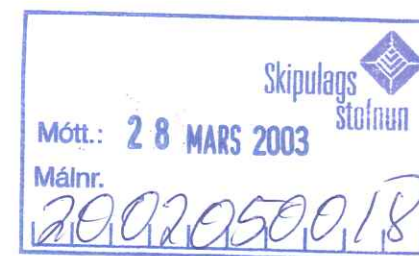


DEILISKIPULAG ÍBÚÐARBYGGÐAR Í LANDI HÓLSHÚSA EYJAFJARÐARSVEIT

GREINARGERÐ



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

APRÍL 2002
MARS 2003

DEILISKIPULAG ÍBÚÐARBYGGÐAR Í LANDI HÓLSHÚSA, EYJAFJARÐARSVEIT

GREINARGERÐ

MARS 2003

EFNISYFIRLIT

1	FORSENDUR	2
1.1	Ágrip.....	2
1.2	Skipulagsgögn.....	2
1.3	Staðhættir.....	2
1.4	Fornleifar.....	3
1.5	Kortagrunnur.....	4
1.6	Ávæði um smábýli.....	4
2	DEILISKIPULAG	6
2.1	Markmið.....	6
2.2	Nokkur meginatriði.....	6
2.3	Skipting lands.....	7
2.4	Gatnakerfi.....	8
2.5	Lóðir og landmótun.....	9
2.6	Byggingarreitir og byggingar.....	10
2.7	Nýting lóða.....	12
2.8	Veitur.....	12
2.9	Önnur ákvæði.....	13
3	AUGLÝSING OG SAMÞYKKT	15
4	UPPDÆTTIR	16

1 FORSENDUR



1.1 ÁGRIP

Frumkvæði að vinnslu deiliskipulagstillögu í landi Hólshúsa í Eyjafjarðarsveit á landeigandi. Í samráði við sveitarstjórn réði hann skipulagsráðgjafa til verksins. Tilgangur verkefnisins er að skipuleggja íbúðarsvæði með stórum lóðir fyrir sveitasetur eða smábýli á hluta af landi Hólshúsa og setja viðeigandi skilmála um byggingar og frágang lóða. Lóðirnar verða seldar einstaklingum til ráðstöfunar í samræmi við samþykkt sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar um smábýli dags. 2. maí 2000.

Skipulagstillagan er unnin á Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. og hefur Árni Ólafsson, arkitekt, haft yfirumsjón með verkinu.

Landeigandi og sveitarstjórn munu ganga frá skriflegu samkomulagi um það hver skuli annast uppbyggingu og rekstur þjónustukerfa á skipulagssvæðinu.

Breyting á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar var auglýst samtímis deiliskipulagstillögu.

1.2 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi, deiliskipulagsuppráttur nr. 01 í mkv. 1:2000, dags. 15.4.2002 og 9.12.2002, breytt 24.3.2003, og skýringarupprættir nr. 02 og 03, dags. 15.4.2002 og 9.12.2002, breytt 24.3.2003. Upprættir eru í mælikvarða 1:4000 aftast í greinargerðinni. Skýringaruppráttur 03 sýnir dæmi um staðsetningu og lögun húsa. Sýndar eru sams konar byggingar, jafn stórar, á öllum lóðum sem dæmi um útfærslu. Skýringaruppráttur 02 sýnir helstu skipulagslínur ofan á loftmynd af svæðinu til glöggvunar.

Skipulagstillagan felur annars vegar í sér ákveðna skilmála, kvaðir og bindandi ákvæði og hins vegar leiðbeinandi ákvæði og ábendingar sem byggingarnefnd ber að miða við eftir því sem við á við mat á aðalteikningum. Samhengi og orðalag greinargerðar gerir greinarmun á bindandi ákvæðum og leiðbeinandi.

1.3 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er 28.9 ha spilda úr landi Hólshúsa í Eyjafjarðarsveit. Hólshús eru skammt norðan Grundar og hluti Grundartorfu eða Grundarpláss. Landið er einkaeign. Bæjarhús og nýtt íbúðarhús eru neðan þjóðvegjar, Eyjafjarðarbrautar vestri, en skipulagssvæðið er í hlíðinni ofan þjóðvegjar milli jarðanna Miðhúsa og Dvergsstaða, norðan og vestan Finnastaðavegar.



Kerling

Hlíðin hallar mót austri og er landhalli víða yfir 10%. Skipulagssvæðið er gróið og ræktuð tún eru á meginhluta þess. Nokkrir melhólar með holtagróðri standa upp úr túnunum, þar á meðal Vörðuhólar (sjá kafla 1.3). Túnin eru nýtt til heyskapar. Landið hefur verið ræst fram með skurðum sem veita vatni um skurðakerfi niður í Eyjafjarðará. Tveir vegslóðar liggja um svæðið frá Finnastaðavegi að túnunum ofar í hlíðinni. Neðri mörk skipulagssvæðisins eru í um 40 m hæð yfir sjávarmáli en efsti hluti þess í rúmlega 100 m.y.s. Meginhluti skipulagssvæðisins er milli 50 og 90 m hæðarlína. Eyjafjarðarbraut vestri (821) og Finnastaðavegur (824) eru tengivegir í vegakerfi Vegagerðarinnar. Raflína RARIK er eftir svæðinu endilöngu frá suðri til norðurs og fer yfir hólana í miðju þess.

Af svæðinu er fallett útsýni yfir sveitina. Byggðin austan ár og frammar í firðinum blasir við en til norðurs lokast fjallahringurinn af ávalri Vaðlaheiðinni vegna bugðunnar á firðinum. Norðanátt er því ekki jafn sterk og utar þar sem opið er til hafs. Vestur af skipulagssvæðinu rís Kerling rúmlega 1500 m há og tignarlegir, hvassir tindar til beggja handa, hæstu fjöll við Eyjafjörð.

1.4 FORNLEIFAR

Minjasafnið á Akureyri og Fornleifastofnun Íslands hafa skráð fornleifar í Grundarplássi og undir Fjöllum (FS037-94015). Þar eru 11 atriði skráð í landi Hólshúsa (Ey-327), þar af eitt á skipulagssvæðinu, Vörðuhólar (Ey-327:007). Á fornleifakorti af Grundarplássi eru skráð atriði í landi Miðhúsa ranglega dregin of norðarlega, þ.e. í landi Hólshúsa og innan skipulagssvæðisins. Greinargóð staðháttalýsing skrárinnar tekur af tvímæli og hefur leiðréttingu verið komið á framfæri á grundvelli hnitasettrar loftmyndar af svæðinu.

Um Vörðuhóla segir í fornleifaskránni:

Ey-327:007 Vörðuhólar,

65 31.685 N 18 08.880 V

*„Milli Dvergsstaða og Hólshúsa eru tveir hólar, sem heita sameiginlega Vörðuhólar.“
– „Norðan við Hólshús eru tveir hólar, Efri- Vörðuhóll og Neðri- Vörðuhóll.“ segir í örnefnalýsingum. Neðri Vörðuhóll er fast ofan og vestan við þjóðveginn í öðru framræsluhólfi sunnan við Dvergsstaðamerki og sést þá fyrst til Hólshúsa er komið er að norðan. Neðri hóllinn er um 100 m norðan við gatnamót Möðrufellsafleggjara. Útflattur vörðugrunnur er á hólnum nodanverðum en auk hans eru grjóthaugar á einum þremur stöðum en a.m.k. tveir af þeim eru sennilega grjót sem nýlega hefur verið tínt úr túnunum umhverfis hólinn. Efri hóllinn er um 200 m vestar. Hann er stærri um sig og stendur heldur sunnar. Yfir efri hólinn liggur rafmagnslína. Lítið grónir melhólar sem ber milli Hólshúsa og Dvergsstaða. Milli þeirra hafa verið mýrarsund en nú eru þar ræktuð tún. Eitt af vörðubrotunum er sporöskjulaga og gæti verið dys.*



Neðri Vörðuhóll

Hættumat: hætta vegna ábúðar.

Heimildir: Ö-Hrafn, 182; Uppkast að örnefnalýsingu Grundar í Hrafnagilshreppi, 5.

Við vettvangskönnun minjavarðar fannst einn staður til viðbótar þar sem grunur leikur á um að leifar torfhúsa sé að finna. Ekki verður skorið úr um hvort um raunverulegar fornleifar sé að ræða nema með rannsókn. Hnit staðarins eru 539303.2, 559270.9 í landshnitakerfinu Ísnet93.

1.5 KORTAGRUNNUR

Hnitasett hæðarlínukort með 1 m hæðarlínum er unnið af ÍSGRAF í janúar 2002. Aðrir þættir grunnkorts voru unnir af Búnaðarsambandi Eyjafjarðar í janúar 2002.

1.6 ÁVÆÐI UM SMÁBÝLI

Eyjafjarðarsveit samþykkti 2. maí 2000 eftirfarandi viðmiðunarreglur um svo nefnd smábýli í sveitarfélaginu og eiga þau við um lóðir fyrir sveitasetur á skipulagssvæðinu:

Smábýli fylgir lóð sem getur verið allt að 5 ha. Á smábýli verður ekki stundaður hefðbundinn búrekstur sem atvinnurekstur né hefur smábýli stöðu bújarðar eða lögbýlis sbr. ábúðarlög, nr. 4/1976, og jarðalög, nr. 65/1976 m.s.br. Smábýlum er ætlað að skapa möguleika fyrir eftirfarandi:

- I. garðrækt s.s. ræktun matjurta og/eða skógrækt eða aðra ræktun.*
- II. takmarkað skepnuhald.*
- III. minni iðnað (smáiðnað) eða athafnasemi sem ekki krefst mikilla bygginga eða athafnasvæðis.*

Viðmiðunarreglur:

- 1. Að öllu jöfnu skulu smábýli ekki vera stakstæð heldur myndi þau ákveðna heild (hverfi) með a. m. k. ekki færri einingum en þremur á hverjum stað.*
- 2. Sveitarstjórn getur ákveðið í byggingarskilmálum að í hverju hverfi smábýla sé einungis leyfð ein tegund athafnasemi sbr. lið I–III.*
- 3. Sveitarstjórn getur ákveðið öðrum byggingum en íbúðarhúsi smábýlisins stað utan lóðar þess á sérstaklega skipulögðu svæði í nágrenninu. Þar verði tiltekinn fjöldi lóða fyrir skepnuhús og/eða iðnaðarhúsnæði.*



Vörðubrot eða dys?

4. *Sveitarstjórn getur sett ákveðnar reglur um skepnuhald í smábýlahverfi eða hverfum s. s. um takmarkaðan fjölda sem tilheyrir hverju býli eða hverfi o. s. frv.*
5. *Umsókn um lóð undir smábýli skal ávallt fylgja greinargerð umsækjanda um fyrirhugaða nýtingu landsins. Skepnuhald sé aldrei leyft á smábýli nema umsækjandi hafi umsaminn beitarrétt fyrir fénað sinn ef land býlisins er ekki nægilegt til þeirra hluta.*

2 DEILISKIPULAG

2.1 MARKMIÐ

Tilgangur verkefnisins er að skipuleggja íbúðarsvæði með þyrpingu stórra lóða fyrir sveitasetur sem njóta gæða og eiginleika sveitarinnar og gefa þannig kost á búsetuformi með möguleika á takmörkuðu skepnuhaldi, minni háttar atvinnustarfsemi og ræktun sem ekki er unnt að mæta í þéttbýli og bæ.

Markmið skipulagshöfundar er að móta þyrpingu sjálfstæðra býla á þann hátt að kostir landsins s.s. landslag og útsýni verði nýttir sem best. Jafnframt verði leitast við að skilgreina rammaákvæði sem bæði veita vissu frjálshæð í útfærslu einstakra lóða og stuðla að vandaðri umhverfismótun og fallegri byggð á svæðinu.

2.2 NOKKUR MEGINATRIÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir þyrpingu 10 sveitasetra, þ.e. stórra íbúðarlóða þar sem heimilt er að hafa takmarkað skepnuhald, reka minni háttar atvinnustarfsemi og stunda rækun, s.s. garðrækt, skógrækt og matjurtarækt. Flatarmál lóða er 1,8 – 4 ha. Tveir safnvegir, hér nefndir A og B eru lagðir frá Finnastaðavegi til norðurs. Afmörkuð er reiðleið upp hlíðina við enda safnveganna að tünnum ofan skipulagssvæðisins svo og reiðleið innan lóða sem tryggir opna leið frá flestum lóðanna að öðrum reiðleiðum án þess að farið verði um akbraut. Byggingarreitir eru stórir og eru fjölbreyttir möguleikar á staðsetningu bygginga á flestum lóðanna. Miðað er við að á hverri lóð geti risið þrjár byggingar, íbúðarhús, bílgeymsla og útihús, samtals allt að 500 m². Ekki verður hreyft við nokkrum kennileitum á svæðinu, hvorki með byggingum né trjágróðri.

Ekki er gert ráð fyrir almennum, opnum svæðum innan skipulagssvæðisins öðrum en samgönguleiðum. Lóðir eru það stórar og eðli byggðarinnar með þeim hætti að ekki er þörf fyrir almenn leiksvæði eða útivistarsvæði.

Lóðirnar hafa ekki sömu eiginleika og yfirbragð og lóðir í bæ eða þorpi. Lögð er áhersla á að styrkja sérstöðu og sérstaka eiginleika sem staðsetning og stærð svæðisins gefur og að lóðir og byggingar verði ekki álappalegar eftirlíkingar stórra einbýlishúsalóða í þéttbýli. Sveitasetur getur haft yfirbragð búgarðs eða óðals og er ástæða til þess að undirstrika það með markvissu fyrirkomulagi aðkomu og bygginga.



Horft til suðausturs yfir lóð B2 að Grund

2.3 SKIPTING LANDS

Skipulagssvæðið, alls 288.870 m² eða um 28,9 ha, skiptist í 10 einkalóðir, svæði fyrir tvo safnvegi, veg A og veg B og svæði fyrir reiðleið.

2.3.1 EINKALÓÐIR

Einkalóðir standa við safnvegi A og B.

Lóð A1	22.061 m ²	≈ 2,21 ha
Lóð A2	22.467 m ²	≈ 2,25 ha
Lóð A3	20.406 m ²	≈ 2,04 ha
Lóð A4	31.920 m ²	≈ 3,19 ha
Lóð B1	39.986 m ²	≈ 4,00 ha
Lóð B2	32.579 m ²	≈ 3,26 ha
Lóð B3	23.927 m ²	≈ 2,39 ha
Lóð B4	20.891 m ²	≈ 2,09 ha
Lóð B5	37.388 m ²	≈ 3,74 ha
Lóð B6	17.752 m ²	≈ 1,78 ha
Samtals	269.377 m ²	≈ 26,94 ha

2.3.2 VEGSTÆÐI SAFNVEGA

11.393 m² (1,14 ha)

Núverandi landeigandi leggur til vegstæði safnvega. Vegagerðin sér um gerð safnvega allt að 50 m frá íbúðarhúsi. Rekstur og viðhald verður á hendi Vegagerðarinnar í samræmi við vegalög nr. 45/1994.

2.3.3 REIÐLEIÐ

8.100 m² (0,81 ha)

Eigandi Hólshúsa á og rekur þjónustuleið og reiðleið frá þjóðvegi að túnum ofan skipulagssvæðisins sem tilheyrir Hólshúsum. Leiðin liggur sunnan lóða A4 og B5. Sjá kafla 2.4.2.



Horft yfir land B1 til suð-vesturs

2.4 GATNAKERFI

2.4.1 AKVEGIR

Tveir safnvegirnir, A og B, eru lagðir til norðurs frá Finnastaðavegi. Þess er gætt að langhalli verði hvergi mikill. Nokkur þverhalli er syðst í vegstæði vegar A. Safnvegirnir enda í snúningssvæði nyrst. Fjórar lóðir eru við veg A en sex lóðir við veg B. Vegstæði er 12 m breitt og breiðara við snúningssvæðin. Miðað er við að bundið slitlag komi á akbraut, breidd allt að 5 – 6 m. Frágangur og útfærsla verði í samræmi við reglur Vegagerðarinnar um safnvegi. Þar sem um er að ræða safnvegi að þyrpingu íbúðarhúsalóða skal útfærsla miðast við að hraði verði ekki mikill á vegunum. Ekki er gert ráð fyrir að gangstígur verði lagður meðfram vegunum þótt svigrúm sé fyrir slíkt.

2.4.2 REIÐLEIÐIR

Svæði fyrir reiðleið og aðkomu að efri túnnum er afmörkuð meðfram þjóðvegi og upp í gegn um skipulagssvæðið til vesturs. Svæðið verður í eigu og umsjá landeiganda Hólshúsa. Umferð að aðliggjandi lóðum er heimil. Ekki er leyfð önnur umferð vélknúinna tækja á reiðleiðinni en nauðsynleg er vegna búskapar og nýtingar túnanna vestan skipulagssvæðisins.

2.4.3 REIÐLEIÐIR INNAN LÓÐA

Til þess að tryggja sem best aðgengi lóða að reiðleiðum er gert ráð fyrir að á 7 lóðum verði kvöð um opna leið meðfram lóðamörkum baklóðar. Reiðleiðin liggur eftir skipulagssvæðinu endilöngu frá norðri til suðurs og tengir lóðirnar bæði við Finnastaðaveg og reiðleiðina sem liggur þvert í gegn um svæðið en auk þess liggur hún að landamerkjum við Dvergsstaði. Engin kvöð er um framhald leiðarinnar í landi Dvergsstaða en leiðin gefur landeiganda þar tengimöguleika sem einnig gætu þá nýst íbúum skipulagssvæðisins.

Kvöð um opna leið er merkt inn á skipulagsupphrátt. Þar má ekki girða nær lóðamörkum en 3 m þannig að leiðin verður 6 m breið og með almennum umferðarrétti allra lóðarhafa á svæðinu. Frágangur og viðhald leiðarinnar er sameiginlegt verkefni viðkomandi lóðarhafa. Á þessu stigi er ekki gert ráð fyrir jarðvegsframkvæmdum heldur einungis að um opna leið verði að ræða. Girðingar meðfram innri reiðleið skulu settar upp og viðhaldið af eiganda hvernar lóðar fyrir sig.



Horft til norðurs af Neðri Vörðuhól yfir lóð A4

2.5 LÓÐIR OG LANDMÓTUN

2.5.1 AÐLÖGUN BYGGINGA AÐ LANDI

Byggingar skulu lagaðar að landi þannig að skeringum ofan húsa og fyllingum neðan þeirra verði haldið í lágmarki. Fordæst skal húsagerðir sem krefjast mikilla breytinga á landi. Í hallandi landi skal taka mið af landslagi við hönnun húsa t.d. með jarðhæð sem er niðurgráfin að ofanverðu eða með pallahúsum þar sem gólfhæðir fylgja landinu. Einnig er bent á þann gamla sið að láta sökkul húss taka upp minni háttar hæðarmun á lóð í stað þess að fylla upp láréttar grasflatir í gólfhæð hússins. Gera skal grein fyrir allri hæðarsetningu lóða og landmótun á aðaltekningum.

2.5.2 SKURÐIR

Miðað er við að framræsluskurðir haldi sér í óbreyttri legu. Skurðirnir ráða lóðamörkum á nokkrum stöðum en liggja einnig í gegn um fjórar lóðir. Bent er eindregið á þann kost að breyta lögun skurðanna þannig að þversnið þeirra verði V laga með tiltölulega litlum halla á skurðbökkum. Þannig verða þeir hættulitlir lækjarvegir í stað þess að vera U-laga og varasamir farartálmar. Hvergi má stífla eða hindra framræslu með uppfyllingum.

2.5.3 HÆÐARSETNING LÓÐA

Frágangur og hæðarsetning á lóðamörkum skal miðast við óbreytt land, nema þar sem augljóslega þarf að lagfæra hæðir vegna eldra jarðrasks eða vegagerðar. Óhreyft land, óbeytt landhæð, skal vera á a.m.k. 3 m belti meðfram lóðamörkum. Grannar geta komið sér saman um annan frágang á sameiginlegum lóðamörkum, t.d. að lagfæra form framræsluskurða eins og lýst er í kafla 2.5.2. Bindandi landhæðir á lóðamörkum verða gefnar upp á mæliblöðum.

2.5.4 ÓRASKAÐ LAND

Á skipulagsupprætti eru nokkrir melkollar, þar á meðal Vörðuhólar, merktir sérstaklega og er óheimilt að raska þar landi með nokkrum hætti. Byggingarreitir eru afmarkaðir utan þessara svæða. Í flestum tilvikum er um að ræða kennileiti og útsýnisstaði sem æskilegt er að halda m.a. til þess að tryggja fjölbreytni í yfirbragði svæðisins. Einnig er um að ræða tvö svæði sem talin eru upp í fornleifaskrá og ekki má raska án sérstakrar heimildar. Þar sem búast má við umtalsverðri skógrækt og skjólbeltarækt á lóðunum verða hólarnir tilbreyting í breyttri ásýnd svæðisins. Því verður ekki heimilt að planta trjám og runnum innan þessara sérmerktu svæða.

2.5.5 MINJASTAÐIR, VÖRÐUHÓLAR

Vörðuhólar, efri og neðri, eru taldir í fornleifaskrá Grundarpláss sbr. kafla 1.4. Um minjastaði gilda ákvæði þjóðminjalaga nr. 107/2001. Allar fornleifar eldri en 100 ára eru friðaðar óháð sérstakri fiðlýsingu. Þar sem óvissa er um gildi merktra minja innan skipulagssvæðisins ber

að umgangast svæðin með varúð og gæta þess að spilla þeim ekki. Hugsanlega eru leifar torfhúsa ofarlega á lóð A4 og er ekki heimilt að raska því svæði nema að undangenginni rannsókn og með leyfi Fornleifaverndar ríkisins. Framkvæmdaðili ber kostnað af fornleifarrannsóknum sem nauðsynlegar kunna að reynast vegna framkvæmda á minjastöðum. Vörðuhólar eru mektir sem óraskað land og er þar hvorki gert ráð fyrir mannvirkjum né trjágróðri.

2.5.6 FRÁGANGUR LÓÐA OG RÆKTUN

Miðað er við að lóðarhafar rækti trjágróður til skjóls, t.d. skjólbelti við lóðamörk og innan lóða. Ekki eru þó settar kvaðir um slíkt eða lega skjólbelta ákveðin í skipulagi. Eindregið er bent á þá leið að afmarka og móta rými í landinu með trjágróðri í stað þess að þekja landið alveg með skógi. Gæta skal þess að trjágróður spilli ekki útsýni um of. Við lóðamörk er æskilegt að skjólbelti verði með fjölbreyttum gróðri, lágvöxnum runnum á jaðri en hávaxnari tegundum innar. Á afstöðumynd aðalteikningar skal gera grein fyrir megindrattum skjólbelta og skógræktar á viðkomandi lóð.

2.6 BYGGINGARREITIR OG BYGGINGAR

2.6.1 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru afmarkaðir eftir landslagi og öðrum takmörkunum á svæðinu. Eftirtaldir þættir eru meginforsendur fyrir afmörkun byggingarreita:

- Fjarlægð frá safnvegi og lóðamörkum er að lágmarki 20 m.
- Ekki byggt í mjög bröttu landi
- Ekki byggt á hólum og melkollum sem standa upp úr landi sem kennileiti.
- Leitast er við að innan hvers byggingarreits sé tiltölulega flatt land a.m.k. að hluta.
- Byggingarreitir ná fram á brekkubrúnir með möguleika á útsýni.

Byggingarreitir eru misstórir. Á nokkrum lóðanna eru þeir mjög stórir og með fjölbreytta möguleika á staðsetningu bygginga. Stærð lóða og byggingarreita gefur möguleika á að staðsetja og snúa byggingum á hverri lóð með tilliti til sólar, útsýnis og veðurfars án þess að áhrif hafi á grannlóð. Samræmi og samhengi skal vera í stefnu allra bygginga á hverri lóð fyrir sig, þær verði t.d. samsíða eða undir réttu horni hver við aðra eða settar á annan hátt í greinilegt og markvisst samhengi. Málsetning og hnit hornpunkta byggingarreita verða tilgreind á mæliblöðum.

2.6.2 BYGGINGARMAGN

Á hverri lóð má reisa þrjár byggingar: eitt íbúðarhús, eina bílageymslu og eitt útihús. Íbúðarhús og bílageymsla mega samtals vera allt að 300 m². Bílageymsla má vera sambyggð íbúðarhúsi og verða þá mest tvö hús á lóðinni. Hámarksstærð bílageymslu er 40% af flatarmáli



Horft til norð- vesturs af Neðri Vörðuhól yfir lóðir A4 og B5

íbúðarhúss. Útihús má vera allt að 200 m². Heildarbyggingarmagn (samanlagður allur gólfhlötur allra hæða og allra húsa) á hverri lóð er því allt að 500 m².

2.6.3 STAÐSETNING HÚSA

Allar byggingar skulu vera innan skilgreinds byggingarreits. Byggingar á hverri lóð skulu mynda samstæða heild eða þyrpingu. Til viðmiðunar má miða við að allar byggingar verði innan hrings sem er að hámarki 65 m í þvermál – óháð umfangi byggingarreitsins. Ef samhengi bygginganna byggist á einfaldri röð eða línu getur mesta fjarlægð milli húshluta verið nokkuð meiri eða allt að 75 m. Staðsetning húsaþyrpingar innan byggingarreits er frjáls. Tilgangur þessarar reglu er sá að hvert býli myndi húsasamstæðu eða heild, jafnvel þótt hún sé samansett úr húsum ólíkum að gerð og stærð. Einnig er ætlast til þess að með þessu fyrirkomulagi verði hver lóð skipulögð þannig að byggingarnar móti ákveðið umhverfi innan lóðarinnar og skjólgóð rými þar sem veðurlag er betra en á opnu landi.

Á afstöðumynd aðaltekningar skal gera grein fyrir öllum fyrirhuguðum byggingum á viðkomandi lóð, staðsetningu þeirra og samhengi.

2.6.4 FORM OG ÚTLIT BYGGINGA

Lögð er áhersla á að vandað verði til hönnunar bygginga og samræmis gætt milli allra bygginga á sömu lóð þótt ólíkar séu að stærð og gerð. Samræmi getur átt við form og stíl bygginga en ekki síður efnis- og litaval. Samræmi þarf t.d. ekki að fela í sér að þakhalli skuli vera sá sami á öllum byggingunum. Ekki eru settar kröfur um sameiginleg formeinkenni eða efnis- og litaval fyrir hverfið allt.

Miðað er við að byggingar séu að hámarki tvær hæðir og ris. Hámarks veggghæð langhliða eða veggja samsíða mænisstefnu er 5,6 m yfir gólfkóta jarðhæðar, bæði á íbúðarhúsum og útihúsum. Þakhalli má vera á bilinu 0 – 50°. Þakform er að frjálst með því skilyrði að samræmi eða jafnvægi sé á byggingum hvernar lóðar og byggingar teljist vel leystar í formi og útliti að mati byggingarnefndar. Hönnuður aðaltekninga skal gera grein fyrir efnis og litavali og á hvern hátt samræmis verði gætt í byggingum á viðkomandi lóð.

2.6.5 HÆÐARSETNING BYGGINGA

Þar sem byggingarreitir eru stórir með fjölbreytta möguleika á staðsetningu bygginga er hæðarsetning bygginga ekki ákvörðuð í skipulagi. Hæðarsetning skal taka mið af þeim atriðum sem talin eru í kafla 2.5.1 um aðlögun bygginga að landi þannig að komist verði hjá meiri háttar breytingum á landhæðum. Á aðaltekningum skal gera grein fyrir hæðarsetningu allra bygginga og sýna með núverandi landhæðum og breytttri landhæð ef áform eru um slíkt.

2.7 NÝTING LÓÐA

Miðað er við að eftirfarandi starfsemi geti verið á svæðinu auk íbúðarbyggðar:

- Atvinnustarfsemi sem ekki kerfst mikilla bygginga eða athafnasvæða.
- Garðrækt, matjurtarækt, skógrækt eða önnur ræktun
- Takmarkað skepnuhald skv. samþykktum sveitarstjórnar.

Umfang atvinnustarfsemi og/eða skepnuhalds takmarkast af hámarksstærð útihúss, 200 m², og stærð lóðar. Hlíta skal skilmálum og samþykktum sveitarstjórnar um atvinnurekstur á svæðinu.

2.8 VEITUR

2.8.1 RAFVEITA

Raflína RARIK liggur eftir svæðinu endilöngu og verður hverfið tengt henni. Ef uppbygging á svæðinu verður hæg og fáar lóðir teknar í notkun verður í upphafi notast við stauraspennistöð í línu en við meiri uppbyggingu verður gerð jarðspennistöð á því svæði sem merkt er á skipulagsupprætti. Sett verður upp lítil spennistöð fyrir svæðið og er kvöð á lóð B6 um að þar megi koma henni fyrir með aðkomu frá safnvegi B. Spennistöðin er lágur kassi á steiptum sökkli, u.þ.b. 1 x 1,5 m að grunnfleti. Nákvæðm staðsetning og útfærsla skal unnin í samráði við lóðarhafa.

Öryggissvæði er beggja vegna raflínunnar, 12 m til hvorrar handar. Byggingarreitir eru dregnir utan marka öryggissvæðis. Verði raflínan lögð í jörð er unnt að rýmka byggingarreit á lóð B4, þ.e. færa vesturmörk hans að 20 m fjarlægð frá safnvegi B.

2.8.2 VATN

Samningur um öflun neysluvatns skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi verða veitt á svæðinu. Gert er ráð fyrir að vatnslagnir að lóðum fylgi safnvegum.

2.8.3 FRÁVEITA

Á hverri lóð skal gera ráð fyrir rotþró. Frágangur rotþróa, viðhald og rekstur skal vera í samræmi við leiðbeiningar Hollustuverndar ríkisins, fyrirmæli heilbrigðisnefndar og reglugerð um fráveitur og skolp nr 798/1999. Á aðaltekningu skal gera grein fyrir staðsetningu og frágangi rotþróar.

2.9 ÖNNUR ÁKVÆÐI

2.9.1 TEIKNINGAR

Hönnuðir skulu kynna byggingarnefnd meginatriði í skipulagi lóðar og fyrirkomulagi bygginga í fyrirspurnarformi áður en aðaluppdrættir verða lagðir fram.

Á aðaluppdráttum skal auk bygginga sýna öll fyrirhuguð mannvirki á lóðinni, staðsetningu þeirra og samhengi, aðkomuleið, bílastæði, sorpgeymslu, stíga, skjólbelti og skógrækt og gera grein fyrir frágangi lóðar og hæðarsetningu hennar. Á útlitsmyndum bygginga skal núverandi og fyrirhuguð landhæð sýnd.

2.9.2 TÍMAMÖRK

Innan tveggja ára frá því byggingarframkvæmdir hefjast skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt og frágengið að utan og jafnað og gengið frá lóð. Ef misbrestur verður á þessu getur byggingarnefnd beitt viðurlögum samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar. Um frágang bygginga, aðra tímafresti og viðurlög vísast til greina 14, 61.5 – 61.7, 66, 67, 68 og 210 í byggingarreglugerð.

Byggingarnefnd getur framlengt ofanefnda fresti ef hún telur góðar og gildar átstæður til þess. Óski lóðarhafi eftir slíkri framlengingu skal hann senda skriflega, rökstudda umsókn þar um til nefndarinnar.

2.9.3 KVÆÐIR

Kvöð er um opna framræsluskurði þar sem þeir eru nú og er óheimilt að fylla í þá þannig að rennsli stíflist og jarðvatnsborð hækki á aðliggjandi lóðum.

Kvöð er á lóð B6 um að þar megi koma fyrir spennistöð RARIK fyrir svæðið. Spennistöðin er um 1,5 m², lágur kassi á steinsteypum sökkli. Staðsetning og frágangur verði unninn í samráði við lóðarhafa.

Kvöð er um opna leið með með almennum umferðarrétti gangandi vegfarenda og reiðmanna 3 m inn á lóð frá lóðamörkum lóða A1, A3, A4, B2, B4, B6 og B5 sbr. lýsingu í 2.4.3 og afmörkun á skipulagsuppdrætti.

2.9.4 JARÐRASK OG UPPGRÖFTUR

Óheimilt er með öllu að raska landi utan lóðarmarka eða á svæðum sem sérmerkt eru sem óraskað land með uppgreftri, byggingarefni eða öðru sem að byggingarframkvæmdum eða atvinnustarfsemi á lóðinni lýtur. Uppgreftri úr húsgrunnum skal ekið burt eða komið fyrir innan lóðar í samræmi við þá landmótun sem sýnd er á aðaluppdráttum en hún skal taka mið af ákvæðum í kafla 2.5.

2.9.5 GIRÐINGAR

Um girðingar lóða gilda ákvæði girðingalaga nr. 135/2001. Þar segir m.a. í 5. grein: „Nú vill umráðamaður lands girða það og hefur hann þá rétt til að krefjast þess að sá eða þeir sem land eiga að hinu fyrirhugaða girðingarstæði greiði girðingarkostnaðinn að jöfnu að tiltölu við lengd girðingar fyrir landi hvers og eins og er það meginreglan.”

2.9.6 ÁSTAND LÓÐA

Lóðir eru veittar/seldar í því ástandi sem þær eru við afhendingu. Lóðarhafi skal heimila starfsmönnum sveitarfélagsins og veitustofnana umferð um lóð sína með vinnutæki og búnað til nýlagna og viðhalds þjónustukerfa.

2.9.7 ÚRSKURÐUR UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal honum vísað til sveitarstjórnar til úrskurðar.

3 AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulagstillagan var auglýst 28. ágúst 2002. Athugasemdafrestur var til 9. október 2002.

Tvær athugasemdir bárust, annars vegar um öflun neysluvatns og hins vegar um girðingar á svæðinu. Greinargerðartexti um vatnsveitu var leiðréttur og kafla 2.9.5 um girðingar bætt við. Athugasemdir gáfu ekki tilefni til breytinga á skipulagsupprætti.

Eftir vettvangskönnun Fornleifaverndar ríkisins í mars 2003 fannst staður innan lóðar A4 þar sem grunur leikur á að leifar torfhúsa sé að finna. Bætt var við greinargerðartexta í kafla 1.4. og 2.5.5 og staðurinn merktur inn á skipulagsupprátt 01.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt
25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt
í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 26. nóvember 2002.

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Samþykkt deiliskipulag sent Skipulagsstofnun 28. febrúar 2003, afgreitt 10. mars 2003.

Skipulagsgögnum breytt vegna nýrra upplýsinga frá Fornleifavernd ríkisins 24. mars 2003.

Gildistaka deiliskipulagsins auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2002

4 UPPDRÆTTIR

- 01 AÐALUPPDRÁTTUR, DEILISKIPULAGSTILLAGA
- 02 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, LOFTMYND
- 03 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, DÆMI UM ÚTFÆRSLU

Hólshús, Eyjafjarðarsveit Deiliskipulag íbúðarbyggðar Skipulagssuppráttur

Skýringar

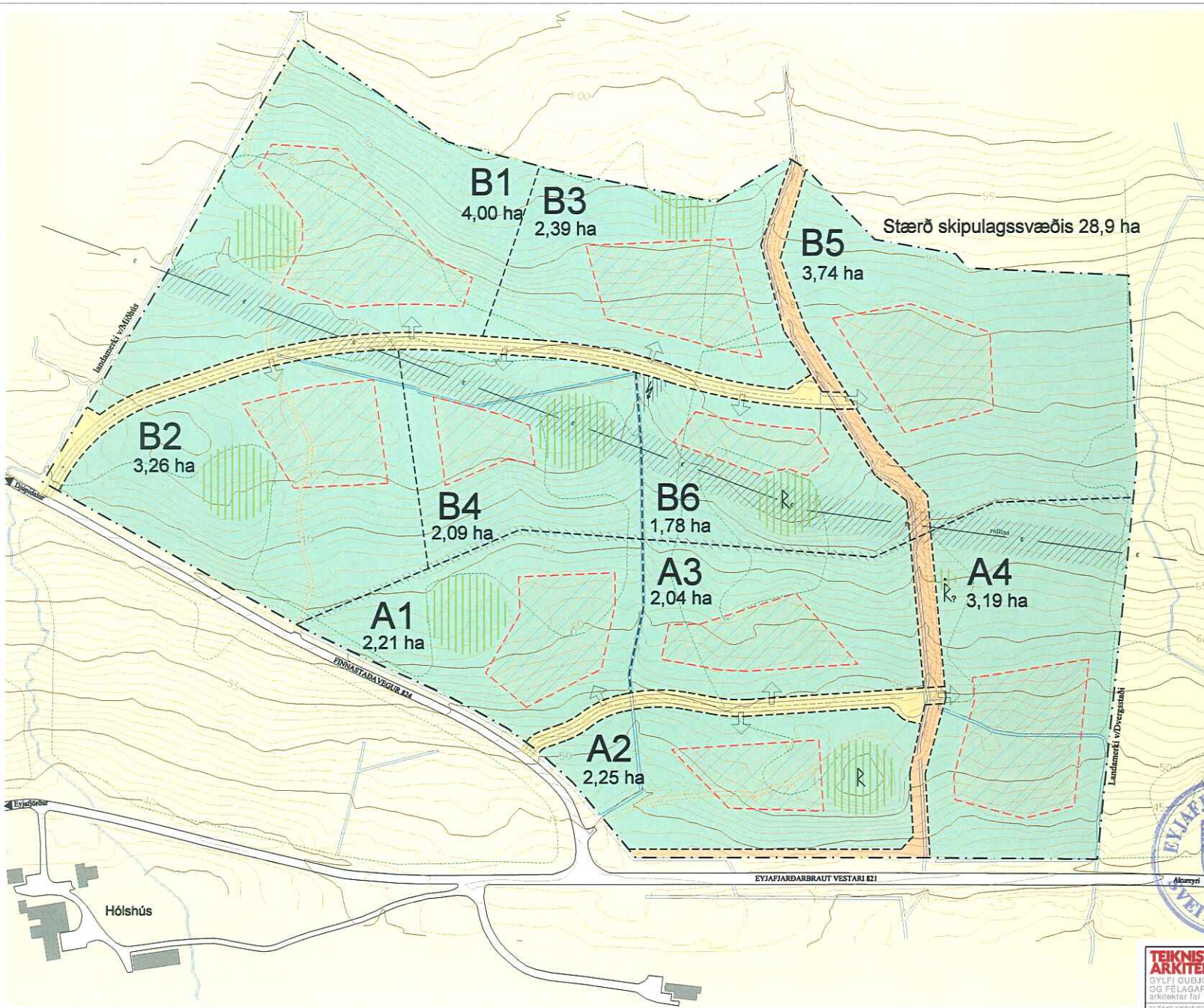
-  Mörk skipulagssvæðis
-  Lóðir, lóðamörk íbúðarlóða
-  Byggingarreitir
-  Safnvegur, akbraut
-  Reiðleið
-  Kvöð um opna reiðleið innan lóða
-  Öryggissvæði raflínu
-  Óraskað land
-  Staður tilgreindur í fornleifaskrá
-  Líklegar fornleifar
-  Innkeyrsla á lóð, leiðbeinandi staðsetning
-  Kvöð um spennistöð og aðkomu
-  Grunnkort

Skipulagsgögn:
Greinargerð dags. í apríl 2002 og mars 2003
Skipulagssuppráttur 01
Skýringaruppráttur nr. 02
Skýringaruppráttur nr. 03

Hæðarsetning lóðamarka og málsetning byggingarrita er sýnd á mælibleiðum.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulag- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann 26.11.02

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

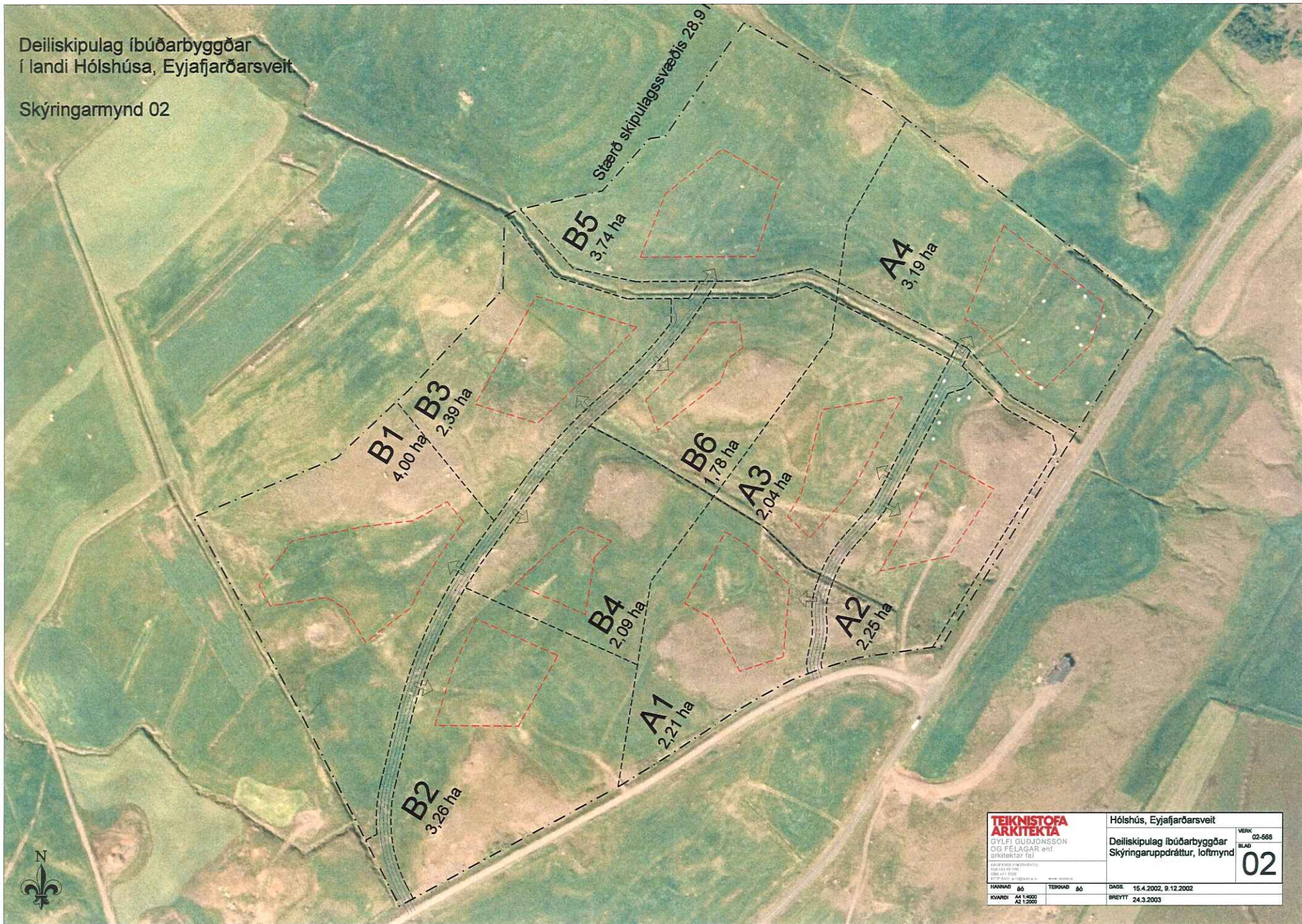


Grunnkort:
Hæðarlínur: Myndmælt kort, Ísgraf ehf. janúar 2002.
Aðrar línur grunnkorts: Búnaðarsamband Eyjafjarðar, janúar 2002.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA		Hólshús, Eyjafjarðarsveit	
SÝLTUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar hf.		Deiliskipulag íbúðarbyggðar	
KVAÐI A2 1:2000 A4 1:4000		VERK 02-589 BLAD 01	
HANNAD 06		DAGR. 15.4.2002, 9.12.2002	
TEKNAÐ 06		BREYTT 24.3.2003	

Deiliskipulag íbúðarbyggðar
í landi Hólshúsa, Eyjafjarðarsveit

Skýringarmynd 02

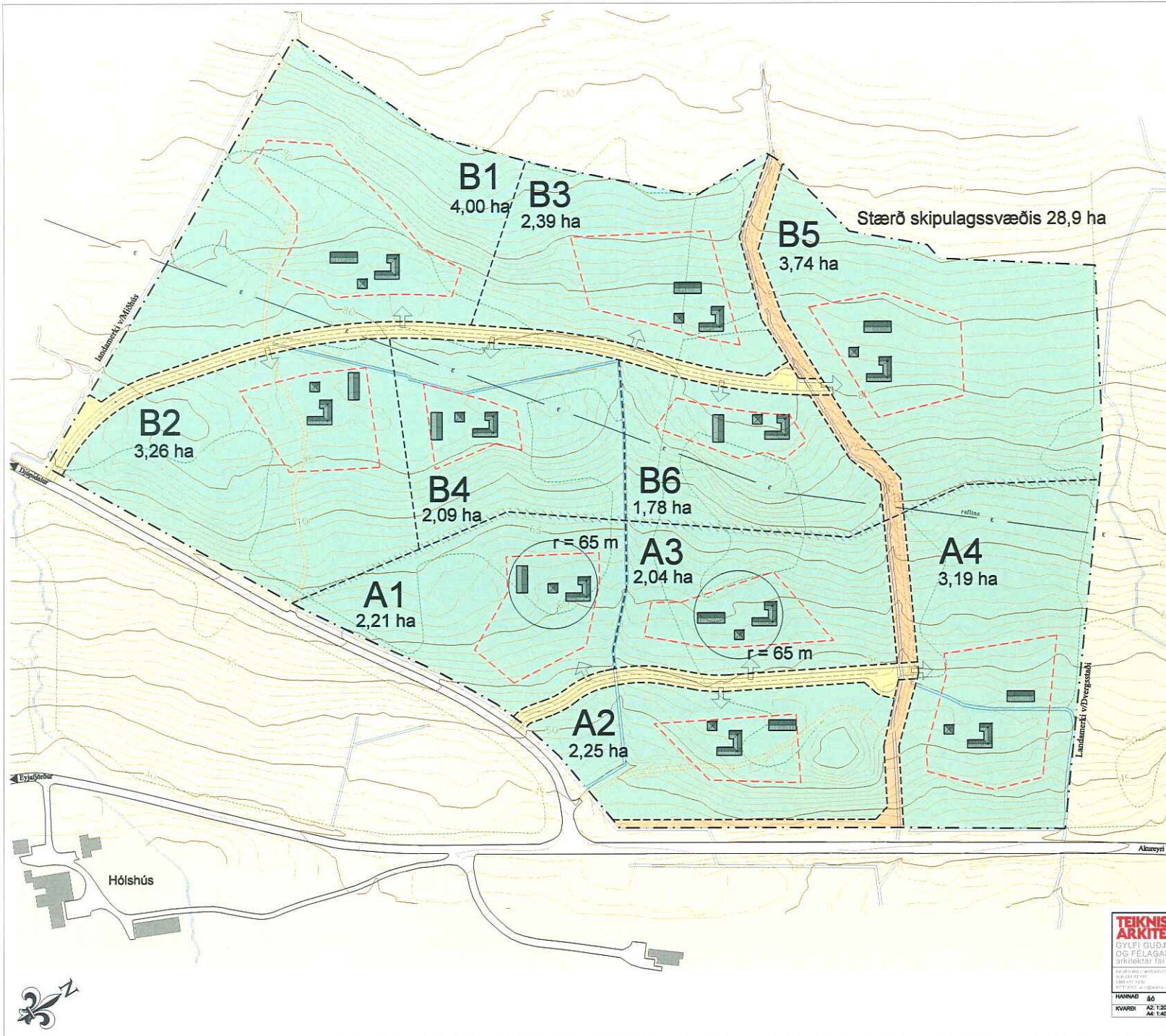


TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUDJONSSON OG FELAGAR ehf. arkitektar fa. <small>Laugavegur 100 101 Reykjavík Sími 592 2200 www.teknistofa.is</small>		Hólshús, Eyjafjarðarsveit	VERK 02-568
		Deiliskipulag íbúðarbyggðar Skýringaruppdráttur, loftmynd	BLAD 02
HANNAÐ 06	TEIKNAD 06	DAGI 15.4.2002, 9.12.2002	
KVARDI A1 1:400 A2 1:200		BREYTT 24.3.2003	

Hólshús, Eyjafjarðarsveit Deiliskipulag íbúðarbyggðar Skýringaruppráttur 03

Dæmi um staðsetningu bygginga.
Til einföldunar eru sýndar sams konar
byggingar á öllum lóðunum og þeim
öllum snúð eins. Innbyrðis afstaða
þeirra er þó ólík.

Á skýringarmyndinni er miðað við:
Íbúðarhús 200 m²
Bílgreymslu 50 m²
Útihús 160 m²



TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNESON OG FELAGAR ehf. arkitektar í hl. <small>Stofnunin er skráð hjá Ríkisráði um hönnuð vörur og þjónustu.</small>	Hólshús, Eyjafjarðarsveit		VERK 02-588
	Deiliskipulag íbúðarbyggðar Skýringaruppráttur, dæmi um útfærslu		BLAÐ 03
HANNAÐ 03	TEIKNAD 03	DAGS 15.4.2002, 9.12.2002	
KVARNI A2: 1:2000 A6: 1:4000		BREYTT 24.3.2003	