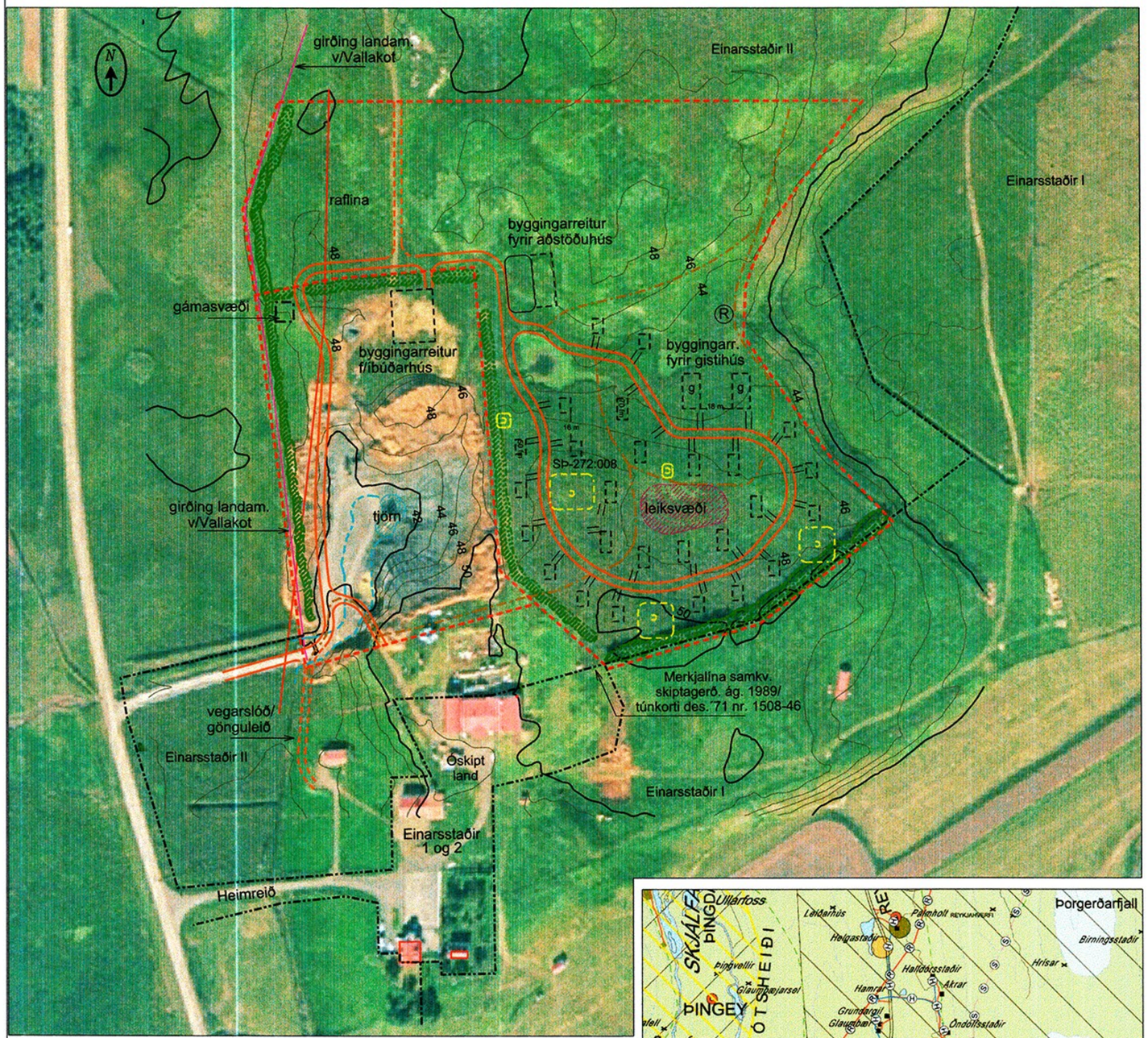
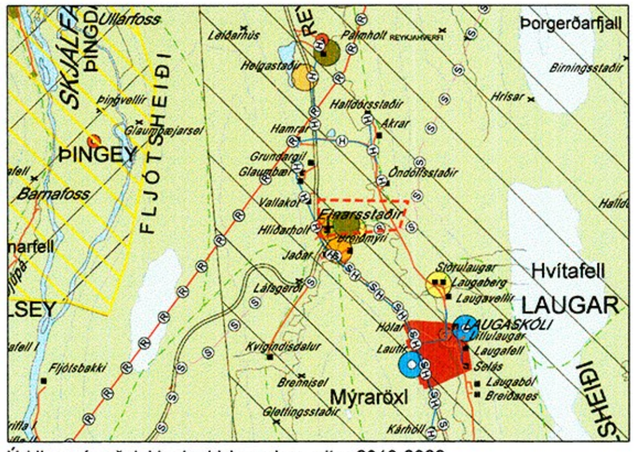
Einarsstaðir deiliskipulag ferðaþjónustusvæðis



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur staðfestur 23.11.2010 verður óbreyttur



Úrklippa úr aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022

skýringar

- bílastæði
- tjörn / lækur
- leiksvæði / útivist
- skjólbelti
- frístundahús
- íbúðarhús
- afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Ⓡ rotþró
- vegir
- gönguleið
- hæðarlínur
- fornminjar
- Landmerki

Deiliskipulag greinargerð

Almennt: Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir ferðaþjónustusvæði norðan við bæjarstæðið 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 ¼ hluti svæðisins er gömul malarnáma sem er hálf upp gróin. Talsverður hæðarmunur er úr námunni upp á byggingarsvæðið. Skjóbeltum hefur verið plantað í kantinn kring um námuna 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 ferðaþjónustan 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 SÞ-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 malarnámuna til norðurs upp á kantinn. Við aðstöðuhús verða stæði fyrir hópferðabíla og stærri bifreiðar, en minni bifreiðar verður hægt að hafa við húsin.

Lagnir: lagnir verða innan reits, rotþró verður í jaðrinum að norðaustanverðu þar sem landið er lægst. Raflína liggur um vestur part svæðisins. Heitavatnslögn liggur vestan við svæðið meðfram þjóðveginum. Kaldavatnsleiðsla 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 tjörn vestanvert við svæðið og úr Seljadalsá, sem rennur skammt sunnan við það.

Byggingareitur: er áætlaður fyrir hvert hús, en ætlunin er að frístundahúsin verði á bilinu 25 - 45 m² að stærð. Íbúðarhús verði ekki stærra en 240 m² , gistihúsin um 200 m² og aðstöðuhús allt að 300 m².

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 vegghæð frístunhahúsa verði 2,50 m og þakhæð frá 3,50 - 4,5 m eftir stærð húsa, þaklag verður mænisþak eða bogadregið (braggalag). Hámarks vegghæð 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 tjörn. 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.

BREYTING á greinargerð:
Í liðnum byggingarreitir verði stærð frístundahúsa á bilinu 25-50 m2 í stað 25-45 m2 áður.

Í liðnum húsagerðir verði þakform frjálst í stað mænisþaks eða bogadregið og hámarks vegghæðir felldar brott en heildar hæð húsa óbreytt þ.e. 3,5-4,5 m á frístundahúsunum eftir stærð húsa og 5,0 m á gistihúsunum. Heimilt verður að nýta rými undir þaki með salarhæð undir 1,8 m.

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br.
var samþykkt í skipulagsnefnd þann 14. júní 2012
og í sveitarstjórn þann 21. júní 2012 Sveitarstjóri

Sveitarstjórn í Þingeyjarsveit

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann 5. júlí 2012 nr. 575 2012

Einarsstaðir, Þingeyjarsveit

teikn: Breyting á deiliskipulagi | mkv: 1:2000 í A2 | teiknað af: gg/ghg

verknr: 12-104 | dags: 12.04.12 | br: | br: | teikn-nr: 1

BÚGARÐUR
Ráðgjafaþjónusta á Norðausturlandi
Óseyri 2, 603 Akureyri, s:460 4477. netf: bugardur@bugardur.is
guðbjörg guðmundsdóttir landslagsarkitekt fíla
guðmundur h gunnarsson ráðgjafi