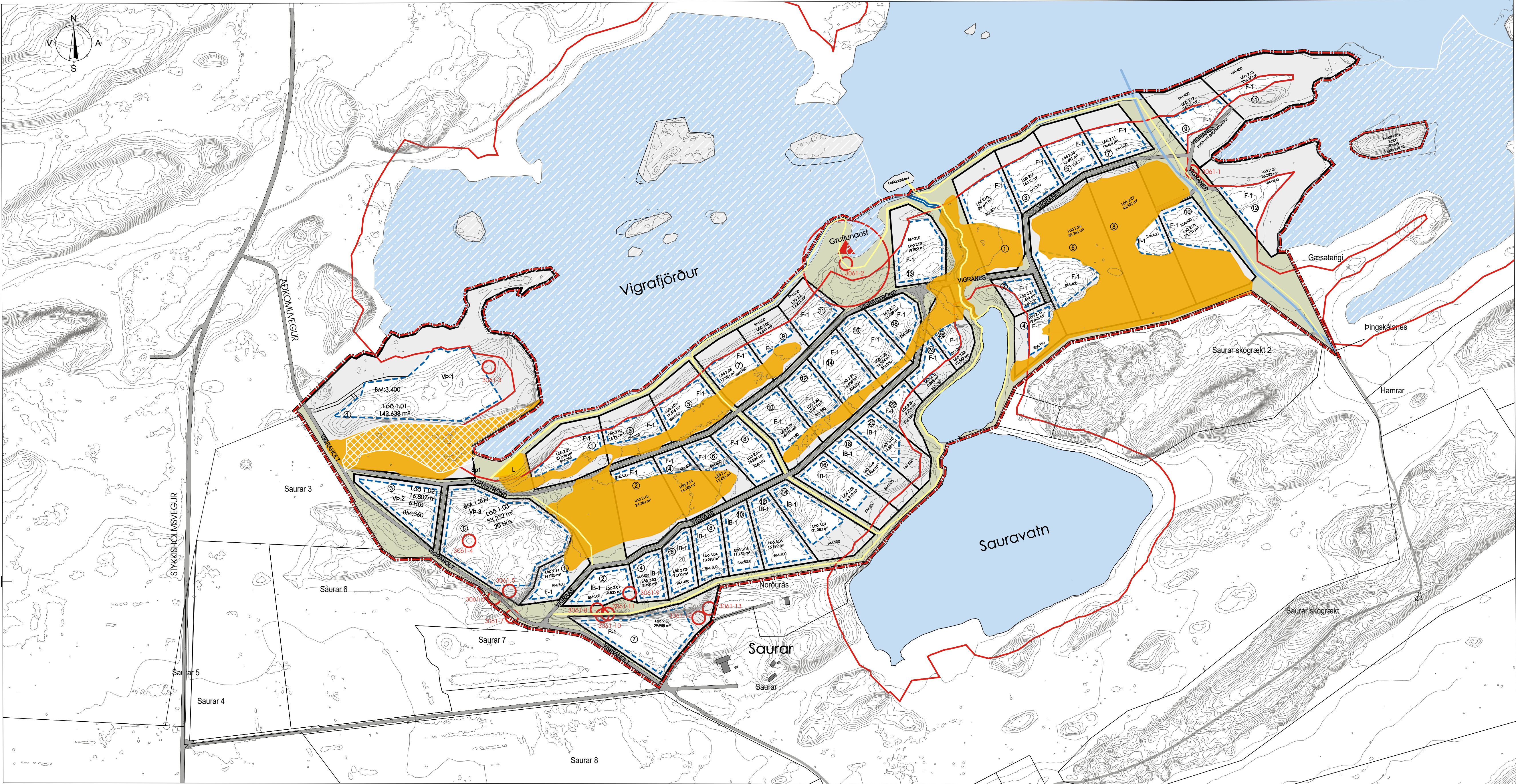




DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR MKV. 1:5.000



SKÝRINGARMYND MKV. 1:25.000

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, vatni og lækjum í samræmi við almannarétt. 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.
- Byggingarreitir eru í öllum til fellum staðsettir í meiri fjarlægð en 50 metra frá sjó/vatni og 10 metra fjarlægð eða meira frá lóðamörkum 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 skýringaruppdrætti 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 umgengi og frágang þar sem um náttúrulega birkiskóg (kjarr) er að ræða. Staðsetja skal byggingar á lóð með þeim hætti að rask á birkiskógi, **votlendi** og **viðkvænum vistgerðum** verði sem minnst. Ekki má fella tré fyrir utan nauðsynlega grisjun og til þess að koma fyrir byggingum og nauðsynlegum innviðum.
- Sameiginlegar innkeyrslur verði að fristunda- og íbúðarhúsum þar sem því verður við komið.
- 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 náttúrulegum umhverfi Breiðafjarðar.
- Til að milda sýnileg áhrif eru skilmálar settir að þak- og veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tónum (jarðlittum). Samræmi skal vera í útliti bygginga.
- 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.
- Útilýsing húsa og lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar þar sem ljósi er beint niður á við. Sólpar 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. Hámarksbyggingarmagn verslunar og þjónustulóða er 4.960 m².
- Innan lóðar sem merkt er VP 1 er heimilt að byggja 3.400 m² 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 60 m² að stærð. Á lóð VP-3 er heimilt að byggja 20 gistihýsi að hámarki 60 m² að stærð.
- Heimilt er að hús verði á 1-3 hæðum.
- Hámarkshæð húss á lóð VP-1 er 10 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 heilsársnúshús.
- Innan lóða sem merktar eru ÍB-1 er heimilt að byggja allt að 400 m² íbúðarhús auk tveggja fylgihúsa. Á lóð Vigraáss 4 er hámarksstærð íbúðarhúss 300 m² og á lóð Vigraáss 6 er heimilt að byggja 350 m² auk fylgihúsa. Hámarksstærð fylgihúsa er 100 m² samanlagt. Við staðsetningu fylgihúsa skal horft til þess að húsin myndi eina heild á lóðinni og fjarlægð milli þeirra lágmarki áhrif á gróður á lóðinni. Ekki er heimilt að hafa tengivegi á milli húsa innan lóða.
- 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 bílastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 4 stæði.
- Heimilt er að leigja frístundahúsin út í skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.
- Öll söfnun lausafjarmuna innan lóða s.s. gáma og skráðra ökutækja sé óheimil.

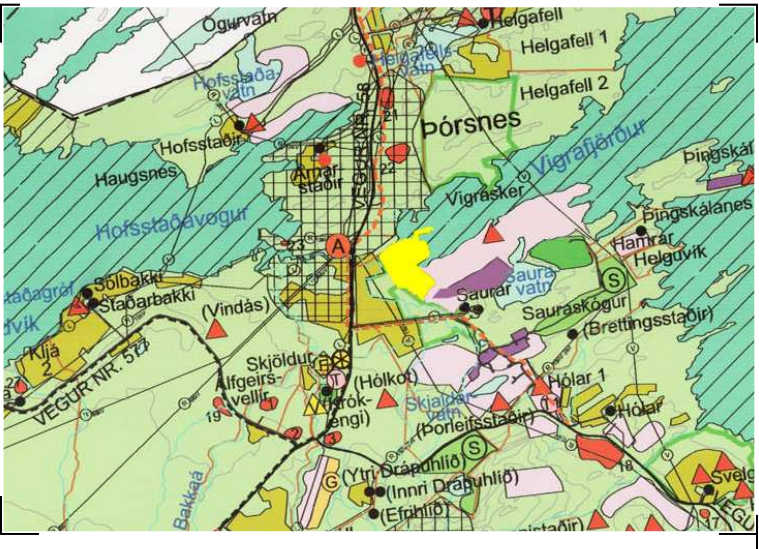
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki 2 bílastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð sé 4 stæði.
- Heimilt er að leigja íbúðarhúsin út í skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.
- Öll söfnun lausafjarmuna innan lóða s.s. gáma og skráðra ökutækja sé óheimil.

4.3 Frístundabyggð F-1

- Innan marka deiliskipulagsins er heimilt að byggja upp frístundabyggð á svæði sem skilgreint er sem frístundabyggð í aðalskipuagi, um 92,1 hektarar að stærð.
- Heimild er til stofnunar 33 frístundalóða.
- Innan hverrar lóðar sem merkt er F-1 heimilt að byggja 250 m² frístundahús auk tveggja fylgihúsa. Hámarksstærð fylgihúsa er 100 m². Áð Vigranesi 6, 8, 9, 10, 11 og 12 er heimilt að hafa þrjú fylgihús. Hámarksstærð fylgihúsa 150 m². Við staðsetningu fylgihúsa skal horft til þess að húsin myndi eina heild á lóðinni og fjarlægð milli þeirra lágmarki áhrif á gróður á lóðinni. Ekki er heimilt að hafa tengivegi á milli húsa innan lóða.
- 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 bílastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 4 stæði.
- Heimilt er að leigja frístundahúsin út í skammtímaleigu til ferðafólks allt árið um kring.
- Öll söfnun lausafjarmuna innan lóða s.s. gáma og skráðra ökutækja sé óheimil.

4.4 Spennistöð

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús á einni hæð að grunnfleti allt að 6 m². Hámarkshæð húss skal vera 3,5 m.



Hluti af gildandi aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- 50 m helgunarsvæði
- Fríðlýstar minjar
- Vegir
- Göngustígur
- Sauravatn
- Leiksvæði
- Hús
- Vatnslögn
- Vatnsfall
- Hámarks byggingamagn
- Hæðalínur
- Sjávarfjar varnd
- Leitur
- Mýrlendisflákar
- fríðaðar 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 athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.

Hluti af deiliskipulagi þessu er: Skýringaruppdráttur dags. 17.07.2024 greinargerð dags. 17.07.2024 Breytt 12.09.2024

Vigráholt deiliskipulag fyrir íbúðarhús, frístundabyggð og verslun og þjónustu Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Stykkishólmur
Áfangi:	Deiliskipulag
Mællivardi:	1:5000 1:25.000
Veiknúmer:	23-045
Dagsetning:	17.07.2024
Breytt:	12.09.2024
Tekning:	bláðstærð A1

ARKÍS