

DEILISKIPULAG 1:1000

**GREINARGERÐ**  
**Inngangur**  
 Um er ljóst deiliskipulag á hluta af jörð sem upprunalega hét Hólar í Reykjadal S. Þingeyjasýslu og nær að Reykjadalshéttu Laugum. Vestan hringvegur, í Kjarna, er byggðin þéttast. Þar eru 9 einbýlishús og fjórir íbúðir í parhúsum, verslanir og þjónusta svo sem pósthúsið, sparrjóður, bensínstöð, veitingahús og skrifstofur hræggissins. Vinnu var sett í gang árið 2000 við deiliskipulagagerð fyrir allt land Reykjadalshéttu vestan Reykjadalshéttu, en henni hefur af ýmsum ástæðum ekki tekist að ljúka. Þetta deiliskipulag fyrir lítinn hluta af svæðinu er því unnið þannig að hægt sé að halda við þróun sveitarfélagsins. Með tilkomu deiliskipulags fyrir allt land Reykjadalshéttu mun þetta deiliskipulag sjálfkrafa falla niður.

**Mörk skipulagssvæðis og nánasta umhverfi**  
 Um er að ræða hluta af landi í eigu hræggissins suman við núverandi þjöttbýlishúsræna. Svæðið nær frá lóð Kjarna og tekur yfir núverandi verslunar-, veitingahús- og bensínstöð ásamt tveimur íbúðarhúsum sunnan við þau. Nær skipulagssvæðið um 150 m suður fyrir austna núverandi lóðarmörk. Svæðið afmarkast síðan frá þjóðvegi 1 að austanverðu og nær 120 - 140m upp í hlíðina frá vegi. Talsverður höðarmunur er frá veggi að efstu mörkum, enn um 10m. Þjóðvegur nr. 1 er í u.p.b. 70 m.y.s. í jörð svæðisins. Skipulagsrættunni er um 3,95 ha að flatarmáli.

**Vegakerfi**  
 "Hringvegurinn" liggur í jörð skipulagssvæðisins EKKI liggja fyrir hávaðameðlingar en íbúar við Hólaveg hafa kvartað undan umferðarhávaða frá þjóðvegi. Umferð er mikill yfir þjóðveginn enda er pósthúsið, verslanir, íbúðarhverfi og hræppakrifstofur vestan vegar en skólar, lóðarsvæðið, íbúðabyggð, útivistarsvæði og þjóðir austan við. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að einfalda vegtengingar og fækka innviðarmöguleikum á þjóðvegi nr. 1. Gert er ráð fyrir hringtorgi á þjóðvegi nr. 1 fyrir samkomar hringtorgi í norðurjörð byggðarinnar. Frá þjóðvegi nr. 1 eru nú tvær vegtengingar til vesturs, að Kjarna. Önnur þessi tenging er útfærð þannig að plan við þjónustubyggingar liggur að þjóðvegi á 85 m löngum kalla. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að sameina innkeyrslu að Laugsseli við innviðarmöguleikum í nýju byggðina, núverandi íbúðarhús og þjónustulóðir. Fyrir nýja íbúðarhverfi verður tengibraut frá þessum gatnamótum samsíða þjóðveginum suður fyrir 2 þjónustulóðir og síðan tekur við húsgata fyrir hverfið. Gert er ráð fyrir hljóðmúr á milli þjóðvegisins og nýju byggðarinnar. Mörkin liggja meðfram þjóðveginum í jörð vegtengingarsvæðis vegarins.

**Veitur og laagnir**  
 Vatnsból fyrir byggðina er tekið í hlífðinni sunnan við núverandi byggð. Vatnsból er notað ofan við fyrirtuðsbyggingu og er vatnið í háum gæðeflokki. 65°C heitu vatni er vatt frá borholu við framhaldsaskólinn í geymi sem er staðsettur í fjallahlíðinni ofan við byggðina, en þaðan er sjálfrennandi heitt vatn í öll hús. Ljósleiðari hefur verið lagður um Reykjadal. Rotþró fyrir byggðina í Kjarna vestan þjóðvegur nr. 1 er staðsett austan þjóðvegisins. Mun þessi rotþró duga efrem þú fyrirtuðs byggð bætist við.

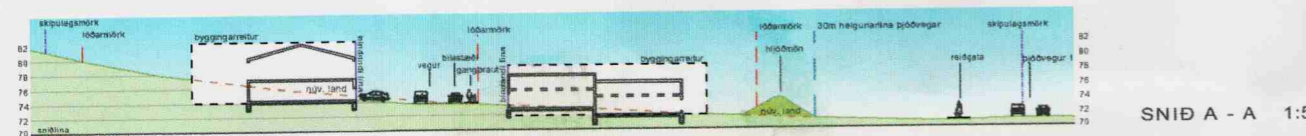
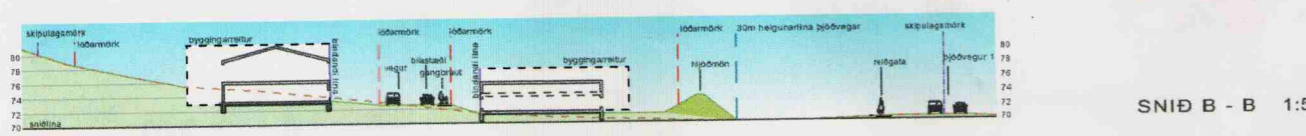
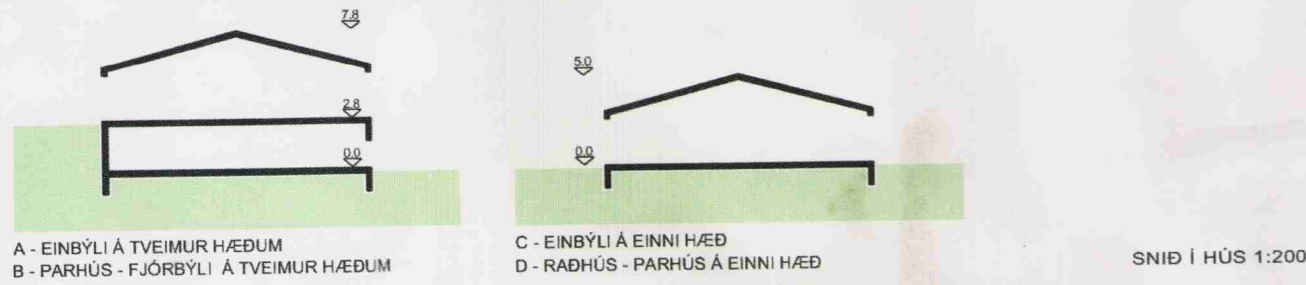
**Formmínjar**  
 Unnið hefur verið skráning formmínja á skipulagssvæðinu af Orra Vésteinsayni, Formlistafornun Íslands, 1999. "Menningsarmínjar á Hólum og lóð Laugaskóla í Reykjadal". Engar formmínjar er að finna innan skipulagssvæðisins.

**Sorphröða**  
 Sorphröða er undir stjórni Sorpsmeigs Þingeyinga. Þógun sorps fer fram á Hólaávik, sem hefur verið við Gæmleþjónustu Ómars Vagnssonar um sorplutningu. Gæmsvæði er fyrirtuðs neðan þjóðvegur 1, á plani ofna við Laugefak.

**Núverandi byggingar**  
 Nýrsta byggingin innan skipulagssvæðisins er verslunar- og þjónustuhúsnæði - Laugsseli. Húsið er byggt 19 \_\_ \_\_ m². Lagt er til að lóðin verði 3,845 m². Hluti af þjónustu Laugsselis er bensín- og olíustöð og eru dætur staðsettar á planinu sunnan við bygginguna. Tvö einbýlishús eru sunnan við verslunina: Hólabrekka, einbýlishús, byggt 1965, 105 m² stórt á 1600 m² lóð. Hólabraut, einbýlishús, byggt 1967, 147 m², bílarkr 1971 59 m², á 1600 m² lóð.

**Verisun og þjónusta**  
 Ofan við Laugsseli er gert ráð fyrir byggingarreit sem er 1075 m² að grunnfloti. Gert er ráð fyrir bygging sem þjónur verslun og þjónustu. Byggingin gæli verði á 1 eða 2 hæðum. Ef hún yrði á 2 hæðum er mögulegt að hafa aukna að efri hæðinni á same hátt og íbúðarhús A - B eru byggð. Einnig eru 2 byggingarreitir fyrir þjónustu á milli þjóðvegur og einbýlishússanna Hólabrekku og Hólabrautar. Nýrðir reiturinn 540 m² á 1555 m² lóð en sé sýðri er 650 m² á 1267 m² lóð.

**Íbúðabyggð**  
 Sunnan við einbýlishúsið Hólabraut kemur ráð einbýli- og lóðarhús og tveimur hæðum, ofan við nýja húsgötu. Nedra gólf þessara húsa standur á jafnhæð 60cm ofan við húsgötu. Neðan við götuna er gefin kostur á ýmist parhúsum eða litlum raðhúsum og þöllum. Þessi hús standa þvert á stefnu húsgötunnar. Húsin ofan við götuna og neðan við götuna hafa bindandi byggingarleitni að götunni til að tryggja heilstæða götumynd.



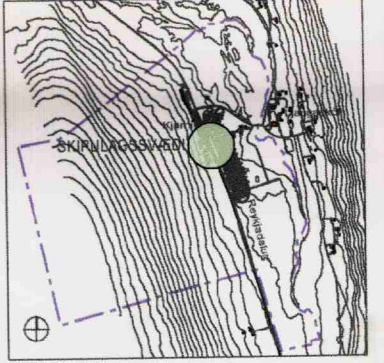
**ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR ÍBÚÐABYGGÐ**  
**Almennt**  
 Hér er ljóst almennur skilmálur sem glíða að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

**Hönnun og uppdrættir**  
 Húsgæðir eru fjáðir lóðu leyti en því sem mæliblöß, hæðarblöß, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrir reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samþengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efniaval.

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

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og byggingarnefnd þingeyjarsveitar hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. áfangi. Leggia skal inn teikningar til fyrirsparnar í m.kv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til andanlegrar afgreiðslu. Fyrirsparanteikningar sýni í meginatriðum víðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneðningum ásamt helstu 2. áfangi. Verði sáð lóð eða samþengd s.s. par- eða raðhúsaleingjur, skulu teiknuð af same hönnuði og lóðu fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.



**Mæliblöß og hæðarblöß**  
 Mæliblöß sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarleitni húsa og blögeymala, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir af einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húsa skulu standa innan byggingarleitni, eins og hann er sýndur á mæliblößi fyrir hverja lóð. Byggingarleitni er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblößum. Aðrar hlíðar byggingarleitni (aukender með brotinni línu) sýna lögmarksgætt frá lóðarmörkum.

Hæðarblöß sýna gangstættarhæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðarblöß fyrir götuhæð þess hluta húsa, sem er sýnt á götu (H). Mesta hæð á þeki, mannsíðað (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöß sýna annar staðsetningu og hæðir á frárennisslíu og vatnslögnum svo og kvæðir um inntöku veitustofnans.

**Svalir, léttar byggingar og kjallarar**  
 Kjallarar eru leyfðir þar sem landhæli og jarðvegðsþé gæfa eðlilegt tilfelli til og lega leifir. Lóðareignandi kosti sjálfir fráveitu frá síkum rýmum liggja þau neðan við raðgerðir fráveituleingjur.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit.

**Sorpgæmslur**  
 Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilvik.

**Bílastæði og bílageymslur**  
 Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998). Á lóðum einbýlishúsa skal komið fram um bílastæðum við hvert hús. Þar má jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Á lóðum rað- og parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja lóð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílageymslu fyrir hverja lóð. Bílastæði skulu ekki vera stýrti en 7 metrar framman við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti. Bílageymslur skulu vera minnst 10cm lægra en neðsta gólf í húsi.

**Frágangur lóða**  
 Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafia 3 í byggingarreglugerð (441/1998). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á eð þar séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðarblöß (G- og L-lóðir) skv. mæli og hæðarblößi. G- og L-lóðir ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (flinlega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/flæa eða vaggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grófi út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblößum, og bera allen kostnað af því.

EF höðarmunur er tekin með hósvægg eða stöðvægg, skal veggurinn þola þrygling frá aðliggjandi götu, gengastíð, göngustíga, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef fái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öri stöluin á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/flæa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhrayfi landslag býður upp á betri lausnir. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á samneigniegnum lóðarmörkum þeirra. Verði ágræningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

**SÉRÁKVÆÐI**  
**Almennt**  
 Hér er ljóst séráttökum skilmálum fyrir hverja húsgæðir í deiliskipulagi þessu. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgæðir fæli eðlilega eð landi á hvert lóð.

A - Einbýlishús.  
 Innan byggingarreitni er heimilt að reisa einbýlishús á 2 hæðum ásamt sambyggðri bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðullinn 0,3, þannig verði t.d. einbýlishús á 1200 m² lóð því ekki stærri en 360 bröttó m² (þ.m.t. bílageymala).  
 B - Parhús - fjórbýli.  
 Innan byggingarreitni er heimilt að reisa parhús - fjórbýli á 2 hæðum ásamt bílageymslu. Bílageymala er ekki leyfð niðurgreftin í kjallara frá götu. Nýtingarhlutfalli að hámarki 0,3. Heimilt er að byggja stöluöflu allt að 1,6 m út fyrir byggingarreitni og má hún vera allt að 6 m² að stærð.  
 C - Einbýlishús.  
 Innan byggingarreitni er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt bílageymslu. Bílageymala er ekki leyfð niðurgreftin í kjallara frá götu. Nýtingarhlutfalli að hámarki 0,3. Heimilt er að byggja stöluöflu allt að 1,6 m út fyrir byggingarreitni og má hún vera allt að 6 m² að stærð.  
 D - Raðhús.  
 Innan byggingarreitni er heimilt að reisa raðhús á 1 hæð ásamt bílageymslu. Bílageymala er ekki leyfð niðurgreftin í kjallara frá götu. Nýtingarhlutfalli að hámarki 0,3. Heimilt er að byggja stöluöflu allt að 1,6 m út fyrir byggingarreitni og má hún vera allt að 6 m² að stærð.

**Grunngögn**  
 Grunnkortíð er unnið eftir myndkortíð í eigu Loftmynda ehf. með 2 m hæðarflum sem unnið var af lagref ehf eftir loftmynd frá 1999. Mæling unnið af Verkfræðistofu Norðurlands frá því í október 2002.

**SKÝRINGAR**

	MÖRK DEILISKIPULAGS
	LÓÐARMÖRK
	30m HELGUNARLÍNA ÞJÓÐVEGAR
	BYGGINGARREITUR
	BYGGINGARREITUR BINDANDI LÍNA
	NUV BYGGINGAR
	GÖNGUSTÍGUR
	AKVEGUR
	KVÖÐ UM AUKOMÚ
	HLJÓÐMÖN
	LÓÐARSTÆRÐ
	KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI

REYKJADALUR - S. ÞINGEYJASÝSLU  
 ÍBÚÐABYGGÐ SUNNAN KJARNA  
 DEILISKIPULAG - TILLAGA

KVARDI-A1:	TEIKN NR:
DAGS:	HANNAÐ:
FLOKKUR:	TEKNAÐ:
SÖRÁ:	VERKNR:

F.H. SKIPULAGSNEFNDAR

DEILISKIPULAG HETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ SAMKV. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMB-ÝKKT Í HREPPSNEFND ÞANN

ODDVIÐI REYKJADALHREPPS

**LANDSLAG**  
 LANDSLAGSARKITEKTARFÉLAG  
 HINGHOLTSTRÆTI 27, 101 REYKJAVÍK, Sími: 5396330, Fax: 5396301  
 VEFANG: WWW.LANDSLAG.IS / NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS