

# Deiliskipulag vegna Arnarholts, frístundahúsabyggð, Eyjafjarðarsveit.

## 1 Inngangur

Samkvæmt aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar samþykkt dags. 18.10.2018 er gert ráð fyrir um 1.34 ha svæði fyrir frístundahúsabyggð vestan Leifsstaðavegar. Eigandi landskikans F3 hefur ákveðið að láta gera deiliskipulag að svæðinu.

Deiliskipulag að svæðinu er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1 dags. 24.11.2010.

Deiliskipulagið er unnið á arkitektastofunni form ráðgjöf ehf. af Ágústi Hafsteinssyni arkitekt.

## 2 Forsendur skipulags

### 2.1 Almenn atriði

Frístundahúsasvæðið er klætt þéttum skógi og er staðsett á viðkvæmu klapparsvæði. Við hönnun og útfærslu á húsum á svæðinu skal þess gætt að rask verði sem minnst til að heildaryfirbragð svæðisins haldist að mestu.

Vegtenging að neðri lóðunum er af heimreið í Arnarholt sem tengist Eyjafjarðarbraut eystri sem er skammt vestan við svæðið. Efri lóðirnar tengjast frá vegslóða austan skipulagssvæðisins. Heildarstærð skipulagssvæðisins er um 1.34 ha.

Landinu hallar til vest-norðvesturs og er hæðarmunur frá vestari hlutanum og upp á þann eystri um 20 m og er meðalhalli um 17%.

Lóðirnar munu verða tengdar vatnsveitu Kaupvangssveitar sem lögð verður í gegnum skipulagssvæðið.

Ríkjandi vindáttir eru norðlægar og suðlægar áttir.

### 3 Deiliskipulag

#### 3.1 Almenn

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir samtals fjórum lóðum fyrir frístundahús. Þar af eru tvær lóðir með vegtengingu frá Eyjafjarðarbraut eystri (829) og tvær með vegtengingu frá vegslóða austan skipulagssvæðisins. Eldri vegur sunnan skipulagssvæðis er ekki ætlaður lóðhöfum til afnota.

#### 3.2 Áhrifamat

Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Helstu áhrif af framkvæmdum sem fram koma í deiliskipulagi eru tekin saman í eftirfarandi töflu:

Framkvæmd	Umhverfisþættir / Áhrif				
	Öryggi	Íbúabróun	Verslun og þjónusta	Efnisleg verðmæti	Byggðamynstur
Bygging frístundabyggðar	0	0	0	+	+

#### 3.3 Leyfi

Afnot af götu austan skipulagssvæðis, nýrri vegtengingu vestan svæðis og landi undir siturbeð austan svæðis eru háð samningum við hlutaðeigandi landeigendur.

Gatnaframkvæmdir eru háðar framkvæmdaleyfi Eyjafjarðarsveitar skv. reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012. Byggingarframkvæmdir eru háðar byggingarleyfi Eyjafjarðarsveitar skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

#### 3.4 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

##### AÐALSKIPULAG

Innan skipulagsmarka deiliskipulagstillögunnar er svæðið skilgreint í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar frá 2018-2030:

##### 2.3.4. Svæði fyrir frístundabyggð

Svæði fyrir frístundabyggð eru svæði ætluð fyrir frístundahús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til heilsársbúsetu. Til

svæða fyrir frístundabyggð teljast einnig svæði fyrir fjallaskála, gangnamannaskála og neyðarskýli.

Markmið vegna svæða fyrir frístundabyggð:

1. Húsagerðir og lóðaskipan frístundahúsa skulu falla vel að landslagi.
2. Heimilt er að byggja stök frístundahús á bújörðum, sjá þó takmarkandi reglur í kafla 2.3.1.
3. Heimilt er að endurnýja og stækka fjallaskálana Bergland, Litlakot og Landakot miðað við eðlilegar þarfir vegna aukinnar notkunar og umferðar án þess að það krefjist breytingar á aðalskipulagi.

## 4 BYGGINGARSKILMÁLAR Á SKIPULAGSSVÆÐINU

### 4.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því, sem við á.

Stærð lóðanna er á bilinu 3.200 – 3.320m<sup>2</sup>.

Lóðarhafar skulu sjá til þess að komið sé fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan hverrar lóðar.

Vestari veggtingin inná skipulagssvæðið er í jafnri sameiginlegri eigu þeirra tveggja lóðarhafa sem að götunni liggja og skulu þeir reka og viðhalda götunni í jafnri kostnaðarskiptingu.

Efri húsaröð tengist inná sameiginlegan veg fyrir frístundabyggðina. Kostnaðarskipting við viðhald og rekstur þess vegar skiptist í hlutfalli við magn lóða sem að honum tengjast.

Ekki er vitað um fornminjar á skipulagssvæðinu.

### 4.2 Húsgerð

(Heimilt er að byggja tvö hús innan hverrar lóðar.) Hámarksheildarbyggingarmagn innan hverrar lóðar er 200 m<sup>2</sup>. Séu byggð tvö hús, má minna húsið ekki vera stærra en 25 m<sup>2</sup> að flatarmáli og stærra húsið verður að vera að lágmarki 50 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Sé hins vegar einungis byggt eitt hús má heildarstærð þess ekki vera minni en 50 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Að öðru leyti skal fylgja reglum Eyjafjarðarsveitar um lágmarksstærðir frístundahúsa sem eru í gildi hverju sinni.

Heimilt er að hafa stærra húsið á tveimur hæðum, gefi landhali tilefni til slíks. Hámarks heildarvegg hæð húss á einni hæð er 3.0 m, en sé hús á tveimur hæðum er hámarks heildarvegg hæð húsa 5.7 m, mælt frá vesturhlið húss og hámarks heildarhæð húsa er 8.2 m mælt frá neðsta gólfi og uppá mæni. Þakform húsa skal vera tvíhalla þak (ekki valmaþak) með hámarks mænishæð 2.5 m mælt frá þakfæti og uppá mæni. Þakhalli skal vera á bilinu 15 - 40°. Staðsetning húsa innan byggingareits er frjálst.

Litaval á húsum skal vera í góðu samræmi við umhverfi húsanna þ.e.a.s. í jarðlitum tónum.

**Lóðarhafar skulu vanda til hönnunar og útfærslna á húsum og mannvirkjum sínum þannig að þau verði góð byggingarlist og falli vel að landslagi lóðarinnar. Byggingarfulltrúi skal leita eftir umsögn skipulagshöfundar og er þá heimilt að synja umsóknum um byggingarleyfi ef að umsókn er ekki talin uppfylla fyrrgreind skilyrði.**

### 4.3 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir skipulagsnefnd Eyjafjarðarsvæðis.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar), skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Landeigandi skal leggja fram mæliblöð fyrir allar lóðir innan skipulagssvæðisins eigi síðar en við úthlutun lóða.

#### **4.4 Frágangur lóðar og mannvirkjagerð á lóðarmörkum**

Á uppdrætti skal auk húsa sýna önnur fyrirhuguð mannvirki á lóðinni, svo sem bíla-stæði, gangstéttar, stoðveggi, girðingar og skjólveggi.

#### **4.5 Rafmagn, hitaveita, vatn, skólp og sorp**

Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlandseystra og sveitarstjórnar Eyja-fjarðarsveits um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hönn-udir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka.

Gert er ráð fyrir sameiginlegri rotþró á lóð nr. 1, en siturlagnir verða á fitinni neðan klettabeltis sem markar svæðið til vesturs. Söluaðili/landeigandi (eigandi lóðanna fjögurra) stendur straum af öllum kostnaði við gerð á rotþró og öðrum stofnbúnaði lagna, ásamt tengingum inná hverja lóð áður en lóðirnar eru afhentar. Skal fyrrgreindur kostnaður vera innifalin í söluverði hvernar lóðar.

Verði reist skolphreinsistöð vegna íbúðarbyggðar á nærliggjandi svæði skal gera ráð fyrir þeim möguleika að fráveita frá skipulagssvæðinu verði leidd að umræddri skolphreinsistöð þegar hún verður tilbúin til notkunar.

Kostnaður við hreinsun, viðhald og rekstur á rotþrónni og tengdum frárennslisbúnaði ásamt lögnum skal skiptast jafnt á milli allra lóðanna.

Varðandi sorphirðu á skipulagssvæðinu skal fylgja reglum Eyjafjarðarsveitar sem eru í gildi hverju sinni. Brunavatn fæst úr læk sunnan við skipulagssvæðið. Lóðirnar munu verða tengdar vatnsveitu Kaupvangssveitar sem lögð verður í gegnum skipu-lagssvæðið.

#### **4.6 Lóðir**

Lóðirnar sem verða eignarlóðir, eru veittar í því ástandi sem þær eru í við afhendingu, en lóðareigendur skulu sjá um að verja svæðið fyrir ágangi búfjár. Landeiganda er frjáls umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því sem nauðsyn krefur meðan gatnagerð fer fram og lagning stofnlagna eins og t.d fyrir heitt og kalt vatn.

Lóðarhöfum lóðanna fjögurra er séð fyrir veltengingum inná lóðir sínar og er sá kostnaður innifalinn í kaupverði hvernar lóðar. En kostnaðarskipting við viðhald og rekstur veltenginga skiptist í hlutfalli við magn lóða sem að honum tengjast.

Efri húsaröð tengist inná sameiginlegan veg fyrir frístundabyggðina, en neðri húsa-gatan inná skipulagssvæðið er að hluta til ný frá suðvestur lóðarmörkum Arnarholts.

#### **4.7 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 jarð-rask utan lóðarmarka án leyfis. Lóðareigendur skulu halda öllum óþarfa uppgreftri og öðru jarðraski í algeru lágmarki.

#### **4.8 Merking lóða**

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðgreina lóðirnar með nafni eða númeri.

#### **4.9 Úrskurður og ágreiningur**

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

## 5 SAMÞYKKTIR OG GILDISTAKA

### 5.1 Kynning, samráð og afgreiðsla

Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar lagði til að skipulagstillagan yrði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Að fengnu samþykki sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar var skipulagið auglýst og haft almenningi til sýnis. Í auglýsingunni var tiltekinn frestur minnst 6 vikur til að gera athugasemdir við tillöguna, en hver sá sem ekki gerði athugasemdir innan þess frests telst samþykktur henni.

Skipulagstillagan var auglýst skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Eftirtaldir aðilar fengu skipulagstillöguna til umsagnar á auglýsingartíma:

- Vegagerðin.
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.
- Minjastofnun.
- Umhverfisstofnun.
- Rarik.
- Norðurorka.
- Landeigendur aðliggjandi lands.

### 5.25.2 Samþykkt

Deiliskipulagstillaga þessi hefur verið samþykkt sem hér segir:

Í skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar \_\_\_\_\_ 2019.

Í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar \_\_\_\_\_ 2019.

Deiliskipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann \_\_\_\_\_ 2019.

Athugasemdafrestur var til \_\_\_\_\_ 2019.

Eyjafjarðarsveit .....

\_\_\_\_\_  
Undirskrift sveitarstjóra