



GREINARGERÐ

Inngangur

Deiliskipulagið nær yfir tæplega 5 ha svæði innan jarðarinnar Melanes við Rauðasand í Vesturbyggð. Til stendur að skipta út fjórum lóðum og skipuleggja undir ferðaþjónustu, bæði frístrandahús og smáhýsi til útleigu auk þjónustuhúss. Helsta markmið deiliskipulagsins er að skipuleggja lóðir undir fjölbreytta ferðaþjónustu í einstakri náttúru. Mæta þeirri eftirspurn sem stóruakinn fjöldi ferðamanna hefur haft í för með sér og fjölga atvinnutækifærum á svæðinu.

Aðrar skipulagsáætlanir

Í gildandi aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006 – 2018 er svæðið skilgreint sem (L) landbúnaðarsvæði en í ferli er breyting á aðalskipulagi varðandi nýja landnotkun (V) verslun- og þjónustu.

Deiliskipulagið er unnið samhliða aðalskipulagsbreytingunni og verður það auglýst samtímis.

Ekki er gildandi deiliskipulagsáætlun á jörðinni né á aðliggjandi jörðum.

Frankvæmdin er ekki háð mati á umhverfisáhrifum samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 þar sem allar megin forsendur liggja fyrir í aðalskipulagsbreytingu var ekki unnin lýsing fyrir deiliskipulagið.

Staðhættir

Melanes stendur við Melanesrífi undir Melanesfjalli og er syðsti bærrinn í byggð við Rauðasand. Bæjarvaðall og hluti Melanesrífsins er á náttúruminjaskrá og jörðin sjálf er undir hverfisvernd eins og allt land vestan þjóðvegur um Kleifaheiði að Látrabjargi. Deiliskipulagssvæðið liggur milli bæjarstæðisins og fjörunnar við Bæjarvaðal á gömlum túnnum og mólendi.

Hverfisvernd

Í aðalskipulagi Vesturbyggðar kemur fram að markmið hverfisvermdar sé að stuðla að varðveislu náttúruminja, fornleifa og annarra söguminja, sem m.a. rennir styrkari stöðum undir ferðaþjónustu á svæðinu. Deiliskipulagið brýtur ekki í bága við markmið né ákvæði hverfisvermdarinnar.

Náttúruminjar

Bæjarvaðall, fjörur í Bæjarvaðli ásamt Rífi og Melanesrífi eru skráðar á náttúruminjaskrá vegna viðtummikillar, rauðleitrar skeljasandsfjoru og árlóni með fjölbreyttu dýralífi. Deiliskipulagið er utan þess svæðis sem skilgreint er í náttúruminjaskrá og hefur ekki áhrif á náttúruminjar.

Forminjar

Fornleifaskráning hefur verið gerð á hluta jarðarinnar, á um rúmlega 19 ha svæði en deiliskipulagssvæðið er um 5 ha. Óskar Leifur Amarsson vann skráningu fornleifa í maí 2019 og voru skráðar níu fornleifar á svæðinu sem eru eftirfarandi:

- 2045-1 Hrutakofi - niðurgroftur með hleðslu, aldur 1750-1930. Er innan deiliskipulagssvæðis, markaður á uppdrætti.
- 2045-2 Tún - heimild, aldur 900-2000. Er innan deiliskipulagssvæðis, ómarkað á uppdrætti.
- 2045-3, 4, 5, 6 Grjótgarbur - heimild, aldur 900-1550. Hluti helgunarsvæðis er innan deiliskipulagssvæðis, markað á uppdrætti.
- 2045-7 Stekkur - tóft, aldur 1750-1900.
- 2045-8 Óþekkt - varða, aldur 1750-1900.

Þessar minjar ásamt helgunarsvæði hafa verið skilgreindar á deiliskipulaguppdrættinum og tillit tekið til þeirra. Sérstök aðgát skal viðhöfð við framkvæmdir á svæðinu með tilliti til fornleifa. Í lögum um menningarminjar, 24. gr. segir m.a. að finnist forminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fjótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á lendeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.

Afmörkun og stærð

Melanes á Rauðsandi, Vesturbyggð

Tegund: Jörð Annað: Skráð lögbyli.
Landnúmer: 139903 Greinitala: 4607-3-00054000

Deiliskipulagssvæðið er tæplega 5 ha að flatarmáli, liggur milli bæjarstæðisins og fjörunnar við Bæjarvaðal á gömlum túnnum og mólendi. Innan deiliskipulagssvæðisins eru skilgreindar 4 lóðir þar sem heimilt er að byggja upp þjónustu við ferðamenn, frístrandahús og smáhýsi til útleigu auk þjónustuhúss.

Aðkoma, vegir, bílastæði og göngustígar

Ein leið er inn á svæðið og er hún eftir gömlum vegi sem nýttur var til landbúnaðarstarfa á jörðinni en þjónar í dag aðkomu að tjaldsvæði við Melanes. Umræddur vegur tengist héraðsvegi 6178, Melanesvegi. Fjöldi bílastæða skal vera eitt til tvö stæði fyrir hvert stakt útleiguryrmi og í samræmi við staðsetningu húsa. Vegurinn inn á svæðið, afleggjarar og bílastæði er á höndum lendeiganda og sér hann um framkvæmdir og viðhald. Bílastæði sem þjónustar tjaldsvæðið er innan deiliskipulagsins. Afleggjarar, staðsetning húsa, bílastæði og göngustígar er koma fram á uppdrætti eru til viðmiðunar og skulu skilgreind á aðaluppdráttum og útfærð með tilliti til jarðgerðar og legu lands.

Gönguleiðir

Innan jarðarinnar eru ekki markaðar gönguleiðir en vinsælt er að ganga fjöruna og út á Melanesrífi. Gönguleið er frá Melanesi er yfir að Sjöunda og þaðan upp á Napa, niður Klettabrekku að Suðurfossá.

Byggingarskilmálar

Innan deiliskipulagssvæðisins eru skilgreindar fjórar lóðir með samtals sex byggingareitum fyrir allt að 18 hús og 6 smáhýsi. Stærð byggingareita er breytilegur en megin reglan er að þeir eru 5 m. frá lóðamörkum til austurs og meira en 50 m. frá strandlinu. Lóðirnar liggja samsíða aðkomuveginum og eru 0,28 – 0,74 ha að flatarmáli. Staðsetning húsa er frjálss innan byggingareita. Hæðarsetning húsa skal vera sem lægst frá jörðu, en miðast við aðstæður í hverju tilvik. Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð frístrandahúsa. Litir skulu vera lágtona jarðlitir og útlit húsa skal vera samræmt innan hverrar lóðar og falla að umhverfinu. Gæta skal að brunavörnum þegar staðsetning húsa er ákvörðuð.

Um mannvirki innan deiliskipulagssvæðisins gildir eftirfarandi nema ef annað er tekið fram í sérskilmálum hverrar lóðar fyrir sig.

- Hæð útvegja frá gólfu skal ekki vera yfir 3,2 m. frá ystu brún útveggjaklæðningar upp á ystu brún þakklæðningar.
- Mænishæð skal mest vera 5 m.
- Þakhalli skal vera minnst 14°.

| Lóð | stærð | byggj. | nh. | bygg.magn | fjöldi húsa pr.lóð að hámarki | lágmarksstærð húsa | hámarksstærð húsa |
|-----|----------------------|---------------------|--------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| A | 7402 m ² | 2003 m ² | 0,03 | 222 m ² | 7 | 20 m ² | 100 m ² |
| B | 4950 m ² | 1200 m ² | 0,03 | 149 m ² | 4 | 20 m ² | 100 m ² |
| C | 4400 m ² | 1230 m ² | 0,03 | 132 m ² | 5 | 20 m ² | 100 m ² |
| D | 2876 m ² | 1403 m ² | 0,06 | 173 m ² | 2 auk 6 smáhýsa | 20 m ² / 5 m ² | 100 m ² |
| | 19628 m ² | 5836 m ² | 0,0375 | 675 m ² | 18 + 6 smáhýsi | | |

Um lóð A og D gilda eftirfarandi sérskilmálar:

Lóð A

Innan lóðar eru tveir byggingareitir **B-A1** 1140 m² og **B-A2** 863 m² samtals 2003 m².

Á reit **B-A1** er heimilt að reisa tvö hús.

Á reit **B-A2** er heimilt að reisa fimm hús, heimilt er að skeyta þeim saman þannig að þau myndi eina heild. Gæta skal að brunavörnum á milli húsa.

Lóð D

Innan lóðar eru tveir byggingareitir **B-D1** 950 m² og **B-D2** 453 m² samtals 1403 m².

Á byggingareit **B-D1** er heimilt að reisa 6 smáhýsi, að lámarki 5 m² að flatarmáli.

Á byggingareit **B-D2** er gert ráð fyrir þjónustuhúsi og salerum.

Veitukerfi og sopp

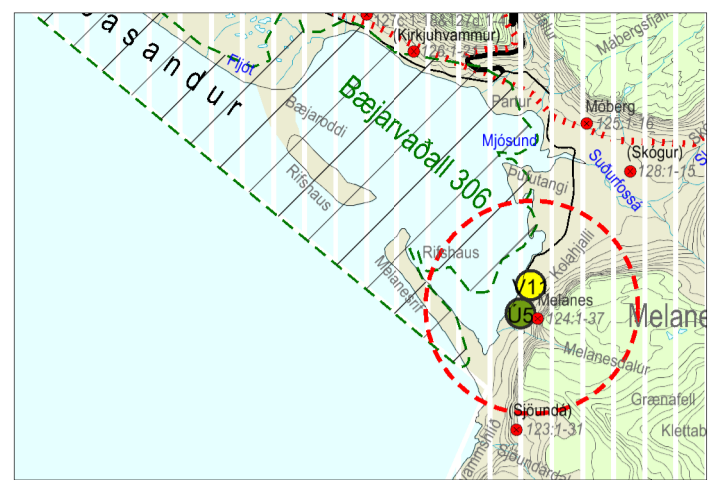
Kalt vatn verður leitt frá brunni á jörðinni sem er í hlíðinni ofan við bæinn við Melanesá og er utan við uppdrátt deiliskipulagsins. Vatnið mun uppfylla þær kröfur sem gerðar eru í reglugerð 356/2001 um neysluvatn.

Rafmagn tengist núverandi lagnakerfi á svæðinu í samráði við hlutaðeigandi aðila s.s. Orkubú Vestfarða.

Fráveita verður hönnuð og byggð samkvæmt þeim kröfum sem settar eru í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp m.s.br. og leiðbeiningariti UST.

Leiðbeinandi staðsetning á rotþróum er sýnd á skipulagsuppdrætti. Uppbygging og viðhald frárennslis verður á vegum lendeiganda.

Sorphirða verður á vegum Vesturbyggðar.



Melanes í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018

SKÝRINGAR

- Mörk skipulags
- Lóðamörk
- Byggingareitur og númer
- Núv. hús
- Ný hús (til skýringar)
- Göngustígar (til skýringar)
- Núv. vegur
- Bílastæði (til skýringar)
- 50 m strandlína
- Fráveita (til skýringar)
- Fornleifar og helgunarsvæði

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur með ferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2019 og _____ þann _____ 2019

Tillagan var auglýst frá _____ 2019 með athugasemdadrestri til _____ 2019.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2019.

SKIPULAG ÖÖG. DÖG. TERNNAÐ. DÖG. SKYRNINGARUPPDRATTUR



LANDVOTTUN • HAFNARDEIG 12, 200 KOPAVOGUR • 5 513 333 • KT. 501042700 • NETT. landvottun@landvottun.is
MELANES FERÐAÞJÓNUSTA
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAG - SKYRNINGARUPPDRATTUR
SKIPULAG ÖÖG. DÖG. TERNNAÐ. DÖG. SKYRNINGARUPPDRATTUR
KVARÐI 1:1.000 A1
VERNRN
4607-OF-1704