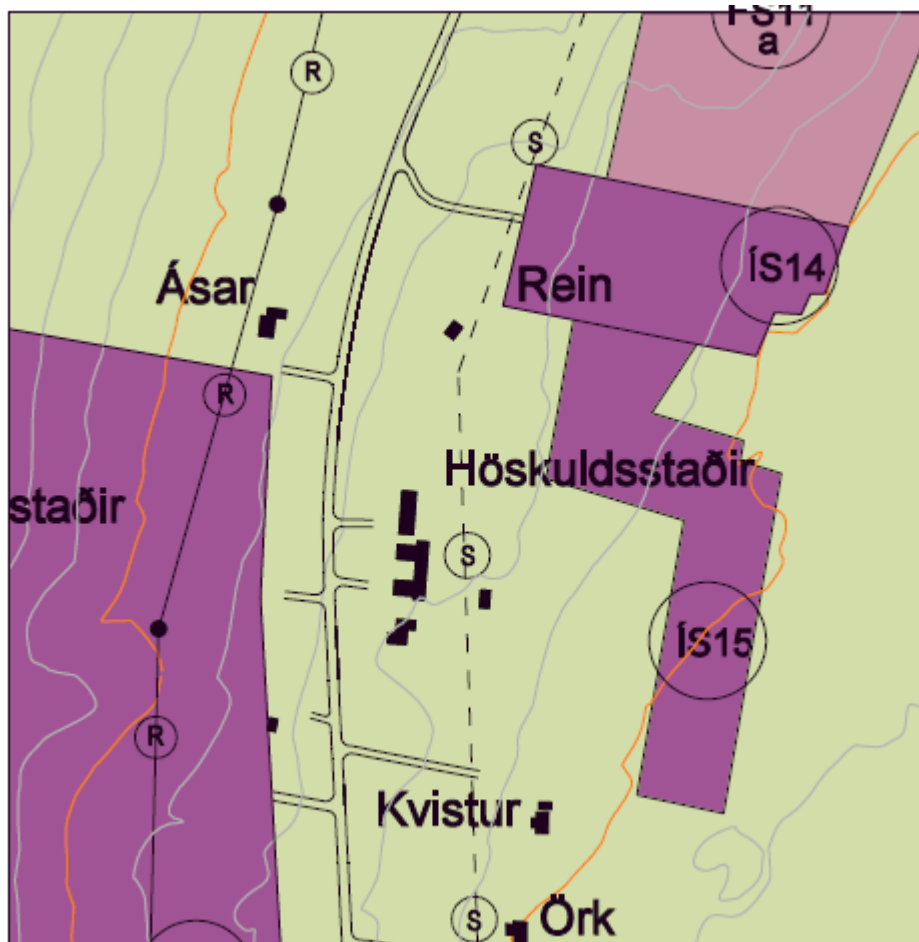


Höskuldsstaðir í Eyjafjarðarsveit
Íbúðarsvæði ÍS15 á aðalskipulagi
Lýsing á deiliskipulagsverkefninu



22. mars 2011



Lýsing á deiliskipulagsverkefni

1 Forsendur

Lýsing þessi er gerð í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 7.2 í „Greinargerð I, stefnumótun og landnotkun í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025.”

Lýsingin miðast við breytingu á reit ÍS15 ofan Eyjafjarðarbrautar eystri (829) á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar sem fór í kynningu 10. janúar s.l.

Forsenda breytingarinnar er að íbúðarsvæðið fylgi betur tünnum vegna hagsmuna landbúnaðarins og að koma fyrir einu íbúðarhúsi neðar á svæðinu.

Svæðið liggur upp að íbúðarsvæði ÍS14 og því má gefa undanþágu frá fjarlægðarmörkum milli svæða náist samkomulag um það milli eigenda svæðanna. Það er því mikilvægt að samráð verði haft við eigendur að reit ÍS14 og ef samkomulag næst um það þá megi líta á svæði ÍS14 og ÍS15 sem eitt svæði hvað varðar fjarlægðarmörk. Æskilegast er að deiliskipuleggja bæði svæðin saman en ekki gerð krafa um það vegna eignarhalds.

Deiliskipulagstillagan skal unnin eftir hnitsettum kortagrunni og vera í samræmi við við fyrirmæli í lögum og reglugerðum, svo sem skipulagslögum nr. 123/2010 og mannvirkjalögum nr. 160/2010.

Tillagan skal sett fram á uppdrætti og í greinargerð.

2 Landsvæðið

Samkvæmt gr. 2.2.1 í „Greinargerð I, stefnumótun og landnotkun í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025” er landsvæðið gott byggingarland í nokkrum landhalla ofan Eyjafjarðarbrautar eystri (829). Um er að ræða gömul tún að mestu, en móa að hluta.

Upphaflega var gert ráð fyrir 7 íbúðarhúsalóðum á þessu svæði en með þeim breytingum sem nú hafa verið kynntar er þeim fækkað í 6.

3 Fornleifar

Engar heimildir eru um fornleifar á þessu svæði.

4 Umhverfismat

Ekki er gert ráð fyrir að gera þurfi umhverfismat vegna áætlunarinnar vegna þess hve umfang svæðisins er lítið.

5 Vegtenging

Ekki er gert ráð fyrir nýrri vegtengingu við Eyjafjarðarbraut eystri og skal tengja svæðið við þjóðveg hjá Kvisti og/eða hjá Rein ef samkomulag næst um það við landeigendur. Notkun á héraðsvegum skal vera í samráði við Vegagerð.

6 Fráveita

Gera skal grein fyrir hvernig staðið verði að fráveitumálum. Verði hafðar rotþrær skal leitast við að hafa þær ekki fleiri en tvær. Sjá nánar gr. 2.4.4 í „Greinargerð I, stefnumótun og landnotkun í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025”.

7 Vatnsveita

Gera skal grein fyrir hvernig staðið verði að vatnsveitu, en væntanlega verður byggðin tengd Öngulsstaðaveitu. Einnig verði gert ráð fyrir vatni til brunavarna.

8 Hitaveita

Gera skal grein fyrir hvort boðið verði upp á tengingu við hitaveitu og skal það gert í samráði við Norðurorku.

9 Rafveita

Koma þarf fram hvernig tenging við rafveitu verður háttað. Sjá nánar gr. 2.4.3 í „Greinargerð I, stefnumótun og landnotkun í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025”.

10 Skipulag opinna svæða og gönguleiða

Gerð verði grein fyrir gönguleiðum og opnum svæðum ef um það verður að ræða. Lögð verði áhersla á tengingu við náttúruna við gerð skipulagsins.

11 Lóðir

Á deiliskipulagsupprætti komi fram lóðamörk, byggingarreitir o.þ.h. Gæta skal þess að byggingarreitir verði ekki nær húsum bújarðar en 150 m.

Fjarlægð byggingarreita frá mörkum ÍS15 skal vera að lágmarki 25 m, en 15 m á milli byggingarreita innan svæðis. Náist samkomulag milli umráðamanna svæða ÍS14 og ÍS15 þá verði heimilað að fjarlægðarmörk verði 15 m á milli byggingarreita á milli svæðanna, þ.e.a.s. litið verði á ÍS14 og ÍS15 sem eitt svæði (sjá gr. 1).

12 Byggingar

Einungis verði heimilað eitt einbýlishús á hverri lóð, en í greinargerð komi fram upplýsingar um húsgerðir, hámarkshæðir o.þ.h. Við val og skilgreiningu á húsagerð skal gæta að heildaryfirbragði íbúðarsvæðisins og samræmi við nærliggjandi mannvirki.

13 Mæliblöð

Í framhaldi af gerð deiliskipulags verði gerð mæliblöð, sem sýni hnit á lóðamörkum, bílastæði, hæðarsetningu, lagnir, brunahana, kvaðir og annað það sem koma þarf fram á mæliblaði.

14 Framkvæmdaleyfi

Framkvæmdir við gatnagerð, með tilheyrandi lögnum o.þ.h. skal vera á höndum landeiganda og á hans kostnað. Ekki er gert ráð fyrir að sveitarfélagið taki við mannvirkjum á svæðinu nema sérstaklega verði um það samið.

Allt viðhald á götum og götumannvirkjum, auk kostnaðar við snjómokstur skal vera á ábyrgð og kostnað lóðarhafa og skal kvöðum um það þinglýst í lóðarleigusamningum.

Sækja þarf um framkvæmdaleyfi til sveitarstjórnar áður en framkvæmdir hefjast skv. samþykktu deiliskipulagi og mæliblöðum. Í framkvæmdaleyfinu skal nánar kveðið á um framgang verksins, sértæk skilyrði og eftirlit með framkvæmdum sbr. gr. 7.2 í greinargerði I í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar. Framkvæmdaleyfi er gefið út til handa þeim landeiganda, sem sótt hefur um leyfi til deiliskipulags, nema hann hafi áður falið öðrum lögaðila framkvæmdina. Framsal þess leyfis þarfnast samþykkis sveitarstjórnar.

15 Kynning og samráð

Í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður skipulagslýsing þessi send Skipulagsstofnun til umsagnar og kynnt almenningi með því að leggja hana fram á skrifstofu sveitarfélagsins og kynna á vef sveitarfélagsins. Kynningin verði auglýst í auglýsingablaði sveitarfélagsins og á vef sveitarfélagsins. Kynningartíminn verði a.m.k. 10 dagar frá birtingu auglýsingarinnar. Á kynningartímanum verði gefinn kostur á að koma með athugasemdir við skipulagslýsinguna.

Við gerð deiliskipulagsins skal sérstaklega haft samráð við landeigendur og húseigendur í næsta nágrenni, þ.e.a.s. á íbúðarsvæði ÍS14, ÍS15 neðan vegar og eigendur Ása, Kvists og Arkar.

Ekki er gert ráð fyrir sérstakri kynningu á deiliskipulagstillögunni áður hún er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn vegna þess að búið er að kynna breytingar á aðalskipulagi, án ábendinga frá íbúum eða öðrum hagsmunaaðilum og kynning verður á skipulagslýsingu. Þá er ekki um breytingar að ræða á þeim meginforsendum sem koma fram í aðalskipulagi. Ákvörðun um að falla frá sérstakri kynningu verður þó ekki tekin fyrr en deiliskipulag liggur fyrir.