



# Deiliskipulag Ölkeldudals

Tillaga til kynningar á vinnslustigi skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

15. desember 2024



**ATA**



**ATA**

*Deiliskipulag þetta er unnið af ráðgjafarfyrtækinu Alta í samstarfi við Grundarfjarðarbæ.  
Verkfræðistofan COWI í Noregi hannaði blágrænt ofanvatnsskipulag fyrir deiliskipulagssvæðið.  
Verkfræðistofan VSB veitti ráðgjöf varðandi gatnahönnun og umferðaröryggi.*

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Grundarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

*f.h. Grundarfjarðarbæjar*

# Efnisyfirlit

<b>1 Inngangur</b>	<b>4</b>		
1.1 Aðdragandi og markmið	4		
1.2 Lýsing á tillögu	6		
1.3 Áherslur við endurskoðun deiliskipulagsins	7		
<b>2 Forsendur</b>	<b>9</b>		
2.1 Staðhættir	9		
2.2 Veðurfar	10		
2.3 Paimpolgarðurinn	11		
2.4 Fráveita	12		
2.4.1 Staða mála	12		
2.4.2 Almennur fróðleikur um blágrænar ofanvatnslausnir	13		
2.4.3 Virkni blágrænna ofanvatnslausna á Íslandi	15		
2.5 Aðalskipulag Grundarfjarðar	16		
<b>3 Skipulagsferlið</b>	<b>17</b>		
3.1 Helstu breytingar við endurskoðun	17		
3.2 Breytingar á einstaka lóðum	18		
<b>4 Ofanvatnsskipulag Ölkeldudals</b>	<b>19</b>		
4.1 Almenn	19		
4.2 Meginforsendur ofanvatnsskipulags fyrir Ölkeldudal	19		
<b>5 Almennir skilmálar</b>	<b>21</b>		
5.1 Byggingaráform	21		
5.2 Gæði byggðar	21		
5.3 Blágrænar ofanvatnslausnir	21		
5.3.1 Meðhöndlun ofanvatns eftir úrkomumagni	21		
5.3.2 Almennir skilmálar fyrir blágrænar ofanvatnslausnir	22		
5.4 Gróður	25		
5.5 Græn svæði	25		
5.6 Sérskilmálar um Paimpolgarðinn	26		
5.7 Sérskilmálar um Hönnugil	27		
5.8 Ofanvatnrásir	28		
5.9 Gatnahönnun	29		
5.10 Gangstéttir, göngu- og hjólastígar	29		
5.11 Akfær göngustígur við Hrannarstíg	31		
5.12 Veitur	32		
		5.12.1 Blágræn ofanvatnsveita	32
		5.12.2 Vatnsveita	32
		5.12.3 Háspennulína	32
		5.12.4 Borholur fyrir varmaskipti	32
		5.13 Minjar	32
		5.14 Ölkeldan, hverfisverndarsvæði	32
		5.15 Umhirða fyrir blágrænar ofanvatnslausnir	33
		<b>6 Skilmálar á lóðum</b>	<b>34</b>
		6.1 Lóðir og lóðafrágangur	34
		6.2 Blágrænar ofanvatnslausnir innan lóða	34
		6.3 Byggingarreitir	35
		6.4 Húsagerð og hönnun bygginga	35
		6.5 Svalir og sérafnotareitir	35
		6.6 Girðingar og skjólveggir	35
		6.7 Bílastæði	35
		6.8 Meðhöndlun úrgangs	35
		6.9 Sérskilmálar Ölkelduvegar 39-41/43	36
		6.10 Skilmálatafli	37
		<b>7 Umhverfismatskýrsla</b>	<b>40</b>
		7.1 Stefna og áætlanir	40
		7.1.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038	40
		7.1.2 Svæðisskipulag Snæfellsness	41
		7.1.3 Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar 2019-2039	41
		7.1.4 Deiliskipulagsáætlanir	42
		7.2 Mat á áhrifum	43
		7.2.1 Ásýnd svæðisins	43
		7.2.2 Náttúrufar	43
		7.2.3 Samfélag	44
		7.3 Samantekt	45
		<b>Viðauki: Skýringarmyndir sem sýna áætlað skuggavarp</b>	<b>46</b>

A1668-006-U07

# 1 Inngangur

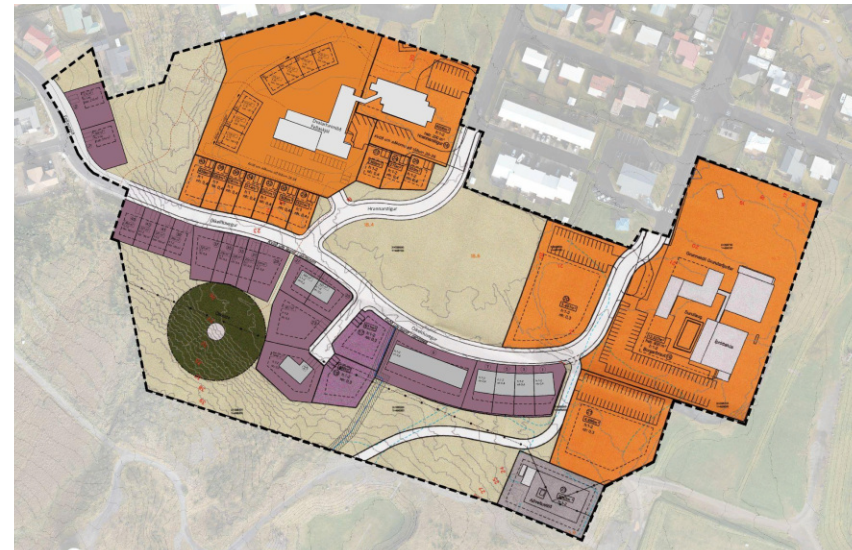
## 1.1 Aðdragandi og markmið

Grundarfjarðarbær leggur hér fram nýtt deiliskipulag Ölkeldudals, sem er endurskoðun á gildandi deiliskipulagi dags. 13.3.2003 m.s.br. sbr. mynd 1.2. Endurskoðunin á gildandi deiliskipulagi er tilkomin vegna áforma um að efla hverfið í Ölkeldudal, með fjölgun íbúða við Ölkelduveg og Borgarbraut um ~24 íbúðir<sup>1</sup> og uppbyggingu Paimpolgarðsins. Gildandi deiliskipulag er komið til ára sinna, upphaflega samþykkt 2003 og hefur talsvert verið breytt í gegnum tíðina, sbr. kafla 3.1 og 3.2.

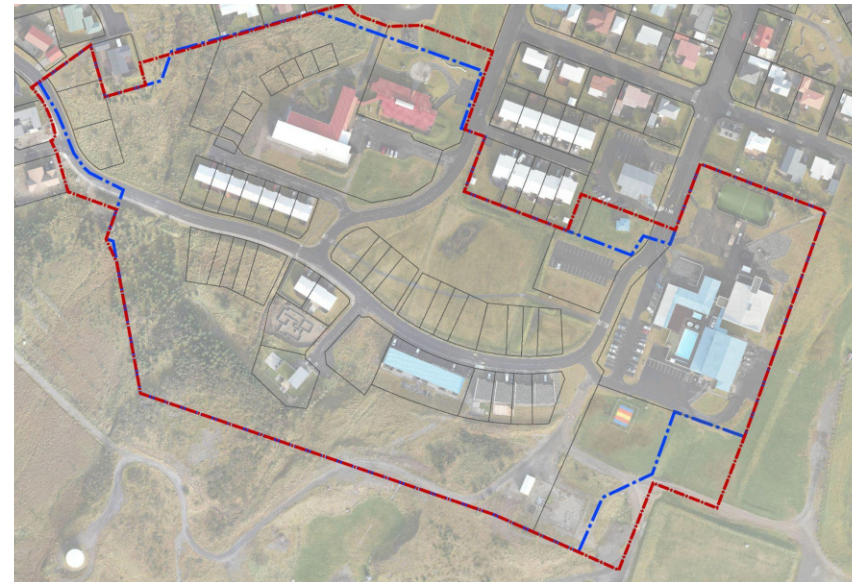
Með því að ráðast í gerð nýs deiliskipulags fyrir Ölkeldudalinn fæst skýr sýn yfir framtíðarþróun hans í heild. Við samþykkt nýs deiliskipulags fellur gildandi deiliskipulag úr gildi. Samhliða endurskoðun á deiliskipulaginu er gerð breyting á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039.

Fjölgun íbúða er í samræmi við þá framtíðarsýn í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 um að Grundarfjörður sé fjölbreyttur, með íbúðir fyrir alla. Þar er lögð áhersla á að byggja í eyður í byggðinni til að nýta grunnkerfi sem best og skapa heildstæðari byggð með sem stystum vegalengdum í þjónustu, með heilsufar bæjarbúa svo og fjárhagslega hagsmunum íbúa og bæjarsjóðs í huga. Mynd af nýju deiliskipulagi er á mynd 1.3 ásamt skýringarmyndum 1.6 til 1.9.

Mikil gæði felast í því að fjölga íbúðum í Ölkeldudalnum og þetta þannig byggðina, þar sem hverfið er afar vel í sveit sett í grennd við skóla- og íþróttasvæðið, Paimpolgarðinn, Fellaskjól, íbúðir fyrir aldraða og aðliggjandi útivistarsvæði.

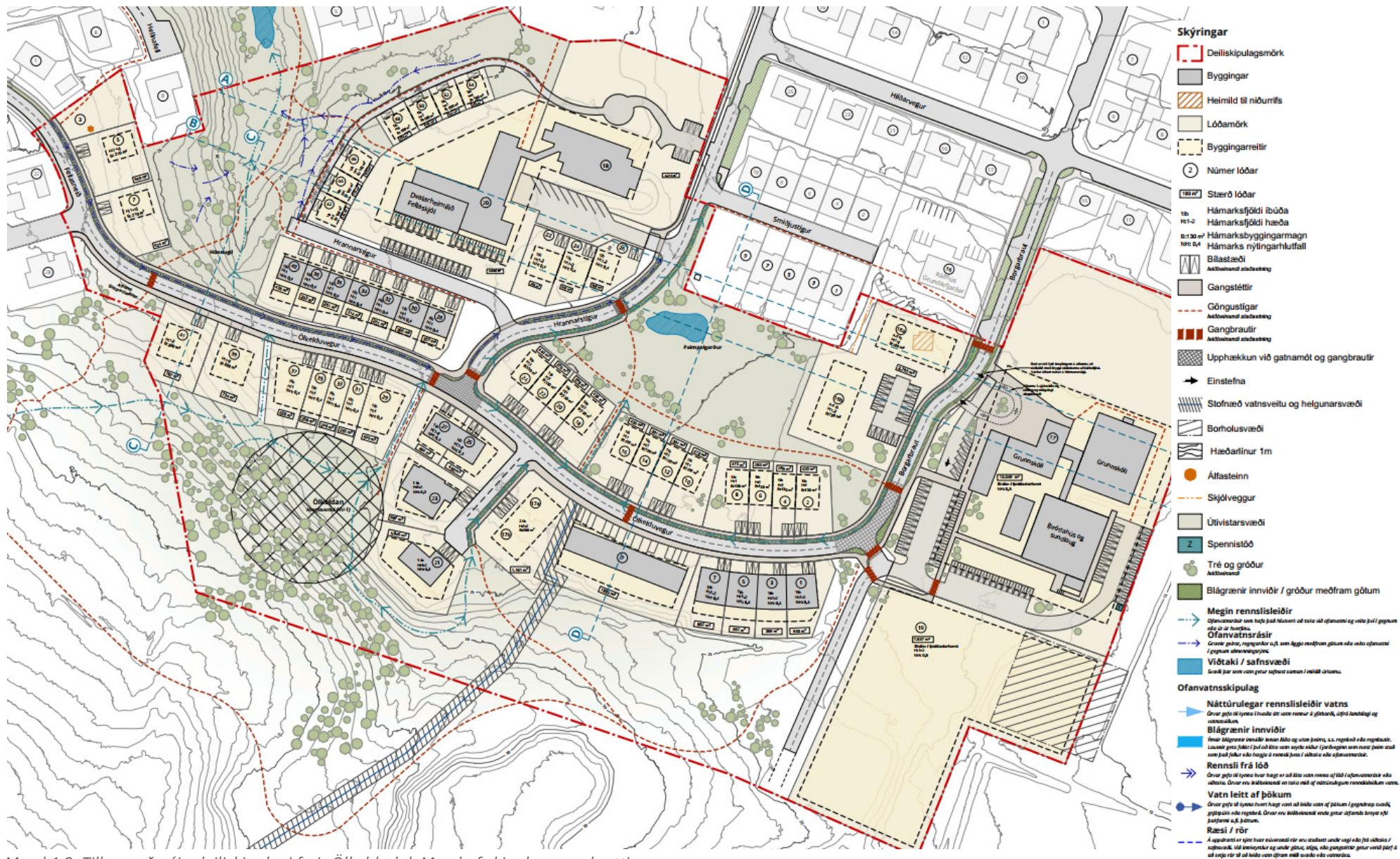


Mynd 1.1: Deiliskipulag fyrir Ölkeldudal, dags. 13.3.2003 m.s.br. sem fellur úr gildi.



Mynd 1.2: Mörk þessa deiliskipulags (rauð lína) og þess sem fellur úr gildi (blá lína).

<sup>1</sup> Endanlegur fjöldi íbúða er háður útfærslu sbr. skilmálatöflu í kafla 6.10.



Mynd 1.3: Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Ölkeldudal. Mynd af skipulagsuppdraetti.

## 1.2 Lýsing ó tillögu

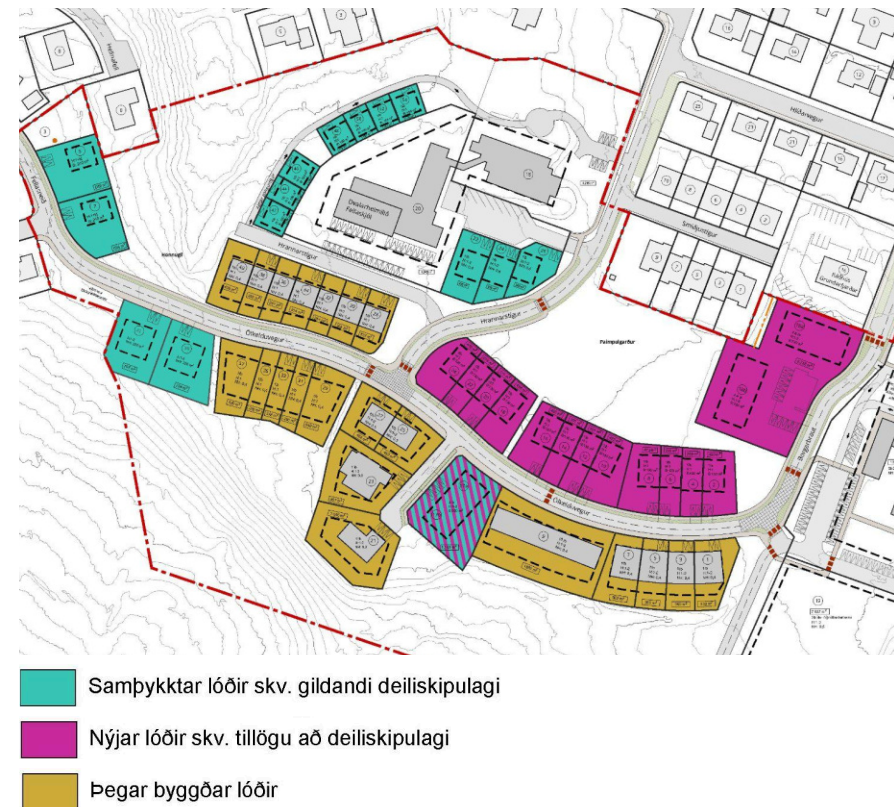
Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir ~ 24 nýjum íbúðum<sup>2</sup> í Ölkeldudalnum í raðhúsum og litlum fjölbýlum, sjá yfirlit á mynd 1.2. Á deiliskipulagssvæðinu eru í heildina 71 íbúð, þar af eru 30 þegar byggðar og 17 þegar samþykktar. Deiliskipulagssvæðið er um 9,4 ha að stærð.

Hluti nýrra íbúðarlóða verður á nýju íbúðarsvæði meðfram Ölkelduvegi og Borgarbraut, við grænt svæði, á milli grunnskólans, dvalar- og hjúkrunarheimilisins Fellaskjól og íbúða eldri borgara. Hluti opna svæðisins, Paimpolgarðurinn, verður samhliða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis hannaður og byggður upp sem skjólsæll almenningsgarður, til nota og dvalar á öllum árstíðum. Paimpolgarðurinn er spennandi uppbyggingarsvæði og lögð verður rík áhersla á gæðin sem felast í góðu samspili hans við skóla- og íþróttasvæðið, Fellaskjól, aðliggjandi byggð og bæinn allan.

Við endurskoðun á deiliskipulaginu eru gerðar nauðsynlegar breytingar á götum, gangstéttum og umferðarskipulagi til að stuðla að bættu umferðaröryggi fyrir alla vegfarendur. Sérstaklega er hugað að aðkomu og aðgengi að skóla- og íþróttasvæðinu með öryggi skólabarna í huga, auk þess sem bætt er við stígum, gangstéttum og öruggari gangbrautum á svæðinu.

Samhliða uppbyggingu í Ölkeldudalnum verður fráveitukerfið bætt, með aðgreiningu skólps og ofanvatns, blágrænar ofanvatnslausnir innleiddar fyrir ofanvatnið og núverandi fráveitulagnir nýttar fyrir skólþ. Blágrænt fráveitukerfi hefur því verið hannað samhliða og það samþætt annarri skipulagshönnun. Þannig er tryggð hagkvæm innleiðing blágrænna ofanvatnslausna, þar sem þær verða óaðskiljanlegur hluti í yfirborðshönnun, uppbyggingu og frágangi,

gatna, gangstíga og grænna svæða.



Mynd 1.4 yfirlit yfir lóðir á deiliskipulagssvæðinu.

<sup>2</sup> Endanlegur fjöldi íbúða er háður útfærslu sbr. skilmálatöflu í kafla 6.10.

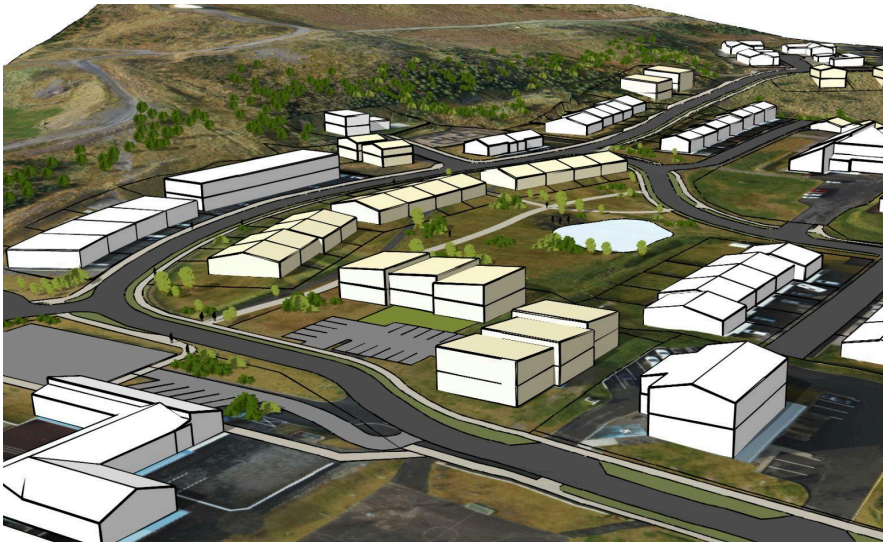
### 1.3 Áherslur við endurskoðun deiliskipulagsins

- ▶ Ölkeldudalshverfið verði styrkt með fjölgun íbúða, í fjölbreyttum stærðum fyrir íbúa, með góðu aðgengi að skóla- og íþróttasvæði.
- ▶ Ný íbúðarbyggð á jaðri Paimpolgarðsins verði hönnuð þannig að hún myndi skjólsælt og sólríkt rými um garðinn.
- ▶ Paimpolgarðinum verði gert hærra undir höfði og hann byggður upp samhliða íbúðarbyggðinni, sem skjólsæll, sólríkur, gróðurríkur og aðlaðandi útivistar- og íverusvæði til leikja, dvalar og útivistar allan ársins hring fyrir íbúa og gesti bæjarins. Í garðinum verði aðlaðandi votlendi á hluta hans, hluti af blágrænum rýmum bæjarins. Svæðið verði leiðarvísir um eðli og uppbyggingu blágræns ofanvatnskerfis Grundarfjarðarbæjar. Vinabæjartengslum við Paimpol verði einnig gerð rík skil.
- ▶ Fráveitukerfi hverfisins verði endurnýjað samhliða uppbyggingu, þar sem það ber ekki aukið álag án þess. Ofanvatnið verði aðskilið fráveitulögnum með skólþ og nýtt blágrænt ofanvatnskerfi lagt innan nýrra lóða og í almenningsrýmum.
- ▶ Ölkeldudalshverfið verði gönguvænt í samræmi við áherslur í aðalskipulagi og verkefnið „Gönguvænn Grundarfjörður.“ Stígar verði hannaðir, sem tengja aðliggjandi útivistar-, íbúðar-, skóla- og íþróttasvæði við Paimpolgarðinn.
- ▶ Umferðaröryggi verði aukið fyrir vegfarendur, götur hannaðar sem 30 km götur, gangstéttar og stígakerfi bætt. Sérstaklega sé horft til aðgengis og öryggis í kringum skóla- og íþróttasvæðið.
- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir verði innleiddar í hverfinu. Þær verði samþættar uppbyggingu, grænar og gróðurríkar, til fegrunar og yndisauka í almenningsrýmum. Þær verði einnig nýttar sem hluti hraðalækkandi aðgerða í götunum.

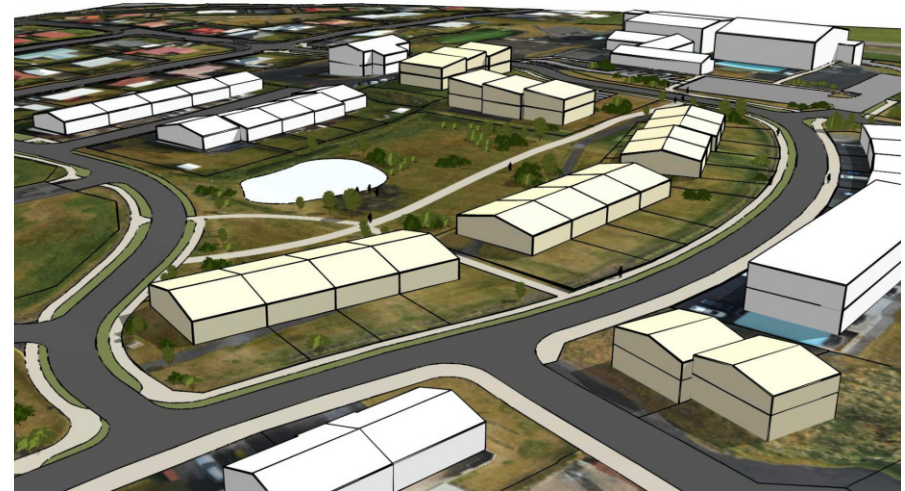


Mynd 1.5: Fordæmismyndir frá Bretlandi, Noregi og Urriðaholti í Garðabæ þar sem blágrænar ofanvatnslausnir hafa verið samþættar öðrum lykilinnviðum, íbúum og gestum til yndisauka, svipað og verður í Ölkeldudal.





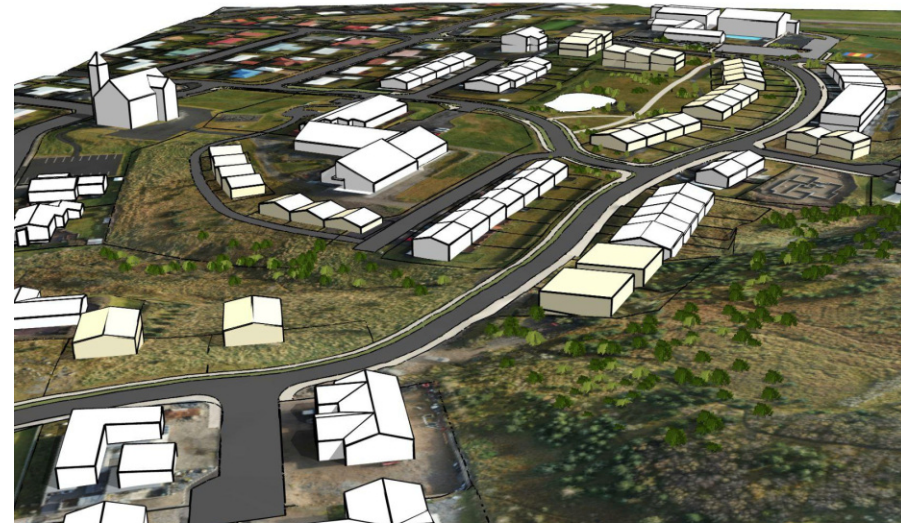
Mynd 1.6: Skýringarmynd sem sýnir nýja byggingarreiti í Ölkeldudal. Í forgrunni er Ráðhúsið og nýjar lóðir við Borgarbraut 18a og 18b.



Mynd 1.7: Skýringarmynd sem sýnir nýja byggingarreiti í Ölkeldudal. Í forgrunni er parhús við Ölkelduveg 25 og 27.



Mynd 1.8: Skýringarmynd sem sýnir nýja byggingarreiti í Ölkeldudal. Í forgrunni er Ráðhúsið, Smiðjustígur og nýjar lóðir við Borgarbraut 18a og 18b.



Mynd 1.9: Skýringarmynd sem sýnir nýja byggingarreiti í Ölkeldudal. Í forgrunni eru íbúðarhús við Fellasneið 22 og 28.

## 2 Forsendur

### 2.1 Staðhættir

Deiliskipulagssvæðið í Ölkeldudal er í suðausturjaðri þéttbýlis Grundarfjarðarbæjar. Þar eru íbúðarsvæði, græn opin svæði og mikilvæg samfélagsþjónusta, m.a. dvalar- og hjúkrunarheimilið Fellaskjól og skóla- og íþróttasvæði Grundarfjarðarbæjar. Vestan við Fellaskjól er Hönnugil.

Í hlíðinni sunnan við deiliskipulagssvæðið er talsvert af trjám og gróðri auk útivistar- og reiðstíga. Hlíðin er brött og íbúðalóðir sem liggja meðfram hlíðinni er nauðsynlegt að móta að landslaginu og fella vel að landi. Lóðir meðfram hlíðinni njóta góðs af nálægð við gróðurrika náttúruna en að sama skapi hefur vatn runnið niður hlíðina í miklum rigningum og asahláku. Gera þarf ráðstafanir bæði innan lóðanna og ofan við þær með því að veita vatni frá byggðinni. Það verði hluti af blágrænu veitukerfi hverfisins. Við botn hlíðarinnar er ölkelda sem svæðið dregur nafn sitt af og nýtur hún hverfisverndar skv. aðalskipulagi.

Íbúðarhús á svæðinu eru fjölbreytt að stærð og gerð. Meðfram Ölkelduvegi eru rað- og parhús, hús á einni hæð, fjölbýli á tveimur hæðum og nokkur einbýlishús. Dvalar- og hjúkrunarheimilið Fellaskjól er í tveimur byggingum og íbúðir fyrir eldri borgara við Hrannarstíg eru annars vegar í átta íbúða byggingu með tengigangi yfir í Fellaskjól og hinsvegar í einnar hæðar raðhúsum sunnan Fellaskjóls. Einnig eru óbyggðar raðhúsalóðir, ætlaðar 60 ára og eldri, norðan við Fellaskjól. Við Fellasneið og Ölkelduveg eru einnig óbyggðar íbúðarlóðir. Á austurhluta svæðisins er skóla- og íþróttasvæði Grundarfjarðarbæjar og sundlaug bæjarins.

Fornleifar voru skráðar í öllu sveitarfélaginu árið 2005, við gerð aðalskipulags. Engar skráðar minjar eru á deiliskipulagssvæðinu, né

friðaðar eða umsagnarskyldar byggingar sökum aldurs.



Mynd 2.1: Horft í norður yfir deiliskipulagssvæðið.



Mynd 2.2: Horft í vestur yfir Ölkelduna.

## 2.2 Veðurfar

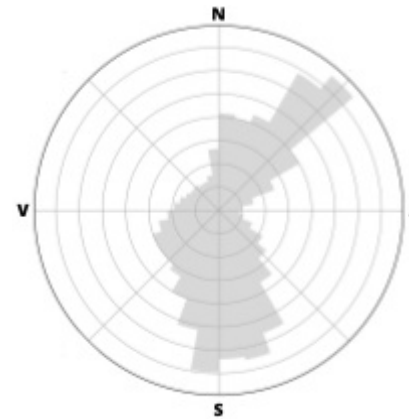
Það getur orðið vindasamt í Grundarfirði og því æskilegt að mannvirki séu hönnuð m.t.t. þess að draga úr vindálagi í verstu vindum og að settar séu upp manir til skjólmyndunar til að bæta nærviðri. Vindrósir<sup>3</sup> sem sýna tíðni helstu vindátta í Grundarfirði fyrir ólík veðurskilyrði sjást á myndum 2.3 til 2.6<sup>4</sup>:

- ▶ **Mynd 2.3:** Allar veðurmælingar, óháð skilyrðum.
- ▶ **Mynd 2.4:** Hvassviðri að degi til, sem sýnir hvaða vindáttir við þurfum að berjast við í daglegu amstri, þegar vindhraði er 12 m/s eða meiri. Vindur úr suðri eða suðsuðaustri er líklegastur til að vera til ama.
- ▶ **Mynd 2.5:** Stormur, þ.e. veður sem getur valdið tjóni og varast þarf. Vindrósir sýnir vindstefnu þegar vindhraði er 20 m/s eða meiri í Grundarfirði. Mestar líkur eru á að vindur úr suðsuðaustri valdi tjóni.
- ▶ **Mynd 2.6:** Vindrósir sýnir þá vindstefnu sem er algengust á góðviðrisdögum, þ.e. hlýtt, hægur vindur og þurr. Norðan- og norðaustanátt er langalgengust. Vindáttir við slík skilyrði geta sýnt okkur hvar þarf að mynda skjól til að gera útivistina enn betri. Þá er gott að sitja undir suðurvegg.

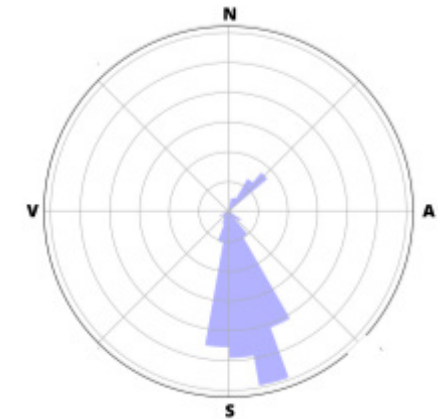
Útfrá vindrósunum má t.a.m. draga þá ályktun að vindur úr suðsuðaustri sé líklegastur til að valda tjóni. Ákjósanlegt sé að hafa vindfang við dyr sem snúa í þá átt. Einnig sé ástæða til að koma upp mönum og gróðri til skjólmyndunar fyrir þeirri átt á skóla- og íþróttasvæðum, húsa- og göngum eins og Paimpolgarðinum. Á góðviðrisdögum eru suðurhliðar góðar sem setsvæði.

<sup>3</sup> Vindrósir sýna tíðni vindátta, þ.e. ef litaði flöturinn teygir sig langt frá miðju þýðir það að sú vindátt er algeng, en ekki endilega að vindur sé hvass úr þeirri átt.

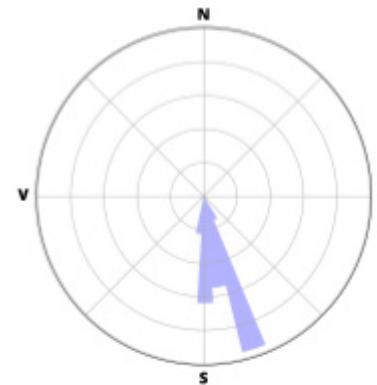
<sup>4</sup> Myndir 2.3 til 2.6 sýna vindrósir úr veðurgögnum frá veðurstöð Veðurstofu Íslands í Grundarfirði, frá 17. mars 2006 til 26. maí 2024.



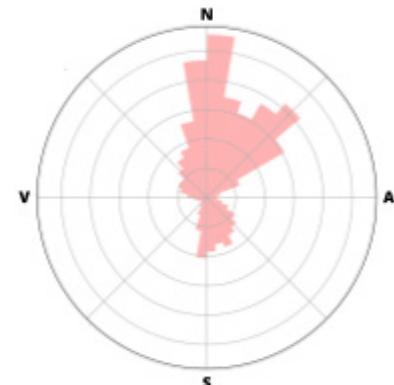
Mynd 2.3: Vindrósir sýnir tíðni vindátta í Grundarfirði allan ársins hring. Algengast er að vindur, mismikill, blási úr suðri og norðaustri.



Mynd 2.4: Vindrósir sýnir stefnu hvassviðris að degi til, þ.e. þegar vindhraði er 12 m/s eða meiri. Vindur úr suðri eða suðsuðaustri er líklegastur til að vera til ama.



Mynd 2.5: Vindrósir sýnir stefnu storms þ.e. þegar vindhraði er 20 m/s eða meiri í Grundarfirði. Mestar líkur eru á að vindur úr suðsuðaustri valdi tjóni.



Mynd 2.6: Vindrósir sýnir vindstefnu sem algengust er á góðviðrisdögum, þ.e. hlýtt, hægur vindur og þurr. Norðan- og norðaustanátt eru þær langalgengust og þá gott að sitja undir suðurvegg.

## 2.3 Paimpolgarðurinn

Paimpolgarðurinn er hluti græns svæðis í Ölkeldudal og dregur garðurinn nafn sitt af vinabæ Grundarfjarðar, Paimpol í Frakklandi. Þessir bæir hafa sterk söguleg tengsl en á árunum 1852 til 1935 sigldu franskir sjómenn frá Paimpol og nágrenni til Íslands til að veiða þorsk<sup>5</sup>.

Árið 2016 var sett upp listaverk eftir Unnstein Guðmundsson í Paimpolgarðinum, stytta af háhyrningi í raunstærð þar sem Unnsteinn gerði afsteypu af háhyrningnum „Thunderstorm.“ Snæfellsnes er eini staðurinn á Íslandi þar sem háhyrningar koma reglulega og vekur þetta fallega listaverk vissulega athygli á þessum einstöku dýrum<sup>6</sup>.

Ráðgert er að Paimpolgarðinum verði gert hærra undir höfði og hann byggður upp samhliða íbúðarbyggðinni. Íbúðarbyggðin mun mynda kraga í kringum Paimpolgarðinn til suðurs og austurs. Nýja byggðin mun skýla garðinum sérstaklega í sunnan og suðsuðaustan áttum, sem geta orðið hvarnar. Uppbyggingin auk gróðursetningar og landmótunar, dragi úr vindálagi og stuðli að betra næreveðri.

Paimpolgarðurinn verði vel tengdur með góðum stígum við göngusvæði upp Hrannarstíg, aðliggjandi íbúðarbyggð, skóla- og íþróttasvæði, Fellaskjól og að íbúðum fyrir aldraða.

Garðurinn verði skjólsæll, sólríkur, gróðurríkur og aðlaðandi sem íverusvæði til leikja, dvalar og útivistar allan ársins hring fyrir íbúa og gesti. Þar verði aðlaðandi votlendissvæði í hluta garðsins, hluti af blágrænum rýmum bæjarins, sbr. kafla 2.3 og 2.4.

Garðurinn verði leiðarvísir um eðli og uppbyggingu blágræns ofanvatnskerfis Grundarfjarðarbæjar. Vinabæjartengslum við Paimpol verði einnig gerð rík skil og stígar byggðir upp sem tengja aðliggjandi útivistar-, íbúðar-, skóla- og íþróttasvæði við Paimpolgarðinn.

<sup>5</sup> Sjá nánar um Paimpolgarðinn á [vef Grundarfjarðarbæjar](#).

<sup>6</sup> [List í Grundarfirði](#).



Mynd 2.7: Myndirnar sýna háhyrninginn í Paimpolgarðinum og fordæmismyndir fyrir Paimpolgarðinn frá Osló og Urriðaholti þar sem blágrænar ofanvatnslausnir hafa verið innleiddar og vatn og gróður glæðir almenningssvæði lífi. Neðst til vinstri sést Paimpolgarðurinn afmarkaður með rauðri strikalínu borinn saman við Austurvöll, gul strikalína, báðir garðarnir eru um 4.000 m<sup>2</sup> að stærð. Neðst til hægri er Þríhyrningurinn lagður ofan á Paimpolgarðinn, með blágrænni brotalínu, Þríhyrningurinn er um 2.500 m<sup>2</sup>.

## 2.4 Fráveita

### 2.4.1 Staða mála

Fráveita í þéttbýli Grundarfjarðarbæjar er blandkerfi, þ.e. skólp og ofanvatn<sup>7</sup> fer í sömu fráveitulagnir. Kerfið er orðið gamalt og lagnir of litlar vegna fjölgunar bæjarbúa í gegnum tíðina og þess að kerfið annar ekki því ofanvatni, sem rennur í lagnirnar í gegnum niðurföll í götum með auknu ógegndræpu yfirborði í göturýmum. Þetta á sérstaklega við í miklum rigningum og asahláku, en rigningarákefð hefur aukist mjög síðustu árin vegna loftslagsbreytinga og fyrirséð að Grundfirðingar munu sjá mun oftar meiri úrkomu en áður, sbr. reyndina síðustu árin.

Fráveitan á svæðinu í og í kringum Ölkeldudalinn er orðin full lestuð, sbr. dæmi síðustu ára. Einfalda fráveitukerfið annar ekki skólpi og ofanvatni og því enn síður þeirri viðbót sem verður með fjölgun íbúða í hverfinu skv. deiliskipulagi þessu. Því þarf að endurnýja fráveitukerfið og einfaldast að gera það með því að aðgreina skólp og ofanvatn. Núverandi skólplagnir verða nýttar fyrir skólpið, sem munu anna því verkefni vel, en nýir blágrænir innviðir verða byggðir upp fyrir ofanvatnið. Varðandi meðferð ofanvatnsins þá eru tveir kostir í stöðunni:

- A. Að leggja hefðbundnar lagnir fyrir ofanvatnið neðanjarðar. Þá þarf að leggja nýjar neðanjarðarlagnir í öllu hverfinu og stóra stofnlögn frá Ölkeldudalnum niður Hrannarstíginn, niður að og út í sjó, með tilheyrandi raski og kostnaði sem er mjög hár.
- B. Að nútímavæða ofanvatnskerfið með innleiðingu blágræna ofanvatnslausna. Blágrænar ofanvatnslausnir eru mun ódýrari en hefðbundnar leiðir, en þeim þarf að koma haganlega fyrir á yfirborði og því snýst innleiðing þeirra um skipulagsmál að

<sup>7</sup> Ofanvatn er regnvatn og leysingarvatn sem rennur í fráveitur af húspökum, götum, gangstéttum og öðru þéttu yfirborði, skv. lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009.

hluta, þegar nýjar lóðir eru skipulagðar. Við innleiðingu blágrænu ofanvatnslausnanna er lokað fyrir ræsi sem tekið hafa við ofanvatninu.

Kostnaðurinn við lagningu blágræna ofanvatnslausna fer í endurhönnun og uppbyggingu á götum, gangstéttum og grænum svæðum sem taka við ofanvatninu, í stað lagningar röra neðanjarðar. Endurnýjun almenningsrýma er orðin mjög brýn í Grundarfirði og með innleiðingu blágræna ofanvatnslausna má samnýta fjármuni í þessi verkefni.

Blágrænar ofanvatnslausnir eru líka sveigjanlegri en hefðbundnar lagnir, þ.e. þær geta tekið við mun meira magni ofanvatns. Þannig auka þær líka seiglu eða viðnámsþol bæjarins til að takast á við áskoranir vegna loftslagsbreytinga.

Grundarfjarðarbær markaði sér þá stefnu í aðalskipulagi sveitarfélagsins að nýta blágrænar ofanvatnslausnir í stað hefðbundinna fráveitulagna neðanjarðar. Hönnun blágræns ofanvatnsskipulags er því hluti þessa nýja deiliskipulags þar sem fram kemur hvernig blágrænir innviðir fyrir ofanvatnslausnir eru byggðir upp sem hluti af hverfinu.



Mynd 2.8: Myndirnar sýna á skematískan hátt hvernig ofanvatni er beint frá hefðbundinni byggð í gegnum fráveiturör í þeirri til vinstri. Sú til hægri sýnir hvernig unnið er með ofanvatnið í gróðurriku umhverfi með blágrænum ofanvatnslausnum.

### 2.4.2 Almennur fróðleikur um blágrænar ofanvatnslausnir

Í þéttbýli er yfirborð gatna og gangstétta yfirleitt ógegndræpt sem þýðir að ofanvatn sem fellur til jarðar safnast fyrir eða rennur á yfirborðinu í stað þess að seytla niður í jarðveginn með náttúrulegum hætti. Hefðbundna lausnin við meðhöndlun á ofanvatni er að veita ofanvatninu í niðurföll og leiða það í fráveitulögnum neðanjarðar út í sjó, ár eða vötn. Óhreinindi, olía, slit af dekkjum og önnur mengun frá götum skolast þá með ofanvatni niður í skólp- eða regnvatnslagnir og rennur óhreinsað út í sjó. Þetta hefur neikvæð áhrif á náttúruleg vistkerfi, m.a. með lækkuðu grunnvatnsborði, mengunarálagi og tapi á líffræðilegri fjölbreytni.

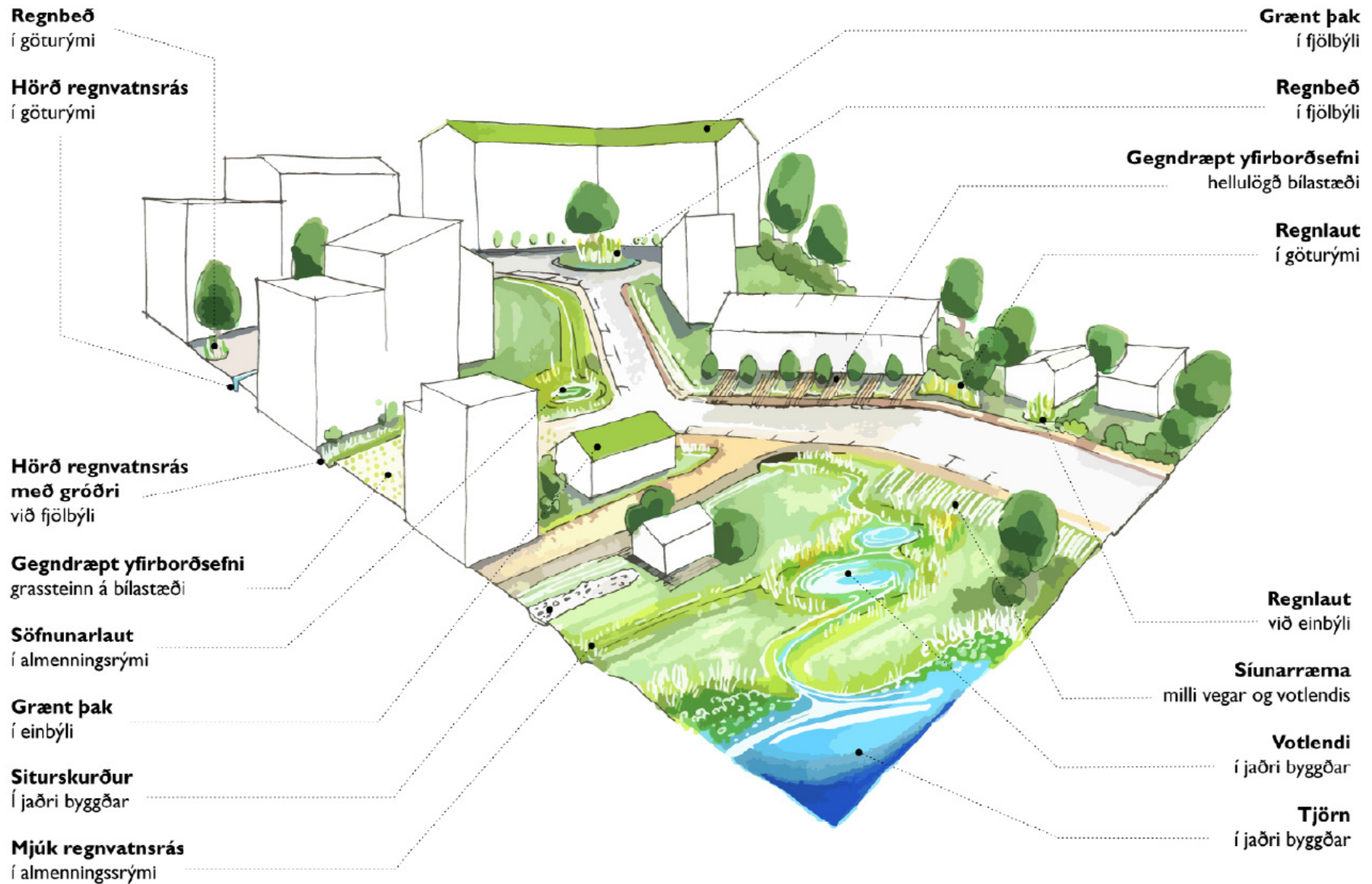
Í stað hefðbundinna fráveitukerfa er orðið æ algengara að nota blágrænar ofanvatnslausnir. Kostir þess að nýta blágrænar ofanvatnslausnir eru m.a. eftirfarandi:

- ▶ Viðhalda náttúrulegum vatnsbúskap þar sem ofanvatn sitrar niður í jarðveg í stað þess að vera flutt burt með rörum neðanjarðar.
- ▶ Minnka líkur á vatnssöfnun og flóðum og dreifa álagi á veitukerfi.
- ▶ Sporna gegn mengun og bæta gæði vatns þar sem mengun og örplast hreinsast úr ofanvatninu áður en það rennur í viðtaka.
- ▶ Styðja við líffræðilegan fjölbreytileika.
- ▶ Eru ódýrari í uppbyggingu og rekstri en hefðbundnar ofanvatnslausnir í rörum, viðhaldskostnaður lægri og snýst um garðyrkju og viðhald gróðursvæða.
- ▶ Fegra umhverfið og skapa betra næreveður með auknum gróðri og skjóli - styrkja líkama og sál.
- ▶ Hafa jákvæð áhrif á loftslag og draga úr áhrifum loftmengunar.
- ▶ Eru bæði aðgerðir til mótvægis við og aðlögunar vegna loftslagsbreytinga og auka seiglu byggðarinnar.



Mynd 2.9: Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir í þéttbýli. Efst til vinstri Malmö, efst til hægri Portland, Oregon, neðst til vinstri, Urriðaholt, neðst til hægri Cambridge.

Fjölbreyttar lausnir standa til boða við útfærslu blágrænna ofanvatnslausna sem hluta af landslagshönnun og fegrun umhverfisins. Auk þess að taka við ofanvatni af götum og hreinsa, þá stuðla þær að grænna yfirbragði.

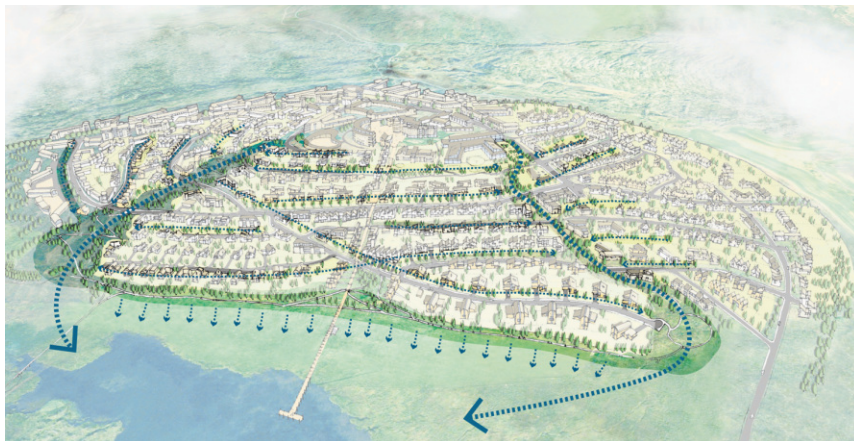


Mynd 2.10: Skýringarmynd sem sýnir hvernig blágrænar ofanvatnslausnir geta verið útfærðar í þéttbýli. Úr leiðbeiningum Reykjavíkurborgar og Veitna, Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík, Lykill að farsælli innleiðingu, nóvember 2020.

### 2.4.3 Virkni blágrænna ofanvatnslausna á Íslandi

Prófessor Hrund Ólöf Andradóttir, í umhverfisfræðum hjá Háskóla Íslands, hefur stundað rannsóknir á virkni blágrænna ofanvatnslausna á Íslandi síðustu árin, ásamt nemendum sínum, í samstarfi við prófessora við Landbúnaðarháskóla Íslands, Land og skóg og erlenda háskóla. Hrund hefur m.a. nýtt Urriðaholt í Garðabæ, sem lifandi tilraunastofu. Urriðaholtið og Kauptún er fyrsta hverfið á Íslandi, þar sem blágrænar ofanvatnslausnir voru innleiddar frá grunni í skipulagi.

Almenn niðurstaða þessara rannsókna er sú að blágrænar ofanvatnslausnir virka á Íslandi. Í þeim kemur m.a. fram að skipulagðar gróðurrásir í Urriðaholtinu virka og draga úr háum flóðatoppum ofanvatns. Einnig að rætur plantna auka ísig í grænum geirum að vetri<sup>8, 9</sup>



Mynd 2.11: Skýringarmynd af Urriðaholti í Garðabæ, sem sýnir meginrennislisleiðir ofanvatns um Urriðaholtið, sem taka við ofanvatni, auk almenns ísigs með gegndræpu yfirborði. Í Urriðaholti eru einvörðungu blágrænar ofanvatnslausnir.

<sup>8</sup> Zaqout, T., Andradóttir, H.Ó., and Arnalds, Ó. (2022). [Infiltration capacity in urban areas undergoing frequent snow and freeze-thaw cycles: Implications on Sustainable Urban Drainage Systems](#), *J. of Hydrology*, 607, 127495.

<sup>9</sup> Zaqout, T. and Andradóttir, H.Ó. (2021). [Hydrologic performance of grass swales in cold maritime climates: Impacts of frost, rain-on-snow and snow cover on flow and volume reduction](#), *J. of Hydrology*, 126159.



Mynd 2.12: Myndir hér að ofan eru teknar í Urriðaholti í Garðabæ af rannsóknum prófessor Hrunnar Ólafar Andradóttur, við Háskóla Íslands á virkni blágrænna ofanvatnslausna í köldu loftslagi. Þarna má m.a. sjá eina tæknivæddustu veðurstöð landsins, sem reist var sem hluti þessa verkefnis í samstarfi Háskóla Íslands, Veðurstofu Ísland, Garðabæjar og Urriðaholts ehf. Ljósmyndir: Prófessor Hrund Ólöf Andradóttir.



## 2.5 Aðalskipulag Grundarfjarðar

Samhliða endurskoðun á deiliskipulagi Ölkeldudals er gerð breyting á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039. Gerðar eru nokkrar breytingar á mörkum og stærðum landnotkunarreitna innan og í grennd við deiliskipulagssvæðið. Helstu breytingar sem endurskoðun deiliskipulagsins hefur áhrif á eru eftirfarandi, sbr. mynd 2.15:

- ▶ Reitur fyrir íbúðabyggð (**Ölkeldudalur ÍB-5**) stækkar til norðausturs og reitir fyrir opið svæði (**Paimpolgarður OP-3**) og reitur fyrir samfélagsþjónustu (**Skólasvæði S-3**) minnka sem því nemur.
- ▶ Reitur fyrir samfélagsþjónustu (**Skólasvæði S-3**) stækkar til suðurs og austurs og reitir fyrir afþreyingar- og ferðamannasvæði (**AF-2 Tjaldsvæði**) og íþróttasvæði (**ÍP-5 Íþróttavöllur Grundarfjarðar**) minnka sem því nemur. Við það fæst aukið svigrúm fyrir framtíðarþróun skólasvæðisins en breytingar hafa ekki áhrif á nýtingu íþróttasvæðisins eða afþreyingar- og ferðamannasvæðisins.
- ▶ Reitur fyrir opið svæði (**Útivistarkragi ofan þéttbýlis OP-5**) stækkar milli reita fyrir íbúðabyggð (**ÍB-3 og ÍB-5**). Þannig myndast samfelld opið svæði frá útivistarsvæði ofan byggðarinnar niður í Hönnugil.

Í aðalskipulaginu kemur fram að flest íbúðarhúsin í þéttbýlinu eru einbýli eða raðhús á einni hæð, þar sem íbúðir eru fremur stórar. Samkvæmt húsnæðisáætlun Grundarfjarðarbæjar og áherslum í aðalskipulagi um fjölbreytt húsnæði verði nýjar íbúðir skv. deiliskipulagi bæði fjölbreyttar að stærð og gerð. Við Ölkelduveg verða lítil raðhús á einni hæð, við Borgarbraut eru tvö lítil fjölbýli, við Fellaskjól eru lítil raðhús ætluð 60 ára og eldri, á eignarlóðum Fellaskjól en einnig er gert ráð fyrir nýjum sérbýlum við Fellasneið og Ölkelduveg.



Mynd 2.13: Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039 fyrir og eftir breytingu ásamt deiliskipulagsmörkum.

### 3 Skipulagsferlið

Sameiginleg lýsing fyrir nýtt deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi var auglýst frá 28.2.2024-20.3.2024 í samræmi við 40. gr. og 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnir bárust við lýsingu sem voru hafðar til hliðsjónar við mótun aðal- og deiliskipulagstillagnanna.

Tillaga að deiliskipulagi er nú kynnt á vinnslustigi í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður birt á vef Grundarfjarðarbæjar, í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og verður til sýnis í Ráðhúsi Grundarfjarðar, Bókasafninu Borgarbraut 16. Tillagan verður einnig send umsagnaraðilum, sem eru:

- ▶ Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- ▶ Landsnet
- ▶ Land og skógur
- ▶ Minjastofnun Íslands
- ▶ Míla
- ▶ RARIK
- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Slökkvilið Grundarfjarðar
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Veitur

Umsagnir og ábendingar skulu berast í gegnum [Skipulagsgáttina](#).

Umsagnir og athugasemdir sem berast við vinnslutillöguna verða hafðar til hliðsjónar við endanlega útfærslu deiliskipulagstillögunnar. Að því loknu verður fullmótuð deiliskipulagstillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

#### 3.1 Helstu breytingar við endurskoðun

- ▶ Deiliskipulagsmörk breytast og við það stækkar deiliskipulagssvæðið úr 8,7 ha í 9,4 ha.
- ▶ Hluta opins svæðis verður breytt í íbúðarsvæði.
- ▶ Paimpolgarðurinn verður samhliða byggður upp sem skjólsæll almenningsgarður, til nota og dvalar á öllum árstíðum. Lögð er rík áhersla á gæðin sem felast í góðu samspili hans við skóla- og íþróttasvæðið, Fellaskjól, aðliggjandi byggð og bæinn í heild.
- ▶ Nýjar íbúðalóðir verða við Ölkelduveg og Borgarbraut fyrir allt að 28 íbúðir í rað- og fjölbýlishúsum.
- ▶ Götur eru endurhannaðar og þrengdar, gatnamótum breytt og augin áhersla lögð á öruggar þveranir yfir götur ásamt bættum gangstéttum og göngustígum.
- ▶ Lóð við Ölkelduveg 19 er felld út og lóð við Ölkelduveg 17 stækkuð til suðurs og henni breytt í parhúsaloð.
- ▶ Í gildandi deiliskipulagi var heimilt að reisa raðhús með 3-4 íbúðum við Ölkelduveg 39-43. Í endurskoðuðu deiliskipulagi verður heimilt að reisa raðhús með 3 íbúðum, lóð nr. 45 fellur út og lóðir stækka lítillaga til suðurs.
- ▶ Lóð Dvalarheimilisins Fellaskjóls við Hrannarstíg 20 breytist vegna nýrra lóða fyrir raðhús við Hrannarstíg 42-54 og lóða við Hrannarstíg 22-28 sem voru áður ekki á sér lóðum.
- ▶ Gert hefur verið ofanvatnsskipulag fyrir svæðið sem segir til um hvernig ofanvatn skuli meðhöndlað innan sem utan lóða.
- ▶ Einstaka lóðir hafa verið lagfærðar á uppdrætti í samræmi við uppbyggingu síðustu ára og settar inn réttar mælingar á lóðum og mannvirkjum.

### 3.2 Breytingar á einstaka lóðum

Í töflu hér fyrir neðan er gerð grein fyrir breytingum sem verða á stærðum lóða, nýtingarhlutfalli o.fl við endurskoðun deiliskipulagsins. Í skilmálatöflu í kafla 6.10 koma fram stærðir lóða og aðrir skilmálar eftir breytingu/endurskoðun deiliskipulags.

Lóð	Lýsing	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )		Nýtingarhlutfall		Skýring
		Núverandi	Breyting	Núverandi	Breyting	
Borgarbraut 17	Skólalóð	10.025,0	13.349,0	0,3	0,5	Stærð og nýtingarhlutfall breytist.
Borgarbraut 18	Íbúðalóð	638,0	2.785,0			Verður lóð fyrir 2 fjölbýli nr. 18a og 18b
Borgarbraut 21	Aðveitustöð	3.900,0				Lóð felld út.
Fellasneið 5	Íbúðalóð	574,0	649,0			Lóðamörk færð að götu.
Fellasneið 7	Íbúðalóð	566,0	624,0			Lóðamörk færð að götu.
Hrannarstígur 20	Fellaskjól	10.780,0	4.940,0			Lóðamörk breytast v. raðhúsa við Hrannarstíg 42-54 og raðhúsa við Hrannarstíg 22-26 sem voru innan lóðamarka áður. Óbyggt svæði norðan við Hrannarstíg 42-54 var einnig innan lóðar.
Hrannarstígur 22	Íbúðalóð	368,0	455,0			Stærð breytist, annað óbreytt
Hrannarstígur 24	Íbúðalóð	270,0	319,0			Stærð breytist, annað óbreytt
Hrannarstígur 26	Íbúðalóð	303,0	362,0			Stærð breytist, annað óbreytt
Ölkelduvegur 17	Íbúðalóð	911,0	1161			Var einbýli en breytist í parhús nr. 17a og 17b. Lóð stækkar til suðurs.
Ölkelduvegur 19	Íbúðalóð	396,0	0,0			Lóð felld út.
Ölkelduvegur 39	Íbúðalóð	396,0	Sjá skilmálatöflu			Stærð breytist. Sjá skilmálatöflu 6.10
Ölkelduvegur 41	Íbúðalóð	247,0	Sjá skilmálatöflu			Stærð breytist. Sjá skilmálatöflu 6.10
Ölkelduvegur 43	Íbúðalóð	251,0	Sjá skilmálatöflu			Stærð breytist. Sjá skilmálatöflu 6.10
Ölkelduvegur 45	Íbúðalóð	365,0	0,0			Lóð felld út.

## 4 Ofanvatnsskipulag Ölkeldudals

### 4.1 Almennt

Ofanvatnsskipulag í Ölkeldudal fjallar um það hvernig blágrænum ofanvatnslausnum er beitt á skipulegan hátt fyrir Ölkeldudalinn í heild og innan einstakra lóða. Ofanvatnsskipulagið tryggir að útkoman verði ekki aðeins skilvirk fráveita ofanvatnsins, heldur líka gróðurrikt og heilnæmt umhverfi.

Ofanvatnsskipulag Ölkeldudals, byggir á leiðbeiningum sem COWI í Noregi hefur unnið um fyrirkomulag blágrænna ofanvatnslausna innan deiliskipulagssvæðisins<sup>10</sup>.

- ▶ Allir hönnuðir gatna, lóða, húsa og almenningsrýma kynni sér vel skilmála sem sem snúast um meðferð ofanvatns í deiliskipulagi þessu svo og leiðbeiningar COWI í Noregi sem nýttar eru m.a. til grundvallar þessum skilmálum.

Ofanvatnsskipulagið felur í sér meginreglur um:

- Hvernig ofanvatnið er meðhöndlað og látið renna, eftir úrkomumagni, sem almennt er skipt upp í þrjú úrkomustig.
- Hönnun og útfærslu ofanvatnslausna innan lóða sem og í almenningsrýmum, byggt á úrkomustigunum þremur.

Þessar meginreglur um hönnun og útfærslur eru útfærðar í skilmálum deiliskipulagsins og á deiliskipulagsupprætti. Skilmálarnir segja til um það hvernig bregðast skuli við mismunandi úrkomumagni miðað við úrkomustig og hvernig tengingu blágrænu ofanvatnslausnanna fyrir hvert stig skuli háttað m.a. í tengslum við meginrennslisleiðir.



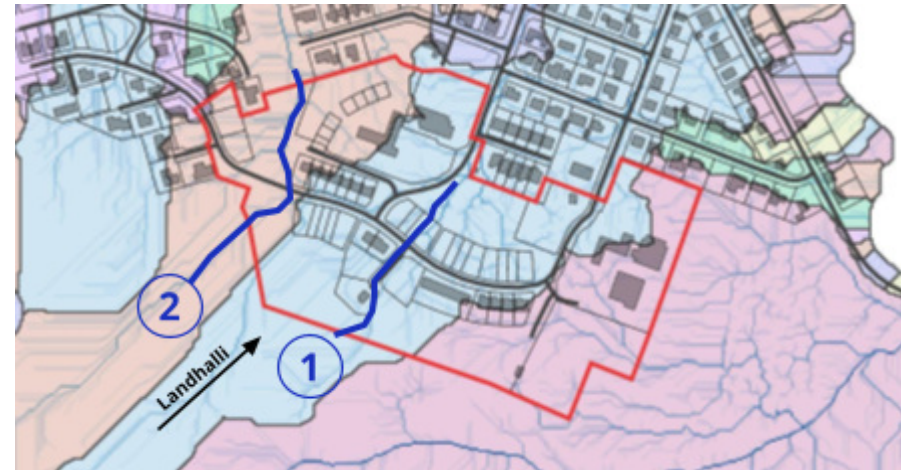
Mynd 4.1. Með blágrænum ofanvatnslausnum er ofanvatn látið sitra niður í jarðveginn næst þeim stað sem það fellur og/eða renna í gegnum byggðina með skipulögðum hætti.

<sup>10</sup> „BGI plan for Ölkeldudalur in Grundarfjörður“ COWI, 21 June 2024.

## 4.2 Meginforsendur ofanvatnsskipulags fyrir Ölkeldudal

Meginforsendur fyrir ofanvatnsskipulagi Ölkeldudals hjá COWI<sup>11</sup> byggja m.a. á greiningum á magni úrkomu sem rennur um deiliskipulagssvæðið, tegund jarðvegs, jarðgrunns, berggrunns, stærð og lögun vatnasviða<sup>12</sup> innan þess og aðlægt. Einnig skal horfa til þess að:

- ▶ Landhalli á svæðinu er frá suðvestri til norðvesturs.
- ▶ Tvö vatnasvið hafa megináhrif á rennsli vatns innan deiliskipulagssvæðisins, sjá mynd 4.2.
  - ▷ Vatnasviðið sem hefur mest áhrif á deiliskipulagssvæðið er ljósblátt. Meginfarvegur þess nr. 1 á mynd 4.2, liggur niður í átt að Paimpolgarðinum, að safnsvæði sbr. mynd 4.3.
  - ▷ Vatnasvið á vesturhluta svæðisins, laxableikt, liggur niður hlíðina ofanvið Ölkeldudalinn og meginfarvegur þess, nr. 2 á mynd 4.2, rennur niður í Hönnugil, sbr. mynd 4.3.
  - ▷ Suðaustan við Ölkeldudal er stórt vatnasvið, bleikt að lit sem veitir vatni þaðan niður í Grafargil, en hefur nánast engin áhrif innan deiliskipulagssvæðisins,
- ▶ Almennt skal miða við að ofanvatn frá vatnasviði 1 sé leitt í átt að safnsvæði í Hönnugili og að ofanvatn frá vatnasviði 2 sé leitt í átt að safnsvæði í Paimpolgarði.
- ▶ Gera má ráð fyrir lögnum í rörum, t.d. undir götur og innkeyrslur, stuttar vegalengdir, þar sem þörf er á til að leiða ofanvatn á milli svæða.



Mynd 4.2: Vatnasvið á og í næsta nágrenni Ölkeldudals, ásamt deiliskipulagsmörkum og nýjum lóðum. Þrjú vatnasvið liggja um skipulagssvæðið. Tvær meginrennislísiðir ofanvatns, sjást með bláum línum, merktum 1 og 2.



Mynd 4.3: Myndin sýnir söfnunarsvæði ofanvatns í Paimpolgarðinum og í Hönnugili.

<sup>11</sup> „BGI plan for Ölkeldudalur in Grundarfjörður“ COWI, 21 June 2024.

<sup>12</sup> Landsvæði sem vatn rennur af í átt til vatnsfalls, eða afrennslis, er nefnt vatnasvið.

## 5 Almennir skilmálar

### 5.1 Byggingaráform

Byggingaráform skulu kynnt fyrir skipulags- og umhverfisnefnd áður en sótt er um byggingarleyfi. Þar skal sýna fram á að uppbygging sé í samræmi við markmið, áherslur og skilmála deiliskipulagsins.

Í byggingaráformum skal gera grein fyrir hæðarsetningu lóðar og bygginga, efnis- og litanotkun, hönnun dvalarsvæða, aðkomu að lóð, inngöngum, tengslum við almenningsrými og öðru því sem hefur áhrif á útlit og not lóða og bygginga. Gera skal grein fyrir skuggavarp og dagsbirtu á lóðum og í almenningsrýmum. Gera skal sérstaklega grein fyrir útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum og gróðri á lóð.

### 5.2 Gæði byggðar

Rík áhersla er lögð á að nýta fallega umgjörð Ölkeldudalsins við hönnun og uppbyggingu hverfisins til að skapa aðlaðandi umhverfi með góðri tengingu við aðliggjandi byggð og útivistarsvæði.

- ▶ Hverfið verði vel tengt með stígakerfi að aðliggjandi útivistar-, íbúðar-, skóla- og íþróttasvæði þar sem Paimpolgarðurinn myndar miðkjarna.
- ▶ Huga þarf að því að rými njóti sólar og að form bygginga og / eða frágangur lóða sé nýttur til að brjóta vind.
- ▶ Leitast skal við að nýbyggingar, lóðir og stígar falli vel að aðliggjandi byggð og landslagi. Við hönnun lóða skal gera aðgengi gangandi vegfarenda hátt undir höfði.
- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir séu veigamikill þáttur í umhverfinu og stuðli að gróðurriku og aðlaðandi umhverfi.

### 5.3 Blágrænar ofanvatnslausnir

#### 5.3.1 Meðhöndlun ofanvatns eftir úrkomumagni

Meðferð ofanvatns fer eftir úrkomumagni og byggir hún á þremur stigum úrkomu, til að tryggja örugga meðferð ofanvatns, sbr. lið A í kafla 4.1. Þessi þrjú stig úrkomu hafa verið skilgreind á eftirfarandi hátt fyrir meðferð ofanvatns í þessu deiliskipulagi, sbr. mynd 5.1:

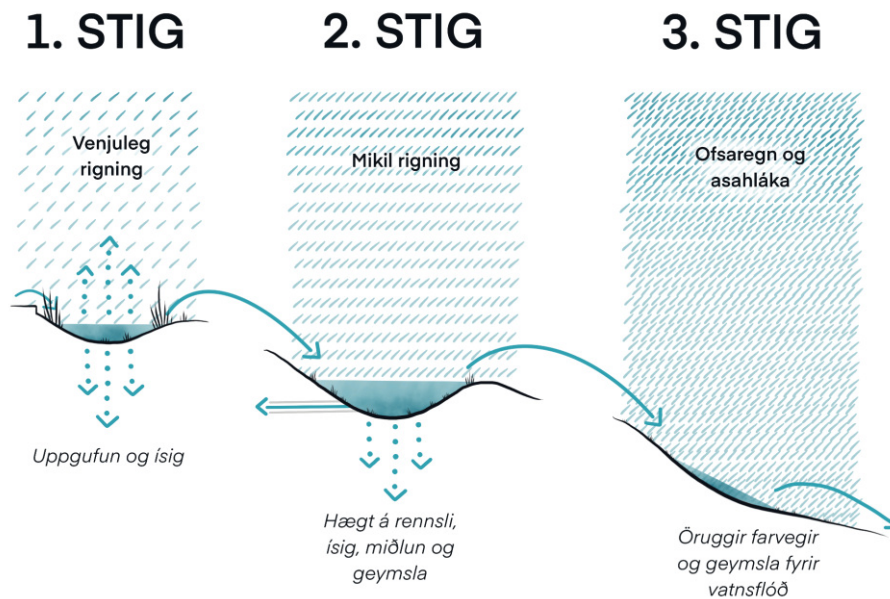
- ▶ **1. stig:** Venjuleg úrkoma. Fyrstu 10 mm af úrkomu á svæðinu á að beina á gegndræpt yfirborð innan lóðar, þar sem ofanvatnið nær að síga niður og / eða gufa upp. Þakvatn látið renna í grjótpúkk eða regnbeð og ofanvatnið látið sitra í gegndræpan jarðveg.
- ▶ **2. stig:** Mjög mikil úrkoma - þ.e. atburðir sem geta orðið á 5 ára fresti, með álagsstuðli 1,4 vegna loftslagsbreytinga<sup>13</sup>. Ofanvatn er að öllu leyti meðhöndlað með innviðum innan lóðar eða almenningsrýmisins. Undantekning á lóðum sem liggja næst Paimpolgarði og Hönnugili þar sem heimilt er að beina ofanvatni af lóð í safnsvæði, sbr. kafla 5.6 og 5.7.
- ▶ **3. stig:** Aftakaveður - Ofsaregn og asahláka af því tagi sem getur gerst á 100 ára fresti eða sjaldnar, með álagsstuðli 1,4 vegna loftslagsbreytinga. Meginrennislíðir geta tekið við 3. stigs atburði og flutt ofanvatn á milli svæða. Þær taki við því ofanvatni sem í þær getur runnið innan svæðis og af safnsvæði ofar á vatnasviði ef þarf. Óheimilt er að færa aðrennslis- eða frárennslisstaði sem fyrir eru, nema færsla bæti afrennslis og dragi úr líkum á vatnsskemmdum á svæði, aðliggjandi svæðum og svæðum neðar á vatnasviðinu.

Á **3. stigi** er gert ráð fyrir að vatn geti runnið á yfirborði út fyrir lóðina, götuna eða almenningsrýmið þar sem það féll og eftir traustum

<sup>13</sup> Loftslagsstuðull (no. klimafaktor): Sérstakur stuðull ákvarðaður með tilliti til sviðsmynda og viðuráðanlegrar áhættu fyrir útreikning vegna framkvæmda, t.d. stærðarákvörðun mannvirkja vegna flóðahættu.

rennislisleiðum, svokölluðum **meginrennislisleiðum**, niður á svæði sem getur tekið við ofanvatninu án þess að tjón eða veruleg óþægindi hljóti af. Rennislisleiðir fyrir ofanvatnið mynda samfelld net, sem liggur meðfram götum, eftir grænum geirum og grænum svæðum að meginrennislisleiðum, sem eru hannaðar til að geta flutt ofanvatn á öruggan hátt í gegnum svæði að öruggum lokaviðtaka s.s. votlendi, vatni, ám, lækjum og/eða til sjávar.

Ofanvatni úr safnsvæðum í Paimpolgarði og Hönnugili má veita áfram í átt til sjávar gegnum núverandi fráveitukerfi fyrir 3. stigs úrkomuatburði, þar til net blágrænna ofanvatnslausna verður innleitt að fullu í gegnum bæinn.

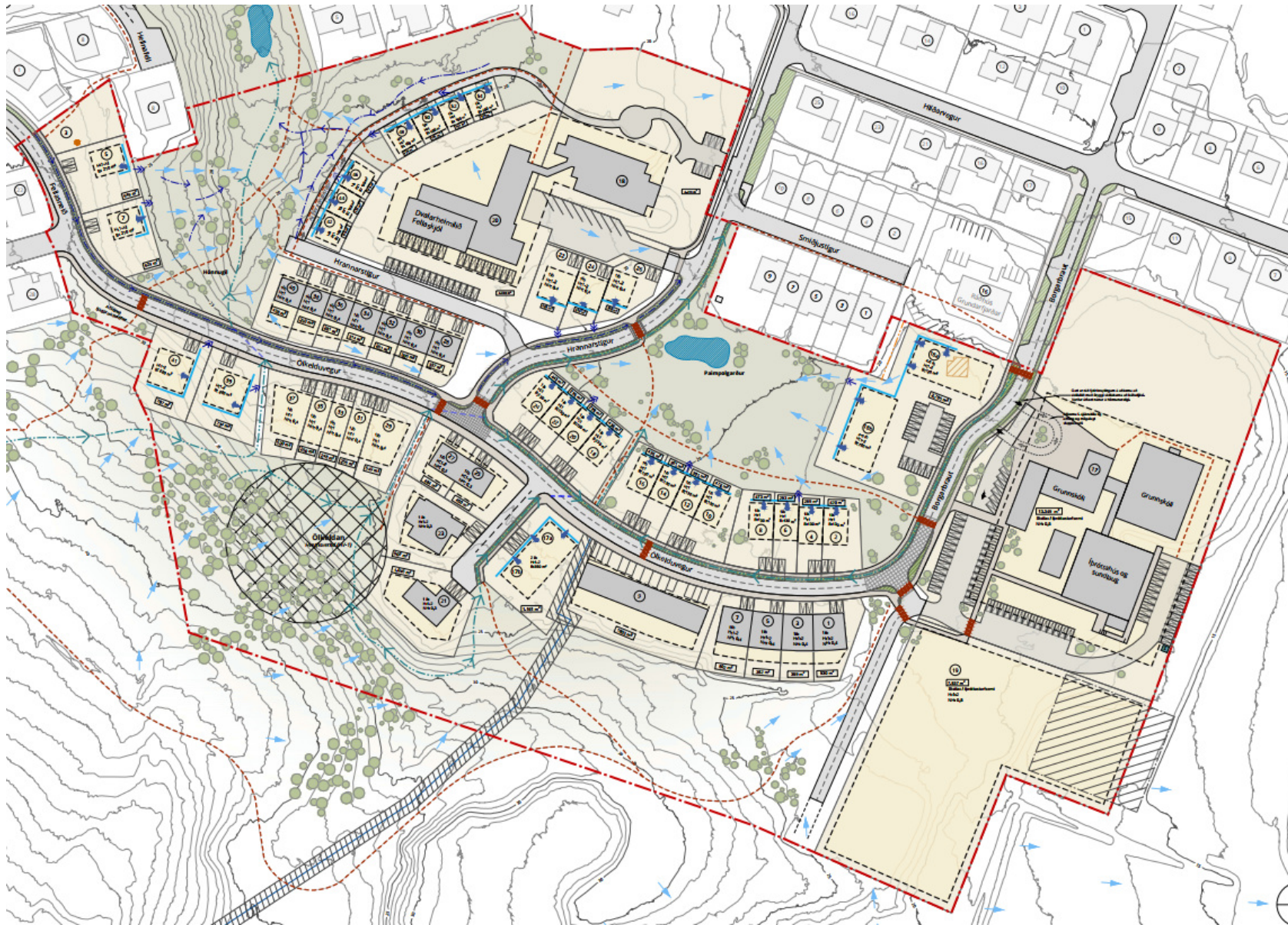


Mynd 5.1 Þrjú stig úrkomu.

### 5.3.2 Almennir skilmálar fyrir blágrænar ofanvatnslausnir

- ▶ Á aðal- og/eða lóðauppdráttum skal gera grein fyrir útfærslu og hönnun blágrænna ofanvatnslausna á fullnægjandi hátt, með viðeigandi útreikningum m.t.t úrkomustiga.
- ▶ Leitast við að láta vatn sitra ofan í jarðveg sem næst þeim stað þar sem það fellur og yfirborð skal vera eins gegndræpt og kostur er.
- ▶ Taka skal mið af náttúrulegum rennislisleiðum vatns og eftir fremsta megni líkja eftir þeim við hönnun.
- ▶ Tryggja þarf að blágrænar ofanvatnslausnir séu staðsettar með tilliti til landhalla og landslags þannig að vatn geti runnið óhindrað á milli lausnanna.
- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir ætti að staðsetja sem næst ógegndræpum yfirborðum eins og þökum, götum og stígum.
- ▶ Tryggja þarf réttan halla á ógegndræpu yfirborði til þess að ofanvatn renni óhindrað af þeim yfir í blágrænar ofanvatnslausnir.
- ▶ Blágrænu innviðirnir verði opnir, grænir og gróðurrikir og horft til samnýtingar grænna og blágrænna svæða.
- ▶ Tryggja þarf að blágrænar ofanvatnslausnir, sér í lagi safnsvæði, séu hannaðar m.t.t. öryggis barna og annarra, eftir atvikum.
- ▶ Tryggja skal að rýmd blágrænna ofanvatnslausna meðfram götum og í almenningsrýmum sé nægileg til að taka við og hægja á ofanvatni í miklum rigningum eða leiða áfram á safnsvæði fyrir 2. og 3. stig úrkomuatburða.
- ▶ Almenn skal miða við að ofanvatni frá vatnasviði 1 sé leitt í átt að safnsvæði í Hönnugili og að ofanvatn frá vatnasviði 2 sé leitt í átt að safnsvæði í Paimpolgarði.

Sjá almennar rennislisleiðir á mynd 5.2 og nánari útfærslur blágrænna ofanvatnslausna í mismunandi samhengi í skilmálum hér á eftir.




Mynd 5.2 Skýringaruppdráttur sem sýnir almennar rennislíleiðir fyrir ofanvatn í Ölkeldudalnum. Sjá skýringar í töflu á næstu síðu og deiliskipulagsuppdrátt.




## Skýringar á uppdrætti

Skýringar fyrir deiliskipulagsupprátt og skýringarupprátt:

-  **Meginrennislisleiðir** - ofanvatnsrásir sem hafa það hlutverk að taka við ofanvatni og veita því í gegnum eða út úr hverfinu.


---

- Ofanvatnsrásir**

 Grænir geirar, regngarðar o.fl. sem liggja meðfram götum eða veita ofanvatni í gegnum almenningsrými.


---

- Náttúrulegar rennislisleiðir vatns**

 Örvar gefa til kynna í hvaða átt vatn rennur á yfirborði, út frá landslagi og vatnasviðum.


---

- Blágrænir innviðir**

 Ýmsir blágrænir innviðir innan lóða og utan þeirra, s.s. regnbeð eða regnlautir. Lausnir geta falist í því að láta vatn seytla niður í jarðveginn sem næst þeim stað sem það fellur eða hægja á rennsli þess í viðtaka eða ofanvatnsrásir.


---

- Rennsli frá lóð**

 Örvar gefa til kynna hvar hægt er að láta vatn renna af lóð í ofanvatnsrásir eða viðtaka. Örvar eru leiðbeinandi en taka mið af náttúrulegum rennislisleiðum vatns.


---

- Viðtaki / Safnsvæði**

 Svæði þar sem vatn getur safnast saman í mikilli úrkomu


---

- Vatn leitt af þökum**

 Örvar gefa til kynna hvert hægt væri að leiða vatn af þökum í gegndræp svæði, grjótpúkk eða regnbeð. Örvar eru leiðbeinandi enda getur útfærsla breyst efti þakformi o.fl. þáttum.

---

- Ræsi / Rör**

 Á uppdrætti er sýnt hvar núverandi rör eru staðsett undir vegi eða frá viðtaka / safnsvæði. Við innkeyrslur og undir götur, stíga, eða gangstéttir getur verið þörf á að setja rör til að leiða vatn áfram milli svæða eða vatnsrása.



## 5.4 Gróður

Gróður skal nota til að fegra umhverfið, til skjólmyndunar á dvalar- og leiksvæðum og sem hluta af blágrænum ofanvatnslausnum.

- ▶ Velja skal gróður sem hæfir staðháttum og veðurfari og huga sérstaklega að árstíðabundnum gróðri sem sé sýnilegur á mismunandi tímum árs.
- ▶ Forðast skal ágengar tegundir sem dreifa hratt úr sér á kostnað annars gróðurs.
- ▶ Í almenningsrýmum skal gera ráð fyrir að náttúrulegur gróður, s.s. lynggróður, blómstrandi plöntur og íslensk grös geti vaxið frjálts á köflum, og sé ekki sleginn eða fjarlægður m.a. til að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika.
- ▶ Á blágrænum ofanvatnssvæðum verði horft til sérstaks plöntulista Grundarfjarðarbæjar hvað varðar hentugar plöntur á blágrænum svæðum. Þar þurfa að vera plöntur sem þurfa að þola á sumum stöðum að standa í vætu en þurrk á stundum eftir aðstæðum og veðurfari. Við hönnun og uppbyggingu blágrænna svæða verði lögð áhersla á að planta plöntum þar sem rætur auka ísig og lekt.
- ▶ Áður en framkvæmdir hefjast skal leitast við að verja eða flytja til trjá- og runnagróður eins og frekast er unnt í samráði við sveitarfélagið. Forðast skal rask á gróðri eftir fremsta megni utan lóða eða svæða sem framkvæmdir ná til og gróðursetja eða þökuleggja sár með viðeigandi gróðurþekju.
- ▶ Nota skal gróður og gróðurmanir markvisst til að draga úr vindálagi, t.a.m. á og í kringum skóla- og íþróttasvæðið og í Paimpolgarðinum.

## 5.5 Græn svæði

Græn svæði skal hanna með það að markmiði að hvetja til útivistar, samveru og til að auka vægi vistvænna samgangna.

- ▶ Yfirbragð grænna svæða sé aðlaðandi og hugað sé að heildrænni hönnun með samræmdu efnis- og litavali og vönduðum götugögnum.
- ▶ Hugla þarf sérstaklega að skjólmyndun með gróðri, landmótun, skjólveggjum eða öðrum útfærslum til að auka útivistar- og afþreyingarmöguleika allan ársins hring.
- ▶ Yfirborð almenningsrýma ætti almennt að vera eins gegndræpt og kostur er.
- ▶ Græn svæði þjóni tilgangi við meðhöndlun ofanvatns og horfa þarf til samnýtingar grænna svæða og blágrænna svæða við hönnun, þ.e. að græn svæði geti tekið við ofanvatni þegar og ef þarf. Taka þarf tillit til þessa við alla landslagsmótun.



## 5.6 Sérskilmálar um Paimpolgarðinn

Paimpolgarðurinn verði öndvegi hverfisins og myndi miðkjarna þess. Aðalaðgengi að garðinum verði frá Hrannarstíg.

- ▶ Garðurinn sé vel tengdur með stígum við aðkomusvæði við Hrannarstíginn, aðliggjandi útivistar-, íbúðar-, skóla- og íþróttasvæði, Fellaskjól og íbúðir fyrir aldraða.
- ▶ Lykilstígar skulu vera að jafnaði 2,5 til 3 m á breidd, með föstu yfirborði.
- ▶ Stíga í Paimpolgarði þarf að útfæra þannig að vatn geti flætt yfir þá að hluta eða öllu leyti í miklum rigningum, án þess að þeir verði fyrir skemmdum, né vatn valdi skaða.

Paimpolgarðurinn er mikilvægur hluti blágræns ofanvatnsskipulags hverfisins og skal hannaður og byggður upp sem safnsvæði sem tekur við ofanvatni fyrir 2. og 3. stigs úrkomuatburði.

- ▶ Í kringum Steinatjörnina verði byggt upp blágrænt svæði, votlendi, sem sé söfnunarsvæði fyrir ofanvatn þegar þörf krefur.
- ▶ Þaðan verði hönnuð meginrennislísið niður Hrannarstíg, sem geti tekið við 3. stigs úrkomuatburði sem veitt er úr Paimpolgarðinum.
- ▶ Leggja skal ríka áherslu á notkun gróðurs og gegndræps yfirborðs í tengslum við blágrænar ofanvatnslausnir, til fegrunar á umhverfinu, skjólmyndunar og til að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika.

Hönnun taki mið af því að Paimpolgarðurinn verði leiðarvísir um blágræna ofanvatnskerfið í Grundarfirði á áhugaverðan, fræðandi og mögulega myndrænan hátt. Vinarbæjartengslum við Paimpol verði einnig gerð rík skil.

Tryggja skal gott samspil milli nýrra íbúðalóða við jaðar garðsins og taka mið af hönnun bygginga og lóða við hönnun garðsins.

Lýsing skal vera hógvær og tryggja að hún trufli ekki á aðliggjandi íbúðarlóðum. Lýsing skal skermuð af og beint niður á við til að forðast ljósmengun. Vanda skal val á götugögnum, s.s. bekkjum, ruslatunnum og ljósaustaurum og skulu þau falla vel að hönnun garðsins og nærumhverfinu.



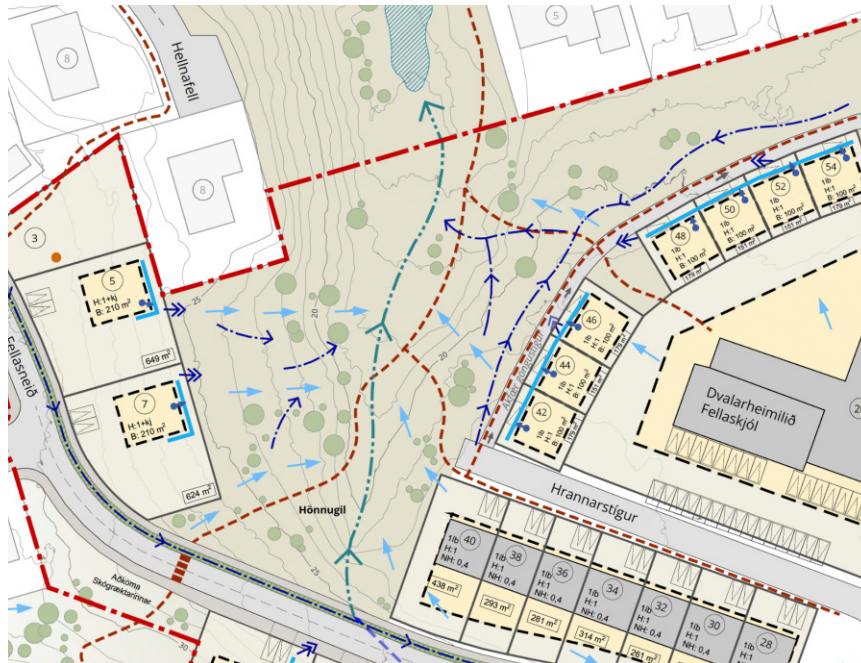
Mynd 5.3. Paimpolgarðurinn hefur mikilvægt hlutverk sem safnsvæði fyrir ofanvatn.



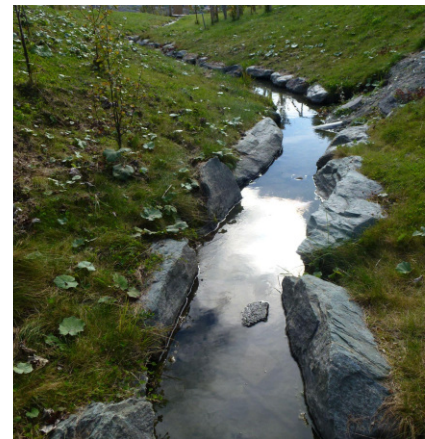
## 5.7 Sérskilmálar um Hönnugil

Í Hönnugili skal gera ráð fyrir safnsvæði sem tekur við ofanvatni í 2. og 3. stigs úrkomuatburði.

- ▶ Í hlíðum gilsins er mögulegt að gera ráð fyrir stölluðum ofanvatnstrásum sem hægja á rennsli vatns áður en það rennur niður í safnsvæði.
- ▶ Safnsvæði og ofanvatnstrásir í Hönnugili skal hanna og útfæra þannig að það falli vel að landslagi. Skoða þarf hvort hægt verður að hanna blágræna rennislísið frá Hönnugili að öllu leyti eða hluta fyrir 3. stigs úrkomuatburði.



Mynd 5.4 Hönnugil hefur mikilvægt hlutverk sem safnsvæði fyrir ofanvatn.



## 5.8 Ofanvatnsrásir

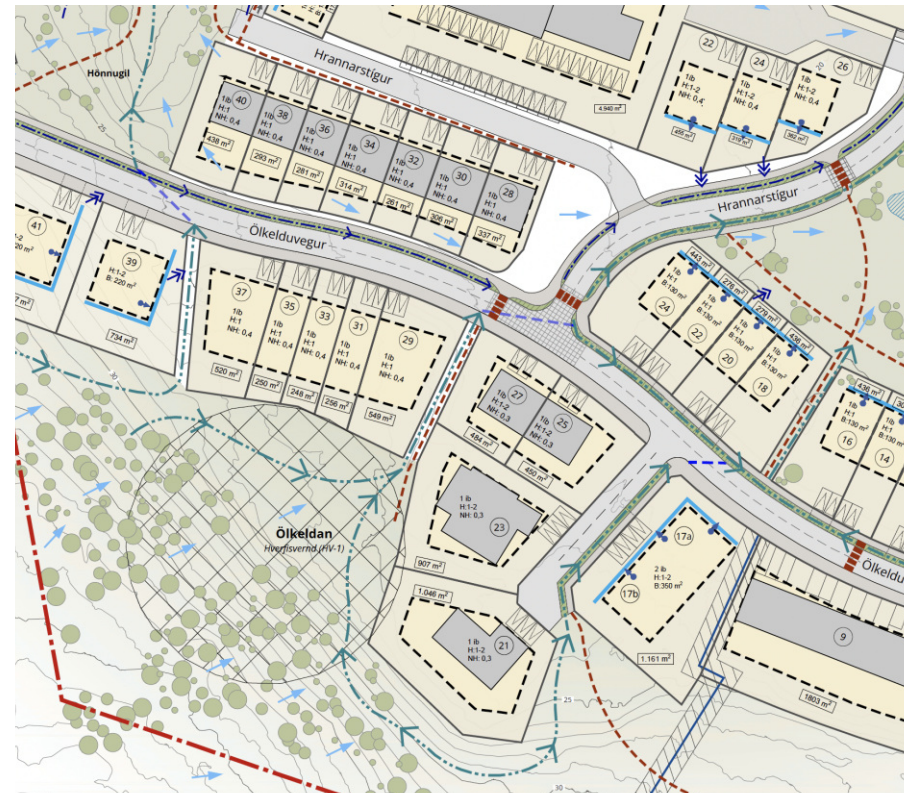
Ofan við byggðina, í Hönnugili og meðfram Ölkelduvegi, Borgarbraut og Hrannarstíg verði ofanvatnsrásir, s.s. grænir geirar eða regnbeð, eftir mati á þörfum á hverjum stað.

Horft sé til eftirfarandi við hönnun:

- ▶ Ofanvatnsrásir verða að jafnaði um 1,2-1,5 m á breidd en stærð getur verið breytileg eftir þörfum, byggt á útreikningum þar um í deilihönnun.
- ▶ Inn- og afrennsli skulu vera rétt staðsett miðað við meginrennislisleiðir ofanvatns.
- ▶ Ofanvatnsrásir skulu almennt þaktar grasi eða plöntum sem binda jarðveg að nær öllu leyti.
- ▶ Nota má niðurgrafnar lagnir til að flytja ofanvatn stuttar vegalengdir á milli opinna farvega ef þarf.
- ▶ Komið verður upp ofanvatnsrás eða rásum fyrir ofan lóðir við **Ölkelduveg 39 til 41/43**, sem geta þurft að vera allt að 2 m á breidd.
- ▶ Fyrrgreindar ofanvatnsrásir leiða svo vatn á milli **Ölkelduvegar 37 og 39**, sem tengist áfram í ræsi sem liggur undir Ölkelduveg og opnast svo niður í **Hönnugil**.
- ▶ Milli **Ölkelduvegar 27 og 29** þarf einnig að gera ráð fyrir ofanvatnsrás, samhliða göngustíg, sem leiðir vatn í ræsi undir Ölkelduveg og þaðan í safnsvæði í **Paimpolgarði**. Göngustíg milli lóðanna þarf að útfæra þannig að vatn geti flætt yfir hann að hluta eða öllu leyti í miklum rigningum, án þess að hann verði fyrir skemmdum.
- ▶ Ofan við **Ölkelduveg 17 til 23** verður ofanvatnsrás sem liggur áfram niður, annars vegar á milli **Ölkelduvegar 27 og 29** og hins

vegar um botnlanga meðfram lóð nr. 17. Þessar rásir þurfa að vera um 1,1 m á breidd og leiða svo vatn áfram í ræsi undir Ölkelduveg yfir í safnsvæði í **Paimpolgarði**.

- ▶ Milli raðhúsalóða við **Ölkelduveg 16 og 18** þarf að gera ráð fyrir ofanvatnsrás, að lágmarki 2 m breiðri, samhliða göngustíg inn í Paimpolgarðinn. Göngustíg milli lóðanna þarf að útfæra þannig að vatn geti flætt yfir hann að hluta eða öllu leyti í miklum rigningum, án þess að hann verði fyrir skemmdum.



Mynd 5.5 Ofanvatnsrásir ofan við Ölkelduveg sem leiða vatn í átt að Hönnugili og Paimpolgarðinum.

## 5.9 Gatnahönnun

Gatnahönnun skal taka mið af því að hámarkshraði í götum er 30 km/klst. Því skal hanna götur sem 30 m götur. Þannig verði dregið úr hraðakstri og umferðaröryggi bætt.

- ▶ Hraðalækkandi aðgerðir skulu útfærðar á samræmdan og skýran hátt.
- ▶ Akreinar skulu að jafnaði vera 2,5 m að breidd, en að hámarki 2,75 m.

Gangbrautir skulu vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga. Þær skulu vera upphækkaðar frá yfirborði akvegjar og yfirborðsefni eða litur ólíkur akvegi. Gangbrautir og þveranir skulu vera vel upplýstar.

Sérstaklega skal hugað að umferðaröryggi barna í nágrenni við skólasvæði.

Útfærsla gatna og gatnamóta á deiliskipulagsuppdraetti er leiðbeinandi og getur breyst við lokahönnun.

## 5.10 Gangstéttir, göngu- og hjólastígar

Gangstéttir, göngu- og hjólastígar skulu vera einhalla eins og kostur er, þ.e. ekki lækkaðir niður við innkeyrslur eða gatnamót. Yfirborð gangstétta og göngustíga skal vera slétt, án hindrana og tryggja skal að vatn safnist ekki fyrir á þeim. Gangstéttir meðfram lóðamörkum skulu aðgreindar frá lóðum með skýrum hætti, t.a.m. með ólíkri efnisnotkun, gróðri eða lit.

Sérstök áhersla er lögð á öryggi gangandi vegfarenda. Því er lögð áhersla á öruggar gangstéttar og stíga. Haga skal að- og frákeyrslu yfir gangstéttar og stíga þannig að gangandi hafi forgang fram yfir ökumenn, sem þurfa að hægja á sér og kynna sér aðstæður vel, áður en ekið er yfir þveranir á gangstétt.

Sérstaklega skal vanda til þverana inn á þjónustu- og sleppistæði við

grunnskólann, sem sjást á mynd 5.6. Fordæmismyndir að fyrirkomulagi aðkeyrslu yfir gangstétt við grunnskólann, inn á þjónustu- og sleppistæði á skólalóðinni eru á myndum 5.7 og 5.8. Athuga skal að fyrirkomulag þessa svæðis verður nánar útfært á hönnunarstigi.

Lagt er til að svipaðar útfærslur og eru á myndum 5.7 og 5.8, verði nýttar við aðkeyrslu að Hrannarstíg 28 til 58 og Fellaskjóli. Með fyrirkomulagi eins og þessu er tryggt að gangandi vegfarendur hafi forgang og finni til öryggis.



Mynd 5.6 sýnir mögulega útfærslu á þjónustu og sleppisvæði við grunnskólann, sem nánar verður útfært á hönnunarstigi. Fordæmi að þverunum af Borgarbraut inn á svæðið sjást á myndum 5.7 og 5.8. Þannig er öryggi gangandi vegfarenda vel tryggt og ljóst að ökumenn bíla þurfa að hægja á sér og kynna sér vel aðstæður, áður en ekið er yfir gangstéttina við skólann, þar sem gera má ráð fyrir börnum. Sjá skipulagsuppdrautt fyrir stærra samhengi svæðisins.



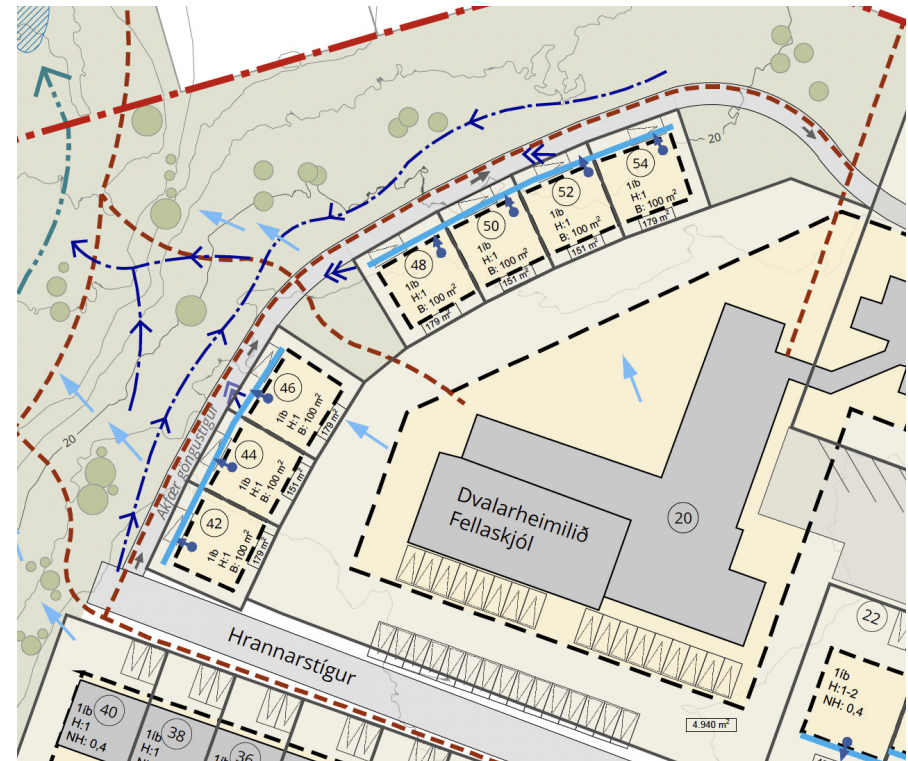
Mynd 5.8 sýnir gott fordæmi um aðkomu sem henta mun vel við innakstur á þjónustu- og sleppistæði við grunnskólann við Borgarbraut, Hrannarstíg 28-54 og Fellaskjól.



Mynd 5.8 sýnir gott fordæmi um aðkomu sem henta mun vel við innakstur á þjónustu- og sleppistæði við grunnskólann við Borgarbraut, Hrannarstíg 28-54 og Fellaskjól.

## 5.11 Akfær göngustígur við Hrannarstíg

- ▶ Aðkoma að lóðum við **Hrannarstíg 42-54** er um akfæran göngustíg, sem liggur frá raðhúsum við Hrannarstíg 28-40 að aðkomutorgi við Hrannarstíg 18, sbr. mynd 5.8. Einstefna er á stígnum og skal hann að hámarki vera 3,5 m á breidd. Hámarkshraði á stígnum er 15 km/klst. Óheimilt er að leggja ökutækjum á stígnum.
- ▶ Við hönnun og frágang skal tryggja að stígurinn falli vel að landi. Vanda skal allan frágang á stígnum og jöðrum hans.
- ▶ Ytri brún stígsins sem liggur að Hönnugili, skal hanna með náttúrulegu yfirbragði. Huga skal sérstaklega að því að öryggi allra sé tryggt á stígnum og í nágrenni hans.



Mynd 5.8 Akfær göngustígur við Hrannarstíg 42-54 í jaðri Hönnugils.



## 5.12 Veitur

### 5.12.1 Blágræn ofanvatnsveita

Meðferð ofanvatns innan deiliskipulagssvæðisins er leyst með blágrænum ofanvatnslausnum á nýjum lóðum og í almenningsrýmum. Blágrænu ofanvatnslausnirnar eru einnig nýttar til að létta á álagi á núverandi lóðum og veita ofanvatni frá þeim í græna geira. Ekki er hróflað við fráveitu á þegar byggðum lóðum.

Óheimilt er að leiða ofanvatn frá nýjum lóðum skv. deiliskipulagi þessu eða endurnýjuðum almenningsrýmum í Ölkeldudal á grunni þessa deiliskipulags í fráveitulagnir fyrir skólp.

Á deiliskipulagsupprætti er gerð grein fyrir meginrennislisleiðum og söfnunarsvæðum blágrænna ofanvatnslausna.

### 5.12.2 Vatnsveita

Stofnlögn vatnsveitu liggur innan lóðar við Ölkelduveg 17a og 17b og Ölkelduveg 9. Helgunarsvæði lagnarinnar eru 6 metrar eða 3 metrar til beggja átta frá miðlínu. Innan helgunarsvæðis gildir byggingarbann og hafa skal samráð við Veitur vegna framkvæmda sem gætu haft áhrif á lögnina.

### 5.12.3 Háspennulína

Háspennulína Landsnets, Grundarfjarðarlína 2, liggur í jörðu rétt innan við suðausturjaðar svæðisins. Gerð er grein fyrir legu hennar á deiliskipulagsupprætti, ásamt helgunarsvæði hennar, sem er 10 m breitt, þ.e. 5 m til hvorrar hliðar við háspennulínuna.

### 5.12.4 Borholur fyrir varmaskipti

Borholur hafa verið boraðar sunnan við íþróttahúsið, vegna varmaskipta. Borholusvæði hefur verið afmarkað á

deiliskipulagsupprætti. Innan borsvæðis gildir byggingarbann og hafa skal samráð við Grundarfjarðarbæ vegna framkvæmda sem gætu haft áhrif á borholurnar.

### 5.12.5 Spennistöðvar

Ein spennistöð er í Ölkeldudalnum austan við íþróttahúsið sbr. deiliskipulagsupprátt.

Heimilt er að afmarka nýjar lóðir fyrir spennistöðvar á svæðinu eftir þörfum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, svo framarlega sem þær hafa ekki neikvæð áhrif á aðliggjandi lóðir eða starfsemi innan þeirra.

## 5.13 Minjar

Fornleifar voru skráðar í öllu sveitarfélaginu í tengslum við vinnu við endurskoðun aðalskipulags Grundarfjarðar árið 2005. Engar skráðar minjar eru á svæðinu. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 5.14 Ölkeldan, hverfisverndarsvæði

Tilgangur hverfisverndar er að koma í veg fyrir að ölkeldunni, sem er sjaldgæft náttúrufríbærri, verði raskað vegna framkvæmda eða athafna í nágrenni við hana. Vatn í ölkeldunni hefur farið þverrandi síðustu ár. Skilgreint er verndarsvæði í 30 m rás í kringum ölkelduna.

Talið er að framkvæmdir neðan við ölkelduna muni ekki hafa áhrif á rennsli hennar. Ofan við ölkelduna er svæði skilgreint sem opið svæði til útivistar. Innan þessa svæðis skal þess gætt að raska ekki jafnvægi í vatnabúskap svæðisins sem ætla má að viðhaldi rennsli ölkeldunnar.

Innan hverfisverndarsvæðisins er þó heimilt að leggja græna geira til að beina vatni sem rennur úr hlíðinni ofan við ölkelduna frá aðliggjandi

lóðum, sbr. kafla 6.9 og deiliskipulagsupprátt. Gæta skal fyllstu varúðar í meðferð efna sem mengað geta ölkelduna.

### 5.15 Umhirða fyrir blágrænar ofanvatnslausnir

Eftirfarandi þarf að hafa í huga við framkvæmdir og viðhald blágrænna ofanvatnslausna:

- ▶ Meginrennislleiðir fyrir ofanvatn skulu haldast óslitnar allan ársins hring. Huga þarf sérstaklega vel að virkni þeirra yfir vetrartímann, þar sem gegndræpi jarðvegs getur minnkað í miklu frosti.
- ▶ Þar sem yfirföll eru nýtt í ofanvatnslausnum eða regnbeðum skal ganga úr skugga um að þau stíflist ekki.
- ▶ Tryggja skal að framkvæmdir valdi ekki óendurkræfu raski á blágrænum ofanvatnslausnum.
- ▶ Haga skal snjómokstri þannig að snjór hindri ekki yfirborðsrennsli ofanvatns í blágrænum ofanvatnslausnum
- ▶ Útbúa skal viðhaldsáætlun fyrir blágrænu ofanvatnslausnirnar á öllu deiliskipulagssvæðinu. Í viðhaldsáætlun verði t.a.m leiðbeiningar um:
  - ▷ Hvernig og hve oft eigi að fylgjast með ofanvatnslausnum og hreinsa til að forðast stíflur eða ruslasöfnun
  - ▷ Hvernig og hversu oft skuli rýna rásir m.t.t. viðhalds gróður og grass.
  - ▷ Hvernig tryggt verði að snjór eða klaki stíflist ekki meginrennislleiðir.
  - ▷ Hvernig snjómokstri skuli háttáð og hvar sé heimilt að safna snjó saman.



## 6 Skilmálar á lóðum

Eftirfarandi skilmálar gilda um allar lóðir, en auk þess koma fram sérskilmálar í skilmálatöflu í kafla 6.10.

### 6.1 Lóðir og lóðafrágangur

Lóðarhafi skal ganga frá lóðamörkum við götu, aðliggjandi lóðir og meðfram opnum svæðum á viðunandi hátt í samræmi við aðaluppdrætti, mæli- og hæðablöð. Öll stöllum, landmótun eða aðlögun að landi skal gerð innan lóðar og falla vel að aðliggjandi lóðum, götum eða opnum svæðum.

Gera skal grein fyrir frágangi á lóðarmörkum í aðal- og/eða lóðauppdráttum. Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang. Þar sem lóðamörk liggja að opnum svæðum eða útivistarsvæðum skulu lóðarhafar hafa samráð við sveitarfélagið um útfærslu. Nota skal náttúrulegar lausnir/efni eins og kostur er.

Á lóðum sem liggja meðfram Paimpolgarði skal lýsing utanhúss vera hófleg til að forðast ljósmengun í garðinum.

### 6.2 Blágrænar ofanvatnslausnir innan lóða

Meðhöndlun ofanvatns, útfærsla og viðhald blágrænna ofanvatnslausna innan lóða er að öllu leyti á ábyrgð lóðarhafa. Lóðarhafa er skylt að tryggja að meðhöndlun ofanvatns fylgi kröfum í deiliskipulagi þessu og þarf að sýna fram á með útreikningum að svo sé á aðaluppdráttum.

- ▶ Vatn af þökum og ógegndræpum yfirborðum skal leitt í blágrænar ofanvatnslausnir sem næst þeim stað sem það fellur.
- ▶ Innan lóða skal meðhöndla allt ofanvatn fyrir 1. og 2. stig úrkomu. Nema á lóðum sem liggja að Paimpolgarði og Hönnugili þar sem heimilt er að leiða vatn á 2. stigi beint af lóð í safnsvæði.

- ▶ Í 3. stigs úrkomu er ofanvatni veitt í ofanvatnsrásir utan lóða.
- ▶ Á lóðum við Ölkelduveg **29-43** þarf að huga sérstaklega vel að dreni og drenlögnum vegna ofanvatns sem rennur niður hlíðina.
- ▶ Á lóðum sem liggja að **Paimpolgarðinum** skal tryggja góðan frágang m.t.t. blágrænu ofanvatnslausnanna og hvernig þær liggja inn í Paimpolgarðinn. Eigandi lóðar og sveitarfélagið hafi samráð um útfærslur.
- ▶ Heimilt er að setja kvaðir á lóðir við hönnun um tengingu blágrænna ofanvatnsrásra á milli lóða og lóða og almenningsrýma.



### 6.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skulu allir meginhlutar bygginga vera innan byggingarreits. Einstaka hlutar bygginga, s.s. tæknibúnaður, þakskegg, skyggni, reykháfar eða fjarskiptamöstur mega fara út fyrir byggingarreit að einhverju leyti. Gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

### 6.4 Húsagerð og hönnun bygginga

Mænisstefna húsa er frjálst en skal þó falla vel að umhverfinu.

Vert er að hafa í huga að græn þök geta verið öflug viðbót við ofanvatnsskipulag innan lóða, bæði til þess að safna vatni og til að hægja á rennsli, sérstaklega í miklum rigningum og asahláku. Græn þök geta líka minnkað umfang ofanvatnslausna á lóð.

Æskilegt er að valin séu byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum.

Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- ▶ Þakafni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- ▶ Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

### 6.5 Svalir og sérafnotareitir

Gera skal ráð fyrir sérafnotareitum fyrir íbúðir á jarðhæðum fjölbýlishúsa. Sérafnotareitir skulu að hámarki ná 3,0 m frá útvegg.

Svalir mega fara 1,6 m út fyrir byggingarreit.

### 6.6 Girðingar og skjólveggir

Skjólveggi og girðingar skal leitast við að hanna samhliða hönnun

íbúðarhúsa og í samræmi við efni, lit og ásýnd byggingar. Eigendur samliggjandi lóða hafi samráð um girðingar á lóðarmörkum. Að öðru leyti skal fara að ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar.

### 6.7 Bílastæði

Í einbýlis-, rað- og parhúsum skal gera ráð fyrir 1,5 - 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem eru stærri en 80 m<sup>2</sup>. Í par- og raðhúsum er heimilt að gera ráð fyrir innbyggðum bílskúr.

Í fjölbýlishúsum skal gera ráð fyrir 1 bílastæði fyrir íbúðir sem eru minni en 80 m<sup>2</sup> og 1,5 bílastæðum fyrir íbúðir sem eru stærri en 80 m<sup>2</sup>. Staðsetning og fjöldi bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og getur breyst við fullnaðarhönnun.

Yfirborð bílastæða skal vera gegndræpt sem nemur að lágmarki 50% af heildaryfirborði en óbundin mól af hverju tagi er óheimil. Bílastæðaplön skulu brotin upp, t.a.m. með gróðri, hleðslum eða landmótun.

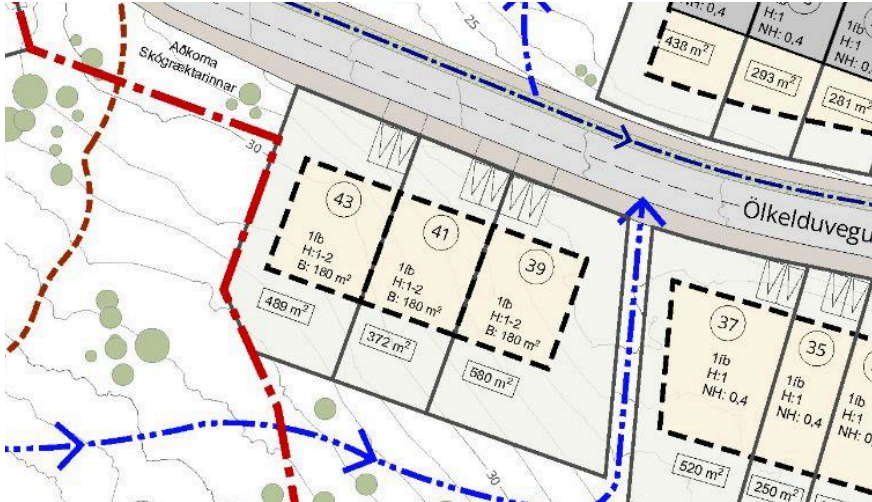
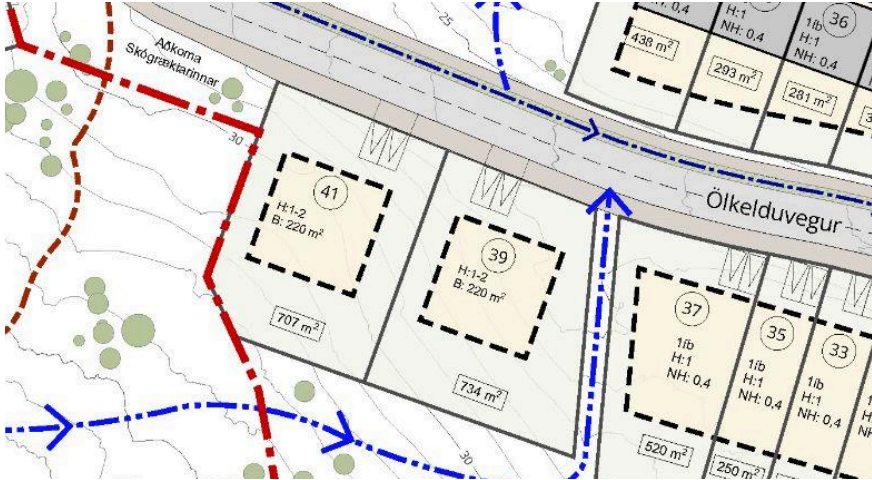
Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla á hverri lóð og við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir rafhleðslu á bílastæðum.

### 6.8 Meðhöndlun úrgangs

Fylgja skal samþykkt Grundarfjarðarbæjar um meðhöndlun úrgangs nr. 1293/2024 og leiðbeiningum bæjarins um útfærslur.

Sorpskýli og sorpgeymslur á lóðum skulu hannaðar með byggingu og samræma skal útlit þeirra við efni, lit og áferð byggingar. Sorpskýli / sorpgerði skal sýna á aðaluppdráttum og gera skal grein fyrir útliti þeirra í byggingarlýsingu. Aðgangur til losunar sorps skal vera greiður.

### 6.9 Sérskilmálar Ölkelduvegar 39-41/43



Mynd 6.1: Ólíkar útfærslur á lóðum nr. 39 og 41/43. Sjá nánar í skilmálatöflu.

## 6.10 Skilmálotofla

Lóð	Lýsing	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Hæða- fjöldi	Hámarks- hæð*	Fjöldi íbúða	Bygg.magn (m <sup>2</sup> ) eða NH	Annað
Borgarbraut 17	Skólalóð	13.349				0,5	
Borgarbraut 18a	Fjölbýli	2.785	1-2	6,5 m	6	720	▶ Á eða við lóðamörk sem snúa að Smiðjustíg 1 skal gera ráð fyrir skjólvegg.
Borgarbraut 18b	Fjölbýli		1-2	6,5 m	6	720	
Borgarbraut 19	Skólalóð	7.537	1-2			0,5	
Fellasneið 3							▶ Lóð verður ekki úthlutað þar sem hún er þegar talin vera í byggð, sbr. bókun skipulags- og umhverfisnefndar Grundarfjarðarbæjar 30.9.2020 (fundur nr. 222). ▶ Óheimilt er að hrófla við álfasteini á lóðinni og umhverfi hans.
Fellasneið 5	Sérbýli	649	1 + Kj	6,5 m **	1	210	▶ Við hönnun skal leggja áherslu á að fella hús og lóð vel að landi og leitast skal við að lágmarka útssýnisskerðingu fyrir aðliggjandi byggð. ▶ Girðingar og skjólveggir á og við lóðamörk við götu mega að hámarki vera 1,2 m á hæð
Fellasneið 7	Sérbýli	624	1 + Kj	6,5 m **	1	210	
Hrannarstígur 18	Fellaskjól	4.216					
Hrannarstígur 20	Fellaskjól	4.940					
Hrannarstígur 22	Raðhús	455	1-2	6,5	1	140	▶ Íbúðir eru fyrir 60 ára og eldri. ▶ Lóðir eru á eignarlandi Fellaskjól.
Hrannarstígur 24	Raðhús	319	1-2	6,5	1	140	
Hrannarstígur 26	Raðhús	362	1-2	6,5	1	140	
Hrannarstígur 28	Raðhús	337	1	4,5	1	0,4	
Hrannarstígur 30	Raðhús	306	1	4,5	1	0,4	
Hrannarstígur 32	Raðhús	261	1	4,5	1	0,4	
Hrannarstígur 34	Raðhús	314	1	4,5	1	0,4	
Hrannarstígur 36	Raðhús	281	1	4,5	1	0,4	
Hrannarstígur 38	Raðhús	293	1	4,5	1	0,4	
Hrannarstígur 40	Raðhús	438	1	4,5	1	0,4	

Lóð	Lýsing	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Hæða- fjöldi	Hámarks- hæð*	Fjöldi íbúða	Bygg.magn (m <sup>2</sup> ) eða NH	Annað
Hrannarstígur 42	Raðhús	179	1	4,0 m	1	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Íbúðir skulu vera fyrir íbúa 60 ára og eldri.</li> <li>▶ Þak skal vera mænisþak og þakhalli að lágmarki 14°.</li> <li>▶ Gert er ráð fyrir gestabílastæðum sunnan við dvalarheimilið.</li> <li>▶ Leggja skal áherslu á að byggingar falli vel að landi og aðliggjandi byggð.</li> <li>▶ Gera skal ráð fyrir að húsin verði felld inn í hæðina (gröftur frekar en fylling) og lágmarka þannig skerðingu á útsýni eins og frekast er unnt.</li> <li>▶ Stærðir lóða geta breyst lítillega við fullnaðarhönnun.</li> <li>▶ Gera skal grein fyrir hæðarlegu bygginga á aðaluppdráttum og hvernig lóðir falla að lóð dvalarheimilisins við Fellaskjól.</li> <li>▶ Vanda skal frágang á lóðamörkum við Fellaskjól og gera grein fyrir frágangi á aðal- og/eða lóðauppdráttum.</li> </ul>
Hrannarstígur 44	Raðhús	151	1	4,0 m	1	100	
Hrannarstígur 46	Raðhús	179	1	4,0 m	1	100	
Hrannarstígur 48	Raðhús	179	1	4,0 m	1	100	
Hrannarstígur 50	Raðhús	151	1	4,0 m	1	100	
Hrannarstígur 52	Raðhús	151	1	4,0 m	1	100	
Hrannarstígur 54	Raðhús	179	1	4,0 m	1	100	
Ölkelduvegur 1	Raðhús	530	1-2	4,5 m	1	0,4	
Ölkelduvegur 3	Raðhús	359	1-2	4,5 m	1	0,4	
Ölkelduvegur 5	Raðhús	352	1-2	4,5 m	1	0,4	
Ölkelduvegur 7	Raðhús	502	1-2	4,5 m	1	0,4	
Ölkelduvegur 2	Raðhús	420	1	4,5 m	1	130	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Girðingar og skjólveggir á og við lóðamörk við götu mega að hámarki vera 1,2 m á hæð.</li> <li>▶ Samtengd hús skulu hönnuð og byggð á sama tíma.</li> </ul>
Ölkelduvegur 4	Raðhús	289	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 6	Raðhús	293	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 8	Raðhús	473	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 10	Raðhús	472	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 12	Raðhús	301	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 14	Raðhús	301	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 16	Raðhús	436	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 18	Parhús	436	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 20	Raðhús	279	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 22	Raðhús	276	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 24	Raðhús	443	1	4,5 m	1	130	
Ölkelduvegur 21	Sérbyli	1.046	1-2	6,5	1	0,4	
Ölkelduvegur 23	Sérbyli	907	1-2	6,5	1	0,4	

Lóð	Lýsing	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Hæða- fjöldi	Hámarks- hæð*	Fjöldi íbúða	Bygg.magn (m <sup>2</sup> )		Annað
						eða NH	Annað	
Ölkelduvegur 25	Parhús	450	1-2	6,5	1	0,3		
Ölkelduvegur 27	Parhús	484	1-2	6,5	1	0,3		
Ölkelduvegur 9	Fjölbýli	1.803	1-2	6,5	10	0,4	▶ Stofnlögn vatnsveitu liggur innan lóðar við Ölkelduveg 17a og 17b og Ölkelduveg 9. Helgunarsvæði lagnarinnar eru 6 metrar eða 3 metrar til beggja átta frá miðlínu. Innan helgunarsvæðis gildir byggingarbann og hafa skal samráð við Veitur vegna framkvæmda sem gætu haft áhrif á lögnina.	
Ölkelduvegur 17a	Parhús	1.161	1-2	6,5 m	1	350		
Ölkelduvegur 17b	Parhús		1-2	6,5 m	1			
Ölkelduvegur 29	Parhús	549	1	4,5 m	1	0,4		
Ölkelduvegur 31	Raðhús	256	1	4,5 m	1	0,4		
Ölkelduvegur 33	Raðhús	248	1	4,5 m	1	0,4		
Ölkelduvegur 35	Raðhús	250	1	4,5 m	1	0,4		
Ölkelduvegur 37	Raðhús	520	1	4,5 m	1	0,4		
Ölkelduvegur 39	Sérbýli	734	1-2	Framhlið 4,5 m Bakhlið 6,5 m	1	220	▶ Heimilt að reisa tvö sérbýli á lóðum nr. 39 og 41 eða raðhús á lóðum nr. 39, 41 og 43, sjá skýringarmyndir 6.1.	
	Raðhús	580	1-2			180		
Ölkelduvegur 41	Sérbýli	707	1-2		1	180		
	Raðhús	372	1-2			220		
Ölkelduvegur 43	Raðhús	489	1-2		1	180		

**Heildarfjöldi íbúða 71**

\* Hámarkshæð mæld frá gólfkóta aðkomuhæðar.

\*\* Mælt frá gólfkóta kjallara.



## 7 Umhverfismatsskýrsla

Umhverfismatsskýrsla þessi er unnin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

### 7.1 Stefna og áætlanir

#### 7.1.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í umhverfismatinu er til viðmiðunar horft til eftirfarandi áherslna sem eru teknar beint upp úr Landsskipulagsstefnu 2024-2038:

#### Vernd umhverfis og náttúru.

- ▶ *Áhersla A.2: Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.*
  - ▶ Í skipulagi í þéttbýli verði hugað að innviðum fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á virkan ferðamáta og almenningssamgöngur.
  - ▶ Við skipulagsgerð verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um gatnakerfi og hönnun og útfærslu göturýma sem taki mið af fjölbættu hlutverki gatna sem umferðarleiða og bæjarrýma.

#### Velsæld samfélags.

- ▶ *Áhersla A.2: Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.*
  - ▶ Við skipulagsgerð verði sérstaklega hugað að því hvernig nýta megji sjálfbærar ofanvatnslausnir til að milda og takast á við áhrif loftslagsbreytinga á byggð.
- ▶ *Áhersla B.2: Skipulag verði loftslagsmiðað og feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli þar sem vexti verði beint að þeim byggðarkjörnum sem fyrir eru, með áherslu á búsetufrelsi og að*

*draga úr ferðapörf.*

- ▶ Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags.
- ▶ *Áhersla B.5: Skipulag stuðli að jöfnu aðgengi að orku um land allt og traustum veituvinnviðum sem tryggja örugga afhendingu orku.*
  - ▶ Við skipulagsgerð verði tryggt að fráveita anni þörfum íbúa og atvinnulífs þannig að viðmið um gæði viðtaka séu uppfyllt. Blágrænar ofanvatnslausnir skulu nýttar eins og kostur er til að lágmarka álag á fráveitu.
- ▶ *Áhersla B.7: Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.*
  - ▶ Í skipulagi verði gert ráð fyrir heildstæðu kerfi vandaðra almenningsrýma og útivistarsvæða af mismunandi stærð og gerð sem henta fyrir hreyfingu, leik, samskipti og endurnæringu ólíkra aldurs- og getuhópa.
  - ▶ Í skipulagi verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um gróður og náttúru í hinu byggða umhverfi með það að markmiði að fegra og bæta umhverfi, skapa aðlaðandi og áhugaverða umgjörð um hreyfingu og útiveru og einnig í þágu loftslagsmála með viðhaldi líffræðilegrar fjölbreytni og sjálfbærum ofanvatnslausnum.
- ▶ *Áhersla B.8: Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.*
  - ▶ Í skipulagsáætlunum í þéttbýli verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til

fram tíðar.

- Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir, og stefnt að því að innan hverrar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.

### 7.1.2 Svæðisskipulag Snæfellsness

Í Svæðisskipulagi Snæfellsness eru sett fram eftirfarandi markmið og leiðir að markmiðum um búsetuskilyrði og atvinnulíf, skóla, lýðheilsu og landslag sveita og bæja:

#### Búsetuskilyrði og atvinnulíf

- Markmið U1: Byggð í þéttbýli og dreifbýli þjóni íbúum sem best um leið og hún er áhugaverð fyrir ferðamenn.

*Leiðir að markmiði:*

- U1.1 Móta þetta og lágreista byggð í þéttbýli sem tekur mið af landslagi, fyllir í eyður í götulínum og nýtir vel gatna- og lagnakerfi sem fyrir eru.

#### Skólar

- Markmið U6: Aðgengi að leik- og grunnskólum sé gott og umhverfi þeirra sé vandað og til fyrirmyndar.

*Leiðir að markmiði:*

- U6.1 Tryggja öruggar aksturs-, hjóla- og gönguleiðir að skólum.

#### Lýðheilsa

- Markmið U7: Góð aðstaða sé til iðkunar margvíslegra íþróttar.

*Leiðir að markmiði:*

- U7.1 Staðsetja ný íþróttamannvirki í þéttbýli, að golfvöllum

frátöldum og nýta vel þau mannvirki sem fyrir eru.

### 7.1.3 Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar 2019-2039

Horft er sérstaklega til eftirfarandi leiðarljósa í aðalskipulagi.

**Framtíðarsýn fyrir íbúðir:** Fjölbreyttur Grundarfjörður með íbúðir fyrir alla

**Markmið og leiðir:**

- Íbúðarbyggð í þéttbýli og dreifbýli svari húsnæðisþörfum íbúa sem best og nýti vel þau grunnkerfi sem fyrir eru.
  - Lögð verði áhersla á að byggja í eyður í byggðinni til að nýta grunnkerfi sem best og skapa heildstæðari byggð með sem stystum vegalengdum í þjónustu, með fjárhagslega hagsmuni íbúa og bæjarsjóðs í huga. Sérstök áhersla verði á að nýta óbyggðar lóðir og fullbyggja hverfi áður en ráðist er í ný hverfi eða nýframkvæmdir við grunnkerfi með tilheyrandi kostnaði.

**Framtíðarsýn fyrir samfélagsþjónustu og menningu:** Skemmtilegur

Grundarfjörður með aðgengilega samfélagsþjónustu og nærandi menningu

**Markmið og leiðir:**

- Tryggt verði gott rými fyrir samfélagsþjónustu, aukna starfsemi stofnana sem fyrir eru og nýja þjónustu.
  - Stofnanir fyrir samfélagsþjónustu hafi rými til að stækka og þróast.
  - Tryggðar séu öruggar aksturs-, hjóla- og gönguleiðir að skólum

**Framtíðarsýn fyrir fararmáta og útivistarmöguleika:** Gönguvænn

Grundarfjörður með fjölbreytta útivistarmöguleika

**Markmið og leiðir:**

- Skipulag þarf að vera þannig úr garði gert að það hvetji til göngu

og hjólreiða sem daglegs ferðamáta og þægilegrar heilsuræktar. Mikilvægt er að hvetja til vistvænni fararmáta í því skyni að draga úr útblæstri og losun gróðurhúsalofttegunda sem valda loftlagsbreytingum.

- ▶ Vel búin og aðlaðandi græn svæði, torg og leiksvæði bjóði upp á fjölbreytta útiveru og samveru.
  - ▷ Paimpol-garðurinn verði gróðurrikur og geri skil vinabæjartengslum bæjarins við Paimpol í Frakklandi og sögu Íslandsveiða Frakka eftir atvikum. Þar sem vatn safnast fyrir á svæðinu er tækifæri til að vinna með blágrænar regnvatnslausnir í landmótuninni.



Mynd 7.1: Kort úr Aðalskipulagi Grundarfjarðar sem sýna annars vegar göngu- og reiðleiðir og hins vegar tillögu að hringleiðum um bæinn. Gönguleið gegnum Paimpolgarðinn er skilgreind sem aðalleið og svo kölluð íbúaleið fer gegnum Paimpolgarðinn og um Hönnugil.

### Framtíðarsýn fyrir byggingar og almenningsrými

Fallegur Grundarfjörður með aðlaðandi byggingar og almenningsrými með sögulegar rætur

#### **Markmið og leiðir:**

- ▶ Bæjarmynd þéttbýlisins í Grundarfirði styrkist og fegrast
  - ▷ Leitast verði við að fylla í eyður í byggðinni og skapa þannig heildstæðari og þéttari byggð þar sem verslun og þjónusta er í göngufæri og grunnkerfi vel nýtt.

### Framtíðarsýn fyrir yfirborðsvatn, grunnvatn og strandsjór

Góð umgengni um vatn sem undirstöðu lífs

#### **Markmið og leiðir:**

- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir verði innleiddar í þéttbýlinu.
  - ▷ Leitast verði við að veita ofanvatni á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn, í stað þess að veita því eingöngu í hið hefðbundna fráveitukerfi.
  - ▷ Mótað verði skipulag slíkra lausna fyrir þéttbýlið og það fest sem rammahluti aðalskipulags eftir því sem við á.

### 7.1.4 Deiliskipulagsáætlanir

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, Deiliskipulag Ölkeldudals, samþykkt 13.3.2003. Gerðar hafa verið tvær breytingar á deiliskipulaginu seinustu ár. Við endurskoðun deiliskipulagsins sem nú er í gangi, fellur eldra deiliskipulag úr gildi.

Þær breytingar sem til stendur að gera eru það margar að nauðsynlegt er að setja skýra og góða skilmála m.a. um ásýnd almenningsrýma og mannvirkja, gatnahönnun, hönnun Paimpolgarðsins, blágrænar ofanvatnslausnir og stígakerfi. Sökum þessa var tekin ákvörðun um að endurskoða deiliskipulagið í heild sinni. Helstu áformuðu breytingar og áherslur við endurskoðun deiliskipulags Ölkeldudals eru taldar upp í 4. kafla.

## 7.2 Mat á óhrifum

Deiliskipulag þetta er í afar góðu samræmi við landsskipulagsstefnu, svæðisskipulag Snæfellsness og aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar, sbr. yfirlit yfir helstu áformuðu breytingar í 3. kafla. Breytingarnar eru til þess fallnar að fjölga íbúðarlóðum innan núverandi byggðar og bæta fyrirkomulag á skóla- og íþróttasvæði, auka öryggi gangandi og akandi, auka gróður, hreinsun á ofanvatni og styðja þannig betur en áður við líffræðilega fjölbreytni. Með þeim opnast tækifæri til uppbyggingar og að nýta um leið betur þá innviði sem fyrir eru.

Ekki er verið að skilgreina ný svæði né heldur breyta hlutverkum svæða á hátt sem er á skjön við stefnu í gildandi aðalskipulagi. Áhrif breytinganna eru í takt við það sem búast má við út frá þróun samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Til samanburðar er núllkostur, sem felst í því að halda skipulagi svæðisins óbreyttu.

Gera má ráð fyrir að uppbygging samkvæmt þessari breytingu hafi einkum áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti;

- ▶ Ásýnd svæðisins
- ▶ Náttúrufar
- ▶ Samfélag
  - ▶ Ónæði og hætta vegna umferðar
  - ▶ Byggð og efnisleg verðmæti
  - ▶ Innviðir

### 7.2.1 Ásýnd svæðisins

Ásýnd svæðisins mun breytast þannig að byggð verður þéttari og Paimpolgarðurinn fær betur skilgreint hlutverk sbr. kafla 2.3. Breytingarnar munu eiga sér stað innan núverandi byggðar og því hafa þær ekki áhrif á náttúrulegt landslag. Stefna um þéttingu byggðar er í samræmi við áherslur í landsskipulagsstefnu um sjálfbæra þróun þéttbýlis með þéttri samfelldri byggð og í samræmi við markmið

aðalskipulags og telst því breytingin hafa jákvæð áhrif á ásýnd byggðarinnar. Til mótvægis við möguleg neikvæð áhrif er lögð áhersla á að ný byggð falli vel að núverandi byggð og landslagi í skilmálum deiliskipulagsins.

### 7.2.2 Náttúrufar

Með breytingu á aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar, sem gerð er samhliða deiliskipulagi þessu, er um 0,5 ha af opnu svæði (OP-3) breytt í íbúðarsvæði. Opna svæðið er allt manngert tún, byggt á jarðvegsfyllingu, þar sem jarðvegur hefur verið losaður á svæðið í gegnum tíðina, til að byggja það upp. Því er ekki um náttúrulegan gróður eða svæði að ræða. Með deiliskipulagi þessu verður íbúðarbyggð reist á þeirri jarðvegsfyllingu sem fyrir er. Því er ekki um umtalsverð umhverfisáhrif að ræða á náttúrufar. Horfa verður til mikilvægis þess að byggðin vaxi samfellt innan núverandi bæjarmarka til að stytta eins og kostur er ferðaleiðir innanbæjar, sbr. stefnu í aðalskipulagi.

Opna svæðinu verður öllu breytt í Paimpolgarðinn, sbr. lýsingu m.a. í skilmálakafla 5.6. Áhersla er á að byggja upp gróðurrikan garð til útivistar með fjölbreyttu plöntuvali, m.a. til að auka líffræðilega fjölbreytni á svæðinu. Deiliskipulagið mun því auka við gróðurrikt umhverfi og líffræðilega fjölbreytni og leiða til jákvæðra umhverfisáhrifa.

Við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Ölkeldudalnum verður gamalt einfalt fráveitukerfi bæjarins, sem ekki annar hlutverki sínu sem stendur, breytt í tvöfalt kerfi, þar sem skólþ mun halda áfram að renna í fráveitunni en ofanvatnshlutinn verður aðgreindur frá skólþinu með innleiðingu blágræns veitukerfis - blágrænna ofanvatnslausna á deiliskipulagssvæðinu öllu. Þeirra mun sjást staður í almenningsrýmum, götum og Paimpolgarðinum og á lóðum

nýbygginga. Áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir er í samræmi við áherslu í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og stefnu í Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar um að blágrænar ofanvatnslausnir verði innleiddar í þéttbýlinu til að bregðast við rigningu og asahláku sem eru vaxandi vandamál í Grundarfirði. Markmið um að nýta blágrænar ofanvatnslausnir leiðir til:

- ▶ Viðhalds náttúrulegs vatnsbúskapar þar sem ofanvatn sitrar niður í jarðveg í stað þess að vera flutt burt með rörum neðanjarðar.
- ▶ Minnkar líkur á vatnssöfnun og flóðum og dreifir álagi á veitukerfi.
- ▶ Spornar gegn mengun og bætir gæði vatns þar sem mengun og örplast hreinsast úr ofanvatninu áður en það rennur í viðtaka.
- ▶ Styður við líffræðilegan fjölbreytileika.
- ▶ Ódýrari uppbyggingu og rekstur fráveitu. Viðhaldskostnaður snýst um garðyrkju og viðhald gróðursvæða.
- ▶ Fegrunar umhverfis og skapar betra nærveður með auknum gróðri og skjóli - styrkja líkama og sál.
- ▶ Hefur jákvæð áhrif á loftslag og dregur úr áhrifum loftmengunar.

Grundarfjarðarbær styrkir aðgerðir til mótvægis við og aðlögunar vegna loftslagsbreytinga og eykur þannig seiglu bæjarins til skamms- og langs tíma.

Settir eru skilmálar um að æskilegt sé að velja byggingarefni sem hafa viðurkennda umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- ▶ Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

- ▶ Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Þetta styður enn frekar við þau markmið sem nást með notkun blágrænna ofanvatnslausna.

Ryðja þarf burt trjám á um 0,05 ha svæði við Ölkelduveg 39-41. Breytingin fellur ekki undir 2. mgr. 19. gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019.

Byggt á framangreindu eru áhrif deiliskipulagsins á náttúruferlin metin jákvæð og veruleg enda fylgir þeim aukinn gróður og tegundafjölbreytni, minni mengun, heilbrigðari vatnsbúskapur og minna álag á núverandi veitukerfi.

### 7.2.3 Samfélag

Fyrirhugaðar íbúðarlóðir liggja við Ölkelduveg og Borgarbraut svo ekki er þörf á gatnagerð heldur nýta lóðirnar núverandi innviði og eru því hagkvæmar. Það er samfélaginu í Grundarfirði mjög mikilvægt að geta útvegað hagkvæmar byggingarlóðir fyrir fjölbreytta byggð á góðum stað í bænum. Þétting innan núverandi byggðar, í góðri tengingu við eldri byggð er því rökrétt og hagkvæm ráðstöfun.

Umferð mun að öllum líkindum aukast lítilla vegna fjölgunar íbúa á svæðinu, en sú aukning er langt innan við burðargetu umferðarkerfisins. Nálægð nýrra íbúða við skólasvæðið lágmarkar þörf fyrir akstur. Leiða má getum að því að með því gönguvæna og örugga umhverfi sem byggt verður upp á grunni þessa deiliskipulags, verði hvatning íbúa til að ganga og hleypa börnum almennt gangandi í skólann til þess að umferð aukist ekki frá því sem nú er í hverfinu og jafnvel dragi úr því.

Þetta er þar sem til mótvægis eru settir skilmálar um að leggja skuli áherslu á öruggar og vistvænar samgöngur, m.a. til að tryggja öryggi gangandi vegfarenda.

Í aðalskipulagsbreytingu sem gerð er samhliða nýju deiliskipulagi er samfélagsþjónusta öll færð austur fyrir Ölkelduveg í stað þess að vera beggja vegna götunnar. Þannig skapast tækifæri til að þróa samfelld skóla- og íþróttasvæði, sem er ekki skorið sundur af umferðargötu. Þessi breyting eykur öryggi barna og annarra vegfarenda.

Stefna um þéttingu byggðar er í samræmi við áherslur í landsskipulagsstefnu sem eru tilgreind að ofan um þetta, samfellda byggð í þéttbýli með endurskipulagningu vannýttra svæða og um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem er fjölbreytt og tekur mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Því telst stefnan hafa verulega jákvæð áhrif á samfélag.

### 7.3 Samantekt

Áhrif á ásýnd svæðisins eru metin töluverð, en jákvæð. Fjölgun íbúðalóða hefur jákvæð áhrif á samfélagið. Breytingin er líkleg til að auka öryggi barna og annarra vegfarenda þar sem eitt samþætt skóla- og íþróttasvæði verður öðrumegin við Ölkelduveg og innleiddar verða öruggar 30 km götur og gott stígakerfi.

Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna hefur veruleg og jákvæð áhrif á náttúrufar, yfirbragð byggðar og veitukerfi bæjarins.

Umferð mun mögulega aukast lítillega fyrst í stað áður en breytingar á almenningsrýmum hafa verið innleiddar, en nálægð nýrra íbúða við skólasvæðið dregur á móti úr þörf fyrir akstur, svo og almennur gönguvænleiki byggðarinnar sem eykst við þetta. Við deiliskipulagsgerð verða götur endurhannaðar með áherslu á öryggi allra vegfarenda og hraðalækkandi aðgerðir.

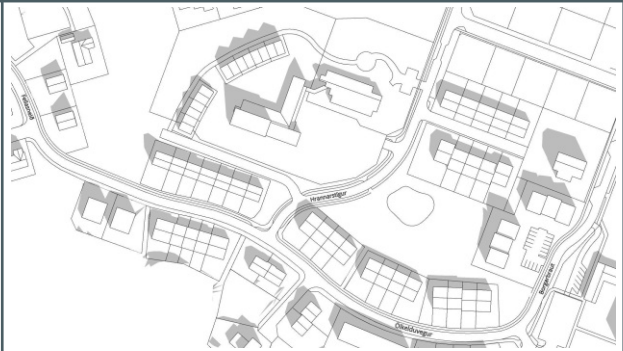
Með hliðsjón af samfélagslegu mikilvægi teljast breytingarnar hafa jákvæð heildaráhrif. Áhrif breytinganna eru í takt við það sem búast má við af þróun samkvæmt gildandi aðalskipulagi og er mikilvægur liður í því að styrkja Grundarfjarðarbæ sem grænan, gönguvænan og

heilsusamlegan bæ, þar sem ákjósanlegt verður að lifa og starfa.

**Viðauki: Skýringarmyndir sem sýna áætlað skuggavarp**



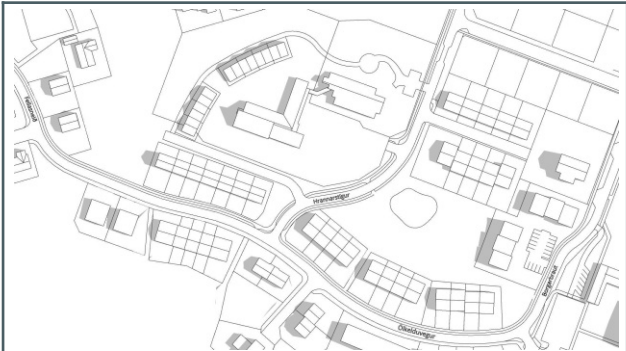
21. mars kl. 9:00



21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 9:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 17:00