
**VESTURBOTN
í Vesturbyggð
Deiliskipulag frístundabyggðar**



GREINARGERÐ

26. júní 2023



LANDMÓTUN 

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____ 20__ og í bæjarstjórn þann _____ 20__ .

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____ .

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

_____ .

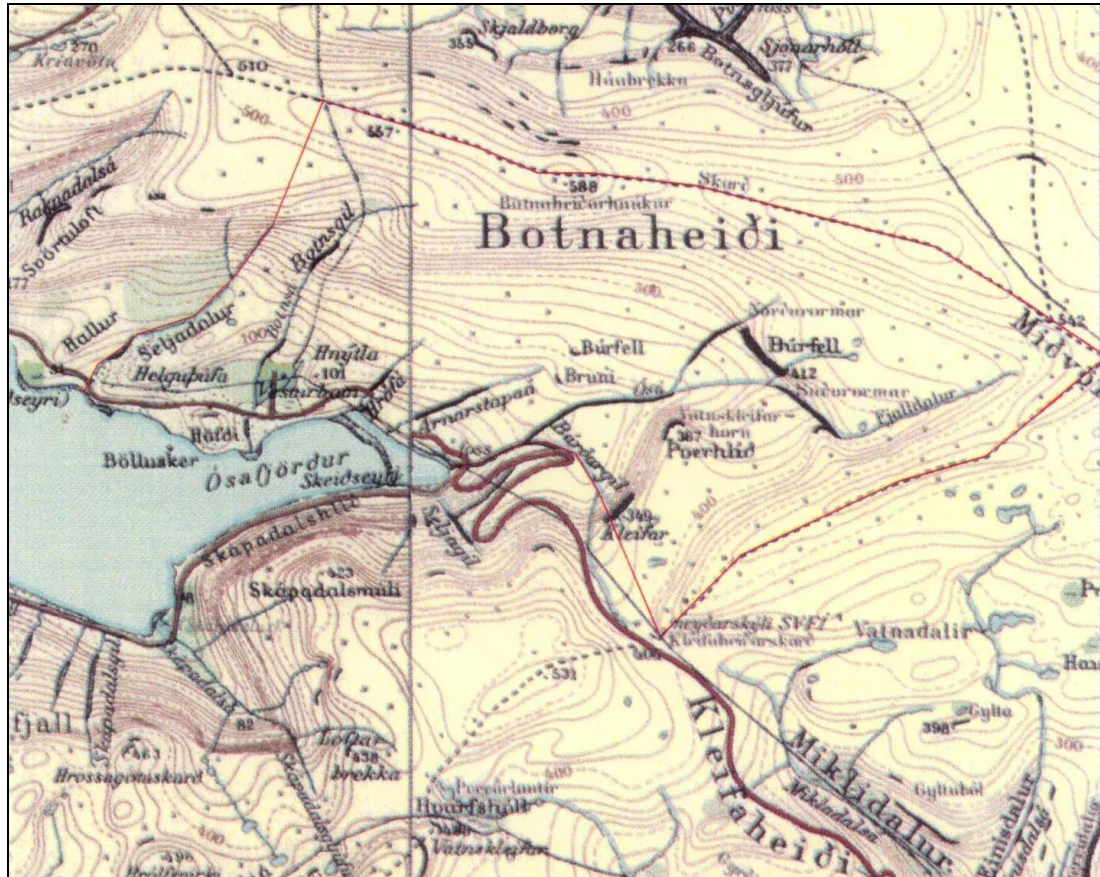
Efnisyfirlit:

1. INNGANGUR	5
1.1. STAÐHÆTTIR	5
1.2. GOLFVÖLLUR	6
1.3. SKÓGRÆKTARSVÆÐI	6
1.4. HVERFISVERND	6
1.5. DEILISKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNAR	6
2.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	8
2.1 FRÍSTUNDABYGGÐ	8
2.2 VEGIR OG BÍLASTÆÐI	8
2.3 GÖNGULEIÐIR	9
2.4 VEITUR OG LAGNIR	9
2.5 LÓÐASKILMÁLAR.....	10
3.0 BYGGINGARSKILMÁLAR.....	10
3.1 BYGGINGARLEYFISUMSÓKNIR	10
3.2 STAÐSETNING HÚSA	10
3.3 HÚSAGERÐIR.....	10
3.4 HÚSASTÆRÐIR	10
3.5 BÁTASKÝLI	10
4.0 AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU	11
5. UMHVERFISÁHRIF	11
6.0 HEIMILDIR.....	12

1. INNGANGUR

Deiliskipulag þetta nær yfir hluta jarðarinnar Vesturbotn sem er í eigu Vesturbyggðar. Skipulagssvæðið er um 131 ha að stærð.

Helsta markmið með gerð deiliskipulagsins er að bjóða upp á lóðir í fallegu umhverfi þar sem áhugasamir einstaklingar eða félagasamtök geta m.a. unnið að uppgræðslu og landbótum. Ennfremur verði lögð áhersla á að mynda heildstætt frístundahúsahverfi, sem fellur sem best að umhverfinu. Öll mannvirki, sumarbústaðir, lóðamörk og bilastæði verði eins lítið áberandi og frekast er kostur.



Mynd 1. Rauða línan sýnir afmörkun Vesturbotns jarðarinnar

1.1. Staðhættir

Í landamerkjaskrá jarðarinnar Vesturbotns frá 2. ágúst 1884 segir svo:

“1. Að utanverðu millum Vesturbotns og Hlaðseyrar landamerki í svokallaðri Seljadalsá, sem rennur til sjávar ofan dalinn innan og framan af Hlaðseyri eftir ánni frá sjó fram eftir dalnum og í svokallað Ytrakrossgil og eftir því og á brún fram kjölinn á fjall upp sem vötnum hallar að Vesturbotnslandi.

2. Að innanverðu millum Vesturbotns og Skápadals eru landamerki við sjóinn í svonefnda ósá og eftir því upp svonefnda Kleifadal í Kleifaá á brún og fram eftir fjallinu fyrir botninn sem vötnum hallar Vesturbotnslandi all um kring að landamerkjum jarðarinnar Hlaðseyri”.

Næstu veðurstöðvar eru á Patreksfirði og Kvígindisdal og samkvæmt þeim er norðaustan átt ríkjandi á svæðinu. Þó ber að geta þess að tíðni vindátta getur verið mjög staðbundin og breytileg eftir landslagi t.a.m. þannig að vindur lagar sig að landslagi.

Landið snýr á móti suðri og er meðal halli á lóðum frá 10-25%. Í grófum dráttum eru bröttustu löndin vestan til en inn á milli eru byggingarstæði í hvilftum og stöllum þar sem landhalli er minni. Vegna landhallans er gott útsýni til fjalla og yfir fjörðinn.



Mynd. 2 Horft í yfir austurhluta svæðisins í átt að Kleifarheiði

1.2. Golfvöllur

Þegar hefur verið byggður 9 holu goflvöllur á um 15 ha svæði sem m.a. eru á gömlu túnunum við Vesturbotnsbæinn. Gert er ráð fyrir í aðalskipulagi Vesturbyggðar að tekið verði frá svæði vestan við Botnsá með það í huga að völlurinn geti stækkað upp í 18 holu golfvöll. Heildarstærð vallarins eftir stækkun verður um 37 ha. Aðkoma, bilastæði og staðsetning klúbbhúss verði óbreytt.

1.3. Skógræktarsvæði

Gert verður ráð fyrir landgræðslu- á skógræktarsvæðum á svæði sem eru utan lóða fyrir frístundabyggð. Beggja vegna Ósár er náttúrulegt birkikjarrlendi og skal gróðursetningu taka mið af því við tegundaval og skal raska þeim svæðum sem allra minnst. Tegundaval á öðrum svæðu getur verið fjölbreyttari og grundvölluð á skógræktarskilyrðum og aðstæðum sem unnið verður að í tengslum við Skjólsgóga á Vestfjörðum.

1.4. Hverfisvernd

Sveitarstjórn hefur hug á að skilgreina þann hluta jarðarinnar sem ekki er ætlaður fyrir golfvöll og frístundabyggð sem fólkvang með það í huga að friðlýsa svæðið skv. náttúruverndarlögum. Í aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2038 er það svæði skilgreint sem hverfisverndarsvæði vegna fjölbreytts landslags og áhugverðs útivistarsvæðis.

1.5. Deiliskipulagsgögn og kortagrunnar

Gögn deiliskipulagsins eru annars vegar skipulags- og byggingarskilmálar sem fram koma í þessari greinargerð og hins vegar skipulagsupprættir.

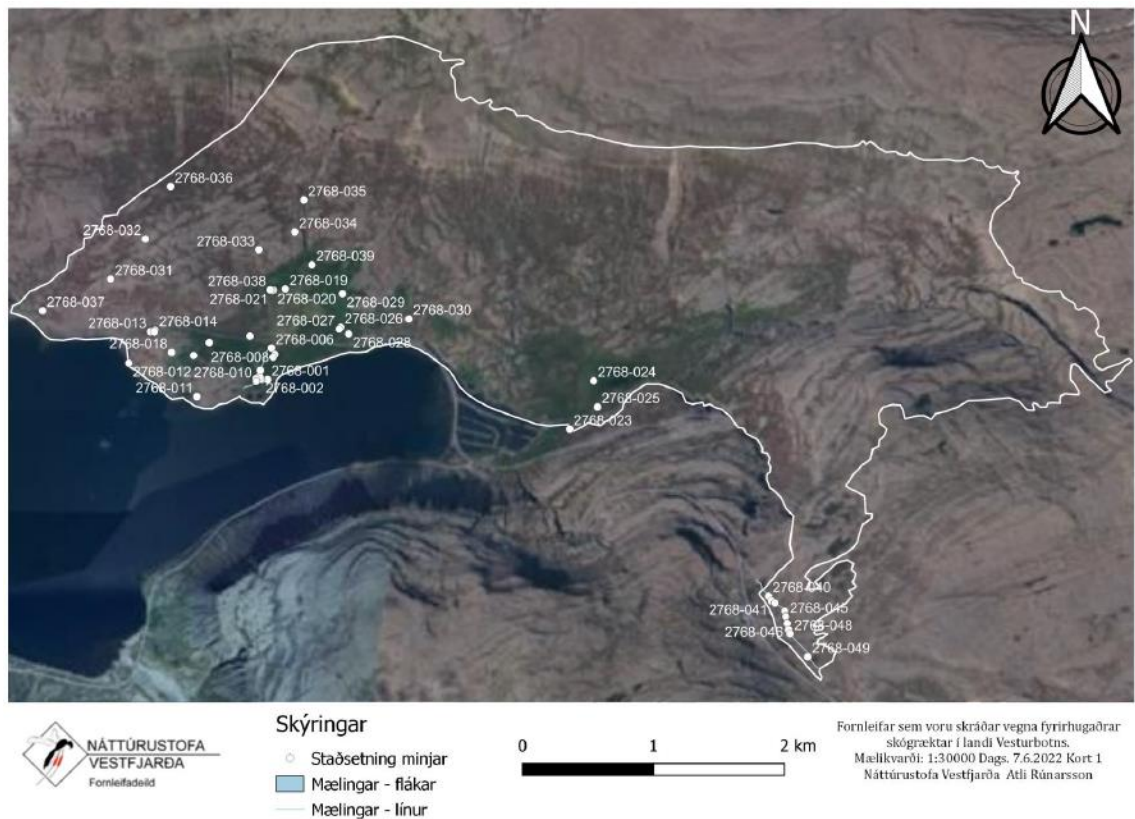
Byggingarskilmálar innihalda alla almenna þætti og forsendur skipulagsins. Skipulagsuppráttur sýnir staðsetningar gatna, lóðastærðir, lóðamörk, númer lóða og byggingareiti. Þar eru einnig sýnd almenn útivistarsvæði og gönguleiðir. Skipulagsuppráttir eru þessir:

Deiliskipulagsuppráttur af frístundarbyggðinni í mkv. 1:5000.

Við gerð deiliskipulagsins er stuðst við upprétta loftmynd frá árinu 2017 með hæðarlínugrunni frá Loftmyndum ehf.

Fornminjar

Sumarið 2022 fór fram fornleifaskráning í landi Vesturbotns í Patreksfirði. Innan skráningarsvæðisins sem var talsvert stærra en deiliskipulagssvæðið sjálft þá voru alls 49 minjar skráðar á vettvangi og voru vörður langstærsti flokkurinn, eða 27 talsins. Þar á eftir komu 8 tóftir, 4 hleðslur og 4 götur og 2 garðlög. Engar minjar eru í hættu vegna fyrirhugaðra frístundalóða.



Mynd 3. Skráðar minjar á skipulagssvæðinu.

2.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Gert er ráð fyrir alls 24 frístundalóðum á þremur svæðum meðfram gamla þjóðveginum.

Gert verður ráð fyrir landgræðslu- og skógræktarsvæðum utan skipulagðra lóða á vegum Skjólskóga á Vestfjörðum. Búið verður í haginn fyrir almenna útivist með merkingu gönguleiða.

2.1 Frístundabyggð

Deiliskipulagið nær til alls 24 lóða þar sem flestar eru um 1,5-2,0 ha að stærð. Lóðunum er skipt í 3 megin hverfi sem eru aðskilin með ám og lækjum en eru með hlaupandi númerakerfi frá vestri til austurs. Hverfin eru eftirfarandi:

1. Vestan Hrófár. 7 lóðir og er meðallandhalli á bilinu 18-23 % sem snýr til suð-austurs.

2. Milli Hrófár og Arnarstapaár. 9 lóðir og er meðallandhalli 15-25% sem snýr á móti suð-vestri.

3. Austan við Arnarstapaár. 8 lóðir og er meðal landhalli 7-18% sem snýr á móti suðri.



Mynd 3. Horft til norðurs upp með Ósá

2.2 Vegir og bilastæði

Aðkoma að frístundabyggðinni er að vestan um golfvallarveg frá stofnvegi nr 62, Barðastrandarvegur. Gamli þjóðvegurinn gegnir hlutverki sem megin vegur innan svæðisins og eru lóðirnar beggja vegna hans. Til Patreksfjarðar eru um 20 km.

Gert er ráð fyrir almennum bilastæðum á þremur stöðum, fimm á hverjum stað, sem tengjast gönguleiðum og áhugaverðum áningarstöðum. Sveitarfélagið Vesturbyggð mun sjá um framkvæmd

við almennu bílastæðin. Við hvern bústað skal gera ráð fyrir 3 bílastæðum og sjá lóðarhafar um þá framkvæmd.

2.3 Gönguleiðir

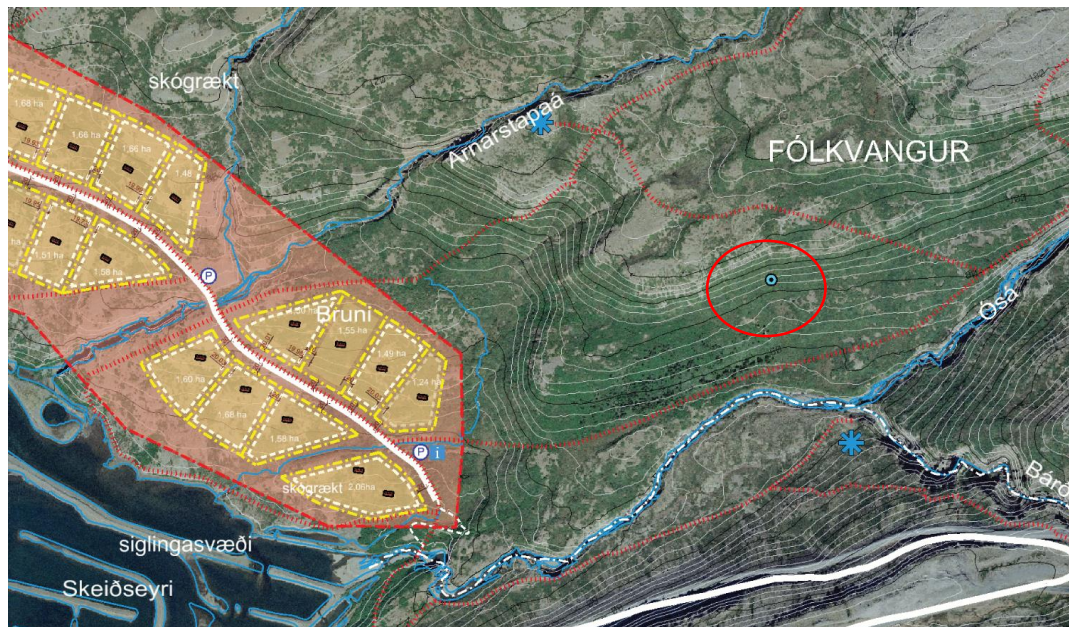
Almennar gönguleiðir eru merktar inn á skipulagsupprætti. Almenn er reiknað með að gönguleiðir séu einungis merktar með staurum eða vörðum, sem tryggt verður að séu greiðfærir flestum. Yfir læki og votlendi er reiknað með einföldum trébrúm og yfir girðingar verða settar prílur. Núverandi vegslóðar eru nýttir fyrir gönguleiðir s.s. samsíða Arnarstapaá og upp fyrir Búrfell og meðfram Botnsá ofan golfvallarins.

2.4 Veitur og lagnir

Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert ráð fyrir að lagnaleiðir verði meðfram vegum og stígum og um frágang þeirra verði haft samráð við byggingarfulltrúa og veitustofnanir. Uppbygging og rekstur mismunandi veitna og lagna er tilgreind í eftirfarandi skilmálum.

Vatnsveita.

Vatnsveita er ekki til staðar á svæðinu. Reiknað er með sameiginlegri vatnsveitu en hönnun hennar liggur ekki fyrir. Stofnlagnir vatnsveitu verða lagðar með vegum þar sem því verður komið við. Fyrirhugaður brunnur fyrir vatnsveitu er sýndur á mynd hér að neðan en hann verður staðsettur í hliðinni um 700 metra fyrir ofan austustu lóðarinnar.



Mynd 4. Brunnur er merktur með bláum hring.

B. Rafveita. Gert er ráð fyrir að svæðið tengist dreifikerfi Orkuveitu Vestfjarða og geta lóðarhafar samið við OV um tengingu við einstakar lóðir. Stofnlagnir rafveitu verða í meginráttum lagðar samhliða vegum þar sem því verður komið við.

C. Frárennsli og rotþrær. Staðsetning rotþróa og frárennislagna fyrir hvern bústað skal sýnd á byggingarnefndarteikningum þegar þær eru lagðar fyrir. Rotþrær skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 25 m. Staðsetning, frágangur og gerð rotþróa og frárennislagna skal gera í samráði við heilbrigðiseftirlit og í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda eins og þær eru settar fram í ritinu „Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir – meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis“, sem gefin var út af Umhverfisstofnun 2003. Byggingu rotþróa og viðhald er á vegum lóðarhafa.

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

2.5 Lóðaskilmálar

A. Lóðarnýting. Á hverri lóð er heimilt að reisa einn frístundabústað innan byggingareits í samræmi við skipulag. Einnig er heimilt er að byggja útigeymslu/gestahús. Um stærð bygginga sjá [kafla 3.5](#) um húsastærðir.

B. Lóðamörk. Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti. Lóðir eru hnissettar og er skipulagið sett út í hnitakerfi í ISN93.

3.0 BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1 Byggingarleyfisumsóknir

Byggingarnefnd er ekki heimilt að veita byggingarleyfi fyrir en skipulagsáætlun þessi hefur hlotið samþykki og lóðarsamningi hefur verið þinglýst, enda fylgi afrit hans með öðrum gögnum.

3.2 Staðsetning húsa

Hús skulu standa innan skilgreinds byggingarreits. Dæmi um staðsetningu húsa er sýnd á skýringarupprætti, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð. Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Nákvæm staðsetning mannvirkja skal vera í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa. Stefna aðalmænis er frjáls en vísað er á að A-V stefna tekur mið af útsýnisáttum og landslagi. Mænisstefna á deiliskipulagsupprætti er því til skýringar.

3.3 Húsagerðir

Hús skulu vera á einni hæð og þakgerð og efnisval er frjálst. Bústaðir skulu vera málaðir í jarðlitum eða í litum sem falla vel að umhverfinu. Leitast skal við að hanna bústaði þannig að verönd sé í skjóli fyrir ríkjandi norðaustan vindáttum.

3.4 Húsastærðir

Um stærð og búnað húsa fer samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Leyfilegt er að byggja hús allt að 100 m², auk þess er leyfilegt að byggja geymslu eða lítið gestahús allt að 20 m². Samræmi skal vera með húsagerðum.

Byggingarreitir eru misjafnlega vel fallnir fyrir stór hús. Mesta leyfilega veggghæð er 4 m, en þá er átt við hæð efri brúnar gólfbita að skurðarlínu vegggrindar að utan og efri brúnar á þaksperrum. Mesta hæð á mæni skal þó ekki fara yfir 6 metra frá meðal hæð jarðvegs umhverfis húsið.

Brunavörnum skal hagað í samræmi við kröfur eldvarnareftirlits og frágangur þeirra skal unnin í samræmi við viðkomandi yfirvöld brunamála. Þetta á sérstaklega við um lóðir sem ekki eru í nálægð við ár.

3.5 Bátaskýli

Sunnan við frístundabyggðina við Ósá er gert ráð fyrir lóð undir bátaskýli. Heimilt er að reisa þar allt 350 m² byggingu sem skipta má upp í allt að 14 rými sem væru 25 m² að stærð. Hámarksveggghæð 3 m með eihalla þaki. Efnis- og litaval skulu falla vel að landslagi.

4.0 Afgreiðsla eftir auglýsingu

5. **UMHVERFISÁHRIF**

Umhverfisáhrif af uppbyggingu frístundabyggðar eru ekki talin hafa veruleg umhverfisáhrif í för með sér. Þó um sé að ræða nokkuð víðfemt svæði sem tekið er undir frístundabyggð þá eru lóðir stórar og reynt verður að halda vegagerð í lágmarki með því að nýta gamlan hjóðveg sem liggur um svæðið. Byggingum skal koma þannig fyrir að birkikjarr verði sem fyrir minnstu raski og sett eru skilyrði að við skógrækt og uppgræðslu á svæðinu skal tegundaval miðast við staðhætti og þær tegundir sem fyrir eru til þess að halda sem mest í þá ásýnd sem fyrir er. Nýjar byggingar munu þó hafa ásýndarbreytingar í för með sér. Fornminjar eru ekki í hættu vegna uppbyggingu frístundahúsa. Frístundabyggð mun hafa jákvæð áhrif á samfélag á svæðinu þar sem gestir munu nýta sér þá þjónustu sem býðst á svæðinu.

6.0 HEIMILDIR

1. *Bjarni Þór. Uppdráttur með afmörkun Vesturbotnlandsins 2005.*
2. *Fornleifastofnun Íslands, 1997. Menningarminjar í Vesturbyggð, svæðisskráning.*
3. *Landmótun sf, 2006. Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018.*
4. *Lofmyndir ehf. 2004. Myndmælt loftmynd með hæðarlínunum frá 1998.*
5. *Sýslumaðurinn í V-Barðastrandarsýslu. Í landamerkjaskrá jarðarinnar Vesturbotns frá 2. ágúst 1884.*