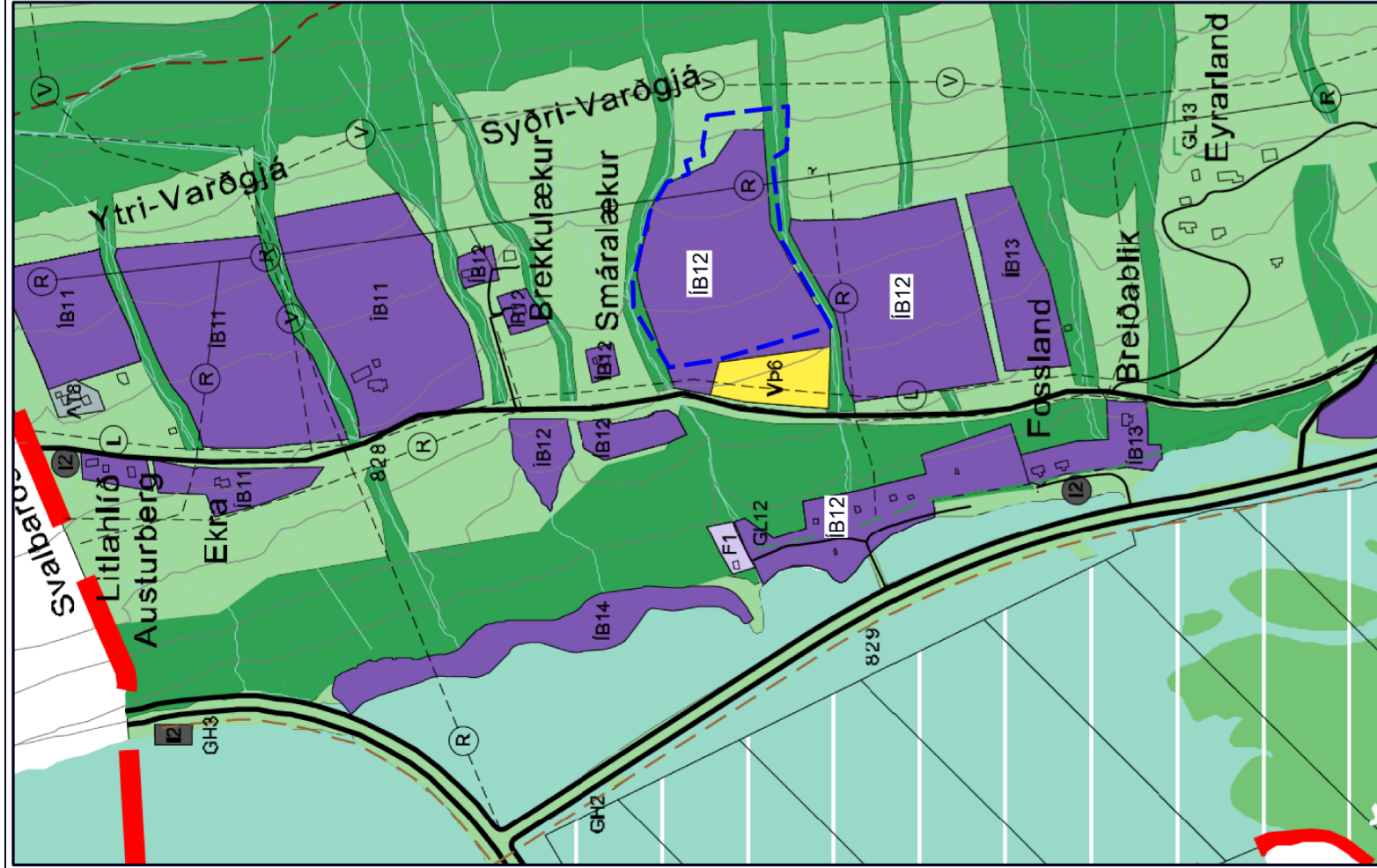
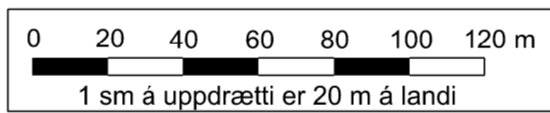




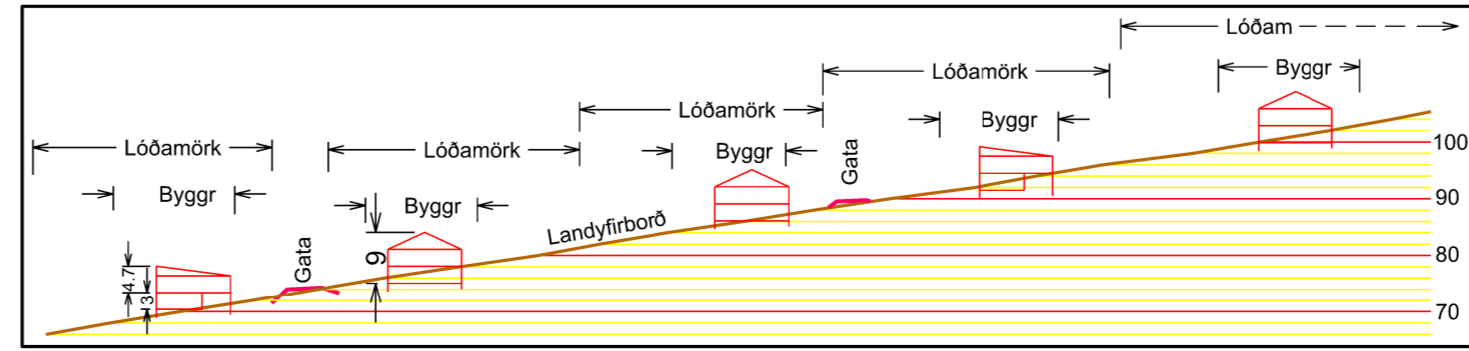
Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000



Úrklippa úr aðalskipulagi 2018-2030

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- Byggingarreitir
- Rotþró
- Trjágróður (lávaxin)
- Umferðarsvæði, götur
- Núverandi lóðir
- Nýjar lóðir
- Núverandi byggingar
- Forminjar



Sníð A-A mkv. 1:1500

Greinargerð

Forsendur

Samkvæmt aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 er gert ráð fyrir átta misstórum íbúðarsvæðum (ÍB12) samtals 18,1 ha að stærð í landi Syðri-Varðgjár. 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 í gildi 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 túnjörðum svo langt sem þau ná upp í hliðina. 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 lækjarfarvegi og létu eigendur í fyrsta áfanga skipuleggja stórar lóðir fyrir sex einbýlishús á efri hluta svæðisins (hluti af „klasa 1“), sem samþykkt var 23.06.2019. Nú hafa þeir í öðrum áfanga áform um að láta skipuleggja 14 nokkuð mismunandi stórar lóðir (1704-10.629 fm) fyrir íbúðarhús á ytri hluta íbúðarsvæðisins („klasa 2“). Landhalli er nokkuð mikill á þessu svæði og innan skipulagssvæðis lóðanna er um 50 m hæðarmunur frá vestri til austurs. Lóðhafar íbúðarlóða á skipulagssvæðinu skulu starfræka félag sem annast viðhald og þjónustu við götu og viðhald fráveitukerfis. Kveðið skal á um skylduáðild lóðhafa að fyrrgreindu félagi í lóðarafsölum sem útbúi eru á grundvelli þessa deiliskipulags. Réttindi þau og skyldur sem tilheyra félagsaðild skulu örjúfanlega tengd eignarhaldi á lóðum á skipulagssvæðinu og verða ekki frá þeim skilin.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og munu þær hafa frekar jákvæð áhrif á svæðið en neikvæð. 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. Ráð gert er að planta lágvöxnum trjágróðri meðfram lækjarfarvegi sem skilur að klasa 1 og 2. Ekki skal planta trjágróðri nær aðkomuvegi en 5 m og takmarka hæð runna við lóðamörk og með vegi við 2 m.

Forminjar

Innan skipulagssvæðisins voru ekki skráðar forminjar samkvæmt fornleifaskráningu, Fornleifaskráningu í Eyfirði IX: Fornleifar í Eyjafjarðarsveit norðan Hrafnagils og Þverár, Orri Vésteinnsson og Adolf Friðriksson 1994. Við deiliskráningu af þessu íbúðarsvæði eru skráðar minjar um gamla vegarslóð sem liggur um norðanvert svæðið, nr. 2028-01, Hákon Jónsson 2019/3, Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Kotru (Syðri-Varðgjá) í Eyjafjarðarsveit. Komi frekari minjar í ljós verður framkvæmdir er skilt að gera Minjastofnun Íslands viðvart.

Aðkoma

Aðkoma verður af vegi sem lagður hefur verið að þeim 6 íbúðarhúsalóðum sem skipulagðar hafa verið á syðri hluta íbúðarsvæðisins og tengist hann Veigastaðavegi nr. 828. Þó landið sé í nokkuð miklum halla er langhalla aðkomuvegar að stærstum hluta innan ásættanlegra marka (5-10%), nema e.t.v. að efstu lóðinni þar sem hallinn verður um 11%.

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 lóðum nr. 7-17, ásamt lóð nr. 19 verður heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bilgeymslu samtals allt að 500 fm að stærð. Á lóðum nr. 18 og Háseti verður heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bilgeymslu allt að 700 fm að stærð. Þakform húsa verður frjálst, með hámarkshæð íbúðarhúsa að 9 m. Á lóð nr. 18 verður að auki heimilt að reisa bilgeymslu allt að 400 fm að stærð á byggingarreit merkt B, með hámarkshæð að 6 m og verður hún að stórum hluta í jörð, nema vestur hlið. Lágmarksstærð íbúðarhúsa er 80 fm. Íbúðarúsin skulu vera á tveimur hæðum allavega að hluta vegna mikils landhalla, (sjá snið). Heimilt er að nýta rými undir þaki eða í risi. Geti hönnuður huss sýnt fram á að hægt sé að byggja hús á einni hæð án mikillar landmótunar eða landfyllingar er heimilt að leggja fram slíkar teikningar fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar eða synjunar). Staðsetning húsa innan byggingarreits er frjálst, en stefna þeirra taki mið af stefnu byggingarreita og húsa sem fyrir eru á svæðinu 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 8 m frá lóðamörkum.

Veitur

Svæðið mun tengjast svokallaðri Kaupangsvæitu sem er vatnsveitukerfi í ysta hluta Eyjafjarðarsveitar að austanverðu, hitaveitu Norðurorku sem liggur gegnum svæðið og dreifikerfi Rarik hvað varðar rafmagn. Fráveita fyrir 2. áfanga mun tengjast rotþró sem staðsett verður neðan lóðar nr. 12 á ytra íbúðarsvæðinu og skal frágangur hennar unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og í samræmi við reglugerð um fráveitu og skölp nr. 798/1999. Athuga skal að leggja þarf sér fráveitulagnir fyrir afrennsli af þökum, hitaveitu og t.d. heitum poittum í nærliggjandi læk. 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..... 2020 með

athugasemdafrestri til 2020

var samþykkt í sveitarstjórn þann..... 2020.

Sveitarstjórn

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann.....2020

Kotra íbúðarhús 2. áfangi (ÍB12)

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

verknr: 19-102 dags: 28.12.19 br: 19.02.20 br: 28.02.20 teikn-nr:

