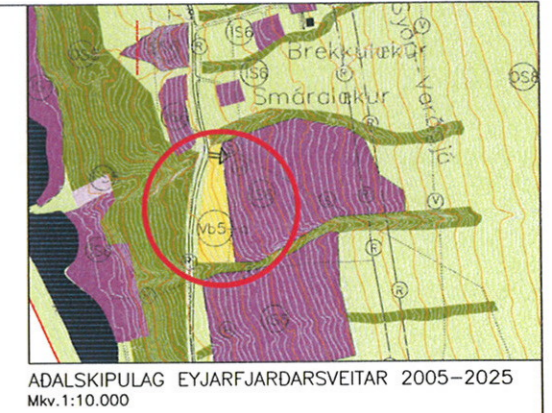


DEILISKIPULAGSTILLAGA
Mkv. 1:1.000



- Stofnlagnir Veitukerfa**
- (F-H) --- Stofnlögn NO og ljósleiðari
 - (S) --- FjarSKIPTI í jörð
- Það koma ekki aðrar lagnir í gegnum deiliskipulags- svæðið.
- Deiliskipulagsskýringar**
- Hæðarlínur (5m)
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitu
 - ⊙ Rotþró
 - ▷ Bílastæði
- Verslun- og þjónusta | Mesta vegghæð
Þakshæð | Hámarksstærð
- G | 6,0
8,0 | 2900

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2012.
Athugasemdafrestur var til _____ 2012.

Greinargerð / Skilmálar

1.1 Almennar upplýsingar

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2005-2025 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu VP5-a í landi Syðri-Varðgjá. Sá reitur sem hér gerð deiliskipulagstillaga er að er spíla úr landi Syðri-Varðgjá og er ofan þjóðvegur nr. 828. Þar er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði. Í samræmi við það hafa landeigandi bórarinn Gunnarsson látið gera tillögu að deiliskipulagi fyrir þetta svæði. Skipulagið er unnið af HSÁ teiknistofu Sunnuhlíð 12 603, Akureyri fyrir landeigenda. Fjarlægð frá byggingareit að suðurmörkum lóðar eru 25m. Fjarlægð frá byggingareit að austurmörkum lóða er 15,5m. Minnsta fjarlægð byggingareits að miðlínu Veigastaðavegar (828) er 42m.

1.2 Afmörkun og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið afmarkast mill tveggja lækja að norðan- og sunnanverðu. Veigastaðavegur nr. 828 að vestan og að austan nær deiliskipulagssvæðið upp í brekku í landi Syðri-Varðgjá. Reiturinn er allur gamalt tún og því ekki um að ræða friðlýst svæði. Stærð skipulagssvæðisins er rétt rúmlega 11.769 m² og byggingarreitur 1.000m².

1.3 Fornleifaskráning

Engar heimildir eru um fornleifar á þessu svæði. Ef í ljós koma eldri minjar mun fornleifavernd verða tilkynnt um málið.

2. SKILMÁLAR

2.1 Almennt

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga. Sveitastjórn mun ákveða byggingarfrest eftir að framkvæmdir hefjast og setja nánari ákvæði um hvenær byggingar skulu vera foheldar og frágengnar að utan og hvenær frágangi lóðar og lóðarmarka skulu vera lokið. Megin stefna húsa skal vera samsíða byggingarreit, eins og hann er sýndur á uppdrætti. Séð skal fyrir a.m.k einu bílastæði fyrir hverja gistiæiningu og tveimur stæðum fyrir íbúð ásamt stæði fyrir hóperðabil.

2.2 Húsagerð

Á svæðinu er heimilt að reisa tveggja hæða gistihús ásamt einni íbúð. Byggingareitur húsanna er 10x100 m en leyfð heildarnýting er 0,25 eða alls 2900 m². Staðsetning húsa innan byggingareits er frjál. Mesta leyfileg vegghæð á einnar hæða húsi er 3,1 m (mænishæð 5,1 m) og tveggja hæða húsi er 6,0 m (mænishæð 8,0 m) og er miðað við aðalgólf 1. hæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 15 til 25 gráður. Þakform húsanna skal vera tvíhalla (risþak). Kvöð er um lagnir í gegnum svæðið, sjá nánar uppdrátt.

2.3 Lagnir

Hlita skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra og sveitastjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka. Hitaveita liggur í gegnum svæðið og er eign NO. Rafstrengur er neðan (vestan) Veigastaðavegar (828) en vatnslögn vatnsveitu Kaupvangsveitar liggur austan svæðis. Ljósleiðari fer í gegnum svæðið með stofnlögn NO. Gert er ráð fyrir einni rotþró á

svæðinu sem yrði staðsett í vestan byggingareits. Ef af hagkvæmni ástæðum yrði talið æskilegt að fjölga rotþróum á svæðinu skal það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra. Brunavatn er sótt í læk sem rennur norðan svæðis. Kvöð um lagnaleiðir fyrir hitaveitu er á lóðinni, sjá nánar uppdrátt.

2.4 Hönnun og uppdrættir

Uppdrættir vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.

2.5 Frágangur lóðar og önnur mannvirki

Á uppdrætti skal auk húsa sýna öll önnur mannvirki á lóðinni, svo sem bílastæði, gangsettir, stoðveggi, girðingar og skjólveggi og gerð skal grein fyrir væntanlegri hæðarlegur lóðarinnar. Vísað er í verklagsreglur í kafla 7.2 „Reglur vegna skilgreindra framkvæmda á vegum einkaaðila“ í greinargerð með Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025, eftir því sem við á.

2.6 Jarðrask og uppgróftur

Óheimilt er að nota annað svæði en hið úthlutað land undir uppgróft úr húsgrunni, byggingaefni og annað sem að byggingastarfsemi lýtur eða gera jarðrask utan lóðarmarka án leyfis landeiganda.

2.7 Málsmeðferð

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal vísa honum til sveitastjórnar til úrskurðar.

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið afgreiðslu í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var samþykkt í skipulagsnefnd

þann _____
og í sveitarstjórn þann _____ 2012,

Sveitarstjóri

DEILISKIPULAGSTILLAGA

H.S.Á. TEIKNISTOFA

HSÁ Teiknistofa ehf. · SUNNUHLÍÐ 12 · 603 AKUREYRI · kt. 580509-0290
sími 464-6800 · fax 464-6801 · hara@hara.is · www.hara.is
HARALDUR S. ÁRNASON · kt. 120149-2539
STEINMAR H. RÖGNVALDSSON · kt. 140574-3769

VERKIHEITI				
Landspilda úr Syðri Varðgjá.				
HEITI TEIKNINGAR				VERK NR
DEILISKIPULAGSTILLAGA				10-101
				TEIKNING NR
				3501
HANNAÐ	TEIKNAD	YFIRFARID	DAGS	KVARDI
HÁ	HÁ		03.05.2012	1:1.000/10.000
BREYTT	1	2	3	4
				5