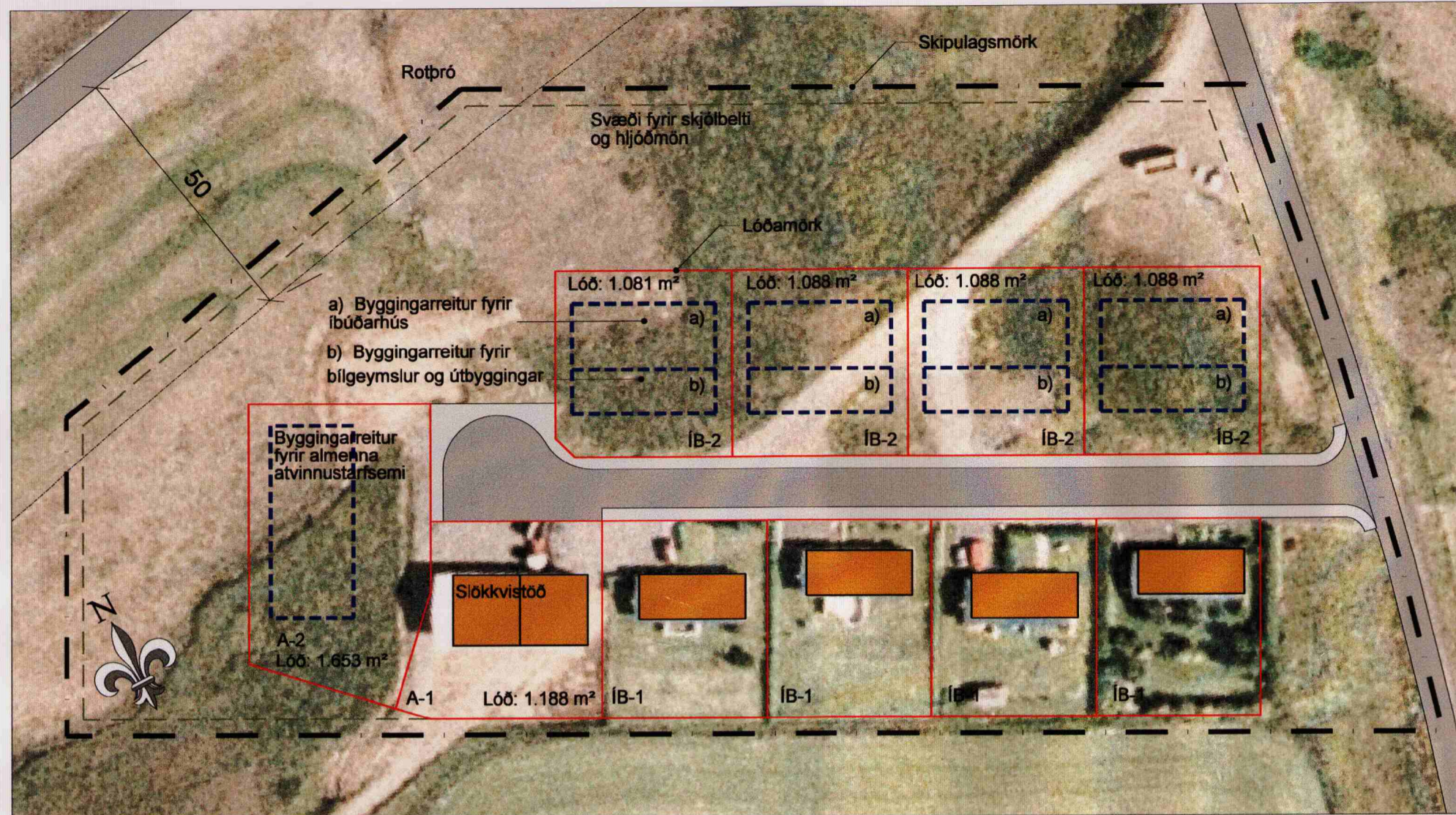
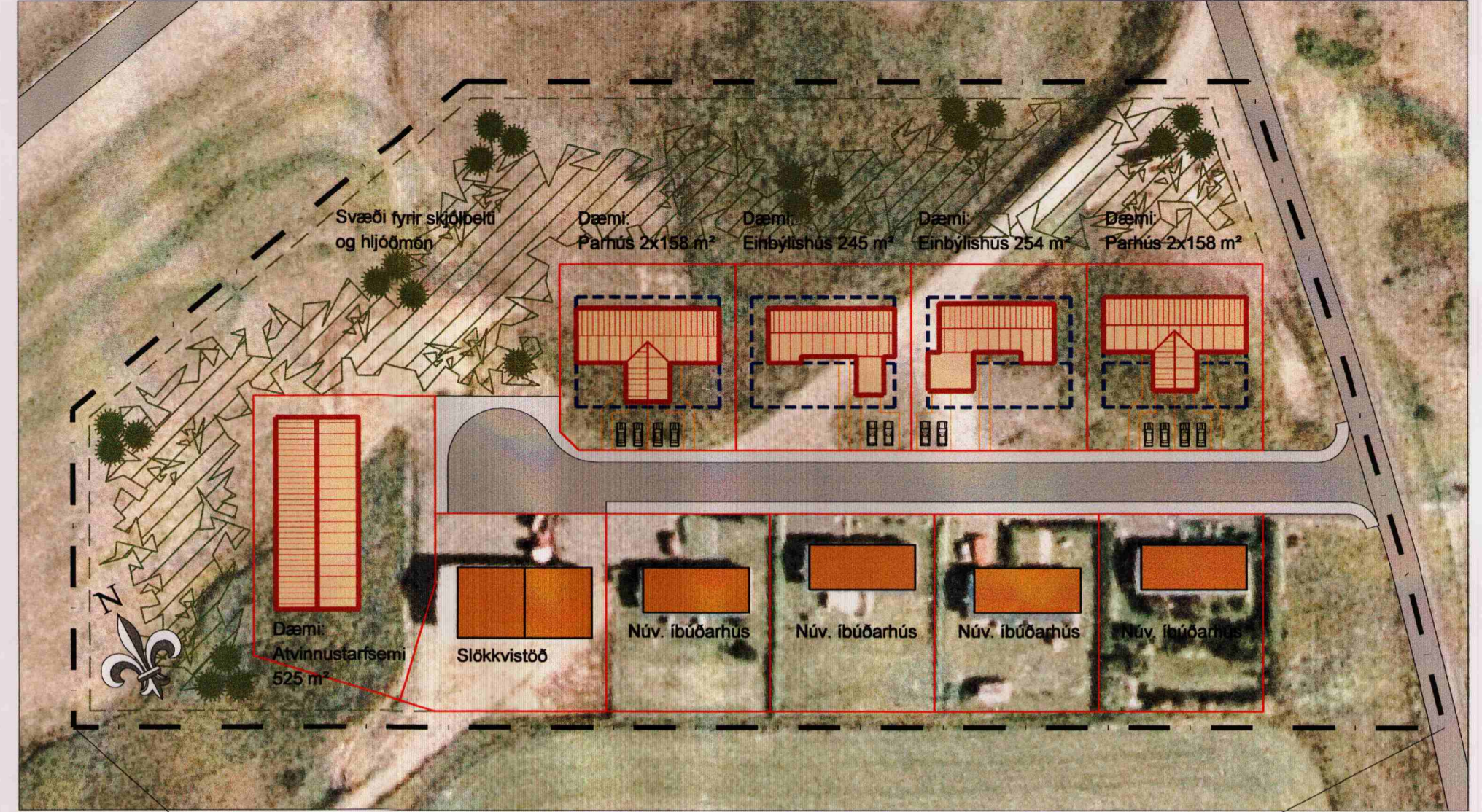


Deiliskipulag íbúðarbyggðar á Stórutjörnum, Þingeyjarsveit



Skipulagsuppráttur 1:1000



Skýringarmynd 1:1000

Afstöðumynd 1:15.000

Greinargerð

1 ALMENN ATRID

1.1 SKIPULAGSSVÆÐI

Sveitarfélagið Þingeyjarsveit varð til við sameiningu Hálsrepps, Ljósavatnshrepps, Bárðdælahrepps og Reykdælahrepps árið 2002. Ekki hefur verið unnið aðalskipulag fyrir sveitarfélagið en Hálsreppur var innan marka svæðisskipulags Eyjafjarðar 1998-2018. Deiliskipulag nýrra byggingarsvæða verður því unnið í samræmi við 3. lið bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. og leiðbeiningarblöð Skipulagsstofnunar nr 1 og 9 um gerð deiliskipulags. Deiliskipulagstillaga er samkvæmt þeim auglýst að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar þrátt fyrir að ekki liggi fyrir aðal- eða svæðisskipulag.

Skipulagssvæðið er um 2,5 ha að stærð við núverandi íbúðarbyggð á Stórutjörnum í Ljósavatnsskarði. Auk skólabygginganna á Stórutjörnum eru nú á staðnum fjögur íbúðarhús og slökkvistöð sem standa við húsagötu norðvestur af skólanum. Aðkoma er frá Þjóðvegi 1 um veginn að bænum Stórutjörnum skammt sunnan skipulagssvæðisins.

Engin ákvæði aðal- eða svæðisskipulags eru í gildi um byggðina á Stórutjörnum en líta má á afstöðumyndir vegna þeirra bygginga sem þar eru nú sem igildi deiliskipulags.

Tilgangurinn með gerð deiliskipulagsins er að skilgreina nýjar íbúðarlódir auk lóðar fyrir atvinnustarfsemi þannig að koma megi til móts við þarfir og óskir um byggingarlódir á staðnum á næstu árum.

1.2 KORTAGRUNNUR

Ekki liggja fyrir grunnkort af svæðinu sem nýtast við skipulagsgerðina. Loftmynd Loftmynda ehf. frá 2003 hefur verið lögð undir mælipunkta sem innmældir voru með GPS staðsetningartæki af Bónaðarsambandi Eyjafjarðar í mars 2004. Einnig er stuðst við afstöðumynd Húsnæðismálastofnunar ríkisins frá 1978 sem gerð var vegna þeirra íbúðarhúsa sem eru á skipulagssvæðinu. Mælingin og loftmyndin eru notuð sem grunnur fyrir skipulagstillöguna. Nánari mælingar verða unnar í tengslum við gerð mæliblaða.

2 SKIPULAGSTILLAGA

Í skipulagstillögunni felst að gerðar verði fjórar nýjar lódir fyrir íbúðarhús norðaustan við húsagötuna sem liggur að þeim fjórum íbúðarhúsum sem fyrir eru á svæðinu. Húsagatan nýtist með því til beggja handa. Að auki er gert ráð fyrir einni lóð fyrir almenna atvinnustarfsemi við enda götunnar. Útan við nýju lóðirnar er gert ráð fyrir svæði fyrir gróðurbelti og hljóðvarnir. Á skipulagsupprætti er gerð grein fyrir lóðarmörkum, byggingarreitum, götu og svæði fyrir gróðurbelti og hljóðvarnir. Merkingar á upprætti vísa til skilmála í kafla 2.1. Afstöðumynd í mkv. 1:20.000 sýnir afstöðu skipulagssvæðisins til vegakerfis og annarra bygginga í nágrenninu. Á skýringarmynd er sýnt dæmi um einfalda útfærslu bygginga innan settra skilmála.

2.1 LÓDIR OG SKIPULAGSÁKVÆÐI:

2.1.1 LÓDIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS:

ÍB-1: Núverandi íbúðarhús og lódir.

Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum. Núverandi ástand gildir sem deiliskipulag.

ÍB-2: Lódir fyrir ný íbúðarhús.

Lóðirnar eru fjórar, 1.081 til 1.088 m² að flatarmáli. Á hverri lóð má hvort sem er byggja einbýlishús eða parhús á einni hæð. Ef byggt er parhús skal lóð skipt í afnotahluta í samræmi við stærðir íbúðanna.

Hámarksvegg hæð: 3 m yfir gólfhæð.

Hámarksþakhæð: 5,5 m yfir gólfhæð

Þak, þakhalli: 0-25°. Mænisstefna meginhluta húss verði samsíða götu.

Nýtingarhlutfall: 0,35

Bilastæði: 2 stæði fyrir hverja íbúð

Á hverri lóð er einn byggingarreitur, (tvískiptur í a) og b). Skipting byggingarreits og skilmálar miðast við að meginhluti lóðarinnar og útivistarhluti hennar snúi mót suðvestri en jafnframt verði gefinn kostur á úthyggingum svo sem L- og T- laga grunnmyndum. Slíkar úthyggingar (t.d. bílgeymslu, stofu eða herbergjaálfu) má nota til þess að móta skjólgott garðyrmi á lóðinni. Meginbygging skal vera á innri hluta byggingarreitsins, hluta a), sem er 312 m² að grunnflatarmáli. Fremri hlutinn, hluti b), er fyrir úthyggingar og bílgeymslu og er heimilt að byggja 1/3 hluta hans eða um 70 m². Miða skal við að bygging á b) hluta byggingarreits liggi þvert á reitinn en verði ekki nýtt til breikunar meginbyggingarinnar.

Miðað er við að á lóðunum verði byggð einnar hæðar hús með lágreistum þökum. Ekki eru sett skilyrði um að form húsa eða þakhalli taki nákvæmlega mið af byggingunum sem fyrir eru heldur miðast skilmálar við lágmarkssamræmingu, þ.e. að ekki verði byggð hús með bröttum þökum í húsþyrpingunni. Nýju húsin geta því orðið með ýmsu móti og ólík þeim sem fyrir eru.

Ekki eru settir aðrir sérstakir skilmálar um form og útlit bygginga að öðru leyti.

2.1.2 LÓDIR FYRIR ALMENNA ATVINNUSTARFSEMI OG ÞJÓNUSTUSTOFNANIR:

Á lóðunum má vera atvinnustarfsemi og þjónustustofnanir eða fyrirtæki sem hvorki verður ætlað að muni valda mengun eða óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

A-1: Núverandi slökkvistöð.

Afmörkuð er 1.088 m² lóð við núverandi byggingu. Ekki er gert ráð fyrir stækun byggingar.

A-2: Ný lóð fyrir almenna atvinnustarfsemi.

Lóð er 1.653 m². Byggingarreitur og hámarksgrunnflatarmál er 525 m².

Hámarksvegg hæð: 4,5 m yfir gólfhæð.

Hámarksþakhæð: 6 m yfir gólfhæð.

Miðað skal við að mænisstefna verði samsíða langliðum byggingarreits. Ekki eru settar sérstakar kvaðir um form og útlit.

Gata:

Miðað er við að núverandi húsagötubotnlangi að íbúðarhúsum fjórum og slökkvistöðinni þjóni einnig nýju byggingarlóðunum. Á skipulagsupprætti er sýnt 11,5 m breitt götustæði og snúningsvæði í norðvesturenda götunnar.

2.2 ÖNNUR ÁKVÆÐI

2.2.2 VEITUKERFI

Ný hús tengjast vatnsveitu Stórutjarnarskóla, sem er í eigu sveitarfélagsins. Hitaveita er á svæðinu. Frárennsli fer í rotbró við norðurjaðar skipulagssvæðisins.

2.2.3 ÚTLUTUNARSKILMÁLAR

Sveitarstjórn setur sérstaka skilmála um afhendingu lóða, tímabrestir fyrir aðalteikningar, framkvæmdir og frágang lóða og bygginga svo og tengingar við veitukerfi. Slíkir útlutunarskilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins og getur sveitarstjórn breytt þeim án þessa að um breytingu á deiliskipulagi verði að ræða.



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73./1997 var samþykkt í sveitarstjórn Þingeyjarsveitar þann 5. ágúst 2004



TEIKNISTOFA ARKITEKTA		Íbúðarbyggð á Stórutjörnum, Þingeyjarsveit	
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FELAGAR ehf. arkitektar fal		Deiliskipulag	VERK 04-617
KAUPANGI VÍNFRARVEIÐ RÓG AKUREYRI SÍMÍ 461 3008 NETFANG: emi@teikna.is www.teikna.is		Skipulagsuppráttur, afstöðumynd skýringarmynd, greinargerð	BLAÐ 03
HANNAÐ	TEIKNAD	áð	DAGS. 13. mars 2004
KVARÐI 1:1000	1:15.000	BREYTT	