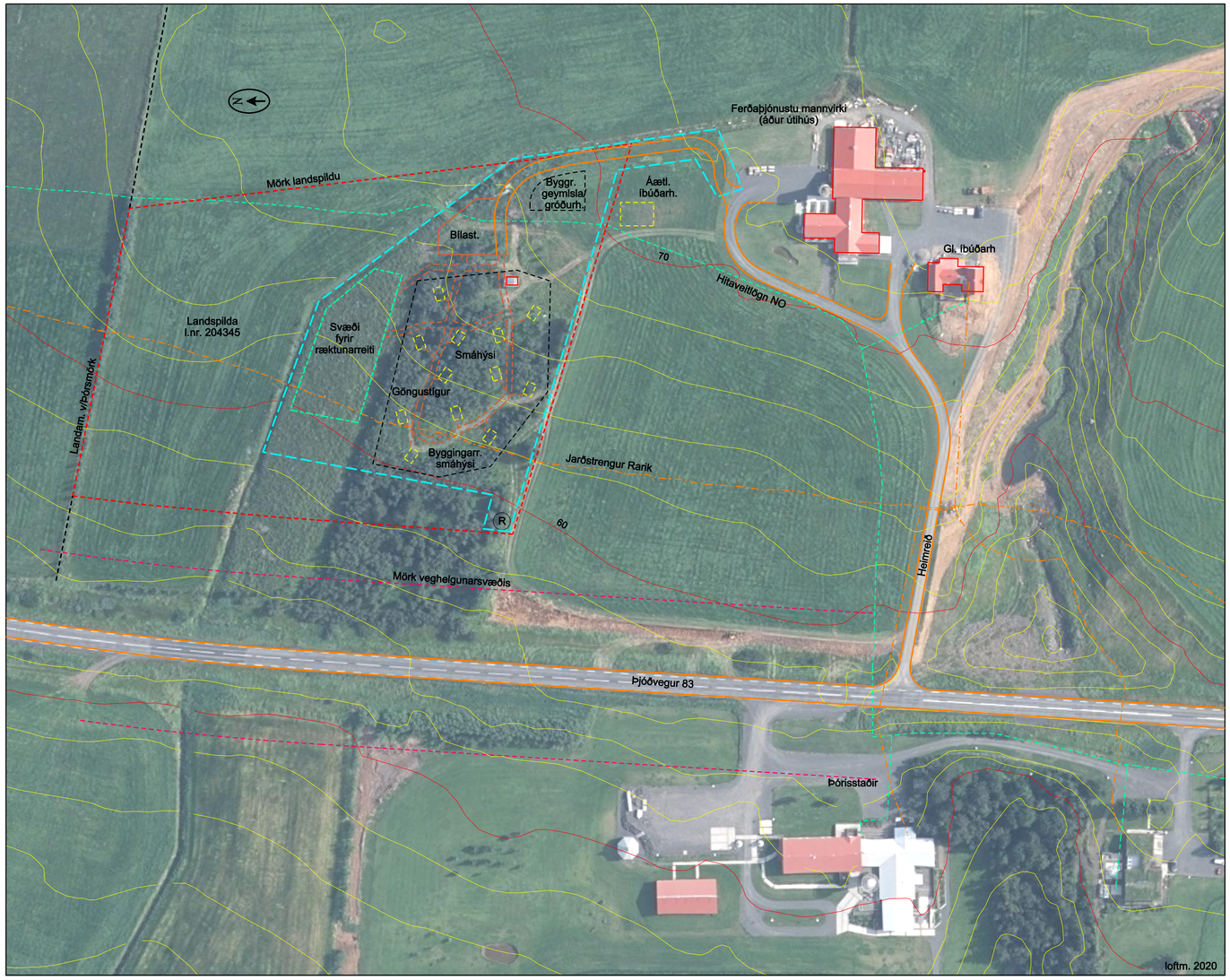
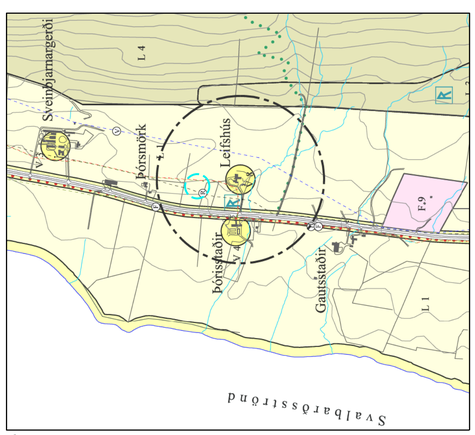


Tillaga að deiliskipulagi mkv. 1:1000

0 50 100 m

1 sm á uppdrætti er 10 m á landi



Úrklippa úr aðalsk. Leifshús breyting 2016

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- Byggingarreitir
- Áætl. mannvirki
- Ⓡ Rotþró
- Vegir, aðkoma
- Göngustígar
- Mörk landspildu
- Núverandi byggingar

Greinargerð

Inngangur

Í "Lýsingu á deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Leifshúsa á Svalbarðsströnd" sem sent var Sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps 04.03.2021 kemur fram vilji eigenda jarðarinnar Leifshúsa á Svalbarðsströnd að skipuleggja frístundabyggð á svæði innan 2,6 ha landspildu (landnr.204345) úr landi Leifshúsa sem leyst var úr landbúnaðarnotum 10. október 2005 samkv. bréfi landbúnaðarráðuneytisins. Nú eru áform um að reisa smáhýsi í stað heföbundinna frístundahúsa.

Markmið og forsendur

Meginmarkmið verkefnisins, sem hlotið hefur nafnið "Sælureitur í sveit", er að veita fólki úr nágrannabyggðum möguleika á að leigja sér friðsælt afdrep sem felst í aðgangi að náttúrunni á sem hagkvæmastan hátt í sátt við vistkerfi, landslag og sögu svæðisins. Með því að bjóða fólki að leigja ódýr smáhýsi í hálfraralda skógarreit og hafa jafnframt aðgang að ræktunarreitum og ekki síst tryggja því frið og ró frá amstri hversdagsins, er leið okkar til að ná settum markmiðum.

Skipulagsleg staða og staðhættir

Umrætt land er annars vegar tún og hins vegar skógarreitur sem að hluta er ósnið land. Skurður/lækur rennur gegnum svæðið og er túnið norðan hans en skógarreiturinn og órækin sunnan lækjar. Jarðvegur er að mestu frjósöm mómold í yfirborði, og undir er ísaldarruðningur, á um meters dýpi, eins og víða annars staðar á Svalbarðsströnd. Á svæðinu er lítið aðstöðuhús sem nýtist sem miðstöð fyrir dreifingu á köldu vatni og rafmagni en jafnframt er fyrirhuguð bygging íbúðarhúss, sem þegar hefur verið samþykkt, í næsta nágrenni, en þangað verður sótt kalt vatn, heitt vatn í gróðurhús (sjá síðar) og rafmagn.

Umhverfisáhrif

Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki háðar mati á umhverfisáhrifum og fyrirhugaðar framkvæmdir hafa lítil áhrif á ásýnd svæðisins.

Fornminjar

Innan skipulagssvæðisins eru ekki vitað um skráðar fornminjar (Sædís Gunnarsdóttir. Fornleifar í Svalbarðsstrandarhr. Fornleifastofnun Íslands, FS279-04181. Reykjavík 2005). Komi minjar í ljós við framkvæmdir er skilt að gera Minjastofnun Íslands viðvart.

Aðkoma

Aðkoma að skipulagssvæðinu er um heimreið að Leifshúsum og síðan eftir vegi sem liggur á skurðbakka og kemur inn austast á svæðinu þar sem verður sameiginlegt bílastæði.

Byggingar

Sameiginlegt gróðurhús og verkfærageymsla hvort um sig um 30 m^2 að stærð með boga þökum og hæð að 3 m verða sunnan aðkomu og bílastæðis. Staðsetning húsa innan byggingarreits er frjáls. Síðan skiptist svæðið í tvo hluta. Annars vegar er um að ræða allt að 12 smáhýsi sem hvert um sig er um 15 m^2 og eru staðsett í skógarreitnum sem fyrr er getið, og hins vegar eru ræktunarreitir sem tilheyra hverju smáhýsi. Að smáhýsunum liggja göngustígar og í þeim verða lagnir, fyrir kalt vatn og rafmagn, að hverju húsi og síðan frárennslislagnir að sameiginlegri rotþró neðst í landinu. Smáhýsin eru staðsett í rjóðrum í skógarreitnum og eru 3,2 x 4,8 metrar að grunnfleti. Bil milli húsa/efnisvals skal uppfylla skilyrði um brunavarnir. Um er að ræða forsniðin hús, svokölluð CAMPING POD með braggalagi, frá fyrirtækinu Funi-Blikkás. Húsin eru einangruð og er þeim skipt með millivegg í tvö rými. Í fremra rými verður komið fyrir vatnssalerni. Sérstakir vatnshitarar fyrir frístundahús verða notaðir til að fá heitt vatn til handþvotta. Húsin verða upphituð með rafmagnsþilofnum.
Húsin verða reist á steyptum undirstöðum sem borað verður fyrir niður á fast. Gert er ráð fyrir 12 stólpum undir hvert hús. Trépallur verður við inngang að hverju hús. Í kringum hvert hús verður afmarkað svæði sem nær 2 metra út fyrir húsið og 4 metra við inngangshlið. Hvert rjóður verður þannig tæpir 80m^2. Öll húsin verða sömu gerðar og í sama lit, ljósgráir stafnar en gluggar, hurðir og áfellur með dekkri gráum lit. Veggir/þak er klætt tjörupappaskífum, svörtum að lit. Ekki verður heimilt að gera breytingar á útliti húsanna og ekki verður heimilt að nota svæið umhverfis húsin sem geymslustað. Öll hús verða í eigu rekstaraðila.

Ræktunarreitir

Stígar liggja að hverju húsi frá bílastæði og eins liggja stígar að ræktunarsvæðunum norðan við skógarreitinn. Í flestum tilfellum er innan við 100 metrar að og frá húsi að bílastæði og/eða ræktunarreitum. Hægt verður að komast að tveimur efstu húsum sem næst liggja bílastæðunum á bil svo og að ræktunarreitunum. Þetta tryggir aðgengi fatlaðra en þar að auki verða stígar með þéttu sand/leirlagi (ekki kurl) sem gerir þá hjólastólafæra.
Ræktunarreitirnir geta verið misstórir, eftir óskum leigenda. Miðað er við að hver reitur geti verið allt að 100m^2 og mögulega sameiginlegur kartöflugarður að auki (krefst annars konar jarðvegs). Gert verður skjól fyri norðanáttinni úr jarðvegi, trjám og skjólveggjum úr tré. Leitast verður við að hafa beð og gönguleiðir auðhirtar og verða opin svæði þökulögð/sáð í þau grasi, og þau slegin reglulega.

Skilmálar og rekstrarfyrirkomulag

Til að tryggja sem best að markmið skipulagsins náist verður einungis um leigu á húsum og ræktunarreitum að ræða. Með því móti aukast líkur á að framtíðarnotendur aðhyllist sömu hugmyndafræði og landnemarnir. Svæðið verður í eigu rekstraraðila sem annast alla mannvirkjagerð svo sem vegi, lagnir, garðstæði, sameiginlegar byggingar (gróðurhús/geymsla), smáhýsi og ræktunarreiti sem leigðir verða einstaklingum. Allt viðhald er á ábyrgð rekstraraðila.
Leigjendum stendur til boða leigusamningur til ákveðins tíma. Miðað er við að boðið verði uppá 1, 5 eða 10 ára samninga. Varðandi lengstu samningana hefur leigusali kaupskyldu ef aðstæður leigjenda breytast t.d. við fráfall eða veikindi.
Leigendum verður heimil för um allt skipulagssvæðið auk þess sem þeim er tryggð för um gönguleiðir til fjalls og fjöru.
Leigendum er heimil notkun af sameiginlegu gróðurhúsi og geymslu í samráði við rekstraraðila. Ekki verður heimilt að planta trjám né ágengum jurtum innan svæðisins nema í samráði við rekstraraðila.

Samþykktir

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

var auglýst frá..... 20 með athugasemdafresti til ..... 20 , var samþykkt í sveitarstjórn þann..... 20

_____
Sveitarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_____20

Leifshús smáhýsi með aðgang að ræktunarreitum

teikn: Deiliskipulagstillaga mkv: 1: 1000 í A1 teiknað af: ghg

verknr: dags: 30.05.23 br: 05.10.24 br: 06.11.26 uppfærð teikn-nr:

BÚGARÐUR
Ráðgjafaþjónusta á Norðausturlandi
Óseyri 2, 603 Akureyri, s:460 4477. netf: bugardur@bugardur.is

Haraldur Árnason byggingartæknifr.
guðm. h. gunnarsson ráðgjafi