



Tagl í Vesturbyggð

Skipulag frístundabyggðar

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Dags. 23. júní 2011



LANDMÓTUN

Yngvi Þór Loftsson, Þuríður Ragna Stefánsdóttir og Margrét Ólafsdóttir
Hamraborg 12, 200 Kópavogi
sími 575 5300 fax 554 5360

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulagsnefnd þann 16. júní 2011 og í Bæjarstjórn þann 29. júlí 2011.

Tillagan var auglýst frá 2. maí 2011 með athugasemdafresti til 13. júní 2011.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20 2011.



Efnisyfirlit:

1. INNGANGUR	4
2. STADHÆTTIR	4
3. AÐKOMA, VEGIR OG BÍLASTÆÐI	4
4. GÖNGULEIÐIR	4
5. SKILMÁLAR	4
6. HÆTTUMAT	5
7. VEITUR OG LAGNIR	5
7. HNITASKRÁ FYRIR LÓÐAMÖRK	6

Teikningaskrá:

Teikningar sem fylgja greinargerðinni eru þessar:

nr. D-01. Deiliskipulagsuppdráttur (mælikvarði 1: 2000)

nr. DS-01. Skýringaruppdráttur (mælikvarði 1: 2000)

1. Inngangur

Deiliskipulagssvæðið nær yfir um 22,8 ha svæði við Tagl í Vesturbyggð. Þar af er svæði fyrir frístundahúsin um 13 ha. Annað er undir leiksvæði, gönguleiðir o.fl.

Í gildandi aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006 – 2013 er svæðið skilgreint sem svæði undir frístundabyggð.

Kortagrunnur er upprétt loftmynd og hæðarlínur frá Loftmyndum ehf.

2. Staðhættir

Svæðið er austan við þjóðveg nr. 63 sem liggur á milli Bíldudals og Tálknafjarðar. Sunnan við er skógræktarsvæði Skógræktarfélags Bíldudals, norðan við er golfvöllur og austan við rennur Seljadalsá.

3. Aðkoma, vegir og bílastæði

Ein tenging er inn á svæðið frá þjóðvegi nr. 63, Bíldudalsvegi.

Gert er ráð fyrir að vegurinn inn á svæðið sé samnýttur inn á skógræktarreitinn, þar sem gert er ráð fyrir samtals 14 bílastæðum.

Landeigandi leggur veg um svæðið (eins og skipulagsuppráttur sýnir) og sér um viðhald hans. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar framkvæmi sjálfir 2 bílastæði í samræmi við staðsetningu húsa.

4. Gönguleiðir

Gönguleiðir liggja meðfrá Seljadalsá að skógræktarsvæðinu og vestan við leiksvæði, að golfvelli. Þá er gert ráð fyrir göngustíg meðfram vegi og út yfir Bíldudalsveg. Gönguleiðir sem liggja utan vega eru sýndar á skipulagsuppráttum en ekki er gert ráð fyrir uppbyggðum stigum heldur verði þeir markaðir t.d. með stikum.

5. Skilmálar

Stærð byggingarreita er breytilegur en megin reglan er að þeir eru 20 m frá lóðamörkum meðfram vegum og 10 m frá öðrum lóðamörkum milli lóða. Fjarlægð frá lóðamörkum við ána er 30 m og frá lóðarmörkum sem liggja að þjóðvegi er 40 m. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreita.

Aðalmænisstefna húsa er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Stærð og lögun húsa.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð sumarhúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði. Hámarksnýtingarhlutfall á lóðum er 0,03. Húsin mega vera ferhyrnd, L-laga eða T-laga. Þök þeirra skulu vera með risformi en þó eru "A-hús" ekki leyfð. Heimilt er að reisa allt að 25 m² gestahús eða geymslur innan byggingarreits. Gæta skal samræmis í útlífi húss og geymslu.

Hæðarsetning húsa skal vera sem lægst frá jörðu, en miðast við aðstæður í hverju tilviki.

Þakhalli skal vera á bilinu 18-45°.

Hæð útveggja frá gólfi skal ekki vera yfir 3,2 m.

Mænishæð skal mest vera 6,0 m, mælt frá gólfi á efri brún sperra.

Litaval útveggja er frjálst nema varast ber skæra eða mjög ljósa liti. Þök skulu vera dökk, koksgrá eða jarðlituð.

Girðingar Ekki er heimilt að girða hverja lóð fyrir sig. Landeigandi mun girða allt svæðið með fjárheldri girðingu.

6. Hættumat

Aurskriður og grjóthrun. Ekki er talin hættu á aurskriðum eða grjóthruni innan frístundalóða á deiliskipulagssvæðinu þar sem engin ummerki eru um að hrun hafi náð yfir Seljadalsá.

Snjóflóð. Vitað er til að litlar snjóspýjur hafi fallið úr skorum og klettum ofan svæðisins og að litlir flekar hafa farið af stað uppi við brún og fallið niður gilskorur. Ekki hafa fundist heimildir um stór flóð á svæðinu en þar hefur ekki verið áður byggð og því er ekki víst að flóð hefðu verið skráð en nálægð við þéttbýlið á Bíldudal eykur líkurnar á að menn hefðu tekið eftir stórum flóðum.

Hættumat. Veðurstofan skv. umsögn dagsett 24.5.2011 mælir til þess að byggingar séu utan C-svæðis skv. reglugerð 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats. Byggingarreitir innan frístundabyggðalóða eru því staðsettir fjær hlífðinni en sem nemur rennslisstig 14 en á deiliskipulagsupprætti er dregin lína sem sýnir þessi mörk.

7. Veitur og lagnir

Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert ráð fyrir að lagna leiðir verði meðfram vegum og í stígum en um frágang þeirra verði haft samráð við byggingarfulltrúa og veitustofnanir. Veitur fyrir kalt vatn eru á ábyrgð landeigenda og þeir eru skuldbundnir að skila vatni með þrýstingi og þar með viðhaldi.

Vegir utan lóða eru sömuleiðis eign landeigenda sem ber að halda þeim við.

Kalt vatn verður leitt að lóðarmörkum af landeiganda, en leigutaki greiðir heimtaugagjald.

Rafmagn. Orkubú Vestfjarða mun leiða rafmagn að tengistöðum en leigutaki greiðir heimtaugagjald.

Frárennsli

Staðsetning á rotþróum og frárennslislögnum fyrir hvern bústað er ekki sýnt á skipulagsupprætti en verða sýndar á byggingarnefndarteikningum. Frágangur og gerð rotþróa og frárennslislagna skal gera í samráði við heilbrigðiseftirlit og fara skv. ákvæðum heilbrigðisreglugerðar og leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins. Uppbygging og viðhald frárennslis verður á vegum leigutaka.

Sorphirða

Leigutakar munu sjálfir sjá um að koma sorpi í gáma á vegum Vesturbyggðar. Þangað skal fara með allt viðeigandi sorp.

8. Hnitaskrá fyrir lóðamörk

1. 287049.6091 ; 582067.3267
2. 287060.0456 ; 582072.9785
3. 287122.5538 ; 582056.0330
4. 287170.5422 ; 581994.7146
5. 287174.2231 ; 581981.6639
6. 287099.3392 ; 581956.4250
7. 287081.8191 ; 581950.5200
8. 287035.8389 ; 581931.8991
9. 286978.1963 ; 582031.5498
10. 286897.0945 ; 582003.5484
11. 286885.3194 ; 581998.7526
12. 286990.8575 ; 581900.4711
13. 287018.8767 ; 581924.2688
14. 286979.3298 ; 581878.9378
15. 286974.6788 ; 581855.9060
16. 286815.5652 ; 581898.2168
17. 286847.6593 ; 581800.0538
18. 286862.3856 ; 581775.2331
19. 286982.4008 ; 581808.4776
20. 286989.2443 ; 581788.8190
21. 286976.0881 ; 581736.5976
22. 286933.4988 ; 581697.5369
23. 286919.5997 ; 581672.1928
24. 286892.8133 ; 581694.3323
25. 287178.5719 ; 581966.2453
26. 287218.3464 ; 581895.7805
27. 287212.9914 ; 581871.5423
28. 287176.0033 ; 581853.3005
29. 287102.2906 ; 581940.5354
30. 287086.9293 ; 581935.3580
31. 287055.5729 ; 581923.2156
32. 287028.4068 ; 581911.1373
33. 287162.6110 ; 581822.0334
34. 287149.2186 ; 581790.7662
35. 286992.9353 ; 581827.0720
36. 286994.4693 ; 581873.7566
37. 286997.3764 ; 581814.1258
38. 287004.3549 ; 581794.0792
39. 287007.2797 ; 581763.2741
40. 287174.9609 ; 581719.2736
41. 287105.2786 ; 581647.2705
42. 286988.9082 ; 581726.6453
43. 286944.3134 ; 581685.7453
44. 286934.9150 ; 581659.5345
45. 287009.0467 ; 581598.2634

9. Heimildaskrá

Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018.

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Lög um náttúruvernd nr. 44/1999.

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Veðurstofa Íslands, 24.5.2011. Staðbundið hættumat vegna deiliskipulags fristundalóða í Bíldudal.

Þjóðminjalög nr 107/2001.