



**EYJAFJARÐARSVEIT - SAMKOMUGERÐI
FRÍSTUNDABYGGÐ - DEILISKIPULAG - TILLAGA
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS-
OG BYGGINGARSKILMÁLUM**

28.06.2022



Samþykktir.....	1
1 Inngangur.....	2
1.1 Staðhættir og upplýsingar.....	2
1.2 Skipulagslýsing.....	2
1.3 Skipulagsleg staða – aðalskipulag.....	3
1.4 Minjaskráning.....	3
1.5 Gögn deiliskipulags.....	3
1.6 Samráð.....	3
2 Deiliskipulag.....	3
2.1 Lóðir.....	4
2.2 Byggingarreitir.....	4
2.3 Samgöngur.....	4
2.4 Veitur.....	4
2.4.1 Neysluvatn.....	4
2.4.2 Rafmagn.....	4
2.4.3 Fráveita.....	5
2.5 Varðveisla minja.....	5
3 Almennir skilmálar.....	5
3.1 Almennt.....	5
3.2 Hönnun og uppdrættir.....	5
3.3 Mæliblöð.....	6
4 Sérákvæði.....	6
4.1 Almennt.....	6
4.2 A – Frístundahús.....	6
5 Umhverfisáhrif.....	6

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____

til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

Sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Inngangur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir 2,4 ha spildu í Samkomugerði í Eyjafjarðarsveit en spildan er með landeignarnúmerið L219167. Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja 2 frístundahús með aðkomu frá Dalsvegi.

1.1 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið nær yfir um 2,4 ha spildu sem afmarkast af Dalsvegi í vestri, að landamerkjum við Maríugerði í suðri og að landamerkjum við Samkomugerði 1 í austri og norðri. Þegar er aðkoma akandi inn á spilduna að vestan frá Dalsvegi rétt við landamerki við Maríugerði syðst á spildunni.

Meginhluti svæðisins hefur verið ræstur fram með skurðum. Um 80% af svæðinu eða 1,9 ha er gróið mólendi en um 20% eða 0,5 ha er tún.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með rauðri línu.

1.2 Skipulagslýsing

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar 21. mars 2022 og á fundi sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar 24. mars 2022. Skipulagslýsingin var send umsagnaraðilum og auglýst til 11. maí 2022. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

1.3 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 þar sem skipulagssvæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Samhliða vinnu við deiliskipulag er gerð breyting á aðalskipulagi sem fellst í því að skilgreina skipulagsvæðið sem svæði fyrir frístundabyggð í stað þessa að vera landbúnaðarsvæði.

1.4 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Skv. fyrirbyggjandi minjaskráningu sem gerð var vegna vinnu við Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 eru engar skráðar minjar á skipulagsvæðinu. Minjavörður Norðurlands eystra mun gera úttekt á skipulagsvæðinu á auglýsingar- og kynningartíma deiliskipulagsins og ef í ljós kemur að minjar finnast á svæðinu verður tekið tillit til þeirra fyrir samþykkt deiliskipulagsins.

1.5 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:1000 í A3.

1.6 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Rarik*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar*

2 Deiliskipulag

Á skipulagsvæðinu er gert ráð fyrir tveimur lóðum fyrir frístundahús með aðkomu um núverandi vegtengingu frá Dalsvegi. Lögð er áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi.

Þar sem aðeins 20% af spildunni eða 0,5 ha er tún er talið að um óverulega skerðingu á landbúnaðarlandi sé að ræða. Þá er túnið undir 1,0 ha sem er lágmarksstærð skv. skilgreiningu á góðu landbúnaðarlandi í kafla 5.5 um landbúnaðarsvæði í greinargerð aðalskipulags.

2.1 Lóðir

Gert er ráð fyrir tveimur nýjum lóðum fyrir frístundahús sunnarlega á skipulagssvæðinu, á grónu mólendi og utan túna. Stærðir hvorrar lóðar eru um 0,1 ha.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Innan lóða er heimilt að planta trjágróðri en velja skal tegundir sem eru fremur lágvaxnar, s.s. birki- eða víðikjarr. Taka skal tillit til þess að útsýni frá frístundahúsum á aðliggjandi lóðum skerðist ekki vegna trjágróðurs á lóðum.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á frístundalóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Lágmarksfjarlægð á milli byggingarreita í deiliskipulaginu eru 15. Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús ásamt geymsluhúsi (sjá skilmála í kafla 4.2).

Byggingarreitur syðri lóðarinnar er 20 m frá landamerkjum Maríugerðis í suðri en skv. aðalskipulagi er lágmarksfjarlægð nýbygginga 35 m frá landamerkjum, en sveitarfélagið getur þó heimilað minni fjarlægð sem er þó háð samþykki aðliggjandi landeiganda. Fyrir liggur samþykki eigenda Maríugerðis og fyrir staðsetningu byggingarreits 20 m frá landamerkjum.

Byggingarreitur nyrðri lóðarinnar er um 40 m frá Dalsvegi en skv. skipulagslögum má ekki byggja íbúðir eða frístundahús nær veginum en 50 m og er það m.a. vegna hljóðvistarmála. Óskað verður eftir undanþágu frá fjarlægðarmörkum svo hægt verði að staðsetja byggingu innan byggingarreitsins nær veginum en byggingin verður þó aldrei nær en 40 m.

2.3 Samgöngur

Núverandi aðkomuvegur inn á skipulagssvæðið frá Dalsvegi liggur að frístundalóðum. Tenging skal uppfylla kröfur Vegaraðarinnar varðandi horn gatnamóta og halla næst þjóðvegi.

2.4 Veitur

Samráð skal haft við Eyjafjarðarsveit, Norðurorku, Rarik og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

2.4.1 Neysluvatn

Neysluvatn kemur frá sameiginlegri vatnslögn sem er fyrir Samkomugerði 1 og 2. Lögnin liggur inn á skipulagssvæðið frá Dalsvegi syðst á svæðinu og verða lagnir lagðar að lóðum innan skipulagssvæðisins.

2.4.2 Rafmagn

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng. Jarðstrengur er þegar meðfram Eyjafjarðarbraut vestri og mun jarðstrengur verða lagður frá honum meðfram suðurmörkum skipulagssvæðisins og að lóðum frístundalóðum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Rarik.

2.4.3 Fráveita

Gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu austan frísundalóða sunnarlega á frístundasvæðinu, um 5 m frá landamerkjum Maríugerðis í suðri og 7 m frá landamerkjum Samkomugerðis 1 í austri. Fyrir liggur samþykki eigenda Maríugerðis og Samkomugerðis 1 fyrir þessari staðsetningu.

Staðsetning þessi er heppileg m.t.t. landhalla frá lóðum innan skipulagssvæðisins auk þess sem aðgengi að henni er gott á þessum stað.

Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu. Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af. Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

2.5 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.4 eru engar skráðar minjar á skipulagssvæðinu.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um, en þar segir:

“Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Frístundahús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt frístundahús á einni hæð ásamt stakstæðu geymsluhúsi.

Grunnflötur frístundahúss skal vera að hámarki 150 m² og að lágmarki 50 m².

Þakgerð skal vera flatt þak eða einhalla þak. Hámarkshæð frístundahúss skal vera 4,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Þar sem aðstæður leyfa vegna landhalla er heimilt að hafa kjallara undir frístundahúsum.

Hámarksgrunnflötur geymsluhúss er 30 m² og hámarkshæð 4,0 m.

Þak- og veggfletir skulu vera í gráum, hvítum eða náttúrulegum tónum.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging tveggja frístundahúsa en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar.

Ekki er verið sé að ganga á land sem verðmæt eru til landbúnaðar eða henta vel til ræktunar þar sem lóðir og byggingarreitir eru á grónu mólendi og utan túna.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem hæð bygginga er takmörkuð og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að umhverfi.

Þá er ekki talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.