

Uppdr. Nr.
6070

Sveitarfélag
6513

Undirnúmer
76

Dagsetning
02.03.2004

Skipulags
stofnun

Mótt.: 17 SEPT. 2004

Málnr.
200.309.00.14

**BRÚNAHLÍÐ
BRÚARLANDI
OG
DEILISKIPULAG Í LANDI
LEIFSSTAÐA
EYJAFJARÐARSVEIT**

DEILISKIPULAG

TEIKNISTOFAN FORM
BÚNAÐARSAMBAND EYJAFJARÐAR

ÁG'UST 2004

Breytingar á deiliskipulagi í landi Leifsstaða, Eyjafjarðarsveit, Eyjafjarðarsýslu

Um er að ræða breytingar á lóðaskipan og vegakerfi á íbúðar og frístundahúsasvæði í landi Leifsstaða. Í stað tveggja íbúðarhúsalóða og einnar frístundahússlóðar gerir breytingin ráð fyrir þremur íbúðarhúsalóðum og einni frístundahússlóð. Aðkomuvegum hefur einnig verið breytt. Þetta svæði er auðkennt með brotinni rauðri línu.

1. Almenn um skipulagssvæði.

Svæðið er ofan Leifsstaðavegar, samtals rúmlega 1,7 ha að stærð. Stærðir lóðanna eru frá 2300 til 690 fermetrar. Halli er nokkur í landi en húsin eiga ekki að þurfa að gnæfa upp fyrir hæðir, þarna er einnig gert ráð fyrir ríkulegum trjágróðri. Aðstæður fyrir byggingar á svæðinu eru all viðunandi.

2. Samgöngur.

Svæðið tengist Leifsstaðavegi nr.8210, sem síðan tengist Eyjafjarðarbraut eystri á tveimur stöðum. Um er að ræða tvær vegtengingar að svæðinu. Önnur er sameiginleg með vegtengingu upp að Brúnahlíð, en hin nýtist ásamt tengingu að deiliskipulögðu svæði í landi Eyrarlands.

3. Gönguleiðir.

Eiginlegar gönguleiðir eru ekki á svæðinu.

4. Mannvirki sem fyrir eru.

Bygging íbúðarhúss er hafin á lóð nr. 29.

5. Fyrirhugaðar framkvæmdir.

Gert er ráð fyrir þremur íbúðarhúsum og einu frístundahúsi á svæðinu.

6. Byggingarskilmálar fyrir íbúðarhús.

Íbúðarhúsið verði með hefðbundnu sniði og í góðu samræmi við það sem fyrir er á svæðinu. Grunnur verði steiptur og getur að hluta notast sem kjallari. Þetta ráðist af landmótun. Ofan á grunninn komi timburhús með timburklæðningu.

Gólfkóti hæðar verði 15 cm hærri heldur en kóti bílastæðis og lóðar.

Þakhalli verði 15-25°.

Bílgeymsla verði aðskilin frá íbúðarhúsi.

Steiptur grunnur og timburhús.

Þakhalli verði 15-25°.

7. Byggingarskilmálar fyrir frístundahús.

Frístundahúsið verður byggt úr timbri, af stærðinni 35-70 fermetrar, með stökum jarðfestingum, punktsteipt. Þakhalli verði 25-45 gr.og hámarkshæð frá gólfi verði eigi meiri en 5,1 m. Litaval verði í sem bestu samræmi við umhverfið, þ.e. ídekkur timburlitur. Þak verður nokkru dekkra en útveggir. Staðsetning verði innan byggingarreits og mænistefna í samræmi við teikningu. Íbúðarhúsin verði hefðbundin einlyft.

8. Önnur atriði.

Eignarhald: Lóðir verði í leigu húseiganda.

Vatn: Vatnsveita verði sameiginleg fyrir svæðið.

Rotþró: Rotþrær verða fjórar, nema takist að sameinast um þær.

Rafmagn: Eigendur þurfa að kosta tengingu við rafmagn.

Sorphirða: Sveitarfélagið sér um sorphirðu.

Sá hluti skipulagsins sem er ofan við Leifsstaðaveg er einnig að finna á uppdrætti nr. 1 dags. 12.11.2003. Á þeim uppdrætti er einnig að finna íbúðarhúsaskipulag Brúnuhlíðar.

Breytingar vegna eftirtalinna atriða hafa verið gerðar á áður samþykktu deiliskipulagi á landspildu í landi Leifsstaða sem samþykkt var af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 18. sept. 2001, eru settar fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsuppdrætti nr. 1, dags. 12.11.2003:

1. *Lóð nr. 30 í landi Leifsstaða er breytt þannig að lóðamörk að vestan og byggingarreitur eru færð til austurs og jafnframt eru austurmörk lóðar færð inn í land Brúarlands.*
2. *Rotþró er færð úr landi Brúarlands vestur fyrir lóð nr. 30 í land Leifsstaða.*
3. *Á lóðum nr. 28a og 29 eru leiðréttar stærðartölur lóðar.*

Deiliskipulag Brúnuhlíðar í landi Brúarlands Eyjafjarðarsveit

1 Inngangur

Samkvæmt breyttu aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar frá 24. október 2000, er gert ráð fyrir átta einbýlishúsalóðum. á hluta jarðarinnar Brúarlands. Eigandi jarðarinnar Sveinn Bjarnason hefur ráðist í gerð deiliskipulags á því svæði.

Deiliskipulag að svæðinu er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1 dags. 12.11.2003.

Deiliskipulagið er unnið á arkitektastofunni FORM ehf. af Ágústi Hafsteinssyni arkitekt og hjá Búnaðarsambandi Eyjafjarðar af Guðmundi Helga Gunnarssyni ráðunaut.

Breytingar vegna eftirtalinna atriða hafa verið gerðar á áður samþykktu deiliskipulagi Brúnuhlíðar í landi Brúarlands sem samþykkt var af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 26. júní 2001 og deiliskipulagi á landspildu í landi Leifsstaða sem samþykkt var af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 18. sept. 2001, eru settar fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1, dags. 09.08.2004:

1. *Bætt er við tveimur íbúðarhúsalóðum nr. 9 og 10 í norðvestur hluta skipulagssvæðis Brúnuhlíðar og gata framlengd til norðurs.*
2. *Lóð nr. 30 í landi Leifsstaða er breytt þannig að lóðarmörk að vestan og byggingarreitur eru færð til austurs og jafnframt eru austurmörk lóðar færð inn í land Brúarlands.*
3. *Rotpró er færð úr landi Brúarlands vestur fyrir lóð nr. 30 í land Leifsstaða.*
4. *Vegtinging í efri götu er færð nokkuð til suðurs til að draga úr halla.*
5. *Undantekning er á lóð nr. 1 þar sem staðsetning á bílgeymslu innan byggingarreits er frjáls.*
6. *Gerð er smávægileg breyting á lóðarmörkum á milli lóða nr. 1 og 2 við götu.*
7. *Á lóðum nr. 7 og 8 eru leiðréttar stærðartölur lóðar.*

2 Forsendur skipulags

2.0 Almenn atriði

Skipulagssvæði er nefnt Brúnuhlíð og er það norðvestur hluti Brúarlands um 27 þús m² að stærð. Vestan svæðisins er Leifsstaðavegur nr. 8210, en milli hans og skipulagssvæðisins er landspilda í einkaeign og á henni eru þrjár íbúðarhúsalóðir og ein lóð fyrir frístundahús. Að norðan eru landamerki við Eyrarland og að Brúarlandi að austan og sunnan liggja Leifsstaðir.

Sumarhúsabyggð er norðan og vestan við skipulagssvæðið. Hefðbundinn búskapur var aflagður á Brúarlandi fyrir nokkrum árum og hefur landið verið nýtt sem kartöflugarðar síðustu árin.

Landið er í þónokkrum halla (u.þ.b. 17 % meðalhalla), en með halla minni flötum á milli þar sem hægt er að koma húsum fyrir án verulegs jarðrasks, ef megin lengd húsa er frá norðri til suðurs.

Lóðirnar munu verða tengdar fyrirhugaðri vatnsveitu jarðarinnar.

Ríkjandi vindáttir eru norðaustlægar og suðlægar áttir.

3 Deiliskipulag

3.1 Almenn

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir lóðum undir ellefu einbýlishús við tvær húsagötur sem liggja þvert á landhalla svæðisins í stefnu norður/suður. Við efri götuna eru lóðir fyrir fimm hús á einni hæð og eitt hús tveimur hæðum. Við neðri götuna eru lóðir fyrir fimm tveggja hæða hús. Landeigendum Eyrarlands og eiganda lóðar nr. 28 úr Leifsstaðalandi er heimilt að nýta neðri götuna til þess að tengjast vegakerfi sveitarinnar. Landeiganda Leifsstaða er heimilt að nýta vegtengingu sem liggur á milli suðurlóðarmarka lóðar nr. 5 og lækjar.

Meginhugmynd byggðarinnar á deiliskipulagssvæðinu eru tvær raðir húsa með svipað yfirbragð, þ.e.a.s. hús með tvíhalla þaki með gaflum og taki þannig mið af megin þakformi eldri húsa í sveitinni.

Aksturstenging inn á skipulagssvæðið er frá Leifsstaðvegi nr. 8210 í gegnum lóð Mattíasar Björnssonar eiganda lóðar nr. 29 úr Leifsstaðalandi.

4 BYGGINGARSKILMÁLAR Á SKIPULAGSSVÆÐINU

4.0 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því, sem við á.

Sveitarstjórn mun ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um hvenær hús skulu vera fókheld og frágengin utan og frágangi lóða og lóðamarka lokið.

Stærð byggingalóðanna átta er á bilinu 1340 – 2711 m². Breidd lóðanna er frá 42 m og upp í um 73 m og dýpt frá um 26 m og upp í um 42 m. Hámarks nýtingarhlutfall er 0.25 (“Hlutfall milli heildargólfplatnar á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits” skv. gr. 1.3 í skipulagsreglugerð).

Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð (eða innan hvernar lóðar).

Lóðarhafi/byggingaraðili skal sjá um að ákvæði mengunarvarnarreglugerðar um hljóðvist á lóð og í íbúðum verði uppfyllt.

4.1 Húsagerð E1

Húsagerð E1 nær yfir hús á lóðum nr. 1 – 5 og 9 og 10. Á hverri byggingarlóð er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Húsin skulu vera á einni hæð. Vestasti hluti húsanna skal snerta bindandi byggingalínu lóðanna. Bílgeymsla eða bílskýli skal liggja að norðurmörkum byggingareits, að öðru leyti er staðsetning innan byggingarreits frjáls. Undantekning er á lóð nr. 1 þar sem staðsetning á bílgeymslu innan byggingarreits er frjáls.

Mesta leyfilega vegghæð nýbygginga er 3.0 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 5.5 metrar og hámarksþakhalli aðalþaks er 22 - 30°. Þakform húsanna skal vera tvíhalla með gafli og skulu þau hafa sömu mænisstefnu og sýnd er á skýringaruppdráttum.

Skilmálar um þakform og staðsetning húsa miða að því að ákveðið samræmi verði í húsunum og að þau myndi þannig samstæða heild.

4.2 Húsagerð E2

Húsagerð E2 nær yfir hús á lóðum nr. 6 – 8 og á lóð nr. 30 í landi Leifsstaða. Á hverri byggingarlóð er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Húsin geta verið á allt að tveimur hæðum. Bílgeymsla eða bílskýli skal liggja að norðurmörkum byggingareits, að öðru leyti er staðsetning innan byggingarreits frjáls. Við vesturhlíð byggingareits er heimilt að vesturhluti efri hæðar gangi allt að 1.5 m út yfir neðri hæðina.

Mesta leyfilega vegghæð nýbygginga er 5.8 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 8.0 metrar og hámarksþakhalli aðalþaks er 22 - 30°. Þakform húsanna skal vera tvíhalla með gafli og skulu þau hafa sömu mænisstefnu og sýnd er á skýringaruppdráttum.

Skilmálar um þakform og staðsetning húsa miða að því að ákveðið samræmi verði í húsunum og að þau myndi þannig samstæða heild.

4.3 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar), skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.

4.4 Mæliblöð

Á mæliblöðum eru lóð, byggingarreitur og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötu lega tenginga fyrir skólþ og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Hús skulu staðsett innan byggingarreits og/eða taka mið af leiðbeinandi byggingarlínum. Bygginganefnd getur leyft minni háttar frávik frá leiðsögukótum fyrir gólfplötu.

4.5 Frágangur lóðar og mannvirkjagerð á lóðarmörkum

Á uppdrætti skal auk húsa sýna öll önnur fyrirhuguð mannvirki á lóðinni, svo sem bílastæði, gangstéttar, stoðveggi, girðingar og skjólvegggi og gerð skal grein fyrir væntanlegri hæðarlegu lóðarinnar.

4.6 Rafmagn, hitaveita, vatn og skólþ

Hlíta skal skilmálum Sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka. Frárennsli frá húsunum er tengt við rotþró. Stofnlögn fráveitu og neysluvatns er lögð til af landeiganda.

4.7 Lóðir

Lóðirnar eru veittar í því ástandi, sem þær eru í við afhendingu. Landeigendum er frjálts umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því, sem nauðsyn krefur meðan undirbygging gatna fer fram.

4.8 Jarðrask og uppgröftur

Óheimilt er að nota annað svæði en hinar úthlutuðu lóðir undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis.

4.9 Merking lóða

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðgreina lóðirnar með götunafni og númeri.

4.10 Úrskurður og ágreiningur

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal vísa honum til sveitatstjórnar til úrskurðar.

5 SAMÞYKKTIR

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis sky. 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 ... *12. des. 2003 - 9. jan. 2004*

Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar samþykkti deiliskipulagstillöguna endanlega

2. mars 2004

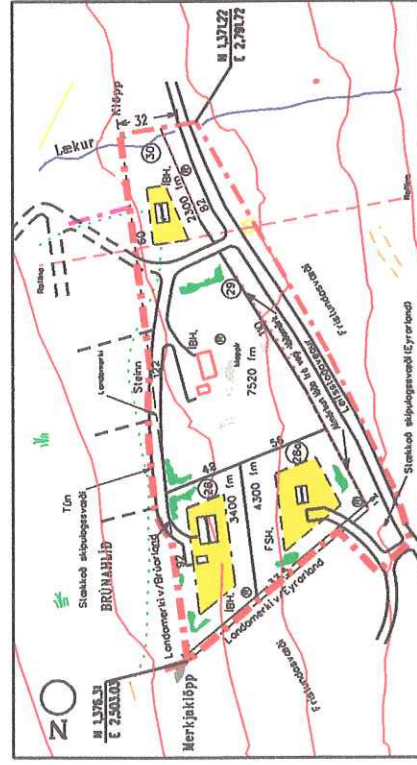
Eyjafjarðarsveit, ... *10. sept. 2004*



Undirskrift sveitarstjóra

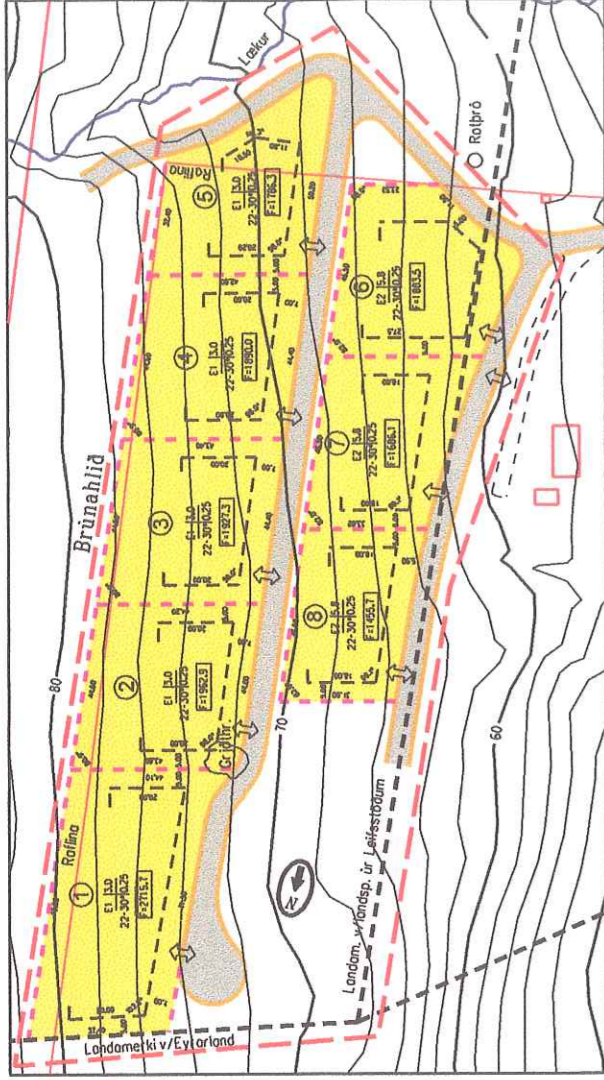
[Handwritten signature]

DEILISKIPULAG Í LANDI LEIFSSTADA OG BRÚNAHLÍÐAR BRÚARLANDI EYJAFJARÐARSVEIT

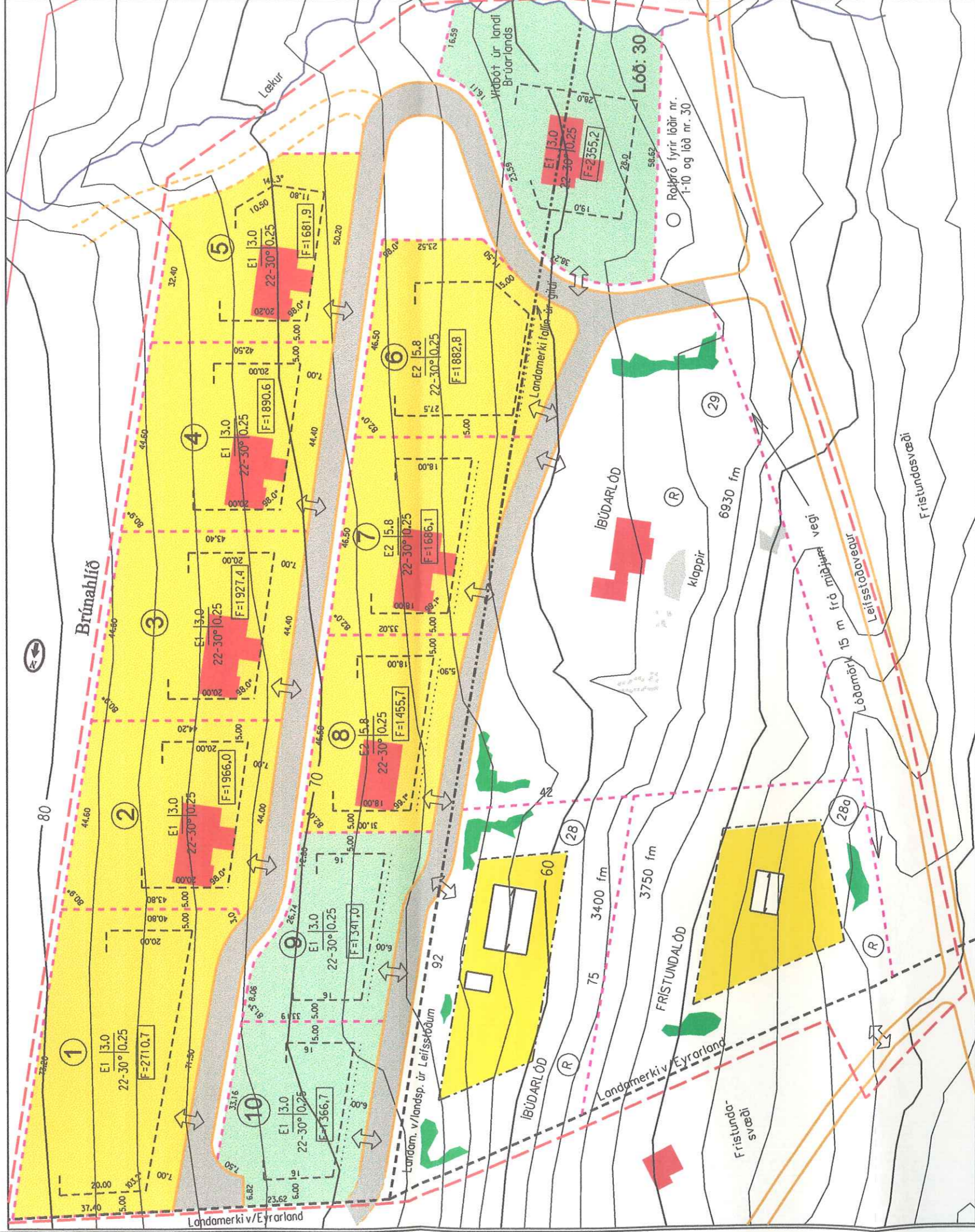


LEIFSSTAÐIR ELDRÁ DEILISKIPULAG Mkv. 1:4000

Samp. 18. sept. 2001



BRÚNAHLÍÐ ELDRÁ DEILISKIPULAG Mkv. 1:2000 Samp. 26. júní 2001



Deiliskipulag mkv. 1:1000

- Skýringar:
- - - Landamerki fallin úr glídi
 - - - Skilubogmörk
 - - - 2 m hæðarlínur
 - - - Mörk útbyggingar út fyrir byggingarælt á 2. hæð
 - - - Byggingarættir, línur nýbygginga
 - - - Byggingarættir, Leifsst.
 - - - Mánistærna Leifsst.

- § Umferðarþenging lóða
- § Starfssemi mesta vegghæð þekktar byggingarhúttar
- E Efnisliðshús
- Umferðarsvæði, götur, gangstígar
- Lóðir fyrir íbúðarhúsnæði
- Lóðir fyrir íbúðarhúsbreyting
- Núverandi byggingar

Meðfýlgjandi deiliskipulagsupprætti er greinargerð dags. ágúst 2004
 Deiliskipulag Leifsstæða er unnið af Benedikt Björnssyni arkitekt

BÚNADARSAMBAND EYJAFJARDAR
 DEILISKIPULAGSWINNA UNNIN / SAMVUNNU ARKITEKTASTOFNUNNAR FORM
 OG BUNADARSAMBANDS EYJAFJARDAR

Deiliskipulag samp. 2. mars 2004

| | | | |
|--|-----------------|----------|----------|
| VERU | skala AH og GHG | skala | 1:1000 |
| FORM DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR | | | |
| dagur | 11.07.03 | ári | 12.11.03 |
| skrá | | ári | 09.08.04 |
| ARNAJONAS | HAÐARSON | HAÐARSON | HAÐARSON |
| ARNDI | HAÐARSON | HAÐARSON | HAÐARSON |
| ARNDI | HAÐARSON | HAÐARSON | HAÐARSON |
| ARNDI | HAÐARSON | HAÐARSON | HAÐARSON |



ARKITEKTAR HOHNIDUR
 LÍFVANG-VIRJANAVEG 60 101 REYKJAVÍK 4009 ISLAND

Sveitarstjórn

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð skv. lögum nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar bann _____