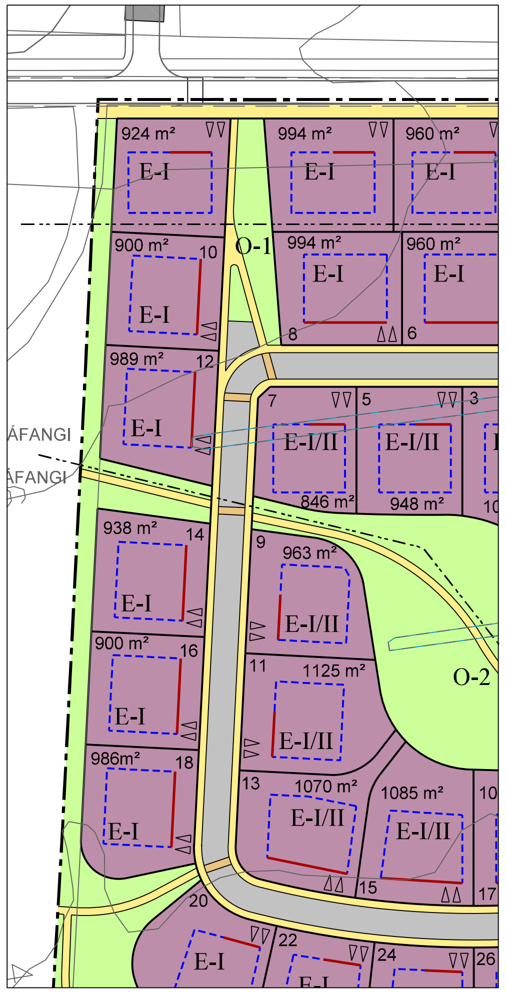
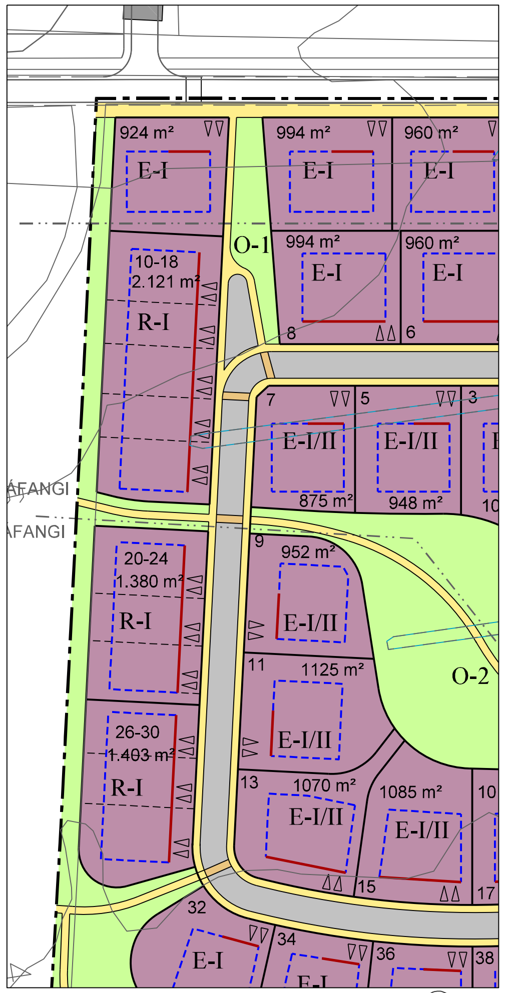


GILDANDI SKIPULAG



BREYTT SKIPULAG
MKV. 1:2.000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- ÁFANGASKIL
- E — LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS
  - E-I Einbýlishús á einni hæð
  - E-I/II Einbýlishús á einni eða tveim hæðum
- Z — LÓÐ FYRIR SPENNISTÖÐ
- 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/P/R — LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS
  - E-I Einbýlishús á einni hæð
  - E-I/II Einbýlishús á einni eða tveim hæðum
  - P-I Parhús á einni hæð
  - R-I Raðhús á einni hæð
- AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA. Endanleg afmörkun ákvörðuð á aðalteikningum og í lóðarleigusamningum.

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGSBREYTINGU

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

Breytingin felst í því að einbýlishúsalóðumlóðum nr. 10 – 18 er breytt í þrjár lóðir fyrir einnar hæðar raðhús með alls 11 íbúðum. Númerum anarra lóða er breytt til samræmis. Skilmálar fyrir hinar breyttu lóðir eru hliðstæðir gildandi skilmálum fyrir einbýlishús, þ.e. um nýtingarhlutfall og húsahæðir.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ:

GREINARGERÐ - ÓBREYTT

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: 13 einbýlishús)*
2. áfangi:	17 einbýlishús (*Leiðrétting: 19 einbýslihús*)
3. áfangi:	5 einbýlishús
Samtals	37 einbýlishús

4.1.1 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

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

Hver lóð er merkt með einkennisstöfum sem tákna húsgerð og hæðafjölda, E = einbýlishús, 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:	8 einbýlishús
	6 íbúðir í parhúsum
	5 íbúðir í raðhúsi
2. áfangi:	16 einbýlishús
	6 íbúðir í raðhúsi
3. áfangi:	5 einbýlishús
Samtals	46 íbúðir

4.1.1 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

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

Hver lóð er merkt með einkennisstöfum sem tákna húsgerð og hæðafjölda, E = einbýlishús, P = parhús, R = raðhús, rómverskar tölur = hæðafjöldi.

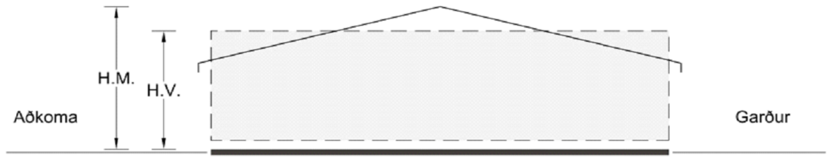
Íbúðir í par- og raðhúsum geta orðið misstórar og verður heimilt að miðla mörkum eignarhluta með hliðsjón af því. Mörk eignahluta á par- og raðhúsalóðum eru sýnd á skipulagsuppdrætti en endanleg lega þeirra verður ákvörðuð á aðalteikningum og í lóðarleigusamningi.

4.2.4 RAÐHÚS R (*NÝR KAFLI)*

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

GERÐ R I, RAÐHÚS Á EINNI HÆÐ

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksmænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) leiðsögukóta. Mænir skal vera samsíða götu. Hámarksvegghæð langhliða og hámarksvegghæð húsa með flötu þaki er (H.V.) 4,0 m yfir leiðsögukóta.



BREYTINGAR Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI:

- Lóðum10-18 er breytt í þrjár raðhúsalóðir. Sett eru mörk milli eignarhluta. Austurmörk færð lítillega til austurs.
- Númerum (jöfnum tölum) er breytt til samræmis.
- Gönguleið á áfangaskilum 1. og 2. áfanga er færð lítillega til austurs.
- Lóðamörkum lóða nr. 7 og 9 er breytt lítillega til samræmis við færslu göngustígs.
- Lóðamörkum lóðar nr. 32 (áður nr. 20) er breytt lítillega.
- Afmörkun lóða og opins svæðis við gönguleið suður úr hverfinu er breytt lítillega til samræmis við breytt mörk lóða sunnan húsagötu.
- Flatarmálstölur uppfærðar.

ÁHRIFAMAT

Breytingin hefur hvorki áhrif á menningarminjar 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

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

----

----
sveitarstjóri

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí
KAUPANGI V/MÝRARVEG
600 AKUREYRI
SÍMI 461 5508
NETFANG: arni@teikna.is
www.teikna.is

HRAFNAGILSHVERFI IV
EYJAFJARÐARSVEIT

Deiliskipulag íbúðarbyggðar
Breyting á deiliskipulagi
júní 2013

HANNAÐ	TEIKNAÐ áó	BLAÐ 5.3
KVARÐI 1:2.000		
DAGS. Tillaga 20. júní 2013		
BREYTT		
	VERK 05-685 / 13-162	