



FJALLABYGGÐ - SIGLUFJÖRÐUR

EYRARFLÖT - DEILISKIPULAG

DEILISKIPULAG

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0

18.06.2010

22.09.2010. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR OG KYNNINGARTÍMA

28.12.2012. TILVÍSUN Í NÝ SKIPULAGSLÖG OG NÝTT AÐALSKIPULAG

UNNIÐ FYRIR FJALLABYGGÐ

Fjallabyggð



hönnun - skipulag

Samþykktir.....	1
1 Almennar upplýsingar.....	3
1.1 Almennar upplýsingar.....	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.....	3
1.3 Skipulagsleg staða	3
2 Deiliskipulag	4
2.1 Lóðir	4
2.2 Byggingarreitir	4
2.3 Vegir og gönguleiðir	4
2.4 Leiksvæði	5
2.5 Veitur og sorp	5
2.5.1 Fráveita	5
2.5.2 Sorpgeymslur	5
3 Almennir skilmálar	6
3.1 Almennt	6
3.2 Hönnun og uppdrættir	6
3.3 Mæliblöð og hæðarblöð.....	6
3.4 Bílastæði	6
3.5 Frágangur lóða	6
4 Sérákvæði	7
4.1 A – Raðhús og innbyggð bílgeymsla, 1 hæð.....	7
4.2 B – Parhús og innbyggð bílgeymsla, 1 hæð.....	7
4.3 C – Einbýlishús og innbyggð bílgeymsla, 1 hæð.....	7
4.4 Eyrarflöt 2-4, 6-8 og 10-12	7

22.09.2010. Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

1. Bætt er við 10 bílastæðum á sameignarlóð á milli raðhúsa og parhúss syðst á skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir að bílastæðin nýtist sem gestabílastæði fyrir raðhús og parhús nr. 14-20, 22-24 og 26-32 við Eyrarflöt.

28.12.2012.Eftirfarandi breytingar voru gerðar:

1. Breytt er tilvísun í ný skipulagslög og nýtt aðalskipulag Fjallabyggðar. Þá er breytt afmörkun á skipulagssvæðinu við gatnamót Norðurtúns og Langeyrarvegur til að samræma mörkin við aðliggjandi deiliskipulag.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar þann

_____.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Fjallabyggðar þann

_____.

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir íbúðarlóðir við Eyrarflöt á Siglufirði. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Deiliskipulagið nær til svæðis við Eyrarflöt á Siglufirði. Svæðið afmarkast af lóðum þeirra húsa sem standa við Eyrarflöt. Í norðri og vestri afmarkast svæðið af Norðurtúni, í austri af Langeyrarvegi og í suðri af lóðarmörkum sem liggja að tjarnarsvæði. Aðkoma að svæðinu er frá Norðurtúni um Eyrarflöt.

Sá hluti svæðisins sem er óbyggður var áður hluti tjarnarinnar en fyllt hefur verið upp í svæðið og telst það nú byggingarhæft. Fyllingin er í kóta um 2,0 m yfir meðalsjó (hæðarkerfi Siglufjarðar).

Stærð deiliskipulagssvæðisins er 22.595 m².

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildandi aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði.

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2 Deiliskipulag

Skipulagshugmyndin gengur út að fullbyggja það svæði sem aðalskipulag gerir ráð fyrir að sé íbúðarsvæði við Eyrarflöt.

Svæðið er hálfbyggt og gengur tillagan út að fullbyggja svæðið og stuðla þannig að því að heildaryfirbragð svæðisins verði betra og að svæðið verði eftirsótt til búsetu. Útivistarsvæði eru mikil og góð sunnan svæðisins og því stutt að fara til að njóta náttúrunnar.

Húsin verða staðsett þannig að þau njóti öll útsýnis og sólar.

Núverandi einbýlishús eru með gólfkóta í 2,2 m (hæðarkerfi Siglufjarðar) en vegna möguleika á hækkun sjávarborðs er viðmiðunargólfkóti nýrra húsa 2,7 m (hæðarkerfi Siglufjarðar).

Nánari útfærslu er vísað til hönnunar húsa og lóða.

2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð hvorrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Heildarfjöldi lóða er fjórtán og af þeim eru sex óbyggðar; tvær fyrir raðhús, þrjár fyrir einbýlishús og ein fyrir parhús. Sex lóðir eru þegar byggðar; þrjár fyrir einbýlishús og þrjár fyrir parhús.

Á tveimur lóðum er ekki gert ráð fyrir byggingum og er þar um að ræða lóðir í sameign. Annarsvegar er um að ræða 820 m² lóð á milli parhúsa nr. 2-4, 6-8 og 10-12. Á þessari lóð eru aðkomugötur og bílastæði fyrir parhús nr. 6-8 og 10-12 við Eyrarflöt, og er umrædd lóð sameign þessara húsa og í þeirra umsjón að öllu leyti.

Hinsvegar er um að ræða 1.942 m² lóð á milli raðhúsa og parhúss syðst á skipulagssvæðinu. Á lóðinni er gert ráð fyrir leiksvæði ásamt aðkomugötum að húsum nr. 14-32. Þá er gert ráð fyrir 10 bílastæðum á lóðinni sem nýtast sem gestabílastæði fyrir raðhúsin og parhúsið umhverfis. Lóðin er í eigu og fullri umsjón lóða 14-20, 22-24 og 26-32 við Eyrarflöt.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra. Heimilt er að einstakir byggingarhlutar, s.s. þakskyggni, geti verið utan byggingarreits (að hámarki 1,0 m) þar sem aðstæður leyfa, að gefnu samþykki skipulags- og umhverfisnefndar.

2.3 Vegir og gönguleiðir

Aðkoma að svæðinu verður frá Norðurtúni um Eyrarflöt. Meðfram Eyrarflöt vestanverðri er gert ráð fyrir gangstétt sem tengist inn að stígakerfi við tjarnarsvæði sunnan skipulagssvæðisins. Þá er gert ráð fyrir gangstétt meðfram Langeyjarvegi vestanverðum og meðfram Norðurtúni austanverðu.

Vestan gangstéttarinnar við Langeyjarveg er gert ráð fyrir jarðvegsmön á um 6 m breiðu svæði til að minnka hávaðamengun frá götu að húsum.

2.4 Leiksvæði

Gert er ráð fyrir leiksvæði barna á sameignarlóð milli raðhúsanna syðst á skipulagssvæðinu. Góðar göngutengingar eru að leiksvæðinu. Þá eru náttúruleg leiksvæði við tjarnarsvæðið sunnan skipulagssvæðisins en þangað eru einnig góðar göngutengingar.

2.5 Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að helstu lagnir verði lagðar meðfram eða undir vegum og samtímis vegaframkvæmdum til að jarðrask verði sem minnst, þar sem því er við komið.

- Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni.
- Hitaveita Sigurfjarðar (í eigu Rarik) sér svæðinu fyrir heitu vatni.
- Vatnsveita Siglufjarðar sér svæðinu fyrir neysluvatni.

Samráð skal haft við Fjallabyggð og viðeigandi veitustofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulegra færslu lagna.

2.5.1 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Siglufjarðar.

Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.5.2 Sorpgeymslur

Gert er ráð fyrir sorpgeymslum á hverri lóð, með tveimur til þremur sorpílátum við hverja íbúð. Heimilt er að hafa sameiginlegt svæði fyrir sorpílát nokkurra íbúða innan lóðar, í samráði við tæknideild Fjallabyggðar. Aðgengi að sorpgeymslum skal vera auðvelt og staðsetning þannig að sorpgeymslan sé ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

3.4 Bílastæði

Kvöð er um a.m.k. tvö bílastæði fyrir hverja íbúð en heimilt er að hafa þrjú bílastæði fyrir hverja íbúð. Bílastæði eru innan lóða hvers húss að því undanskildu að bílastæði fyrir parhús nr. 6-8 og 10-12 eru á sameignarlóð þessara húsa.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á hún sé í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

4 Sérákvæði

4.1 A – Raðhús og innbyggð bílgeymsla, 1 hæð

Innan byggingarreita er heimilt að reisa raðhús á einni hæð ásamt sambyggðum bílgeymslum.

Innan hvers byggingarreits er gert ráð fyrir raðhúsi með fjórum íbúðum.

Hús skulu vera með hallandi þaki (lágu rispaki) eða flötu þaki.

Ef hús eru með hallandi þaki skal hámarkspakhalli vera 20° og hámarkshæð vera 5,0 metrar yfir gólfkóta.

Ef hús eru með flötu þaki skal hámarksvegghæð og þar með hámarkshæð vera 4.0 m yfir gólfkóta.

Hámarks byggingarmagn innan byggingareits lóðar er 600 m². Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.2 B – Parhús og innbyggð bílgeymsla, 1 hæð

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt sambyggðum bílgeymslum.

Hús skulu vera með hallandi þaki (lágu rispaki) eða flötu þaki.

Ef hús eru með hallandi þaki skal hámarkspakhalli vera 20° og hámarkshæð vera 5,0 metrar yfir gólfkóta.

Ef hús eru með flötu þaki skal hámarksvegghæð og þar með hámarkshæð vera 4.0 m yfir gólfkóta.

Hámarks byggingarmagn innan byggingareits lóðar er 400 m². Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.3 C – Einbýlishús og innbyggð bílgeymsla, 1 hæð

Innan byggingarreita er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu.

Hús skal vera með hallandi þaki (lágu rispaki) eða flötu þaki.

Ef hús er með hallandi þaki skal hámarkspakhalli vera 20° og hámarkshæð vera 5,0 metrar yfir gólfkóta.

Ef hús er með flötu þaki skal hámarksvegghæð og þar með hámarkshæð vera 4.0 m yfir gólfkóta.

Hámarks byggingarmagn innan byggingareits lóðar er 250 m². Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.4 Eyrarflöt 2-4, 6-8 og 10-12

Heimilt er að endurbyggja núverandi hús að hluta eða öllu leiti innan byggingarreits. Hámarks byggingarmagn og hæð húsa skal vera í samræmi við núverandi hús.