



REYKHÓLAHREPPUR ÞÓRISSTAÐIR Í ÞORSKAFIRÐI DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0
11.10.2011

UNNIÐ FYRIR ÞÓRISSTAÐAFÉLAGIÐ



hönnun - skipulag

1	Forsendur	2
1.1	Almennar upplýsingar	2
1.2	Afmörkun skipulagssvæðis og stærð	2
1.3	Staðhættir.....	2
1.4	Skipulagsleg staða	2
1.5	Gögn deiliskipulags.....	3
1.6	Minjar	3
2	Deiliskipulag.....	5
2.1	Lóðir.....	5
2.2	Byggingarreitur	5
2.3	Samgöngur.....	5
2.3.1	Bílastæði	5
2.4	Veitur	5
2.4.1	Rafmagn.....	5
2.4.2	Kalt vatn.....	6
2.4.3	Fráveita	6
2.4.4	Sorpgámar	6
3	Almennir skilmálar.....	7
3.1	Almennt	7
3.2	Hönnun og uppdrættir	7
3.3	Mæliblöð	7
3.4	Frágangur lóða.....	7
4	Sérákvæði	8
4.1	Almennt	8
4.2	Frístundahús	8
	Samþykktir	9

1 Forsendur

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið, en það nær til hluta jarðarinnar Þórisstaða í Þorskaafirði.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og stærð

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er hluti jarðarinnar Þórisstaða í Þorskaafirði. Meginhluti svæðisins er með landnúmerið 139699 en hluti svæðisins (um 6,7 ha) er með landnúmerið 139700.

Skipulagssvæðið afmarkast af jarðarmörkum Þórisstaða við Búlká í suðvestri og við Hjallaá í norðaustri. Mörkin liggja við 200 m hæð í norðvestri en liggja þó niður gil nyrst á svæðinu og að jarðarmörkum í Hjallaá. Afmörkunin í suðaustri er við strandlínuna á um 500 m kafla frá Hjallaá en þar sem gert er ráð fyrir nýjum stofnvegi (skv. gildandi aðalskipulagi) eru mörkin dregin 20 m innan við stofnveginn.

Skipulagssvæðið er alls um 153,5 ha að flatarmáli.

1.3 Staðhættir

Þorska fjörður er fremur þröngur og brattur og er birkikjarr víða í hlíðum fjarðarins. Jörðin Þórisstaðir er í vestanverðum firðinum en innan jarðarinnar er hlíðin fremur brött og er undirlendi fremur takmarkað. Umhverfis eyðibýlið Þórisstaði eru gömul tún en þess utan er landið að mestu óraskað fyrir utan þjóðveg nr. 60 sem liggur innan úr firðinum og upp Hjallaháls um miðbik jarðarinnar. Frá þjóðveginum liggja vegslóðar að eyðibýlinu Gröf sem er utar í firðinum og að frístundahúsi á Krúeyri nyrst á skipulagssvæðinu.

Háspennulína þverar Þorska fjörð og liggur upp á Hjallaháls innan jarðarinnar norðarnverðrar.

Tvö frístundahús eru á jörðinni, innan svæðis með landnúmerið 139699, og eru þau eftirfarandi:

- Krúeyri
 - Byggt árið 2003, geymsla byggð árið 2011.
 - Stærð húss er 55,2 m² og stærð geymslu er 17,3 m².
 - Stæð lóðar skv. Þjóðskrá Íslands er 4,6 ha.
- Fossengi
 - Byggt árið 1977.
 - Stærð húss er 51,6 m².
 - Stæð lóðar skv. Þjóðskrá Íslands er 2,24 ha.

1.4 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykhólahrepps 2006-2018.

Í gildandi aðalskipulagi er jörð Þórisstaða neðan 200 m skilgreind sem *landbúnaðarsvæði* en ofan 200 m sem *óbyggð svæði*. Skipulagssvæði deiliskipulags er neðan 200 m og því innan svæðis sem skilgreint er sem *landbúnaðarsvæði* í gildandi aðalskipulagi.

Skv. skilmálum fyrir landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi er heimilt að byggja allt að 3 stök frístundahús á lögbýlum án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Þar sem fyrirhuguð uppbygging gerir ráð fyrir allt að 13 nýjum lóðum fyrir frístundarhúsum þarf að gera breytingu á gildandi aðalskipulagi. Sú breyting yrði fólgin í því að skilgreina hluta skipulagssvæðisins sem svæði fyrir frístundabyggð.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að þjóðvegur nr. 60 (stofnvegur) þveri Þorskafjörð og liggi innan jarðarinnar í nánd við núverandi vegastæði Vestfjarðarvegur og áfram til suðurs út fjörðinn. Núverandi þjóðvegur sem liggur upp Hjallaháls er í gildandi aðalskipulagi skilgreindur sem *aðrir vegir*. Ekki er heimilt að byggja nær stofnvegi en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum en 50 m og er tekið tillit til þess í tillögu að deiliskipulagi.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið en tvö frístundarhús eru þegar á jörðinni, Fossengi og Kríueyri.

Samhliða vinnu við deiliskipulag Þórisstaða er unnið að breytingu á gildandi aðalskipulagi. Deiliskipulagstillagan er unnin í samræmi við tillögu að breyttu aðalskipulagi.

1.5 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag fyrir Þórisstaði samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:3500 ásamt þremur séruppdráttum í mælikvarða 1:1000.

Skipulagið er unnið af X2 hönnun-skipulag ehf., sem er ráðgjafafyrirtæki í skipulagsgerð sem og landslags- og umhverfishönnun.

1.6 Minjar

Fornleifaskráning fyrir Þorskafjörð ásamt stærra svæði var gerð árið 2004 vegna fyrirhugaðrar endurlagningar Vestfjarðarvegur¹.

Skv. þeirri skráningu eru fimm minjar innan skipulagssvæðisins og eru þær eftirfarandi:

BA-48:033

Þórisstaðir, bæjarhóll / býli

Í fornleifaskráningu segir m.a.:

Þórisstaðir er næstaustasta jörð í Gufudalssveit. Bærinn er í hlíðinni, er hallar austur til Þorskafjarðar. Jörðin dregur nafn af Gull-Þóri, er hér bjó, sbr. Þorskfirðinga sögu. Ekki er svo getið byggðar hér um langan aldur, en 1703 (?) er þetta talið gamalt eyðibýli, sem þó beri greinileg merki um byggð. Síðan er jörðin aftur byggð um miðja 19.öld.

Rétt áður en komið er að þeim stað þar sem að þjóðvegurinn beygir upp hálsinn á milli Þorskafjarðar og Djúpafjarðar er bæjarstæði Þórisstaða. Bæjarstæðið er í u.þ.b. 60 m vestur af miðlinu þjóðvegarins. Ekki sést til fornleifa.

¹ Ragnar Edvardsson. 2004. Fornleifaskráning í Reykhólahreppi í A-Barðastrandarsýslu vegna ný- og endurlagningu Vestfjarðavegar nr. 60. Náttúrustofa Vestfjarða, NV nr. 17-04.

BA-48:062

Þórisstaðir, túngarður

Í fornleifaskráningu segir:

Túngarður hlaðinn úr torfi og grjóti er sýnilegur bæði vestan og sunnan megin við bæjarstæðið. Túngarðurinn nær niður fyrir þjóðveg og hverfur svo.

BA-48:063

Þórisstaðir, útihús

Í fornleifaskráningu segir:

Í u.þ.b. 50 m vestur af bæjarstæðinu er lítil torfhlaðin ferhyrnd rúst sem stendur við túngarðinn vestanmegin.

BA-48:064

Þórisstaðir, útihús

Í fornleifaskráningu segir:

*Í u.þ.b. 60 m suðaustur af þjóðveginum, sunnan megin við bæjarstæði Þórisstaða er lítil ferhyrnd rúst. Rústin er hlaðin úr torfi og grjóti, 5*6 m að ummáli.*

BA-48:066

Þórisstaðir, óþekkt

Í fornleifaskráningu segir:

*Í u.þ.b. 350 metra suður af bæjarstæði Þórisstaða er ferhyrnd rúst. Þessi rúst er sjávarmegin við núverandi vegstæði. Rústin er 15*10 m að ummáli.*

Samkvæmt þjóðminjalögum nr. 107/2001 eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski.

Í 10. grein laganna segir:

Fornleifum má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi né nokkur annar, spilla, granda né breyta, ekki heldur hylja þær, laga né aflaga né úr stað flytja nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins.

Ekki er heimilt að hrófla við fornleifum, sbr. 10. gr. þjóðminjalaga. Ef aðrar minjar finnast á svæðinu og skal Fornleifavernd ríkisins tilkynnt um slíka fundi.

2 Deiliskipulag

Skipulagshugmyndin gengur út á að útbúa 12 nýjar lóðir fyrir frístundarhús þar sem eigendur jarðarinnar ætla að reisa hús. Lögun lóðanna er mótuð eftir landslaginu á hverjum stað. Húsin verða staðsett þannig í landinu að þau njóti öll útsýnis og sólar.

2.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblaði.

Heildarfjöldi lóða undir frístundahús er 14 en fyrir eru frístundahús á tveimur þeirra. Allar lóðirnar eru rúmlega 0,5 ha að stærð en tvær eru rúmlega 0,4 ha og ein er tæplega 0,7 ha að stærð.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

2.3 Samgöngur

Þjóðvegur nr. 60 liggur um skipulagssvæðið. Vegurinn þverar Hjallaá í norðri og liggur svo áfram til suðurs þar til hann sveigir til vestur og liggur upp Hjallaháls. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að þjóðvegur nr. 60 (stofnvegur) þveri Þorskafjörð og liggi innan jarðarinnar í nánd við núverandi vegastæði Vestfjarðarvegur og áfram til suðurs út fjörðinn. Núverandi þjóðvegur er í gildandi aðalskipulagi skilgreindur sem *aðrir vegir*. Ekki er heimilt að byggja nær stofnvegi en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum en 50 m og er tekið tillit til þess í tillögu að deiliskipulagi.

Frá núverandi þjóðvegi nr. 60 eru aðkomuvegir að núverandi og fyrirhuguðum frístundalóðum. Gamall vegslóði sem liggur að eyðibýlinu Gröf utar í Þorskafirði verður nýttur sem aðkomuvegur að lóðum nr. 1-7, en frá þessum vegi er tening að hverri lóð. Vegslóði þessi að Gröf mun leggjast af þegar nýr stofnvegur verður lagður um svæðið. Tvær tengingar verða frá núverandi þjóðvegi nr. 60 að lóðum 8-10. Þegar er tengin að frístundahúsi við Kríueyri og mun sú tenging nýtast áfram að lóðum nr. 11-13 en ný tening verður að lóð nr. 14.

2.3.1 Bílastæði

Eigendur skipuleggja sjálfir bílastæði og heimreiðar þegar komið er inn fyrir lóðarmörk.

2.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að helstu lagnir verði lagðar meðfram vegum og samtímis vegaframkvæmdum til að jarðrask verði sem minnst.

2.4.1 Rafmagn

Mjólkárllína er 132 kV háspennulína sem liggur frá Geiradal að Mjólkárverkjun í Arnarfirði. Línan liggur í gegnum skipulagssvæðið frá því hún þverar Þorskafjörð í austri liggur svo upp Hjallaháls og út áfram til vesturs. Í gildandi aðalskipulagi segir að við framkvæmdir og við skipulag nýrra svæða skal gera ráð fyrir 35-45 m helgunarsvæði (byggingarbann) háspennulína sem eru 132 kV.

Ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum í nánd við háspennulínuna í deiliskipulaginu og því er gert ráð fyrir að 45 m helgunarsvæði línunnar verði virt.

Þá er innan skipulagssvæðis (innan landsvæðis 139700) 33 kV byggðarlína sem liggur frá austri til vesturs. Gert er ráð fyrir að RARIK sjá svæðinu fyrir rafmagni um byggðarlínuna. Öllum heimtaugum innan deiliskipulagssvæðisins skal koma í jörðu og þær lagðar meðfram vegum á svæðinu sé þess kostur.

Gert er ráð fyrir að öll hús verði kynnt með rafmagni.

2.4.2 *Kalt vatn*

Gert er ráð fyrir vatnsbólum fyrir hvern kjarna frístundahúsa í hlíðinni fyrir ofan hvert svæði. Gert er því ráð fyrir að lagnir fyrir neysluvatn verði lagðar að öllum lóðum og þá meðfram þeim vegum sem fyrirhugaðir eru á svæðinu, þar sem því er við komið.

2.4.3 *Fráveita*

Rotpró fyrir núverandi frístundahús á Kríueyri (lóð nr. 13) er staðsett í brekkunni sunnan hússins, innan lóðarmarka.

Gert er ráð fyrir að rotpró verði sameiginleg fyrir hverjar tvær til fjórar lóðir, þar sem því er við komið. Gengið er út frá því að rotpró verði sameiginleg fyrir lóðir nr. 1-4, lóðir nr. 5-7, lóðir nr. 8-10 og lóðir nr. 11 og 12. Gert er ráð fyrir sér rotpró fyrir lóð nr. 14.

Staðsetning rotþróa skal vera í nánd við lóðir en á aðalteikningu og afstöðumynd skal koma fram hvar þeim er ætlaður staður. Frágangur siturlagnar, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af. Allar rotþrær skulu miðaðar við heilsársnotkun og skal þeim komið þannig fyrir að aðkoma að þeim sé auðveld fyrir ökutæki.

Fráveitukerfi skal hannað í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða. Heimilt er að veita undanþágu og hafa rotpró fyrir hverja lóð og skal rotpró þá vera staðsett innan lóðar. Slík undanþága er aðeins heimil með samþykki Heilbrigðiseftirlits Vestfjarða.

Fráveita skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.4.4 *Sorpgámar*

Ekki er gert ráð fyrir svæði undir sorpgáma innan skipulagssvæðisins. Hver lóðarhafi skal sjá um að koma sínu sorpi í gáma á vegum sveitarfélagsins.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

3.4 Frágangur lóða

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

4.2 Frístundahús

Hámarks byggingarmagn innan byggingareits hvernar lóðar er 140 m².

Innan byggingarreits hvernar lóðar verði heimilt að reisa eitt frístundahús að hámarki 80 m² að grunnfleti. Húsin mega byggjast sem ein hæð og ris. Hámarks mænishæð er 5,5 m, mælt frá efri brún gólfplötu aðalhæðar og upp undir mæni.

Hús skulu vera með mænispaki og skal þakhalli vera 20-35°. Heimilt er að hafa kjallara þar sem aðstæður (landhalli) leyfa, að gefnu samþykki byggingarfulltrúa.

Gólfkóti aðalhæðar skal hvergi vera hærri en 1,5 m frá óhreyfðu landi sem liggur að byggingu.

Heimilt verður að byggja eitt aukahús og geymslu á einni hæð á hverri lóð, innan byggingarreits. Aukahúsið og geymslan skulu vera með sama byggingarlagi og aðalhúsið, þ.e. sama þakformi, þakhalla, litavali og úr sama byggingarefni.

Þakfletir húsanna skulu vera í fremur dökkum litum sem falla sem best inn í landslagið, eða tyrft. Veggfletir allra bústaðanna skulu vera í brúnum eða náttúrulegum tónum.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags-, bygginga og hafnarnefnd Reykhólahrepps þann

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í hreppsnefnd Reykhólahrepps þann

Sveitarstjóri Reykhólahrepps

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____