



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000

## GREINARGERÐ

**UMHVERFISSKÝRSLA**  
Áhrif deiliskipulagstillöð á umhverfi og samfélag.

**Fornleifar.**  
Í fornleifaskráningu fór 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 óljósir en standa 40-100 cm upp úr jörðinni. Niðurstaða fornleifaskráningarinnar var að taka verður tillit til garðalaga við skipulagningu á frístundasvæði norðan við Læknishús. Allt jarðrask á svæðinu gæti leitt í ljós fleiri minjar sem ekki sjást á yfirborði. Framkvæmdaefirlit fornleifafræðings 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 Reykholahreppi. Yfirbragð byggðarinnar skal taka mið af náttúrulegu umhverfi sínu. Stefnt er að eflingu atvinnugreina tengdum ferðþjónustu og útvist, þannig að Reykholahreppur verði eftirsóttur staður fyrir ferðamenn." Full 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**  
Á framkvæmd frístundabyggðar í Flatey er tilkynningarskylda skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 105/2006, viðauka 2, lið 10i sem þýðir að deiliskipulagstillagan er jafnframt háð lögum um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006.

**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 ferðþjónustu og útvist, þannig að Reykholahreppur verði eftirsóttur staður fyrir ferðamenn." Í markmiðum fyrir frístundabyggð segir: "Á nýjum svæðum skulu lóðir jafnan verða ástæðarbilinu 0,5 - 2 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03". Vegna sérstöðu Flateyar 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 yfirbragð sem 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 endurbyggingu þeirrar geymslu.

Fyrir vesturhluta svæðisins liggur fyrir deiliskipulag sem var samþykkt 18.12.1992 sem verður fellur úr gildi við gildistöku nýja deiliskipulagsins.

Flatey er hluti af friðlýsingu Breiðafjarðar skv. sérlægum nr. 54/1995.

**SKILMÁLAR**  
Deiliskipulagið tekur til svæðis sem á aðalskipulagi er áætlað frístundabyggð, merkt F3. Alls er skipulagssvæðið um 14.100 m<sup>2</sup> 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. Vatnsból 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 lód 1 skulu vera með lágu risi (um 15-20° bakhalla) en byggingar á lóð 2-6 með háu risi þannig að rishæð nýstist 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 samskonar klæðningu og útveggir 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. Koma skal fyrir rotþró nyrst á hverri lóð, þannig að situr renni í átt frá vatnsbolum. Leyfilegt er að koma fyrir sameiginlegri rotþró eða leggja lógn í sjó út enda sé slíkt samþykkt af heilbrigðisýfirvöldum.

**SÉRSKILMÁLAR**  
**Lód 1.** Lóðin er 920 m<sup>2</sup> að stærð með einum byggingareit. Byggja má allt að 290 m<sup>2</sup> af byggingum á einni hæð með lágu risi (15-20° halli). Engin bygging má vera breiðari (dýpri) en 10 m. Allar byggingar, bæði aðalbyggingar og geymslur skulu vera innar byggingarreits og staðsettar þannig að þær myndi "bæjarhláð". Byggja má fleiri en eina byggingu á byggingareitnum. Byggingarnar skulu hafa stöðu frístundahúsa og lúta skilmálum um slíkar byggingar. Nýtingarhlutfall 0,32.

**Lód 2, 3 og 4.** Lóðirnar eru annarsvegar 914,5 m<sup>2</sup> (lód 2) og hinsvegar 737,5 m<sup>2</sup> (lóðir 3-4) að stærð með tveimur byggingareitum hver. Byggja má allt að 90 m<sup>2</sup> aðalbyggingu (sumarhús) á byggingareit merktum a. Til viðbótar má reisa allt að 30 m<sup>2</sup> 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 "álum" en þó þannig að um heilstöða byggingu sé að ræða. Mænisstefna aðalbyggingar er synd á uppdrætti. Koma má fyrir kvistum s.b.r. almenna skilmála. Á lóðum 2 og 3 eru skráðar formminjar (garðstæði) og skal varast að raska þeim á nokkurn hátt. Nýtingarhlutfall 0,13-0,16.

**Lód 5-6.** Lóðirnar eru 796,5 m<sup>2</sup> að stærð hvor. Á lód 5 stendur eitt frístundahús (aðalbygging) og geymsla. Á lód 6 stendur eitt frístundahús (aðalbygging). Gilda sömu skilmálar um þessar lóðir eins og lóðir 2-4, þ.e. á hvorri lóð má vera allt að 90 m<sup>2</sup> aðalbygging á byggingareit a og 30 m<sup>2</sup> geymsla. Koma má fyrir kvistum s.b.r. almenna skilmála. Nýtingarhlutfall 0,15.

