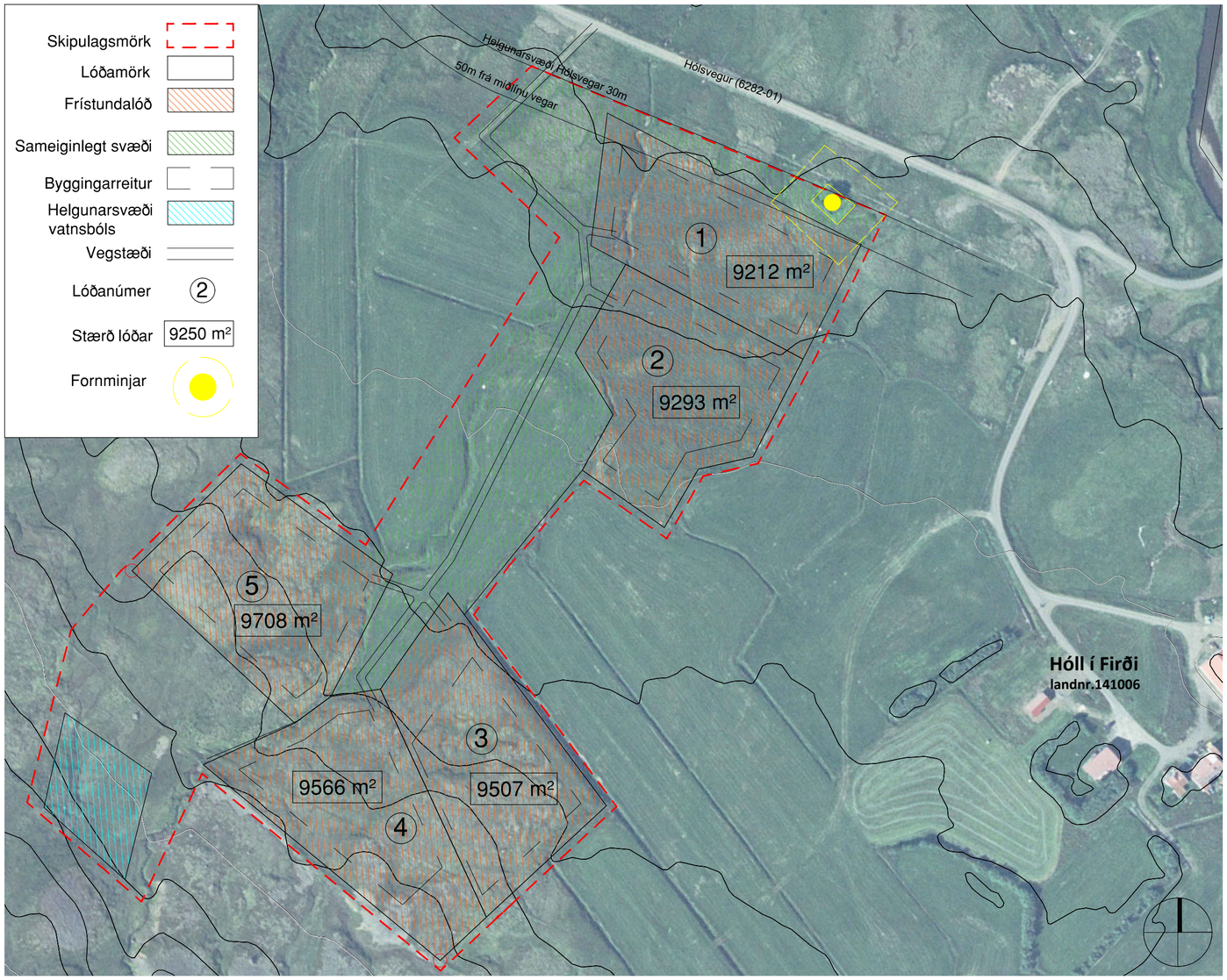
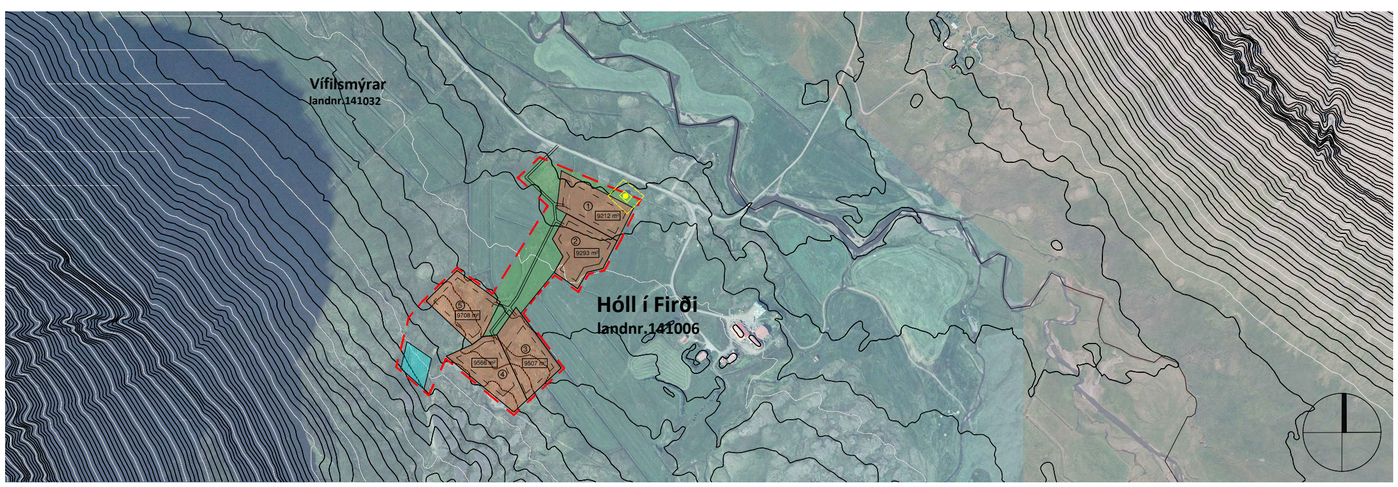
HÓLL Í FIRÐI - DEILISKIPULAG FYRIR REIT F37



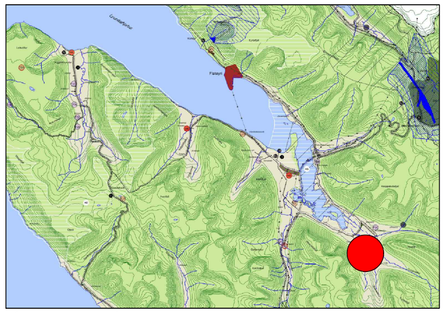
Lóðauppdráttur 1: 2000

Loftmyndir ehf.



Afstöðumynd 1:8000

Loftmyndir ehf.



Úr Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Um er að ræða svæði við bæinn Hól í firði L141006 sem skilgreint er sem frístundabyggð í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 merkt F37. Heimilt er að reisa 5 sumarhús á svæðinu. Hóll í firði er innsti bær i byggð í Önundarfirði. Deiliskipulagssvæðið er norðvestan við bæjarstæði Hóls, svo til mitt á milli Hóls og Vífilsmýrar. Svæðið sem um ræðir er að mestu leiti svæði sem úthlutað var í skógrækt árið 2000 og er langs stærstur hluti þess utan ræktaðs lands og mun frístundasvæði þetta ekki skerða góð landbúnaðarsvæði jarðarinnar. Búið er að stofna sér lóð um svæðið og er hún nefnd Stekkjarlæksbakkar.

Eftirfarandi eru ákvæði í Aðalskipulagi Ísafjarðar:

„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 hvorki skerða góð landbúnaðarsvæði, t.d. ræktarland, né aðgengi að útivistarsvæðum eða loka gömlum göngu- og reiðleiðum.

Sé jörð að hluta til á hverfisverndarsvæði og sumarhús byggð innan þess svæðis gilda ákvæði hverfisverndar þar. Að öðrum kosti gilda ákvæðin að ofan

KORTAGRUNNUR

Uppruni hnita: Myndkort Loftmynda ehf. með 50cm greiningarhæfni byggt á loftmyndum teknum árin 2011.Hnit eru í ISN93

SKIPULAGSSKILMÁLAR

AÐKOMA, VEGIR OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma að frístundabyggðinni er um Hólsveg (6282-01) Ný vegtenging er fyrirhuguð í suður að svæðinu. Sameiginlegt svæði tengir frístundalóðirnar saman og við aðkomuveg. Kvöð verður á sameiginlega svæðinu að allar lóðir hafi tengingu að Hólsvegi um það.

NÁTTÚRUVERND

Svæðið er ekki á Náttúruminjaskrá. Innan lóðar er ekki að finna jarðmyndanir eða vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt. Á svæðinu hefur verin stunduð skógrækt síðastliðin 20 ár sem ber að taka tillit til

LÓÐIR

Frístundasvæðið er um 7,2ha að stærð. Afmarkaðar eru fimm frístundalóðir sem eru á bilinu 0.92 -0.97ha. Svæði utan frístundalóðanna fimm er sameiginlegt svæði og um það er t.d aðkoma að lóðunum og fl.

FRÁGANGUR LÓÐA

Forðast skal skemmdir á landi og gróðri umfram það sem nauðsynlegt er á meðan á byggingarframkvæmdum stendur og einskorða allt rask við jarðvegsframkvæmdir vegna bygginga. Leitast skal við að halda yfirbragði hvers svæðis fyrir sig og þau landsár sem verða vegna framkvæmda skal lóðarhafi græða upp og lagfæra hið fyrsta.

BYGGINGARREITIR OG MANNVIRKI

Byggingarreitur er afmarkaður inni á hverri lóð á deiliskipulagsuppdrætti. Öll mannvirki skulu reist innan byggingarreits. Á hverri lóð má byggja hámark 2 hús; eitt frístundahús og eitt gestahús eða geymslu. Lögð er áhersla á að byggingar séu aðlagaðar landhalla/landslagi og sitji sem næst jörðu. Ekki er heimilt að setja uppfyllingu undir hús til að lyfta því.

LÝSING

Heimilt er að setja lýsingu á útveggi og verandir í allt að 2½ metra hæð en óheimilt er að staðsetja lampa og útiljós í yfir 2 metra fjarlægð frá frístundahúsi. Gæta skal þess að öll lýsing sé í lágmarki og valdi ekki óþarfa ljósmengun né óþægindum fyrir nærliggjandi hús. Ljósgjafi skal lýsa á gangflöt en að öðru leiti skal hann vera hulinn.

FORNLEIFAR

Fornleifakönnun var gerð í apríl 2022 og fundust einar minjar sem eru skráðar inn í uppdráttinn og helgunarsvæði merkt inn. Ef áður ókunnar fornleifar finnast á svæðinu við uppgröft skal stöðva allar framkvæmdir og tilkynna fundinn til Minjastofnunar.

VATNS- OG HITAVEITA

Á deiliskipulagssvæðinu er afmarkað helgunarsvæði vatnsbóls, sem ætlað er að anna neysluvatnsþörf allra lóða innan svæðisins. Við framkvæmdir sem tengjast lagningu vatnsveitu skal sérstaklega gætt að því að raska umhverfi svæðisins sem minnst, og skal allur frágangur vera unnin af kostgæfni og í samræmi við viðurkenndar verklagsreglur. Lóðarhöfum er heimilt að bora eftir köldu vatni innan eigin lóðarmarka. Engin hitaveita er til staðar á svæðinu og er því eingöngu gert ráð fyrir köldu vatni.

RAFVEITA

Rafstrengur liggur inn dalinn að Hóli. Orkubú Vestfjarða sér um að útvega rafmagn að frístundahúsunum. Raflagnir skulu almennt lagðar í jörð meðfram vegum.

SORPHIRÐA

Sorphirða fer eftir skilmálum sveitarfélagsins hverju sinni og viðbúið að lóðarhafar þurfi að gera ráð fyrir flokkun sorps á lóðum sínum.

FRÁRENNSLI

Rotþró/hreinsistöð skal leggja við hvern bústað innan lóðar og er heimilt að samnýta rotþró. Stærð rotþróa/hreinstöðvar skal miðast við heilsársbúsetu. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitu nr. 798/1999 og tryggt aðgengi að hreinsivirki til tæmingar.

HÆTTUMAT

Samkvæmt bráðabirgðamati Veðurstofunnar er áhætta á þessum lóðum ásættanleg fyrir frístundahús.

Breytingar eftir auglýsingu:

Skipulagsvæði fært að helgunarsvæði Hólsvegar

Skerpt er á umfjöllun um vatnsveitu í greinargerð

BYGGINGARSKILMÁLAR

FRÍSTUNDAHÚS:

- Samanlagt byggingarmagn á lóð má vera að hámarki 150m² A-rými.
- Frístundahús má vera hæð og nýtanlegt ris.
- Hámarkshæð húsa er 6,5 m, mælt frá gólfi á efri brún sperra. Hámarksvegghæð er 3.2 m.
- Hámarksstærð gestahúss og/eða geymslu má vera 45 m² A-rými.
- Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti, en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.
- Mænisstefna er frjáls.

AUGLÝSINS OG SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og mannvirkjanefnd þann _____ og í bæjarstjórn _____.

Tillagan var auglýst frá og með _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann_____

Verk:			Hóll í firði
Efni:			Deiliskipulag - frístundabyggð reitur F37
Mælikvarði:	1:2000/8000	Frumstærð blaðs:	A1
Teiknað:	JGM	Verknr:	22-07
Yfirfarið:	HÞ	Dagsetn.útgáfu:	27.04.2025

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR

Arkitekt FAÍ - kt. 110972-3429
sími: 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON

Byggingafræðingur - kt. 010573-4679
sími: 866 6099
jon@m11.is

M11 ARKITEKTAR