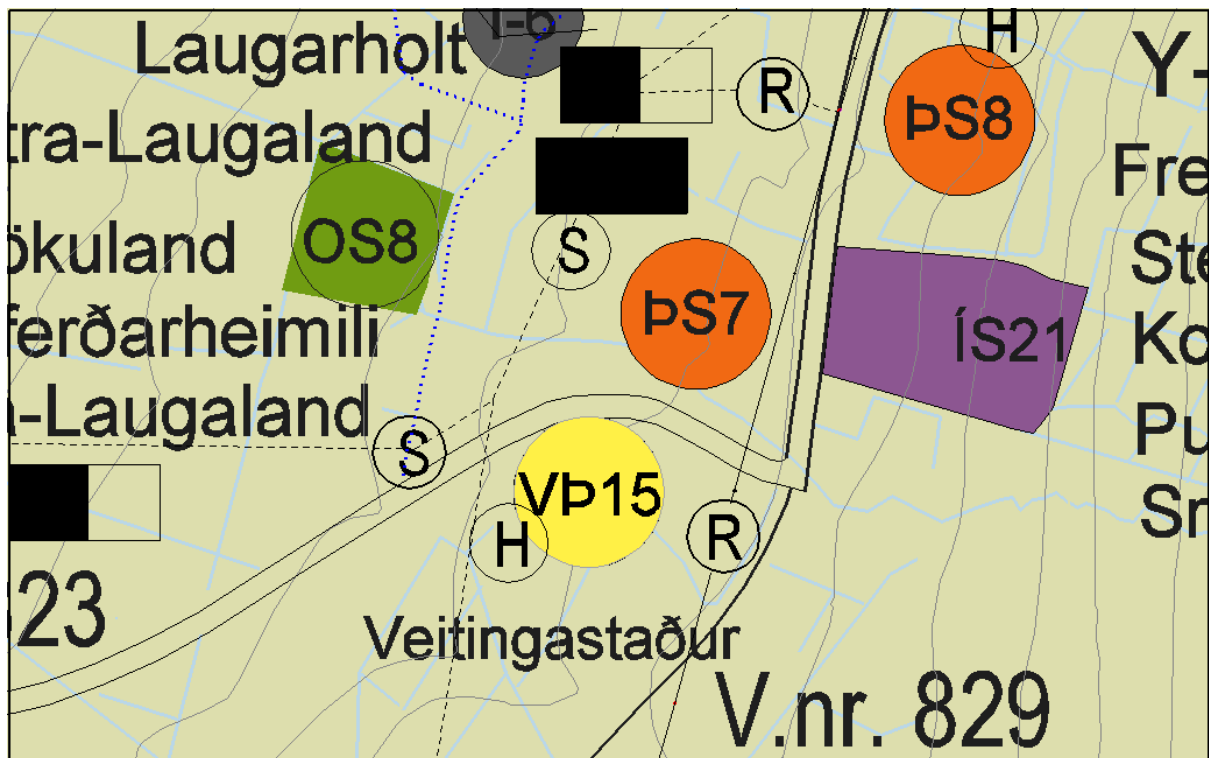




Syðra-Laugaland efra í Eyjafjarðarsveit

Verslunar- og þjónustusvæði VP15 á aðalskipulagi

Lýsing á deiliskipulagsverkefninu



25. mars 2015



Litli-Dalur
Jónas Vigfússon
byggingarverkfræðingur

Lýsing á deiliskipulagsverkefni

1 Forsendur

Lýsing þessi er gerð í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 7.2 í „Greinargerð I, stefnumótun og landnotkun í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025.”

Lýsingin á við um reit VÞ15 sunnan Miðbrautar (vegnr. 823) á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar, en skilgreining á þeim reit er þannig að svæðið sé verslunar- og þjónustuvæði, VÞ15, og þar er rekinn matsölustaður auk íbúðar í núverandi húsnæði.

Forsenda deiliskipulagsins er að gera ráð fyrir smáhýsum til gistingar fyrir ferðamenn.

Svæðið afmarkast af landamerkjum Syðra-Laugalands efra og liggur að landbúnaðararsvæði á alla vegu.

Deiliskipulagstillagan skal unnin eftir hnitsettum kortagrunni og vera í samræmi við við fyrirmæli í lögum og reglugerðum, svo sem skipulagslögum nr. 123/2010 og mannvirkjalögum nr. 160/2010.

Tillagan skal sett fram á uppdrætti og í greinargerð, annað hvort sérstakri, eða á uppdrættinum.

Meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar „Greinargerð I, stefnumótun og landnotkun í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025” en þar segir:

- Árangursmarkmið í umhverfis- og verndunarmálum samkvæmt gr. 2.1.1 í að Eyjafjarðarsveit verði þekkt og metin sem vistvænt sveitarfélag, sérstaklega hvað varðar landbúnað, matvælaíðnað og ferðaþjónustu.
- Um árangursmarkmið í atvinnumálum segir m.a. í gr. 2.3 að stuðlað verði að fleiri og fjölbreyttari atvinnutækifærum í sveitarfélaginu.
- Um verslunar- og þjónustusvæði segir í kafla 2.3.3 að á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi, þ.á m. ferðaþjónustu. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga og eitt af markmiðum til verslunar og þjónustusvæða er að stefna að eflingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu, bæði sem aukabúgreinar á bújörðum og sem sjálfstæðum rekstri.

2 Landsvæðið

Landsvæðið er í nokkrum landhalla sunnan Miðbrautar (823). Um er að ræða gaml tún að hluta, en einkum þó gamlan trjálund, sem lækur rennur í gegn um.

3 Fornleifar

Engar heimildir eru um fornleifar á þessu svæði.

4 Umhverfismat

Ekki er gert ráð fyrir að gera þurfi umhverfismat vegna áætlunarinnar vegna þess hve umfang svæðisins er lítið.

5 Gatnagerð

Ekki er gert ráð fyrir nýrri vegtengingu við Miðbraut heldur notast við núverandi aðkomu að veitingahúsinu og núverandi bílastæði verði notuð að hluta. Nýr vegslóði verði lagður að smáhýsunum til að tryggja aðkomu allra væntanlegra viðskiptavina. Lækur verði brúaður til að tryggja öryggi. Nánar verði gerð grein fyrir gatnagerð í deiliskipulagi.

6 Fráveita

Gera skal grein fyrir hvernig staðið verði að fráveitumálum. Sjá nánar gr. 2.4.4 í „Greinargerð I, stefnumótun og landnotkun í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025”.

7 Vatnsveita

Gera skal grein fyrir hvernig staðið verði að vatnsveitu, en væntanlega verða húsin tengd vatnsveitu í núverandi húsi. Einnig verði gert ráð fyrir vatni til brunavarna.

8 Hitaveita

Gera skal grein fyrir tengingu við hitaveitu í samráði við Norðurorku.

9 Rafveita

Koma þarf fram hvernig tenging við rafveitu verður háttað. Sjá nánar gr. 2.4.3 í „Greinargerð I, stefnumótun og landnotkun í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025”.

10 Skipulag opinna svæða og gönguleiða

Gerð verði grein fyrir gönguleiðum og opnum svæðum ef um það verður að ræða. Lögð verði áhersla á tengingu við náttúruna við gerð skipulagsins.

11 Lóð

Ekki er gert ráð fyrir sérstökum lóðum fyrir smáhýsin og verða allar byggingar á einni lóð. Á deiliskipulagsupprætti verði gerð grein fyrir byggingarreitum. Byggingarreitir verða ekki nær húsum bújarðar en 150 m.

Fjarlægð byggingarreita frá mörkum Vþ15 skal vera að lágmarki 25 m. Til að hafa rými fyrir húsin á lóðinni og standast jafnframt fjarlægðarmörkin hefur orðið að samkomulagi að stækka núverandi lóð um u.þ.b. 0,18 ha.

12 Byggingar

Lögð er áhersla á samræmda húsagerð, en í greinargerð komi fram upplýsingar um húsgerð, hámarkshæð o.þ.h. Við val á húsagerð og staðsetningu skal gæta að samræmi við nærliggjandi mannvirki.

13 Framkvæmdaleyfi

Sækja þarf um framkvæmdaleyfi til sveitarstjórnar áður en framkvæmdir hefjast skv. samþykktu deiliskipulagi. Í framkvæmdaleyfinu skal nánar kveðið á um framgang verksins, sértæk skilyrði og eftirlit með framkvæmdum sbr. gr. 7.2 í greinargerði I í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar. Framkvæmdaleyfi er gefið út til handa þeim landeiganda, sem sótt hefur um leyfi til deiliskipulags, nema hann hafi áður falið öðrum lögaðila framkvæmdina. Framsal þess leyfis þarfnast samþykkis sveitarstjórnar.

14 Kynning og samráð

Telji sveitarstjórn þörf á gerð og kynningu skipulagslýsingar þá verði skipulagslýsing þessi send Skipulagsstofnun til umsagnar í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og kynnt almenningi með því að leggja hana fram á skrifstofu sveitarfélagsins og kynnt á vef sveitarfélagsins. Kynningin verði auglýst í auglýsingablaði sveitarfélagsins og á vef þess. Kynningartíminn var a.m.k. 10 dagar frá birtingu auglýsingarinnar. Á kynningartímanum verði gefinn kostur á að koma með athugasemdir við skipulagslýsinguna.

Allar meginforsendur skipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar og því verði heimilað að auglýsa deiliskipulag fyrir svæðið í framhaldi af kynningu skipulagslýsingarinnar.