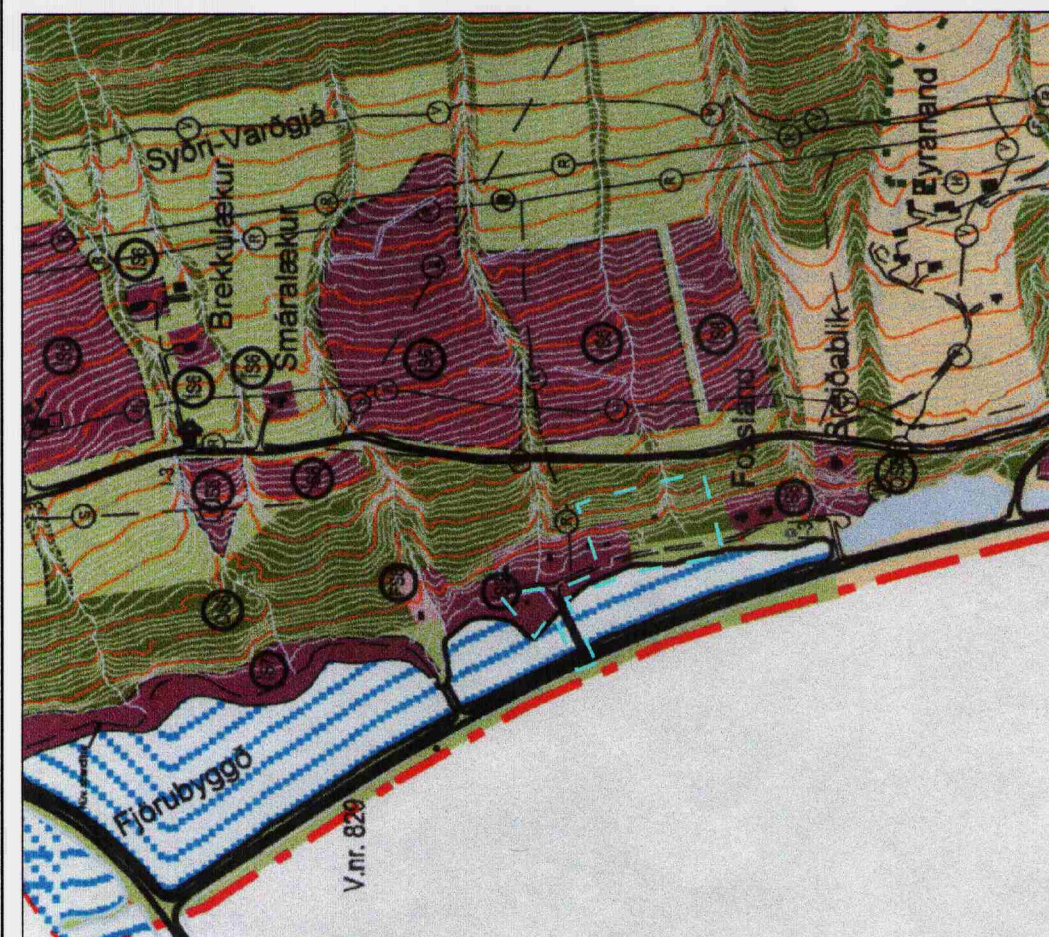


Deiliskipulagstillaga v/Íbúðarhúsa Vogum S-Varðgjá Eyjafjarðarsveit



Deiliskipulagstillaga - mkv. 1:2000



Aðalskipulag - 2005-2025

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr.

73/1997 með síðari br. var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 25.07.2008

Rafm. Jón
Sveitarstjóri

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- Byggingarreitir
- R Rotþró
- Umferðarsvæði, ný
- Umferðarsvæði, götur
- Lóðir fyrir íbúðarhúsnæði
- Núverandi byggingar

Deiliskipulagsgreinargerð

Samkvæmt aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025, er gert ráð fyrir sex einbýlishúsalóðum á landsvæði sem nefnist Vogar á jörðinni Syðri-Varðgjá, sem áður var skilgreint sem frístundasvæði. Lóðarhafar þriggja lóða, þ.e. nr. 1, 5 og 6 standa sameiginlega að gerð deiliskipulags að þeim þrem lóðum, en á öðrum lóðum er ennþá í gildi leigusamningar fyrir frístundahús. Skipulagssvæðið er staðsett skammt austan Eyjafjarðarbrautar eystri nr. 829 og norðan íbúðarsvæðisins Fosslands í landi Eyjarlands. Stærð skipulagssvæðisins er um 24.000 m². Hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá vestri til austurs er umtalsverður eða u.þ.b. 28 m, en vestasti hluti þess er með litlum halla. Gert er ráð fyrir að húsin verði aðlöguð sem best að landslagi hvernar lóðar, sem er nokkuð breytilegt.

Byggingarskilmálar

Almenn atíði

Um byggingar á lóðum þessum 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 fókheld og frágengin utan og frágangi lóða og lóðamarka lokið. Séð skal fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan hvernar lóðar.

Húsagerð

Á lóðum er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Hámarks heildarstærð einbýlishúss og bílgeymslu á lóð nr. 1 er 350 m² og hámarksstærð bílgeymslu er 70 m². Hús á lóð nr. 1 skal vera á einni hæð. Á lóðum nr. 5 og 6 er hámarks heildarstærð 400 m² og þar af má bílgeymsla vera allt að 150 m², (á lóð nr. 5 og miðað við að hún sé að mestu leyti í jörðu að austan). Vegna meiri landhalla innan byggingareita á lóðum nr. 5 og 6 er heimilt að vera með húsin að hluta á tveimur hæðum. Staðsetning húsa innan byggingareits er frjáls. Mesta leyfilega veggahæð austurhlíðar nýbygginga er 3.0 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 6.0 metrar frá gólfi efri hæðar. Þakform húsa er frjálst og stefna þeirra skal taka mið af norður-/suðurhlínum byggingarreita.

Lóðarhafar skulu vanda til hönnunar og útfærslna á húsum og mannvirkjum sínum, þannig að þau verði góð byggingarlist og falli vel að landslagi lóðarinnar. Byggingarfulltrúa að undangenginni umsögn skipulagshöfundar er heimilt að synja umsóknum um byggingarleyfi ef að umsókn er ekki talin uppfylla fyrrgreind skilyrði.

Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á lóðum skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis.

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.

Visað er í verkslagsreglur í kafla 7.2 "Reglur vegna skilgreindra framkvæmda á vegum einkaaðila" í greinargerð með Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025, eftir því sem við á.

Rafmagn, hitaveita, neyðslvatn og fráveita

Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra og sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Lóðarhafi skal sjá sér fyrir rotþró innan sinnar eigin lóðar. Við frágang á rotþró og siturlögnum við þær, þarf að kanna vel hæð grunnvatns við hæstu sjávarstöðu. Lóðirnar verða tengdar samveitu Vatnsveitufélags Kaupangssveitar. Brunavatn er sótt í læk sem renna gegnum svæðið, eða í lón sem liggur vestan við vegtengingu að lóðunum.

Lóðir

Lóðir verða í eigu lóðarhafa og eru veittar í því ástandi sem þær eru í við afhendingu. Aðkeyrsla að lóðum verður unnin í samráði við Vegagerð ríkisins og kostnaður við uppbyggingu, viðhald og rekstur hennar verður skipt í samræmi við reglur Vegagerðarinnar á hverjum tíma.

Jarðrask og uppgröftur

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

Úrskurður og ágreiningur

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

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann 27.07.2008.

Athugasemdafrestur var til 09.05.2008.

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari br.

BÚNAÐARSAMBAND EYJAFJARÐAR

DEILISKIPULAGSVINNA UNNIN Í SAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM OG BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARÐAR

Vogar íbúðarbyggð S-Varðgjá Eyjafjarðarsveit

verki: teiknað ÁH og GHG kvardr. 1:2000
 efni: DEILISKIPULAGSTILLAGA.
 dags: 03.03.08 a: b: c: bláð:

form

ARKITEKTAR HÖNNUÐIR

ARNI ARNASON húsgagna- og Innanhússarkitekt FHL
 AGUST HAFSTEINSSON arkitekt FAF

KAUPANGI V/MYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 462-6099 NETFANGI form@nett.is