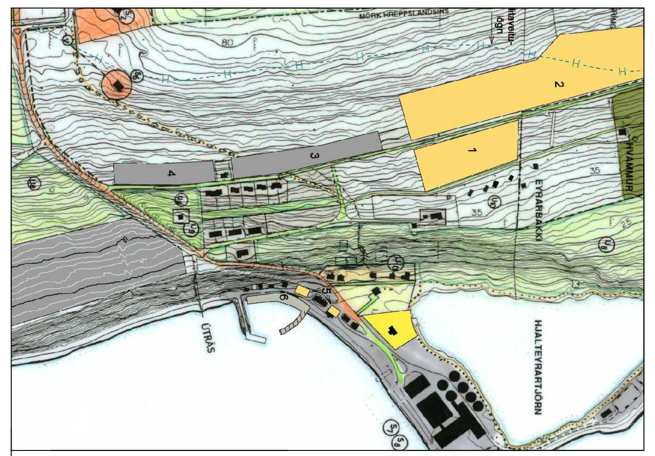
BREYTT SKIPULAG, 1:2000

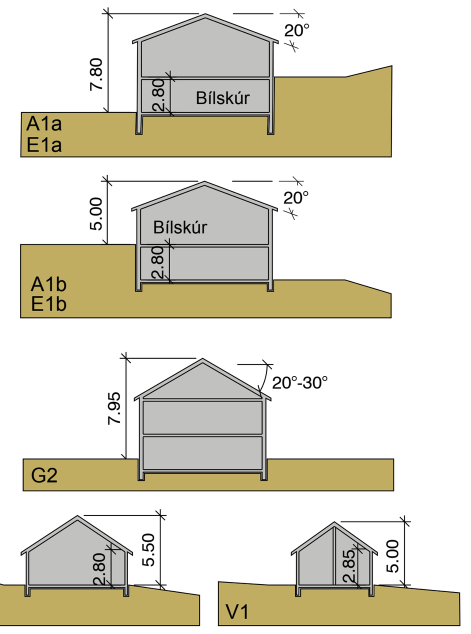


Aðalskipulag fyrir Hjalteyri v/ Eyjafjörð. kvarði 1:15000

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK, 3.m. INNAN MARKALÍNU
- BYGGINGARREITIR NÚVERANDI HÚSA
- LÓÐAMÖRK NÚVERANDI HÚSA
- LÓÐAMÖRK NÝRRA BYGGINGALÓÐA
- BYGGINGARREITIR HÚSAGERÐ A
- BYGGINGARREITIR HÚSAGERÐ B
- BYGGINGARREITIR HÚSAGERÐ E
- BYGGINGARREITIR HÚSAGERÐ F
- BYGGINGARREITIR HÚSAGERÐ G
- BYGGINGARREITIR HÚSAGERÐ V
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐAR
- VEGUR
- GANGSTÉTT
- Rþ ROTÞRÆR
- B BRUNAHANI
- OPIÐ SVÆÐI TIL ÚTIVISTAR
- GRÓÐURBELTI
- STOFNLÖGN HITAVEITU
- STOFNLÖGN HOLRÆSI
- ÚTRÁS
- LANDFYLLING - VARNARGARÐUR

N = NÝTINGARHLUTFALL F = LÓÐARSTÆRÐ



GREINARGERÐ - SKILMÁLAR

1. Inngangur

Tilgangur verkefnisins er að skipuleggja lóðir fyrir 28 íbúðarhús á Hjalteyri. Meginhugmynd tillögunar byggir á að halda í og styrkja þá götumynd sem fyrir er á Hjalteyri með því að skipuleggja í göt í húsaröðum við Möllersgötu og Kveldúlfsgötu, auk þess að skipuleggja nýjar lóðir sunnan við núverandi byggð. Þá er gert ráð fyrir 10 frístundahúsum norðan núverandi byggðar, ásamt 2 frístundahúsum við Búðagötu. Þau er hugsuð til að fylla upp í gömlu götumyndina og er ætlast til þess að tekið verði mið af þeim húsum sem fyrir eru við götuna. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 11 verbúðum syðst við Búðagötu og loks gert er ráð fyrir umtalsverðum hafnarbótum í formi landfyllingar og varnargarðs. Talsverð eftirspurn hefur verið eftir lóðum á Hjalteyri á síðustu árum, án þess að sveitafélagið hafi getið brugðist við því með viðunandi hætti. Er þar ekki síst um að ræða brottflutta Hjalteyringa og listafólk. Því var ákveðið ráðast í gerð þessa deiliskipulags og bregðast við þessari eftirspurn og bjóða upp á fjölbreytta möguleika á uppbyggingu.
Í byrjun verður lögð áhersla á að úthluta lóðum við núverandi götur og fylla þannig upp í og styrkja þá götumynd sem nú er til staðar. Samhliða þessu verður frístundalóðum við Hvammsveg og Arnarholtsveg úthlutað á meðan lóðum við Bakkabraut verður úthlutað síðar. Brýn þörf er á fleiri verðbúðum og verður henni mætt sem fyrst. Ráðist verður í nauðsynlegar hafnarbætur eins fljótt og mögulegt er.
Áhersla verður lögð á vandaða hönnun húsa og umhverfismótun.

2. Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru þessi, deiliskipulagsuppdráttur nr. 01 í mkv. 1:2000, dags,03.11.08 Teikningar eru byggðar á loftmyndum og 2m. hæðalínukortum unnum af Ísgraf.

3. Almenn atriði

Skipulagssvæðið er á Hjalteyri við Eyjafjörð og er staðsett norðan og sunna við Hjalteyrarveg. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 2.1km², og á því eru nú 18 íbúðir samkvæmt skráningu Fasteignamats ríkisins.
Skipulagssvæðið hallar frá vestri til austurs með ægifögru útsýni inn og út Eyjafjörð. Hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá austri til vesturs er u.þ.b. 58m.
Ríkjandi vindáttir eru norðaustlægar og suðlægar áttir.

4. Deiliskipulag

Deiliskipulagstillagan tekur til 19 lóða við Möllersgötu og Kveldúlfsgötu, og til 9 lóða við Bakkabraut á Hjalteyri.
Möllersgata er lengd til norðurs þar til hún tengist Arnarholtsvegi. Þá eru einnig skipulagðar lóðir fyrir 6 sambyggða en stakstæða bílskúra. Annars vegar 3 saman við suðurenda Möllersgötu og hins vegar 3 saman sunnan við nýjar lóðir neðan Möllersgötu.
Gert er ráð fyrir nýrri götu til suðurs frá Hjalteyrarvegi sem nefnist Bakkabraut.

6. Byggingarskilmálar

6.1 Almenn atriði
Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, skipulagsreglugerðir, byggingareglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því sem við á. Sveitarstjórn mun ákveða byggingarfrest eftir að framkvæmdir hefjast og setja nánari ákvæði um hvenær hús skuli vera fokheld og frágengin að utan og lóðarfrágangi lokið.
Stærð íbúðahúsalóða er 482m² - 3418m². Á hverri lóð verða 2 bílastæði.

6.2 Húsagerðir.

A1a nær yfir þau hús sem standa ofan götu við Möllersgötu og Kveldúlfsgötu.
Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt hús með innbyggðum bílsskúr.
Hámarksstærð bílskúrs verði 70m2. Hámarksstærð húsa verði 300m².
Hámarkshæð húsa verði 7.8m. Byggingarreitir fyrir húsgerðir A verði 17x18m, með bindandi byggingarlínu að götu.
Húsin verði 2. hæða. Þakform er frjálst. Sjá hæðir á skýringarmynd.

A1b. nær yfir þau hús sem standa neðan götu. Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt hús að hámarksstærð 300m². með innbyggðum bílsskúr.
Hámarksstærð bílskúrs verði 70m2. Hámarkshæð húsa verði 5.0m. Þakform er frjálst
Sjá hæðir á skýringarmynd.

B1. Sambyggðir en stakstæðir bílskúrar. Hámarksstærð hvers eignarhluta er 4x7m. Fast þakform verði einhalla þak, og er hámarkshæð 3.5m.

E1a og **E1b** ná yfir öll íbúðarhús við nýja götu, Bakkabraut. Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt hús. Hámarksstærð húsa verði 400m². Hámarkshæð húsa E1a verði 7.8m.og húsa E1b verði 5.0m. frá gólfkóta aðalhæðar.
Byggingarreitir verði 24x37m með bindandi byggingarlínu við götu. Húsin verði 2. hæða ofan götu en 1-2. hæða neðan götu, þar sem inngönguhæð húsa frá götu er efri hæð. Sjá hæðir á skýringarmynd. Þakform verði frjálst.
Hámarksþakhalli skuli fylgja byggingarreglugerð fyrir hvert þakform fyrir sig, en halli skal þó aldrei fara yfir 20°. Bílgeymslur skulu vera innbyggðar.
Hámarksstærð bílskúrs verði 70m2.
Húsin skulu hafa yfirbragð steyptra húsa en þó mega einstaka fletir hússins hafa annað yfirbragð. Skilmálar um staðsetningu og þakform húsa miða að því að samræmi verði í húsunum og þau myndi samstæða heild á skipulagssvæðinu.

F1 nær yfir 10 frístundahús í Grímsstaðabyggð við Arnarholtsveg og Hvammsveg. Húsin skulu vera að hámarki 140m2 og að lágmarki 30m2 á einni hæð, þakform verði frjálst. Hámarkshæð húsa verði 5.5m. Stærð lóða í Grímsstaðabyggð verði frá 3287 - 4946m2. Húsin tengist tveimur sameiginlegum rotþróm.

G2 nær yfir tvö frístundahús á stakstæðum byggingarreitrum sem fylla í skörð við Búðargötu. Húsin skulu vera 2. hæða auk rishæðar, og verði þakform því mænisþak og skal mænisstefna liggja með götunni. Hámarkshæð húsa verði 7.95m. Þakhalli verði 20°- 30°. Húsin taki mið af þeim sem fyrir eru við Búðargötu.

V1 nær yfir verbúðir við Búðagötu sem verði 2 sambyggðar verbúðir á hvern byggingarreit. Auk þess verði ein stærri verbúð fyrir ofan götu. Stærð verbúða við fjöru verði ekki stærri en 15m² og verbúð ofan götu verði ekki stærri en 25m². Þakform allra verbúða verði mænisþak með mænisstefnu í austur-vestur, þvert á götu. Hámarkshæð verðbúða verði 5.0m.

5.3 Hönnun og uppdrættir
Uppdrætti vegna bygginga á svæðinu skal leggja fyrir byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.
Vanda skal innra skipulag húss, útlitshönnun og frágang lóðar þannig að það geti talist góð og nútímaleg byggingarlist.

5.4 Mæliblöð
Á mæliblöðum verða lóðir, byggingarreitir og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp leiðsögukótar fyrir gólfplötu, lega tenginga fyrir skólp og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Hús skulu staðsett innan byggingarreits og taka mið af bindandi byggingarlínum. Byggingarnefnd getur leyft minniháttar frávik frá leiðsögukótum fyrir gólfplötu.

5.5 Rafmagn, hitaveita, vatn og skólp
Hlíta skal skilmálum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra og sveitarstjórnar Hörgársveitar um frárennsli, svo og skilmálum veitustofnana um heimtaugar. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka. Skólp verður tengt núverandi lögnum ef undanskilin eru frístundahús. F1 sem tengjast inn á tvær sameiginlegar rotþrær. Heitt vatn verður keypt af Norðurorku.

5.6 Lóðir
Lóðirnar eru veittar í því ástandi sem þær eru í við afhendingu. Landeigendum er frjáls umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot eftir því sem nauðsyn kveður meðan undirbygging gatna og uppbygging á svæðinu fer fram.

5.7 Merking lóða
Frá því að framkvæmdir hefjast skal aðgreina lóðirnar með númerum.

5.8 Úrskurður og ágreiningur
Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal vísa honum til sveitarstjórnar til úrskurðar.

NÚVERANDI ÁSTAND, 1:4000

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Hörgársveitar þann __________________ 2010.

Sveitarstjóri Hörgársveitar

C:
B:
A:

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _________ 2010.

BREYTINGAR: DAGS:

HJALTEYRI, HÖRGÁRSVEIT

VERK:	1006-HJALT
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR KVARÐI:	A1=1:2000, 1:500
DAGS:	03.11.08
TEIKN:	LME, IFG
SKRÁ:	

DEILISKIPULAG ÍBÚÐABYGGÐAR

KOLLGÁTA
arkitektúr - hönnun
Kaupvangsstr. 29, 600 Akureyri
Símar: 462 7881 - 862 7881
Netfang: kollgata@kollgata.is

Logi Már Einarsson arkitekt faí kt. 210864 - 2969

800