



# **ORLOFSBYGGÐIN FLÓKALUNDUR VESTURBYGGÐ LÝSING**

**FORM RÁÐGJÖF**

**APRÍL 2021**

<b>1.0 VIÐFANGSEFNI.....</b>	<b>3</b>
1.1 INNGANGUR.....	3
1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR .....	4
1.3 FÖRNLEIFAR OG MINJAVERNÐ .....	5
1.4 FÖRSENDUR OG SAMHENGI VIÐ ÁÆTLANIR OG LAGAÁKVÆÐI .....	5
<b>2.0 SKIPULAGSFERLI.....</b>	<b>7</b>
2.1 KYNNING OG SAMRÁÐ .....	7
2.2 TÍMAÁÆTLUN .....	8
2.3 DEILISKIPULAGSGÖGN .....	8



Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu

## 1.0 VIÐFANGSEFNI

### 1.1 INNGANGUR

Bæjarstjórn Vesturbyggðar hefur á fundi sínum dags. 28.04. 2021 samþykkt beiðni stjórnar Orlofsbyggðarinnar Flókalundi lýsingu á verkefninu að deiliskipuleggja frístundabyggðina í landi Flókalundar og kynna fyrir Skipulagsstofnun, almenningi og öðrum hagsmunaaðilum. Lýsing er eins konar verkáætlun um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á óstaðfestu skipulagi þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

#### Tilgangur lýsingar er að:

- Tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum.
- Stuðla að gagnsæi í öllu ferlinu og bæta upplýsingaöflun.
- Gera skipulagsvinnuna markvissari.
- Veita sveitarstjórnnum og öðrum sem koma að skipulagsgerðinni betri yfirsýn.
- Stuðla að auknum gæðum við gerð skipulags og umhverfismati þess.

Ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu, en stuðst hefur verið við óstaðfest skipulag frá árinu 1975.

Markmið sveitarstjórnar Vesturbyggðar með gerð þessarar lýsingar er að kynna fyrirhugaða vinnu við deiliskipulag tillögu samkvæmt samþykktu aðalskipulagi.

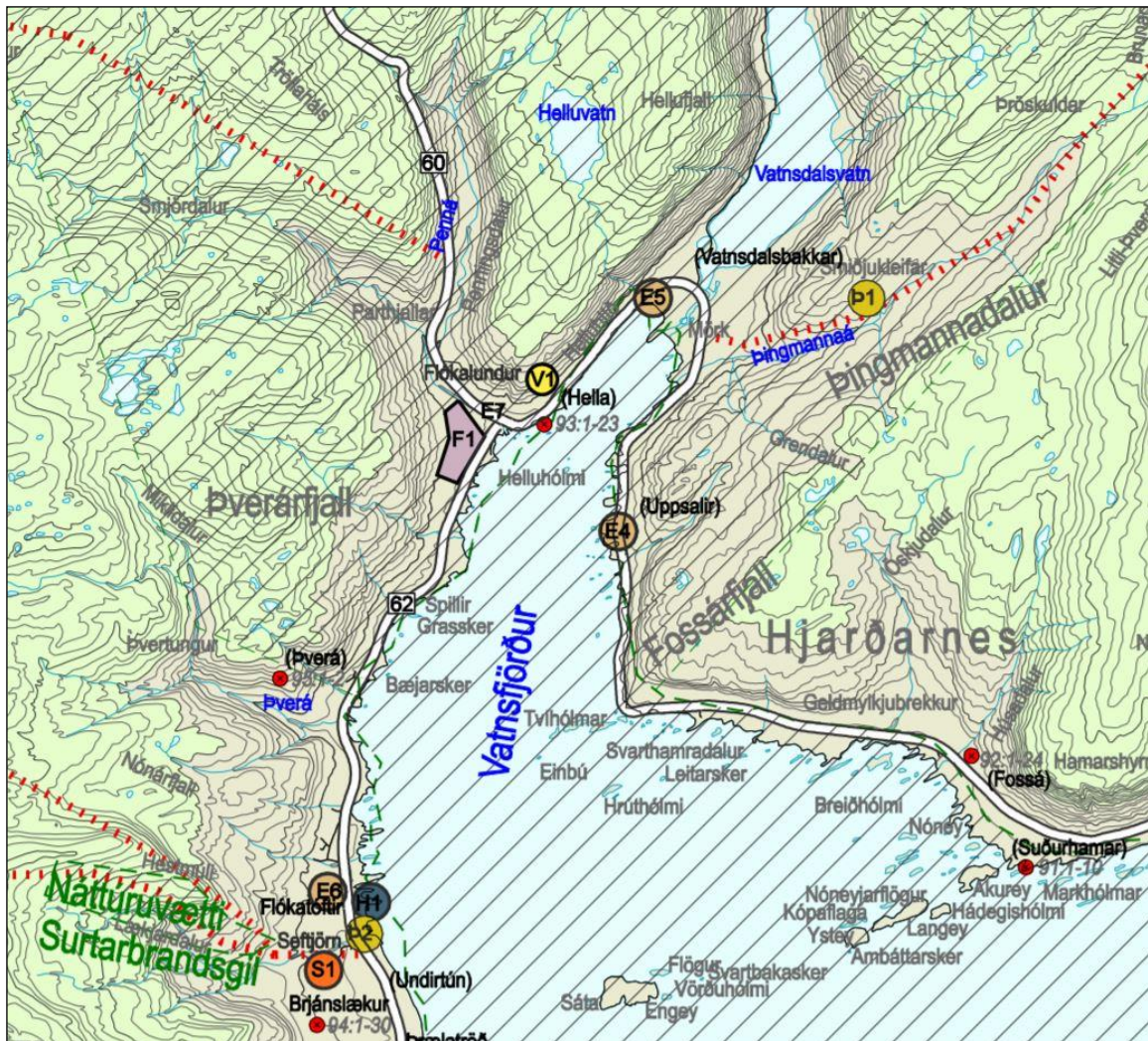


Lýsingin er unnin fyrir Orlofsbyggðina Flókalund af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Innan skipulagssvæðissins eru alls fimmtán hús, þrettán þeirra eru orlofshús, eitt þjónustuhús fyrir sundlaug og loks þjónustuhús fyrir starfsemi orlofsbyggðarinnar.

Markmið stjórnar orlofsbyggðarinnar er að fjölga orlofshúsum á svæðinu um u.þ.b. 15 hús, ásamt því að gera ráð fyrir stækkun þjónustu- og sundlaugarhúsum.

Skipulagssvæðið er á reit F1, sem er í aðalskipulagi skilgreint sem frístundasvæði. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 15 ha. Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi. Skipulagssvæðið er í eigu ríkisins.



Úrklippa úr aðalskipulagi 2006-2018

## 1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR

Skipulagstillagan mun verða unnin samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006 – 2018.

Skipulagssvæðið er vestan fjarðarins og ofan við þjóðveg á milli Pennu og Silungalækjar, í aflíðandi hlíð sem hallar niður að firðinum og þjóðvegi.

Landið er vaxið birkikjarri með melum og klapparönnum inná milli. Einnig eru þar mýrarblettir, vaxnir grasi og lágvöxnu kjarri.

Vatnsfjörður var friðlýstur sem friðland með auglýsingu í Stjórnartíðindum B, nr. 96/1975.

Náttúrulegir reyniviður og birkiskógur sem breiða úr sér frá flæðarmáli og langt uppá heiðar er einkenni Vatnsfjarðar.

Skipulagssvæðið er friðlýst sem friðland og er skilgreint undir frístundabyggð samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi segir m.a. um frístundabyggð:

### **F1 Brjáslækur, stærð 15 ha.**

Á lóð 1 er sumarhúsa- og orlofsbyggð sem tekur til 16 lóða. Þar af 13 orlofshús, þjónustumiðstöð, sundlaug og búningsklefar. Stærð svæðis 10 ha. Á lóð 2 er skráð skv. Fasteignamati ríkisins 5 ha frístundabyggðalóð.

### **Svæði fyrir frístundabyggð**

Til frístundabyggðar teljast sumar- og orlofshúsasvæði, auk veiðihúsa og samsvarandi byggð sem ekki er ætluð til heilsársúsetu. Til frístundahúsa teljast einnig fjallaskálar, gangnamannaskálar og neyðarskýli. (Sjá einnig gr. 4.11 í skipulagsreglugerð).

## **1.3 FORNLEIFAR OG MINJAVERN**

Áður en ráðist verður í deiliskipulagsvinnu verður leitað til Minjavarðar og athugað hvort það séu einhverjar skráðarforminjar innan skipulagssvæðisins og hvort gera þurfi athugun á hugsanlegum fornminjum.

Ef ákveðið verður að byggja á einhvern þann hátt, sem hefur jarðrask í för með sér, þá þarf að leita umsagnar Fornleifaverndar ríkisins áður en í þær framkvæmdir er ráðist. Þær rannsóknir þarf framkvæmda aðili að kosta (samanber Þjóðminjalög frá 2013).

## **1.4 FORSENDUR OG SAMHENGI VIÐ ÁÆTLANIR OG LAGAÁKVÆÐI**

Fram að þessu hefur verið unnið eftir útgefnum lóðarblöðum.

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð nýs deiliskipulags fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana sbr. 1. mgr. 3.gr. laga nr. 105/2006.

Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi og eru því fyrirhugaðar framkvæmdir ekki líklegar til þess að valda umtalsverðum umhverfisáhrifum.

Viðfangsefni deiliskipulagsins hafa óveruleg áhrif á náttúrufar eða vistkerfi. Í lögum um vernd Breiðafjarðar nr. 54/1995 segir m.a:

„1. gr.

*Tilgangur laga þessara er að stuðla að verndun Breiðafjarðar, einkum landslags, jarðmyndana, lífríkis og menningarminja.*

2. gr.

*Ákvæði laganna taka til allra eyja, hólma og skerja á Breiðafirði ásamt fjörum í innri hluta fjarðarins sem markast af línu dreginni frá Ytranesi á Barðaströnd við fjörðinn norðanverðan í Hagadrápssker um Oddbjarnarsker, Staglei og Höskuldsey í Vallabjarg að sunnanverðu.*

3. gr.

*[Ráðherra] 1) fer með stjórn mála er varða vernd Breiðafjarðar samkvæmt lögum þessum. Um vernd menningarsögulegra minja fer samkvæmt þjóðminjalögum.*

*„...6. gr.*

*Við gerð skipulagsáætlana á því svæði sem um getur í 2. gr. skulu sveitarfélög leita umsagnar Breiðafjarðarnefndar. Í skipulagsáætlunum ber að taka tillit til verndaráætlunar Breiðafjarðarnefndar.“*

Í landsskipulagsstefnu 2015–2026 sem samþykkt var á Alþingi 16. mars 2016 er eftirfarandi lagt til grundvallar auk markmiða skipulagslaga:

*Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.*

*Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.*

*Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.*

*Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.*

## 2.0 SKIPULAGSFERLI

### 2.1 KYNNING OG SAMRÁÐ

Í samræmi við 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður lýsing þessi send Skipulagsstofnun til umsagnar og hún kynnt almenningi á vef sveitarfélagsins, [www.vesturbyggd.is](http://www.vesturbyggd.is). Lýsingin verður aðgengileg í anddyri ráðhúss Vesturbyggðar, Aðalstræti 75, 450 Patreksfirði.

Kynningin verður einnig auglýst í auglýsingablaði sem borið er út á hvert heimili í sveitarfélaginu. Á kynningartímanum verði gefinn kostur á að koma með ábendingar eða athugasemdir við lýsinguna.

Athugasemdir skulu vera skriflegar og skal þeim skilað á skrifstofu Vesturbyggðar, Ráðhúsi, Aðalstræti 75 450 Patreksfirði eða í tölvupósti til byggingarfulltrúa, [elfar@vesturbyggd.is](mailto:elfar@vesturbyggd.is).

Leitað verður eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum á skipulagsferlinu:

*Skipulagsstofnun*

*Minjastofnun Íslands.*

*Vegagerðinni*

*Orkubú Vestfjarða*

*Heilbr.eftirlit*

*Umhverfisstofnun*

*Veitust. Vesturbyggðar*



## 2.2 TÍMAÁÆTLUN

Tímaáætlun deiliskipulagstillögu er sem hér segir:

<i>Mars 2021</i>	<i>Gerð lýsingar.</i>
<i>Mái 2021</i>	<i>Kynning lýsingar.</i>
<i>Mái 2021</i>	<i>Auglýsing lýsingar.</i>
<i>Júní 2021</i>	<i>Húsakönnun á skipulagssvæðinu.</i>
<i>Júní – júlí 2021</i>	<i>Gagnaöflun, deiliskipulagsvinna, umfjöllun og frágangur.</i>
<i>Ágúst 2021</i>	<i>Kynning á deiliskipulagstillögu.</i>
<i>September 2021</i>	<i>Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa deiliskipulagstillögu.</i>
<i>Sept. – okt. 2021</i>	<i>Auglýsing skipulagstillögu.</i>
<i>Okt. – nóv. 2021</i>	<i>Athugasemdafrestur íbúa og afgreiðsla athugasemda teknar fyrir hjá sveitarstjórn.</i>
<i>Nóvember 2021</i>	<i>Samþykkt deiliskipulag sent Skipulagsstofnun og heim aðilum sem gerðu athugasemdir send umsögn sveitarstjórnar. Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi, mun hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn.</i> <i>Sveitarstjórn mun þá taka athugasemdirnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Deiliskipulag tekur gildi þegar auglýsing sveitarstjórnar um samþykkt þess hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.</i>

## 2.3 DEILISKIPULAGSGÖGN

Eftirfarandi gögn munu verða unnin vegna deiliskipulags á frístundasvæðisins Flókalundi:

- *Lýsing þessi.*
- *Húsakönnun.*
- *Greinargerð með skipulags- og byggingarskilmálum.*
- *Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 á blaðstærð A2.*