

Fyrir breytingu

GILDANDI DEILISKIPULAG



Deiliskipulag Mkv1:2000

Uppdráttur: Kári Gunnarsson

Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulagið Lambleiksstaðir á Myrum, samþykkt í bæjarstjórn þann 2.5.2013 í samræmi við skipulagslög nr. 73/1997 m.s.br.

Markmið með gerð breytinga á deiliskipulagi fyrir Lambleiksstaði er að efla byggð og styrkja atvinnulíf. Ferðapjónusta hefur lengi verið á Lambleiksstöðum og með gerð þessarar breytingar er rekstrargrundvöllur styrktur, skipulagssvæðið stækkað og skipt í byggingarreitir A-D hver með sína húsaþyrpingu. Breytingin á deiliskipulaginutegur til uppbyggingar á gístaðstöðu og nýbygginga fyrir ferðapjónustu.

Staðsetning: Í aðalskipulagi Hornarfjarðar er hluti jarðarinnar Lambleiksstaðir sem liggur norðvestur af bæjarhúsum skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði, breytt deiliskipulag nær yfir landspílu úr þeim hluta jarðarinnar.

Breytt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag og stefnu þess. Þar segir "ferðapjónusta verði aukin í sveitum Hornarfjarðar og eftir atvikum samþætt landbúnaði á lögbylum, og stefnt verði að verulegri uppbyggingu gistirýma í sveitunum, á svæðum sem eru skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði samkvæmt Aðalskipulagi Hornarfjarðar" (2012-2030, bls 28).

Í aðalskipulaginu er skrifað: "VP 15: Lambleiksstaðir. Ferðapjónusta, gisting og greiðasala. Uppbygging vegna hennar skal heimil, skv. deiliskipulagi. Allt að 40 gistirými. Hringtákn ~ 3ha. * Fjöldi gistirýma og íbúða er til viðmiðunar. Bæjarstjórn sker úr um vikinörk".

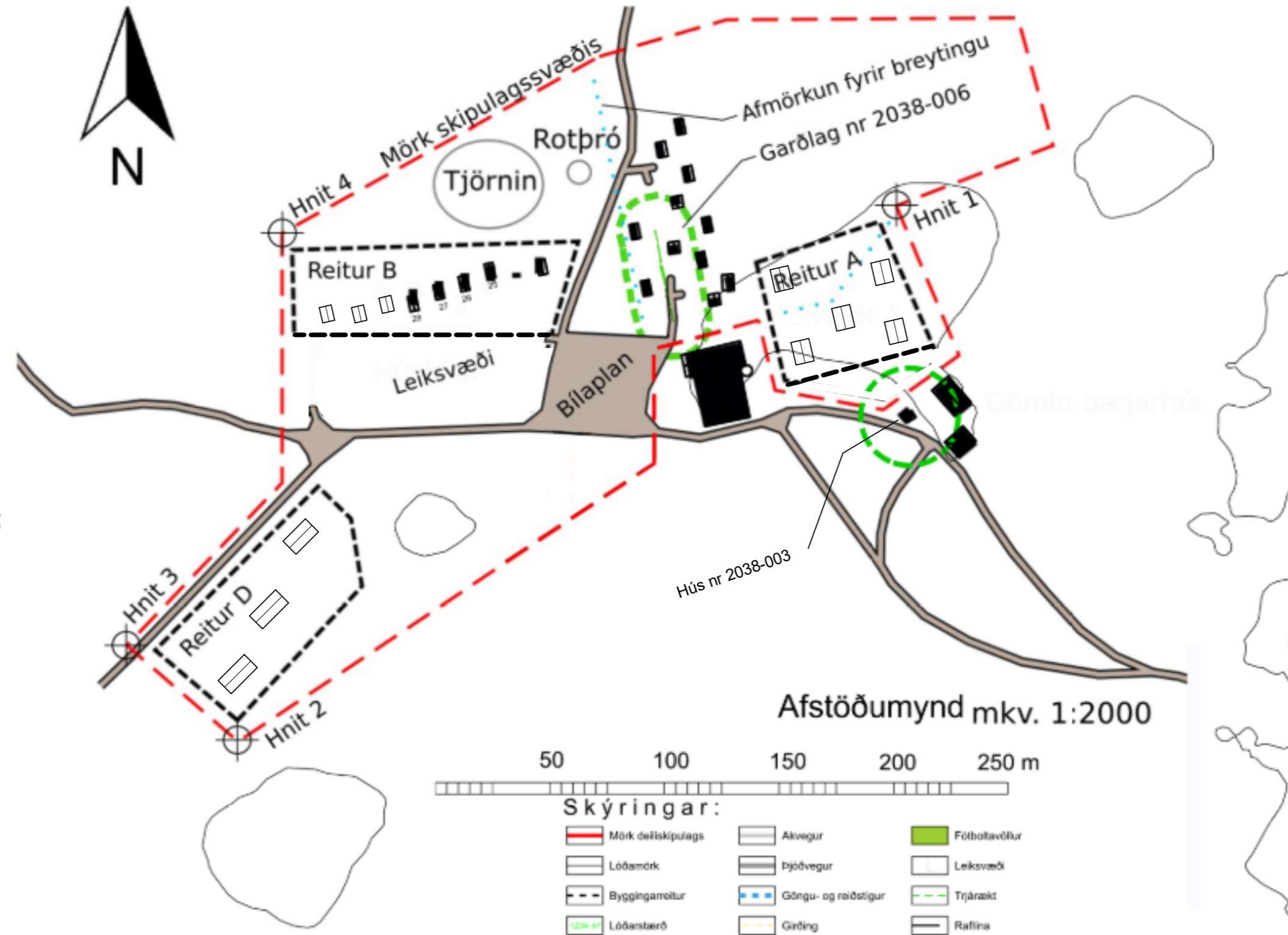
Í stefnu sveitarstjórnar varðandi uppbyggingu gístaða er lögð áhersla á að hún falli vel að núverandi byggðarmynstri. Gæta skal samræmis í útliti húsa, m.t.t. efnisvals, litar og byggingarforms innan hvernar húsaþyrpingar. Breytt er frá fyrri takmörkunum um byggingarskilmála í stækkun með þessum ákvæðum, húsgerðir í stækkun eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð. nr. 112/2012 og aðrar reglugerðir segja til um.

Uppbyggingaráformum er skipt í fjóra áfanga. Fyrsta áfangi er þegar lokið í samræmi við eldra deiliskipulag, í honum eru 11 smáhýsi. Í öðrum áfangi á reit B er áætlað að reisa fleiri gistirými í litlum húsum, þar hafa þegar verið reist 5 hús, en heildarbyggingarmagn á reitnum er 8 smáhýsi. Reitur A er í þriðja áfangi, þar er gert ráð fyrir 5 húsum að hámarki 50 m² hvert. Reitur D er í fjórða áfangi, þar er gert ráð fyrir 3 húsum að hámarki 70 m² hvert. Fjöldi húsa á skipulagssvæðinu verður allt að 27 byggingar og byggingarmagn verður allt að 840m². Stækkun gerir ráð fyrir að byggðar verði byggingar með gistirými á reitum merktum A og B á uppdrætti. Sum húsa gætu verið notuð fyrir starfsfólk. Reitur A er 0,33 ha. reitur B er 0,46 ha og reitur D er 0,43 ha. samtals reitir A-D 1.22 ha. heildarstærð deiliskipulags er 3,5 ha. og þar af er stækkun 2,3 ha. Fjöldi bílastæða verður 60 stæði.

Byggingarskilmálar: Öll hús skulu vera vönduð að gerð og byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Gæta skal samræmis í útliti húsa, m.t.t. efnisvals, litar og byggingarforms innan hvernar húsaþyrpingar. Stærð húsa eru allt að 70 fm. Þau eru byggð úr timburgrind og klædd með timbri og/eða járn. Þakhalli er 23° með mæni sem snýr í suður-norður. Framkvæmdir skulu vera í samræmi við skipulags- og byggingarfulltrúa. Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerð.

Eftir breytingu

BREYTT DEILISKIPULAG



Aðkoma og vegtengingar: Núverandi vegtengingar liggja frá þjóðvegi að bæjarhúsum. Gert er ráð fyrir að núverandi vegtengingar haldist óbreyttar. Hljóðvistarmál: Gert er ráð fyrir að hljóðstig frá þjónustusvæði á jörð Lambleiksstaða haldist innan viðmiðunarmarka sem getið er um í lögum og reglum. Til að undirstrika þau viðmið skal nefnt að í 4. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 er getið um mörk fyrir hávaða. Í viðauka, í töflum: I-III, eru tilgreind viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða frá umferð ökutækja, flugumferð og hvers konar atvinnustarfsemi. Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig verði undir 55LAeq. Á kyrrlátu svæði skal hljóðstig í þéttbýli ekki fara yfir Lden 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir Lden 40 dB(A). Þessi viðmið verða virt innan þjónustusvæðis Lambleiksstaða.

Rekstur gistipjónustu er háður starfsleyfi heilbrigðiseftirlits/heilbrigðisnefndar. Í starfsleyfi er m. a. ákvæði um að hávaði megi ekki vera dvalargestum né nágrönnum til ama. Ekki er talin hætta á að hljóðstig fari yfir sett viðmiðunarmörk.

Meginbílumferð og þar með hávaði frá vélknúnum ökutækjum takmarkast við heimleið og við vegtengingu að þjónustusvæði. Þar er hámarks hraði 20 km/klstog fer hljóðstig sem skapast af umferð því ekki yfir tilsett mörk innan deiliskipulags.

Lýsing: Heimilt er að lýsa upp götur og gangstíga og bílastæði. Hönnun lýsingar skal miða að því að vera lágstemmd.

Leiksvæði: Öll leiktæki á leiksvæðum skulu standast staðla skv. viðauka 1 í reglugerð 942/2002.

Gróður: Gróðri skal plantað samhliða uppbyggingu þjónustumiðstöðvar og bílastæða. Staðsetning er ekki bindandi.

Framkvæmdaraðilar eru meðvitaðir um að starungsmýravist, grasmóavist og viðkjarrvist séu til staðar á skipulagssvæðinu.

Flæðilöndin frá Hornarfjarðarfjoti vestur að Kolgrímu eru nánast samfelld votlendi sem hefur gróið mikið upp eftir að jökulárnar sem flæmdust þarna um voru hamdar eða færðust í fasta farvegi upp úr miðri síðustu öld. Mikið fuglalíf er á þessu svæði og er það alþjóðlega mikilvægt fyrir álf, heiðagæg og helsingja.

Framkvæmdaraðilar munu reyna eins og kostur er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og hafa jarðrask ekki meira en þörf krefur.

Forminjar, Minjastofnun hefur látið gera húsakönnun og skráð Gardlag (nr. 2038-006) er á skipulagssvæðinu, hænsnakofi er skráður sem forminjar og er merktur inn á uppdráttinn. Sínt er 15 metra helgunarsvæði, teiknað með grænu á uppdrætti. Minjar í krafti aldurs njóta friðunar háð leyfi Minjastofnunar Íslands.

Vatnsveita: Köldu vatni er dreift frá vatnsveitu Mýrarhrepps.

Skolp: Fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og sorp nr. 798/1999. Framkvæmdir skulu unnar skv. reglugerð um neysluvatn nr 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr 796/1999. Gert er ráð fyrir stækkun á rotþró þegar við uppbyggingu á áfanga þrjú í samræmi við kröfur. Rotþró er sýnd á uppdrætti skipulags fyrir breytingu. Hér er um að ræða safnkerfi sem er 12.000 lítra rotþró tengd við siturlagnir. Í 3. kafla laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna er í 8. gr. getið um fráveitur einkaaðila. Þar segir "þar sem sveitastjórn nýtir ekki heimild sína skv. 6. mgr. 4. gr. skal landeigandi sjá til þess að skolp sé hreinsað og koma á safnkerfi, stofnlögnum og sameiginlegu hreinsivirki eftir því sem nánar er kveðið á um í deiliskipulagi. Þar sem ekki er til staðar sameiginleg fráveita skal frárennsli einstakra húsa veitt í hreinsivirki. Frá hreinsivirki/rotþró skal setja siturlagnir og skal staðið að verkinu einsog lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun



Aðalskipulag Hornarfjarðar 2012-2030

Lambeiksstaðir á Myrum - Lnr. 160100
Sveitarfélagið Hornarfjörður - Mýrar
Staðgreinir: 7708-7-00038000

Breytt deiliskipulag
Breyting skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Útgáfa: 18. mars 2019

Breytt eftir auglýsingu: Dags. 15. 01. 2020; Dags. 25. 03. 2020 Dags. 04.01.2021

+ Vegna umsagnar Heilbrigðiseftirlits Austurlands d. 29. maí 2019 um rotþró, var ákveðið að fjarlægja tjaldsvæði, fella út gróður, stíga og annað sem tengist tjaldsvæði deiliskipulags fyrir breytingu og nýta núverandi rotþró fyrir frekari uppbyggingu í áfanga tvö. Texti um rotþró uppfærður í samræmi.

+ Vegna umsagnar Umhverfisstofnunar dagsett 24. júní 2019: Merkt var inn í texta hve stórt skipulagssvæðið er eftir breytingu og einnig fyrir hvern reit viðbættan reit. Heildarsvæði deiliskipulags er 3,5 ha. þar af stækkun 2,3 ha.
Reitur A: 0,33 ha.
Reitur B: 0,46 ha.
Reitur D: 0,43 ha.
Reitir samtals: 1.22 ha.

+ d. 17. júlí 2019 umsógn Minjastofnunar Íslands. Texti um minjar færður inn á deiliskipulagið

+ d. 04.01.2021 vegna erindis Skipulagsstofnunar. Bætt inn texta um byggingaráform, fjölda húsa og byggingarmagn og formi framsetningar var breytt eftir viðtal við sérfræðing stofnunarinnar. Texta um áfangaskiptingu uppbyggingar er skýrður og erindi kynnt framkvæmdaraðila.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM HEFUR FENGIÐ MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1.MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT FYRIR HÖND SVEITARFÉLAGSINS HORNARFJARÐAR

PANN: _____

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN VAR AUGLÝST

FRÁ: _____

MEÐ ATHUGASEM DAFRESTI

TIL: _____

F.H. SVEITARSTJÓRNAR

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN ÖÐLAST GILDI MED AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA

PANN: _____