



Vesturbyggð

Deiliskipulag íbúðabyggðar og ofanflóðavarnargarða Urðir-Mýrar



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 17. ágúst 2018



Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - netf: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisstjórn þann xxx 2018 og í sveitarstjórn þann xxxx. 2018

Tillagan var auglýst frá xxx 2016 með athugasemdafresti til xxxx 2016.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____.

Forsíðumynd. Landmótun sf

Efnisyfirlit

1	Greinargerð	6
1.1	Forsendur	6
1.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	6
1.3	Skipulagssvæðið og núverandi ástand	6
1.4	Fornleifaskráning	7
1.5	Skipulagsgögn og kortagrunnar.....	9
2	deiliskipulag	9
2.2.1	Núverandi íbúðarlóðir	10
2.3	Lóðir	10
2.4	Byggingarreitir	14
2.5	Opin svæði	14
2.6	Flóðvarnir	14
2.6.1	Aðlögun og byggð.....	15
2.6.2	Gróður	16
2.6.2	Efnisnám.....	16
2.7	Samgöngur.....	17
2.7.1	Gatnakerfi	17
2.7.2	Bílastæði.....	17
2.7.3	Gangstéttir	17
2.7.4	Stígar og áningarstaðir	17
2.7.5	Aðkoma að gördum.....	18
3	Almennir skilmálar.....	18
3.1	Almennir skilmálar.....	18
3.2	Breytingar á húsum og viðbyggingar	18
3.3	Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð.....	18
3.4	Frágangur lóða	18
3.5	Nýtingarhlutfall	19
3.6	Hönnun og uppdrættir.....	19
3.7	Mæliblöð	19

3.8	Brunavarnir	19
3.9	Umgengni á lóðum	19
3.10	Veitukerfi	19
3.11	Sorphirða	19
4	Sérskilmálar	20
4.1	Nýjar lóðir	20
4.2	Hverfisvernd	22
4.3	Torg og götur	24
5	Hættumat	25
6	umhverfisskýrsla	27
6.1	Þættir áætlunar sem valdið geta áhrifum	27
6.2	Umhverfisþættir sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum	27
6.3	Skilgreining á vægi áhrifa og viðmið	27
6.4	Valkostir	29
6.5	Tengsl við aðrar áætlanir	29
6.6	Nálgun og aðferðir	29
6.7	Umhverfismat	29
6.8	Mótvægisáðgerðir og vöktun	30
7	auglýsing	30
7.1	Auglýsingatími	30
7.2	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra	30
7.3	Afgreiðsla eftir auglýsingu	30
8	Heimildaskrá	31

Mynd 1-1.	Afmörkun deiliskipulagssvæðis.	7
Mynd 2-1.	Aldur húsa á skipulagssvæðinu. Gult 1870-1900, rautt 1901-1930, blátt 1931-1960, grænt 1961-1990 og appelsínugult eftir 1991.	10
Mynd 2-2.	. Yfirlitsmynd sýnir niðurstöðu frumathugunar sem gerir ráð fyrir að byggðir verði tveir snjóflóðavarnargarðar ásamt lágum aurvarnargarði.	15
Mynd 2-3.	Snið í eystri fleygsenda við Hóla.	16
Mynd 2-4.	Snið í Urðargarð og hvernig trjágróðri er hlýft.	16

<i>Mynd 2-5. Netkistur eiga að minnka umfang garðsins.....</i>	<i>16</i>
<i>Mynd 2-6. Dregið úr halla garðsins og land mótað sem trjáræktarsvæði.</i>	<i>16</i>
<i>Mynd 4-1. Tillögur um úrbætur á miðbæjarorgi.....</i>	<i>25</i>
<i>Mynd 5-1. Tillaga að endurskoðuðu hættumati fyrir Urði, Mýrar og Hóla.</i>	<i>26</i>

1 GREINARGERÐ

1.1 Forsendur

Deiliskipulagið er unnið fyrir Vesturbyggð. Sett er fram stefnumörkun um byggð og nærumhverfi innan deiliskipulagssvæðis.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og í samræmi við gildandi Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018.

Samkvæmt viðauka 1 í grein 11.16 í breytingu á lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 falla varnargarðar til varnar ofanflóðum í þéttbýli undir flokk B. Undir þennan flokk eru skilgreindar framkvæmdir er kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar skuli mati á umhverfisáhrifum

1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Aðalskipulag Vesturbyggðar var staðfest 15.12.2006. Samkvæmt því er eftirfarandi landnotkun innan deiliskipulagssvæðisins:

Samkvæmt skipulaginu, er svæðið sem deiliskipulagið nær til skilgreint sem, svæði fyrir íbúðarbyggð, svæði fyrir þjónustustofnanir, verslun og þjónusta og opin svæði til sérstakra nota.

Aðliggjandi og beggja vegna deiliskipulagssvæðisins eru í gildi eftirfarandi deiliskipulög:

1. Deiliskipulag hafnarsvæðis á Patreksfirði sem samþykkt var 25.2.2013 og tekur til hafnarsvæðisins og elsta hluta byggðar á Vatneyri. Fyrirhugað deiliskipulag mun ekki hafa áhrif á deiliskipulag hafnarsvæðis á Patreksfirði.
2. Deiliskipulag efnislosunarsvæðis í Vatneyrarhlíðum sem samþykkt var 17.4.2013. Fyrirhugað deiliskipulag mun ekki hafa áhrif á deiliskipulag efnislosunarsvæðis.
3. Deiliskipulag snjóflóðavarnir á Klifi sem samþykkt var 16.1.2013. Fyrirhugað deiliskipulag mun gera það að verkum að breyta þarf afmörkun deiliskipulagsins á litlu svæði.

1.3 Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Skipulagssvæðið er um 30 ha að stærð. Svæðið sem um ræðir nær upp í 100 m hæð yfir sjávarmáli ofan við íbúðabyggð við Mýrar, Urðargötu og hluta af Aðalstræti. Deiliskipulagið afmarkast af útmörkum íbúðabyggðar í vestri, að neðri lóðamörkum við Mýrar og Þórsgötu í suðvestri, Strandgötu í suðaustri og að skólasvæði í austri. Innan svæðisins standa 28 hús á hættusvæði C, 28 hús standa á hættusvæði B og 27 á hættusvæði A en í tillögunni er gert ráð fyrir að reisa tvo leiðigarða fyrir ofan Mýrar og þvergarð fyrir ofan Urðargötu og Aðalstræti.

Þorpið Patreksfjörður stendur á sunnanverðum Vestfjörðum við samnefndan fjörð. Þorpið stendur norðan megin fjarðarins sem snýr í NV-SA og opnast í NV. Byggð myndaðist við fjörðinn út frá tveimur þéttbýliskjörnum, Vatneyri og Geirseyri, um aldamótin 1900. Ofan byggðar rís fjallið Brellur upp í 400-500 m y.s. Hlíð þess er brött og skriðurunnin og veit í suður ofan Vatneyrar en snýst til suðausturs ofan Litladals.

Upp af höfninni á Patreksfirði, í 250–300 m h.y.s. er klettum girt skál sem er helsta upptakasvæði snjóflóða úr fjallinu. Uppi á fjallsbrún tekur við víðáttumikil slétta til norðurs líkt og háttar til víða á Vestfjörðum.

Ekki hefur verið byggt á rúmlega 150 m breiðu svæði ofan hafnarinnar vegna tíðra snjóflóða úr klettum girtri skál í fjallinu. Vestan þessa skarðs í byggðinni, ofan Vatneyrar er Urðargata efst. Við Urðargötu standa 16 íbúðarhús og hús við Urðargötu standa í eða ofan brekkufótar í 10 - 20 m hæð y.s. Efstu húsin, austan Urðargötu 22, voru byggð á árunum 1896–1943. Ystu húsin þrjú, Urðargata 22, 23 og 26 voru byggð árin 1951-1965. Húsin standa í eða rétt neðan við brekkufótinn, þar sem landhalli er um 10°. Mestur er landhalli yst. Brattur bakki er neðan húsa við Urðargötu og niður að Þórsgötu og Bjarkargötu. Ystu íbúðarhús við Urðargötu standa mjög nálægt farvegi snjóflóða um skarð í byggðinni.

Yst við Þórsgötu standa tvær skemmur sem byggðar voru árin 1977 og 1978.

Við Aðalstræti standa 15 hús. Efstu húsin voru byggð um 1930. Þau standa öll ofan brekkufótar. Neðan þeirra er brattur bakki.

Um er að ræða að mestu sérbýlishúsabyggð en einnig verslunar- og stofnanalóðir.



Mynd 1-1. Afmörkun deiliskipulagssvæðis.

1.4 Fornleifaskráning

Í lögum um menningaminjar nr. 80 frá 1. janúar 2013 gr. 29. eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri.

Fornleifaskráning fór fram á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði á vegum Náttúrustofu Vestfjarða árið 2014. Skráðar voru átta fornleifar innan eða við áhrifasvæði framkvæmdarsvæðisins í fornleifaskráningunni.

Vatneyri ÍS-181545-158-003	Rétt	Utan svæðis
Vatneyri ÍS-181545-158-004	Matjurtargarður	Utan svæðis
Vatneyri ÍS-181545-158-005	Matjurtargarður	Utan svæðis
Vatneyri ÍS-181545-158-006	Rúst	Hætta vegna framkvæmda
Vatneyri ÍS-181545-158-007	Garður	Hætta vegna framkvæmda
Vatneyri ÍS-181545-158-008	Rétt/ hleðsla	Hætta vegna framkvæmda
Vatneyri ÍS-181545-158-009	Garður	Hætta vegna framkvæmda
Vatneyri ÍS-181545-158-010	Garður	Hætta vegna framkvæmda

Vatneyri ÍS-181545-158-003

Hlutverk: Hleðsla

Tegund: Rétt

Staðsetning: A 576292 N 269408

Staðhættir: Um 170 metrum beint ofan

við hús númer 1 við Mýrar er fjárrétt.

Minjalýsing: Réttin hefur eitt stórt hólfið og inn í því er annað minna sem líklega er fyrir lömb. Við hlið réttarinnar er svo minna hólfið og garður upp frá réttinni. Hleðslur eru greinilegar og ekki mjög grónar en mosi og skófir benda til þess að réttin sé nokkuð gömul. Réttin er 13x13 metrar á stærð og veggir um 150 cm.

Hættumat: Réttin er rétt utan við fyrirhugað framkvæmdasvæði en gæta verður að skemma ekki réttina við framkvæmdir og merking hennar nauðsynleg.

Vatneyri ÍS-181545- 158-004

Hlutverk: Hleðslur

Tegund: Matjurtargarðar

Staðsetning: A269348 N 576231

Staðhættir: Um 75 metra neðan við réttina nær húsunum að Mýrum eru matjurtargarðar.

Minjalýsing: Garðarnir eru samhliða. Vestari garðurinn er 8x7 metrar á stærð og hleðslur eru grónar en sér í grjóti.

Hættumat: Matjurtargarðarnir er rétt utan við fyrirhugað framkvæmdasvæði. Hætta vegna framkvæmda.

Vatneyri ÍS-181545- 158-005

Hlutverk: Hleðslur.

Tegund: Matjurtargarðar.

Staðsetning: A269364 N576224

Staðhættir: Um sjö metrum frá [027] er annar matjurtargarður.

Minjalýsing: Matjurtargarðurinn er niðurgrafinn í brekkuna og því aðeins hlaðin á þrjár hliðar. Stærð hans er 11x13 metrar. Garðurinn er fullur af trjáum sem gróðursett hafa verið þar.

Hættumat: Matjurtargarðarnir er rétt utan við fyrirhugað framkvæmdasvæði.

Vatneyri ÍS-181545- 158-006

Hlutverk: Óþekkt

Tegund: Rúst

Staðsetning: A2697525 N 575697

Staðhættir: Í hliðinni fyrir ofan Vatneyri er vegslóði sem liggur ofan við Urðargötu frá og í átt að spítalanum.

Rétt við þennan slóða er rúst af húsi.

Minjalýsing: Hugsanlega erum að ræða hlaðinn grunn að timburhúsi, því framan við rústina eru leifar af steyptri stétt.

Rústin er 4x3 metrar að innanmáli og veggir eru um einn metri á breidd.

Hættumat: Hætta vegna framkvæmda.

Vatneyri ÍS-181545- 158-007

Hlutverk: Garðlag

Tegund: Garður

Staðsetning: A269744 N 575955

Staðhættir: Rétt við rúst [029] er garðlag sem liggur upp hliðina.

Minjalýsing: Garðurinn er hlaðinn úr stóru grjóti og nokkuð hruninn, breidd hans er um 2 ½ metri vegna hruns. Hæstur er garðurinn um 80 cm, Garðurinn er tekin í sundur vegna slóðans. Lengd hans er 86 metrar.

Vatneyri ÍS-181545- 158-008

Hlutverk: Hleðslur/rétt

Tegund: Hleðslur

Staðsetning: A269755 N 575941

Staðhættir: 28 metra austur af rúst [030] eru hlaðnir garðar.

Minjalýsing: Garðarnir eru svipaðir þeim sem finnast um alla hlið ofan við Patreksfjörð. Í sumum þeirra stóðu hús en aðrir voru matjurtargarðar. Í þeim flestum hefur síðan verið plantað miklu magni af trjáplöntum sem hafa ná umtalsverðri hæð og sama má segja um þennan. Þessi garður hefur tvö hólfi þar sem það minna er neðan við hitt. Stærð efra hólfsins sem jafnframt er stærra er 12x9 metrar og hleðslur eru hæstar 1½ metri. Minna hólfið er 9x5 metrar. Mikið af trjágróðri fyllir þessar ferköntuðar garða og ómögulegt að sjá hvort að hús hefur staðið innan garðsins. Garðlag, sem jafnframt er ein langhlið hólfa, nær tvo metra upp fyrir hólfið.

Vatneyri ÍS-181545- 158-009

Hlutverk: Garðlag

Tegund: Grjótgarður

Staðsetning: A569785 N 575006

Staðhættir: 37 metra SA af rúst [008] er garður

Minjalýsing: Garðurinn er 120 cm á breidd og hæstur 50 cm á hæð, hann liggur niður hliðina og inn í húsagarð. Hann mælist 57 metrar á lengd.

Vatneyri ÍS-181545- 158-010

Hlutverk: Garðlag

Tegund: Grjótgarður

Staðsetning: A269844 N 575875

Staðhættir: 103 metrar SA af rúst [008] er garðlag sem liggur niður hliðina.

Minjalýsing: Garðurinn er 59 metrar og grjóthlaðinn og ekki mikið gróinn.

1.5 Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagssuppráttar í mkv. 1:1.000.

2 DEILISKIPULAG

2.1 Markmið deiliskipulags

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að skilgreina núverandi lóðir og lóðarstærðir á svæðinu.
- Að skilgreina öruggar umferðarleiðir fyrir, akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

- Að auka öryggi gagnvart þeirri náttúruvá sem ofanflóð hafa í för með sér.
- Að vernda byggðasögu elsta hluta Patreksfjarðar með hverfisvernd.

2.2 Íbúðarsvæði

2.2.1 Núverandi íbúðarlóðir

Hluti deiliskipulagssvæðisins er skilgreint sem íbúðabyggð. Um er að ræða fastmótað og fullbyggt íbúðarhverfi.

Húsin við Urðargötu byggðust upp á árunum 1911-1965 og yst við Þórsgötu standa tvær skemmur sem byggðar voru árin 1977 og 1978. Við Aðalstræti standa 15 hús. Efstu húsin voru byggð um 1930. Elstu húsin eru Aðalstræti 13 og Aðalstræti 19 sem byggð voru árið 1900 og falla því undir 29. gr. laga um menningarminjar. Alls eru þetta um 103 lóðir innan deiliskipulagssvæðisins.

Innan skipulagssvæðisins eru stofnanalóðir og lóðir fyrir verslun og þjónustu.



Mynd 2-1. Aldur húsa á skipulagssvæðinu. Gult 1870-1900, rautt 1901-1930, blátt 1931-1960, grænt 1961-1990 og appelsínugult eftir 1991.

2.3 Lóðir

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og þjónustu- eða atvinnulóðir skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir núverandi lóðir og ný lóðarmörk.

Gert er ráð fyrir 8 nýjum lóðum í deiliskipulagi

- Aðalstræti 18, íbúðarhús.
- Aðalstræti 19, íbúðarhús
- Strandgata 9, íbúðarhús.
- Urðargata 10, íbúðarhús.
- Urðargata 14, íbúðarhús.
- Urðargata 16, íbúðarhús.
- Urðargata 21a, íbúðarhús.

- Urðargata 21b, íbúðarhús.

Sjá einnig kafla 4 um sérskilmála.

Farið var yfir hverja lóð fyrir sig innan skipulagssvæðisins til að kanna hvort samræmi væri á milli lóðarstærðar í lóðarsamningi og í þeim kortagrunni sem notaður er við gerð deiliskipulagsuppdráttar. Í töflunni hér að neðan má sjá þau tilfelli þar sem tillaga um lóðarstærðir í deiliskipulagi er ekki í samræmi við lóðarsamninga. Í þessum tilfellum verða gerðar yfirlýsingar um breytta lóðarstærð í samræmi við lóðarmörk og stærðir eins og tillaga er gerð um í deiliskipulagi. Ef ósamræmi er á milli deiliskipulags og útgefinna lóðablaða þá gildir lóðablað.

Götuheiti og húsúmer	Byggingarár	Lóðastærð skv. FMR m ²	Þinglýstir samningar m ²	Lóðastærð skv. deiliskipulagi m ²	Athugasemdir
Aðalstræti 2a	Ný lóð	250		400	Verður sameinuð 4 og lóðarstærð samtals 1.412.
Aðalstræti 4	1993	593		593	Sameinuð við 2a
Aðalstræti 6	1943/1970	336		336	
Aðalstræti 8	1969	234		235	
Aðalstræti 10	1929	137		210	
Aðalstræti 11	1920/1950	298		313	
Aðalstræti 12	1927	264		264	
Aðalstræti 13	1900/1950	324		351	
Aðalstræti 14	1908	240		240	
Aðalstræti 15	1920	486		672	
Aðalstræti 16	1929	202		202	
Aðalstræti 17	1939	523		593	
Aðalstræti 18	Ný lóð			445	
Aðalstræti 19	Auð lóð	700		556	
Aðalstræti 21	1912	340		345	
Aðalstræti 23	1912	228		303	
Aðalstræti 25	1912	380		378	
Aðalstræti 27	1935	515		550	
Aðalstræti 31	1944	624		625	
Aðalstræti 33	1935	1150		740	
Aðalstræti 37	1937	832		738	
Aðalstræti 39	1938	510		394	
Aðalstræti 41	1970	360		361	
Aðalstræti 43	1937	817		457	
Aðalstræti 45	1920	200		332	
Aðalstræti 47	1905	401		775	
Aðalstræti 47a	1935	97,5		184	
Aðalstræti 49	1930-80	510		515	
Aðalstræti 50	1925	350		350	
Aðalstræti 51	1947	762		762	
Aðalstræti 51a	1934/1945	782		779	
Aðalstræti 52	1980	964		964	
Bjarkargata 1	1951	357		357	
Bjarkargata 3	1943	595		595	
Bjarkargata 4	1955	1470		1.470	
Bjarkargata 5	1943	600		600	
Bjarkargata 6	1950	930		941	
Bjarkargata 7	1943	456		487	
Bjarkargata 8	1952	925		1.038	
Hólar 15	1968	700		700	
Hólar 17	1969	700		700	
Hólar 18	1980	1000		1000	
Mýrar 1	1968	700		700	
Mýrar 2	1974	806		806	
Mýrar 3	1969	700		700	
Mýrar 4	1976	700		700	
Mýrar 5	1965	700		700	

Götuheiti og húsúmer	Byggingarár	Lóðastærð skv. FMR m ²	Þinglýstir samningar m ²	Lóðastærð skv. deiliskipulagi m ²	Athugasemdir
Mýrar 6	1975	700		700	
Mýrar 7	1965	700		700	
Mýrar 8	1980	700		700	
Mýrar 9	1964	700		700	
Mýrar 10	1975	700		700	
Mýrar 11	1969	700		700	
Mýrar 12	1974	700		700	
Mýrar 13	1969	700		700	
Mýrar 14	1974	700		700	
Mýrar 15	1969	700		700	
Mýrar 16	1975-79	700		700	
Mýrar 17	1967	700		700	
Mýrar 18	1974	700		700	
Mýrar 19	1976	1.145		1.145	
Strandgata 3	Auð lóð	192			Fellur út
Strandgata 5	1945	427		501	
Strandgata 7	1930	254		254	
Strandgata 9	Ný lóð			256	
Strandgata 11	1932/1940	300		300	
Strandgata 11a	1910	462		491	
Strandgata 13	1932	267		267	
Strandgata 15	1934	192		204	
Strandgata 15a	1928	790		805	
Strandgata 17	1936	225		282	
Strandgata 17a	1944	315		408	
Strandgata 19	1900/1957	418		485	
Strandgata 21	1981	1.280		2.265	
Túngata 14	1943	480		480	
Túngata 15	1947	334		364	
Túngata 16	1945	384		578	
Túngata 17	1948	580		531	
Túngata 18	1944	430		538	
Túngata 19	1965	570		570	
Urðargata 2	1930	1121		1119	
Urðargata 5	1936	400		400	
Urðargata 6	1938	600		637	
Urðargata 7	1938	638		518	
Urðargata 8	1940	390		390	
Urðargata 9	1935	390		392	
Urðargata 10	Ný lóð			482	
Urðargata 11	1911	518		520	
Urðargata 12	1943	680		680	
Urðargata 14	Ný lóð			509	
Urðargata 15	1969	700		739	
Urðargata 16	Ný lóð			509	
Urðargata 17	1960	524		600	
Urðargata 18	1963	880		880	
Urðargata 19	1948	600		600	
Urðargata 20	1934	270		504	
Urðargata 21a	Ný lóð			636	

Götuheiti og húsnumér	Byggingarár	Lóðastærð skv. FMR m ²	Þinglýstir samningar m ²	Lóðastærð skv. deiliskipulagi m ²	Athugasemdir
Urðargata 21b	Ný lóð			636	
Urðargata 22	1963	816		816	
Urðargata 23	1965	1266		870	
Urðargata 26	1951	931		933	
Bórsgata 2	1939	945		1.022	
Bórsgata 4	1946	369		436	
Bórsgata 6	1954-62	495		550	

2.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu á deiliskipulagsuppdraetti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar og svalir mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar og aðliggjandi húsa.

Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir, en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar. Skipulagsskilmálar og núverandi afmörkun bygginga gildir sem byggingarreitur. Á þeim lóðum sem ekki hafa bilgeymslur er gert ráð fyrir möguleika á sambyggðri eða stakstæðri bilgeymslu. Þar sem bilgeymslur eru stakstæðar er gert ráð fyrir þeim möguleika að byggt sé á milli íbúðarhúss og bilgeymslu. Útlit bilgeymslu skal vera í samræmi við núverandi hús.

Innan byggingarreits eru einnig heimilar viðbyggingar með eftirfarandi skilyrðum:

1. Viðbyggingin er innan byggingarreits.
2. Flatarmál viðbyggingar er að hámarki 40 m².
3. Viðbyggingin er á einni hæð.

Tilkynna skal fyrirhugaða framkvæmd til leyfisveitanda.

2.5 Opin svæði

Í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018 er landnotkunin skilgreind á eftirfarandi hátt:

Opin svæði án auðkennis. Hlíðar ofan byggðar, lækjarfarvegir og gil, árbakki, fjara og strandsvæði. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum en þeim sem vænta má vegna almennrar útivistar, s.s. stígum, skiltum, áningarstöðum og bílastæðum fyrir göngu- og ferðafólk. Einnig er gert ráð fyrir varnarvirkjum vegna ofanflóða.

2.6 Flóðvarnir

Byggðir verði tveir garðar, annarsvegar varnargarður sem myndar fleyg fyrir ofan Hóla og Mýrar (Mýrargarður) og hins vegar samtengdur þvergarður og leiðigarður ofan Urðargötu (Urðargarður). Einnig að gerð verði aur- og grjótvörn ofan Aðalstrætis sem tengd verður núverandi þvergarði fyrir ofan Patreksskóla.

Mýrargarður: Mýrargarður myndar fleyg ofan Hóla og Mýra og er um 590 m langur. Vesturhluti garðsins er um 320 m langur, en austurhluti garðsins er um 240 m. Garðurinn er 5-11 m hár yfir núverandi landi (eða 5-12 m yfir skeringarás). Í frumathugun var lögð áhersla á að tryggja aðkomu að íbúðarhúsum við Hóla og því er lagt til að garðurinn verði brattur í endann og hlaðinn upp með netkistum eða sambærilegum jarðvegsstyrkingarkerfum.

Urðargarður: Ofan við Urðargötu er lagt til að verði byggður um 370 m langur varnargarður. Garðurinn verður tvískiptur. Austurhluti garðsins, er 250 m langur þvergarður, sem er ætlað að stöðva snjóflóð ofan efstu húsa en vesturhlutinn er 125 m langur leiðigarður og beinir flóðjaðri úr snjóflóðaskálinni ofan hafnarinnar út í sjó. Þvergarðurinn stendur í um 40 m fjarlægð ofan við efstu húsin við Urðargötu og rís hæst í 49 m h. y.s. og verður allt að 7,5-11 m hár

yfir núverandi landi (eða 8,5 m -15,5 m yfir skeringarás). Vesturhluti þvergarðsins verður leiðigarður sem nær niður að Urðargötu, í 20 m h. y.s. Leiðigarðurinn mun standa nærri húsum við Urðargötu 23 og 26. Til þess að lækka hæð leiðigarðsins miðað við húsin og skapa rými milli varnargarðs og lóða var land vestan garðsins lækkað um 1-4 m niður á svæðinu milli garðanna ofan Urðargötu. Ennfremur var skeringarsvæði látið halla frá austri til vesturs, svo leiða mætti ofanvatn eftir skeringarás til vesturs. Lagt er til að garðurinn sé brattur í endann að Urðargötu þ.a. rými sé fyrir gangstétt meðfram Urðargötu og að lega götu sé óbreytt.

Aurvarnargarður: Niðurstöður frumathugunar gera ráð fyrir aur- og grjótvörn ofan Aðalstrætis. Þar er lagt til að vatnsrás ofan Aðalstrætis verði víkkuð og bakki hækkaður þannig að aurflód og steinar stöðvast að mestu ofan byggðar. Aurvörnin tengist snjóflóðagörðum ofan Urðargötu við vesturenda og þvergarði ofan Patreksskóla við austurenda. Skurðurinn er almennt um 4 m víður, svo akfært sé eftir botni hans og auðvelt að hreinsa hann með vinnuvélum.

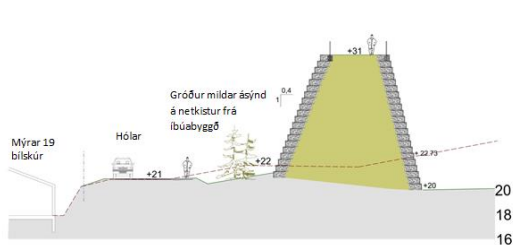
Við útfærslu á tillögu að skipulagi er unnið út frá ofangreindri tillögu frá Verkís um gerð og staðsetningu varna. Heildarrúmmál mannvirkjanna er um 170.000 m³ jarðvegs, þar af er gert ráð fyrir um 60.000 m³ af flokkuðu efni í flóðhlið garða. Umframefnismagn úr skeringum er áætlað allt að 290.000 m³.



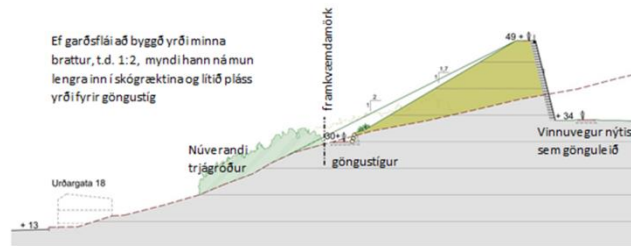
Mynd 2-2. Yfirlitsmynd sýnir niðurstöðu frumathugunar sem gerir ráð fyrir að byggðir verði tveir snjóflóðavarnargarðar ásamt lágum aurvarnargarði.

2.6.1 Aðlögun og byggð

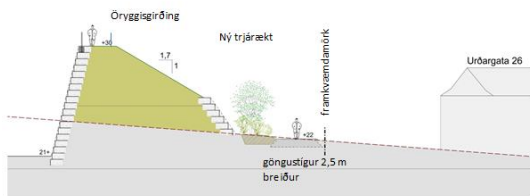
Hugmyndirnar miða að því að fella garðana að umhverfi sínu eftir því sem hægt er og styrkja svæðið í heild sem útivistarsvæði. Horft er á svæðið frá Fjósadal að grunnskóla Patreksfjarðar sem heildstætt útivistarsvæði ofan byggðarinnar. Ásýnd er hægt að milda með landmótun, breytilegum fláum og bogadregnum formum hlémeigin. Lögð er áhersla á stígagerð, áningastaði og skógrækt þannig að svæðið geti nýst íbúum sem bætt aðstaða til útivistar. Varnarmannvirki sem þetta mun ávallt hafa aðdráttarafl og eru göngustígar mikilvægir til þess að auðvelda umferð upp á og við garðana. Myndir hér að neðan sýna til skýringar möguleika til að milda ásýnd við mismunandi aðstæður.



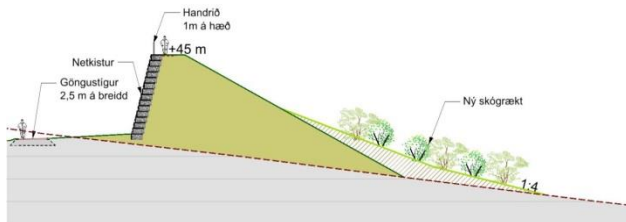
Mynd 2-3. Snið í eystri fleygsenda við Hóla.



Mynd 2-4. Snið í Urðargarð og hvernig trjágróðri er hlíft.



Mynd 2-5. Netkistur eiga að minnka umfang garðsins.



Mynd 2-6. Dregið úr halla garðsins og land mótað sem trjárektarsvæði.

2.6.2 Gróður

Uppgræðsla á framkvæmdasvæðinu miðar að tvennu. Annars vegar að loka yfirborði strax eftir að framkvæmdum lýkur til að hindra rof og að gera umhverfið að einni heild eins fljótt og hægt er. Hins vegar þarf að huga að gróðursetningu til lengri tíma sem mildar skil á milli raskaðs lands og náttúrulegs gróðurs í hliðinni og styrkja framkvæmdasvæðin sem útivistarsvæði.

Leggja skal áherslu á að öllum framkvæmdum verði hagað þannig að sem minnstu verði raskað. Á það sérstaklega við þar sem framkvæmdir fara inn í mjög gróið land og skógræktarreiði. Lagt er til að flagglinur verði settar út áður en framkvæmdir hefjist sem afmarki framkvæmdarsvæðin, auk þess sem leggja skal áherslu á að flytja til gróður og nýta það sem hægt er til uppgræðslu.



Mynd 2-7. Gróðurkort sýnir afmörkun framkvæmdasvæðis núverandi gróður og ný gróðursvæði sem hluti af útivistarsvæði.

2.6.2 Efnisnám

Uppgröfturnar við varnarfleyg verður nýttur við uppbyggingu garðsins. Urðargarður og Mýrargarður er grafnir niður um 4 m til að lágmarka umfang en svæðið milli garðanna verður lækkað um 2-4 m. Þar sem magn skeringa verður meira en fyllinga er ekki gert ráð fyrir öðru efnisnámi.

2.7 Samgöngur

2.7.1 Gatnakerfi

Götur innan svæðisins eru með tvístefnu nema neðsti hluti Urðargötu milli Aðalstrætis og Strandgötu. Eru eftirfarandi götur skilgreindar innan skipulagssvæðisins: Aðalstræti, Strandgata, Bjarkargata, Túngata, Þórsgata, Urðargata, Mýrar og Hólar. Breidd gatna er frá bilinu 5 til 7 m á breidd. Aðalstræti, Bjarkargata, Urðargata og Mýrar eru 6,5 m. Þórsgata, Strandgata (nýja) og Túngata er 7 m á breidd og Strandgata (gamla) og Hólar eru 5 m á breidd.

2.7.2 Bílastæði

Eitt til tvö bílastæði eru í flestum tilfellum innan lóðar og víða er einnig lagt meðfram götum. Þessi stæði eru víða lítið skilgreind. Almennt séð þá skal koma fyrir langstæðum meðfram gangstéttum þannig að ekki sé lagt beggja megin götu. Er þetta til þess að auðvelda aðgengi og umferðaröryggi innan götunnar.

Um stæði innan lóðar gilda eftirfarandi viðmið:

- Við einbýlishús skal koma fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar, heimilt er að bæta við allt að tveimur stæðum til viðbótar þar sem aðstæður leyfa.
- Vegna atvinnuhúsnæðis skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnæðis.

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

2.7.3 Gangstéttir

Gangstéttar eru áætlaðar meðfram öllum götum innan skipulagssvæðisins. Þegar gangstéttar verða endurnýjaðar skal gera ráð fyrir að breidd þeirra sé á bilinu 1,5 til 2 m að undanskildum Strandgötu (gamla) og neðsta hluta Urðargötu.



Mynd 2-8. Gangstétt við Strandgötu (gömlu) er 1,2 m á breidd. Dæmi um frágang þegar gangstéttar verða endurnýjaðar.

2.7.4 Stígar og áningarstaðir

Gert er ráð fyrir aðalgöngustíg frá lóð grunnskólans þar sem hann tengist núverandi stígakerfi. Stígurinn mun liggja út með hliðinni við rætur aurvarnargarðsins og Urðargarðs og tengjast niður á gangstétt við Urðargötu 26. Mikil skógrækt er fyrir ofan Urðargötu með fallegum og fjölbreyttum gróðri. Hluti af trjágróðrinum þarf að víkja vegna framkvæmda en sá hluti sem eftir stendur mun gefa stígnum mikið útivistargildi. Að Mýrargarði verður hægt að komast um götuna Hóla en einnig verður lagður aðalgöngustígur frá vesturenda garðsins sem tengist Hólum. Sá stígur verður akfær og getur þannig þjónað sem aðkoma að íbúðarhúsum í neyð ef Hólar lokast vegna snjóöfnunar. Aðalgöngustígar, útivistarstígar við flóðvarnargarða verða 2,5 – 3 m á breidd. Frá aðalgöngustíg er gert ráð fyrir minni stígum, gönguslóðar og tröppustígar eru 1,2 m á breidd og eru annað hvort upp varnargarðanna eða tenging við íbúðabyggðina.

Meðfram aðalgöngustíg verða tveir áningastaðir á svæðinu. Annar er fyrir neðan Urðargarð, fyrir ofan Urðargötu 22. Hinn er fyrir neðan Mýrargarð, fyrir ofan Hóla 15 – 17. Báðir áfangastaðir afmarkast af gróðri þar sem hópar gætu safnast saman áður en lagt er af stað í vettvangsferðir og möguleiki er á að koma fyrir grillaðstöðu með borðum og bekkjum. Ofan á báðum gördum verður sérstakur frágangur fyrir afmarkað útsýnissvæði.

2.7.5 Aðkoma að gördum

Gert er ráð fyrir að núverandi vinnuvegur sem gerður var í tengslum við framkvæmdir á þvergarði ofan grunnskóla verði nýttur til aðkomu á framkvæmdartíma, einnig nýr vinnuvegur frá Mýrum. Að auki er gert ráð fyrir aðkomu frá Urðargötu en öll umferð þaðan skal háð takmörkunum sökum nálægðar við íbúðabyggð. Að framkvæmd lokinni er gert ráð fyrir að vinnuvegir nýtist sem þjónustuvegir að varnarmannvirkjum og sem útivistarstígur fjallsmegin við garðana.



Mynd 2-9. Vinnuvegir á framkvæmdartíma. Aðalvinnuvegir eru teiknaðir með stórum örvum en takmörkun er lögð til á notkun vinnuvegar upp frá Urðargötu (litlar örvar).

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða. Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir en um þau hús gilda þegar samþykktar bygginganefndarteikningar.

3.2 Breytingar á húsum og viðbyggingar

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum en óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg. Ástæða þessa er ekki síst sú að byggingar á skipulagssvæðinu eru fjölbreyttar og af ýmsum stærðum og gerðum sem gerir það snúið að gefa út almenn ákvæði. Þessi leið mun einnig tryggja nágrönnum hverju sinni betri möguleika á að gefa álit sitt á fyrirhuguðum framkvæmdum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götmyndar. Þá skal þess gætt að sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

3.3 Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð

Leyfilegt er að reisa girðingar á lóðarmörkum allt að 1,20 m á hæð. Lóðarhafar skulu hafa með sér samráð um frágang og framkvæmdir. Skjólveggir á lóð skulu ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra.

Heimilt er að reisa verandir áfastar íbúðarhúsi. Stærð á verönd áfastri byggingu skal ekki vera meiri en 1/3 af grunnfleti húss. Að öðru leyti gildir grein 2.3.5 í byggingarreglugerð.

3.4 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsupprætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr.112/2012. Á aðalupprætti skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bílastæði og gangstéttar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er í mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm á lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

3.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur það fram á deiliskipulagsupprætti.

3.6 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.7 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

3.8 Brunavarnir

Um brunavarnir gilda ákvæði byggingarreglugerðar nr. 90/112.

3.9 Umgengni á lóðum

Umgengni á lóðum skal vera í samræmi við samþykkt um umgengni og þrífnað utan húss í Patreksfirði og öðrum sveitarfélögum innan starfssvæðis Heilbrigðiseftirlits Vestfjarða sbr. auglýsingu nr. 668/2010 í B-deild Stjórnartíðinda. Óheimilt er að geyma gáma, annað lausafé og númerslausa bíla innan íbúðarlóða á skipulagssvæðinu.

3.10 Veitukerfi

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum.

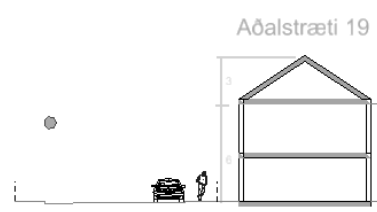
3.11 Sorphirða

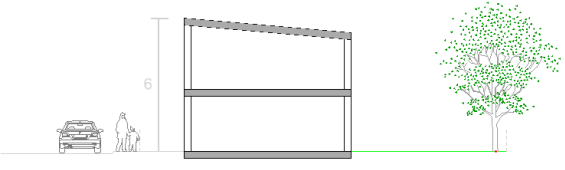
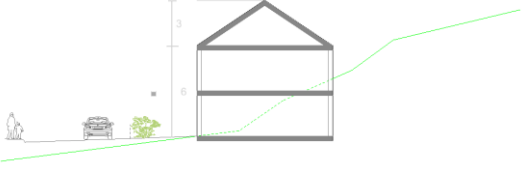
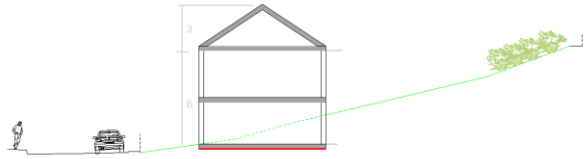
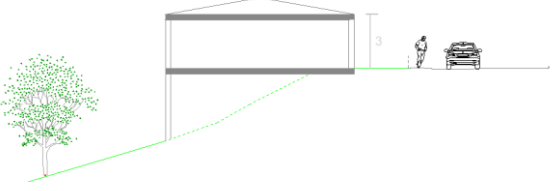
Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu. Gerð er krafa um skýli fyrir 2 ílát til flokkunar.

4 SÉRSKILMÁLAR

4.1 Nýjar lóðir

Eins og fram kom í kafla 2.5 þá er gert ráð fyrir uppbyggingu á eftirtöldum lóðum:

Aðalstræti 4, þjónustulóð. Heimilað er á þessari lóð viðbygging við núverandi þjónustubúðir. Um er að ræða þjónustuhús á 2 hæðum, hámarksgrunnflötur 250 m² og hámarksbyggingarmagni allt að 450 m². Hámarksveggghæð allt að 7 m og þakhalli allt að 10°. Bilastæði innan lóðar alls 12.	
Aðalstræti 18, íbúðarhús. Byggja má hús á einni hæð ásamt risi. Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli er talsverður. Hámarks grunnflötur 95 m². Hámarksveggghæð er 3,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksveggghæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3,0 metra upp fyrir hámarksveggghæð. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Þak er mænispak og þakhalli 30°. Kvistir eru leyfðir en skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði aldrei meiri en 2/3 af húshliðinni og skulu þeir falla vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir. Heimilt að vera með allt að 3 íbúðir í húsinu.	
Aðalstræti 19, íbúðarhús. Byggja má hús á tveimur hæðum. Hámarks grunnflötur 110 m². Hámarksveggghæð er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksveggghæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3,0 metra upp fyrir hámarksveggghæð. Þak er mænispak og þakhalli 30°. Kvistir eru leyfðir en skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði aldrei meiri en 2/3 af húshliðinni og skulu þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Heimilt að vera með allt að 3 íbúðir í húsinu.	

Strandgata 9, íbúðarhús. Byggja má hús á tveimur hæðum. Grunnflötur 70 m² og hámarks vegghæð 6 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Þak er einhalla og þakhalli 5-10°. Heimilt að vera með tvær íbúðir.	Strandgata 9 
Urðargata 10, íbúðarhús. Byggja má hús á einni hæð ásamt risi. Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli er talsverður. Grunnflötur 110 m². Hámarksvegghæð er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksvegghæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksvegghæð. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum. Þak er mænispak og þakhalli 30°. Kvistir eru leyfðir en skal þess gætt að lengd kvists eða samanlögð lengd kvista verði aldrei meiri en 2/3 af húshliðinni og skulu þeir falli vel að húsinu hvað þakform, gluggasetningu og efnisval snertir. Heimilt að vera með allt að 3 íbúðir í húsinu.	Urðargata 10 
Urðargata 14 og 16, íbúðarhús. Byggja má hús á tveimur hæðum. Hámarks grunnflötur 110 m². Hámarksvegghæð er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksvegghæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksvegghæð. Útlit og efnisval og byggingarhefð skal samræmast nálægum húsum.	
Urðargata 21a og b, íbúðarhús. Byggja má hús á einni hæð. Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli er talsverður. Hámarks grunnflötur 150 m². Hámarksvegghæð er 3,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Þakhalli skal ekki vera minni en 10°. Heimilt er að hafa mismunandi þakhalla, stalla eða mæni. Heimilt er að sameina lóðir og byggja parhús með samanlögðum grunnfleti að hámarki 300 m². Heimilt er að vera með íbúð í kjallara þannig að hámarksfjöldi íbúða verða fjórar.	
Strandgata 20. Leikskólinn Araklettur. Heimild er gefin fyrir auknu byggingarmagni innan lóðar til stækkunar á núverandi byggingu um allt að	

250 m². Hámarksvegg hæð, þakhalli- og -gerð og efnisval skal taka mið af núverandi byggingum.

4.2 Hverfisvernd

Innan deiliskipulagssvæðisins er sett hverfisvernd á 45 hús sem talin eru upp hér að neðan. Hverfisverndinni er skipt niður í tvo flokka eftir verndargildi en rautt er 1. flokkur verndar og gult 2. flokkur verndar. 1. flokkur verndar er verndun staks húss og götummyndar en gulur flokkur tekur meira til verndunar á heildstæðri götummynd.

Markmið hverfisverndarinnar er að vernda sögulegar byggingar eða götummyndir sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn Patreksfjarðar og að styrkja jákvæða þróun sveitarfélagsins. Taka skal mið af leiðbeiningum sem koma fram í tillögum um verndarsvæði í byggð þegar ráðist verður í endurbyggingu eða nýbyggingar á svæði sem er innan verndarsvæðisins.



Mynd 7. Afmörkun verndarsvæðis í byggð samkvæmt vinnslutillögu.

Ákvæði hverfisverndar taka til breytinga, viðhalds, niðurrífs og nýbyggingar húsa. Hverfisverndinni er ætlað að vernda íbúa og hagsmunaaðila fyrir hugsanlegum óæskilegum breytingum á svæðinu og ásýnd þess.

Eftirtalin hús eru hverfisvernduð í 1. flokki (merkt með rauðum skástrikuðum línunum á uppdrætti). Eftirfarandi upptalning er tekin úr húsakönnun fyrir Patreksfjörð.

1. Aðalstræti 11 (1920/1950). Samkvæmt húskönnun er um að ræða alþýðuhús í góðum hlutföllum. Hluti af upphaflegri byggð. Einstakt hús, húsaröð, hluti af götummynd (rautt).

2. *Aðalstræti 23 (1912). Hluti af upphaflegri byggð. Hefur gildi fyrir götummynd. Einstakt hús, húsaröð, götummynd (rautt).*
3. *Aðalstræti 27 (1935). Samkomuhús, bíó. Hluti af upphaflegri byggð. Hefur gildi fyrir götummynd. Einstakt hús, húsaröð, götummynd (rautt).*
4. *Urðargata 2 (1930). Þýsk þjóðernisrómantik og fúnkís. Einstakt hús, húsaröð, götummynd (rautt).*

Eftirtalin hús eru hverfisvernduð í 2. flokki (merkt með gulum skástrikuðum línum á uppdrætti). Eftirfarandi upptalning er tekin úr húsakönnun fyrir Patreksfjörð.

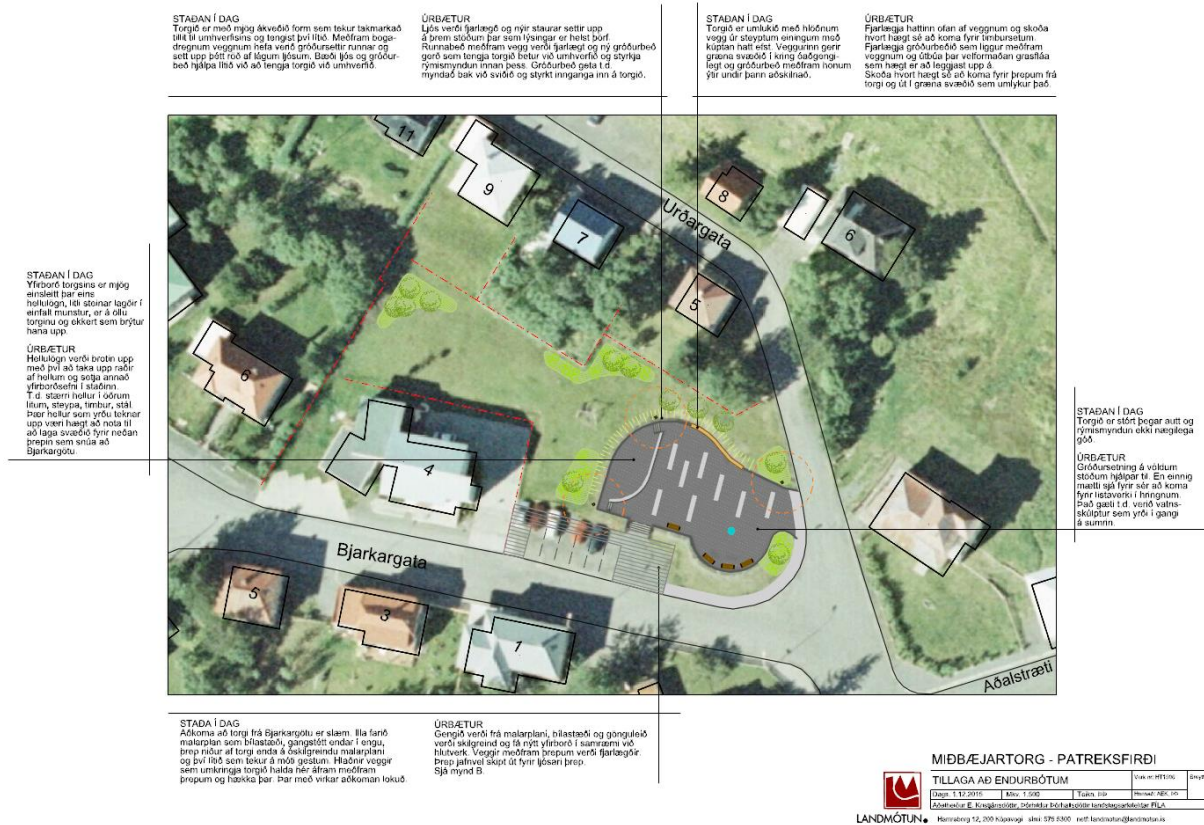
1. *Aðalstræti 6 (1943). Hluti af götummynd, byggt í fúnkísstíl. Hefur gildi fyrir götummyndina og hluti af samstæðri heild.*
2. *Aðalstræti 8 (1946). Hluti af götummynd, byggt í fúnkísstíl. Tengist atvinnu- og verslunarsögu. Húsið eitt af mörgum fúnkishúsum sem byggð voru eftir skipulagi Guðjóns Samúelssonar. Hefur gildi fyrir götummyndina og hluti af samstæðri heild.*
3. *Aðalstræti 10 (1929). Hluti af upphaflegri byggð á svæðinu. Hefur gildi fyrir götummynd í samfelldri röð fjögurra timburhúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
4. *Aðalstræti 12 (1927). Hluti af upphaflegri byggð á svæðinu. Hefur gildi fyrir götummynd í samfelldri röð fjögurra timburhúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
5. *Aðalstræti 13 (1900). Tengist sögu verslunar og þjónustu. Hluti af upphaflegri byggð: Einstakt hús, húsaröð, hluti af götummynd (gult).*
6. *Aðalstræti 14 (1908). Hluti af upphaflegri byggð. Hefur gildi fyrir götummynd í samfelldri röð fjögurra timburhúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
7. *Aðalstræti 15 (1920). Hluti af upphaflegri byggð. Hefur gildi fyrir götummyndina og er hluti af heild. Samstæð hús og heild (gult).*
8. *Aðalstræti 16 (1929). Hluti af upphaflegri byggð. Hefur gildi fyrir götummynd í samfelldri röð fjögurra timburhúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
9. *Aðalstræti 21 (1912). Hluti af upphaflegri byggð. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
10. *Aðalstræti 25 (1912). Hluti af upphaflegri byggð. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
11. *Aðalstræti 31 (1944). Sérstakt hús með fúnkísáhrifum. Fyrsta fjölbýlishús Patreksfjarðar. Áberandi og fer vel í götummynd og landi. Hluti götummyndar. Samstæð hús og heild (gult).*
12. *Aðalstræti 33 (1930). Hluti af upphaflegri byggð. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
13. *Aðalstræti 37 (1926). Hluti af upphaflegri byggð. Dæmi um verk húsasmiðs á staðnum. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
14. *Aðalstræti 45 (1920). Einfalt alþýðuhús. Pósthús. Hluti af upphaflegri timburhúsabyggð. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
15. *Aðalstræti 47 (1905). Einfalt bárujárnshús. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
16. *Aðalstræti 49 (1897). Einfalt bárujárnshús með sveitseráhrifum. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
17. *Aðalstræti 51 (1947). Fúnkishús. Læknishús. Hluti götummyndar og hluti af samfelldri röð húsa. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
18. *Strandgata 5 (1945) Fúnkishús sem tengist sögu verslunar. Hluti af og áberandi í götummynd. Mikilvægur hluti götummyndar (gult).*
19. *Strandgata 7 (1930). Einfalt steinsteypuhús. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
20. *Strandgata 11 (1932). Einfalt steinsteypuhús. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*

21. *Strandgata 13 (1932). Einfalt steinsteypuhús. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
22. *Strandgata 15 (1934). Einfalt steinsteypuhús. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
23. *Strandgata 17 (1933). Fúmkishús. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
24. *Strandgata 19 (1897). Einfalt bárujárnshús. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
25. *Þórsgata 2 (1939). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa við Þórsgötu og Túngötu. Samstæð hús og heild (gult).*
26. *Þórsgata 4 (1946). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa við Þórsgötu og Túngötu. Samstæð hús og heild (gult).*
27. *Bjarkargata 1 (1951). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
28. *Bjarkargata 5 (1943). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
29. *Bjarkargata 6 (1950). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
30. *Bjarkargata 7 (1943). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
31. *Bjarkargata 8 (1949). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa. Samstæð hús og heild (gult).*
32. *Túngata 14 (1943). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa við Þórsgötu og Túngötu. Samstæð hús og heild (gult).*
33. *Túngata 15 (1947). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa við Þórsgötu og Túngötu. Samstæð hús og heild (gult).*
34. *Túngata 16 (1945). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa við Þórsgötu og Túngötu. Samstæð hús og heild (gult).*
35. *Túngata 17 (1948). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa við Þórsgötu og Túngötu. Samstæð hús og heild (gult).*
36. *Túngata 18 (1944). Fúmkishús. Hluti af heild fúmkishúsa við Þórsgötu og Túngötu. Samstæð hús og heild (gult).*
37. *Urðargata 5 (1936). Á tímamótum bárujárns- og fúmkishúsa. Hluti af götummynd, hornhús. Samstæð hús og heild (gult).*
38. *Urðargata 7 (1934). Einfalt bárujárnshús. Hluti af götummynd, hornhús. Samstæð hús og heild (gult).*
39. *Urðargata 8 (1920). Einfalt bárujárnshús. Hluti af götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
40. *Urðargata 9 (1938). Fúmkishús. Hefur gildi fyrir götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*
41. *Urðargata 11 (1910). Einfalt bárujárnshús. Hluti af götummynd. Samstæð hús og heild (gult).*

4.3 Torg og götur

Torgið við Urðargötu og Bjarkargötu verður endurgert og svæðið sem afmarkast af gatnamótum Urðargötu, hluti Bjarkargötu og Túngata að Þórsgötu fá annað yfirbragð með því að mjókka götu og breikka gangstéttir. Lögð verði áhersla vandaðan yfirborðsfrágang og lýsingu. Markmið með andlitslyftingu á torginu eða „skverinu“ og götum eru:

- Mynda heildstætt almenningsrými og fegrun.
- Tengja torgið betur við umhverfið.
- Laga aðkomu að Bjarkargötu.
- Skoða rýmismyndun inni á torginu.
- Skoða setmöguleika.
- Brjóta upp einsleitt yfirborð.

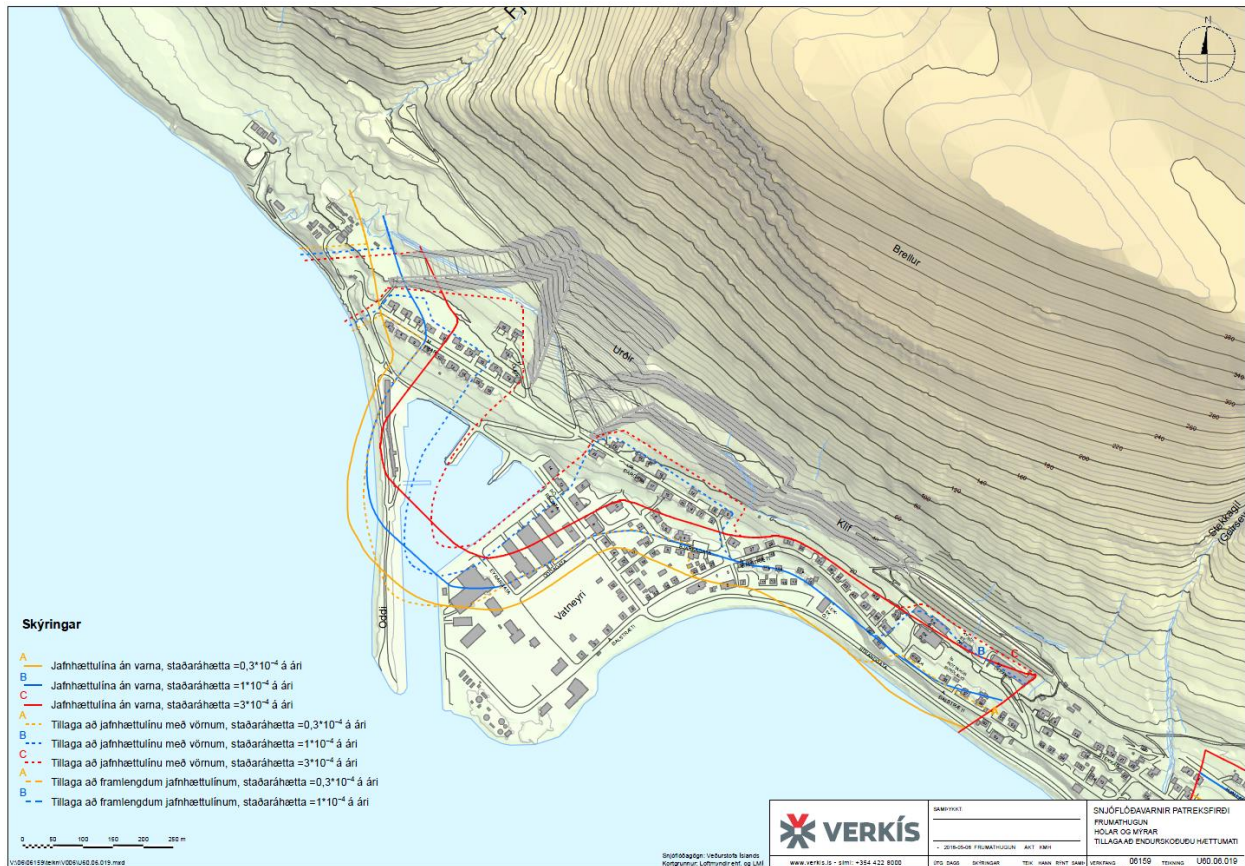


Mynd 4-8. Tillögur um úrbætur á miðbæjarorgi.

5 HÆTTUMAT

Haustið 2003 var samþykkt hættumat fyrir Patreksfjörð, sjá teikningu U60.06.003 (Hættumatsnefnd Vesturbyggðar, 2003). Öll byggð ofan hafnarinnar, á um 350 m breiðu svæði stendur á hættusvæði C. Í hverfinu við Mýrar og Hóla standa öll hús á hættusvæðum. 13 hús standa á hættusvæði C, tvö hús á hættusvæði B og sex hús á hættusvæði.

Mynd 5-1 sýnir núverandi hættumatslínu í samanburði við tillögur að nýjum hættumatslínunum.



Mynd 5-1. Tillaga að endurskoðuðu hættumati fyrir Urði, Mýrar og Hóla.

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 1-1.

Á hættusvæðum B er heimilt að reisa ný einbýlishús og fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum, svo og byggja við skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús enda séu húsin og/eða viðbyggingarnar styrktar til þess að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu II. Heimilt er að reisa atvinnuhúsnæði svo og skála á skíðasvæðum, sem ekki eru ætlaðir til næturgistingar, án kvaða um styrkingar. Nýja skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er óheimilt að reisa.

	Íbúðar-, leikskólar og samb. hús	sjúkra- og samkomuhús, skólar,
Svæði	Neðri mörk	Efri mörk
A-hættusvæði	5	20
B-hættusvæði	20	90

Tafla 5-1. Ástreymisþrýstingur innan hættusvæða, reiknað sem óhappaálag, kN/m².

6 UMHVERFISSKÝRSLA

Framkvæmdir við snjóflóðavarnir í þéttbýli falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og þess vegna fellur deiliskipulagstillagan undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Umhverfismatið er sett fram í venslatöflum í lok hvers kafla í umfjöllun um einstök skipulagssvæði.

- Mat á umhverfisáhrifum byggist á þremur meginþáttum, sem eru:
- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti innan áhrifasvæðisins.
- Umsagnir og athugasemdir lögboðinna umsagnaraðila, hagsmunaaðila og almennings.

Við mat á umhverfisáhrifum er unnið eftir lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Einnig er stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa. Við mat á vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti er stuðst við tiltekin viðmið, s.s. stefnumörkun stjórnvalda, alþjóðsamninga, lög og reglugerðir.

6.1 Þættir áætlunar sem valdið geta áhrifum

Ofanflóðavarnirnar, sem er megininntak deiliskipulagsins, munu valda talsverðum umhverfisáhrifum. Helstu áhrif á framkvæmdatíma felast í breytingum á því landsvæði sem fer undir varnarmannvirki og getur því haft áhrif á gróðurfar og dýralíf, á landslag og ásýnd. Umferð vinnuvéla á framkvæmdartíma getur valdið hávaða, útblástursmengun, hættu á mengunarslysum og rykmengun.

6.2 Umhverfisþættir sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum

Við greiningu á þeim þáttum sem hugsanlega geta orðið fyrir umhverfisáhrifum var ákveðið að meta eftirfarandi umhverfisþætti:

- Gróður og dýralíf.
- Landslag og sjónræn áhrif.
- Heilsa og öryggi.
- Minjar.
- Grunnvatn.
- Útivist.
- Vatnafar.

6.3 Skilgreining á vægi áhrifa og viðmið

Við greiningu á einkennum og vægi hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem eru skilgreind í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram kemur í töflu hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar framkvæmt er mat á vægi áhrifa.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
Óveruleg	0	Óveruleg/óljós áhrif á umhverfisþátt

Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfispátt
Óljós	?	Óljós áhrif á umhverfispátt

Tafla 6-1. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat deiliskipulagsins.

Í töflu 2 eru tekin saman þau umhverfisviðmið sem lögð eru til grundvallar umhverfismati deiliskipulagsins. Þess ber þó að geta að listinn er ekki tæmandi. Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem visir til þess að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem deiliskipulagstillagan hefur í för með sér. Í umhverfismatinu voru búnar til 7 matsspurningar út frá þessum viðmiðum.

Stefna	Umhverfisviðmið
Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006.	1. gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Skipulagslög nr. 123/2010.	1. kafli, 1. gr. mgr. 2 að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmari nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru- og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbærri þróun að leiðarljósi.
Aðalskipulag Tálknafjarðarhrepps 2006-2018.	Núverandi landnotkun innan svæðisins, en innan svæðis er m.a. skilgreind íbúðarbyggð, athafnasvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir, hverfisverndarsvæði og opin svæði til sérstakra nota.
Lög um menningarminjar 80/2012.	Skráðar friðlýstar fornleifar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Aðrar fornleifar (minjar 100 ára og eldri, s.s. byggðarleifar, haugar, greftunarstaðir o.s.frv.) skv. 3 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.
Lög um náttúruvernd 44/1999 og önnur stefnuskjöl.	Válisti Náttúrufræðistofnunar Íslands fyrir plöntur og um fugla og spendýr. Listi yfir friðlýstar plöntur. 37 gr. laga um náttúruvernd. Velferð til framtíðar, sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, áherslur 2010-2013, sjá kafla 12 um sjálfbæra gróðurnýtingu og endurheimt landgæða.
Reglugerð um hættumat vegna ofanflóða 505/2000.	15. gr. 2. mgr. Taka skal fullt tillit til hættumats við alla skipulagsgerð.
Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns 797/1999.	1. gr. 1.1 Markmið reglugerðar þessarar er að koma í veg fyrir mengun grunnvatns af mannavöldum. Einnig er það markmið að takmarka afleiðingar mengunar sem þegar hefur orðið á grunnvatni.

6.4 Valkostir

Aðrir varnarkostir sem skoðaðir voru í tengslum við vinnu við frumathugun varnargarðanna var að kanna möguleika á uppsetningu um 1800 m af stoðvirkjum á hluta upptakasvæðisins austan upptakaskálar, ofan Urðargötu. Þvergarður ofan efstu húsa ásamt upptakastoðvirkjum var talinn ákjósanleg lausn, vegna nálægðar byggðar við fjallið sem takmarka hæð varnargarða. Niðurstaðan varð sú að leggja ekki til uppsetningu stoðvirkja á hluta upptakasvæðisins, þar sem hægt er að koma fyrir varnargörðum ofan Urðargötu þannig að áhætta neðan þeirra verði ásættanleg og uppsetning stoðvirkja er talin mun kostnaðarsamari og tæknilega flóknari lausn en bygging varnargarða.

Umfiöllun um valkosti beinast því að þeirri lausn sem deiliskipulagið leggur til og fjallað er um í kafla 2.6.

6.5 Tengsl við aðrar áætlanir

Sjá kafla 1.2 um fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.

6.6 Nálgun og aðferðir

Tálknafjarðarhreppur í samstarfi við Landmótun sf. unnu að umhverfismati deiliskipulags. Vinna við umhverfismatið fólst í rýni sérfræðinga Landmótunar á þeim málsgögnum sem liggja fyrir varðandi frumathugunar fyrir varnargarðana og fyrirspurnar um matskyldu framkvæmdarinnar, sbr. heimildaskrá. Beitt hefur verið venjubundnum aðferðum við umhverfismat áætlana.

6.7 Umhverfismat

Umhverfismat áætlunar felst í því að spá fyrir um líklegar breytingar á umhverfinu við framfylgd skipulagstillögunnar með hliðsjón að markmiðum, umhverfisviðmiðum og umhverfisvísnum.

	UMHVERFISÁHRIF (jákvæð, óveruleg/óljós, neikvæð áhrif)				
	+	0	-	?	Skýringar og mótvægisáðgerðir
UMHVERFISÞÁTTUR	LANDSLAG OG SJÓNÆR ÁHRIF				
Munu mannvirki hafa neikvæð sjónræn áhrif?	Varnarvirkin verða nálægt byggðinni og því mjög sýnileg og munu breyta mikið ásýnd svæðisins. Við hönnun varnarvirkjanna verði reynt að draga úr sýnileika þeirra með landmótun, trjárækt og mildun ásýndar þar sem garðar eru sem næst húsum.				
UMHVERFISÞÁTTUR	ÚTIVIST				
Hvaða áhrif munu varnarmannvirki hafa á útivist á svæðinu	Hliðin fyrir ofan byggðina er talsvert notuð í dag til útivistar. Með tilkomu varnarmannvirkja mun svæðið breytast mikið en hönnun mannvirkja sem gerir ráð fyrir mikilli stígagerð, fjölbreyttum áningarstöðum og gróðursetningu á að geta stuðlað að meiri og fjölbreyttari útivist.				
UMHVERFISÞÁTTUR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF				
Gerir skipulagið ráð fyrir framkvæmdum sem spilla gróðri eða fuglalífi?	Varnarvirkin munu óhjákvæmilega raska gróðri og dýralífi sem fyrir er á framkvæmdasvæðinu. Mikilvægt er að vanda mjög til verka við frágang varnarvirkjanna. Taka þarf mið af aðliggjandi gróðurfari þannig að mannvirkin falli sem best að landslaginu.				
UMHVERFISÞÁTTUR	MINJAR				
Tryggir deiliskipulagið varðveislu menningar-verðmæta?	Framkvæmdin mun hafa talsverð neikvæð áhrif á minjar á svæðinu en fjórar til fimm minjar 006-010 verða fyrir beinum áhrifum vegna ofanflóðamannvirkja. Leyfi þarf frá Minjastofnun Íslands ef raska þarf þessum minjum eða hætta er á að þær skemmist (21. grein, lög nr. 80/2012 [36]). Ef ókunnar minjar finnast við framkvæmdir þá þarf að stöðva framkvæmdir og láta Minjastofnun vita (24. gr.).				
UMHVERFISÞÁTTUR	HEILSA OG ÖRYGGI				

<i>Mun deiliskipulagið og þær framkvæmdir sem það er að gera ráð fyrir auka öryggi íbúa á svæðinu</i>	Kostur A <i>Markmið deiliskipulagsins er að áhætta vegna ofanflóða verði ásættanleg, þ.e. í samræmi við reglugerð nr. 505/2000. Öryggi íbúa á svæðinu mun því aukast frá því sem er í dag.</i>
UMHVERFISÞÁTTUR	VATNAFAR
<i>Mun deiliskipulagið og þær framkvæmdir sem það er að gera hafa áhrif á grunnvatn á svæðinu</i>	<i>Breytingar á afrennsli svæðisins, neðan garða, eru taldar óverulegar og hvorki gert ráð fyrir að framkvæmdirnar hafi áhrif á stöðu grunnvatns í byggð né flutning yfirborðsvatns um holræsakerfi hverfisins. Ef gröftur á framkvæmdatíma bendir til þess að meira vatn sé á svæðinu en hér er gert ráð fyrir er lagt til að framræsla við garða verði endurmetin.</i>

6.8 Mótægisaðgerðir og vöktun

Lagt er til að fylgst verði með framvindu gróðurs meðan nýgróður er að festa rætur og svæðið að laga sig að grenndargróðri. Einnig verður fylgst með hvort hætta er á jarðvegsrofi á framkvæmdarsvæðinu. Skal sú vöktun fara fram af Náttúrustofu Vestfjarða í samráði við sveitarfélagið og Umhverfisstofnun.

7 AUGLÝSING

7.1 Auglýsingatími

Skipulags- og matslýsing var auglýst 21. febrúar 2017. Samþykkt að vísa lýsingunni til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Minjastofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirlits Vestfjarða og Veðurstofu Íslands.

Forkynning á tillögunni fór fram 22. maí á heimasiðu Vesturbyggðar og stóð sú kynning til 30. maí.

7.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

7.3 Afgreiðsla eftir auglýsingu

Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018.

Gunnlaugar Björn Jónsson, Húsakönnun Patreksfjarðar

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Náttúrustofa Vestfjarða, 2014. Fornleifakönnun vegna framkvæmda við leiðigarða á Patreksfirði. Margrét Hrönn Hallmundadóttir NV nr. 5-14.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. nr. 90/2013

Veðurstofa Íslands, 2003. Hættumat fyrir Patreksfjörð. Greinargerð með hættumatskorti. Unnið fyrir Hættumatsnefnd Vesturbyggðar.

Verkis, 2018. Ofanflóðavarnir í Vesturbyggð, Hólar og Mýrar á Patreksfirði. Frummatsskýrsla.