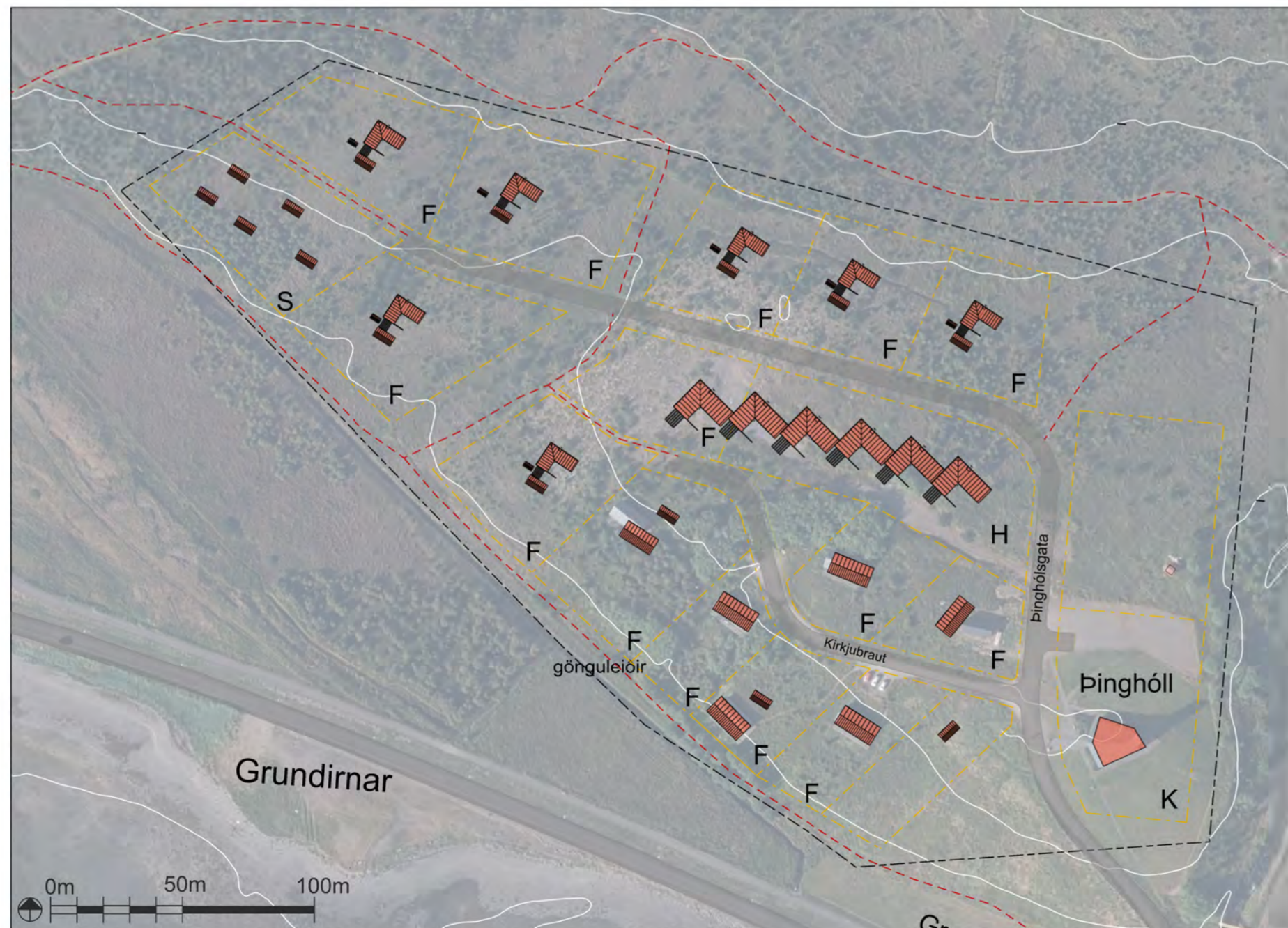


Tillaga að deiliskipulagi. Kvarði 1:2000 A2



Skýringarmynd. Kvarði 1:2000 A2

### SKÝRINGAR

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

## Greinargerð

### 1. Inngangur

Sveitarstjórn Tálknafjarðarhepps samþykkti á fundi sínum 9. mars 2005 að auglýsa deiliskipulag á svæði milli Hólsár og skólasvæðis skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.br. Afmörkun skipulagssvæðis náði yfir um 7,8 ha og fól í sér 17 lóðir fyrir frístundabyggð, þar af eina með 5 smáhýsum, eina lóð fyrir þjónustuhótel, leiksvæði, kirkjuleið og kirkjugarð. Öfangeind skipulagstillaga var ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og tók því aldrei lögmæla gildi, en tillagan sem hér er lögð fram byggir á henni. Deiliskipulagstillaga þessi nær jafnframt yfir deiliskipulag fyrir hótel og kirkju sem var samþykkt 7.júní 2000 en nú verða þær breytingar að lóð og byggingareitir fyrir hótel stærktar og lóð fyrir smáhýsi er færð á lóð númer 17 við Kirkjubraut. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag Tálknafjarðar 2019-2039.

### 2. Staðhættir

Landið hallar til suðvesturs með göðu útsýni yfir Tálknafjörð og fjallahringinn. Brattast er landið í suðvesturhorninu allt að 25% en titlulega slátt flöt er þar sem á sínum tíma var tekinn grunnur og jarðvegsskipti fyrir hótelbyggingu. Að öðru leyti er landið með halla á bilinu 8-12% og er gert ráð fyrir byggingareitum þar sem brattinn er minnstur. Svæðið er í göðum tengslum við núverandi göngustíga (sjá kafla 4), sundlaug og íþróttastöðu. Skógrækt er þegar hafin á efnihluta svæðisins og vöxtulegur skógarfundur er ofan við íþróttahús og tjaldsvæðið. Fyrir liggur fornleifaskráning og eru skráðar minjar sýndar á uppdrætti. Einungis einar minjar eru eina sjáanlegar á yfirborði á framkvæmdarsvæðinu, þ.e. beinirhöll 3253-001. Þar sem kirkjan stendur á honum telst hann í mikilli hættu vegna ábúðar og er án efa búð að raska honum mikið nú þegar. Hinar þrjár minjar voru skráðar eftir loftmynd frá 1958 og teljast ekki í hættu þar sem þær eru hornar. Þar sem hluti skipulagssvæðisins er innan gamla bæjarstæðis Hóls/Þinghóls verður að fara með fylstu varúð í framkvæmdunum og jafnvel er mælt með að hafa fornleifafraeðing við framkvæmdaferlit. Vert er að benda á að ef áður óþekktar fornminjar finnast við framkvæmdir þar að stöðva þær strax og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands sem mun svo taka ákvarðun um framhald.

### 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. Tálknafjarðarheppur 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 m<sup>2</sup> í þjónustuhótel byggingu. Bílastæði fyrir smáhýsabyggð verður við vegana á mörkum á mörkum Kirkjubrautar 14, 15, 16 og 17.

### 4. Gönguleiðir og leikvöllur

Útivistarstígur er til staðar ofan við svæðið sem liggur frá skóla og tjaldsvæði að göngubrú yfir Hólsá á mós við Árbæ. Núverandi megin gönguleiðir liggja meðfram vegg frá skóla og tjaldsvæði inn í lösum. Gert er ráð fyrir nýrri gönguleið meðfram brekubótum meðan við svæðið og tengist hún inn í hverfið um glíðrag en öðru leyti fylgja gönguleiðir vegum um skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir almennum leikvelli möðvæðis, norðan við þjónustuhús/hótel.

### 5. Skilmálar fyrir frístundahús (F)

Stærð byggingarretta 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 fjórða.

**Aðalmænisstefna húsa** er ekki bindandi en bent er á að NA-SV-stefna tekur móð af landslagi og útsynisáttum.

**Stærð og lögun frístundahúsa** Almennir er vísað til ákvæða gildandi byggingareglugerðar um efni og gerð sumerhúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði. Hámarksgrunnflötur húsa 90 m<sup>2</sup>. Húsin mega vera ferhynd, L-laga T-laga eða U-laga. Þakgerð eru frjálst. Heimilt er að reisa allt að 30 m<sup>2</sup> gestahús og 10 m<sup>2</sup> geymslu við húsin Hámarkbyggingarmagn á lóð 200 m<sup>2</sup>. Gæta skal samræmis í útliti húss, gestahúss og geymslu.

**Nýtingarhlutfall** fyrir frístundabyggðina er 0.006 - 0.09.

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

**Þakhalli** frjálst.

**Hæð útvægja** frá gölf upp á efn brún sperra skal ekki vera yfir 2,7 m.

**Mannshæð** skal mest vera 5,5 m, mælt frá gölf á efn brún sperra af um mannsþak er að ræða.

**Litaval útvægja** er frjálst nema varast þar skæra eða mjög ljósa lit. Þök skulu vera dökk, koksrá eða jarðlituð.

**Löð** gert er ráð fyrir sameiginlegri lóð fyrir 5 smáhýsi.

**Byggingarreitir** er 5 m frá lóðamörkum og má byggja allt að fimm smáhýsin innan hans. Um fjórlega á milli húsa gilda ákvæði byggingareglugerðar.

**Nýtingarhlutfall** er 0,025 - 0,08.

**Stærð og lögun smáhýsa** Hámarksgrunnflötur húsa 30 m<sup>2</sup> en að öðru leyti gilda ofanefnd ákvæði um frístundahús og ákvæði gildandi byggingareglugerðar 7474.

**7. Skilmálar fyrir Hótel/þjónustuhús (H)**

**Byggingarreitir** er settur 10 m innan við lóðamörk á alla vegu.

**Aðalmænisstefna húsa** skal vera NA-SV og tekur móð af landslagi og útsynisáttum.

**Grunnflötur** er að hámarki 1500 m<sup>2</sup> og lögun frjálst.

**Nýtingarhlutfall** 0,5.

**Mannshæð** skal mest vera 9,5 m, mælt frá gölf á efn brún sperra. Leyfilegt er að byggja hús á tveimur hæðum.

**8. Skilmálar fyrir kirkju (K)**

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

Löð fyrir kirkju er 3.919,0 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 0,07-0,15.

Hámarkshæð kirkjubyggingar er 12,7 m.

**9. Veitur og lagmr**

EKKI liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert er ráð fyrir að lagnaleiðir verði eftir vegum og stígum og um frágang þeirra verði haft samráð við byggingarfullna og veitustofnanir. Uppbygging og rektur mæmunandi veitna og lagna er tilgreind í eftirfarandi skilmálum.

**Kalt vatn** kemur úr samveitu Tálknafjarðar.

**Rafmagn** verður leitt að bústöðum með samningum við Orkuþé Vestfjarða.

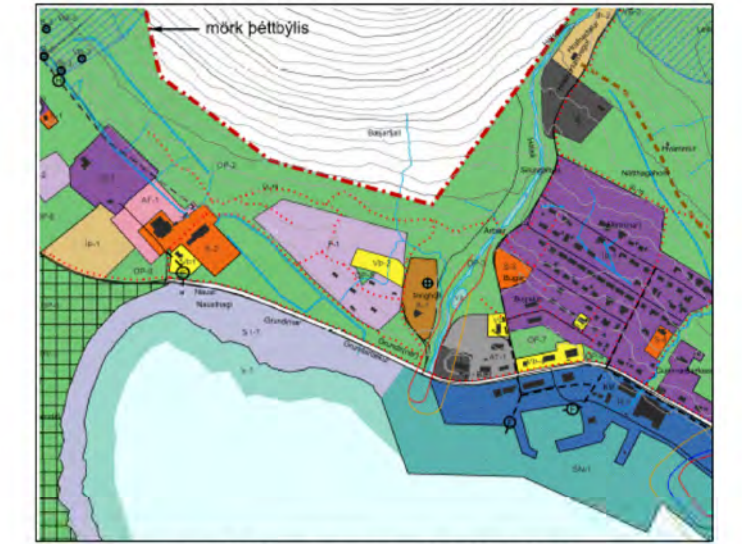
**Frærensli** Hvert sumarhús hefur sína roþró eða húseigendur sammælast um roþró í samráði við sveitarfélagið. Æskilegt er að roþrær verði sameiginlegar fyrir eins margar lóðir og hægt er (sjá nánar reglugerð um fráveitur og skólp nr. 198/1999). Roþrær og sturlagnir skulu ávallt þannig staðsettar og hláðar að aðgangur að þeim til smeringar og viðhalds sé auðvelt að teknu tillit til aðstæðna að öðru leyti. Hreinsimannvirki er sjátt á uppdrætti.

**Sorphirða** Lóðarhafar munu sjálfir sjá um að koma sorpi í gáma á vegum Tálknafjarðarhepps. Þangað skal fara með allt víðeigandi sorp.

Skógi skal reyna að hliða sem mest við framkvæmdir og staðsetning húsa innan byggingareits skal taka móð af því eins og kostur er.

**10. Umhverfisáhrif**

Umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru talin óveruleg. Um er að ræða frístundabyggð sem byggð er að hluta á svæði sem þar sem talsverð skógrækt hefur átt sér stað. Gerð er krafa um að við framkvæmdir verði reynt að hliða núverandi skógrækt sem mest. Ásýnd lands mun breytast nokkuð með nýjum mannvirkjum á áður óbyggu landi en með með rítri staðsetningu húsa og lita- og efnivali er dregið úr þeim áhrifum. Talsvert er um skráðar fornleifar á austurhluta svæðisins en byggingarreitir eru allur utan 15 metra frá þeim og því verða þær ekki fyrir áhrifum.



Aðalskipulagi Tálknafjarðar 2019-2039  
Þéttbýlisuppráttur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í heimastjórn Tálknafjarðar þann \_\_\_\_\_ og í bæjarstjórn \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2024.

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.

VESTURBYGGÐ  
VESTURBYGGÐ - AÐALSTRÆTI 75 - 450 2300

LANDMÖTUN - HAMMARBORG 12 - 200 KÖPVOGUR - S. 575 5300 - KT. 561204-2760 - NETF. landmotun@landmotun.is

**ÞINGHÓLL**  
Skipulag frístundabyggðar og þjónustulóðar á milli Hólsár og skólasvæðis

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPRÁTTUR  
SKIPULAG: ÖÖG  
TEKNAÐ: ÖÖG  
SAMBYKKT  
KT.

KVARÐI 1: 2000 A2  
VERKNR. KÖPVOGUR  
4604-DF1701

DAGS. 03.03.2025  
TEKN. NR. D01