

**GILDANDI DEILISKIPULAG
MKV. 1:1000**

Úr greinargerð gildandi deiliskipulags kaflar 5, 6 og 10

5 Lóðir
Ásgarðsvegur 29,31 og 33
Stærð lóða er á bilinu 1.948 m² til 3.015m². Byggingarreitur svæðisins er staðsettur 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg, 10 m frá lóðarmörkum að austan og 5 m frá öðrum lóðarmörkum. Byggingarreitur innan einstakra lóða, sem ekki falla undir skilgreiningu hér á undan eru 5 m. Á lóðirnar geta komið allt að þrjú þriggja hæða fjölbýlishús með tveggja til þriggja herbergja íbúðum. Alls 27-36 íbúðir. Aðkoma að hverri íbúð getur verið beint frá stíghúsi eða með tengingu um svalagang. Staðsetning aðkomu meðfram lóðarmörkum er frjáls. Útsvæði- og leiksvæði skulu koma sunnan og vestan viðhúsin. Að öðru leyti er fyrirkomulag frjálst.

Hámarks- og lágmarksfjöldi íbúða:
Hámark 12 íbúðir pr. Lóð. Lágmark 9 íbúðir pr. Lóð.

Stórigarður 12 - 22
Stærð lóða er á bilinu 3.500 m² til 3.923m². Byggingarreitur er staðsettur 23,5 m frá lóðarmörkum við Stórigarð (25 m frá akvegi), 10 m frá lóðarmörkum að austan, 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 5 m frá öðrum lóðarmörkum. Innan marka byggingarreitsins munu koma upp. 90-120 íbúðir í 5, allt að 5 hæða fjölbýlishúsum. Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,70, tilakjallarár þar meðtaldir. Skilgreindir eru byggingarreitur fyrir íbúðarhús og jafnframt fyrir bílakjallara. Bílakjallarár geta að hluta til verið í kjallara íbúðarhúsum. Aðkoma að hverri íbúð getur verið beint frá stíghúsi eða með tengingu um svalagang. Staðsetning aðkomu meðfram lóðarmörkum er frjáls. Útsvæði- og leiksvæði skulu koma sunnan og vestan viðhúsin. Að öðru leyti er fyrirkomulag frjálst.

Hámarks- og lágmarksfjöldi íbúða:
Hámark 20 íbúðir pr. Lóð. Lágmark 15 íbúðir pr. Lóð.

Ásgarðsvegur 28-30
Skilgreindar eru tvær lóðir fyrir raðhús, 2.798 og 3.466 m². Byggingarreitur eru 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 16,0 m að sunnanverðu. Að öðru leyti eru byggingarreitur 3 m frá lóðarmörkum. Á lóðirnar komið allt að 9 íbúðir (4 og 5) á einni hæð. Aðkoma er frá Ásgarðsvegi. Þá er kvöðum góngustig frá Ásgarðsvegi niður að Búðaránni á opna svæðinu sunnan raðhúsanna og skal hann koma á milli raðhúsalóðanna. Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,35. Um lóðina gilda almennir byggingaskilmálar. Mynd 3 sýnir mögulega útfærslu bygginga á lóðinni en er aðeins til skýringar en ekki bindandi hluti af skipulaginu. Hámarksfjöldi íbúða á lóðunum er 9 (4+5) en lágmarksfjöldi 7 íbúðir.

6 Byggingarskilmálar (Eingöngu er varðar hæð og þakform 3ja til 5 hæða húsa)

Hæð húsa skal vera að hámarki sem hér segir, mælt frá gólfplötu jarðhæðar (sem komi að hámarki 0,5 m yfir landslagi) að hæsta punkti þaks.

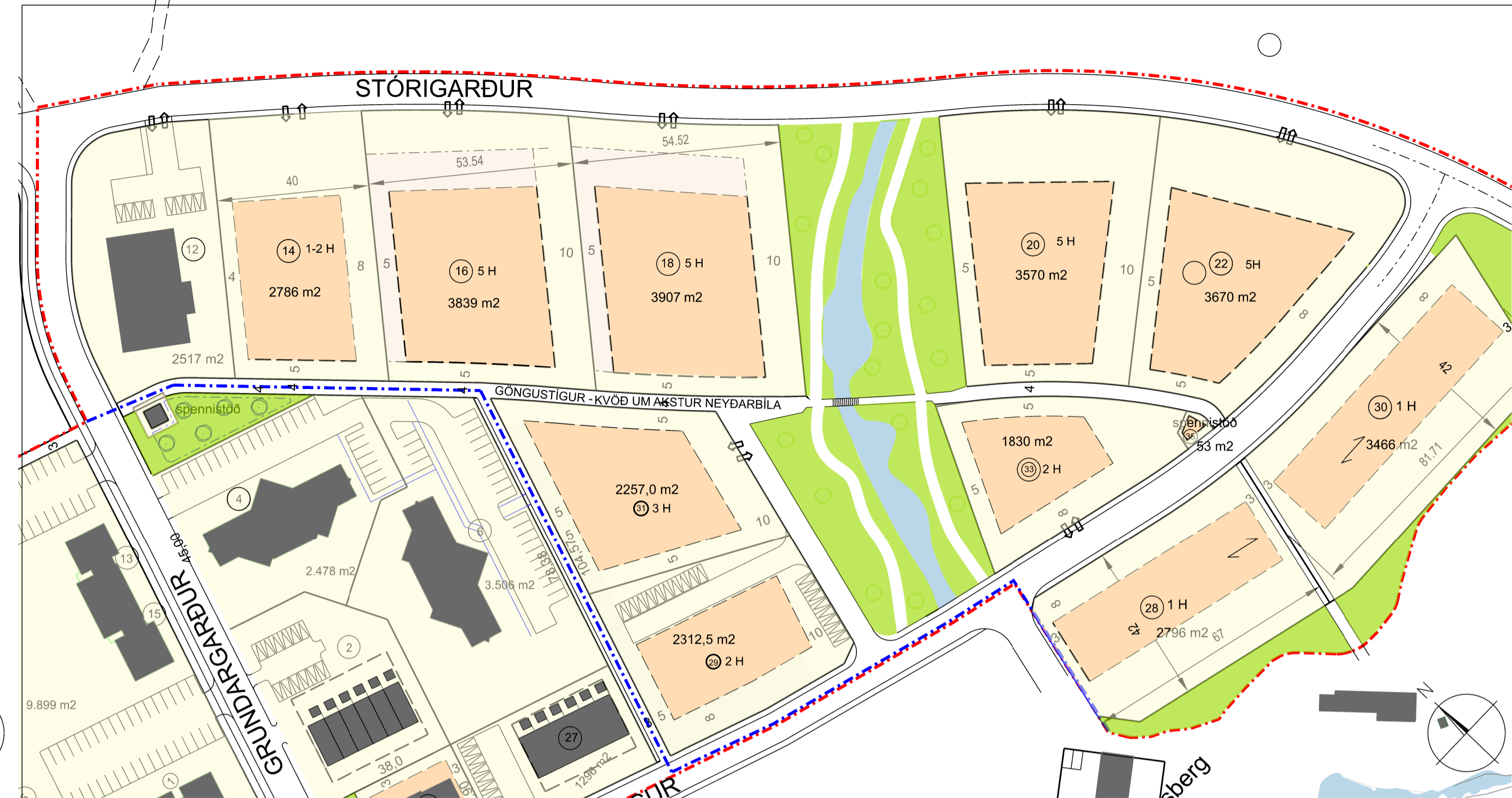
Fjölbýlishús á þremur hæðum: 10,5 m.
Fjölbýlishús á fjórum hæðum: 13,5 m.
Fjölbýlishús á fimm hæðum: 16,5 m.

10 Opin svæði

Almennt gildir að leiksvæði séu innan lóða. Opíð svæði eða garður um 2.000m² er suðvestan við Stórigarð 20. Þar kemur útivistarsvæði með göngustig sem tengir aðalgöngustig í Reitnum við skruðgarð sunnan Ásgarðsvegar. Fyrirhugað er að grunnvatni af svæðinu verði veitt í tjörn staðsetri ígarðinum. Affall fari í róri í Búðará.

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis (gildandi skipulags, breytast ekki)
- Mörk skipulagssvæðis, er breyting nær til
- lóð
- Byggingareitur
- Opin svæði
- Núv. byggingar
- Á, vatn, sjór
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Mænisstefna byggingar
- Aðkoma að lóð



**BREYTYING Á DEILISKIPULAGI
MKV. 1:1000 TILLAGA**

Breytingar á greinargerð kaflar 5, 6 og 10

5 Lóðir
Ásgarðsvegur 29,31 og 33
Lóðin Ásgarðsvegur 31 er felld út. Lóðin Ásgarðsvegur 33 fær nýtt númer - 31

Ásgarðsvegur 29
Stærð lóðar er 2312 m². Byggingarreitur, upp. 20x41m er staðsettur 8m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg. 10m frá lóðarmörkum að austan og 5m að vestanverðu. Á lóðina getur komið tveggja hæða fjölbýlishús með tveggja til þriggja herbergja íbúðum. Alls 10-12 íbúðir. Aðkoma að hverri íbúð getur verið beint frá stíghúsi eða með tengingu um svalagang. Aðkoma að lóðinni er um akstig frá Ásgarðsvegi. Staðsetning meðfram lóðarmörkum er frjáls.
Ásgarðsvegur 31
Stærð lóðar er 2257 m². Byggingarreitur 5m frá lóðarmörkun að sunnan, vestan og norðan, en 10m frá lóðarmörkum að austan. Á lóðina getur komið tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús með tveggja til þriggja herbergja íbúðum. Alls 10-18 íbúðir. Aðkoma að hverri íbúð getur verið beint frá stíghúsi eða með tengingu um svalagang. Aðkoma að lóðinni er um akstig frá Ásgarðsvegi. Staðsetning meðfram lóðarmörkum er frjáls.
Ásgarðsvegur 33 - ný lóð.
Stærð lóðar er 1844 m². Byggingarreitur er 8m frá Ásgarðsvegi og 5m að vestan og norðan. Stærð byggingarreits er um 740 m². Á lóðina getur komið eins til tveggja hæða fjölbýlishús. með tveggja til fjögurra herbergja íbúðum. Alls 4-8 íbúðir. Aðkoma að hverri íbúð getur verið beint frá stíghúsi eða með tengingu um svalagang. Aðkoma að lóðinni er frá Ásgarðsvegi. Staðsetning meðfram lóðarmörkum er frjáls.
Ásgarðsvegur 35 - ný lóð.
Stærð lóðar er 53 m². lóðin er ætluð fyrir spennistöð. Sé hún ekki nauðsynlega fellur hún undir lóðina Ásgarðsvegur 33. Um lóðina gilda almennir byggingarskilmálar.

Ásgarðsvegur 28-30
Skilgreindar eru tvær lóðir fyrir raðhús, 2.798 og 3.466 m². Byggingarreitur eru 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 16,0 m að sunnanverðu. Að öðru leyti eru byggingarreitur 3 m frá lóðarmörkum. Á lóðirnar komið 4-6 íbúðir við lóð 28 og 5-7 íbúðir við lóð 30 á einni hæð. Aðkoma er frá Ásgarðsvegi. Þá er kvöð um göngustig frá Ásgarðsvegi niður að Búðaránni á opna svæðinu sunnan raðhúsanna og skal hann koma á milli raðhúsalóðanna. Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,35. Um lóðina gilda almennir byggingaskilmálar. Mytingarhlutfall lóðar allt að 0,4. Að öðru leyti gilda almennir byggingarskilmálar í 6. kafla greinargerðar.
Stórigarður 16 - 22
Stærð lóða er á bilinu 3.600 m² til 3.900 m². Byggingarreitur eru staðsettur 23,5 m frá lóðarmörkum við Stórigarð (25 m frá akvegi), 10 m frá lóðarmörkum að austan og 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 5 m frá öðrum lóðarmörkum. Innan marka byggingarreitsins munu koma upp. 80-100 íbúðir í fjórum, allt að 5 hæða fjölbýlishúsum. Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,80, tilakjallarár þar meðtaldir. Skilgreindir eru byggingarreitur fyrir íbúðarhús og jafnframt fyrir bílakjallara. Bílakjallarár geta að hluta til verið í kjallara íbúðarhúsum. Aðkoma að hverri íbúð getur verið beint frá stíghúsi eða með tengingu um svalagang. Staðsetning aðkomu meðfram lóðarmörkum er frjáls. Útsvæði- og leiksvæði skulu koma sunnan og vestan viðhúsin. Að öðru leyti er fyrirkomulag frjálst.

Hámarks- og lágmarksfjöldi íbúða:
Hámark 25 íbúðir pr. Lóð. Lágmark 15 íbúðir pr. Lóð.

6 Byggingarskilmálar
Hæð húsa skal vera að hámarki sem hér segir, mælt frá gólfplötu jarðhæðar (sem komi að hámarki 0,5 m yfir landslagi) að hæsta punkti þaks. Önnur atriði í byggingarskilmálum eru óbreytt.
Fjölbýlishús á þremur hæðum: 10,5 m. Þakform er frjálst.
Fjölbýlishús á fjórum hæðum: 13,5 m. Þakform er frjálst.
Fjölbýlishús á fimm hæðum: 16,5 m. Þakform er frjálst.
10 Opin svæði
Almennt gildir að leiksvæði séu innan lóða. Sökum mikils grunnvatns sem kemur undan Húsavíkurfjalli þykir rétt að veita því í opnum farveg milli lóða Stórigarðs 18 og 20 til suðurs í Búðará. Gert er ráð fyrir opnu svæði með göngustigum er tengist síðan til suðurs að skruðgarði og skógarreit í Húsavíkurfjalli til norðurs. Stígar og annað fyrirkomulag sem sýnt er á uppdrætti er ekki bindandi fyrir skipulagið.

Önnur atriði í gildandi deiliskipulagi eru óbreytt.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s. br.

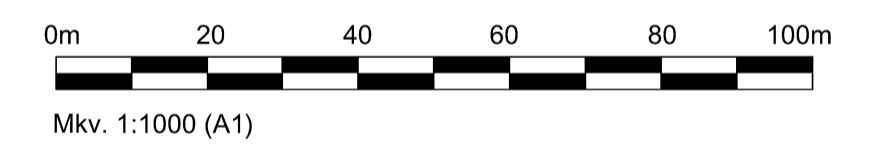
frá _____ 2022 til _____ 2022 var samþykkt

í sveitarstjórn Norðurlþings þann _____ 2022

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2022

Við samþykkt breytinga falla úr gildi þau ákvæði er lúta að breytingu, en önnur atriði skipulagsins sem samþykkt voru Sveitarstjórn Norðurlþings þann 18. ágúst 2016 eru óbreytt.



HÖNNUDUR



MANNVIT
Urðarhvarfi 6 203 Kópavogi Sími: 422 3000 Fax: 422 3001
www.mannvit.is mannvit@mannvit.is Kt: 430572-0169

© ÖLL AFRITUN OG AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA EDA HEILD, ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA.

HEITI VERKS
**ÍBÚÐARSVÆÐI Í5
NORÐURÞINGI**

HEITI TEIKNINGAR
**BREYTINGI Á DEILISKIPULAGI
TILLAGA**

VERKNÚMÉR	1.681.271	MKV.	1:1000	STÆRD	A1
DAGSETNING/HÖNNUDUR	30.08.2022 ViS			ÚTGÁFA	