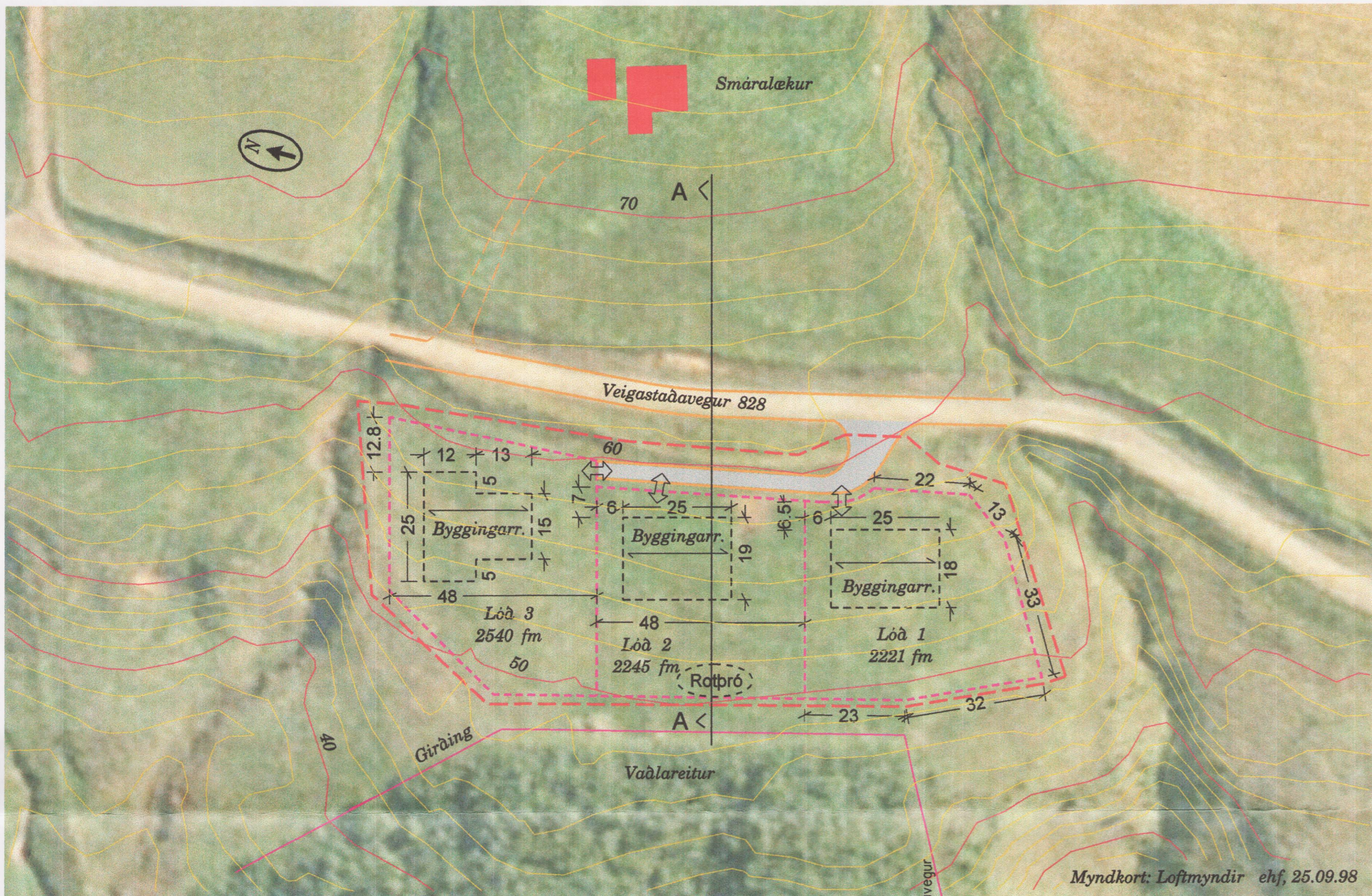
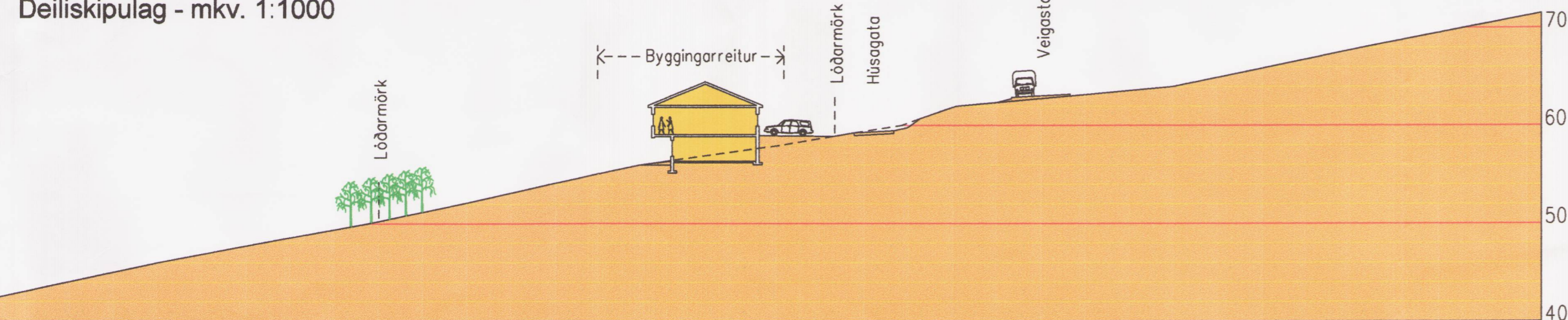


Deiliskipulag v/búðarbyggðar Syðri-Varðgjá Eyjafjarðarsveit



Deiliskipulag - mkv. 1:1000



Snið A-A



Aðalskipulag Mkv. 1:15 000

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- Byggingarrettir
- ← Mæniss stefna
- Umferðartenging lóða
- Umferðarsvæði, götur
- Lóðir fyrir íbúðarhúsnæð
- Núverandi byggingar

Greinargerð

Samkvæmt auglýstu breyttu aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar frá 26.02.2004, er gert ráð fyrir þremur einbýlishúsalóðum á hluta jarðarinnar Syðri-Varðgjá í Eyjafjarðarsveit. Eigandi jarðarinnar Egill Jónsson hefur ráðist í gerð deiliskipulags á því svæði. Skipulagssvæðið er staðsett vestan Veigastaðarvegur nr. 828. Stærð skipulagssvæðisins er um 7000 m². Hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá vestri til austurs er umtalsverður eða u.þ.b. 12 m. Íbúðarbyggð er nokkru norðan við skipulagssvæðið. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir lóðum fyrir þrjú einbýlishús með sameiginlegri aðkeyrslu sem tengjast Veigastaðarvegi nr. 828. Meginhugmynd bygðarinnar á deiliskipulagsvæðinu er að mynda þyrpingu húsa með svipað yfirbragð og stefna þeirra og form taki mið af þeim mikla landhalla sem er á svæðinu.

Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga. Sveitarstjórn mun ákveða byggingarfrest eftir að framkvæmdir hefjast og setja nánari ákvæði um hvenær hús skulu vera fókheld og frágengin utan og frágangi lóða og lóðamarka lokið. Séð skal fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan hverrar lóðar.

Húsagerð

Á hverri byggingarlóð er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Hámarksstærð einbýlishúss og bílgeymslu er 350 m². Hámarksstærð bílgeymslu er 70 m². Húsin skulu vera á tveimur hæðum. Staðsetning húsa innan byggingareits er frjáls. Mesta leyfilega veggghæð austurhlíðar nýbygginga er 3.0 metrar og mesta leyfilega mænishæð er 6.0 metrar frá gólfi efri hæðar. Þakhalli aðalþaks skal vera á bilinu 15 - 35°. Þakform húsa skal vera valmápak og aðalþak hafa áþekka mænissstefnu og sýnd er á uppdrætti. Skilmálar um þakform og stefnu húsa miða að því að ákvæðið samræmi verði í húsunum og að þau myndi þannig eins samstæða heild og frekast er kostur. Vísað er í verklagsreglur sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar um deiliskipulag á vegum einkaaðila dags. 1. okt. 2002, eftir því sem við á.

Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis.

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. Þar sem tvær lóðir liggja saman skal land vera óraskað a.m.k. 2.5 m inn á hvora lóð. Þó geta lóðarhafar sem eiga lóðir sem liggja saman, komið sér saman um annað. Á lóðunum þremur er ekki heimilt að vera með trjágróður að norður-suðurlóðarmörkum sem er hærra 2.5 m, eða þannig fyrir komið að útsýni íbúðarhúsa á aðliggjandi lóðum skerðist sem minnst.

Rafmagn, hitaveita, vatn og fráveita

Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands-eystra í umboði sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Lóðarhafar skulu sjá sér fyrir rotþró innan lóðamarka og æskilegast er að hún sé sameiginleg fyrir lóðirnar þrjár. Mögulegt er að tengja lóðirnar við samveitu Vatnsveitufélag Kaupvangssveitar. Brunavatn er sótt í læki sem renna sunnan og norðan við svæðið eða í brunahana norðan heimreiðar í Ytri-Varðgjá.

Lóðir

Lóðirnar verða í eigu lóðarhafa og veittar í því ástandi sem þær eru í við afhendingu. Aðkeyrsla að lóðunum verður í sameiginlegri eigu lóðarhafanna þriggja og sjá þeir um uppbyggingu, viðhald og rekstur hennar.

Jarðrask og uppgröftur

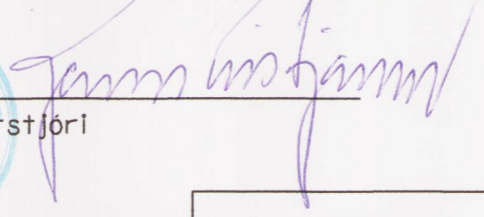
Óheimilt er að nota annað svæði en hinar úthlutuðu lóðir undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðamarka án leyfis.

Úrskurður og ágreiningur

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

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð skv. lögum nr. 73/1997

var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 1/2 2005

Sveitarstjóri


BÚNAÐARSAMBAND EYJAFJARDAR
 DEILISKIPULAGSVINNA UNNIN ÍSAMVINNU ARKITEKTASTOFUNNAR FORM
 OG BÚNAÐARSAMBANDS EYJAFJARDAR

Syðri-Varðgjá, Eyjafjarðarsveit

verk: telknað ÁH og GHG kvardi: 1:1000
 efni: DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR.
 dags: 16.02.04 a: 24.08.04 b: c: bláð: 1

form
 ARNI ARNASON húsgagna- og Innanhússarkitekt FHL
 ÁGUST HAFSTEINSSON arkitekt FAL

ARKITEKTAR HÖNNUÐIR KAUPANGI V/MYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 462-6099 NETFANG: form@nett.is