Breytt deiliskipulag frístundabyggðar Þverá I Eyjafjarðarsveit

Breytt deiliskipulag - mkv. 1:1000

Óveruleg breyting á deiliskipulagi sbr. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997 með síðari br.
Aðalbreytingin felst í færslu á byggingarreitum 1 og 2 til suðurs, þó þannig að reitur 2 verði ekki nær Íbúðarhúsi Reinar I en 105 m. (Sjá greinarg.)
Undirritaðir lýsa því hér með yfir að þeir geri ekki athugasemd við breytinguna áður en fjórar vikur eru liðnar.

Eyjafjarðarsveit dags. 24. feb. 2008

F.h. Reinar I

F.h. Reinar I

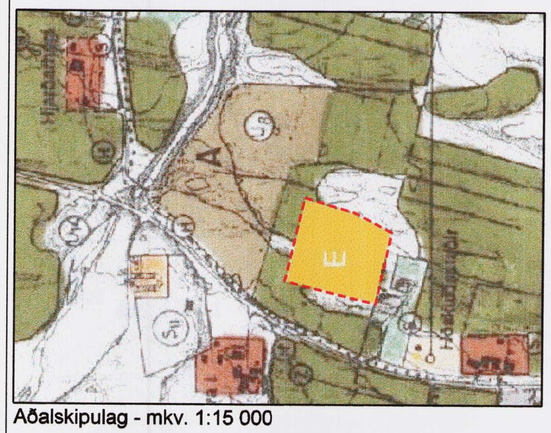
F.h. Reinar II

F.h. Reinar II

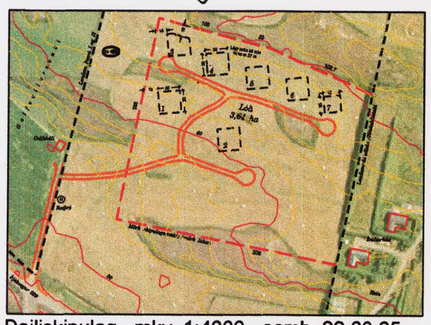
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð s.kv. 2. mgr. 26. gr. laga nr 73/1997 með síðari br. Sveitarsjórn tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna. Dags. 25. feb. 2008

Sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

EYJAFJARÐARSVEIT SVEITARSTJÓRI



Aðalskipulag - mkv. 1:15 000



Deiliskipulag - mkv. 1:4000 - samþ. 29.03.05

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- Byggingarreitir
- Landamerki
- Umferðarsvæði, götur
- Lóð fyrir frístundahús
- Núverandi byggingar

Greinargerð

Breyting
Byggingarreitir nr. 1 og 2 eru færðir til suðurs og verða báðir sunnan götutengingar að efri húsaröðinni. Þetta er gert vegna breyttrar staðsetningar á einni af flötum golfvallarins norðan svæðisins og þar af leiðandi of mikillar nálægðar við byggingarreit nr. 1. Skilmálar fyrir hús nr 1 og 2 breytast þannig, að þakform verður frjálst þó þannig að bæði húsin hafi svipað yfirbragð og vegghæð á annarri langhlið má vera allt að 4,0 m sé um einhalla þak að ræða. Hámarkstærð þeirra er 130 fm. Hljóðmön u.þ.b. 2,20 m á hæð útfrá gólfhæð húss verði gerð um 25 m fyrir sunnan hús nr. 2 sem skermar af bæði íbúðarhúsin að Rein. Frágangur hennar verði unnin í samráði við eigendur Reinar I og II.

Forsendur skipulags
Samkvæmt breytingu á þágildandi Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 1994-2014 frá 07.01.2005, er gert ráð fyrir ellefu frístundarhúsum á afmarkari lóð á hluta jarðarinnar Þverár I í Eyjafjarðarsveit. Sami eigandi er að Þverá I og hinni afmörkuðu lóð.
Á árunum 1996-2000 var byggður upp níu holu golfvöllur á svæði norðan við lóðina fyrir frístundahúsin í landi Þverár II.

Almennt um svæðið
Lóðin er austan Eyjafjarðarbrautar eystri nr. 829 og er að mestu tún með smá óræktareyjum og er landhalli nokkur mót norðri og norðvestri. Hefðbundnum búskap var hætt á Þverá I haustið 2003.

Byggingarskilmálar
Um byggingar á lóð þessari gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga. Sveitarstjórn mun ákveða byggingarfrest eftir að framkvæmdir hefjast og setja nánari ákvæði um hvenær hús skulu vera fokheld og frágengin utan og frágangur á lóð og lóðamörkum lokið. Séð skal fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum við hvern byggingarreit innan lóðarinnar. Á skipulagssvæðinu er heimilt að reisa sjö frístundahús.

Hámarksstærð grunnflatar frístundahúsa er 90 m². Húsin skulu vera á einni hæð, þó er heimilt að vera með svefnloft yfir aðalhæð. Staðsetning húsa innan byggingareits er frjáls, en skilyrt er að minnsta bil á milli húsa fari ekki undir 27 m. Mesta leyfilega vegghæð nýbygginga er 3.0 metrar og mesta leyfilega mænishæð er 5.35 metrar frá gólfi aðalhæðar og þakhalli aðalþaks skal vera á bilinu 15 - 35°. Þakform húsa nr. 3-7 skal vera tvíhalla, og mænisstefna þeirra skal vera sú sama.
Skilmálar um þakform og stefnu húsa nr. 3-7 miða að því að ákveðið samræmi verði meðal þeirra innan raðarinnar, þannig að þau virki sem ein heild.

Áríðandi er að fram komi á aðaluppdráttum hvernig frístundahúsin og útipallar við þau eru aðlagaðir að núverandi landi. Rík áhersla er lögð á að halda jarðraski í lágmarki við staðsetningar og útsetningu á húsunum.
Vísað er í verklagsreglur í kafla 7.2 "Reglur vegna skilgreindra framkvæmda á vegum einkaaðila" í greinargerð I með Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025, eftir því sem við á.

Hönnun og uppdrættir
Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsveðis.

Frágangur lóðar og mannvirkjagerð á lóðarmörkum
Á aðaluppdráttum skal auk húsa sýna öll önnur fyrirhuguð mannvirki á lóðinni, svo sem bílastæði, göngustíga, stoðveggi, girðingar og skjólveggi og skal gerð grein fyrir hæðarlegu lóðar í kringum húsin.
Lóðarhafi sér um uppbyggingu og umsjón með götum að og innan lóðarmarka á sinn kostnað.

Rafmagn, hitaveita, neysluvatn og fráveita
Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra og sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Gert er ráð fyrir sameiginlegri rotþró fyrir öll húsin og áætluð staðsetning sýnd á meðfylgjandi uppdrætti. Neysluvatn verður tekið úr vatnslögn við önnur mannvirki á Þverá. Brunavatn er sótt í ána Þverá ytri sem rennur skammt norðan við svæðið.

Jarðrask uppgröftur og fl.
Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunnum, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur eða gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis landeiganda.

BÚNAÐARSAMBAND EYJAFJARÐAR
DEILISKIPULAGSVINNA UNNIN Í SAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM OG BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARÐAR

Þverá I, Eyjafjarðarsveit

verk: | teiknað ÁH og GHC | kvarði: 1:1000
efni: DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
dags: 28.11.07 | a: 18.01.08 | b: | c: | blað: 1

form
ARNI ÁRNASON húsagna- og innanhússarkitekt FHÍ
ÁGÚST HAFSTEINSSON arkitekt FAÍ
ARKITEKTAR HÖNNUÐIR
KAUPANGI v/MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 462-6099 NETFANG: form@nett.is