

Deiliskipulag frístundabyggðar Þrastarhóli Arnarneshreppi.

1 Inngangur

Fyrir nokkrum árum var afmörkuð um 10 ha landspilda úr landi Þrastarhóls Arnarneshreppi til afnota fyrir afkomendur eigenda jarðarinnar og skildi aðallega nýta spilduna til skógræktar og fyrir frístundahús fyrir eigendur. Eigendur spildunnar hafa ákveðið að láta gera deiliskipulag fyrir hluta af þessu svæði.

Deiliskipulag að svæðinu er sett fram í greinargerð þessari og meðfylgjandi skipulagsuppdrætti nr. 1 dags. 25.02.2010 og yfirlitsuppdrætti nr. 2 dags. 25.02.2010.

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

2 Forsendur skipulags

2.1 Almenn atriði

Landspildan liggur vestur og suður af mannvirkjum Þrastarhóls og er um 250 m vestur af Þjóðvegi 213. Gert er ráð fyrir frístundahúsum á austurhluta spildunnar. Landið er að mestu gróið og skiptast á graslendi, móar og mýrardrög. Nokkuð hefur verið plantað af trjám í svæðið og þegar hefur verið byggt eitt frístundahús, eitt smáhýsi og komið upp húsi með snyriaðstöðu. Þá var reist gestahús á lóð nr. 1 um 25 m² að stærð sumarið 2009. Heildarstærð skipulagssvæðisins er um 4,8 ha. Aðalskipulagsuppdráttur að þessu svæði sveitarfélagsins liggur ekki fyrir, en með auglýstri breytingu er því bætt inná og á meðfylgjandi yfirlitsuppdrætti kemur fram afstaða til nærliggjandi jarða.

Landinu hallar til austurs og er hæðarmunur á skipulagssvæðinu um 40 m með meðalhalla um 20%. Svæðið er í nokkrum stöllum og eru því hallaminni flatir á milli.

Lóðirnar munu verða tengdar vatnsveitu sem liggur í gegnum skipulagssvæðið.

Ríkjandi vindáttir eru norðlægar og suðlægar áttir.

3 Deiliskipulag

3.1 Almenn

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir lóðum fyrir 7 frístundahús, með vegtengingu af heimreið að Þrastarhóli sem tengist Þjóðvegi 813, sá tengist síðan 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 2395 – 2735m². (sjá uppdr.).

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

Fornleifaskráning lá ekki fyrir við vinnslu deiliskipulagstillögunnar, en því verki lauk á árinu 2008, en vitað var um fjárhústóftir á skipulagssvæðinu þ.e. á lóðum nr. 1 og 4. Við skráningu kom í ljós að fleiri fornminjar voru innan skipulagssvæðisins og hefur verið tekið tillit til þess við loka frágang á deiliskipulaginu þ.e. hnikað til byggingarreitum og það gert í samráði við minjavörð Norðurlands eystra Sigurð Bergsteinsson. (Sjá umsögn minjavarðar dags. 1. febr. og 16. apríl 2010). Þá er lóðarhöfum bent á að óheimilt er að raska eða hylja fornleifar þó innan lóðamarka séu, og komi nýjar í lós við framkvæmdir er skylt að gera fornleifavernd ríkisins viðvart.

4.2 Húsgerð

Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt hús þar sem hámarksstærð er allt að 90 m² og lágmarksstærð er 30m².

Heimilt er þó að fá leyfi fyrir aðstöðuhús/gestahús allt að 25m² að stærð. Húsin skulu vera á einni hæð, heimilt er þó að vera með svefnloft. Flatarmál svefnlofts reiknast ekki með inni í hámarksstærð húss. Einnig er heimilt að vera með geymslukjallara þar sem landslag leyfir og þá miðað við að vesturhlið sé að mestu leyti í jörðu. Hámarksheildarhæð húsa er 5,5 m. Þakhalli skal vera á bilinu 14°- 45°. Staðsetning aðal- og aðstöðuhúss innan byggingarreits er frjáls. Stefna húsa er frjáls, en æskilegt að laga hana að landslagi og stefnu húsa sem fyrir eru á svæðinu. Byggingarnefnd getur í sérstökum tilvikum vikið minniháttar frá framangreindum skilmálum.

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 bílastæði, gangstéttar, stoðveggi, girðingar og skjólveggi.

4.5 Rafmagn, hitaveita, vatn, skólp og sarp

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. Búið er að

koma fyrir einni rotþró á svæðinu sem getur nýst fyrir fleiri hús, en einnig er heimilt að setja þær við einstök hús þar sem fjarlægð er talin of mikil í þá sem fyrir er. Staðsetning þeirra og frágangur skal unnin í samráði við sveitarstjórn og heilbrigðiseftirlit. Sveitafélagið sér um sorphirðu og er því komið að þjóðvegi við heimreið einu sinni í viku.. Brunavatn fæst úr Þratarhólsá sem er skammt norðan við svæðið.

4.6 Lóðir

Lóðarhafar eru eigendur að landspildunni í heild, en gera með sér leigusamninga fyrir hverja lóð. Eigendum er frjáls 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 og fráveitu.

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 lóðarmarka án leyfis.

4.8 Merking lóða

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

4.9 Fornleifar

Eftirfarandi er umsögn Fornleifaverndar ríkisins vegna fornleifa á svæðinu dags. 1. febrúar 2010:

Beðið hefur verið um umsögn Fornleifaverndar ríkisins vegna ofanritaðs deiliskipulags, með tölvupósti dagsettum 3. desember 2009. Áður hafði verið sendur tölvupóstur 28. apríl 2008, sem farist hefur fyrir að svara, enda var ekki búið að skrá fornleifar á svæðinu þá. Með tölvupóstinum fylgdi loftmynd, sem sýndi skipulagssvæði með lóðamörkum og byggingareytum ásamt greinargerð. Fyrir liggur skýrsla fornleifaskráningar í Arnarneshreppi (Elín Ósk Hreiðarsdóttir o.fl. Fornleifaskráning í Arnarneshreppi. Bindi 1 og 2, Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík 2008). Innan skipulagssvæðisins eru skráðar 9 fornleifar. Af þessum 9 eru 4 utan lóða og byggingareita. Um þau segir í skáningarskýrslu:

EY-095:004 heimild um útihús 65°47.195.N
18°15.383.V

Samkvæmt túnakorti frá 1917 var útihús um 40 m suðvestan við gamla bæinn 001. Þar sem útihúsið stóð er nú grasi gróinn blettur á milli bakgarðs gamla íbúðarhússins og malarlóða sem liggur upp að sumarbústað í túni Þratarhóls. Engar leifar sjást um útihúsið enda var það horfið um miðja 20. öld þegar Vilborg Petersen og Jósef Tryggvason, heimildamenn, fluttu á bæinn.

Hættumat: hættu, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917

EY-095:027 heimild um traðir 65°47.206.N
18°15.344.V

Heimreiðin að gamla bænum 001 lá áður fast utan (norðan) við Þratarhólsá, á barðinu. Hún er merkt inn á túnakort frá 1917. Heimreiðin lá upp (vestur) með

ánni nálega til móts við bæinn 001 en þar hefur verið vað á ánni þar sem hún var þægilegust yfirferðar (sjá 028).

Ekkert sést nú til traðanna. Nú liggur heimreiðin sunnan ár. Beggja vegna Þrastarhólsár eru grasi grónir bakkar en svæðinu sunnan ár hefur talsvert verið umturnað.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917

EY-095:032 heimild um kálgarð
18°15.351.V

65°47.205.N

Kálgarður er merktur inn á túnakort frá 1917. Hann var fast SSV við gamla bæinn 001 en var horfinn um miðja 20. öld þegar Vilborg Petersen og Jósef Tryggvason, heimildamenn, fluttu á bæinn. Síðar var byggt við framhús gamla bæjarins og er sú viðbygging á svipuðum slóðum og kálgarðurinn var þó hann hafi náð talsvert langt inn (til suðurs) í bakgarð gamla bæjarins.

Þar sem kálgarðurinn var er nú viðbygging og bakgarður. Óljóst má sjá móta fyrir hryggjum í grasverðinum þar sem kálgarðurinn var. Þessar leifar sjást um 10 m innan (sunnan) við viðbygginguna þar sem greina má fremur skarpa brún á bæjarhólnum.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917

EY-095:033 frásögn öskuhaugur
65°47.210.N 18°15.381.V

Suðvestan við gamla bæinn 001 var áður aflangur hóll. Við garðrækt kom þar upp mikið af ljósgrárrí ösku. Haugurinn var um 20 m suðvestan við suðvesturhorn elsta íbúðarhússins á Þrastarhóli, í horni bakgarðs.

Umhverfis er sléttður bakgarður. Talsvert af trjám hefur verið gróðursett í garðinn.

Örlítill merki sjást um öskuhauginn á yfirborði. Hann er nú lágur og ógreinilegur. Hóllinn er aflangur og 9 X 3 m að stærð en 0,6 m á hæð, grasi gróinn.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Um þær fimm fornleifar, sem eru innan lóðarmarka í skipulaginu segir í skráningarskýrslunni:

EY-095:005 Gerðishús tóft fjárhús
65°47.155.N 18°15.436.V

"Vestan bæjar [eru] Ytragerði og Syðragerði, og rennur Gerðalækur milli þeirra.

Er þarna kallað "á Gerðunum". Þar voru Gerðishús, en þau hafa nú verið jöfnuð við jörðu," segir í örnefnaskrá. Gerðishús er merkt inn á túnakort frá 1917. Þau hafa verið um 110 m SSV við bæ 001. Þrátt fyrir að í örnefnaskrá segi að húsið hafi verið jafnað við jörðu sjást tóftarleifar ennþá. Tóftin er 5-10 m norðan við húsgafl syðri sumarbústaðar af tveimur sem eru í túni Þrastarhóls. Guðmundur Ólafsson skráði staðinn árið 1985 og er hann nr. 89 í fornleifaskrá hans.

Tóftin er í litlum trjálundi á milli tveggja sumarbústaða. Hún er á kafi í grasi.

Tóftin er neðst í brekku í 5-

10° halla.

Tóftin er tvískipt og 10 X 6 m að stærð. Hún snýr VNV-ASA. Ytra hólft tóftarinnar

er 4 X 3,5 m og snýr austur-vestur. Op er á austurvegg þess miðjum og einnig á vesturvegg miðjum, yfir í vestara hólfið. Vestara hólfið er 4 X 3 m stórt og snýr norður-suður. Ekki er annað op á því en það sem liggur yfir í austara hólfið. Vestara hólfið stendur mun hærra en það austara. Tóftin er gróin en grjóthleðslur sjást í veggjum að innan. Veggir eru 0,5-1 m á hæð en 1-1,5 m á breidd.

Hættumat: hætta, vegna trjáræktar

Heimildir: Túnakort 1917, Örn.Jóh.Ól., 89; Guðmundur Ólafsson: Fornleifaskrá Arnarneshrepps 1985

EY-095:012 gryfja brunnur

65°47.214.N 18°15.501.V

Brunnur var 10-15 m sunnan við Lambhús/Hólshús 018. Hann var um 110 m vestan við bæ 001.

Ofar tekur við grasi gróin, aflíðandi fjallshlíð. Neðar (austar) er brött, grasi gróin brekka að bæ.

Brunnurinn var ekki grjóthlaðinn að innan en hann var 1-1,5 m djúpur samkvæmt Vilborgu Petersen og Jósef Tryggvasyni, heimildamönnum. Enn sést dokk á þessum stað og er hún 0,3 m á dýpt en 0,6-0,7 m í þvermál. Ekkert vatn er nú í dokkinni.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

EY-095:018 Gömlu fjárhús tóft fjárhús

65°47.225.N 18°15.496.V

"Suður og upp frá bæ er Lambhúshjalli," segir í örnefnaskrá. Fjárhúsið sem hjallinn er kenndur við var bæði nefnt Hólshús og Lambhús. Tóftir þess sjást enn. Þær eru um 110 m VNV við bæ 001 en um 130 m sunnan við rétt 029. Guðmundur Ólafsson skráði tóftina árið 1985 og er hún númer 86 í skráningu hans.

Ofan við fjárhústóftina tekur við grasi gróin, aflíðandi fjallshlíð. Neðar (austar) er brött, grasi gróin brekka í átt að bæ 001. Tóftin er á kafi í grasi og er ógreinileg af þeim sökum. Nokkur skógrækt er hafin á þessum slóðum.

Tóftin er 12 X 6 m stór og snýr norðaustur-suðvestur. Hún er tvískipt. Að norðan er sjálf fjárhúsið sem er um 4 X 5 m að innanmáli (norður-suður) en sunnar hlaðan sem er 4 X 3 m að innanmáli og snýr norður-suður. Garði gengur eftir fjárhúsinu frá norðri til suðurs. Op er á fjárhúsið nyrst á austurvegg. Ekkert op er á hlöðu eða milli hólfa. Veggir hússins eru úr torfi og grjóti og mest 0,6 m á hæð. Hlaðan er dýpri en fjárhúsið. Húsið var lengi notað fyrir lömb en undir það allra síðasta 1960-1970 var hluti þess nýttur sem hæsnakofi.

Hættumat: hætta, vegna trjáræktar

Heimildir: Örn.Jóh.Ól. og Guðmundur Ólafsson: Fornleifaskrá Arnarneshrepps 1985

EY-095:023 garðlag óþekkt

65°47.160.N

18°15.459.V

Um 125 m suðvestan við bæ 001 en um 10 m vestan við Gerðishús 005 er stutt garðlag. Það má fyrst greina stutt ofan við tóftina og liggur þaðan til norðurs. Garðlagið er í grasi gróinni brekku vestan við sumarbústaði í túni Þrastarhóls. Talsverð skógrækt er á þessum slóðum.

Garðinn má greina á um 20 m kafla. Hann er víða 2 m á breidd en 1 m á hæð.

Garðurinn er á kafi í grasi. Hann virðist mikill um sig en erfitt er að greina

umfang hans vegna alls þess umróts (skógræktar, skurðar ofl.) sem hefur átt sér stað á þessum slóðum. Þó að erfitt sé að fullyrða það verður að teljast afar líklegt að þetta garðlag hafi verið túngarður og þá hugsanlega tengst garðlagið 030 sem er norðar.

Hættumat: hætta, vegna trjáræktar

EY-095:030 garðlag túngarður
65°47.236.N 18°15.453.V

Garðlag er greinilegt um 70 m ofan (vestan) við bæ 001. Það er fyrst greinilegt fast innan (sunnan) við malarnám, á svipuðum slóðum og kálgarður 026 er merktur inn á túnakort frá 1917. Þaðan liggur garðurinn til suðurs.

Garðlagið er á kafi í grasi. Umhverfis það og í það hefur verið plantað talsvert af skógi, aðallega lerki.

Garðlagið er mikið um sig og er mögulegt að því hafi aðeins verið hrúgað upp á á síðustu áratugum, þá líklega til að hamla vatnsflæði úr brekkunum ofan við það.

Garðurinn er 2-3 m á breidd en 65 m á lengd. Hann fjarar út til norðurs þar sem girðing liggur þvert á hann. Reyndar er eins og hláðið hafi verið undir þessa girðingu en það sýnist ekki stöndug garðhleðsla og því ólíklegt að garðurinn hafi beygt til vesturs á þessum stað.

Hættumat: stórhætta, vegna trjáræktar

Þann 18. desember síðastliðinn skoðaði undirritaður skiplagssvæðið.

Ekki tókst að finna brunn, sem þarna er skráður (Ey-095:012), en samkvæmt hnitum úr skráningarskýrslu, þá er hann innan fyrirhugaðra lóðarmarka.

Fjárhústóft (EY-095:018) er einnig innan lóðarmarka og virðist að hluta til ná inn á byggingareit orlofshússins. Hér þyrfti því að hnika til byggingareit þannig að hvorki brunni né fjárhúsi verði fyrir raski vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Leifar af túngarði (Ey-095:030) sjást greinilega en hann hefur verið skemmdur nokkuð að sunnanverðu þegar bílastæði og afleggjari að sumarbústað, sem þar stendur var gert. Garðurinn er ekki í frekari hættu vegna deiliskipulagsins eins og það er kynnt.

Athugun á bót af örðu garðlagi, samkvæmt skýrslu um fornleifaskráningu (Ey-095:023), leiddi í ljós, að garðinn má rekja mun lengra en fram kemur í skýrslunni. Garðurinn hefur skemmst nokkuð þegar nýr bústaður var gerður nokkuð vestan við bústað sem er sunnarlega á svæðinu, en rekja má garðinn suður fyrir girðingu og niður að veg (sjá loftmynd). Trúlega eru ofannefnd tvö garðlög leifar af sama garðinum, sem slitnað hefur þegar núverandi bústaðir og slóðar að þeim voru gerðir eða annað rót vegna nálægðar við bæjarhúsin. Garðurinn er að hluta til inni á fyrirhugaðri sumarhúsalóð.

Rétt norðan við syðra sumarhúsið, sem þegar er byggt, er fjárhústóft (Ey-095:005). Tóftin er innan lóðar sumarhússins og hefur lóðin verið jöfnuð fast að tóftinni. Óheimilt er að raska tóftinni á nokkurn hátt, þar með talið að planta í hana trjáplöntum, nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins og að uppfylltum þeim skilyrðum, sem Fornleifaverndin kann að setja.

Samantekið þá munu þrjár fornleifar skemmast vegna framkvæmda samkvæmt skipulagstillögunni. Brunnur (Ey-095:012) og fjárhús (Ey-095:018) eru í hættu

vegna byggingar á nyrstu lóðinni. Hér þyrfti að hnika til byggingareit þannig að fornleifarnar séu ekki í hættu. Þá þarf að gera lóðarhafa grein fyrir því að ekki er heimilt að raska þessum leifum, þó þær séu innan lóðarmarka.

Einnig þarf að hnika til byggingareit á lóð norðan við syðsta bústaðinn af þeim þremur sem þegar hafa verið byggðir á svæðinu. Þar er garður (Ey-095:023) í hættu. Gera þarf lóðarhöfum þessarar lóðar ásamt lóðarhafa bústaðarins, sem þegar hefur verið byggður, grein fyrir friðhelgi þessara minja, samanber Þjóðminjalög 107/2001, svo tryggt sé að þeim verði ekki raskað vegna frekari framkvæmda innan lóðarmarkanna. Tekið skal fram að óheimilt að hylja minjarnar, til dæmis með uppgreftri úr húsgrunnum. Sama gildir um tóft (Ey-095:005) sem er innan lóðarmarka.

Vert er að hafa varan á gagnvart þeim fjórum fornleifum sem skráðar eru innan skipulagssvæðisins, þó þær séu ekki inni á fyrirhuguðum byggingareitum. Þá verður að hafa í huga að töluverðar líkur eru á að fornleifar, sem ekki eru skráðar kunnri að leynast undir yfirborði, þó ókunnugt sé um þær nú og þær því ekki skráðar. Þetta á sérstaklega við þar sem skipulagssvæðið er að hluta innan gamla heimatúnsins og skammt frá bæjarhúsunum. Ef vart verður við áður óþekktar fornleifar við framkvæmdirnar ber að gera stöðva framkvæmdir og gera fornleifavernd ríkisins viðvart.

Undirritaður gerir ekki frekari athugasemdir við tillöguna, að því gefnu að ofangreindar breytingar verði gerðar að tillögunni í samráði við undirritaðan.

Sigurður Bergsteinsson

Minjavörður Norðurlands eystra / Cultural Heritage Manager for Northeast Iceland

Aðalstræti 58

600 Akureyri

Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða með friðlýstum fornminjum, þekktum fornleifum eða friðuðum húsum samkvæmt þjóðminjalögum. Skyld er að skrá fornleifar áður en gengið er frá skipulagi sbr. gr. 3.2 í þjóðminjalögum. Fornleifaskráning tekur mið af nákvæmni viðkomandi skipulagsstigs. Frekari skráning fer eftir atvikum fram í tengslum við gerð deiliskipulags eða þar sem mannvirkjagerð er fyrirhuguð. Framkvæmdum skal beina frá minjastöðum en sé þess enginn kostur ber að tilkynna Fornleifavernd ríkisins um framkvæmdirnar með fyrirvara og getur stofnunin krafist þess að þeim sé frestað uns fornleifarannsókn hafi farið fram. Þeir sem standa fyrir meiri-háttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna.

Almenn verndarákvæði um minjastaði:

Minjastaðir eru verndaðir í samræmi við ákvæði þjóðminjalaga. Þess skal gætt við ræktun og framkvæmdir að ekki verði farið nær minjastöðum en 20 m. Haft skal samráð við Fornleifavernd ríkisins vegna lagfæringa og endurbóta á minjastöðum svo og vegna annarra framkvæmda í grennd við þá. Hefðbundnar nytjar eru áfram heimilar svo og viðhald og endurbætur mannvirkja sem fyrir eru. Skógrækt og mannvirkjagerð á og við minjasvæði skal haga þannig að ekki hafi neikvæð áhrif á minjastaði.

4.10 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 _____ 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