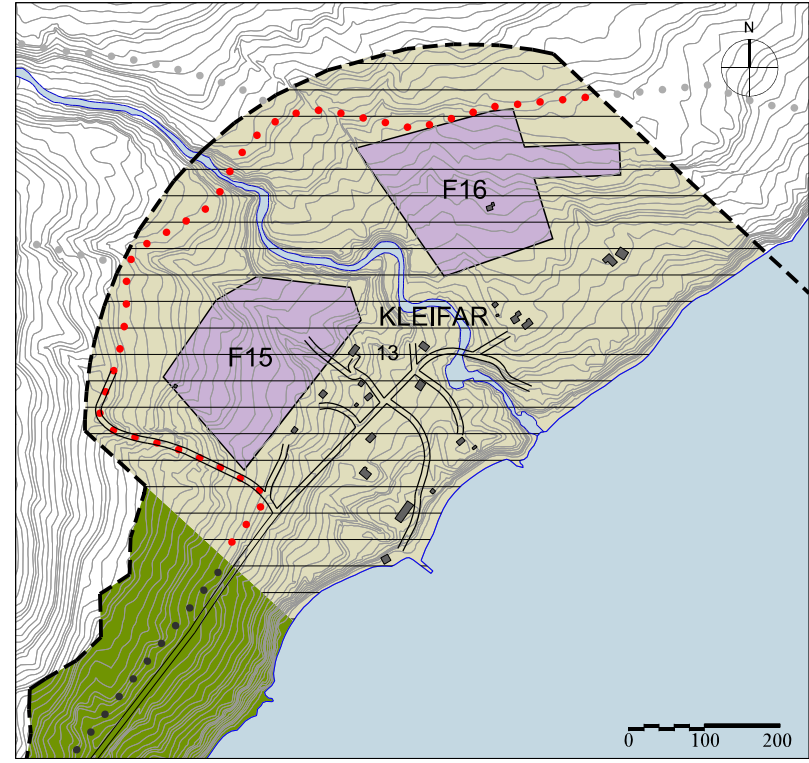
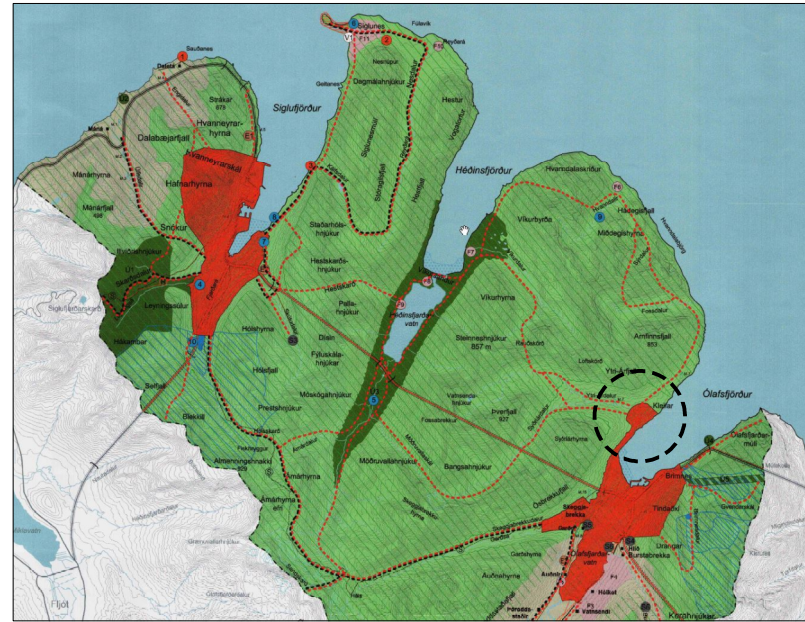


Staðfest aðalskipulag, staðfest 22.12.2010. Þéttbýlisuppdráttur, Ólafsfjörður mkv. 1:10.000



Breytt aðalskipulag



Staðfest aðalskipulag, staðfest 22.12.2010. Sveitarfélagsuppdráttur

- SKÝRINGAR**
- ÞÉTTBÝLISMÖRK
 - IBÚÐARSVÆÐI
 - SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUÞOFNANIR
 - MIÐSVÆÐI
 - VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUVÆÐI
 - ATHAFNARSVÆÐI
 - IBÚNARSVÆÐI
 - HAFNARSVÆÐI
 - SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDBYGGÐ
 - OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
 - ÖBYGGÐ SVÆÐI
 - BLÖNDUÐ LANDNOTKUN
 - LANDFYLLINGAR
 - VÖTN, ÁR OG SJÓR
 - VATNSVERNDARSVÆÐI
 - VATNSVERNDARSVÆÐI
 - VATNSVERNDARSVÆÐI
 - STRANDSVÆÐI
 - NÁTTURUVERNÐARSVÆÐI
 - HVERFISVERNDARSVÆÐI
 - SVÆÐI FYRIR SNJÓFLÓÐAVARNARSTODVIRKI
 - STOFNBRAUT
 - TENGIBRAUT
 - BYGGINGAR TIL NIBURRIS
 - JARÐGÖNG
 - DÆLUSTÖÐ
 - FORNMENJAR
- SKÝRINGAR:**
- 16 SVÆÐI HESTAMANNA
 - 17 KIRKJUGARÐUR
 - 18 TJALDSVÆÐI
 - 19 KNATTSPYRNNA
 - 20 SKÓGRÆKT
 - 21 GOLFVÖLLUR
 - 22 GAMLI KIRKJUGARÐUR
 - 23 FLUGVALLARSVÆÐI
 - 24 KALDAVATNSTANKUR
 - 25 VATNSDÆLUSTÖÐ
 - 26 HEITAVATNSTANKUR
 - 27 ENDURVARPSTÖÐ
 - 28 RAFVEITA
 - 29 AÐVEITUSTÖÐ
 - 30 SPENNISTÖÐ
 - 31 SNJÓFLÓÐAVARNAGARÐAR
 - 32 ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ OG VERSLUN
 - 33 SJÓVARNAGARÐAR
 - 34 JADAR SKÓGRÆKTAR Í HÓLSDAL
 - 35 VIÐ HÓLSDAL Í SKARSDAL
 - 36 SAURBÆJARÁS
- ABRAR SKÝRINGAR, EKKI TIL STAÐFESTINGAR**
- 1 BÆJARSKRIFSTOFUR
 - 2 TÓNLISTARSKÓLI
 - 3 SÝSLUMADUR/LOGREGLUSTÖÐ
 - 4 GRUNNSKÓLI
 - 5 LEIKSKÓLI
 - 6 GRUNNSKÓLI
 - 7 HEILSUG/SJÓKRAHÚS
 - 8 DVALARHEIMILI
 - 9 ÍDRÓTTAMIÐSTÖÐ/SUNDLAUG
 - 10 KIRKJA
 - 11 SILDARMINJASAFN
 - 12 SÍLÓKKVISTÖÐ
 - 13 ÁHALDAHÚS
- Hæðarlínur: Grunnkort: 20 m línur Snjóvarnargarðar: 5 m línur
- HITAVEITA | JÖRD
 - VATNSVEITA | JÖRD
 - RAFVEITA | JÖRD
 - FJARKIPTI | JÖRD
 - FRÁVEITA | JÖRD
 - YFIRFALL | JÖRD
 - FRÁVEITA | JÖRD
 - ADALSTÍGAR
 - GÖNGULEIÐIR/TIVSTARSTÍGAR
 - REIÐLEIÐIR/REIÐSTÍGAR

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 rís 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 bárujúrn 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 hús skera sig úr með einhalla lágrestum þökum. Útihús og nýleg frístundahús eru lágrest.

Fyrir liggur Fornleifaskráning í Ólafsfirði frá 2006¹. 23 minjastaðir eru merktir innan byggðarinnar á Kleifum, þar af fjórir á fyrirhuguðu frístundahúsvæði 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 menningarminjar 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 eru, með gerð húsakönnunar (S. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010).

Veðurstofa Íslands hefur unnið staðbundið hættumat fyrir fyrirhugaða byggð norðan ár². Niðurstaða þess er að ofanflóðahætta á fyrirhugðum byggingarlóðum er talin viðunandi miðað við forsendur matsins en bent er á að miklægt sé að þeir sem dvelja í frístunahúsinum að vetrarlagi hafi í huga hve nærri byggðn er tíðum 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.

Kleifar eru ekki tengdar vatns- og hitaveitu Norðurorku. 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 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 bárujúrn eða forsköluð og voru byggð á tímabilinu 1930-1960.

Hverfisverndin felur í sér verndun á yfirbragði núverandi mannvirkja, auk þess sem landeigendum 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 hverfisvernuð, en með því móti er verið að vernda ásynnd 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 sérkönum 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 tóna og/eða við aðkomuvegi. Með hliðsjón af yfirbragði byggðarinnar og markmiðum hverfisverndar er vikið frá ákvæðum um lágmarksstærð lóða undir frístundahús (0,25 ha, bls 97). Skulu lóðir vera að hámarki 1.300 m² og skipulagðar þannig að opið land (tún) verði milli húsaþyrpinga. 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 mænisþaki. 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-Gunnólfsá	4 frístundahús, tún	Allt að 12 frístundahús. Deiliskipulag sbr. breytta skilmála á bls. 97.
F16	4,0	Ytri-Gunnólfsá	3 frístundahús, tún, opið land	Allt að 16 frístundahús. Deiliskipulag sbr.breytta skilmála á bls. 97.

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

Fjallað er um byggðina á Kleifum á nokkrum öðrum stöðum í aðalskipulagsgreinargerðinni 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 landnyttingu. Markmið bæjarstjórnar er að halda eftir því sem kostur er sérkönum 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 húsaþyrpinga.

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

Landnotkun > V Matsþáttur	Kleifar, Fjallabyggð - kostagreining. Landnotkun		
	Kostur 1	Kostur 2	Kostur 3
Náttúrufar	★ Óviss áhrif	★ Rask á öbyggðu svæði	★ Rask á öbyggðu svæði
Yfirbragð byggðar/svæðis	★ Í takt við landbúnað	★ Háð útfærslu ★ Nýtt sem frístundsvæði nú þegar	★ Háð útfærslu ★ Nýtt sem frístundsvæði nú þegar
Landslag, ásynnd	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu	★ Háð útfærslu
Menningarminjar	★ Vernd menningarminja	★ Óviss áhrif ★ Háð útfærslu	★ Óviss áhrif ★ Háð útfærslu
Atvinnustarfsemi landbúnaður	★ Skilgreint landbúnaðarsv.	★ Lítil landbúnaður í dag ★ Minni möguleikar á landbúnaði ★ Bættari byggð	★ Lítil landbúnaður í dag ★ Minni möguleikar á landbúnaði ★ Bættari byggð
Útivist, ferðamál	★ Ekki gert ráð fyrir ★ Háð útfærslu	★ Fleiri njóta útivistar ★ Fleiri ferðamenn	★ Fleiri njóta útivistar ★ Fleiri ferðamenn
Gatnakerfi	★ Vegir minna notaðir ★ Minna viðhald á vegum	★ Fleiri vegir og stöðugra viðhald ★ Háð útfærslu	★ Fleiri vegir og stöðugra viðhald ★ Háð útfærslu
Veitur	★ Engin hitaveita	★ Fleiri tengingar inn á veitur ★ Enn frekari forsenda fyrir hitaveitu	★ Enn fleiri tengingar inn á veitur ★ Enn frekari forsenda fyrir hitaveitu
Niðurstaða	Ekki möguleika á frekari frístundabyggð sem svæðið er notað í að mestu nú þegar	Ekki möguleika eigna á notkun svæðisins	Ekki möguleika fleiri eigna á notun svæðisins

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

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2017.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfesta af Skipulagsstofnun þann _____ 2017.