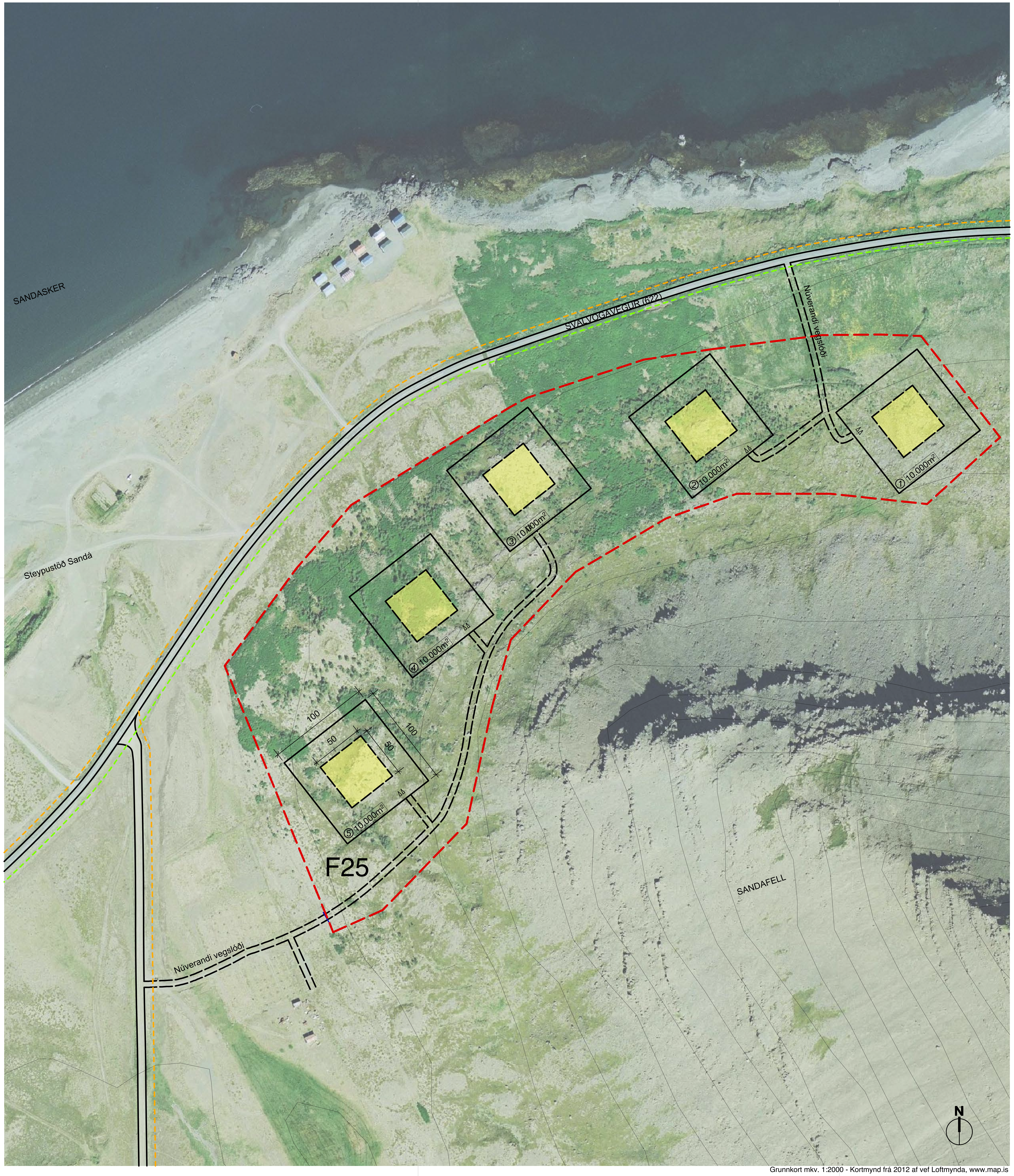


Grunnkort mkv. 1:2000 - Kortmynd frá 2012 af vef Loftmynda, www.map.is

Sandasker - Frístundabyggð F25 Dýrafirði deiliskipulag

Greinagerð

Deiliskipulagssvæðið.

Staðsetning og afmörkun svæðisins:
Landið er staðsett í um 2 km. fjarlægð frá Þingeyri. Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð í Aðalskipulagi Ísafjarðar 2008-2020, merkt F25. Heimilt er að reisa allt að 6 ný hús á svæðinu. Svæðið er staðsett uþb. 50m ofan við Svalvogaveg undir hlíðum Sandafells. Austan við svæðið (innar í firðinum) eru tún sem hafa verið í órækt um árabil. Sunnan megin svæðisins eru hlíðar Sandafells og norðan við er Svalvogavegur og fjaran.

Helstu einkenni og aðstæður:
Svæðið býr yfir náttúrufegurð með útsýni út fjörðinn og tilkomumikla fjallasýn. Svæðið er í nokkrum halla undir fjallshlíðinni og helstu ágallar eru að ekki nýtur sólar á morgnana þar sem fellið varpar skugga á svæðið. Landið er um 4 hektarar að stærð, nokkuð grýtt en gróið viltu úthagagrasi. Eldri trjárækt er á svæðinu og verður tekið tillit til henna reins og kostur er. Ekki er talin stafa hætta af ofanflóðum á svæðinu en umsögn Veðurstofu verður óskað í samráði við sveitafélag. Svæðið er er skráð sem svæði á náttúruminjaskrá á aðalskipulagi Ísafjarðar 2008-2020. Ekki er vitað um neinar minjar á svæðinu.

Forsendur og markmið frístundabyggðar:
Húsin verða byggð með áherslu á vistvæna og sjálfbæra hugmyndafræði. Við útfærslu skal leitast við að skerða ekki sérstöðu svæðisins, heildarásýnd og náttúru. Hús og umhverfi, þar með talin aðkoma að svæðinu, skulu þannig staðsett og hönnuð að þau falli sem best að umhverfi sínu og að jarðrask verði í lágmarki. Tryggt verður að hús séu ekki staðsett á hættusvæði og utan helgunarsvæða þekktra fornleifa.

Önnur skipulagsgögn: Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu eða á aðliggjandi svæðum.

Samræmi við gildandi Aðalskipulag:
Þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulaginu var ekki talin þörf á að gera deiliskipulagslýsingu í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í gildi er Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 (Desember 2009). Í aðalskipulaginu er svæðið flokkað sem frístundabyggð og merkt sem F25.

Til að lágmarka umhverfisáhrif tillögunnar mun verða tekið mið af eftirfarandi stefnumótun í aðalskipulaginu:

"Öll uppbygging frístundahúsa skal miða að því að skerða ekki sérstöðu svæðisins og ásýnd þess í heild, þ.e. lítt spillta náttúru, líffræðilega fjölbreytni, landslagsheildir og menningarsögu.

Uppbygging frístundahúsa skal ekki skerða góð landbúnaðarsvæði, t.d. ræktarland, aðgengi að útivistarsvæðum eða loka gömlum göngu- og reiðleiðum…

Leitast skal við að samnýta nauðsynlega innviði eftir því sem kostur er, s.s. veitur, bílastæði, heimreiðar, stíga, útivistarsvæði og fleira þess háttar. Stærðir og útlit frístundahúsa skulu taka mið af umhverfi, þ.e. náttúrulegu landslagi og menningarlandslagi".

(Greinargerð með Aðalskipulagi Íssafjarðarbæjar 2008-2020, Kafli 7.5.4 Frístundabyggð, bls. 88)

Skipulagsskilmálar.

Lög og reglugerðir:
Almennt er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. Lögum nr.160/2010 um mannvirki, Skipulagslög nr 123/2010, Breytingu á skipulagslögum nr. 7/2016, Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, breytingu á skipulagsreglugerð nr. 578/2013 og Byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt áorðnum breytingum (sbr. reglugerð nr. 1173/2012, 350/2013, 280/2014 og 360/2016).

Frístundabyggð:
Alls verður leyfilegt að byggja 5 frístundahús á sér lóðum með sérstakri áherslu á vistvæna uppbyggingu og með sjálfbærni að leiðarljósi. Auk tilgreindra skilmála frístundahúsa er almennt vísað til gildandi Byggingarreglugerðar um efni og gerð frístundahúsa.

Aðkoma að svæðinu liggur um Svalvogaveg nr. 622 en hann er flokkaður sem stofnvegur (S) skv. vegflokkunarkerfi Vegagerðarinnar. 2 vegtengingar verða inn á frístundasvæðið. Um núverandi vegaslóða frá Svalvogavegi norðan skipulagssvæðis og frá vegslóða vestan megin svæðis. Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum innan hverrar lóðar. Nánari útfærslur á aðkomum skal ákveðin í samráði við bæjaryfirvöld og vegagerð.

Lóðir: eru 5 talsins og er hver þeirra 10.000m2 að stærð og er þær sýndar á uppdrætti.

Upphitun: húsa verður með blönduðum miðlum og skal nýta vistvænar aðferðir s.s. sólar- og vindorku, brennslu vistvænna efna í þar til gerðu eldstæði eins og kostur er og að auki með rafmagni.

Rafmagn: Raflína liggur í jörðu meðfram Svalvogavegi. Rafmagn inn á svæðið verður lagt í jörðu meðfram vegum frá tengikassa við aðallögn við Svalvogaveg. Að öðru leiti í samráði við viðkomandi orkubú.

Vatnsþörf: verður uppfyllt með nýtingu ferksvatnslindar nærri svæðinu.

Frárennsli: verður með rotþró og siturslögn. Ganga skal frá rotþróm skv. gildandi byggingarreglugerð og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. en óuppleysanlegum efnum verður safnað í sértækan tank til förgunar á þar til ætluðum stöðvum.

Sorp: skal flokka og umbreytt í nýtanleg efni innan svæðisins eins og kostur er. Óendurvinnanlegu sorpi skal fargað á þar til gerðum sorpeyðingarstöðum.

Jarðraski: skal haldið í lágmarki og jarðvegsyfirborð sem víkur fyrir byggingu (grunnspori byggingar) skal endurnýta á þökum og ofaná veggjum eins og kostur er. Öðru jarðraski skal haldið í lágmarki og ummerki afmáð á náttúrulegan máta.

Brunavarnir: Slökkvilið er á Þingeyri. Aukavatn til slökkvistarfa fæst úr Sandá sem rennur gegnum dalinn.

Byggingarskilmálar:

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingingarreglugerðar um frístundahús auk eftirfarandi:

Frístundahús innan hverrar lóðar verði einnar hæðar, allt að 90m2 að grunnfleti. auk möguleika á geymslu og/eða gestahúsi að hámarki 35m2.
Hús skulu **"sitja í landi"** og ekki lyft yfir jarðveg, nema að takmörkuðu leiti.
Hámarkshæð húsa er 5m, frá gólfkóta upp á efsta punkt þaks.
Byggingarefni verði vistvæn og endurnýtanleg efni skulu notuð eins og kostur er.
Þök verði hulin grónu yfirborðsefni sem leggst til við gröft á grunni að viðbættu samskonar efni ef þörf er á. Þök verða samtengd landi á þeirri hlið sem snýr upp að fjallshlíð Sandafells og ákvarðast aðalstefna því af landslagi.
Húshliðar sem snúa út á fjörðinn verði klæddar með vistvænum efnum t.d. rekavið og náttúrugrjóti.
Gler í gluggum skal vera eins hlutlaust og kostur er, án lita og afspeglunar útávið.
Eldstæði mega vera í húsum og skal þá útfærsla og frágangur fylgja kröfum gildandi byggingarreglugerðar varðandi frágang brunavarna.
Húsin verða náttúrulega loftræst um opnanleg fög, sérstakar loftunarristar og með öðum vistvænum lausnum.

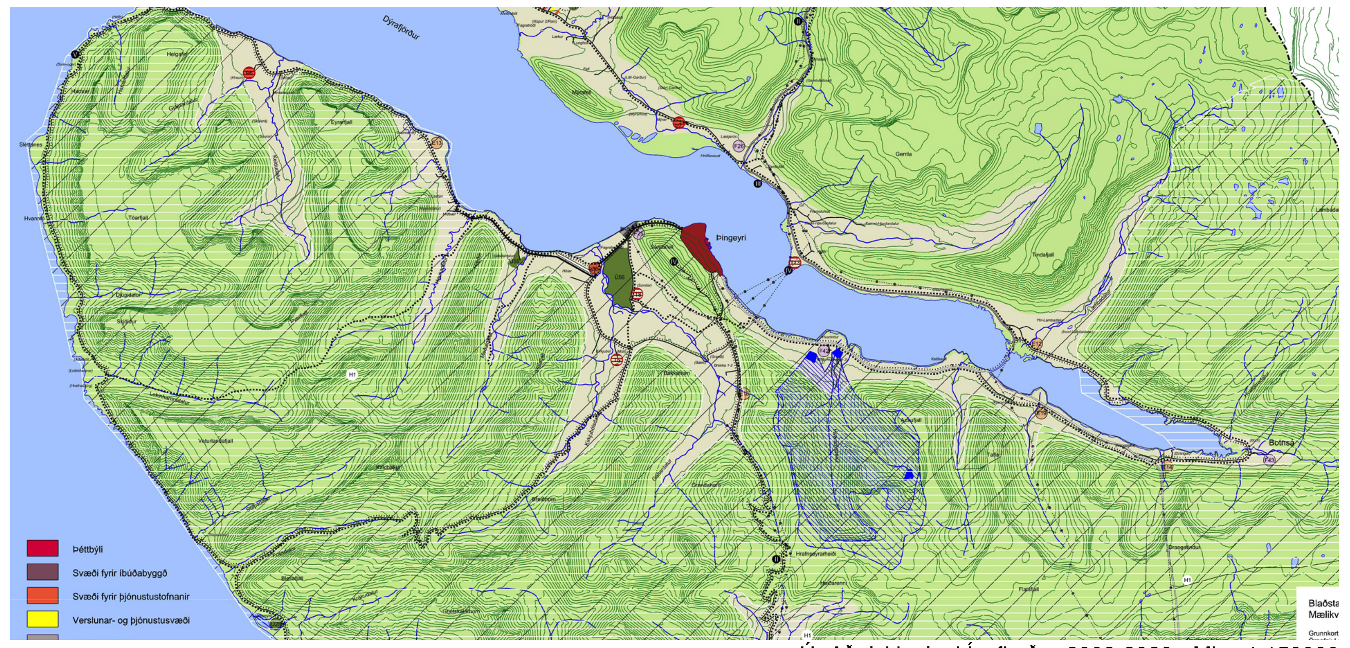
Viðbótar náttúrugrjóti og úthagatorfi verðu aflað á svæðum sem þola þannig jarðrask og með leyfi viðkomandi yfirvalda.

Girðingar verða ekki reistar á svæðinu. Þar sem svæðið er innan fjárgirðingar umhverfis Þingeyri verður svæðið ekki girt af og engar hindranir verða á umgengni almennings um svæðið. Tryggja skal að rof á fjárgirðingu verði brúuð með fjárheldum hliðum í samráði við bæjaryfirvöld, ef svo ber undir.

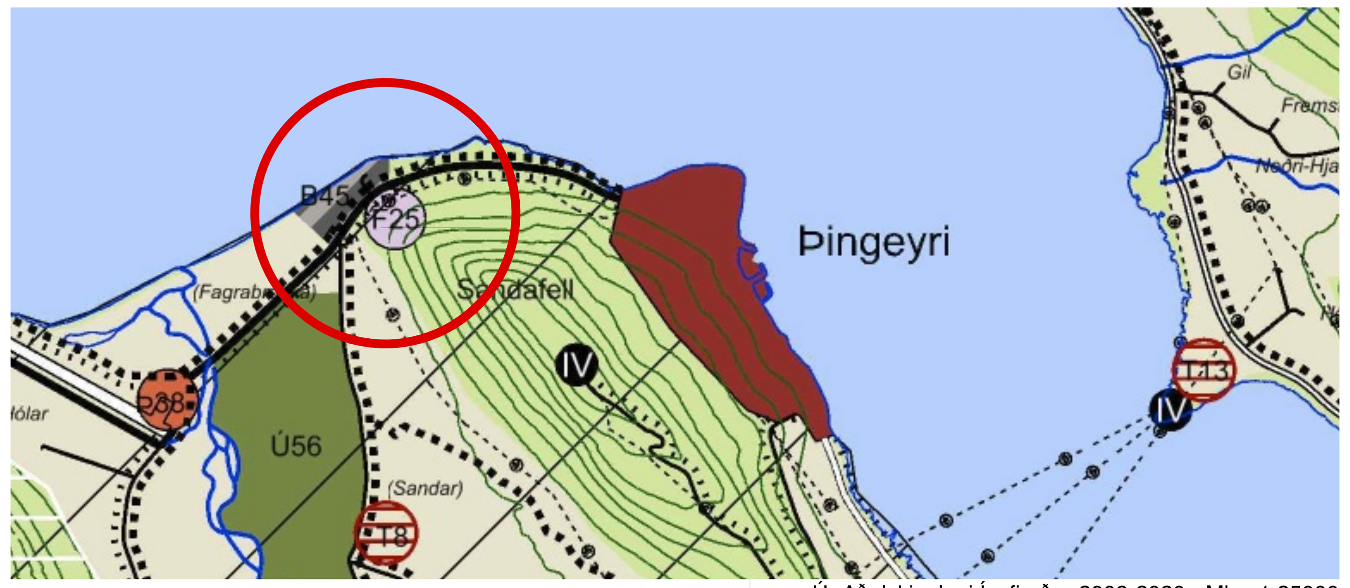
Leyfilegt verður að reisa **skjólveggi** sem verða gerðir úr hlöðnu náttúrgrjóti og torfi þannig að sem minnst sjónræn áhrif verði.

Ekki er gert ráð fyrir **trjágróðri** á svæðinu umfram það sem fyrir er og má telja "náttúrulegt" fyrir svæðið. Í næsta nágenni við svæðið, austanvert, er land að mestu gróið Lúpínu og verður leitast við að hefta útbreiðslu hennar inn á svæðið. Leitast verður við að skerða sem minnst af því gróðursviði sem fyrir er á svæðinu og viðhalda því eins og kostur er. Að öðru leiti verður miðað við stefnumörkun í aðaskipulagi þar sem segir:

"Öll skógrækt skal falla vel að náttúrulegu landslagi og menningarlandslagi. Skógrækt má ekki skerða óhóflega útsýni, aðgengi að útivistarsvæðum og berjalöndum og ekki raska náttúrufyrirbrigðum sem njóta sérstakrar verndar"…. Kafli 4.2 Skógrækt bls 48



Úr Aðalskipulagi Ísafjarðar 2008-2020 - Mkv. 1:150000



Úr Aðalskipulagi Ísafjarðar 2008-2020 - Mkv. 1:25000

ÍSAFJARÐARBÆR

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Skýringar

Mörk skipulags	(rauð brotalína)	Vegir	(tvöföld lína)
Lóðamörk	(svartur rammi)	Vegslóði	(tvöföld brotalína)
Byggingareitir	(gulur reitur, brotalína)	Bílastæði	ΔΔ
Lóðanúmer	①	Gönguleið	(græn brotalína)
Stærð lóðar	10.000m²	Reiðleið	(appelsínugul brotalína)

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41.gr skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann

____

Tillagan var auglýst frá ____________________

með athugasemdarfresti til ____________________

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

____

Deiliskipulag þetta öðlast gildi þann ____________________

____

Undirskrift sveitastjóra

Breyting.:	DAGS:	BR:
		I
		H
		G
		F
		E
		D
		C
		B
		A

Frístundabyggð F25

Teiknað:	PK/HT
Dagsetning:	24.05.16
Blaðastærð:	A1
Mælikvarði:	1:2000

Verkþáttur:

Deiliskipulag

PK ARKITEKTAR
Brautarholti 4, 105 Reykjavík , Ísland
s. 551 8050, fax 551 8077 Netfang: pk@pk.is www.pk.is

Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Teikning sýnir:	Teikning nr.	Útgáfa
Deiliskipulagsuppdráttur Greinagerð, skilmálar	**001**	**-**