

GILDANDI DEILISKIPULAG
MKV. 1:1000

Úr greinargerð gildandi deiliskipulags kafilar 5, 6 og 10

5 Lóðir
Ásgarðsvegur 29,31 og 33
Stærð lóða er á bilinu 1.948 m² til 3.015 m². Byggingarreitir svæðisins er staðsettur 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg, 10 m frá lóðarmörkum að austan og 5 m frá öðrum lóðarmörkum. Byggingareitir 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.
Gert er ráð fyrir aðkomu um sameiginlegan akstig frá Ásgarðsvegi. Staðsetning aðkomu meðfram lóðarmörkum er frjál. Útísvæði- 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 3.923 m². Byggingarreitir er staðsettur 23,5 m frá lóðarmörkum við Stóragarð (25 m frá akvegi), 10 m frá lóðarmörkum að austan, 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 5 m frá öðrum lóðarmörkum. Innan marka byggingarreitins munu koma upp, 90-120 íbúðir í 5, allt að 5 hæða fjölbýlishúsum.
Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,70, bilakjallarar þar meðtaldir. Skilgreindir eru byggingarreitir fyrir íbúðarhúsum og jafnframt fyrir bilakjallara. Bilakjallarar geta að hluta til verið í kjallara íbúðarhúsum.
Aðkoma að hverri íbúð getur verið beint frá stíghúsi eða með tengingu um svalagang.
Gert er ráð fyrir aðkomu frá Stóragarði. Staðsetning aðkomu meðfram lóðarmörkum er frjál. Útísvæði- 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. Byggingarreitir eru 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 16,0 m að sunnanverðu. Að öðru leyti eru byggingarreitir 3 m frá lóðarmörkum. Á lóðirnar komið allt að 9 íbúðir (4 og 5) á einni hæð. Aðkoma er frá Ásgarðsvegi.
Þá er kvöðum göngustíg 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. Opil svæði eða garður um 2.000 m² er suðvestan við Stóragarð 20. Þar kemur útísvæði með göngustíg sem tengir aðalgöngustíg í Reitnum við skróðgarð sunnan Ásgarðsvegar. Fyrirhugað er að grunnavatni af svæðinu verði veitt í fjöð staðsettri ígarörun. Affall fari í rör í Búðará.

Skýringar

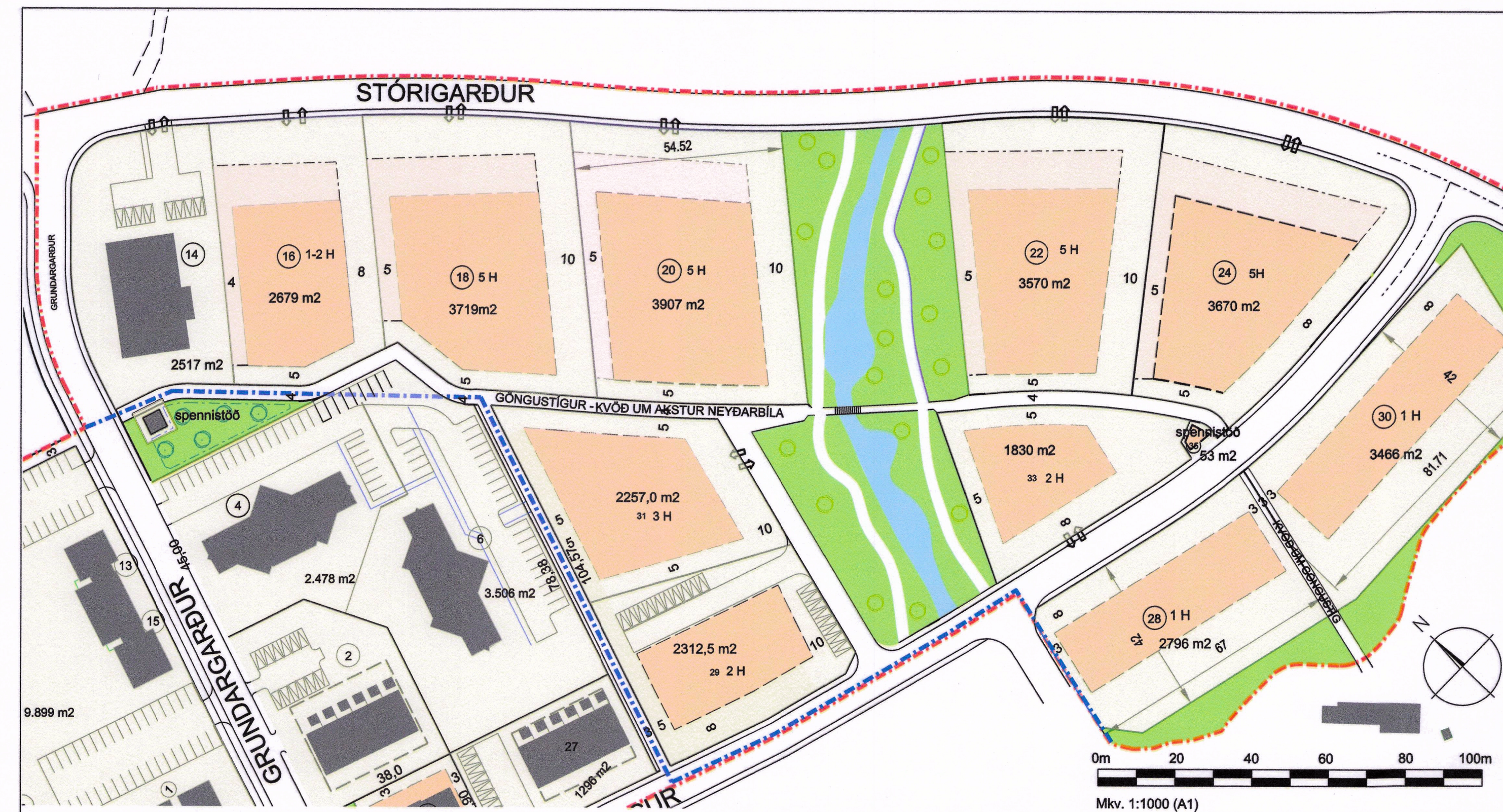
- Mörk skipulagssvæðis (gildandi skipulags, breytast ekki)
- Mörk skipulagssvæðis, er breyting nær til
- lóð
- Byggingareitir
- Opin svæði
- Núv. bygging

- Á, vatn, sjór
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bilakjallara
- Aðkoma að lóð



ÚR ADALSKIPULAGI NORÐURÞINGIS 2010-2025

- íbúðarbyggð
- Mörk svæðis er breyting nær til
- samfélagsþjónusta
- verslun og þjónustusvæði
- opin svæði til sérstakra nota
- gönguleiðir
- reiðleiðir
- ljósléðari



BREYTING Á DEILISKIPULAGI
MKV. 1:1000

Breytingar á greinargerð kafilar 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. Byggingarreitir, 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. 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 frjál.

Ásgarðsvegur 31
Stærð lóðar er 2257 m². Byggingarreitir 5m frá lóðarmörkum að sunnan, vestan og norðan, en 10m frá lóðarmörkum að austan.
Á lóðina getur komið tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús. 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 frjál.

Ásgarðsvegur 33 - ný lóð.
Stærð lóðar er 1844 m². Byggingarreitir er 8m frá Ásgarðsvegi og 5m að vestan og norðan. Stærð byggingarreit er um 740 m².
Á lóðina getur komið eins til tveggja hæða fjölbýlishús. 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 frjál.
Ásgarðsvegur 35 - ný lóð.
Stærð lóðar er 53 m². lóðin er ætíuð 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. Byggingarreitir eru 8 m frá lóðarmörkum við Ásgarðsveg og 16,0 m að sunnanverðu. Að öðru leyti eru byggingarreitir 3 m frá lóðarmörkum. (4,5m frá lóðarmörkum í göngustíg) 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 kvöðum göngustíg 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 byggingarskilmálar.

Stórigarður 16
Stærð lóðar er á bilinu 2.679 m². Á lóðinni er heimild að bygja 1-2ja hæða íbúðarhúsum með 6 - 12 íbúðum.
Byggingarreitir húsa er 4m gagnvart Stóragarði 14 en að norðan til 23,5 m frá lóðarmörkum, 8m gagnvart lóðarmörkum við Stóragarð 18 og 5m gagnvart suðurlóðarmörkum. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,4.
Að öðru leyti gilda almennir byggingarskilmálar í 6. kafla greinargerðar.

Stórigarður 18 - 24
Stærð lóða er á bilinu 3.800 m² til 3.900 m². Byggingarreitir eru staðsettur 23,5 m frá lóðarmörkum við Stóragarð (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 byggingarreitins munu koma upp. 80-100 íbúðir í fjórum, allt að 5 hæða fjölbýlishúsum.
Nýtingarhlutfall lóða er að hámarki 0,80, bilakjallarar þar meðtaldir. Skilgreindir eru byggingarreitir fyrir íbúðarhúsum og jafnframt fyrir bilakjallara. Bilakjallarar geta að hluta til verið í kjallara íbúðarhúsum.
Aðkoma að hverri íbúð getur verið beint frá stíghúsi eða með tengingu um svalagang.
Gert er ráð fyrir aðkomu frá Stóragarði. Staðsetning aðkomu meðfram lóðarmörkum er frjál. Útísvæði- 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.
Íbúðarhús á tveimur hæðum: 7,5 m. Þakform er frjálst.
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 grunnavatns sem kemur undan Húsavíkurfalli þykir rétt að veita því í opnum farvegi milli lóða Stóragarðs 18 og 20 og til suðurs í Búðará. Gert er ráð fyrir opnu svæði með göngustígum er tengist síðan til suðurs að skróðgarði og skógarreit í Húsavíkurfalli til norðurs. Stígur 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 29. september til 10. nóvember 2022 og skipulagsbreytingin samþykkt í sveitarstjórn 1. desember 2022.

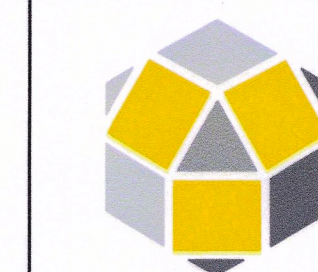
Samþykkt deiliskipulagsbreytingin var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2022

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

NORÐURÞING
Stjórn Sigurðsvaldísar

HÖNNUBUR



MANNVIT

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

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

HEITI VERKS

ÍBÚÐARSVÆÐI ÍS
NORÐURÞINGI

HEITI TEIKNINGAR

BREYTINGI Á DEILISKIPULAGI

VERKNÚMÉR

1.681.271

MKV.

1:1000

STÆRD

A1

DAGSETNING/HÖNNUBUR

19.01.2023 ViS

ÚTGÁFA