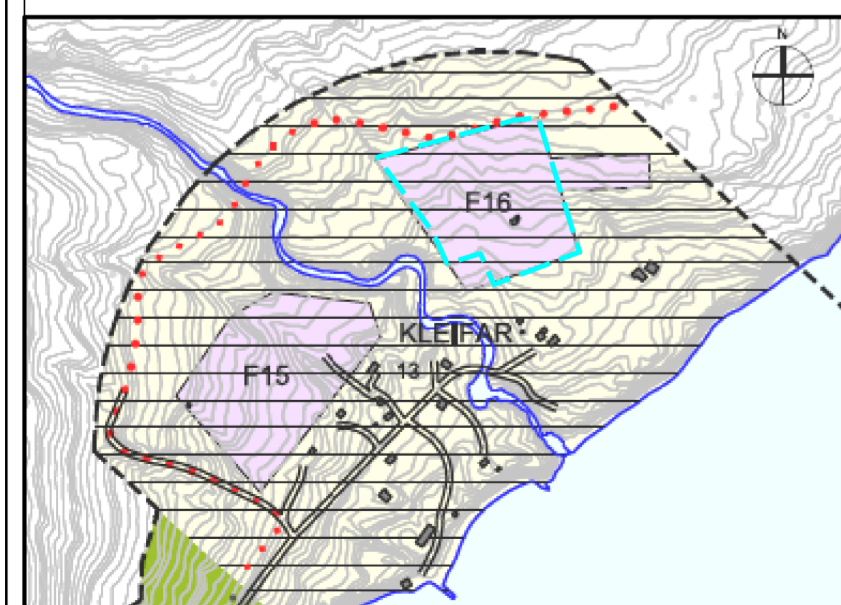


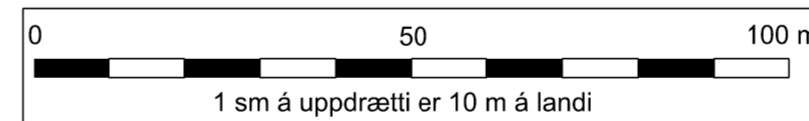
Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000



Úrklippa ú tillögu að br. á aðalsk.

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 1 m hæðarlínur
- 5 m hæðarlínur
- Rotþró
- Aðkoma
- Fornminjar
- Vegtenging
- Lóðamörk
- Lóðamörk breyting
- Byggingarreitir
- Núv. mannvirki



Greinargerð

Forsendur

Samkvæmt tillögu að breytingu á aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 á landnotkun á hluta af landi jarðarinnar Ytri-Gunnólfsár II á Kleifum í Ólafsfirði er gert ráð fyrir um 3,5 ha svæði fyrir frístundabyggð (F16). Í gildandi aðalskipulagi er landið skilgreint sem landbúnaðarland með hverfisvernd. Eigendur jarðarinnar hafa nú áform um að láta gera deiliskipulag fyrir 15 frístundahús innan þessa svæðis, þ.e. eitt fyrir hvern eiganda.

Skipulagsleg staða og staðhættir

Svæðið sem er að mestu gömul tún og raklent graslendi, liggur austan Gunnólfsár að fjallsgirðingu að norðan, að landamerkjum við Ytri-Gunnólfsá I að austan og að sunnan að línu sem liggur um 90 m norðan við sameiginlegt íbúðarhús jarðanna Y-Gunnólfsár I og II. Innan þessa svæðis hafa verið stofnaðar tvær frístundalóðir með landnr. 150897, 1220 m og landnr. 222605 (Gunnarsholt) einnig 1220 m. Vegna aðkomuvegar þarf að gera smá breytingar á núverandi lóð landnr. 150897. Þá hafa eigendur komið sér upp sameiginlegri snyrtiaðstöðu á þessu svæði og tveir eigendur innan hópsins útbúið aðstöðu við tvö hjólhýsi ásamt smáhýsi. Ekki er til deiliskipulag fyrir jörðina Ytri-Gunnólfsá II.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum, en ásyndin mun breytast með fjölgun húsa á svæðinu. Staðarval þeirra er miðuð við að jarðrask og landmótun verði sem minnst og sama gildir um vegtengingar að þeim. Trjágróður verður í lágmarki þ.e. fyrst og fremst lágvaxnir runnar til að mynda skjól við húsin. Vandað verður til frágangs á rotþróum til að þær hafi sem minnst áhrif á umhverfið í kring.

Forminjar

Innan skipulagssvæðisins eru skráðir fjórir minjastaðir samkvæmt „Fornleifaskráningu í Ólafsfirði“, Fornleifastofnun Íslands FS320-04051, Reykjavík 2006. Þeir eru: EY-022-006 og EY-022-007 heimild um útihús, engin afgerandi ummerki sjáanleg, EY-022-012 hesthúsvöllur, örnefni hesthús og EY-022-015 kvíaból, þúst kvíar. Samkvæmt drögum að deiliskráningu var ekki að finna frekari fornminjar innan skipulagssvæðisins, en skammt sunnan þess bæstast við minjar um hesthústóft. Við nýja nákvæmari innmælingu á skráðum minjum á svæðinu virðast minjar nr. EY-022-006 og 007 vera örlítið austar en eldri mæling sýndi og þá meira utan skipulagssvæðisins en eldri skráning gaf til kynna. Komi fornminjar í ljós við framkvæmdir á svæðinu er skylt að gera Minjastofnun Íslands viðvart.

Aðkoma

Aðkoma verður af vegi að núverandi frístundahúsum sem tengist heimreiðinni að íbúðarhúsi jarðanna Ytri-Gunnólfsár I og II.

Deiliskipulag

Um byggingar á lóðunum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s., skipulagslög, mannvirkjalög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarinnar, eftir því sem við á. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan hverrar lóðar.

Byggingar

Á hverri lóð verður heimilt að reisa eitt frístundahús allt að 100 m² að stærð og þau verði að lágmarki ekki minni en 40 m². Byggingarreitur er þannig fyrirkommið að þeir myndi þyrpingar samkvæmt ákvæðum í aðalskipulagi, en þó þannig að fjarlægð milli húsa nái 20 m, nema á lóðum nr. 6 og 7 þar sem því verður ekki viðkomandi vegna lögunar og stærð þeirra. Þakform verður mænispak með svipuðu yfirbragði núverandi húsa og hámarkshæð að 4.90 m. Staðsetning húsa innan byggingarreits er frjáls, en stefnan taki mið af stefnu húsa á svæðinu og landslagi innan hverrar lóðar.

Veitur

Lóðirnar mun tengjast vatnsveitu jarðarinnar, hitaveitu Norðurorku og dreifikerfi Rarik hvað varðar rafmagn. Fráveita mun tengjast tveim rotþróum þar sem önnur er staðsett í suðausturhorni svæðisins, en hin skammt austan við læk sem rennur í gegnum svæðið. Frágangur og stærð þeirra skal unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var auglýst frá..... 2018 með

athugasemdafresti til 2018

var samþykkt í bæjarstjórn þann..... 2018.

Bæjarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórsmartíðinda

þann.....2018

Ytri-Gunnólfsá II Ólafsfirði frístundabyggð

teikn: Deiliskipulagstillaga mkv: 1:1000 í A2 teiknað af: ghg

verknr: 18-103 dags: 05.10.18 br: br: teikn-nr: 1