FJALLABYGGÐ

Hornbrekkubót, verslunar- og þjónustusvæði, Ólafsfjarðarvatni

Tillaga að deiliskipulagi

TILLAGA

Greinargerð

Almenn lýsing, forsendur

Deiliskipulag þetta byggir á Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 og er skilgreint sem svæði fyrir verslun og þjónustu. Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 1,5 ha lands og afmarkast af Bylgjubyggð í norðri, Ólafsfjarðarvegi eystri í austri, raðhúsabyggð í vestri og Ólafsfjarðarvatni í suðri. Vegtenging er að svæðinu frá Bylgjubyggð. Skipulagið gerir ráð fyrir 8 húsum, sem eru byggð nú þegar. Húsin eru nýtt til útleigu og er aðgengi að Ólafsfjarðarvatni og opnu grænu svæði til sérstakra nota.

Markmið tillögunnar er að stuðla að uppbyggingu svæðisins, gefa skipulagssvæðinu heildstætt yfirbragð og ákveða nýtingu þess til framtíðar, tryggja aðkomuleiðir og tengsl við nánasta umhverfi ss. útivistar- og íþróttasvæði.

Húsagerðir

Húsin eru einnar og tveggja hæðar, allt að 80 m2 að grunnfleti. Lögð er áhersla á að útsýni frá húsunum sé sem mest í suður og austur og út yfir vatnið. Koma má fyrir trépalli og heitum potti innan byggingarreits. Skjólveggir geta verið við hús.

Umferð og aðkoma

Umferð og aðkoma að svæðinu er frá Bylgjubyggð. Gert er ráð fyrir akstursleið inná svæðið og að gestastæðum. Þar er einnig gert ráð fyrir aðstöðu vegna bátaleigu.
Gert er ráð fyrir gönguleiðum um útivistarsvæðið umhverfis vatnið sem tengjast gönguleiðakerfi bæjarins.

Skilmálar

Húsagerðir

Húsagerð I: 1 hæð, þegar byggð hús nr. 1-4 eru 26,6 m2 að grunnfleti.
Hámarkshæð húsa er >5,0 m frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera min. >20°.
Húsagerð II: 1 1/2 hæð, þegar byggð hús nr. 5 og 6 eru 63,9 m2 að grunnfleti.
Hámarkshæð húsa er >5,5 m frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera min. >20°.
Húsagerð III: 2 hæðir, þegar byggð hús nr. 7 og 8 eru 71,7 m2 að grunnfleti.
Hámarkshæð húsa er >6,0 m frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera min. >20°.

Byggingarreitir

Byggingarreitur húsanna er 10x14 m á húsagerð 1 og 12x14 m á húsagerð 2 og 3.

Byggingarefni

Húsin eru byggð úr timbri.

Mænisstefna

Mænisstefna húsa er samkvæmt skýringartákni í byggingarreit.

Skjólveggir og trépallar við hús

Byggja má skjólveggi og trépalla innan byggingarreits. Skjólveggir mega vera allt að 1,8 m háir miðað við gólfhæð viðkomandi húss.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hvert hús. Einnig er gert ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum meðfram akstursleið.

Aðgengi-náttúruvernd

Þar sem Ólafsfjarðarvatn er á náttúruminjaskrá var leitað umsagnar Umhverfisstofnunar um tillöguna skv. 67. gr. náttúruverndarlaga, áður en tillagan var auglýst. Aðgengi að vatninu er tryggt með gönguleið að hluta en óheimilt er að reisa girðingar á vatnsbakkanum.

FLATARMÁL SKIPULAGSSVÆÐIS = 14.956 m2
HEILDARFLATARMÁL LÓÐA = 3.723 m2

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITIR
- OPIÐ SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
- 70 GRUNNFLÖTUR HÚSS
- 1570 STÆRÐ LÓÐAR
- III HÚSAGERÐIR
- 7 HÚSNÚMER
- MÆNISSTEFNA
- KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI
- ÚTIVISTARSTÍGAR

Kortagrunnur þessi er frá Verkfræðistofunni Hnit.

Deiliskipulag þetta tekur gildi við auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni afgreiðslu í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagstillagan var lögð fram í skipulags- og umhverfisnefnd þann 6. júlí 2011 og í bæjarráði Fjallabyggðar þann 8. júlí 2011.

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann ____________2011 með athugasemdafresti til ____________2011.

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð skv. skipulagslögum nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd Fjallabyggðar þann ____________2011 og í bæjarráði Fjallabyggðar þann ____________2011.

____
Bæjarstjóri Fjallabyggðar

Deiliskipulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________2011.

teikn RÁÐGJÖF OG HÖNNUN
Skipagata 12 Akureyri
461-2800 fax 462-7789
info@teikn.is www.teikn.is

Mkv:	1:1000 Í A2		
Hannað:	HJ, PBJ	Teiknað:	PBJ, LF
Verknr:	05-02	Teikn.nr:	01-200
Dags:	06.07.2011		
Texti:	Meðfylgjandi uppdrætti þessum er skýringaruppdráttur dags. 06.07.2011		