

Uppdr. Nr.

6946

Sveitarfélag

6513

Undirúmer

99

Dagsetning

27.09.2005

Mátnr. 2005  
2005090012

**DEILISKIPULAG Í LANDI  
JÓDÍARSSTAÐA  
EYJAFJARÐARSVEIT**

**TEIKNISTOFAN FORM  
BÚNAÐARSAMBAND EYJAFJARÐAR**

**SEPTEMBER 2005**

# Deiliskipulag vegna íbúðarbyggðar á landspildu í landi Jódísarstaða Eyjafjarðarsveit

## 1 Inngangur

Samkvæmt breytingu á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar sem samþykkt var í sveitarstjórn 30.08.05, er gert ráð fyrir tíu einbýlishúsalóðum á hluta jarðarinnar Jódísarstöðum í Eyjafjarðarsveit. Eigendur jarðarinnar Hlynur Kristinsson og Snæbjörn Sigurðsson hafa ráðist í gerð deiliskipulags á því svæði.

Deiliskipulag að svæðinu er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1 dags. 22.09.2005.

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

## 2 Forsendur skipulags

### 2.0 Almenn atriði

Skipulagssvæðið er syðst í landi Jódísarstaða vestan Eyjafjarðarbrautar eystri nr. 829 og austan hitaveitulagnar Norðurorku. Að sunnan eru landamerki við Öngulsstaði, en norðan við svæðið er stök íbúðarhúsalóð og ein frístundalóð sem gert er ráð fyrir að verði aflögð og fundinn staður ofar í landi Jódísarstaða. Stærð skipulagssvæðisins er um 9,0 ha.

Landinu hallar til vesturs og er hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá austri til vesturs u.þ.b. 32 m og er meðalhalli á svæðinu um 10 %. Þó landið sé í nokkrum halla eru hallaminni flatir um svæðið sem gott er að koma fyrir húsum á án mikils jarðrasks. Hefðbundinn búskapur hefur dregist saman á þessu svæði, en enn er þó búið með sauðfé og hross á Jódísarstöðum.

Lóðirnar munu verða tengdar sameigilegri vatnsveitu nokkurra jarða á svæðinu.

Ríkjandi vindáttir eru norðlægar og suðlægar áttir.

### 3 Deiliskipulag

#### 3.1 *Almennt*

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir lóðum undir tíu einbýlishús og liggja átta þeirra við eina húsagötu sem tengist Eyjafjarðarbraut eystri nr. 829, en tvær lóðir eru með sér tengingu til vesturs frá áður nefndri húsagötu.

Meginhugmynd byggðarinnar á deiliskipulagsvæðinu eru að mynda frekar dreifða byggð húsa er yrðu látin falla sem best að landslagi á svæðinu og útsýni frá þeim sé haft í fyrirrúmi.

#### 3.2 *Nokkur meginatriði*

Á skipulagssvæðinu er ekki gert ráð fyrir neinu búfjárhaldi nema á lóð nr. 9 er heimiluð sumarreit hrossa, svo framarlega að þau valdi ekki ónæði eða skaða á nærliggjandi lóðum. Á öllum lóðunum má stunda minniháttar garðrækt s.s. ræktun matjurta og/eða trjárækt eða aðra ræktun. Á lóð nr. 10 er heimilt að reisa gróðurhús allt að 200 m<sup>2</sup> að heildarstærð og jarðhýsi fyrir garðávexti.

### 4 BYGGINGARSKILMÁLAR Á SKIPULAGSSVÆÐINU

#### 4.0 *Almenn atriði*

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því, sem við á.

Sveitarstjórn mun ákveða byggingarfrest eftir að framkvæmdir hefjast og setja nánari ákvæði um hvenær hús skulu vera fokheld og frágengin utan og frágangi lóða og lóðamarka lokið.

Stærð byggingalóðanna tíu er nokkuð breytileg eða á bilinu 3.590 – 28.170 m<sup>2</sup>.

Séð skal fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan hverrar lóðar.

Megin stefna húsa skal vera samsíða byggingarreitum eins þeir eru sýndir á uppdrætti.

Lóðarhafi/byggingaraðili skal sjá um að ákvæði um hljóðvist á lóð og í íbúðum verði uppfyllt skv. byggingarreglugerð og reglugerð um hávaða nr. 933/1999 eftir því sem við á.

#### 4.2 *Húsagerð E1*

Húsagerð E1 nær yfir hús á lóðum nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 7. Á hverri byggingarlóð er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Hámarks heildarstærð einbýlishús og bílgeymslu er 400 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð bílgeymslu er 70 m<sup>2</sup>. Húsin skulu vera á

einni hæð, þó er heimilt að vera með kjallara undir húsinu þar sem landhalli býður uppá slíkt.

Staðsetning húsa innan byggingareits er frjáls. Séu bílgeymsla og íbúðarhús aðskilin, skal miða við að þau séu innan hrings sem er 35 m að þvermáli.

Mesta leyfilega vegg hæð nýbygginga er 3.0 metrar og mesta leyfilega þakhæð er 6.0 metrar mælt frá gólfplötu aðalhæðar. Þakform húsanna er frjálst, en skal þó háð samþykki bygginganefndar í umboði sveitarstjórnar í hverju tilviki.

### **4.3 Húsagerð E2**

Húsagerð E2 nær yfir hús á lóðum nr. 6, 8, 9, og 10 ásamt. Á hverri byggingarlóð er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Hámarks heildarstærð einbýlishús og bílgeymslu er 400 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð bílgeymslu er 70 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja allt að tvær hæðir.

Staðsetning húsa innan byggingareits er frjáls. Séu bílgeymsla og íbúðarhús aðskilin, skal miða við að þau séu innan hrings sem er 35 m að þvermáli.

Mesta leyfilega vegg hæð nýbygginga er 6.0 metrar miðað við vesturhlið húsa og mesta leyfilega þakhæð er 9.0 metrar mælt frá gólfplötu neðrihæðar. Þakform húsanna er frjálst, en skal þó háð samþykki bygginganefndar í umboði sveitarstjórnar í hverju tilviki.

### **4.3 Hönnun og upprættir**

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis.

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

### **4.4 Mæliblöð**

Á mæliblöðum eru lóð, byggingarreitur og byggingarlínur málsettar. Leiðsögukótar fyrir gólfplötu, lega tenginga fyrir skólþ og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Hús skulu staðsett innan byggingarreits og/eða taka mið af leiðbeinandi byggingarlínum. Bygginganefnd getur leyft minni háttar frávik frá leiðsögukótum fyrir gólfplötu.

### **4.5 Frágangur lóðar og mannvirkjagerð á lóðarmörkum**

Á upprætti 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.

Þar sem tvær lóðir liggja saman skal land vera óraskað a.m.k. 2.5m inn á hvora lóð. Þó geta lóðarhafar sem eiga lóðir sem liggja saman, komið sér saman um annað.

Ekki er heimilt að vera með trjágróður við lóðarmörk sem er hærri en 2.5 m og reynt skal að koma trjágróðri þannig fyrir að útsýni íbúðarhúsa á aðliggjandi lóðum skerðist sem minnst.

#### 4.6 Rafmagn, hitaveita, vatn og skólp

Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands-eystra í umboði sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka. Gert er ráð fyrir tveimur rotþróm á svæðinu og þá samnýtingu fyrir fimm hús á hvora þró. Ef af hagkvæmni ástæðum yrði talið æskilegt að fjölga rotþróm á svæðinu skal það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands-eystra. Brunavatn er sótt í læk sem rennur norðan við svæðið. Kvöðum lagnaleiðir fyrir fráveitu og vatnslagnir vegna svæðisins er á öllum lóðunum.

#### 4.7 Lóðir

Lóðirnar eru veittar í því ástandi, sem þær eru í við afhendingu. Landeigendum er frjálst umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því, sem nauðsyn krefur meðan undirbygging gatna fer fram og lagnig stoflagna fyrir frárennsli og vatn.

#### 4.8 Jarðrask og uppgröftur

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

#### 4.9 Merking lóða

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðgreina lóðirnar með nafni og/eða númeri.

#### 4.10 Úrskurður og ágreiningur

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

## 5 SAMÞYKKTIR

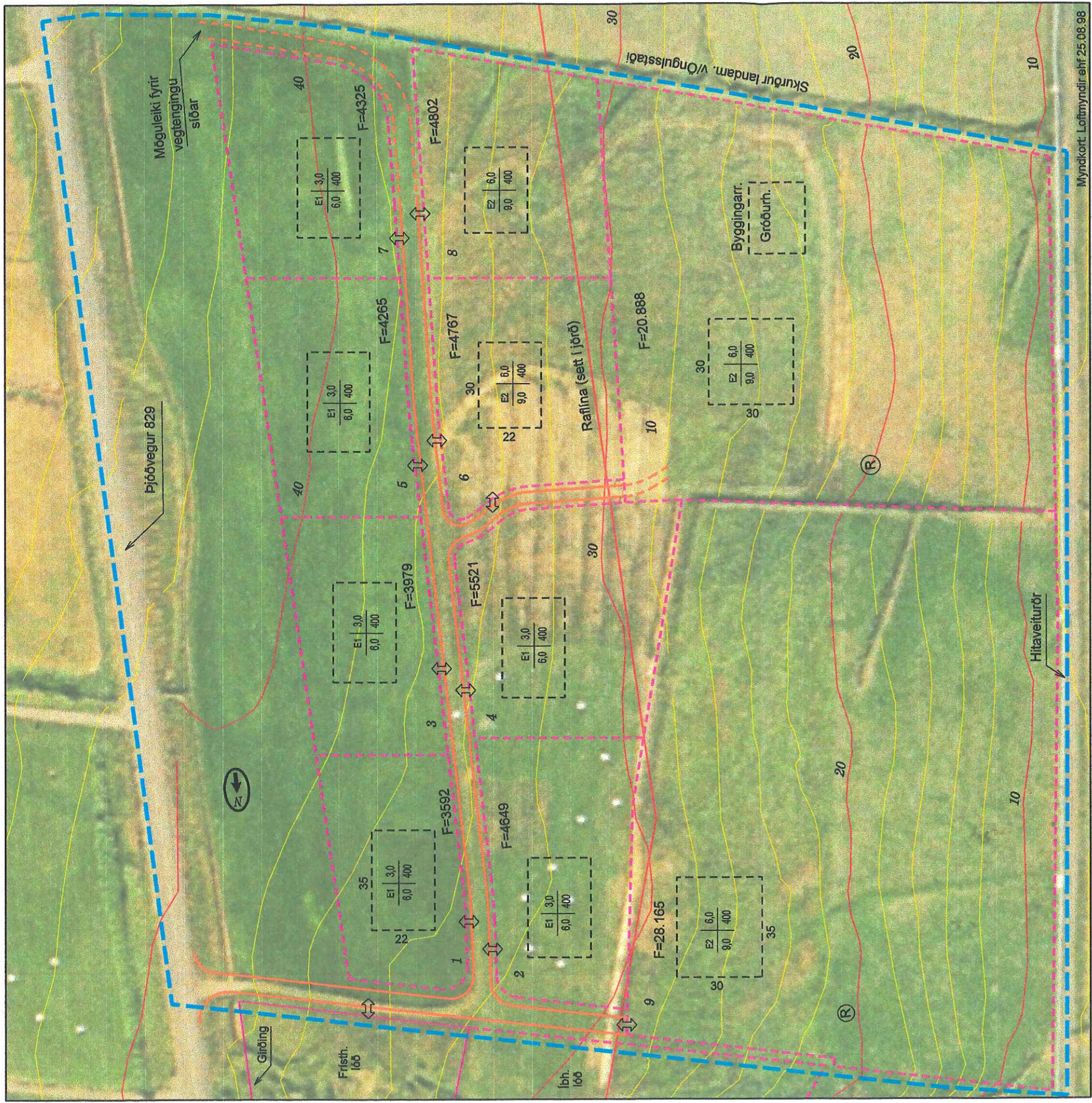
Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis skv. 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari br. .... 15.07 - 12.08.05 ..... Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar samþykkti deiliskipulagstillöguna endanlega. 27. sept. 2005

Eyjafjarðarsveit, 10. október 2005



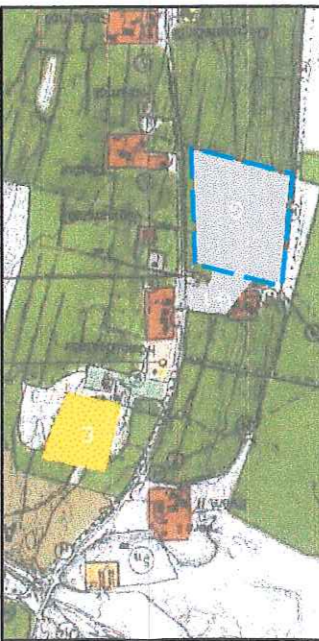
Undirskrift sveitarstjóra

# ÍBÚÐARBYGGÐ Á LANDSPILDU JÓDÍARSSTÖÐUM EYJAFJARÐARSVEIT



Myndkort: Loftmyndir ehf 25.08.98

Deiliskipulag - mkv. 1:1500



Aðalskipulag 1:15 000

### Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- Byggingarréttir
- R Rotbró

- Umferðartenging íbúa
- Einbýlishúsi/lestu veggþétt
- Þéttbýli / Hómarkestjóri
- Umferðarsvæði, götur
- Lóðir fyrir íbúðarhúsnæði
- Núverandi byggingar

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. lögum nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 27.09.05



BÚNADARSAMBAND EYJAFJARÐAR  
DEILISKIPULAGSVINNA LUNNIN Í SAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM  
OG BUNADARSAMBANDS EYJAFJARÐAR

Jóðisarsstaðir deiliskipulag íbúðarbyggð Sjá einnig greinargerð dags. sept. 2005

verkt: telknað ÁH og CHC kverði 1:1500  
ernt: DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR  
dags: 17.05.05 st 22.09.05 bl blst 1

**form**  
ARKITEKTAR HÖNNUÐIR  
ARNI ARNASON húsgögn- og innviðsarkitekt FfH  
AGUST HAFSTENSSON arkitekt FfH  
KAUPANGI/VITRAVEG 600 AKUREYRI SMÍ 462-6099 NETFANG: formnet.is