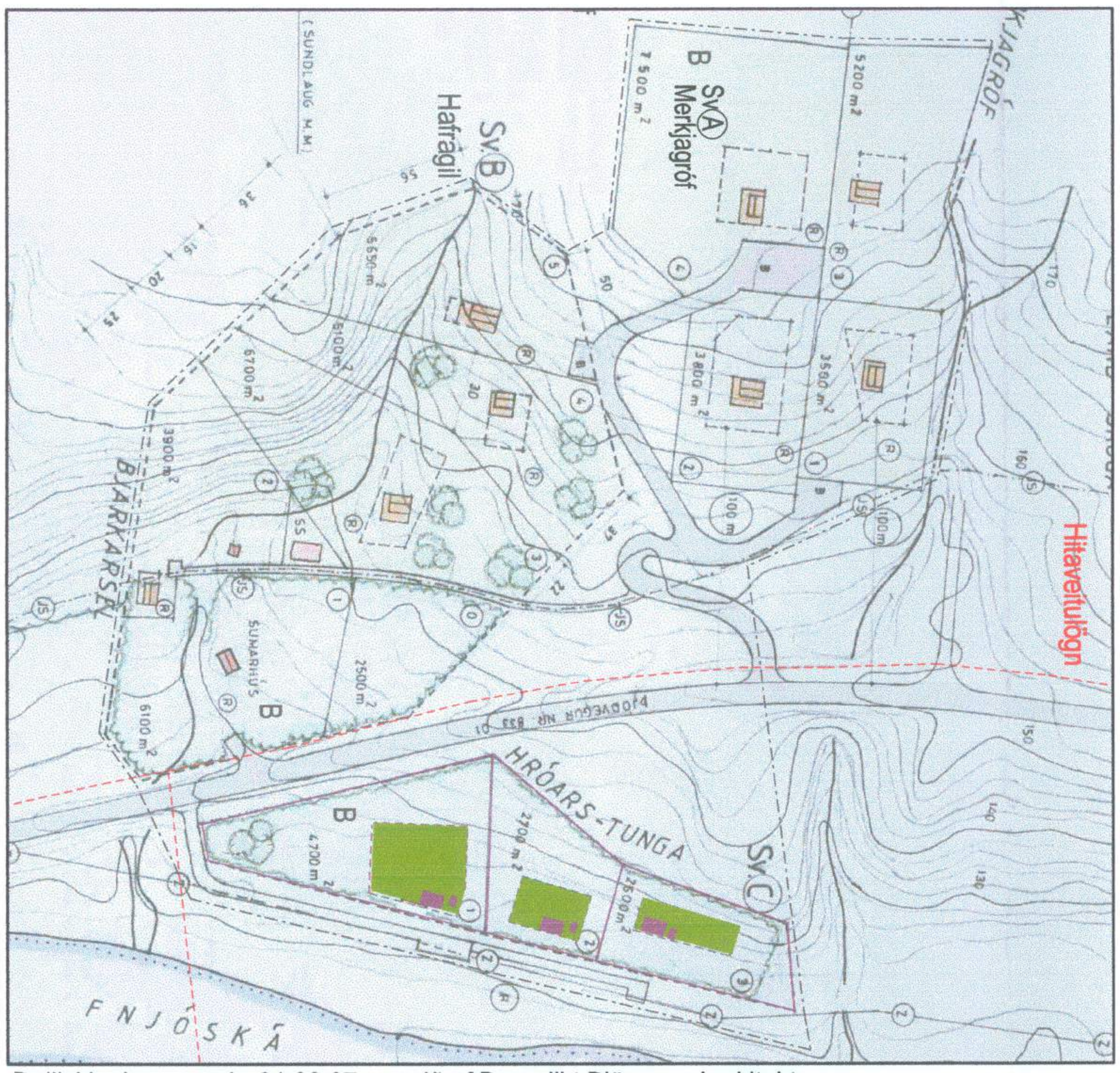
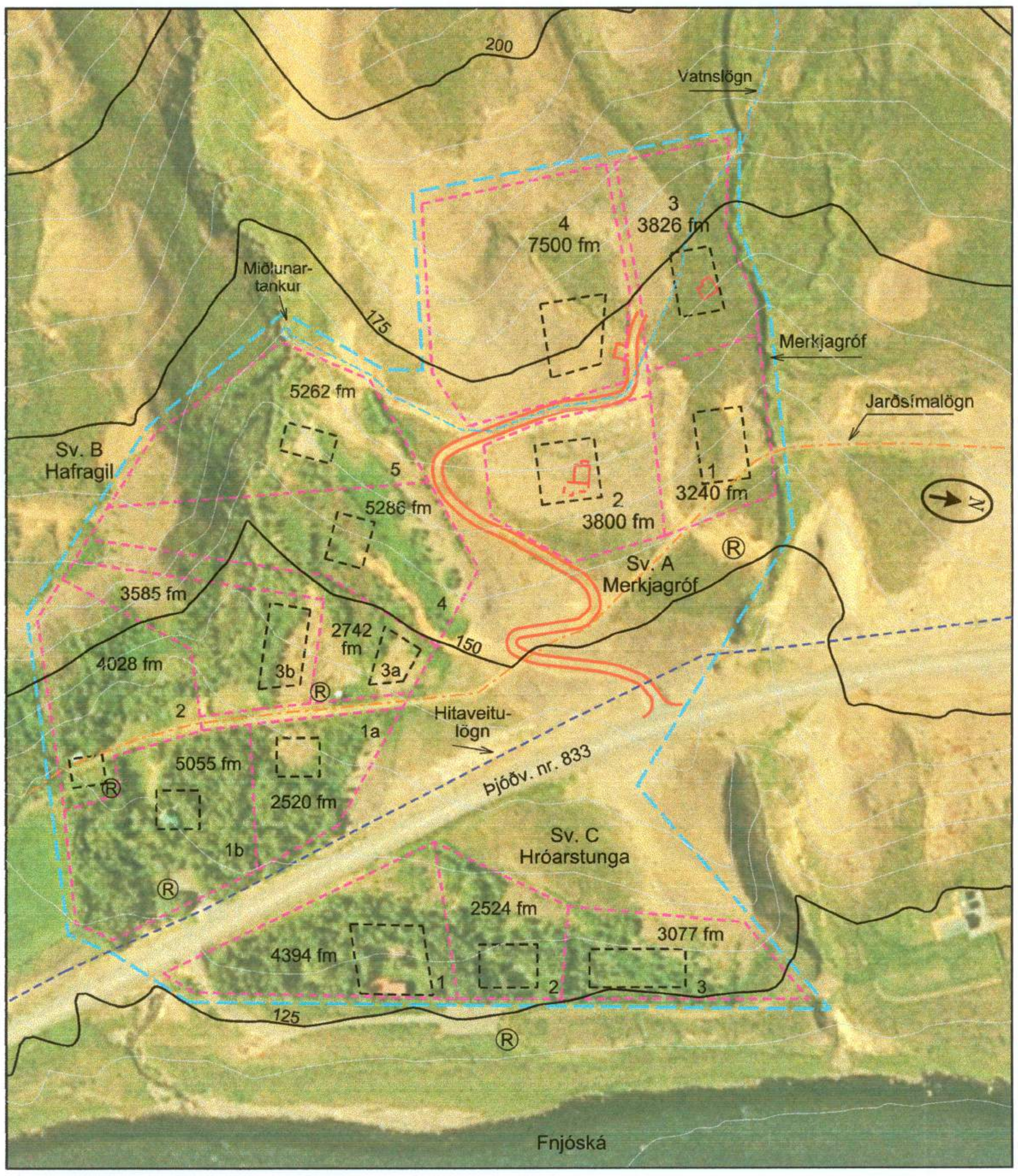


Deiliskipulag - samþ. 21.06.07 - unnið af Benedikt Björnssyni arkitekt



Breytt deiliskipulag - mkv. 1:2000

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 25 m hæðarlínur
- 5 m hæðarlínur
- Byggingarreitir
- ® Rotþró
- Umferðarsvæði
- Lóðir fyrir frístunda-/íbúðarhús
- Núverandi byggingar

Greinargerð með gildandi skipulagi

Aðfararorð um skipulagssvæðið.

Um er að ræða breytingu á texta er varða svæði sem skilgreind eru svæði A, B og C í landi Hróarsstaða í Þingeyjarsveit.
Svæði A nefnist Merkjagróf, svæði B; Hafrárgil og svæði C; Hróarstunga
Svæðin eru ætluð fyrir 13 lóðir ýmist fyrir íbúðarhús eða frístundahús.
Aðkoma að svæðunum er frá þjóðvegi nr. 833.
Svæðin hafa alfarið verið friðuð búfénaði frá 1993.

1. Almennt um skipulagssvæðið.

Svæði A, B og C í landi Hróarsstaða eru samtals um 7,0 ha að stærð.
Stærðir lóðanna eru frá 2600 til 7500 fermetrar.
Halli er nokkur á svæði A og B sem skapar aðstæður fyrir kjallara eða rýmisnotkun undir aðalgólfi. Aðstæður eru yfirleitt góðar fyrir byggingar á öllum svæðunum og stutt á malarfyllingu.

2. Samgöngur.

Svæðin tengist Illugastaðavegi nr. 833, sem síðan tengist Norðurlands-vegi við Fnjóskárbrú (Hringvegur nr. 1).
Þrjár vegtengingar eru frá Illugastaðavegi inn á hvert svæði fyrir sig.

3. Gönguleiðir.

Eiginlegar gönguleiðir eru ekki á svæðunum, en akvegir nýtast einnig sem gönguleiðir.

4. Mannvirki sem fyrir eru.

Þrjú frístundahús hafa verið byggt, eitt á voru svæði; -A, B og C. Lóðir merktar B.

5. Fyrirhugaðar framkvæmdir.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og frístundahúsa.

6. Byggingarskilmálar.

Húsin verði byggt úr timbri og geti verið allt að 250 fm,
bílgeymsla geti verið sjálfstæð eining; allt að 25-45 fm.
Heimilt verði að steypa kjallara undir húsin og þar sé möguleiki á að hafa bíla-/tækjageymslu.
Þakhalli verði 25-45° og hámarkshæð frá gólfi verði eigi meiri en 5,4 m, mælt frá gólfi aðalhæðar.
Litaval verði í sem bestu samræmi við umhverfið, þ.e. ídekktur timburlitur. Þak verði nokkru dekkra en útveggir. Húsin verði innan byggingarreits og og mænisstefna í samræmi við teikningu og miðist við önnur hús á svæðinu.
Mænisstefna, eins og hún er sýnd á teikningu, má vera 90° á þá stefnu.

7. Önnur atriði.

Eignarhald: Lóðir eru í eigu landeigenda, húseigendur gera lóðarleigusamning við hann.
Vatn: Vatnsveita verði sameiginleg fyrir svæðið.
Rotþró: Sameiginlegar rotþrær veri fyrir svæði A, B og C.
Rafmagn: Eigendur þurfa að kosta tengingu við rafmagn.
Sorphirða: Sveitarfélagið sér um að tæma sorpgáma. Notendur komi sorpi í gám.
Heitt vatn: Hitaveituvatn mun verða í boði fyrir húseigendur á svæðinu sem þeir þurfa að kosta tengingu við.
Háspennulínur, sem voru loftlínur, eru komnar í jörð.

Breyting

Breytingin nær fyrst og fremst til svæðis merkt “Sv. B Hafragil” (Bjarkarsel), en einnig eru lóðir á svæðum A Merkjagróf og C Hróarstunga mældar inn.

Svæði B Hafragil og svæði C Hróarstunga eru í raun ein spilda sem þjóðvegur nr. 833 liggur í gegnum og leigð er einni fjölskyldu til 99 ára sbr. samning dags. 15.07.1973 og óheimilt er að framleigja einstakar lóðir eða spildur í heild, né ráðstafa þeim með öðrum hætti en milli afkomenda hennar.

1. Lóð nr. 3 verði skipt í tvær lóðir þ.e. í nr. 3a og 3b og lóðamörkum við lóð nr. 2 verði lítillega breytt þ.e. norðaustur horn þeirrar lóðar fært til suðurs.

2. Á lóð sem merkt er nr. 0 í gildandi skipulagi er settur inn byggingarreitur og lóðanúmeri breytt í nr. 1a. Lóðamörk milli lóða nr. 1a og 1b áður lóð nr. 1 eru færð örlítið til suðurs.

3. Merking á lóð nr. 1 er breytt í lóð nr. 1b.

4. Öll lóðamörk mæld inn og staðfærð miðað við framkvæmdir á svæðinu og stærðir lóða leiðréttar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.sbr. var samþykkt í sveitar-stjórn Þingeyjarsveitar þann. 27.01.2011

Sveitarstjóri

Gildistakan var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 10.03.2011 nr. 230/2011

Hróarsstaðir Þingeyjarsveit - frístunda- og íbúðarbyggð

teikn: Deiliskipulag, breyting | mkv: 1:2000 í A2 | teiknað af: ghg

verknr: 09-106 | dags: 01.12.09 | br: 19.08.10 | br: 16.12.10 | teikn-nr: 1

guðbjörg guðmundsdóttir
landslagsarkitekt fíla
guðmundur h gunnarsson
ráðgjafi

BÚGARÐUR
Ráðgjafaþjónusta á Norðausturlandi
Óseyri 2, 603 Akureyri, s:460 4477. netf: bugardur@bugardur.is