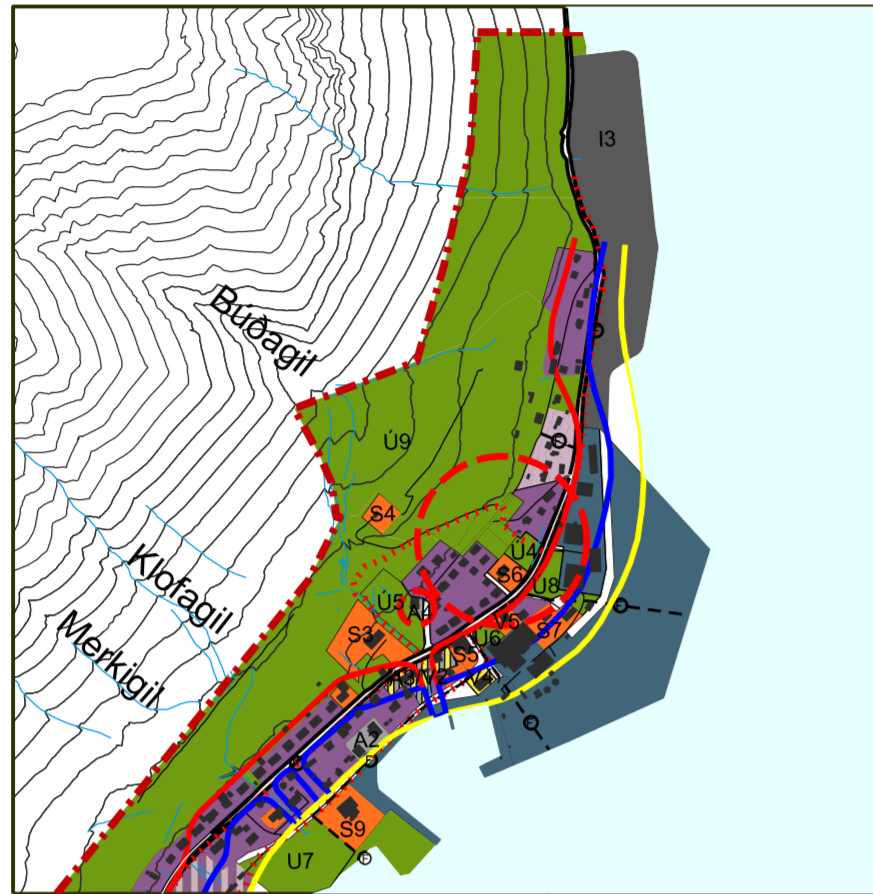


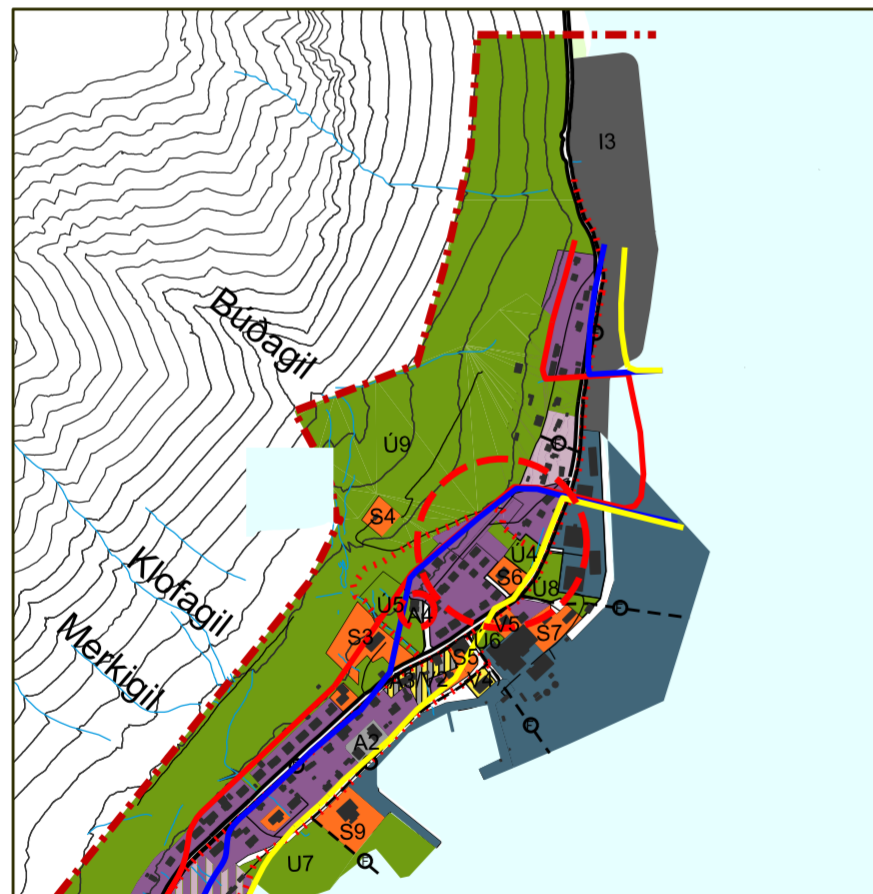


Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006 - 2018

Aðalskipulagsbreyting, íbúðarsvæði við Lönguhlíð



Gildandi aðalskipulag, þéttbýlisuppdráttur af Bildudal staðfest 15.2.2006, m.s.br., mkv. 1:10.000.



Breyting á aðalskipulagi, þéttbýlisuppdráttur af Bildudal, mkv. 1:10.000.

1. Inngangur

Aðalskipulag Vesturbyggðar var staðfest þann 15. desember 2006 og hér um að ræða breytingu á því innan þéttbýlisins á Bildudal. Viðfangsefni breytingarinnar er að breyta afmörkun á íbúðarsvæði á Bildudal við Lönguhlíð og stækka það nokkuð á kostnað opins svæðis sem er vannýtt í dag.

2. Aðdragandi og markmið

Mikil uppbygging hefur átt sér stað á Bildudal og mikill skortur er á lóðum innan byggðarinnar. Ef allar áætlanir ganga eftir varðandi atvinnuuppbyggingu þá þarf að gera ráð fyrir aukinni eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Með breytingunni er verið að koma til móts við þá eftirspurn en einnig að þetta núverandi byggð eins og mögulegt er til að nýta núverandi innvið.

3. Staðhættir og skipulagsforsendur

Í gildandi aðalskipulagi Vesturbyggðar (þéttbýlisuppdráttur fyrir Bildudal) er eftirfarandi svæði skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota Ú4 og Ú8 og Ú9. Ef horft er til íbúðarpróunar á Bildudal þá hefur íbúum verið að fjölga umtalsvert eftir viðvarandi íbúafækkun en íbúafjöldi á Bildudal var 208 í byrjun árs 2019 en voru 168 árið 2012. Einungis skortur á lóðum hefur gert það að verkum að íbúafjöldi er ekki meiri en raun ber vitni. Flest ársverk á staðnum eru í fiskeldi, við kalkþörungaverksmiðju og svo einnig aukin þjónusta við ferðamenn.

4. Tillaga að breytingu

Gerð er breyting á afmörkun íbúðarbyggðar við Lönguhlíð þar sem íbúðarsvæðið er stækkað á kostnað opins svæðis til sérstakra nota Ú10 sem er opið svæði til sérstakra nota án aukennis og ekki tilgreint sérstök stærð á því. Þetta eru hliðarnar ofan byggðar sem skilgreindar eru sem opin svæði til sérstakra nota en gerð var breyting á aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018 sem staðfest var 28.5.2013 til þess að heimila m.a. byggingu ofanflóðavarna ofan byggðar. Í gildandi aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018 er ekki tilgreind sérstök stærð á íbúðarsvæðinu sem er verið að stækka og því ekki tilgreind stærð á því í breytingunni. Heimilt er að reisa á svæðinu sem breytingin nær til, tveggja hæða íbúðarhús, með allt að fjórum íbúðum á hverri lóð. Nýjar byggingar skulu falla vel að umhverfi sínu og heildarmynd byggðarinnar.

5. Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif breytingarinnar eru talin vera óveruleg. Um er að ræða vannýtt opið svæði við hlið íbúðarbyggðar neðan snjóflóðavarnargarðs. Ný byggð hefur þó alltaf ásynðarbreytingu í för með sér en þar sem þetta er í beinu framhaldi af núverandi íbúðarbyggð þá eru áhrifin takmörkuð. Með því að þetta byggðina á svæðinu næst betri nýting á núverandi innviðum og kostnaður við lóðir einnig minnkaður.

6. Hættumat

Nýr leiðgarður undir Búðargili beinir snjóflóðum og skriðuföllum úr gílinu til norðurs frá meginbyggðinni á Bildudal, þ.m.t. hafnar- og þjónustusvæðinu á og við aurkeiluna neðan gilsins. Skólahúsið á Bildudal er meðal bygginga sem garðurinn ver fyrir flóðum úr gílinu en það stendur nærri suðurjaðri aurkeilunnar og því gat verið hættu búin í stórum krapaflóðum. Varnargarðurinn dregur mikið úr ofanflóðahættu á svæðinu og færast B- og C-línur

hættumatsins 125-175 m nær fjallinu á svæðinu undir garðinum. Hættusvæði A í byggðinni neðan garðsins nær til hættusvæðis C skv. fyrra mati eins og víðast er gert í varúðarskýni á hættusvæðum neðan varnarvirkja hér landi. Alls telst garðurinn verja 58 eignir gegn ofanflóðum úr Búðargili. Þar af voru 33 eignanna á hættusvæði C skv. fyrra hættumati og eru 20 þeirra íbúðarhús.

Nýtt hættumat fyrir svæðið var staðfest 19. janúar 2019 og mun byggingareitir húsanna sem breytingin nær til vera innan hættusvæðis A. Íbúðarsvæðið sjálft er skilgreint stærra og nær yfir í B- og C-svæði og eru það aðeins lóðirnar sjálfar sem ná yfir á þau svæði.

Um byggingar innan hættusvæða gilda ákveðnar kröfur um ástremisþrýsting sem skal fara eftir, sjá töflu hér að neðan.

Svæði	Neðri mörk staðaráhættu	Efri mörk staðaráhættu	Leyfilegar byggingar
C	$3 \cdot 10^{-4}$ á ári	-	Engar nýbyggingar nema frístundahús ¹ og húsnæði þar sem viðvera er lítil.
B	$1 \cdot 10^{-4}$ á ári	$3 \cdot 10^{-4}$ á ári	Atvinnuhúsnæði má byggja án sérstakra styrkinga. Byggja má íbúðarhús og byggja við hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði (svo sem fjölbýlishús, sjúkrahús, skóla) með sérstökum styrkingum.
A	$0.3 \cdot 10^{-4}$ á ári	$1 \cdot 10^{-4}$ á ári	Heimilt er að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði án sérstakra styrkinga nema hvað styrkja þarf hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði (svo sem fjölbýlishús, skóla, sjúkrahús) og íbúðarhús með fleiri en fjórum íbúðum.

¹Ef staðaráhættu er minni en $5 \cdot 10^{-4}$ á ári.

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

_____ 201_____.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann

_____ 201_____.

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 201_____.

Breytt m.t.t. athugasemda Skipulagsstofnunar dags. 30. ágúst 2019

BYGGÐ

- Íbúðarsvæði
- Verzlunar- og þjónustusvæði
- Svæði fyrir þjónustustofnanir
- Athafnasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Hafnarsvæði
- Svæði fyrir frístundabyggð
- Opin svæði til sérstakra nota
- Efnistökusvæði
- Óbyggð svæði
- Mörk þéttbýlis

VERNARSVÆÐI

- ÞJÓÐMINJAVERNARSVÆÐI
- Fornleifar
- Friðlystar fornleifar
- VERNARSVÆÐI GRUNNVATNS
- Vatnsverndarsvæði I, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Vatnsverndarsvæði III, fjarsvæði

VEITUR

- Stofnæð fráveitu (til skýringar)

SAMGÖNGUR

- Stofnvegir
- Safnvegir (til skýringar)
- Gönguleiðir (til skýringar)

HÆTTUMAT

- A
- B
- C
- Mörk skipulagsvæðis



BR., DAGS., BREYTING, REKNI., TEKN.



ADALAKIPULAG VESTURBYGGÐAR 2006-2018
BREYTING Á ADALSKIPULAGI

DEILISKIPULAG - BREYTINGARUPPDRATTUR
SKIPULAGSMÓ
TEKNAÐMÓ
SAMBYKKT
K.T.
KVARNÚT: 10.000/150.000
VERKNR.
4607-SA24H

KÓPAVOGUR
dags. 22. júlí 2019
TEKNI. NR.
00