



VESTURBYGGÐ KROSSEYRI Í Geirþjófsfirði

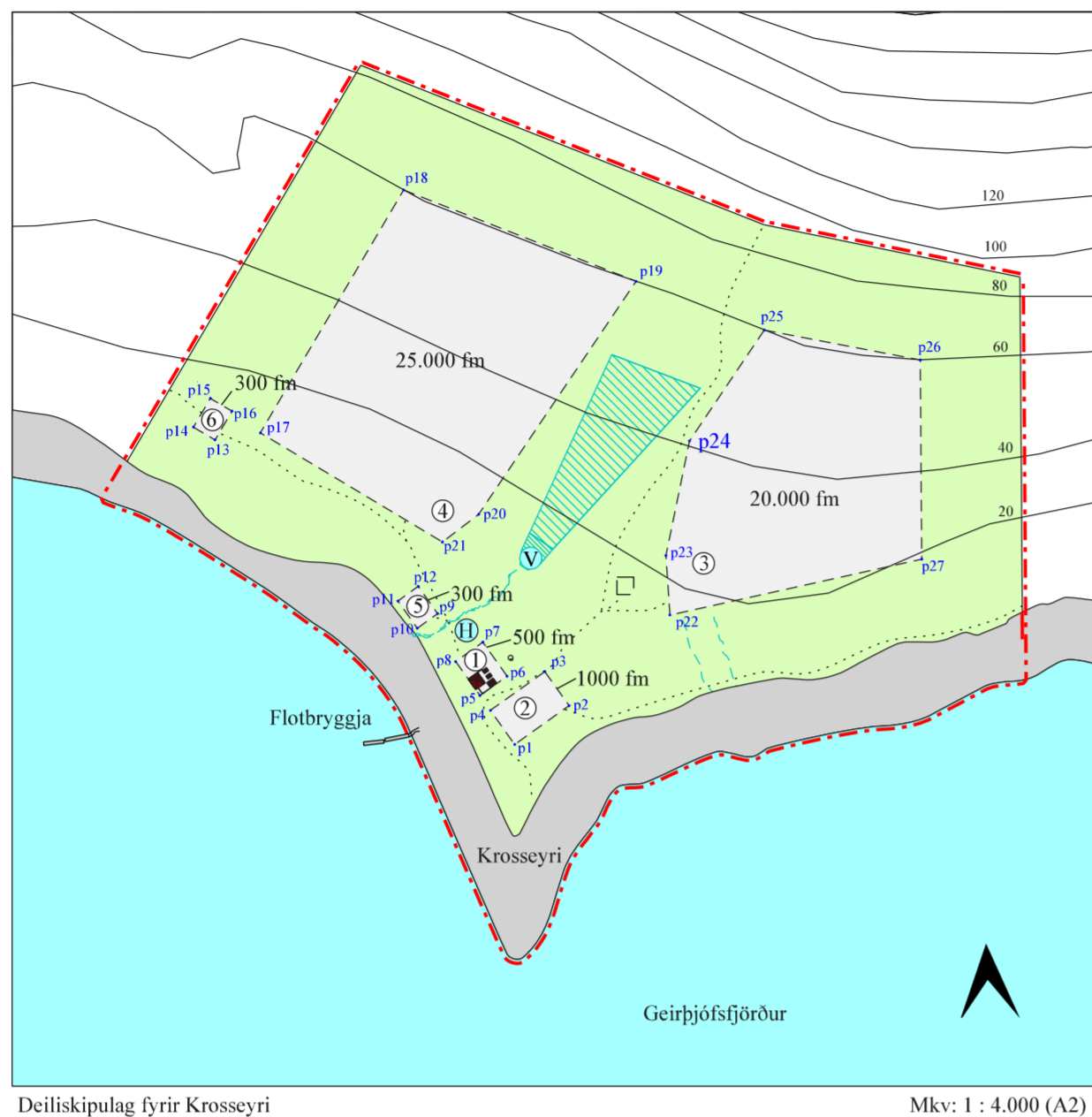
Deiliskipulag fyrir Heilsusetur Apríl 2022

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags ca. 4,2 ha
- Byggð hús
- Byggingareitir
- Gönguleiðir
- Fjörukambur
- Útivist
- V Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Grannsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Fjarssvæði
- H Hreinsivirki

Hnit byggingareita:

- p1: X=298626.53 Y=581793.08
- p2: X=298659.09 Y=581816.31
- p3: X=298644.57 Y=581836.67
- p4: X=298612.01 Y=581813.44
- p5: X=298605.66 Y=581822.34
- p6: X=298621.94 Y=581833.95
- p7: X=298607.43 Y=581854.30
- p8: X=298591.14 Y=581842.69
- p9: X=298580.39 Y=581871.39
- p10: X=298568.18 Y=581862.68
- p11: X=298556.56 Y=581878.96
- p12: X=298568.78 Y=581887.67
- p13: X=298447.27 Y=581974.91
- p14: X=298433.92 Y=581982.80
- p15: X=298444.34 Y=582000.45
- p16: X=298457.69 Y=581992.57
- p17: X=298474.20 Y=581979.59
- p18: X=298560.02 Y=582125.01
- p19: X=298699.12 Y=582070.31
- p20: X=298604.89 Y=581930.79
- p21: X=298583.24 Y=581914.26
- p22: X=298719.41 Y=581870.56
- p23: X=298717.05 Y=581906.15
- p24: X=298731.15 Y=581974.74
- p25: X=298775.98 Y=582041.16
- p26: X=298869.41 Y=582023.25
- p27: X=298870.21 Y=581904.00



Deiliskipulag fyrir Krosseyri

Mkv: 1 : 4.000 (A2)

1. INNGANGUR

Jörðin Krosseyri (L140454) í Geirþjófsfirði í Vesturbýggð er skráð í Þjóðskrá Íslands sem eyðijörð og þar er stærð jarðarinnar ótilgreind. Samkvæmt gróflægri mælingu á loftmynd mælist hún um 15.000 ha að stærð. Jörðin er mjög afskekkt og er ekki í vegasambandi. Nú hafa jarðeigendur hug á að nýta sér þessa sérstöðu og reisa á jörðinni heilsusetur, þar sem fólk getur komist frá því ysi og þysi sem er í nútímasamfélagi og notið kyrrðar og friðsældar í þessu einangraða og sérstaka umhverfi.

2. FORSENDUR

Áhugi á heilsurækt og alls konar heilsutengdum lífsstíl hefur aukist verulega á síðustu árum. Nú telja landeigendur að það sé eftirspurn eftir heilsuþættri sem þessu, þar sem fólk kemst í annað umhverfi í náttúrunni og iðkað þar t.d. yoga, útivist o.fl.

3. AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Vesturbýggðar 20018-2035, er land þetta skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við þá stefnumörkun og markmið sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins. Í kafla 5.4 landbúnaðarsvæði (L) í greinargerð Aðalskipulags Vesturbýggðar 2018 - 2035, er eftirfarandi umfjöllun um mannvirkjagærd á landbúnaðarsvæðum:

„*Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri. Landbúnaðarsvæði eru skilgreind upp í 200 m hæð. Ekki eru þó heimilaðar byggingar tengdar búrekstri olár en 200 m heldur gilda þar ákvæði um óbyggð svæði.*“

„*Á hverri jörð yfir 25 ha er heimilt að reisa allt að 4 íbúðarhús og 5 frístundahús án þess að breyta aðalskipulagi þessu og án deiliskipulags (sjá töflu 1) enda falli slík hús vel að þeirri byggð sem fyrir er á jörðinni. Þar með eru taldar lóðir sem þegar hafa verið samþykktar. Miða skal við að reisa ekki byggingar nær aðliggjandi jörðum en 50 metra.*“

„*Heimilt er að reka gististað með allt að 20 gistinguþætti á hverju lögbýli. Einnig allt að 5 litla (< 20 fm) gistikofa (einingar) til ferðabjónustu á lögbýli en fleiri bústaðir kalla á skilgreiningu verslunar- og þjónustusvæðis. Stærri gistiheimið, hótél og þjónustubyggingar kalla sömuleiðis á skilgreiningu svæðis fyrir verslun og þjónustu.*“

4. SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHETTIR

Deiliskipulagssvæðið er um 4.2 ha að stærð og er staðsett á Krosseyri við Geirþjófsfjörð og upp hlíðina frá henni. Landið hallar til suðurs og er grösugur mói, ásamt birkikjarri, víði og lyngi. Nokkrar töftir og aðrar mannvistarleifar eru á svæðinu

Jörðin Krosseyri (L140454) er skráð í Þjóðskrá Íslands sem Eyðijörð. Á jörðinni er skráð 77,4 fm íbúðarhús byggt 1936.

5. AÐKOMA

Sem fyrr segir er landið ekki í vegasambandi, þannig að aðkoma að svæðinu verður frá sjó. Gert er því ráð fyrir flotbryggju í fjörrunni fyrir neðan núverandi íbúðarhús.

6. DEILISKIPULAG

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir átta byggingareitum á svæðinu og á þeim er heimilt að reisa eftirfarandi mannvirki:

Á byggingareit nr. 1, sem er um 500 fm að stærð, er þegar risið 77,4 fm íbúðarhús byggt 1936. Innan reitsins er heimilt að stækka húsið, þannig að það verði allt að 200 fm. Á reitnum er einnig heimilt að reisa allt að 50 fm geymslu.

Á byggingareit nr. 2, sem er um 1000 fm að stærð, er heimilt að reisa allt að 200 fm hús, sem fyrst og fremst er ætlað undir yogaiðkun og aðra heilsufélagi starfsemi.

Á byggingareit nr. 3, sem er um 20.000 fm að stærð, er heimilt að reisa allt að 4 litla (< 20 fm) gistikofa (einingar) til ferðabjónustu.

Á byggingareit nr. 4, sem er um 25.000 fm að stærð, er heimilt að reisa tvö frístundahús sem mega vera allt að 120 fm hvert.

Byggingareitir nr. 5 og 6, eru um 300 fm hvor að stærð. Á þeim er heimilt að reisa allt að 50 fm bátaskýli.

Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 6 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 60 gráður. Byggingarefni er að frjálssu vali. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.

7. VISTVÆN HÖNNUN

Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun og að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif á líftíma sínum, séu heilsusamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþörf verði sem minnst. Vistvæn hönnun leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistferli hennar, allt frá vali á byggingar-efnum, rekstri byggingarinnar til förgunar byggingarhluta eða allrar byggingarinnar. Vistvæn hönnun leiðir af sér betri innivist og hefur jákvæð áhrif á vellíðan notenda byggingarinnar. Ímynd gagnavart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðilum verður betri.

8. NEYSLUVATN

Neysluvatn er fengið úr lind í hlíðinni (sjá uppdrátt) og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að húsunum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatsreglugerð nr. 536/2001. Jafnframt skal öflun neysluvatns og frágangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Litlar vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfisstofnun. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af.

9. BRUNAVARNIR

Brunavarnir eru frá Brunavörnum Vesturbýggðar.

10. FRÁRENNSLI

Gert er ráð fyrir einni sameiginlegu hreinsivirki á svæðinu (sjá uppdrátt). Gerð og staðsetning hreinsivirkis og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðisfulltrúa Vesturbýggðar. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Ennfremur skal fara eftir og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br., þar sem skv. 9. gr. skal öllu skólpi sem veitt er til sjávar veitt minnst 5 metra niður fyrir meðalstórstraumsfjöruborð eða 20 metra út frá meðalstórstraumfjörumörkum. Hreinsivirki og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar, eflirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

11. RAFLÝSING

Raflýsing á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

13. FORNLEIFAR

Ekki liggur fyrir fornleifaskráning fyrir svæðið. Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svð: „Ef förmunir sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinn. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldast og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

14. VERNDARSVÆÐI

Skipulagssvæðið er innan svæðis sem er skilgreint á C-hluta náttúruminjakrár og er skráð þar sem aðrar náttúruminjar. Landið er merkt: ÖN7 - Geirþjófsfjörður. Fjölbreytt og fígúrt landslag, ríkulægur gróður, skóglendi. Á svæðinu gilda því, þau skipulagsákvæði að taka skulu tillit til verndargildis svæðanna við alla ákvarðanatöku um nýtingu. Um svæðið gilda ákvæði í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

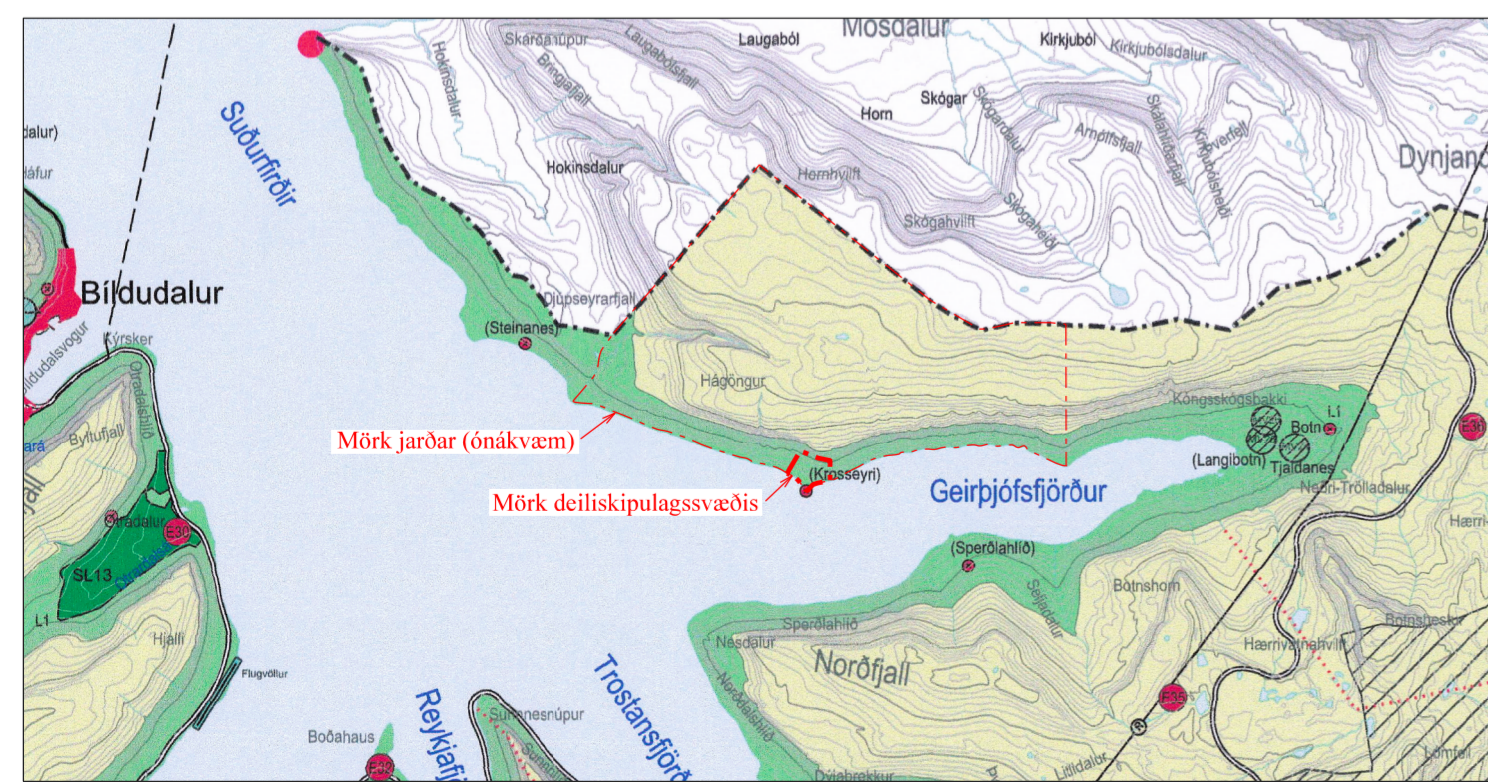
Svæðið flokkast einnig undir óbyggð víðerni sem samkvæmt náttúruverndarlögum nr. 60/2013 eru skilgreind sem svæði í óbyggðum sem er að jafnaði a.m.k. 25 km² að stærð, en þannig að hægt sé að njóta þar einveru og náttúrunnar án truflunar af mannvirkjum eða umferð vélknúinna farartækja, og í a.m.k. 5 km fjarlægð frá mannvirkjum og öðrum tæknilegum ummerkjum, svo sem rafnum, orkuverum, miðlunarlönunum og uppbyggðum vegum. Ennfremur heyrir svæðið einnig undir sérstaka verndun tiltekinnar vistkerfa, jarðminja o.fl. sem fjallað er um í 61. gr. og um vernd bakkagróurs skv. 62. gr. sömu laga.

Samkvæmt leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun landslags, flokkast Suðurfirðir Vestfjarða undir eina landslagsgærd sem er flokkur 6.1 þröngir jökulsornfir firðir, fjallendi og innland.

Samkvæmt 37. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 skal leita umsagnar Umhverfisstofnunar, Náttúrufræðistofnunar Íslands og viðkomandi náttúruverndarnefndar vegna framkvæmda sem hafa í för með sér röskun á náttúrumyndunum, enda sé um að ræða hættu á því að spillt verði friðlýstum náttúruminum og þeim sem skráðar hafa verið á B- og C-hluta náttúruminjakrár, nema fyrir liggi staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag þar sem umsagnir liggja fyrir.

15. ÁHRIF

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti og umhverfinu. Ennfremur skal leggja áherslu á að allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að umhverfi Krosseyrar og lifríki þess hljóti ekki skaða af. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.



Hluti úr Aðalskipulagi Vesturbýggðar 2018 - 2035

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarsjórn þann 24. febrúar 2021

Tillagan var auglýst frá 28.9.2020, með athugasemdafresti til 12.10.2020

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20