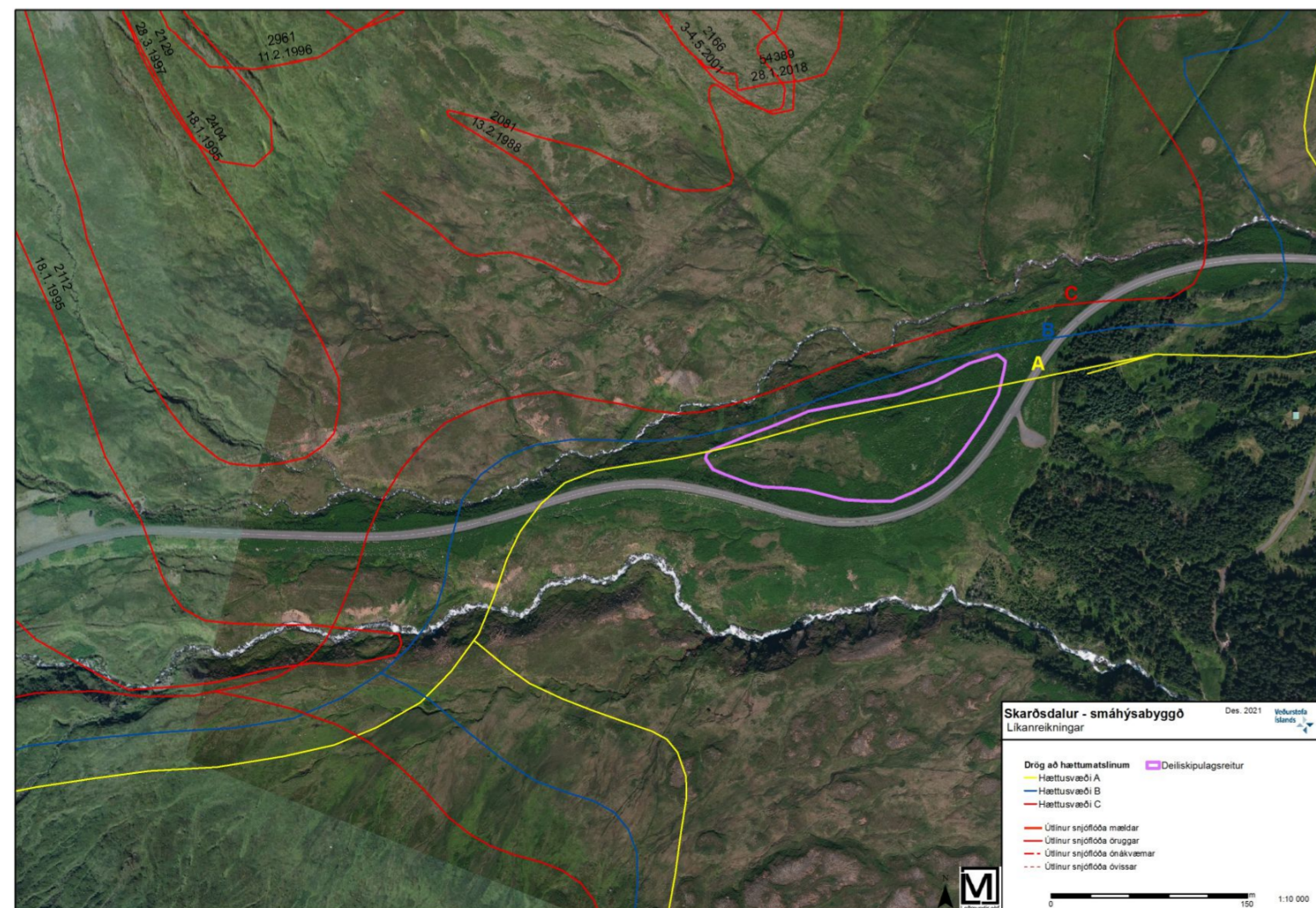
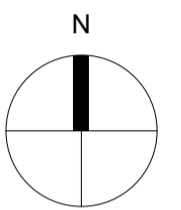


Aðalskipulag Fjallabyggðar 2020-2032

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Vegir og bílastæði
- Malarvegur
- Göngustígar
- △ Kvöð um bílastæði
- R/S Rotþró (R) / Seyrulosun (S), leiðbeinandi staðsetning
- Gönguleiðir / Útivistarstígar
- Reiðleiðir / Reiðstígar
- Veghelgunarsvæði



Greinargerð

Almenn lýsing, forsendur

Um er að ræða áður óskipulagðan reit við Skarðsveg. Deiliskipulag þetta er skilgreint fyrir vestrú og þjónustu. Samhlöða auglýsingu deiliskipulags skal gerð breyting á aðalskipulagi Fjallabyggðar 2020-2032 þar sem nýr vestrúna- og þjónustureitur er skilgreindur. Á skipulagssvæðinu er heimild fyrir 10 gistihýsum auk þjónustubygginga til útleigu. Stærðin er 2,3 Ha og afmarkast af Skarðsvegi til suðurs og læk til norðurs. Austur og vestur mörk skipulagssvæðis eru mörkuð með hitum á teikningu. Svæðið er óbyggt og er að mestu þakið lúpinu og öðrum villtum gróðri. Markmið skipulagsins er að styrkja ferðaþjónustu innviði á svæðinu. Það liggur mitt á milli Siglufjarðar og skóðasvæðisins og í nánasta við útivistarsvæði Hólsdals. Yfirbragð bygginga og landslagsmótunar á svæðinu verður heildstætt.

Þjónustuhús (G1)

Byggingareitur merktur G1 á vestrúhluta svæðisins er fyrir þjónustuhús sem gestir gistihýsa hafa aðgang að. Reiturinn er 376m². Þjónustuhúsið má vera allt að 150m² og allt að 5m á hæð. Byggingarnar eru á einni hæð og heimilt er að tengja þær saman með þaki. Gert er ráð fyrir heitum potti á verönd. Sorpgámar eru staðsettir við sameiginlegt bílaplan.

Gistihýsi (G2, G3, G4)

Á byggingarreitum G2 G3 og G4 er fyrirhugað að byggja 10 gistihýsi með svipuðu lagi og efnisnotkun til að tryggja fallega heildarmynd svæðisins. Byggingareitur G2 er 1006m², G3 er 844m² og G4 er 360m². Húsin eru timburhús á einni hæð með steyptri plötu. Þök eru með mæni en að öðru leiti er húsförmið fjáfrjálst. Gert er ráð fyrir að hvert hús sé um 35m². Tvö af húsunum (byggingarreitur G4) taka mið af algildri hönnun og eru með bílastæði við byggingarreit. Lágmarks fjarlægð milli húsa eru 6m. Staðsetning húsa innan byggingarreita miðar að því að hámarka útsýni að Siglufirði og fjallalendi í umhverfinu. Verandir og skjólveggir verða byggðir í takt við form og efnisnotkun húsananna. Hæð skjólvegga má vera allt að 2,3 metrar frá gólfkóta húsa. Möguleiki er á heitum pottum við húsin. Sorp er við sameiginlegt bílaplan.

Umferð og aðkoma

Aðkoma að svæðinu er frá Skarðsvegi. 11 bílastæði (þar af 2 fyrir hreyfihamaða) fyrir þjónustuhús og gistihýsi á byggingarreitum G2 og G3 eru vestan við þjónustuhús. Vegur með bundnu slitlagi liggur að byggingarreit G4 niður með Skarðsvegi. Malarvegir með náttúrulegu yfirbragði liggja með byggingarreitum G2 og G3 og veita aðgang að húsunum. Ekki er ætlast til að bílum sé lagt við hvert hús nema við hús á byggingarreit G4. Aðkoma slökkviliðs er um sömu vegi. Skarðsvegur (793) er tengivegur með veghelgunarsvæði 15 metra í báðar áttir frá miðlinu. Allar byggingar og vegir innan skipulags eru utan veghelgunarsvæðis. Veghelgunarsvæði er merkt á skipulagsupprátt. Tenging við Skarðsveg verður staðsett í samráði við Vegagerðina. Framkvæmdarálið gerir sér grein fyrir nálægð húsa við veg og mun ekki óska eftir aðgerðum Vegagerðarinnar síðar vegna mögulegra óþæginda eða ónáðs frá vegi eða umferð.

Staðbundið Hættumatskort

Náttúru- og minjavernd

Um er að ræða land sem að mestu leiti er þakið alaskalúpinu og því ekki um að ræða rask á viðkvæmum gróðurvistgerðum. Starungsmýrarvist, sem hefur hátt verndargildi er nálægt skipulagsvæði en ekki innan þess. Til er fornleifaskráning fyrir svæðið eftir Birnu Lárusdóttur. *Fornleifaskráning í Hvanneyrarhreppi II* Minjar í Siglufirði (sunnan Siglufjarðarbæjar og austan fjarðar), Héðinsfirði og Hvanndólum Fornleifastofnun Íslands FS391-04042 Reykjavík 2008, sem uppfyllir þó ekki staða Minjastofnunar um skráningu. Tvær minjar eru skráðar innan svæðisins. Annarsvegar EY-007:022 Höfðingjalaut sem líklega var á þessu svæði miðað við heimildarmann skrásetjara. Hinsvegar lá Skarðsvegur EY-007:024 yfir þetta svæði. Hann varð ekki bif fær fyrr en 1946 en sá vegur var víða ruddur í eldri vegslóða sem líklega hafa legið þarna um aldir. Í skýrslunni frá 2008 segir „Gamli Skarðsvegurinn sést vel, t.d. norðan í Sjónarhól, um 400 m NVN af bæjarhól 001. Grýtt en að miklu leyti lynggróði holt. Vegurinn liggur upp með Grísará, mjög nálægt árbakkanum og norðar en núverandi vegur, í það minnsta á þessum stað en sjálfsagt liggur núverandi vegur víða á gamla vegarstæðinu. Norðan Sjónarhóls sést 2-3 m breiður, ruddur slóði á nokkurra tuga metra kalla.“ Minjavörður kannaði svæðið á veltvangi þann 22 nóvember 2022. Erfitt var að greina veggina á svæðinu vegna gróðurs en hann er greinilegur á loftmynd og var mældur upp þannig. Uppmæling minjavarðar telst nægjanleg mólvægisáðgerð og hefur Minjastofnun Íslands því ekki athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir. Ekki er vílað til þess að aðrar forminjar eða aðrar menningarmínjar séu á svæðinu. Komi slíkt í ljós skal Minjavernd upplýst svo meta geti stöðuna.

Umhverfisáhrif

Uppgangur hefur verið í sveitarfélaginu undanfarin ár og hefur eftirspurn eftir gistingu og afþreyingu aukist með tilkomu Héðinfjarðarganga og uppbyggingu í atvinnugreinum bæjarins. Svæðið er kjórið til að þjónusta ferðamenn bæði að sumri og vetri vegna návgis við skóðasvæði, golfvöll og útivistarsvæði. Til að lágmarka áhrif á ásynnd svæðisins eru byggingar brotnar niður í smáar einingar og felldar á landslagi. Önnur mannvirki eru þegar til staðar við Skarðsveg og veltenging góð. Eins fram kemur að ofan er landið að mestu þakið lúpinu og því ekki um að ræða rask á viðkvæmum vistgerðum. Þess skal gætt að ekki sé mengun af yfirborðsvatni vegna framkvæmda sem leitað gæti í lækjarfarveg. Gæta skal að vandaðri umgengni á svæðinu og ekki skal raska landi umfram það sem nauðsynlegt er fyrir framkvæmdir. Sýna skal aðgát vegna fuglalífs á meðan á framkvæmdum stendur.

Ofanflóð

Veðurstofa Íslands hefur gert staðbundið hættumat fyrir viðkomandi skipulagsvæði, dagsett 28.12.2021 og er niðurstaðan þessi: Samkvæmt reglugerð 505/2000, um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðbirgðahættumats, má reisa óstyrkt fristunda- og atvinnuhúsnæði á hættusvæði A á áður óskipulögðum svæðum. Gistihýsabýggð á umræddum deiliskipulagsreit í mynri Skarðsdals er því talin standast viðmið um ofanflóðahættu skv. gildandi lögum. Fara skal eftir 19.gr reglugerðar 505/2000 við hönnun mannvirka sem lenda innan hættusvæða A eða B. Frekari upplýsingar um hættumatið má sjá í staðbundnu hættumati frá Veðurstofu Íslands, Málsnúmer 2021-211 unnið af Sveini Brynjólfssyni og Magna Hreini Jónssyni.

Veitukerfi

Rafmagn og hitaveita tengist veitukerfi sveitarfélagsins. Kalt neysluvatn verður úr eigin brunni. Neysluvatnið skal uppfylla þær kröfur sem tilgreindar eru í reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001. Rotþró er staðsett austast á svæðinu og verður aðgengileg frá Skarðsvegi. Aðgengi að vatni fyrir slökkvilið verður tryggt með brunahana á svæðinu.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010

frá 9. febrúar 2023 til 28. mars 2023 var samþykkt í sveitarstjórn

Fjallabyggðar þann _____

Sveitarstjóri Fjallabyggðar _____

Deiliskipulag þetta ólaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Gistihýsi og þjónustuhús við Skarðsveg-deiliskipulag



LANDNÚMÉR:	Deiliskipulag		
EFNI:	1:1000	VERKNR:	2210
MÆLIKVARÐI:	A2	TEIKN. NR.:	01
FRUMSTÆRÐ BLADS:	MS	YFIRFARID:	HKC
TEIKNAD:	MS	ENDURSK:	
DAGSETNING ÚTGÁFU:	26.04.2023		



Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050