



EYJAFJARÐARSVEIT LANDSPILDA ÚR LANDI KROPPS DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0
04.12.2009



hönnun-skipulag

Samþykktir	2
1 Almennar upplýsingar	3
1.1 Almennar upplýsingar	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir	3
1.3 Skipulagsleg staða	3
2 Deiliskipulag	4
2.1 Lóðir	4
2.2 Byggingarreitir	4
2.3 Vegir og gönguleiðir	4
2.4 Leiksvæði	4
2.5 Veitur og sorp	5
2.5.1 Rafmagn	5
2.5.2 Heitt vatn	5
2.5.3 Kalt vatn	5
2.5.4 Fráveita	5
2.5.5 Sorpgeymslur	5
3 Almennir skilmálar	6
3.1 Almenn	6
3.2 Hönnun og uppdrættir	6
3.3 Mæliblöð og hæðarblöð	6
3.4 Bílastæði	6
3.5 Frágangur lóða	6
4 Sérákvæði	7
4.1 A – Einbýlishús, 1 hæð	7

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar þann

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 25 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997, var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íbúðarlóðir á spildu úr landi Kropps. Spildan er með landnúmerið 152700.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Deiliskipulagið nær til landspildu úr landi Kropps með landnúmerið 152700. Spildan er austan núverandi Eyjafjarðarbrautar (821), gengt Jóláhúsinu, og eru bakkar Eyjafjarðarár rétt austan spildunnar. Stærð spildunnar og þar með deiliskipulagssvæðisins er 1,62 ha.

Skipulagssvæðið er á láglandi, er flatt en þó með 1-2 m hæðarmun frá vestri til austurs. Svæðið er vel gróið og hefur það verið nýtt sem ræktunarsvæði gróðrarstöðvar. Jarðvegsdýpt er fremur lítil á svæðinu.

Skv. aðalskipulagi er svæðið hluti af heildarskipulagi Reykárhverfis og er svæðið í norðurhluta Reykárhverfis. Hrafnagilsskóli (grunnskóli) ásamt íþróttamannvirkjun eru staðsett í Reykárhverfi, sunnan deiliskipulagssvæðisins.

Aðkoma að svæðinu er frá núverandi Eyjafjarðarbraut, syðst á svæðinu. Skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýrri legu Eyjafjarðarbrautar á leirunum við árbakka Eyjafjarðarár, austan deiliskipulagssvæðisins.

1.3 Skipulagsleg staða

Í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem íbúðarsvæði (ÍS2-b).

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2 Deiliskipulag

Skipulagshugmyndin gengur út á að útbúa 9 stórar lóðir fyrir íbúðarhús, þar sem hægt verður að njóta kyrrðar sveitarinnar í nánd við lítinn þéttbýliskjarna.

Húsin verða staðsett þannig í landinu að þau njóti öll útsýnis og sólar.

2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð hvers lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Heildarfjöldi lóða fyrir íbúðarhús er 9 og eru þær um 1.000 – 1.500 m² að stærð.

Sú kvöð er á lóðum nr. 4 og 5 að stofnlögn fráveitu liggur á lóðarmörkum lóðanna.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra. Heimilt er að einstakir byggingarhlutar, s.s. þakskyggni, geti verið utan byggingarreits (að hámarki 1,0 m) þar sem aðstæður leifa, að gefnu samþykki skipulagsnefndar.

2.3 Vegir og gönguleiðir

Aðkoma að svæðinu verður um húsagötu sem tengist inn á núverandi Eyjafjarðarbraut (821).

Skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýrri legu Eyjafjarðarbrautar á leirunum við árbakka Eyjafjarðarár, austan deiliskipulagssvæðisins. Við þessa breytingu mun hlutverk núverandi Eyjafjarbrautar breytast úr stofnbraut í safngötu.

Þegar hefur verið gerð vegþrenging á núverandi Eyjafjarðarbraut í nánd við fyrirhugaða tenginu inn á deiliskipulagssvæðið. Norðan þrengingarinnar er hámarkshraði 90 km/klst en sunnan hennar er hámarkshraði 70 km/klst. Vegna fyrirhugaðrar tengingar inná deiliskipulagssvæðið er nauðsynlegt að færa núverandi vegþrengingu um 30-40 m til norðurs. Samráð verður haft við Vegagerðina vegna vegtengingar inn á skipulagssvæðið og möguleika á færslu á vegþrengingu (sem er utan skipulagssvæðisins).

Gangastéttar eru beggja vegna húsagötunnar og þá er tenging að fyrirhugaðri Eyjafjarðarbraut milli lóða nr. 5 og 6. Skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir göngustíg meðfram og vestan nýrrar Eyjafjarðarbrautar og því er möguleg tenging frá þeim stíg inn á skipulagssvæðið.

2.4 Leiksvæði

Gert er ráð fyrir leiksvæði barna fyrir hverfið á um 230 m² svæði í suðaustur horni skipulagssvæðisins. Aðkoma að leiksvæðinu er um göngustíg sem liggur milli lóða nr. 5 og 6.

2.5 Veitur og sörp

Gert er ráð fyrir að helstu lagnir verði lagðar meðfram eða undir vegum og samtímis vegaframkvæmdum til að jarðrask verði sem minnst.

2.5.1 Rafmagn

Lóð fyrir spennistöð rafveitu er afmörkuð við suðvesturjaðar skipulagssvæðisins og er hún sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gert er ráð fyrir dreifistöð af venjulegri gerð og ekki eru settir sérstakir skilmálar um gerð eða útlit hennar. Viðmiðunarstærð byggingar er 3,0 x 3,0 m og hæð að hámarki 2,5 m.

2.5.2 Heitt vatn

Eyjafjarðarsveit rekur litla hitaveitu fyrir Reykárhverfið og kemur vatnið úr holu sem er skammt norðan við Laugarborg í Reykárhverfi. Gert er ráð fyrir að hitaveita fyrir hverfið verði frá þeirri hitaveitu.

Gert er því ráð fyrir að hitaveita verði lögð að öllum lóðum og þá meðfram þeim vegum sem fyrirhugaðir eru á svæðinu, þar sem því er við komið.

2.5.3 Kalt vatn

Neysluvatn fyrir hverfið kemur frá vatnsveitu sveitarfélagsins í Grísárbotnum við Grenishóla. Vatnsbólíð þjónar Reykár-, Öldu-, og Kristneshverfi.

Gert er því ráð fyrir að lagnir fyrir neysluvatn verði lagðar að öllum lóðum og þá meðfram þeim vegum sem fyrirhugaðir eru á svæðinu, þar sem því er við komið.

2.5.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir rotþró fyrir svæðið verði staðsett á um 330 m² lóð í norðaustur horni skipulagssvæðisins, við lóðarmörk lóðar nr. 4. Gert er ráð fyrir að stofnlögn fráveitu að rotþrónni liggi á lóðarmörkum lóða nr. 4 og 5.

Frágangur siturlagna, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af. Rotþró skal þannig komið fyrir að aðkoma að henni sé auðveld fyrir ökutæki til eftirlits og tæmingar. Fyrirkomulag rotþróar og siturlagna verður útfært á hönnunarstigi.

Fráveita skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skulp.

Norðan og vestan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir íbúðarhverfi og að vegna hennar verði byggð skolphreinsistöð á eyrinni rétt norðan spildu Kropps. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að fráveita frá skipulagssvæðinu verði leidd að umræddri skolphreinsistöð þegar hún verður tilbúin til notkunar.

2.5.5 Sörpgeymslur

Gert er ráð fyrir sörpgeymslu með tveimur til þremur sörpílátum á hverri lóð. Aðgengi að þeim skal vera auðvelt og staðsetning þannig að sörpgeymslan sé ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sörpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjalsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

3.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

3.4 Bílastæði

Kvöð er um a.m.k. tvö bílastæði innan hverrar lóðar en heimilt er að hafa þrjú bílastæði innan hverrar lóðar.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

4 Sérákvæði

4.1 A – Einbýlishús, 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílgeymslu. Hús skulu vera með hallandi þaki (lágu rispaki) eða flötu þaki.

Ef hús eru með hallandi þaki skal hámarksþakhalli vera 15° og hámarkshæð vera 5,5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar.

Ef hús eru með flötu þaki skal hámarksveghæð og þar með hámarkshæð vera 4.0 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarks byggingarmagn innan byggingareits hvernar lóðar er 300 m².