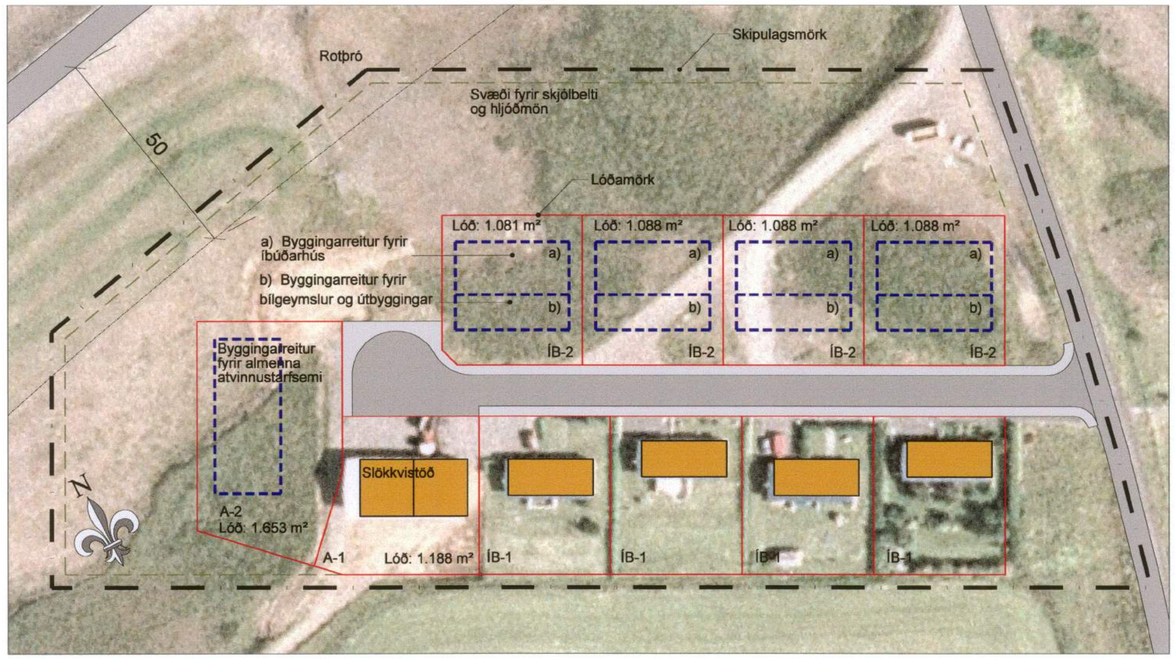
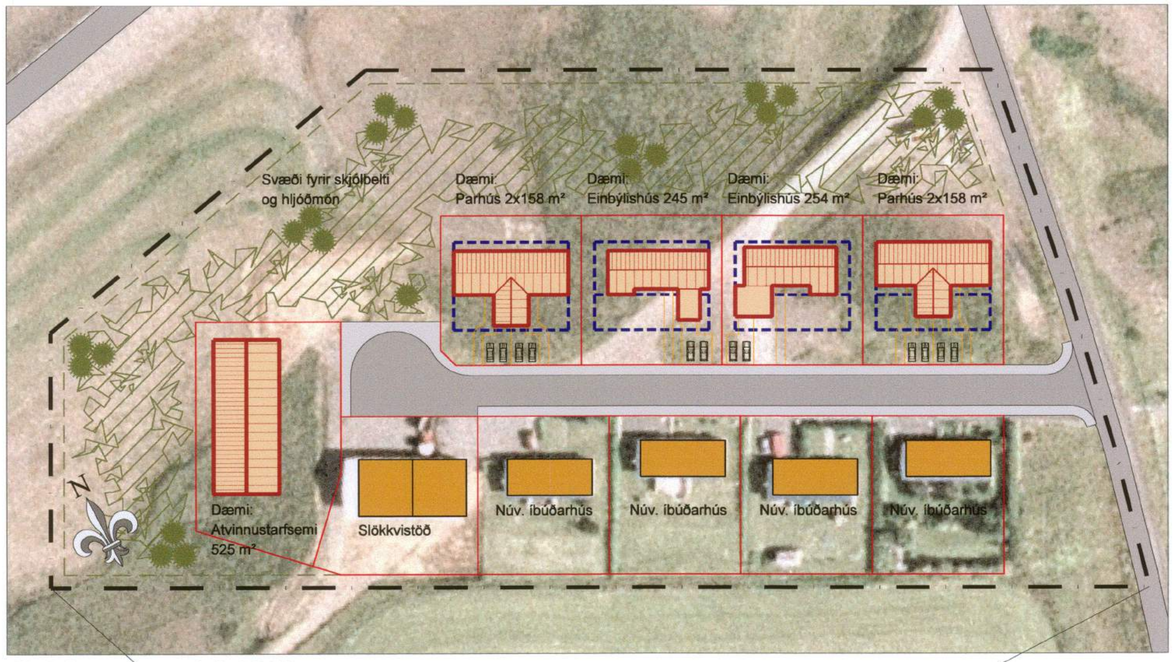
Deiliskipulag íbúðarbyggðar á Stórutjörnum, Þingeyjarsveit

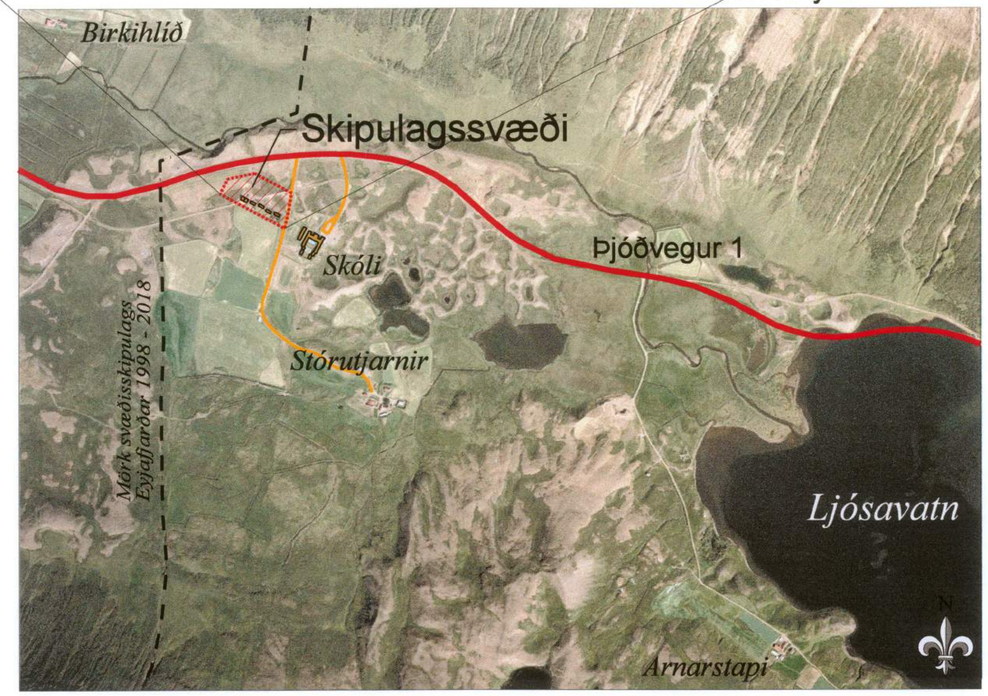


Skipulagsuppdráttur 1:1000



Skýringarmynd 1:1000

Afstöðumynd 1:15.000



Greinargerð

1 ALMENN ATRIÐI

1.1 SKIPULAGSSVÆÐI

Sveitarfélagið Þingeyjarsveit varð til við sameiningu Hálshrepps, Ljósavatnshrepps, Bárðdælahrepps og Reykdælahrepps árið 2002. Ekki hefur verið unnið aðalskipulag fyrir sveitarfélagið en Hálshreppur var innan marka svæðisskipulags Eyjafjarðar 1998–2018. Deiliskipulag nýrra byggingarsvæða verður því unnið í samræmi við 3. lið bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. og leiðbeiningarblöð Skipulagsstofnunar nr 1 og 9 um gerð deiliskipulags. Deiliskipulagstillaga er samkvæmt þeim auglýst að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar þrátt fyrir að ekki liggi fyrir aðal- eða svæðisskipulag.

Skipulagssvæðið er um 2,5 ha að stærð við núverandi íbúðarbyggð á Stórutjörnum í Ljósavatnsskarði. Auk skólabygginganna á Stórutjörnum eru nú á staðnum fjögur íbúðarhús og slökkvistöð sem standa við húsagötu norðvestur af skólanum. Aðkoma er frá þjóðvegi 1 um veginn að bænum Stórutjörnum skammt sunnan skipulagssvæðisins.

Engin ákvæði aðal- eða svæðisskipulags eru í gildi um byggðina á Stórutjörnum en lita má á afstöðumyndir vegna þeirra bygginga sem þar eru nú sem ígildi deiliskipulags.

Tilgangurinn með gerð deiliskipulagsins er að skilgreina nýjar íbúðarlóðir auk lóðar fyrir atvinnustarfsemi þannig að koma megi til móts við þarfir og óskir um byggingarlóðir á staðnum á næstu árum.

1.2 KORTAGRUNNUR

Ekki liggja fyrir grunnkort af svæðinu sem nýtast við skipulagsgerðina. Loftmynd Loftmynda ehf. frá 2003 hefur verið lögð undir mælipunkta sem innmældir voru með GPS staðsetningartæki af Búnaðarsambandi Eyjafjarðar í mars 2004. Einnig er stuðst við afstöðumynd Húsnæðismálastofnunar ríkisins frá 1978 sem gerð var vegna þeirra íbúðarhúsa sem eru á skipulagssvæðinu. Mælingin og loftmyndin eru notuð sem grunnur fyrir skipulagstillöguna. Nánari mælingar verða unnar í tengslum við gerð mæliblaða.

2 SKIPULAGSTILLAGA

Í skipulagstillögunni felst að gerðar verði fjórar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús norðaustan við húsagötuna sem liggur að þeim fjórum íbúðarhúsum sem fyrir eru á svæðinu. Húsagatan nýtist með því til beggja handa. Að auki er gert ráð fyrir einni lóð fyrir almenna atvinnustarfsemi við enda götunnar. Utan við nýju lóðirnar er gert ráð fyrir svæði fyrir gróðurbelti og hljóðvarnir. Á skipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir lóðamörkum, byggingarreitum, götu og svæði fyrir gróðurbelti og hljóðvarnir. Merkingar á uppdrætti vísa til skilmála í kafla 2.1. Afstöðumynd í mkv. 1:20.000 sýnir afstöðu skipulagssvæðisins til vegakerfis og annarra bygginga í nágrenninu. Á skýringarmynd er sýnt dæmi um einfalda útfærslu bygginga innan settra skilmála.

2.1 LÓÐIR OG SKIPULAGSÁKVÆÐI:

2.1.1 LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS:

ÍB-1: Núverandi íbúðarhús og lóðir.

Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum. Núverandi ástand gildir sem deiliskipulag.

ÍB-2: Lóðir fyrir ný íbúðarhús.

Lóðirnar eru fjórar, 1.081 til 1.088 m² að flatarmáli. Á hverri lóð má hvort sem er byggja einbýlishús eða parhús á einni hæð. Ef byggt er parhús skal lóð skipt í afnotahluta í samræmi við stærðir íbúðanna.

Hámarksvegghæð:	3 m yfir gólfhæð.
Hámarksþakhæð:	5,5 m yfir gólfhæð
Þak, þakhalli:	0-25°. Mænisstefna meginhluta húss verði samsíða götu.
Nýtingarhlutfall:	0,35
Bílastæði:	2 stæði fyrir hverja íbúð

Á hverri lóð er einn byggingarreitur, tvískiptur í a) og b). Skipting byggingarreits og skilmálar miðast við að meginhluti lóðarinnar og útivistarhluti hennar snúi mót suðvestri en jafnframt verði gefinn kostur á útbyggingum svo sem L- og T- laga grunnmyndum. Slíkar útbyggingar (t.d. bílgeymslu, stofu eða herbergjaálmu) má nota til þess að móta skjólgott garðrými á lóðinni. Meginbygging skal vera á innri hluta byggingarreitsins, hluta a), sem er 312 m² að grunnflatarmáli. Fremri hlutinn, hluti b), er fyrir útbyggingar og bílgeymslur og er heimilt að byggja 1/3 hluta hans eða um 70 m². Miða skal við að bygging á b) hluta byggingarreits liggi þvert á reitinn en verði ekki nýtt til breikkunar meginbyggingarinnar.

Miðað er við að á lóðunum verði byggð einnar hæðar hús með lágreistum þökum. Ekki eru sett skilyrði um að form húsa eða þakhalli taki nákvæmlega mið af byggingunum sem fyrir eru heldur miðast skilmálar við lágmarkssamræmingu, þ.e. að ekki verði byggð hús með bröttum þökum í húsaþyrpingunni. Nýju húsin geta því orðið með ýmsu móti og ólík þeim sem fyrir eru. Ekki eru settir aðrir sérstakir skilmálar um form og útlit bygginga að öðru leyti.

2.1.2 LÓÐIR FYRIR ALMENNA ATVINNUSTARFSEMI OG ÞJÓNUSTUSTOFNANIR:

Á lóðunum má vera atvinnustarfsemi og þjónustustofnanir eða – fyrirtæki sem hvorki verður ætlað að muni valda mengun eða óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

A-1: Núverandi slökkvistöð.

Afmörkuð er 1.088 m² lóð við núverandi byggingu. Ekki er gert ráð fyrir stækkun byggingar.

A-2: Ný lóð fyrir almenna atvinnustarfsemi.

Lóð er 1.653 m². Byggingarreitur og hámarksgrunnflatarmál er 525 m².

Hámarksvegghæð:	4,5 m yfir gólfhæð.
Hámarksþakhæð:	6 m yfir gólfhæð.

Miðað skal við mænisstefna verði samsíða langhliðum byggingarreits. Ekki eru settar sérstakar kvaðir um form og útlit.

Gata:

Miðað er við að núverandi húsagötubotnlangi að íbúðarhúsunum fjórum og slökkvistöðinni þjóni einnig nýju byggingarlóðunum. Á skipulagsuppdrætti er sýnt 11,5 m breitt götustæði og snúninssvæði í norðvesturenda götunnar.

2.2 ÖNNUR ÁKVÆÐI

2.2.2 VEITUKERFI

Ný hús tengjast vatnsveitu Stórutjarnarskóla, sem er í eigu sveitarfélagsins. Hitaveita er á svæðinu. Frárennsli fer í rotþró við norðurjaðar skipulagssvæðisins.

2.2.3 ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Sveitarstjórn setur sérstaka skilmála um afhendingu lóða, tímafresti fyrir aðalteikningar, framkvæmdir og frágang lóða og bygginga svo og tengingar við veitukerfi. Slíkir úthlutunarskilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins og getur sveitarstjórn breytt þeim án þessa að um breytingu á deiliskipulagi verði að ræða.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73./1997 var samþykkt í sveitarstjórn Þingeyjarsveitar þann 5. ágúst 2004

Sveitarstjóri í Þingeyjarsveit

Gildistakan var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 16.03.2005 nr. 320/2005

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí KAUPANGI VIMYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508 NETFANG arki@teikna.is www.teikna.is	Íbúðarbyggð á Stórutjörnum, Þingeyjarsveit		VERK 04-617
	Deiliskipulag		BLAÐ 03
	Skipulagsuppdráttur, afstöðumynd skýringarmynd, greinargerð		
HANNAÐ	TEIKNAÐ áó	DAGS. 13. mars 2004	
KVARÐI 1:1000, 1:15.000		BREYTT	