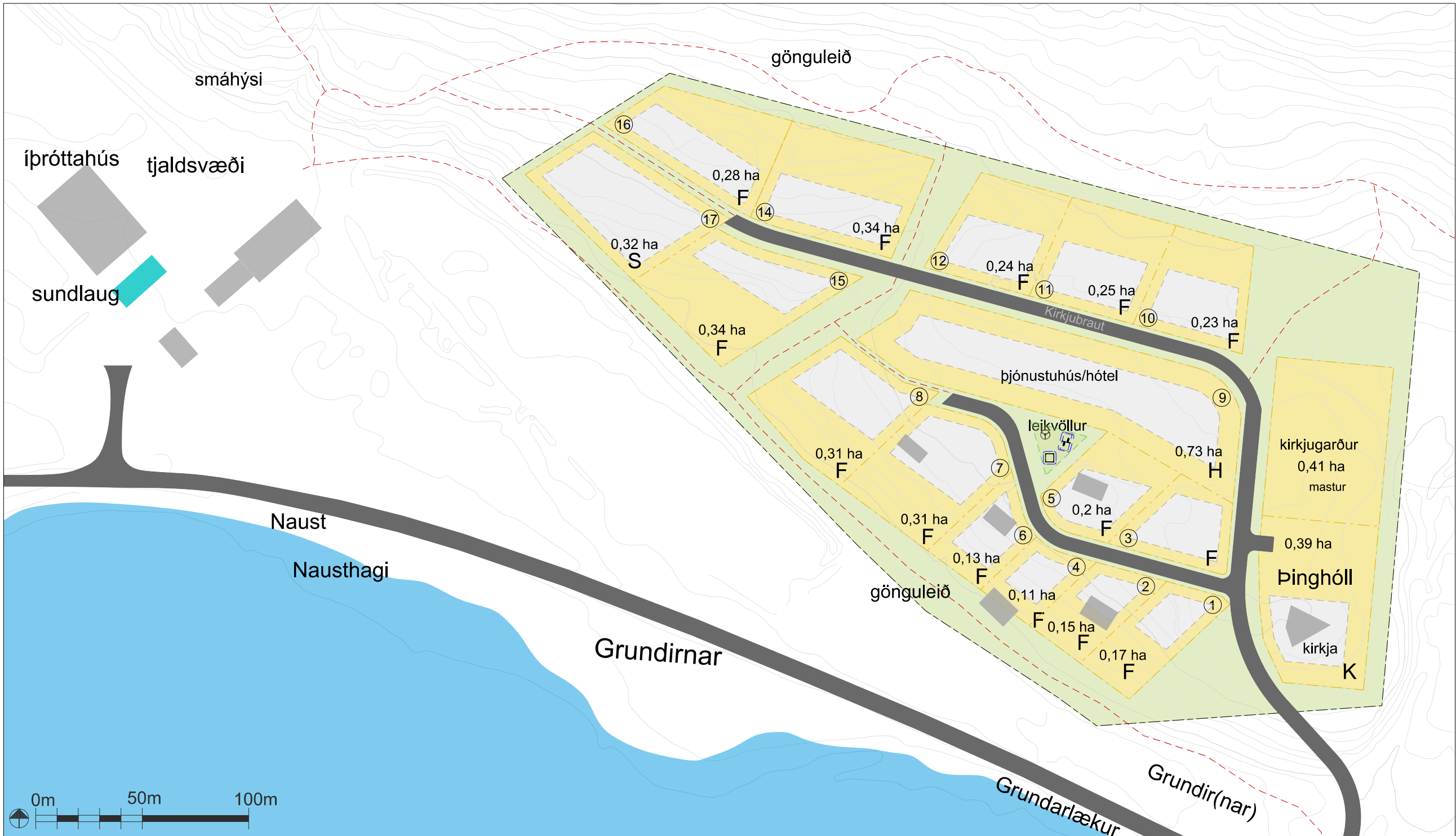




Tillaga að deiliskipulagi. Kvarði 1:2000 A2



Skýringarmynd. Kvarði 1:2000 A2

SKÝRINGAR

Afmörkun skipulagssvæðis

Göngustígar

Lóðamörk

byggingareitur

0,51 ha

stærð lóða

byggingar (til skýringar)

F

Frístundahús

S

Smáhhýsi

H

Hótel/þjónustuhús

K

Kirkja

①

Húsnúmer

Núverandi byggingar

Vegir

Greinargerð
1. Inngangur
Sveitarstjórn Tálknafjarðarhepps samþykkti á fundi sínum 9. mars 2005 að auglýsa deiliskipulag á svæði milli Hólsár og skólasvæðis skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.br. Afmörkun skipulagssvæðisins náði yfir um 7,8 ha og fól í sér 17 lóðir fyrir frístundabyggð, þar af eina með 5 smáhýsum, eina lóð fyrir þjónustu/hótel, leiksvæði, kirkjulóð og kirkjugarð. Ofangreind skipulagstillaga var ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og tók því aldrei lögformlega gildi, en tillagan sem hér er lögð fram byggir á henni. Deiliskipulagstillaga þessi nær jafnframt yfir deiliskipulag fyrir hótél og kirkju sem var samþykkt 7.júní 2000 en nú verða þær brétingar að lóð og byggingareitur fyrir hótél stækkar og lóð fyrir smáhýsi er færð á lóð númer 17 við Kirkjuhólsbraut. Fjöldi lóða er því 16. Með gildistöku deiliskipulags á svæði á milli Hólsár og skólasvæðis mun deiliskipulagið frá 2000 falla úr gildi. Deiliskipulag er í samræmi við aðalskipulag Tálknafjarðar 2006-2018.

2. Staðhættir
Landið hallar til suðvesturs með góðu útsýni yfir Tálknafjörð og fjallahringinn. Brattast er landið í suðvesturhorninu allt að 25% en tiltölulega slétt flöt er þar sem á sínum tíma var tekinn grunnur og jarðvegsskipti fyrir hótélbyggingu. Að öðru leyti er landið með halla á bilinu 8-12% og er gert ráð fyrir byggingarreitum þar sem brattinn er minnstur. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi göngustíga (sjá kafla 4), sundlaug og íþróttaaðstöðu. Skógrækt er þegar hafin á efri hluta svæðisins og vöxtulegur skógarlundur er ofan við íþróttahús og tjaldsvæðið.

3. Aðkoma, vegir og bílastæði
Gert er ráð fyrir tengingu um núverandi veg að kirkju og útfra honum verða tveir botnlangar með lóðir baggja vegna. Tálknafjarðarhreppur leggur vegi um svæðið eins og skipulagsuppráttur sýnir. Gert er ráð fyrir að 2-3- bílastæði fylgi hverjum bústað og einu bílastæði fyrir hverja 35 m² í þjónustu/hótel byggingu. Bílastæði fyrir smáhýsabyggð verður við vegarenda á mörkum Kirkjubrautar 14, 15, 16 og 17.

4. Gönguleiðir og leikvöllur
Útivistarstígur er til staðar ofan við svæðið sem liggur frá skóla og tjaldsvæði að göngubrú yfir Hólsá á mótis við Árbæ. Núverandi megin gönguleiðir liggur meðfram vegi frá skóla og tjaldsvæði inn í bæinn. Gert er ráð fyrir nýrri gönguleið meðfram brekkurótum neðan við svæðið og tengist hún inn í hverfið um gildrag en öðru leyti fylgja gönguleiðir vegum um skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir almennum leikvelli miðsvæðis, norðan við þjónustuhús/hótel.

5. Skilmálar fyrir frístundahús (F)

Stærð byggingarreita er breytilegur en megin reglan er að hann er 5 m frá lóðamörkum á þrjá vegu þ.e. milli reita og meðfram vegum en breytileg eftir aðstæðum við þann fjórða.
Aðalmænisstefna húsa er ekki bindandi en bent er á að NA-SV-stefna tekur mið af landslagi og útsýnisáttum.
Stærð og lögun frístundahúsa Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð sumarhúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði. Hámarksgrunnflötur húsa 90 m². Húsin mega vera ferhyrmd, L-laga T-laga eða U-laga. Þök þeirra skulu vera með risformi en þö eru "A-hús" ekki leyfð. Heimilt er að reisa allt að 10 m² geymslur við húsin. Gæta skal samræmis í útliti húss og geymslu.
Nýtingarhlutfall fyrir frístundabyggingu er 0,025 - 0,08.
Hæðarsetning húsa skal vera sem lægst frá jörðu, en miðast við aðstæður í hverju tilviki.
Þakhalli skal vera á bilinu 18-45°.
Hæð útvægja frá gólfi upp á efri brún sperra skal ekki vera yfir 2,7 m.
Mænishæð skal mest vera 5,5 m, mælt frá gólfi á efri brún sperra.
Litaval útvægja er frjálst nema varast ber skæra eða mjög ljósa liti. Þök skulu vera dökk, koksgrá eða jarðlituð.

6. Skilmálar fyrir frístundabyggð með smáhýsum (S)

Gerð er tillaga um frístundabyggð smáhýsa í vestasta hluta skipulagssvæðisins, í nálægð við íþróttahús, sundlaug og tjaldsvæði. Almennt gilda sömu skilmálar fyrir smáhýsin og aðra frístundabyggð að undanskildum eftirfarandi sérskilmálum:

Lóð: gert er ráð fyrir sameiginlegri lóð fyrir 5 smáhýsi.
Byggingarreitur er 5 m frá lóðamörkum og má byggja allt að fimm smáhýsi innan hans. Um fjarlægð á milli húsa gilda ákvæði byggingarreglugerðar.
Nýtingarhlutfall er 0,025 - 0,08.
Stærð og lögun smáhýsa Hámarksgrunnflötur húsa 30 m² en að öðru leyti gilda ofanefnd ákvæði um frístundahús og ákvæði gildandi byggingarreglugerðar7474.
7. Skilmálar fyrir Hótel/þjónustuhús (H)
Byggingarreitur er settur 10 m innan við lóðamörk á alla vegu.
Aðalmænisstefna húsa skal vera NA-SV og tekur mið af landslagi og útsýnisáttum.
Stærð og lögun byggingar Grunnflötur er að hámarki 1500 m² og lögun frjál.
Nýtingarhlutfall 0,6.
Mænishæð skal mest vera 9,5 m, mælt frá gólfi að efri brún sperra. Leyflegt er að byggja hús á tveimur hæðum.

8. Skilmálar fyrir kirkju (K)
Skilmálar fyrir kirkju sem þegar hefur verið byggð eru í samræmi við deiliskipulag frá 7. júní 2000.

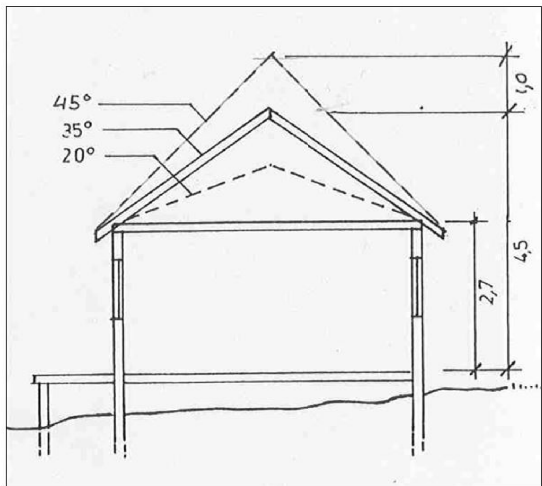
Lóð fyrir kirkju er 3.919,0 m² og nýtingarhlutfall 0,07-0,15.
Hámarkshæð kirkjubyggingar er 12,7 m.

9. Veitur og lagnir
Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert ráð fyrir að lagnaleiðir verði eftir vegum og stígum og um frágang þeirra verði haft samráð við byggingarfulltrúa og veitustofnanir. Uppbygging og rekstur mismunandi veitna og lagna er tilgreind í eftirfarandi skilmálum.

Kalt vatn kemur úr samveitu Tálknafjarðar.
Rafmagn verður leitt að bústöðum með samningum við Orkubú Vestfirjarða.
Frárennslí Hvert sumarhús hefur sína rotrþó eða húseigendur sammælast um rotrþró í samráði við sveitarfélagið.
Sorþirða Lóðarhafar munu sjálfir sjá um að koma sorpi í gáma á vegum Tálknafjarðarhepps. Þangað skal fara með allt víðeigandi sorp.



Samþykkt aðalskipulag Tálknafjarðar 2006-2018 Þéttbýlisuppráttur



Skýringarmynd. Dæmi um mismunandi þakhalla og mænishæð frístundahúsa.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

SKIPULAG:
TEKNAÐ:
SAMÞYKKT
KT.
KÓPAVOGUR
TEKNI. NR.
DAGS. 17.05.2017
BR.

TÁLKNAFJÖRÐUR
VERKAUFIR - HEIMISFANG - SÖL
LANDMÓTUN
HAMRABORG 12 • 200 KÓPAVOGUR • S: 575 5305 • KT, 561204-2760 • NETT: landmotun@landmotun.is
ÞINGHÓLL
Skipulag frístundabygginga og þjónustulóðar á milli Hólsár og skólasvæðis
DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPRÁTTUR
KVARÐI 1: 2000 A2
VERKNR.
4604-DF1701