

Málsnr.: 1102018
Skjalasafn Eyjafjarðarsveitar

16. júlí 2014

Bréfalykill: 19.11



ADALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2005-2025
Mkv. 1:10.000

Stofnlagir Veitukerfa	Deiliskipulagsskýringar
(F-H) Stofnlögn NO og ljósleiðari	— Hæðarlínur (5m)
(S) FjarSKIPTI í jörð	▭ Mörk skipulagssvæðis
Það koma ekki aðrar lagir í gegnum deiliskipulagssvæðið.	■ Lóðarmörk
	■ Byggingarreitu
	(R) Rotþró
	▷ Bílastæði
	Verzlun- og þjónusta Mesta veggheð þakheð Hámarksstærð

6.0 | 6.0
8.0 | 2000

DEILISKIPULAGSTILLAGA
Mkv. 1:1.000

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann 16.7.2014 ²⁰¹² og í sýningu þann 27.8.2014 ²⁰¹²

Greinargerð / Skilmálar


- 1.1 Almennar upplýsingar**
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2005-2025 er gert ráð fyrir verzlun og þjónustu VP5-a í landi Syðri-Varðgjá. Sá reitur sem hér er gerð deiliskipulagstillaga að, er spilda úr landi Syðri-Varðgjá og er hann ofan þjóðvegur nr. 828 (Veigastaðavegur). Þar er gert ráð fyrir verzlun- og þjónustusvæði. Í samræmi við það hefur landeigandi látið gera tillögu að deiliskipulagi fyrir þetta svæði. Skipulagið er unnið af HSÁ teiknistofu Sunnuhlíð 12 603, Akureyri. Fjarlægð frá byggingarreit að suðurmörkum lóðar eru 25m. Fjarlægð frá byggingarreit að austurmörkum lóðar er 15,5m. Minnsta fjarlægð byggingarreits að miðlinu Veigastaðavegar er 49m.
- 1.2 Afmörkun og staðhættir**
Deiliskipulagssvæðið afmarkast milli tveggja lækja að norðan- og sunnanverðu, Veigastaðavegar að vestan og upp í brekku í landi Syðri-Varðgjá að austan. Reiturinn er allur gamalt tún og ekki um að ræða friðlýst svæði. Stærð skipulagssvæðisins er u.þ.b. 11.696 m² og byggingarreitur 1.000m².
- 1.3 Fornleifaskráning**
Engar heimildir eru um fornleifar á þessu svæði. Ef ljós koma eldri minjar mun fornleifavernd verða tilkynnt um málið.

- 2. SKILMÁLAR**
- 2.1 Almenn**
Aður en framkvæmdir hefjast skal sveitarstjórn gefa út framkvæmdaleyfi með þeim skilyrðum sem sveitarstjórn ákveður. Megin stefna húsa skal vera samsíða byggingarreit, eins og hann er sýndur á uppdrætti. Séð skal fyrir á m.k. einu bílastæði fyrir hverja gistiheimingu og tveimur stæðum fyrir íbúð ásamt stæði fyrir hóplendabil.
- 2.2 Húsagerð**
Á svæðinu er heimilt að reisa eins til tveggja hæða hús sem rúma gistihús og eina íbúð. Byggingarreitur húsanna er 10x100 m en leyfð heildarnýting er 0,171 eða allt 2000 m². Staðsetning húsa innan byggingarreits er frjál. Mesta leyfileg veggheð á einnar hæða húsi er 3,1 m (mænishæð 5,1 m) og tveggja hæða húsi er 6,0 m (mænishæð 8,0 m) og er miðað við aðalgólf 1. hæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 15 til 25 gráður. Þakform húsanna skal vera tvíhalla (risþak). Kvæð er um lagir í gegnum svæðið, sjá nánar uppdrátt.
- 2.3 Lagir**
Hlita skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra og sveitastjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hænuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka. Hitaveita liggur í gegnum svæðið og er eign NO. Rafstrengur er neðan (vestan) Veigastaðavegar (828) en neysluvatns verður sótt úr vatnsveitu Kaupvangssveitar er liggur austan svæðis. Ljósleiðari fer í gegnum svæðið með stofnlögn NO, sjá nánar uppdrátt. Gert er ráð fyrir einni rotþró á svæðinu sem yrði staðsett vestan

- byggingarreits. Ef ljóga þarf rotþró á svæðinu skal það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og skipulagsnefnd. Brunavatr er sótt í læk sem rennur norðan svæðis og einnig vatnsveitu Kaupvangssveitar.
- 2.4 Hönnun og uppdrættir**
Uppdrættir vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarnefnd Eyjafjarðarsveitar. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Aður en framkvæmdir við vegstæði hefjast skal vegghönnun vera lokið og skal hún vera gerð skv. reglum vegagerðarinnar og vinnureglum Eyjafjarðarsveitar.
- 2.5 Frágangur lóðar og önnur mannvirki**
Á uppdrætti skal auk húsanna öll önnur mannvirki á lóðinni, svo sem bílastæði, gangstéttar, stoðveggi, gróðingur og skjólveggi og gerð skal grein fyrir væntanlegri hæðarlegur lóðarinnar. Visað er í verklagsreglur í kafla 7.2 „Reglur vegna skilgreininga framkvæmda á vegum ríkisráðgjafa“ í greinargerð með Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025, eftir því sem við á.
- 2.6 Jarðrask og uppröftur**
Óheimilt er að nota annað svæði en hið úthlutað land undir uppröft úr húsgrunni, byggingaefni og annað sem að byggingastarfsemi lýtur eða gera jarðrask utan lóðarmarkna án leyfis landeiganda.
- 2.7 Málsmeðferð**
Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal vísa honum til Héraðsdóms Norðurlands eystra til úrskurðar.

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið afgreiðslu í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var samþykkt í skipulagsnefnd þann 1.9.2014 og í sveitarstjórn þann 10.9.2014 ²⁰¹²

Karl Friðtannsson
Sveitarstjóri



DEILISKIPULAGSTILLAGA
H.S.Á. TEIKNISTOFA

HSÁ Teiknistofa ehf. · SUNNUHLÍÐ 12 · 603 AKUREYRI · tlf. 580509-0290
sími 464-6800 · fax 464-6801 · hama@hara.is · www.hara.is
HARALDUR S. ÁRNASON · tlf. 120149-2539
STEINMAR II. RÖGNVALDSSON · tlf. 140574-3769

Stemman H. Þorgeirsdóttir

VERKHEITI				
Landspilda úr Syðri Varðgjá.				
DEILISKIPULAGSTILLAGA				VERK NR. 10-101
				TEIKNING NR. 3501
HANNAÐ HÁ	TEIKNAD HÁ	VIÐFARID	DAGS 11.06.2012	KVARDI 1:1.000/10.000
BREYTT 1	2	3	4	5