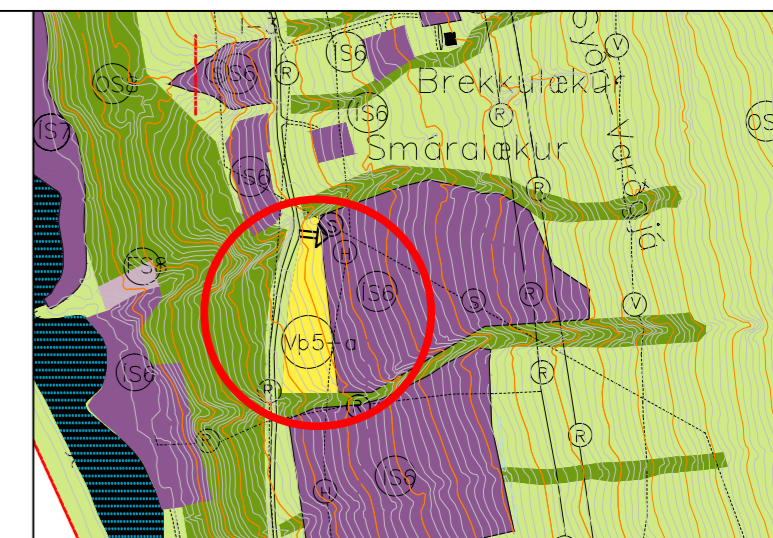


DEILISKIPULAGSTILLAGA  
Mkv.1:1.000



ADALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2005–2025  
Mkv.1:10.000

**Stofnlagnir Veitukerfa**

- (F-H)--- Stofnlögn NO og ljósleiðari
- (S)--- FjarSKIPTI í jörð

Það koma ekki aðrar lagnir í gegnum deiliskipulags- svæðið.

G	6,0
8,0	2000

**Deiliskipulagsskýringar**

- Hæðarlínur (5m)
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitu
- Ⓡ Rotþró
- ▴ Bílastæði

Verslun- og þjónusta | Mesta vegghæð  
þakhæð | Hámarksstærð

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann \_\_\_\_\_ 2012.  
Athugasemdafrestur var til \_\_\_\_\_ 2012.

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

*Steinmar H. Rögnvaldsson*

VERKIHEITI					
<b>Landspilda úr Syðri Varðgjá.</b>					
HEITI TEIKNINGAR				VERK NR	10-101
DEILISKIPULAGSTILLAGA				TEIKNING NR	3501
HANNAD	HÁ	TEIKNAD	HÁ	YFIRFARID	DAGS 11.06.2012
BREYTT	1		2		3
					4
					5

**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 er gerð deiliskipulagstillaga að, er spilda úr landi Syðri-Varðgjá og er hann ofan þjóðvegur nr. 828 (Veigastaðavegur). Þar er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði. Í samræmi við það hefur landeigandi látið gera tillögu að deiliskipulagi fyrir þetta svæði. Skipulagið er unnið af HSÁ teiknistofu Sunnuhlíð 12 603, Akureyri. Fjarlægð frá byggingarreit að suðurmörkum lóðar eru 25m. Fjarlægð frá byggingarreit að austurmörkum lóðar er 15,5m. Minnsta fjarlægð byggingarreits að miðlínu Veigastaðavegar er 49m.

**1.2 Afmörkun og staðhættir**

Deiliskipulagssvæðið afmarkast mill tveggja lækja að norðan- og sunnanverðu, Veigastaðavegar að vestan og upp í brekku í landi Syðri-Varðgjá að austan. Reiturinn er allur gamalt tún og ekki um að ræða friðlýst svæði. Stærð skipulagssvæðisins er u.þ.b. 11.696 m<sup>2</sup> og byggingarreitur 1.000m<sup>2</sup>.

**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**

Áður en framkvæmdir hefjast skal sveitarstjórn gefa út framkvæmdaleyfi með þeim skilyrðum sem sveitarstjórn ákveður. Megin stefna húsa skal vera samsíða byggingarreit, eins og hann er sýndur á uppdrætti. Séð skal fyrir a.m.k einu bílastæði fyrir hverja gísteiningu og tveimur stæðum fyrir íbúð ásamt stæði fyrir hópferðabil.

**2.2 Húsagerð**

Á svæðinu er heimilt að reisa eins til tveggja hæða hús sem rúma gistihús og eina íbúð. Byggingarreitur húsa er 10x100 m en leyfð heildarnýting er 0,171 eða alls 2000 m<sup>2</sup>. Staðsetning húsa innan byggingarreits er frjáls. Mesta leyfileg vegg hæð 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 húsa skal vera tvíhalla (risþak). Kvöð er um lagnir í gegnum svæðið, sjá nánar uppdrátt.

**2.3 Lagnir**

Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra og sveitastjórnar Eyjafjarðarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimaugar. 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 neyslvatns verður sótt úr vatnsveitu Kaupvangssveitar er liggur austan svæðis. Ljósleiðari fer í gegnum svæðið með stofnlögn NO, sjá nánar uppdrátt. Gert er ráð fyrir einni rotþró á svæðinu sem yrði staðsett vestan

byggingarreits. Ef fjölga þarf rotþró á svæðinu skal það gert í samræði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og skipulagsnefnd. Brunavatn er sótt í læk sem rennur norðan svæðis og einnig vatnsveitu Kaupvangssveitar.

**2.4 Hönnun og uppdrættir**

Uppdrættir vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi vil gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála. Áður en framkvæmdir við vegstæði hefjast skal vegghönnun vera lokið og skal hún vera gerð skv. reglum vegagerðarinnar og vinnureglum Eyjafjarðarsveitar.

**2.5 Frágangur lóðar og önnur mannvirki**

Á uppdrætti skal auk húsa sýna öll önnur mannvirki á lóðinni, svo sem bílastæði, gangséttar, stoðveggi, girðingar og skjólveggi og gerð skal grein fyrir væntanlegri hæðarlegur lóðarinnar. Vísað er í iverkagsreglur 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 uppgröftur**

Óheimilt er að nota annað svæði en hið úthlutað land undir uppgröft 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 Héraðsdóms Norðurlands eystra til úrskurðar.