

GREINARGERÐ / SKILMÁLAR

SIGNÝJARSTAÐIR Í EYJAFJARÐARSVEIT

Landnúmer 174048.
Staðgreinir 6513-02-00007002.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Deiliskipulagið nær til Signýjarstaða, 1,7 ha spildu úr landi Bjarkar í Eyjafjarðarsveit, sem afmörkuð er samkvæmt mælingu frá 2004.

Deiliskipulagssvæðið er í einkaeign, og skipulagið unnið af Glámu-Kími - Arkitektum Laugavegi 164 ehf fyrir landeiganda.

Deiliskipulagið er í samræmi við tillögu að Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 sem hefur verið auglýst og samþykkt af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar.

Eyjafjarðarbraut eystri, þjóðvegur nr.829 liggur austan við skipulagssvæðið. Landinu hallar öllu frá veginum niður til vesturs, og er um 11 til 13 metra hæðarmunur á austur- og vestur mörkum þess.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir þremur frístundahúsum og þeim raðað þannig að frá þeim verði gott útsýni. Á skipulagsupprætti eru sýndir þrjú byggingarreitur, og skal heimilt að byggja frístundahús innan þeirra. Efstá húsið verður byggt fyrst.

Ekki eru markaðar lóðir fyrir húsin en á upprætti er sýndur sérafnotahluti lóðar fyrir hvert hús. Innan hans er heimilt að reisa girðingar.

Girt verður á mörkum deiliskipulagssvæðisins.

Í norðaustur-hluta landsins er svæði fyrir trjárækt og á túni við suðurmörk landsins verður leiksvæði.

Ekki eru fyrirhætt um húsagerðir að öðru leyti en því sem skipulagsuppráttur, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir kveða á um. Á aðaluppráttum skal sýna aðkomu og skipulag sér-afnotahluta lóðar í aðalatriðum, landhæð við hús og við aðkomu, skjólveggi og annað það sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja sbr. fyrirhætt byggingarreglugerðar.

Frístundahúsin mega vera að hluta til á tveimur hæðum og heimil hámarksstærð hvers húss er 160 m² bruttó.

Ekki eru sérstök fyrirhætt um þakform húsanna, en aðalstefna mænis og / eða langstefna stærstu flata skal vera norður-suður, með landslagi. Mesta hæð (þaks) má vera 6,0 metra yfir kóta aðalgólfs.

Heimilt er að byggja skorsteina og reykrör allt að 1,2 m upp úr þökum húsanna.

Frágangur umhverfis húsin skal falla vel að landinu (ekki er gert ráð fyrir kjöllurum, en bygging þeirra heimil þar sem það fellur vel að landhalla).

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um. Þök skulu lituð í „dempuðum jarðlitum“, svargræn, ryðrauð, brún eða koksgrá, eða vera lögð steinhellum og / eða torfi.

Útlit og efnisval skjólveggja skal samræma yfirborðsfrágangi húsa.

Sorpgeymsla verður við bílastæði austast á lóðinni, næst þjóðveginum.

Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við hugsanlegum fyrirmælum um sorpflokkun í framtíðinni (þ.e. að ílátum fjölgi).

Skipulagssvæðið tengist Eyjafjarðarbraut eystri, sem er tengivegur (nr. 829) og þarf tengingin næst gatnamótunum að uppfylla kröfur Vegagerðarinnar um form og halla. Eyjafjarðarbraut eystri hefur 15 metra helgunarsvæði í hvora átt frá vegmiðju.

Heimreið liggur frá Eyjafjarðarbraut eystri að aðal-bílastæði austast (efst) á spildunni, og þaðan niður brekkuna að frístundahúsunum, en snúningshaus til aðkomu er við hvert hús.

Breidd heimreiðar er um 6,0 metrar efst en 5,0 metrar neðan bílastæða.

Ekki hefur verið lagt mat á umferðarhávaða frá Eyjafjarðarbraut eystri. Umferð um veginn er tiltölulega lítil og húsin munu standa í rúmlega 65 til 135 metra fjarlægð frá honum, og um 6 til 10 metrum neðar í landinu.

ÖNGULSSTAÐIR II

Skipulagssvæðið verður tengt Vatnsveitu Staðarbyggðar.

Skipulagssvæðið verður tengt hitaveitu Norðurorku.

Skipulagssvæðið verður tengt deifikerfi RARIK. (Raflína RARIK liggur yfir landið austanvert.)

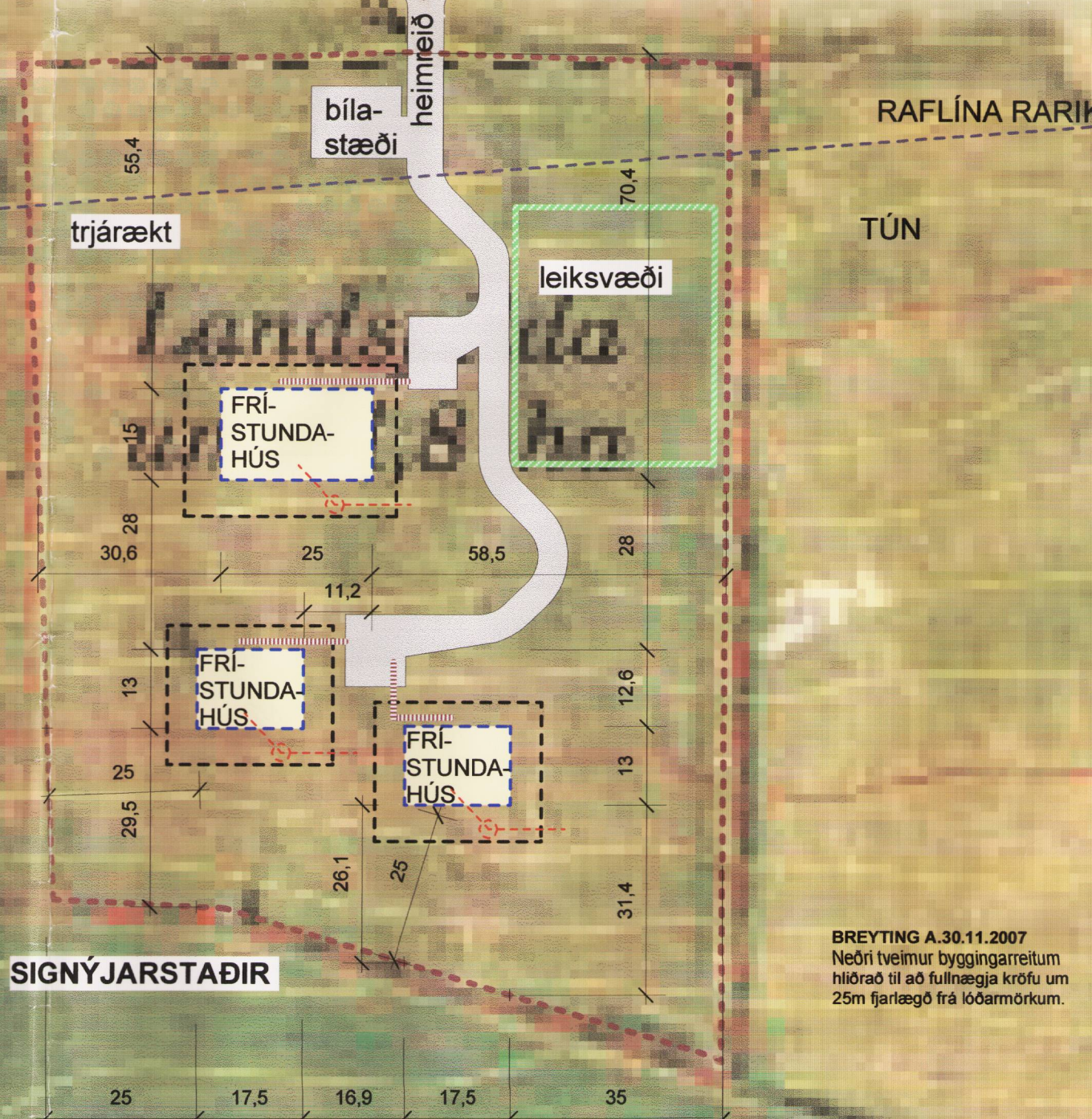
Skipulagssvæðið verður tengt veitukerfi Símans.

Öllu skólpi verður veitt í rotþræur og um siturlagnir út í jarðveg, skv. fyrirmælum reglugerða sem málið varða. Aðkoma fyrir dælubíla að rotþrónum verður um heimreiðina.

Eftir könnun á fornminjum sem gerð var árið 1995, vegna vinnu við Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 1994-2014, var lögð til friðlýsing á húsabyrpingu austan við bæjarstæðið á Björk. Þetta hefur ekki áhrif á deiliskipulagssvæðið, en vakin er athygli á að „ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“ (20. gr. þjóðminjalaga).



Þjóðvegur nr. 829 Eyjafjarðarbraut eystri



Deiliskipulag þetta var samþykkt af Skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar þann 1. apríl 2008
Jarm Ásmundsson
f. h. Skipulagsnefndar

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73 / 1997, var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 8. apríl 2008
Jarm Ásmundsson
Sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

- ### DEILISKIPULAGSSKÝRINGAR
- Mörk landspildu og skipulags
 - Heimreið
 - Byggingarreitur
 - Sér-afnotahluti lóðar
 - Stígur / stétt
 - Leiksvæði
 - Rotþró, skólpi- og siturlagnir

SIGNÝJARSTAÐIR

ÚR LANDI BJARKAR Í EYJAFJARÐARSVEIT

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR		A.01		GLÁMA·KÍM
Breyting:	Teikn.nr.:			
A.30.11.2007				
Útgáfa:	Mkv.:	1:1000		
15.05.2007				
Verknr.:	Teikn.:	Yfirf.:	SK/ÁK	
2050534				

Arkitekt Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík
s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is

BREYTING A.30.11.2007
Neðri tveimur byggingarreitum hljórað til að fullnægja kröfu um 25m fjarlægð frá lóðarmörkum.