



SNJÓFLÓÐAVARNIR VIÐ HORNBREKKU, ÓLAFSFIRÐI

Deiliskipulag – Greinargerð

Efnisyfirlit

FORMÁLI.....	5
1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	7
1.1 MARKMIÐ.....	7
1.2 MÖRK DEILISKIPULAGSSVÆÐISINS	7
1.3 SKIPULAGSLEG STAÐA.....	7
1.4 SKIPULAGSGÖGN.....	8
1.5 HÆTTUMAT VEGNA OFANFLÓÐA	8
1.6 STAÐHÆTTIR	9
1.7 KYNNING OG SAMRÁÐ.....	10
1.8 UMHVERFISMAT FRAMKVÆMDA.....	10
2 DEILISKIPULAGSTILLAGAN.....	13
2.1 MARKMIÐ MEÐ SKIPULAGINU.....	13
2.2 SNJÓFLÓÐAVARNARGARÐUR.....	13
2.3 LANDMÓTUN OG FRÁGANGUR YFIRBORDS.....	14
2.4 GÖNGULEIÐIR.....	14
2.5 SKÍÐAGÖNGULEIÐIR	14
2.6 GRÓÐUR	15
2.7 MENNINGARMINJAR	15
2.8 SNJÓSÖFNUN VIÐ VARNARGARÐINN	15
2.9 BYGGINGAR OG BYGGINGARREITIR	15
2.10 BÍLASTÆÐI.....	15
2.11 HLJÓÐVIST.....	16
2.12 LAGNIR.....	16
3 ALMENNIR SKILMÁLAR	17
3.1 ALMENNT	17
3.2 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR.....	17
3.3 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ	18
3.4 BYGGINGARREITUR / NÝTINGARHLUTFALL	18
3.5 LAGNIR OG VEITUR.....	18
3.6 BÍLASTÆÐI	18
3.7 LÓÐ HORNBREKKU.....	18
3.8 SORP OG SORPGEYMSLUR	19
3.9 ATVINNUSTARFSEMI.....	19
4 HEIMILDASKRÁ.....	20
5 GILDISTAKA	21

Formáli

Um mitt ár 2005 var gerð frumathugun á gerð snjóflóðavarnargarðs vegna snjóflóðahættu ofan við dvalarheimili aldraðra og heilsugæsluna, Hornbrekku í Ólafsfirði. Teikn á lofti ehf. var ráðgjafi við mótun lands við varnargarðinn. Verkfræðistofa Siglufjarðar sf. vann frumathuganir á áhrifum snjóflóða á garðinn. Sú áætlun var unnin í samráði við bygginga- og skipulagsnefnd Ólafsfjarðar, forstöðumenn dvalarheimilisins og Veðurstofu Íslands.

Niðurstöður þessara athugana voru á þá leið að gerð var tillaga um að reisa u.þ.b. 12 m háan beinan leiðigarð ofan við Hornbrekku.

Á haustdögum 2007 komst aftur skrið á málið að hálfu Fjallabyggðar og Ofanflóðasjóðs. Ákveðið var að hefja vinnslu á hönnun og skipulagningu svæðisins. Teikn á lofti ehf. var fengið til þess að vinna breytingu á gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins og samhliða því að deiliskipuleggja svæðið. Í apríl 2009 var vinnu við deiliskipulagið og samhliða aðalskipulagsbreytingu lokið og þær tillögur samþykktar af bæjarsjórn Fjallabyggðar.

Í desember 2012 ákvað skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar að auglýsa á ný deiliskipulagið í samræmi við nýlegan úrskurð úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Í þeim úrskurði kom fram að ef þrír mánuðir líða frá endanlegri samþykkt sveitarstjórnar þar til auglýsing um hana birtist í B-deild stjórnartíðinda, þá öðlast skipulagið ekki gildi. Í samræmi við framangreint er deiliskipulag vegna snjóflóðavarna við Hornbrekku, Ólafsfirði nú auglýst aftur.

Skipulagsgögnin samanstanda af uppdrætti, greinargerð þessari og umhverfisskýrslu, gögn dagsett 8. janúar 2013.

Hluti upplýsinganna sem hér koma fram bera þess merki að greinargerð skipulagsins var upphaflega saman áður en farið var í framkvæmdir við snjóflóðavarnir á svæðinu. Ákveðið var að láta textann standa að mestu óbreyttan frá upphaflegri gerð.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að auka öryggi íbúa með tilliti til snjóflóða með byggingu snjóflóðavarna en jafnframt að milda neikvæð áhrif framkvæmdanna á landslag og náttúru með mótvægisáðgerðum.

1.2 Mörk deiliskipulagssvæðisins

Svæðið sem deiliskipulagið tekur til er tæplega 28 ha. að stærð og er vel sýnilegt frá miklum hluta byggðarinnar. Það afmarkast af íbúðarhúsum við Hornbrekkuveg og Túngötu í norðri, bænum Hlíð í suðri og Ólafsfjarðarvegi í vestri. Austan við Hornbrekku gnæfir svo fjallið Tindaöxl.



Mynd. 1. Mörk skipulagssvæðis

1.3 Skipulagsleg staða

Ekkert deiliskipulag hefur verið í gildi fyrir svæðið eða nærliggjandi svæði.

Í gildi er Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008 - 2028. Á umrætt svæði er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota.

Deiliskipulagið er matskylt samkvæmt lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

1.4 Skipulagsgögn

Gögn þessa deiliskipulags eru:

- A. Greinargerð inniheldur skipulagslýsingu og skipulagsskilmála.
- B. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1500.
- C. Umhverfisskýrsla

1.5 Hættumat vegna ofanflóða

Veðurstofa Íslands hefur metið hættu vegna ofanflóða úr Tindaöxl og var hættumat vegna snjóflóða fyrir Ólafsfjarðarkaupstað var lagt fram í október 2004. Þar kemur fram að Hornbrekka, dvalarheimili aldraðra og heilsugæslan, er á hættusvæði C þar sem staðaráhætta er meiri en 3×10^{-4} á ári.

Hættusvæðunum er skipt í þrennt út frá staðaráhættunni, þ.e. hættusvæði A sem afmarkast af jafnáhættulínunum 0,3 - 1 af 10.000, hættusvæði B sem afmarkast af jafnáhættulínunum 1 - 3 af 10.000 og hættusvæði C þar sem staðaráhætta er meiri en 3 af 10.000. Neðan hættumatslínu A er árleg staðaráhætta minni en 0,3 af 10.000. Samkvæmt 18. gr. reglugerðar nr. 505/2000 er heimilt að tryggja öryggi fólks með eftirliti og rýmingu á hættusvæðum A og B en á hættusvæði C skal öryggi tryggt með varanlegum varnarvirkjum eða uppkaupum íbúðarhúsnæðis.

Í gögnum Veðurstofu Íslands um rýmingu húsnæðis vegna snjóflóðahættu er Hornbrekka í rýmingarflokki nr. II. Skilgreining hans „*miðast við þekkt flóð eins og þau ná lengst eða önnur svæði sem talin eru sambærileg. Á þessum reitum skapast hætta við mikla snjósöfnun. Rýming á II. stigi fylgir í flestum tilvikum hættumatslínu C á hættumatskortu.*”



Mynd 2. Brotalínur sýna mörk hættusvæða í dag en heilar línur sýna mörk hættusvæða eftir að fyrirhugaður varnargarður hefur verið reistur.

1.6 Staðhættir

Í rýmingaráætlun fyrir Ólafsfjörð sem Veðurstofa Íslands vann er talað svo um Tindaöxl: „ Árið 1952 féll snjóflóð innarlega í Tindaöxl sunnan núverandi skíðalyftu. Einnig hefur nokkrum sinnum orðið vart við snjóflóð úr klettunum efst í Tindaöxlinni en þau hafa alltaf stöðvast í slakkanum í miðri hlíðinni neðan klettanna. Aurskriður féllu niður í bæinn úr hlíðum Tindaaxlar 1962 og 1988 og ollu miklu tjóni, einkum skriðurnar sem féllu 1988. Á átjándu öld féll aurskriða á bæinn Hornbrekku, sem stóð nærri þeim stað þar sem heilsugæslustöð Ólafsfjarðar stendur nú. Eftir flóðin 1988 voru grafnir skurðir í laus jarðlög í hlíðinni til þess að ræsa fram grunnvatn og draga með því úr hættu á aurflóðum.”

Skipulagssvæðið hallar mót vestri, úr 6 m.y.s. neðst upp í 106 m.y.s. í austri, í hlíð Tindaaxlar sem er um 500 m há ofan byggðarinnar. Þarna hefur skíðasvæði Ólafsfjarðar verið í lengri tíma og hefur aðstaða til skíðaiðkunar verið byggð upp á svæðinu. Einnig er dvalarheimili fyrir aldraðra og heilsugæslan, Hornbrekka, á svæðinu.

Ekki er vitað um neinar sjaldgæfar plöntutegundir eða sérstök gróðurhverfi. Gróðurfur ber einkenni af grasnytjum og búsetu. Á hluta svæðisins og norðan við það hefur verið sáð lúpínu. Engar sjaldgæfar dýrategundir eru á svæðinu.

Býlið Hornbrekka stóð á bæjarhólnum sunnan við fyrirhugaða varnargarða en jörðin fór í eyði 1935. Skv. fornleifarskráningu frá 2006 er bæjarhóllinn mjög stæðilegur en þarna eru aðeins tóftir í dag.

Alls eru 7 minjar skráðar á svæðinu. Flestar minjanna eru frá fyrri hluta 20. aldar fyrir utan eina sem er eldri. Við byggingu snjóflóðavarna munu tveir minjastaðir vera í hættu eða verða raskað vegna framkvæmda. Minjarnar eru þúst/bústaður og svo heimild um útihús. Engin friðuð hús eða hús með sérstakt verndargildi eru á skipulagssvæðinu.

1.7 Kynning og samráð

Við vinnslu þessa deiliskipulags hefur verið haft samráð við fjölda aðila. Helstu samráðsaðilar eru:

- 1) Skipulagsstofnun
- 2) Fornleifavernd ríkisins

1.8 Umhverfismat framkvæmda

Deiliskipulag útivistarsvæðis við Hornbrekku felur í sér framkvæmd varanlegs snjóflóðavarnargarðs í Ólafsfirði, Fjallabyggð. Framkvæmdin er tilkynningarskyld skv. öðrum viðauka, lið 11k í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Fyrirhugaður snjóflóðavarnargarður mun liggja ofan við Hornbrekku, dvalarheimili aldraðra.

Unnin hefur verið umhverfisskýrsla fyrir deiliskipulag þetta, vegna fyrirhugaðs snjóflóðavarnargarðs. Hér að neðan kemur samantekt úr umhverfisskýslunni:

Á meðan að á framkvæmdartíma stendur munu skapast óþægindi fyrir íbúa Hornbrekku vegna byggingu snjóflóðavarnargarðsins. Þá munu óþægindi vera nokkur fyrir þá íbúa sem búa við akstursleiðir þungra vörubifreiða, vegna hávaða- og rykmengunar. Öryggi almennings mun því verða minna en ella, á meðan framkvæmdartíma stendur, en með mótvægisáðgerðum eins og að girða framkvæmdarsvæðið af ætti það að vera tryggt eins og kostur er. Einnig er mögulegt að setja upp gangbrautarljós yfir Aðalbraut til að auka umferðaröryggi gangandi vegfarenda, sérstaklega skólabarna.

Umhverfisáhrif af gerð snjóflóðavarnargarðs á náttúrufar eru neikvæð vegna þess mikla rasks sem gróðurþekja fjallshlíðarinnar verður fyrir. Með mótvægisáðgerðum á þá leið að gróðurþekjan sé tekin til hliðar áður en bygging varnargarðsins hefst og nýtt í yfirborðslag garðsins eru mikilvægar til þess að viðhalda svipmynd fjallshlíðarinnar.

Með góðri hönnun á garðinum og gróðursetningu má minnka sjónræn áhrif garðsins á landslag þar sem að áhrif snjóflóðavarnargarðsins verða neikvæð og óafturkræf. Einnig getur gróður hjálpað til við að binda snjó á svæðinu þar sem skíðagöngubrautir verða lagðar og gera þannig svæðið fjölbreyttara til útivistar. Þá munu tvær skráðar menningarminjar lenda undir eða í jaðri snjóflóðavarnargarðsins. Vegna ungs aldurs þessara minja er ekki forsvaranlegt að taka þá áhættu að vernda minjarnar á kostnað öryggis almennings þar sem að minjar sem hafa ekki náð 100 ára aldri skilgreinast ekki sem fornleifar.

Með tilkomu snjóflóðavarnargarðsins munu mótvægisáðgerðir leiða til þess að svæðið verður aðlaðandi til útivistar fyrir almenning, sem verður að teljast jákvætt. Því mun íbúum Ólafsfjarðar og gestkomandi gefast kostur á að nýta sér svæðið á fjölbreyttari hátt en býðst í dag.

2 DEILISKIPULAGSTILLAGAN

2.1 Markmið með skipulaginu

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að snjóflóðavarnargarður verði reistur fyrir ofan dvalarheimili aldraðra, Hornbrekku. Lögð er áhersla á að hann hafi sem minnst umhverfisáhrif og að hönnun garðsins falli vel að landslaginu út frá fagurfræðilegum forsendum sem og náttúrufarslegum. Einnig að svæðið verði gert aðlaðandi fyrir almenning til útivistar, með auknum gróðri, lagningu stíga, upplýsingaskiltum og bekkjum. Þrír byggingarreitir, austan og vestan við núverandi byggingu, eru skilgreindir á skipulaginu til stækkunar á dvalarheimilinu. Gönguleiðir og skíðagöngubrautir eru skilgreindar þannig að svæðið verði aðlaðandi til útivistar.

2.2 Snjóflóðavarnargarður

Gert er ráð fyrir svokölluðum beinum varnargarði og þótti sá kostur vera betri en að reistur væri fleyglaga varnargarður. Megin rökin fyrir því eru að mun auðveldara er að aðlaga beina varnargarðinn að umhverfinu og draga úr sjónrænum áhrifum framkvæmdanna.

„Þar sem farvegurinn er ekki áberandi rásaður og snjódypt á upptakasvæði ekki mikil er hraði snjóflóða í hlíðinni ekki mikill...“, þetta kemur fram í hönnunarforsendum. Hagkvæmast er því að staðsetja varnargarðinn eins neðarlega og kostur er, þar sem að hraðinn vex almennt eftir því sem ofar dregur í fjallshlíðina.

Varnargarðurinn verður u.þ.b 12 metar á hæð og 140 m á lengd. Hann myndar 30 gráðu horn við flóðstefnuna næst Hornbrekku, en þar sem hraðinn er meiri mun garðurinn sveigja á móti flóðstefnunni og myndar þannig efst um 20 gráðu horn.

Áætlað er að 86.000 m³ af kjarnaefni fari í varnargarðinn og 17.000 m³ af efni til landmótunar, en það verði tekið af svæðinu undan og við garðinn.

Eftir að garðurinn hefur verið gerður eru líkur á að þétti hluti snjóflóðs lendi á Hornbrekku minni en $0,3 \times 10^{-4}$.

Við upphaf framkvæmdarinnar þarf að leggja vegslóða um framkvæmdasvæðið að lagersvæðinu. Gert er ráð fyrir að efninu sé ekið á lagersvæðið sunnan við Hornbrekku. Allt efni í varnargarðinn kemur frá greftri Héðinsfjarðarganga. Efninu er þá mokað á bíl á haugsetningarsvæðinu, þaðan er því ekið eftir Aðalgötu og

Ólafsfjarðarvegi og því síðan sturtað á lagersvæðið, sunnan við Hornbrekku, þar sem fyrirhugaður varnargarður mun rísa.

2.3 Landmótun og frágangur yfirborðs

Veita þarf yfirborðsvatni í nýjan farveg suður fyrir fyrirhugaðan varnargarð.

Haugsetja skal gróðurþekjujarðveg við upphaf framkvæmda sem skal síðar nýttur við lok framkvæmdar til að mynda jarðvegsþekju á varnargarðinum og svæðum í kringum hann sem raskast hafa. Bera skal áburð og sá grasfræi á svæðið, strax við lok framkvæmda, þetta skal svo endurtekið að ári liðnu. Nota skal þökur við álagsstaði og meðfram stígum.

Til þess að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum er garðurinn mótaður þannig að hann bæti útivistarmöguleika, sérstaklega fyrir skíða- og brettafólk. Horft er til þessara hópa þar sem að garðurinn liggur stutt sunna við skíðalyftu Ólafsfirðinga.

Reynt er að draga úr halla garðsins á þeirri hlið, sem veit að bænum, koma þar fyrir gróðri og tengja stígakerfið við það sem er fyrir hendi í hliðinni, við garðinn og landið sunnan hans. Gert er ráð fyrir að staðsetja gróðursvæði þannig að þau dragi úr neikvæðum sjónrænum umhverfisáhrifum garðsins jafnframt því að vinna með útivistarmöguleikum, sumar sem vetur.

2.4 Gönguleiðir

Gert er ráð fyrir fjölbreyttum gönguleiðum innan skipulagssvæðisins. Aðalgönguleiðin liggur frá Hornbrekkuvegi alveg suður eftir skipulagssvæðinu. Gönguleiðir liggja frá Hornbrekku og upp á varnargarðinn. Nauðsynlegt er að gera ráð fyrir að komast megi með létt tæki eftir 3,0 m breiðum stíg uppi á varnargarðinum, til þess að auðvelda sáningu, vökvun og minniháttar viðhald garðsins, en að öðru leyti verði stígarnir einungis ætlaðir fyrir gangandi umferð og skíðamenn. Aðalstígurinn skal vera 3,0 m á breidd, lagður malbiki. Aðrir stígar skulu vera bornir góðu malaryfirborði og vera 2,0 m á breidd.

2.5 Skíðagönguleiðir

Almenningur hefur nýtt sér svæðið til þess að stunda skíðagöngu. Gert er ráð fyrir að svæðið verði áfram hentugt til iðkunar á gönguskiðum og að snjótroðari marki leiðir um svæðið líkt og sýnt er á skipulagsupprætti.

2.6 Gróður

Gert er ráð fyrir að komið verði fyrir töluverðum trjágróðri á svæðinu með það að markmiði að mynda skjól, fanga snjó og draga úr stærðaráhrifum varnargarðsins.

2.7 Menningarminjar

Gerð hefur verið fornleifaskráning í Ólafsfirði, af Fornleifastofnun Íslands. Alls eru 7 minjar skráðar á svæðinu. Flestar minjanna eru frá fyrri hluta 20. aldar fyrir utan eina, en það er bænhús sem er ekki vitað hvar er staðsett en það mun vera nefnt í heimildum. Við byggingu snjóflóðarvarnargarðsins munu tvær minjar vera í hættu eða verða raskað vegna framkvæmda. Minjarnar eru þúst/bústaður og svo heimild um útihús. Aðrar minjar á svæðinu ættu ekki að skaðast vegna framkvæmda, en þær eru bæjarhúsin að Hornbrekku, heimild um bænhús, tvær heimildir um útihús, tóft/útihús, þúst/bústaður.

2.8 Snjósöfnun við varnargarðinn

Í Ólafsfirði er ríkjandi úrkomuátt NA og NV átt. Snjósöfnun vegna skafrennings ræðst nær eingöngu af þessum vindáttum. Þessar aðstæður eru þær sömu og á Siglufirði þar sem nokkur reynsla er komin á snjósöfnun við leiðigarða. Líklegt er að við efri enda garðsins við Hornbrekku verði einhver skaflamyndun, en sá skafl verður væntanlega minni en við neðri endann.

2.9 Byggingar og byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti en í tillögunni eru skilgreindir þrjár byggingarreitir. Þeir eru áætlaðir sem viðbygging við dvalarheimili aldraðra, Hornbrekku. Á deiliskipulagsuppdrætti kemur fram hvað hámarksstærð mannvirkis er innan hvers reits.

2.10 Bílastæði

Til að uppfylla bílastæðapörf fyrir dvalarheimilið voru bílastæðin endurskipulögð. Gert er ráð fyrir bílastæðum við Hornbrekku, þar af skulu viss bílastæði vera fyrir hreyfihamlaða. Iðkendur skíðasvæðisins geti þá lagt við Hornbrekku og ferjað sig upp í skíðaskálann með fyrirhugaðri toglyftu. Þannig myndi umferð um Hornbrekkuveg minnka til muna.

Þau bílastæði sem eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti eru aðeins til skýringar og staðsetning þeirra getur breyst við endanlega hönnun.

2.11 Hljóðvist

Fylgja skal reglugerð um hávaða nr. 933/1999. Á framkvæmdatímanum verður nokkur hávaði vegna vinnutækja. Vegna nálægðar við íbúðarhúsnæði skal leitast við að taka sérstakt tillit til íbúanna á framkvæmdatímanum.

2.12 Lagnir

Gert er ráð fyrir að háspennukaplar og neysluvatnslögn verði leidd gegnum undirgöng varnargarðsins en í dag liggja þau nálægt stefnu núverandi vegar í hlíðinni í samráði við eigendur kapla og lagnar.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem að jafnaði gilda um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta. Húsin skulu byggð samkvæmt teikningum sem samþykktar eru af Skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar. Byggingarstjórar skulu hafa umsjón með byggingu húsanna. Byggingaráfangar eru úttektarskyldir sbr. byggingarreglugerð.

3.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Vegna bygginga vísast til ákvæða þeirra laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulags- og byggingarlaga, byggingarreglugerðar, skipulagsreglugerðar, reglugerða um brunavarnir og brunamál og reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats og íslenskra staðla eftir því sem við á. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum. Gera skal grein fyrir öðrum þáttum sem skipta máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Þau mannvirki sem eru á snjóflóðahættusvæði A þurfa að vera styrkt eins og reglugerð nr. 505/2000 gerir ráð fyrir. Í 19 gr. kemur fram að; „ 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. [...] Hönnun burðarvirkja skal miðast við ástreymisþrýsting frá ofanflóðum skv. töflu II. Álagið reiknast sem óhappaálag og skal reikna mannvirkið í brotmarkaástandi. Almennt gildir að hús á hættusvæðum skulu vera steinsteypt með steyptri loftplötu og veggir, sem snúa að brekku, skulu að jafnaði vera án opa og glugga. Að öðrum kosti skulu gluggar og hurðir standast ástreymisþrýsting. Við hönnun mannvirkja á hættusvæðum skal stuðst við Rb-blöð nr. Rb(V9).003, Rb(V9).004 og Rb(V9).005, útgefin af Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins. Hönnuðir skulu undantekningarlaust leggja fram útreikninga sína til samþykktar hjá viðkomandi byggingafulltrúa sem sannreynir hönnunargögn.“

3.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda bílastæða og aðrar kvaðir, ef einhverjar eru. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum. Fyrirvari er gerður á nákvæmni deiliskipulagsuppdráttar, en mæli- og hæðablöð eru nánari útfærsla á deiliskipulagi þessu.

3.4 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á skipulagi og mæliblaði. Allir meginhlutar byggingar skulu standa innan hans.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Heildregin byggingarlína á byggingarreit þýðir að staðsetja skal hús í þeirri línu. Heimilt er að byggja innan byggingarreits, á deiliskipulagsuppdraetti kemur fram heimild um stærð á hámarksfleti byggingar innan byggingarreits og einnig í kafla 3.7.

3.5 Lagnir og veitur

Gert er ráð fyrir að lagnir mannvirkja á svæðinu tengist núverandi lögnum sem eru við deiliskipulagsvæðið.

3.6 Bílastæði

Bílastæði skulu vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

3.7 Lóð Hornbrekku

Lóð Hornbrekku er 14 550 m². Á henni eru skilgreindir þrjú byggingarreitir og eru þeir merktir bókstöfum A, B eða C.

A: Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á einni hæð hámarki 1.000 m². Hæð skal vera að hámarki 8 m yfir gólfkóta 10. hæðar.

B: Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á einni hæð hámarki 1.000 m². Hæð skal vera að hámarki 8 m yfir gólfkóta 10. hæðar.

C: Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á tveimur hæðum að hámarki 150 m². Hæð skal vera að hámarki 12 m yfir gólfkóta 10. hæðar.

3.8 Sorp og sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar (441/1998). Staðsetning og frágangur skal vera þannig að þær séu aðgengilegar og lítt áberandi.

3.9 Atvinnustarfsemi

Almennt gildir að fyrir atvinnustarfsemi í húsum þar sem það er heimilt skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

4 Heimildaskrá

Ágústa Edwald, Elín Ósk Hreiðarsdóttir, Orri Vésteinsson, Sigríður Þorgeirsdóttir, Sædís Gunnarsdóttir og Uggi Ævarsson (2006). *Fornleifaskráning á Ólafsfirði*. Fornleifastofnun Íslands, FS320-04051: Reykjavík.

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Ólafsfjarðarkaupstaður (1990). Aðalskipulag Ólafsfjarðar 1990 – 2010.

Fjallabyggð (2010). Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008 – 2028.

Reglugerð um hávaða nr. 933/1999.

Reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats nr. 505/2000.

Skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997

Veðurstofa Íslands (2004). *Hættumat fyrir Ólafsfjörð*. Reykjavík: Veðurstofa Íslands.

Veðurstofa Íslands og Almannavarnardeild Ríkislögreglustjóra (2007). *Fjallabyggð: Ólafsfjörður. Rýming húsnæðis vegna snjóflóðahættu*.

Veðurstofa Íslands og Almannavarnarnefnd Fjallabyggðar. *Rýmingaráætlun fyrir Ólafsfjörð* (2 útg. 2007).

Verkfræðistofa Siglufjarðar sf. (2008). *Snjóflóðavörn við Hornbrekku í Ólafsfirði – Tilkynning til skipulagsstofnunar*. Siglufjörður.

5 GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í _____
Þann _____ 2013.

Bæjarstjóri Fjallabyggðar

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 2013.