

Uppdr. Nr.
6968

Sveitarfélag
6513

Undirúmer
100

Dagsetning
27.09.2005

20.05070013

**BRÚNAHLÍÐ OG BRÚNAGERÐI
BRÚARLANDI
OG
DEILISKIPULAG Í LANDI
LEIFSSTAÐA
EYJAFJARÐARSVEIT**

DEILISKIPULAG

Deiliskipulag Brúnahlíðar og Brúnagerðis í landi Brúarlands Eyjafjarðarsveit

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 Brúnuhlíðar 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 Brúnuhlíðar og gata framlengd til norðurs.*
2. *Lóð nr. 30 í landi Leifsstaða er breytt þannig að lóðarmörk 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. *Vegtinging í efri götu er færð nokkuð til suðurs til að draga úr halla.*
5. *Undantekning er á lóð nr. 1 þar sem staðsetning á bilgeymslu 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.*

Eftirtaldir 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 Brúnahlíðar 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 íbúðarhúsi 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 síunarahæfni 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 þrihyrningslaga 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 fristundabyggð 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 fristundasvæðið því götuneti ef það verður talinn betri kostur.
9. Gömul útihús innan áfanga B skulu vikja innan þriggja ára frá samþykkt þessa deiliskipulags.

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 deiliskipulagssvæðinu er að skapa byggð húsa með svipað yfirbragð, þ.e.a.s. hús með tvíhalla þaki með gafli og taki þannig mið af megin þakformi eldri húsa í sveitinni.

Aksturstenging inn á Brúnahlíð og Brúnagerði er á tveimur stöðum frá Leifsstaðvegi nr. 8210. Í Brúnahlíð er ekið í gegnum lóð Mattíasar Björnssonar eiganda lóðar nr. 29 úr Leifsstaðalandi.

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 og setja nánari ákvæði um hvenær hús skulu vera foheld og frágengin utan og frágangi lóða og lóðamarka lokið.

Stærð byggingalóðanna átta er á bilinu 1340 – 2711 m². Hámarks nýtingarhlutfall er 0.25 (“Hlutfall milli heildargólfplatá á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits” skv. gr. 1.3 í skipulagsreglugerð).

Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð (eða innan hveírar lóðar).

Lóðarhafi/byggingaraðili skal sjá um að ákvæði mengunarvarnarreglugerðar um hljóðvist á lóð og í íbúðum verði uppfyllt.

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 vegg hæð nýbygginga er 3.0 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 5.5 metrar og hámarksþakhalli aðalþaks er 22 - 30°. Þakform húsanna skal vera tvíhalla með gafli 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 vegg hæð nýbygginga er 5.8 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 8.0 metrar og hámarksþakhalli aðalþaks er 22 - 30°. Þakform húsanna skal vera tvíhalla með gafli 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, byggingarreitur og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötu lega tenginga fyrir skólp og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Hús skulu staðsett innan

byggingarreits og/eða taka mið af leiðbeinandi byggingarlínunum. Bygginganefnd getur leyft minni háttar frávik frá leiðsögukótum fyrir gólfplötu.

4.5 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.

4.6 Rafmagn, hitaveita, vatn og skólp

Hlíta skal skilmálum Sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka. Frárennsli frá húsunum er tengt við rotþró. Stofnlögn fráveitu og neysluvatns er lögð til af lóðarhöfum. Kvöð um lagnaleiðir fyrir fráveitu og vatnslagnir vegna svæðisins er á öllum lóðum Brúnagerðis 1-5.

4.7 Lóðir

Lóðirnar eru veittar í því ástandi, sem þær eru í við afhendingu. Landeigendum er frjálts umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því, sem nauðsyn krefur meðan undirbygging gatna fer fram og lagning stofnlagna.

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 lóðarmarkna án leyfis.

4.9 Merking lóða

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðgreina lóðirnar með götunafni og númeri.

4.10 Úrskurður og ágreiningur

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

ATH. Skipulagsslofnum fót fram á að þetta er
tekið til gagna 24.10.2005 bréf skert.


5 SAMÞYKKTIR

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis sky. 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 *15.07 - 12.08.05*

Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar samþykkti deiliskipulagstillöguna endanlega

27. sept. 2005

Eyjafjarðarsveit, *10. okt. 2005*


Undirskrift sveitarstjóra

Breytingar á deiliskipulagi í landi Leifsstaða, Eyjafjarðarsveit, Eyjafjarðarsýslu

Um er að ræða breytingar á lóðaskipan og vegakerfi á íbúðar og frístundahúsasvæði í landi Leifsstaða. Í stað tveggja íbúðarhúsalóða og einnar frístundahússlóðar gerir breytingin ráð fyrir þremur íbúðarhúsalóðum og einni frístundahússlóð. Aðkomuvegum hefur einnig verið breytt. Þetta svæði er auðkennt með brotinni rauðri línu.

Breytingar vegna eftirtalinna atriða hafa verið gerðar á áður samþykktu 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. 12.11.2003:

1. 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.
2. Rotþró er færð úr landi Brúarlands vestur fyrir lóð nr. 30 í land Leifsstaða.
3. Á lóðum nr. 28a og 29 eru leiðréttar stærðartölur lóðar.

Eftirfarandi breytingar á greinargerð felast í því að heimilt er að vera með bílgeymslu í sama húsi og íbúðarhús. Einnig er heimilt að vera með bílgeymslu á neðri hæð/kjallara hússins. Hagsmunaaðilar samþykktu breytinguna með undirskriftum á uppdrátt skv. málsmeðferð 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga um grenndarkynningu. Breytingin var samþykkt í sveitarstjórn 16. ágúst 2005.

Gr. 6 í skilmálum fyrir breytingu

6. Byggingarskilmálar fyrir íbúðarhús.

Íbúðarhúsið verði með hefðbundnu sniði og í góðu samræmi við það sem fyrir er á svæðinu. Grunnur verði steiptur og getur að hluta notast sem kjallari. Þetta ráðist af landmótun. Ofan á grunninn komi timburhús með timburklæðningu.

Gólfkóti hæðar verði 15 cm hærri heldur en kóti bilastæðis og lóðar.

Þakhalli verði 15-25°.

Bílgeymsla verði aðskilin frá íbúðarhúsi.

Steiptur grunnur og timburhús.

Þakhalli verði 15-25°.

Gr. 6 í skilmálum eftir breytingu

6. Byggingarskilmálar fyrir íbúðarhús.

Íbúðarhúsið verði með hefðbundnu sniði og í góðu samræmi við það sem fyrir er á svæðinu. Grunnur verði steiptur og getur nýst að fullu sem kjallari. Þetta ráðist af landmótun. Ofan á grunninn komi timburhús með timburklæðningu.

Gólfkóti hæðar verði 15 cm hærri heldur en kóti bilastæðis og lóðar.

Þakhalli verði 15-25°.

Heimilt er að bílgeymsla sé í sama húsi og íbúðarhús. Heimilt er að bílgeymsla sé á aðalhæð eða í kjallara/neðri hæð.

*Steyptur grunnur og timburhús.
Þakhalli verði 15-25°.*

1. Almenn um skipulagssvæði.

Svæðið er ofan Leifsstaðavegar, samtals rúmlega 1,7 ha að stærð. Stærðir lóðanna eru frá 2300 til 690 fermetrar. Halli er nokkur í landi en húsin eiga ekki að þurfa að gnæfa upp fyrir hæðir, þarna er einnig gert ráð fyrir ríkulegum trjágróðri. Aðstæður fyrir byggingar á svæðinu eru all viðunandi.

2. Samgöngur.

Svæðið tengist Leifsstaðavegi nr.8210, sem síðan tengist Eyjafjarðarbraut eystri á tveimur stöðum. Um er að ræða tvær vegtengingar að svæðinu. Önnur er sameiginleg með vegtengingu upp að Brúnahlíð, en hin nýttist ásamt tengingu að deiliskipulögðu svæði í landi Eyrarlands.

3. Gönguleiðir.

Eiginlegar gönguleiðir eru ekki á svæðinu.

4. Mannvirki sem fyrir eru.

Bygging íbúðarhúss er hafin á lóð nr. 29.

5. Fyrirhugaðar framkvæmdir.

Gert er ráð fyrir þremur íbúðarhúsum og einu frístundahúsi á svæðinu.

6. Byggingarskilmálar fyrir íbúðarhús.

Íbúðarhúsið verði með hefðbundnu sniði og í góðu samræmi við það sem fyrir er á svæðinu. Grunnur verði steyptur og getur að hluta notast sem kjallari. Þetta ráðist af landmótun. Ofan á grunninn komi timburhús með timburklæðningu.

Gólfkóti hæðar verði 15 cm hærri heldur en kóti bílastæðis og lóðar.

Þakhalli verði 15-25°.

Bílgeymsla verið aðskilin frá íbúðarhúsi.

Steyptur grunnur og timburhús.

Þakhalli verði 15-25°.

7. Byggingarskilmálar fyrir frístundahús.

Frístundahúsið verður byggt úr timbri, af stærðinni 35-70 fermetrar, með stökum jarðfestingum, punktsteypt. Þakhalli verði 25-45 gr.og hámarkshæð frá gólfi verði eigi meiri en 5,1 m. Litaval verði í sem bestu samræmi við umhverfið, þ.e. ídekkur timburlitur. Þak verður nokkru dekkra en útveggir. Staðsetning verði innan byggingarreits og mænistefna í samræmi við teikningu. Íbúðarhúsin verði hefðbundin einlyft.

8. Önnur atriði.

Eignarhald: Lóðir verði í leigu húseiganda.

Vatn: Vatnsveita verði sameiginleg fyrir svæðið.


Rotþró: Rotþrær verða fjórar, nema takist að sameinast um þær.

Rafmagn: Eigendur þurfa að kosta tengingu við rafmagn.

Sorphirða: Sveitarfélagið sér um sorphirðu.

Sá hluti skipulagsins sem er ofan við Leifsstaðaveg er einnig að finna á uppdrætti nr. 1 dags. 12.11.2003. Á þeim uppdrætti er einnig að finna íbúðarhúsaskipulag Brúnuhlíðar.

10. okt. 2005



Benedikt Björnsson

Um deiliskipulag á vegum einkaaðila.

Verklagsreglur.

Skv. 23. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, með síðari breytingum, ber sveitarstjórn ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Landeiganda eða framkvæmdaaðila er þó heimilt að gera tillögu til sveitarstjórnar að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Þegar svo er skulu eftirfarandi verklagsreglur gilda.

1. A. Landeigandi eða framkvæmdaaðili, sem óskar eftir að gera tillögu að deiliskipulagi fyrir íbúðabyggð eða blandaða starfsemi á landi sínu skal senda skriflega umsókn til sveitarstjórnar um heimild til að hefja skipulagsvinnuna. Umsókninni skal fylgja stutt greinargerð um fyrirhugað skipulag. Þar komi m. a. fram eftirfarandi:

- lýsing á staðsetningu skipulagsreitsins (afmörkun).
- fyrirhuguð nýting skipulagsreitsins (lýsing á starfsemi).
- fjöldi bygginga (lóða), sem fyrirhugaðar eru innan reitsins.
- tenging skipulagssvæðisins við þjóðveg.
- annað sem umsækjandi telur ástæðu til að taka fram.

B. Umsókninni skal jafnframt fylgja greinargerð þar sem fram kemur hver annist og beri stofnkostnað af eftirtöldum verkþáttum, rekstri þeirra og viðhaldi:

- gatnagerð, þ.m. t. snjómokstri.
- fráveitu/rotþró.
- neysluvatnsöflun og lögnum.
- brunavörnum (aðgengi að nægilegu vatni).
- götulýsingu.
- opnum svæðum.
- tengigjöldum v/rafmagns.
- tengigjöldum v/hitaveitu.

Þegar fleiri en eitt hús er innan skipulagsreitsins skal stofna formlegt eigenda- eða íbúafélag um sameiginlegan rekstur. Til sameiginlegs reksturs telst rekstur og viðhald gatna, þ. m. talinn snjómokstur, að- og fráveitukerfis eftir því sem við á í hverju tilviki, götulýsing og annað það sem sameiginlegt getur talist. Aðild að slíku félagi skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi lóðir.

2. Skipulagsnefnd og/eða sveitarstjórn tekur umsóknina til afgreiðslu. Þegar niðurstaða liggur fyrir skal hún tilkynnt umsækjanda og forsendur afgreiðslunnar skýrðar. Áður en vinna við skipulagsgerðina hefst skal liggja fyrir skrifleg yfirlýsing landeiganda/framkvæmdaaðila þar sem hann lofar að upplýsa kaupendur um efnisþætti sbr. B lið 1. greinar. Jafnframt skal þeirra getið í kaupsamningi/lóðarleigusamningi.

3. Þegar umsækjandi hefur fengið heimild til að láta vinna deiliskipulagstillögu sbr. gr. 2 skal hún unnin eftir hnitsettum kortagrunni og vera í samræmi við fyrirmæli í lögum og reglugerðum s. s. skipulags- og byggingarlögum og skipulagsreglugerð. Skipulags- og byggingarskilmálar, sem kveða nánar á um

skipulagskvaðir s. s. hæðarkvóta og önnur atriði, sem skylt er að hlíta samkvæmt skipulaginu, skulu settir fram í greinargerð sbr. skipulags- og byggingarlög.

4. Þegar sveitarstjórn annast ekki gatnagerð innan skipulagsreitsins eða lagningu að- og fráveitu skal ekki heimilt að gefa út byggingarleyfi sbr. 13. gr. byggingarreglugerðar nema sveitarstjórn hafi áður í samráði við byggingarnefnd og byggingarfulltrúa samþykkt að skipulagsreiturinn sé byggingarhæfur eða sá hluti hans, sem hefja á framkvæmdir á. Til að svo geti talist skulu eftirfarandi gögn vera fyrirbyggjandi:

- **Gatnagerð.** Hnitsettur uppdráttur, sem sýnir legu götu (vegar) innan skipulagsreitsins, tengingu við þjóðveg, samþykkt af Vegagerðinni, og afstöðu til mannvirkja á svæðinu og næsta nágrennis og hæðarsett mæliblöð. Að öllu jöfnu skal hönnun við það miðuð að götur verði lagðar bundnu slitlagi, þykkt frostþolins burðarlags sé a. m. k. 90 cm og gert sé ráð fyrir götulýsingu. Leggja skal fram yfirlýsingu frá byggingarfulltrúa, eða óháðum tækniráðgjafa sem byggingarfulltrúi og sveitarstjórn hefur samþykkt, um að undirbygging og burðarlag götu hafi verið framkvæmt og að framkvæmdin hafi verið gerð í samræmi við framlagða uppdrætti og verklýsingar.
- **Fráveita.** Hnitsettur uppdráttur, sem sýnir legu fráveitu. Skilmerkilega skal gerð grein fyrir frágangi við lagningu fráveitunnar. Leggja skal fram yfirlýsingu Heilbrigðiseftirlits um að áætlun um fráveitu og frágang hennar sé fullnægjandi. Yfirlýsingin skal vera með tilvísun í uppdrætti og fullnægjandi verklýsingar. Leggja skal fram yfirlýsingu frá löggiltum pípulagningameistara um að fráveitulagnir verði lagðar í hans umsjá og að hann muni gefa út yfirlýsingu þegar fráveitukerfið sé fullgert og tilbúið til notkunar.
- **Neysluvatn.** Landeigandi eða framkvæmdaaðili skal tryggja að nægilegt neysluvatn sé fyrir hendi og það leitt inn fyrir mörk skipulagsreitsins. Neysluvatnslagnir skal sýna á uppdrætti. Gerð skal grein fyrir vatnsbólínu og skipulagsyfirvöld geta krafist þess að lagt sé fram vottorð frá Heilbrigðiseftirliti um ástand vatnsins.
- **Brunavarnir.** Staðfesting eldvarnareftirlits eða slökkviliðsstjóra um aðgengi að nægilegu vatni til slökkvistarfa skal liggja fyrir sbr. 11. gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og grein 137.4 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.
- **Útsetningar og mælingar.** Yfirlýsingu um að komið hafi verið upp fullnægjandi varanlegum fastmerkjum á skipulagsreitnum sem byggingarfulltrúi geti notað á auðveldan hátt til útsetninga og hæðarsetningar húsa.

Samþykkt á fundi sveitarstjórnar 1. okt. 2002.

Breytingar samþ. á fundi sveitarstj. 27. sept. 2005

Samningur um deiliskipulag á vegum einkaaðila, forsendur framkvæmdaleyfis.

Með vísan til *“Verklagsreglna um deiliskipulag á vegum einkaaðila”* sem samþykkt var af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar 1. okt. 2002 með síðari breytingum lýsir undirritaður, hér eftir nefndur framkvæmdaleyfishafi, því yfir að hann hefur kynnt sér fyrrnefndar reglur. Hann samþykkir jafnframt að leggja fram með framkvæmdaleyfisumsókn eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt og áður en framkvæmdir hefjast á skipulagssvæðinu eftirfarandi gögn:

1. Vegna gatnagerðar.

Hnitsettan uppdráttur, sem sýnir legu götu (vegar) innan skipulagsreitsins, tengingu við þjóðveg, og afstöðu til mannvirkja á svæðinu og næsta nágrennis og hæðarsett mælibleð. Að öllu jöfnu skal hönnun við það miðuð að götur verði lagðar bundnu slitlagi, þykkt frostþolins burðarlags sé a.m.k. 90 cm og gert sé ráð fyrir götulýsingu. Þessi gögn skulu unnin af viðurkenndri verkfræðistofu eða öðrum þeim sem til þess hafa fullgild réttindi.

2. Vegna fráveitu.

Hnitsettan uppdráttur, sem sýnir legu fráveitu. Skilmerkilega skal gerð grein fyrir frágangi við lagningu fráveitunnar. Leggja skal fram yfirlýsingu Heilbrigðiseftirlits um að áætlun um fráveitu og frágang hennar sé fullnægjandi. Yfirlýsingin skal vera með tilvísun í uppdrætti og fullnægjandi verklýsingar. Leggja skal fram yfirlýsingu frá löggiltum pípulagningameistara um að fráveitulagnir verði lagðar í hans umsjá og að hann muni gefa út yfirlýsingu þegar fráveitukerfið er fullgert og tilbúið til notkunar.

3. Vegna kaldavatnsveitu.

Hnitsettan uppdráttur sem sýnir legu vatnsbóls og lagnir frá vatnsbólunni inn fyrir skipulagsreitinn. Framkvæmdaleyfishafi er ábyrgur fyrir því að nægilegt vatn sé fyrir hendi og að aðveitulögn sé lögð inn fyrir skipulagsreitinn og dreifilögn innan hans. Neysluvatnslagnir skal sýna á uppdrætti. Sé um samveitu að ræða skal framkvæmdaaðilinn leggja fram yfirlýsingu frá stjórn veitunnar þess efnis að hún samþykki vatnstöku úr sameiginlegu vatnsbóli. Vottorð frá Heilbrigðiseftirliti um ástand vatnsins og vatnsbólsins skal liggja fyrir.

4. Brunavarnir.

Staðfesting eldvarnareftirlits eða slökkviliðsstjóra um aðgengi að nægilegu vatni til slökkvistarfa skal liggja fyrir sbr. 11. gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og grein 137.4 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

6. Hitaveita, rafveita, sími.

Framkvæmdaleyfishafi skal hafa samstarf og samráð við viðkomandi veitustofnanir um veitulagnir þeirra. Leggja skal fram yfirlýsingu frá þeim um að þær muni tryggja umræddar veitulagnir til notenda á skipulagssvæðinu og á hvaða skilmálum það gerist fyrir framkvæmdaleyfishafann og/eða notendur.

7. Útsetningar og mælingar.

Framkvæmdaleyfishafi sér til þess að komið verði upp fullnægjandi og varanlegum fastmerkjum á skipulagsreitnum, sem byggingafulltrúi geti notað á auðveldan hátt til útsetninga og hæðarsetningar húsa.

8. Kvaðir.

Í samræmi við ákvæði í “*Verklagsreglum um deiliskipulag á vegum einkaaðila*” B lið, skal stofnað formlegt eigenda- eða íbúafélag um sameiginlegan rekstur á skipulagssvæðinu þegar um fleiri en eitt hús er að ræða. Hlutverk félagsins er að sjá um rekstur og viðhald á sameiginlegum mannvirkjum s. s. götum, fráveitu og holræsakerfi, neysluvatnslögnum innan skipulagsreitsins og götulýsingu. Framkvæmdaleyfishafi lætur þinglýsa þessum kvöðum á hverja lóð.

9. Eftirlit og kostnaður.

Eyjafjarðarsveit áskilur sér rétt til að skipa eftirlitsmann með framkvæmdum sbr. 1. – 3. tl. hér að framan. Kostnað vegna eftirlitsins skal framkvæmdaleyfishafi greiða.

Undirritaður landeigandi/framkvæmdaleyfishafi lýsir því hér með yfir að hann mun í einu og öllu vara eftir þeim skilmálum, sem skráðir eru hér að framan.

Staður og dagsetning

landeigandi/framkvæmdaleyfishafi

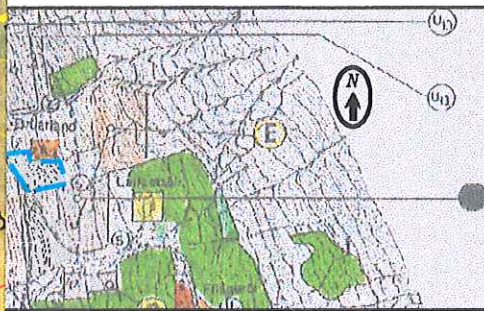
fulltrúi Eyjafjarðarsveitar

Vottar.

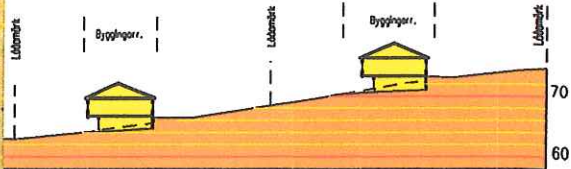
kt. _____

kt. _____

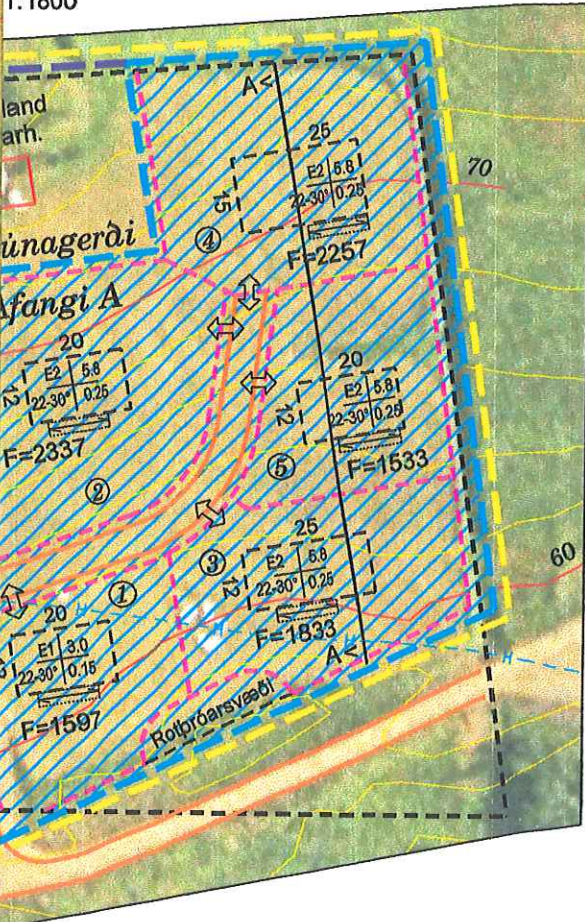
LANDI EYJAFJARÐARSVEIT



ca. 1:22 000 - (önnur stefna en á deiliskipul.)



1:1800



Þetta sem hefur fengið meðferð skv. lögum nr. 73/1997
 hefur verið samþykkt af Svæðisstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 27.09.05

Jannvirkjón

RSAMBAND EYJAFJARDAR
 SVINNA UNNIN Í SAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM
 SAMBANDS EYJAFJARDAR
 - Leifsstaðir Eyjafjarðarsveit Sjá greinarg. dags. sept. '05
 tekið ÁH og GHG kvæði: 1:1500
 LAG - DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
 5 at 22.09.05 b1 at bláði 1

Myndkort: Loftm. efn. 25.08.98
 Deiliskipulag - mkv. 1:1500