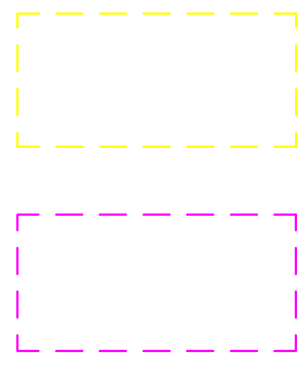
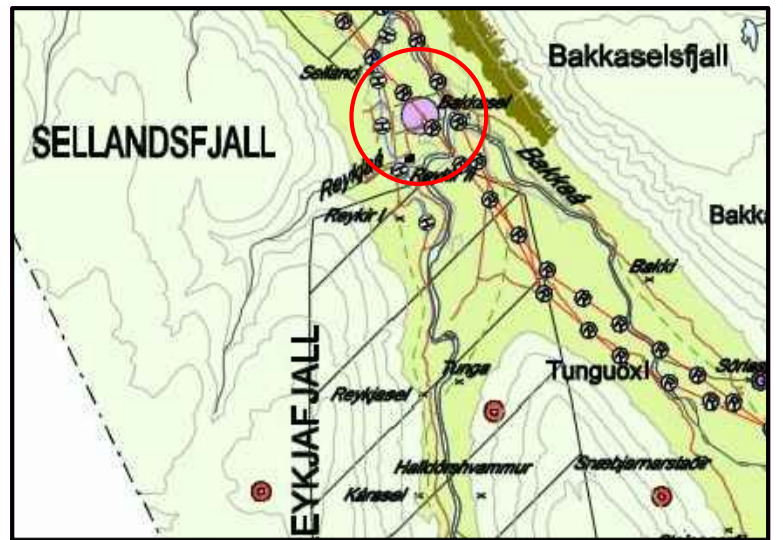
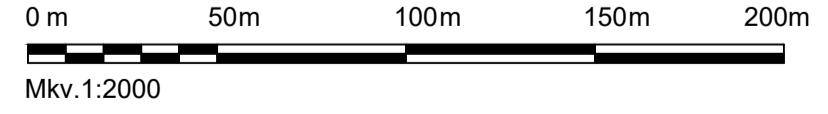




Skýringar:



- Byggingarreitir
- Skipulagsmörk (dregin 5 m utan svæðismarka)
- Vegir, núverandi og fyrirhugaðir innan svæðis
- Táknar leiðbeinandi mænisstefna aðalhúss
- Stækking skipulagssvæðis um 5,5 m (1644 m²) miðað við skráningu Þjóðskrár
- Bilastæði (leiðbeinandi)
- Lóðarmörk



Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022
Sveitarfélagsuppráttur

GREINARGERÐ:

SKIPULAGSLEGAR FORSENDUR:

LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

KAFLI 2.3. SJÁLFBÆR NÝTING LANDBÚNAÐARLANDS

2.3.1 Skipulag landbúnaðarlands

.....Við skipulag frístundabygðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabygðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum taskiferum til útveru um leið og gætt er að því að frístundabyggingin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar.

AÐALSKIPULAG ÞINGEYJARSVEITAR 2010-2022.

KAFLI 4.6 SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ

Meginmarkmið aðalskipulagsins er að í sveitarfélaginu verði nágleg frístundabygging af ýmsum tegundum, sem varðandi staðsetningu og gerð taka tillit til mismunandi þarfa og áhuga fólks. Stefnt skal að því að frístundahúsið verði einkum á skipulögðum svæðum fyrir frístundabyggingu til þess að sameiginleg þjónusta s.s. vegir, veitur o.fl. nýtist sem best og ósnortin náttúra spillist sem minnst.

F-27: Í landi Reykja 2 eru nú þegar tvö sumarhúsið á lóðum sem eru 1,5 ha að stærð (byggð 1988). > Í aðalskipulagi er um 8,8 ha stórt svæði skilgreint sem „svæði fyrir frístundabyggingu“. - Gert er ráð fyrir að hér muni koma 5 - 7 frístundahúsi til viðbótar, á lóðum sem eru um 1 ha að stærð.

Staðhættir:

Heildarstærð svæðisins, sem er að mestu leyti náttúrulega gróð mólendi, er um 9,04 ha að stærð. Svæðið er að mestu leyti flatt en þó eru lóðir 2, 4 og 6 um 2-2,5 m neðar í landinu en svæðið að öðru leyti. Frístundasvæðið er stofnað út úr landi Reykja 2 í Fnjóskadal í Þingeyjarsveit, nánar tiltekið skráð í fasteignaskrá sem *Landspálda Reykir 2*, landeignarnúmer 222587. Landeignendur eru ábyrðingur á Reykjum 2 og stunda þar yfirtekt á gulrótum og jarðarberjum. Upphafleg stærð svæðisins var um 8,9 ha en með skipulagsgerðinni er svæðið stækkað um 0,17 ha í þeim tilgangi að breikka veggsvæðið og bæta aðkomu að lóðum syðst á svæðinu. Fyrir liggur samþykki landeiganda Reykja 2 um þessa stækkingu. Að sunnan og vestan liggur svæðið að ræktuðum túnum sem tilheyra Reykjum 2, en að norðan og austan liggur svæðið að landamerkjum Sellands. Á norðurmörkum er náttúrulega gróð mólendi en austurmörk svæðisins eru í um 100-200 m fjarlægð frá farvegi Fnjóskár. Á suður- og vesturmörkum svæðisins hafa verið gróðursettar víðitegundir. Á lóðarmörkum lóða á vesturhluta svæðisins hefur land verið jafnað með jarðytu. Aðkoma að svæðinu er frá þjóðvegi 833 í gegnum land Reykja 2 eftir núverandi veggstöða. Húsagata innan svæðisins hefur verið nefnd Reykjartröð.

Tilgangur með skipulagsgerðinni:

Nú þegar er búið að ganga frá stofnun á níu lóðum á svæðinu, Reykjartröð 1-9, u.þ.b 0,5 - 1 ha að stærð, en skipulagið gerir ráð fyrir því að lóð sem skráð var nr. 8 verði skipt í tvær lóðir, Reykjartröð 8 og 10, þannig að heildar lóðafjöldi verði tíu. Eins og áður hefur komið fram voru reist tvö frístundahúsi árið 1988 á lóðum nr. 2 og nr. 6. Aðal tilgangurinn með skipulagsgerðinni er að setja formlega skipulags- og byggingarskilmála fyrir núverandi og væntanleg frístundahúsi.

Minjar:

Við vettvangskönnun fornleifafraeðings fundust ekki nein ummerki um sýnilegar menningarminjar á deiliskipulagsreitnum á Reykjum II á vettvangi né sáust nein ummerki um þær á þeim loftmyndum sem skoðaðar voru. Að sögn heimildarmanna þá vissu þeir ekki til að þarna hefði verið neinar menningarminjar. Ekki voru heldur neinar heimildir sem bentu til þess nema Ornefnið Þeningarþúfa sem að sögn heimildarmanns var einhverju staðar innan deiliskipulagsins án þess að hægt væri að staðsetja það nánar. Við vettvangsskoðun var svæðið mjög erfitt fyrirfarð vegna mikils kjarsog verulega erfitt að sjá nokkuð fyrir gróðri nema á einstaka svæðum innan reitins. Þrátt fyrir að ekkert hafi fundist á vettvangi þá er möglegt að minjar leynt undir yfirborðinu. Hver sá sem verður var við að forminjar liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar eins og 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 mæli fyrir um. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verk 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.

Lóðir:

Lóðarmörk, númer lóða og stærð þeirra eru sýnd á skipulagsupprætti í samræmi við gildandi mæliþlög. Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu byggingar staðsettar innan þeirra. Staðsetning mannvirkja innan byggingareita er frjálst og þau skulu ekki staðsett nær lóðarmörkum en 10 m. Við gróðursetningu tjágróðurs á lóðum og á lóðarmörkum skal gæta þess að ekki komi til skuggavaps á dvalarsvæðum nágrannalóða sbr. ákvæði í byggingarreglugerð nr. 112/2012, kafla 7.2 *Lóðir og opin svæði*.

Uppdrættir:

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartítur á landi á lóðarmörkum og við mannvirk og fyrirhugaða hæðarsætningu húsa, útlit og fyrirkomulagi mannvirkja á lóðinni, og annað sem skipir máli skv. ákvæðum í byggingarreglugerð nr. 112/2012, kafla 4.3 *Aðaluppdrættir og byggingarlýsing*. Umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir öllum fyrirhuguðum byggingum og mannvirkjum ásamt bilastæðum innan herrar lóðar. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bilastæðum á hverri lóð. Leita skal samþykkis skipulags- og byggingarfulltúa Þingeyjarsveitar á tillögutekningum vegna fyrirhugaðra byggingarforma áður en aðalleikningar verða lagðar fram til samþykktar. Lóðarhafar skulu vanda til hönnunar og útfærslna á húsum og mannvirkjum sínum þannig að þau verði góð byggingarlist og falli vel að landslagi lóðarinnar.

Byggingarskilmálar:

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga. Innan hvers byggingareits er heimilt að byggja eitt frístundahúsi á einni hæð að hámarks grunnfliði 120 m² og eitt aðstöðuhúsi/gestahúsi með grunnfliði allt að 40 m² (sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð). Heimilt er að gera ráð fyrir svefnflokki í frístundahúsum en gölfloður þeirra reiknast ekki inn í leyfilega hámarksstærð. Hámarksfjarlægð milli frístundahúss og aðstöðuhúss er 10 m, en fjarlægð á milli bygginga skal að öðru leyti vera í samræmi við grein 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br. Þakform skal vera mænispak. Hámarks leyfileg veggþæð er 3 m og mesta mænishæð 5,5 m frá gólf jarðhæðar. Mesta hæð yfir aðliggjandi jarðvegi skal ekki vera meiri en 40 cm. Mænisstefna skal vera sem næst norður-suður (sýnt á upprætti). Mænisstefna aðstöðuhúss skal vera sú sama og aðalhúss eða koma þvert á hana. Veggflötir skulu vera í náttúrulegum tönum og þakflötir í dökkum lit. Samræma skal útlit og efnisval allra bygginga innan hverrar lóðar.

Veitur:

Þar sem annað er ekki tekið fram skal gera ráð fyrir að lagnir séu lagðar í veggsvæði að vikomandi lóðum. Hlita skal skilmálum vikomandi velutöfnana um heimtaugar.

Gagnaveita:

Ljósleiðari í eigu Tengis ehf á Akureyri hefur verið lagður að svæðinu.

Rafmagn:

Ranik sér svæðinu fyrir rafmagn um dreifiveitu.

Heitt og kalt vatn:

Norðurorka hefur nú þegar lagt heitt vatn að þeim byggingum sem fyrir eru á svæðinu og frá núverandi lögn verður einnig lagt heitt vatn að væntanlegum byggingum. Neysluvatnslögn úr vatnsbóli í landi Reykja 2 hefur einnig verið lögð að núverandi byggingum og mun sú lögn einnig eigna væntanlegum byggingum á svæðinu skv. samkomulagi við landeiganda Reykja.

Fráveita:

Fráveitu skal leggja í tveggja þrepa rotþrö innan herrar lóðar fyrir sig. Fráveitulagnir og rotþrö skulu vera skv. ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br. og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Fara skal að fyrirætlum Heilbrigðiseftirlitis Norðurlands eystra vegna lagninga og skólpa. Rotþrær skal staðsetja innan byggingarreitir og ekki nær frístundahúsum en 10 m og þar sem auðvelt er að komast að þeim með tilheyrandi hreinsitækjum til losunar. Gera skal grein fyrir staðsetningu rotþróa á aðal- og lagnateikningum. Við frágang rotþróa skal taka mið af „Leiðbeiningum UST um rotþrær og siturlagnir og meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis“, gefið út í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og einnig „Samþykkt um hreinsun og losun rotþróa á starfssvæði heilbrigðisnefndar Norðurlands eystra“. Þar sem áætlaður heildarfjöldi íbúa á svæðinu losar minna en 50 persónueiningar er ekki þörf á italegri hreinsun er tveggja þrepa.

Sorþhroa:

Fara skal að samþykktum sveitarstjórnar Þingeyjarsveitar varðandi sorpflokkun og sorpförgun. Sveitarfélagið annast ekki sorpsöfnun á svæðinu en flokkunargámar fyrir heimilisöpp eru í landi Skóga við muna Vaðalheiðarganga og við Stóruhljórnir í Ljósavattsskardi og á Akureyri eru gámasvæði fyrir umfangsmeyli flokkun og förgun úrgangs.

Umhverfisáhrif:

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Gerð er 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. deiliskipulaginu er bygging frístundahúsa en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdanna. Ekki er talið að verði sé að ganga á land sem verðmætt er til landbúnaðar eða henti vel til ræktunar þar sem byggingar og vegir eru staðsett á mólendi og deiliskipulagið gerir ekki ráð fyrir því að tún eða önnur ræktarlönd á svæðinu skerðist. Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ástýnd verði veruleg þar sem hæð þeirra er takmörkuð og útlit þannig að sem best falli að umhverfinu. Þá er ekki talið að mengandi áhrif verði frá fráveitu þar sem gerðar eru kröfur um að frágangur fráveitukerfis, rotþrö og siturlögn verði skv. gildandi reglugerðum. Áhrif á ljóðvíst og loftgæði eru talin óveruleg. Sala/leiga á lóðum er talin styrkja búsetuskilyrði ábúenda á Reykjum 2. Jákvaði áhrif gætu orðið á samfélag á uppbyggingartíma vegna atvinnusköpunar. Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsins hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif umfram það sem almennt hlýst af slíkum framkvæmdum.

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur málsmeðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var

auglýst frá og með _____ til og með _____ og samþykkt í

sveitarstjórn Þingeyjarsveitar þann _____ 2020

_____ Sveitarstjóri Þingeyjarsveitar

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____/nr _____

Reykir 2, lóð - Fnjóskadal, Þingeyjarsveit
Landeignarnúmer: L222587

Deiliskipulag - Tillaga
Mælikvarði 1:2000 / A1
Dags: 14. júní 2020
Bjarni Reykjalin, arkitekt og byggingartæknifræðingur, kt. 070149-3469
BR teiknistofa slf, Furulundi 19, 600 Akureyri, s. 861 4456, bjarni.reykjalin@gmail.com