



Furugerði

Frístundabyggð í landi Stóra-Botns

Tillaga að deiliskipulagi á vinnslustigi

20. desember 2019



Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv.

41. grein skipulagslaga nr. 123/2010,

var samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann _____ 20__.

f.h. Hvalfjarðarsveitar

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR	3
1.1 Umhverfi og staðhættir	3
2 MÁLSMEÐFERÐ	4
3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	4
4 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI	6
4.1 Almenn um tillögu	6
4.2 Almennir skilmálar	6
4.2.1 Aðkoma og bílastæði	6
4.2.2 Lóðir, byggingarreitir og nýtingarhlutfall	6
4.2.3 Húsagerð og hæðir húsa	7
4.2.4 Opið svæði utan lóða	7
4.2.5 Brunavarnir	7
4.2.6 Fornminjar	7
4.2.7 Gróður	7
4.2.8 Sorphirða	7
4.2.9 Veitur og lagnir	7
4.2.10 Neysluvatn	7
4.2.11 Fráveita	7
4.2.12 Breytingar á þegar byggðum húsum	7
4.3 Áhrif á umhverfið	8
4.4 Skilmálatafla	9
Viðauki - Uppdráttur	10

Unnið af Alta ehf.
Ármúla 32
108 Reykjavík
www.alta.is
alta@alta.is

A1420-003-U02

1 INNGANGUR

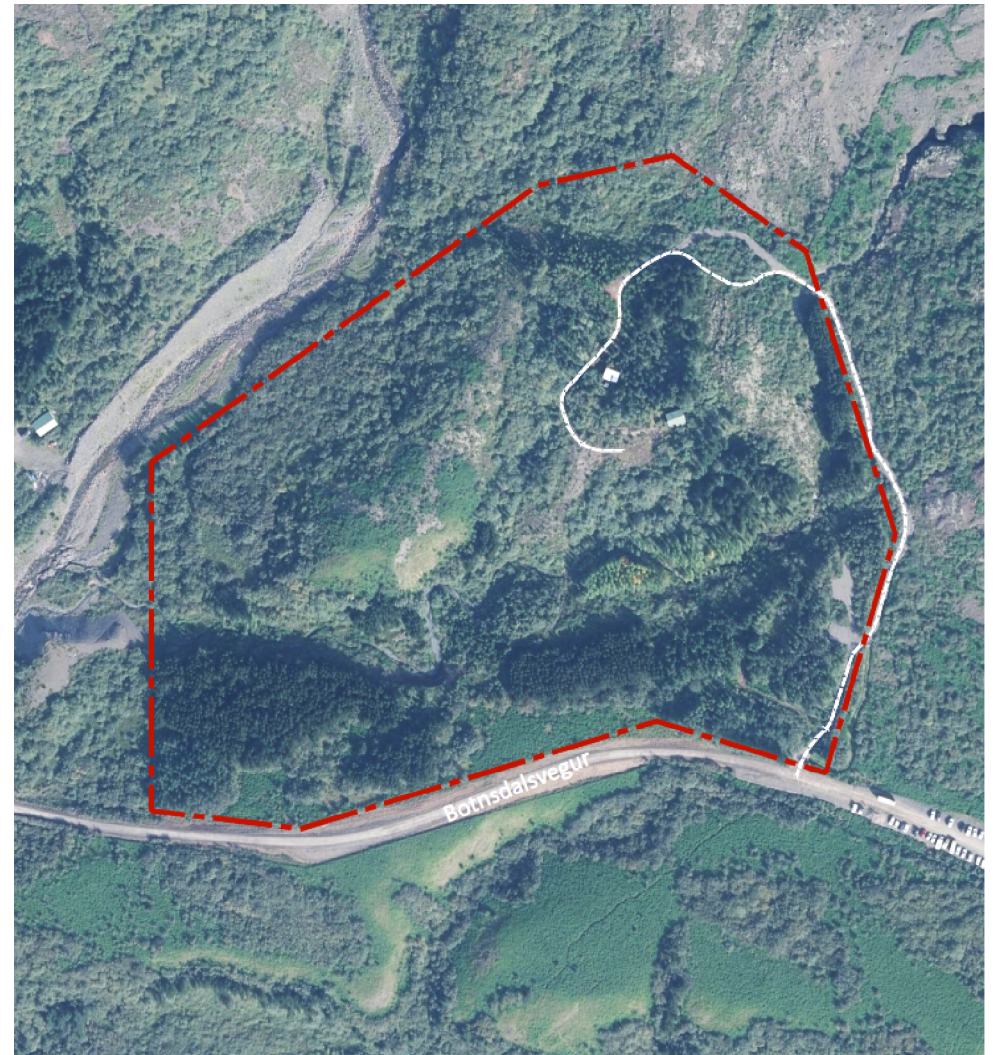
Fyrir botni Hvalfjarðar, í landi Stóra-Botns, er frístundabyggðin Furugerði. Þar eru tvö frístundahús ásamt fylgihúsi. Landeigendur hafa hug á að reisa tvö frístundahús til viðbótar á svæðinu.

Til stendur að vinna nýtt deiliskipulag fyrir frístundabyggðina. Svæðið sem deiliskipulagstillagan nær til er hluti af landi Stóra-Botns, landnúmer 133508 og er um 9,1 ha að stærð.

1.1 Umhverfi og staðhættir

Frístundabyggðin Furugerði er um 3 km frá botni Hvalfjarðar. Aðkoma að frístundabyggðinni er um malarveg sem liggur frá Botnsdalsvegi (5001), .

Landið er hæðótt með gróna mela, móa og holt með birki, ösp og barrskógi og hallar til suðvesturs og vesturs. Lækur rennur um svæðið og meðfram því til suðvesturs liggur Litlabotnsá. Frá bílastæði við enda Botnsdalsvegur liggja vinsælar gönguleiðir að fossinum Glym sem er í um 2,5 km austan við frístundabyggðina.



Mynd 1: Mörk deiliskipulagssvæðisins (rauð lína) og aðkomuvegur frá Botnsdalsvegi (hvít lína).

2 MÁLSMEÐFERÐ

Tillaga að deiliskipulagi er nú kynnt á vinnslustigi í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillaga á vinnslustigi verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum ásamt því að vera aðgengileg á vef Hvalfjarðarsveitar. Athugasemdir sem kunna að berast við tillögu á vinnslustigi verða hafðar til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofan
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands

Að kynningartíma loknum verður tillagan fullunnin og auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður aðgengileg á vef sveitarfélagsins, auglýst í svæðisbundnum fjölmiðli og verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Frestur til að gera athugasemdir við auglýsta tillögu verður að lágmarki sex vikur. Athugasemdum og ábendingum sem kunna að berast við auglýsta tillögu verður svarað og gerð verður grein fyrir viðbrögðum við þeim og mögulegum breytingum sem þær kunna að leiða til á auglýstri tillögu.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og yfirferð Skipulagsstofnunar verður auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins birt í B-deild Stjórnartíðinda.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

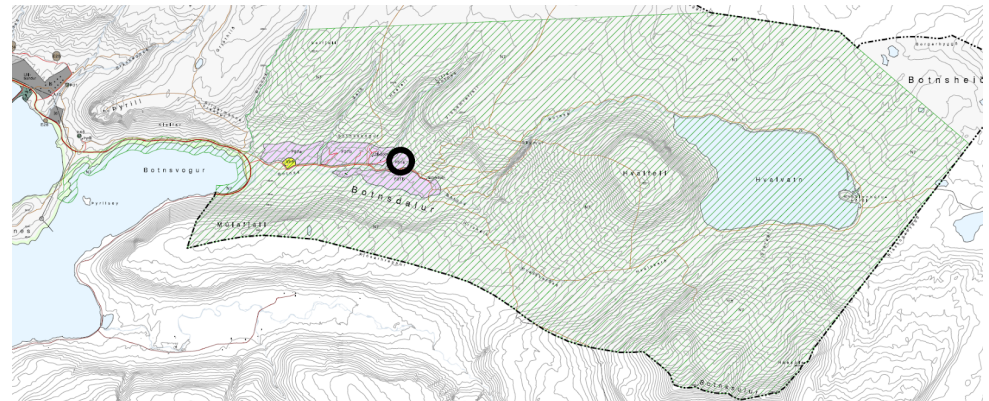
Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við allar meginforsendur Aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar 2008-2020. Deiliskipulagssvæðið er á landnotkunarreit fyrir frístundabyggð með auðkenni F31a.

Í stefnumörkun aðalskipulagsins um frístundabyggð er lögð áhersla á að byggð falli sem best að umhverfi sínu og að skilmálar deiliskipulags fyrir nýjar frístundabyggðir skuli vera skýrir og stuðla að samræmi í heildaryfirbragði byggðar. Í skilmálum deiliskipulagstillögunnar eru sett ákvæði um yfirbragði byggðar, ásýnd þess og frágang til samræmis við ákvæði aðalskipulagsins.

Talsvert stórt svæði inn af Hvalfjarðarbotni er Náttúruminjaskrá. Þar segir:

(1) Lönd Litla- og Stóra- Botns, Hrísakots, Ingunnarstaða, Þrándarstaða og Skorhaga. Svæðið tekur yfir fjörur í Botnsvogi og Brynjudalsvogi, svo og Brynjudal og Botnsdal, allt upp fyrir Hvalvatn. (2) Fagrir dalir, töluverður kjarrgróður. Mjög lífauðugar leirur, mikið fuglalíf. Glymur, hæsti foss landsins, er í Botnsá.

Í Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar er svæðið skilgreint sem náttúruverndarsvæði (N7) og er um 6.300 ha að stærð, sjá mynd 2.



Mynd 2: Náttúruverndarsvæði N7 er auðkennt með grænum skástrikuðum línum og deiliskipulagssvæðið með svörtum hring.

Í Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar er gert ráð fyrir svæðum fyrir frístundabyggð innan svæða á náttúruminjaskrá. Í stefnumörkun aðalskipulagsins um skipulagsáætlanir fyrir frístundabyggð eru m.a. settir skilmálar um þéttleika, ásýnd og gróðursetningu. Um frístundabyggð á náttúruverndarsvæðum eru gerðar ítarlegri kröfur um þéttleika, ásýnd og gróðursetningu, sbr. kafla 4 um skipulagsáætlanir. Þar segir:

- ▶ *Þéttleiki byggðar í nýjum frístundabyggðasvæðum sé ekki meiri en 2,5 frístundahús að meðaltali á hvern hektara. Á frístundabyggðasvæðum sem eru á náttúruminjaskrá skal þéttleiki ekki vera meiri en 2 frístundahús á hvern hektara.*
- ▶ *Nýtingarhlutfall einstakra frístundalóða, án sameiginlegra svæða, má að hámarki vera 0,05 að brúttóflatarmáli.*
- ▶ *Tryggja þarf að röskun vegna framkvæmda við uppbyggingu frístundabyggða verði haldið í lágmarki á svæðum sem eru á náttúruminjaskrá og þar sem náttúrulegur birkiskógur vex.*
- ▶ *Gróðursetning trjáplantna sem ekki tilheyra íslenskri flóru er óheimil á frístundabyggðasvæðum þar sem náttúrulegur birkiskógur vex.*

Skilmálar deiliskipulagstillögu taka tillit til allra ofangreindra þátta.

4 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

4.1 Almennt um tillögu

Innan deiliskipulagssvæðis eru fjórar lóðir. Heimilt er að byggja eitt frístundahús ásamt fylgihúsi innan hvernar lóðar.

4.2 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allt deiliskipulagssvæðið.

Allar framkvæmdir á svæðinu, bæði innan og utan lóða, skulu valda sem minnstu raski á umhverfinu.

Leggja skal áherslu á að öll uppbygging innan deiliskipulagssvæðisins falli sem best að umhverfinu.

4.2.1 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að frístundabyggðinni er frá Botnsdalsvegi (5001) um malarveg sem liggur að lóðarmörkum hvers frístundahúss. Frá malarvegi er heimilt að leggja stíga/vegslóða að bílastæði fyrir hvert frístundahús.

Malarvegur, jafnt innan sem utan lóða, er sameign allra landeigenda.

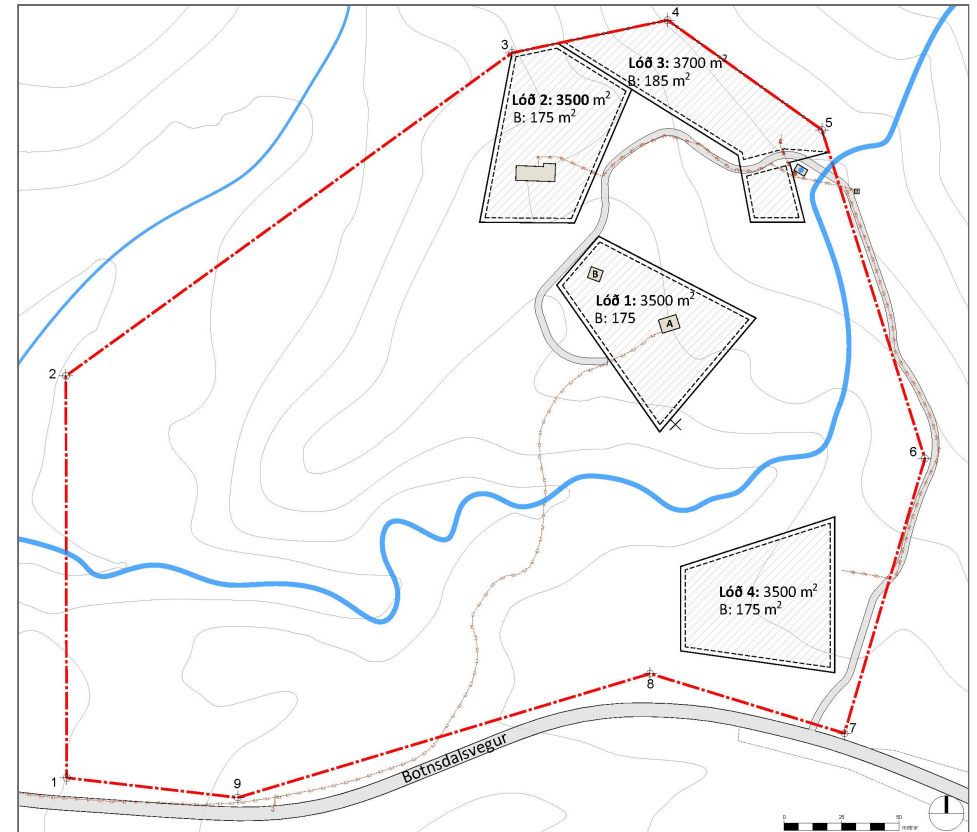
Heimilt er að útbúa bílastæði fyrir hvert frístundahús. Staðsetning og fjöldi bílastæða er ekki sýnt á deiliskipulagsupprætti. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir aðkomu að frístundahúsum ásamt staðsetningu og fjölda bílastæða.

4.2.2 Lóðir, byggingarreitir og nýtingarhlutfall

Á deiliskipulagsupprætti koma fram stærðir lóða og hámarksbyggingarmagn innan hvernar lóðar.

Heimilt er að byggja eitt frístundahús á hverri lóð ásamt einu fylgihúsi s.s geymslu, gestahúsi eða garðhúsi. Frístundahús og fylgihús skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning innan byggingarreita er frjál en þó skal fjarlægð milli bygginga á aðskildum lóðum vera að lágmarki 20 m. Óheimilt er að girða af lóðir og er eigendum lóða og lóðarhöfum frjál för um lóðir hvers annars

svo fremi sem það valdi ekki truflun eða skerði nýtingu eigenda.
Nýtingarhlutfall hvernar lóðar skal ekki vera hærra en 0,05



Mörk deiliskipulags / landamerki	Lóð: 1 m ² B: 1 m ²	Stærð lóðar og hámarksbyggingarmagn	Landamerki - hnitpunktar
Lóðamörk	Borhola	Minjar	Ljósleiðari
Núverandi byggingar	Lækur	Rafveita	Háspennustöð
Byggingarreitir			

Skýringarmynd: Hluti deiliskipulagsuppráttar.

4.2.3 Húsagerð og hæðir húsa

Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 7 metra mælt frá gólfplötu aðkomuhæðar. Heimilt er að byggja frístundahús á tveimur hæðum. Fylgihús skulu vera á einni hæð og hámarkshæð þeirra 4,5 m frá aðkomuhæð.

Huga skal að því að byggingar falli vel að umhverfinu. Húsagerð er að öðru leyti frjáls.

4.2.4 Opið svæði utan lóða

Land utan lóða er ætlað til útivistar, leikja og sameiginlegra framkvæmda t.a.m. við gestabílastæði og leiksvæði.

4.2.5 Brunavarnir

Um frístundabyggðina rennur lækur til afnota fyrir slökkvilið sveitarfélagsins.

4.2.6 Fornminjar

Innan deiliskipulagssvæðisins er skráð tóft (BO-002:035) og er hún merkt inn á deiliskipulagsupprátt. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

4.2.7 Gróður

Gróðursetning trjáplantna sem ekki tilheyra íslenskri flóru er óheimil á, þar sem náttúrulegur birkiskógur vex innan deiliskipulagssvæðisins, sbr. ákvæði aðalskipulags.

4.2.8 Sorphirða

Heimilt er að staðsetja sorpgám og/eða sameiginlegt sorpgerði innan deiliskipulagssvæðisins. Frágangur og ásynnd sorpgerða skal vera snyrtilegur. Söfnun/förgun á sorpi skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og annara laga og reglugerða sem við eiga hverju sinni. Sorphirða á svæðinu er ekki á vegum sveitarfélagsins.

4.2.9 Veitur og lagnir

Lagnir, þar með taldir jarðstrengir til og frá lóðum skulu lagðir í götustæði aðkomuvega að lóðamörkum hvarrar lóðar.

Lega rafveitu og ljósleiðara er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Háspennustöð, utan deiliskipulagsmarka, er sýnd á upprætti. Frístundabyggðin tengist dreifikerfi RARIK.

4.2.10 Neysluvatn

Heitt vatn kemur úr borholu á holtinu suðaustan lóðar nr. 3. Staðsetning borholu er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Vatn úr borholu er kælt til neyslu fyrir hús á lóðum 2, 3 og 4. Einnig er kalt vatn tiltækt úr borholu norðvestan við Svartahrygg í landi Stóra-Botns.

Kalt vatn fyrir hús á lóð 1 kemur úr borholu norðvestan við Svartahrygg, í landi Stóra-Botns og úr borholu um 50 m norðaustan hússins.

Heimilt er að reisa smáhýsi eða lágreist skýli/skjól yfir borholu og gasskilju.

4.2.11 Fráveita

Fráveita skal leidd í rotþrær. Á aðaluppráttum skal gera grein fyrir staðsetningu rotþróa, útfærslu og frágangi. Heimilt er að tvö eða fleiri frístundahús samnýti rotþrær á svæðinu.

Tryggja skal greiðan aðgang að rotþróum fyrir viðhald og tæmingu t.a.m. með því að koma þeim fyrir í nálægð við veg, Allt efni og frágangur rotþróa skal vera viðurkenndur og í samræmi við lög reglugerðir sem um það gilda hverju sinni.

4.2.12 Breytingar á þegar byggðum húsum

Heimilt er að byggja við og/eða gera minniháttar breytingar á þegar byggðum húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Senda skal fyrirspurn með ósk um breytingar til sveitarfélagsins sem sker úr um hvort breyting teljist veruleg eða óveruleg. Í fyrirspurn skal gera ítarlega grein fyrir fyrirhuguðum breytingum og skila skal uppfærðum aðaluppráttum. Í þeim tilvikum sem umfang breytinga

telst verulegt skal fara eftir ákvæðum skipulagslaga og skipulagsreglugerðar um breytingar á deiliskipulagi.

Flatarmálsaukning skal að jafnaði ekki vera meiri en 10% af heildarbyggingarmagni byggingar og nýtingarhlutfall lóða skal í engum tilvikum vera hærra en 0,05.

4.3 Áhrif á umhverfið

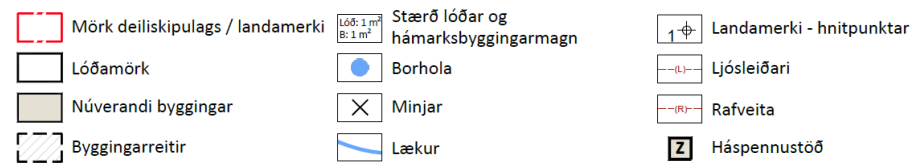
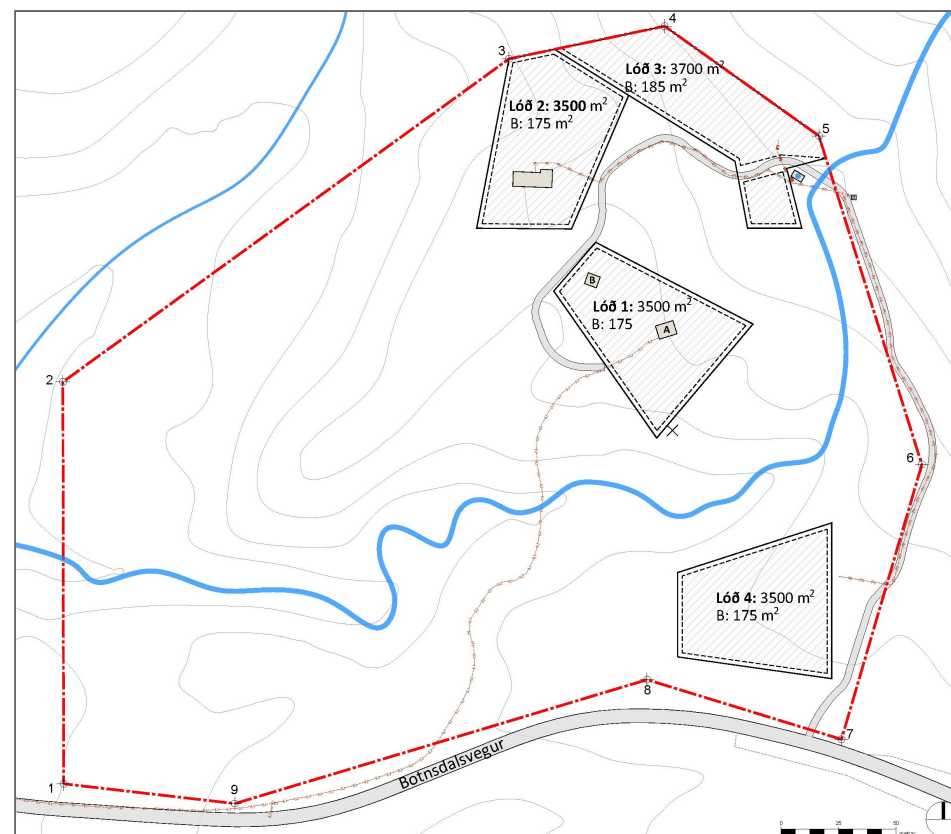
Hér er gerð grein fyrir áhrifum tillögunnar á umhverfið í samræmi við 12 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Landspildan sem deiliskipulagstillagan nær til hefur verið nýtt undir frístundabyggð um langt skeið. Tvö frístundahús eru á svæðinu í dag og ólíklegt er talið að tvö frístundahús til viðbótar hafi íþyngjandi áhrif á umhverfið t.a.m. hvað varðar ásýnd, umferð eða náttúrulegt yfirbragð svæðisins.

Í deiliskipulagstillögu eru settir skilmálar um að byggingar skuli falla vel að landi og að framkvæmdir valdi sem minnstu raski á náttúrulegu umhverfi. Þá eru settir skilmálar, í samræmi við ákvæði aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar, um takmörkun á gróðursetningu á svæðinu.

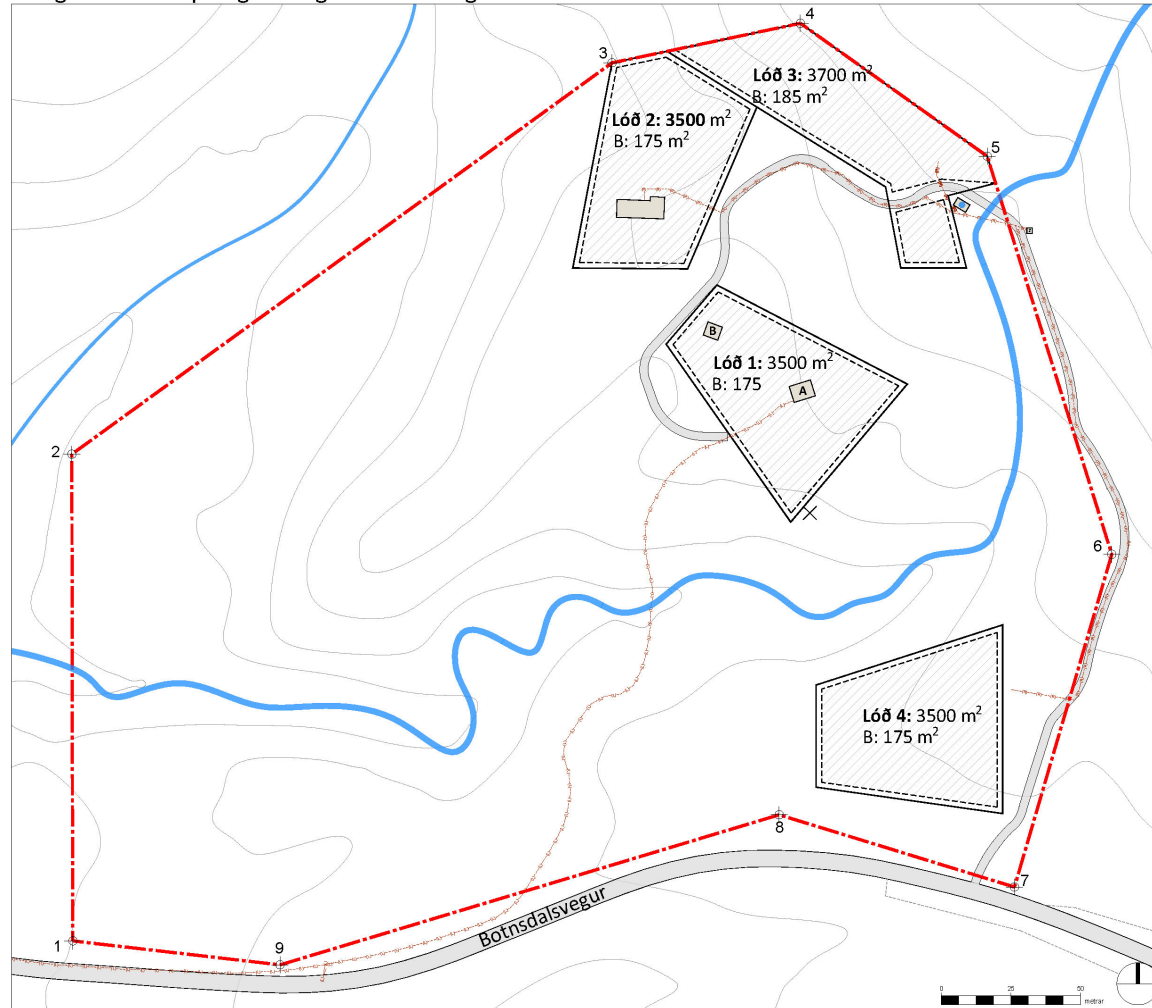
4.4 Skilmálatafla

	Lýsing	Stærð lóðar	Hámarks- byggingarmagn
Lóð 1	Á lóðinni stendur eitt frístundahús (1a) ásamt fylgihúsi (1b), samtals 74,4 m ² að stærð.	3500 m ²	175 m ²
Lóð 2	Á lóðinni stendur eitt frístundahús, 96 m ² að stærð.	3500 m ²	175 m ²
Lóð 3	Lóðin er óbyggð.	3700 m ²	185 m ²
Lóð 4	Lóðin er óbyggð.	3500 m ²	175 m ²



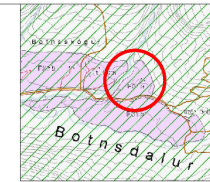
Viðauki - Uppdráttur

Furugerði, frístundabyggð í landi Stóra Botns.
Tillaga að deiliskipulagi - tillaga á vinnslustigi.



Tillaga að deiliskipulagi: Furugerði, frístundabyggð í landi Stóra Botns í mkv. 1:1000

Landamerki - hnittaskrá	
1	388890,7, 433499,8
2	388890,1, 433674,5
3	389084,7, 433814,9
4	389152,5, 433829,0
5	389219,7, 433781,4
6	389344,6, 433638,5
7	389229,5, 433519,1
8	389144,3, 433545,1
9	388965,3, 433491,2



Skýringarmynd:
Hviti aðalskipulags Hvolfjarðarsveitar 2008-2020

- Skýringar**
- Mörk deiliskipulags / landamerki
 - Lóðamörk
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitur
 - Stærð lóðar og hámarksbyggingarmagn
 - Borhola
 - X Minjar
 - Lækur
 - + Landamerki - hnittpunktur
 - Ljósleiðari
 - Rafveita
 - Z Háspennustöð

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákæði 40 g. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í sveitarstjórn Hvolfjarðarsveitar þann _____

Auðgöng um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Spásmálaránda þann _____

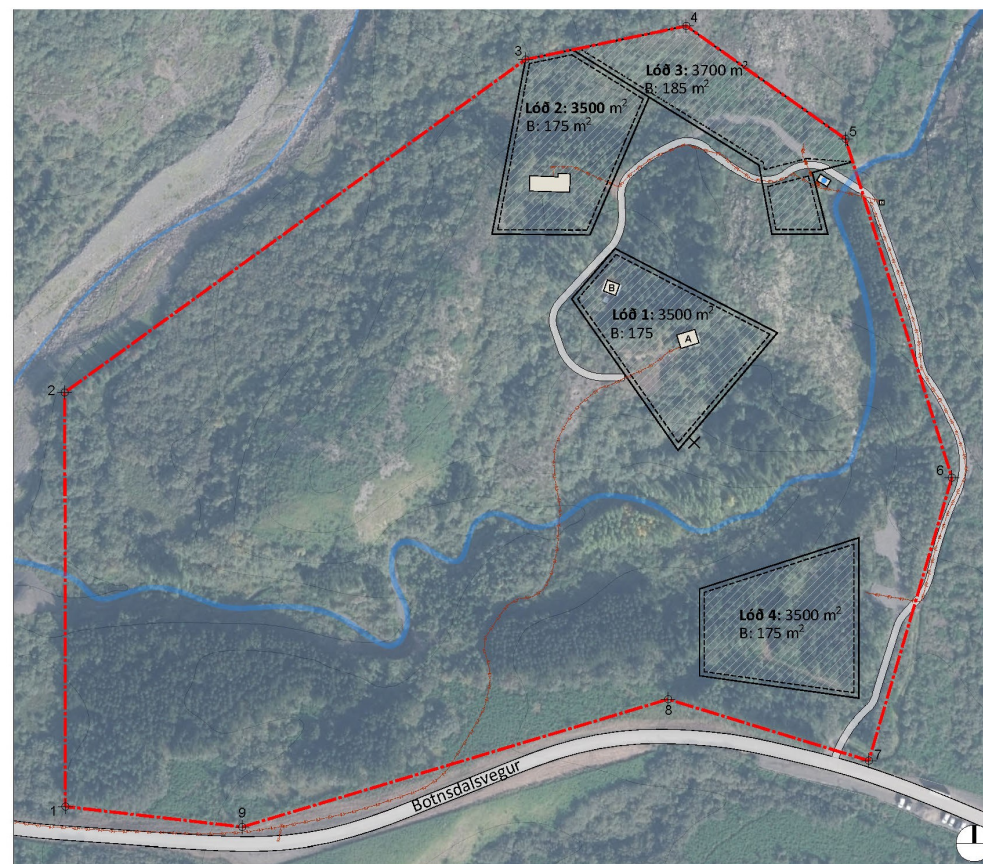
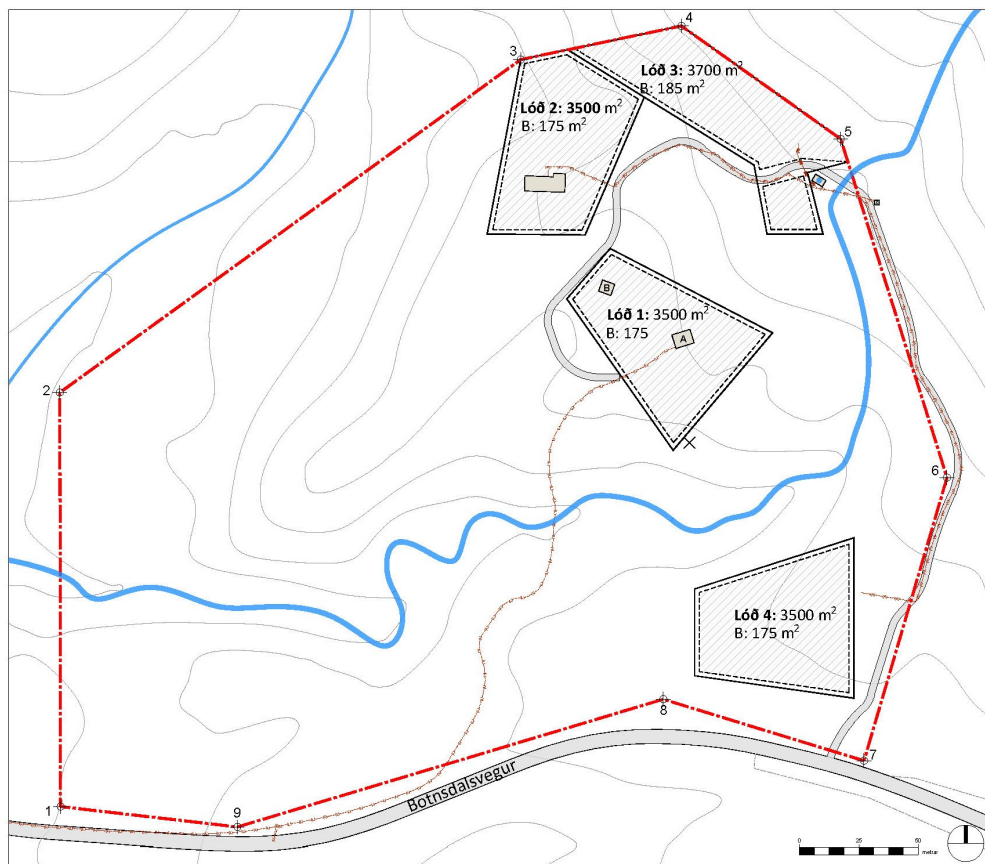
f.h. Hvolfjarðarsveitar

Uppdráttur þessi er hluti af deiliskipulagstillögu fyrir Furugerði, frístundabyggð í landi Stóra Botns. Með uppdráttinni fylgir greinargerð og skilmálar dags. 20. desember 2019.

Furugerði
Frístundabyggð í landi Stóra Botns
Tillaga að deiliskipulagi
Tillaga á vinnslustigi

Dagur:	Mælskorti:	Útgáfu:
20. desember 2019	1:1000 @ A2	A1A20 002-U02
Tölu/Winnúmer:	Tekni:	
W/NA	1/1	

alta@alta.is / www.alta.is **alta**



Skýringarmynd: Hluti deiliskipulagsuppráttar.