

# REYKÁRHVERFI IV EYJAFJARÐARSVEIT DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐIS

22. ÁGÚST 2007

## GREINARGERÐ - SKILMÁLAR



EYJAFJARÐARSVEIT

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí

# EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>Ágrip, meginatriði.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur .....</b>	<b>3</b>
2.1	Skipulagssvæðið.....	3
2.2	Samhengi við aðrar skipulagsáætlanir.....	3
2.2.1	Aðalskipulag.....	3
2.2.2	Deiliskipulag .....	3
<b>3</b>	<b>Deiliskipulag .....</b>	<b>4</b>
3.1	Markmið .....	4
3.2	Skipulagshugmynd.....	4
3.3	Landnotkunarreitir .....	4
3.3.1	Íbúðarsvæði .....	4
3.3.2	Umferðarsvæði .....	4
3.3.3	Göngustígar .....	5
3.3.4	Opin svæði.....	5
3.4	Almennar gæðakröfur .....	5
<b>4</b>	<b>Skilmálar .....</b>	<b>6</b>
4.1	Almenn atriði.....	6
4.1.1	Nýtingarhlutfall, nýting lóða .....	6
4.1.2	Byggingarreitir .....	6
4.1.3	Frágangur lóða.....	6
4.1.4	Mæliblöð og hæðarblöð .....	7
4.1.5	Aðalteikningar .....	7
4.1.6	Vinnu- og sérteikningar.....	7
4.2	Íbúðarhús .....	7
4.2.1	Almennt.....	7
4.2.2	Bílgeymslur og bílastæði .....	8
4.2.3	Einbýlishús E.....	8
4.2.4	Sorpgeymslur .....	9
4.3	Önnur mannvirki.....	9
4.3.1	Spennistöð Z.....	9
4.3.2	Rotþró R.....	9
4.4	Aðrir skilmálar .....	9
<b>5</b>	<b>Uppdrættir.....</b>	<b>10</b>
5.1	Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:2000.....	10
5.2	Skýringaruppdráttur, mkv. 1:2000.....	11
<b>6</b>	<b>Samþykkt og gildistaka .....</b>	<b>12</b>

# 1 ÁGRIP, MEGINATRIÐI

Í nýju aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar er gert ráð fyrir stækkun íbúðarbyggðar í Reykárhverfi. Deiliskipulag Reykárhverfis III nær til 8,6 ha svæðis austan núverandi Þjóðvegjar, milli Hrafnagilsskóla og nýs aðkomuvejar. Byggingu svæðisins verður skipt í þrjá áfanga þar sem 2. og 3. áfangi verða ekki byggingarhæfir fyrr en Eyjafjarðarbraut hefur verið breytt til samræmis við áætlun aðalskipulagsins, þ.e. færð austur fyrir byggðina fram á bakka Eyjafjarðarár. Unnt verður að úthluta lóðum í 1. áfanga óháð framkvæmdum við Eyjafjarðarbraut.

Gert er ráð fyrir hefðbundinni einbýlishúsabyggð með góðum tengslum við opin svæði. Alls verða á svæðinu 37 einbýlishús. Aðkomuleið bílaumferðar verður úr norðri frá nýjum aðkomuvegi frá Eyjafjarðarbraut austan byggðarinnar.

Á austurhluta svæðisins er nú rotþró fyrir byggðina í Reykárhverfi. Hún verður færð austur fyrir nýja byggð þegar ný Eyjafjarðarbraut hefur verið lögð á bökkum Eyjafjarðarár en báðar framkvæmdirnar eru forsenda fyrir byggingu 2. áfanga hverfisins.

Við breytingar á Þjóðveginum breytist hlutverk núverandi Eyjafjarðarbautar þar sem hún liggur í gegn um Reykárhverfi. Í deiliskipulaginu er miðað við að gatan verði safn- og húsagata og standa lóðir í 3. áfanga hverfisins við hana. Við breytingu á umferðarkerfinu gefst tækifæri til að endurbæta umhverfi götunnar og þrengja að umferð til þess að tryggja öruggan umferðarhraða innan byggðarinnar. Slíkar aðgerðir eru ekki hluti þessa deiliskipulags en skipulag vestustu lóðanna miðast við slíkar breytingar, þ.e. þrengt er að götunni og leyfð aðkoma að lóðum frá henni.

Skipulagsráðgjafi er Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. og er skipulagstillagan unnin af Árna Ólafssyni arkitekt.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, skipulagsuppráttur nr. 5.1 dags. 22.8.2007 og skýringaruppráttur nr. 5.2 dags. 22.8.2007. Skýringarupprátturinn er einungis til leiðsagnar og skýringar.



## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagið tekur til svæðis ÍS2-a í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025. Heildarflatarmál deiliskipulagssvæðisins að helgunarsvæði breytts þjóðvegur er um 8,6 ha en flatarmál íbúðarsvæðisins um 5,0 ha (lóðir, opin svæði og innra gatnakerfi).

Nýja hverfið tengist nýjum aðkomuvegi á norðurmörkum skipulagssvæðisins en megintenging gangstíganets verður til móts við gatnamót að íbúðarbyggðinni handan Eyjafjarðarbrautar.

Íbúðarbyggðin mun ná fram á núverandi bakka Eyjafjarðarár en forsendur fyrir byggingu eystri hluta hverfisins, 2. áfanga, er gerð nýrrar Eyjafjarðarbrautar á leirunum undan árbakkanum. Nýr vegur mun mynda varnargarð gagnvart ánni og verja svæðið fyrir vorflóðum.

Skipulagssvæðið er flatt með um 3 m hæðarmun frá þjóðvegi og fram á árbakka. Jarðvegisdýpi er talsvert. Landið er gróið, að hluta í órækt en á hluta þess eru tún sem nýtt hafa verið m.a. fyrir túnþökuframleiðslu. Framræsluskurðir eru á svæðinu. Um miðbik svæðisins norðanvert er rotþró fyrir byggðina í Reykárhverfi.

Mest öll íbúðarbyggð í Reykárhverfi er nú vestan þjóðvegur. Hins vegar er grunnskóli, íþróttamannvirki og tjaldsvæði austan hans auk nokkurra stakra íbúðarhúsa. Nýja hverfið eða húsabyrpingin tengist ekki annarri íbúðarbyggð beint og hefur sjálfstætt gatnakerfi. Hins vegar tengjast gangstígar þyrpingarinnar vel öllum aðlilggjandi svæðum, skólalóð og tjaldsvæði svo og núverandi þjóðvegi, sem síðar verður innanbæjargata eða aðalgata þorpsins.



## 2.2 SAMHENGI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

### 2.2.1 AÐALSKIPULAG

Afmörkun íbúðarsvæðisins er í samræmi við tillögu að nýju aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar (reitur ÍS2a).

### 2.2.2 DEILISKIPULAG

Vestan núverandi Eyjafjarðarbrautar er í gildi nýlegt deiliskipulag íbúðarbyggðar. Deiliskipulagsáætlun þessi hefur ekki áhrif á það.

Unnið er að deiliskipulagi skólalóðar og tjaldsvæðis sunnan skipulagssvæðisins. Gæta þarf að samræmi í göngustígakerfi svæðanna.

Norðan nýs aðkomuvegar á norðurjaðri skipulagssvæðisins er landbúnaðarland. Deiliskipulagið hefur ekki áhrif á nýtingarmöguleika þess.

## 3 DEILISKIPULAG

### 3.1 MARKMIÐ

Markmið með gerð skipulagsins eru, auk þess að mæta þörf fyrir byggingarlóðir í Eyjafjarðarsveit, að móta fallett, öruggt og hagkvæmt búsetuumhverfi sem tekur mið af staðsetningu, gerð og eiginleikum byggðarinnar í Reykárhverfi.

### 3.2 SKIPULAGSHUGMYND

Megindrættir deiliskipulagsins miðast við að móta öruggt búsetuumhverfi með einföldu og auðlæsilegu stíga- og gatnakerfi og góðu aðgengi að útivistarsvæðum. Garður og leiksvæði í miðju byggðarinnar svo og opin svæði sunnan og austan svæðisins ljá þyrpingunni yfirbragð og eiginleika sem eru ólíkir dæmigerðri íbúðarbyggð í kaupstað. Lóðir eru tiltölulega stórar, frá um 840 m<sup>2</sup> að 1.665 m<sup>2</sup>. Miðað við nýtingarhlutfall 0,35 geta hús á minnstu lóðunum orðið allt að 300 m<sup>2</sup> en miðað er við að hámarksbyggingarmagn á stærri lóðum verði 500 m<sup>2</sup>. Yfirbragði, formi og útliti bygginga er ekki stýrt með öðrum skipulagsákvæðum en hæðartakmörkun, sem fyrst og fremst er ætlað að tryggja hagsmuni nágretta. Á jaðri hverfisins er gert ráð fyrir einnar hæðar húsum en inni í miðju þess er gefinn kostur á fjölbreyttari húsagerðum, bæði einnar og tveggja hæða. Þar getur því orðið fjölbreytt blanda ólíkra húsa.

Í deiliskipulaginu er gerð grein fyrir íbúðarsvæði, gatna- og stígakerfi, opnum svæðum og leiksvæðum, spennistöð og rotþró austan byggðarinnar.

Skipulagssvæðinu er skipt í þrjá áfanga:

1. áfangi er um miðbik svæðisins og getur komið til úthlutunar og byggingar óháð öðrum framkvæmum en gerð aðkomuvegar.
2. áfangi, austurhluti svæðisins, verður byggingarhæfur eftir að ný Eyjafjaðrabraut hefur verið lögð á árbökkum Eyjafjaðrarár austan byggðarinnar og eftir að rotþró, sem nú er innan áætlaðrar íbúðarbyggðar, verður færð austur fyrir byggðina.
3. áfangi er húsaröð meðfram núverandi þjóðvegi, sem breytist í innanbæjargötu, aðalgötu, eftir gerð nýs þjóðvegar austan byggðarinnar.

### 3.3 LANDNOTKUNARREITIR

Í deiliskipulaginu eru afmörkuð svæði fyrir íbúðarbyggð, svæði fyrir umferð (akbrautir, gangstéttar) og opin svæði (leiksvæði og útivistarsvæði). Auk þess eru sýndir gangstígar á opnum svæðum, lóð fyrir spennistöð og svæði fyrir rotþró.

#### 3.3.1 ÍBÚÐARSVÆÐI

Íbúðarsvæðið er um 5,2 ha að flatarmáli með götum og opnum svæðum. Nettóflatarmál lóða er samtals um 3,71 ha.

1. áfangi:	15 einbýlishús
2. áfangi:	17 einbýlishús
3. áfangi:	5 einbýlishús
<u>Samtals</u>	<u>37 einbýlishús</u>

#### 3.3.2 UMFERÐARSVÆÐI

Aðkoma að svæðinu er úr norðri frá fyrirhuguðum nýjum aðkomuvegi að Reykárhverfi. Ein húsagata liggur um hverfið og myndar hringleið þannig að leiðaval verður einfalt og augljóst. Gangstéttar eru beggja vegna meðfram húsagötum og mynda þær samfellt stíganet með þeim stígum sem liggja um opnu svæðin. Þótt aðkomuleið bíla sé úr norðri er gert ráð fyrir að megintenging

gönguleiða við aðra hluta Reykárhverfis verði vestur úr hverfinu norðan syðstu lóðanna og er sú leið mótuð með svipuðu göturými og er við húsagötuna en án akbrautar.

Hámarksökuhraði verður 30 km/klst og skal hönnun og frágangur gatna miðast við að halda ökuhraða innan þeirra marka. Miðað er við að gangbrautir verði upphækkaðar og virki sem hraðahindranir. Einnig er lagt til að við gangbraut yfir aðkomuleið norðan hverfisins verði hraðahindrun sem marki umferðarumhverfi Reykárhverfis með viðeigandi merkingum. Útfærsla umferðarsvæða er sýnd með leiðbeinandi skýringarlínunum og verður ekki þörf á því að breyta deiliskipulaginu þótt endanleg útfærsla gangstétta og akbrauta víki lítillaga frá þeim.

Almenn bílastæði verða í húsagötum. Þau verða ekki sérmerkt og þar sem óregluleg notkun þeirra dempar ökuhraða í hverfinu. Fjöldi þeirra verður u.þ.b. tvö stæði fyrir hverja íbúð.

### 3.3.3 GÖNGUSTÍGAR

Auk gangstétta meðfram húsagötum eru göngustígar um opin svæði. Tvær leiðir liggja að skólanum sunnan hverfisins auk þess sem stígur liggur frá gatnakerfinu til vesturs að núverandi þjóðveg en meðfram honum er megingönguleið byggðarinnar. Útfærsla göngustíga verður ákveðin við verkhönnun.

### 3.3.4 OPIN SVÆÐI

Opin svæði eru þrenns konar. Í fyrsta lagi er miðsvæði að húsabaki í miðju hverfinu. O-2. Þar er gert ráð fyrir almennu útivistarsvæði og leiksvæði. Svæðið verður hannað sérstaklega síðar og er útfærsla þess ekki sýnd í deiliskipulagi.

Í öðru lagi er jaðarsvæði austan hverfisins sem að hluta er helgunarsvæði nýs þjóðvegur, O-3. Svæðið getur nýst að hluta sem útivistarsvæði. Innan þess er gert ráð fyrir nýrri rotpró byggðarinnar í Reykárhverfi. Um svæðið endilangt mun liggja gangstígur skammt austan lóðamarka. Hugsanlegt er að austasti hluti svæðisins verði votlendissvæði, þ.e. að yfirborð þar verði lægra en landhæð í íbúðarbyggðinni.

Í þriðja lagi eru opin svæði sem eru umgjörð gangstíga og meðfram útmörkum hverfisins. Eitt þeirra, svæði O-1, er framhald göturýmis húsagötunnar og myndar aðaltenginu gangstíganets hverfisins við núverandi byggð og aðalstíga meðfram núverandi Eyjafjarðarbraut.

Frágangur opinna svæða skal miða að því að mynda skjólgott umhverfi til útivistar. Á norðurjaðri hverfisins, sunnan aðkomuvegar að Reykárhverfi, er gert ráð fyrir skjólbelti með trjám og runnum. Útlínur skjólbeltisins á austurhluta skipulagssvæðisins geta breytst við fullnaðarhönnun þess og er það heimilt án breytingar á deiliskipulagi að höfðu samráði við lóðarhafa næstu lóða ef breyting er talin geta haft áhrif á útsýni frá lóðunum. Að öðru leyti verður ekki gerð grein fyrir frágangi opinna svæða í deiliskipulagi.

## 3.4 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis bæði hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnit er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsteypa hugmynd þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar, fjölbreytileika og samræmis, jafnvægis og hlutfalla, notagildis og hagkvæmni, forms og lita. Byggingarnefnd skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur hafnað umsókn telji hún hana ekki uppfylla almennar og sjálfsgæðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Matið byggist fyrst og fremst á fagþekkingu, reynslu og skilningi á samþættingu þessara atriða við hönnun bygginga. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu ber byggingarnefnd að leita álits fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

## 4 SKILMÁLAR

### 4.1 ALMENN ATRIÐI

Skilmálar þessir taka til íbúðarbyggðar austan Þjóðveggar og norðan Hrafnagilsskóla. Á skipulags-svæðinu verða 37 einbýlishús.

#### 4.1.1 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

*Nýtingarhlutfall er hlutfallið milli heildarbyggingarmagns á lóð (brúttóflatarmál allra hæða og bílageymslu) og lóðarstærðar. Dæmi: Hámarksflatarmál byggingar á 960 m<sup>2</sup> lóð miðað við nýtingarhlutfall 0,35 verður  $960 \times 0,35 = 336$  m<sup>2</sup>.*

Hámarksbyggingarmagn hvernar lóðar ræðst af nýtingarhlutfalli lóðar og byggingarreit. Nýtingarhlutfall miðast að jafnaði við 0,35 (húsgerð E-I og E-I/II) en á lóð fyrir húsgerð E-Ib er nýtingarhlutfall 0,30 sem miðast við að heildarbyggingarmagn verði að hámarki 500 m<sup>2</sup>.

Lágmarksbyggingarmagn á lóð er 120 m<sup>2</sup>. Lágmarksbyggingarmagn er sett til þess að koma í veg fyrir að byggð verði hús sem ekki falla að yfirbragði og byggðamynstri hverfisins og þorpsins vegna smæðar, t.d. hús sem hafa útlit og yfirbragð dæmigerðra sumarhúsa.

Á hverri lóð skal gera ráð fyrir einu íbúðarhúsi og bílgeymslu. Bílgeymsla má hvort sem er vera sambyggð íbúðarhúsi eða stakstæð.

Hver lóð er merkt með einkenniststöfum sem tákna húsgerð og hæðafjölda, E = einbýlishús, rómverskar tölur = hæðafjöldi.

#### 4.1.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir svo og minni háttar útbyggingar t.d. útbyggðir gluggar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit svo fremi sem ekki verði farið nær lóðmörkum en eldvarnarákvæði byggingarreglugerðar segja til um.

Byggingarreitir og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinsteypt hús samanber gr. 75.1, lið b í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 75.1 í byggingarreglugerð út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir (þar sem um minnstu fjarlægð er að ræða) nema gerður verði eldvarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt að stórum útsýnisgluggum verði ekki komið fyrir á göflum húsa þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

Á öllum lóðum nema á norðurjaðri svæðisins er bindandi byggingarlína næst götu. Meginform húsa skulu snerta bindandi byggingarlínu. Tilgangur með ákvæðinu er sá að styrkja götumyndir hverfisins og stuðla að því að ákveðnu samræmi verði náð þrátt fyrir ólík hús.

#### 4.1.3 FRÁGANGUR LÓÐA

Miðað er við að landið verði hækkað nokkuð þannig að uppgröftur úr götum og grunnnum nýtist innan svæðisins. Við hönnun gatna- og veitukerfa verða landhæðir ákveðnar endanlega og verða lóðahæðir tilgreindar á mæli- og hæðarblöðum.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Allt jarðrask utan lóðarmarka er óheimilt. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Skjólveggir og girðingar skulu vera í góðu samræmi við form, útlit og efnisval viðkomandi húss. Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga (sbr. 4.2.3) og skjólveggir verði hluti húsahönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Vísað er til ákvæða í 68. grein byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, sérstaklega liðar 68.3 en þar segir: „*Sé trjám plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð. Ekki má planta hávöxnum trjátægundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 3,00 m. Lóðarhafa er skylt að halda vexti trjáa og runna á lóðinni innan lóðamarka*”.

#### **4.1.4 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ**

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæli- og hæðarblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Hæðarkótar geta verið bindandi vegna frárennslislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Miðað er við að tengingar veitukerfa fylgi staðsetningu bílastæða og bílskúra sbr. kafla 4.2.2. Unnt er að víkja frá leiðbeinandi staðsetningu bílskúra, bílastæða og veituintaka á lóð að því tilskyldu að lóðarhafi greiði þann kostnað sem fellur til vegna breytinga á lögnum, tengingum og ljósastaurum.

#### **4.1.5 AÐALTEIKNINGAR**

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymslu skal sýna á aðalteikningu.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum. Einnig skal skráningartafla vera á aðalteikningum þar sem stærðir eru tilgreindar. Að öðru leyti vísast til 18. gr. byggingarreglugerðar.

#### **4.1.6 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR**

Sérteikningum skal skila með undirskrift samræmingarhönnuðar til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. byggingarreglugerð.

## **4.2 ÍBÚÐARHÚS**

### **4.2.1 ALMENNT**

Á hverri einbýlishúsalóð (E) má einungis vera ein íbúð. Ef gerð er aukaíbúð („kynslóðaíbúð”) skal hún vera hluti meginíbúðarinnar og er óheimilt að skilja hana frá aðaleigninni sem sjálfstæða eign.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.6. Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð - HM) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu og mesta veggshæð langhliða (HV) og húsa með flötu þaki. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir áætlaðri landhæð. Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænisstefna) verði samsíða götu. Frávik skulu rökstudd.

Þar sem skilgreind er bindandi byggingarlína skal meginhluti hússins fylgja henni. Kjallarar eru ekki heimilaðir m.a. vegna fráveitukerfis, grunnvatnshæðar og nálægðar við Eyjafjarðará.



Í 103. grein byggingarreglugerðar eru sérákvæði um sérbýlishús.

#### 4.2.2 BÍLGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir að bílskúr verði byggður fyrir hverja íbúð. Bílskúr skal vera innan byggingarreits og má hvort sem er vera stakstæður eða innbyggður.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hvert einbýlishús og er staðsetning þeirra sýnd á skipulagsupprætti. Staðsetning bílastæða og bílgeymslna miðast við að þær verði á norður- eða austurhluta lóða. Breytingar á staðsetningu innkeyslu og bílgeymslu getur falið í sér aukakostnað lóðarhafa vegna breytinga á lagnainntökum og ljósastaurum sbr. ákvæði í kafla 4.1.4.

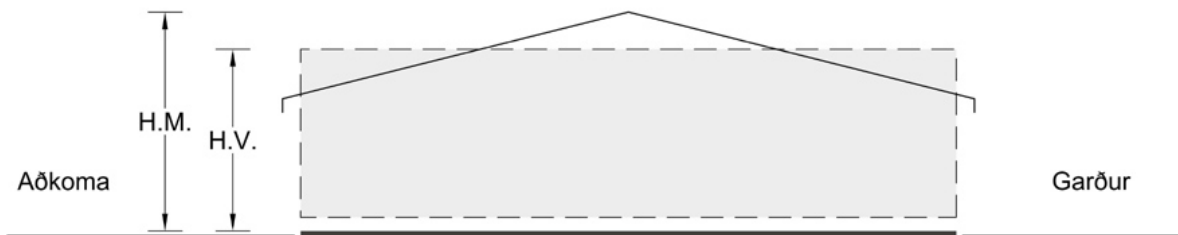
Innkeyrsla á lóð má ekki vera breiðari en 6 m, eða sem nemur tvöföldu bílastæði. Ef þörf verður fyrir fleiri bílastæði á lóð og aðstæður gefa kost á slíku, verður að leysa aðkomu að þeim innan lóðar. Með breiðari innkeyrslum yrði gengið á gæði gangstétta, umgjörð götunnar yrði gisnari en ella (girðingar og gróður) auk þess sem almennum bílastæðum í götu gæti fækkað.

#### 4.2.3 EINBÝLISHÚS E

Byggingarreitir eru rúmfræðilegir og gefa kost á ólíkum húsformum. Mælt er með því að hús verði hönnuð með skjólmyndun í huga og þess gætt að óbyggður hluti lóðar snúi vel við sól og verði vel nothæfur sem útivistarlóð og leiksvæði sbr. skýringarupprátt. Hús norðan og austan gatna eru innarlega á lóðunum þannig að baklóðir mót norðri og austri verði sem minnstar. Byggingarreitir gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum, t.d. L laga grunnmynd sem myndar skjólgott garðrými.

#### GERÐ E I, EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ

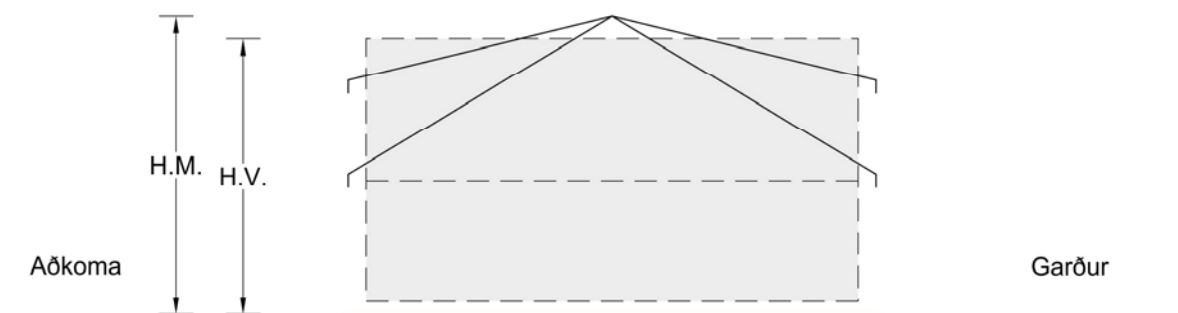
Ef hús er með hallandi þaki er hámarksmanishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) leiðsögukóta. Mænir skal vera samsíða götu. Hámarksvegghæð langhliða og hámarksvegghæð húsa með flötu þaki er (H.V.) 4,0 m yfir leiðsögukóta.



#### GERÐ E I-II, EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIM HÆÐUM

Í miðju hverfisins er gefinn kostur á talsverðu svigrúmi í hæð húsa og þakgerðum. Þar mega hús vera á einni eða tveim hæðum. Einnar hæðar hús geta bæði verið með lágu risþaki og háu en tveggja hæða hús annað hvort með flötu þaki eða lágu risþaki.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksmanishæð þess (H.M.) 7,5 m yfir (H) leiðsögukóta. Hámarksvegghæð langhliða og hámarksvegghæð húsa með flötu þaki er (H.V.) 6,8 m yfir (H) leiðsögukóta.



#### **4.2.4 SORPGEYMSLUR**

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorphílát fyrir hvert hús. Aðgangur að sorphílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorphílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorphílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaltekningum.

### **4.3 ÖNNUR MANNVIRKI**

#### **4.3.1 SPENNISTÖÐ Z**

Lóð fyrir spennistöð rafveitu er við norðurjaðar skipulagssvæðisins. Þar er gert ráð fyrir dreifistöð af venjulegri gerð, viðmiðunarstærð 2,5x3 m, hæð 2,5 m. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um form og útlit hennar.

#### **4.3.2 ROTÞRÓ R**

Á opnu svæði austan byggðarinnar er gert ráð fyrir nýrri rotþró í stað þeirrar sem nú er innan áformaðs annars áfanga íbúðarbyggðarinnar. Stofnlögn fráveitu að rotþrónni liggur undir stígum og akbrautum hverfisins úr vestri. Aðkoma að rotþrónni til eftirlits og tæmingar verður um göngustíga. Síubeð verða austast á opna svæðinu. Staðsetning rotþróar miðast m.a. við að hugsanleg lyktarmengun berist með ríkjandi vindáttum (norðan- og sunnanáttum) fram hjá íbúðarbyggð, tjaldsvæði og skóla og verði þar ekki vart.

### **4.4 AÐRIR SKILMÁLAR**

Um skipulagssvæðið gilda almennir skilmálar sem sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar setur um úthlutun lóða, gjöld, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.



# REYKÁRHVERFI IV, EYJAFJARÐARSVEIT DEILISKIPULAG ÍBÚÐARBYGGÐAR



MKV. 1:2.000

## SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- - - ÁFANGASKIL
- E** LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS  
E-I Einbýlishús á einni hæð  
E-I/II Einbýlishús á einni eða tveim hæðum
- Z** LÓÐ FYRIR SPENNISTÖÐ
- O** OPIN, ÓBYGGÐ SVÆÐI, ÚTIVISTARSVÆÐI, LEIKSVÆÐI
- BYGGINGARREITUR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- SKJÓLBELTI
- - - R FRÁVEITULÖGN, NÝ ROTÞRÓ
- - - NÚV. ROTÞRÓ
- △△ BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐA
- GATNAKERFI  
Akbraut  
Gangstétt, göngustígur  
Helgunarsvæði  
Gangbraut - hraðahindrun
- GATNAKERFI UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS  
Ný Eyjafjarðarbraut, drög skv. aðalskipulagi  
Helgunarsvæði



AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2005-2025  
1:10.000



YFIRLITSMYND 1:10.000

## SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar

sveitarstjóri

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí  
KAUPANGI V/MYRARVEG  
800 AKUREYRI  
SÍMI: 461 5508  
NETFANG: arni@teikna.is www.teikna.is

REYKÁRHVERFI IV  
EYJAFJARÐARSVEIT

Deiliskipulag íbúðarbyggðar  
skipulagsuppdráttur  
ágúst 2007

HANNAD	TEIKNAD	BLAD
	áó	
KVARDI	1:2.000 1:10.000	<b>5.1</b>
DAGS.	22.8.07, 26.2.2008	
BREYTT		
	VERK	05-685



# REYKÁRHVERFI IV, EYJAFJARÐARSVEIT DEILISKIPULAG ÍBÚÐARBYGGÐAR



MKV. 1:2.000



Horft úr norðaustri



Horft úr norðvestri

Yfirlitsmyndir, dæmi um húsagerðir og samhengi við núverandi byggð

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitekta faí  
KAUPANGI VÍMÝRARVEG  
800 AKUREYRI  
SÍMI: 461 5508  
NETFANG: arn@teikna.is www.teikna.is

REYKÁRHVERFI IV  
EYJAFJARÐARSVEIT

Deiliskipulag íbúðarbyggðar  
skýringarmyndir

HANNAÐ	TEIKNAD áó	BLAD
KVARDI	1:2.000	<b>5.2</b>
DAGS.	22.8.07, 26.2.2008	
BREYTT		VERK 05-685

## 6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann 10. desember 2007.  
Athugasemdafrestur var til 23. janúar 2008.  
Engar athugasemdir bárust.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 25. gr.  
skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í  
skipulagsnefnd þann 5. febrúar 2008 og  
sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar  
12. febrúar 2008.

---

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í  
B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 2008