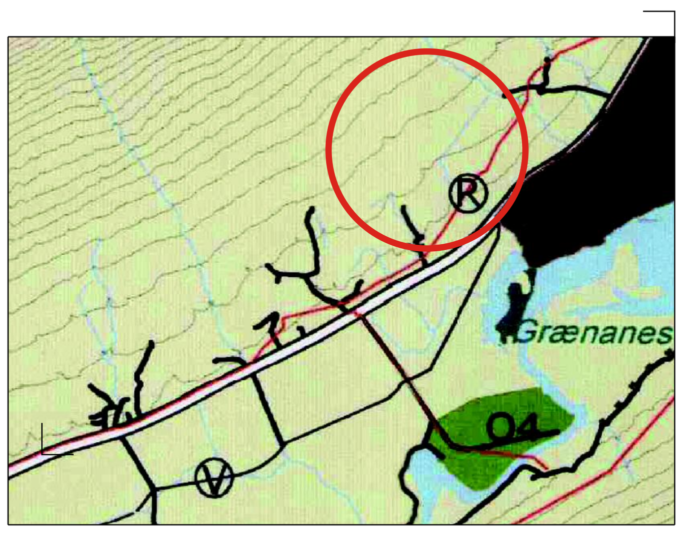

Útdráttur úr aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027

Greinargerð

Almennt

Deiliskipulag þetta nær yfir hluta jarðarinnar Hofs 2 í Norðfirði, í sveitarfélaginu Fjarðabyggð. Skipulagssvæðið er 15, 3 ha að stærð og er sá hluti jarðarinnar sem er norðan Norðfjarðar- vegar.
Að vestan afmarkast svæðið af landamerkjum við Hof 1 og að austan af landamerkjum við Ormsstaði.
Markmið deiliskipulags þessa er að legja grunn að nýtingu jarðarinnar sem bújarðar, með áherslu á ferðaþjónustu.
Deiliskipulagið byggir á stefnu Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2007-2027, sbr. 3. mgr. 5.4.4. greinar í greinargerð og er það áréttað í bókun bæjarstjórnar Fjarðabyggðar 18. október 2012.

Eignarhald

Landareignin Hof 2, landnr. 210 261, er skráð eign Marvins Ómarssonar, kt. 180182-4469 og Þorfinns Hermannssonar, kt. 110655-5769.
Ekki er gert ráð fyrir því að landareigninni verði skipt upp milli eigenda eða hlutar þess leigðir eða seldir.
Jörðin er ekki á lögbýlaskrá, en eigendur hennar stefna að því að afla henni lögbýlisréttar.

Takmarkanir á landnotkun

Veghelgunarsvæði samkvæmt 32. grein vegalaga nr. 80/2007 er innan 30 m frá miðlínu Norðfjarðarvegar.
Takmörkun byggingarréttar samkv. 7. mgr. 4.16.2. gr. skipulagsreglugerð nr.400/1998 er á svæði sem nær 100 m frá miðlínu Norðfjarðarvegar.
Takmörkun byggingarréttar við landamerki, samkv. 3. mgr. 4.11.2.gr. skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 er innan 10 m fjarlægðar frá landamerkjum.

Aðkoma

Svæðið tengist Norðfjarðarvegi á þeim stað sem akstursleið inn á það er nú og verið hefur um langt skeið. Vegur liggur norður eftir svæðinu, upp með læk sem skiptir því.
Ekki er gert ráð fyrir öðrum tengingum við þjóðveg, né færslu á þeirri sem nú er.

Nýting einstakra svæða

Svæði 1

Svæðið er ræktað tún og er næst Norðfjarðarvegi. Allt svæðið er innan 100 m frá Norðfjarðarvegi.
Svæðið er ætlað sem tjaldstæði í tengslum við uppbyggingu ferðaþjónustu í framtíðinni.

Byggingarreitur 1

Byggingarreitur fyrir allt að 16 smáhýsi til gistingar ferðamanna og í tengslum við uppbyggingu ferðaþjónustu. Gert er ráð fyrir tveimur húsum allt að 70 m² að stærð innan svæðis 2 og allt að 14 húsum með einni eða tveimur gistieiningum, allt að 40 m². Hvert hús á einni hæð og með einföldu risi. Byggingarefni timbur. Lágmarksfjarlægð milli húsa skal vera 5 m.
Akfær aðkomuleið skal vera að hverju húsi, svo og tvö bílastæði við hvert þeirra minni, en fjögur stæði við hin stærri.

Svæði 3 og 4

Svæðin eru ræktuð tún. Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun þessum svæðum

Byggingarreitur 2

Byggingarreitur fyrir einbýlishús, allt að 250 m² að heildar flatarmáli, á einni eða tveimur hæðum, auk bílskúrs allt að 60 m², annað hvort sambyggður eða frístandandi. Byggingarefni frjálst, innan marka ákvæða byggingar-reglugerðar. Litaval, þakform og gerð byggingar frjálst.

Svæði 6, 7 og 8

Svæðin eru framræstar spildur, tilbúnar til ræktunar. Svæðin eru ætluð til hefðbundinna landbúnaðarnota.

Veitur og lagnir

Svæði 1 var áður nýtt sem tjaldstæði. Þar er háspennustrengur í jörð.
Heimtaug dreifiveitu rafmagns er einnig að finna á þessu svæði.
Innan svæðisins er rotþró og siturlagnir frá fyrra tjaldstæði.
Stefnt er að því að snyrtiaðstaða á nýju tjaldstæði, svo og smáhúsabyggð á svæði 2 fái neysluvatn frá vatnsveitu Neskaupstaðar, en aðalvatnsæðin liggur í gegnum land Hofs 2, neðan þjóðvegar (og utan skipulagssvæðisins).
Byggingar á svæði 5 og 6 munu verða tengdar einkavatnsveitu úr lindum efst í landareigninni. Fráveitur frá svæðum 2 og 5 verða einkafráveitur með rotþróm og siturlögnum, samkvæmt nánari útfærslu í samráði við heilbrigðisyfirvöld.

Náttúruvá

Veðurstofa Íslands hefur með bréfi dags. 10.08.2012 gert grein fyrir staðbundnu ofanflóðahættumati fyrir byggingarlóð á Hofi 2.
Niðurstaða matsins er eftirfarandi:
"Að teknu tilliti til aðstæðna á svæðinu, fyrirliggjandi upplýsinga um ofanflóð ásamt niðurstöðum líkanreikninga er það mat Veðurstofunnar að staðaráhætta á byggingarreitnum af völdum ofanflóða sé undir þeim mörkum sem teljast ásættanleg fyrir íbúðarhús skv. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða, (505/2000) með síðari tíma breytingum".

Fyrirvari vegna minja

Engar þekktar minjar eru á svæðinu, sem falla undir ákvæði þjóðminjalaga nr. 107/2001.
Komi minjar í ljós við framkvæmdir á skipulagssvæðinu skal bregðast við í samræmi við ákvæði 13. gr. laganna.

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst samkvæmt skipulagslögum

nr. 123 / 2010 frá og með _______________ til _______________

Deiliskipulagstillaga þessi var samþykkt af bæjarstjórn

Fjarðabyggðar þann ________________________________

Birt í B-deild Stjórnartíðinda þann______________________

Nr. _________ / _________

Skýringar :

- Landamerki
- Skipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Svæðaafmörkun 10 m innan landamerkja
- Þjóðvegur / akvegur
- Reiðvegur
- Lækur / skurðir

Strympa - skipulagsráðgjöf
Þórhallur Pálsson arkitekt
160152-3899

Eiðavöllum 2 — 701 Egilsstaðir
sími — 471 2490
gsm — 863 3682
netfang — tp@strympa.is

Hof II, Norðfirði

Landnr.210 261

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

verkkaupi	Marvin Ómarsson
hannað/teiknað	ÞP
yfirfarið/samþykkt	
mkv	1:1000 (A1)
dags	25.03.2013

verknr	teikning	breyt
11-009	001-B	