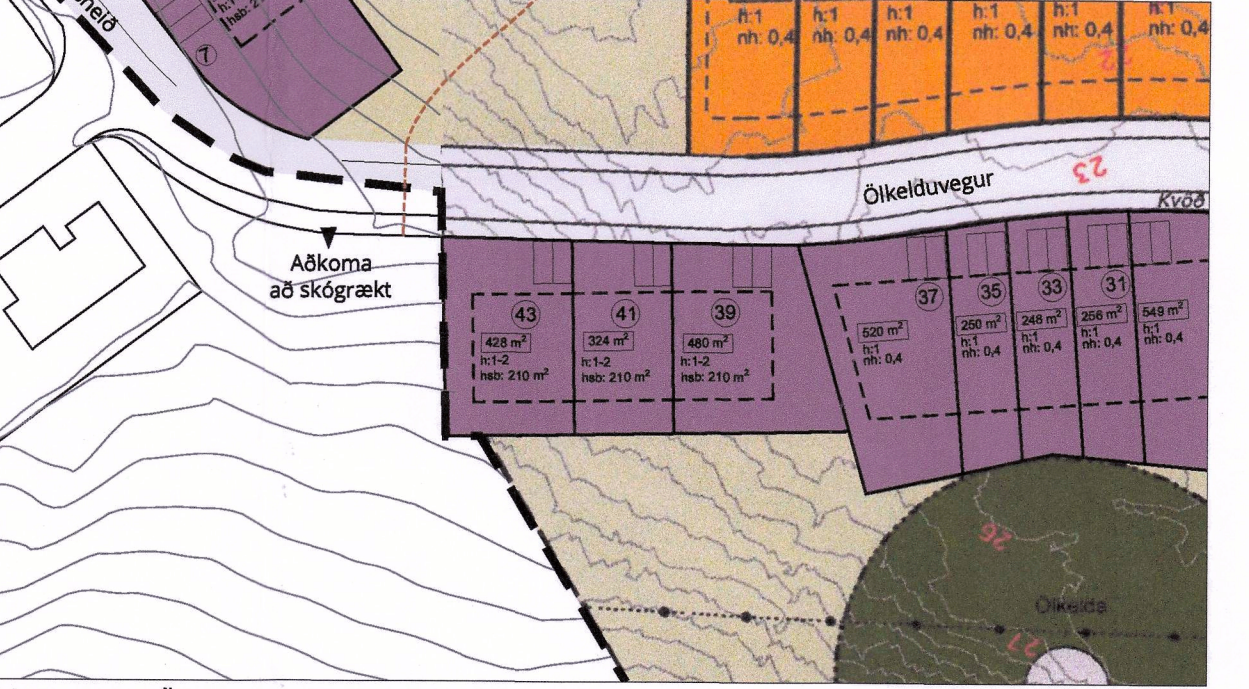
Skilmálar

- 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 sveitarfélagið. 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 hér sýnd er upprætti. Kvöð er á lóðunum um lagnaleið.

Lóð	Tegund	Fjöldi íbúða	Byggingarmagn, hámark (m ²)	Sérskilmálar
Fellasneilð 3		-	-	- Lóð verður ekki úthlutað þar sem hún er þegar talin vera í byggð, sbr. bókun skipulags- og umhverfissnefnadar Grundarfjarðarbæjar 30.9.2020 (fundur nr. 222). - Óheimilt er að hrófa við álfasteini á lóðinni og umhverfi hans. - Heimilt er að reisa sérbýli á einni hæð með kjallara. - Hámarkshæð er 6,5 m mælt frá kjallara. Hæðarkótur eru gefnir upp á hæðarblöðum. - Pak skal vera mænispak. - Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð. - Við hönnun skal leggja áherslu á að fella hús og lóð vel að landi og leitað skal við að lágmarka útsýnisskerðingu fyrir aðliggjandi byggð. - Landhalla, aðlögun að landi og lóðarfrágang skal að öllu leyti leysa innan lóðar. - Vanda skal frágang á lóðarmörkum við útivistarsvæði og nota náttúrulegar lausnir/efni eins og kostur og stíngur ekki í stúf við aðliggjandi svæði. - Gera skal grein fyrir frágangi á lóðarmörkum á aðal- og/ eða lóðauppráttum. - Girðingar og skjólveggir á og við lóðamörk við götu mega að hámarki vera 1,2 m á hæð.
Fellasneilð 5	Sérbýli	1	210 m ²	
Fellasneilð 7	Sérbýli	1	210 m ²	

Ölkelduvegur 39	Raðhús	1	4 lóðir: 180 m ² 3 lóðir: 210 m ²	- Heimilt er að reisa raðhús á 1-2 hæðum með 3-4 íbúðum (1 íbúð á lóð). Á upprætti 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 m ² 3 lóðir: 210 m ²	Vegna landhalla á lóðum skal gera grein fyrir landmótun og aðlögun að landi aðaluppráttum. Gera skal grein fyrir frágangi á lóðamörkum, girðingum og stoðvegjum eftir því sem við á. Landhalla, aðlögun að landi og lóðarfrágang skal að öllu leyti leysa innan lóðar.
Ölkelduvegur 43	Raðhús	1	4 lóðir: 180 m ² 3 lóðir: 210 m ²	- 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 húsa og lóða þarf að huga sérstaklega að meðferð ofanvatns vegna vatnssrennis úr hlíðinni ofan við lóðirnar. Gera skal grein fyrir meðferð ofanvatns á aðaluppráttum.
Ölkelduvegur 45	Raðhús	1	180 m ²	Vanda skal frágang á lóðarmörkum Ölkelduvegar 43/45 sem liggja að aðkomusvæði skógræktarinnar og nota náttúrulegar lausnir/efni eins og kostur og stíngur ekki í stúf við aðliggjandi svæði.

Hrannarstígur 42	Raðhús	1	100 m ²	Lóðir: - Heimilt er að reisa raðhús á einni hæð með innbyggðum bílskúr. - Íbúðir skulu vera fyrir eldri íbúa sbr. skilmála aðalskipulags. - Hámarkshæð íbúðarhúsa er 4,0 m mælt frá aðkomukóta. - Pak skal vera mænispak og pakhalli að lágmarki 14°.
Hrannarstígur 44	Raðhús	1	100 m ²	Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á lóð auk bílskúrs. Staðsetning bílastæða á upprætti er leiðbeinandi.
Hrannarstígur 46	Raðhús	1	100 m ²	Gert er ráð fyrir gestabílastæðum sunnan við dvalarheimilið.
Hrannarstígur 48	Raðhús	1	100 m ²	Leggja skal áherslu á að byggingar falli vel að landi og aðliggjandi byggð. Gera skal ráð fyrir að húsin verði felld inn í hæðina (gröfturnar frekar en fylling) og lágmarka þannig skerðingu á útsýni eins og frekast er unnt. Stærðir lóða geta breyst lítillega við fullnaðarhönnun.
Hrannarstígur 50	Raðhús	1	100 m ²	- 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.
Hrannarstígur 52	Raðhús	1	100 m ²	Akfær göngustígur: - Aðkoma að íbúðarhúsum er um akfærang göngustíg sem liggur frá raðhúsum við Hrannarstíg 28-40 að aðkomutorgi við Hrannarstíg 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 og óheimilt er að leggja ökutækjum á stígnum.
Hrannarstígur 54	Raðhús	1	100 m ²	- Við hönnun og frágang akfæra göngustígsins skal tryggja að hann falli vel að landi. Vanda skal allan frágang á stígnum og jöðrum hans. - Ytri brún stígsins (Hönnugilsmeigin) 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

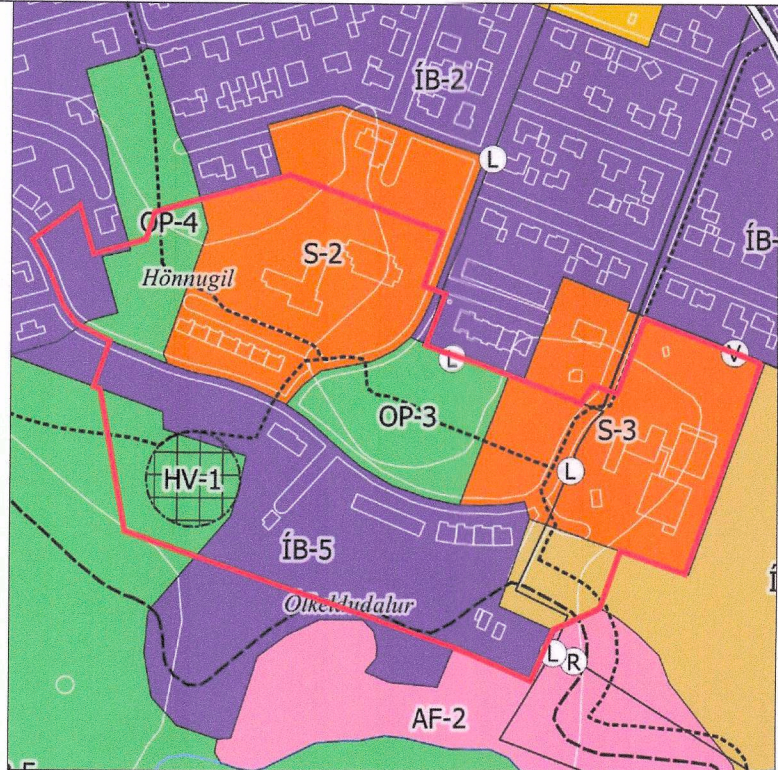


Skýringarmynd: Mögulega ámynd nýbygginga við Ölkelduveg, Fellasneilð og Hrannarstíg.

Málismeðferð

Á fundi skipulags- og umhverfissnefnadar 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 Raðhúsinu og Sögumíðstöðinni og borin út í nærliggjandi hús. Auk þess var haldinn opin kynningarfundur 21. júní 2022 í Sögumíðstöðinni. Beiðni um umsógn var send til: Skógræktarfélags Eyarsveitar, Sóknarnefndar Setbergssóknar, Veitna, Umhverfisstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, Rarik og Slökkviliðs Grundarfjarðar. Eftirfarandi breytingar voru gerðar á tillögunni eftir auglýsingu m.t.t. athugasemda 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 Hrannarstíg 42-54 bætt við: mænishæð verði að hámarki 4,0 m frá aðkomukóta, pakhalli 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 ökutækjum 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 Hrannarstíg niður í Hönnugil (milli Hrannarstígs 40 og 42), c) stíg frá akfærum göngustíg að neðra bílapani kirkjunnar og d) stíg eftir Hönnugli 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 Fellasneilð 3 bætt við.
- Fyrir Fellasneilð 5 og 7 er bætt við skilmálum um hámarkshæð húsa, frágang á lóðamörkum og hámarkshæð girðinga og skjólvegga.



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Grundarfjarðarbæjar 2019-2039

Skýringar

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Númer lóðar
- Stærð lóðar
- Nýtingarhlutfall
- Hámarksstærð byggingar
- Fjöldi hæða nýbyggingar
- Bílastæði á lóð, leiðbeinandi staðsetning
- Þjónustuíbúðir og stofnanir
- Íbúðarlóðir
- Aðveita
- Hverfisvernd
- Útivistarsvæði
- Byggingar
- Einstefna (akfær göngustígur)
- Göngustígar, 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 24. nóvember 2022.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda 20. janúar 2023.

Björg H. Hólmarsdóttir
f.h. Grundarfjarðarbæjar
Bæjarstjórnin Grundarfirði

Ölkeldudalur
Breyting á deiliskipulagi

Dags.: 24. nóvember 2022	Mælikvæði: 1:1000 @ A1	Útgáfunr.: A1450-027-U06
Telkn./Tilfarnd: PK/KP	Telkn.nr.: 1/1	