

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BLÖNDUÓSBÆJAR 2010-2030

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030 sem staðfest var þann 25.05.2012. Um er að ræða breytingu á texta í greinargerð, *kafli 4.1.1 Íbúðarsvæði*. Tafla 4-2 *Íbúðarsvæði í Blönduósbæ* er leiðrétt er kemur að leyfilegum fjölda íbúða á svæðum A, B, C og D. Í töflunni er vísað í deiliskipulagsáætlanir sem aldrei tóku gildi og tillögu að deiliskipulagi sem aldrei var samþykkt. Unnin hefur verið ný tillaga að deiliskipulagi á íbúðarsvæðum A, B og C norðan Blöndu sem svarar núverandi íbúðarþörf, en þörf er fyrir fleiri og minni íbúðir á Blönduósi en gert er ráð fyrir í töflu 4-2 í aðalskipulaginu, þar sem vísað er í deiliskipulagsáætlanir sem aldrei tóku gildi. Þá er íbúðafjöldi á svæði D einnig breytt úr 40 í *allt að 40*, til að veita svigrúm.

Deiliskipulagstillagan er í ósamræmi við viðmið um fjölda íbúða á svæðum A, B og C í töflu 4-2 í gildandi aðalskipulagi og því er gerð breyting á töflunni. Deiliskipulagstillagan er auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari. Í texta í aðalskipulaginu kemur fram að íbúðarsvæði C sé sunnan við blöndu en það er í raun norðan við Blöndu, sjá uppdrátt hér að neðan, og er það hér með leiðrétt.



Mynd 1. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Blönduóss 2010-2030. Ekki er gerð breyting á uppdrættinum.

Um ný íbúðarsvæði segir í aðalskipulaginu:

„Gert er ráð fyrir hóflega þéttri byggð á nýjum íbúðarsvæðum sem náð verður fram með blöndun mismunandi húsagerða. Næst núverandi byggð og á auðum lóðum innan eldri byggðar skal virða einkenni og yfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir er. Áætluð uppbygging íbúðarsvæða er að fullbyggja núverandi hverfi og byrja síðan á hverfum A-D en með því næst mesta hagræðing varðandi aðgengi að þjónustukerfum bæjarins.



Svæði sem enn eru óbyggð eru staðsett norðan við Heiðarbraut (svæði A og B) og sunnan við Blöndu (svæði C og D). Alls er því hægt að koma fyrir á svæðum A-G 234-255 íbúðum miðað við 10-12 íb/ha fyrir utan smábýlasvæðið þar sem nýtingarhlutfallið er 1 íb/ha.“

Svæðið (götuheiti)	Stærð í ha	Íbúðir
A	2,2	21 Skv. deiliskipulagi
B	4,0	55 Skv. deiliskipulagi
C	1,3	18 Tillaga að deiliskipulagi
D	3,3	40
E	1,3	Blandað svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 10 íbúðum í bland við verslun og þjónustu.
F Smábýli	10	10-15 Heimilt að reisa 1 íbúðarhús, vinnustofu og útihús s.s. skemmu og eða gróðurhús
G	8	80-96
Alls	30,1	234-255

Tafla 1. Tafla 4-2 Íbúðarsvæði í Blönduósbæ í aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030.

Tillaga að nýju deiliskipulagi er í samræmi við viðmið aðalskipulagsins um fjölda íbúða á hektara og nýtingarhlutfall, sbr. kafla 4.1.1. þar sem segir:

„Í stefnumörkun aðalskipulagsins er gert er ráð fyrir að fullbyggja núverandi íbúðarsvæði og gert er ráð fyrir að auka þéttleika þannig að 12 eða fleiri íbúðir verða á ha. Á þeim svæðum sem teljast til framtíðar íbúðarsvæða er æskilegt að hafa eftirfarandi töflu um nýtingarhlutfall eftir húsagerðum til viðmiðunar þegar unnið er deiliskipulag eða það endurskoðað:“

Húsagerðir	Íbúðir/ha	Nýtingarhlutfall
Einbýlishús	10-15	0,2-0,4
Raðhús	15-25	0,4-0,6
Fjölbýlishús (2-5 íbúðir)	25-35	0,6-0,8

Því er gerð breyting á töflu 4-2 sem snýr að svæðum A, B og C. Líkt og sést í töflu 4-2 að ofan er vísað í deiliskipulag fyrir svæði A og B og tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði C, en þessar deiliskipulagsáætlanir fyrir umrædd svæði lágu ekki fyrir þegar aðalskipulagið var samþykkt og hafa aldrei tekið gildi. Er því gerð sú breyting að leyfilegur fjöldi íbúða á svæðum A, B og C er aukinn í töflu 4-2 til að svara núverandi íbúðapörf. Fyrirliggjandi tillaga að deiliskipulagi svæðisins gerir ráð fyrir nokkrum sveigjanleika í íbúðarfjölda og íbúðarstærðum á lóðum, en samkvæmt tillögunni verða 26-37 íbúðir á svæði A, eða 12-17 íbúðir á ha í einbýlis-, rað- og fjölbýlishúsum. Á svæði C er leyfilegur fjöldi íbúða 18 samkvæmt aðalskipulagi. Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að fjöldi íbúða á svæði C verði á bilinu 10-22 í par og/eða raðhúsum, eða 8-17 íbúðir á ha. Eru þessar breytingar þannig innan viðmiða aðalskipulagsins um fjölda íbúða á ha.

Deiliskipulagið tekur aðeins til hluta svæðis B og er gert ráð fyrir 10 einbýlishúsum á þeim hluta en leyfilegur íbúðarfjöldi á svæðinu er 55 samkvæmt aðalskipulaginu sem gerir 14 íb/ha og verður hann óbreyttur en texta í töflu er breytt í „allt að 55“. Fjöldi íbúða fyrir svæði D er 40 í núverandi töflu og



er hér breytt í „allt að 40“ til að veita nauðsynlegt svigrúm þegar kemur að deiliskipulagningu svæðis D.

Við breytingu þessa verður tafla 4-2 *Íbúðarsvæði í Blönduósbæ* eftirfarandi:

Svæðið (götuheiti)	Stærð í ha	Íbúðir
A	2,2	Allt að 40
B	4,0	Allt að 55
C	1,3	Allt að 24
D	3,3	Allt að 40
E	1,3	Blandað svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 10 íbúðum í bland við verslun og þjónustu.
F Smábýli	10	10-15 Heimilt að reisa 1 íbúðarhús, vinnustofu og útihús s.s. skemmu og eða gróðurhús
G	8	80-96
Alls	30,1	Allt að 249-280

Tafla 2. Tafla 4-2 *Íbúðarsvæði í Blönduósbæ* í aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030 eftir breytingu.

Til samræmis er texta um ný íbúðarsvæði í aðalskipulaginu breytt og verður hann eftirfarandi: „Gert er ráð fyrir hóflega þéttri byggð á nýjum íbúðarsvæðum sem náð verður fram með blöndun mismunandi húsaagerða. Næst núverandi byggð og á auðum lóðum innan eldri byggðar skal virða einkenni og yfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir er. Áætluð uppbygging íbúðarsvæða er að fullbyggja núverandi hverfi og byrja síðan á hverfum A-D en með því næst mesta hagræðing varðandi aðgengi að þjónustukerfum bæjarins.

Svæði sem enn eru óbyggð eru staðsett norðan við Heiðarbraut (svæði A og B) og sunnan við Blöndu (svæði C og D). Alls er því hægt að koma fyrir á svæðum A-G 249-280 íbúðum miðað við 10-12 íb/ha fyrir utan smábýlasvæðið þar sem nýtingarhlutfallið er 1 íb/ha.“

Breyting þessi er gerð til að svara þörf fyrir minni íbúðir á svæðinu og til að veita svigrúm við deiliskipulagsgerð á svæðunum. Breytingin er í samræmi við stefnumörkun aðalskipulags Blönduósbæjar um að núverandi svæði verði fullbyggð og þéttleiki þeirra aukinn þannig að 12 eða fleiri íbúðir verði á ha og einnig viðmið sem sett eru fram um æskilegt nýtingarhlutfall á svæðum sem teljast til framtíðar íbúðarsvæða. Í kaflanum „Landþörf og þéttleiki byggðar“ kemur fram að: „Núverandi þéttleiki á þegar byggðum svæðum er um 10-12 íbúðir/ha. Miðast skal við að halda í byggðamynstur á núverandi svæðum fyrir íbúðarbyggð þannig að þéttleiki verði áfram 10-12 íbúðir/ha, þ.e. lágrest sérbýlishúsa- eða parhúsabyggð með allt að 850-1000 m² lóðum.“ Einkenni og yfirbragð eldri byggðar skal eftir sem áður virt. Þær breytingar sem hér eru gerðar á töflu 4-2 *Íbúðarsvæði í Blönduósbæ* eru vel innan þeirra viðmiða sem sett eru fram í aðalskipulagi um fjölda íbúða á hektara og þannig er ekki um stefnubreytingu að ræða. Með fjölgun íbúða á hektara á svæðum A, B og C frá því sem fyrri áætlun gerði ráð fyrir er byggingarland sveitarfélagsins nýtt betur og einnig innviðir þess, svo sem vegir og veitukerfi, sem hefur jákvæð áhrif á umhverfið og bætir rekstrarskilyrði sveitarfélagsins. Með þéttari byggð styttest vegalengdir innan svæðisins sem bætir aðstæður fyrir vistvæna samgöngumáta og er mikilvægt að gera þeim hátt undir höfði í deiliskipulagningu svæðisins, og getur það haft margvísleg jákvæð áhrif á samfélagið, svo sem lýðheilsu. Breytingin felur hvorki í sér aukið byggingarmagn né auknar framkvæmdir eða breytingar á



LANDMÓTUN*

stefnu skipulagsins. Hún kann þó að hafa í för með sér aukna umferð bíla á svæðinu með fjölgun íbúðareininga og getur þannig haft áhrif á núverandi íbúa svæðisins. Ef vel er staðið að uppbyggingu innviða fyrir gangandi og hjólandi á svæðinu getur þéttari byggð haft jákvæð samfélagsleg áhrif. Í tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði A, B og C sem auglýst er samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir gangstéttum meðfram öllum götum sem tengjast göngustígum sem liggja umhverfis hverfin og á milli þeirra. Aðrar breytingar eru ekki gerðar á aðalskipulagi Blönduósþéttar 2010-2030.

Breytingin er auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umsagnaraðilar:

Breyting þessi verður send Heilbrigðiseftirliti Norðurlands vestra og Minjastofnun Íslands til umsagnar.

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

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2019.

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2019.