



# Kirkjuhvammur á Hvammstanga

Deiliskipulag fyrir opið svæði til sérstakra nota

Tillaga að breytingu



Horft frá Kirkjuhvammsvegi að tjaldsvæði og Kirkjuhvammskirkju

## GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 01.desember 2011



LANDMÓTUN.

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\_\_.

\_\_\_\_\_

**Efnisyfirlit:**

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. INNGANGUR</b>                                    | <b>4</b> |
| <b>2. STAÐHÆTTIR</b>                                   | <b>4</b> |
| <b>3. FYRIRLIGGJANDI SKIPULAG</b>                      | <b>5</b> |
| <b>4. BREYTING Á DEILISKIPULAGI</b>                    | <b>6</b> |
| <b>5. AÐKOMA, BÍLASTÆÐI OG GÖNGULEIÐIR</b>             | <b>6</b> |
| <b>6. SKILMÁLAR</b>                                    | <b>6</b> |
| <b>7. VEITUR OG LAGNIR</b>                             | <b>7</b> |
| <b>8. UMHVERFISÁHRIF DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR</b> | <b>7</b> |
| <b>9. HEIMILDASKRÁ</b>                                 | <b>8</b> |

**Teikningaskrá:**

Teikning sem fylgir greinargerðinni er með þremur uppdráttum:

Hluti af gildandi deiliskipulagsuppdrætti (mælikvarði 1: 2000)

Tillaga að breytingu á deiliskipulagsuppdrætti (mælikvarði 1: 2000)

Skýringaruppdráttur (mælikvarði 1: 500)

## 1. Inngangur

Deiliskipulagsbreytingin nær yfir um 1 ha svæði á svokölluðum Brandsvelli sem er vestan við annað tveggja tjaldsvæða í Kirkjuhvammi. Megin markmið breytingarinnar er að bjóða upp á fjölbreyttari gistimöguleika í tengslum við tjaldsvæði í Kirkjuhvammi. Ekki hefur verið tekið saman lýsing fyrir deiliskipulagsbreytinguna þar sem hún er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins og þar sem ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

## 2. Staðhættir

Skipulagssvæðið er á gömlu túni með tiltölulega litlum landhalla eða á bilinu 2-3% frá austri til vesturs. Að sunnan og norðan afmarkast svæðið af Kirkjuhvammsvegi, að austan af tjaldsvæði og að sunnan af Syðri-Hvammsá. Byggðasafn Skagfirðinga gerði fornleifaskráningu árið 2007 í tengslum við vinnu við deiliskipulag fyrir Kirkjuhvamm. Samkvæmt skránni er túngarður sem liggur austan og sunnan við svæði sbr. eftirfarandi:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Kirkjuhvammur 144485 76-43</b></p>  <p>5. mynd. Horft eftir Garðinum til suðurs. Ljósm. BZ.</p> <p>niður að Garði. –Ekki er vitað um tildrög nafnsins” (ÖPM, 2). Síðar segir: „Hagagarður: Hlaðinn torfgarður neðan við gamla túnið, vörslugarður, var alltaf kallaður aðeins “Garðurinn”. –Enn sjást hlutar hans” (ÖPM, 3-4). Tæplega 230 m suðvestur af kirkjunni, vestan tjaldsvæðisins (Brandsvallar) er garður, hugsanlega hluti túnarðsins.</p> <p><b>Lýsing</b></p> <p>Garðurinn er í heild um 164 m langur. Hann liggur frá norðri til suðurs en við girðinguna við Syðri-Hvammsá beygir hann (sunnan girðingar) til suðvesturs og liggur á nyrðri bakka árinna, á um 40 m kafla. Garðurinn er hæstur norðanvert, allt að 120 sm á hæð. En sunnanvert er hann um 50 sm á hæð. Garðurinn er um 45 sm breiddur að jafnaði. Hann er rofinn á tveimur stöðum þar sem að vegir eða stigar liggja í gegnum hann. Síðan rofnar hann en grafið hefur verið í gegnum hann þar sem nú liggur girðing um hann frá austri til vesturs.</p> <p><b>Heimildaskrá</b></p> <p>Þór Magnússon (1998). Örnefnaskrá Kirkjuhvamms. Örnefnastofnun Íslands.</p> | <p>Sérheiti: Garður<br/>Hlutverk: Túngarður<br/>Tegund: Garðlag<br/>Staðsetning:<br/>A: 410348,795<br/>N: 546135,728<br/>Ástand: Gott<br/>Hættumat: Mikil hætta<br/>Hættuorsök:<br/>Fyrirhugaðar framkvæmdir.</p> <p><b>Staðhættir</b></p> <p>Í örnefnaskrá er garðsins getið: „Túnið sunnan við veginn heim að bænum, milli vegar og árinna, nær</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Úr fornleifaskrá Byggðsafs Skagafjarðar frá 2007.

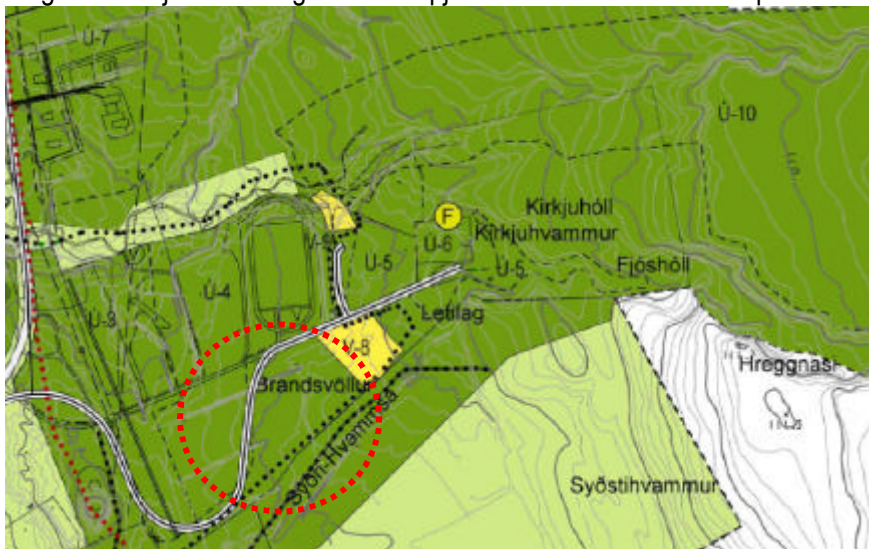
Í deiliskipulagstillögunni er farið eftir ábendingum um hættumat vegna framkvæmda. Skilgreint er svæði á milli túngarðs og lóðamarka sem verður afgirt á framkvæmdatíma og er engin gróðursetning trjáplantna leyfð á því svæði. Leitað verður umsagnar Fornleifaverndar ríkisins um deiliskipulagsbreytinguna og mótvægisáðgerðir vegna túngarðsins.



*Mynd tekin til norðausturs af túngarðinum og þjónustuhúsi tjaldsvæðisins*

### 3. Fyrirliggjandi skipulag

Samkvæmt gildandi aðalskipulag er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota sem er svæði með útivistargildi þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjagerð í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skrúðgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, golfvelli, sleða- og skíðasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvelli, garðlönd, trjáæktarsvæði o.fl. Smáhýsi í tengslum við tjaldsvæði og aðra ferðaþjónustu á svæðinu fellur að þeirri landnotkun.



*Hluta af gildandi aðalskipulagi fyrir þéttbýlið á Hvammstanga og staðsetning deiliskipulagsbreytingarinnar.*

Í deiliskipulagi fyrir svæðið sem var samþykkt í sveitarstjórn 9. júlí 2007 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 4. febrúar 2008 er svæðið ekki sérmerkt til bundinnar notkunar umfram það sem er skilgreint fyrir opin svæði til sérstakra nota.

#### 4. Breyting á deiliskipulagi

Eftirfarandi breytingar verða gerðar á gildandi deiliskipulagi:

- o Svæði E, sem er ætlað fyrir tjöld og tjaldvagna verður stækkað til vesturs og skilgreint fyrir tjöld, tjaldvagna og smáhýsi til útleigu.
- o Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir samtals 18 smáhýsi til útleigu í tengslum við ferðapjónustu.

#### 5. Aðkoma, bílastæði og gönguleiðir

Akstursaðkoma verður fyrir hvora lóðina frá Kirkjuhvammsvegi. Bílastæði fyrir 12 bíla fylgja hvorri lóð þar af tvö stæði sérstaklega ætluð fötluðum. Göngustígur með góður yfirborðsefni allt að 2,5 m breiður frá bílastæðum og inn á lóð. Aðkoma að húsum er frá göngustíg. Ekki er heimilt að aka bílum eftir göngustígum að gistihúsum. Milli lóða er gert ráð fyrir göngustíg allt að 2.0m breiðum, svæðið tengist síðan gönguleið að Kirkjuhvamskirkju og gönguleiðum meðfram Syðri-Hvammsá.

#### 6. Skilmálar

**Almennt.** Heimilt er að byggja allt að 9 hús á hvorri lóð. Leggja skal áherslu á vandaða hönnun gistihúsnæðis og fallegan frágang. Samræma skal útlit húsa innan svæðisins og samskonar hús skulu vera innan hvorrar lóðar. Ysta klæðning húsa skal vera út timbri.

**Stærð byggingarreita** er tæplega 27m<sup>2</sup> en megin reglan er að aldrei má vera minna en 6 m milli horna á byggingarreitum en 10m þar sem húsin eru samsíða. Staðsetning húsa skal vera innan byggingarreita, en byggingarlína húsa er bundin til norðurs og vesturs.

Heimilt er að byggja skjólvegg og sólpall út frá vesturhlið eða suðurhlið sem getur verið utan við byggingarreitinn að uppfylltum skilyrðum um fjarlægð miðað við brunavarnarreglugerð. Hámarksstærð sólpalla er 15 m<sup>2</sup> sjá skýringaruppdrátt.

**Aðalmænisstefna húsa** skal vera A-V og tekur mið af mænisstefnu Kirkjuhvamskirkju.

**Stærð og lögun húsa.** Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð gistihúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði. Hámarksgrunnflötur húsa 25 m<sup>2</sup>. Inngangur í húsin skal annað hvort vera frá vestri eða suðri.

**Hæðarsetning húsa** skal vera sem lægst frá jörðu, en miðast við aðstæður í hverju tilviki.

**Þakhalli** skal vera á bilinu 35-40°.

**Hæð útveggja** frá gólfi upp á efri brún sperra skal ekki vera yfir 2,5 m.

**Mænishæð** skal mest vera 4,4 m, mælt frá gólfi á efri brún sperra.

**Lita- og efnisval** skal vera samræmt innan hvorrar lóðar fyrir sig.

**Leiksvæði.** Gert er ráð fyrir leiksvæði miðsvæðis á báðum lóðunum í tengslum við gönguleiðir.

**Girðingar og gróðursetning.** Þéttbýlið á Hvammstanga er afgirt fjárheldum girðingum og því er engar girðingar umhverfis lóðirnar leyfðar. Kvöð er um gróðursetningu trjáplantna og runna sem nemur 5% af flatarmáli lóðanna. Áhersla skal vera á trjágróður við sólpalla húsa, til skjólmyndunar

og meðfram Kirkjuhvammsvegi. Staðsetning á trjágróðri er sýnd til leiðbeiningar á skýringarupprætti.

**Svæði með takmörkun vegna minja.** Á deiliskipulagsupprætti er skilgreint svæði milli gistihúsa og túngarðs sem ekki má raska né planta trjágróðri vegna nálægðar við garðinn.

## 7. Veitur og lagnir

Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert ráð fyrir að lagnaleiðir verði meðfram vegum og í stígum en um frágang þeirra verði haft samráð við tæknideild sveitarfélagsins.

**Inntakshús.** Kvöð er um byggingu á inntakshúsi á hvorri lóð fyrir heitt og kalt vatn. Inntakshúsið skal byggja innan byggingarreits og má vera allt að 5m<sup>2</sup> að stærð.

**Kalt vatn.** Sveitarfélagið mun leggja neysluvatnslagnir að inntakshúsi en lóðarhafi sér um dreifingu milli húsa.

**Heitt vatn.** Sveitarfélagið mun leggja hitaveitulagnir að inntakshúsi en lóðarhafi sér um dreifingu milli húsa innan lóða.

**Rafmagn** verður leitt að bústöðum frá veitukerfi Rarik skv. samningum milli lóðarhafa og Rarik.

**Frárennsli.** Sveitarfélagið mun setja upp rotþró og síubeð með frárennslislögn að lóðarmörkum en lóðarhafi sér um dreifingu lagna milli húsa og tengingu.

Frágangur og gerð rotþróa og frárennslislagna verður gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit norðurlands vestra og skv. ákvæðum heilbrigðisreglugerðar. Uppbygging og viðhald rotþróar, síubeðs og frárennslislagna að lóðarmörkum verður á vegum sveitarfélagsins en leigutakar sjá um lagnir og tengingar innan lóða.

**Sorphirða.** Sveitarfélagið mun annast sorphirðu frá lóðunum, komið verður fyrir sameiginlegu sorpiláti við bílastæði hvorrar lóðar.

## 8. Umhverfisáhrif deiliskipulagsbreytingarinnar

Deiliskipulagsbreytingin tekur til svæðis þar sem er gamalt tún sem með einföldum hætti er hægt að tengja við aðliggjandi Kirkjuhvammsveg. Austan og sunna við svæðið, á milli tjaldsvæðis og smáhýsasvæðisins er gamall/forn túngarður. Til verndar túngarðinum og til að koma í veg fyrir rask nálægt honum er skilgreint svæði vestan hans þar sem er takmörkun á framkvæmdum og gróðursetningu. Staðsetning smáhýsa, rotþróar og annarra mannvirkja verður innan núverandi túna og eiga framkvæmdir því ekki að hafa áhrif á náttúrulega árbakka Syðri Hvammsár. Breytingin er í samræmi við stefnumörkun aðalskipulagsins og gildandi deiliskipulags.

Umhverfisáhrif deiliskipulagsbreytingarinnar er jákvæð fyrir samfélagið þar sem boðið er upp á fjölbreyttari gistingu og atvinnumöguleika á svæðinu. Mótvægisáðgerðir vegna minja eiga að koma í veg fyrir rask þeirra og staðsetning mannvirkja á röskuðu túni hefur óveruleg áhrif á náttúrufar. Í heildina eru umhverfisáhrif deiliskipulagsbreytingarinnar því óveruleg.

## 9. Heimildaskrá

|   |                         |      |                                                                               |
|---|-------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Alþingi                 | 2010 | Skipulags- og byggingarlög nr. 123/2010                                       |
| 2 | Alþingi                 | 1998 | Skipulagsreglugerð nr. 400/1998.                                              |
| 3 | Alþingi                 | 2001 | Byggingarreglugerð nr. 441/1998                                               |
| 4 | Alþingi                 | 2000 | Lög um brunavarnir nr. 75/2000                                                |
| 5 | Alþingi                 | 1998 | Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7.1998                             |
| 6 | Byggðasafn Skagfirðinga | 2007 | Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í Kirkjuhvamm, Hvammstanga.            |
| 7 | Landmótun               | 2002 | Aðalskipulag Húnaþings vestra 2002-2014                                       |
| 8 | Landmótun               | 2007 | Kirkjuhvammur, útivistarsvæði, deiliskipulag á opnu svæði til sérstakra nota. |