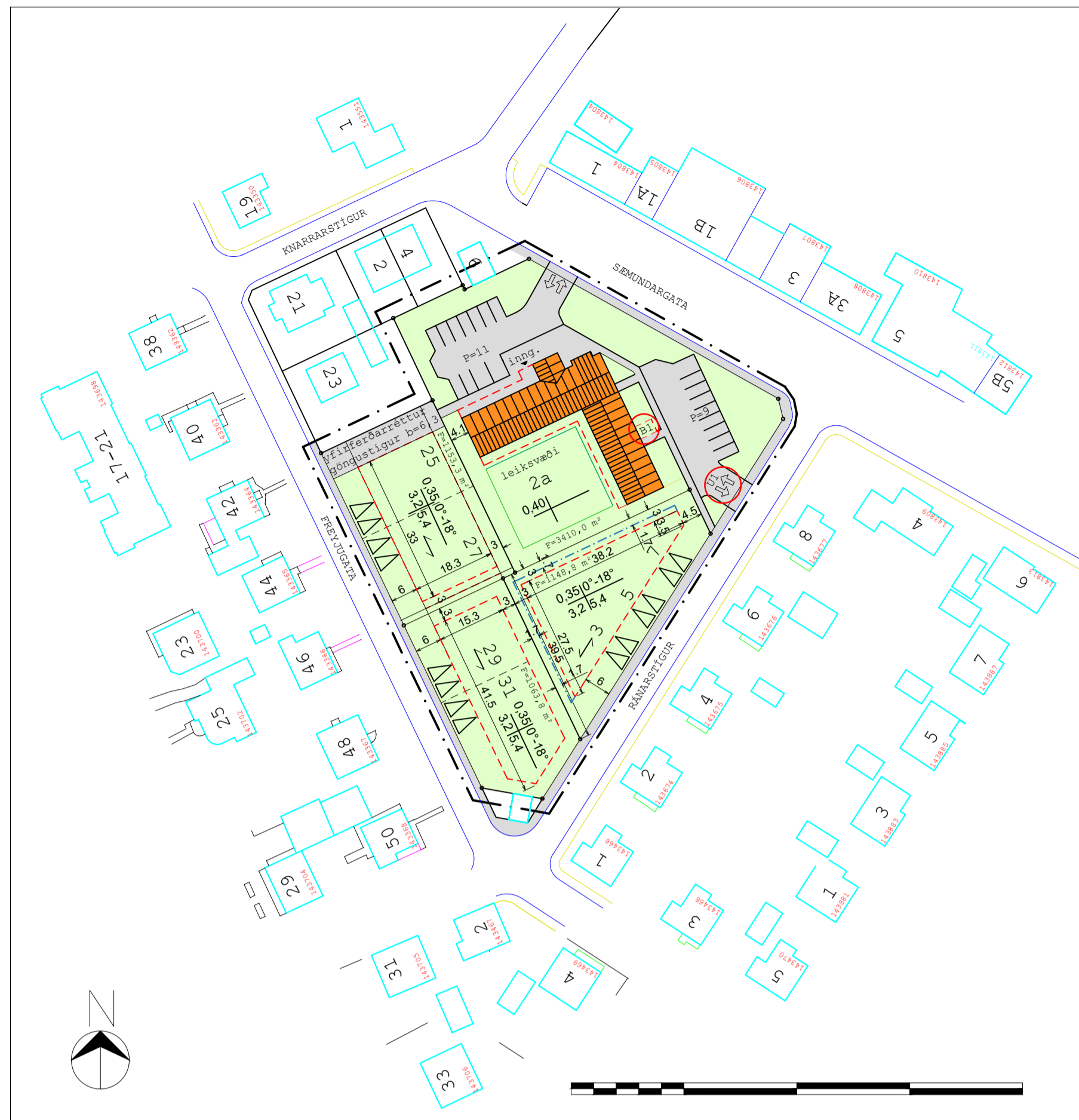
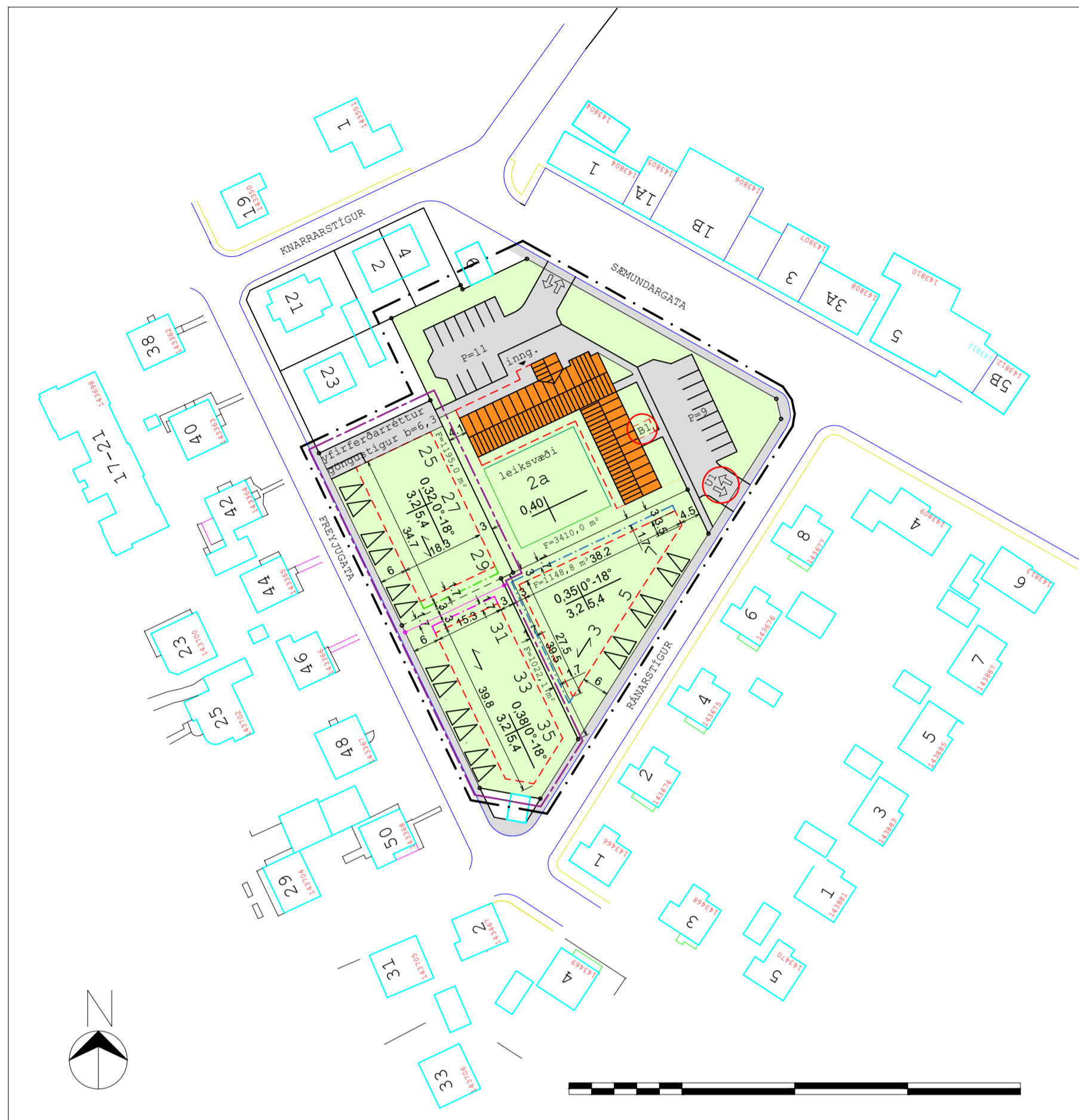


**GILDANDI DEILSKIPULAGI**  
Breyting samþykkt 20.10.2023



**ÍBÚÐAREITUR Á MILLI SÆMUNDARGÖTU, RÁNARSTÍGS OG FREYJUGÖTU Á SAUÐÁRKRÓKI**  
MKV.: 1:1000

**BREYTING Á DEILSKIPULAGI - TILLAGA**  
Breyting á lóðum við Freyjugötu úr parhúsalóðum í raðhúsalóðir



**ÍBÚÐAREITUR Á MILLI SÆMUNDARGÖTU, RÁNARSTÍGS OG FREYJUGÖTU Á SAUÐÁRKRÓKI**  
MKV.: 1:1000



**ADALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS SKAGAFJARÐAR 2009-2021,**

**TILEFNI:** MKV.: 1:10.000

Lóðarhafi, byggingarfélagið Sýll ehf, áformaði upphaflega að breyta þeim hluta hússins sem sem áður var í þróttahúsi í fjórar "raðhúsaíbúðir" á tveimur hæðum. Við nánari skoðun og úttekt á húsnæðinu þótti ekki ráðlegt að ráðast í þessar framkvæmdir bæði vegna mikils kostnaðar við að endurnýta gamalt og jafnframt var það mat lóðarhafa að gæði íbúðanna myndu ekki standa undir tilskildum væntingum. Þessi hluti hússins var rifinn og byggð var ný álma í staðinn og náðist með því betri heildarsvip á alla bygginguna og einnig voru íbúðirnar aðlagðar að þeim kröfum sem markaðurinn kallaði eftir. Sama máli gegnir um breytingu á lóð nr. 3-7 við Ránarstíg þar sem parhúsaloð var breytt í raðhúsaloð með þremur íbúðum með bílskúrum. Lóðarhafi óskar hér með eftir því að sambærileg breyting verði gerð á deiliskipulagi lóða við Freyjugötu þar sem í stað tveggja parhúsa verði heimilt að byggja tvö þriggja íbúða raðhús sömu gerðar og nú er í bygging við Ránarstíg þar sem í ljós hefur komið að meiri eftirspurn er eftir minni og meðalstórum íbúðum með bílskúr en stórum parhúsaíbúðum eins og núverandi skipulagsskilmálar gera ráð fyrir.

**SKÝRINGAR:**

- P=6 Fjöldi almennra bílastæða
  - Bilastæði innan sérafnotahluta lóða
  - 27 Lóðarnúmer
  - F=3.410,0m<sup>2</sup> Lóðarstærð í fermetrum
  - Lóðarmörk
  - Ný lóðarmörk
  - Lóðarmörk, sem falla úr gildi
  - Leiðbeinandi mörk sérafnotahluta
  - Mörk deiliskipulags (dregin 3 m utan deiliskipulagsmarka)
  - Stækkun á byggingarreit á lóð nr. 25 - 29 um 1,7 m
  - Skerðing á byggingarreit á lóð nr. 31 - 35 um 1,7 m
  - Byggingarreitir, og mörk útbygginga nánar skilgreint í greinargerð,
  - Nýr byggingarreitir á Ránarstíg 3 - 7 dreginn 1,7 m frá lóðarmörkum, nánar skilgreint í greinargerð
  - Afmörkun þess svæðis sem breytingar ná til
  - Gróðursvæði innan lóðar
  - Plön og akstursleiðir innan lóðar
- 0,35 | 0°-18°  
3,2 | 5,4
- nýtingarhlutfall | þakhalli  
mesta veggþæð | hámarks mænishæð

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hlotið hefur málsmeðferð skv 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í sveitarstjórn Sveitarfélagsins Skagafjarðar þann

dags.....20

Sveitarstjóri Sveitarfélagsins Skagafjarðar

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

dags.....nr.....

Uppdrætti þessum fylgir skýringaruppdráttur nr. 02 sem er aðeins til skýringar en hefur ekkert skipulagslegt gildi

**SVEITARFÉLAGIÐ SKAGAFJÖRÐUR**

Deiliskipulag íbúðareits milli Sæmundargötu, Ránarstígs og Freyjugötu á Sauðárkróki.

**Breyting á deiliskipulagi - Tillaga**

Mælikvarði 1:1000, 1:10.000/A1

Dags: 02.01.2024

Bjarni Reykjalin, arkitekt og byggingartæknifræðingur, kt. 070149-3469

BR teiknistofa slf, Kjamagötu 63, 600 Akureyri, s. 861 4456, bjarni.reykjaln@gmail.com

**Úr greinargerð í gildandi deiliskipulagi:**

**Yfirlit:**

.....Fyrirhugað er að breyta núverandi skólahúsnæði í fjölbýlishús með allt að 13 íbúðum og skipta upp lóðinni svo auk lóðarinnar undir fjölbýlishúsið verði skilgreindar tvær lóðir undir parhúsi við Freyjugötu og ein þriggja íbúða raðhúsaloð við Ránarstíg 3-7.....

Dreginn er nýr byggingarreitir 1,7 m frá lóðarmörkum að suð-vestan og norð-vestan á lóðinni Ránarstíg 3-7. Heimilt verður að um 1% af flatarmáli væntanlegrar byggingar verði innan afmörkunar á milli núverandi og nýs byggingarreits.

Breytingar þær sem um ræðir eru textabreyting þar sem skilgreindur er nýr byggingarreitir dreginn 1,7 m frá lóðarmörkum á lóðinni við Ránarstíg 3-7 og breyting á uppdrætti sem sýnir nýjan byggingarreit á viðkomandi lóð.

Að öðru leyti en hér að framan greinir gilda ákvæði gildandi deiliskipulags sem samþykkt var 12.02.2020 með breytingum frá 17.03.2021 og 20.07.2022

**Breyting á greinargerð - Tillaga:**

(Textabreytingar eru feitletraðar)

**Yfirlit:**

.....Fyrirhugað er að breyta núverandi skólahúsnæði í fjölbýlishús með allt að 13 íbúðum og skipta upp lóðinni svo auk lóðarinnar undir fjölbýlishúsið verði skilgreindar tvær lóðir undir 3ja íbúða raðhús í stað tveggja lóða undir parhús við Freyjugötu og ein þriggja íbúða raðhúsaloð við Ránarstíg 3 -7.....

Lóð og byggingarreitir á lóð nr. 25-29 eru stækkuð til suð-austurs um 1,7 m og lóð og byggingarreitir á lóð nr 31-35 skerðist að sama skapi um 1,7 m. Staðföng breytast með fjölgun íbúða. Lóð nr. 25-29 stækkar úr 1.153,3 m<sup>2</sup> í 1.195 m<sup>2</sup> og lóð nr. 31-35 minnkar úr 1.063,8 m<sup>2</sup> í 1.022,8 m<sup>2</sup>. Hámarks leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð nr 25-29 skerðist úr 0,35 í 0,32 og nýtingarhlutfall á lóð nr. 31-35 er aukid úr 0,35 í 0,38. Hámarks nýtingarhlutfall á báðum lóðum samanlagt helst óbreytt, eða 0,35.

Breytingar þær sem um ræðir eru textabreyting þar sem skilgreindar eru tvær lóðir undir 3ja íbúða raðhús í stað tveggja lóða undir parhús við Freyjugötu. Lóðarmörkum og byggingarreitum á lóðum við Freyjugötu er breytt. Nýtingarhlutfall á lóðunum breytist en hámarks samanlagt nýtingarhlutfall lóðanna helst óbreytt, 0,35. Staðföng breytast.

Að öðru leyti en hér að framan greinir gilda ákvæði gildandi deiliskipulags sem samþykkt var 12.02.2020 með breytingum frá 17.03.2021, 20.07.2022 og 20.10.2023.