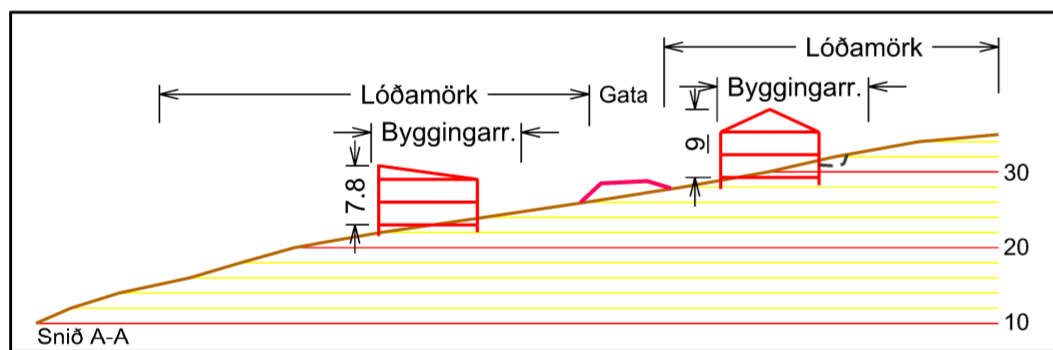
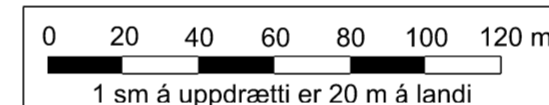
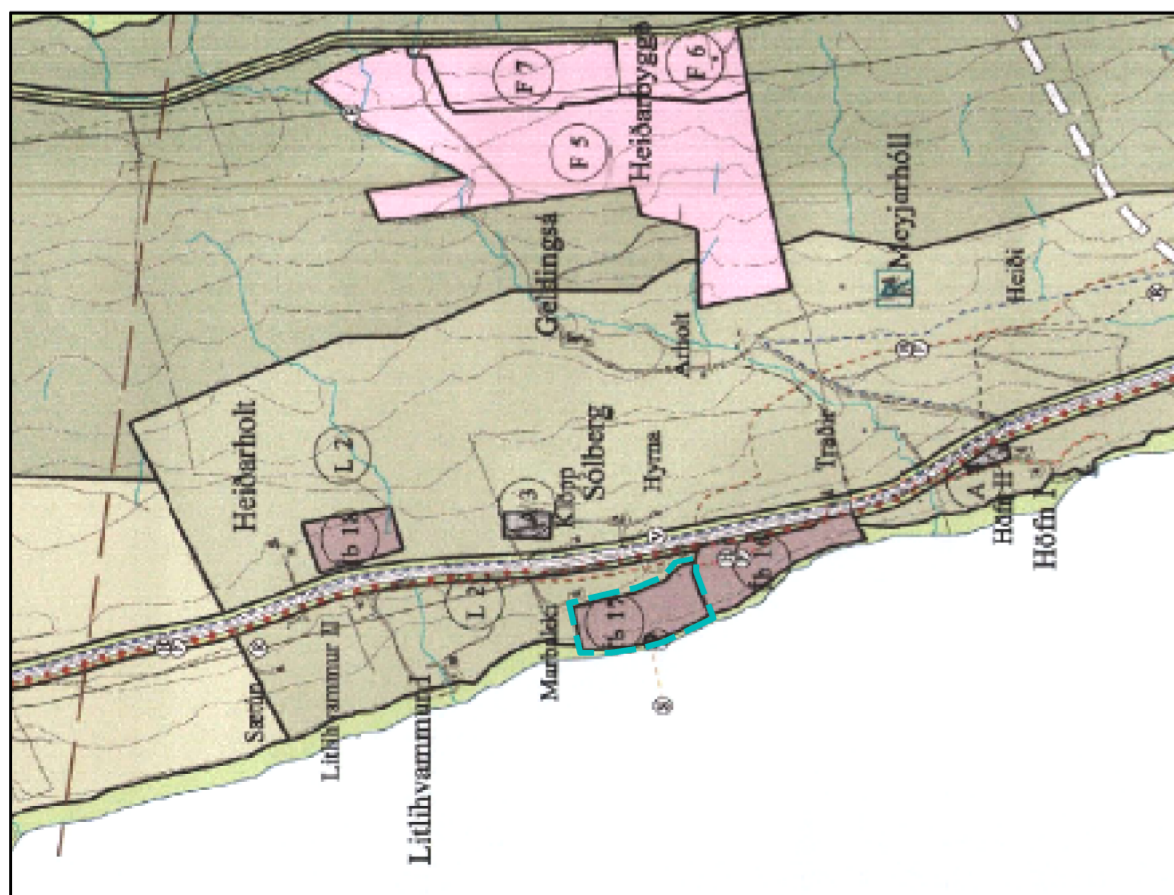




Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000



Snið A-A - mkv. 1:1000



Úrklippa úr aðalskipulagi 2008-2020

**Skýringar:**

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- Ⓜ Rotþróarsvæði
- Gönguleið/göngustigur
- ↕ Áætl. aðkoma að húsum
- Vegtenging
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Landspilda afmörkun

**Greinargerð**

Forsendur  
Samkvæmt aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhr. 2008-2020 sem samþykkt var af sveitarstjórn 17.07.2008, er gert ráð fyrir stækkun á íbúðarsvæðinu Sólheimar í landi Sólbergs um 3,8 ha (Íb 17). Landspildunni landnr. 201243 var skipt út úr jörðinni Sólbergi landnr. 152933 árið 2005 og hefur núverandi eigandi áform um að láta gera deiliskipulag fyrir svæðið.

Skipulagsleg staða og staðhættir  
Svæðið liggur beint norður af núverandi íbúðarsvæði (Íb 16) sem nefnt hefur verið Sólheimar, að vestan að sjó þ.e. Eyjafirðinum, að norðan að landspildu úr jörðinni Sólheimum sem síðar var sameinuð jörðinni Sólbergi og að austan að íbúðarlóðinni Marbakka og túni sem liggur vestan Þjóðvegur 1. Landið er að mestu gamalt tún ásamt bröttum bakka að sjó. Landhalli á því svæði sem lóðirnar ná yfir frá austri til vesturs er um 20 m. Ekki er til skipulag fyrir jörðina Sólberg, en aðeins fyrir núverandi íbúðarsvæði Sólheima. Gert er ráð fyrir 10 lóðum við eina húsagötu og er stærð þeirra á bilinu 2271-3083 fm.

Umhverfisáhrif  
Deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Þar sem landhalli er nokkuð mikill má gera ráð fyrir nokkurri landmótun við húsinn t.d. úrtökum fyrir húsinn austan götu og fyllingum framan við húsinn vestan hennar, vestan við þau fram á bakkann. Nauðsynlegt er að snyrtilega verði gengið frá þessum fyllingum með gróðri eða hleðslum. Þá er einnig bent á að lóðarhöfum er ekki heimilt að planta miklu að stórvöxnum trjám sem takmarka útsýni frá húsum á svæðinu.

Formminjar  
Innan skipulagssvæðisins eru engar skráðar formminjar sbr. fornleifaskrá "FS279-04181" frá 2005, en komi þær í ljós við framkvæmdir er skilt að tilkynna það til Minjstofnunar Íslands.

Aðkoma  
Aðkoma verður af Þjóðvegi nr. 1 eftir núverandi húsagötu Sólheima.

Deiliskipulag  
Um byggingar á lóðunum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s., skipulagslög, mannvirkjalög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, eftir því, sem við á.  
Gera skal ráð fyrir minnst tveimur bilastæðum á hverri lóð.

Byggingar  
Á hverri lóð verður heimilt að reisa eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu og gert ráð fyrir að þau verði á tveimur hæðum eða ein hæð og kjallari vegna nokkuð mikils landhalla, nema á lóð nr. 11 þar sem landhalli er minnstur. Hámarks heildarstærð einbýlishúss og bílgeymslu er 380 m<sup>2</sup>. Hámarksstærð bílgeymslu er 70 m<sup>2</sup> nema á lóð nr. 11 þar sem hámarksstærð er 90 m<sup>2</sup> og þar er markaður sér byggingarreitur (B) og gert ráð fyrir að austurhlíð hennar verði að mestu í jörðu. Þakform húsa vestan götu skal vera einhalla eða flatt og hámarksstærð 7, 8 m og hæðarsetning þeirra þannig, að þau skyggi sem minnst á útsýni frá húsum austan götu. Þakform húsa austan götu er frjálst og hámarksstærð að 9,0 m. Staðsetning húsa innan byggingarreitis er frjáls. Stefna húsa skal taka mið af stefnu byggingarreita.

Veitur  
Svæðið mun tengjast hita- og vatnsveitukerfi Norðurorku og dreifikerfi Rarik hvað varðar rafmagn. Fráveita mun tengjast rotþróum/hreinsistöðvum í suðvestur- og norðvesturhorni svæðisins og útrás frá þeim ef þörf krefur þegar svæðið byggist upp. Frágangur sem tengist fráveitu skal unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra. Nauðsynlegt er að leggja sér lagn austan götu vegna afrennslis af svæðinu, niðurföll af húspökum og affalli frá hitaveitu. Athuga þarf hvort ástæða er til að nýta þessa lagn sem dren þar sem þess gerist þörf. Kvöð verður um lagnaleið fyrir fráveitu og affallsvatn á mörkum lóða 19 og 21.

Samþykktir  
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var auglýst frá..... 2016 með

athugasemdafrest til ..... 2016

var samþykkt í sveitarstjórn þann..... 2016.

**Sveitarstjóri**

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann.....2016

**Sólheimar Svalbarðsstrandarhr. stækkun íbúðarb.**

teikn: Deiliskipulagstillaga mkv: 1:2000 í A2 teiknað af: ghg  
25.05.16 06.06.16  
verknr: 16-102 dags: 10.05.16 br: 31.05.16 br: 10.06.16 teikn-nr: 1



Haraldur Arnason  
byggingartæknfr.  
guðm. h. gummarsson  
ráðgjafi