



Horft yfir "Hótelgrunn" að Kirkjunni

Táknafjarðarhreppur

Skipulag frístundabyggðar og þjónustulóðar á svæði milli Hólsár og skólasvæðis

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Dags. 04. 03. 2005, br 30.03. 2005



Yngvi Þór Loftsson, landslagsarkitekt FÍLA
Hamraborg 12 200 Kópavogi
sími 554 5300 fax 554 5360

Efnisyfirlit:

1. INNGANGUR	3
2. STAÐHÆTTIR	3
3. AÐKOMA, VEGIR OG BÍLASTÆÐI	3
4. GÖNGULEIÐIR OG LEIKVÖLLUR	3
5. SKILMÁLAR FYRIR FRÍSTUNDAHÚS (F)	4
6. SKILMÁLAR FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ MEÐ SMÁHÝSUM (S)	5
7. SKILMÁLAR FYRIR HÓTEL/ÞJÓNUSTUHÚS (H)	5
8. SKILMÁLAR FYRIR KIRKJU (K)	5
9. VEITUR OG LAGNIR	6

Teikningaskrá:

Teikningar sem fylgja greinargerðinni eru þessar:

Deiliskipulagsuppdráttur (mælikvarði 1: 2000)

1. Inngangur

Sveitarstjórn Tálknafjarðarhrepps 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 nær yfir um 9 ha og felur í sér 17 lóðir fyrir frístundabyggð, þar af eina með 5 smáhýsum, eina þjónustulóð/hótel, leiksvæði, kirkjulóð og kirkjugarð. Ofangreind deiliskipulagstillaga nær jafnframt yfir deiliskipulag fyrir hótél og kirkju sem var samþykkt 7.júní 2000 og verða þær breytingar að lóð og byggingareitur fyrir hótél minnkar. Með gildistöku deiliskipulags á svæði á milli Hólsár og skólasvæðis mun deiliskipulagið frá 2000 falla úr gildi.

Áður en hægt er ganga frá samþykkt deiliskipulags af frístundabyggð á svæðinu þarf að staðfesta breytingu á núgildandi aðalskipulagi. Auglýsing þessara tveggja skipulagsáætlana getur hins vegar farið fram á sama tíma.

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 ú frá honum verða tveir botnlangar með lóðir beggja vegna.

Tálknafjarðarhreppur leggur vegi um svæðið eins og skipulagsuppdráttur 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 utan lóðar á sameiginlegu bílastæðum fyrir skóla og tjaldsvæði en að öðru leyti gilda skal fjöldi bílastæða vera í samræmi við 64. grein byggingarreglugerðar.

4. Gönguleiðir og leikvöllur

Útivistarstígur er til staðar ofan við svæðið sem liggur frá skóla og tjaldsvæði að göngubru 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 ferhyrnd, L-laga T-laga eða U-laga. Þök þeirra skulu vera með risformi en þó 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 frístundabyggðina er 0.025 - 0.08.

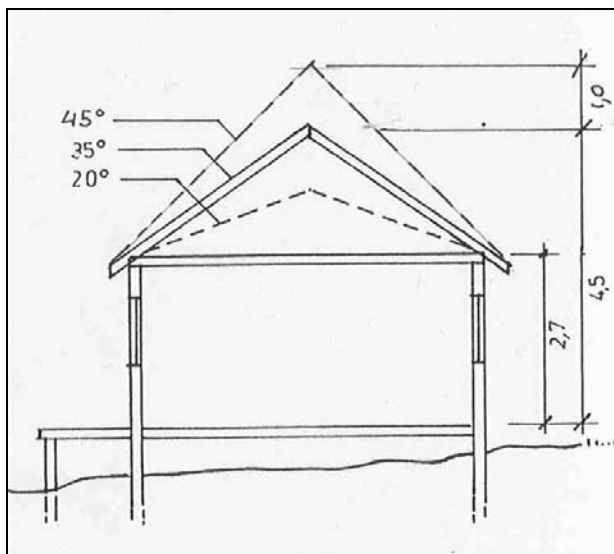
Hæðarsetning húsa skal vera sem lægst frá jörðu, en miðast við aðstæður í hverju tilviki.

Þakhalli skal vera á bilinu 18-45°.

Hæð útveggja 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 útveggja er frjálst nema varast ber skæra eða mjög ljósa liti. Þök skulu vera dökk, koksgrá eða jarðlituð.



Dæmi um mismunandi þakhalla og mænishæð frístundahúsa

6. Skilmálar fyrir frístundabyggð með smáhýsum (S)

Gert er tillaga um frístundabyggð smáhýsa í brekkunni norðan við íþróttahús, sundlaug og tjaldsvæði sem tengist þeirri starfsemi sem þar er. Almennt gilda sömu skilmálar fyrir smáhýsin og aðra frístundabyggð að undanskildu eftirfarandi sérskilmálum:

Lóða, gert er ráð fyrir sameiginlegri lóð fyrir 5 smáhýsi.

Stærð byggingarreits er 5 m frá lóðamörkum og má byggja allt að fimm smáhýsi innan hans. Um fjarlæg 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

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 frjáls.

Nýtingarhlutfall 0,6.

Mænishæð skal mest vera 9,5 m, mælt frá gólfi á efri brún sperra. Leyfilegt 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

Heitt vatn verður tekið frá stofnæð sem liggur inn í bæinn samhliða þjóðvegi og mun tengjast svæðinu eftir vegum og stígum.

Rafmagn verður leitt að bústöðum með samningum við Orkubú Vestfjarða.

Frárennsli

Allt frárennsli verður sett í fráveitukerfi sveitarfélagsins og leitt út fyrir stórstraumsfjöru þegar endanlega hefur verið gengið frá því.

Sorphirða

Lóðarhafar munu sjálfir sjá um að koma sorpi í gáma á vegum Tálknafjarðarhrepps. Þangað skal fara með allt viðeigandi sorp.