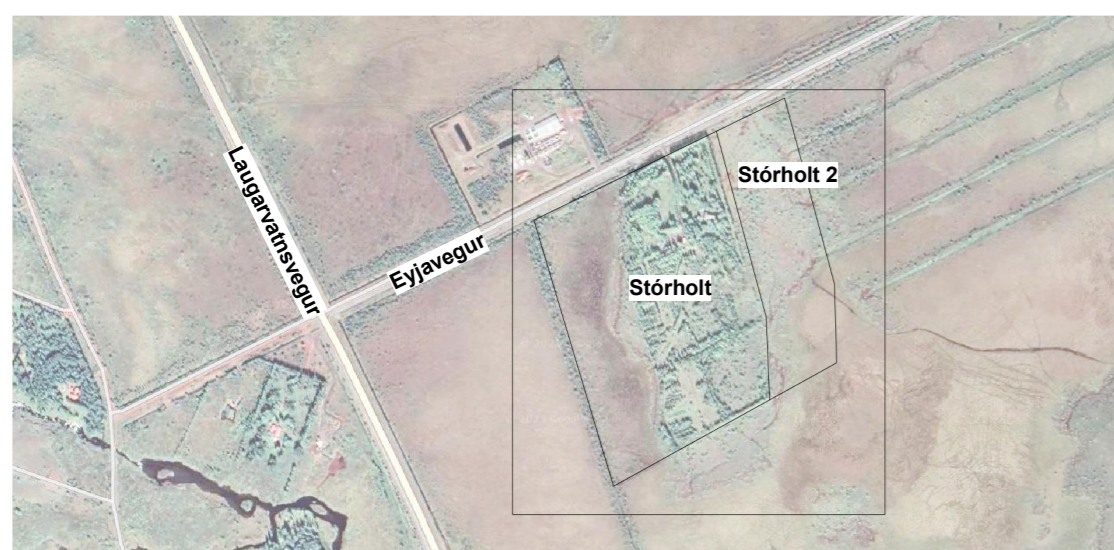




BLÁSKÓGABYGGÐ - STÓRHOLT 2 - DEILISKIPULAG



Deiliskipulagsuppráttur - mkv. 1 : 2000



Yfirlitsmynd - mkv. 1 : 10.000

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingarreitur
	Vegur
	Lóðastærð í fermetrum
	Rotþró
	Núverandi byggingar
	Byggingar til skýringa

1.1 Greinargerð

Deiliskipulag þetta tekur til landspildunnar Stórholt 2 L236857, úr landi Úteyjar 1, Bláskógabyggð. Stærð Stórholt 2 og skipulagssvæðisins er 34.766 m². Afmörkun þess byggir á uppælingu og koma hnit lóðar fram á upprætti

Svæðið liggur suður af Eyjavegi 364 og er aðkoma af honum. Norðanmegin við veginn er Fiskeldisstöð. Vestan megin við Stórholt 2 liggur lóðin Stórholt, landnúmer 167650. Hún er um 9 hektar að stærð og deilir lóðamörkum með Stórholti 2, sjá deiliskipulagsupprátt.

Landsvæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði samkvæmt Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Landið er flatlent og uppgróð mólendi. Skv. vistgerðarkorti Náttúrustofnunar Íslands eru algengastar vistgerðir á svæðinu Lyngmáavist (L10.8), Grasengjavist (L9.5) og Birkiskógur (L11). Tilgreint svæði á landinu er að litlum hluta merkt undir hverfisvernd vegna birkiskjars. Hins vegar eru þar einungis stöku birkirunnar á stangli og því ekki um að ræða sérstæðan eða vistfræðilega mikilvægan birkiskóg. Að öðru leyti er ekki að finna nein náttúrufrýrbærni á svæðinu sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

Sömu aðilar hafa umsjón með Stórholti og Stórholt 2, en á fyrrgreindu landi hefur verið stunduð skógrækt af mikilli alúð og natni, og er göður skógur á hluta þess. Metnaður er fyrir því að byggja upp einstakan ferðamannastað að Stórholti 2, þar sem samtalið við náttúruna verður í forgrunni. Stefnt er að því að rækta landið á svipaðan hátt og aðliggjandi land og bjóða upp á gistingu inn á milli trjáanna. Stefnt er að því að koma fyrir lágræstum, litlum húsum sem stíga létt til jarðar. Horft verður til þess að gera sem mest úr nærumhverfinu, næruþsyninu og því sem hægt er að upplifa með sneringu og öðrum skynfærum.

Uppbyggingin er hugsuð á sjálfbæran hátt í áföngum. Byrjað verður á að koma 4-5 húsum fyrir, og bætt við eftir eftirspurn. Fráveitukerfi svæðisins mun taka mið af þessu, með því að einni rotþró verði komið fyrir við hverja húsabyrpingu. Þannig er auðvelt að skala uppniður í takt við uppbyggingu. Ef að starfsleyfisskyldur atvinnurekstur fer fyrir ákveðið magn gilda skilmálar í kafla 2.3.

1.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulag þetta er unnið með hljóðsjón af Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og stefnu sveitarfélagsins sem kemur fram í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027.

Í Landsskipulagsstefnu kemur m.a. fram að uppbygging ferðabjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Að skipulagsákvæðanir um uppbyggingu ferðabjónustu og ferðamannastaða taki mið af áfangastaða-áætlunum landshluta. Að við skipulagsgerð verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæða með tilliti til tækifæra í ferðabjónustu.

Í stefnu sveitarfélagsins, er mælst til að hönnun nýrra mannvirka taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Leitast er við að uppbygging í tengslum við ferðabjónustu verði í sátt við náttúru og umhverfi og eflí atvinnu og samfélagi á staðnum.

Breytingin stuðlar að nýjum atvinnutækifærum og styður þannig við stefnu gildandi skipulags. Uppbyggingin er utan góðs ræktunarlands og utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Svæðið er vel staðsett við Eyjaveg og samgöngur greiðar. Einnig er hugað að sérstöðu uppbyggingarinnar sem á rætur sínar að rekja í staðaranda svæðisins.

1.3 Núverandi aðstæður:

Engin byggð er á skipulagssvæðinu. Á aðliggjandi lóð, Stórholti (9 ha) er eitt íbúðarhús (125,7m2), byggt árið 1986. Aðkomuvegur út frá Eyjavegi liggur um Stórholt og að Stórholti 2.

1.4 Helstu markmið deiliskipulagsins:

Markmið deiliskipulagsins er að nýta tækifæri sem jörðin hefur upp á að bjóða í tengslum við ferðabjónustu. Fyrirhugað er að bjóða upp á gistingu og veitur í einni byggingu eða nokkrum minni sem liggja saman. Vistvænar byggingarlausnir eru hafðar að leiðarljósi.

Leyfilegur hámarks fjöldi gistirúma er 56. Gisting væri í allt að 14 stakstæðum gestahúsum, auk stærra gistirýmis fyrir allt að 14 herbergi. Stærra gistirýmið yrði í einni byggingu eða nokkrum minni sem liggja saman. Vistvænar byggingarlausnir eru hafðar að leiðarljósi.

1.5 Veitur

Neysluvatn kemur úr sameiginlegri lögn eigenda Stórholt og Úteyjar. Ekki er gert ráð fyrir nýju vatnsbóli.

Svæðið er tengt fjarskiptakerfi sveitarfélagsins. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarik/Landsnet.

Frárennsli skal leitt í rotbræð og gengið frá þeim samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Leiðbeiningar Umhverfisstofnunar fyrir minni fráveitur, sem gefnar voru út í október 2022, skal hafa til hljóðsjónar. Ef að staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott. Staðsetning rotþróa á upprætti er leiðbeinandi.

1.6 Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021, sbr. 2. gr. laganna. Deiliskipulagið er unnið samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og er tekið fyrir í sveitarstjórn.

Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa minniháttar áhrif á samfélagið. Uppbyggingin er utan góðs ræktunarlands og utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Þó er þéttleiki vaðfuga mikill í grennd við skipulagssvæðið, sem þó er lítið og ber nokkur merki rasks. Því má gera ráð fyrir að neikvæð áhrif á vaðfuga séu nú þegar til staðar vegna skógræktar á aðliggjandi landi. Hins vegar er syðsti hluti þess votlendur og því skal forðast rask þar (byggingarreitur nær að því svæði til suðurs).

Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirka eru óumflýjanleg en snyrtimennska og umhverfisvæn efnisnotkun skulu höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif og óþarfa rask.

1.7 Fornminjar

Fornleifaskráning fór fram á tveimur reitum í landi Úteyjar árið 2023, af fornleifadeild Náttúrustofu Vestfjarða. Skráning á gömlum beitarhúsum er fengin úr korti úr örnefnskrá Úteyjar og áttu beitarhúsin að hafa verið staðsett á Stórholti (aðliggjandi land). Hins vegar fundust engin ummerki um beitarhúsin á vettvangi, en töluverð skógrækt er á svæðinu og eins hefur svæðið verið notað af hestamönnum.

Ef fram koma öðru óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð úns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

BYGGINGARSKILMÁLAR

2.1 Lóðamörk

Lóðamörk skulu ákvörðuð í ISN93 og allar byggingar skulu vera innan byggingareits.

2.2 Aðkoma

Komið er inn á landið suður af Eyjavegi 364. Kvæð er um aðkomu í gegnum svæði á landi Stórholt, sjá upprátt.

2.2 Byggingarreitur

Einn byggingarreitur er skilgreindur á skipulagssvæðinu. Þar er heimilt að byggja 14 stakstæð gistihús sem eru undir 50m² auk stærra gistirýmis að hámarki 500m². Stóra gistirýmið getur verið ein bygging, eða skipt niður 2-4 minni byggingar sem liggja saman. Hámarksbyggingarmagn innan reitsins er því 1200m². Byggingar skulu staðsettar þannig að um sem minnsta röskun sé að ræða. Vegir og bilastæði á upprætti eru leiðbeinandi.

2.3 Fráveita

Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999. Leiðbeiningar Umhverfisstofnunar fyrir minni fráveitur, sem gefnar voru út í október 2022, skal hafa til hljóðsjónar. Ef að fyrirhugaður starfsleyfisskyldur atvinnurekstur mun losa meira en 50 þé á hverja 10 ha, að þá skal skólpri safnað á kerfisbundinn hátt með safnkerfi og sameiginlegu hreinsivirki.

2.4 Lagnir

Neysluvatnslagnir og rafmagn skal leggja meðfram vegum innan vegstæðis eftir því sem mögulegt er. Allar lagnir skal leggja í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Heimilt er að reisa spennistöð á opnu svæði meðfram aðkomuvegi án þess að til komi breyting á deiliskipulagi.

2.5 Þjónusta

Sorþhíra skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni.

2.6 Brunavarnir

Um brunavarnir sjá Brunavarnir Ámessýslu. Slökkvistöð er á Laugarvatni sem er í um 5km fjarlægð. Þar er slökkvivatnstaka fyrir slökkvilið.

2.7 Mæliblöð

Á grundvelli deiliskipulags þessa skal útbúa lóðablöð. Þar skulu koma fram hnitsett lóðamörk, byggingarreitur og helstu kvæðir. Sé um að ræða litilsháttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð gilda.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulag- og mannvirkjalög og byggingareglugerð.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

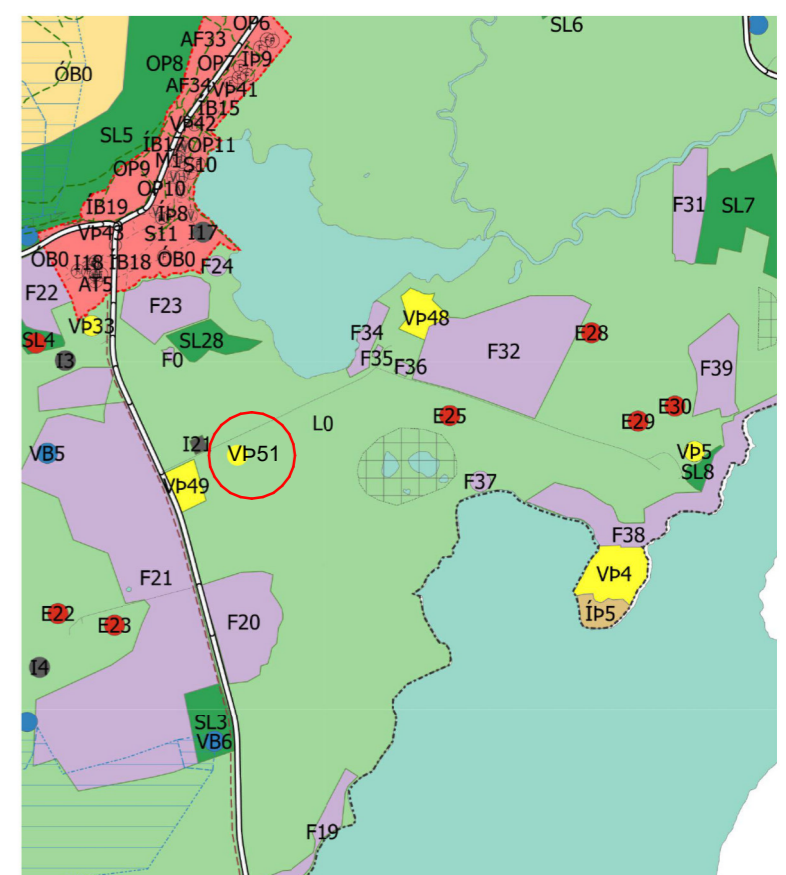
1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá _____ til _____

var samþykkt í sveitastjórn Bláskógabyggðar þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

Uppráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprunalegu loftmynd frá Loftmyndum ehf.

ENDURSKODUN : DAGS :

Stórholt 2

Gisthús

EFNI:	Deiliskipulag	TEIKN. NR.:	1
BLADSTÆRD:	A2	VERKNR.:	2211
DAGSETNING ÚTGAFU:	22/11/2024	ENDURSK.:	

ÚTGEFANDI: Elin Þórisdóttir, arkitekt FAÍ kt. 180788-2049



Tekninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfi höfundar