Greinargerð.
Deiliskipulagssvæðið er ofan við Strandgötu á Patreksfirði þar sem fyrir er hótel, íbúðarhúsið Hliðskjálf, félagsheimili og tjaldsvæði. Gerð tjaldsvæðis er að mestu lokið í samræmi við framkvæmdauppdrátt frá Erlu B. Kristjánsdóttur á teiknistofunni Eik ehf. Af svæðinu er ekki til gildandi deiliskipulag en þetta skipulag er unnið eftir tillögu að deiliskipulagi sem HUSK vann. Deiliskipulagið er í samræmi við breytt aðalskipulag þar sem liggja fyrir allar meginforsendur og því er ekki gerð lýsing vegna deiliskipulagsins.

Sameinuð lóð úr lóðum nr. 98-100 og lóð nr. 110 við Aðalstræti eru á svæði fyrir verslun og þjónustu. Á milli lóðanna og ofan þeirra er er opið svæði þar sem í breyttu aðalskipulagi m.a. gert ráð fyrir mannvirkjum vegna ofanflóðahættu. Íbúðarhúsið Hliðskjálf er á reit sem er ætlaður fyrir íbúðarbyggð og félagsheimilið á reit sem er ætlaður fyrir verslun og þjónustu og svæði fyrir þjónustustofnanir. Tjaldsvæðið er á opnu svæði til sérstakra nota. Lóðirnar að Aðalstræti 98 og 100 eru samkvæmt hættumati vegna ofanflóða fyrir Vesturbyggð frá 2003 á hættusvæði C og það á einnig við um mest alla lóðina að Aðalstræti 110. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir leiðigörðum og lítils háttar hliðrun neðsta hluta Litladalsár í samræmi við tillögur frá Verkís vegna ofanflóðavarna. Með þessum ráðstöfunum verður hótelið á svæði A. Gerð er grein fyrir leiðigarði sunnan árinnar, en lega hans kann að breytast við lokahönnun. Gert er ráð fyrir að loka Aðalstræti beggja vegna Litladalsár og götunni verði hliðrað ofar í hlíðina ofan Aðalstrætis 110 og 112.

Á lóð nr. 100 við Aðalstræti verður aðal aðkoma frá Strandgötu en vörumóttaka frá Aðalstræti. Gerð verði göngubrú yfir gil Litladalsár og um rör undir leiðigarð. Þaðan er mikilvæg gönguleið skólabarna til suðausturs og göngutenging að félagsheimili og tjaldsvæði. Aðkomu að Bræðraborg er breytt vegna fyrirhugaðra leiðigarða. Neðan Strandgötu er gert ráð fyrir flotbryggju fyrir smábáta. Bryggjan er háð framkvæmdaleyfi og hægt verði að taka hana upp á haustin. Mikil þörf er fyrir hótel og bætta þjónustu við ferðamenn á sunnanverðum Vestfjörðum. Markmið með fyrirhuguðum framkvæmdum er að koma til móts við þessa þörf og bæta allan aðbúnað og þjónustu við ferðamenn. Gert er ráð fyrir að lóðir verði ræktaðar og plantað verði eftir föngum við bílastæði, til að bæta ásýnd á svæðið.

Minjar á deiliskipulagssvæðinu hafa verið mældar upp og skráðar. Kannað hefur verið með uppgreftri hvort undir þeim leynist eldri minjar og komu engin í ljós. Minjastofnun hefur veitt leyfi til að umræddar fornleifar (rafstöð ÍS-209334-1570,20, rafstöð ÍS-209334-157-021, vegur ÍS-209334-157-022, fjárhús ÍS-209334-157-023, fjárhús? ÍS-209334-157-24 og garðlaga ÍS-209334-157-025) verði fjarlægðar vegna framkvæmda við gerð leiðigarða æa bökkum Litludalsár og breytinga á næsta umhverfi árinnar milli garðanna.

Byggingaskilmálar.
Gert er ráð fyrir að heildar yfirbragð húsa á lóðum verði sambærilegt og nú er hvað varðar húshæðir. Lóðir nr. 98 og 100 við Aðalstræti eru sameinaðar í eina lóð. Hús sem nú er á lóð nr. 100 verði endurbyggt sem hótel og reist viðbygging við það. Lóð nr. 98 er skráð 965 m^2 og þar er 254,5 m^2 hús sem gert er ráð fyrir að verði rifið. Lóðin að Aðalstræti 100 er skráð 2.110 m^2 Heildarstærð sameinaðrar lóðar verður samkvæmt deiliskipulagi 3.432 m^2 og nýtingarhlutfall má verða allt að 0.8. Hús hefur verið byggt í áföngum frá 1946-1981 og samkvæmt þjóðskrá Íslands er birt flatarmál alls 1.709,2 m^2. Þegar lokið verður við 1. áfanga viðbyggingar við hótelið verður brúttó flatarmál á lóð tæpir 1.900 m^2. Þá verði gert ráð fyrir einu bílastæði á 50 fermetra, eða 38 almennum stæðum auk tveggja stæða fyrir fatlaða. Einnig verði gengið frá einu rútustæði samsíða götu. Þegar/ef frekari uppbygging er fyrirhugð á lóðinni, ber að hafa í huga að heildar byggingarmagn á lóð verði ekki meira en 2.750 m^2. Þá þarf að gera grein fyrir lausn bílastæðamála sem fara undir viðbyggingu. Á lóðinni verði byggingar ekki hærri en tveggja hæða. Hæsta hæð núverandi bygginga er 10.4 m en viðbyggingar taki mið af lægri hluta hússins og hæsti punktur þaks verði ekki hærri en 9.0 m yfir aðalgólfi 1. hæðar.

Aðalstræti 105, Hliðskjálf. Einbýlishús byggt 1903, stærð lóðar 625 m2 og byggingarmagn 147,1 m^2. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni.

Lóð nr. 107 við Aðalstræti en það er félagsheimili Patreksfjarðar. Lóðin er 7.800 m^2 og byggingarmagn 1052 m^2. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni.

Lóðir nr. 110-112 er sameiginleg lóð samtals 4000 m^2 . Um er að ræða bensínsölu í 149,5 m^2 húsi, ekki er gert ráð fyrir frekari byggingarmagni á lóðinni. Alls verði 21 bílastæði við bensínsöluna, þar af eitt sem henti fötluðum. Einnig er þvottaplan fyrir þrjá bíla og tvö rútustæði. Syðri aðkoma verði frá nýrri vegtengingu milli Strandgötu og Aðalstræts. Önnur bygging á lóðinni er Vélsmiðjan Logi með byggingarmagni 776 m^2. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni.

Bræðraborg við Aðalstræti. Einbýlishús byggt 1908, stærð lóðar 705 m^2 og byggingarmagn 106,8 m^2. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni.

Tjaldsvæði er í hlíðinni ofan við félagsheimilið. Það var framkvæmt í takt við tillögu frá teiknistofunni Eik ehf., en breytingar eru gerðar í samræmi við aðstæður. Þegar hefur þjónustuaðstaða fyrir tjaldsvæðið verið innréttuð í félagsheimilinu. Einnig hefur verið gengið frá rafmagnstengingum fyrir nokkur húsbílastæði og losunarstað fyrir seyru. Gert er ráð fyrir að hluti af mön við tjaldsvæði verði fjarlægð til að þrengja ekki að farvegi Litladalsár ef flóð verða. Neðar í hlíðinni verði gerður leiðigarður sem verji byggingu á lóð nr. 110. Gert er ráð fyrir gönguleið sem liggur um rör gegn um leiðigarðinn. Einnig verði leiðigarður norðan farvegar sem verji hótelið. Neðsti hluti leiðigarðsins verði jafnframt stoðmúr við neyðartröppu og verönd við hótelið, en með því móti verður hliðrun Litladalsár í lágmarki. Lóð fyrir Hliðskjálf er skilgreind í samræmi við þinglýstan lóðarleigusamning frá 1976, en lóðin er 28x36 m. Hún er hluti af stærra svæði sem Patrekshreppur keypti árið 1977.

Snjóflóðahættumat
Gerð hefur verið úttekt á hættusvæðum á Patreksfirði og skv. því er Aðalstræti 98-100 innan hættusvæðis C þar sem staðaráhætta er meiri en 3 af 10.000 á ári. Deiliskipulagið er gert með þeim fyrirvara að reistur verður varnargarður sem leiðir til þeirra breytinga á hættumati að hótelið verður á A-svæði eftir tilkomu hans. Liggur fyrir samþykkt ofanflóðasjóðs og sveitarfélagsins Vesturbyggðar um gerð varnarmannvirkja við Litlu-Dalsá.

Á hættusvæðum A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði, svo og skála sem ætlaðir eru til næturgistingar á skíðasvæðum. Skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er heimilt að reisa enda séu þau styrkt til að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu II í reglugerð 505/2000.

Gerður er fyrirvari um veitingu byggingarleyfis vegna viðbyggingar eða breytinga á húsnæði við hótel við Aðalstræti 100 fyrr en fyrir liggur endurskoðað hættumat sem heimilar slíka notkun sbr. 3. gr. breytinga nr. 309/2010 sem gerð var árið 2010 á reglugerð nr. 505/2000 og að þess verði gætt að ákvæði 20. Gr. reglugerðarinnar um hönnun burðarvirkja séu uppfyllt.

Umhverfisáhrif.
Umhverfisáhrif af áætlun eru staðbundin. Ásýnd á svæðið mun breytast, en gera má ráð fyrir að ásýnd á byggingar verði til bóta með viðbyggingum og endurbótum núverandi húsa. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir gróðri á lóðum sem mun einnig bæta aðstæður á skipulagssvæðinu. Gerð leiðigarða mun breyta farvegi og umhverfi Litladalsár en talið er óhjákvæmilegt að fara í slíkar framkvæmdir til að vernda menn og byggð gegn ofanflóðum. Gerð er grein fyrir leiðigörðum í aðalskipulagsbreytingu. Í tengslum við gerð leiðigarða verði farið í stígagerð og svæðið verður gert vinsamlegra fyrir gangandi vegfarendur með gróðri. Unnið verði áfram að trjárækt á tjaldsvæðinu til að fegra umhverfi og auka skjólmyndun.

Breyting eftir auglýsingu.
Eftir auglýsingu voru gerða minniháttar breytingar. Gatnatenging sem liggur á milli Aðalstrætis og Strandgötu er færð nánast í núverandi legu til þess að koma í veg fyrir að tengingin fari inn á lóðir. Mörk deiliskipulagsins eru aðlöguð að breyttri legu vegar á deiliskipulaginu. Færðar voru inn lóðir fyrir Aðalstræti 100, 105, 107 og 100 sem og Bræðraborg. Deiliskipulagssvæði var stækkað og nær einnig til byggingar við Aðalstræti 112. Texti um snjóflóðahættumat var lagaður og settur inn fyrirvari um útgáfu byggingarleyfis og kvaðir sem eru á hættusvæði A.

Afstöðumynd Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018, þéttbýlisuppdráttur Patreksfjörður mkv. 1:10.000.

Skýringar:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Vegur
- Bílastæði
- Akfærir göngstígar
- Göngustígar
- Skráðar minjar
- Mörk hættusvæðis C (sýnd til skýringar)
- Mörk hættusvæðis A (sýnd til skýringar)
- Minnháttar aðgerðir til varnar krapaflóðum t.d. manir, garðar, steyptir veggir
- Leiðbeinandi leiðigarður (sýndur til skýringar
- Landmótunarsvæði vegna krapaflóða
- Manir
- Núv. hús
- Mörk deiliskipulagsvæðis
- 3.075 m2 Lóðastærð

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 14.10 2013 og í bæjarstórn Vesturbyggðar þann 22.1 2014

Tillagan var auglýst frá 29.10 2013 með thugasemdafresti til 3.12 2013.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30.1 2014.

BÆJARSTJÓRINN Í VESTURBYGGÐ

N

0 5 m 25 m 50 m

BR.	DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.

VESTURBYGGÐ
VERKKAUPI - HEIMILISFANG 1980

LANDMÓTUN ehf. HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - SÍMI: 575 5300 - FAX: 554 5360 - NETFANG: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag hótels og nágrennis Patreksfirði

DEILISKIPULÁG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	SKIPULAG: DÓG, MÓ TEIKNAÐ MÓ SAMÞYKKT KT.	
KVARÐI 1: 1000 / 1: 10.000	KÓPAVOGUR	dags. 22.01.2014
VERKNR. 4607-DU1304	TEIKN. NR. 00	BR.