VESTURBYGGÐ - Landspilda úr Fremri-Hvestu í Arnarfirði

1. Greinargerð:

Deiliskipulag þetta nær til um 4ha spildu úr landi Fremri-Hvestu í Vesturbyggð. Landnúmer er 140442 og er svæðið rétt utan við Gölt, neðanundir svokalladri Andahvilft. Eigandi lands stefnir að því að reisa frístundahús á lóðinni. Engin mannvirki eru fyrir á landinu.

1.1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:
Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018. Þar segir á bls. 49 um byggingar á landbúnaðarsvæðum:

„Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri. Heimilt er að afmarka lóðir og reisa allt að þrjú íbúðarhús þar sem aðstæður leyfa á lögbýlum [...] Allar nýbyggingar skulu vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Þá er heimilt að byggja allt að 3 stök frístundahús á lögbýlum, þ.m.t. veiðihús, auk aðstöðu fyrir ferðaþjónustu og léttan iðnað, án þess að breyfa þurfi aðalskipulagi. Um land jarða og lögbýla á landbúnaðarsvæðum gilda að öðru leyti ákvæði jarðalaga nr. 81/2004 og ábúðarlaga nr. 64/1996."

Ekki eru önnur frístundahús innan lands Fremri-Hvestu og telst deiliskipulagið því í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

1.2 Málsmeðferð:
Skipulagsráðgjafi sendi inn erindi til Skipulags- og umhverfisráðs Vesturbyggðar fyrir hönd landeigenda þann 8. ágúst 2017, þar sem þess var farið á leit að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir frístundalóð í landi Fremri-Hvestu. Í fundargerð ráðsins nr. 37 frá 21.08.2017 kemur fram eftirfarandi:

„1708013 - Deiliskipulag - Hvesta Arnarfirði
Erindi frá Oddi Hermannssyni f.h. Tómasar Guðbjartssonar og Jóns Bjarnasonar, Fremri-Hvestu í Arnarfirði. Í erindinu er óskað eftir heimild til að hefja vinnu við gerð deiliskipulags á u.þ.b. 4,0ha landspildu í landi Fremri-Hvestu, jörð með landnúmer L:140442. Landspildan er rétt innan við Gölt, neðanundir svokalladri Andahvilft. Skipulags- og umhverfisráð samþykkir að farið verði í deiliskipulagsvinnu fyrir svæðið."

Í framhaldi var gerð skipulagslýsing og var hún samþykkt til kynninga á fundi sveitarstjórnar Vesturbyggðar þann 24. jan. 2018. Við henni barst ein umsögn frá Vegagerðinni og gerði hún ekki athugasemd við deiliskipulagið, en benti á að ef farið yrði í endurbyggingu Ketildalavegar nr.619, gæti nýtt vegsvæði færst nær lóðarmörkum.

1.3 Helstu áherslur deilskipulagstillögunnar:
Deilskipulagið gerir ráð fyrir einu frístundahúsi auk einni til tveimur minni byggingum s.s. gestahúsi, geymsluskúr eða álíka. Byggingarreitur er 1.800 m^2 og er staðsetning húsa innan hans gefin frjáls. Hámark leyfilegs byggingamagns nemur 200m^2. Við hönnun bygginga skal leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á þakhalla, efnis- og litavali. Fyrirhugað er að flytja gamla íbúðarhúsið að Fremri-Hvestu (Gamla bæ) á lóðina og gera það upp sem frístundahús.

1.4 Aðstæður á skipulagssvæði:
Mörk spildunnar eru samkvæmt deiliskipulagi þessu og þeim hnitum sem þar koma fram. Lóðin liggur í mörkum gamals vegslóða ofan við sjávarkamb austarlega í mynni Hvestudals, neðan við Andahvilft. Í bakgrunni gnæfa háir og tilkomumiklir hamrar Hvestunúps. Landið er gróið mólendi með áberandi mosa- og skófgrónu holtagrjóti. Byggingarreitur er staðsettur í miðjum hlíðum, í um 40m h.y.s. og snýr hagstætt m.t.t. sólargangs, útsýnis og landhalla. Rétt utan við vesturmörk lóðarinnar rennur læku frá fjalli til sjávar.

2.1 Aðkoma:
Aðkoma að landspildunni er frá Ketildalavegi nr.619, um 560 m austan við aðkomu að bænum Fremri-Hvestu. Ekki eru aðrar vegtengingar nálægt reitnum. Tenging við Ketildalaveg er fyrirhuguð á norðvesturhorni skipulagsreitsins. Þaðan skal aðkomuvegur fylgja gömlum slóða upp landið til austurs um 220 m, þar sem hann svo beygir og þverar landið upp á við til suðvesturs að byggingarreit. Aðkomuvegur er hannaður m.t.t. lágmörkunar á jarðraski og ásættanlegs veghalla, sem verður um 1 á móti 9 (11%). Vegurinn er hannaður 4.5 m á breidd og með útskoti þar sem þörf er talin á. Staðsetning bílastæða sem og nákvæm lega aðkomuvegar á uppdrætti er leiðbeinandi.

2.2 Náttúruvá:
Í Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns frá 1710 er þess getið að búfénaður hafi getað átt erfitt yfirferðar í Hvestudal vegna skriðurunnra úthaga. Einnig er þess getið, þá sérstaklega við Efri-Hvestu (Fremri-Hvestu), að kvikfé hafi verið hætt fyrir grjóthruni. Engin nákvæm heimild er til varðandi grjóthrun og/eða snjóflóð úr Hvestunúp niður í Andahvilft. Í hlíðinni má greinilega sjá gamalt skriðugrjót, sem gefur til kynna að vissulega sé ákveðin hætta á grjóthruni úr fjallinu. Grjót er vel skorðað og þakið mosa svo ætla má að mjög langur tími sé frá hruni þess, og grjóthrun því ekki verulegi vá innan landspildunnar. Byggingarreitur er af þessum sökum staðsettur nokkuð framarlega í hlíðinni og í töluverðri fjarlægð frá hamrabelti Hvestunúps ofan við Andahvilft. Erfiðara er að spá fyrir um snjóflóðahættu vegna skorts á heimildum, en staðsetning byggingarreits lágmarkar þá hættu eins og kostur gefst. Af öðrum náttúruvám, s.s. jarðskjálftum, eldgosum ofl. er ekki talin stafa marktæk hætta.

2.3 Fráveita og sorphirða:
Gert er ráð fyrir að frárennsli verði leitt í rotþró og síturlagnir. Um losun rotþróa gilda reglur sveitarfélagsins og heilbrigðisefirlits. Um sorphirðu gilda þau ákvæði sem í gildi eru á hverjum tíma innan sveitarfélagsins.

2.4 Veitur:
Sótt verður um heimtaug rafmagns frá Rarik. Vatnsöflun verður úr læk/brunni ofan og vestan við skipulagsreit. Í kringum vatnsból er sýnt brunnsvæði, það skal vera afgirt með 5x5m girðingu í samræmi við reglugerð nr. 536/2001 m.s.br. um neysluvatn. Utan við það er sýnt grann- og fjarsvæði vatnsverndar og taka þau mið af vatna- og landfræðilegum aðstæðum. Gæta skal fýlistu aðgæslu við meðferð mengandi efna s.s. ábúðar. Kanna skal gæði neyslurvatns áður en bólið verður tekið í notkun. Fráveita skal lögð skv. reglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólp.

2.5 Fornminjar:
Ekki er vitað um nokkrar fornminjar innan skipulagsreits, en í svæðisskráningu Vesturbyggðar frá Fornleifastofnun Íslands frá 1997 er getið um þjóðsögu sem tengist Andahvilft; *„Ólafur hafði grætt mikið fé á hvalveiðum sínum og var stóraudugur maður. Sagt er, að hann hafi látið peninga sína í hálftunnur og grafið þær niður í hvilftinni fyrir innan Hvestuvaðal, sem kölluð er Andahvilft. Hafi hann mælt svo um, að þriðji maðurinn frá sér, sem bæri sitt nafn, skyldi finna peningana og eignast þá. Lika er sagt, að staðurinn, sem hann hafi grafið peningana á, hafi verið þannig valinn, að þaðan hafi bæði sézt á Rafnseyrarhyrnu og burstina á naustinu hans. Naustið var fyrir innan Hvestuvaðal uppi undir Andahvilftarbrekkum. Sagt er, að sjö dalakútar séu grafnir niður í Andahvilftinni, og sé einn andi á hverjum kút til að gæta peninganna. Af öndum þessum dregur hvilftin nafn og er kölluð Andahvilft eða Sjöundahvilft."*

Í framahaldi þessa ber einnig að hafa í huga 24. gr. laga um menningarminjar nr. $\frac{80}{2012}$ en þar segir; *„Finnist fornminjar sem ádur voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem ádur voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar".*

Nú er fyrirhugað að flytja gamla íbúðarhúsið að Fremri-Hvestu (Gamla bæ) á lóðina og gera það upp. Húsið er frá 1903 og fellur því undir 29. gr. laga um menningarminjar nr. $\frac{80}{2012}$ en þar segir m.a.; *„Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands".*

Þegar deiliskipulag þetta hefur verið staðfest skal óska eftir leyfisveitingu um flutning og endurupppbyggingu Gamla bæjar frá Minjastofnun Íslands og hefur lóðareigandi nú þegar sett sig í samband við Minjastofnun til þess að undirbúa málið með réttum og lögmætum hætti.

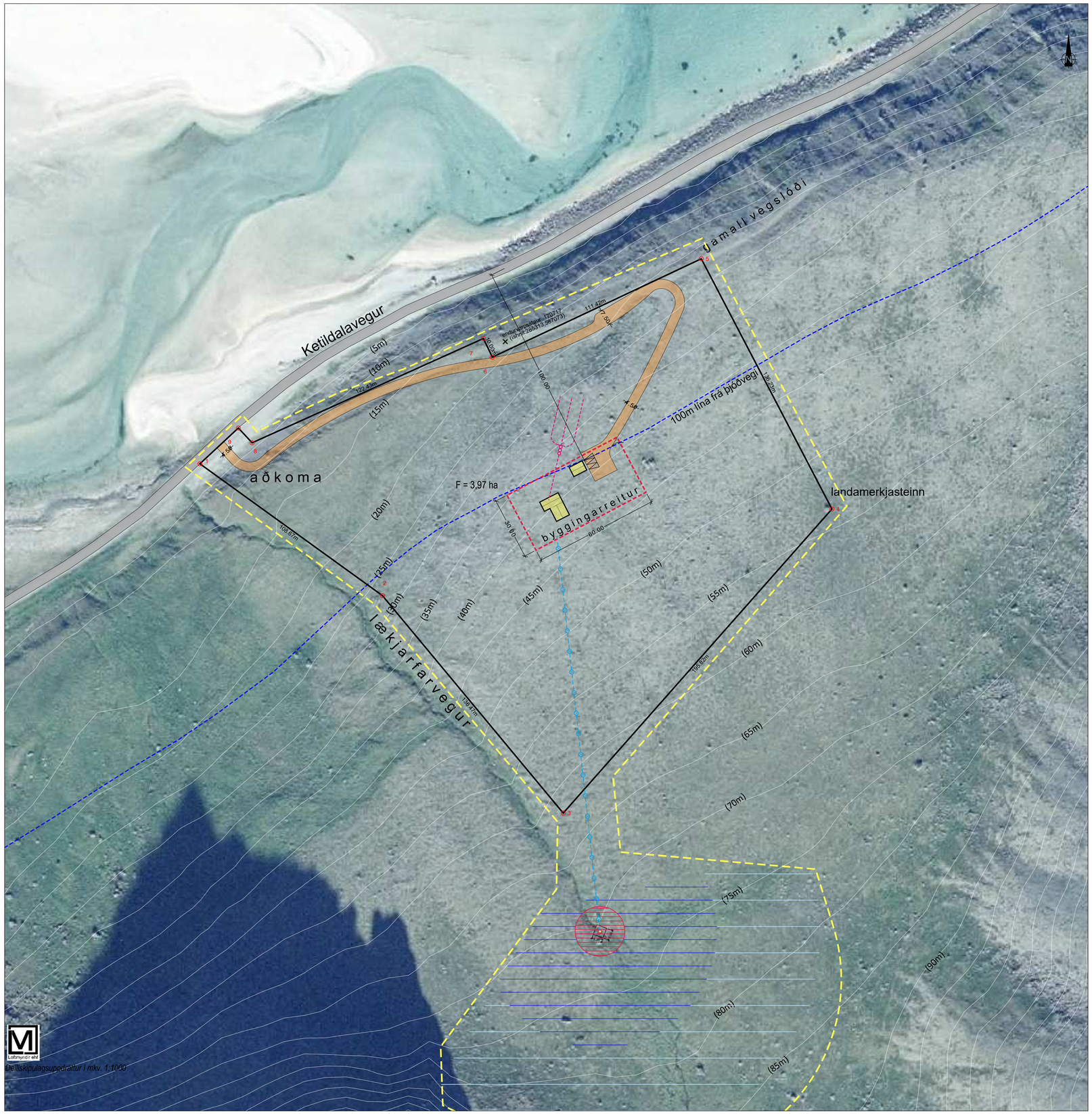
2. Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga:

Framkvæmdin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Helstu umhverfisáhrif fyrirhugaðra framkvæmda skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga eru sjónræns- og menningarlegs eðlis og þá einna helst varðandi flutning og lagfæringar á Gamla bæ. Mannvirki á þessum stað kunna að vera áberandi bæði frá landi og af sjó. Vegna ákvæðis um samræmingu á útliti bygginga sem og 29.gr. laga um menningarminjar nr 80/2012 skulu nýbyggingar endurspegla útlit og tíðaranda Gamla bæjarins. Svæðið er óraskað og hefur ekki verið nýtt til búsetu áður svo vitað sé. Líklegt er að til langs tíma litið verði breytingar á gróðurfari innan landspildunnar, með tilkomu aukinna nærringarefna og breytts nærvíðris við byggingar. Breyting á gróðurfari telst þó óveruleg og afturkræf. Ólíklegt er talið að framkvæmdin hafi mengandi áhrif á grunnvatn vegna frárennslis, þar sem öll fráveita mun fara í lokaðar rotþrær

3. Skipulags- og byggingaskilmálar:

1. Byggingar skulu standa innan byggingarreits, en þar er heimilt að reisa frístundahús, útigeymslu og/eða gestahús. Reiturinn er hafður rúmur svo hægt verði að hnika til og hagræða byggingum á sem heppilegastan máta s.s. út frá jarðgrunni, landfræðilegum aðstæðum, veðurfari og útsýni. Mænistefna og þakform nýbygginga skal fylgja útliti Gamla bæjar eða þess tíðaranda sem það hús ber með sér.
2. Byggingarheimild innan lóðar er 200m^2. Byggingarreitur er 1.800 m^2 en lóðin er 39.713 m^2 (3.97 ha).
3. Efnis- og litaval nýbygginga skal fylgja útliti lagfæringa við Gamla bæ í samráði við Minjastofnun Íslands.
4. Gert er ráð fyrir að lágmarki 2 bílastæðum innan lóðar, auk bakkstæðis og/eða kerrustæðis. Nákvæm staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og sýnd innan byggingarreits.
5. Þar sem almenningsfráveita er ekki til staðar við skipulagssvæðið skal skólpi og öðru fráveituvatni veitt í rotþró. Afla skal fyrirmæla og leyfis heilbrigðisefitirlits sbr. ákv. 16. gr. v. kafla reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur. Frá rotþró skal liggja síturlögn og skal staðið að verki eins og lýst er í 2. útgáfu leiðbeiningarits 2004:03 frá Umhverfisstofnun, í samráði við Heilbrigðisefitirlit Vestfjarða. Sveitarfélagið mun annast hreinsun rotþróa, eða aðilli á þess vegum.
6. Rafmagnslögnum skal komið fyrir með vegum eins og kostur er. Kalt neysluvatn verður fengið úr læk/brunni vestan við skipulagssvæðið í samráði við landeiganda.
7. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins. Brunavarnir eru á vegum slökkviliðs Patreksfjarðar.
8. Á grundvelli deiliskipulagsins skal gera lóðarblað sem sýnir nákvæma staðsetningu og hæðarlegu bygginga, aðveitu og fráveitu lagna, staðsetningu á rotþró, aðkomuvegi og annars sem varðar tækinlega hönnun og útfærslu mannvirkja innan lóðar skipulagssvæðisins.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi lög um Mannvirki og Byggingareglugerð.



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í

sveitarstjórn Vesturbyggðar þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann_____

Úr aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-20018, ekki í mælikvarða. Brotin rauð hringlína sýnir staðsetningu deiliskipulagsreits.

Loftmynd af Hvestudal, ekki í mælikvarða. Brotin rauð hringlína sýnir staðsetningu deiliskipulagsreits.

Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- F=4.00ha Flatarmál lóðar
- Hús - staðsetning til skýringar
- Hæðarlínur (5m)
- 10.00 m Lengd línu
- 8 Hnitpunktur og númer á lóðarmörkum
- veghelgunarsvæði 100m. lína frá þjóðvegi
- Aðkomuvegur
- Tengivegur í vegflokki T-C7
- Bílastæði
- Rotþró / Síturlögn
- Kaldavatnslögn
- Vatnsból
- Vatnsvernd, brunnsvæði
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði

HNITASKRÁ

Þkt.	X-hnit	Y-hnit
1	285165.63	587014.07
2	285253.72	586950.45
3	285340.94	586845.51
4	285470.61	586992.24
5	285407.56	587113.00
6	285306.77	587065.53
7	285302.42	587074.52
8	285190.82	587024.19
9	285184.18	587031.32

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprétti loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:
VESTURBYGGÐ
DEILISKIPULAG

HEITI TEIKNINGAR:
Fremri-Hvesta í Arnarfirði
Lnr. 140442

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
217-020	1:1000 á A1	01

TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
GKO	OH	24. maí 2018

YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT: TEIKN. BREYTT:

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is