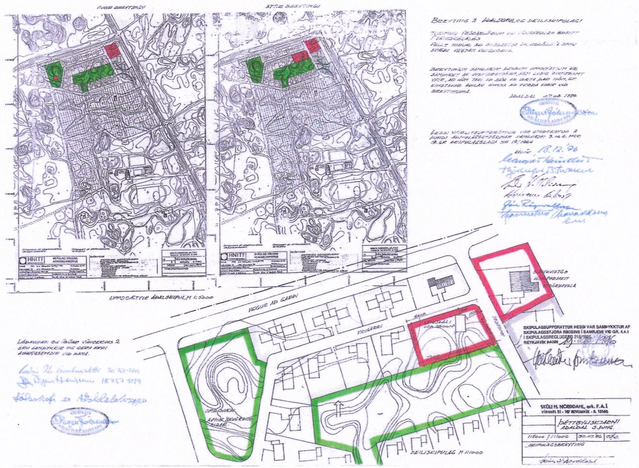
DEILISKIPULAG, ÞÉTTBÝLISKJARNI Í AÐALDAL



Skipulag í gildi, samþykkt 19. desember 1996

1. FORSENDUR

Þéttbýlissvæðið í Aðaldal er við heimtröð að Garði, vestan við þjóðveg 845. Skipulagssvæðið er 6,66 ha. Þar eru nú göturnar Víðigerði og Iðjugerði og við þær standa þrjár byggingar: leikskólinn Barnaborg, íbúðarhús og aðstaða Hjálparsveitar skáta.

Deiliskipulag fyrir svæðið unnið af Skúla H. Norðdahl, arkitekt, var samþykkt af hreppsnefnd Aðaldælahrepps þann 4. mars 1991. Í skipulaginu voru skilgreindar 20 lóðir fyrir einbýlishús og parhús, ein lóð fyrir stofnanir, þrjár athafnalóðir meðfram þjóðvegi og opið útivistarsvæði. Breyting á skipulaginu var samþykkt af Skipulagsstjóra ríkisins þann 19. desember 1996. Þar voru m.a. sameinaðar tvær íbúðarlóðir í lóð fyrir leikskóla.

Skipulagsbreyting þessi byggir í megindráttum á eldra skipulagi og með samþykkt fellur eldri uppdráttur úr gildi. Hún felst í uppfærslu þar sem skipulagsuppdráttur er hnitsettur í Ísnet93. Eftirtaldar breytingar eru gerðar á deiliskipulaginu:

- Parhúsalóðir verða fjórar í stað þriggja.
- Einbýlishúsalóðir verða fjórtán í stað ellefu.
- Stofnanalóð þar sem nú er leikskóli verður íbúðarlóð.
- Iðjugerði 1 er lóð fyrir samfélagsþjónustu, óháð eignaraðild.
- Þrjár athafnalóðir (nr. 3-7) hafa sveigjanlega afmörkun og geta orðið tvær.
- Vegtenging til suðurs að Hlégarði felld út.
- Ný lóð fyrir fráveitu afmörkuð.
- Skipulagsmörk miðast við innmæld eignamörk lands sveitarfélagsins og aðkomuveg að Garði mót norðri.

2. DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

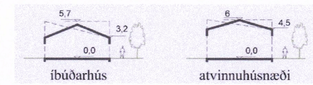
2.1. ALMENN ÁKVÆÐI

2.1.1. YFIRBRAGÐ

Yfirbragð og þéttleiki byggðarinnar skal miðast við eiginleika íbúðarbyggðar í sveit sem m.a. byggist á góðu aðgengi að opnu landi. Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og skal taka mið af staðháttum á hverjum stað.

2.1.2. BYGGINGAR

Þök skulu vera hallandi, mænisþök eða einhalla, á bilinu 14°-22° (1:4 – 1:2,5). Skýringarmynd sýnir hámarks vegg- og mænishæðir.



2.1.3. LÓÐIR

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði utanhúss til suðurs og skulu byggingar vera skjólmyndandi. Leyfilegt er að byggja við núverandi hús, s.s. sólskála eða útbyggingu rúmist heildar byggingarmagn innan skipulagsákvæða og byggingarreits.

Athafnalóðir nr. 3-7 eru með sveigjanlega afmörkun lóðarhluta og er gert ráð fyrir 2-3 lóðum. Með sveigjanleika gefst kostur á að bregðast við breyttum þörfum og eftirspurn. Miðað er við að afmörkun byggingarreita sé 6 m frá lóðamörkum. Fara skal með ákvörðun lóðamarka athafnalóða sem óverulegar breytingar á deiliskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2.1.4. OPIN SVÆÐI

Allar lóðir hafa aðgengi að opnu landi en þar skal gera ráð fyrir útivistar- og leiksvæði.

2.1.5. GATNAKERFI OG BÍLASTÆÐI

Í göturýminu er akbraut, hliðarsvæði, 2 m breið gangstétt og 2 m svæði fyrir bílastæði og ofanvatnslausnir. Breidd göturýmis við Víðigerði er 9,5 m en 11,5 m við Iðjugerði. Tvö bílastæði fyrir hverja íbúð skulu vera innan lóða. Almenn bílastæði í götum eru ómerkt.

2.1.6. OFANVATNSLAUSNIR

Ofanvatn af götum og gangstéttum verður leitt í gegnum gegndræpt yfirborð undir bílastæðum meðfram húsagötum, þar sem það síast í gegnum sandbeð áður en það fer út í jarðveg/grunnvatn. Akbrautir og gangstéttar skulu halla að bílastæðum. Einnig skal gera ráð fyrir niðurföllum með tengingu í sandfang í lágpunktum gatnakerfisins til þess að komast hjá vatnsuppstöðum yfir vetrartímann. Frekari útfærsla verður ákveðin í verkhönnun.

2.1.7. VEITUR

Orkuveita Húsavíkur sér svæðinu fyrir hitaveitu. Hitaveitulögn liggur meðfram þjóðvegi og háspennustrengur við suðurmörk skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir að tengjast vatnsveitu á svæðinu.

Gert er ráð fyrir tvöföldu fráveitukerfi þar sem svartvatn (salernisskolp) verður aðgreint frá grávatni (þvottavatn, önnur vatnsnotkun) og því safnað í sófnunartank eða -tanka og síðan flutt á förgunarstað. Grávatn verður leitt í sameiginlega fellibró og hreinsað í siturbeði áður en það fer út í jarðveg/grunnvatn. Skilgreind er lóð þar sem mögulegt er að hafa safntank fyrir svartvatn og fellibró og siturbeð fyrir grávatn. Mannvirki verða neðanjarðar.

Útfærsla fráveitukerfis, t.d. hvort gert verður ráð fyrir einum sameiginlegum sófnunartanki fyrir svartvatn eða sófnunartanki við hvert hús, verður unnin síðar og kallar ekki á breytingu á deiliskipulagi.

2.2. FRAMKVÆMD SKIPULAGSINS

Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir á skipulagssvæðinu vera í samræmi við ákvæði þess.

3. ÁHRIFAMAT

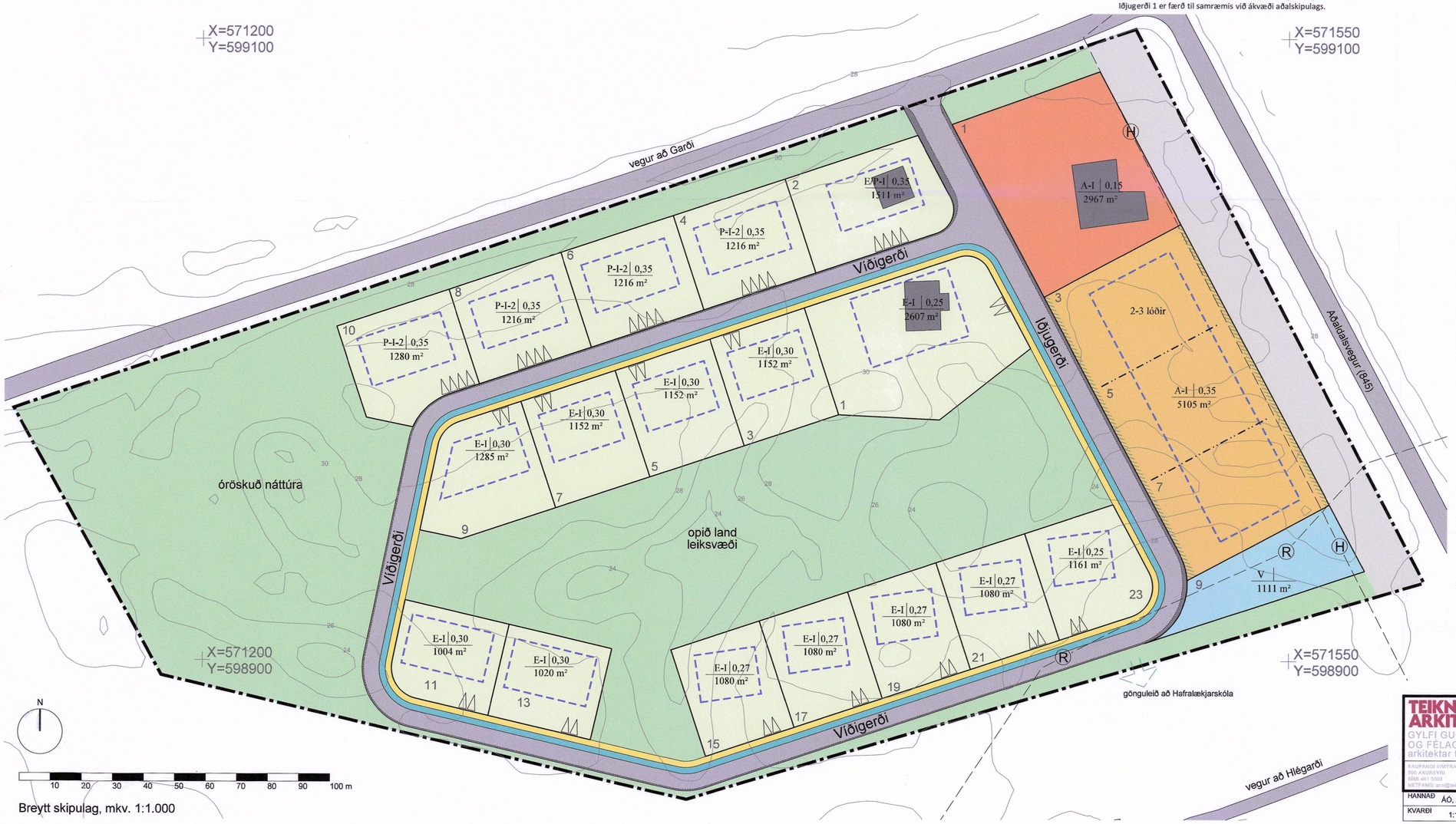
Í skipulaginu eru ekki skilgreindar heimildir til framkvæmda, sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Deiliskipulagið fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Skipulagssvæðið er á verndarsvæði vatnasviðs Mývatns og Laxár. Svæðið er á röskuðu ræktuðu landi og að hluta á grónu nútímahrauni sem einkennir landslag í Aðaldal.

4. BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Skipulagmörkum er breytt til samræmis við innmælda afmörkun lands, sem Aðaldælahreppur keypti á sínum tíma. Lóðum nr. 11 og 13 er breytt til samræmis. Flatarmál lóða leiðrétt og nýtingarhlutfall íbúðarlóða endurskoðað og samræmt. Skilgreining á lóðinni að Iðjugerði 1 er færð til samræmis við ákvæði aðalskipulags.

Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022
þéttbýlisuppdráttur, þéttbýlissvæði í Aðaldal



Breytt skipulag, mkv. 1:1.000

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Lóðamörk, ákvörðuð við úthlutun (á mæliblaði)
- Íbúðalóðir
- Athafnalóðir
- Lóð fyrir samfélagsþjónustu
- Lóð fráveitu
- Byggingarreitir
- P-I-2 | 0,30 / 1216 m² — Húsgerð-hæð-íbúðir | Nýtingarhlutfall / Flatarmál lóðar (P - parhús, E - einbýlishús, A - atvinnuhúsnæði, V - fráveita)
- Bílastæði innan lóða
- Gatnakerfi — Hliðarsvæði, Akbraut, Ofanvatnslausn (burðarhæft gegndræpt yfirborð), Gangstétt
- Kvöð um trjágróður
- Núverandi byggingar
- Opið land
- Veghelgunarsvæði - opið land
- Hitaveita (aðalskipulagslína)
- Rafveita, háspenna (aðalskipulagslína)

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 12. október 2019 til 23. nóvember 2019 var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann 23. maí 2019

og í sveitarstjórn Þingeyjarsveitar þann 4. júní 2019

Sveitarstjóri

Sveitarstjórn

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON ÖG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí KAUPANGI VÍÐIRÁSVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508 NETFANG: arki@teikna.is www.teikna.is	Þéttbýliskjarni í Aðaldal Breyting Deiliskipulagsuppdráttur	VERK 18-466 BLAÐ 01	
HANNAÐ ÁÓ, AKG	TEIKNAÐ ÁÓ, AKG	DAGS. 23.8.2018, 22.5.2019, 16.7.2019	
KVARÐI 1:1.000, blaðstærð A2		BREYTT	