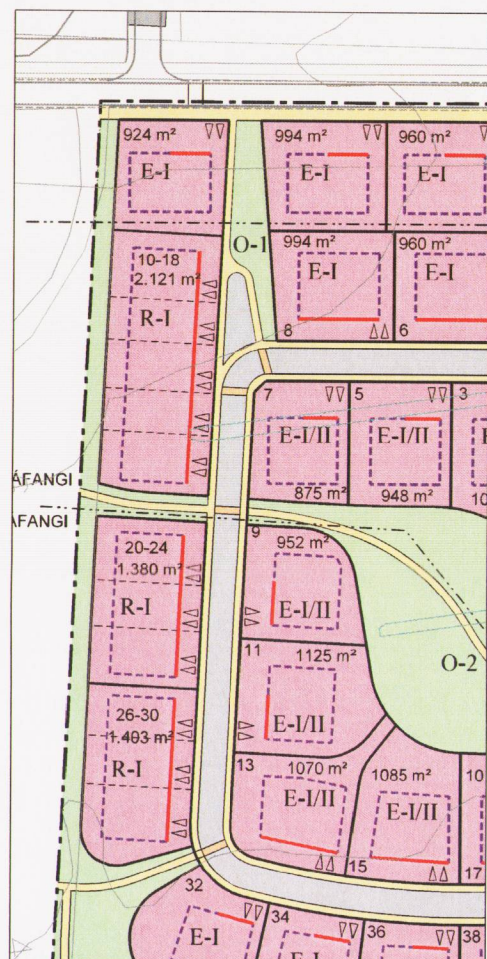


GILDANDI SKIPULAG



BREYTT SKIPULAG MKV. 1:2.000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- ÁFANGASKIL
- E** LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS
E-I Einbýlishús á einni hæð
E-II Einbýlishús á einni eða tveim hæðum
- Z** LÓÐ FYRIR SPENNISTÓÐ
- O** OPIN, ÓBYGGÐ SVÆÐI, ÚTIVISTARSVÆÐI, LEIKSVÆÐI
- BYGGINGARREITUR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- SKJÓLBELTI
- R FRÁVEITULÖGN, NÝ ROTÞRÓ
- NÚV. ROTÞRÓ
- △△ BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐA
- GATNAKERFI
Akbraut
Gangstétt, göngustígur
Helgunarsvæði
Gangbraut - hraðahindrun
- GATNAKERFI UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
Ný Eyjafjarðarbraut, drög skv. aðalskipulagi
Helgunarsvæði

NÝ TÁKN:

- E/R** LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS
E-I Einbýlishús á einni hæð
E-II Einbýlishús á einni eða tveim hæðum
R-I Radhús á einni hæð
- AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA.
Endanleg afmörkun ákvörðuð á aðaltekningum og í lóðarleigusamningum.

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGSBREYTINGU

Skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar leggur til að deiliskipulagi Hrafnagilshverfis IV (áður Reykárhverfi) verði breytt á eftirfarandi hátt. Tilfelli breytingarinnar er annars vegar breyttar forsendur og áherslur á byggingarmarkaði og hins vegar umsóknir um lóðir fyrir par- og radhús.

Breytingin felst í því að einbýlishúsalóðum nr. 10 – 18 er breytt í þrjár lóðir fyrir einnar hæðar radhús með alls 11 íbúðum. Númerum annarra lóða er breytt til samræmis. Skilmálar fyrir hinar breyttu lóðir eru hlöðstæðir gildandi skilmálum fyrir einbýlishús, þ.e. um nýtingarhlutfall og húshæðir.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ:

GREINARGERÐ - ÖBREYTT

3.3.1 ÍBÚÐARSVÆÐI

Íbúðarsvæðið er um 5,2 ha að flatarmáli með götum og opnum svæðum. Nettóflatarmál lóða er samtals um 3,71 ha.

- 1. áfangi: 15 einbýlishús (Leiðrétting, á að vera 13 einbýlishús)
- 2. áfangi: 17 einbýlishús (Leiðrétting, á að vera 19 einbýlishús)
- 3. áfangi: 5 einbýlishús
- Samtals 37 einbýlishús

4.1.1 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Á hverri lóð skal gera ráð fyrir einu íbúðarhúsi og bilgeymslu.

Hver lóð er merkt með einkennistófum sem tákna húsgerð og hæðafjölda, E = einbýlishús, R = radhús, rómverskar tölur = hæðafjöldi.

BREYTT GREINARGERÐ

3.3.1 ÍBÚÐARSVÆÐI

Íbúðarsvæðið er um 5,2 ha að flatarmáli með götum og opnum svæðum. Nettóflatarmál lóða er samtals um 3,71 ha.

- 1. áfangi: 11 einbýlishús
5 íbúðir í radhúsi
- 2. áfangi: 16 einbýlishús
6 íbúðir í tveim radhúsum
- 3. áfangi: 5 einbýlishús
- Samtals 43 íbúðir

4.1.1 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Á hverri lóð skal gera ráð fyrir einni íbúð (í einbýlis- eða radhúsi) og bilgeymslu.

Hver lóð er merkt með einkennistófum sem tákna húsgerð og hæðafjölda, E = einbýlishús, R = radhús, rómverskar tölur = hæðafjöldi.

Íbúðir í radhúsum geta orðið misstórar og verður heimilt að miðla mörkum eignarhluta með hlöðsón af því. Mörk eignahluta á radhúsalóðum eru sýnd á skipulagsuppdraetti en endanleg lega þeirra verður ákvörðuð á aðaltekningum og í lóðarleigusamningi.

4.2.4 RADHÚS R (NÝR KAFLI)

Byggingarreitir gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum, t.d. L laga grunnmynd sem myndar skjólgoti garðrymi. Mælt er með því að hús verði hönnuð með skjólmyndun í huga og þess gætt að óbyggður hluti lóðar snúi vel við sól og verði vel nothæfur sem útivistarlóð og leiksvæði.

GERÐ R I, RADHÚS Á EINNI HÆÐ

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksmanishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) leiðsögukóta. Mænir skal vera samsíða götu. Hámarksveggshæð langhlíða og hámarksveggshæð húsa með flötu þaki er (H.V.) 4,0 m yfir leiðsögukóta.



BREYTINGAR Á SKIPULAGSUPPDRAETTI:

- Lóðum 10-18 er breytt í þrjár radhúsalóðir. Sett eru mörk milli eignarhluta. Austurmörk færð lítillaga til austurs.
- Númerum (jöfnum tölum) er breytt til samræmis.
- Gönguleið á áfangaskilum 1. og 2. áfanga er færð lítillaga til austurs.
- Lóðamörkum lóða nr. 7 og 9 er breytt lítillaga til samræmis við færslu göngustígs.
- Lóðamörkum lóðar nr. 32 (áður nr. 20) er breytt lítillaga.
- Afmörkun lóða og opins svæðis við gönguleið suður úr hverfinu er breytt lítillaga til samræmis við breytt mörk lóða sunnan húsgötu.
- Flatarmálstölur uppfærðar.

ÁHRIFAMAT

Breytingin hefur hvorki áhrif á menningarmínjar né náttúrufar svæðisins. Fjölgun íbúða felur í sér minni háttar aukningu umferðar, sem þó verður innan eðlilegra marka miðað við byggðamynstur svæðisins. Fjölgun íbúða bætir nýtingu svæðisins og gefur kost á fjölbreyttari íbúðagerðum en ella.



Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005-2025



Einfalt landlíkan sem sýnir breytt skipulag

SAMPYKKT
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar

11. sept. 2013



TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUDJONSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitekta hf.
KVAÐRANGUR
SÍM 591 5509
NETFANG: www.teikna.is

HRAFNAGILSHVERFI IV
EYJAFJARÐARSVEIT

Deiliskipulag íbúðarbyggðar
Breyting á deiliskipulagi
júní 2013

HANNAÐ	TEIKNAD	áó	BLAÐ
KVARÐI	1:2.000		
DAGS	20. júní 2013		
BREYTT			

5.3