Lýsing á skipulagsverkefni
Samkvæmt 1. mgr. 40. Gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Inngangur
Í endurskoðuðu Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035 er íbúðarsvæði þar sem áætlað er að rísi lágreist byggð einbýlis-, par- og raðhúsa. Fjöldi íbúða geti orðið allt að 60. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarhverfið ásamt íþróttavelli. Umhverfisáhrif skipulagstillögunnar verða metin skv. 12. gr. skipulagslaga.

Aðdragandi og tilgangur
Afmörkun og aðkoma
Skipulagssvæðið er um 8, ha að stærð og liggur við Íþrótta- og golfvöllinn á Bíldudal í landi Hóls með aðkomu frá Bíludalsvegi. Svæðið afmarkast til austurs af Íþróttavellinum til vesturs og norðurs af golfvellinum (Litlueyrarvöllur) og til suðurs af opnu svæði sem liggur að Litlueyrará.

Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn
Meginmarkmið skipulagsins er að skilgreina lóðir fyrir íbúðarhús sem falla að þeirri áætlun sem sett er fram í endurskoðuðu aðalskipulagi. Gert verður ráð fyrir að á svæðinu rísi eins til tveggja hæða byggð með fjölbreyttum húsagerðum þ.e. einbýli, par- og raðhús. Lögð verður áhersla á góðar göngutengingar bæði innan svæðisins og við aðliggjandi svæði, þá sérstaklega öruggar gönguleiðir til og frá Bíldudal. Deiliskipulagið verður sett fram á uppdrætti í mælikvarða 1:1.000 og í greinargerð.

Forsendur
Íbúaþróun
Í Vesturbyggð hefur orðið talsverð fólksfjölgun á síðustu fimm árum og hefur fjölgað vel umfram landsmeðaltal og þykir því ástæða að fara í gerð deiliskipulags fyrir umrætt svæði. Íbúar í Vesturbyggð 1. september 2021 voru 1.135 talsins og hafði fjölgað um 105 frá árinu á undan.

Staðhættir og veðurfar
Skipulagssvæðið er í dag að hluta að hluta til staðsett á gömlu efnistökusvæði og er í dag nýtt sem geymslusvæði. Innan deiliskipulagssvæðisins er einnig Völuvöllur sem er íþróttavöllur Bíldælinga. Að öðru leyti er um opið svæði að ræða. Landið er að mestu flatt og einkennist af mos- og graslendi. Svæðið er nokkuð opið fyrir norðlægum vindum og mikilvægt að skipulag byggðarinnar taki mið af því.

Minjar
Fornleifaskráning mun fara fram í tengslum við deiliskipulagsgerð á svæðinu.

Náttúrvá
Svæðið er að mestu utan svæðis þar sem möguleg náttúrvá er fyrir hendi. Landið liggur þó frekar lágt og möguleiki er því á hættu á sjávarflóðum.

Tengsl við aðrar áætlanir
Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035

Í almennum ákvæðum um íbúðarbyggð í aðalskipulaginu kemur eftirfarandi fram:

- Stuðlað verður að hagkvæmri þróun íbúðabyggðar í Vesturbyggð.
- Að ávallt sé til nægt magn lóða til byggingar íbúðarhúsnæðis m.v. áætlaða íbúaþróun og þarfir hverju sinni.
- Gert verði ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum við deiliskipulagsgerð til að mæta þörfum ólíkra aldurshópa og fjölskyldustærða.
- Uppbygging íbúðarhúsnæðis verði fyrst og fremst í þéttbýlinu en í dreifbýli verði heimilt að reisa stök íbúðarhús í samræmi við stefnu um landbúnaðarsvæði sem sett er fram í kafla 5.1.
- Skýr stefna sé um gististaði í íbúðarbyggð. Sjá sérkafla um gististaði í kafla 5.6.
- Ný byggð falli vel að þeirri byggð sem fyrir er og taki mið af sérkennum landslags.
- Sérstök áhersla verði á lóðir fyrir minna íbúðarhúsnæði, sérbýli eða fjölbýli, sem er hagkvæmt í byggingu.
- Lögð verði áhersla á að byggja í eyður í byggðinni til að nýta grunnkerfi sem best og skapa heildstæðari byggð með sem styztum vegalengdum í þjónustu, með fjárhagslega hagsmuni íbúa og bæjarsjóðs í huga. Sérstök áhersla verði á að nýta óbyggðar lóðir og fullbyggða hverfi áður en ráðist er í ný hverfi eða nýframkvæmdir við grunnkerfi með tilheyrandi kostnaði.
- Heimagisting í flokki I er heimil á íbúðarsvæðum (hámark 5 herbergi eða 10 gestir), en ekki heimild fyrir nýrri og umfangsmeiri gistingu á íbúðarsvæðum, nema þar sem hún hefur nú þegar fengið leyfi.

Um íbúðarsvæðið í 12 segir í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035:

ÍB12 Hóll	Nýtt svæði, óbyggt.	5,2	Nýtt svæði fyrir íbúðarbyggð með aðkomu frá Bíludalsdalsvegi. Reiturinn er tekinn frá sem íbúðarbyggð ef fyrirséð er í framtíðinni vegna umferðar og hraðari en uppbygging varnargarða gerir ráð fyrir. Á svæðinu er hægt að koma fyrir allt að 60 íbúðum í eins til tveggja hæða einbýlis-, par- eða raðhúsum. Innan svæðisins er einnig skilgreint svæði til ársins 2024 þar sem gert er ráð fyrir tímabundnu íbúðarhúsnæði fyrir allt að 40 manns í 20 tveggja manna íbúðum. Gerð er krafa um snyrtilegan frágang og skal aðstaðan vera til fyrirmyndar, með blaðaðrum, sorpflokkun og sorpgámum. Að þremur árum liðnum frá því að húsnæðið var tekið í notkun skal fjarlægja húsnæðið af svæðinu og skila því í sama ástandi og áður eða í samráði við sveitarfélagið. Gert er ráð fyrir að tengja aðstöðuna við vatnsæð, vatn og rotþró.

Í almennum ákvæðum um opin svæði og íþróttasvæði kemur eftirfarandi fram:

- Að allt skipulag taki tillit til og hvetji til útivistar, íþrótta- og tómstundastarfs.
- Að nálægð við náttúruna og sérkenni verði nýtt á sjálfbæran hátt til útivistar.
- Skógrækt verði efld til útivistar og skjóls í nálægð við þéttbýli.
- Að tengsl íbúa við náttúru og umhverfi verði efld, t.d. með bættu aðgengi að fjörum og birkiskógum til útivistar.
- Gönguleiðir í og úr hverfum, til og frá skóla og til og frá tómstundasvæðum barna verði skilgreind og sett í forgang sem öruggar leiðir til að hjóla og ganga.
- Að uppbygging í samfélaginu taki mið af ávinningi útivistar og íþrótta m.t.t. lýðheilsu og umhverfis, m.a. vegna upprðlás- og forvarnargildis og aukinnar umhverfisvitundar.
- Áhersla skal lögð á bætt aðgengi fyrir alla að íþrótta- og útivistarsvæðum og stofnunum sveitarfélagsins, þar sem því verður við komið.
- Lögð er áhersla á fjölbreytta aðstöðu til íþróttaiðkunar og útivistar, þannig að allir íbúar geti stundað hreyfingu við sitt hæfi.
- Markvisst verði unnið að uppbyggingu göngu- og heilsustíga og gangstétta í þéttbýli og að tengja göngustíga við útivistarsvæði í bæjunum.
- Skipulag nýrra svæða geri ráð fyrir opnum svæðum, sem nýst geta á fjölbreyttan hátt.
- Heimilt er að reisa mannvirki í tengslum við þjónustu við opin svæði, enda skerði það hvorki gæði né notkun svæðisins.
- Lögð er áhersla á að leiksvæði barna hvetji til útivistar og hollrar hreyfingar og miða ber að því að svæðin nýtist öllum.
- Að unnið verði að uppbyggingu bæjartorga í bæjarkjörnum sveitarfélagsins.

Um íþróttasvæði í 12 segir í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035:

ÍÞS	33	Völuvöllur. Íþróttasvæði Bíldudal, þar sem í dag er golfvöllur, knattspyrnuvöllur og aðstaða til frjálsra íþrótta.	Svigrúm til uppbyggingar m.t.t. starfsemi sem tengist íþróttum. Tryggja þarf öruggt aðgengi með göngu og hjólandi að afleggjara. Klæða vallarhús og girða svæðið til að verjast ágangi dýra.

Deiliskipulag á aðliggjandi svæðum

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið eða á aðliggjandi svæðum.

Landsskipulagsstefna

Fyrirhuguðu uppbygging er í samræmi við eftirfarandi markmið í Landsskipulagsstefnu 2015-2026;

6.2.4 Hönnun mannvirkja í landslagi Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja, jafnt í þéttbýli og í opnu landi með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa.

Kynning og samráð
Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun til umsagnar. Einnig verður skipulagslýsingin send Vegagerðinni, Minjastofnun og Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða. Ef leitað verður umsagna fleiri aðila mun það koma fram í deiliskipulagstillögunni.

Eftirfarandi dróg að skipulagsferli og tímasetningum eru birt með fyrirvara um breytingar:

Október 2021
- Skipulagslýsing lögð fyrir skipulags- og umhverfisráð og afgreidd í bæjarstjórn.

Október 2021
- Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsing kynnt almenningi skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með tveggja vikna fresti til þess að senda inn athugasemdir.

Janúar 2022
- Tillaga að nýju deiliskipulagi tekin fyrir í skipulags- og umhverfisráði og bæjarstjórn, fjallað um umsagnir og ábendingar sem borist hafa. Tillaga samþykkt til auglýsingar.

Febrúar-mars 2022
- Tillagan auglýst skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Mars-apríl 2022
- Tillaga lögð fyrir skipulags- og umhverfisráð, samþykkt í bæjarstjórn og send Skipulagsstofnun skv. 41 gr. skipulagslaga.

Maí 2022
- Bæjarstjórn samþykkir deiliskipulagið og það auglýst í B-deild Stjórnartíðinda skv. 41 gr. skipulagslaga.

Skipulagsuppdráttur Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035.
Þéttbýlisuppdráttur Bíldudalur. Skipulagssvæðið er merkt með rauðum hring.

SKÝRINGAR

Skipulagsmörk

Svæði <5 m

Skipulagslýsing þessi var samþykkt
í skipulags- og umhverfisráði
þann _____

Bæjarstjórn
þann _____

Lýsingin var auglýst

frá_____ til_____

BR	DAGS:	BREYTING	TÍTNR:

VESTURBYGGÐ
SÉRUPPDRÁTTI | Kóð 2300

LANDMÓTUN ehf. HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S: 575 5300 - KT. 581204-2760 NETF: landmotun@landmotun.is

ÍBÚÐARSVÆÐI HÓLL BÍLDUDAL

–

SKIPULAGSLÝSING	SKIPULAG: ÓÓG TEIKNAÐ: SAMÞYKKT: KT.	
KVARÐI 1: 1.000 A1	KÓPAVOGUR	DAGS: 22.09.2021
VERKNR.: 4607-DI2103	TEIKN. NR. 01	BR.