



Greinargerð deiliskipulags

Almennar upplýsingar

Greinargerð þessi og skilmálar gilda fyrir skipulagssvæðið sem nær um 2 ha spildu úr landi Geldingsár í Svalbarðsstrandarhreppi. Landeigandi hefur hug á því að skipuleggja íbúðarlóðir fyrir einbýlishús á spildunni.

Afmörkun skipulagssvæðis, stærð og staðhættir

Spildan er staðsett vestan Geldingsárvegar og norðan Árhólts. Landhali er nokkur á svæðinu sem er að hluta til nýtt sem tún en annars mólendi og klappir. Landnúmer spildunnar er 199999, stærð hennar er 21.125 m² og er spildan í fasteignaskrá skilgreind sem íbúðarlóð.

Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2030. Samhliða gerð deiliskipulags er gerð breyting á Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2030. Skipulagssvæðið er skilgreint í aðalskipulagi sem landbúnaðarsvæði (L2) en breytingin á aðalskipulagi felst í því að skilgreina spilduna sem íbúðarsvæði. Eftirfarandi umfjöllun er um íbúðarsvæði (íbúðarbyggð í sveitinni) í gildandi aðalskipulagi:

... Ekki er gert ráð fyrir fjöleignahúsum utan þéttbýlis, þ.e. fjölbýlishúsum, raðhúsum eða parhúsum. Miðað er við að á hverri íbúðarlóð verði ein íbúð.

Miðað er við að íbúðarsvæði í sveitinni verði gisin með þéttleika að hámarki 3 íbúðum á hektara og verður lágmarkslóðarstærð um 2.000 m². Að jafnaði skulu vera a.m.k. 20 m á milli byggingarreita og byggingarreitir a.m.k. 30 m frá mörkum lögbyla og mörkum landnotkunarreita. [Þó er heimilt að byggja nær mörkum lögbyla ef fyrir liggur samþykki eigenda aðliggjandi lands.]

Ekki verður þar mótuð hefðbundin bæjarmynd heldur miðað við að ná sérstökum eiginleikum íbúðarbyggðar í sveit. Gatnagerð og frágangur getur verið með öðrum hætti og einfaldari en í venjulegum húsagötum í þéttbýli.

Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands, sem tekið verður undir íbúðarbyggð í sveit, verði nýttur fyrir opin svæði til almennrar útivistar m.a. í þágu byggðarinnar á viðkomandi svæði.

Minjar

Skv. fyrirleggjandi minjaskráningu (FS279-04181) eru engar forminjar á skipulagssvæðinu. Minjastofnun Íslands mun fá tillögu að deiliskipulagi til umsagnar og ef þörf krefur mun Minjavörður Norðurlands eystra muni skoða skipulagssvæðið á vettvangi áður en deiliskipulagið öðlast gildi.

Hver sá sem verður var við að fornlifur liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar Íslands eins og 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.

Deiliskipulag

Deiliskipulagið fellst í því að skipuleggja sex lóðir fyrir einbýlishús á spildunni. Aðkomuvegur verður frá Geldingsárvegi, fjórar lóðir verða staðsettar vestan aðkomuvegar en tvær austan aðkomuvegar.

Lóðir

Gert er ráð fyrir sex lóðum fyrir íbúðarhús á spildunni og innan hvernar lóðar er heimilt að byggja eitt eitt einbýlishús á einni eða tveimur hæðum ásamt sambyggðri bilgeymslu (sjá nánar í kafla um sérákvæði).

Lóðarmörk og númer lóða eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mælibleiði. Þar sem misræmi er gildir mælibleiði.

Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Fjarlægð á milli byggingarreita er að lágmarki 20 m. Samgöngur

Aðkomuvegur verður frá Geldingsárvegi rétt norðan íbúðarhússins Árhólts og mun aðkomuvegurinn liggja að öllum lóðum.

Innan hvernar lóðar er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bilastæðum.

Á milli lóða nr. 1 og 3 er gert ráð fyrir vegslóða sem mun liggja að hreinsiviki fráveitu.

Veitur

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni um byggðarlínu. Að íbúðarhúsum verða lagðir jarðstrengir í jörð og verður strengurinn meðfram aðkomuvegi.

Norðurorka sér svæðinu fyrir heitu vatni og neysluvatni, gert er ráð fyrir að lagdir verði lagðar að íbúðarhúsum.

Gert er ráð fyrir sameiginlegu tveggja þrepa hreinsivirki fráveitu (rotþró og siturbeð) sem verður tengt öllum húsum á svæðinu. Hreinsivirkið verður staðsett í sunnarlega á svæðinu, vestan lóða nr. 1 og 3. Á milli lóða nr. 1 og 3 er gert ráð fyrir vegslóða sem mun liggja að hreinsivirkinu þannig að auðvelt er fyrir okutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Kerfið skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur siturlagna, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafí af. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu.

Almennir skilmálar

Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við mannvirki og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Mælibleið

Mælibleið sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiði, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Öll mannvirki skulu standa innan byggingarreiðs, eins og hann er sýndur á mælibleiði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Sérákvæði

Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

A - Íbúðarhús

Innan hvers byggingarreiðs er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum ásamt sambyggðri bilgeymslu. Hámarks byggingarmagn er 350 m². Á lóðum vestan aðkomuvegar er heimilt að hafa aðkomuhæð frá bilastæði auk viðbótarhæðar neðan aðkomuhæðar þar sem landhali býður uppá slíkt.

Á lóðum austan aðkomuvegar er heimilt heimilt að hafa hús á einni eða tveimur hæðum og auk möguleika á aðgengi að lóð frá aðkomuvegi er mögulegt að hafa aðkomu frá Geldingsárvegi, með samþykki landeiganda aðliggjandi jarðar.

Þakform er frjálst, vegg hæð er að hámarki 5,5 m og mænishæð frá gólf neðri hæðar að hámarki 8,0 m. Aðalgólf skal vera að hámarki 0,8 m yfir óhreyfðu landi.

Þakfletir bygginga skulu vera í fremur dökkum litum sem falla sem best inn í landslagið. Veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tönum.

Lögd er áhersla á að öll hús á skipulagssvæðinu séu hönnuð þannig að þau falli vel að landslagi svæðisins og að nokkuð samræmi sé í hönnun húsa á svæðinu.

Staðsetning bygginga innan byggingarreiðs er frjáls.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging íbúðarhúsa en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásvind að svæðinu verði veruleg þar sem byggingar liggja fremur lágt í landi og er útlit þannig ákvarðað að sem best falli að umhverfi. Þá er ekki talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið sem samanstendur af rotþró og siturbeðum verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.



AÐALSKIPULAG SVALBARÐSSTRANDARHREPPS 2008-2020

SVEITARFÉLAGSUPPRÁTTUR

SKÝRINGAR

■ ■ ■ ■ ■ MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS

--- LÓÐARMÖRK

--- BYGGINGARREITIR

■ ■ ■ ■ ■ BÍLASTÆÐI

■ VEGIR

○ (000 m²) STÆRÐ LÓÐAR

Ⓡ HREINSIVIRKI

8.0

0.8

0.8

0.8

A EINBÝLISHÚS, 2 HÆÐIR

8.0

0.8

0.8

0.8

A EINBÝLISHÚS, 2 HÆÐIR

SNIÐ, MKV. 1:500

KORTAGRUNNUR: LOFTMYNDIR EHF

HNITAKERFI: ISNET 93, HÆÐARLÍNUR MEÐ 2 M MILLIBILI

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ

SKV. 41 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

FRÁ _____ TIL _____

VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN

SVALBARÐSSTRANDARHREPPS ÞANN _____

SVEITARSTJÓRI SVALBARÐSSTRANDARHREPPS

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAÐIST GILDI MEÐ AUGLÝSINGU

Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR - GELDINGSÁ

DEILISKIPULAG - LANDNÚMÉR 199999

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR - TILLAGA

KVARDI- A3: 1:1000 TEIKN NR: 001

DAGS: 26.09.2018 HANNAÐ: ÓI

FLOKKUR: 6601 TEIKNAD: ÓI

SKRÁ: VERKNR: 17180

LANDSLAG

LANDSLAGSHÖNNUN - SKIPULAG

SKOLAVÖRUSTIG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300

KAUFANGI V/ÁRVARVEG - Sími: 460 4440

WWW.LANDSLAG.IS