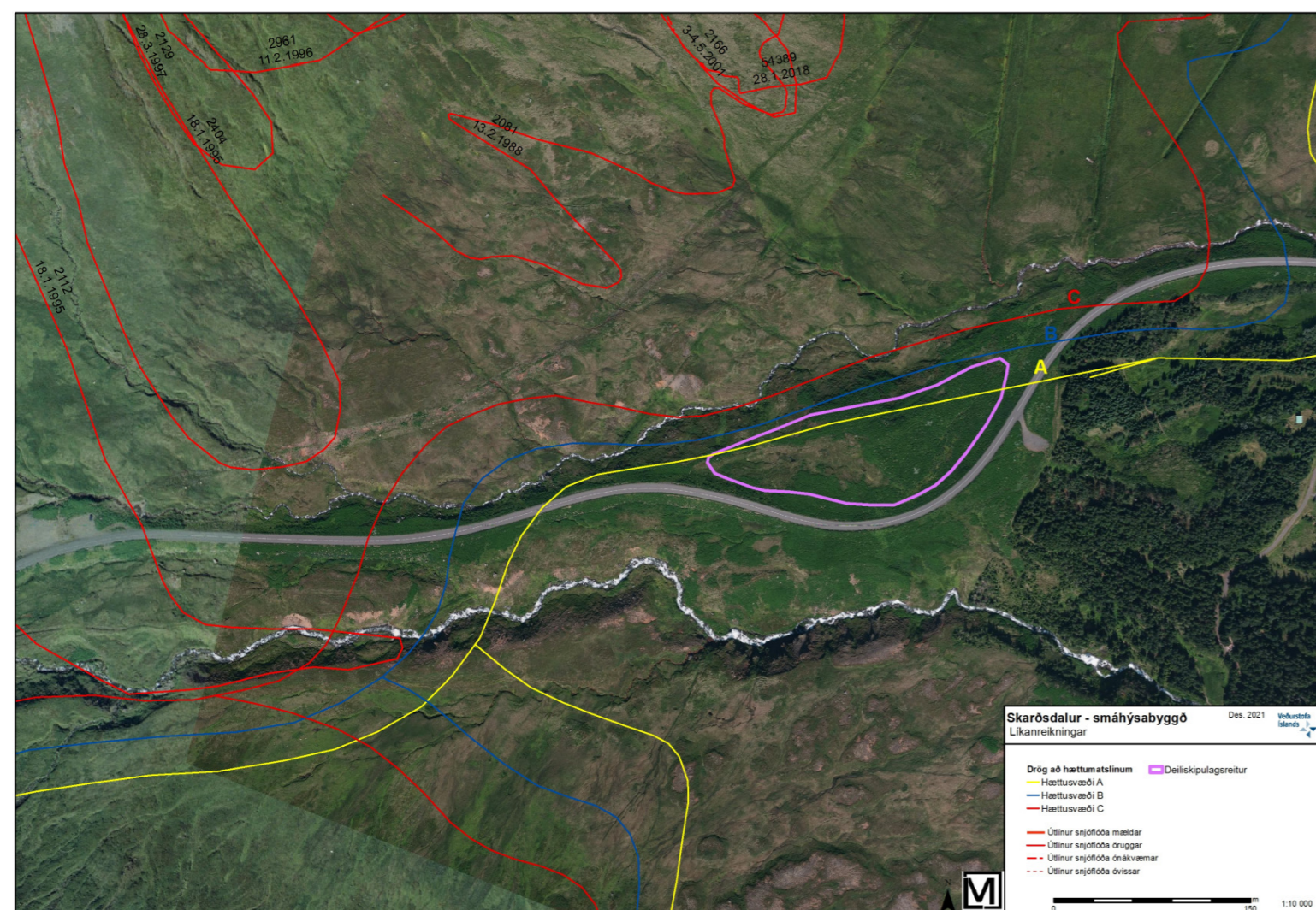
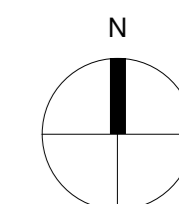


Áðalskipulag Fjallabyggðar 2020-2032

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Vegir og bílastæði
- Malarvegur
- Göngustígar
- Kvöð um bílastæði
- Rotþró (R) / Seyrulosun (S), leiðbeinandi staðsetning
- Gönguleiðir / Utivistarstígar
- Reiðleiðir / Reiðstígar
- Veghelgunarsvæði



Staðbundið Hættumatskort

Greinargerð

Almenn lýsing, forsendur

Um er að ræða áður óskipulagðan reit við Skarðsveg. Deiliskipulag þetta er skilgreint fyrir verslun og þjónustu. Samhliða auglýsingu deiliskipulags skal gerð breyting á áðalskipulagi Fjallabyggðar 2020-2032 þar sem nýr verslunar- og þjónustureitur er skilgreindur. Á skipulagssvæðinu er heimild fyrir 10 gistihýsum auk þjónustubygginga til útleigu. Stærðin er 2,3 Ha og afmarkast af Skarðsvegi til suðurs og læk til norðurs. Austur og vestur mörk skipulagssvæðis eru mörkuð með hitnum á teikningu. Svæðið er óbyggt og er að mestu þakið lúpinu og öðrum villtum gróðri. Markmið skipulagsins er að styrkja ferðaþjónustu innviði á svæðinu. Það liggur miðt á milli Siglufjarðar og skíðasvæðisins og í nánunda við útivistarsvæði Hóisdals. Yfirbragð bygginga og landslagsmótunar á svæðinu verður heildstætt.

Þjónustuhús (G1)

Byggingarreitur merktur G1 á vestrhluta svæðisins er fyrir þjónustuhús sem gestir gistihýsa hafa aðgang að. Reiturinn er 376m². Þjónustuhúsið má vera allt að 150m² og allt að 5m á hæð. Byggingarnar eru á einni hæð og heimilt er að tengja þær saman með þaki. Gert er ráð fyrir heitum potti á verönd. Sorpgámar eru staðsettir við sameiginlegt bílaplan.

Gistihýsi (G2, G3, G4)

Á byggingarreitum G2 G3 og G4 er fyrirhugað að byggja 10 gistihýsi með svipuðu lagi og efnisnotkun til að tryggja fallega heildarmynd svæðisins. Byggingarreitur G2 er 1006m², G3 er 844m² og G4 er 360m². Húsin eru timburhúsið á einni hæð með steyptri plötu. Þök eru með mæni en að öðru leiti er húsförm frjálst. Gert er ráð fyrir að hvert hús sé um 35m². Tvö af húsunum (byggingarreitur G4) taka mið af algildri hönnun og eru með bílastæði við byggingarreit. Lágmarks fjarlægð milli húsa eru 6m. Staðsetning húsa innan byggingarreita miðar að því að hámarka útsýni að Siglufirði og fjallalendi í umhverfinu. Verandir og skjólveggir verða byggðir í takt við form og efnisnotkun húsananna. Hæð skjólvegga má vera allt að 2,3 metrar frá gólfkóta húsa. Möguleiki er á heitum pottum við húsin. Sorp er við sameiginlegt bílaplan.

Umferð og aðkoma

Aðkoma að svæðinu er frá Skarðsvegi. 11 bílastæði (þar af 2 fyrir hreyfihlaða) fyrir þjónustuhús og gistihýsi á byggingareitum G2 og G3 eru vestan við þjónustuhús. Vegur með bundnu slitlagi liggur að byggingarreit G4 niður með Skarðsvegi. Malarvegir með náttúrulegu yfirbragði liggja með byggingareitum G2 og G3 og veita aðgangi að húsunum. Ekki er ætlast til að bílum sé lagt við hvert hús nema við hús á byggingarreit G4. Aðkoma slökkviliðs er ein sömu vegi. Skarðsvegur (793) er tengivegur með veghelgunarsvæði 15 metra í báðar áttir frá miðlinu. Allar byggingar og vegir innan skipulags eru utan veghelgunarsvæðis. Veghelgunarsvæði er merkt á skipulagsuppdrátt. Tenging við Skarðsveg verður staðsett í samráði við Vegagerðina.

Náttúru- og minjavernd

Um er að ræða land sem að mestu leiti er þakið alaskalúpinu og því ekki um að ræða rask á viðkvæmum gróðurvistgerðum. Starungsmyrarvist, sem hefur hátt verndargildi er nálægt skipulagssvæði en ekki innan þess. Til er fornleifaskráning fyrir svæðið eftir Birnu Lárusdóttur. *Fornleifaskráning í Hvanneyrartréppi II* Minjar í Siglufirði (sunnan Siglufjarðarbæjar og austan fjarðar), Héðinsfirði og Hvanndólum Fornleifastofnun Íslands FS391-04042 Reykjavík 2008, sem uppfyllir þó ekki staða Minjastofnunar um skráningu. Tveir minjar eru skráðar innan svæðisins. Annarsvegur EY-007:022 Héðingjalaut sem líklega var á þessu svæði miðað við heimildarmann skrásetjara. Hinsvegur lá Skarðsvegur EY-007:024 yfir þetta svæði. Hann varð ekki bílfær fyrr en 1946 en sá vegur var víða ruddur í eldri vegslóða sem líklega hafa legið barna um aldir. Í skýrslunni frá 2008 segir „Gamli Skarðsvegurinn sést vel, t.d. norðan í Sjónarhól, um 400 m NVV af bæjarhól 001. Grytt en að miklu leyti lynggróð holt. Vegurinn liggur upp með Grísará, mjög nálægt árbakkanum og norðan en núverandi vegur, í það minnsta á þessum stað en sjálfsgt liggur núverandi vegur víða á gamla vegarstæðinu. Norðan Sjónarhóls sést 2-3 m breiður, ruddur slóði á nokkurra tuga metra kalla.“ Minjarvörður kannaði svæðið á vettvangi þann 22 nóvember 2022. Erfitt var að greina veggina á svæðinu vegna gróðurs en hann er greinilegur á loftmynd og var mældur upp þannig. Uppmæling minjavarðar teist nægjanleg mólvgæisadgerð og hefur Minjastofnun Íslands því ekki athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir. Ekki er viláð til þess að aðrar forminjar eða aðrar menningarmínjar séu á svæðinu. Komi slíkt í ljós skal Minjavernd upplýst svo meta megi stöðuna.

Umhverfisáhrif

Uppgangur hefur verið í sveitarfélaginu undanfarin ár og hefur eftirspurn eftir gistingu og atþreyingu aukist með tilkomu Héðinfjarðarganga og uppbyggingu í atvinnugreinum bæjarins. Svæðið er kjörnið til að þjónusta ferðamenn bæði að sumri og vetri vegna návægis við skíðasvæði, gólfvöll og útivistarsvæði. Til að lágmarka áhrif á ásynnd svæðisins eru byggingar brotnar niður í smáar einingar og felldar að landslagi. Önnur mannvirki eru þegar til staðar við Skarðsveg og vegtenging góð. Eins fram kemur að ofan er landið að mestu þakið lúpinu og því ekki um að ræða rask á viðkvæmum vistgerðum. Þess skal gætt að ekki sé mengun af yfirborðsvatni vegna framkvæmda sem leitað gæti í lækjarfarveg. Gæta skal að vandaðri umgengni á svæðinu og ekki skal raska landi umfram það sem nauðsynlegt er fyrir framkvæmdir. Sýna skal aðgætt vegna fuglalífs á meðan á framkvæmdum stendur.

Ofanflóð

Veðurstofa Íslands hefur gert staðbundið hættumat fyrir viðkomandi skipulagssvæði, dagsett 28.12.2021 og er niðurstaðan þessi: Samkvæmt reglugerð 505/2000, um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðaættumats, má reisa óstyrkt frístunda- og atvinnuhúsnæði á hættusvæði A á áður óskipulögðum svæðum. Gistihýsabýggð á umræddum deiliskipulagsreit í mynri Skarðsdals er því talin standast viðmið um ofanflóðahættu skv. gildandi lögum. Fara skal eftir 19.gr reglugerðar 505/2000 við hönnun mannvirkja sem lenda innan hættusvæða A eða B. Frekari upplýsingar um hættumatið má sjá í staðbundu hættumati frá Veðurstofu Íslands, Málsmúmer 2021-211 unnið af Sveini Brynjólfssyni og Magna Hreini Jónssyni.

Veitukerfi

Rafmagn og hitaveita tengist veitukerfi sveitarfélagsins. Kalt neysluvatn verður úr eigin brunni. Neysluvatnið skal uppfylla þær kröfur sem tilgreindar eru í reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001. Rotþró er staðsett austast á svæðinu og verður aðgengileg frá Skarðsvegi. Tryggja skal aðgangi að vatni fyrir slökkvilið.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010

frá _____ 2022 til _____ 2022 var samþykkt í sveitarstjórn

Fjallabyggðar þann _____.

Sveitarstjóri Fjallabyggðar _____.

Deiliskipulag þetta óðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

ENDURSKODUN:

TILLAGA
Gistihýsi og þjónustuhús við Skarðsveg-deiliskipulag

LANDNÚMÉR:

EFNI:	Deiliskipulag
MÆLIKVARÐI:	VERKNR: 2210
FRUMSTÆRD BLADS:	A2 TEIKN. NR: 01
TEIKNAD:	MS YFIRFARID: HKC
DAGSETNING ÚTGÁFU:	02.12.2022 ENDURSK:

basalt arkitektaur

Grandagarði 14
 101 Reykjavík
 sími: 515 1400
 svar@basalt.is
 kt: 660609-1050