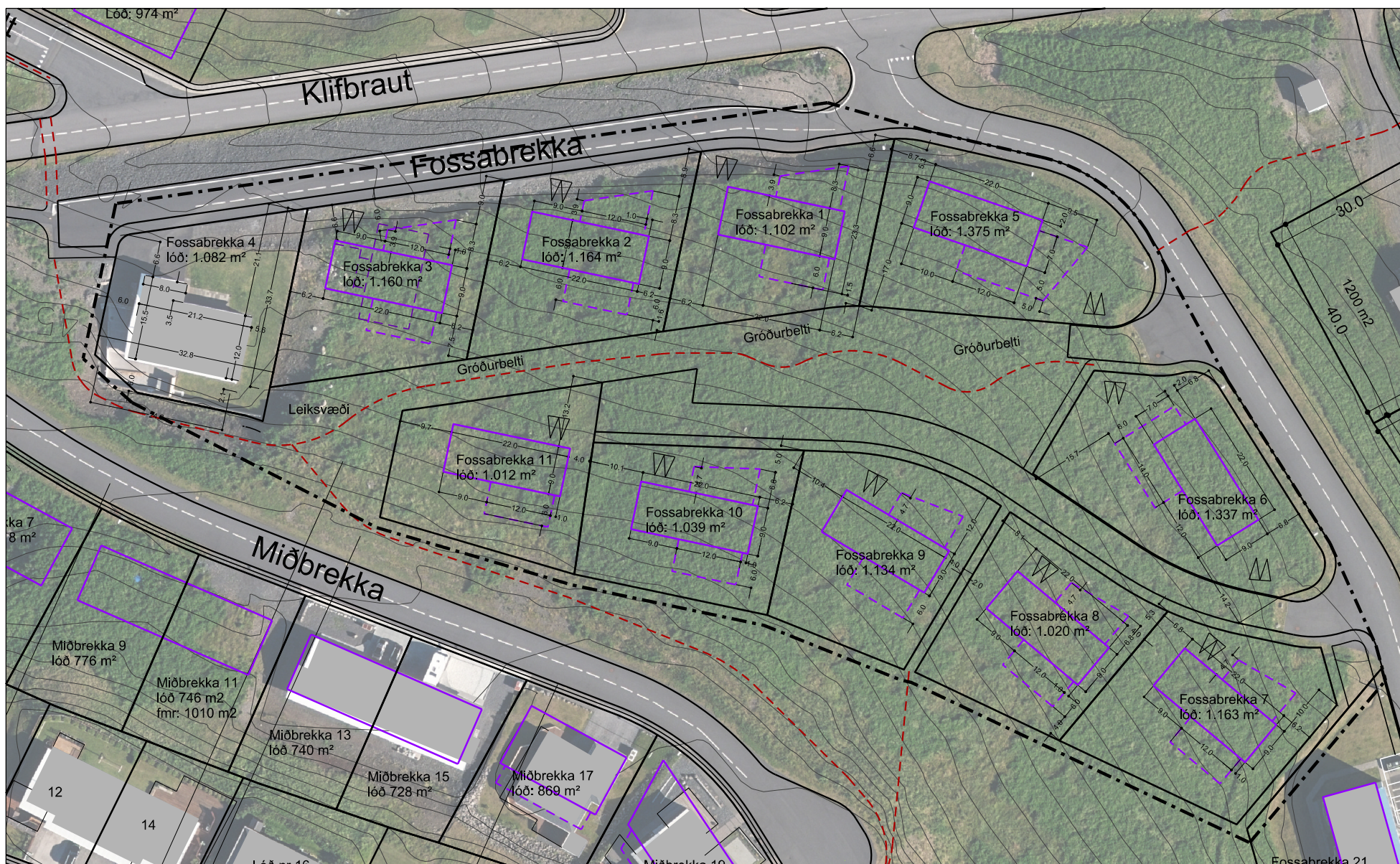




Brekkan í Ólafsvík, úr deiliskipulagi fyrir breytingu



Brekkan í Ólafsvík, eftir breytingu

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

Gengdið var frá deiliskipulagi fyrir Brekkuna í Ólafsvík árið 2005 og er skilmálatexti úr upphaflegum skilmálum og síðari breytingum fjölubúar og texti sem á að falla út er fjölubúar, skólastrædur og undirstrikaður. Texti sem breytist og/éða 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. Brekkunnar hallar til norðurs, þar er stórbrotið útsýni, en mjög vindasamt í sunnan átt. Á Brekkunni er gert ráð fyrir rað-, 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. Byggingarreitur við Miðbrekku 9-15 var hlíðrað, einbýlishúsalóðum var fækkað um eina lóð í hverjum botnlanga, m.a. vegna hlíðrunar götu. Þá var mótuð lóð fyrir fjölbýlishús sambærilegt að gerð og samþykkt var árið 2006. Þá var í fyrsta sinn getið um umhverfisáhrif áætlanur.

Nú er gerð sú breyting að lóðum fyrir einbýlishús neðan gróðurbeltis er fækkað, botnlangagötum er fækkað og milli þeirra er gert ráð fyrir gróðurbelti til að taka upp hæðarmun. Vegna fækkunar lóða er byggingarreitur hlíðrað og viðbyggingarreitur er breytt og neðri botnlangagatan er lögð að framkæmdu götu. Á lóðum nr. 9-11 við Miðbrekku er uppdráttur óbreyttur, en þar verði heimilt að reisa parhús eða síð lóðum saman og reisa einbýlishús. Megin breytingin er að á neðri hluta svæðisins verður nú heimilt að hafa hús breytileg, á fæcinum 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 áðurmenntar breytingar eru skipulags- og byggingarskilmálar á þremur uppdráttum og eru hér allir sameinaðir. Eldri texti er fjölubúar eins og áður hefur komið fram og texti sem á að falla út er fjölubúar, skólastrædur og undirstrikaður. Texti sem breytist og/éða bætist við er svartur.

**Skipulagskilmálar fyrir íbúðarbyggð 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 bilskúra og aukahæð með í brúttófermetrum viðkomandi húss. Litir sambygðra húsa verði samræmdir og geta skal um liti og áferð úttegja 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 þrygglegu útliti til orkusparnaðar, t.d. sólfangara á þökum. Sorphíðra er á vegum sveitarfélagsins, en sopp er sótt í sorgeymslur húsa. Vegna þróunar við meðferð sorps, skal gera ráð fyrir rúmgoðum sorgeymslur svo komi megi við heimaflökum sorps.

**Efri hluti svæðisins:**

Á efri hluta svæðisins er gert ráð fyrir par- og einbýlishúsum í tengslum við núverandi einbýlishúsa byggð við Hábrekku, Túnbrekku og Miðbrekku. Skipulagið nær til dvöggðra lóða við þær götur og þar verði viðbyggingar 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 reisa þar stölluð eða síð lóðum ásamt 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 fæcinum lóðum þar sem landhalli er með minna móti má gera ráð fyrir stölluðum húsum, þ.e. tveimur hæðum og milliþæð 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 mannhæð yfir efra gölfí verði 5.1 m yfir aðalgölfí eða 7.8 m yfir kjallargölfí.

Gert er ráð fyrir að bilskúrar verði innbyggðar á neðri hæð og þar verði innangang, geymslur o.þ.h., en íbúðarfluturnir 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. Á einbýlishúsalóðum má reisa *allt að 225 m<sup>2</sup>* einbýlishús sem gefa nýtingarhlutfall allt að 0.35. Parhúsalóðir við Túnbrekku eru innan við 900 m<sup>2</sup> og á þeim má reisa tvær íbúðir *sem gefa nýtingarhlutfall allt að 0.5*, allt að 160 m<sup>2</sup> hvora, en á parhúsalóðum við Miðbrekku má reisa hús með tveimur allt að 190 m<sup>2</sup> íbúðum. Á lóðum nr. 9-11 við Miðbrekku má reisa parhús eða sameina lóðirnar í einbýlishúsalóð.

**Byggð neðan efra gróðurbeltis:**

Á svæði neðan Miðbrekku gróðurbeltis er fyrirhugað að fara í umtalsvert jarðrask svæðið *geti á sumum lóðum hentast fyrir hús á einni hæð*. Götum verður lyft og þær liggja skammt á hæðarinnar svo halli gagna verður skaplegur. *Byggðin er frekar ávin til að unnt sé að reisa einnar hæðar hús brött fyrir mikinn landhalla. Öll hús á neðri hluta svæðisins verði einnar hæðar og ef dhugi er á tveggja hæða húsum verði þau reist við áttur ofan gróðurbeltis*. Húsin hafa *flest öll aðkomu að norðan, í skjóli fyrir sunnanátt og njóta garðtengsla sunnan húsa. Götur eru á fyllingu og hæðarmunur er tekinn upp yst í lóðum, en þar verði brekka upp. Byggð lagar sig þannig að landi að það verður um 1 m hæðarmunur milli sambvagaðra húsa. Auk þess er landið lögð 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 breytingu 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 gölfkötum húsa. Þar sem lóðir liggja að opnum svæðum, er heimilt að lóðarhafar móti land utan lóðarmarka á sinn kostnað og í samráði við Snæfellsbæ. *Heimilt er að breyta hlutfalli milli húsa eða eftirspurn. Þannig má síta parhúsalóðir í sundur þannig að þar verði tvö einbýlishús. Byggingarreitur einbýlishúsa og parhúsa vestast í svæðinu eru 180 fermetrar, en aðrir byggingarreitur 126 fermetrar. Auk þess má reisa allt að 30 fermetra alerskóla eða útbýgningar 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 aukabúð á einbýlishúsalóðunum. *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 m<sup>2</sup> hús. Á vestustu lóðum og einbýlishúsalóðum sem eru um 700 til 1.000 m<sup>2</sup> hús á má reisa allt að 210 m<sup>2</sup> hús. Við sólpalla má reisa skjólveggi allt að 180 cm há.*

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

*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 fjölga og 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 fjölbýlishúsi með allt að 10 íbúðum innst í Fossabrekku. Hæsti punktur þaks þess húss má vera allt að 6.5 m yfir aðalgölfí 1. hæðar. Með breytingu deiliskipulags árið 2010 er bætt við lóð fyrir annað fjölbýlishús: Þegar hefur verið reist fjölbýlishús við Fossabrekku 21. *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 aðalgölfí 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.

**Eftirlitarskilmálar frá 2010 falla út**

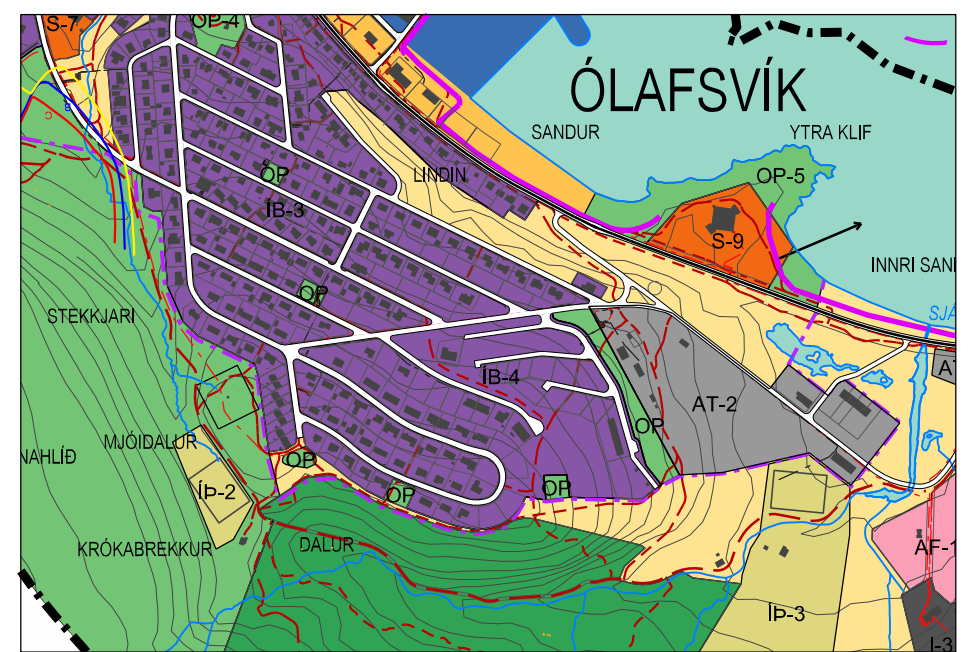
*Genið var frá deiliskipulagi fyrir Brekkuna í Ólafsvík í júní 2005 og óverulegri breytingu á deiliskipulaginu í nóvember 2006. Nú er sótt um eftirlitardar breytingar á deiliskipulagssvæðinu.*

- *Byggingarreitum á Miðbrekku 9-11 og 13-15 er hlíðrað.*
- *Við gætahönnun er gátum á neðri hluta svæðisins hlíðrað og snúningshúsum breytt.*
- *Óskað er eftir fækkun einbýlishúsa úr 15 í 12, m.a. vegna hlíðrunar aðalaðunnar neðst á svæðinu. Fækkað er um 1 hús í hverjum botnlanga. Lóðarmörkum og byggingarreitum er hlíðrað í samræmi við þá breytingu.*

*Að öðru leyti alda eldri skilmálar fyrir skipulagssvæðið.*

**Umhverfisáhrif áætlanur**

Umhverfisáhrif áætlanur eru staðbundin. Fækkun einbýlishúsa dregur úr jarðraski á svæðinu og fjölbýlishúsið á lóð nr. 23 er á svæði sem hefur verið raskað nú þegar. Vegur og fylling við fjölbýlishús kalla á allt að 2.440 m<sup>3</sup> fyllingu. Það efni verður að litlu leyti tekið úr baklóð hússins og að mestu úr grunni hússins. Við allar framkvæmdir skal gæta fylltu tilfyllsemsi við umhverfið. Við hönnun íbúða skal hafa í huga stórbrotið útsýni að fossi og sjó.



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

**LANDNOTKUN**

- Afmörkun þéttbýlisuppdráttar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Athafnasvæði
- Íbúðarsvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Fristundabyggð
- 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
- Simalínur
- Flotbygginga
- Aðrir vegir
- Hús

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



**Unnið á uppréttn loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf**

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

dagsetning

undirskrift

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn

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.I.  
Sverrir Asgeirsson hönnuður FVI  
Selma Björk Reynisdóttir tækniteiknari