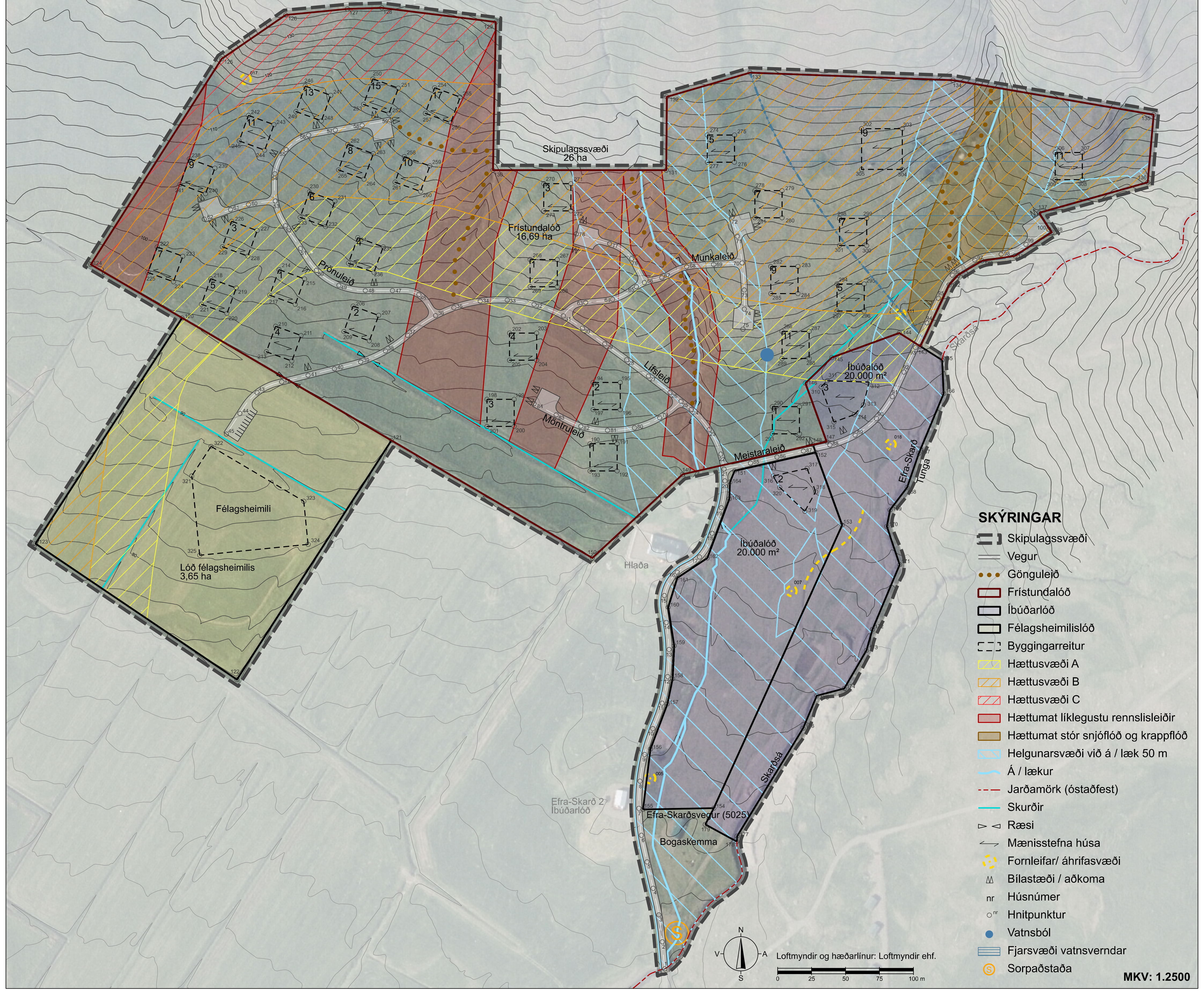
DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR Í LANDI EFRA-SKARÐS

HVALFJARÐARSVEIT

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



HNITASKRÁ - ÍSNET93

Miðlína vegar

Hnit	X	Y
1	367270.61	439414.70
2	367268.80	439434.62
3	367266.31	439454.45
4	367262.09	439474.00
5	367257.61	439493.49
6	367253.45	439513.05
7	367251.58	439532.95
8	367252.37	439552.92
9	367255.81	439572.60
10	367261.84	439591.66
11	367268.72	439610.42
12	367272.78	439629.99
13	367273.79	439649.94
14	367271.79	439669.82
15	367270.33	439689.66
16	367279.79	439706.86
17	367296.24	439718.08
18	367305.57	439735.54
19	367312.31	439754.36
20	367314.93	439774.12
21	367314.29	439782.81
22	367311.86	439793.82
23	367303.37	439811.85
24	367290.15	439826.76
25	367282.62	439832.79
26	367274.47	439839.18
27	367258.61	439851.36
28	367242.58	439863.33
29	367226.41	439875.09
30	367210.07	439886.63
31	367195.95	439895.63
32	367174.38	439904.15
33	367154.67	439907.33
34	367134.72	439906.53
35	367115.32	439901.78
36	367101.88	439895.88
37	367081.24	439881.36
38	367064.93	439869.84
39	367046.65	439861.79
40	367027.31	439856.73
41	367007.90	439851.91
42	366988.49	439847.09
43	366970.35	439839.10
44	366957.68	439823.79
45	366947.75	439808.61
46	367089.53	439911.36
47	367070.08	439914.31
48	367050.08	439914.31
49	367030.58	439918.14
50	367014.12	439929.26
51	367002.36	439945.39
52	366991.35	439962.09
53	366983.80	439980.28
54	366983.49	440000.37
55	366991.74	440018.29
56	367008.37	440028.89
57	367028.03	440032.57
58	367047.72	440036.06
59	367068.86	440039.80
60	366963.97	439977.77
61	366950.84	439973.97
62	366931.46	439966.92
63	367212.37	439905.58
64	367232.21	439907.91
65	367249.75	439917.22
66	367255.70	439920.24
67	367268.50	439923.87
68	367286.73	439931.86
69	367306.63	439933.57
70	367327.61	439934.68
71	367324.10	439954.36
72	367320.32	439968.61
73	367329.24	439914.75
74	367329.24	439900.70
75	367328.22	439885.86
76	367246.24	439937.84
77	367230.01	439948.88
78	367205.47	439956.04
79	367266.88	439820.56
80	367248.33	439813.26
81	367228.47	439811.39
82	367208.79	439814.36
83	367190.66	439822.75
84	367174.32	439831.01
85	367333.79	439787.24
86	367353.29	439791.67
87	367372.80	439796.10
88	367392.30	439800.53
89	367410.85	439807.82
90	367426.59	439820.05
91	367438.25	439836.22
92	367446.79	439854.30
93	367455.27	439872.41
94	367463.76	439890.52
95	367472.24	439908.63
96	367482.39	439925.70
97	367498.98	439936.80
98	367518.38	439941.06
99	367536.70	439948.36
100	367553.52	439959.40

Lóðamörk

Hnit	X	Y
120	366915.11	439894.19
121	367069.33	439803.92
122	366955.49	439627.78
123	366807.11	439727.89
124	366847.87	439933.53
125	366944.19	440085.01
126	366991.42	440117.36
127	367036.89	440121.74
128	367062.26	440122.61
129	367146.21	440112.12
130	367144.10	440003.04
131	367271.78	440003.04
132	367272.15	440057.02
133	367333.45	440074.89
134	367482.92	440069.26
135	367630.72	440043.90
136	367626.34	439994.05
137	367546.41	439971.59
138	367555.79	439957.30
139	367528.61	439939.85
140	367504.35	439936.22
141	367486.41	439925.57
142	367480.15	439918.43
143	367458.97	439873.22
144	367443.43	439883.08
145	367393.67	439864.97
146	367374.20	439846.13
147	367389.88	439803.05
148	367379.78	439800.76
149	367283.80	439778.97
150	367217.33	439717.31
151	367322.10	439781.51
152	367381.85	439795.07
153	367401.31	439741.60
154	367306.78	439533.02
155	367254.60	439532.12
156	367260.13	439576.66
157	367272.55	439609.80
158	367276.40	439628.45
159	367277.59	439652.66
160	367273.13	439681.07
161	367279.85	439702.68
162	367302.00	439717.33
163	367318.19	439760.89
164	367318.68	439773.28
165	367474.99	439863.05
166	367476.06	439838.36
167	367457.90	439794.58
168	367449.12	439769.33
169	367436.56	439752.75
170	367434.20	439740.58
171	367443.63	439712.41
172	367423.61	439664.76
173	367419.21	439649.29
174	367402.80	439621.15
175	367382.62	439615.86
176	367372.54	439591.93
177	367323.93	439512.44
178	367323.73	439508.46
179	367300.46	439521.09

Byggingarreitir

Hnit	X	Y
190	367215.55	439801.45
191	367235.55	439801.45
192	367235.55	439781.45
193	367215.55	439781.45
194	367217.84	439846.62
195	367237.84	439846.62
196	367237.84	439826.62
197	367217.84	439826.62
198	367139.71	439834.24
199	367159.71	439834.24
200	367159.71	439814.24
201	367139.71	439814.24
202	367156.28	439883.01
203	367176.28	439883.01
204	367176.28	439863.01
205	367156.28	439863.01
206	367041.11	439902.92
207	367059.91	439896.08
208	367053.07	439877.28
209	367034.27	439884.12
210	366984.01	439888.06
211	367002.81	439881.21
212	366995.97	439862.42
213	366977.17	439869.26
214	366986.53	439929.74
215	367005.32	439922.90
216	366998.48	439904.10
217	366979.69	439910.94
218	366936.21	439923.07
219	366955.01	439916.23
220	366948.17	439897.43
221	366929.37	439904.27
222	366896.83	439946.44
223	366915.62	439939.60
224	366908.78	439920.81
225	366889.99	439927.65
226	366951.60	439965.35
227	366970.40	439958.51
228	366963.56	439939.72
229	366944.76	439946.56
230	367008.90	439987.07
231	367027.70	439980.23
232	367020.86	439961.43
233	367002.06	439968.27
234	367044.51	439953.32
235	367063.30	439946.48
236	367056.46	439927.69
237	367037.67	439934.53
238	366920.46	440011.34
239	366939.25	440004.50
240	366932.41	439985.70
241	366913.62	439992.55
242	366964.02	440043.37
243	366982.82	440036.53
244	366957.18	440024.58
245	366975.98	440017.74
246	367005.81	440065.00
247	367024.61	440058.16
248	367017.77	440039.36
249	366998.97	440046.20
250	367055.63	440070.29
251	367074.42	440063.45
252	367067.58	440044.65
253	367048.79	440051.49
254	367101.12	440063.70
255	367119.91	440056.86
256	367113.07	440038.07
257	367094.28	440044.91
258	367078.82	440012.99
259	367097.62	440006.15
260	367090.78	439987.35
261	367071.98	439994.20
262	367037.17	440022.01
263	367055.97	440015.17
264	367049.13	439996.37
265	367030.33	440003.21
266	367171.48	439937.16
267	367191.48	439937.16
268	367191.48	439917.16
269	367171.48	439917.16
270	367181.52	439993.04
271	367201.52	439993.04
272	367201.52	439973.04
273	367181.52	439973.04
274	367301.99	440028.90
275	367321.99	440028.90
276	367321.99	440008.90
277	367301.99	440008.90
278	367337.04	439987.93
279	367357.04	439987.93
280	367357.04	439967.93
281	367337.04	439967.93
282	367348.74	439932.10
283	367368.74	439932.10
284	367368.74	439912.10
285	367348.74	439912.10
286	367357.02	439884.24
287	367377.02	439884.24
288	367377.02	439864.24
289	367357.02	439864.24
290	367349.87	439828.80
291	367369.87	439828.80
292	367369.87	439808.80
293	367349.87	439808.80
294	367397.51	439919.19
295	367417.51	439919.19
296	367417.51	439899.19
297	367397.51	439899.19
298	367399.39	439967.49
299	367419.39	439967.49
300	367419.39	439947.49
301	367399.39	439947.49
302	367415.60	440033.59
303	367445.60	440033.59
304	367445.60	440003.59
305	367415.60	440003.59
306	367558.21	440016.02
307	367578.21	440016.02
308	367578.21	439996.02
309	367558.21	439996.02
310	367385.82	439843.45
311	367390.42	439847.91
312	367421.27	439846.94
313	367416.97	439830.07
314	367410.21	439822.93
315	367395.27	439817.49
316	367350.62	439777.73
317	367375.47	439783.37
318	367381.76	439766.08
319	367373.79	439751.70
320	367355.34	439769.25
321	366922.25	439777.82
322	366936.42	439799.52
323	367004.77	439759.12
324	367007.95	439727.37
325	366928.11	439719.36

Hnit X = austur Y = norður
Hnit fengin af uppréttri loftmynd með 50 cm greinihæfni

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 STAÐHÆTTIR

Deiliskipulag frístundabyggðar í landi Efra Skarðs er innan frístundabyggðar F6, landbúnaðarsvæðis L2 og svæðis fyrir verslun og þjónustu VÞ13 skv. Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020- 2032. Skipulagið er norðan við gatnamót Svínadalsvegar (502) og Leirársveitarvegar (504). Aðkoma að byggðinni er um Efra-Skarðsveg (5025) sem skilgreindur er frá Svínadalsvegi (502) og að Efra Skarði 2. Skipulagssvæðið tekur til 26 ha svæðis. Innan skipulagssvæðisins er skilgreind frístundabyggð 16,69 ha að stærð, verslunar- og þjónustusvæði, sem er lóð félagsheimilis, 3,65 ha að stærð og tvær íbúðalóðir á landbúnaðarlandi samtals 4 ha að stærð. Innan frístundabyggðarinnar er skilgreind ein lóð með 29 byggingareitum.

Landið liggur í rótum Skarðsheiðar og hallar til suð-suðvesturs, í átt að Leirársveitarvegi. Í norðri og vestri afmarkast svæðið af skógræktar- og landgræðslusvæði SL25 og landbúnaðarsvæði L1, á móti suðri og austri af landbúnaðarsvæði L1 og L2 og þjónustusvæði VÞ13 sbr. aðalskipulagi. Norðaustur hluti frístundabyggðarinnar er innan fjarsvæðis vatnsverndar.

Efra Skarð er í vestur hluta Svínadals. Land einkennist af ræktuðum túnum og frekar brattri fjallshlíð. Eitt íbúðarhús, hlaða og skemma er á jörðinni.

1.2 MARKMIÐ OG FORSENDUR SKIPULAGSINS

Fyrirhugað er að byggja upp heilsumiðstöð, þar sem boðið er upp á gistingu, veitingaþjónustu, námskeið og aðstöðu til heilsuræktar. Skipulagið er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða frístundabyggð, tilheyrandi svæði fyrir verslun og þjónustu og íbúðalóðir á landbúnaðarlandinu. Markmiðið er að öll hús falli vel inn í umhverfið, öll ummerki í landi verði sem minnst sýnileg og að framkvæmdir valdi sem minnstri röskun á náttúrunni.

1.3 AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

1.3.1 Aðalskipulag

Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032 var staðfest af Skipulagsstofnun þann 26. apríl 2023 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 12. maí 2023. Í aðalskipulagi er skilgreint 22,3 ha svæði til frístundabyggðar (F6) í landi Efra Skarðs.

Í stefnu aðalskipulags 2020 – 2032 er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall frístundalóða eigi að jafnaði vera 0,03 að brúttó flatarmáli. Stærð frístundalóða má skv. aðalskipulagi vera á bilinu 0,5 til 2 ha. Heildarbyggingarmagn er að hámarki 250 m² á byggingarreit.

Norðaustur hluti frístundabyggðar er innan fjarsvæðis vatnsverndar og er vatnsból VB3 innan frístundabyggðar. Að minnsta kosti 5 m í kringum vatnsbólið á að vera afgirt með mannheldri girðingu. Fyrir VB3 er ekki skilgreint brunn-, grann- eða fjarsvæði, en heilbrigðisnefnd skal skilgreina þessi svæði sbr. reglugerð um neysluvatn 536/2001.

Verslunar- og þjónustusvæðið (VÞ13) er 10 ha að stærð. Leyfilegt heildarbyggingarmagn á verslunar- og þjónustusvæðum er undir 1200 m². Aðalskipulagið kveður á um að næg bílastæði séu skilgreind við verslunar- og þjónustusvæði.

Skilgreindar eru 2 íbúðalóðir á landbúnaðarlandi L2 sem eru hvor um sig 20000 m² að stærð, en aðalskipulagið kveður á um að lóðir séu að lágmarki 2 ha að stærð. Nýtingarhlutfallið má vera allt að 0,05, sem þýðir að heimilað hámarks byggingamagn má vera 1000 m² samkvæmt aðalskipulagi. Íbúðalóðir á landbúnaðarlandi eiga að vera staðsettar utan skilgreindra hættu-og/eða verndarsvæða og innan 500 m frá héraðsvegi. Hluti íbúðalóðar við Meistaraleið 2 er á landbúnaðarlandi L1, en þar er engin byggingarreitur skilgreindur.

Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag.

1.3.2 Deiliskipulag

Þar sem markmið nýs landeiganda við uppbyggingu svæðisins er töluvert frábrugðið gildandi deiliskipulagi sem var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 16. janúar 2008 sbr. auglýsingu nr. 29/2008 verður það deiliskipulag fellt úr gildi samhliða gildistöku þessa deiliskipulags.

Sveitarstjórn hefur sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. nýtt heimild sína til að falla frá lýsingu deiliskipulags þar sem allar megin forsendur liggja fyrir í aðalskipulagi og að í gildi er deiliskipulag af svæðinu.

1.4 FORNMINJAR

Deiliskráning fornleifa var unnið fyrir Efra-Skarð árið 2006 (Fornleifastofnun Íslands, 2006), sjá greinargerð FS306-06021. Fornleifar eru merktar innan skipulagssvæðis og afmarkað 5 metra áhrifasvæði utan um þær. Um er að ræða fornminjar BO-018: 005 sem er heimild um útihús, 007 sem er tóft af rétt, 011 sem ber örnefnið Lambhúsmói, 017 sem eru mógrafir nefnir „Gömlugrafir“ og 018 sem er garðlag. Engum fornminjum verður haggað innan skipulagssvæðis.

Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: *„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“*

1.5 NÁTTÚRUVERND

Skipulagssvæðið er hvorki á náttúruverndarsvæði né á svæði sem nýtur sérstakrar verndar (NÍ 2019, 2021a og b) og því ekki þörf á umsögn Umhverfisstofnunar vegna deiliskipulagsins sbr. 2. málsgrein 68. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Gæta skal að allri umgengni á svæðinu og röskun á gróðri skal haldið í lágmarki.

1.6 VISTGERÐIR

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *„Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi“* er „tún og akurlendi“ aðal vistgerðin á verslunar- og þjónustusvæðinu.

Innan frístundabyggðar er mestmegnis stinnastararvist með miðlungs verndargildi, en um einn þriðji svæðisins er grasmóavist og snarrótarvist sem eru með hátt verndargildi.

Til viðbótar eru vistgerðirnar starungsmýravist og runnamýravist sem eru með mjög hátt verndargildi, grasengjavist og língresis- og vingulsvist sem eru með hátt verndargildi og blómgresisvist sem er með miðlungs verndargildi, á smærri svæðum á skipulagssvæðinu. Allar fyrrnefndar vistgerðir eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Þar að auki finnst víðimóavist með miðlungs verndargildi og hraungambravist með lágt verndargildi á skipulagssvæðinu.

Á íbúðalóðunum finnast grasmóavist, grasengjavist og snarrótarvist sem eru með hátt verndargildi, stinnastaravist með miðlungs verndargildi og hraungambravist með lágt verndargildi.

Vistgerðakortið *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* (NÍ, 2018) er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt fyrir t.d. deiliskipulagsáætlun. Við gerð þessara deiliskipulagsáætlunar var engu að síður leitast við að taka tillit til vistgerðanna og búsvæði fuglanna. Byggingarreitir eru afmarkaðir í samræmi við verndargildi vistgerða svæðisins eins og kostur er.

1.7 VEÐURFAR OG NÁTTÚRUVÁ

Frekar milt veður er á svæðinu, en nokkuð vindasamt. Samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands eru austan áttir ríkjandi vindáttir á skipulagssvæðinu.

Það er frekar snjólétt á vetrum.

Ofanflóðahættumat hefur verið unnið fyrir svæðið (Veðurstofa Íslands, 2021). Niðurstaða hættumats er að skipulagssvæðið er utan hættusvæða snjóflóða. Hætta stafar frekar af skriðum og eru greinileg ummerki um skriður að finna í landslaginu og eru til sögulegar heimildir um stórar skriður í grennd og sérstaklega á vestasta hluta skipulagssvæðis. Ofanflóðahættumatið er unnið skv. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats (505/2000). Í matinu er byggðinni skipt upp í svæði A, B og C með tilliti til ofanflóðahættu. Samkvæmt því er heimilt að reisa ný frístundahús, íbúðar- og atvinnuhúsnæði inn á A-svæði. Innan B-svæðis má reisa frístundahús, en ekki er heimilt að reisa þar íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Innan C-svæðis má reisa byggingar þar sem ekki er búist við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstur og önnur sambærileg mannvirki. Við staðsetningu byggingarreita var tekið mið af hættumatssvæðunum fyrir frístunda-, íbúða- og samkomu/þjónustuhúsa og líklegustu rennslisleiðir fyrir skriður eða snjóflóð. Í ofanflóðahættumatinu er bent á að óvissan við mat á ofanflóðum er talin mikil á svæðinu þar sem ekki eru nægilegar heimildir um snjóflóð eða skriður.

Jarðskjálftahætta er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta.

2. SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 SAMGÖNGUR

Aðkoma að skipulagssvæði er um Efra-Skarðsveg (5025) sem tengist Svínadalsveg (502). Nýir vegir verða lagðir frá Efra-Skarðsvegi (5025) um skipulagssvæðið. Vegir skulu vera a.m.k. 4,5 m breiðir. Heimilt er að leggja veitumannvirki í veg og 1 m frá skilgreindum vegkanti skv. skipulagi. Snúningsplön verða í enda hvers botnlanga. Útfærsla bílastæða og aðkomu að frístunda- og íbúðarhúsum skal sýnd á byggingarleyfisteikningu.

2.2 GRÓÐUR

Frístundahúsaeiganda er heimilt að gróðursetja innan byggingarreits og íbúðarhúsaeiganda innan lóðar sinnar. Stærri trjám skal velja stað þannig að þau varpi ekki skugga á hús/pall nágranna eða hindri útsýni þaðan. Óheimilt er að gróðursetja trjágróður nærri húsi en þremur metrum vegna brunavarna. Óheimilt er að planta framandi ágengum tegundum jurta á svæðinu eins og skógarkerfli, lúpínu og hindberjarunna svo eitthvað sé nefnt.

2.3 GIRÐINGAR

Ekki er heimilt að girða umhverfis byggingarreiti.

2.4 GÖNGULEIÐIR

Gönguleiðir eru skilgreindar meðfram þremur giljum og úr enda botnlanga Prönuleiðar innan skipulagssvæðis. Gönguleið má leggja með trjákurli og halda greiðfærri með klippingu trjáa meðfram leiðum. Gangandi umferð er heimil innan frístundalóðar.

2.5 VEITUR, SORP OG ÖRYGGISMÁL

Heimilt er að viðhalda og endurnýja lagnir.

Neysluvatn, margar auðugar vatnsuppsprettur eru á svæðinu (Kristján Sæmundsson (ÍSOR), 2006). Neysluvatn að félagsheimili, frístundar- og íbúðarhúsum verður leitt úr vatnsbóli, sem er merkt VB3 í Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2022- 2030 og/eða úr borholu þannig það verði í samræmi við neysluvatnsreglugerð nr. 536/2001.

Norðaustur hluti frístundabyggðar er innan fjarsvæðis vatnsverndar. Á fjarsvæði eru stórar geymslur fyrir hættulegt efni bannaðar og varúðar skal gætt við meðferð slíka efna í nálægð við sprungur og misgengi sbr. reglugerð um breytingu á reglugerð nr.796/1999 um varnir gegn mengun vatns 533/2001.

Vatnsból VB3 innan frístundabyggðar. Sbr. reglugerð um breytingu á reglugerð nr.796/1999 um varnir gegn mengun vatns 533/2001 á brunnsvæði í næsta nágrenni vatnsbólsins að vera algjörlega friðað og afgirt amk. 5 m frá vatnsbóli með mannheldri girðingu.

Hitaveita er á vegum Hitaveitufélags Hvalfjarðar sf.

Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK.

Fráveita skal lögð í fráveitukerfi, eigendur húsa geta sameinast um fráveitukerfi, séu öll skilyrði uppfyllt. Fráveitukerfi ásamt siturlögn eða sandsíu skal vera innan lóðar, en að lágmarki 10 m frá lóðamörkum og að lágmarki 20 m frá byggingarreit nágranna sbr. 17.gr. samþykktar nr.583/2008 um fráveitur í Hvalfjarðarsveit. Við staðsetningu og hönnun fráveitumannvirkja skal taka tillit til grunnvatnsstöðu og vatnsbúskapar fjallshlíðarinnar. Óheimilt er að setja fráveitukerfi innan við 50 m frá grónum árbakka. Gerð og staðsetning fráveitukerfis innan byggingarreits er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Vesturlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 583/2008 um fráveitur í Hvalfjarðarsveit og samþykkt um rotþró við heimili í Hvalfjarðarsveit 2011 og í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Óheimilt er að losa hættuleg efni og/eða hættulegan úrgang á svæðinu.

Sorp, losun og förgun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Plan fyrir sorpaðstöðu er skilgreint á skipulagsuppdrætti. Heimilt er að reisa jarðvegsmön og/eða gróðursetja umhverfis sorpaðstöðu til að bæta ásýnd og draga úr vindi.

Brunavarnir, vatn til brunavarna verður sótt í Skarðsá þar til staðsetning borholu fyrir kalt vatn liggur fyrir. Við borholu verður staðsettur brunahani. Vegna brunavarna skulu vegir vera 4,5 m breiðir og hafa snúningsplan við enda botnlanga. Brunavarnir skulu vera í samræmi við reglugerð nr. 112/2012 og lög um brunavarnir nr. 75/2000.

3. BYGGINGARSKILMÁLAR

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

3.1 BYGGINGARSKILMÁLAR SEM GILDA FYRIR ALLT SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti og er aðalmænisstefna samsíða hæðalegu.

Þök bygginga skulu vera svört eða þakin torfi. Samræmt efnis- og litaval skal vera innan hvers byggingarreits.

Litaval bygginga skal vera viðarlitur, svardökkur og/eða dökkgrár. Skjólveggir skulu vera í sama lit og bygging.

Skjólveggir umhverfis verandir og sólpalla mega vera allt að 1.8 m á hæð og skulu vera áfastir við byggingar og/eða verandir.

Lýsing skal miða að því að lýsa stíga, útveggi og verandir, en óheimilt er að staðsetja lampa og útiljós í meira en 2 m fjarlægð frá húsum. Ljósgjafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn og ekki ná hærra en 1.2 m yfir jörð. Útilýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

Staðsetning bygginga í landi skal taka tillit til umhverfis og landslags þegar staðsetning húss er valin. Nokkur halli er á svæðinu og því æskilegt að hönnun húsa taki mið af því og falli vel inn í landslagið sem umlykur það.

3.2 BYGGINGARSKILMÁLAR FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐINA

Byggingarreitir eru hnitfestir og sýndir á skipulagsuppdrætti. Skilgreindir eru 20 m x 20 m byggingarreitir þar sem heimilt er að byggja eitt frístundahús ásamt einu aukahúsi innan þess reits. Að undanskildum byggingarreit á Meistaraleið 9. Sá byggingarreitur er 30m x 30m. Allir hlutar byggingar, þ.m.t. pallar, girðingar og þök, skulu vera að öllu leiti innan byggingarreits.

Byggingarmagn er að hámarki 200 m² á hverjum byggingarreit. Heimilt er að byggja allt að 165 m² frístundahús og 35 m² aukahús á tilgreindum reitum. Að undanskildum byggingarreit á Meistaraleið 9, byggingarmagn á honum er að hámarki 280 m². Þar er heimilt að byggja 200 m² frístundahús og 50 m² aukahús.

Byggingarefni skal vera timbur eða álíka umhverfisvænt efni, að eins miklu leiti og kostur er.

Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfbita eða steyptu gólfi að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Mænishæð er að hámarki 6 m, mælt frá gólfbita eða steyptu gólfi að skurðlínu vegggrindar/veggjar að utan við efri brún sperru. Mænishæð aukahúsa skal ekki vera meiri en 4 m. Miðað skal við að hæð á botnplötu skuli ekki vera hærri en 150 cm fyrir ofan yfirborð jarðvegs og skal þá miða við meðalhæð undir húsi.

Þakhalli skal vera á bilinu 15° til 45°.

Aukahús mega þjóna sem gestahús, geymsla, svefnhýsi, gufubað og/eða garðhús. Bifreiðageymslur eru ekki heimilar innan frístundabyggðarinnar. Aukahús skal vera nærri frístundahúsi og tengjast því með sólpalli, skjólvegg og/eða burðarbita sé þess kostur. Mænisstefna aukahúss má vera 90° á mænisstefnu frístundahúss.

Bílastæði skulu vera innan byggingarreita eða á skipulögðum bílastæðum við botnlanga gatna. Staðsetning á uppdrætti er ekki bindandi.

3.3 BYGGINGARSKILMÁLAR FYRIR ÍBÚÐARHÚSIN

Byggingarreitir eru hnitfestir og sýndir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitirnir eru staðsettir 34 m og 86 m frá Efra-Skarðsvegi. Heimilt er að byggja eitt íbúðarhús ásamt einni bifreiðageymslu innan byggingarreits. Allir hlutar byggingar, þ.m.t. pallar, girðingar og þök, skulu vera að öllu leiti innan byggingarreits.

Byggingarmagn er að hámarki 250 m² á hverjum byggingarreit. Heimilt er að byggja allt að 200 m² íbúðarhús og 50 m² bifreiðageymslu á tilgreindum reitum.

Byggingarefni skal vera steypa og/eða timbur eða álíka umhverfisvæn efni, að eins miklu leiti og kostur er.

Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfbita eða steyptu gólfi að skurðlínu vegggrindar/veggjar að utan við efri brún sperru.

Mænishæð er að hámarki 6 m, mælt frá gólfbita eða steyptu gólfi að skurðlínu vegggrindar/veggjar að utan við efri brún sperru. Mænishæð bifreiðageymslu skal ekki vera meiri en 4 m. Miðað skal við að kvóti á botnplötu skal ekki vera hærri en 150 cm fyrir ofan yfirborð jarðvegs og skal þá miða við meðalhæð undir húsi.

Þakhalli skal vera frjáls.

Bílastæði skulu vera innan byggingarreita eða á skipulögðum bílastæðum við botnlanga gatna. Staðsetning á uppdrætti er ekki bindandi.

3.4 BYGGINGARSKILMÁLAR Á VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐINU

Byggingarreitur er hnitfestur og sýndur á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur er staðsettur 270 m frá Efra-Skarðsvegi.

Byggingarmagn er að hámarki 1200 m² á tilgreindum reit.

Byggingarefni skal vera steypa og/eða timbur eða álíka umhverfisvæn efni, að eins miklu leiti og kostur er.

Vegghæð er að hámarki 20 m, mælt frá gólfbita eða steyptu gólfi að skurðlínu vegggrindar/veggjar að utan við efri brún sperru.

Mænishæð er að hámarki 20 m, mælt frá gólfbita eða steyptu gólfi að skurðlínu vegggrindar/veggjar að utan við efri brún sperru. Mænishæð aukahúsa skal ekki vera meiri en 12 m. Miðað skal við að hæð á botnplötu skal ekki vera hærri en 200 cm fyrir ofan yfirborð jarðvegs og skal þá miða við meðalhæð undir húsi.

Þakhalli skal vera frjáls.

Bílastæði eru skilgreind við aðkomuveg að félagsheimilinu. Fjöldi bílastæða er 10. Bílastæði skulu útfærð nánar á byggingarleyfisteikningu.

4. ÁHRIF BREYTINGAR Á UMHVERFI OG SAMFÉLAG

Tryggja þarf að öllu jarðraski skuli haldið í lágmarki á framkvæmdartíma. Lagfæra skal þau landsár sem verða á framkvæmdatíma og skal það gert með staðargróðri eins og kostur er t.d. með því að geyma svarðlag úr húsgrunnum og vegstæði til að leggja aftur yfir. Með slíkum frágangi er hægt að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið og eru slík vinnubrögð mjög mikilvæg þegar um er að ræða vistgerðir með hátt verndargildi. Hægt er að finna leiðbeiningar um frágang raskaðra svæða inn á www.namur.is. Reynt var að taka tillit til viðkvæmra vistgerða með háu verndargildi við staðsetningu byggingarreita. Markmið með skipulaginu er að öll hús falli vel inn í umhverfið og öll ummerki í landi verði sem minnst sýnileg.

Fyrirhuguð uppbygging heilsumiðstöðvar hefur það að stefnu sinni að stuðla að heilsurækt í sátt við náttúruna og umhverfið.

Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem heilsumiðstöðin mun laða að bæði erlenda og innlenda ferðamenn og stuðlar að bættri lýðheilsu gesta, húseiganda -og leigjanda.

5. KYNNING OG SAMRÁÐ

Gera má ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði samþykkt af sveitarstjórn til auglýsingar í nóvember 2022. Umsagnaraðilar eru Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Náttúrufræðistofnun, Slökkvilið Hvalfjarðarsveitar, Hitaveitufélag Hvalfjarðar sf. og Vegagerðin. Deiliskipulagstillaga skal kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Reikna má með að deiliskipulagstillagan verði auglýst í nóvember 2022. Að auglýsingartíma liðnum er tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar og reikna má með að það verði í janúar 2023. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórn skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í mars 2023.

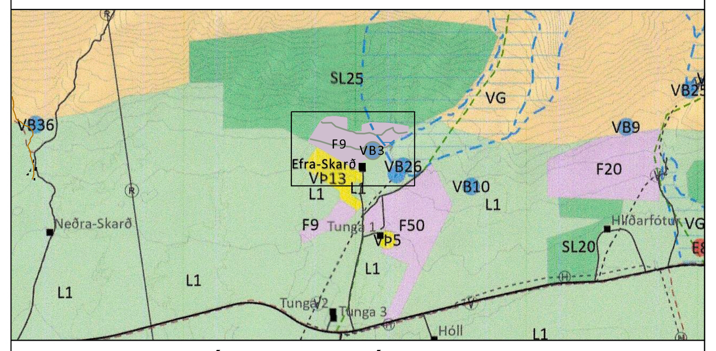
6. LÖG OG REGLUGERÐIR

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), lög um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús (75/2008), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999) og reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats (505/2000) og reglugerð um breytingu á reglugerð nr.796/1999 um varnir gegn mengun vatns 533/2001.

7. HEIMILDIR

EFLA. (2022). Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032. Hvalfjarðarsveit.
Fornleifastofnun Íslands (2006). Efra-Skarð í Svínadal. Deiliskráning 2006. FS306-06021. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.
Hvalfjarðarsveit (2008). Samþykkt um fráveitur í Hvalfjarðarsveit. Nr. 583. https://www.hvalfjardarsveit.is/static/files/Reglur/samthykkt-um-fraveitur.pdf
Hvalfjarðarsveit (2011). Rotþró við heimili í Hvalfjarðarsveit. Greiðsla á kostnaði. https://www.hvalfjardarsveit.is/static/files/Reglur/rotthraer.pdf
Kristján Sæmundsson (ÍSOR) (2006). Athuganir vegna frístundabyggðar í landi Efra-Skarðs í Hvalfjarðarstrandarhreppi. Greinargerð ÍSOR-06114.
Landlínur (2007). Efra-Skarð í Hvalfjarðarsveit. Deiliskipulag frístundabyggðar. Borgarnes: Landlínur ehf.
Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) (2018). Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. https://vistgerdakort.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) (2019). Sérstök vernd náttúrufyrirbæra. https://serstokvernd.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) (2021a). Náttúruminjaskrá. https://natturuminjaskra.ni.is/
Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) (2021b). Vöktun náttúruverndarsvæða. https://iinh.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d7728e40c14c440cab1154d868fe6a9b
Veðurstofa Íslands (2021). Ofanflóðahættumat fyrir frístundabyggð í landi Efra-Skarðs í Hvalfjarðarsveit. Veðurstofa Íslands.
Umhverfisstofnun (UST) (2004). Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir. Meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis. Reykjavík: Umhverfisstofnun. https://ust.is/library/Skrar/utgefid-efni/Annad/UST_Rotthraer_og_siturlagnir.pdf
Veðurstofa Íslands. Vindatlas. https://vindatlas.vedur.is/#.

AÐALSKIPULAG HVALFJARÐARSVEITAR 2020-2032



HLUTI SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTAR MKV: 1:50.000

AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2023.

____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023.

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR Í LANDI EFRA-SKARÐS Í HVALFJARÐARSVEIT

landlínur hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2500 (A1)	21.07.2023	d320-Efra-skarð	d320-Efra-Skarð.dgn	MTS/SÓÁ/ VÞ/MLÓ

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is
Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA