

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000

## GREINARGERÐ

### UMHVERFISSKÝRSLA

Áhrif deiliskipulagstillög á umhverfi og samfélag.

#### Fornleifar.

Í fornléifaskráning for fram í ágúst 2010. Samkvæmt henni þá liggur töft og þrjú garðlög á svæðinu rétt norðan við Læknishúsið. Garðarnir liggja í norð-austur frá veginum, þeir eru mjög grórir og djólsir en standa 40-100 cm upp úr jörðinni. Niðurstaða fornléifaskráningarinnar var að taka verður tillit til garðalaga við skipulagning á frístundasvæði norðan við Læknishúsið. Allt jarðrask á svæðinu gæti leitt í ljós fleiri minjar sem ekki sjást á yfirborði. Framkvæmdaefirlit fornléifafraðings væri æskilegt vegna mikils fjölda minja á svæðinu.

#### Niðurstaða og samantekt

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við megin markmið aðalskipulagsins um búsetu og byggð þar sem segir m.a.: "Styrkja þarf búsetu í Reykhólahreppi. Yfirbragð byggðarinnar skal taka mið af náttúrulegu umhverfi sínu. Stefnt er að eflingu atvinnugreina tengdum ferðabjónustu og útivist, þannig að Reykhólahreppur verði eftirsóttur staður fyrir ferðamenn." Fullt tillit verður tekið til minja sem skráðar hafa verið á svæðinu og skilmálar fyrir byggðina taka mið af umhverfinu og annarri byggð í Flatey. Í samræmi við þessi markmið og áhrif á umhverfi og samfélag þá er það niðurstaða sveitarstjórnar að umhverfisáhrif breytinganna séu óveruleg.

#### Matsskylda

Flatey er hluti af friðlýsingu Breiðafjarðar skv. sérlögum nr. 54/1995. Framkvæmd frístundabyggðar í Flatey er tilkynningarskild skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 105/2006,viðauka 2, lið 10i sem þýðir að deiliskipulagstillagan er jafnframt háð lögum um umhverfismat áætлана nr. 105/206.

#### FORSENDUR

Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi. Í markmiðum aðalskipulagsins fyrir búsetu og byggð segir m.a.: "Yfirbragð byggðarinnar skal taka mið af náttúrulegu umhverfi sínu. Stefnt er að eflingu atvinnugreina tengdum ferðabjónustu og útivist, þannig að Reykhólahreppur verði eftirsóttur staður fyrir ferðamenn." Í markmiðum fyrir frístundabyggð segir: "Á nýjum svæðum skulu lóðir jafnan verða ástærðarbilinu 0,5 - 2 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03". Vegna sérstöðu Flateyjar var hins vegar horft til þess að frístundabyggðin þyrfti að falla að því byggðamynstri sem þar er og í samræmi við það segir um svæðið við Tröllenda; "Á svæðinu er gert ráð fyrir um 6 lóðum, þar af eru tvær byggðar. Stærð svæðis er 0,7 ha. Sérstakir skilmálar verða skilgreindir í deiliskipulagi um útlit og yfirbragðsem tekur mið af eldri húsum í Flatey". Á svæðinu eru nú þegar 2 hús sem skilgreind eru undir frístundabyggð og við annað þeirra stendur geymsluskúr (lód 5) og við hitt (nr 6) stóð geymsla til skamms tíma. Nú liggur fyrir beiðni um endurbýggingu þeirrar geymslu. Vatnsveita í Flatey er einkarekin og þurfa nýir aðilar að greiða stofngjald og afnotagjald. Vatnsveita Flateyjar getur ekki ábyrgst að notendur fái ótakmarkað vatn og þess vegna er lögð áhersla á nýtingu regnvatns og farið sé sparlega með vatn. Rafmagnstenging fæst með stofngjaldi frá deiselfrafstöð Orkubús Vestfjarða en rafmagn getur verið takmarkað og því er lögð áhersla á notkun sólararorku og sparnað.

### SKILMÁLAR

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem á aðalskipulagi er áætlað frístundabyggð, merkt F3. Alls er skipulags-svæðið um 14.100 m² að stærð. Innan svæðisins eru garðlög sem tekið hefur verið tillit til í deiliskipulaginu með það í huga að ekki þurfi að raska þeim. Norðan við lóðirnar er óbyggt svæði ætlað til útiveru. Ekki verður heimilt að nota þetta svæði sem athafnasvæði á byggingartíma eða sem lager fyrir efni, tæki eða nokkuð sem til fellur á byggingartíma frístundahúsa. Leggja má lagnir, s.s. rafagnir og vatnslagnir að lóðunum um svæðið. Lagnir skulu grafnar í jörð og gegnið þannig frá að þær verði vart sjáanlegar. Vatnsbóli er á milli lóðar 1 og 2 og skal tekið fullt tillit til þess.

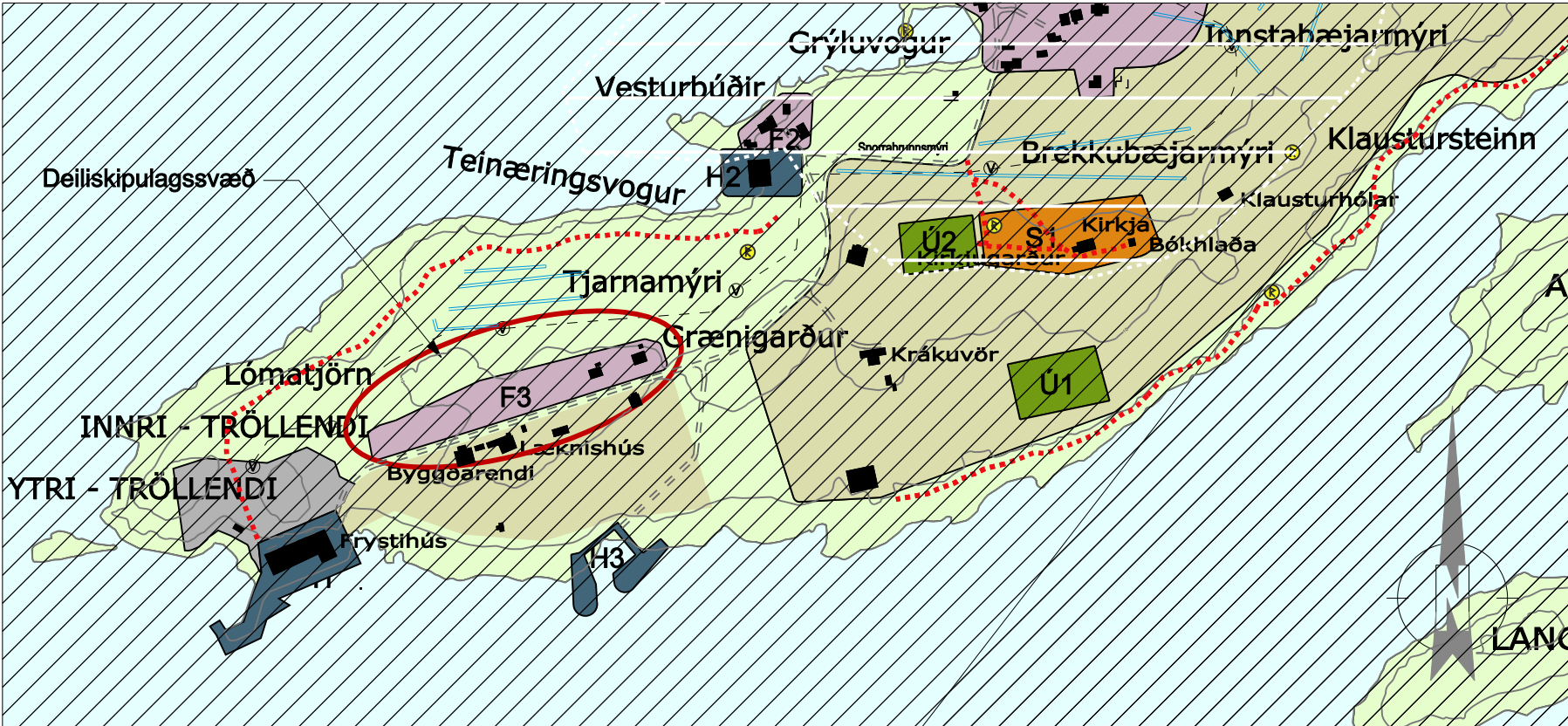
**Frístundabyggð, almennir skilmálar.** Byggingar skulu vera á einni hæð. Byggingar á lóð 1 skulu vera með lágu risi (um 15-20° þakhalli) en byggingar á lóð 2-6 með háu risi þannig að rishæð nýtist sem best. Koma má fyrir kvistum en þeir skulu þó aldrei taka meira en 60 % af viðkomandi þakfleti. Byggingarnar skulu falla vel að umhverfi og taka mið að annarri byggð í Flatey. Ekki er leyfilegt að reisa girðingar umhverfis lóðir eða afmarka þær á annan varanlegan hátt. Reisa má skjólveggi við dvalarsvæði innan byggingareita "a" og skulu þær falla vel að umhverfi, t.d. gerðar úr samsonar klæðningu og útvægir viðkomandi bygginga eða reistar úr náttúru efni t.d. torfi og grjóti. Dvalarsvæði ætti einnig að leggja úr náttúrusteini. Halda skal öllu jarðraski í lágmarki og skal frágangur vera til fyrirmyndar og í samræmi við umhverfi. Vegna aðstaðan í Flatey skal leitast við að spara orku og neysluvatn í samræmi við "Mannvirkjastefnu stjórnvalda". Til dæmis skal nýta regnvatn af þaki eins og hægt er, a.m.k. í vatnssalerni og koma upp sólarrafhlöðum sem nýtast a.m.k. fyrir innljós. Koma skal fyrir rotrþr nyrst á hverri lóð, þannig að situr renni í átt frá vatnsbolum. Leyfilegt er að koma fyrir sameiginlegri rotrþr eða leggja lögna í sjó út enda sé slíkt samþykkt af heilbrigðisyrirvöldum.

#### SÉRSKILMÁLAR

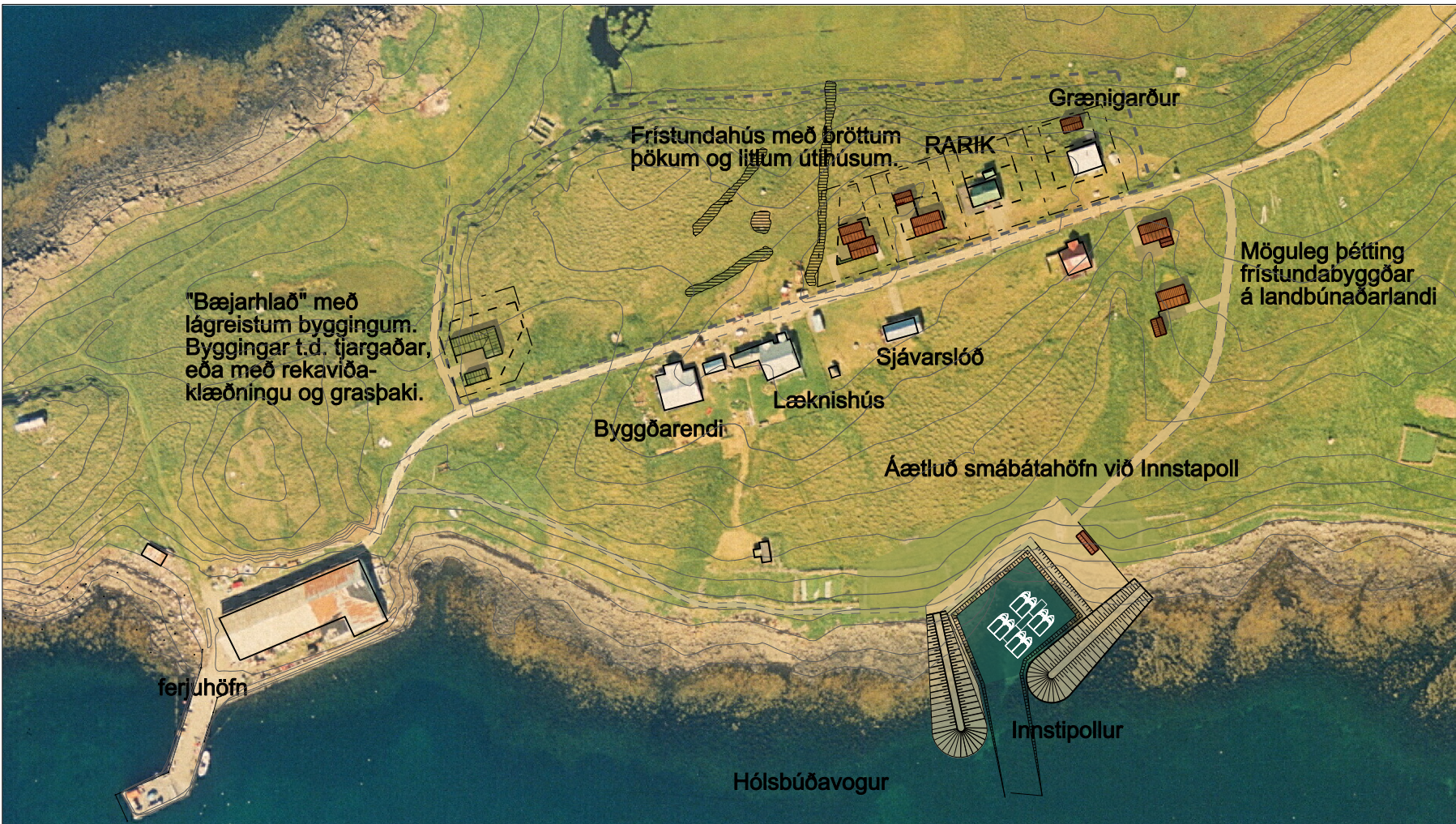
**Lóð 1.** Lóðin er 770,6 m² að stærð með einum byggingareit. Byggja má allt að 120 m² aðalbyggingu og 30 m² geymslu á einni hæð með lágu risi (15-20° halli). Byggingar, þ.e. aðalbygging og geymsla, skulu staðsettar þannig að þær myndi "bæjarhlað". Ekki skulu vera fleiri en tvær byggingar innan lóðar, þ.e. aðalbygging og geymsla, en aðalbyggingu má byggja í fleiri "álmum" en þó þannig að um heilstæða byggingu sé að ræða. Mænisstefna aðalbyggingar er sýnd á uppdrætti. Ekki má koma fyrir kvistum. Tekið skal fullt tillit til að austan við lóðina er vatnsbóli í notkun. Áður en framkvæmdir hefjast skal leggja fram áætlun til samþykktar hjá byggingar- og heilbrigðisfulltrúa hvernig staðið verður að jarðvinnu og byggingarmáta þannig að vatnsbóli spillist ekki. Koma skal rotrþr fyrir að ekki sé hætt á að vatnsbóli spyllist. Nýtingarhlutfall 0,185.

**Lóð 2 og 3.** Lóðirnar eru annarsvegar 646 m² (lód 2) og hinsvegar 737,5m² (lód 3) að stærð með tveimur byggingareitum hvor. Byggja má allt að 90 m² aðalbyggingu (sumarhús) á byggingareit merktum a. Til viðbótar má reisa allt að 30 m² geymslu á, hvort sem er, byggingareit merktum a eða b. Ekki skulu vera fleiri en tvær byggingar innan hverrar lóðar, þ.e. aðalbygging og geymsla, en aðalbyggingu má byggja í fleiri "álmum" en þó þannig að um heilstæða byggingu sé að ræða. Mænisstefna aðalbyggingar er sýnd á uppdrætti. Koma má fyrir kvistum s.b.r. almenna skilmála. Á lóð 2 eru skráðar forminjar (garðstæði) og skal varast að raska þeim á nokkurn hátt. Nýtingarhlutfall; Lóð 2 = 0,185. Lóð 3 = 0,16.

**Lóð 4-5.** Lóðirnar eru 796,5 m² að stærð hvor. Á lóð 4 stendur eitt frístundahús (aðalbygging) og geymsla. Á lóð 5 stendur eitt frístundahús (aðalbygging). Gilda sömu skilmálar um þessar lóðir eins og lóðir 2-3, þ.e. á hvorri lóð má vera allt að 90 m² aðalbygging á byggingareit a og 30 m² geymsla. Koma má fyrir kvistum s.b.r. almenna skilmála. Nýtingarhlutfall 0,15.



ADALSKIPULAG Reykhólahrepps, Flatey staðfest 12.apríl 2010 1:5000



## YFIRLITSMYND - SKÝRINGARMYND 1:2000

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við

ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_ og

í \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með

athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

"Orlofshúsassvæði I" á vesturhluta svæðisins sem samþykkt var af skipulagsstjóra ríkisins 18.desember 1992, fellur úr gildi við gildistöku nýja deiliskipulagsins.

Tilaga að deiliskipulagi við Tröllenda var áður auglýst frá 22.9.-5.11. 2011.Vegna fjölda athugasemda var ákveðið að endursuglýsa deiliskipulagið og hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar með tilliti til athugasemdanna. **Vegna athugasemda um nálgöð við vatnsbóli og núverandi byggð ásamt miklu byggingarmagni á lóð 1:** Lóð 1 er minnkuð frá 920' m í 770,6 m² og byggingarmagn frá 220 m² í 120 m² aðalbygging + 30 m² geymslu. Byggingar á lóð 1 skulu vera lægri (minni þakhalli) en byggingar á lóð 2-5, tekið er tillit til að þær með nýtt ris ver enn á lóðum 2-5 með heldur meira byggingarmagni. Einnig er byggingareitir dregin lengra frá vatnsbóli og gerðar kvaðir hvað varðar jarðvinnu. **Vegna athugasemda við nálgöð og þrönginguna að núverandi íbúabyggð og tillögur um að frístundabyggð meðfram áætludum vegi niður að smábáthöfn:** Til að mæta athugasemd um aðþrenginguna er lóðum er fækkað úr 6, eins og aðalskipulag gerði ráð fyrir, í 5. Lóð austanmegin við vatnsbóli er felld út og lóðamörk á næstu lóð (nr 2 á meðfylgandi uppdrætti) er hagrætt þannig að forn túngarður afmarkar lóðina í vestur. Lóð minkar út 737,5 m² í 646 m². Frístundabyggð meðfram vegi niður að smábáthöfn er ekki hluti af deiliskipulagi þessu en skýringaruppdrætti er breytt þannig að mögulegar 2 frístundabygging á landbúnaðarlandi eru sýndar meðfram umræddum vegi. **Vegna athugasemda um þolmörk vatnsveitu og rafveitu:** Eðlilegt er að nýjar byggingar taki tillit til sérstakra aðstaðna í Flatey. Gerð er almenn kvöð um nýtingu ofanvatns og sólarrafhlaðna (sjá forsendur og skilmála).

22.12.2011	Eftir auglýsingu. Breytt elv athugasemdom	40/93
11.05.2011	Yfirteki og lagð skv. breið skipulagsendrunar 5. ágúst 2011. Önguð undir nýrri dagsetningu	40/93
BR.	DAGS.	BREYTING

## REYKHÓLHREPPUR

ALÞHEIMAR REYKHÓLUM - 380 REYKHÓLHREPPUR - Sími: 634 7880 - VEFFANG: www.reykholur.is



LANDMÖTUN • HAMRABORG 12-20 KÓPAVOGUR - Sími: 575 5300 - FAX: 554 5300 - NETFANG: landmotun@landmotun.is

## Flatey í Breiðafirði

TILLAGA AÐ FRÍSTUNDBYGGÐ VIÐ TRÖLLENDI

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

KVARNÚT:1:1000  
VERÐUR:  
4502-DF44B

SKIPULAG: Áslaug Traustadóttir  
TEKNIÐ: 41  
SAMMYNNT: 1/4  
KT. 311258-2229 Áslaug Traustadóttir  
KÓPAVOGUR, daga. 8.mars 2012  
TEKNI. NR.  
D01