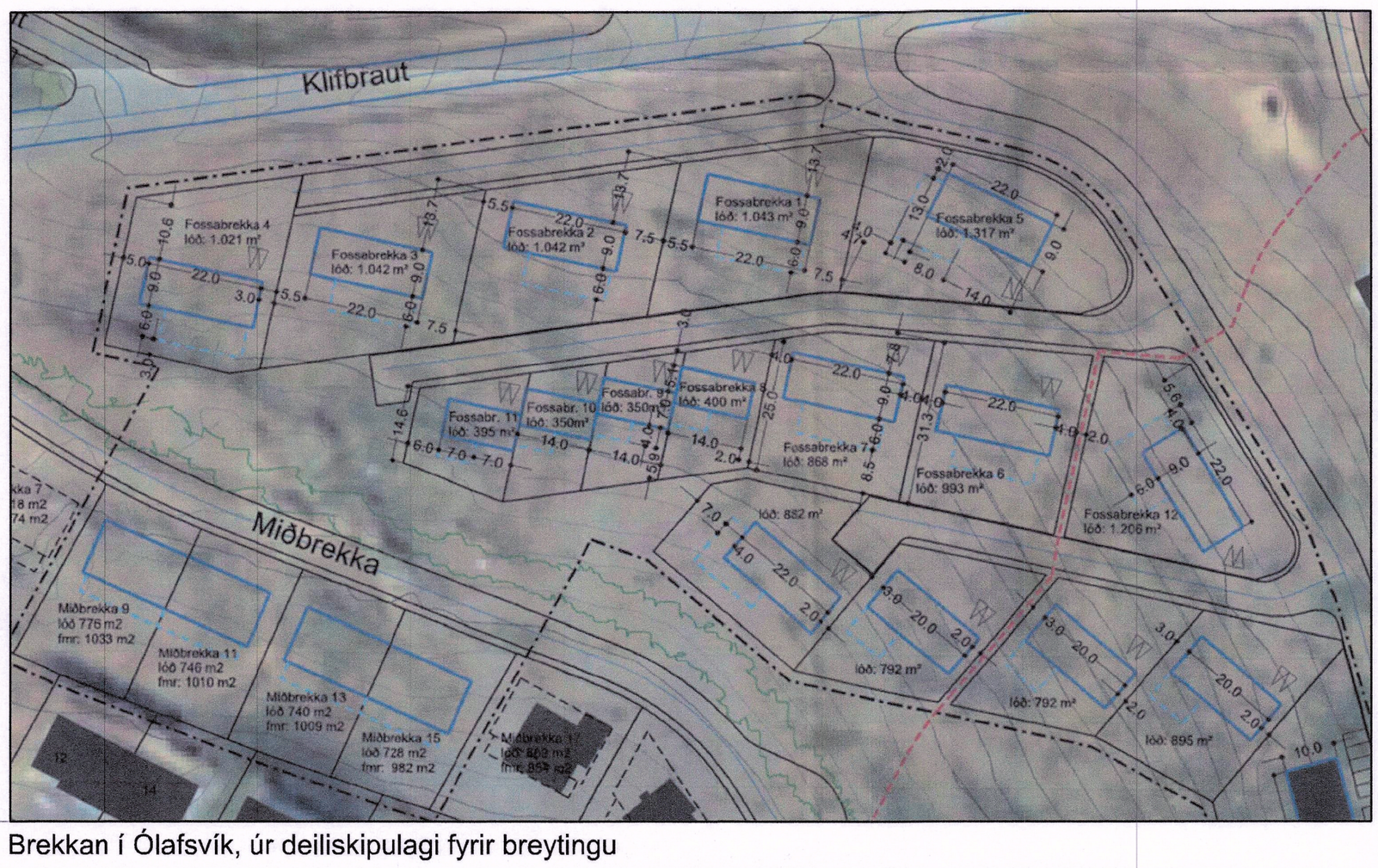
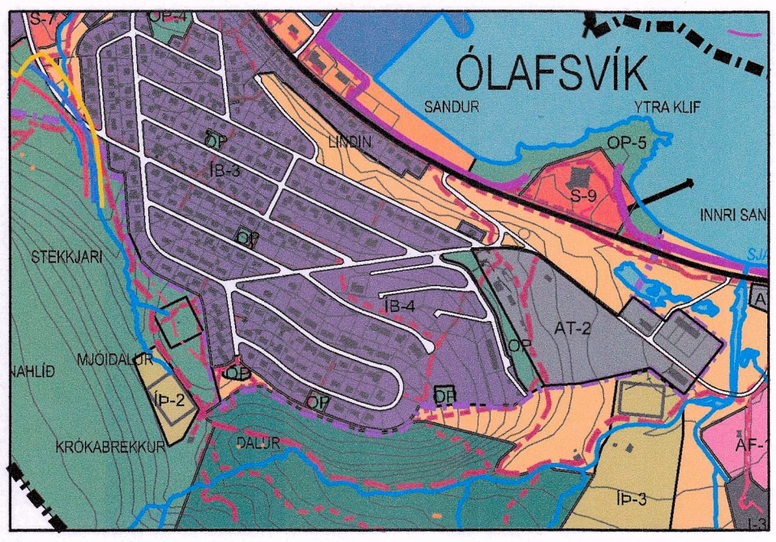



Brekkan í Ólafsvík, úr deiliskipulagi fyrir breytingu




Úr aðalskipulagi Snæfellsbæjar 2015-2031,Ólafsvík
Mælikvarði 1 : 10.000

## LANDNOTKUN

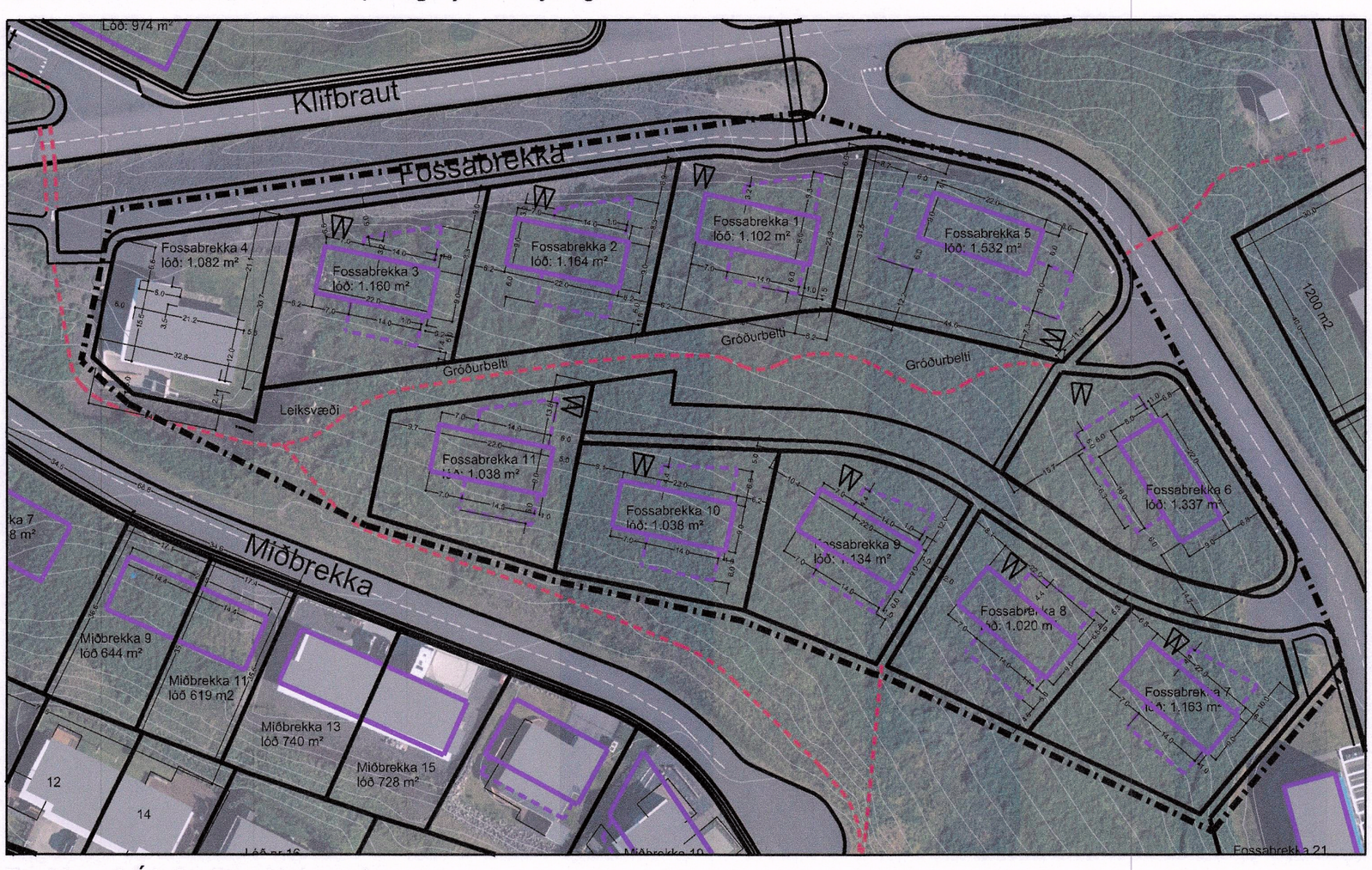
- Afmörkun þéttbýlisuppdráttar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Athafnasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Afþreyingar og ferðamannasvæði
- Íþróttasvæði
- Kirkjugarðar
- Opin svæði
- Hafnir
- Skógræktar og landgræðslusvæði
- Óbyggð svæði
- Vötn, ár og sjór
- Fráveita
- Varnargarðar
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Landsvegir/fjallvegir
- Útivistarstígar
- Háspennulína 66 kV
- Jarðstrengur 66 kV
- Vaxtarmörk þéttbýlis

## TAKMÖRKUN Á LANDI

- Náttúruvá A
- Náttúruvá B
- Náttúruvá C
- Minjavernd

## TIL UPPLÝSINGA

- Dreifilína
- Símalínur
- Flotbryggja
- Aðrir vegir
- Hús




Brekkan í Ólafsvík, eftir breytingu

- Mörk skipulagssvæðis
- Safngata
- Húsagata
- Gönguleið
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Viðbygging

10m

**Greinargerð með breytingu á deiliskipulagi Brekkunnar í Ólafsvík 2021**

Gengið var frá deiliskipulagi fyrir Brekkuna í Ólafsvík árið 2005 og er skilmálatexti úr upphaflegum skilmálum og síðari breytingum fjólublár og texti sem á að falla út er merktur sérstaklega og *er skáletraður*. Texti sem breytist/ bætist við er svartur.

Brekkan er austan núverandi byggðar í Ólafsvík og er í aðalskipulagi gert ráð fyrir íbúðarbyggð þar. Svæðið er í tengslum við núverandi byggð og í góðum tengslum við gönguleiðir og útivistarsvæði í Dalnum umhverfis byggðina í Ólafsvík. Brekkunni hallar til norðurs, þar er stórbrotið útsýni, en mjög vindasamt í sunnan átt. **Eftirfarandi texti falli út:** *Á Brekkunni er gert ráð fyrir rað-, par- og einbýlishúsum.* **Eftir breytingu standi:** Á Brekkunni er gert ráð fyrir par- og einbýlishúsum.

Gerð var óveruleg breyting á deiliskipulaginu árið 2006. Þá var lóðarmörkum á efri hluta svæðisins breytt, en á neðri hluta svæðisins var einbýlishúsum fjölgað og rað- og parhúsum fækkað. Auk þess var mótuð lóð fyrir tveggja hæða fjölbýlishús innst í Fossabrekku.

Árið 2010 var deiliskipulaginu breytt. Byggingarreitum við Miðbrekku 9-15 var hliðrað, einbýlishúsalóðum var fækkað um eina lóð í hverjum botnlanga, m.a. vegna hliðrunuar götu. Þá var mótuð lóð fyrir fjölbýlishús sambærilegt að gerð og samþykkt var árið 2006. Þá var í fyrsta sinn getið um umhverfisáhrif áætlunar.

Nú er gerð sú breyting að lóðum fyrir einbýlishús neðan gróðubeltis er fækkað, botnlangagötum er fækkað og milli þeirra er gert ráð fyrir gróðurbelti til að taka upp hæðarmun. Vegna fækkunar lóða er byggingarreitum hliðrað og viðbyggingarreitum er breytt og neðri botnlangagatan er löguð að framkæmd götu. Á lóðum nr. 9-11 við Miðbrekku er uppdráttur óbreyttur, en þar verði heimilt að reisa parhús eða slá lóðum saman og reisa einbýlishús. Megin breytingin er að á neðri hluta svæðisins verður nú heimilt að hafa hús breytileg, á fáeinum lóðum er hugsanlegt að hafa einnar hæðar hús, en almennt verði þau stölluð eða kjallari og efri hæð, þannig að þau verði felld að landhalla.

Eftir áðurnefndar breytingar eru skipulags- og byggingarskilmálar á þremur uppdráttum og eru hér allir sameinaðir. Eldri texti er fjólublár eins og áður hefur komið fram og texti sem á að falla út er merktur sérstaklega og *er skáletraður*. Texti sem breytist/bætist við er svartur.

**Skipulagsskilmálar fyrir íbúðabyggð á Brekkunni í Ólafsvík, Snæfellsbæ**

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall svæðisins í heild verði ekki hærra en 0.35. Á lóðum ofan gróðurbeltis verði nýtingarhlutfall allt að 0.25 og á rað- og parhúsalóðum neðan efra gróðurbeltis allt að 0.45. Þegar nýtingarhlutfall er reiknað, skal reikna bílskúra og aukahæð með í brúttófermetrum viðkomandi húss. Litir sambyggðra húsa verði samræmdir og geta skal um liti og áferð útveggja á byggingarnefndarteikningum. Húsin verði tengd við vatnsveitu Ólafsvíkur, en ekki er um hitaveitu að ræða. Lögð er áhersla á mikið einangrunargildi og á svæðinu má gera ráð fyrir breytilegu útliti til orkusparnaðar, t.d. sólfangara á þökum. Sorphirða er á vegum sveitarfélagsins, en sorp er sótt í sorpgeymslur húsa. Vegna þróunar við meðferð sorps, skal gera ráð fyrir rúmgóðum sorpgeymslum svo koma megi við heimaflokkun sorps.

**Efri hluti svæðisins:**
Á efri hluta svæðisins er gert ráð fyrir par- og einbýlishúsum í tengslum við núverandi einbýlishúsabyggð við Hábrekku, Túnbrekku og Miðbrekku. Skipulagið nær til óbyggðra lóða við þær götur og þar verði nýbyggingar í takt við núverandi byggð, en þar eru hús almennt kjallari og hæð. Gert er ráð fyrir að austur hluti Miðbrekku verði hækkaður svo þar megi gera parhús á einni hæð, en einnig er heimilt að reisar þar stölluð hús eða hús á tveimur hæðum og einbýlishús á einni eða tveimur hæðum. Neðan Miðbrekku verði gróðurbelti sem tekur upp hæðarmun lands.

Hús ofan efra gróðurbeltis verði einnar hæðar garðmegin en tveggja hæða götumegin á flestum lóðum. Landhalli er svo mikill að neðri hæð verður niðurgrafin að ofan og efri hæð heil. Á fáeinum lóðum þar sem landhalli er með minna móti má gera ráð fyrir stölluðum húsum, þ.e. tveimur hæðum að norðan og millihæð að sunnan og á lóðum austast við Miðbrekku má gera ráð fyrir einnar hæðar húsum vegna hækkunar götu. Þök verði lítt hallandi eða með einhalla þökum, halli verði 14 – 17° og hæsta leyfilega mænishæð yfir efra gólfi verði 5.1 m yfir aðalgólfi eða 7.8 m yfir kjallaragólfi.

Gert er ráð fyrir að bílskúrar verði innbyggðir á neðri hæð og þar verði inngangur, geymslur o.þ.h., en íbúðarflöturinn verði fyrst og fremst á efri hæð í tengslum við garð til suðurs/vesturs og útsýni til norðurs/ austurs.

Nýtingarhlutfall verði allt að 0.35 á efri hluta svæðisins. **Eftirfarandi texti fellur út:** *Á einbýlishúsalóðum má reisa allt að 225 m² einbýlishús sem gefi nýtingarhlutfall allt að 0.35.* **Eftir breytingu standi:** Á einbýlishúsalóðum einbýlishús sem gefi nýtingarhlutfall allt að 0.35.

**Eftirfarandi texti fellur út:** *Þarhúsalóðir við Túnbrekku eru innan við 900 m² og á þeim má reisa tvær íbúðir sem gefa nýtingarhlutfall allt að 0.5, allt að 160 m² hvora, en á parhúsalóðum við Miðbrekku má reisa hús með tveimur allt að 190 m² íbúðum.* **Eftir breytingu standi:** Parhúsalóðir við Túnbrekku eru innan við 900 m² og á þeim má reisa *tvær* íbúðir allt að 160 m² hvora, en á parhúsalóðum við Miðbrekku má reisa hús með tveimur allt að 190 m² íbúðum. Á lóðum nr. 9-11 við Miðbrekku má reisa parhús eða sameina lóðirnar í einbýlishúsalóð.

**Byggð neðan efra gróðurbeltis:**
Á svæði neðan Miðbrekku er fyrirhugað að fara í umtalsvert jarðrask svo svæðið geti á sumum lóðum hentað fyrir hús á einni hæð. Götum verður lyft og þær liggja skáhallt á hæðarlínur svo halli gatna verður skaplegur. **Eftirfarandi texti fellur út:** *Byggðin er frekar gisin til að unnt sé að reisa einnar hæðar hús þrátt fyrir mikinn landhalla. Öll hús á neðri hluta svæðisins verði einnar hæðar og ef áhugi er á tveggja hæða húsum verði þau reist við götur ofan gróðurbeltis.*

Húsin hafa flest öll aðkomu að norðan, í skjóli fyrir sunnanátt og njóta garðtengsla sunnan húsa. **Eftirfarandi texti fellur út:** *Götur eru á fyllingu og hæðarmunur er tekinn upp syðst í lóðum, en þar verði brekka upp. Byggð lagar sig þannig að landi að það verður um 1 m hæðarmunur milli sambyggðara húsa. Auk þess er landið lagað að byggðinni til að fella land að einnar hæðar byggð. Gert er ráð fyrir 16 íbúðum í 8 parhúsum, einu raðhúsi með 5 íbúðum og 3 einbýlishúsum.*

Á svæðinu neðan Miðbrekku hefur lóðum verið fækkað og þær stækkaðar vegna hins mikla landhalla. Eftir beytingu gert ráð fyrir 11 einbýlishúsalóðum við Fossabrekku, en þegar hefur verið byggt á einni þeirra. Vegna breytilegs landhalla er heimilt að reisa einnar hæðar hús, stölluð hús eða hús með kjallara sem verði niðurgrafinn að sunnan og efri hæð sem verði í tengslum við suður lóð. Gefin verða út hæðarblöð með viðmiðandi gólfkótum húsa. Þar sem lóðir liggja að opnum svæðum, er heimilt að lóðarhafar móti land utan lóðarmarka á sinn kostnað og í samráði við Snæfellsbæ. **Eftirfarandi texti fellur út:** *Heimilt er að breyta hlutfalli milli húsgerða eftir eftirspurn. Þannig má slíta parhúsalóðir í sundur þannig að þar verði tvö einbýlishús. Byggingarreitir einbýlishúsa og parhúsa vestast í svæðinu eru 180 fermetrar, en aðrir byggingarreitir 126 fermetrar. Auk þess má reisa allt að 30 fermetra glerskála eða útbyggingar sunnan húsa.*

Innan byggingarreita og viðbyggingarreita má reisa hús sem gefa nýtingarhlutfall allt að 0.35 og vegna stækkunar lóða er heimilt að reisa parhús eða hús með aukaíbúð á einbýlishúsalóðunum. **Eftirfarandi texti fellur út:** *á lóðum fyrir einbýlishús. en allt að 0.5 á parhúsalóðum. Nýtingarhlutfall á neðri hluta svæðisins verði allt að 0.45. Lóðir fyrir rað og parhús eru breytilegar að stærð. Á rað- og parhúsalóðum má reisa allt að 156 m² hús. Á vestustu lóðum og einbýlishúsalóðum sem eru um 700 til 1.000 m² hús á má reisa allt að 210 m² hús. Við sólpalla má reisa skjólveggi allt að 180 cm háa.*

**Breyting skilmála frá 2006:** Gerð verði afstöðumynd af viðkomandi lóð þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðseningu bygginga innan byggingarreits/viðbyggingarreits, minnst tveimur bílastæðum, legu heimtauga og gróðri.

***Eftirfarandi texti fellur út:*** *Innan deiliskipulagssvæðis Brekkunnar í Ólafsvík er gerð óveruleg breyting. Lóðarmörkum milli tveggja austustu lóða við Miðbrekku er breytt og lóðarmörkum og byggingarreitum í neðri hluta svæðisins er breytt þannig að einbýlishúsum fjölgar en rað- og parhúsum fækkar.*

**Lóðir fyrir fjölbýlishús**
Auk þess sem áður er getið um er í breytingu frá 2006 gert ráð fyrir einu tveggja hæða fjölbýlishusi með allt að 10 íbúðum innst í Fossabrekku. Hæsti punktur þaks þess húss má vera allt að 6.5 m yfir aðalgólfi 1. hæðar.
Með breytingu deiliskipulags árið 2010 er bætt við lóð fyrir annað fjölbýlishús: Þegar hefur verið reist fjölbýlishús við Fossabrekku 21. **Eftirfarandi texti fellur út:** *Sótt er um að reisa*
Skilgreind er ný lóð, Fossabrekka 23, fyrir sambærilegt fjölbýlishús sunnan þess. Byggingarreitur er 50x10 m. Hæsti punktur hússins má vera allt að 6.5 m yfir aðalgólfi 1. hæðar. Vegna lægðar í landinu er heimilt að gera ráð fyrir kjallara undir suður enda hússins. Nýtingarhlutfall á fjölbýlishúsalóðinni má vera allt að 0.6. Fjölbýlishúsið er við suðurmörk svæðis sem skilgreint er sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi Ólafsvíkur og er ekki gert ráð fyrir byggð sunnan þess.

**Eftirfarandi texti fellur út:** *Gengið var frá deiliskipulagi fyrir Brekkuna í Ólafsvík í júní 2005 og óverulegri breytingu á deiliskipulaginu í nóvember 2006. Nú er sótt um eftirtaldar breytingar á deiliskipulagssvæðinu.*

- *Byggingarreitum á Miðbrekku 9-11 og 13-15 er hliðrað.*
- *Við gatnahönnun er götum á neðri hluta svæðisins hliðrað og snúningshausum breytt.*
- *Óskað er eftir fækkun einbýlishúsa úr 15 í 12, m.a. vegna hliðrunar aðalgötunnar neðst á svæðinu. Fækkað er um 1 hús í hverjum botnlanga. Lóðamörkum og byggingarreitum er hliðrað í samræmi við þá breytingu.*

*Að öðru leyti gilda eldri skilmálar fyrir skipulagssvæðið.*

**Umhverfisáhrif áætlunar**

Umhverfisáhrif áætlunar eru staðbundin. Fækkun einbýlishúsa dregur úr jarðraski á svæðinu og fjölbýsilhúsið á lóð nr. 23 er á svæði sem hefur verið raskað nú þegar. Vegur og fylling við fjölbýlishús kalla á allt að 2.440 m³ fyllingu. Það efni verður að litlu leyti tekið úr baklóð hússins og að mestu úr grunni hússins. Við allar framkvæmdir skal gæta fyllstu tillitssemi við umhverfið. Við hönnun íbúða skal hafa í huga stórbrotið útsýni að fossi og sjó.

Unnið á uppréttan loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar

8. desember 2022
dagsetning

undirritun

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

6. júní 2022
dagsetning

# Brekkan í Ólafsvík, breyting deiliskipulags 1:1.000

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. Hildigunnur Haraldsd. Dags. 04.05.2021
Selma Björk Reynisdóttir tækniteiknari
Br. eftir auglýsingu 20.01.2022, viðbyggingarreitir rýmkaðir vegna ábendinga lóðarhafa.
Br. eftir auglýsingu 13.05.2022, framsetning texta vegna ábendinga Skipulagsstofnunar.