

Deiliskipulag Brúnahlíðar og Brúnagerðis í landi Brúarlands Eyjafjarðarsveit

Skipulagsstofnun

Mótt.: 11. sep. 2015

Málnr. 201508003

1 Inngangur

Samkvæmt breyttu aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar frá 24. október 2000, er gert ráð fyrir átta einbýlishúsalóðum á hluta jarðarinnar Brúarlands. Eigandi jarðarinnar Sveinn Bjarnason hefur ráðist í gerð deiliskipulags á því svæði.

Deiliskipulag að svæðinu er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1 dags. 12.11.2003.

Deiliskipulagið er unnið á arkitektastofunni FORM ehf. af Ágústi Hafsteinssyni arkitekt og hjá Búnaðarsambandi Eyjafjarðar af Guðmundi Helga Gunnarssyni ráðunaut.

Breytingar vegna eftirtalinna atriða hafa verið gerðar á áður samþykktu deiliskipulagi Brúahlíðar í landi Brúarlands sem samþykkt var af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 26. júní 2001 og deiliskipulagi á landspildu í landi Leifsstaða sem samþykkt var af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 18. sept. 2001, eru settar fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1, dags. 09.08.2004:

1. Bætt er við tveimur íbúðarhúsalóðum nr. 9 og 10 í norðvestur hluta skipulagssvæðis Brúahlíðar og gata framlengd til norðurs.
2. Lóð nr. 30 í landi Leifsstaða er breytt þannig að lóðamörk að vestan og byggingarreitur eru færð til austurs og jafnframt eru austurmörk lóðar færð inn í land Brúarlands.
3. Rotpró er færð úr landi Brúarlands vestur fyrir lóð nr. 30 í land Leifsstaða.
4. Vegtenging í efri götu er færð nokkuð til suðurs til að draga úr halla.
5. Undantekning er á lóð nr. 1 þar sem staðsetning á bílgeymslu innan byggingarreits er frjáls.
6. Gerð er smávægileg breyting á lóðarmörkum á milli lóða nr. 1 og 2 við götu.
7. Á lóðum nr. 7 og 8 eru leiðréttar stærðartölur lóðar.

Eftirtaldar breytingar fela í sér stækkun á núverandi skipulagssvæði til suðurs um 29.000 m² samkvæmt breyttu aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar samþykktu í sveitarstjórn 30. ágúst 2005 og samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar þann 8. júní 2004 og er breyting á áður samþykktu deiliskipulagi Brúahlíðar í landi Brúarlands sem samþykkt var af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 2. mars 2004 og deiliskipulagi á landspildu í landi Leifsstaða sem samþykkt var af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 18. sept. 2001, eru settar fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1, dags. 22.09.2005:

1. Stækkun á skipulagssvæði til suðurs um 29.000 m².
2. Heiti skipulagssvæðisins er Brúnagerði.
3. Nýju skipulagssvæði er skipt í tvo áfanga A og B.

4. Í áfanga A er gert ráð fimm lóðum undir íbúðarhús á einni til tveimur hæðum á svæði sem er um 11.500 m² að stærð. Stærð lóðanna er á bilinu 1533 - 2337 m². Landinu hallar til vesturs um u.þ.b. 15-18 m sem gerir um 12-13 % meðalhalla á svæðinu. Húsgerð á lóðum nr. 2 – 5 skal vera á tveimur hæðum vegna þess hve landhalli er mikill, en húsgerð á lóð nr. 1 skal vera á einni hæð. Hámarksnýtingarhlutfall er 0.25 á lóðum nr. 2 – 5, en 0.15 á lóð nr. 1. Hámarksstærð bílgeymslu fari þó ekki yfir 60 m². Staðsetning húsa innan byggingareits verði frjáls. Um vegg- og mænishæðir sjá skilmála yfir húsgerðir E1 og E2 í greinargerð. Skilmálar um þakform og stefnu húsa miða að því að ákveðið samræmi verði miðað við þau hús sem fyrir eru á svæðinu.
5. Lega nýrrar götu innan svæðisins er norðar en núverandi heimreið að bænum Brúarlandi. Það er gert til þess að lágmarka halla götunnar og gera tengingu við götunet Brúnahlíðar og A og B áfanga Brúnagerðis sem þægilegast, verði haldið áfram frekari byggingarframkvæmdum innan landareignar Brúarlands.
6. Gert er ráð fyrir einni sameiginlegri rótþró fyrir þessi fimm hús og gera skal ráðstafanir í samráði við Vegagerðina til að lækka grunnvatnsstöðu jarðvegs austan Leifsstaðavegar neðan við rotþróarsvæðið. Einnig skal athuga síunarhæfni jarðvegs á roþróarsvæðinu áður en framkvæmdir hefjast við rotþróna. Þinglýsa skal því sem kvöð á lóðirnar þess efnis að nægi framangreindar aðgerðir varðandi frárennsli ekki, skal nýta þríhyrningslaga landspildu í eigu Brúarlands neðan við Leifsstaðaveg til þess að geta bætt við nýju síubeði ef síubeðið austan vegar nægir ekki. Ef frekari aðgerða verður þörf vegna frárennslis frá íbúðarhúsum Brúnagerðis skal einnig þinglýsa því sem kvöð á viðkomandi lóðir. Kostnaður við framangreindar viðbótar-framkvæmdir skal skiptast jafnt á hverja lóð.
7. Í áfanga B á deiliskipulaginu má gera ráð fyrir nokkrum íbúðarhúsalóðum ásamt leiksvæði, ef núverandi háspennulína verður sett í jörð eða færð og heimild fæst til þess hjá skipulagsyfirvöldum.
8. Gert er ráð fyrir frístundabyggð á um 18.000 m² landsvæði ofan Brúnahlíðar, austan núverandi háspennulínu, með vegtengingu sunnan við lóðir nr. 5 og 6 í Brúnahlíð. Verði af framkvæmdum á áfanga B má e.t.v. tengja frístundasvæðið því götuneti ef það verður talinn betri kostur.
9. Gömul útihús innan áfanga B skulu víkja innan þriggja ára frá samþykkt þessa deiliskipulags.

Landeigandi skipuleggur þrjár íbúðarhúsalóðir í B áfanga Brúnagerðis, ásamt leiksvæði og með möguleika á að bæta við tveimur íbúðarhúsalóðum ef háspennulína er sett í jörð eða færð.

Skilmálar fyrir Brúnuhlíð og A áfanga Brúnagerðis munu gilda fyrir B áfanga Brúnagerðis, með þeirri undantekningu að þakform er frjálst.

Afmörkun á framangreindu svæði er í tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar. Tillaga er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsuppdrætti nr. 1, dags. 01.03.2007:

Vakin er athygli á að við staðsetningu rotþróa í B áfanga Brúnagerðis skal liggja fyrir athugun á síunnarhæfni jarðvegs.

Í deiliskipulagstillögu þessari leggur landeigandi til eftirfarandi breytingar:

1. Að komið verði fyrir byggingarreit fyrir allt að 25 fm gestahús á lóð 29 (Álfaklöpp) Leifsstöðum, hæð með mæni um 3,5m.
2. Dregin er byggingarreitur utanum núverandi hús á lóð nr. 29 (Álfaklöpp) Leifsstöðum.
3. Á lóð nr. 1 er byggingarreitur stækkaður til vesturs.

Tillaga er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsuppdrætti nr. 1, dags. 19.05.2015.

2 Forsendur skipulags

2.0 Almenn atriði

Skipulagssvæðinu er skipt uppí annars vegar Brúnahlíð og hins vegar Brúnagerði. Brúnahlíð er á norðvestur hluta jarðarinnar Brúarlands og er um 27 þús. m² að stærð. Sunnan við Brúnahlíð er Brúnagerði og er um 29 þús. m² að stærð.

Vestan svæðisins er Leifsstaðavegur nr. 8210, en milli hans og skipulagssvæðisins er landspilda í einkaeign og á henni eru þrjár íbúðarhúsalóðir og ein lóð fyrir frístundahús. Að norðan eru landamerki við Eyrarland og að Brúarlandi að austan og sunnan liggja Leifsstaðir.

Gert er ráð fyrir frístundabyggð á um 18 þús. m² landsvæði ofan Brúnahlíðar, austan núverandi háspennulínu, með vegtengingu sunnan við lóðir nr. 5 og 6 í Brúnahlíð. Verði af framkvæmdum á áfanga B í Brúnagerði má e.t.v. tengja frístundasvæðið því götuneti ef það verður talinn betri kostur.

Sumarhúsabyggð er norðan og vestan við skipulagssvæðið. Hefðbundinn búskapur var aflagður á Brúarlandi fyrir nokkrum árum og hefur landið verið nýtt sem kartöflugarðar síðustu árin.

Landið er í þónokkrum halla (u.þ.b. 17 % meðalhalla), en með halla minni flötum á milli þar sem hægt er að koma húsum fyrir án verulegs jarðrasks, ef megin lengd húsa er frá norðri til suðurs.

Lóðirnar munu verða tengdar vatnsveitu Vatnsveitufélags Kaupangssveitar.

Ríkjandi vindáttir eru norðaustlægar og suðlægar áttir.

3 Deiliskipulag

3.1 Almenn

Í Brúnahlíð er gert ráð fyrir lóðum undir tíu einbýlishús við tvær húsagötur sem liggja þvert á landhalla svæðisins í stefnu norður/suður. Við efri götuna eru lóðir fyrir fimm hús á einni hæð. Við neðri götuna eru lóðir fyrir þrjú tveggja hæða hús og tvö hús á einni hæð. Landeigendum Eyrarlands og eiganda lóðar nr. 28 úr Leifsstaðalandi er heimilt að nýta neðri götuna til þess að tengjast vegakerfi sveitarinnar. Landeiganda Leifsstaða er heimilt að nýta vegtengingu sem liggur á milli suðurlóðarmarka lóðar nr. 5 og lækjar.

Deiliskipulagi Brúnagerðis er skipt uppí tvo áfanga A og B. Í áfanga A er gert ráð fimm lóðum undir íbúðarhús á einni til tveimur hæðum á svæði sem er um 11.500 m² að stærð. Húsgerð á lóðum nr. 2 – 5 skal vera á tveimur hæðum vegna þess hve landhalli er mikill, en húsgerð á lóð nr. 1 skal vera á einni hæð.

Meginhugmynd byggðarinnar á deiliskipulagsvæðinu er að skapa byggð húsa með svipað yfirbragð, þ.e.a.s. hús með tvíhalla þaki með gaffli og taki þannig mið af megin þakformi eldri húsa í sveitinni.

4.1 Húsagerð E1

Húsagerð E1 nær yfir hús á lóðum nr. 1 – 5 og 9 og 10. Á hverri byggingarlóð er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Húsin skulu vera á einni hæð. Vestasti hluti húsanna skal snerta bindandi byggingalínu lóðanna. Bílgeymsla eða bílskýli skal liggja að norðurmörkum byggingareits, að öðru leyti er staðsetning innan byggingarreits frjáls. Undantekning er á lóð nr. 1 þar sem staðsetning á bílgeymslu innan byggingarreits er frjáls.

Mesta leyfilega veggghæð nýbygginga er 3.0 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 5.5 metrar og hámarksþakhalli aðalþaks er 22 - 30°. Þakform húsanna skal vera tvíhalla með gaffli og skulu þau hafa sömu mænisstefnu og sýnd er á skýringaruppráttum.

Skilmálar um þakform og staðsetning húsa miða að því að ákveðið samræmi verði í húsunum og að þau myndi þannig samstæða heild.

4.2 Húsagerð E2

Húsagerð E2 nær yfir hús á lóðum nr. 6 – 8 og á lóð nr. 30 í landi Leifsstaða. Á hverri byggingarlóð er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Húsin geta verið á allt að tveimur hæðum. Bílgeymsla eða bílskýli skal liggja að norðurmörkum byggingareits, að öðru leyti er staðsetning innan byggingarreits frjáls. Við vesturhlíð byggingareits er heimilt að vesturhluti efri hæðar gangi allt að 1.5 m út yfir neðri hæðina.

Mesta leyfilega veggghæð nýbygginga er 5.8 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 8.0 metrar og hámarksþakhalli aðalþaks er 22 - 30°. Þakform húsanna skal vera tvíhalla með gaffli og skulu þau hafa sömu mænisstefnu og sýnd er á skýringaruppráttum.

Skilmálar um þakform og staðsetning húsa miða að því að ákveðið samræmi verði í húsunum og að þau myndi þannig samstæða heild.

4.3 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar), skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.

4.4 Mæliblöð

Á mæliblöðum eru lóð, byggingarreitir og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötu lega tenginga fyrir skólþ og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Hús skulu staðsett innan

5 SAMÞYKKTIR

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis skv. 1.mgr. 26. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997

Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar samþykkti deiliskipulagstillöguna endanlega

Eyjafjarðarsveit,

Undirskrift sveitarstjóra