

DRÖG

DEILISKIPULAG KOTRU, EYJAFJARÐARSVEIT

Íbúðarbyggð

Greinargerð

27.01.2021

EFNISYFIRLIT

1	Yfirlit	3
1.1	Skipulagssvæðið	5
2	Deiliskipulag.....	7
2.1	Lóðir.....	7
2.2	Byggingarreitir	8
2.2.1	Almenn ákvæði.....	8
2.2.2	Sérákvæði	8
2.2.3	Mæliblöð	8
2.2.4	Aðaluppdrættir	9
2.2.5	Vinnu- og sérteikningar	9
2.2.1	Sorpgeymslur.....	9
2.3	Gata.....	9
2.4	Vegslóði	9
2.5	Náttúrustígar	10
2.6	Opin svæði.....	10
2.7	Skógrækt	10
2.8	Veitur.....	10
2.8.1	Vatnsveita	10
2.8.2	Fráveita.....	10
2.8.3	Rafveita	10
2.8.4	Ljósleiðari	11
2.9	Félagsaðild	11
3	Forsendur	12
3.1	Aðalskipulag	12
3.2	Fornminjar.....	14
4	Áhrifamat.....	15
5	Kynning og auglýsing.....	16
5.1	Lýsing.....	16
5.2	Drög að deiliskipulagi	16
5.3	Umsagnaraðilar	16
5.4	Auglýsing	16
5.5	Afgreiðsla athugasemda	16
5.6	Breytingar eftir auglýsingu	16
6	Afgreiðsla og gildistaka	17

1 YFIRLIT

Kotra er íbúðarsvæði úr landi Syðri-Varðgjár, Eyjafjarðarsveit. Á fyrri hluta árs 2018 var jörðinni skipt og fékk syðri hluti hennar heitið Kotra (landnr. 226737).

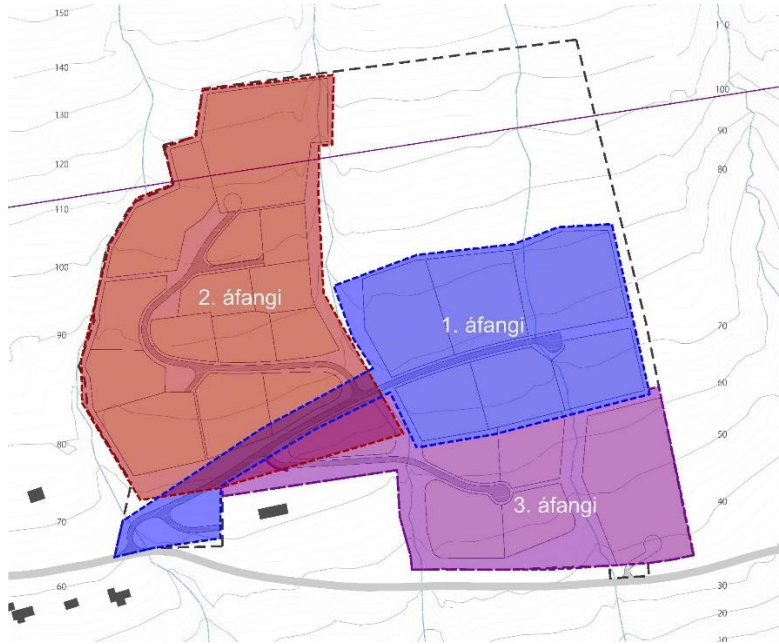


1. mynd. Staðsetning Kotru í Eyjafirði. Mynd fengin af Google, tekin 2020.

Unnið hefur verið deiliskipulag fyrir 1. og 2. áfanga svæðisins, *Kotra íbúðarhús*, af Búgarði, ráðgjafafjónustu á Norðurlandi.

- Í 1. áfanga er gerð grein fyrir vegtengingu við Veigastaðaveg (nr. 828) og sex íbúðarlóðum. (Tók gildi 6. ágúst 2019).
- Í 2. áfanga eru skilgreindar fjórtán íbúðarlóðir. (Tók gildi 20. október 2020).

Í þessum 3. áfanga er gerð grein fyrir 6 nýjum íbúðarlóðum og aðkomu að þeim. Þörf var á breytingu á 2. áfanga og skipulagsmörk fyrir áfanga sköruðust. Því var ákveðið að allir áfangarnir yrðu sameinaðir í eitt deiliskipulag til að samræma uppdrátt og skilmála.



4. mynd. Mörk skipulagsáfanga.

Skipulag þetta er unnið af Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar fyrir félagið Stallur ehf.

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dags. 03.05.2020

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið, sem er að mestu gömul tún, er ofan við Veigastaðaveg (nr. 828) og afmarkast af landamerkjum Syðri-Varðgjár í norðri og landamerkjum Eyrarlands í suðri.

Við Veigastaðaveg, neðan skipulagssvæðisins, er hótelið Stekkjarlækur og óbyggð íbúðarlóð sunnan þess.

Landhalli er um 17,5%

Ofan svæðisins er 35 ha skógræktarsvæði.



5. mynd. Skipulagssvæðið. Mynd fengin af Google, tekin 2020.

2 DEILISKIPULAG

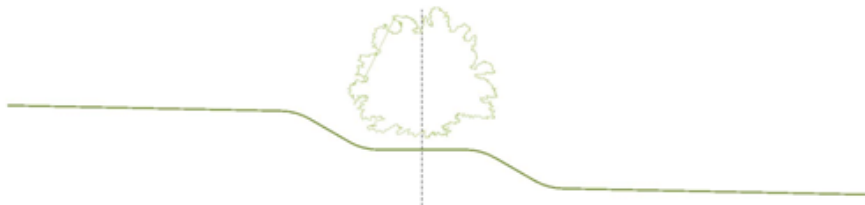
Í skipulaginu eru skilgreindar 26 lóðir fyrir einbýlishús.

2.1 LÓÐIR

Stærð lóða er á bilinu 2.074-10.681 m² og er tilgreind á uppdrætti fyrir hverja lóð.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Landhæð á lóðarmörkum skal vera skv. náttúrulegri landhæð. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðarmörkum. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.



6. mynd. Dæmi um frágang á lóðarmörkum með 1m í náttúrulegri landhæð til hvorrar áttar.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Girðingar á lóðarmörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „Ekki má planta hávöxnum trjátegunum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum.“

Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 2 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

Ekki er heimilt að planta trjágróðri nær aðkomuvegi en 5 m.

Ekki er æskilegt að planta stórvöxnum trjátegunum innan lóða sbr. alaskaöspum.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

2.2 BYGGINGARREITIR

2.2.1 ALMENN ÁKVÆÐI

2.2.1.1 ÍBÚÐARHÚS

Heimilt er að reisa eitt einbýlishús með bílgeymslu, samtals 500 m² að heildarflatarmáli á hverri lóð. Bílgeymsla getur ýmist verið stakstæð eða sambyggð íbúðarhúsi. Lágmarksstærð íbúðarhúss eru 80 m².

Íbúðarhúsið má vera að hámarki 9 m hátt. Það getur verið 1-2 hæðir auk riss.

Byggingarefni, þakform og stefna húsa er frjálst.

Hafa skal í huga að byggingar myndi skjól fyrir dvalarsvæði á móti suðlægum áttum.

2.2.1.2 GESTAHÚS/VINNUAÐSTAÐA

Einnig er heimilt að byggja gestahús/vinnuaðstöðu, í einni eða fleiri byggingum, allt að 30 m² að heildarflatarmáli. Fjarlægð þess frá lóðamörkum skulu vera að lágmarki 10 m og þarf ekki að vera innan byggingarreits. Slíkt hús er tengt heitu og köldu vatni ásamt rafmagni. Hámarkshæð eru 3,5 m.

2.2.1.3 AÐSTÖÐUHÚS

Að auki er heimilt að reisa aðstöðuhús í samræmi við reglur sveitarfélagsins, að hámarki 15 m².

2.2.2 SÉRÁKVÆÐI

Á lóð nr. 18 er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu, samtals 700 m² að heildarflatarmáli á byggingarreit A. Á byggingarreit B er heimilt að reisa bílgeymslu allt að 400 m² og 6 m háa. Skal bílgeymslan felld inn í land að einhverju leiti.

Á lóð Háscætis er heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu, samtals 700 m² að heildarflatarmáli.

Á Lóðum 21, 23, og 25 eru byggingarreitir innan við 100 m frá miðlínu Veigastaðavegar. Skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5 um samgöngur, skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m. Er þessi grein reglugerðarinnar til komin vegna hljóðvistar. Fengist hefur undanþága frá umhverfis- og auðlindaráðuneyti frá þessu ákvæði reglugerðar. Lóðarhöfum er hinsvegar bent á aðgerðir til að bæta hljóðvist s.s. með því að haga innra skipulagi þannig að svefnherbergi séu hlémegin í húsinu, nota þrefalt gler álagsmegin í húsinu eða með notkun hljóðvarna á lóð.

2.2.3 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru.

Ekki eru uppgefnir neindir hæðarkótar en gólfkóti bygginga skal vera í takt við innkeyrslu og aðliggjandi land.

2.2.4 AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, líta- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

2.2.5 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

2.2.1 SORPGEYMSLUR

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorphlát á hverri lóð. Aðgangur að sorphlátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorphlát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorphlátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaluppdráttum.

2.3 GATA

Malarborin gata liggur um svæðið. Hún er 5 m breið með 2,5 m breiðum vegöxlum m.a. vegna snjóruðninga o.þ.h..

Vegna hæðarmunar er þörf á vegriði meðfram afleggjara við lóðir nr. 21-24.

Gatan er jafnframt gönguleið.

2.4 VEGSLÓÐI

Vegslóði að skógræktarsvæði liggur meðfram lóð Kotru nr. 2. Hann er jafnframt gönguleið að opnu svæði.

Annar vegslóði liggur að rotþró í gegnum lóð nr. 25.

2.5 NÁTTÚRUSTÍGAR

Stígar á milli lóða eða á opnum svæðum eru merktir á uppdrátt. Ekki er gert ráð fyrir neinni undirbyggingu eða sérstakri merkingu þeirra.

2.6 OPIN SVÆÐI

Ofan og sunnan íbúðarlóða er opið svæði til almennrar útivistar. Ekki er gert ráð fyrir leiksvæði á skipulagssvæðinu þar sem lóðir eru stórar og aðgengi er að náttúru í opnu landi. Við útplöntun á svæðinu skal rýmis- og skjólmyndun höfð í huga. Heimilt er að setja niður leiktæki/grillskýli o.þ.h. á svæðinu.

2.7 SKÓGRÆKT

Nyrst á skipulagssvæðinu, ofan Laxárlínu, og upp með fjallshlíðinni er skógræktarsvæði. Svæðið verður girt af skv. gildandi samningi. Landeigendur munu skilgreina umgengnisreglur um svæðið.

2.8 VEITUR

Kvöð er um lagnaleiðir þar sem rafmagn, vatn og fráveita liggja í gegnum lóðir.

2.8.1 VATNSVEITA

Veitukerfi Norðurorku tengir svæðið heitu og köldu vatn og eru lagnir lagðar í götustæði.

2.8.2 FRÁVEITA

Á uppdrætti eru merktar tvær rotþrær. Fyrirliggjandi stofnlagnir fráveitu eru merktar á uppdrátt.

Frágangur fráveitu skal unninn í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og í samræmi við reglugerð um fráveitu og skólþ nr. 798/1999.

Vakin er athygli á því að ofanvatn af þökum, retur af húshitunarvatni og e.t.v. vatn úr heitum pottum skal ekki leitt í rotþrær heldur með sérstökum lögnum í malarpúkk.

2.8.3 RAFVEITA

Rafmagn að lóðum tengist dreifikerfi RARIK.

Ef framkvæmd eða nýbygging hefur áhrif á núverandi rafmagnsstrengi sér RARIK um framkvæmdir og ber kostnað af þeim.

Strengur liggur þvert yfir svæðið í um 90 m hæð. Yfir lóð Kotru nr. 18 og Hásætis. Annar strengur liggur meðfram Stekkjarlæk og lendir innan lóða nr. 1, 2, 21 og 22

Í um 100 m hæð, yfir lóð Hásætis, liggur Laxarlína 1 í eigu Landsnets. Gert er ráð fyrir að hún verði lögð niður innan fárra ára.

2.8.4 LJÓSLEIÐARI

Ljósleiðari liggur um svæðið samhliða hitaveitulögnum.

2.9 FÉLAGSADILD

Eigendum íbúðarlóða er skylt að stofna með sér félag sem hver lóðarhafi er aðili að. Félagið ber ábyrgð á gerð og rekstri fráveitu og gatna.

3 FORSENDUR

3.1 AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 er svæðið merkt ÍB13 (tvö svæði).

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB13	Syðri-Varðgjá	18,1 ha	Um 40	Átta íbúðarsvæði misstór. Byggt að hluta.



7. mynd. Klippa úr aðalskipulagsuppdraetti Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæðið er merkt með rauðum hring.

Almenn ákvæði gilda um íbúðarsvæði í Eyjafjarðarsveit. Eftirtalin atriði eiga við svæði ÍB13:

- Fyrir utan Hrafnagilshverfi eru skipulögð svæði fyrir íbúðarbyggð að mestu á afmörkuðum svæðum nyrst í sveitarfélaginu, s.s. í Kaupangssveit ásamt svæðum á Staðarbyggð og í Kristnesi, þar sem lögð er áhersla á að íbúðarbyggð viðhaldist.
- Tekið verði tillit til náttúrulegra aðstæðna og umhverfis við skipulag íbúðarsvæða og við hönnun húsa verði slíkra sjónarmiða einnig gætt.
- Lögð er áhersla á umhverfsvænar lausnir í skipulagi, frágangi, gerð bygginga og þjónustu við byggðina.

- Á íbúðarsvæðunum verði fyrst og fremst gert ráð fyrir einbýlishúsum eða litlum fjölbýlishúsum (par- og raðhúsum). Samræmis verði gætt varðandi heildarásýnd hvers svæðis fyrir sig. Einnig verði hugað að heildarsamræmi innan hverfanna.
- Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýjum íbúðarsvæðum á afmörkuðum stöðum. Þannig er leitast við að stýra þróuninni og takmarka hugsanlega hagsmunaárekstra milli ólíkrar starfsemi og landnotkunar. Samt sem áður er við því að búast að einhverra áhrifa af búrekstri gæti með einhverjum hætti á íbúðarsvæðunum, s.s. vegna óhjákvæmilegrar lyktar vegna áburðarnotkunar og búfjárhalds og umferðar landbúnaðartækja og annarra vinnuvéla.
- Tengivegir að nýjum íbúðarsvæðum þurfa að þola þá auknu umferð sem þeim fylgir. Sveitarstjórn skal hafa samráð við Vegagerðina um að hún tryggji að vegakerfið sé í samræmi við breyttar aðstæður, enda getur það verið ein meginforsenda þess að uppbyggingin eigi sér stað. Sveitarstjórn getur látið fresta byggingarframkvæmdum á skipulögðum íbúðar- eða frístundasvæðum ef viðkomandi tengivegur er ekki talinn anna þeirri auknu umferð sem af framkvæmdunum leiðir.
- Veitur; neyslu- og heitavatn og þá sérstaklega frárennsli og hreinsun þess þarf að vera í samræmi við uppbyggingu íbúðarsvæðanna. Vegna frárennslis verði þessi mál leyst með uppsetningu rotþróa, þar sem því verður við komið, en ella verður að koma fyrir viðurkenndum hreinsibúnaði sem gegnir sama hlutverki. Staðsetning og fyrirkomulag verði útfært í deiliskipulagi.
- Íbúðarhverfi verði skipulögð þannig að aðgangur að leiksvæði og/eða útivistarsvæði sé auðveldur og hugað sé að umferð hjólandi og gangandi vegfarenda.
- Uppbygging íbúðarsvæða skal vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

Sérákvæði fyrir íbúðarsvæði í landi Ytri-Varðgjár (ÍB12), Syðri-Varðgjár (ÍB13), Eyrarlands (ÍB14) og Leifsstaða (ÍB16):

- Ofan Veigastaðavegar er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu sem þó er háð annmörkum sökum landhalla. Þar þarf að huga vel að vegtengingum við tengiveg, óháð landamerkjum, til þess að fullnægja sem best lágmarkskröfum um öryggi og rekstur m.t.t. vetrarfærðar og fleiri þátta.
- Einkenni hvers svæðis verði þyrping takmarkaðs fjölda húsa (klasa) í stað hefðbundinna húsagatna og þar verði blanda byggðar og skógar.
- Á milli þyrpinganna verði skilið með skjólgróðri (skógrækt) sem myndi eins konar trefil umhverfis og á milli klasanna.
- Umrædd skil verða ekki nákvæmlega skilgreind í aðalskipulagi, heldur ber að líta svo á að þau taki mið af landfræðilegum aðstæðum (t.d. af giljum,

grunnum lækjarfarvegum og rindum, tengingum við þjóðveg, halla landsins o.s.frv.) og ákvarðist nánar í deiliskipulagi.

- Fjöldi íbúða á hverjum skilgreindum íbúðarreit á aðalskipulagsuppdraetti skal aldrei vera meiri en 15.
- Við skipulag byggðarinnar verði reynt eins og kostur er að forðast ásýnd hefðbundins þéttbýlisskipulags og „reglustiku“-skipulags.
- Tengingum við þjóðveg verði haldið í lágmarki og tengingar valdar eftir aðstæðum, s.s. eftir halla landsins. Af því kann að leiða að fleiri klasar en ella, jafnvel í landi fleiri en einnar jarðar, þurfi að nota sömu vegtengingu.
- Fráveita getur tengst hreinsistöð sem áætlað er að reisa undir brekkunum neðan þjóðveggar 1, norðan Leiruveggar, þegar hún hefur verið byggð.

3.2 FORNMINJAR

Unnin hefur verið fornleifaskráning¹ af svæðinu í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Kom í ljós gamall vegslóði og er hann merktur á uppdrátt.

Komi áður óþekktar minjar í ljós við framkvæmdir eða með öðrum hætti skal Minjastofnun Íslands meta eðli þeirra og umfang og hvort frekari rannsókna sé þörf.

¹ Hákon Jensson 2019/3, *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Kotru (Syðri-Varðgjá) í Eyjafjarðarsveit*.

4 ÁHRIFAMAT

Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Við vinnslu skipulagsins voru umhverfissjónarmið höfð til hliðsjónar.

Með framfylgd skipulagsins verða breytingar á eftirfarandi umhverfisþáttum:

- **Vistkerfi** – graslendi/túni verður breytt í lóðir með grasflötum, trjá- og runnagróðri og þar með fjölbreyttara vistkerfi.
- **Íbúapróun** – íbúum í Eyjafjarðarsveit fjölgar með framboði nýrra íbúðarlóða.
- **Byggðamynstur** – þéttleiki og fyrirkomulag byggðar er í samræmi við núverandi byggð litlu norðar í heiðinni sem einnig einkennist af einbýlishúsum á stórum lóðum.
- **Efnisleg verðmæti** – verið er að skapa efnisleg verðmæti í sveitarfélaginu með byggingu innviða og íbúðarhúsa.
- **Meningarminjar** – hvorki er vitað um aldur eða tilgang vegslóðans sem skráður var auk þess sem búið er að raska honum töluvert. Ekki er gert ráð fyrir byggingarreit yfir veginum en ekki er áhersla lögð á að vernda hann sérstaklega.

Talið er að skipulagið muni hafa jákvæð eða óveruleg áhrif á valda umhverfisþætti.

5 KYNNING OG AUGLÝSING

5.1 LÝSING

Ekki var unnin skipulagslýsing fyrir verkefnið enda lágu allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi.

5.2 DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI

Drög að deiliskipulagi voru kynnt skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar þann 11. janúar 2021.

Drögin voru kynnt almenningi á heimasíðu sveitarfélags og var kynningin auglýst í fréttamiðli sveitarfélagsins.

5.3 UMSAGNARAÐILAR

Effirtöldum umsagnaraðilum voru send drögin til umsagnar:

- Norðurorka
- RARIK
- Landsnet
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseffirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin

5.4 AUGLÝSING

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd ___ og í sveitarstjórn ____.

Tillagan var auglýst með athugasemdafresti frá ___ til ___. ___ athugasemdir bárust.

5.5 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Skipulagstillaga var afgreidd á fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar.

Athugasemdir, sem bárust á auglýsingatíma gáfu ekki tilefni til breytinga á skipulagstillögunni.

5.6 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

6 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá ___ til ___.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Úr gildi falla deiliskipulag Kotru, íbúðarsvæði í landi Syðri-Varðgjár.

1. áfangi: samþykktur í sveitarstjórn 23. maí 2019, auglýst í B-deild 6. ágúst 2019
2. áfangi: samþykktur í sveitarstjórn 3. september 2020, auglýst í B-deild 20. október 2020.