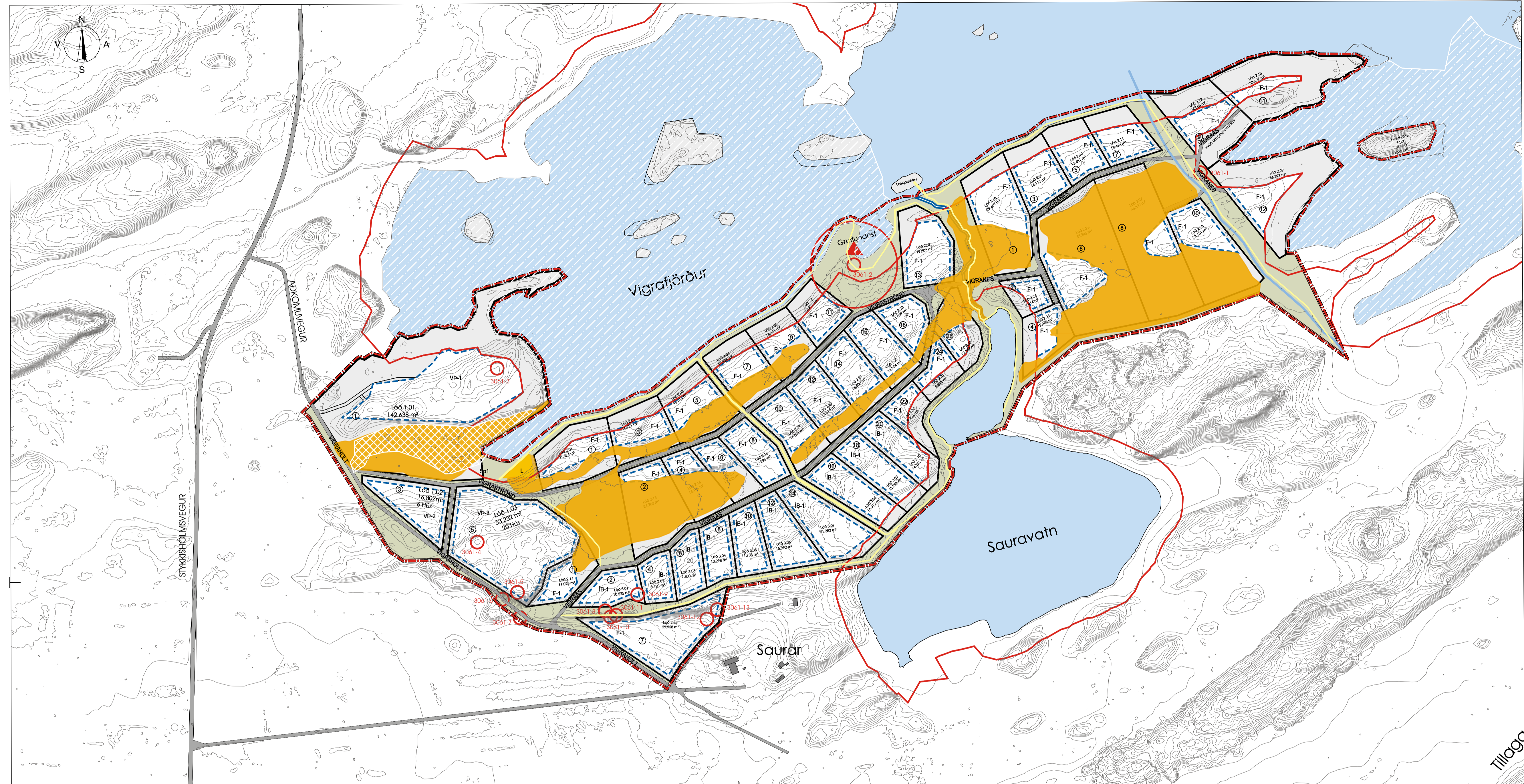


Hluti af gildandi aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024



SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- 50 m helgunarsvæði
- Fomminjar
- Vegir
- Göngustígur
- Oplö svæði
- Sauravahn
- Leiksvæði
- Vatnslögn
- Vatnsfall
- Hæðalinnur
- Sjávarfjarj vernd
- Leitur
- Mýrlendisflákar
- skráðar minjar

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 athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Hluti af deiliskipulagi þessu er: Skýringaruppráttur dags. 04.06.2024 greinargerð dags. 04.06.2024

Vígraholt deiliskipulag fyrir íbúðarhús, frístundabyggð og verslun og þjónustu Deiliskipulagsuppráttur

Stykkishólmur Deiliskipulag 1:5000 1:25.000 23-045 04.06.2024 A x af x

ARKÍS

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR MKV. 1:5.000

3 Almennir skilmálar

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi

3.1 Almennt

- Umferð gangandi er öllum heimil meðfram sjó. Óheimilt er að hindra slíka umferð á nokkurn hátt.
- Ekki er heimilt að byggja nær strandlínu/vatnsbakka en 50 m. Öll mannvirkjagerð og hvers konar framkvæmdir í fjörum er óheimil nema þær er falla undir 6. gr. Laga um vernd Breiðafjarðar (54/1995). Þess skal gætt við allar framkvæmdir á svæðinu að lífríki í fjörum spillist ekki á nokkurn hátt.
- Byggingarreitur eru í öllum til fellum staðsettir í meiri fjarlægð en 50 metra frá sjó/vatni og 10 metra fjarlægð eða meira frá lóðarmörkum samliggjandi lóða. Á uppdrætti er dregin lína 50 metra frá sjó/vatnsbakka.
- Hæðasetning húsa skal taka mið af landhæð innan byggingarreits. Hafa ber í huga að mesti munur flóðs og fjöru getur orðið um 5 m. Leita skal samráðs við Siglingastofnun um hæðarsetningu þeirra húsa er lægst standa. Lagmarks hæð á gólfum húsa í hæðakerfi svæðisins er í kóta 5.0. Lágmarks hæð á landi næst húsum er í kóta 4.8 m.
- Heimilt er að koma fyrir kjallara undir húsum að hlutatil þar sem aðstæður á lóð leyfa.
- Hús skulu staðsett innan byggingarreits. Staðsetning húsa er sýnd til skýringa á skýringarupprætti en er ekki bindandi. Staðföng lóða er skilgreind á uppdrætti.
- Allt rask sem hlýst af framkvæmdum skal lagfært þannig að vel fari í landslagi og gróðurfari svæðisins. Sérstaklega skal vanda umgengni og frágang þar sem um náttúrulega birkiskóg (kjarr) er að ræða. Staðsetja skal byggingar á lóð með þeim hætti að rask á birkiskógi verði sem minnst. Ekki má fella tré fyrir utan nauðsynlega grísjun og til þess að koma fyrir byggingum og nauðsynlegum innviðum.
- Forðast skal af fremsta megni að raska ró fugla á varptíma og halda framkvæmdum í nágrenni við varplönd í lágmarki.
- Leitast skal við að hús falli vel að landi og sómi sér vel í náttúrulegu umhverfi Breiðafjarðar.
- Um meðferð og flokkun sorps skal farið að reglum sveitarfélagsins hverju sinni.
- Hlunnindi sem tilheyra sjávarjörðum (útræði, dúntekja, reki, selveiði, efnistaka og annað) fylgja lögbýli.
- Útílysing húsa og lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar þar sem ljósi er beint niður á við. Sólpár í garðlýsingu skulu vera að hámarki 1,2 m á hæð.

4 Sérákvæði

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu

4.1 Verslun og þjónusta VP-1, VP-2 og VP-3

- Á svæði sem er afmarkað sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi er heimilt að stofna þrjár verslunar- og þjónustulóðir.
- Innan lóðar sem merkt er VP 1 er heimilt að byggja 4.900 m<sup>2</sup> byggingu fyrir hótél með heilsulind og veitingahúsi auk handverksbrugghúss. Heimilt er að hafa kjallara undir húsinu ef aðstæður leyfa.
- Heimilt er að byggja frístandandi gistihýsi á verslun og þjónustulóðum . Á lóð VP-2 er heimilt að byggja 6 gistihýsi að hámarki 80 m<sup>2</sup> að stærð. Á lóð VP-3 er heimilt að byggja 20 gistihýsi að hámarki 80 m<sup>2</sup> að stærð.
- Heimilt er að hús verði á 1-3 hæðum.
- Hámarkshæð húss á lóð VP-1 er 16 m.
- Hámarkshæð gistihýsa á lóðum VP-2 og VP-3 eru 5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.

4.2 Íbúðabyggð ÍB-1

- Á svæði sem er afmarkað sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi er heimilt að stofna 10 íbúðarlóðir fyrir heilsárshús.
- Innan lóða sem merktar eru ÍB-1 er heimilt að byggja allt að 400 m<sup>2</sup> íbúðarhús auk tveggja fylgihúsa. Hámarksstærð fylgihúsa er 100 m<sup>2</sup> samanlagt.
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskur, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um íbúðabyggð.
- Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð ef landslag bíður upp á slíkt.
- Við hönnun bygginga skal horfa til þess að samræma heildaryfirbragð svæðisins.
- Mænishæð miðað við gólf aðal hæðar er mest 7.5 m. Mænishæð fylgihúsa miðað við gólf aðal hæðar er mest 4.5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur bilastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bilastæða á lóð er 4 stæði.
- Heimilt er að leigja frístundahúsin út skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.
- Mænishæð íbúðahúss miðað við gólf aðal hæðar er mest 7.5 m. Mænishæð fylgihúsa er mest 4.5 m miðað við gólf aðal hæðar.

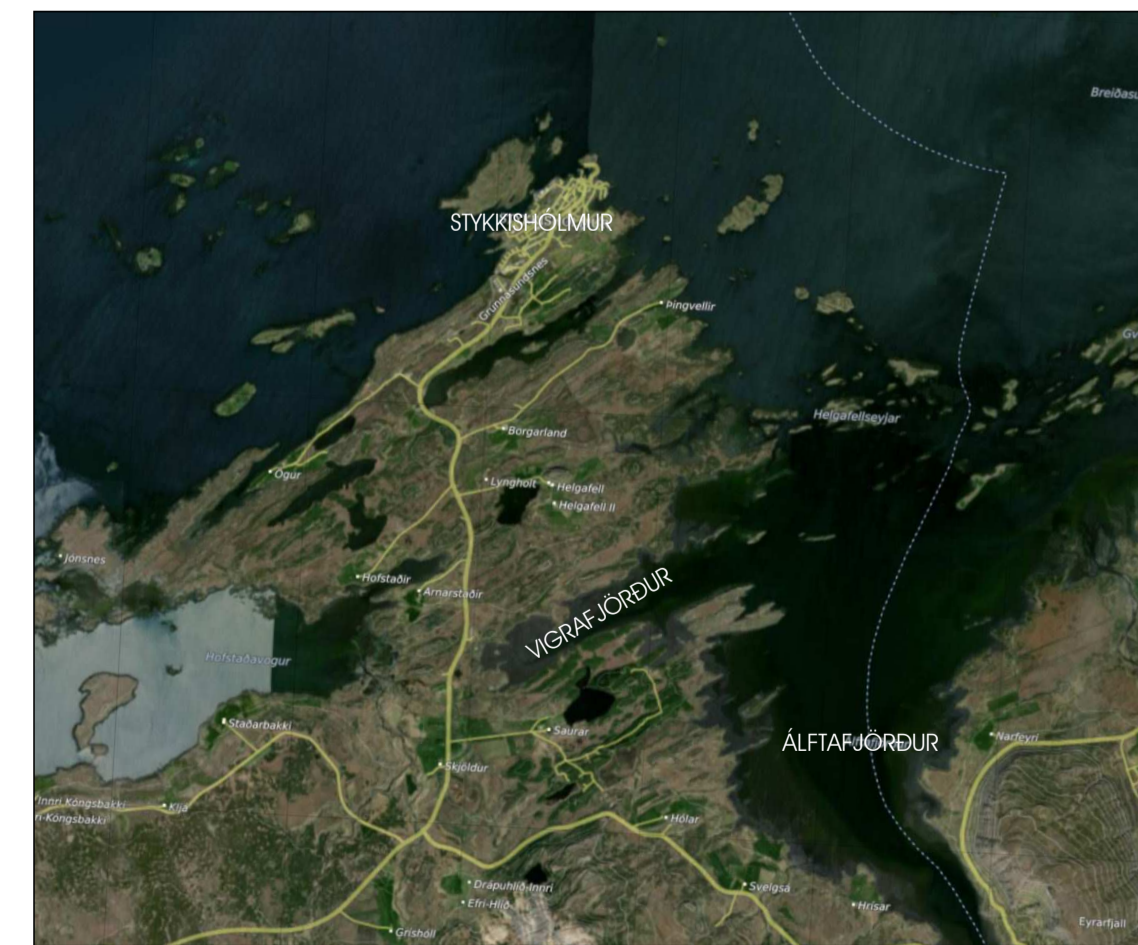
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki 2 bilastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bilastæða á lóð sé 4 stæði.
- Heimilt er að leigja íbúðarhúsin út í skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.

4.3 Frístundabyggð F-1

- Innan marka deiliskipulagsins er heimilt að byggja upp frístundabyggð á svæði sem skilgreint er sem frístundabyggð í aðalskipulagi, um 92,1 hektarar að stærð.
- Heimild er til stofnunar 33 frístundalóða.
- Innan hverrar lóðar sem merkt er F-1 heimilt að byggja 250 m<sup>2</sup> frístundahús auk tveggja fylgihúsa. Hámarksstærð fylgihúsa er 100 m<sup>2</sup>. Að Vígranesi 6, 8, 9, 10, 11 og 12 er heimilt að hafa þrjú fylgihús. Hámarksstærð fylgihúsa 150 m<sup>2</sup>.
- Fylgihús geta verið til dæmis bílskur, gestahús, geymsla, vinnustofa og annað sem ekki brýtur í bága við skilmála aðalskipulags um frístundabyggð.
- Heimilt er að hús verði á fleiri en einni hæð ef landslag bíður upp á slíkt.
- Við hönnun bygginga skal horfa til þess að samræma heildaryfirbragð svæðisins.
- Mænishæð miðað við gólf aðal hæðar er mest 7.5 m. Mænishæð fylgihúsa miðað við gólf aðal hæðar er mest 4.5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur bilastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bilastæða á lóð er 4 stæði.
- Heimilt er að leigja frístundahúsin út skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.

4.4 Spennistöð

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús á einni hæð að grunnfleti allt að 6 m<sup>2</sup>. Hámarkshæð húss skal vera 3,5 m.



SKÝRINGARMYND MKV. 1:25.000