

FLÓKALUNDUR
DEILISKIPULAGSTILLAGA
FRÍSTUNDASVÆÐI
VESTURBYGGÐ

GREINARGERÐ
UMHVERFISSKÝRSLA

ARKITEKTASTOFAN

form ráðgjöf

ÁGÚST 2023

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
2.2	Tengdar skipulagsáætlanir	4
2.3	Fornleifar	5
3	DEILISKIPULAG	6
3.1	Markmið	6
3.2	Meginatriði	6
3.3	Landnotkun	6
	3.3.1 Umferðarsvæði	6
	3.3.2 Lóðir	6
	3.3.3 Opið, óbyggt svæði.....	6
3.4	Veitur	6
3.5	Skilmálar	8
	3.5.1 Almenn atriði.....	8
	3.5.2 Bílastæði.....	8
	3.5.3 Byggingarmagn	8
	3.5.4 Lóðir og lóðafrágangur.....	8
	3.5.5 Húsgerðir	9
	3.5.6 Fornleifar	9
3.6	Um ágreining	9
4	UMHVERFISSKÝRSLA	10
5	SAMÞYKKT	12
	4.1 Kynning og afgreiðsla	12
6	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	13
7	UPPDRÁTTUR	14
	Deiliskipulagsuppráttur	14

1 YFIRLIT

Á fundi sínum 28. apríl 2021 samþykkti bæjarstjórn Vesturbyggðar lýsingu samkvæmt 40. gr. skipulagslaga 2010/123 þar sem fyrirhuguð vinna við deiliskipulagtilögu var kynnt og að hún skyldi unnin samkvæmt samþykktu aðalskipulagi.

Fyrstu orlofshúsin risum uppúr 1977 og deiliskipulag af svæðinu hlaut aldrei gildistöku.

Deiliskipulagstillagan er unnin fyrir stjórn orlofsbyggðarinnar Flókalundi af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt.

Meðfylgjandi deiliskipulagstillögunni er uppdráttur dags. 21. ágúst 2023.

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

Skipulagssvæðið er á reit F1, sem er í aðalskipulagi skilgreint sem frístundasvæði. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 4.4 ha. Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi. Skipulagssvæðið er í eigu ríkisins og er skilgreint sem friðlýst svæði.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagstillagan 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.

Ekki er í gildi deiliskipulag á svæðinu. Markmið stjórnar orlofsbyggðarinnar með deiliskipulagsgerðinni er að deiliskipuleggja núverandi byggð og gera tillögu um fjölgun um tvö orlofshús á svæðinu, ásamt því að gera ráð fyrir möguleika á stækkun núverandi þjónustu- og sundlaugarhúsa ásamt heimild fyrir byggingu fleirri þjónustuhúsa.

Skipulagssvæðið er á reit F1, sem er í aðalskipulagi skilgreint sem frístundasvæði. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 4.4 ha. Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi. Skipulagssvæðið er í eigu ríkisins og er skilgreint sem friðlýst svæði.

2.2 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka er svæðið skilgreint sem frístundasvæði í aðalskipulagi Vesturbyggðar frá 2006-2018. Skipulagssvæðið er friðlýst og nýtur verndar samkvæmt lögum.

F1: Frístundasvæði. Orlofshúsabyggð við Flókalund. Sumarhúsa- og orlofsbyggð sem tekur til 16 lóða. Þar af 13 orlofshús, þjónustumiðstöð, sundlaug og búningaklefar. Stærð svæðis 10 ha. Gert er ráð fyrir fjölgun húsa um 15 innan svæðisins.

Ákvæði: Skipulagsáætlunin sýnir frístundabyggð með ljósfjólubláum lit og eru aðeins sýnd þau svæði þar sem gert er ráð fyrir 4 eða fleirum húsum á samfelldu svæði innan sömu jarðar. Öll veiðihús og orlofshúsabyggð eru felld undir frístundabyggð og auðkennd á sveitarfélagsuppdrætti. Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að reisa allt að 3 frístundahús án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.

FS2: Friðlýst svæði. Vatnsfjörður. Náttúrulegir reyniviðar og birkiskógar sem breiða úr sér frá flæðarmáli og langt uppá heiðar er einkenni Vatnsfjarðar. Skógurinn ásamt víðáttumiklum leirum eru búsvæði fjölskrúðugs lífríkis. Vinsælt svæði til útivistar.

Ákvæði: Norður úr Breiðafirði ganga margir firðir og er Vatnsfjörður vestastur þeirra. Að honum liggja Barðaströnd að vestan og Hjarðarnes að austan. Vatnsfjörður er friðlýstur sem friðland samkvæmt auglýsingu í Stjórnartíðindum B, nr. 96/1975. Friðlandið telst ekki nema að litlu leyti til verndarsvæðis Breiðafjarðar. Eyjar og hólmar á Vatnsfirði eru háðir ákvæðum friðlýsingarinnar.

2.3 FORNLEIFAR

Gerð er nánari grein fyrir þjóðminjum og verndarsvæðum í skýrslum um aðalskráningu fornminja í Vesturbyggð Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar þjóðminjalaga.

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt lögum um menningarminjar. Skyld er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 16 í lögum um menningarminjar. Fornleifaskráning tekur mið af nákvæmni viðkomandi skipulagsstigs. Frekari skráning fer eftir atvikum fram í tengslum við gerð deiliskipulags eða þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð. Framkvæmdum skal beina frá minjastöðum en sé þess enginn kostur ber að tilkynna Minjastofnun Íslands um framkvæmdirnar með fyrirvara og getur stofnunin krafist þess að þeim sé frestað uns fornleifarannsókn hafi farið fram. Þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna.

Hér er um fornleifar að ræða og samkvæmt lögum um menningarminjar má enginn raska hylja, né breyta fornleifum, nema með leyfi Minjastofnunar og að uppfylltum þeim skilyrðum sem hún kann að setja. Í lögnum er einnig skýrt, framkvæmdaaðilar eiga að bera kostnað á þeim rannsóknum, sem Minjastofnun Íslands telur nauðsynlegar. Þær rannsóknir þyrfti framkvæmdaaðili að kosta (samanber lög um menningarminjar nr. 80/2012).

Ekki er vitað um neinar fornleifar á skipulagssvæðinu.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Markmið með gerð deiliskipulagstillögunnar er deiliskipuleggja núverandi frístundabyggð og skipuleggja fjölgun frístundahúsa og gefa möguleika á stækkun og fjölgun á þjónusta- og sundlaugahúsum.

Innan skipulagssvæðissins eru alls 13 frístundahús, eitt þjónustuhús, ásamt þjónustuhúsi fyrir sundlaugarsvæðið með búningsaðstöðu og fleirra tengt sundlaugarrekstri.

Deiliskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulags-svæðisins.

Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um hámarksbyggingarmagn, hámarks þak- og vegghæð og þakgerð.

Allar byggingar og útbyggingar skulu vera innan byggingarreits.

3.2 MEGINATRIÐI

Það deiliskipulag sem unnið var eftir frá var aldrei gildistekið á lögbundin hátt.

Í deiliskipulagstillögunni eru afmarkaðar eru tvær lóðir. Lóð nr. 1 er undir þjónustu- og sundlaugarhús og innan lóðar nr. 2 eru þrettán frístundahús og byggingarreitir fyrir tvö ný frístundahús.

3.3 LANDNOTKUN

3.3.1 Umferðarsvæði

Bílaaðkoma inná skipulagssvæðið er frá þjóðvegi nr. 62. Innan skipulags-svæðisins er ein húsagata með endagötum út frá sér. Bílastæði eru á nokkrum stöðum innan svæðisins. Hámarkshraði á húsagötu er 30 km/klst.

Lögð er áhersla á gott stígakerfi um svæðið, að greiðfærir stígar liggja að og frá því og að opnu landi. Miðað er við að aksturs- og göngusvæði á húsagötu séu ekki aðgreind.

Akstur um göngustíga er eingöngu heimill fyrir forgangsakstur og þjónustu. Allur annar akstur um göngustíga er bannaður.

3.3.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla undir skilgreininguna frístundasvæði.

3.3.3 Opið, óbyggt svæði

Innan frístundalóðar nr. 2 er eitt leiksvæði.

3.4 VEITUR

Neysl vatn er fengið úr borholu í eigu byggðarinnar sem er innan svæðisins. Borholan er staðsett við bílastæði fyrir austan hús umsjónarmanns. Vatninu úr holunni er dælt upp í forðatank og þaðan inn á veitukerfi byggðarinnar. Heitt vatn kemur einnig úr borholu í eigu

byggðarinnar sem er vestan við hús nr. 7 innan svæðis og rennur affall hennar í opnum fráaveitu sem liggur niður í fjöru.

Varðandi brunavarnir þá er gert ráð fyrir að tengja beint við loka í heitavatnsborholu.

Rafmagn í byggðina kemur frá spennu OV sem er í tvöföldum háspennustaur innan byggðarinnar.

Sunnan við hús nr. 8 er afmarkaður reitur fyrir vatnstanka.

3.5 SKILMÁLAR

3.5.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum vísast til þeirra laga- og reglugerðaákvæða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslaga, byggingar- og skipulagsreglugerða, reglugerða um brunavarnir og brunamál, mengunarvarnarreglugerðar, þjóðminjalaga, íslenskra staðla og blaða Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins.

Skipulags- umhverfisráð getur sett nánari reglur og ákvæði um starfsemi á skipulagssvæðinu og hefur úrslitavald um það hvaða aðilar koma til greina við lóðarúthlutun. Allar óskir um frávik og breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til skipulags- og umhverfisráðs. Minni háttar frávik sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagsins eru afgangið að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun skipulags- og umhverfisráð ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka. Skipulags- og umhverfisráð setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengni á byggingartíma, merkingu lóða, aðstöðu verkafólks, jarðrask og uppgröft, úthlutun og afhendingu. Skilmálarnir skulu liggja fyrir við auglýsingu lóða til úthlutunar. Breyting á úthlutunarskilmálum telst ekki breyting á deiliskipulagi.

Á mæliblöðum eru lóðir, byggingarreitur og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur með 25 sm frávikum upp og niður, lega tenginga veitukerfa og sérstakar kvaðir þar að lútandi ef einhverjar eru. Sé verið með kjallara skal lóðarhafi standa straum af öllum hugsanlegum aukakostnaði sem af því kann að hljóta s.s. að frárennislagnir séu ekki nægilega neðarlega miðað við kjallaragólf og annað þess háttar.

Ekki eru settir skilmálar varðandi liti á ytra byrði húsa innan skipulagssvæðisins.

Allar götur innan skipulagssvæðisins eru í eigu og rekstri orlofsbyggðarinnar.

3.5.2 Bílastæði

Bílastæði skal leysa utan lóða, nema að annað komi fram á uppdrætti.

3.5.3 Byggingarmagn

Innan lóðar nr. 1 sem er undir þjónustuhús tengd frístundabyggðinni er einn byggingarreitur. Hámarksbyggingarmagn innan byggingarreits er 500 m². Ekki er skilgreindur fjöldi bygginga innan byggingarreits. Hámarks vegg-/mænishæð er 5.5 m. Þök skulu vera tvíhalla.

Innan lóðar nr. 2 sem er frístundalóð eru skilgreindir fimmtán byggingarreitur. Hámarksbyggingarmagn innan hvers byggingarreits er 100 m². Hámarks vegg-/mænishæð er 5.5 m. Þök skulu vera tvíhalla.

3.5.4 Lóðir og lóðafrágangur

Þar sem um friðland er að ræða skal öllu jarðraski haldið í algjöru lágmarki. Öll umgengni skal miðast við að viðhalda sem best náttúrulegum gróðri innan skipulagssvæðisins.

Öll nánari útfærsla nýjum gróðri s.s. þéttleiki og gróðurtegundir á svæðinu skal háð samþykki stjórnar orlofsbyggðarinnar og í samráði við skipulagsyfirvöld vegna friðlýsingar svæðisins.

Girðingar innan svæðisins eru ekki heimilar.

3.5.5 Húsgerðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp hámarksveggghæðir og húsgerðir. Hús á lóðum eru skilgreind á eftirfarandi hátt:

F1 er frístundahús á einni hæð.

Þ1 er þjónustuhús á einni hæð.

Ekki eru ákvæði um lit eða efni ytra byrðis útveggja.

Stefna bygginga innan byggingarreits er frjálst, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits.

Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hverrar lóðar og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst, nema að annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti.

Gerð er krafa um að tillöguteikningar skuli lagðar inn til kynningar fyrir byggingaryfirvöld áður en húsin eru fullhönnuð. Byggingaryfirvöld skulu óska eftir umsögn skipulagshöfundar í hverju og einu tilfelli og jafnframt krefjast úrbóta telji ráðið að undangengnu mati skipulagshöfundar að tillagan uppfylli ekki þau útlitslegu gæði sem raunhæft sé að fara fram á.

3.5.6 Fornleifar

Engar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins samkvæmt fornleifaskráningu.

3.6 UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála, skal honum vísað til sveitarstjórnar til úrskurðar.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagstillagstillaga að frístundahúsasvæðinu Flókalundi fellur undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Deiliskipulagstillagan felur ekki í sér stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda, sem tilgreindar eru í 1. viðauka laganna. Deiliskipulagið er innan friðlýsts svæðis og nær til sérstakra jarðmyndana eða vistkerfa sem njóta sérstakrar verndar.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar skal a.m.k. koma fram:

a) yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð.

Markmið með skipulaginu er að deiliskipuleggja núverandi orlofsbyggð í Flókalundi. Á svæðinu er fyrir nokkuð heilstæð byggð orlofs- og þjónustuhúsa. Deiliskipulagstillagan kallar ekki á breytingu á aðalskipulagi svæðisins.

b) lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum

Það land sem fyrirhuguð byggð innan skipulagssvæðisins er á og mun rísa á er í dag raskað land og er því ekki um nein landfræðileg né gróðurfarsleg verðmæti að ræða sem vert er að vernda. Deiliskipulagstillagan hefur því óveruleg áhrif á land og landslag, jarðveg, vatn, loft og loftslag.

c) lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosta.

Þar sem ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulagsins hafi neikvæð áhrif á sitt nánasta umhverfi er ekki talin þörf á útlistun valkosta. Skipulagið hefur ekki í för með sér aukna áhættu vegna slysa eða náttúruhamfara. Deiliskipulagstillagan byggist að miklu leyti á þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

d) lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á.

Ekki er talin þörf á sérstökum viðbúnaði, mótvægisáðgerðum eða vöktun vegna framfylgdar deiliskipulagsins. Lögboðnir eftirlitsaðilar fylgjast með ákveðnum þáttum umhverfisins. Heilbrigðiseftirlit Vesturlands fylgist með þeirri starfsemi sem er starfsleyfissskyld og starfsemi sem haft getur neikvæð áhrif á umhverfi sitt t.d. með lykt eða annarri mengun. Hafa ber samráð við Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda sem haft geta áhrif á hugsanlega minjastaði.

Sveitarstjórn Vesturbyggðar fylgist með þeim þáttum sem áhrif hafa á þróun orlofsbyggðarinnar.

Sveitarstjórn tekur mið af markmiðum um umhverfismál í deiliskipulagi og umhverfisstefnu við framfylgd skipulagsmála svo og við mat og afgreiðslu framkvæmdaáforma og skipulagsbreytinga.

e) samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið.

Á ekki við í svo umfangslitlu verkefni.

f) nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.

Engar.

Sveitarstjórn telur með hliðsjón af ofangreindum atriðum að deiliskipulagstillagan hafi óveruleg umhverfisáhrif. Um er að ræða byggð þar sem áhrif uppbyggingar eru nokkuð fyrirséð og þekkt og í meginatriðum í samræmi við fyrirbyggjandi áætlanir.

5 SAMÞYKKT

4.1 Kynning og afgreiðsla

Kynning og afgreiðsla á deiliskipulagstillögu

Sveitarstjórn Vesturbyggðar samþykkti á fundi sínum 21. febrúar 2024 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi Flókalundar í Vesturbyggð sbr. 1. mgr. 41. gr. laga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillaga frístundasvæðisins er sett fram á einum uppdrætti dagsettum 21. ágúst 2023.

Skipulagslýsing var unnin og kynnt þar sem allar meginforsendur voru kynntar þann 21. maí 2021.

6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis þann **xx. mánuður** 2024. Athugasemdafrestur var til **xx. mánuður** 2024.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði Vesturbyggðar **xx. mánuður** 2024 og sveitarstjórn Vesturbyggðar **xx. mánuður** 2024.

Sveitarstjórinn í Vesturbyggð

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 21. ágúst 2023.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess
í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2024.

7 UPPDRÁTTUR

Deiliskipulagsuppdráttur

