

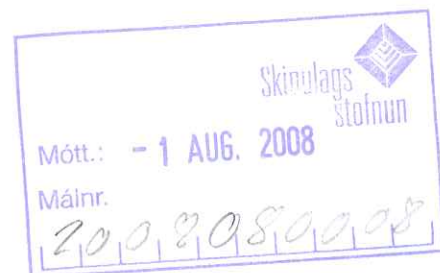
Skipulagsnúmer    Sveitarfélag    Undirnúmer    Dagsetning  
9319    6513    123    25.7.2008

# HJÁLMSSTAÐIR

## Í LANDI REYKHÚSA EYJAFJARÐARSVEIT

### DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐIS GREINARGERÐ - SKILMÁLAR

18. FEBRÚAR 2008



# EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>Inngangur</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Skipulagssvæðið</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Deiliskipulag</b> .....	<b>4</b>
3.1	Markmið.....	4
3.2	Megindrættir.....	4
3.3	Landnotkunarreitir.....	4
3.3.1	Íbúðarsvæði, lóðir.....	4
3.3.2	Umferðarsvæði.....	4
3.3.3	Landbúnaðarsvæði.....	4
3.3.4	Óbyggð svæði.....	5
3.3.5	Veitukerfi.....	5
3.4	Almennar gæðakröfur.....	5
<b>4</b>	<b>Skilmálar</b> .....	<b>6</b>
4.1	Almenn atriði.....	6
4.1.1	Mæliblöð og hæðarblöð.....	6
4.1.2	Aðalteikningar.....	6
4.1.3	Vinnu- og sérteikningar.....	6
4.2	Lóðir.....	6
4.2.1	Nýtingarhlutfall, nýting lóða.....	6
4.2.2	Frágangur lóða.....	7
4.3	Byggingar.....	7
4.3.1	Íbúðarhús.....	7
4.3.2	Bílgeymslur og bílastæði.....	8
4.3.3	Aðstöðuhús.....	8
4.3.4	Sorpgeymslur.....	8
4.4	Önnur mannvirki.....	8
4.4.1	Rotþró - R.....	8
4.5	Aðrir skilmálar.....	9
4.5.1	Almennir skilmálar.....	9
4.5.2	Íbúafélag.....	9
4.5.3	Aðliggjandi svæði.....	9
<b>5</b>	<b>Uppdrættir</b> .....	<b>11</b>
5.1	Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:2000.....	11
5.2	Skýringarmyndir.....	13
<b>6</b>	<b>Samþykkt og gildistaka</b> .....	<b>14</b>



# 1 INNGANGUR

Í nýju aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar er gert ráð fyrir íbúðarbyggð norðan Kristness í landi Reykhúsa þar sem áður var býlið Hjálmsstaðir:

*Reykhús (ÍS4-b). Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsa norðanvert á svæðinu, úr landi Reykhúsa, þar sem landhalli er töluverður að hluta til. Þarna er gert ráð fyrir allstórum lóðum, en deiliskipulag hefur ekki verið unnið.*

Samkvæmt 23. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 ber sveitarstjórn ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Landeiganda eða framkvæmdaaðila er þó heimilt að gera tillögu til sveitarstjórnar að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Í samræmi við þessi ákvæði laganna leggur landeigandi fram tillögu að deiliskipulagi íbúðarbyggðar á svæði ÍS4-b í landi Reykhúsa.

Skipulagsráðgjafi er Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. og er skipulagstillagan unnin af Árna Ólafssyni arkitekt. Skipulagstillagan er unnin í samráði við Búgarð, ráðgjafarþjónustu búnaðarsambanda á Norðausturlandi.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum og skipulagsuppdráttur nr. 5.1 dags. 14. nóvember 2007. *18. feb. 2008*

## 2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ



Deiliskipulagið tekur til svæðis ÍS4-b í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025. Skipulags-  
svæðið er í landi Reykhúsa skammt norðan Kristnesspítala. Flatarmál þess er um 5 ha. Heildar-  
flatarmál deiliskipulagssvæðisins er um 6,7 ha en innan þess eru íbúðarlóðir, aðkomuleiðir,  
landbúnaðarsvæði og opin óbyggð svæði. Mörk deiliskipulagsins eru dregin sunnan núverandi  
aðkomuleiðar að svæðinu þannig að nýr vegur að byggðinni verði innan þess. Deiliskipulagið hefur  
ekki áhrif á skipulag annarra svæða. Landið er allt í einkaeign.

Svæðið afmarkast í austri af Þjóðveginum sem liggur upp að Kristnesspítala. Sunnan og ofan við  
svæðið eru tún. Að norðan nær það að skógræktarsvæði ofan til en túnnum neðst. Staðhættir gefa  
hvorki tilefni til að stækka túnin frekar í átt að íbúðarsvæðinu né inn á aðliggjandi skógræktarsvæði.  
Landslag einkennist af brekkum, sums staðar nokkuð bröttum, sem hallar einkum til austurs. Það er  
vel gróið og mikið af sjálfsánu birki hefur vaxið þar upp eftir að sauðfjárbúskapur var lagður niður í  
Reykhúsum. Á svæðinu hefur aldrei verið reynt að rækta tún eða bylta landi á annan hátt ef undan  
er skilið þar sem fjárhúsin gömlu standa syðst og efst. Hér og þar eru melkollar en á milli er dýpri  
jarðvegur. Hjálmsstaðalækur rennur niður eftir því, sums staðar í nokkuð djúpum farvegi. Nafn  
læksins er kennt við Hjálmsstaði sem lagðir voru undir Reykhús snemma á síðustu öld og stóðu  
nokkuð ofar við umræddan læk.

Gott útsýni er til austurs yfir sveitina úr brekkunum en í vestri gnæfir við himin tignarleg tindaröð  
frá Súlum að Kerlingu sem rís í rúmlega 1.500 m hæð yfir sjávarmáli.

Aðkoma að svæðinu er frá Kristnesvegi nr. 822 sem er tengivegur í vegakerfi Vegagerðarinnar.  
Nokkuð brattur slóði er á suðurmörkum skipulagssvæðisins upp með túnnum að efri hluta þess.



## 3 DEILISKIPULAG

### 3.1 MARKMIÐ

Markmið landeigenda er að á svæðinu rísi látlaus, fremur dreifð byggð sem fari vel í landslaginu. Reynt verður að láta náttúrulegt yfirbragð svæðisins halda sér með því að flestar lóðir liggi að ósnertu landi og gróður þar fái að vaxa á náttúrulegan hátt. Nýbyggingar skulu í meginatriðum taka mið af hefðbundnum byggingarstíl sveitarinnar.

### 3.2 MEGINDRÆTTIR

Afmarkaðar eru sjö lóðir fyrir einbýlishús þannig að stór hluti lóðamarka snúi að opnu, ósnertu landi. Skipulagsmörk eru dregin sunnan við núverandi aðkomuleið að svæðinu þannig að innan þeirra verður tún, sem merkt verður sem landbúnaðarsvæði á skipulagsuppdrætti. Fimm hús verða á efri hluta svæðisins með aðkomu eftir nýjum vegi, sem tengist Kristnesvegi á sama stað og núverandi slóði. Tvær lóðir verða á neðri hluta svæðisins með aðkomu um nýja tengingu frá Kristnesvegi. Talsverður hæðarmunur er innan skipulagssvæðisins og verður a.m.k. um 12-14 m hæðarmunur á byggingarreitum á efri og neðri hluta svæðisins. Brekkurnar milli lóðanna og Hjármsstaðalækur og nánasta umhverfi hans verða opin og óbyggð svæði sem nýttast munu sem útivistarsvæði og leiksvæði.

### 3.3 LANDNOTKUNARREITIR

Í deiliskipulaginu eru afmörkuð svæði fyrir íbúðarbyggð, svæði fyrir umferð, landbúnaðarsvæði og opin óbyggð svæði. Auk þess er skilgreint svæði fyrir rotþró austan Kristnesvegar.

#### 3.3.1 ÍBÚÐARSVÆÐI, LÓÐIR

*Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. (Skipulagsreglugerð)*

Innan þess svæðis sem í aðalskipulagi er sýnt sem íbúðarsvæði (5 ha) eru afmarkaðar sjö íbúðarlóðir. Flatarmál lóða er frá 2.688 m<sup>2</sup> til 4.617 m<sup>2</sup>. Íbúðarlóðir eru alls 28.100 m<sup>2</sup> eða um 2,8 ha. Ákvæði um mannvirki og frágang á íbúðarlóðum eru í 4. kafla.

#### 3.3.2 UMFERÐARSVÆÐI

Gert er ráð fyrir tveim aðkomuleiðum/húsagötum frá Kristnesvegi að íbúðarlóðunum. Önnur er upp með suðurmörkum skipulagssvæðisins til vesturs og norðurs upp hlíðina norður fyrir Hjármsstaðalæk. U.þ.b. 250 m norðar verður önnur tenging að lóðunum tveim á neðri hluta svæðisins. Svæði fyrir aðkomugötur er 12 m breitt en á þessu stigi er miðað við að akbrautir verði 5-6 m breiðar. Miðað er við að halli neðst á efri aðkomuleiðinni verði um 1:12 (8,2%), þ.e. við gatnamót Kristnesvegar, en um 1:10 (10%) ofar í brekkunni. Endanleg útfærsla gatna verður ákveðin við verkhönnun og krefjast minni háttar frávik í úfærslu ekki breytingar á deiliskipulagi.

#### 3.3.3 LANDBÚNAÐARSVÆÐI

*Landbúnaðarsvæði ná yfir allt land jarða eða lögbýla, sbr. ákvæði jarðalaga og ábúðarlaga um land sem nýtt er til landbúnaðar. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni. (Skipulagsreglugerð)*

Á suðurhluta skipulagssvæðisins er tún, u.þ.b. 1,4 ha, sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði. Túnið skerðist nokkuð vegna nýrrar aðkomuleiðar, sem leggja þarf yfir suðvestur horn þess og gæti haft í för með sér nokkrar breytingar á landhæðum. Ekki er gert ráð fyrir neinum öðrum mannvirkjum á svæðinu.

### 3.3.4 ÓBYGGÐ SVÆÐI

*Óbyggð svæði eru opin svæði til almennrar útiveru eða takmarkaðrar umferðar fólks og þar sem ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð, þ.m.t. skógræktarsvæði önnur en nytjaskógrækt á bújörðum og landgræðslusvæði. (Skipulagsreglugerð)*

Opnu svæðin á milli íbúðarlóða og á jöðrum íbúðarsvæðisins munu nýtast til útivistar og leikja. Ekki er gert ráð fyrir neinum mannvirkjum þar öðrum en göngustígum og lögnum (fráveitu sem leggja þarf um landið og e.t.v. hitaveitu). Væntanlega mun birkikjarr halda áfram að vaxa upp á svæðinu og breyta ásýnd þess úr grónum melkollum og grasbrekkum í kjarrlendi.

Opin óbyggð svæði innan marka íbúðarsvæðis skv. aðalskipulagi skulu verða óskipt sameignarlóð allra lóðareigenda á svæðinu (sjá einnig kafla 4.5.1).

### 3.3.5 VEITUKERFI

**Rafveita:** Rafmagn mun koma frá spennistöð norðan Kristnesspítala. Jarðstrengir munu liggja meðfram aðkomuleiðum.

**Vatnsveita:** Gert er ráð fyrir að byggðin geti tengst þeirri vatnsveitu sem fyrir er á svæðinu. Vatnsból er á Grísarárdal og er vatnsveitan rekin af Eyjafjarðarsveit og Kristnesspítala.

**Hitaveita:** Borhola er skammt sunnan skipulagssvæðisins sem nýtist hitaveitu á svæðinu. Gert er ráð fyrir að byggðin tengist henni en einnig kemur til álita að svæðið tengist hitaveitu Norðurorku úr norðri.

**Boðveita:** Gert er ráð fyrir að símalagnir liggi meðfram aðkomuleiðum.

**Fráveitukerfi:** Gert er ráð fyrir rotþró austan byggðarinnar sbr. kafla 4.4.

## 3.4 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis bæði hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og fegurð. Miðað er við að byggðin virði og verði í samhengi við hefðbundinn byggingarstíl sveitarinnar en jafnframt varað við öpun eða eftirlíkingum.

Byggingarnefnd skal meta form og útlit sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur hafnað umsókn telji hún hana ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur í því sambandi þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu ber byggingarnefnd að leita álits fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.



## 4 SKILMÁLAR

### 4.1 ALMENN ATRIÐI

#### 4.1.1 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæli- og hæðarblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar þar sem það á við. Hæðarkótar geta verið bindandi vegna frárennslislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

#### 4.1.2 AÐALTEIKNINGAR

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við markmið deiliskipulagsins, skilmála þess, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymslu skal sýna á aðalteikningu.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og hæðarsetningu allra bygginga á lóðinni. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum. Einnig skal skráningartafla vera á aðalteikningum þar sem stærðir eru tilgreindar. Að öðru leyti vísast til 18. gr. byggingarreglugerðar.

#### 4.1.3 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift samræmingarhönnuðar til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. byggingarreglugerð.

## 4.2 LÓÐIR

### 4.2.1 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

*Nýtingarhlutfall er hlutfallið milli heildarbyggingarmagns á lóð (brúttóflatarmál allra bygginga á lóðinni, allra hæða) og lóðarstærðar. Dæmi: Hámarksflatarmál bygginga á 3.000 m<sup>2</sup> lóð miðað við nýtingarhlutfall 0,12 verður 3.000 x 0,12 = 360 m<sup>2</sup>.*

Hámarksbyggingarmagn hverrar lóðar ræðst af nýtingarhlutfalli lóðar og byggingarreit. Hámarksnýtingarhlutfall á öllum lóðum á skipulagssvæðinu er 0,12. Einn byggingarreitur er skilgreindur á hverri lóð. Byggingarreitir eru hvergi nær tünnum en 25 m. Tún verða ekki stækkuð frekar í átt að skipulagssvæðinu en nú er sbr. 2. kafla.

Lágmarksbyggingarmagn á lóð er 120 m<sup>2</sup>. Lágmarksbyggingarmagn er sett til þess að koma í veg fyrir að byggð verði hús sem hafa útlit og yfirbragð sumarhúsa.

Á hverri lóð skal gera ráð fyrir einu íbúðarhúsi og bílageymslu. Bílageymsla má hvort sem er vera sambyggð íbúðarhúsi eða stakstæð. Heimilt er einnig að reisa eitt aðstöðuhús á lóðinni (t.d. áhaldahús, gróðurhús eða geymslu). Samanlagt flatarmál stakstæðs bílskúrs og aðstöðuhúss má vera allt að 120 m<sup>2</sup> en hámarksflatarmál hvers um sig 70 m<sup>2</sup>. Alls geta því verið þrjár byggingar á hverri lóð, íbúðarhús, bílageymsla og aðstöðuhús. Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Á lóð A1 er gömul hlaða sem gert er ráð fyrir að staðið geti áfram.

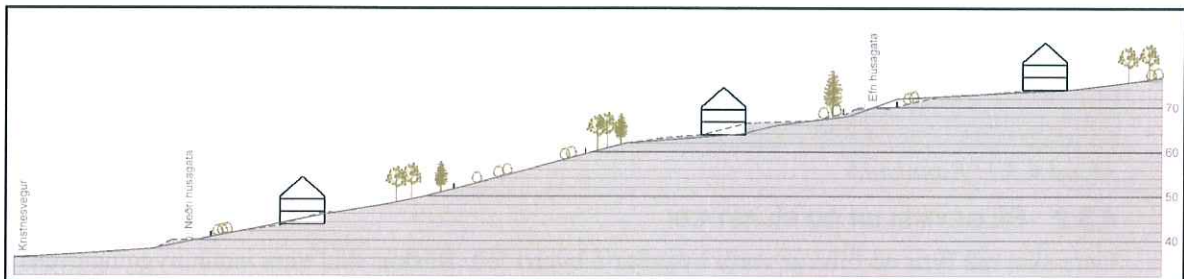


## 4.2.2 FRÁGANGUR LÓÐA

Miðað er við að landslag haldist óbreytt nema við aðkomugötur þar sem breytingar verða óhjákvæmilegar. Við hönnun gatna- og veitukerfa verða landhæðir ákveðnar endanlega og verða lóðahæðir tilgreindar á mæli- og hæðarblöðum. Landhæð á útmörkum lóða skal vera óbreytt og miðast við óhreyft land. Byggingar skulu taka mið af landslagi þannig að komist verði hjá umfangsmiklum landfyllingum eða skeringum inn í brekkuna. Láréttir lóðarhlutar (t.d. grasflatir) með bröttum fláum skulu takmarkast við lítil svæði næst byggingum ef hjá þeim verður ekki komist.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi óhreyfðu landi en beinni línu milli hæðarkóta á þeim lóðamörkum sem snúa að götu. Óhreyft land skal ná að lágmarki 1 m inn á lóðir. Þar sem lóðir eru samliggjandi geta lóðarhafar gert með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Allt jarðrask utan lóðarmarka er óheimilt. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 3,00 m. Planta skal runnum og stökum trjám meðfram lóðamörkum við götu til þess að móta umhverfi aðkomugatna.

Skjólveggir og girðingar skulu vera í góðu samræmi við form, útlit og efnisval viðkomandi húss. Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga (sbr. 4.2.3) og skjólveggir verði hluti húsahönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.



Mynd 4.2.2. Einfölduð sneiðing. Dæmi um breytta landhæð sýnd með slitinni línu.

## 4.3 BYGGINGAR

### 4.3.1 ÍBÚÐARHÚS

Á hverri einbýlishúsalóð (Íb) má einungis vera ein íbúð. Þó er heimilt að gera aukaíbúð („kynslóða-íbúð“) sem þá skal vera hluti meginíbúðarinnar og er óheimilt að skilja hana frá aðaleigninni sem sjálfstæða eign.

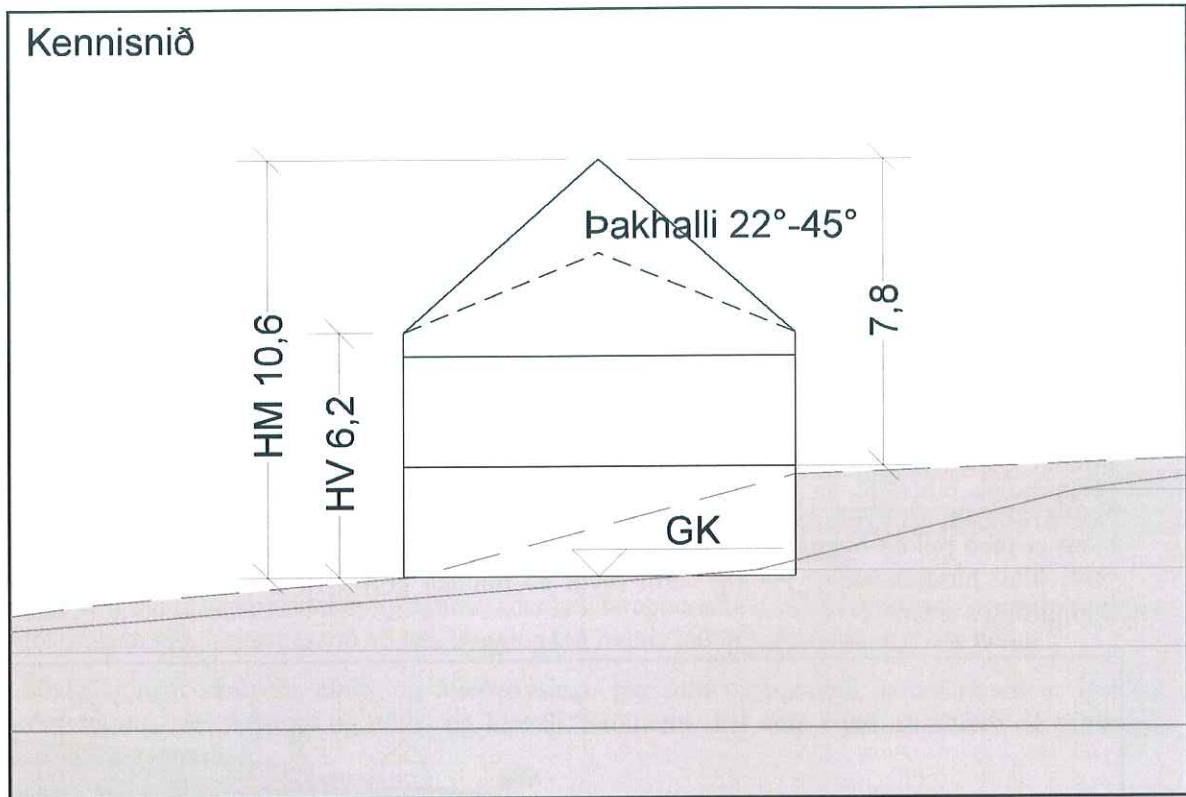
Hámarkshæðir miðast við gólfkóta jarðhæðar (GK). Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir áætlaðri landhæð neðan húsa. Hámarkshæð (mænishæð HM) íbúðarhúsa er 10,6 m og mesta veggghæð langhliða (HV) er 6,2 m yfir leiðsögukóta. Vegna stærðar byggingarreita og margra kosta á staðsetningu bygginga innan þeirra verða leiðsögukótar (GK) á mæliblöðum hugsanlega fleiri en einn innan hvers byggingarreits. Þar sem landhalli gefur tilefni til geta hús verið á einni hæð en meginreglan er sú að jarðhæð verði niðurgráfin að ofanverðu þannig að byggingin mæti landhalla og báðar íbúðarhæðir tengist lóðinni. Þar sem rishæðir verða nýttar sem íbúðarrými geta húsinn því orðið þriggja hæða. (tvær hæðir og ris).

Þök skulu vera rispök með stöfnum með þakhalla á bilinu 22-45° (ekki valmapök). Kvistir eru leyfðir en samanlögð lengd þeirra má ekki vera meiri en 2/3 af viðkomandi húshlið. Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænisstefna) verði samsíða hliðinni. Frávik skulu rökstudd.

Ákvæði um þakgerð er sett til þess að leitast við að byggðin falli vel að ráðandi byggingarhefð sveitarinnar. Þótt mörg dæmi séu um einhalla þök, nýtiskulegri þakform og valmapök í sveitinni, verður hér leitast við að styrkja hinn hefðbundna byggingarstíl sveitarinnar m.a. vegna þess hve byggðin verður áberandi.

Ekki eru gerðar aðrar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.4. Í 103. grein byggingarreglugerðar eru sérákvæði um sérbýlishús.





Mynd 4.3.1: Kennisnið

#### 4.3.2 BÍLGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir að bílskúr verði byggður á hverri lóð. Bílskúr skal vera innan byggingarreits og má hvort sem er vera stakstæður eða innbyggður í íbúðarhúsið. Form, útlit, efnisval og litaval skal vera í samræmi og samhengi við íbúðarhús. Mælt er með því að þakhalli stakstæðra bílskúra verði nær neðri mörkum viðmiðunar (ekki skilyrði).

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan hverra lóðar. Engin bílastæði eru í aðkomugötum. Innkeyrsla á lóð skal að jafnaði ekki vera breiðari en 6 m, eða sem nemur tvöföldu bílastæði. Aðkoma að öðrum bílastæðum verði innan lóðar. Tilgangur ákvæðisins er sá að koma í veg fyrir að aðkomugötturnar fái yfirbragð bílastæða.

#### 4.3.3 AÐSTÖÐUHÚS

Ef byggt verður aðstöðuhús t.d. áhaldahús, gróðurhús eða geymsla skal það vera innan byggingarreits og með veggghæð að hámarki 3m. Form, útlit, efnisval og litaval skal vera í samræmi og samhengi við önnur hús á lóðinni.

#### 4.3.4 SORPGEYMSLUR

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorphlát á hverri lóð. Þau skulu höfð við aðkomuveg þannig að aðgangur að þeim verði auðveldur. Þess skal jafnframt gætt að sorphlát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorphlátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaltekningum.

### 4.4 ÖNNUR MANNVIRKI

#### 4.4.1 ROTÞRÓ - R

Gert er ráð fyrir nýrri rotþró fyrir byggðina í brekkurótinni austan hennar. Drög að legu fráveitulagnar eru sýnd á skipulagsuppdraetti. Aðkoma að rotþrónni verður um gamlan vegslóða sem liggur frá Kristnesvegi. Rotþróin er utan skipulagssvæðisins á landi í eigu sama landeiganda. Staðsetning miðast við að lágmarkshætta verði á lyktarmengun í nálægri íbúðarbyggð.

## **4.5 AÐRIR SKILMÁLAR**

### **4.5.1 ALMENNIR SKILMÁLAR**

Um skipulagssvæðið gilda almennir skilmálar sem sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar setur um úthlutun lóða, gjöld, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

### **4.5.2 ÍBÚAFÉLAG**

Opin svæði innan marka íbúðarsvæðis skv. aðalskipulagi, fráveitumannvirki og aðkomuvegir verða óskipt sameign allra lóðareigenda á skipulagssvæðinu. Þeir skulu stofna með sér félag, sem annast rekstur og viðhald sameignar. Ákvæði um slíkt félag skulu vera hluti þinglýstra lóðasamninga.

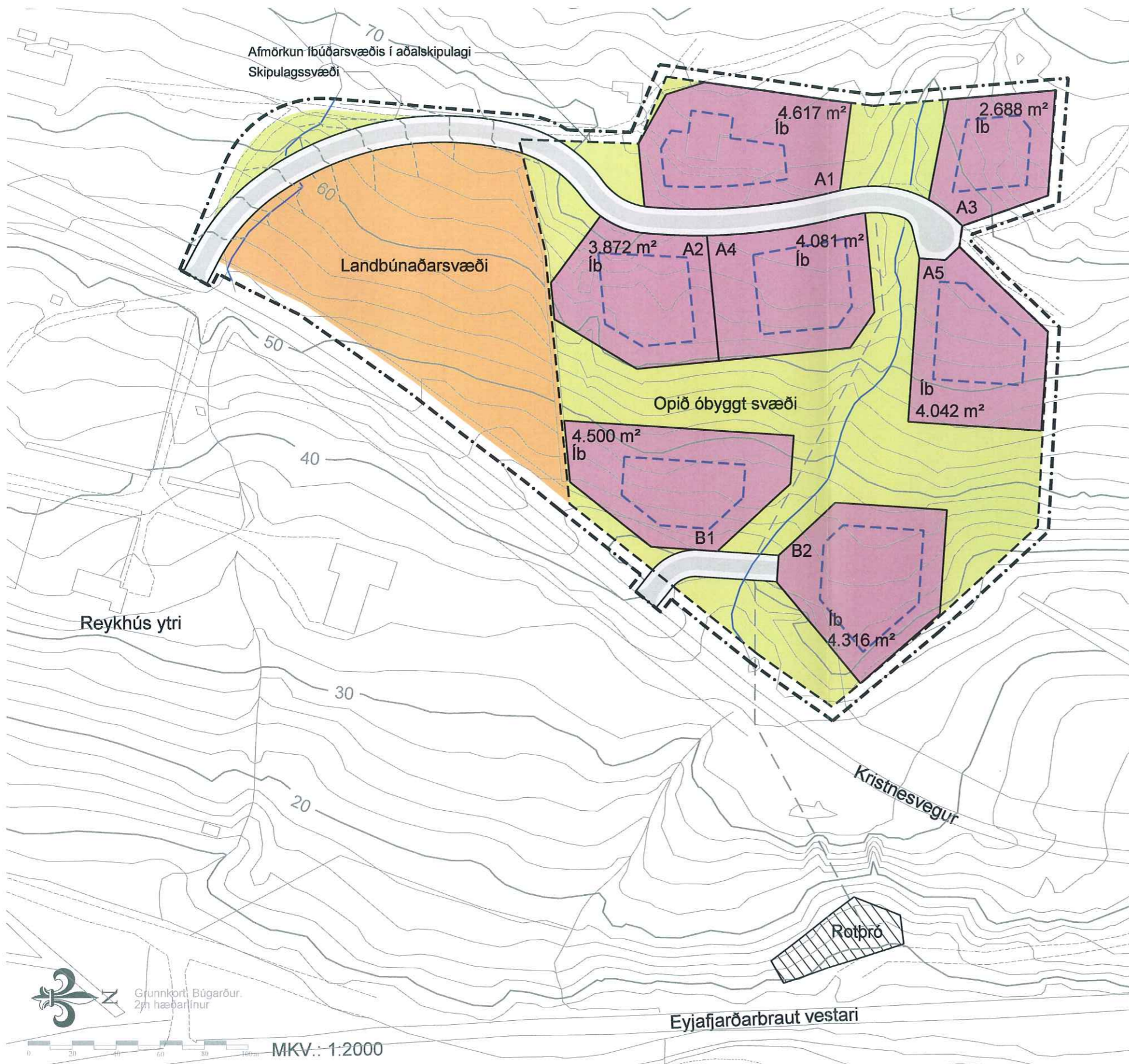
### **4.5.3 AÐLIGGJANDI SVÆÐI**

Óheimilt verður að færa mörk túna og skógræktar nær íbúðarlóðum en nú er og sýnt er á skýringarmynd 2. Að lágmarki skulu vera 25 m frá jaðri túna að byggingarreit.

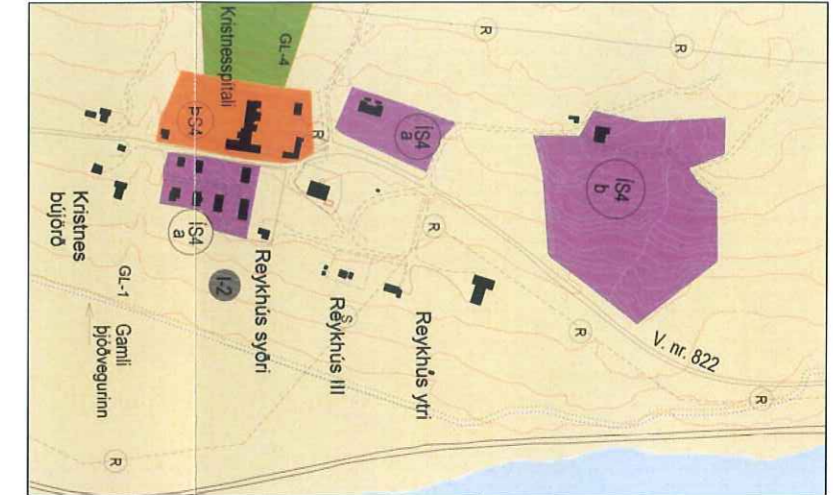


# HJÁLMSSTAÐIR, EYJAFJARÐARSVEIT DEILISKIPLAG ÍBÚÐARBYGGÐAR

18. febrúar 2008



AÐALSKIPLAG EYJAFJARÐARSVEITAR  
2005-2025  
MKV.: 1:10.000



## SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPLAGSSVÆÐIS
- - - AFMÖRKUN ÍBÚÐARSVÆÐIS Í AÐALSKIPLAGI
- LÓÐAMÖRK
- lb LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS
- Landbúnaðarsvæði
- OPIN, ÓBYGGÐ SVÆÐI, ÚTIVISTARSVÆÐI, LEIKSVÆÐI
- BYGGINGARREITUR
- SVÆÐI FYRIR ROTPRÓ OG SITURLÖGN
- FRÁVEITULÖGN, gróf áætlun
- GATNAKERFI  
Akbraut  
Hliðarsvæði, stígur, snjóruðningssvæði
- BREYTT LANDHÆÐ, gróf áætlun
- LÆKUR, VATNSFARVEGUR

Um svæðið gilda skipulagsákvæði sem tilgreind eru í greinargerð og skilmálum dags. 18. febrúar 2008.

### SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar 25. júlí 2008.

*Svein A. Jónsson*  
sveitarstjóri

Unnið í samstarfi við Búgarð, ráðgjafapjónustu búnaðarsambanda á Norðausturlandi

<b>TEIKNISTOFA ARKITEKTA</b> GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí	HJÁLMSSTAÐIR, EYJAFJARÐARSVEIT	
	Deiliskipulag íbúðarbyggðar Skipulagsuppráttur	VERK 07-748 BLAÐ 5.1
HANNAB	TEIKNAB	DAGS. 18. febrúar 2008
KVARDI A3 1:2000, 1:10.000		BREYTT

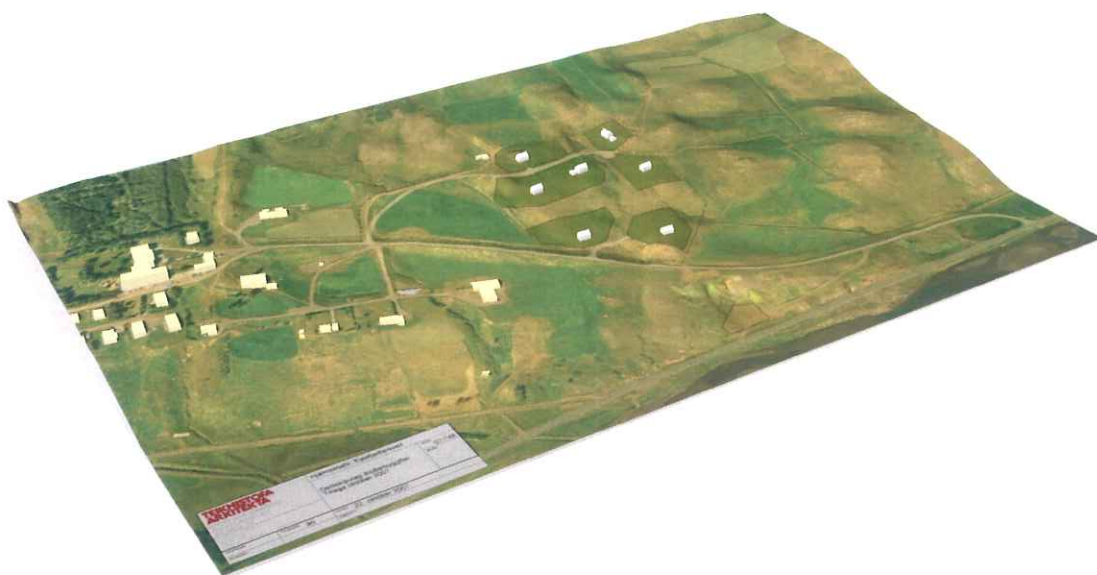


## **5 UPPDRÆTTIR**

### **5.1 DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR, MKV. 1:2000**



## 5.2 SKÝRINGARMYNDIR



*Módelmyndir, einfalt dæmi.*

## 6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann 27. mars 2008.  
Athugasemdafrestur var til 9. maí 2008.

Engar athugasemdir bárust.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar 25. júlí 2008.

---

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í  
B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 2008.