



Mótt.: 31 AUG. 2005

Málnr.

2001070018

FOSSLAND EYRARLANDI EYJAFJARÐARSVEIT

DEILISKIPULAG

Deiliskipulag Fosslands í landi Eyrarlands Eyjafjarðarsveit

1 Inngangur

Samkvæmt breyttu aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar frá 24. október 2000, þar sem gert er ráð fyrir fimm einbýlishúsalóðum á jörðinni Eyrarlandi, hafa Einar Jóhannsson og Sólveig Jóhannsdóttir eigendur jarðarinnar ráðist í gerð deiliskipulags á því svæði.

Deiliskipulag svæðisins er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsuppdráttum nr. 1, 2 og 3. dags. 02.03.2001.

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

2 Forsendur skipulags

2.0 Almenn atriði

Skipulagssvæðið er nefnt Fossland og er staðsett austan Eyjafjarðarbrautar eystri nr. 829, landamerkjum Syðri-Vargjár í norðri og Veigastaðavegi nr. 828 í austri. Flatarmál svæðisins er um 17 þús m².

Hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá vestri til austurs er u.þ.b. 6-8m.

2.1 Staðhættir

Þegar Eyjafjarðarbraut eystri var lögð myndaðist tjörn á milli vegarins og skipulagssvæðisins. Austan við tjörnina tekur við u.þ.b. 70 m breitt flatlendi með um 1 – 2 m hæðarmun, síðan tekur við brattlendi með 17- 25 % landhalla.

Í gegnum skipulagssvæðið rennur lækur út í tjörnina.

Íbúða- og sumarhúsabyggð er norðan, austan og sunnan við skipulagssvæðið.

Ríkjandi vindáttir eru norðaustlægar og suðlægar áttir.

Lóðirnar á skipulagssvæðinu eru í eigu landeigenda Eyrarlands.

Jarðvegur er sjávarkambur.

Lóðirnar munu verða tengdar fyrirhugaðri vatnsveitu jarðarinnar.

3 Deiliskipulag

3.1 Almenn

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir fimm einnar hæðar einbýlishúsum sem liggja við bogaformaða húsagötu á flötinni á milli tjarnar og brekku.

Meginhugmynd byggðarinnar er röð húsa með svipað yfirbragð, þ.e.a.s. hús með tvíhalla þaki með gafl og taki þannig mið af megin þakformi eldri húsa í sveitinni.

Núverandi aksturstenging inn á skipulagssvæðið verður aflögð og ný tenging gerð á norðurmörkum Eyrarlands og suðurmörkum lands Syðri-Vargjár samkvæmt breyttu aðalskipulagi.

Legu eldri lækjarfarvegs verður breytt og mun liggja á milli lóða nr. 3 og 4.

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 fokheld og frágengin utan og frágangi lóða og lóðamarka lokið.

Stærð byggingalóðanna fimm er á bilinu 1740 – 2170 m². Breidd lóðanna er að jafnaði 33.0 m og dýpt frá 43.0 m og upp í 67.5 m. Hámarks nýtingarhlutfall er 0.25 (“Hlutfall milli heildargólfplatá 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 t.d. að allir gluggar á vesturhlið húsa sem snúa að Eyjafjarðarbraut verði glerjaðir með hljóðeinangrandi gleri þannig að hljóðstig innanhúss verði undir gildandi mörkum.

4.1 Húsagerð

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 u.þ.b. 8.5 m frá götu. Bílgeymsla eða bílskýli skal liggja að norður mörkum byggingareits, að öðru leyti er staðsetning innan byggingarreits frjáls.

Mesta leyfilega vegg hæð nýbygginga er 3.0 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 6.0 metrar og hámarksþakhalli aðalþaks er 22 - 35°. Þakform húsanna skal vera tvíhalla með gaffli og skulu þau hafa sömu mænisstefnu og sýnd er á skýringaruppráttum.

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 skjólveggi 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 mun verða leitt í rotþrær, sem eru í umsjá landeiganda.

4.7 Lóðir

Lóðirnar eru veittar í því ástandi, sem þær eru í við afhendingu. Landeigendum er frjálst 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 byggingarstarsemi 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 sveitastjórnar til úrskurðar.

5 SAMÞYKKTIR

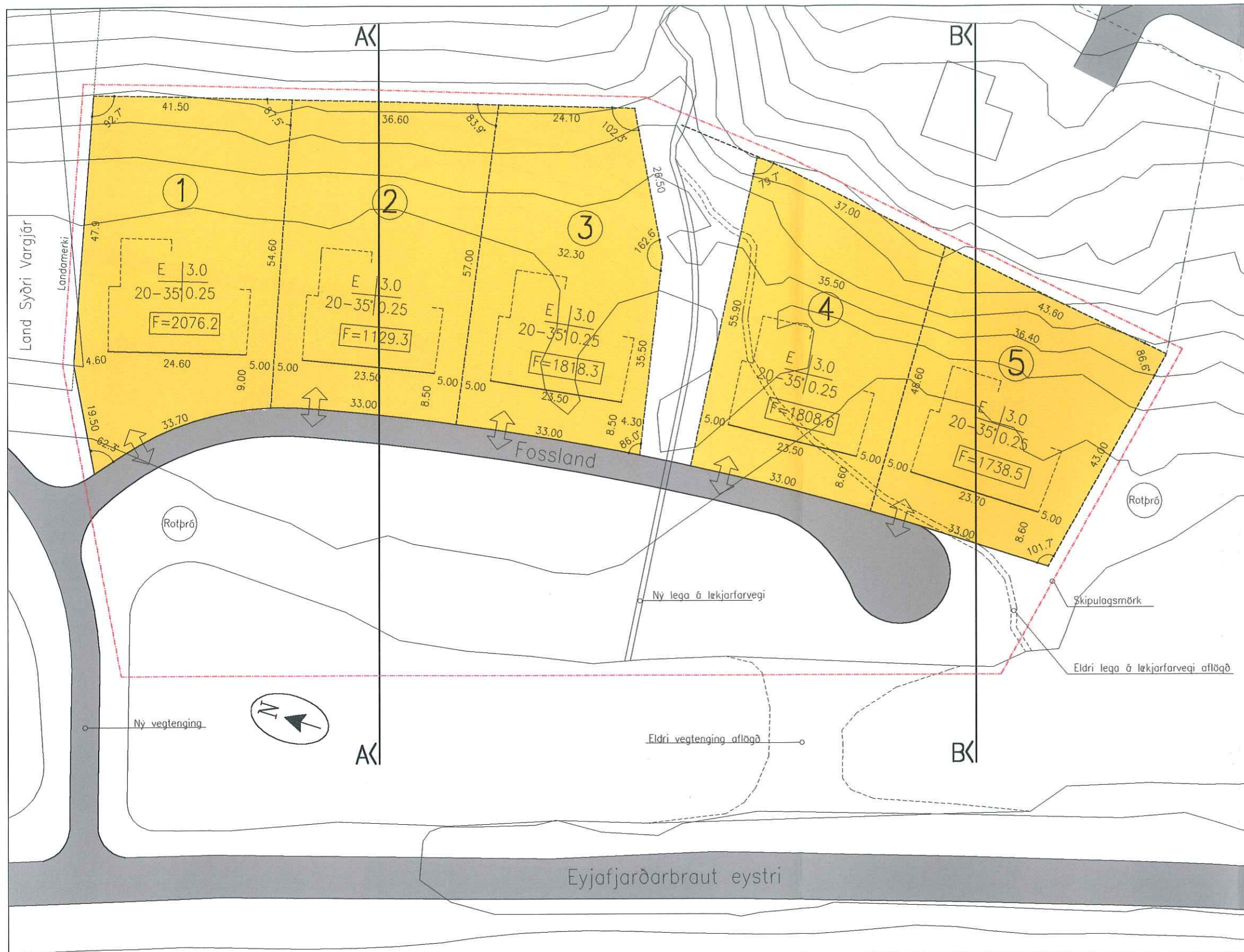
Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis skv. 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 4. apríl - 2. maí 2001

Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar samþykkti deiliskipulagstillöguna endanlega

Eyjafjarðarsveit, 22. maí 2001



Undirskrift sveitarstjóra



Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð skv. lögum nr. 73/1997

var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

Sveitarstjóri _____

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk ákveðin í skipulagi
- Bindandi byggingarlína
- Byggingarreitir, línur nybygginga
- ↕ Umferðartenging lóða
- E 3.0
0-35|0.25 Starfsemi | Mesta vegghæð
þakhalli | Nytingarhlutfall
- E Einbýlishús
- Umferðarsveði, götur, gangstígar
- Lóðir fyrir íbúðarhúsnæði

Afstöðumynd - mkv. 1:500

BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARÐAR
DEILISKIPULAGSVINNA UNNIN Í SAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM
OG BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARÐAR

FOSSLAND EYRARLANDI EYJAFJARÐARSVEIT

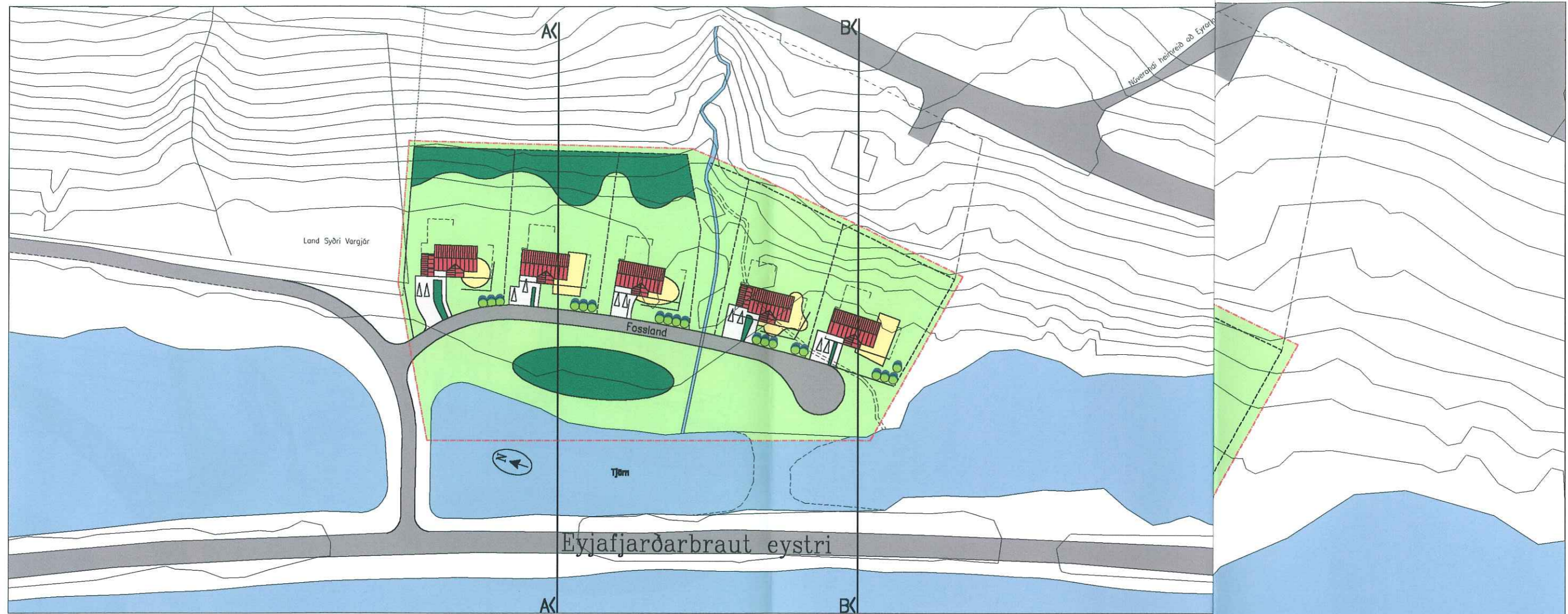
verki: telnað ÁH leverði: 1:1000
efni: DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR.
dags: 02.03.2001 a: b: c: blað: **1**

form

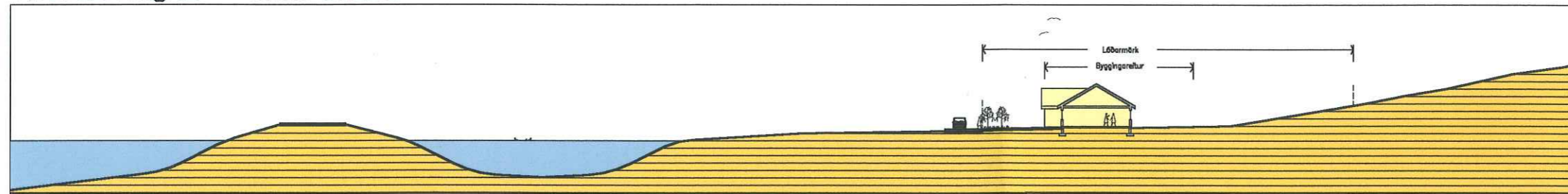
ARKITEKTAR HÖNNUÐIR

ARNI ÁRNASON húsgagna- og innanhússarkitekt FfH
AGÚST HAFSTEINSSON arkitekt FA

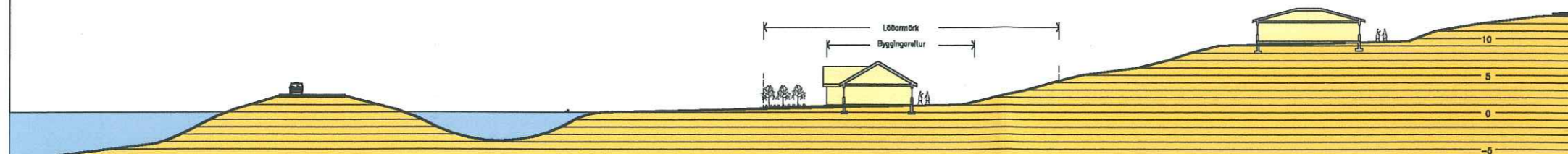
KAUPANGI v/NYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 462-6099 NETFANG: form@net.is



Afstöðumynd - mkv. 1:1000



Sníð A-A



Sníð B-B

BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARÐAR
 DEILISKIPULAGSVINNA UNNIN Í SAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM
 OG BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARÐAR

FOSSLAND EYRARLANDI EYJAFJARÐARSVEIT

verk: telmað ÁH kvarði: 1:500
 efni: DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR.
 dags: 02.03.2001 a: b: c: blað: **3**

form
 ARKITEKTAR HÖNNUÐIR

ÁRNI ÁRNASON húsgagna- og innanhúswarkitekt FfH
 AGÚST HAFSTEINSSON arkitekt FAH

KAUPANGI v/MYRARVEG 600 AKUREYRI SIMI 462-6099 NETFANG: form@net.is



BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARÐAR
 DEILISKIPULAGSVINNA UNNIN Í SAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM
 OG BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARÐAR

FOSSLAND EYRARLANDI EYJAFJARÐARSVEIT

verk: telning ÁH kvart: 1:500
 efni: DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR.
 dagi: 02.03.2001 e: b: c: blað: **3**

form

ARNI ÁRNASON höfugagna- og innanhúsaarkitekt FhI
 AGÚST HAFSTEINSSON arkitekt FAI

ARKITEKTAR HÖNNUÐIR

KAUPANGI v/MYRARVEG 600 AKUREYRI SIMI 462-6099 NETFANG: form@net.is