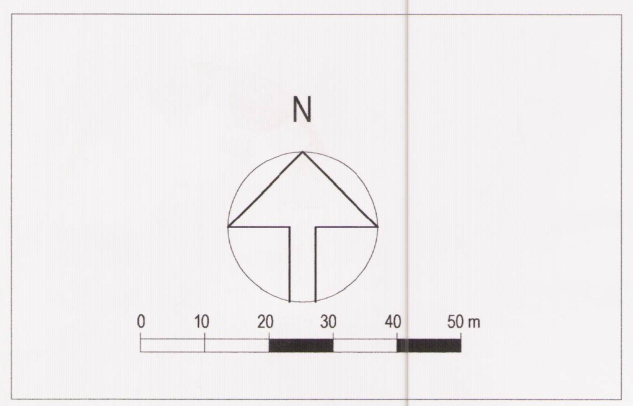
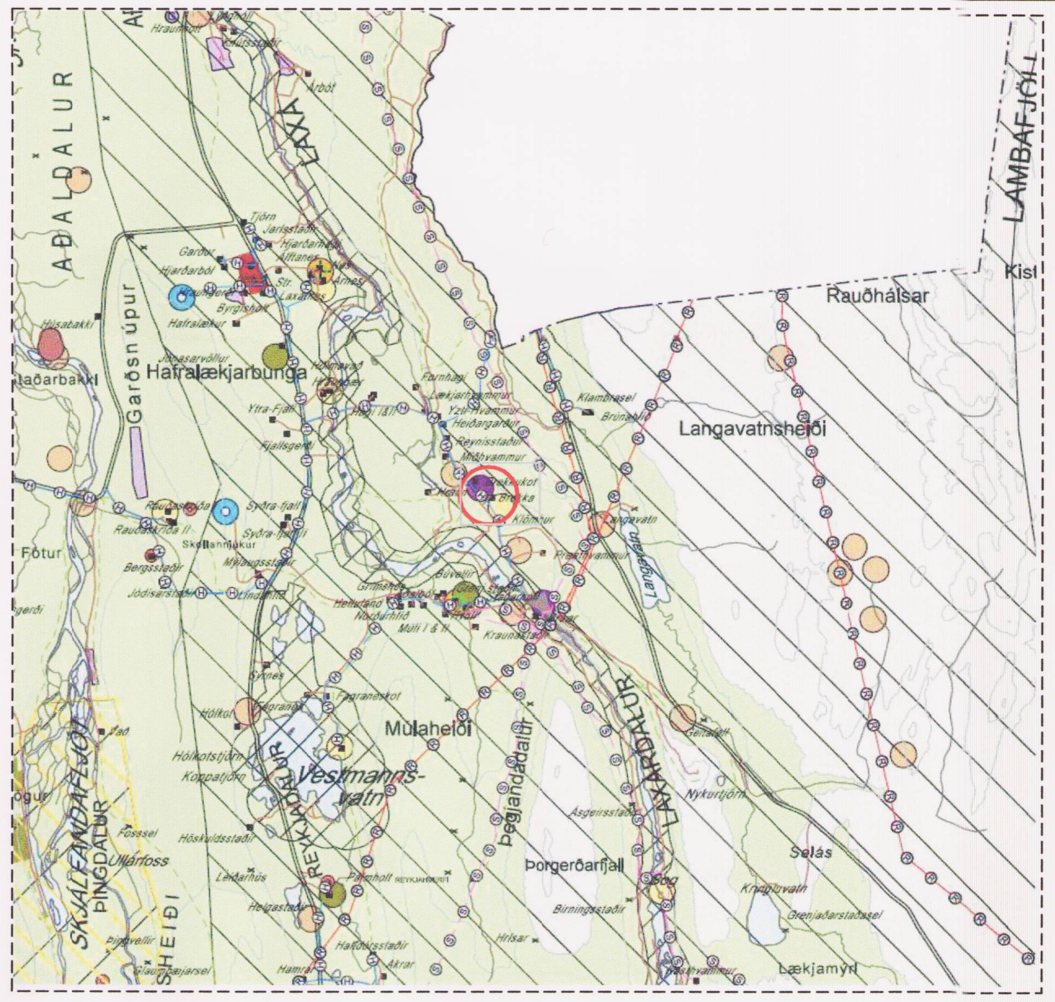
Deiliskipulag íbúðarsvæðis (A) í landi Brekku Þingeyjarsveit, Suður-Þingeyjarsýslu

Mkv. 1/1.000 í blaðstærð A1



Yfirlitsmynd í mkv. 1/5.000 í blaðstærð A1



Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022 -mkv. 1:100.000

-Staðfest-

Greinargerð: Deiliskipulag íbúðarsvæðis (A) í landi Brekku Þingeyjarsveit, Suður-Þingeyjarsýslu

- ☐ Um er að ræða svæði sem ætlað er fyrir íbúðarbyggð í landi Brekku og hefur það verið tekið úr landbúnaðarnotkun.
- ☐ Gert er ráð fyrir tveimur nýjum aðkomuvegum (götum) inn á tengiveg nr. 853, Hvammaveg, en auk þess er tenging við núverandi safnveg, að Brekku.
- ☐ Svæðið hefur, að hluta til, verið nýtt sem tún. Aðrir hlutar þess er óræktað land og hraun neðst.
- ☐ Byggingarreitur fari að jafnaði ekki nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 10 m.
- ☐ Skipulagssvæðið er afmarkað með brotinni rauðri línu.

☐ 1. Almennt um skipulagssvæðið.

- ☐ Svæðið er samtals 11,3 ha að stærð, þar er gert ráð fyrir stórum lóðum (þó mjög misstórum).
- ☐ Stærðir lóðanna, sem eru 14 talsins, eru frá 1931 til tæpur 1,0 hektari. Þar af er ein lóð byggð.
- ☐ Halli er nokkur í landinu ofanvert, en misjafnlega mikill.
- ☐ Svæðið hentar almennt fremur vel til uppbyggingar.

2. Samgöngur.

- ☐ Svæðið tengist Hvammavegi nr. 853, sem síðan tengist Aðaldalsvegi nr. 845 á tveimur stöðum, norðanvert tengjast vegirnir beint en sunnanvert um Staðarbraut nr. 854. Til austurs tengist Hvammavegur Kísilvegi nr. 87.
- ☐ Beint til suðurs er komið á Laxárdalsveg nr. 856. Um er að ræða þrjár vegtengingar að svæðinu. Sú nyrsta er eingöngu fyrir lóð nr.1.
- ☐ Megin vegtengingin að hinu deiliskipulagða svæði er nokkru norðan við miðju þess.
- ☐ Sameiginleg bílastæði eru á þremur stöðum, auk þess er hægt að leggja við götu í ófærð.

3. Götur og gönguleiðir.

- ☐ Breidd gatna er 5,5 m en auk þess verður að gera ráð fyrir skeringum sem eru misbreiðar eftir aðstæðum.
- ☐ Einn göngustígur er efst á svæðinu, til norðausturs.
- ☐ Að öðru leyti er gert ráð fyrir að aðkomuvegir séu jafnframt gönguleiðir.
- ☐ Landeigandi mun sjá um framkvæmd gatnakerfis og rekstur þess á svæðinu. Alm. reglur gildi um snjómokstur.

☐ 4. Mannvirki sem fyrir eru.

- ☐ Inn á skipulagssvæðinu eru engin mannvirki fyrir. Svæðið var að hluta til tún en að öðru leyti óræktað land.

5. Fyrirhugaðar framkvæmdir.

- ☐ Gert er ráð fyrir 14 íbúðarhúsum ásamt tengingum, lögnum o.þ.h. búnaði á svæðinu.

☐ 6. Byggingarskilmálar.

- ☐ Íbúðarhúsin verði byggt úr hefðbundnum byggingarefnum, með timbri- eða járnbeintri steypu sem burðarvirki og
- ☐ Hámarksbyggingarmagn á lóð verði 300 fermetrar, sem felur í sér íbúðarhús, bílskúr og aukahús.
- ☐ Aukahús geta veri: Garðskáli, gestahús; allt að 25 fm að stærð, gróðurhús eða þess háttar bygging.
- ☐ Öll hús verði innan byggingarreits. Þakhalli verði 0- 45° og heimilað sé mismunandi form þeirra.
- ☐ Hámarkshæð frá gólfi í mæniás, eða hæsta punkt verði eigi meiri en 7,0 m. Litaval verði í sem bestu samræmi við umhverfið. Þak verði nokkru dekkra en útveggir. Staðsetning húsa verði innan byggingarreits. Íbúðarhúsin verði ýmist einlyft, ein og hálf hæð eða tveggja hæða.
- ☐ Gert verði ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á hverri lóð.
- ☐ Nýtingarhlutfall á lóðum er tiltölulega mjög lágt, hámark 0.15, enda eru lóðir mjög stórar. Hámarks NH er sýnt á lóðum.

7. Önnur atriði.

- ☐ Eignarhald: Lóðir verða leigðar húseigendum.
- ☐ Stofnlagnakerfi sem liggur meðfram hraunjaðrinum er sýnt á teikningu.
- ☐ Vatn: Vatnsveita, auðkennt -V- á uppdrætti, verði sameiginleg fyrir svæðið og lögð í jörð samhliða uppbyggingunni.
- ☐ Heitt vatn: Því, auðkennt -H- á uppdrætti, verður miðlað og lagt um íbúðarsvæðið samhliða uppbyggingu þess.
- ☐ Rafmagn: Eigendur þurfa að kosta tengingu við rafmagn. Stofnlögn rafmagns og síma; auðkennd -S- á uppdrætti.
- ☐ Rotþró: Rotþrær, auðkenndar -R- á uppdrætti, verði tengdar við einstök hús nema að takist að sameinast um þær.
- ☐ Gengið skal frá rotþróm og siturlögnum eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð um skólp og frárennsli nr. 798/1999. Frágangur verði samþ. af viðk. heilbrigðiseftirliti. Sjá einnig leiðb. UST, jan 2004.
- ☐ Sorphirða: Sveitarfélagið sér um sorphirðingu og gert er ráð fyrir söfnunargámi á svæðinu.
- ☐ Sveitarfélagið mun sjá um framfylgd skipulagsins, varðandi framkvæmdir og viðhaldi, s.s. vegna gatna og rotþróa.

8. Menningarminjar

- ☐ Fornleifaskráning hefur farið fram á skipulagssvæðinu. Sjá skýrsluna: "Deiliskráning vegna Íbúðar- og
- ☐ ferðaþjónustusvæðisí landi Brekku í Þingeyjarsveit". Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík 2012. FS495-12081.
- ☐ Eftir að skráningin fór fram hefur byggingarreitum á fimm lóðum verið breytt til að forðast að þeim verði spillt.
- ☐ Um er að ræða lóðir númer 5 og 13 vegna staðb. minja. Þá eiga mannvirki eiga ekki að valda raski á minjum.
- ☐ Ennfremur hefur byggingarreitum verið breytt á lóðum nr. 8, 9 og 11 vegna garðlaga sem fara í gegnum lóðirnar.

9. Gögn

- ☐ Erindi þetta samanstendur af uppdrætti nr. 0212 og greinargerð sem fylgir á teikningu þessari.
- ☐

☐ 10. Kortagrunnar

- ☐ Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022, Brekka og nágrenni.
- ☐ Skipulagsuppdráttur, Loftmyndir ehf. Diskur afgreiddur 15. febrúar 2006.
- ☐ Gert í Kópavogi, 14. apríl 2006, endurskoðað 11. október 2006, 15. janúar 2011 og 25. október 2011.

Hnitaskrá lóðamarka

	Norður	Austur		Norður	Austur
LM1	N 594,835.72	E 575,714.93	LM25	N 594,692.57	E 575,835.77
LM2	N 594,875.79	E 575,761.66	LM26	N 594,713.32	E 575,967.47
LM3	N 594,798.61	E 575,685.76	LM27	N 594,678.59	E 576,010.38
LM4	N 594,761.884	E 575,774.512	LM28	N 594,641.41	E 575,967.68
LM5	N 594,783.47	E 575,807.29	LM29	N 594,651.53	E 575,958.86
LM6	N 594,802.314	E 575,743.006	LM30	N 594,612.95	E 575,914.53
LM7	N 594,727.21	E 575,734.40	LM31	N 594,568.38	E 575,953.33
LM8	N 594,712.46	E 575,717.74	LM32	N 594,528.46	E 575,988.20
LM9	N 594,751.38	E 575,684.49	LM33	N 594,547.16	E 576,010.22
LM10	N 594,696.58	E 575,771.96	LM34	N 594,609.52	E 575,836.56
LM11	N 594,734.837	E 575795.588	LM35	N 594,573.40	E 575,869.11
LM12	N 594,705.33	E 575,802.96	LM36	N 594,694.06	E 575,849.22
LM13	N 594,770.19	E 575,896.15	LM37	N 594,680.94	E 575,884.03
LM14	N 594,723.57	E 575,802.96	LM38	N 594,675.74	E 575,912.64
LM15	N 594,697.11	E 575,830.07	LM39	N 594,649.61	E 575,882.62
LM16	N 594,745.79	E 575,926.76	LM40	N 594,669.27	E 575,943.42
LM17	N 594,743.89	E 575,929.14	LM41	N 594,531.38	E 575,910.81
LM18	N 594,695.72	E 575,869.24	LM42	N 594,492.30	E 575,946.81
LM19	N 594,693.63	E 575,871.41	LM43	N 594,441,86	E 575,991,24
LM20	N 594,701.56	E 575,849.25	LM44	N 594,431,48	E 575.999,76
LM21	N 594,661.19	E 575,800.55	LM45	N 594,508.40	E 576,047.39
LM22	N 594,660.67	E 575,804.88	LM46	N 594,678.04	E 575,928.46
LM23	N 594,646.86	E 575,812.04	LM47	N 594,687.31	E 575,889.18
LM24	N 594,662.91	E 575,816.20			

Fornleifaskráning á svæði A **SÞ-230 Brekka**

1712: "Jarðardýrleiki xvi ¢, og so tíundast presti og fátækum." JÁM, 215. 1493: Jörðin nefnd í bréfi. DI VII, 169.

Tún 3.2 ha, 9/10 slétt. Sáðreitir 400 m!. -Túnakort. "Enginu spillir Laxá til stórs skaða upra. Úthagarnir eru bjarglegir fyrir sauðfé en mjög haglitlir fyrir stórgripi..." JÁM, 215.

Minjarnar eru eftirfarandi:

Staður			Ástand	Hnit	
SÞ-230:	002	Hesthúshóll þúst hesthús	stórhætta, vegna framkvæmda	X=575964.5500	Y=594531.7500
SÞ-230:	003a	Ærhús þúst fjárhús	stórhætta, vegna framkvæmda	X=576004.7900	Y=594569.6200
SÞ-230:	003b			X=576018.7900	Y=594594.4700
SÞ-230:	003c			X=576017.2100	Y=594554.4300
SÞ-230:	008a	Merkigarður garðlag landamerki	stórhætta, vegna framkvæmda	X=575772.6400	Y=594749.3000
SÞ-230:	008b			X=575815.2400	Y=594778.0900
SÞ-230:	008c			X=575898.6800	Y=594825.0400
SÞ-230:	009a	garðlag vörslugarður	stórhætta, vegna framkvæmda	X=575650.9500	Y=594754.6200
SÞ-230:	009b			X=575681.5200	Y=594720.9000
SÞ-230:	009c			X=575788.2200	Y=594610.6400
SÞ-230:	009d			X=575784.0800	Y=594622.6700
SÞ-230:	012a	heimild um vörslugarð	stórhætta, vegna ábúðar	X=576021.1600	Y=594659.9500
SÞ-230:	012b			X=575880.9200	Y=594774.5400
SÞ-230:	016	Hesthúshæð þúst hesthús	stórhætta, vegna framkvæmda	Y=594627.6000	X=576037.3300
SÞ-230:	017	garðlag óþekkt	stórhætta, vegna framkvæmda	X=575816.0300	Y=594736.0800
SÞ-230:	018	Reykjahverfisgötur heimild um leið	hætta, vegna ábúðar	X=576060.0100	Y=594631.3500
SÞ-230:	020a	garðlag óþekkt	stórhætta, vegna framkvæmda	X=575845.0300	Y=594568.6300
SÞ-230:	020b			X=575989.2100	Y=594701.1700
SÞ-230:	024b			X=575955.2800	Y=594399.4000

SKÝRINGAR

- NÚVERANDI MANNVIRKI
- FYRIRHUGUÐ ÍBÚÐARHÚS, til skýringar
- MÆNISSTEFNA
- SKÓGARREITIR
- BÍLASTÆÐI
- (Z) RAFLÍNA
- (H) HITAVEITULÖGN
- (V) NEYSLUVATNSLÖGN
- (S) SÍMI
- KVÖÐ UM LAGNALEIÐ
- (SR) SAMEIGINLEG ROTÞRÓ
- (R) ROTÞRÓ -staðsetning verði skoðuð nánar v/framkvæmdir-
- LÓÐARNÚMER
- BYGGINGARREITUR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- GÖNGUSTÍGAR
- VEGIR Á SKIPULAGSSVÆÐI
- P SAMEIGINLEG BÍLASTÆÐI

BR = Byggingarreitur

- Mannvirki sem þegar eru byggð á svæðinu.
- Mannvirki sem fyrirhugað er að byggja á svæðinu; - til skýringar -

AFGREIÐSLA DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta ásamt greinargerð sem auglýst var frá 5.10. til og með 16.11.

hefur hlotið meðferð skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var var samþykkt í sveitarstjórn Þingeyjarsveitar ~~29.11.~~ [7. feb 2013 MKK]

Greinargerð, ágúst 2012, ~~er einnig hluti deiliskipulagsins~~

Sveitarstjórinn í Þingeyjarsveit

~~hinn~~ ______________________

Sveitarstjóri

Birt í B-deild Stjórnartíðinda nr. ________ / __________

TEIKNISTOFA BENEDIKTS BJÖRNSSONAR
TÚNBREKKU 4 - 200 KÓPAVOGUR
SÍMI 564 0492 FARSÍMI 896 0492 benediktbjornsson@gmail.com

Benedikt Björnsson arkitekt FAÍ

Dags. 15. janúar 2011
25. okt. 2011 29. feb. 2012
9. ágúst 2012
Teikn.nr. 0212
Verknr. 1102
Mkv. 1:1000

1