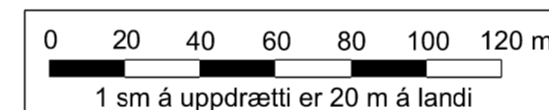


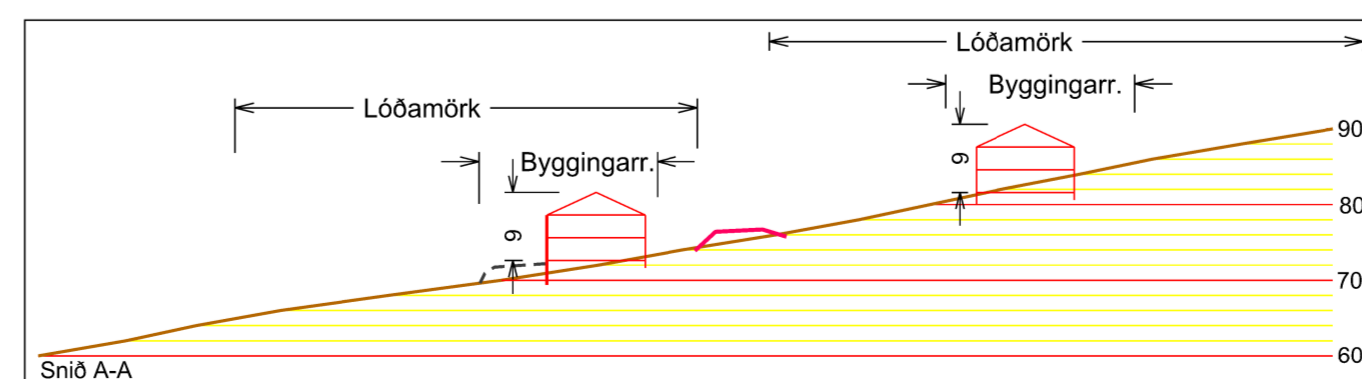
Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000



Úrklippa úr aðalskipulagi 2018-2030

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- Byggingarreitir
- Rotþró
- Umferðartenging lóða
- Umferðarsvæði, götur
- Lóðir fyrir íbúðarhúsnæði
- Núverandi byggingar



Snið mkv. 1:2000

Greinargerð

Forsendur

Samkvæmt aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 er gert ráð fyrir átta misstórum íbúðarsvæðum (ÍB12) samtals 18,1 ha að stærð í landi Syðri-Varðgjá. Stærsta svæðið er ofan Veigastaðavegar nr. 828, 13,5 ha, en hluti þess um 1,2 ha er nú skilgreint sem svæði fyrir verslun og þjónustu með breytingu á aðalskipulaginu frá 2014. Við heildar endurskoðun á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem nú er á lokastigi er ekki gerð breyting á umræddu íbúðarsvæði.

Skipulagsleg staða og staðhættir

Á fyrri hluta árs 2018 var jörðinni S-Varðgjá skipt og fékk syðri hluti hennar nafnið Kotra, landnr. 226737 og það íbúðarsvæði sem getið er hér að framan er allt innan jarðarinnar Kotru. Svæðið sem er að mestu gömul tún liggur eins og áður er getið ofan Veigastaðavegar nr. 828, að sunnan að landamerkjum Eyrarlands, að norðan að læk sem eru mörk Kotru við S-Varðgjá og að austan að túnjöldrum svo langt sem þau ná upp í hlíðina. Þar skammt fyrir ofan hefur verið afmarkað 28 ha svæði til skógræktar og gerður hefur verið samningur við Skógræktina um það. Þetta íbúðarsvæði skiptist í ytri og syðri hluta af djúpum lækjarfarvegum og eru áform eigenda í fyrsta áfanga, að láta skipuleggja stórar lóðir (3822-7377 fm) fyrir sex einbýlishús á efri hluta syðra svæðisins. Landhalli er nokkuð mikill á þessu svæði og innan skipulagssvæðis lóðanna er um 30 m hæðarmunur frá vestri til austurs. Ekki er til deiliskipulag af þessum hluta jarðarinnar.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Ásýnd svæðisins mun breytast smátt og smátt eftir því sem nýjum húsum fjölgar og trjágróðri verður plantað í landið til að mynda skjól, þó beri að takmarka plöntun á stórvöxnum trjám til að skerða sem minnst það mikla útsýni sem er frá þessu svæði.

Forminjar

Innan skipulagssvæðisins er ekki vitað um skráðar forminjar samkvæmt fornleifaskráningu, Fornleifaskráning í Eyfirði IX: Fornleifar í Eyjafjarðarsveit norðan Hrafnagils og Þverár, Orri Vésteinsson og Adolf Friðriksson 1994. Komi þær í ljós við framkvæmdir er skilt að gera Minjastofnun Íslands viðvart.

Aðkoma

Aðkoma verður af Veigastaðavegi nr. 828 sem tengist að sunnan Eyjafjarðarbraut eystri nr. 829 og einnig þjóðvegi nr. 1 að norðan. Núverandi aðkoma að verslunar og þjónustusvæðinu átti einnig að vera aðkoma að íbúðarsvæðinu, en vegna mikils landhalla var ekki hægt að ná ásættanlegum veghalla nema með mikilli skeringu og jafnvel skerðingu á núverandi lóð ferðaþjónustunnar. Gert er því ráð fyrir nýrri vegtengingu í samráði við Vegagerðina af vegi nr. 828, norðan við lækinn sem er mörk svæðisins, en þá um leið farið yfir suðvesturhorn lóðar Smáralækjar.

Deiliskipulag

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

Byggingar

Á hverri lóð verður heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu samtals allt að 500 fm að stærð. Þakform verður frjálst, með hámarkshæð að 9 m. Húsin skulu vera á tveimur hæðum allavega að hluta vegna mikils landhalla. Staðsetning þeirra innan byggingarreits er frjálst, en stefna skal taka mið af stefnu húsa sem fyrir eru á jörðinni og í næsta nágrenni. Þá verður einnig heimilt að reisa gróðurhús/skýli allt að 30 fm að stærð með hæð að 3,5 m innan lóða, en að lágmarki 10 m frá lóðamörkum.

Veitur

Svæðið mun tengjast svokallaðri Kaupangsveitu sem er vatnsveitukerfi í ysta hluta Eyjafjarðarsveitar að austanverðu, hitaveitu Norðurorku sem liggur gegnum svæðið og dreifikerfi Rarik hvað varðar rafmagn. Rafstrengur sem liggur í gegnum byggingarreit á lóð 2 verður færður. Fráveita fyrir 1. áfanga mun (líklega) tengjast rotþró sem staðsett yrdi neðan syðra íbúðarsvæðisins ofan vegar nr. 828 og skal frágangur hennar unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðulands eysta. Kvöð um lagnaleiðir verður á öllum lóðunum.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var auglýst frá..... 2019 með

athugasemdafresti til 2019

var samþykkt í sveitarstjórn þann..... 2019.

Sveitarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann.....2019

Kotra íbúðarhús 1. áfangi (ÍB12)

teikn: Deiliskipulagstillaga mkv: 1:2000 í A2 teiknað af: ghg

verknr: 19-101 dags: 27.02.19 br: 22.03.19 br: teikn-nr: