



VESTURBYGGÐ

VESTURBYGGÐ

Landspilda úr Fremri-Hvestu í Arnarfirði



Skipulagslýsing

des. 2017



EFNISYFIRLIT:

1	Inngangur	3
2	Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	4
3	Gildandi aðalskipulag	6
4	Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum	7
5	Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga	7
6	Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð	7

1 Inngangur

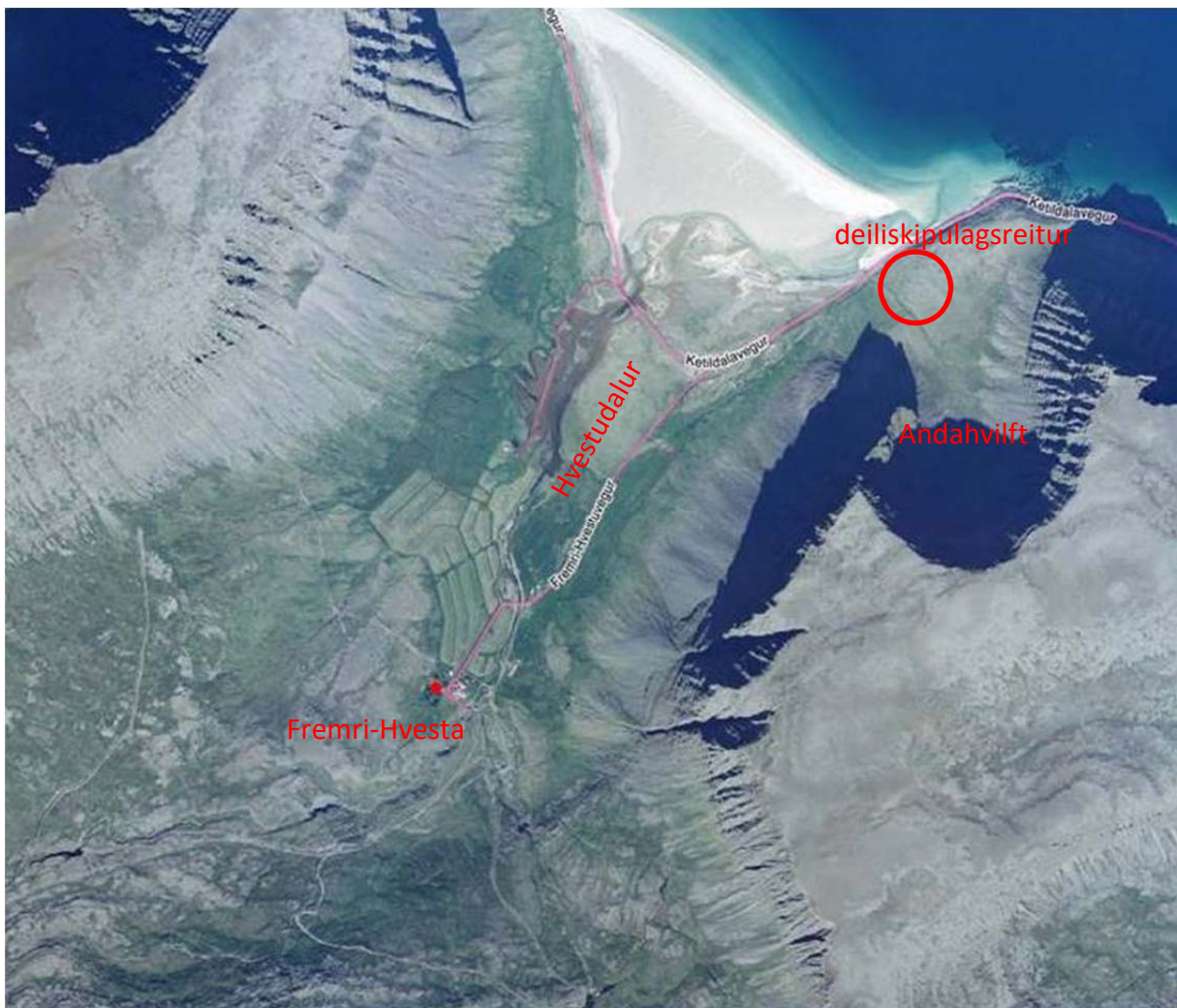
Um er að ræða deiliskipulag fyrir um 4ha spildu úr landi Fremri-Hvestu, landnr. L:140442, rétt utan við Gölt, neðanundir svokallaðri Andahvilft.

Skipulagsráðgjafi sendi inn erindi til Skipulags- og umhverfisráðs Vesturbyggðar fyrir hönd landeigenda þann 8. ágúst s.l., þar sem þess var farið á leit að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir frístundalóð í landi Fremri-Hvestu. Í fundargerð ráðsins nr. 37 frá 21.08.2017 kemur fram eftirfarandi bókun:

2. 1708013 - Deiliskipulag - Hvesta Arnarfirði

Erindi frá Oddi Hermannssyni f.h. Tómasar Guðbjartssonar og Jóns Bjarnasonar, Fremri-Hvestu í Arnarfirði. Í erindinu er óskað eftir heimild til að hefja vinnu við gerð deiliskipulags á u.þ.b. 4,0ha landspildu í landi Fremri-Hvestu, jörð með landnúmer L:140442. Landspildan er rétt innan við Gölt, neðanundir svokallaðri Andahvilft.

Skipulags- og umhverfisráð samþykkir að farið verði í deiliskipulagsvinnu fyrir svæðið.



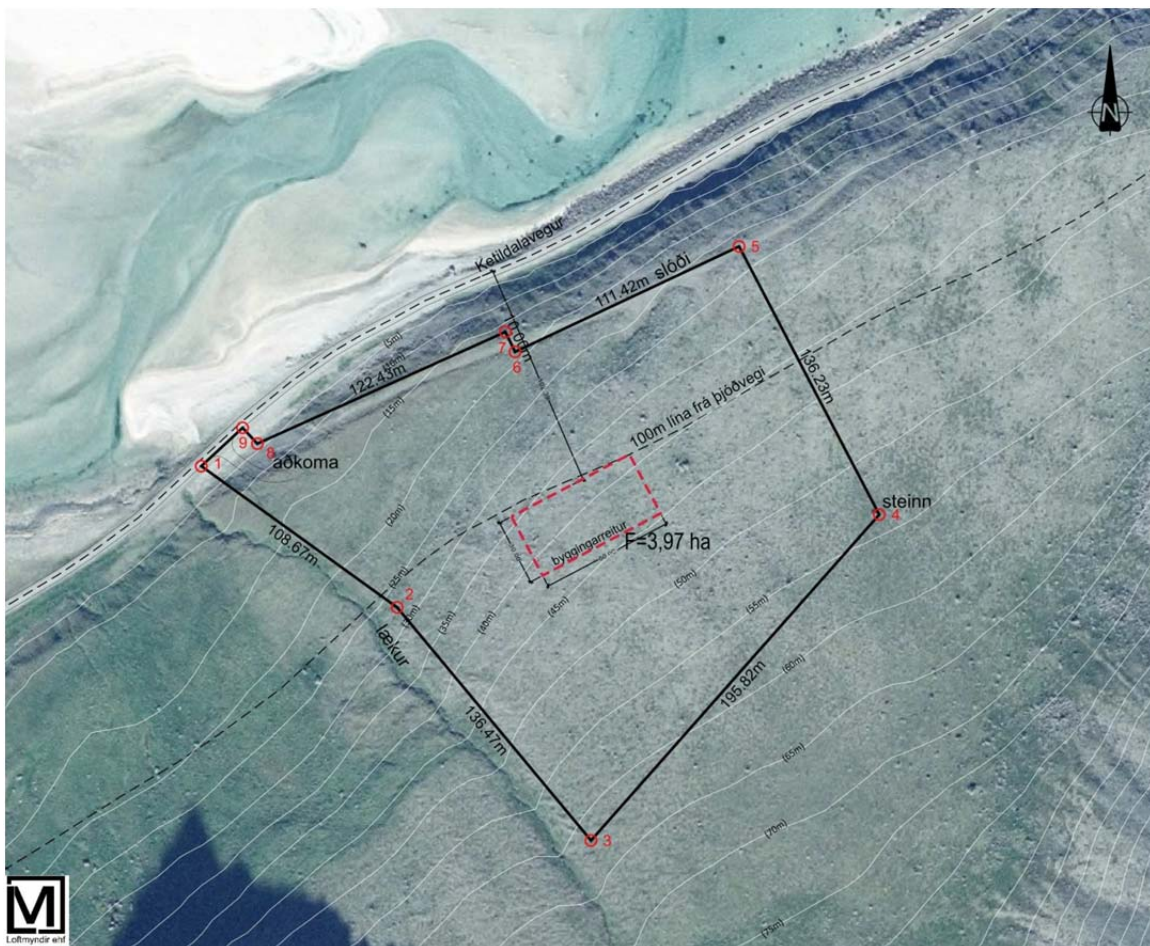
mynd 1. Yfirlitsmynd

2 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Lóðin er um 4ha að stærð og afmarkast af læk til vesturs og gömlum vegslóða til norðurs. Suðausturhorn lóðarinnar er staðsett uppi í hlíðinni, rétt utan við stóran og áberandi stein. Þaðan liggja suðurmörk lóðarinnar meðfram hlíðinni til vesturs að læknum.

Markmiðið er að reisa frístundahús á lóðinni og er byggingarreitur u.þ.b. fyrir miðju lóðar í 100m fjarlægð frá miðlínu vegar. Leyfilegt byggingarmagn verður ákvarðað nánar í deiliskipulagi, en má gera ráð fyrir samantögu byggingarmagni 100-150m² innan byggingarreits, í 1-2 húsum (frístundahús + gestahús/geymsla).

Fyrirhugað er að óska leyfis til að flytja gamla íbúðarhúsið að Fremri-Hvestu (Gamla bæ), á lóðina og gera það upp. Landeigandi hefur nú þegar sett sig í samband við Minjastofnun Íslands um það hvernig best verður staðið að flutningi og endurbótum hússins og mun lýsing þessi verða send Minjastofnun til umsagnar. Þegar deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið staðfest verður og óskað leyfisveitingar um flutning og enduruppbyggingu hússins.



mynd 2. Frístundalóð - spíla úr Fremri-Hvestu. Fyrirhugaður byggingarreitur og aðkoma.

Fyrir hendi liggur lóðarleigusamningur dags. 13. des. 2017 um land þetta og er hann gerður á milli landeigenda, Jóns Bjarnasonar og Höllu Hjartardóttur (leigusali) annarsvegar og hinsvegar Tómasar Guðbjartssonar (leigutaki). Í samningnum er m.a. veitt heimild fyrir aðgengi að köldu vatni, girðingu lands og að reist verði heilsárshús á lóðinni.

Gamli bærinn að Fremri-Hvestu er frá 1903 og fellur því undir 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar kemur fram að öll hús sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð og má ekki spilla, breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Húsið er timburhús á steiptum grunni, um 87m² að stærð, klætt bárujárni. Síðast var búið í húsinu árið 1975 en það er enn nokkuð heillegt. Núverandi staðsetning hússins er ekki hentug fyrir frístundahús, þar sem það er hluti af bæjartorfunni að Fremri-Hvestu. Við flutning þess skapast tækifæri til þess að varðveita húsið á nýjum stað, en áfram í góðum tengslum við sögu þess og umhverfi. Frá nýjum stað er mikið og fallett útsýni og umgjörð bæjarstæðis ekki síðri en innar í dalnum.



mynd 3-4. Gamli bærinn að Fremri-Hvestu.



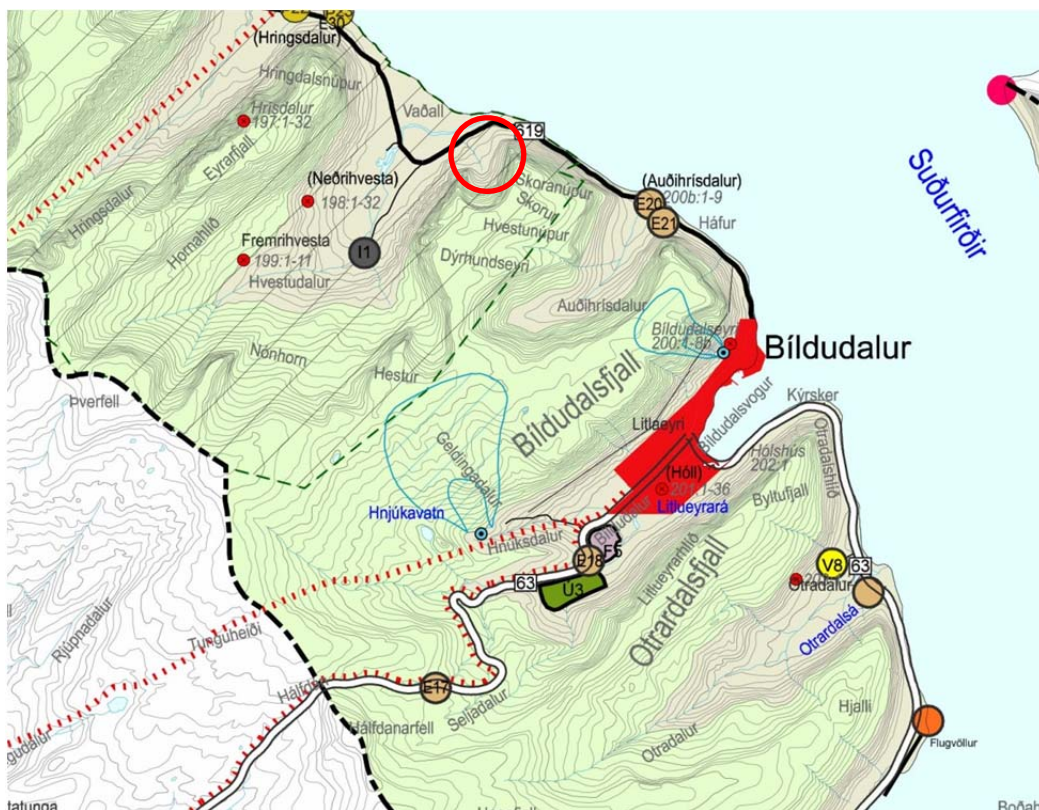
mynd 5. Horft frá deiliskipulagsreitnum suður í átt að Andahvilft.

3 Gildandi aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018 kemur fram að landið er landbúnaðarland. Þar segir á bls. 49 um byggingar á landbúnaðarsvæðum:

- *Byggingar á landbúnaðarsvæðum Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri. Heimilt er að afmarka lóðir og reisa allt að þrjú íbúðarhús þar sem aðstæður leyfa á lögbýlum auk þeirra íbúðarhúsa sem tilheyra búrekstrinum. Ný íbúðarhús skulu nýta sömu heimreið og lögbýlið og vera í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð. Markmiðið er að ekki verði fjölgað tengingum við þjóðveg, að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt og að nýjum húsum verði komið fyrir í samræmi við byggingarhefðir og yfirbragð sveitarinnar. Forðast skal stök hús á víðavangi. Allar nýbyggingar skulu vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Þá er heimilt að byggja allt að 3 stök frístundahús á lögbýlum, þ.m.t. veiðihús, auk aðstöðu fyrir ferðarþjónustu og léttan iðnað, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Um land jarða og lögbýla á landbúnaðarsvæðum gilda að öðru leyti ákvæði jarðalaga nr. 81/2004 og ábúðarlaga nr. 64/1996.*

Ekki eru önnur frístundahús í landi Fremri-Hvestu og er frístundahúsaloð samkvæmt lýsingu þessari í samræmi við ákvæði aðalskipulagsins hér að ofan.



mynd 6. Hluti úr gildandi aðalskipulagi, fyrirhugaður deiliskipulagsreitur er innan rauða hringsins.

4 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum

Núverandi aðstæður:

Lóðin liggur rétt ofan við gamlan vegslóða, ofan við sjávarkamb, austarlega í mynni Hvestudals og neðan við Andahvilft. Í bakgrunni gnæfa háir og tilkomumiklir hamrar Hvestunúps og Andahvilft myndar sterkan ramma til suðurs. Land er gróið og liggur í halla ofan við veginn. Byggingarreitur er fyrirhugaður í miðjum hlíðum, í um 40m h.y.s. og snýr hagstætt m.t.t. sólargangs og útsýnis. Engin mannvirki né þekktar minjar eru innan lóðarinnar. Land er gróið mólendi með áberandi mosagrónu holtagrjóti.

Náttúruvá:

Ekki er talin hættu af grjóthruni eða snjóflóðum, þar sem fyrirhugaður byggingarreitur er staðsettur nokkuð framarlega í hlíðinni og í töluverðri fjarlægð frá hamrabelti fjallsins ofan við Andahvilft.

Aðkoma:

Gert er ráð fyrir aðkomu að reitnum frá Ketildalavegi (nr. 619) um 560m austan við aðkomu að bænum Fremri-Hvestu. Ekki eru aðrar veltengingar nálægt reitnum. Aðkomuvegurinn er fyrirhugaður vestast á reitnum og mun útfærsla hans að byggingarreit ákvarðast nánar í deiliskipulagi.

Fráveita:

Gert er ráð fyrir að frárennsli verði leitt í rotþró og siturlagnir. Um losun rotþró gilda reglur sveitarfélagsins og heilbrigðiseftirlits.

Vatn og rafmagn:

Sótt verður um heimtaug frá Rarik. Vatnsöflun er fyrirhuguð úr læk/brunni rétt ofan og vestan við skipulagsreitinn.

Sorphirða:

Um sorphirðu gilda þau ákvæði sem í gildi eru á hverjum tíma innan sveitarfélagsins.

5 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Helstu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á umhverfið skv. 5.mgr. 12.gr. skipulagslaga, eru sjónræns- og menningarlegs eðlis og varða m.a. flutninginn á Gamla bæ. Mannvirki á þessum stað eru áberandi frá veginum og af sjó. Í greinargerð með deiliskipulagi verður lagt mat á áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á umhverfið.

6 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Lýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga. Lýsingin verður auglýst og verður einnig kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Helstu umsagnaraðilar lýsingarinnar eru Minjastofnun, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit og ábúendur Fremri-Hvestu.

Þegar tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir mun hún verða auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga auk þess sem hún verður kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins*

	Jan. '18	feb	mar	apr	maí	jun	jul	ágú	sep
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli									
Tillaga að deiliskipulagi									
Kynning deiliskipulagstillögu									
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar									
Auglýsing og gildistaka									

* Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti, s.s. viðbrögð umsagnaraðila ofl.

Landform 14. desember 2017 / sg /oh.