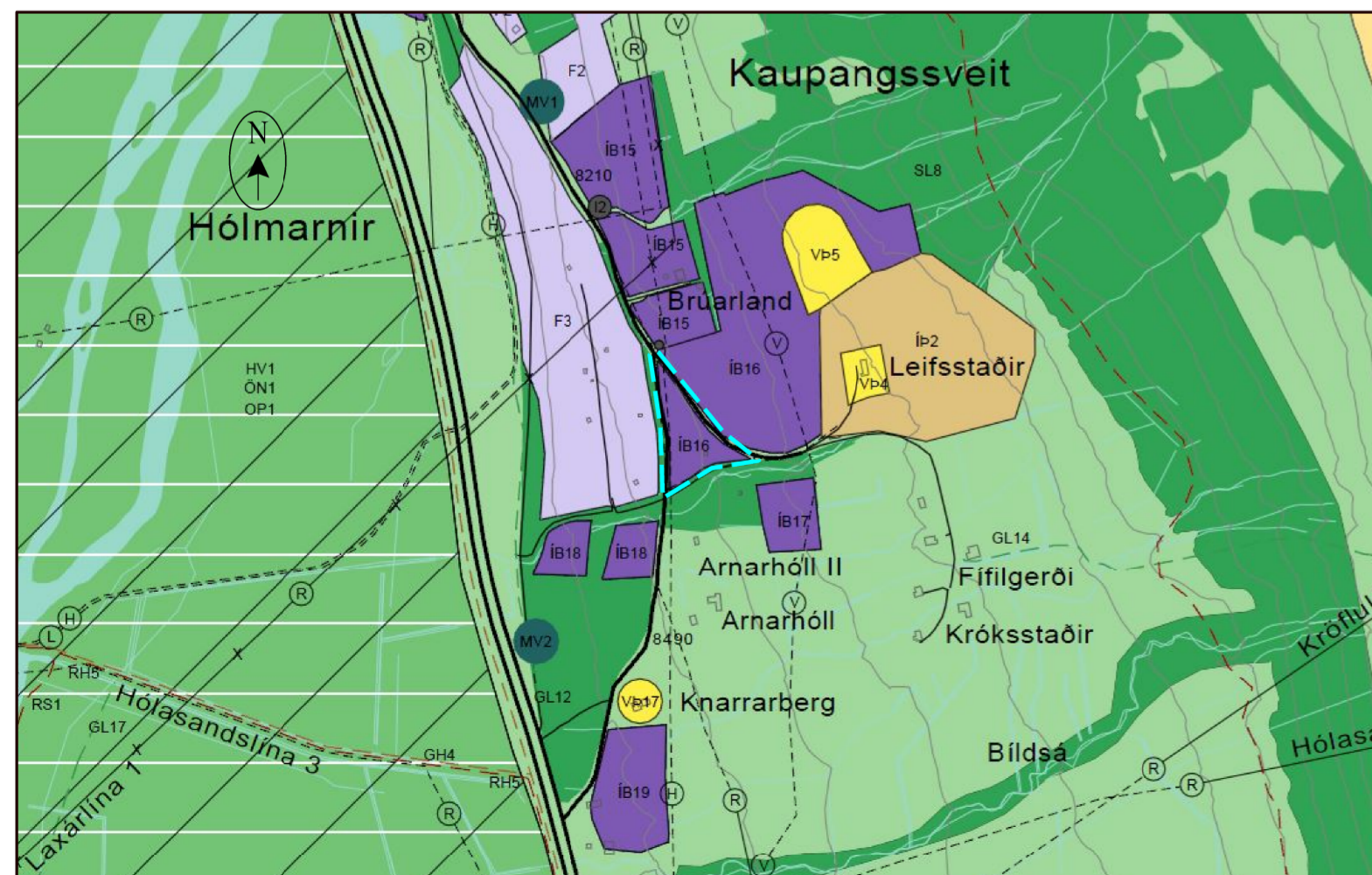


Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000



Úrklippa úr aðalsk. 2018-2030

**Skýringar:**

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- - - - - Byggingarreitir
- Ⓡ Rotþró
- ↕ Umferðartenging lóða
- - - - - Mörk veghelgunarsvæðis
- Ⓜ Lóðir fyrir íbúðarhúsnæði
- Ⓜ Núverandi byggingar

**Greinargerð**

**Forsendur**

Árið 2006 var gert deiliskipulag fyrir tvær íbúðarlóðir á landspildu úr landi Leifsstaða undir nöfnunum Leifsstaðabrúnnir lóð 26 og lóð 27. Þessar lóðir hafa verið skráðar í Þjóðskrár undir nöfnunum Espigerði og Birkitröð. Nú hefur landeigandi áform um að fjölga lóðum á þessum reit úr tveimur íbúðarlóðum í þrjár með því að minnka þær sem fyrir eru.

**Skipulagsleg staða og staðhættir**

Samkvæmt breyttu endurskoðuðu aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 er gert ráð fyrir þremur íbúðarhúsalóðum á þessum reit, þ.e. í krikanum á milli Knarrarbergs- og Leifsstaðavegar sem er hluti af íbúðarsvæði, "ÍB16". Skipulagsreitirinn er austan Knarrarbergsvegur og suðvestan við Leifsstaðaveg sem er heimreið að Leifsstöðum, Fífilgerði og Króksstöðum. Stærð skipulagssvæðisins er um 11.500 m<sup>2</sup>. Innan lóðar Birkitröð er um 70 m<sup>2</sup> aðstöðu-/frístundahús, smáhúsi og grillskýli. Áform eru um að byggja geymslu á plani efst í þessari lóð og fá heimild fyrir vegtengingu af Leifsstaðavegi inn á lóðina, þar sem núverandi vegtenging syðst í lóðinni er brott og varhugaverð yfir vetrartímann. Landið er í þónokkrum halla og hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá vestri til austurs er u.þ.b. 20 m með um 13% meðalhalla. Skipulögð hefur verið íbúðarbyggð skammt norðan við skipulagssvæðið í landi Brúarlands.

**Umhverfisáhrif**

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

**Forminjar**

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

**Aðkoma**

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir tengingu lóða Espigerðis og Birkitröðar af Knarrarbergsvegi, en í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir valmöguleika á tengingu af Leifsstaðavegi eða knarrarbergsvegi að lóð Espigerðis og möguleika að viðbótartengingu af Leifsstaðavegi að lóð Birkitröðar. Aðeins verður heimiluð ein vegtenging að Espigerði og fer það eftir hönnun húss á lóðinni hvor tenging verður fyrir valinu og allar nýjar tengingar við þjóðveg verða unnar í fullu samráði við Vegagerðina.

**Byggingarskilmálar**

**Almenn atriði**

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga. Sveitarstjórn mun ákveða byggingarfest efur að framkvæmdir hefjast og setja nánari ákvæði um hvenær hús skulu vera foheld og frágengin utan og frágangi lóða og lóðamarka lokið. Séð skal fyrir a.m.k. tveimur blástæðum fyrir hverja lóð innan lóðarmarka.

**Húsagerð**

Á lóð nr. 1 og 2 er hámarks heildarbyggingarmagn 350 m<sup>2</sup> og á lóð nr. 3 er hámarks heildarbyggingarmagn 450 m<sup>2</sup>. Á lóðum nr. 1 og 2 er heimilt að byggja eitt einbýlishús með bílgeymslu auk aðstöðuhúss. Á lóð nr. 3 er heimilt að byggja eitt einbýlishús með bílgeymslu auk aðstöðuhúss og að auki 100 m<sup>2</sup> geymsluhúsnæði. Hámarksstærð bílgeymslu er 80 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð aðstöðuhúss er 35 m<sup>2</sup>. Heimilt er að hafa húsina á alltað tveimur hæðum. Mesta leyfilega vegghæð vesturhlíðar nýbygginga er 6,0 metrar. Mesta leyfilega mænishæð er 9,0 metrar frá gólfi neðri hæðar. Staðsetning húsa innan byggingarreits er frjál, en stefna þeirra skal taka mið af stefnu byggingareita á uppdrætti. Pakform húsanna er frjálst, en skal þó háð samþykki byggingarnefndar í umboði sveitarstjórnar í hverju tilviki. Á lóð Birkitröðar er gert ráð fyrir geymslu suðaustur af núverandi aðstöðu-/frístundahúsi allt að 100 m<sup>2</sup> að stærð með hámarks hæð að 5,0 m.

**Hönnun og uppdrættir**

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir sveitarstjórn Eyjafjarðarsvæðis.

**Frágangur lóðar og mannvirkjagerð á lóðarmörkum**

Á uppdrætti skal auk húsa sýna öll önnur fyrirhuguð mannvirki á lóðinni, svo sem blástæði, gangstéttar, stoðveggi, girðingar og skjólveggi og gerð skal grein fyrir væntanlegri hæðarlegu lóðarinnar. Þar sem lóðirnar liggja saman skal land vera óraskað a.m.k. 2,5 m inn á hvora lóð. Þó geta lóðarhafar komið sér saman um annað fyrirkomulag á lóðarmörkum. Á lóðarmörkum milli húsanna er ekki heimilt að vera með trjágróður sem er hærri 2,5 m.

**Veitur**

Svæðið mun tengjast svokallaðri Kaupangssveitu sem er vatnsveitikerfi í ysta hluta Eyjafjarðarsveitar að austanverðu, hitaveitu Norðurorku sem liggur gegnum svæðið austan Knarrarbergsvegur og dreifikerfi Rarik hvað varðar rafmagn. Gert er ráð fyrir sér rotþró fyrir íbúðarhúsið á lóð Espigerðis en sameiginlegri rotþró fyrir hinar tvær lóðir og skal frágangur þeirra unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

**Jarðrask og uppgroftur**

Óheimilt er að nota annað svæði en hinar úthlutuðu lóðir undir uppgroft úr húsrúnni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis.

**Samþykktir**

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var auglýst frá..... 2021 með

athugasemdafrestil til ..... 2021

var samþykkt í sveitarstjórn þann..... 2021.

Sveitarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann.....2021

**Deiliskipulag unnið í samvinnu við Búnaðarsanband Eyjafjarðar**

**Birkitröð, Espigeri og ný íbúðarlóðir Leifsstaðabrúnnur Eyjafjarðarsveit**

aðalhönnuður: Ágúst Hafsteinsson arkitekt  
hönnunarstjóri: Ágúst Hafsteinsson arkitekt  
verk:  
kvarði: 1:1000 í A2  
efni: Deiliskipulagstillaga  
dags: 16.12.20 a: b: c: d: e: blað: 1

**form**

Ágúst Hafsteinsson kt: 220361-4979 arkitekt FAL

form ráðgjöf ehf. kt: 611206-0460 Kaupangi v/Mýrarvegi 600 Akureyri sími: 462 6099 gsm: 891 7970 - form@nett.is