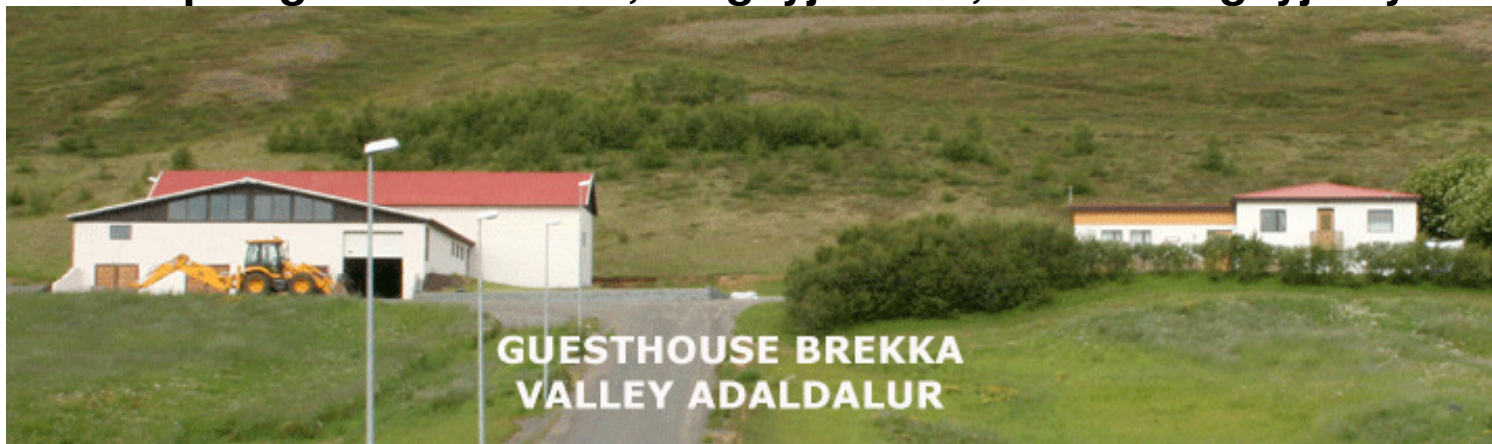


# Deiliskipulag í landi Brekku, Þingeyjarsveit, Suður-Þingeyjarsýslu.



## Brekka; þjónustu- og verslunarsvæði (B).

### 1 FORSENDUR

#### 1.1 Afmörkun

Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022, sem hefur verið staðfest. Gert er ráð fyrir að talsverður hluti uppbyggingar á svæðinu verði á næstu fimm til tíu árum. Sjá kafla 4.5.2, greinargerðar Aðalskipulagsins, sem fjallar um ferðaþjónustu. Sú breyting hefur verið gerð að í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir 14 húsum í stað níu. Þess í stað er áætlun um tjaldsvæði fell út.

Meðal markmiða Aðalskipulags Þingeyjarsveitar 2010-2022 er að skapa aðstæður til að þjóna íbúum sem best m.t.t. mismunandi þarfa og óska þeirra um búsetukosti. Einnig er lögð áhersla á nálægð við þjónustu, nýtingu veitna og samgöngumannvirkja. Bent er á að gert er ráð fyrir íbúafjölgun sem nemur a.m.k. 200 íbúum.

Meginmarkmið aðalskipulagsins er að skilgreina verslunar- og þjónustusvæði, sérstaklega ferðaþjónustusvæði, þannig að þau geti þróast með skipulögðum hætti til langs tíma.

Deiliskipulagssvæðið, sem hér hefur verið gerð tillaga að landnotkun, er neðan við og suðvestanvert við bæjarhúsin í Brekku.

## 1.2 Aðstæður og staðhættir

Svæðið býður upp á landgæði sem felast í góðu útsýni, aðlaðandi umhverfi og fjölbreyttum útivistarmöguleikum. Í skipulagsskilmálum er leitast við að mynda samstæða heild. Gert er ráð fyrir nokkuð mismunandi útfærslum húsa, hvað lögun og stærð varðar, en samræmi verður í efnisvali og verður ásýndin samstæð, þ.e. lárétt furuklæðning verður á öllum húsum. Einnig verði samræmi í aðkomu að gistiskálum. Stefnt er að því að svæðið sé með yfirbragði sem verði áhugavert og taki eðlilegt mið af staðháttum og landslagi. Svæðið hallar á móti vestri og suðvestri, landhalli er allt að 7-8%, þar sem hann er mestur.

Þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum á skipulagssvæðinu er um að ræða gróin tún. Neðan við túnin er hraunrönd. Vegtenging að svæðinu er núverandi heimreið að Brekku. Landið er vel ræst fram og ekki er talið að upp komi vandamál við framrækslu eftir að uppbygging hefst. Neðri mörk svæðisins eru í um 35 metra yfir sjávarmáli en efsti hluti þess er í um 50 m.y.s. Svæðið tengjast inn á Hvammaveg nr. 853. Lagnir vegna hita- og vatnsveitu, rafmagns og fjarskipta liggja vel við og verður miðlað frá þeim eftir því sem uppbyggingin þróast. Veðurfar á þessu svæði er fremur milt eftir því sem gengur og gerist í héraðinu. Gert er ráð fyrir að unnið verði að trjáplöntun á svæðinu, til skjóls og þrýði.

## 1.3 Deiliskipulagsvinnan

Skipulagstillagan er unnin af *TBB*-teiknistofu, Benedikt Björnssyni arkitekt, að beiðni landeiganda. Haft var fullt samráð um fyrirkomulag við landeiganda, sveitarstjórn og skipulags- og byggingarfulltrúa svæðisins.

## 1.4 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi, deiliskipulagsuppráttur nr. 01- (0603001), m. stuttri greinargerð, dags. 28. febrúar 2012 og fornleifaskráning á jörðinni. Uppdrátturinn er einnig birtur í minni mælikvarða í greinargerðinni. Meginlínur eru lagðar á deiliskipulagsupprættinum. Einhver smávægileg frávik geta orðið á útfærslu við framkvæmdir (skv. afstöðumynd).

## 1.5 Fornminjar/menningarminjar

Fornleifaskráning hefur farið fram á svæðinu. Sjá skýrsluna „Deiliskráning vegna íbúðar- og ferðaþjónustusvæðis í landi Brekku í Þingeyjarsveit“ Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík 2012. FS495-12081. Eftir að skráningin fór fram var ákveðið að

fylgjast sérstaklega með framkvæmdum þar sem minjar gætu fundist, aðallega við bæjarhólinn á Brekku. Finnist síðan einhverjar aðrar minjar við byggingarframkvæmdir er gert ráð fyrir að gripið verði til viðeigandi ráðstafana eins og segir í 20. gr. Þjóðminjalaga.

## 1.6 Kortagrunnur

Hnitasett hæðarhlínukort með 2 m hæðarlínunum ásamt loftmynd var unnið af Loftmyndum ehf. Grunn gögn voru afhent hinn 15. febrúar 2006.

## 2.0 SKIPULAGSTILLAGA-svæði-B

### 3.1 Markmið vegna verslunar- og þjónustusvæðis

Tilgangur verkefnisins er að skipuleggja verslunar- og þjónustusvæði (ferðaþjónustu), sem nýtur gæða umhverfisins og uppfyllir ákveðin gæði þessarar þjónustu.

Markmið skipulagshöfundar og landeiganda er móta þyrpingu húsa á þann hátt að kostir svæðisins verði nýttir sem best. Þar er einkum um að ræða landslag og útsýni.

### 3.2 Skipting svæðis

Skipulagssvæðið er 9,81 ha að stærð (–á uppdrætti), og þar er gamla heimreiðin að Brekku sem tengir svæðið við þjóðveg, og kvíslast í tvennt upp á ferðaþjónustusvæðið.

#### 2.2.1 Stærðir lóða

Sex lóðir eru skilgreindar á svæði B.

| Lóð                          | Stærð lóðar |
|------------------------------|-------------|
| Lóð 1: Aðstaða verktaka      | 2.903 fm    |
| Lóð 2: Íbúðarhús             | 825 fm      |
| Lóð 3: Veitingaraðstaða m.m. | 1.137 fm    |
| Lóð 4: Tvö hús verktaka      | 1.830 fm    |
| Lóð 5: Ferðaþjónustusvæði I  | 8.945 fm    |
| Lóð 6: Ferðaþjónustusvæði II | 20.355 fm   |

Þannig eru lóðir skilgreindar á svæði-B, en svæðið í heild er nýtt til ferðaþjónustu, utan íbúðarhússlóðar.



Brekka, séð yfir hluta ferðaþjónustusvæðisins.

## 2.2.2 Vegstæði safnvega og umferð

Landeigandi sér um gatnagerð á svæðinu. Landhalli er nokkur efst á svæðinu og vegstæði mun ýmist kalla á nokkra skeringu á landi eða uppbyggingu. Aðkoma inn á svæðið er um heimreið og þaðan gengur safngata sem tengir ferðaþjónustusvæðið. Breidd gatna á svæðinu er allt að 5.5 m. Götur gegna jafnfram hlutverki gangstíga. Stærð gatnasvæða er um: 1.650 fermetrar. Þetta á við um heildarflatarmál gatna og sameiginlegra bifreiðastæða á öllu skipulagssvæðinu. Snjómokstur verði samkvæmt almennum reglum sveitarfélagsins.

Hámarkshraði á svæðinu verði 30 km. Við því skal bregðast ef þörf er á sértækum aðgerðum til að auka umferðaröryggi og koma í veg fyrir hávaðamengun. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

## 2.3 Lóðir og landmótun

### 2.3.1 Aðlögun húsa

Meginatriði er að gerð og frágangur húsa á svæðinu taki mið af landhalla, útsýnisáttum og birtu.

Samkvæmt skipulagstillögunni er gert ráð fyrir eftirfandi uppbyggingu á svæðinu:

| Gerð húsa  | Stærð                 |
|--|-----------------------|
| Viðbygging við íbúðarhús; matsalur m. nauðsynlegri aðstöðu | Allt að 350 fm        |
| Ferðaþjónustuhús x2 (FP1 og FP2)                           | Allt að 100 fm, hvert |
| Ferðaþjónustuhús x1 (FP3)                                  | Allt að 100 fm        |
| Ferðaþjónustuhús x1 (FP4)                                  | Allt að 180 fm        |
| Ferðaþjónustuhús x1 (FP5)                                  | Allt að 100 fm        |
| Ferðaþjónustuhús x3 (FP6, FP7 og FP8)                      | Allt að 180 fm, hvert |
| Ferðaþjónustuhús x3 (FP9, FP10 og FP11)                    | Allt að 150 fm, hvert |
| Ferðaþjónustuhús x3 (FP12, FP13 og FP14)                   | Allt að 180 fm, hvert |

Hús sem merkt eru FP1, FP2, FP3 og FS5 eru þegar byggð. Húsin eiga það sameiginlegt að vera klædd láréttri furuklæðningu. Reynt er að koma húsum þannig fyrir í landi að skeringar ofan húsa og fyllingar neðan þeirra séu sem minnst.

Þessi hús eru nokkuð svipuð að formi og gerð, en eru á stærðarbilinu 60 til 180 fm. Þakhalli er áþekkur og sömuleiðis hæðarsetningar húsa. Húsin krefjast fremur lítilla breytinga á landi. Æskileg er að láta sökkul húsa taka upp minni háttar hæðarmun á

Ióð í stað þess að fylla upp láréttar grasflatir í gólfhæð þeirra. Gera skal grein yfir allri hæðarsetningu lóða og landmótun á byggingarsamþykktarteikningum (aðaltekningum).

### 2.3.2 Frágangur svæðis og ræktun

Landeigandi hyggst rækta skjólbelti innan svæðisins. Ekki eru þó settar kvaðir um slíkt í deiliskipulaginu. Æskilegt er að gæta þess að trjágróður spilli ekki útsýni um of. Mælt er með að gróður verði fjölbreyttur, en að jafnaði lágvaxinn. Á afstöðumyndum aðaltekninga skal gera grein fyrir megindráttum trjágróðurs í næsta nágrenni húsa. Landeigandi sér um framkvæmdir á ferðapjónustsvæðinu. Stefnt er að því að öll sérkenni í landslagi séu varðveitt eftir því sem hægt er. Gert er ráð fyrir sérstöku grænu svæði fyrir heita potta og sameiginlegri aðstöðu fyrir gesti.

Stoðveggir geta verið hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

### 2.3.3 Byggingarreitir og byggingar

Byggingarreitir eru afmarkaðir eftir byggingarpörf, landslagi og aðstæðum á svæðinu sem heildar.

Eftrirtaldir þættir eru meginforsendur fyrir afmörkun þeirra:

- Leitast skal við að afmarka byggingarreit á sem flatasta hluta lands.
- Byggingarreitur nái einnig að tryggja sem besta staðsetningu húss m.t.t. nota.
- Ekki er um að ræða bindandi línur er afmarka byggingar, heldur aðeins takmörk.

Byggingarreitir eru misstórir eftir stærðum húsa og öðrum aðstæðum. Hnit hornpunkta byggingarreita eru tilgreindir á skipulagsupprætti.

Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir hinar ýmsu einingar húsa. Götur eru lagðar að húsum sem hafa ákveðnu hlutverki að gegna, eins og synt er á skipulagsupprætti.

### 2.3.4 Byggingarmagn og staðsetning húsa

Á afstöðumynd aðaltekningar skal gera grein fyrir fyrirhugðri byggingu á viðkomandi stað, nánar um staðsetningu og samhengi.

### 2.3.5 Form og útlit húsa

Lögð er áhersla á að vandað sé til frágangs húsa og samræmis gætt milli þeirra, enda þótt stærðir og gerðir húsa kunni að vera að ýmsu ólík. Samræmi getur átt við um form

og stíl húsa en ekki síður efnis- og litaval. Samræmi þarf t.d. ekki að fela í sér að þakhalli skuli vera sá sami á öllum húsum. Settar kröfur um sameiginleg formeinkenni eða efnis- og litaval fyrir öll húsin.

Miðað er við að byggingar séu ein hæð. Hámarks vegg hæð langhliða eða veggja samsíða mænisstefnu er 4.5 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Þakhalli má vera á bilinu 10-30°. Hönnuður aðaltekninga skal gera grein fyrir efnis- og litavali og á hvern hátt samræmis sé gætt á hverri lóð fyrir sig

### 3.3.6 Hæðarsetning húsa

Hæðarsetningar húsa verði tilgreindar á afstöðumyndum. Forsendur hæðarsetningar húsa felast í þeim atriðum sem fram koma í kafla 3.3.1. Aðaltekningar hverrar byggingar skulu sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að aðkomu hússins. Þær skulu einnig sýna legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

## 2.4 Veitur og lagnir

### 2.4.1 Rafveita, sími (fjarskipti) neysluvatn, fráveita

Stofnlínur varðandi veitur eru sýndar á skipulagsupprætti.

Vatnsból er hið sama og á svæði A.

Gert er ráð fyrir að fráveitulagnir verði lagðar undir götum.

Rotþróm verði komið fyrir á svæðinu í samræmi við uppbygginguna og leitast verði við að sameina þær eftir því sem aðstæður leyfa.

### 2.4.2 Sorp

Sameiginlegur sorpgámur er á svæðinu. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

## 2.5 Önnur almenn ákvæði

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, náttúruverndar- brunamála og heilbrigðislaganna og -reglugerða. Reglum um aðgengi fatlaðra, á ákvæðum varðandi veitur svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar.

Reglum um aðgengi fatlaðra, á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða tímamörk og tryggingar. Ekki eru settar sérstakar kvaðir á umferð þar sem götur liggja í gegnum lóðir, aðrar en áður eru nefndar í kafla 3.2.2. Reksraraðili, sem jafnframt er eigandi lóða, mun hafa yfirumsjón með þessum þætti á svæðinu.



Brekka, séð frá vegi.



### 3.0 AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt

41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í sveitarstjórn Þingeyjarsveitar, **hinn.....2012.**

---

**Sveitarstjóri Þingeyjarsveitar**

Birt í B-deild Stjórnartíðinda nr. .... / .....



- 4.0 Efnisyfirlit
- 1 FORSENDUR
- 1.1 Afmörkun
- 1.2 Aðstæður og staðhættir
- 1.3 Skipulagsgögn
- 1.4 Deiliskipulagsvinnan
- 1.5 Fornminjar/menningarminjar
- 1.6 Kortagrunnur
- 2.0 SKIPULAGSTILLAGA-svæði-B
- 2.1 Markmið vegna verslunar- og þjónustsvæðis
- 2.2 Skipting svæðis
  - 2.2.1 Stærðir lóða
  - 2.2.2 Vegstæði safnvega og umferð
- 2.3 Lóðir og landmótun
  - 2.3.1. Aðlögun húsa
  - 2.3.2 Frágangur lóða og ræktun
  - 2.3.3 Byggingarreitir og byggingar
  - 2.3.4 Byggingarmagn og staðsetning húsa
  - 2.3.5 Form og útlit húsa
  - 2.3.6 Hæðarsetning húsa
- 2.4 Veitur og lagnir
  - 2.4.1 Rafveita, sími (fjarskipti) neysluvatn, fráveita
  - 2.4.2 Sorp
- 2.5 Önnur almenn ákvæði
- 3.0 AUGLÝSING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulag íbúðarsvæða (A og B) yfirlitsuppráttur í landi Brekku, Þingeyjarsveit, Suður-Þingeyjarsýslu

Mkv. 1/1.200 í blaðstærð A1

