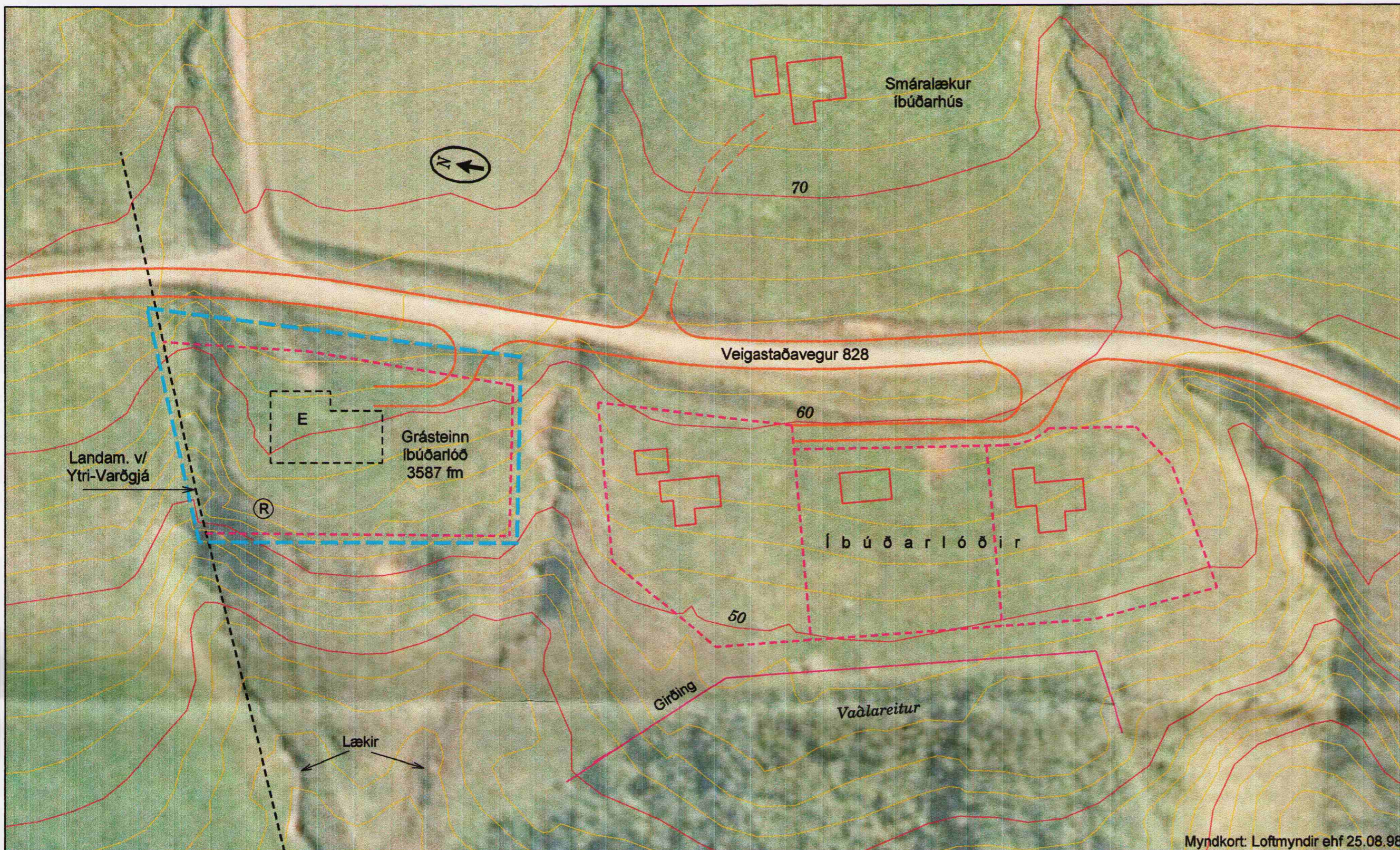


# Deiliskipulag v/íbúðarh. Grásteins S-Varðgjá Eyjafjarðarsveit



Deiliskipulag - mkv. 1:1000

## Deiliskipulagsgreinargerð

Samkvæmt aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025, er gert ráð fyrir einni stakri einbýlishúsalóð á jörðinni Syðri-Varðgjá í Eyjafjarðarsveit. Lóðarhafi Kristinn Albertsson hefur látið gera deiliskipulag að lóðinni. Skipulagssvæðið er staðsett vestan Veigastaðarvegur nr. 828 á mótis við heimreið að Syðri-Varðgjá. Stærð skipulagssvæðisins er um 3600 m<sup>2</sup>. Hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá vestri til austurs er umtalsverður eða u.þ.b. 14 m. Heilsársbyggð er nokkru norðan við skipulagssvæðið og sunnan þess eru þrjár, þegar byggðar íbúðarhúsalóðir, sunnan við djúpan lækjarfarveg sem aðskilur svæðin. Í deiliskipulagstillögnum er gert ráð fyrir einni lóð fyrir einbýlishús með veltengingu af Veigastaðarvegi nr. 828.

## Byggingarskilmálar

Almenn atriði  
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 foheld og frágengin utan og frágangi lóða og lóðamarka lokið.  
Séð skal fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan lóðarinnar.

## Húsagerð

Á lóðinni er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Hámarks heildarstærð einbýlishúss og bílgeymslu er 350 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð bílgeymslu er 70 m<sup>2</sup>. Húsið skal vera á tveimur hæðum. Staðsetning húss innan byggingareits er frjálst. Mesta leyfilega veggghæð austurhlíðar nýbygginga er 4.5 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 6.0 metrar frá gólfi efri hæðar. Þakform hússins er frjálst, en stefna þess skal taka mið af stefnu byggingareits eins og hann er sýndur á uppdrætti.

## Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á lóðinni 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. Vísað 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, neytlvatn 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. Lóðin verður tengd samveitu Vatnsveitufélags Kaupangssveitar. Brunavatn er sótt í læki sem renna sunnan og norðan við lóðina eða í brunahana norðan heimreiðar í Ytri-Varðgjá.

## Lóðir

Lóðin eru í eigu lóðarhafa og er veitt í því ástandi sem hún er í við afhendingu. Aðkeyrsla að lóðinni verður í eigu lóðarhafa og sér hann um uppbyggingu, viðhald og rekstur hennar.

## Jarðrask og uppgröftur

Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðamarka 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 19.3. 2008. Athugasemdafrestur var til 27.3. 2008.

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



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

*Rúben Almann*  
Sveitarstjóri

## Skýringar:

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

BÚNADARSAMBAND EYJAFJARDAR  
DEILISKIPULAGSVINNA UNNIN Í SAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM  
OG BUNADARSAMBANDS EYJAFJARDAR

## Grásteinn íbúðarhús S-Varðgjá

verk: +elknað ÁH og GHG kvarði: 1:1000  
efni: DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR.  
dags: 03.03.08 at: bt: ct: bláð:  
**form** *Jóhanna Stef.* ARNI ARNASON húsgagna- og Innanhússarkitekt F.H.  
ÁGÚST HAFSTEINSSON arkitekt F.H.  
ARKITEKTAR HÖNNUÐIR KAUPANGI V/ MYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 462-6099 NETFANG: form@nett.is