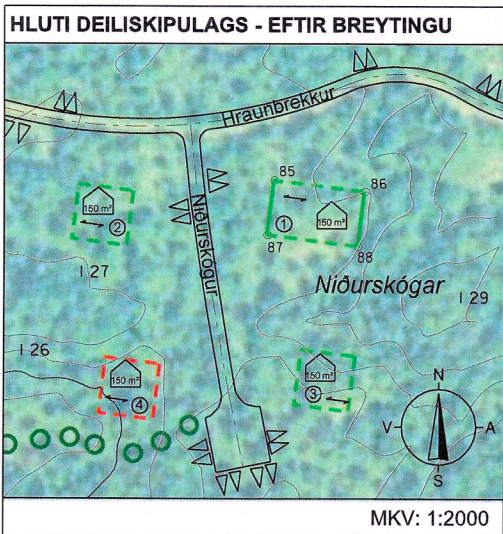
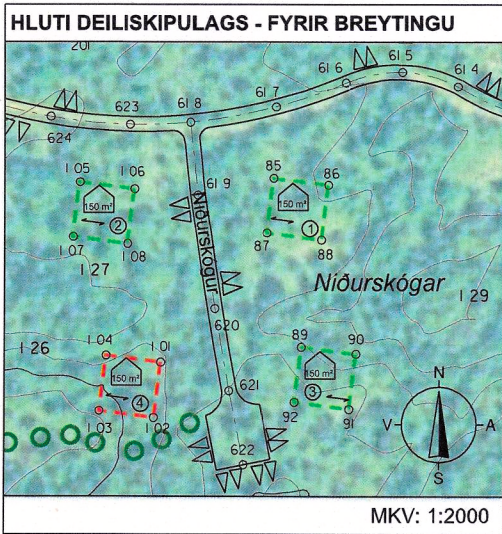
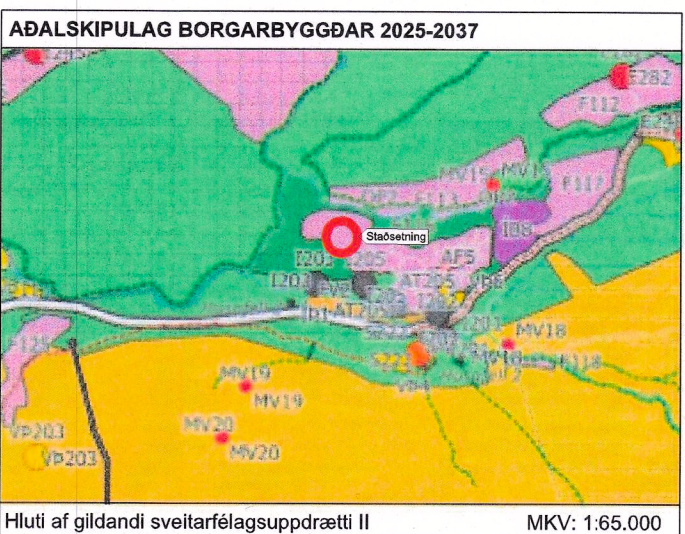
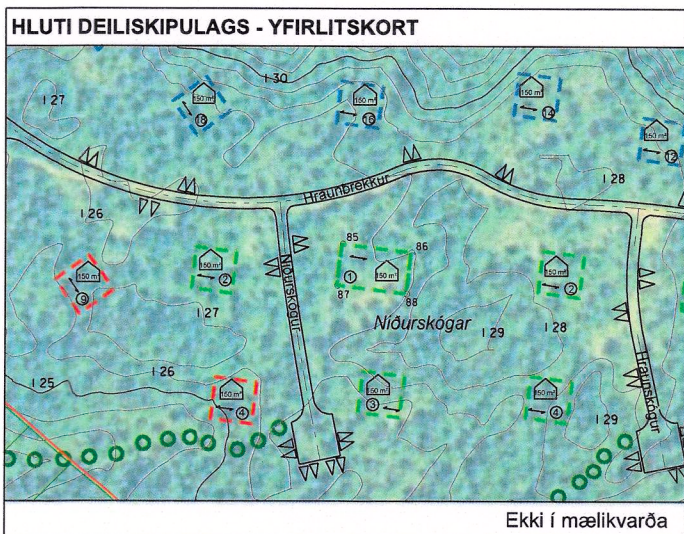


BREYTING Á DEILISKIPULAGI NIÐURSKÓGA Í LANDI HÚSAFELLS III, ER VARÐAR NIÐURSKÓG 1



- SKÝRINGAR
- Miðlína vegar
 - Vegur
 - Mænissstefna
 - Hnitpunktur
 - Lóð
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur
 - Númer lóðar
 - Gönguleiðir
 - Hámarksstærð frístundahúsa
 - Útivistarsvæði



1 GILDANDI DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Niðurskóga í landi Húsafells III í Borgarbyggð, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 9. október 2003 (nr. 800/2003). Síðan þá hafa verið gerðar sjö breytingar á skipulaginu, á árunum 2005–2024, þar sem sú nýjasta, „Hraunbrekkur 33“, var birt 18. janúar 2024 (nr. 27/2024).

2 LÝSING Á BREYTINGU

Breyting á deiliskipulagi Niðurskóga í landi Húsafells III, er varðar Niðurskóg 1 felur í sér breytingu á uppdrætti og greinargerð og tekur einungis til byggingarreits Niðurskógs 1. Byggingarreitur á Niðurskógi 1 er 15 x 15 m að stærð í gildandi deiliskipulagi en verður 15 x 25 m að stærð, eða 375 m². Byggingarreiturinn stækkar til austurs. Aðkoma að Niðurskógi 1 er færð norðar.

3 RÖKSTUÐNINGUR BREYTINGAR

Ástæða breytingarinnar er sú að fyrirhugað hús rúmast ekki innan skilgreinds byggingarreits og er hann því stækkaður, án þess að byggingarmagn sé aukið. Breytingin hefur ekki áhrif á yfirbragð byggðar, götummynd eða aðra þætti innan hverfisins og aðrir skilmálar haldast óbreyttir. Þá skerðir breytingin ekki hagsmuni nágranna hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

4 EFTIRFARANDI BREYTINGAR ERU GERÐAR Í GREINARGERÐINNI

Stærð byggingarreita er 15 x 15 m í gildandi deiliskipulagi en verður 15 x 25 m fyrir Niðurskóg 1 eftir breytingu. Gerðar eru breytingar á kafla 3.2 Byggingarreitir.

Fyrir breytingu (breytingar feitletraðar):

3.2 Byggingarreitir

Rauðir, grænir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitir eru hnitfestir og sýndir á skipulagsuppdrætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. **Stærð byggingarreita er 15 m x 15 m eða 225 m².** Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu/svefnskála/gufubaði innan byggingarreits. Geymsla/svefnskáli/gufubað skulu vera samtengd húsi t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstæðar byggingar s.s. geymsluskúrar, bílskúrar og svefnhýsi eru ekki leyfðar.

Eftir breytingu (breytingar feitletraðar):

3.2 Byggingarreitir

Rauðir, grænir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitir eru hnitfestir og sýndir á skipulagsuppdrætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. **Stærð byggingarreits er 15 m x 25 m eða 375 m².** Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu/svefnskála/gufubaði innan byggingarreits. Geymsla/svefnskáli/gufubað skulu vera samtengd húsi t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstæðar byggingar s.s. geymsluskúrar, bílskúrar og svefnhýsi eru ekki leyfðar.

HNITASKRÁ ÍSNET93

Niðurskógur 1

Hnit	X	Y
85	409888.76	468347.98
86	409913.57	468344.86
87	409886.89	468333.10
88	409911.70	468329.98

X = austurhnit Y = norðurhnit

Hnit fengin af uppdrætti loftmynd, með 50 cm greiniahæfni.

KYNNING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynnt hefur verið sbr. 2. mgr. var 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 10.04.2026 til 11.05.2026 var samþykkt í sveitarstjórn þann 2026.

á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa

21.05.2026

SVEINBJÖRN SVENSSON

BORGARBYGGÐ

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B- deild Stjórnartíðinda þann 2026.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
NIÐURSKÓGA Í LANDI HÚSAFELLS III, ER
VARÐAR NIÐURSKÓG 1

landlinur

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A3)	30.03.2026	d104-Húsafell-Niðurskógar	d104-br2026.dgn	VP