DEILISKIPULAG REYKÁRHVERFI 2 EYJAFJARÐARSVEIT

Unnið fyrir Eyjafjarðarsveit
Kanon arkitektar ehf
kanon@kanon.is
dags.18.8.2003

REYKÁRHVERFI 2
EYJAFJARÐARSVEIT
DEILISKIPULAG

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- OPIN SVÆÐI
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGALÍNA
- LÓÐAMÖRK
- BÍLASTÆÐI
- SKJÓLBELTI
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ Á LÓÐ

STÆRÐ SKIPULAGSSVÆÐIS 7,5 HA

34 ÍBÚÐIR

LÓÐ FYRIR ÞJÓNUSTU (0,28 ha)
LÓÐ FÉLAGSHEIMILIS (0,72 ha)
LÓÐ LEIKSKÓLA (0,54 ha)

MEÐFYLGJANDI ER
GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR DAGS. 18.8. 2003 OG
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR NR. 2 DAGS. 18.8. 2003

Deiliskipulag þetta hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b. og var samþykkt í sveitastjórn Eyjafjarðarsveitar

þann ____________ 2003.

Eyjafjarðarsveit, __________ 2003

____
Sveitarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 2003.

efni: TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

mkv.: 1: 1000

dags: 18.8. 2003

breytt:

kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

teikn. nr. **1**

HELGI B. THORODDSEN kt. 100261-3249

REYKÁRHVERFI 2
EYJAFJARÐARSVEIT
DEILISKIPULAG

efni: TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

mkv.: 1: 1000

dags: 18.8. 2003

breytt:

kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

teikn. nr. **2**

Lega, afmörkun og aðkoma
Skipulagssvæðið afmarkast til norðurs af Hlébergi og Vín, til austurs af þjóðvegi 821, til suðurs af Reykárhverfi og fjallshlíðinni til vesturs. Aðkoma er frá þjóðvegi 821 og útfrá Ártröð suður af Laugarborg.
Á skipulagssvæðinu eru fyrir félagsheimilið Laugaborg og leikskóli.
Stærð skipulagssvæðisins er 7,5ha.

Markmið deiliskipulagsins
Það er markmið að íbúar hverfisins njóti sem best útsýnis, skjóls og að garðhluti húsa snúi vel við sólaráttum. Það er haft að leiðarljósi að nýja byggðin verði í samhengi við núverandi byggð. Með nýju byggðinni skapist heillegri byggðarkjarni.

Hönnun mannvirkja
Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) sem lagðar eru fyrir byggingarnefnd skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

Húsagerðir
Á skýringarmyndum húsagerða koma fram leiðbeinandi þakform, og hámarkshæð þaka. Efnisnotkun utanhúss miðist við steinsteypu, timbur og bárujárn, að öðru leyti eru er skilmálar frjálsir.

Mæli- og hæðarblöð
Mæliblöð sýna nánar með málsetningum: stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílskúrs. Þau sýna einnig fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Hæðartölur eru leiðbeinandi fyrir jarðhæð. Í vissum tilvikum geta hæðartölur verið bindandi vegna frárennslislagna. Lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn eru einnig sýndar. Helstu stærðir og nýtingartölur eru sýndar á næstu síðu. Ath. Að uppgefnar lóðastærðir geta breytst við úrvinnslu mæliblaða.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra.

Frágangur lóða
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur (G- og L-tölur) á hæðarblöðum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlýta úrskurði byggingarnefndar í því máli. Ekki er heimilt að að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk, nema með leyfi byggingarnefndar. Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðalteikningum. Ef skjólveggir og girðingar snerta eða liggja að lóðamörkum skal fylgja umsóknum um byggingarleyfi skriflegt samþykki viðkomandi nágranna. Girðingar eru leyfðar, en mælst til þess að trjágróður komi í stað þeirra.

Leiksvæði barna
Í suðvestur hluta svæðisins er leiksvæði, einnig er austur af svæðinu er leikskóli með útileiktækjum.

Bílastæði
Við húsagerðir **A**, **B**, **C** og **D** skulu bílastæði á lóðum vera tvö fyrir hverja íbúð. Við húsagerð **E**- þjónustulóð skal vera eitt bílasæði á hverja 35m² húsnæðis.

Opinber svæði og trjágróður
Ný brú er lögð yfir Reyká, sem rennur í gegnum svæðið. Sérstaklega skal hugað að brúargerðinni og öðrum framkvæmdum á svæðinu að þær spilli sem minnst náttúru árinnar. Tjábelti afmarkar skipulagssvæðið til austurs. Núverandi trjálundur í suðvestur hluta skipulagssvæðisins er að hluta felldur að nýju leiksvæði. Mælst er til þess að trjágróður sé ræktaður á lóðum og að þær séu afmarkaðar með trjágróðri í stað girðinga.

Sorpgeymslur
Lokuð sorpgeymsla skal vera við hvert hús. Sorpgeymsla skal vera aðgengileg og frágangur þannig að hún sé sem minnst áberandi við aðalaðkomu húss. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu húss. Sorpgeymslur skulu koma fram á aðalteikningum.

lagf. sogr MKK

Yfirlit húsagerða :

A	einbýlishús	5 hús	5 íbúðir
B	einbýlishús	17 hús	17 íbúðir
C	einbýlishús	4 hús	4 íbúðir
D	fjölbýlishús	2 hús	8 íbúðir
E	þjónusta		700m²

samtals :	**íbúðir**	**34**
	Þjónusta	**700m²**

Stærðir og nýtingarhlutfall:

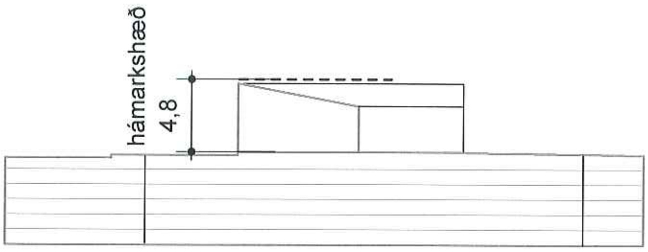
	Hámarkstærðir	lóðastærðir	nýtingarhlutfall
A	250m²	900-1.230m²	0,20-0,28
B	220m²	840-1.387m²	0,16-0,26
C	280m²	806-1.227m²	0,23-0,34
D	500m²	1.442-1.594m²	0,31-0,35
E	700m²	2.836m²	0,25

Viðbót/leyf. MKK.

A- einbýlishús
skilmálar

BYGGINGARREITUR

5 EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ
SAMTALS 5 ÍBÚÐIR



SNIÐ 1: 500

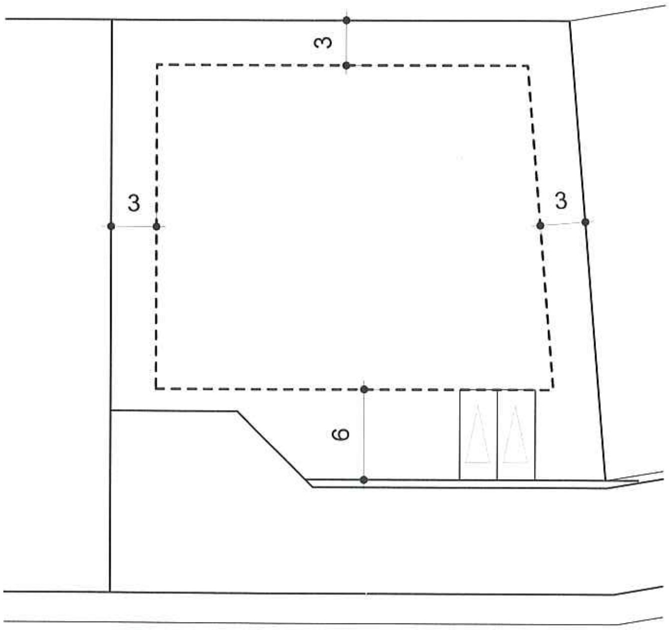
1 hæðar einbýlishús með möguleika á innbyggðri bílgeymslu.

Byggingarreitur sýnir hámarksstærð húss. Leyfilegt er að fara með einstaka byggingarhluta, t.d. tröppur eða skyggni, út fyrir byggingarreit, þó þannig að það uppfylli ákv. um lágmarksfjalægðir reglugerðar í næsta hús.

Hámarksstærð húss og bílgeymslu er : 250 m²

Endanlegar flatarmálstölur og málsetningar koma fram á mæliblaði og hæðarsetning húsa og lóða kemur fram á hæðarblaði.

Tvö bílastæði skulu vera á lóð.



GRUNNMYND 1: 500

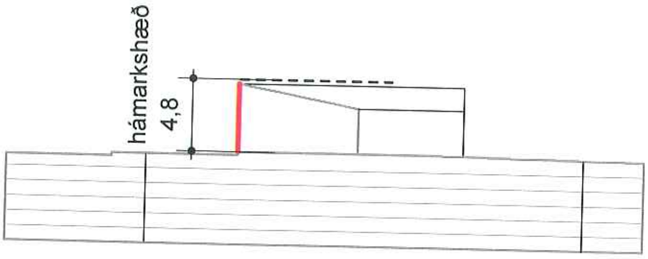
kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

B- einbýlishús
skilmálar

17 EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ
SAMTALS 17 ÍBÚÐIR

BYGGINGARLÍNA, BINDANDI

BYGGINGARREITUR



SNIÐ 1: 500

1 hæðar einbýlishús með möguleika á innbyggðri bílgeymslu.

Byggingarreitur sýnir hámarksstærð húss. Leyfilegt er að fara með einstaka byggingarhluta, t.d. tröppur eða skyggni, út fyrir byggingarreit, þó þannig að það uppfylli ákv. um lágmarksfjalægðir reglugerðar í næsta hús.

Húsformið skal fylgja eða snerta bindandi byggingarlínu.

Hámarksstærð húss og bílgeymslu er : 220 m²

Endanlegar flatarmálstölur og málsetningar koma fram á mæliblaði og hæðarsetning húsa og lóða kemur fram á hæðarblaði.

Tvö bílastæði skulu vera á lóð.

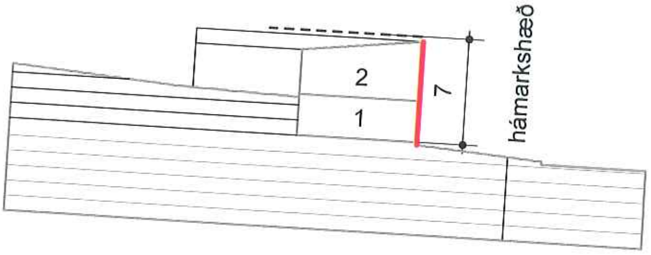
GRUNNMYND 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

C- einbýlishús
skilmálar

4 EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM
SAMTALS 4 ÍBÚÐIR

BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
BYGGINGARREITUR



SNIÐ 1: 500

2 hæðar einbýlishús með möguleika á innbyggðri bílgeymslu.

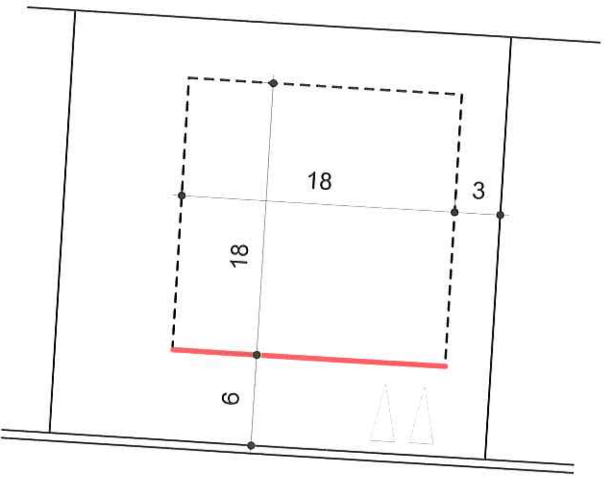
Byggingarreitur sýnir hámarksstærð húss. Leyfilegt er að fara með einstaka byggingarhluta, t.d. tröppur eða skyggni, út fyrir byggingarreit, þó þannig að það uppfylli ákv. um lágmarksfjalægðir reglugerðar í næsta hús.

Húsformið skal fylgja eða snerta bindandi byggingarlínu.

Hámarksstærð húss og bílgeymslu er : 280 m²

Endanlegar flatarmálstölur og málsetningar koma fram á mæliblaði og hæðarsetning húsa og lóða kemur fram á hæðarblaði.

Tvö bílastæði skulu vera á lóð.



GRUNNMYND 1: 500

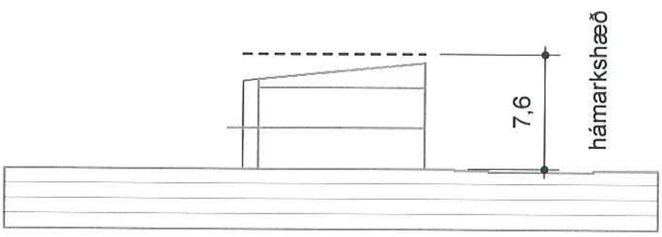
Deiliskipulag
Reykárhverfi 2
skilmálateikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

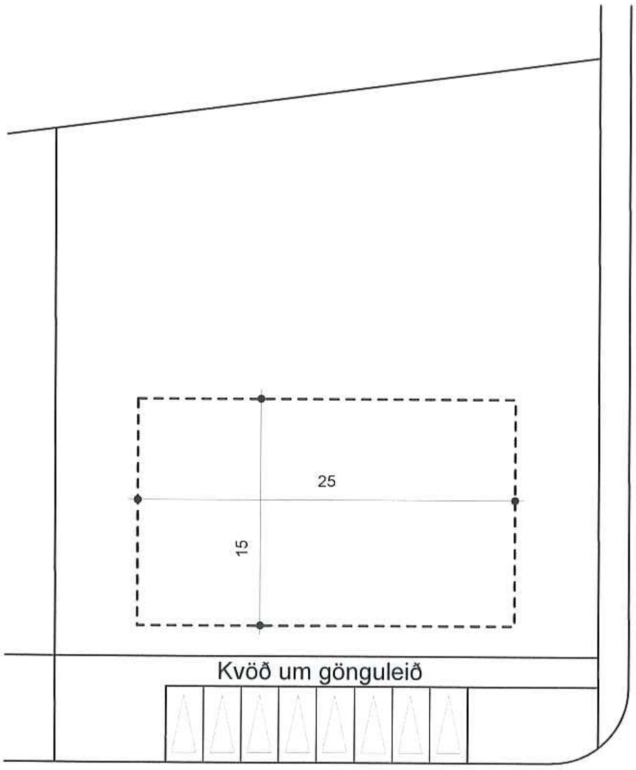
D- FJÖLBÝLISHÚS
skilmálar

BYGGINGARREITUR

2 FJÖLBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM
SAMTALS 8 ÍBÚÐIR



SNIÐ 1: 500



GRUNNMYND 1: 500

2 hæðar fjölbýlishús með

Byggingarreitur sýnir hámarks-stærð húss. Leyfilegt er að fara með einstaka byggingarhluta, t.d. tröppur eða skyggni, út fyrir byggingarreit, þó þannig að það uppfylli ákv. um lágmarksfjalægðir reglugerðar í næsta hús.

Hámarksstærð húss er : 500 m²

Endanlegar flatarmálstölur og mál-setningar koma fram á mæliblaði og hæðarsetning húsa og lóða kemur fram á hæðarblaði.

Tvö bílastæði á lóðum skulu vera fyrir hverja íbúð.

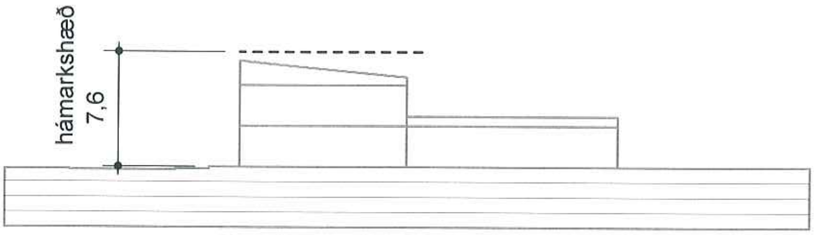
Kvöð er um gönguleið á lóð.

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

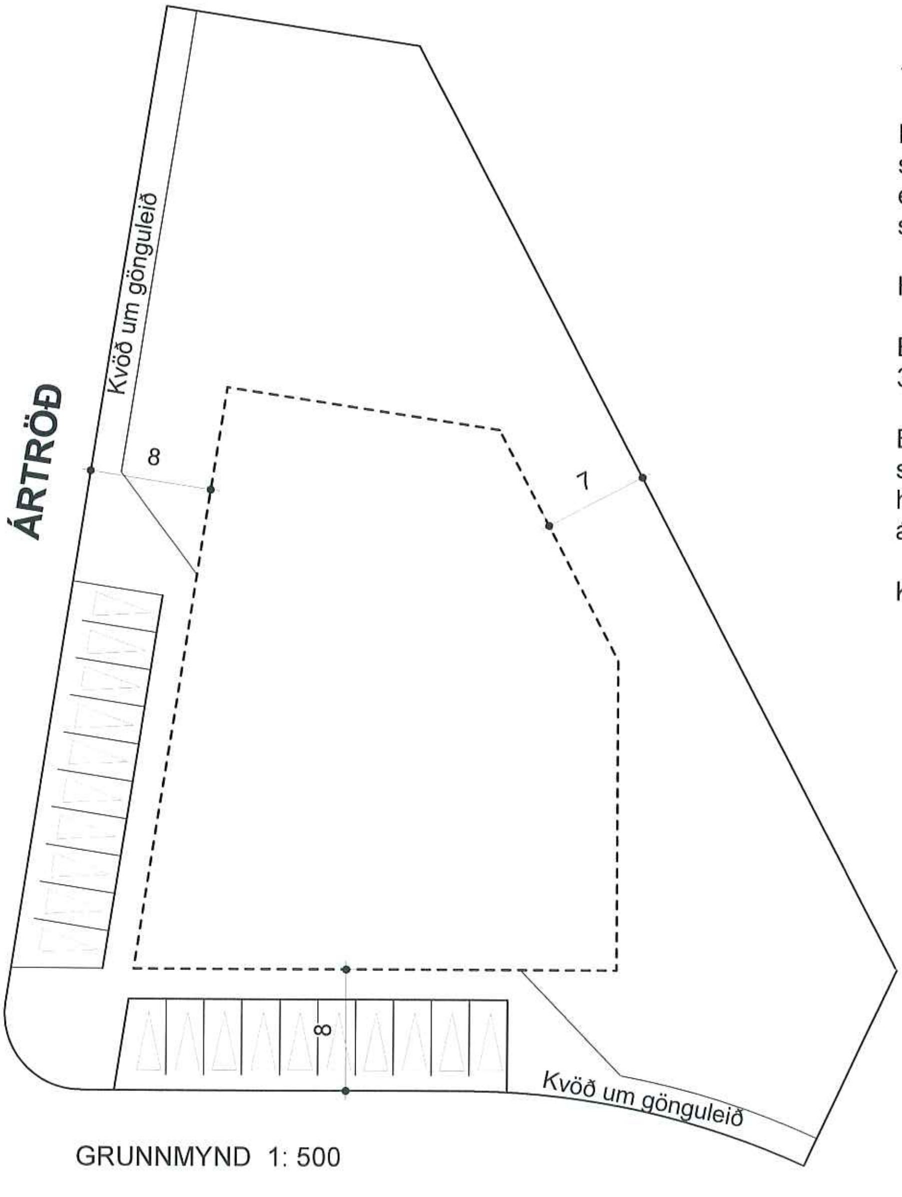
E- ÞJÓNUSTA
skilmálar

1 HÚS Á 1-2 HÆÐUM

BYGGINGARREITUR



SNIÐ 1: 500



GRUNNMYND 1: 500

1-2 hæðar hús

Byggingarreitur sýnir hámarks-stærð húss. Leyfilegt er að fara með einstaka byggingarhluta, t.d. tröppur eða skyggni, út fyrir byggingarreit.

Hámarksstærð húss er : 700 m²

Eitt bílasæði skal vera á hverja 35m² húsnæðis.

Endanlegar flatarmálstölur og mál-setningar koma fram á mæliblaði og hæðarsetning húsa og lóða kemur fram á hæðarblaði.

Kvöð er um gönguleiðir á lóð.

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b.og var samþykkt í Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar hinn _______________ 2003.

Eyjafjarðarsveit, ______________ 2003

______________________________Sveitarstjóri