



AÐALSKIPULAG FJALLABYGGÐAR 2008-2028

Breyting
Kleifar í Ólafsfirði

SKIPULAGSLÝSING

18. janúar 2018



EFNISYFIRLIT

1	Yfirlit.....	3
1.1	Skipulagssvæði.....	3
1.2	Tilefni.....	4
2	Forsendur.....	5
2.1	Staðhættir.....	5
2.2	Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008-2028.....	6
2.3	Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024.....	7
2.4	Landsskipulagsstefna.....	7
2.5	Menningarstefna í mannvirkjagerð.....	8
2.6	Fornminjar.....	8
3	Viðfangsefni.....	10
3.1	Breyting á ákvæðum aðalskipulags um Kleifar.....	10
3.1.1	Skipulagskostir.....	10
4	Áhrifamat.....	11
5	Skipulagsferli.....	12
5.1	Lýsing.....	12
5.2	Umsagnaraðilar.....	12
5.3	Auglýsing tillögu og afgreiðsla.....	12
5.4	Ábendingar vegna lýsingar.....	12
6	Heimildaskrá.....	13

1 YFIRLIT

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða breytingu á landnotkun og skilmálum um hverfisvernd fyrir byggðina á Kleifum í Ólafsfirði. Í lýsingu koma fram upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Með framlagningu og kynningu lýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagna gætu komið við mótun tillögu að breytingu á aðalskipulagi áður en gengið verður frá henni og hún auglýst. Í breytingartillögunni gæti falist stefnubreyting gagnvart byggðinni á Kleifum og þeim verndarákvæðum sem nú eru í aðalskipulaginu. Mikilvægt er að fá í upphafi verks fram sjónarmið sem máli kunna að skipta við stefnumörkun og ákvarðanatöku.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐI



Mynd 1: Kleifar, horft inn Ólafsfjörð. (Ljósmynd ÁÓ).

Kleifar eru vestan megin í Ólafsfirði í mynna Árdals um 3 km frá þéttbýli Ólafsfjarðar. Sunnan byggðarinnar rís Syðriárhryna (759 m) og Arnfinnsfjall (853 m) norðan við. Um Kleifar gilda sérstök ákvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins en svæðið er 44 ha og skilgreint sem landbúnaðarland með hverfisvernd.



Mynd 2: Loftmynd af Kleifum í Ólafsfirði. Brotalína sýnir mörk landbúnaðarsvæðis úr þéttbýlisupprætti Ólafsfjarðar.

1.2 TILEFNI

Ytri-Gunnólfssá II er hluti byggðarinnar á Kleifum og norðan Gunnólfssár. Skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar tók fyrir á fundi þann 16. október 2017 erindi frá Guðmundi H. Gunnarssyni fyrir hönd eigenda Ytri Gunnólfssár II, dagsett 7. september 2017 þar sem óskað er eftir breytingu á aðalskipulagsskilmálum þannig að þar verði heimild fyrir 15 frístundahúsalóðir, um 1.200 m² hver.

Bókun skipulags- og umhverfisnefndar 16. október 2017: *Drög að deiliskipulagi samræmist ekki gildandi aðalskipulagi. Nefndin felur tæknideild að hafa samráð við landeigendur um mögulega breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið.*

Bókun skipulags- og umhverfisnefndar 11. desember 2017: *Öllum landeigendum og lóðarleiguhöfum var sent bréf þar sem kynntir voru núverandi skilmálar í gildandi aðalskipulagi og óskað eftir sýn landeigenda um framtíð Kleifanna svo hægt sé að meta þörfina á endurskoðun aðalskipulagsskilmála fyrir svæðið í heild. Lögð fram svör landeigenda að Ytri Gunnólfssá II dags. 17. nóvember 2017, Hofi dags. 11. nóvember 2017 og Gunnarsholti dags. 30. nóvember 2017. Tæknideild falið að gera breytingu á aðalskipulagi þannig að jörðin Ytri Gunnólfssá II verði skilgreind sem frístundabyggð.*

2 FORSENDUR

2.1 STAÐHÆTTIR



Mynd 3: Kleifar, júlí 2017. (Ljósmynd ÁÓ).

Á Kleifum byggðist upp lítið þéttbýli uppúr 1900 og var þar stundaður landbúnaður og útgerð. Byggðin á Kleifum einkennist af sérstökum byggingarstíl og sögulegri tengingu við útgerð og landbúnað. Einkenni húsagerðar er að flest eru þau háreist, tvílyft á kjallara gjarnan með kvistum a.m.k. á framhlið húsanna og flest eru þau timburhús með bárujárni eða forsköluð. Þorpið byggðist upp á stuttu tímabili og er kjarninn byggður á árunum frá 1920-1960 en eftir það hafa aðallega verið byggð frístundahús. Nýrri húsin skera sig úr með einhalla lágrestum þökum. Útihús og nýleg frístundahús eru lágrest.



Mynd 4: Ytri-Gunnólfsá. (Ljósmynd ÁÓ).



Mynd 5: Árbær, Holt og Hof. (Ljósmynd ÁÓ).



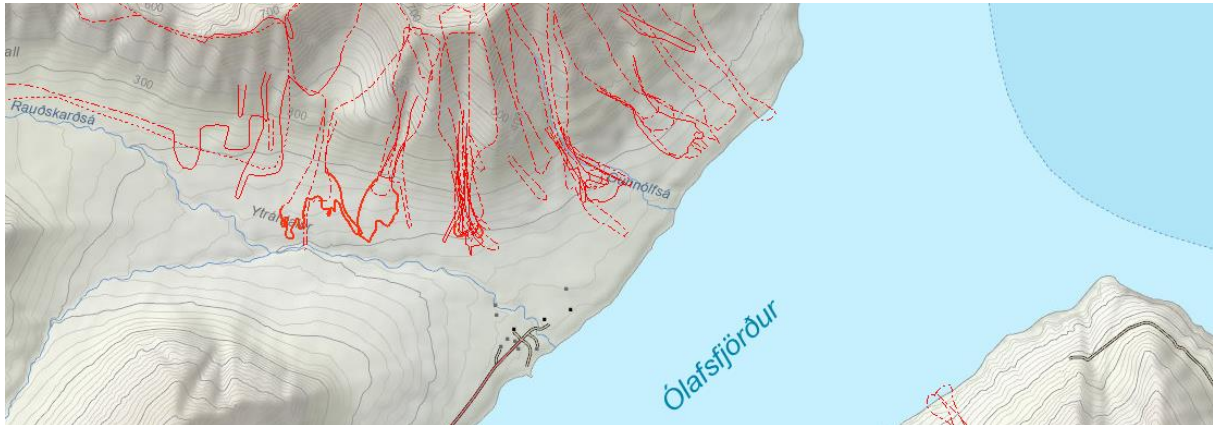
Mynd 6: Hjallar og útsýni að Ólafsfjarðarmúla (Ljósmynd ÁÓ).



Mynd 7: Útihús. (Ljósmynd ÁÓ).

Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir Ólafsfjörð og Kleifar. Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar (5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010).

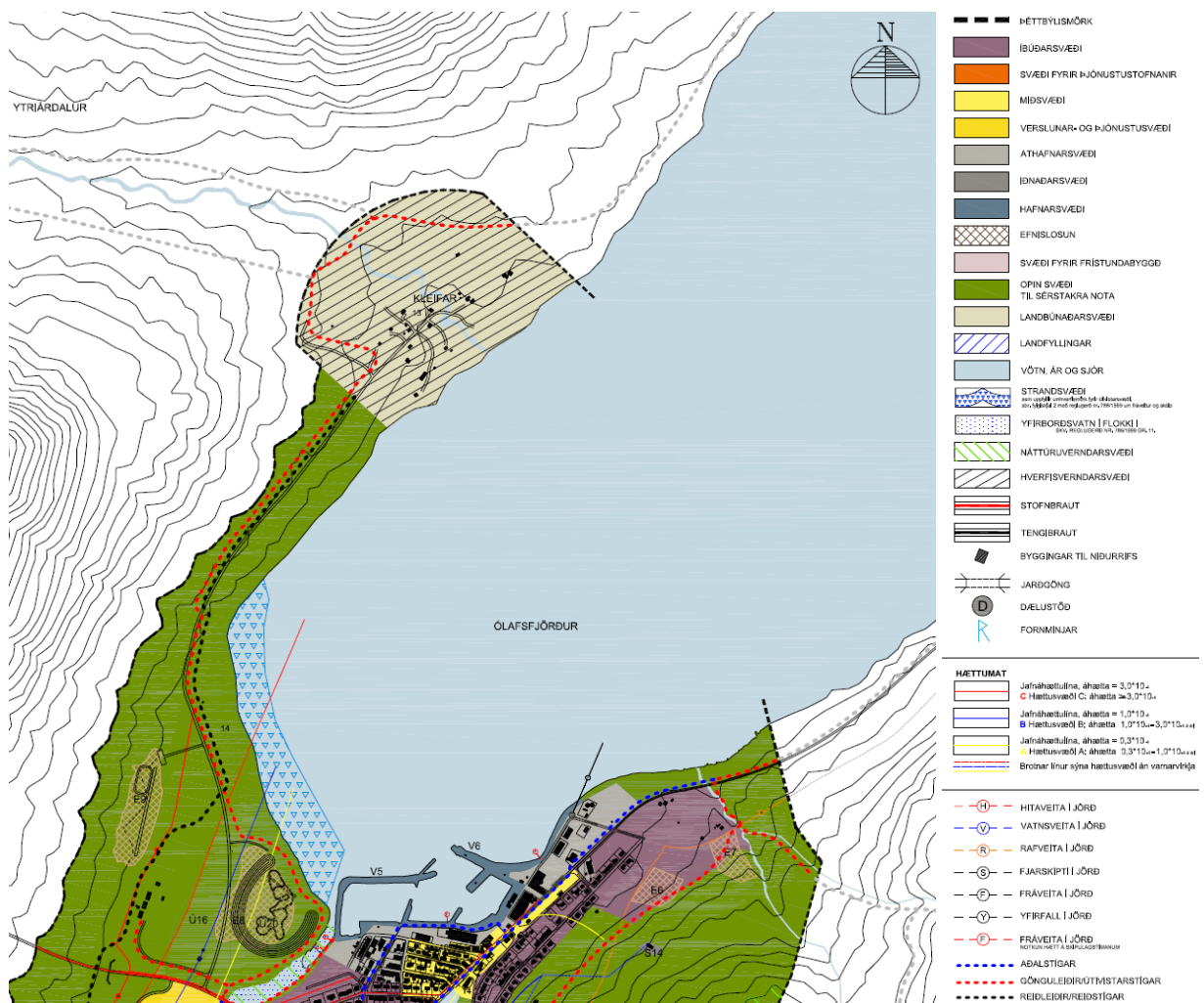
Ekki er talin snjóflóðahætta á Kleifum. Mynd 8 sýnir hluta úr ofanflóðakortasjá Veðurstofu Íslands þar sem merktar eru útlínur ofanflóða. Flóð í Arnfinnsfjalli ofan Kleifa hafa verið þó nokkur.



Mynd 8: Útlínur ofanflóða sem hafa fallið í Arnfinnsfjalli ofan Kleifa (Ofanflóðakortasjá, Veðurstofa Íslands).

2.2 AÐALSKIPULAG FJALLABYGGÐAR 2008-2028

Kleifar eru skilgreindar sem landbúnaðarland með hverfisvernd og sýndar á þéttbýlisupprætti Ólafsfjarðar.



Mynd 9: Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008-2028, þéttbýlisupprættur, Ólafsfjörður

Mynd 10: Skýringar

Eftirfarandi texti er úr greinargerð aðalskipulags.

Búsetulandslag Bls. 23	Engin lög fela í sér verndun sérstaks búsetulandslags en sveitarfélagið mun beita fyrir sig t.d. hverfisvernd þar sem þykir vert að vernda heildarásýnd búsetulandslags, sbr. Kleifar.
Hverfisvernd Bls. 30	Hverfisverndin felur í sér verndun á yfirbragði núverandi mannvirkja, auk þess sem landeigendum verður gert kleift að halda áfram þeirri landnotkun sem saga staðarins er byggð á, þ.e. sauðfjárbúskap og útgerð. Frekari uppbygging á Kleifum krefst deiliskipulags og framkvæmdaleyfis en ný mannvirki skulu fylgja þeim byggingarstíl sem fyrir er á staðnum. Um nánari stefnumörkun vísast í gerð deiliskipulags svæðisins.
Landbúnaður Bls. 66	Ekki er gert ráð fyrir landbúnaði í þéttbýli á skipulagstímabilinu. Á Kleifum byggðist upp lítið þéttbýli uppúr 1900 og var þar stundaður landbúnaður og útgerð. Kleifar eru hverfisverndaðar og skilgreindar sem landbúnaðarsvæði. Þar verður lögð áhersla á að frekari uppbygging verði í takt við sögulegan anda staðarins með tilheyrandi landnotkun s.s. fjárbúskap og smábátaveiðum.
Frístundabyggð Bls. 97	<p>Stefnumið: Byggja upp frístundabyggðir í Fjallabyggð að teknu tilliti til ofanflóðahættu, náttúruverndar og fornleifaverndar.</p> <p>Leiðir að stefnumiðum: Við deiliskipulagsgerð frístundabyggðanna skal tekið mið af því að raska ekki viðkvæmum svæðum og þéttleiki byggðar taki m.a. mið af náttúru og landslagi viðkomandi svæðis. Frístundahús og –svæði skulu uppfylla lög og reglugerðir um skipulag og grunnkerfistengingar að og frá húsinu/svæðinu. Á nýjum svæðum skulu lóðir að lágmarki vera 0,25 ha.</p> <p>Gert er ráð fyrir að reisa megi allt að tvö frístundahús á hverri jörð án þess að gera þurfi aðalskipulagsbreytingu en fyrirvara þarf að hafa á því vegna hugsanlegrar ofanflóðahættu sem ljós kann að verða við hættumat á einstökum svæðum sbr. 1. mgr. 8 gr. reglugerðar nr. 505/2000. Sækja þarf um byggingarleyfi til sveitarstjórnar og fylgja skal öðrum skilmálum byggingarreglugerðar nr. 441/1998.</p> <p>Þar sem deiliskipulag er ekki fyrir hendi skal stefna að því að ljúka gerð deiliskipulags fyrir árið 2015. Ef fyrirhuguð er uppbygging á eldri frístundasvæðum er hún háð því að unnið verði deiliskipulag fyrir viðkomandi byggð. Framkvæmdaleyfi þarf til lagningu vega eða slóða, þó svo að um eignaland sé að ræða.</p> <p>Nýjar frístundabyggðir eru deiliskipulagsskyldar þar sem kveða skal á um þéttleika byggðar, fjölda og stærð lóða og aðkomu að þeim í deiliskipulagi. Jafnframt skal gera kvaðir um stærð og gerð húsa, efnisnotkun og litaval eftir því sem við á.</p>
Umhverfismat Bls. 128	Með skipulaginu mun byggingarþyrpingin á Kleifum í Ólafsfirði verða hverfisvernduð, en með því móti er verið að vernda ásýnd og yfirbragð þess einstaka staðar.

2.3 SVÆÐISSKIPULAG EYJAFJARÐAR 2012-2024

Í Svæðisskipulagi Eyjafjarðar 2012-2024 er hvorki fjallað um frístundabyggð né vernd byggðar og umhverfis. Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar er því óháð svæðisskipulaginu.

2.4 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Umhverfis- og menningargæði Bls. 37-38	<p><i>Skipulag landnotkunar stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.</i></p> <p>Við endurskoðun aðalskipulags er tilefni til þess að fara vandlega yfir hvað raunhæft og æskilegt er að gera ráð fyrir víðfeðmum vaxtarsvæðum fyrir frístundabyggð. Þá þarf einnig sérstaklega að huga að því að frístundabyggð skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar, um leið og staðsetning og útfærsla frístundabyggðar tryggi notendum hennar góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar.</p> <p>Náttúra og umhverfi landsins er ein helsta undirstaða búsetu og starfsemi í dreifbýli og því mikilvægt að viðhalda og varðveita heilbrigði þess og sérstöðu. Mikilvægt er því að skipulagsgerð stuðli að vernd og viðhaldi gróðurs, jarðvegs og líffræðilegrar fjölbreytni.</p>
--	--

Eftirtaldir minjastaðir eru í aðalskrá fornminja á eða í næsta nágrenni skipulagssvæðis frístundabyggðar á Ytri-Gunnólfsá II.

EY-022:007 Heimild um útihús. Engin ummerki sjáanleg. Hætta vegna ábúðar.

EY-022:012 Hesthúsvöllur, örnefni, hesthús. Tvær þústir. Annars engin ummerki gamalla bygginga. Hætta vegna ábúðar.

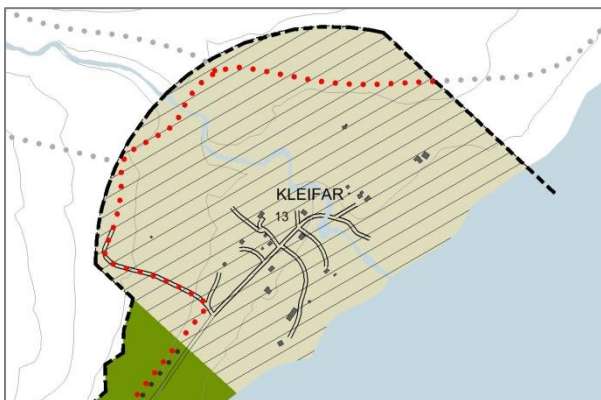
EY-022:015 Kvíaból, þúst, kvíar. Örlítil tóftabrot á mjórri, vallgróinni tungu sem teygir sig til suðurs. Ekki hægt að greina eiginlega tóftalögun, einungis að tóftin hefur staðið á þessum stað.

EY-022:029 Tóft, útihús. Tóft er á lágum hóli fast við háan bakka ár. Tóftin er einföld og 5 x 3,5 m að stærð. Hún snýr norðaustur-suðvestur og op er á henni í suðurhorni. Mesta hleðsluhæð er um 1,1 m. Ekki er grjót sjáanlegt í hleðslum fyrir utan einn nokkuð voldugan stein. Hætta vegna ábúðar.

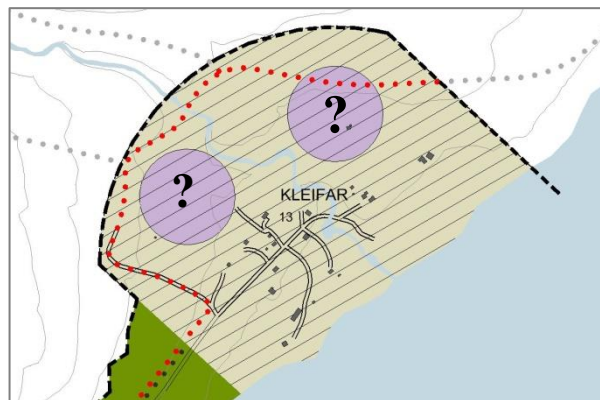
Samkvæmt 16. gr. laga nr. 80/2012 skal skal skráning fornminja ætíð fara fram á vettvangi áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út.

3 VIÐFANGSEFNI

3.1 BREYTING Á ÁKVÆÐUM AÐALSKIPULAGS UM KLEIFAR



Mynd 12: Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008-2028, gildandi skipulag.



Mynd 13: Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008-2028, viðfangsefni.

Áformað er að breyta ákvæðum um landnotkun í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028. Stefnt er að því að landnotkun á Ytri-Gunnólfsá II verði breytt úr landbúnaðarsvæði í svæði fyrri frístundabyggð. Við vinnslu breytingartillögunnar verður fjallað um þá skipulagskosti sem til greina koma, þ.e. hvort hverfisverndarákvæðum verði haldið, þeim breytt eða þau felld út. Bæði kemur til greina að hafa almenna og opna skilmála í aðalskipulagi og að setja fram stefnu eða markmið um eiginleika og yfirbragð nýrrar byggðar. Ákvæði aðalskipulagsins verða forsendur fyrir deiliskipulag svæðisins en í deiliskipulagi verða götur, lóðir, byggingarreitir, byggingarskilmálar, opin svæði og fleiri atriði skilgreind nánar. Byggingar- og framkvæmdaleyfi byggjast á samþykktu deiliskipulagi.

3.1.1 SKIPULAGSKOSTIR

LANDNOTKUN

- Óbreytt landnotkun, óbreytt almenn ákvæði um uppbyggingu á landbúnaðarsvæði (núllkostur).
- Breytt landnotkun, afmarkað verði eitt eða fleiri svæði fyrir frístundabyggð með sérákvæðum.
 - Eitt frístundahúsasvæði á Ytri-Gunnólfsá II.
 - Tvö frístundahúsasvæði, annað ofan núverandi byggða sunnan ár.

UPPBYGGING, NÝ HÚS

- Uppbygging skv. gildandi aðalskipulagi (núllkostur).
- Aukin frístundabyggð sbr. umsókn. Breytt ákvæði um fjölda nýrra frístundahúsa, þ.e. að þau verði fleiri en tvö á hverri jörð. Gæti falið í sér hámarksuppbyggingu eða fullnýtingu landsins.
- Aukin frístundabyggð að teknu tilliti til hverfisverndar. Ný frístundabyggð skal falla vel að staðaranda, byggðarmynstri og ásýnd núverandi byggðar.

HVERFISVERND

- Óbreytt hverfisverndarákvæði.
- Hverfisvernd felld út.
- Ákvæðum um hverfisvernd breytt.

SKILMÁLAR UM NÝJA BYGGÐ

- Engir sérstakir skilmálar.
- Skilmálar t.d. um samhengi við núverandi byggð, gætu verið ákvæði tengd markmiðum hverfisverndar.

STEFNA UM BYGGÐAMYNSTUR

- Engin ákvæði, hefðbundið skipulag frístundabyggðar mögulegt.
- Markmið um heildarmynd og varðveislu staðaranda og einkenna. Skilmálar gætu t.d. verið um opið land og húsaþyrpingar.

4 ÁHRIFAMAT

Skipulagsbreytingin mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Breyting á Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á (5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Við vinnslu breytingartillögunnar verða metin möguleg áhrif skipulagskosta á samfélag og umhverfi, t.d. áhrif á búsetu á svæðinu og ásýnd, yfirbragð og eiginleika byggðar.

Við samanburð ólíkra skipulagskosta sbr. 3.1.1. verða metin líkleg áhrif á:

- náttúrufar
- yfirbragð byggðar/svæðis
- útivist, ferðamál
- atvinnustarfsemi, landbúnað
- veitur og vegakerfi

Áhrif verða metin jákvæð/neikvæð, veruleg/óveruleg, afturkræf/óafturkræf. Viðmiðun byggist á fyrirliggjandi stefnu, öðrum gögnum og mati skipulags- og umhverfisnefndar.

5 SKIPULAGSFERLI

5.1 LÝSING

Með framlagningu og kynningu lýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagna gætu komið við mótun tillögu að breytingu á aðalskipulagi áður en gengið verður frá tillögu til auglýsingar. Í áformaðri aðalskipulagsbreytingu felst stefnubreyting gagnvart byggðinni á Kleifum og þeim verndarákvæðum sem nú eru í aðalskipulaginu. Mikilvægt er að fá í upphafi verks fram sjónarmið sem máli kunna að skipta við stefnumörkun og ákvarðanatöku.

5.2 UMSAGNARAÐILAR

Leitað verður umsagna til eftirfarandi stofnanna:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Veðurstofa Íslands, ofanflóðasvið
- Veitustofnanir

5.3 AUGLÝSING TILLÖGU OG AFGREIÐSLA

Í framhaldi af kynningu lýsingar verður unnin tillaga að breytingu á aðalskipulagi sem kynnt verður á íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt. Eftir að skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn hafa afgreitt tillöguna til auglýsingar verður hún send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að þeirri yfirferð lokinni og að teknu tilliti til ábendinga stofnunarinnar ef ástæða þykir til verður tillagan auglýst. Stefnt er að því að auglýsa breytingartillögu í apríl 2018. Auglýsingatími og athugasemdafrestur verður 6 vikur. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skal tillagan auglýst að nýju. Að því loknu gengur skipulags- og umhverfisnefnd frá breytingu á aðalskipulagi til bæjarstjórnar til samþykktar. Eftir samþykkt bæjarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Stefnt er að því að breytingin taki gildi í júní 2018.

5.4 ÁBENDINGAR VEGNA LÝSINGAR

Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef sveitarfélagsins <http://www.fjallabyggd.is/> og aðgengileg á bæjarskrifstofum Fjallabyggðar. Á kynningartíma lýsingarinnar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar frá almenningi og umsagnaraðilum.

Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar *Aðalskipulag-Kleifar* og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á:

Fjallabyggð, umhverfis- og tæknideild

Gránugötu 24

580 Siglufirði

eða á netfangið iris@fjallabyggd.is

Kynningartími skipulagslýsingar og skilafrestur ábendinga kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu sveitarfélagsins.

6 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Fjallabyggðar 2008-2028

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Menntamálaráðuneytið. (2007). *Menningarstefna í mannvirkjagerð*. Reykjavík.

Skipulagslög nr. 123/2010

Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Veðurstofa Íslands. (2012-2014). *Ofanflóðakortasjá*.

Fornleifaskráning í Ólafsfirði. Fornleifastofnun Íslands FS320-04051. Reykjavík 2006.