

Deiliskipulag vegna Skógarness, frístunda- byggðar Arnarnesi, Arnarneshreppi.

1 Inngangur

Samkvæmt aðalskipulagi Arnarneshrepps sem samþ. var 22. sept. 1998 er gert ráð fyrir um 5,3 ha svæði fyrir frístundabyggð í landi Arnarness og samkvæmt breyttu aðalskipulagi er frístundasvæðið stækkað í um 60 ha. Eigendur jarðarinnar hafa ákveðið að láta gera deiliskipulag að megin hluta svæðisins.

Deiliskipulag að svæðinu er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsupprætti nr. 1 dags. 25.11.2010.

Deiliskipulagið er unnið á arkitektastofunni FORM ehf. af Ágústi Hafsteinssyni arkitekt og hjá Búnaðarsambandi Eyjafjarðar af Guðmundi H. Gunnarssyni ráðgjafa.

2 Forsendur skipulags

2.1 Almenn atriði

Frístundasvæðið liggur vest-suðvestan í svo kölluðum Arnarnesás frá landamerkjum að sunna við Arnarneshrepp, austan eldri vegar sem liggur að bænum Arnarnesi og norður til sjávar. Landið er frekar rýrt opið mólendi með nokkrum mýrardrögum og melum inn á milli. Nokkur skógrækt er vestur af syðri hluta svæðisins, en tún austan og vestan norður hluta þess. Vegtenging að svæðinu er af heimreið í Arnarnes sem tengist Ólafsfjarðavegi nr. 82 sem er skammt vestan við svæðið. Heildarstærð skipulagssvæðisins er um 40 ha.

Landinu hallar til vest-norðvestur og er hæðarmunur á syðri hluta skipulagssvæðinu um 30 m með meðalhalla um 3 %, en á ytri hlutanum er hæðarmunur nokkru meiri eða um 45 m með meðalhalla um 6 %. Svæðið er í nokkrum stöllum og eru því hallaminni flatir á milli.

Lóðirnar munu verða tengdar vatnsveitu Arnarneshrepps sem lögð verður í gegnum skipulagssvæðið.

Ríkjandi vindáttir eru norðlægar og suðlægar áttir.

3 Deiliskipulag

3.1 Almennt

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir lóðum fyrir 34 frístundahús, með vegtengingu af heimreið að Arnarnesi sem tengist Ólafsfjarðarvegi nr. 82.

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 5.080 – 16.550 m² (sjá uppdr.).

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

Ekki er vitað um fornminjar á skipulagssvæðinu, sbr. fornleifaskráningu Fornleifastofnunar Íslands nr. FS377-062251 “Fornleifaskráning í Arnarneshreppi I. bindi” frá 2008. (Sjá einnig umsögn minjavarðar Norðurlands eystra dags. 1. febr. 2010).

Vegna þess hve lóðirnar eru stórar og svæðið stórt er ekki gert ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði innan skipulagssvæðinu.

4.2 Húsgerð

Heildarbyggingarmagn innan hvernar lóðar á öllu skipulagssvæðinu er 150 m². Heimilt er að byggja að hámarki tvö hús innan hvernar lóðar auk aðstöðuhúss. Lágmarksstærð húsa er 25 m². Sami eigandi skal vera að öllum mannvirkjum innan sömu lóðar og hámarks fjarlægð milli húsa er 20 m. Öll hús innan skipulagssvæðisins skulu hafa yfirbragð frístundahúsa.

Á lóðum við Asparnes, Grenines, Einines og Furunes er heimilt að auka heildarbyggingarmagn innan lóðar eftir árið 2012 uppí 270 m². Heildarbyggingarmagn á þessum lóðum skal þó aldrei fara yfir 2% af heildarflatarmáli lóðarinnar.

Heimilt er að fá leyfi til þriggja ára fyrir aðstöðuhús allt að 25 m² að stærð meðan á smíði aðalhúss stendur. Heimilt er að sækja um leyfi til frambúðar fyrir aðstöðuhúsið, sé aðalhús að lágmarki 20 m² stærra en aðstöðuhúsið.

Húsin skulu vera á einni hæð nema annað sé tekið fram. Heimilt er að vera með svefnloft. Einnig er heimilt að vera með geymslukjallara undir húsum þar sem landhalli gefur tilefni til og þá miðað við að austurhlið verði að mestu leyti í jörðu. Hámarksheildarhæð húsa á einni hæð er 5,5 m. Þakform er frjálst. Staðsetning innan byggingarreits er frjálst.

Lóðarhafar skulu vanda til hönnunar og útfærslna á húsum og mannvirkjum sínum þannig að þau verði góð byggingarlist og falli vel að landslagi lóðarinnar. Byggingarfulltrúa að undangenginni umsögn skipulagshöfunda er heimilt að synja umsóknum um byggingarleyfi ef að umsókn er ekki talin uppfylla fyrrgreind skilyrði.

4.3 Hönnun og uppdrættir

Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir Byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis.

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 bíla-stæði, gangstéttar, stoðveggi, girðingar og skjólveggi.

4.5 Rafmagn, hitaveita, vatn, skólþ og sorp

Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlandseystra og sveitarstjórnar Arnarneshrepps um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka. Gert er ráð fyrir sameiginlegri rotþró og verður henni komið fyrir skammt vestan við svæðið norðanvert. Staðsetning hennar og frágangur skal unnin í samráði heilbrigðiseftirlit. Stofnlagnir vegna fráveitu verða lagðar til af landeiganda og kvöð er um kortlagningu þeirra við framkvæmdir til varðveislu hjá sveitarfélaginu. Sveitafélagið sér um sorphirðu og er því komið að þjóðvegi við heimreið einu sinni í viku. Brunavatn fæst úr Arnarnestjörn sem er skammt vestan við svæðið, sjó og e.t.v. brunahana sem komið yrði fyrir á vatnslögn að svæðinu sunnanverðu.

4.6 Lóðir

Lóðirnar sem verða leigulóðir eru veittar í því ástandi sem þær eru við afhendingu, en landeiganda sér um að verja svæðið fyrir ágangi búfjár og því ekki gert ráð fyrir að lóðarhafar girði einstakar lóðir. Landeiganda er frjálts 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. Kvöð verður á öllum lóðum um lagna-leiðir fyrir fráveitu og vatn, en leitast verður við að stofnæðar liggja með götuköntum og á lóðarmörkum þar sem því verður við komið. Í fyrsta áfanga verða veitukerfi lögð að lóðum við Aspar- og Grenines, en frekari uppbygging svæðisins verður alfarið ákvörðun landeiganda.

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 Merking lóða

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðgreina lóðirnar með nafni eða númeri.

4.9 Úrskurður og ágreiningur

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

5 SAMÞYKKTIR

Skipulagið var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2009. Athugasemdafrestur var til _____ 2009.

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

Arnarneshreppur

Undirskrift sveitarstjóra