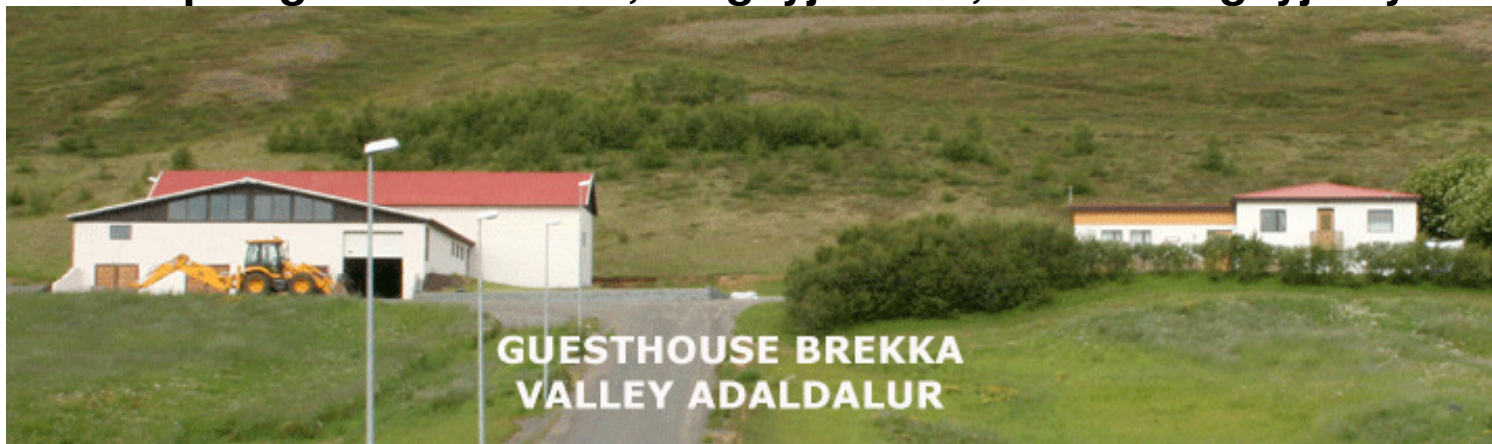


Deiliskipulag í landi Brekku, Þingeyjarsveit, Suður-Þingeyjarsýslu.



Brekka íbúðarsvæði (A); þar sem eingöngu er um að ræða íbúðarhús.

1 FORSENDUR

1.1 Afmörkun

Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022, sem hefur verið staðfest. Gert er ráð fyrir að uppbygging þessa svæðis standi yfir um nokkurt árabíl og erfitt er að tímasetja hvenær henni lýkur. Sjá kafla 4.3.2 í greinargerð Aðalskipulagsins, sem fjallar um íbúðarsvæði í dreifbýli.

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.

Deiliskipulagssvæðið sem hér hefur verið gerð tillaga um landnotkun er norðvestanvert við bæjarhúsin í Brekku.

1.2 Aðstæður og staðhættir

Svæðið býður upp á landsgæði sem felast í 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 efnisval varðar. Miðað er við að svæðið sé með yfirbragði sem verði áhugavert og falli eðlilega að



Brekka, séð upp á íbúðarsvæðið.

staðhættum og landslagi. Svæðið hallar á móti suðvestri, landhalli er allt að 10%, þar sem hann er mestur.

Þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum á skipulagssvæðinu er um að ræða gróin og að meginhluta fremur gömul tún. Neðan við túnin er hraunrönd þar sem eingöngu er gert ráð fyrir sparkvelli, auk vegatenginga inn á svæðið. Landið er vel ræst fram og ekki er talið að upp komi vandamál við framræslu eftir að uppbygging hefst. Neðri mörk svæðisins eru í um 35 metra yfir sjávarmáli en efsti hluti þess er í um 55 m.y.s. Svæðin 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, skipulags- og byggingarfulltrúa svæðisins, Vegagerðinni og Fornleifavernd.

1.4 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi, deiliskipulagsuppráttur nr. 01- (0603001), m. stuttri greinargerð, dags. 25. febrúar 2012, endursk. 20. ágúst s.á. Uppdrátturinn er einnig birtur í minni mælikvarða í greinargerðinni. Meginlínur eru lagðar á deiliskipulagsupprættinum. Einhver smávægileg frávik geta orðið á útfærslu við framkvæmdir (skv. afstöðumyndum).

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 voru gerðar breytingar byggingarreita á fimm lóðum. 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 hæðahlínukort með 2 m hæðarlínunum ásamt loftmynd var unnið af Loftmyndum ehf. Grunnkögn voru afhent hinn 15. febrúar 2006.

2.0 SKIPULAGSTILLAGA

2.1 Markmið vegna íbúðarsvæðis

Tilgangur verkefnisins er að skipuleggja íbúðarsvæði, með 14 stórum lóðum, sem nýtur gæða umhverfisins og miklils rýmis.

Markmið skipulagshöfundar er móta svæði á þann hátt að kostir þess nýtist sem best. Þarna er um að ræða stórar lóðir, þó misstórar, sem bjóða upp á möguleika til trjáræktar, með upprunalegu landslagi og góðu útsýni.

2.2 Skipting svæðis

Skipulagssvæðið er 11,3 ha að stærð (–á uppdrætti), og þar er gert ráð fyrir tveimur götum frá Þjóðvegi. Önnur gatan (A) liggur aðeins að einu íbúðarhúsi, en hin gatan (B) fer að öðrum húsum á svæðinu (13 lóðir). Gatan kvíslast fyrst til norðvesturs og suðausturs og að ofan einnig til austurs. Neðst á svæðinu er sparkvöllur, sem ætlaður er til afnota fyrir íbúa hverfisins og gesti á ferðaþjónustusvæðinu (svæði B).

2.2.1 Stærðir lóða

Einkalóðir á svæði A.

Gata og númer	Stærð lóðar	Gata og númer	Stærð lóðar
A-gata nr. 1	9.767 fm	B-gata nr. 2	3.912 fm
B-gata nr. 3	2.271 fm	B-gata nr. 4	1.931 fm
B-gata nr. 5	3.708 fm	B-gata nr. 6	3.181 fm
B-gata nr. 7	3.255 fm	B-gata nr. 8	2.679 fm
B-gata nr. 9	2.619 fm	B-gata nr. 10	4.479 fm
B-gata nr. 11	2.947 fm	B-gata nr. 12	3.525 fm
B-gata nr. 13	2.913 fm	B-gata nr. 14	5.168 fm
Samtals	27.480 fm	Samtals	24.875 fm

2.2.2 Vegstæði safnvega og umferð

Landeigandi sér um gatnagerð og viðhald gatna á svæðinu á sinn kostnað og gert er ráð fyrir malarvegum. Unnið verði að framkvæmd við gatnagerð og rekstur þeirra í samráði við sveitarfélagið. Snjómokstur verði samkvæmt almennum reglum sveitarfélagsins. Landhalli sem er talsverður mun kalla á nokkra skeringu eða uppbyggingu á landi. Aðkoma inn á svæðið er á tveimur stöðum frá Þjóðvegi (nr. 853). Breidd gatna skal vera allt að 5.5 m en auk þess er gert ráð fyrir 1-2 m breidd, beggja

megin götu, vegna skeringa og uppbyggingar, nýtist einnig fyrir göngustíga. Stærð gatnasvæða er um 4800 fermetrar. Þetta á við heildarflatarmál gatna á öllu skipulagssvæðinu.

Hámarkshraði á svæðinu verði 30 km. Ekki er reiknað með að umferðarhávaði verði vandamál. Hönnuðir eru þó minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

2.3 Lóðir og landmótun

2.3.1 Aðlögun húsa

Meðal afgerandi atriða er að gerð íbúðarhúsa á svæðinu taki mið af landhalla, útsýnisáttum og birtu.



Brekka, séð frá suðvestri.

Hús skulu vera löguð þannig að landi að skeringar ofan húsa og fyllingar neðan þeirra verði haldið í lágmarki. Æskilegt er að húsagerðir krefjist sem minnstra breytinga á landi. Taka skal mið af hallanum við hönnun húsa, t.d. með jarðhæð sem er niðurgrafin að ofanverðu eða með pallahúsum þar sem gólfhæðir fylgja landinu. Einnig skal bent á að láta skal sökkul húss taka upp minni háttar hæðarmun á lóð í stað þess að fylla upp lágréttar grasflatir í gólfhæð hússins. Gera skal grein yfir allri hæðarsetningu lóða og landmótun á byggingarsamþykktarteikningum (aðalteikningum). Sjá teikningu nr. 2.

2.3.2 Frágangur lóða og ræktun

Miðað er við að lóðarhafar rækti skjólbelti næst lóðamörkum og að öðru leyti innan lóðar. Ekki eru þó settar kvaðir um slíkt. Æskilegt er að gæta þess að trjágróður spilli ekki útsýni um of. Mælt er með að við lóðarmörk verði fjölbreyttur gróður, lágvaxnir runnar við jaðar lóðamarka en hávaxnari tegundir innar á lóðinni. Á afstöðumynd aðalteikningar skal gera grein fyrir megindráttum trjágróðurs, a.m.k. næst húsi. Ekki er gert ráð fyrir sérstökum girðingum á milli lóða.

Í byggingarreglugerð, gr. 7.2.3 segir: Hæð girðinga á lóðum skal vera í samræmi við skipulagsskilmála. Afla skal byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum nema framkvæmdirnar séu undanþegar byggingarleyfi skv. f-lið 1. mgr. gr. 2.3.5. Girðing eða skjólveggur á mörkja lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Frágangur lóðar mun að jafnaði taka nokkurn tíma og verulegur hluti lóðanna mun verða látinn ósnortinn. **Öll stöllun á lóð**

skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

2.3.3 Byggingarreitir og byggingar

Byggingarreitir eru afmarkaðir eftir landslagi og öðrum aðstæðum á hverri lóð fyrir sig. Efrirtaldir þættir eru meginforsendur fyrir afmörkun byggingarreita:

- Leitast skal við að afmarka byggingarreit á sem flatasta hluta lóðar.
- Byggingarreitur nái að tryggja sem besta staðsetningu húss m.t.t. útsýnis.
- Ekki eru bindandi línur sem sýna skilyrta afmörkun (byggingalínu).

Byggingarreitir eru misstórir eftir aðstæðum. Hnit hornpunkta byggingarreita eru tilgreind á uppdrætti.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hvert íbúðarhús. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílgeymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.

2.3.4 Byggingarmagn og staðsetning húsa

Á deiliskipulagsuppdrætti er ekki tilgreint nýtingarhlutfall, að öðru leyti en að hámark þess sé 0,15, sem segir til um byggingarmagn vegna þess hversu lóðir eru stórar. Íbúðarhús ásamt bílgeymslu skulu vera inna skilgreinds byggingarreits. Á afstöðumynd aðaltekningar skal gera grein fyrir fyrirhugðri byggingu á viðkomandi lóð, nýtingarhlutfalli, staðsetningu og samhengi. Heimilt er að reisa gestahús á lóð inna byggingarreits.

2.3.5 Form og útlit íbúðarhúsa

Lögð er áhersla á að vandað sé til hönnunar húsa og nokkurs samræmis gætt milli þeirra, enda þótt stærðir og gerð 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 hinn sami á öllum húsum. Ekki eru settar kröfur um sameiginleg formeinkenni eða efnis- og litaval fyrir öll húsin.

Miðað er við að byggingar séu ein hæð, ein og hálf hæð og allt að tvær hæðir. Hámarks vegg hæð langhlíða eða veggja samsíða mænissstefnu er 6,2 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Þakhalli má vera á bilinu 0-45°. Þakform er frjálst með því skilyrði visst samræmi og jafnvægi ríki með húsum á svæðinu og að byggingar teljist vel leystar í formi og útliti að mati byggingarnefndar. Hönnuður aðaltekninga skal gera grein fyrir efnis- og litavali og á hvern hátt samræmis sé gætt á hverri lóð fyrir sig.

2.3.6 Hæðarsetning íbúðarhúsa

Hæðarsetningar húsa verða tilgreindar á mæliblöðum. Forsendur hæðarsetningar húsa felast í þeim atriðum sem fram koma í kafla 2.3.1.

Hæðarblöð skulu sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð 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.

Neysluvatn er fengið frá sameiginlegu vatnsbóli, með nokkrum öðrum jörðum, í fjallshlíðinni nokkru sunnan og ofan við Brekku.

Gert er ráð fyrir að fráveitulagnir verði lagðar undir götum.

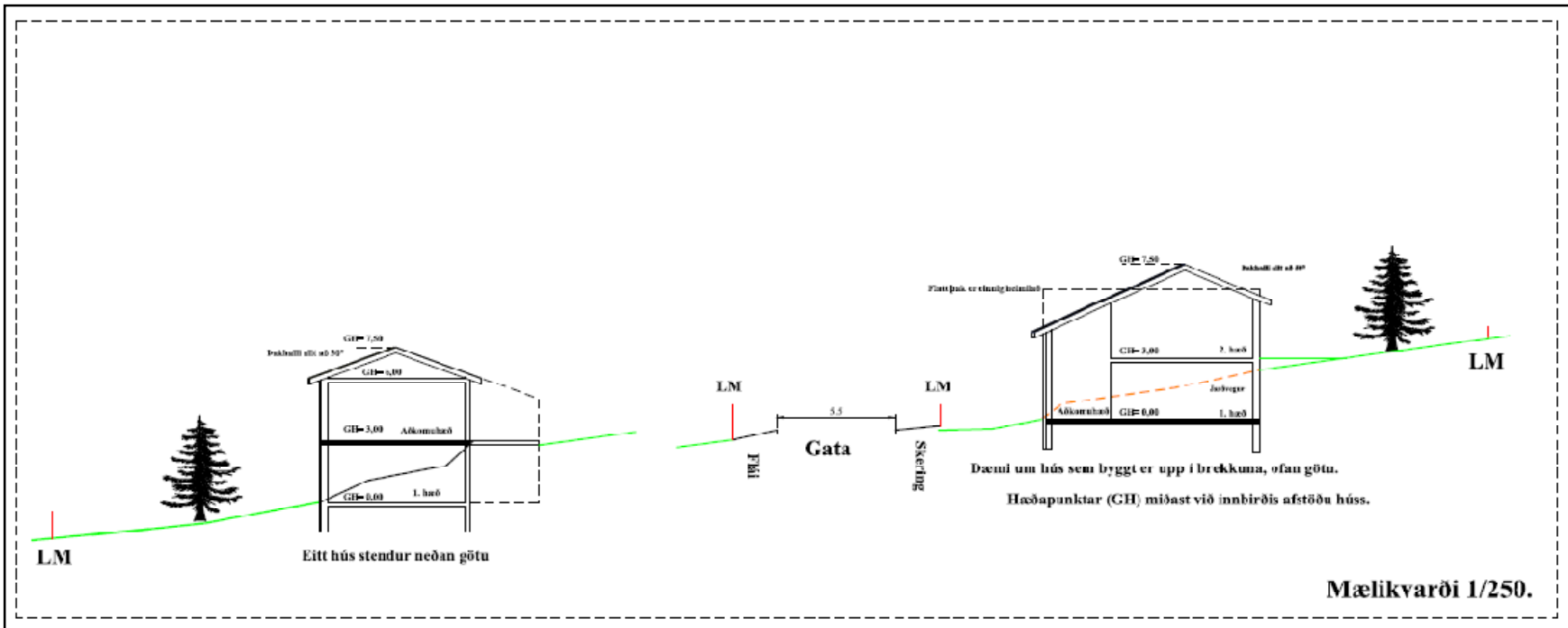
Rotþróm verði komið fyrir á svæðinu í samræmi við uppbygginguna og leitast verði við að sameina þær eftir því sem aðstæður leyfa.

2.4.2 Sorp

Gert er ráð fyrir að íbúar hverfisins skili sorpi í sameiginlegan gám. Gámurinn mun að líkindum gerður fyrir flokkun sorpsins, staðsetning hans er sýnd á skipulagsupprætti.

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.



Teikning nr.2: Íbúðarsvæði, sýnt dæmi um sneiðingu á svæði-A

Teiknað: BBjörnsson

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-A
2.1	Markmið vegna íbúðarsvæðis
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 íbúðarhúsa
2.3.6	Hæðarsetning íbúðarhúsa
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

