

# Einarsstaðir deiliskipulag ferðapjónustusvæðis



- skýringar**
- bílastæði
  - tjóm / lækur
  - leiksvæði / útivist
  - skjólbelti
  - frístundahús
  - íbúðarhús
  - afmörkun deiliskipulagssvæðis
  - rotþró
  - vegir
  - gönguleið
  - hæðarlínur
  - fornminjar
  - Landmerki

## Deiliskipulag greinargerð

**Almennt:** Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir ferðapjónustusvæði norðan við bæjarstaðið á Einarsstöðum í Þingeyjarsveit. Svæðið tilheyrir jörðinni Einarsstöðum 2 og er í einkaeigu. Ekki er til aðalskipulag fyrir Þingeyjarsveit en sveitastjórn hefur bókað þann 03.04.2008 „að hún geri fyrir sitt leyti ekki athugasemdir við að óskir landeiganda nái fram að ganga“. Svæðið liggur í um 50 m yfir sjávarmáli. Um það bil 1/4 hluti svæðisins er gömul malamáma sem er hálf upp gróin. Talsverður hæðarmunur er úr námunni upp á byggingarsvæðið. Skjólbeltum hefur verið plantað í kantinn kringum hafa námunu og út frá henni. Gert er ráð fyrir einu heilsárs íbúðarhúsi, aðstöðuhúsi fyrir móttöku með eldhúsi, borðsal, þvottahúsi, tæknirými ofl., tveimur gistihúsum (g) og allt að 26 frístundahúsum til útleigu, en ætlunin er að byggja þau í fjórum áföngum eftir því sem ferðapjónustan þróast.

**Fornminjar:** Fornleifaskráning fyrir svæðið lá ekki fyrir við vinnslu á tillögu að deiliskipulaginu, en var framkvæmd síðla árs 2009. Við skráninguna kom í ljós að fimm minjar voru innan skipulagssvæðisins og var tillögunni lítillega breytt í samráði við minjavörð Norðurlands eystra, þ.e. vegur færður til, húsum fækkað og þeim einnig sumum hnikað til. Kvöð er á framkvæmdaraðila að gerður verði könnunarskurður á röskunarsvæði vegarins næst minjastaðnum Sp-272:008 og aðrir minjastaðir verði afgirtir áður en til framkvæmda kemur. (Sjá umsögn minjavarðar Sigurðar Bergsteinssonar dags. 8. apríl 2010.)

**Umferð og bílastæði:** aðkoma að svæðinu er að vestanverðu frá Aðaldalsvegi 845 og í gegn um malamámuna til norðurs upp á kantinn. Við aðstöðuhús verða staði fyrir hófþröðubíla og stærri bifreiðar, en minni bifreiðar verður hægt að hafa við hús.

**Lagnir:** lagnir verða innan reits, rotþró verður í jaðrinum að norðaustanverðu þar sem landið er lægst. Raflina liggur um vestrar part svæðisins. Heitavatnslögn liggur vestan við svæðið meðfram þjóðveginum. Kaldvatnslögn liggur um vestanvert svæðið auk rafmagns. Gert er ráð fyrir lagnaleið frá vestri norðan við malargryfju, þar sameinast heitt og kallt vatn og rafmagn, lagnir verði lagðar með vegi innan svæðisins. Slökkvivatn fæst úr læk og fyrirhugaðri tjóm vestanvert við svæðið og úr Seljadalsá, sem rennur skammt sunnan við það.

**Byggingarreitur:** er áætlaður fyrir hvert hús, en ætlunin er að frístundahúsin verði á bilinu 25 - 45 m<sup>2</sup> að stærð. Íbúðarhús verði ekki stærra en 240 m<sup>2</sup>, gistihúsin um 200 m<sup>2</sup> og aðstöðuhús allt að 300 m<sup>2</sup>.

**Húsagerðir:** húsin fyrir utan íbúðarhús og þjónustuhús, eru ætluð til útleigu til ferðamanna og eru því misstór til að henta í leigu til einstaklinga og fjölskyldna. Reynt verður að láta húsin falla að landslaginu og verða þau á einni hæð. Hámarks veggghæð frístunhúsa verði 2,50 m og þakhæð frá 3,50 - 4,5 m eftir stærð húsa, þaklag verður mænispak eða bogadregið (braggalag). Hámarks veggghæð gistihúsa verði 3,0 m og þakhæð 5,0 m.

**Umhverfi:** svæðið er í dæmigerðu landbúnaðarlandslagi og er landbúnaður stundaður umhverfis og á jörðinni. Gert er ráð fyrir að landbúnaðarvélar komist í gegn um svæðið. Aðgengilegar gönguleiðir eru í næsta nágrenni. Gert er ráð fyrir gönguleiðum innan svæðis og út fyrir. Skjólbelti eru umhverfis hluta af svæðinu og má búast við að þeim verði fjölgað. Leiksvæði er inni á miðju svæðinu, milli húsanna, malargryfjan er hugsuð sem hluti af útivistarsvæðinu. Fyrirhugað er að leiða læk sem rennur við aðkomuleiðina inn í malargryfjuna til að útbúa litla tjóm. Það mun gefa svæðinu mikið gildi og auka fuglalíf. Gengið skal þannig frá tjörninni að vatnið sem í hana rennur skili sér áfram í lækinn. Í malargryfjunni er hægt að útbúa samkomusvæði þar sem hópar geta komið saman.

## SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd þann 20.06.2009.

Skipulagstillagan hefur verið auglýst skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, með síðari br.

þann 11. maí 2009. Athugasemdafrestur var til 22. júní 2009

Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar samþykkti deiliskipulagstillöguna endanlega.

Þingeyjarsveit, dags. 21.06.2010

Undirskrift Sveitarstjóra

Gildistakan var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 23.11.2010 nr. 892/2010

## Einarsstaðir, Þingeyjarsveit

teikn: deiliskipulag mkv: 1:2000 í A2 teiknað af: gg/ghg  
09.04.10  
verknr: 08-104 dags: 09.12.08 br: 27.08.09 br: 18.10.10 teikn-nr: 1

**BÚGARÐUR**  
Ráðgjafapjónusta á Norðausturlandi  
Óseyri 2, 603 Akureyri, s:460 4477. netf: bugardur@bugardur.is

gubbjörg guðmundsdóttir  
landslagsarkitekt flla  
gubmundur h gunnarsson  
ráðgjafi