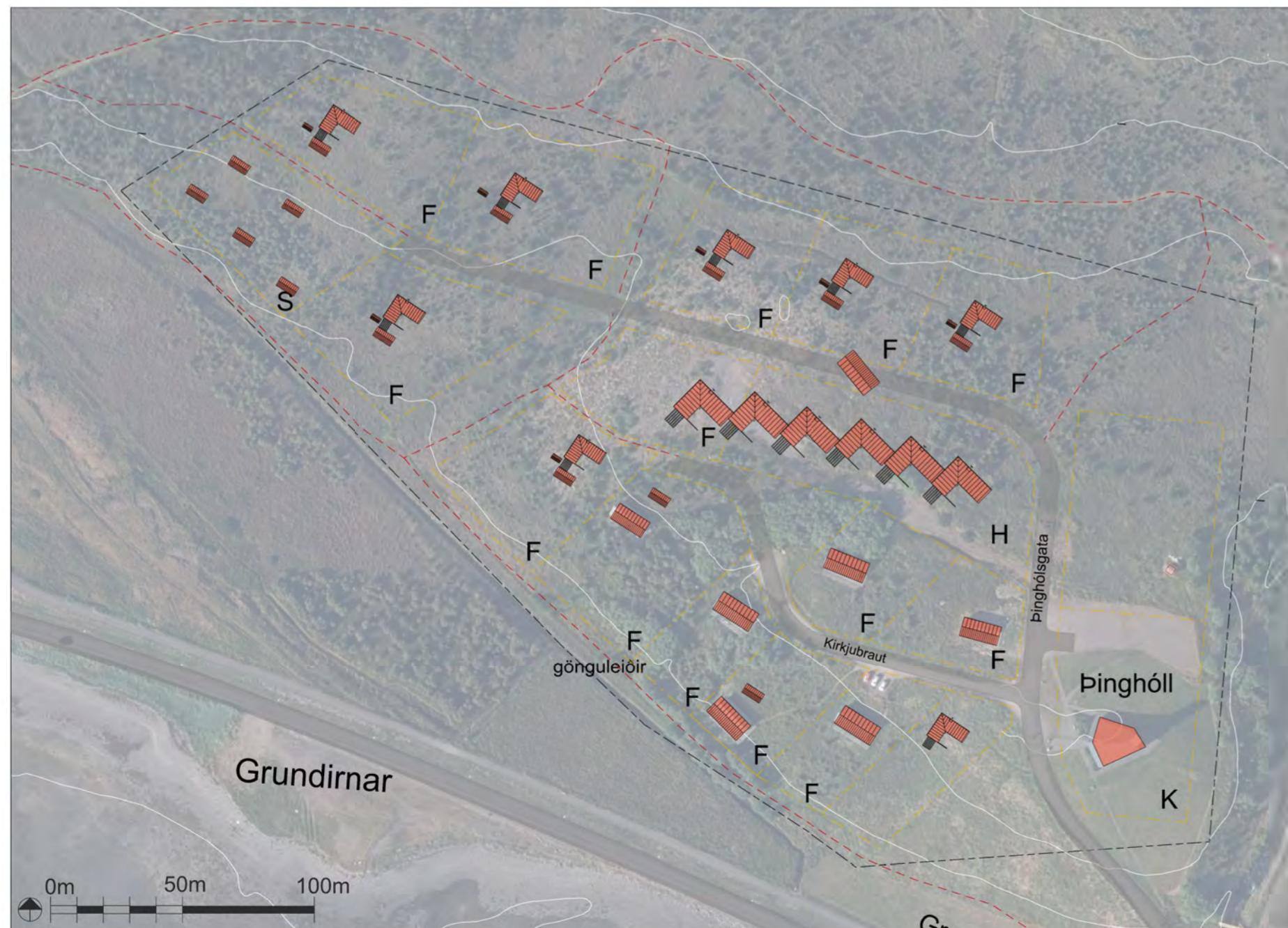


Tillaga að deiliskipulagi. Kvarði 1:2000 A2



Skýringarmynd. Kvarði 1:2000 A2

SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Göngustígar
- Lóðamörk
- byggingareitur
- 0,51 ha stærð lóða
- 🏠 byggingar (til skýringar)
- F Fristundahús
- S Smáhýsi
- H Hótel/þjónustuhús
- K Kirkja
- ① Húsnúmer
- Núverandi byggingar
- ┌ Vegir
- Hreinsimannvirki
- Skráðar fornminjar og 15 m helgunarsvæði

Greinargerð

1. Inngangur

Sveitarstjórn Tálknafjarðarþrepps samþykki á fundi sínum 9. mars 2005 að auglýsa deiliskipulag á svæði milli Hólsár og skólasvæðis skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.bf. Afmörkun skipulagssvæðisins náði yfir 7,8 ha og fól í sér 17 lóðir fyrir fristundabyggð, þar af eina með 5 smáhýsum, eina lóð fyrir þjónustuhótel, leiksvæði, kirkjulóð og kirkjugarð. Ofgreind skipulagstillaga var ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og tók því aldrei lögmögla gildi, en tillagan sem hér er lögð fram byggir á henni. Deiliskipulagstillaga þessi nær jafnframt yfir deiliskipulag fyrir hótél og kirkju sem var samþykkt 7. júní 2000 en nú verða þær breytingar að lóð og byggingareitir fyrir hótél stærkkar og lóð fyrir smáhýsi er færð á lóð númer 17 við Kirkjubraut. Fjöldi lóða er því 16. Með gildistöku deiliskipulags á svæði á milli Hólsár og skólasvæðis mun deiliskipulagið frá 2000 falla úr gildi. Deiliskipulag er í samræmi við aðalskipulag Tálknafjarðar 2006-2018.

2. Staðhættir

Landið hallar til suðvesturs með góðu útsýni yfir Tálknafjörð og fjallahringinn. Brattast er landið í suðvesturhorninu allt að 25% en lítillega slétt flöt er þar sem á sínum tíma var tekinn grunnur og jarðvegsskipti fyrir hótélbyggingu. Að öðru leyti er landið með halla á bilinu 8-12% og getur ráð fyrir byggingareitum þar sem brattinn er minnstur. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi göngustíga (sjá kafla 4), sundlaug og íþróttasvæði. Skógrækt er þegar hafin á efn hluta svæðisins og vöðulegur skógarlundur er ofan við íþróttahús og fjaldsvæði. Fornleifaskráningin fram um sumarið og hausti 2017 og eru skráðar minjar sjáðar á uppdrætti.

3. Aðkoma, vegir og bílastæði

Gert er ráð fyrir tengingu um núverandi veg að kirkju og útrá honum verða tveir botnlangar með lóðir beggja vegna. Tálknafjarðarþreppur leggur vegi um svæðið eins og skipulagsuppráttur sýnir. Gert er ráð fyrir að 2-3 bílastæði fylgi hverjum bústað og einu bílastæði fyrir hverja 35 m² í þjónustuhótel byggingu. Bílastæði fyrir smáhýsabyggð verður við vegarenda á mörkum Kirkjubrautar 14, 15, 16 og 17.

4. Gönguleiðir og leikvöllur

Útivistarstígur er til staðar ofan við svæðið sem liggur frá skóla og fjaldsvæði að göngubrú yfir Hólsá og mótis við Árbæ. Núverandi megin gönguleiðir liggja meðfram vegi frá skóla og fjaldsvæði inn í bæinn. Gert er ráð fyrir nýrri gönguleið meðfram brekkurótum neðan við svæðið og tengist hún inn í hverfið um gíldrag en öðru leyti fylgja gönguleiðir vegum um skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir almennum leikvelli miðsvæðis, norðan við þjónustuhús/hótel.

5. Skilmálar fyrir fristundahús (F)

Stærð byggingareita er breytilegur en megin reglan er að hann er 5 m frá lóðamörkum á þrjá vegu þ.e. milli reita og meðfram vegum en breytileg eftir aðstæðum við þann fjörða.

Aðalmannisstefna húsa er ekki bindandi en bent er á að NA-SV-stefna tekur mið af landslagi og útsýnisáttum.

Stærð og lögun fristundahúsa
Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingareglugerðar um efn og gerð samræmis. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði. Hámarksgrunnflötur húsa 90 m². Húsin mega vera ferhynd, L-laga, T-laga eða U-laga. Þakgerð eru frjálst. Heimilt er að reisa allt að 30 m² gestahús og 10 m² geymskur við húsin Hámarkbyggingarmagn á lóð 200 m². Gæta skal samræmis í úlliti húss, gestahúss og geymsku.

Nýtingarhlutfall fyrir fristundabyggðina er 0.006 - 0.09.

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

Þakhalli frjálst.
Hæð úrveggja frá gólfu upp á efn brún sperra skal ekki vera yfir 2,7 m.
Mannshæð skal mest vera 5,5 m, mállt frá gólfu á efn brún sperra ef um mannsþak er að ræða.
Litaval úrveggja er frjálst nema varast ber skara eða mjög ljósa lit. Þök skulu vera dökk, koksgrá eða jarllitúð.

6. Skilmálar fyrir fristundabyggð með smáhýsum (S)

Gerð er tillaga um fristundabyggð smáhýsa í vestasta hluta skipulagssvæðisins, í nálægð við íþróttahús, sundlaug og fjaldsvæði. Almennt gilda sömu skilmálar fyrir smáhýsin og aðra fristundabyggð að undanskildum eftirfarandi sérskilmálum:

Lóð: gert er ráð fyrir sameiginlegri lóð fyrir 5 smáhýsi.
Byggingareitur: er 5 m frá lóðamörkum og má byggja allt að fimm smáhýsi innan hans. Um fjartægi á milli húsa gilda ákvæði byggingareglugerðar.

Nýtingarhlutfall er 0.025 - 0.08.

Stærð og lögun smáhýsa
Hámarksgrunnflötur húsa 30 m² en að öðru leyti gilda ofanefnd ákvæði um fristundahús og ákvæði gildandi byggingareglugerðar 7474.

7. Skilmálar fyrir Hótel/þjónustuhús (H)

Byggingareitur er settur 10 m innan við lóðamörk á alla vegu.
Aðalmannisstefna húsa skal vera NA-SV og tekur mið af landslagi og útsýnisáttum.

Stærð og lögun byggingar
Grunnflötur er að hámarki 1500 m² og lögun frjálst.

Nýtingarhlutfall 0,6.

Mannshæð skal mest vera 9,5 m, mállt frá gólfu að efn brún sperra. Leyflegt er að byggja hús á tveimur hæðum.

8. Skilmálar fyrir kirkju (K)

Núgildandi byggingaregluákvæðingur gilda sem skilmálar fyrir kirkju sem þegar hefur verið byggð.

Lóð fyrir kirkju er 3.919,0 m² og nýtingarhlutfall 0,07-0,15.

Hámarkshæð kirkjubyggingar er 12,7 m.

9. Veitur og lagdir

Ekkir liggur fyrir hönnun á veitum og lögnun en gert ráð fyrir að lagraleiðir verði eftir 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.

Kalt vatn kemur úr samveitu Tálknafjarðar.

Rafmagn verður leitt að bústöðum með samningum við Orkuúð Vestfjarða.

Frærennili Hvert samræmis hefur sína rotþró eða húsgöndur sammælast um rotþró í samráði við sveitarfélagið. Æskilegt er að rotþrár verði sameiginlegar fyrir eins margar lóðir og hægt er (sjá nánar reglugerð um fráveitur og skölp nr. 198/1999). Rotþrár og siturlagnir skulu ávallt þannig staðsettar og frágangnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að tekiu tilliti til aðstæðna að öðru leyti. Hreinsimannvirki er sýnt á uppdrætti.

Sorphóla Lóðarfarar munu sjálf sjá um að koma sorpi í gæma á vegum Tálknafjarðarþrepps. Þangað skal fara með allt viðgandi sorp.

10. Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru talin óveruleg. Um er að ræða fristundabyggð sem byggð er að hluta á svæði sem þar sem talsverð skógrækt hefur átt sér stað. Ásýnd lands mun breytast nokkuð með nýjum mannvirkjum á öðru óbýgðu landi en með réttari staðsetningu húsa og illa- og efnivali er dregið úr þeim áhrifum. Talsvert er um skráðar fornleifar á austurhluta svæðisins en byggingareitir eru allir utan 15 metra frá þeim og því verða þær ekki fyrir áhrifum.



Auglýst tillaga að Aðalskipulagi Tálknafjarðar 2019-2039- Þéttbýlisuppráttur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í sveitarstjórn _____ þann _____ 2023.

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____ 2023.

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

BR.	DAGS.	BREYTING	REKN.	TEKN.
-----	-------	----------	-------	-------

TÁLKNAFJÖRÐUR
FÉRBÁURF - HEIMLISFANG - SÍM

LANDMÓTUN - HÁMMARÖRG 12 - 200 KÖPVAOGUR - S. 575 5300 - KT. 561204-2760 - NETF. landmotun@landmotun.is

PINGHÓLL
Skipulag fristundabyggðar og þjónustulóðar á milli Hólsár og skólasvæðis

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPRÁTTUR

SKIPULAG: ÓÖG	TEKNAÐ: ÓÖG
SAMBYKKT	KT.
KÖPVAOGUR	DAGS. 25.04.2023
VERKNR.	TEKN. NR.
4604-DF1701	D01