



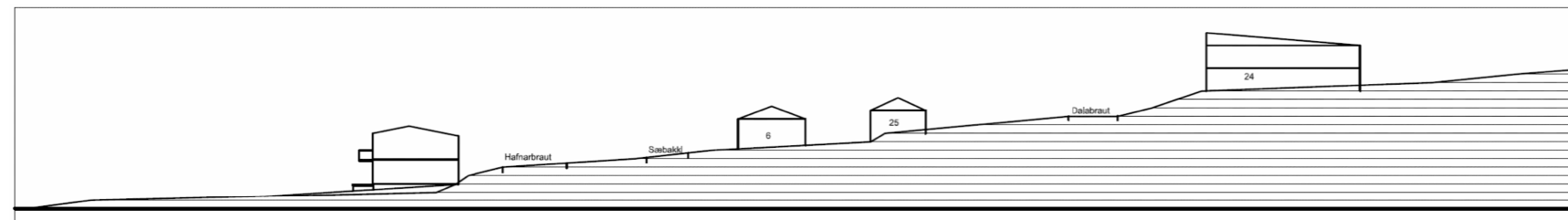
# Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006 - 2018, breyting íbúðarsvæði við Hafnarbraut



Gildandi aðalskipulag, þéttbýlisuppráttur af Bíldudal staðfest 15.2.2006, m.s.br., mkv. 1:10.000.



Breyting á aðalskipulagi, þéttbýlisuppráttur af Bíldudal, mkv. 1:10.000.



Snið til skýringar sem sýnir afstöðu húss við nærliggjandi byggð.

## Inngangur

Aðalskipulag Vesturbyggðar var staðfest þann 15. desember 2006 og hér er um að ræða breytingu á því innan þéttbýlisins á Bíldudal. Viðfangsefni breytingarinnar er að breyta afmörkun á íbúðarsvæði á Bíldudal við Hafnarbraut og stækka það nokkuð á kostnað opins svæðis (Ú7).

## Aðdragandi og markmið

Mikill hörgull er á íbúðarhúsnæði á Bíldudal og lítið til af lóðum til uppbyggingar. Ástæðan þar að baki eru nokkrar. Ekki liggur fyrir hvenær farið verði í uppbyggingu ofanflóðavarnargarða ofan byggðar og því er ekki hægt að byggja á lóðum sem eru innan þéttbýlisins. Í skoðun eru breytingar á reglugerð um hættumat vegna ofanflóða nr. 505/2000 sem geta haft áhrif á þéttingu innan núverandi byggðar sem geta enn frekar sett skorður á nýtingu á landi neðan varnargarða. Eignarhald á landi hefur einnig takmarkandi áhrif en talsvert stór svæði þar sem gert er ráð fyrir íbúðarbyggð heyrir ekki undir Vesturbyggð og óvissa ríkir um hvenær hægt verður að ráðast í uppbyggingu á þeim svæðum.

Til þess að bregðast við þessari vöntun hefur sveitarfélagið ákveðið að stækka skilgreinda íbúðarbyggð við Hafnarbraut inn á opið svæði (Ú7). Á þessu svæði er hægt að koma fyrir einu húsi fyrir allt að 10 íbúðir.

Markmið þessarar aðalskipulagsbreytingar er að gefa möguleika á uppbyggingu á íbúðarhúsnæði innan byggðar á Bíldudal. Horft er til þess að þetta núverandi byggð, utan hættusvæðis vegna ofanflóða, og nýta núverandi innviði betur, vegi og lagnir.

## Staðhættir og skipulagsforsendur

Í gildandi aðalskipulagi Vesturbyggðar (þéttbýlisuppráttur fyrir Bíldudal) er eftirfarandi svæði skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota en á hluta svæðinu er tjaldsvæði.

Ef horft er til íbúðarpróunar sl. 10 ára þá fækkaði íbúum á Bíldudal frá 2010 til 2011 en þá fór íbúafjöldinn niður í 161 íbúa. Frá árinu 2011 hefur verið talsverð fjölgun en 1. janúar 2020 voru íbúar á Bíldudal 219 talsins en fór mest í 233 árið 2018.

Flest ársverk eru í sjávarútvegi á staðnum og mikil umsvif eru í fiskeldi á svæðinu en einnig hefur Íslenska kalkþörungafélagið aukið við framleiðslu sína. Til viðbótar hefur þjónusta við ferðamenn aukist talsvert á síðasliðnum árum. Gert er því ráð fyrir umtalsverðri fjölgun íbúa á komandi árum og íbúðaskortur því mikið vandamál á Bíldudal.

## Breyting á aðalskipulagi

Breytingin felur í sér að opið svæði til sérstakra nota (Ú7) er minnkað, en íbúðarsvæði við Hafnarbraut stækkað eilítið til suðurs á landfyllinguna til þess að koma fyrir einu húsi fyrir allt að 10 íbúðir. Hús verði á tveimur hæðum með mænispaki.

Breytinger á greinagerð nýgildandi aðalskipulagi eiga sér stað í kafla 3.9. OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA í töflu um opin svæði til sérstakra nota á Bíldudal og er breytingin eftirfarandi:

## Úr töflu í núverandi aðalskipulagi

Ú7	Sparkvöllur	Sparkvöllur og útivistarsvæði. Stærð svæðis 1,4 ha.
----	-------------	---

## Breyting á töflunni

Ú7	Sparkvöllur	Sparkvöllur og útivistarsvæði. Stærð svæðis 0,9 ha.
----	-------------	---

## Hættumat

Nýtt hættumat neðan Búðargils eftir að garður reis ofan byggðar var staðfest 29. janúar 2019 og eins og sjá má þá er svæðið utan hættusvæðis vegna ofanflóða. Svæðið er þó á landfyllingu og verða settar kvaðir um að byggingar þurfi að vera með ákveðinn gólfkóta og verður sá kóti settur í samráði við siglingasvið Vegagerðarinnar.

## Mat á umhverfisáhrifum

Umhverfisáhrif vegna áætlaðar breytingar eru m.a. að aukin íbúðarbyggð mun auka bílaumferð um Hafnarbraut. Íbúðarsvæðið stendur á landfyllingu og mun því ekki hafa áhrif á gróður- og náttúrufar en flóðahætta er hinsvegar til staðar eins og fram kemur að ofan og tyggt verður því að leyfilegur gólfkóti íbúða sé nægur til að sporna við flóðahættu. Íbúðarbyggð mun þess að auki breyta ásynnd svæðisins. Nýtt íbúðarhús mun hafa áhrif á sjávarútsýni frá húsum sem standa við Hafnarbraut 2-6 en þar sem fyrirhugað hús mun standa töluvert neðar í landi þá er dregið aðeins úr þeim áhrifum þó bein sjávarsýn glatist. Einnig mun aðkoma að svæðinu hafa áhrif á umferð og aðkomu að fristundahúsum sem standa sunnar í fjörunni. Stækkun íbúðarsvæðis mun ekki hafa áhrif á nærliggjandi tjaldsvæði þar húsinn munu standa í jafri svæðisins. Aftur á móti þarf að færa aðkomuna að tjaldsvæðinu þannig að aðkoman verði frá ípróttahúsinu.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 12. desember 2019.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_.

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

## BYGGÐ

- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Svæði fyrir þjónustustofnanir
- Athafnasvæði
- Íbúðarsvæði
- Hafnarvæði
- Svæði fyrir fristundabyggð
- Opin svæði til sérstakra nota

## VEITUR

- Stofnæð fráveitu (til skýringar)

## SAMGÖNGUR

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

## HÆTTUMAT

- A
- B
- C
- Mörk skipulagssvæðis

