



FJARÐABYGGÐ

**Kirkjubólseyrar
Hestúsa- og búfjársvæði**

Deiliskipulag

Greinargerð

2. desember 2016

Teiknistofan

AKS

Efnisyfirlit

| | |
|--|----|
| Auglýsing | 3 |
| 1. Auglýsingatími | 3 |
| 2. Umsagnir og athugasemdir..... | 3 |
| 3. Afgreiðsla eftir auglýsingu..... | 3 |
| 4. Athugasemdir frá Skipulagsstofnun | 4 |
| Inngangur | 4 |
| Greining og forsendur | 4 |
| 5. Afmörkun skipulagssvæðis, fyrirbyggjandi skipulag og stærð..... | 4 |
| 6. Staðhættir | 5 |
| 7. Fornleifaskráning | 7 |
| Skipulagsákvæði..... | 8 |
| 8. Almenn | 8 |
| 9. Samgöngur | 9 |
| 10. Svæði til sameiginlegra nota..... | 9 |
| 11. Almennir lóðarskilmálar | 9 |
| 12. Almennir byggingarskilmálar (sem gilda um allar byggingar) | 11 |
| 13. Byggingar og lóðir, sérskilmálar | 13 |
| 14. Áhrif deiliskipulagstillögu á umhverfið | 14 |
| Deiliskipulagsuppráttur | 16 |
| Heimildir | 17 |
| Samþykkt og gildistaka | 18 |

Auglýsing

1. Auglýsingatími

Bæjarstjórn Fjarðabyggðar samþykkti að auglýsa deiliskipulag Kirkjubólss, hesthúsa og búfjársvæði samhliða breytingu á aðalskipulagi Fjarðabyggðar.

Deiliskipulagstillagan, dagsett 12. september 2016, var sett fram á uppdrætti og í greinargerð og auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga frá og með 14. október 2016 til og með 25. nóvember 2016. Athugasemdarfrestur var til sama tíma.

2. Umsagnir og athugasemdir

Á auglýsingatíma bárust athugasemdir frá einum aðila, ábúendum á Kirkjubóli.

Athugasemdin undirstrikaði áður ítrekuð mótmæli ábúenda er varða breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar sem og tillögu að deiliskipulagi Kirkjubólseyra, hesthúsa og búfjársvæði. Byggir athugasemdin á þeim forsendum að breytingarnar leiði til skerðingar á nýtingu ábúenda á svæðinu. Andmæli þeirra leiddu ekki til breytinga á deiliskipulagstillögunni.

Umsagnir við tillögu deiliskipulags bárust frá Minjastofnun Íslands, dagsett 25. nóvember 2016. Minjastofnun gerði athugasemd við að í greinargerð og á uppdrætti var ekki minnst á minjar er starfsmaður stofnunarinnar fann við vettvangsferð í júlí 2016 og komið höfðu fram í fyrri umsögn Minjastofnunar dagsett þann 15. júlí 2016. Einnig fer Minjastofnun Íslands fram á að allar skráðar minjar verði vel merktar þegar til framkvæmda kemur á svæðinu svo verja megi þær raski. Greinargerð og uppdrætti var breytt í samræmi við umsögn.

Heilbrigðiseftirlit Austurlands (HAUST) gaf umsögn með bréfi dagsett 25. nóvember 2016. HAUST mælti með að í greinargerð yrði einnig vísað í starfsreglur um góða búskaparhætti er gefnar voru út af starfshópi um meðferð úrgangs frá landbúnaði árið 2002. Greinargerð var breytt í samræmi við umsögn.

Fiskistofa veitti umsögn með bréfi dagsett 14. nóvember 2016 þar sem bent er á mikilvægi þess að allt rask vegna framkvæmda við Norðfjarðará verði haldið í lágmarki. Einnig var bent á að gæta þurfi að mengunarmálum auk þess að tryggja að lífræn mengun berist ekki í ána. Þá bendir Fiskistofa á kynna þurfi fyrirhugaðar breytingar sérstaklega fyrir veiðifélagi Norðfjarðar.

Umhverfisstofnun gerir ekki athugasemdir við deiliskipulagstillöguna samkvæmt bréfi sem dagsett er 4. október 2016.

Samkvæmt bréfi dagsettu 25. 11. 16 gerir Vegagerðin ekki athugasemdir við deiliskipulagstillöguna.

3. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti og greinargerð m.t.t. þeirra athugasemda sem bárust. Upplýsingum um mógrafir var bætt við greinargerð og á uppdrátt.

Tilvísun í Starfsreglur um góða búskaparhætti sem gefnar voru út af starfshópi um meðferð úrgangs frá landbúnaði árið 2002, ásamt samþykkt um hesthúsabyggð í Fjarðabyggð nr. 848/2010 var bætt inn í greinargerð.

4. Athugasemdir frá Skipulagsstofnun

Samkvæmt bréfi frá Skipulagsstofnun dagsett 26. janúar 2017 vantaði umsögn Vegagerðarinnar til þess að stofnunin gæti tekið afstöðu til deiliskipulagsins. Jafnframt var bent á nokkur atriði í skipulagsgögnum er bregðast þurfti við. Þau atriði voru kvaðir um aðkomu að baklóðum, inn á uppdrátt vantaði núverandi byggingar, á uppdrátt vantaði vísun í greinargerð, uppfæra þurfti vísun í aðalskipulag og að markmið um kostnaðarskiptingu er varðar framkvæmdir og félagsaðild sé sanningsatriði en ekki skipulagsákvörðun. Greinargerð og uppdrætti var breytt í samræmi við umsögn.

Inngangur

Tilgangur með gerð þessa deiliskipulags er að skilgreina búfjársvæði í landi Kirkjubóls í Norðfirði. Markmið skipulagsins er að ákvarða staðsetningu lóða fyrir hesthús og annan frístundabúskap, skilgreina vallar- og beitarsvæði ásamt umhverfi.

Skipulagsgögn eru annars vegar skipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1.500, dagsettur 2. desember 2016 og breytt 2. febrúar 2017. Hins vegar greinargerð þessi dagsett 2. desember 2016 og breytt 2. febrúar 2017.

Hestamannafélagið Blær Norðfirði hefur gert samning um afnotarétt af landi í eigu Fjarðabyggðar til uppbyggingar á félagsaðstöðu. Landið tilheyrir jörðinni Kirkjubóli og er staðsett austan við Stekkjarlæk og afmarkast á eftirfarandi hátt; Norðfjarðará að sunnan, Merkjälækur að austan, Kirkjubólsvegur (9521) að norðan og Stekkjarlækur að vestan.

Greining og forsendur

5. Afmörkun skipulagssvæðis, fyrirliggjandi skipulag og stærð

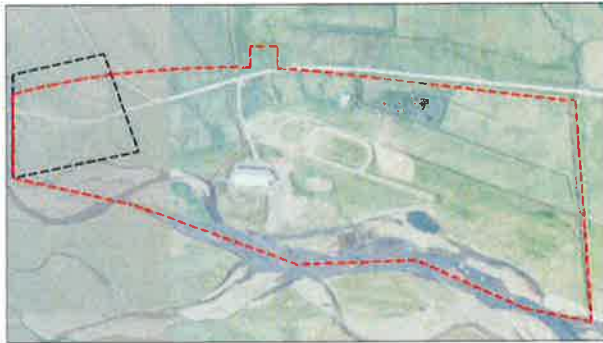
Skipulagssvæðið er 20 ha að stærð. Það er staðsett í Fannadal í Norðfirði, á Kirkjubólseyrum og afmarkast úr suðri af nýjum Norðfjarðarvegi, úr austri af Merkjälæk, úr norðri af Norðfjarðará og vestri af Kirkjubólssá. Aðkoma að svæðinu verður um nýjan Norðfjarðarveg.

Samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 er svæðið austan við Stekkjarlæk nú að stærstum hluta skilgreint sem *opið svæðið til sérstakra nota* (Alta, 2009). Á vestari hluta svæðisins er í gildi bráðabirgða deiliskipulag fyrir vinnubúðir og steypustöð vegna framkvæmda við Norðfjarðargöng. Samkvæmt því verða öll bráðabirgðamannvirki fjarlægð þegar gerð Norðfjarðarganga lýkur og gengið frá svæðinu í samræmi við ástand þess fyrir framkvæmdir, eins og kostur er. Þar með verða tímabundnar malarfyllingar vegna mannvirkja og vegslóða fjarlægðar og landinu skilað með frágengnu yfirborði. Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag felli úr gildi umrætt bráðabirgða deiliskipulag (AEK og MÓ, 2013). Svæðið þar á milli og ofan við veg er í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 skilgreint sem *landbúnaðarland* (Alta, 2009). Ráðgert er að sá hluti svæðisins verði skilgreindur upp á nýtt

sem opið svæði til sérstakra nota. Verður það nýtt sem hesthúsa- og búfjársvæði og í kjölfarið tekið úr ábúð.

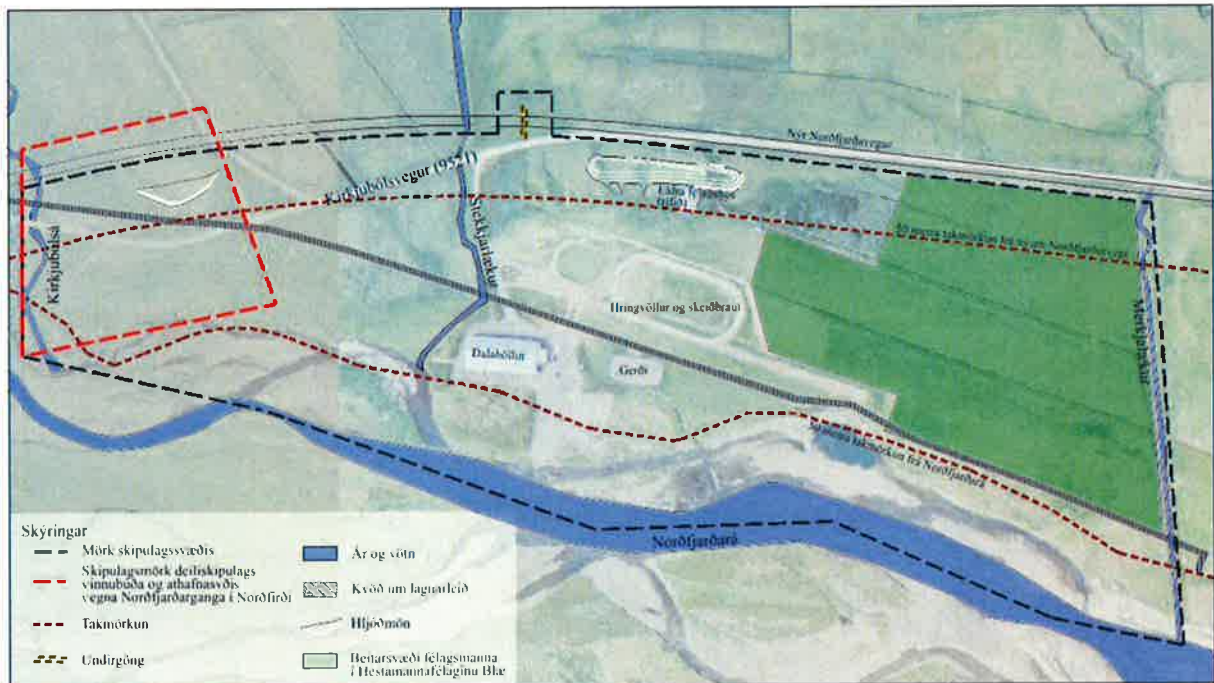
Samhliða deiliskipulagi þessu er lögð fram tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027.

Á mynd 1 má sjá afmörkun skipulagssvæðisins, ásamt eldri deiliskipulagsmörkum.



Mynd 1: Afmörkun deiliskipulagssvæðis sýnd með rauðri brotalínu. Eldri skipulagsmörk sýnd með svartri brotalínu.

6. Staðhættir



Mynd 2: Skýringarmynd

Núverandi landnotkun

Núverandi landnotkun er þrenns konar.

Austan við Stekkjarlæk er opið svæði til sérstakra nota þar sem Hestamannafélagið Blær hefur afnotarétt til uppbyggingar félagsaðstöðu fyrir hestamennsku. Þar hefur verið komið upp keppnis- og æfingaaðstöðu fyrir hestamenn. Austasti hluti svæðisins er nýttur til beitar af félagsmönnum í Hestamannafélaginu Blæ.

Vestast á fyrirhuguðu skipulagssvæði er tímabundið athafnarsvæði vegna framkvæmda við ný Norðfjarðargöng. Þar hefur verið komið upp vinnubúðum auk steypustöðvar. Á þessum hluta skipulagssvæðisins er einnig landbúnaðarland; tún og beitarsvæði.

Þar á milli er skilgreint landbúnaðarland sem ábúendur á Kirkjubóli nýta, framræst tún og beutiland.

Gróður og fuglalíf

Gróðurfar einkennist af landi sem er, og var áður, nýtt til ræktunar, graslendi auk lítt gróinna eyra næst Norðfjarðará.

Fuglategundir á valista, til að mynda grágæs, straumönd og hugsanlega hrafn og fálki, hafa að einhverju leiti haldið til á skipulagssvæðinu (Erlín Emma Jóhannsdóttir, Gerður Guðmundsdóttir, Halldór W. Stefánsson, Kristín Ágústsdóttir og Skarphéðinn G. Þórisson 2008).

Vatnafar

Norðfjarðará á upptök sín innan við fyrirhugað skipulagssvæði en í hana falla Selá og Hengifossaá, auk nokkurra smærri lækja. Í Norðfjarðará gengur m.a. bleikja og lax (Erlín Emma Jóhannsdóttir, Gerður Guðmundsdóttir, Halldór W. Stefánsson, Kristín Ágústsdóttir og Skarphéðinn G. Þórisson 2008).

Um svæðið renna tveir lækir og liggja út í Norðfjarðará; Merkjälækur og Stekkjarlækur. Þá rennur Kirkjubólsá niður í Norðfjarðará.

Vatnsverndarsvæði

Samkvæmt umsögn Heilbrigðisstofnunar Austurlands (HAUST) frá desember 2015 er skráð vatnstökusvæði í næsta nágrenni við skipulagssvæðið en stofnunin hefur engin gögn um að vatnstöku úr Norðafjarðará sé hætt. Samhliða þessu skipulagi þarf því að tilkynna HAUST að vatnstöku sé hætt og þar með aflétta vatnsverndinni.

Mannvirki á svæðinu

Á svæðinu hefur verið byggð reiðskemman, Dalahöllin, sem er með samkomusal og stíum fyrir hesta. Einnig er ar 250 metra langur hringvöllur og u.þ.b. 200 metra löng skeiðbraut við hlið hans. Austan við Dalahöllina hefur verið komið upp 800 m² gerði.

Samgöngur

Núverandi aðkoma að svæðinu er frá Kirkjubólsvégi (9521) um veg niður að Dalahöllinni. Vegna framkvæmda við ný Norðfjarðargöng er verið að byggja nýjan Norðfjarðarveg sem kemur til með að leysa Kirkjubólsvæg (9521) af hólmi.

Hljóðmanir

Vegna byggingu nýs Norðfjarðarvegar verða byggðar upp tvær hljóðmanir neðan við veginn. Önnur þeirra um 220 metrum vestur af Dalahöllinni og hin um 130 metrum norður af henni þar sem eitt sinn stóð fyrra félagshús hestamannafélagsins Blæs.

Kvöð um lagnaleið

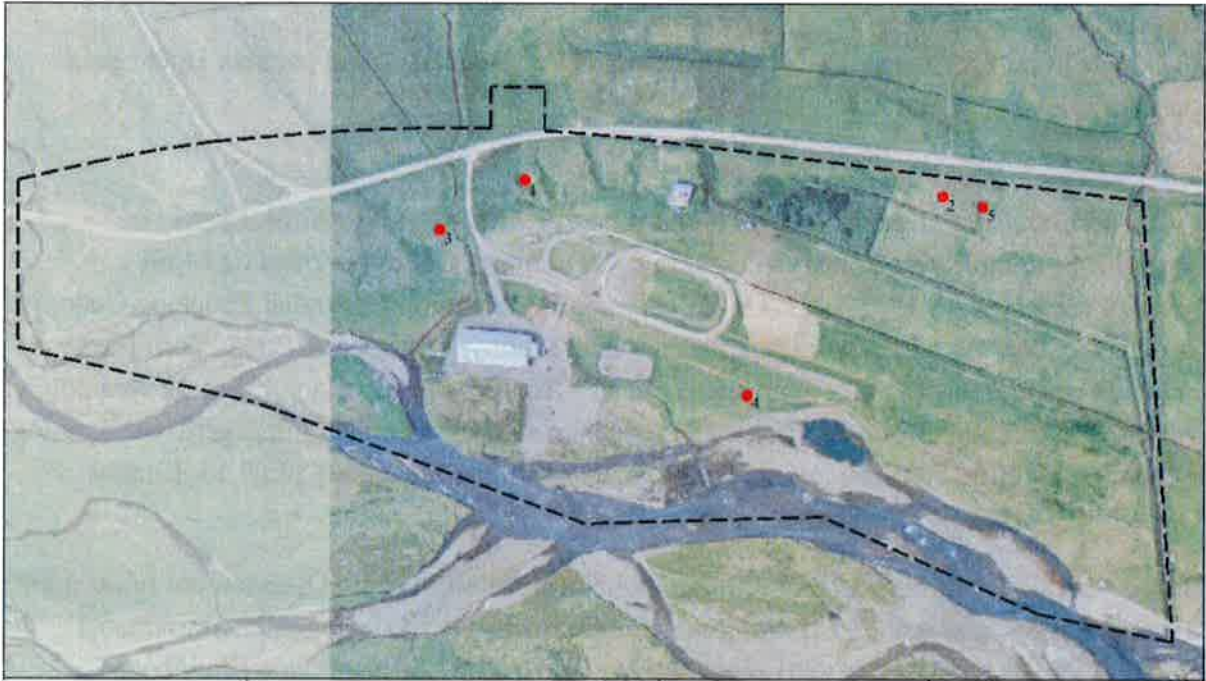
Þvert í gegnum fyrirhugað deiliskipulagssvæði er kvöð um lagnaleið þar sem lagðar hafa verið rafmagns- og kaldavatnslagnir.

7. Fornleifaskráning

Fjórar fornleifaskráningar hafa verið gerðar í landi Kirkjubóls í Norðfirði. Fyrsta fornleifaskráningin, eins konar aðalskráning, var unnin af Guðnýju Zoëga og Mjöll Snæsdóttur á árunum 1993-1995. Önnur skráningin var unnin af Bryndísi Zoëga og Guðnýju Zoëga árið 2007 og þriðja skráningin var unnin af Guðnýju Zoëga árið 2008. Voru þær tvær unnar í tengslum við vega- og gangagerð milli Eskifjarðar og Norðfjarðar. Fjórða skráningin var unnin af Stefáni Ólafssyni árið 2015 í tengslum við þessa deiliskipulagsgerð. Sú skráning var þó unnin út frá fyrri drögum deiliskipulagsuppdráttar, dagsettum 24.09.15. (Stefán Ólafsson, 2015).

Samkvæmt deiliskráningu í landi Kirkjubóls í Norðfirði eftir Stefán Ólafsson eru fjórar minjar á deiliskipulagssvæðinu (2015). Þær eru sundlaug/stífla, tvær tóftir og þúst. Starfsmaður Minjastofnunar Íslands fór í vettvangsferð um svæðið 13.07.2016 og fann til viðbótar mógrafir (Oddgeir Isaksen, 2016). Minjarnar eru merktar inn á uppdráttinn með númerum. Hér fyrir neðan er stutt lýsing á minjunum.

- 1) Sundlaugin er staðsett 430 til 440 metra suðaustur af íbúðarhúsinu á Kirkjubóli, um 100 metra norðan við reiðhöll hestamannafélagins Blæs og um 30 metra austan við Dalahöllina. Laugin var gerð einhvern tíma á árunum 1924-1935 og er gryfjan 20x12 metrar að innanmáli. Sennilega er þetta elsta sundlaugin í Norðfirði (Stefán Ólafsson, 2015).
- 2) Tóftin er staðsett 690-700 metra aust-suðaustan við íbúðarhúsið á Kirkjubóli og 290 metra austan við sundlaugartóftina. Tóftin er tvískipt og 7x4 metrar að stærð, hlutverk tóftarinnar er óþekkt.
- 3) Þúst er staðsett um 400 metra suðaustan við íbúðarhúsið á Kirkjubóli, um 75 metra vest-suðvestan við sundlaug og um 70 metra norðan við vesturgafli Dalahallarinnar. Þústin er 12x6 metra að stærð og hlutverk er óþekkt.
- 4) Heystæðistöft er staðsett 650 metra suðaustan við íbúðarhús á Kirkjubóli, 195-200 metra suðvestan við tóft nr. 2 á uppdrætti og 150-160 metra austan við Dalahöllina. Tóftin er einföld 4x3 metrar að stærð.
- 5) Mógrafarsvæði er staðsett nálægt núverandi Kirkjubólsvégi, austarlega á svæðinu.



Mynd 3: Skráðar minjar á fyrirhuguðu skipulagssvæði

Skipulagsákvæði

8. Almennt

Viðhald mannvirkja

Eigendum er skylt að viðhalda eignum sínum og sjá til þess að nánasta umhverfi sé snyrtilegt og vel við haldið. Ekki er heimilt að nota byggingar á annan hátt en gert er ráð fyrir í deiliskipulagi. Fjarðabyggð er heimilt að láta fjarlægja allt rusl og annað sem til óþrifa eða óþæginda er á svæðinu, á kostnað og ábyrgð leigutaka.

Aðgengi innan lóðar

Kvöð er á lóðum um aðgengi að baklóðum hvernar lóðar eða samliggjandi lóða í umsjón sama aðila. Einnig er kvöð um aðgengi að öllum hliðum mannvirkja innan viðkomandi lóðar eða samliggjandi lóða í umsjón sama aðila vegna viðhalds þeirra.

Girðingar

Útisvæði fyrir hross á hesthúsalóðum skulu afmörkuð með hestheldu gerði eða girðingu úr varanlegu efni með léttu yfirbragði t.d. tveggja til þriggja banda röraslá.

Girðingar á svæði fyrir frístundabúskap skulu vera úr varanlegu efni og fjárheldar eða eftir því sem við á.

Fornminjar

Við fornminjar skal fara með gát og ekki raska þeim. Vegna umferðar vinnuvéla um svæðið skulu minjar merktar og þær girtar af.

Beitarhólf

Beitarhólf skulu afgirt með „hestheldri“ girðingu.

9. Samgöngur

Gert er ráð fyrir 6 metra breiðum götum innan skipulagssvæðisins. Bílastæði eru skilgreind við Dalahöllina og við enda Kirkjubólseyrar. Heimilt er að hafa bílastæði innan byggingarlóða. Gert er ráð fyrir sameiginlegum kerrustæðum við enda Kirkjubólseyrar. Kerrustæðin eru utan lóðarmarka á sameiginlegu félagssvæði og er gerð þeirra og umsýsla í höndum Hestamannafélagsins Blæs. Gert er ráð fyrir nýjum akvegi að Norðfjarðará vestan við Dalahöllina til að tryggja aðgengi ábúenda á Kirkjubóli, og annarra, að ánni.

Kerrur skulu ávallt geymdar á skilgreindu kerrustæði. Öll staðsetning gáma er óheimil á svæðinu nema með sérstöku leyfi byggingafulltrúa hverju sinni. Óheimilt er að geyma báta og óskráð ökutæki á svæðinu.

Reiðleiðir eru skilgreindar sem útivistarstígar og er yfirborðsefni þeirra þétt malar- og leirlag eða annað sem henta þykir. Breidd þeirra verður a.m.k 4 metrar. Við gerð nýs Norðfjarðarvegjar er gert ráð fyrir undirgöngum undir Norðfjarðarveg sem staðsett verða 30 metra austur af núverandi afleggjara inn á svæðið.

10. Svæði til sameiginlegra nota

Hluti skipulagssvæðisins skal vera opið, almennt útivistarsvæði. Ekki er gert ráð fyrir að skipulagssvæðið verði girt af að undanskildum beutilöndum.

Athafnasvæði

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir athafnasvæði sem ætlað er til að geyma meðal annars heyrúllur og sorpgáma.

Beit

Skilgreint beitarssvæði er að finna austast á skipulagssvæðinu. Hestamannafélagið Blær hefur umráðarétt yfir því. Annað beutiland er ekki skilgreint innan deiliskipulagssvæðisins.

Æfinga- og keppnissvæði

Gert er ráð fyrir að stækka núverandi hringvöll og skeiðbraut. Neðan við Dalahöllina er gert ráð fyrir hestahólfum og gerði. Svæði fyrir áhorfendur er í brekkunni ofan við vallarsvæðið en þar verður jafnframt byggð jarðvegsmön vegna tilkomu nýs Norðfjarðarvegjar.

Ekki er gert ráð fyrir varanlegum byggingum á æfinga- og keppnissvæði en heimilt er að koma upp bráðabirgðaaðstöðu vegna starfseminnar t.d. dómaraskýli í samráði við byggingafulltrúa.

11. Almennir lóðarskilmálar

Framkvæmdasvið Fjarðabyggðar skal auglýsa eftir umsóknum um lausar og byggingarhæfar lóðir og úthluta þeim. Á milli húseigenda og Fjarðabyggðar verða gerðir lóðasamningar. Lóðaskipting allra lóða er sýnd á skipulagsuppdraetti. Allar lóðir eru leigulóðir í eign Fjarðabyggðar. Fara skal eftir samþykkt Fjarðabyggðar nr. 848/2010 um hesthús og önnur gripahús í skipulögðum búfjárhverfum.

Frágangur lóða

Landhæð á lóðarmörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkvótum á lóðarblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkvóta. Allt jarðrask utan lóðarmarka er óheimilt.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og byggingareglugerð. Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, vatns og fráveitu, girðingar, svo og tilgreina fjölda búfjár.

Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu á viðurkenndan losunarstað.

Veitur

Viðkomandi leiguaðilar kosta allan rekstur og hreinsun á hreinlætistækjum sínum og rotþró. Skulu þeir hafa sameiginlega rotþró á lóð fyrir veitumannvirki að Kirkjubólseyri 15. Leitast verður við að draga úr rennsli ofanvatns inn á svæðið með mótun landslags og markvissri gerð ofanvatnsskurða. Í hverfinu verður tvöfalt kerfi frárennslislagna, annarsvegar skólplagnir tengdar í sameiginlega rotþró og hinsvegar ofanvatnskerfi sem leitt verður út í Norðfjarðará.

Vatnssalerni í byggingum skulu tengd við rotþró og frágangur í samræmi við reglugerðir. Rotþró er úttektarskyld af byggingarfulltrúa og heilbrigðisfulltrúa.

Rafmagns- og kaldavatnslagnir verði leiddar frá núverandi stofnæð vatns að hverri lóð.

Kvöð er á lóðum um lagnir. Kostnaður á færslu lagna vegna framkvæmda lóðahafa greiðist af þeim. Veitufyrirtækjum er heimill aðgangur og uppgröftur vegna eftirlits og viðhalds rafstrengja og vatnslagna, sem liggja um lóðir í hverfinu.

Losun og umgengni taðs

Við losun og umgengni taðs skal fara eftir gildandi lögum og reglugerðum. Meðal annars reglugerð nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri, ásamt samþykkt um hesthúsabyggð í Fjarðabyggð nr. 848/2010 og starfsreglum um góða búskaparhætti frá árinu 2002. Því til viðbótar eru settar eftirfarandi kröfur um losun og umgengni taðs á svæðinu.

Tryggja skal að moð og tað verði flutt út af skipulagssvæðinu á viðurkennda móttökustaði fyrir slíkan úrgang. Losun innan svæðisins er stranglega bönnuð.

Fyrirkomulag um losun taðs skal vera frágengið þegar húsin eru tekin í notkun og öllum úttektum byggingarfulltrúa lokið. Frá hesthúsum skal þannig frá gengið að hægt sé að vélhreinsa úr stíum beint á bíl eða í gám sem flutt verður strax af svæðinu. Eigendum húsanna er skylt að sjá um alla losun á taði sjálfir nema annað sé ákveðið af bæjaryfirvöldum.

12. Almennir byggingarskilmálar (sem gilda um allar byggingar)

Nýtingarhlutfall lóða

Nýtingarhlutfall lóða á skipulagssvæðinu er minnst 0,1 og mest 0,3. Nýtingarhlutfall ákvarðar hámarksbyggingarmagn á hverri lóð. Nýtingarhlutfall er heildarbyggingarmagn (allar hæðir) á lóð á móti lóðarstærð. Hámarksflatarmál byggingar á lóð fæst með því að margfalda lóðarstærð með nýtingarhlutfalli. Tekið er dæmi um 1.000 m² lóð en þar verður lágmarksbyggingarmagn er 100 m² og hámarksbyggingarmagn 300 m².

Byggingarreitur

Byggingarreitur eru í flestum tilvikum stærri en hámarksbyggingarmagn og gefur það ákveðið svigrúm við staðsetningu og form bygginga en veitir ekki heimild til þess að byggja meira en sem nemur nýtingarhlutfalli 0,3.

Á lóðaruppdrætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal koma fram byggingarreitur hvernar lóðar. Byggingar skal staðsetja innan byggingarreits og er þá miðað við ysta borð útveggjar. Heimilt er að úthluta tveimur eða fleiri lóðum til sama aðila og hefur þá lóðarhafi möguleika á að byggja á stærri fleti þvert á lóðamörk. Taðþrær þurfa ekki að vera innan byggingarreits, enda séu þær ekki gerðar úr brennanlegum efnum. Þó má staðsetning þeirra ekki vera nær Norðfjarðará en 50 metra.

Byggingarreitur eru almennt afmarkaðir þannig að tveir metrar eru frá ytri mörkum lóða eða frá takmörkun meðfram nýjum Norðfjarðarvegi, Norðfjarðará og lagnaleið. Ef byggð eru stakstæð hús á lóðum þá skal fjarlægð milli þeirra vera a.m.k. 8 metrar og fjarlægð frá lóðarmörkum a.m.k. 4 m. Gert er ráð fyrir að hest- og búfjárhús geti verið sambyggð og í þeim tilvikum eru ekki byggingarreitur milli lóða. Byggingar og mannvirki skulu taka mið af byggingarreglugerðum og eldvörnum svo kröfum um fyllsta öryggi verði fullnægt.

Vegna byggingar á lóðum þessum vísast til ákvæða þeirra laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulags- og byggingarlaga, byggingarreglugerðar, skipulagsreglugerðar, reglugerða um brunavarnir og brunamál, íslenska staðla og RB-blaða Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins eftir því sem við á.

Aðaltekningar

Aðaltekningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Byggingarstjórar skulu hafa umsjón með byggingu húsanna. Byggingaráfangar eru úttektarskyldir sbr. byggingarreglugerð.

Á aðaltekningu skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Girðingar og taðþrær skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkvótum. Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu sýndar á sniðum og útlistmyndum eftir því sem við á. Einnig skal skráningartafla vera á aðalteikningum þar sem stærðir eru tilgreindar.

Taðþró

Við hvert hús skal vera taðþró í samræmi við þau lög og reglugerðir sem gilda. Mælt er með því að þróin sé höfð undir húsi þar sem aðstæður leyfa en að öðrum kosti á lóð utan húss. Taðþró getur verið utan byggingarreits en skal vera tengd húsi. Þó þarf taðþró að vera a.m.k 50 metra frá Norðfjarðará. Sé þróin utan húss skal hún vera yfirbyggð með steypum veggjum og skal sýna hana á uppdráttum. Afrennsli frá taðþróum skal veita með öðru skólpi í fráveitulögn sem leitt er í rotþró.

Hlöður

Aðgengi skal vera að hlöðu frá götu. Stærð hlöðu ræðst af fjölda hesta/búfjár í húsi. Rými í hlöðu á að vera þannig að heyrúllur og -baggar séu opnaðar innandyra.

Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á uppdrætti. Húsin skulu útfærð þannig að þau falli sem best að umhverfinu. Hámarks flatarmál bygginga á byggingarreit er skilgreint á uppdrætti.

Hest- og búfjárhús skulu vera einnar hæðar með rispaki. Þakhalli skal vera að lágmarki 14° og að hámarki 25°. Ysta byrði veggja skal vera klætt standandi báraðri klæðningu, hvítri að lit og þök skulu vera rauð. Sökkjar, botnplata og gólf í stíum skulu vera steipt. Veggghæð má ekki vera hærri en 3,2 m. Hámarks hæð mænis er 5,5 m frá aðalgólfi.

Á reiðskemmu og félagsheimili má veggghæð vera allt að 6 metrum. Þakhalli skal að öllu jöfnu vera undir 30° og megin mænisstefna eins og fram kemur á uppdrætti.

| Lóð | Heimil nýting lóða | Stærð lóðar | Nýtingarhlutfall | | Fjöldi hæða | Hámarks vegg hæð | Hámarks hæð | Þakhalli | |
|-------------------|---|---------------------|--------------------|--------------------|-------------|------------------|-------------|----------|--------|
| | | | Lágmarks | Hámarks | | | | Lágmark | Hámark |
| Kirkjubólseyri 1 | Fristundabúskapur (annar en hrossarækt) | 980 m ² | 98 m ² | 294 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 2 | Fristundabúskapur (annar en hrossarækt) | 1340 m ² | 134 m ² | 402 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 3 | Fristundabúskapur | 914 m ² | 91 m ² | 274 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 4 | Fristundabúskapur (annar en hrossarækt) | 1092 m ² | 109 m ² | 328 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 5 | Hesthús | 1005 m ² | 101 m ² | 302 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 6 | Fristundabúskapur | 1364 m ² | 136 m ² | 409 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 7 | Hesthús | 1200 m ² | 120 m ² | 360 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 8 | Hesthús | 1512 m ² | 151 m ² | 454 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 9 | Hesthús | 1200 m ² | 120 m ² | 360 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 10 | Hesthús | 1200 m ² | 120 m ² | 360 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 11 | Hesthús | 1200 m ² | 120 m ² | 360 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 12 | Hesthús | 1200 m ² | 120 m ² | 360 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 13 | Hesthús | 1200 m ² | 120 m ² | 360 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 14 | Hesthús | 1200 m ² | 120 m ² | 360 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 15 | Veitumannvirki | 355 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 | m | m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 16 | Hesthús | 1200 m ² | 120 m ² | 360 m ² | 1 | 3,2 m | 5,5 m | 14° | 25° |
| Kirkjubólseyri 18 | Reiðskemmu og félagshemili Blæs | 2890 m ² | 289 m ² | 867 m ² | 2 | 6 m | m | 30° | |

* Lóðum nr. 3 og 6 verður útlutað síðast

Tafla 1: Samantekt yfir nýtingu, stærð lóða, byggingarmagn, fjölda hæða og þakhalli.

13. Byggingar og lóðir, sérskilmálar

Samkvæmt deiliskipulagi skal á hverri lóð reisa eina byggingu. Til að auka fjölbreytni í stærð lóða og byggingareita er heimilt að úthluta einni lóð eða fleirum samliggjandi lóðum til sama aðila. Lóðarhafi hefur þá möguleika á að byggja á stærri fleti þvert á lóðamörk.

Milli húseigenda og Fjarðabyggðar verða gerðir lóðarsamningar. Séu eigendur að húsasamstæðu tveir eða fleiri, þarf að liggja fyrir þinglýstur eignaskiptasamningur áður en byggingarleyfi er gefið út sem tilgreinir nákvæmlega eignarhlut hvers eiganda.

Skipulagið gerir ráð fyrir fimmtán hest- og búfjárhúsum sem standa munu við Kirkjubólseyri. Auk lóða fyrir veitumannvirki, reiðskemmu og félagshemili. Hér að neðan má sjá heimila nýtingu lóða.

Kirkjubólseyri nr. 1, 2 og 4

Á lóðum nr. 1, 2 og 4 við Kirkjubólseyri verður heimilt að stunda blandaðan fristundabúskap, annan en hrossarækt.

Kirkjubólseyri nr. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 16

Á lóðum nr. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 16 við Kirkjubólseyri verður heimilt að byggja hesthús.

Kirkjubólseyri nr. 3 og 6

Fjarðabyggð áskilur sér rétt til að úthluta lóðum nr. 3 og 6 síðast, þegar öðrum lóðum hefur þegar verið úthlutað. Mun eftirspurn á þeim tímapunkti ráða hvort lóðir verði nýttar undir hesthús eða annan búskap.

Kirkjubólseyri nr. 15

Á lóð nr. 15 við Kirkjubólseyri er gert ráð fyrir veitumannvirkjum þ.á.m. sameiginlegri rotþró.

Kirkjubólseyri nr. 18

Á lóð nr. 18 við Kirkjubólseyri er staðsett reiðskemma og félagsheimili Hestamannafélagsins Blæs, Dalahöllin. Gert er ráð fyrir að hægt sé að stækka núverandi reiðskemmu og félagsheimili til vesturs.

14. Áhrif deiliskipulagstillögu á umhverfið

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hér á eftir er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfi í samræmi við 12. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Landnotkun

Fyrirhuguð búfjárbyggð mun takmarka nýtingu svæðisins til hefðbundins landbúnaðar.

Landslag og ásynd

Skipulagssvæðið tekur til hefðbundins landbúnaðarlands sem er að mestu gróið graslendi auk lítt gróinna áreyra, næst ánni. Vestari hluta svæðisins hefur nú þegar verið raskað þar sem keyrður var malarpúði undir vinnubúðir (svefnskála) í tengslum við gerð Norðfjarðarganga.

Gert er ráð fyrir að fyrirhugað búfjársvæði verði staðsett a.m.k 50 m frá nýjum Norðfjarðavegi og í a.m.k. 50 m fjarlægð frá Norðfjarðará. Byggingar á skipulögðu búfjársvæði verða á einni hæð og lögð áhersla á að hönnun þeirra falli vel að nærliggjandi umhverfi, auk þess sem gerðar eru kröfur um heildstætt útlit húsa og snyrtilega ásynd.

Við lóðaframkvæmdir má gera ráð fyrir að dreina þurfi lóðir á þeim svæðum þar sem eru ofan vegar, Kirkjubólseyrar. Einnig mun þurfa að keyra efni í lóðir næst Norðfjarðará.

Norðfjarðará, Merkilækur og Stekkjarlækur

Gert er ráð fyrir að yfirborðsvatn af svæðinu verði leitt út í Norðfjarðará. Byggingar verða í a.m.k. 50 metra fjarlægð frá Norðfjarðará. Þá er gert ráð fyrir framkvæmdum við nýjan farveg Stekkjarlækjar sem liggja mun í vestur átt, annarsvegar milli lóða nr. 1 og 3 og hinsvegar milli lóða nr. 4 og 6, og þaðan niður í Norðfjarðará. Engar fyrirhugaðar breytingar eru á farvegi Merkilækjar eða Kirkjubólsár.

Fornleifar

Samkvæmt niðurstöðu deiliskráningar í landi Kirkjubóls í Norðfirði eiga allir fjórir minjastaðirnir það sameiginlegt að hægt er að koma í veg fyrir rask á þeim með því að girða þá af, merkja og gæta fyllstu varúðar í umferð vinnuvéla um svæðið (Stefán Ólafsson, 2015).

Fuglar og fiskar

Skipulagssvæðið var rannsakað af Náttúrustofu Austurlands árið 2007 í tengslum við úttekt vegna framkvæmda við Norðfjarðargöng. Nokkrar fuglategundir á valista eru taldar hafa viðkomu á svæðinu. Er þar um að ræða grágæs, straumönd og hugsanlega hrafn og fálka. Ekki er talið að framkvæmdir á svæðinu komi til með að hafa áhrif á þessar tegundir. Náttúrustofa

Austurlands bendir einnig á í umsögn sinni að við aukið búfjárhald á svæðinu skuli huga að vörnum gegn mengun vatns frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri (sjá t.d. reglugerð nr.804/1999) (Erlín Emma Jóhannsdóttir, Gerður Guðmundsdóttir, Halldór W. Stefánsson, Kristín Ágústsdóttir og Skarphéðinn G. Þórisson 2008).

Gróður

Samkvæmt gróðurfarsúttekt sem gerð var árið 2007 fundust hvorki sjaldgæfar plöntutegundir né tegundir á válista á skipulagssvæðinu (Erlín Emma Jóhannsdóttir, Gerður Guðmundsdóttir, Halldór W. Stefánsson, Kristín Ágústsdóttir og Skarphéðinn G. Þórisson 2008).

Útivist og samgöngur

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir göngu- og reiðleið meðfram Norðfjarðará og upp með lóðunum vestan til á skipulagssvæðinu. Einnig er gert ráð fyrir göngu- og reiðleið meðfram Dalahöllinni að undirgöngum undir nýjan Norðfjarðarveg og þar sem hún mun tengjast nýrri reiðleið ofan vegarins. Sú leið mun tengja saman göngu- og reiðleið meðfram Norðfjarðará, Dalahöllina, æfinga- og keppnissvæði ásamt áhorfendabrekku.

Deiliskipulagsuppdráttur



Heimildir

AEK og MÓ (2013). *Deiliskipulag vinnubúða og athafnasvæðis vegna Norðffjarðargangna í Norðfirði. Deiliskipulag – tillaga að deiliskipulagi, 1:5.000/1:2000*. Kópavogur: Landmótun.

Alta (2009). *Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027, Fjarðabyggð – Góður staður til framtíðar*.

Erlín Emma Jóhannsdóttir, Gerður Guðmundsdóttir, Halldór W. Stefánsson, Kristín Ágústsdóttir og Skarphéðinn G. Þórisson (2008). *Gróðurfar, dýralíf og verndargildi á vegarstæðum inn í Norðffjarðardal, Fannardal og á Eskifirði*. Neskaupstaður.

Oddgeir Isaksen (2016). *Efni: Kirkjubólseyrar, Norðfirði. Umsögn um breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi hesthúsa og búffjársvæðis*. Minjastofnun Íslands.

Stefán Ólafsson (2015). *Deiliskráning í landi Kirkjuból í Norðfirði*. Reykjavík

Samþykkt og gildistaka

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____.20__

Athugsemdafrestur var til _____.20__

Breytingar gerðar á skipulagsgögnum eftir auglýsingu – fært inn eftir framvindu.

Deiliskipulag þetta, greinargerð og uppdráttur dags. _____.20__ sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í eignar-, skipulag- og umhverfisnefnd þann _____ 20__ og bæjarstjórn _____ 20__.



Bæjarstjóri Fjarðabyggðar

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykki þess í B-deild Stjórnartíðinda
_____ 20__.