

# Strandabyggð



## Skeljavík við Hólmavík Deiliskipulag frístundabyggðar

**GREINARGERÐ**

**9.september 2023**



**LANDMÓTUN**

Yngvi Þór Loftsson, María Guðbjörg Jóhannsdóttir og Margrét Ólafsdóttir.

**Hamraborg 12, 200 Kópavogi sími 575 5300**

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. FORSENDUR ÚR AÐALSKIPULAGI STRANDABYGGÐAR</b>	<b>4</b>
<b>3. STAÐHÆTTIR OG SAGA</b>	<b>5</b>
<b>4. MINJAR</b>	<b>6</b>
<b>5. AÐKOMA, VEGIR OG BÍLASTÆÐI</b>	<b>7</b>
<b>6. GÖNGULEIÐIR</b>	<b>7</b>
<b>7. BYGGINGARSKILMÁLAR</b>	<b>7</b>
<b>8. VEITUR OG LAGNIR</b>	<b>9</b>
<b>9. HEIMILDARSKÁ:</b>	<b>10</b>

**Skipulagsgögn og kortagrunnur:**

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi og deiliskipulagsuppdráttur dags. 06.09.2023 í mælikvarði 1: 2000 (A3).

Kortagrunnur er upprétt loftmynd og hæðarlínur frá Loftmyndum ehf.

## 1. Inngangur

Sveitarstjórn Strandabyggðar hefur ákveðið að vinna deiliskipulag fyrir frístundabyggð við Skeljavík.



Hluti af aðalskipulagsupprætti fyrir þéttbýlið á Hólmavík

## 2. Forsendur úr Aðalskipulagi Strandabyggðar

Í gildandi aðalskipulagi Strandabyggðar 2010 – 2022 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð innan þéttbýlisuppráttar. Aðliggjandi að norðan og vestan er opið svæði til sértakra nota og óbyggt svæði og sunnan við það er atvinnusvæði.

**„Markmið:** Um frístundabyggð gilda almennt þau markmið sem sett eru fram í kafla 7.2.1. Stefnt er að eflingu frístundabyggðar innan þéttbýlismarka vegna nálægðar við þjónustu m.a. í þeim tilgangi að skapa fólki fjölbætta aðstöðu á svæðinu og lengja dvalartíma þess. Gætt verði umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir frístundabyggð. Frístundabyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvafars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis. Ekki skal byggja nærri sjávarkambi en 50-100 m.

**Leiðir:** Frístundahús verði í samræmi við deiliskipulag.

- o Skipulag frístundabyggðar taki mið af því halda opnum gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum, og tryggi aðgengi að áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufyrirbærum. Um ¼ hluti lands á frístundasvæðum verði til almennrar útivistar.
- o Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 2 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 en byggingar ekki stærri en 150 m<sup>2</sup>.
- o Huga skal að menningarminjum og náttúrfari áður en deiliskipulagsvinna hefst til að koma í veg fyrir að mikilvægar minjar, jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir áhrifum vegna framkvæmda“.

„Fyrir liggur samþykki frá Fornleifavernd ríkisins að fornleifaskráning fari fram eftir staðfestingu aðalskipulags: En í framhaldi af umsögn Fornleifaverndar ríkisins var gert óformlegt samkomulag við Minjavörð Vestfjarða að fornleifaskráning fari fram í samræmi við þau markmið og fyrirvara sem hér verður lýst:

Á deiliskipulagsstigi verða fornminjar staðsettar í nákvæmum mælikvarða en allar helstu framkvæmdir eru deiliskipulagsskyldar, s.s. svæði fyrir heilsársbyggð, frístundabyggð, iðnaðarstarfsemi o.fl.“( aðalskipulag Strandabyggðar 2010-2022).

### 3. Staðhættir og saga



Innan svæðisins eru klapparholt sem takmarka staðsetningu á bústöðum en að sama skapi gefa þau áhugaverða afmörkun og yfirbragð fyrir frístundabyggðina. Um svæðið lágu háspennulínur sem settar voru í jörðu og takmarka þær því ekki nýtingu svæðisins. Gott útsýni er frá frístundabyggðinni til austurs yfir Skeljavíkina og Steingrímsfjörð. Norðan og vestan við frístundasvæðið eru opin svæði til sérstakra nota þar sem gert er ráð fyrir skógrækt og útivist. Annars vegar er Hermannslundur (O10), þar er minnisvarði og trjáreitur um Hermann Jónasson alþingismann Strandamanna og hins vegar skógræktarsvæði (O11) sbr. hluti af aðalskipulagskort fyrir þéttbýlið á blaðsíðu 4.

„Fyrst er getið um Skeljavík við Steingrímsfjörð á Ströndum í Gíslasögu Súrsonar<sup>1</sup> og Gunnlaugssögu Ormstungu<sup>2</sup> þar sem sagt er frá að skip sem komu frá Noregi hafi lagst þar að.

Bærinn Skeljavík stóð upp af samnefndri vík sem er skammt sunnan við Hólmavík.

Skeljavíkur er getið í máldaga Kálfaneskirkju árið 1397, en þá var hún eign kirkjunnar og var það enn 1709 en í Jarðabók Árna og Páls er getið um að jörðin greiði leigu í ullarvöru og þar búi sjö manns að meðtöldum sveitaómaga 3. Skeljavík var verslunarstaður frá miðri 19. öld.

*Þá fóru lausakaupmenn að koma á sumrin og versla við Strandamenn í Skeljavík og þangað sóttu Barðstrendingar einnig verslun. Aðalumsvifin voru í Skipavík, sem er lítill vogur sem liggur út í Skeljavík, og á Skipatanga, en fyrrum var bær á tanganum. Skeljavík varð löggiltur verslunarstaður með konungsbréfi árið 1863 og hélst verslun þar fram til 1894. Þrátt fyrir að Skeljavík hafi þótt lítil jörð var hún notadrjúg og eru hvelju mörg hlunnindi nýtanleg og upptalin í Jarðabók Árna og Páls sem yfirleitt dregur úr öllum hlunnindum 4. Skeljavík fór í eyði árið 1935. Bærinn stóð þó lengur og í síðari heimsstyrjöld dvöldu þar tveir og stundum þrír skoskir hermenn. Eftir að jörðin fór í eyði keypti sveitarfélagið hana og túnið var og er ennþá nýtt af Hólmvíkingum“*

Heimild: Fornleifakönnun vegna breytinga á deiliskipulagi í landi Skeljavíkur á Ströndum.

#### 4. Minjar

Norðan við frístundabyggðarsvæðið er hverfisverndarsvæði (H6) sem tekur til bæjarrústa Skeljavíkur. Bæjarins er fyrst getið í máldaga Kálfaneskirkju árið 1397, en þá var hún eign kirkjunnar og var það enn 1709. Engar framkvæmdir verða nær minjunum en 20 m og gert ráð fyrir uppsetningu fræðsluskiltis um bæjarrústirnar.

Fornleifadeild Náttúrustofu Vestfjarða gerði fornleifakönnun vegna deiliskipulagsins í júní 2016, með eftirfarandi niðurstöðu:

Innan framkvæmdasvæðis voru skráðar þrjár minjar. Rústabunga [001], fjárrétt [002] og leið [003]. Gæta verður þess við framkvæmdir að raska ekki rústabungu og fjárréttinni. Með smá tilfærslum á byggingarreitum innan lóðamarka er hægt að koma í veg fyrir skemmdir á þessum minjum. Nauðsynlegt er að þeir sem reisa frístundahús innan þessarar reita séu meðvitaðir um minjarnar og gæti þess að þær verið ekki fyrir neinu hnjaski. Einnig er mikilvægt að plöntur séu ekki gróðursettar nærri minjunum og ekki við þeim hreyft á neinn hátt nema að fengnu leyfi Minjastofnunar Íslands. Leyfi þarf frá Minjastofnun Íslands til að raska leiðinni sem liggur í gegnum um svæðið en fyrirhugað er að gera veg þar sem leiðin/slóðinn liggur. Komi minjar í ljós við framkvæmdir ber að stöðva þær og tilkynna til Minjastofnunar Íslands sbr. 24. gr. laga nr. 80.2012, m.s.br.





Uppdráttur Minjastofnunar

## 5. Aðkoma, vegir og bílastæði

Ein tenging verður inn á svæðið frá Þjóðvegi úr norðri eins og skipulagsuppdráttur sýnir og Vegagerðin hefur samþykkt. Sveitarfélagið leggur veginn en lóðarhafar sjá um veglagningu innan lóðar og sér um viðhald hans. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar framkvæmi sjálfir 2 – 3 bílastæði innan lóðar í samræmi við staðsetningu húsa.

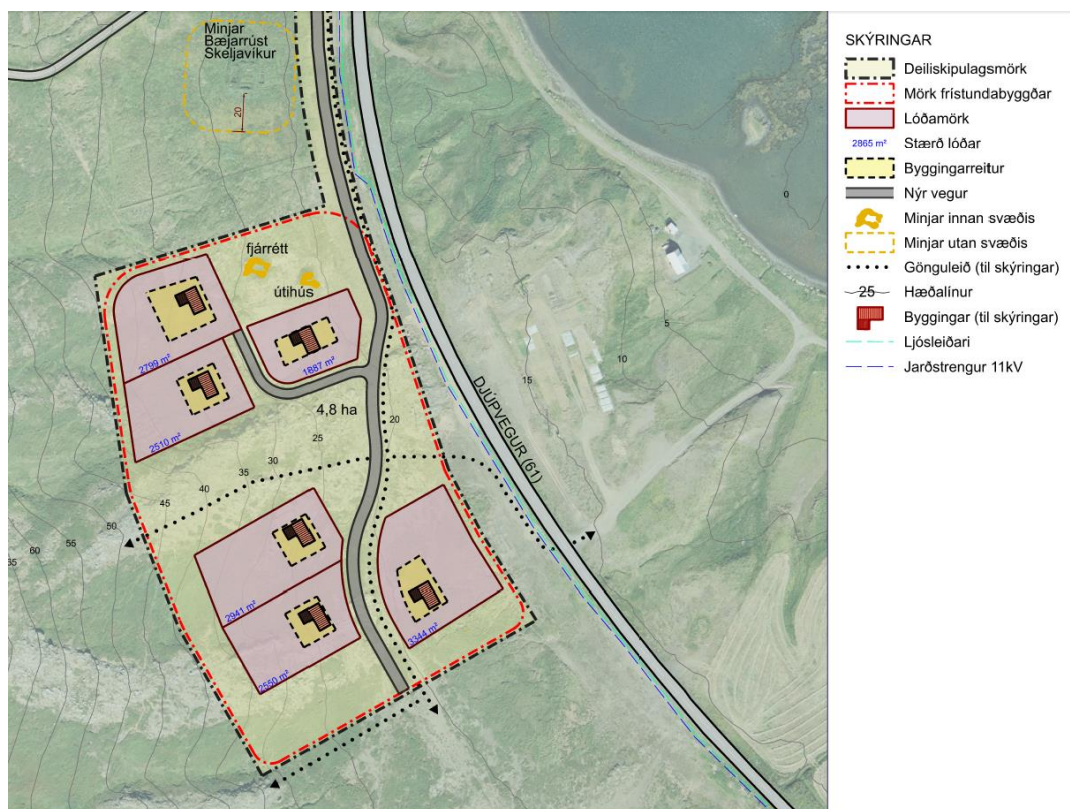
## 6. Gönguleiðir

Gönguleiðir verða samsíða vegum innan deiliskipulagssvæðisins og tengist stígum utan þess. Austan Þjóðvegur er gönguleið frá Skeljavík sem tengir frístundabyggðina við ströndina og þéttbýlið á Hólmavík. Vegslóði að fjarskiptastöð nýtist sem gönguleið m.a. að Teigsgilsvatni og Kálfanesfjalli. Gönguleiðir sem tengjast aðliggjandi útvistar- og skógræktarsvæðum verða merktar með stikum eða vörðum.

## 7. Byggingarskilmálar

**Almennt.** Stærð svæðis er 4,4 ha. Klapparholt, gönguleiðir og vegur skiptir svæðinu í þrjú svæði. Heimilt er að reisa allt að 6 frístundahús innan deiliskipulagssvæðisins. Hönnun byggðarinnar skal miða að því að byggðin falli vel að landslagi, s.s. með staðsetningu húsa, hæðarsetningu, formi bygginga og efnis- og litavali. Samkvæmt gróðurkortu Náttúrufræðistofnunar einkennist gróðurfar á svæðinu af lyngmóa, holtasóley, krækilyngi og víðir er áberandi á grjótholtum. Inn á milli eru litlir deiglendis- og votlendisblettir, sem lagt er til að verði ekki framræstir eða plantað í þá með framandi tegundum.

Í framtíðinni er áætlað að stækka deiliskipulagið og bæta við frístundalóðum.



Deiliskipulagstillaga september 2023.

**Lóðir** er breytilegur að stærð frá 1887 m<sup>2</sup> til 3344 m<sup>2</sup>.

**Stærð byggingarreita** er breytilegir en megin reglan er að þeir eru 20 m frá lóðamörkum meðfram vegum innan svæðisins og minnst 10 m frá lóðamörkum milli lóða. Fjarlægð frá lóðamörkum sem liggja að þjóðvegi er hvergi minni en 30 m. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreita og eru byggingareitirnir minnst 50m frá þjóðvegi.

**Aðalmænisstefna húsa** er sýnd á deiliskipulagsupprætti til skýringar. Lagt er til að meginregla í mænisstefnu verði norð/vestur-suð/austur sem er samsíða hæðarlínunum í landinu. Ef lóðarhafi óskar eftir annari mænisstefnu skal hann leggja fram fyrirspurn til Umhverfis- og skipulagsnefndar með rökstuðningi um aðra mænisstefnu.

#### Stærð og lögun húsa.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð frístundahúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði. Hámarksstærð húsa má vera 150 m<sup>2</sup> og vera ferhyrnd, L-laga eða T-laga. Þök þeirra skulu vera með risformi en þó eru "A-hús" ekki leyfð. Heimilt er að reisa allt að 25 m<sup>2</sup> gestahús eða geymslur innan byggingarreits. Gæta skal samræmis í útliti húss og geymslu.

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

**Þakhalli** skal vera á bilinu 18-45°.

**Hæð útveggja** frá gólfi skal ekki vera yfir 3,2 m.



**Mænishæð** skal mest vera 6,0 m, mælt frá gólfi á efri brún sperra.

**Litaval** útveggja er frjálst nema varast ber skæra eða mjög ljósa liti. Þök skulu vera dökk, koksgrá eða jarðlituð.

**Girðingar** Ekki er heimilt að girða hverja lóð fyrir sig. Núverandi fjárgirðing sem er samsíða þjóðveginum verður færð upp fyrir frístundabyggðina.

## 8. Veitur og lagnir

Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert ráð fyrir að lagnaleiðir verði meðfram vegum og stígum að húsum.

**Kalt vatn.** Strandabyggð mun leiða vatnslög að lóðarmörkum, en leigutaki greiðir heimtaugagjald.

**Rafmagn.** Orkubú Vestfjarða hefur lagt 11kv jarðstreng og ljóleiðarara samsíða þjóðveginum og mun í framhaldinu taka niður núverandi loftlínu á svæðinu.

## Frárennsli

Staðsetning á rotþróum og frárennislögnum fyrir hvern bústað er ekki staðsett á deiliskipulagsuppdraetti en verða sýndar á byggingarnefndarteikningum. Frágangur og gerð rotþróa og frárennislagna skal gera í samráði við heilbrigðiseftirlit Vestfjarða og fara skv. ákvæðum gildandi heilbrigðisreglugerðar og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþrær og sitrulagnir frá 2004. Uppbygging og viðhald frárennslis verður á vegum leigutaka.

## Sorphirða

Leigutakar munu sjálfir sjá um að koma sorpi í gáma á vegum Strandabyggðar. Þangað skal fara með allt viðeigandi sorp.

## 9. Heimildarská:

Aðalskipulag Strandabyggðarbyggðar 2010-2022.

Fornleifakönnun vegna breytinga á deiliskipulagi í landi Skeljavíkur á Ströndum.  
Náttúrustofa Vestfjarða Margrét Hrönn Hallmundsdóttir 2016

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningarblað 9, nýtt deiliskipulag.

Vegagerðin 2016. Tölvupóstur um samþykkt á vegtengina 22.2.2016.

Umsagnir og athugasemdir:

- Skipulagsstofnun 19.1.2017
- Minjastofnun 15.7.2016
- Náttúrufræðistofnun Íslands 21.2.2017
- Veðurstofa Íslands 25.1.2017
- Umhverfisstofnun
- Jón Jónsson þjóðfræðingur, Kirkjubóli