

# SKIPULAGSLÝSING FYRIR BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI BLÖNDUÓSBÆJAR 2010-2030

Apríl 2019

Fyrirhuguð er breyting á Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030 sem staðfest var þann 25.05.2012 og er hér lögð fram skipulagslýsing fyrir breytinguna í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Um er að ræða breytingu á töflu í greinargerð, *kafla 4.1.1 Íbúðarsvæði*. Tafla 4-2 *Íbúðarsvæði í Blönduósbæ* verður 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. Verður tilvísun í deiliskipulagsáætlanir sem aldrei tóku gildi felld út. Unnin hefur verið ný tillaga að deiliskipulagi á íbúðarsvæðum A, B og C norðan Blöndu sem svarar núverandi íbúðapörf á Blönduósi. Flestum lausum deiliskipulögðum lóðum innan þéttbýlisins hefur þegar verið úthlutað og því er þörf á að deiliskipuleggja nýjar lóðir fyrir íbúðarhús. Nú er þörf fyrir fleiri og minni íbúðir á Blönduósi en gert var ráð fyrir í töflu 4-2 í aðalskipulaginu, þar sem vísað er í deiliskipulagsáætlanir sem aldrei tóku gildi. Er leyfilegur fjöldi íbúða á svæðunum aukinn svo byggja megi fleiri minni íbúðir en gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi. Þá verður íbúðafjöldi á svæði D einnig breytt úr 40 í *allt að 40*, til að veita svigrúm. 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 aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030:

„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

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

Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi eru 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 verður 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. Verður leyfilegur fjöldi íbúða á svæðum A, B og C þannig aukinn í töflu 4-2 til að svara núverandi íbúðarþörf, og í samræmi við markmið aðalskipulagsins um aukinn þéttleika á nýjum íbúðarsvæðum sem fram kemur í kafla 4.1.1.



Eftir breytingu á aðalskipulaginu 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

Fyrirhuguð breyting er ætluð til að svara þörf fyrir minni íbúðir á svæðinu og til að veita svigrúm við deiliskipulagsgerð á svæðunum. Breytingin verður 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 m<sup>2</sup> lóðum.“ Einkenni og yfirbragð eldri byggðar skal eftir sem áður virt. Þær breytingar sem fyrirhugaðar eru 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. Getur það haft margvísleg jákvæð áhrif á samfélagið, svo sem lýðheilsu. Breytingin mun hvorki fela í sér aukið byggingarmagn né auknar framkvæmdir eða breytingar á stefnu skipulagsins. Hún kann þó að hafa í för með sér aukna umferð bíla á svæðinu með fjölgun íbúðareininga og getur það haft áhrif á núverandi íbúa nálægra svæða. Ef vel er staðið að uppbyggingu innviða fyrir gangandi og hjólandi á svæðinu getur þéttari byggð haft jákvæð samfélagsleg áhrif á nærumhverfi íbúa. Aðrar breytingar eru ekki fyrirhugaðar á aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030.

#### KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing þessi verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Þar með er umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og til sýnis á skrifstofu Blönduósbæjar Hnjúkabyggð 33 og á heimasíðu sveitarfélagsins, [www.blonduos.is](http://www.blonduos.is).



## Samráðs- og umsagnaraðilar verða:

Skipulagsstofnun

Minjastofnun Íslands

Heilbrigðiseftirliti Norðurlands vestra

Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu

## TÍMA- OG VERKÁÆTLUN

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.



Lýsing þessi er auglýst skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.