



FRÍSTUNDABYGGÐ

Skógahlíð og Skógamelar

SKÓGUM

ÞINGEYJARSVEIT

DEILISKIPULAG

Deiliskipulag vegna frístundabyggðar Skógum, Fnjóskadal Þingeyjarsveit.

1 Inngangur

Fyrir all mörgum árum var skipulögð frístundabyggð í landi Skóga og eru allar lóðir komnar í útleigu og búið að byggja á flestum þeirra. Vegna eftirspurnar eftir frístundalóðum á þessu svæði hefur eigandi jarðarinnar Svava Hermannsdóttir ákveðið að láta gera deiliskipulag fyrir viðbótarlóðir norðan við núverandi frístundabyggð.

Deiliskipulag að svæðinu er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsuppdrætti nr. 1 dags. 21-03-2011.

2 Forsendur skipulags

2.1 Almenn atriði

Viðbótarsvæðið liggur norðan núverandi frístundabyggðar frá Fnjóská að austan og norður að læk sem er skammt sunnan bæjarhúsa að Skógum og liggur þjóðvegur nr. 833 gegnum mitt svæðið frá norðri til suðurs. Landið austan þjóðvegarins, sem nefnist Skógamelar, er að mestu melar með smá gróðurtorfum, en svæðið vestan hans, sem nefnist Skógahlíð, skiptast á melar, móar og lækjarfarvegir. Stærð viðbótarsvæðisins fyrir frístundalóðir er um 12 ha. Aðalskipulag að svæðinu liggur ekki fyrir, en það er í vinnslu hjá sveitarfélaginu og er landnotkun á þessu svæði í samræmi við hugmyndir sveitarstjórnar þar um. Ekki er til staðfest deiliskipulag fyrir núverandi frístundabyggð næst sunnan svæðisins.

Landinu hallar til austurs og er hæðarmunur á skipulagssvæðinu um 60 m, halla lítið austast en meiri halli á vestasta hluta þess.

Neysluvatn fæst úr vatnslindum í fjallshlíðinni suðvestan og vestan svæðisins.

Ríkjandi vindáttir eru norðlægar og suðlægar áttir.

3 Deiliskipulag

3.1 Almenn

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir lóðum fyrir 20 frístundahús, með vegtengingu af Illugastaðavegi nr. 833, sem liggur gegnum svæðið eins og áður er getið.

4 BYGGINGARSKILMÁLAR Á SKIPULAGSSVÆÐINU

4.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því, sem við á.

Stærð lóðanna er á bilinu 4080 – 5920 m² (sjá uppdr.).

Lóðarhafar sjá um að komið sé fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan hverrar lóðar.

Ekki er vitað um fornminjar á skipulagssvæðinu, nema hugsanlega gamalt garðlag á kafla ofan vegar samkvæmt unsögn minjavarðar Norðurlands eystara Sigurðar Bergsteinssonar dags. 21. des. 2010 sem er eftirfarandi:

Þann 2. september síðastliðinn skoðaði undirritaður svæðið ásamt þeim Bergljótu Þorsteinsdóttur og Ingvari Ketilssyni lóðareignum. Skipulagssvæðið er að mestu óraskað land, vaxið lyngi ofan og vestan við þjóðveginn en nýlegt tún og lítið grónir melar austan hans. Á kafla ofan vegar var lágur hryggur, sem mætti túlka sem gamalt garðlag, en ekki er hægt að skera úr um það nema með könnunarskurði. Slík könnun hefur ekki verið gerð enn. Að öðru leiti voru engin merki um fornleifar á svæðinu. Að beiðni undirritaðs hefur Guðmundur H. Gunnarsson hönnuður skipulagsins, bætt merkingu inn á skipulagsuppdráttinn, sem sýnir legu garðsins með brotinni gulri línu. Eins og sjá má á skipulagsuppdrættinum, þá liggur meint garðlag um lóðirnar 1, 3 og 7. Einnig er hugsanlegt að framhald sé á lóð 9.

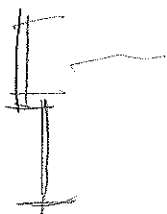
Undirritaður fellst á að ekki sé þörf fyrir frekari skráningu fornleifa á svæðinu að uppfylltum neðanrituðum skilyrðum, sem byggja á þjóðminjalögum nr. 107/2001.

Kannað verði með skurðum hvort ofanefndur hryggur sé í fornt mannvirki. Reynist svo vera, þarf að mæla hann nákvæmlega upp og kortleggja, athuga hvort rekja sé hægt framhald hans þar sem hann er innan frístundalóða og gera í hann sniðskurði, teikna og ljósmynda, áður en framkvæmdir hefjast.

Sigurður Bergsteinsson Minjavörður Norðurlands eystra.

4.2 Húsgerð

Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt hús þar sem hámarksstærð að grunnfleti getur verið allt að 140 m², nema þar sem landhalli er mestur þ.e. á lóðum nr. 5-9 vestan þjóvegar, en þar er hámarksstærð 90 m². Hugsanlegt svefnloft reiknast ekki með gagnvart hámarksstærð (né geymslukjallarar). Lágmarksstærð er 27 m². Húsin skulu vera á einni hæð, heimilt er þó að vera með niðurgrafna geymslukjallara þar sem landhalli leyfir og yrðu þeir þá að mestu í jörðu að vestan verðu. Hámarksheildarhæð húsa frá gólfi aðalhæðar er 6.0 m. Þakform og staðsetning húsa innan byggingarreits er frjáls, en stefna þeirra skal taka mið af stefnu byggingarreita. Byggingarnefnd getur í sérstökum tilvikum vikið minniháttar frá framangreindum skilmálum.



Lóðarhafar skulu vanda til hönnunar og útfærslu á húsum sínum, þannig að þau verði góð byggingarlist og falli vel að landslagi lóðanna.

4.3 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Þingeyjarsveitar.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.

4.4 Frágangur lóðar og mannvirkjagerð á lóðarmörkum

Á uppdrætti skal auk húsa sýna önnur fyrirhuguð mannvirki á lóðinni, svo sem bílastæði, gangstéttar, stoðveggi, girðingar og skjólveggi.

Við plöntun á trjágróðri á skipulagssvæðinu skal tekið mið af landslagi og staðhátum þess.

4.5 Rafmagn, hitaveita, vatn, fráveita og sorp

Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlandseystra og sveitarstjórnar Þingeyjarsveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka. Reynt verður að sameinast um rotþrær eins og kostur er og hagkvæmt þykir. Verði staðsetning þeirra önnur en sýnt er á uppdrætti er kvöð á landeiganda að láta kortleggja hana til varðveislu hjá sveitarfélaginu og heilbrigðiseftirliti. Stofnlagnir t.d. fyrir vatn og fráveitu verða meðfram veltengingum að lóðum eftir því sem við verður komið og á lóðarmörkum þar sem þess gerist þörf. Kvöð er um kortlagningu þeirra við framkvæmdir. Sveitarfélagið sér um sorphirðu, en sorpgámar eru við gatnamót Illugastaðavegar og Þjóðvergar 1, skammt norðan við svæðið.

4.6 Lóðir

Lóðirnar verða leigulóðir. Landeigendum er frjálst umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því sem nauðsyn krefur meðan gatnagerð fer fram og lagning stofnlagna eins og t.d fyrir heitt og kalt vatn.

4.7 Jarðrask og uppgröftur

Óheimilt er að nota annað svæði en hinar úthlutuðu lóðir undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan lóðarmarkna án leyfis.

4.8 Úrskurður og ágreiningur

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal vísa honum til sveitastjórnar til úrskurðar.

5 SAMÞYKKTIR

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann 1. febrúar 2010.
Athugasemdafrestur var til 15. mars 2010.

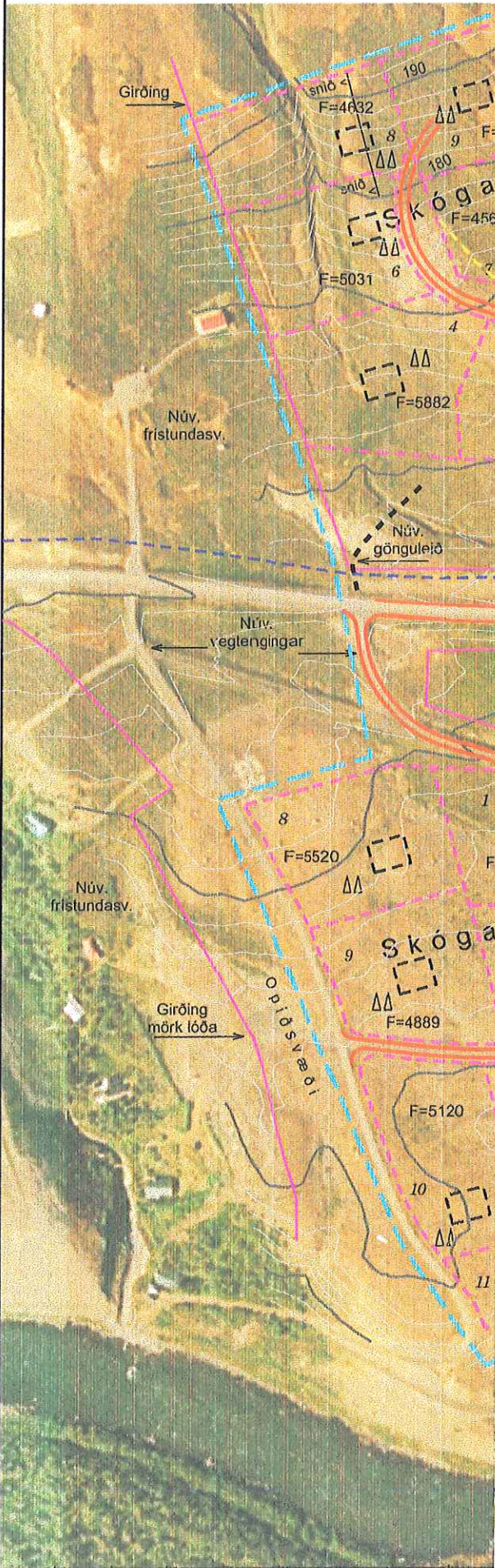
Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari br.
Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar samþykkti deiliskipulagstillöguna endanlega.

Þingeyjarsveit

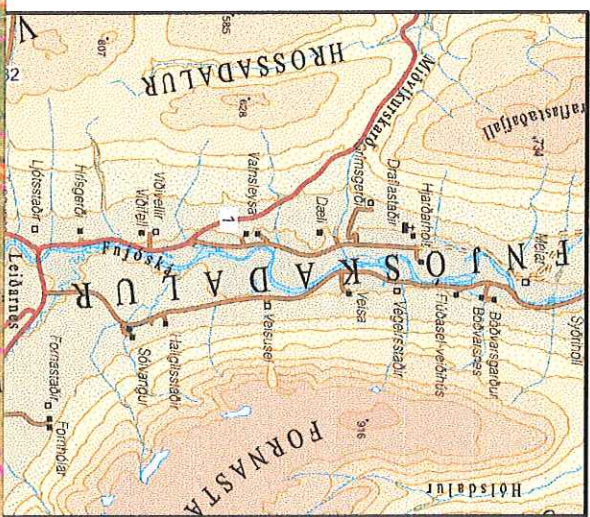
Undirskrift sveitarstjóra



Deiliskipulag vegna fristunda Skógum Þingeyjarsveit



Myndkort og hæðarl.: Loftmyndir ehf



Þessi skýring hefur meðferð skv 25. gr. skipulags- og byggingarlaga

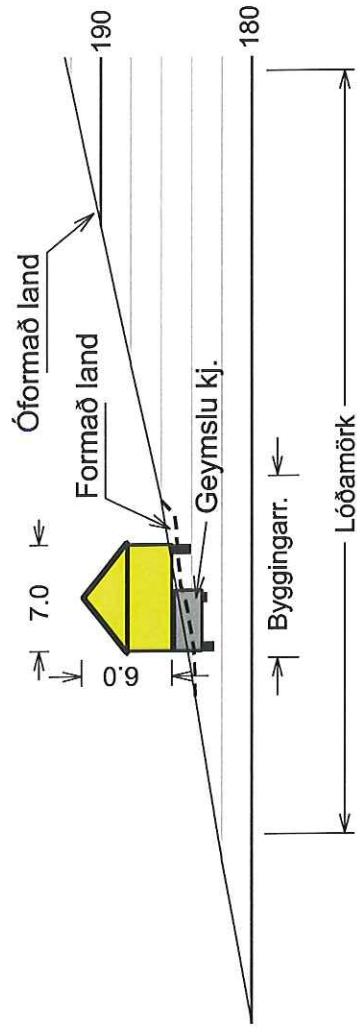
Þingeyjarsveit
 Ráðgjafarþjónusta á Norðausturlandi
 14. mars 2011

Landabyggð Skógum Sjá greinarg. mars '11

Deiliskipulag mkv: 1:3000 í A3 teiknað af: gHg
 09-101 dags: 16.04.09 br: 14.12.09 br: 21.03.11 teikn-nr: 1

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

guðbjörg guðmundsdóttir
 landslagsarkitekt
 guðmundur h. Gunnarsson
 iðgjafi



Skógar Þingeyjarsveit - frístundab. Skógahlíð

teikn: Dæmi um snið lóð nr. 8 mkv: 1:500 í A4 teiknað af: ghg

verknr: 09-101 dags: 14.12.09 br: teikn-nr:



BÚGARÐUR
Ráðgjafabjónusta á Norðausturlandi

Óseyri 2, 603 Akureyri, s:460 4477. netf: bugardur@bugardur.is

guðbjörg guðmundsdóttir
landslagsarkitekt flla
guðmundur h gunnarsson
ráðgjafi

