



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 (ÍB25)

Í gildi er Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2030. Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags, þróun byggðar í Vaðlaheiði, sem nær bæði til Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps. Rammahluti aðalskipulags setur fram stefnu um þróun frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu.

Markmið rammahluta aðalskipulags er að skipuleggja aðlaðandi og búsetuvæna byggð með dreifbýlisyrifragði sem falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins. Lögð er áhersla á að umhverfi byggðar styrki lífsgæði íbúa og tryggi að íbúar geti notið gæða svæðisins sem einkennast af friðsæld, rými og náttúru. Svæði sem deiliskipulagið nær til er innan þess svæðis sem rammahlutinn nær til og verður því farið eftir þeim skilmálum sem settir eru í rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði.

Samantekt á helstu skilmálum fyrir íbúðarbyggð skv. rammahluta aðalskipulags má sjá hér til hliðar en frekari skilmála er að finna í greinargerð rammahluta aðalskipulagsins. Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við skilmála rammaskipulagsins.

Minjar

Skv. fyrirbyggjandi 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 fornleifar 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 fornminjar 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 felst 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 bílgeymslu (sjá nánar í kafla um sérákvæði). Allar lóðirnar eru rúmlega 2000 m² að stærð.

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. Vegurinn verður 5 m að breidd og með bundnu slitlagi. Beggja megin vega eru 2,5 m breiðar vegaxlir sem m.a. geta tekið við snjóruðningum. Við enda vegarins er gert ráð fyrir snúningssvæði. Vegir eru jafnframt gönguleiðir en öðru megin vegar skal afmarka gönguhluta. Innan hvernar lóðar er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum.

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

Á tveimur stöðum er gerð ráð fyrir gönguslóðum frá vegi og vegslóða sem liggja svo út fyrir skipulagssvæðið.

Veitur

Rarík 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 lagnir verði lagðar að íbúðarhúsum.

Gert er ráð fyrir sameiginlegu hreinsivíki fráveitu sem verður tengt öllum húsum á svæðinu. Hreinsivíkið 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 hreinsivíkinu þannig að auðvelt er fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Hreinsivíki fráveitu skal vera lífræn skólphreinsistöð sem byggir á loftun (t.d. demantur) með grjótsvelg eða sambærileg/betri lausn.

Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu. Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025, m.a. skal ofanvatn ef kostur er leiða í aðskilið kerfi til næsta viðtaka.

Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af. Aðgengi að hreinsivíki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Skilmálar

Almennt

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

A - Íbúðarhús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á tveimur hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hámarks byggingarmagn hvers húss er 300 m².

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera er 8,0 m og hámarks veggshæð 7,0 m frá gólfkóta aðalshæðar.

Þá er heimilt að byggja gestahús innan byggingarreits. Hámarksgrunnflötur gestahúss/geymsluhúss er 40 m², þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

Þak- og veggfletir skulu vera í gráum, hvítum eða náttúrulegum tónum.

Lýsing íbúðarhúsa skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun innan sem utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og láttlaus, allir ljósgjafar utanhúss skulu vera glýjufrír (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður, m.a. er flóðlýsing óheimil.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

B - Íbúðarhús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hámarks byggingarmagn hvers húss er 300 m².

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera er 5,0 m og hámarks veggshæð 4,0 m frá gólfkóta aðalshæðar.

Þá er heimilt að byggja gestahús innan byggingarreits. Hámarksgrunnflötur gestahúss/geymsluhúss er 40 m², þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

Þak- og veggfletir skulu vera í gráum, hvítum eða náttúrulegum tónum.

Lýsing íbúðarhúsa skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun innan sem utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og láttlaus, allir ljósgjafar utanhúss skulu vera glýjufrír (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður, m.a. er flóðlýsing óheimil.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlanar 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 ásynnd að svæðinu verði veruleg þar sem byggingar liggja fremur lágt í landi og er og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að umhverfi. Þá er ekki talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.



ADALSKIPULAG SVALBARÐSSTRANDARHREPPS 2008-2020
SVEITARFÉLAGSUPPRÁTTUR

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITIR
- BÍLASTÆÐI
- VEGIR
- GÖNGUSLÓÐAR
- STÆRÐ LÓÐAR

SKILMÁLAR RAMMAHLUTA ADALSKIPULAGS

- 140 m hæðarlína** Mörk íbúðarbyggðar og frístundabyggðar
- 100 m** Fjarlægð milli byggingarreita íbúðar/frístundabyggðar
- 1/4 opin svæði** Um fjórðungur lands tekið frá fyrir opin svæði
- 3 lóðir/ha** Þéttleiki íbúðarbyggðar
- Grænir geislar** Þyrpingar lóða skulu aðskildar með grænum geisla
- 2.000 m²** Lágmarksstærð íbúðarlóða
- 20 metrar** Fjarlægð milli byggingarreita, þar sem lóðir liggja saman
- 2 hæðir** Hámarks hæð bygginga - 2 hæðir
- Einbýli** Íbúðargerð á íbúðarsvæðum

KORTAGRUNNUR: LOFTMYNDIR EHF

HNITAKERFI: ISNET 93, HÆÐARLÍNUR MED 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 ÖBLADIST GILDI MED AUGLÝSINGU

Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR - GELDINGSÁ
DEILISKIPULAG - LANDNÚMÉR 199999
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR - TILLAGA

KVARDI-A3: 1:1000	TEIKN NR: 001
DAGS: 07.05.2026	HANNAÐ: ÓI
FLOKKUR: 6601	TEIKNAD: ÓI
SKA: _____	VERKNR: 17180

