

SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR MIÐSVÆÐI DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

**ÚTGÁFA 0.0
06.05.2008**

Unnið fyrir Sveitarfélagið Vogar



Samþykktir	2
1 Almennar upplýsingar	3
1.1 Almennar upplýsingar	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir	3
1.3 Skipulagsleg staða	3
1.4 Náttúrufar	3
1.5 Náttúruminjaskrá	3
2 Deiliskipulag	5
2.1 Lóðir	5
2.2 Byggingarreitir	5
2.3 Íbúðarsvæði	5
2.3.1 Íbúðarhúsnæði meðfram Vogabraut	5
2.3.2 Íbúðarhúsnæði austan löndals	5
2.3.3 Íbúðarhúsnæði umhverfis Skyggni	6
2.3.4 Fjöldi og skipting íbúða	6
2.4 Miðsvæði	6
2.5 Þjónustureitur	7
2.6 Útivistarsvæði	7
2.7 Samgöngur	7
2.7.1 Gatnakerfi	7
2.7.2 Stígakerfi	7
2.8 Veitur	8
2.8.1 Rafmagn	8
2.8.2 Heitt vatn	8
2.8.3 Kalt vatn	8
2.8.4 Fráveita	8
3 Almennir skilmálar	9
3.1 Almennt	9
3.2 Hönnun og uppdættir	9
3.3 Mæliblöð og hæðarblöð	9
3.4 Svalir	9
3.5 Sorpgeymslur	9
3.6 Bílastæði og bílgeymslur	9
3.7 Frágangur lóða	10
4 Sérákvæði	11
4.1 Almennt	11
4.2 A1 – Einbýlishús, 1 hæð	11
4.3 A2 – Parhús, 1 hæð	11
4.4 B – Fjölbýlishús, 2 hæðir	11
4.5 C – Fjölbýlishús, 5 hæðir	11
4.6 D1 – Miðbæjarstarfsemi	11
4.7 D2 – Miðbæjarstarfsemi	12
4.8 E – Þjónustustarfsemi	12

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd þann

_____ 2008.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73 /

1997, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Voga þann

_____ 2008.

Bæjarstjórinn í Vogum

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2008.

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar fyrirhugað miðsvæði í landi Sveitarfélagsins Voga.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Deiliskipulagið er unnið fyrir Sveitarfélagið Voga og afmarkast skipulagssvæðið af Stapavegi, Vogabraut, lóðum við lðndal og klapparbungum sem liggja austan við lðndal. Skipulagssvæðið er alls um 9,5 ha að flatarmáli. Svæðið er að mestu óbyggt land umhverfis klettahrygginn Skyggni. Þó er nú innan svæðisins atvinnuhúsnæði með aðkomu frá lðndal, en það mun víkja fyrir skipulaginu. Svæðið liggur frekar hátt í landi miðað við aðra byggð í Vogum. Það hefur notið ákveðinnar verndar fram á þennan dag þar sem vatnsból er við Skyggni. Vatnsbólíð verður lagt af á árinu 2008. Lágur og flatar klapparbungur með lægðum á milli einkenna svæðið eins og önnur ónumin svæði umhverfis Voga.

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag fyrir Sveitarfélagið Voga 1994 – 2014 og er í því gert ráð fyrir miðsvæði og íbúðarsvæði á deiliskipulagssvæðinu. Vegna nánari útfærslu þarf að gera breytingu á aðalskipulagi og er tillaga að deiliskipulagi unnin í samræmi við tillögu að breytingu á aðalskipulagi.

1.4 Náttúrufar

Eins og áður kom fram þá einkenna svæðið lágur og flatar klapparbungur með lægðum á milli. Klettahryggurinn Skyggni er í miðju skipulagssvæðinu og hallar landi út frá honum í allar áttir, en þó er land lægra sunnan Skyggnis en norðan hans. Austan við lðndal hækkar land til austurs að klapparbungum sem þar eru.

1.5 Náttúruminjaskrá

Aðalskráning formminja í Vogum var unnin vegna endurskoðunar aðalskipulags Sveitarfélagsins Voga¹. Í þeirri skráningu komu fram að minjar eru að finna á einum stað á svæðinu.

Lýsing á minjunum er eftirfarandi í skráningu:

¹ Sólveig Guðmundsdóttir Beck, 2007. *Aðalskráning fornleifa í Vogum, Vatnsleysustrandarhreppi, drög*. Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík.

GK-123:058, tóft óþekkt.

Mjög rofin tóft er um 710 m SA við Minni-Voga GK-128:001 og um 585 m A við Stóru-Voga 001. Tóftin stendur SSV í mosa- og lynggrónum hraunkambi.

Tóftin er gróin lúpínu og víði. Tóftin er tvískipt, um 15 m á lengd, um 7 m á breidd og snýr A-V. Tóftin er hlaðin úr torfi og grjóti og eru veggir hennar 0,5- 1,5 m á breidd og 0,2-1 m á hæð. Vestara hólf tóftarinnar er greinilegra en það eystra. Innanmál þess er um 5 m á lengd, um 2,5 m á breidd og snýr N-S. Gengið hefur verið inn í tóftina á vesturhlið. Eystra hólfíð er um 9 m á lengd og 5 m á breidd að innanmáli og snýr A-V. Enginn inngangur er sjáanlegur í þetta hólf enda hefur trúlega verið hér timburbygging eða girðing frekar en torfhús því aðeins grjóthlaðinn grunnur er eftir. Út frá NA horni tóftinnar í austur er svo grjóthlaðin undirstaða girðingar sem sést í a.m.k. 10 m frá tóft. Hlutverk tóftar er óþekkt.

Á skipulagsupprætti má sjá staðsetningu á minjum með vísan í sama númer og hér að ofan.

2 Deiliskipulag

Markmið með skipulaginu er m.a:

- Að laga byggðina að landslagi og umhverfi, og þá ekki síst klapparhryggnum Skyggni í miðju svæðisins.
- Að skipulagið marki nýjum bæjarhluta heildstætt yfirbragð í góðum tengslum við nærliggjandi byggð.
- Að skapa heilsteypa blandaða byggð, með lífvænlegum þjónustukjarna.
- Að yfirbragð byggðarinnar verði að mestu þétt lágrest aðlaðandi byggð í anda núverandi byggðar í þessum bæjarhluta. Hærri byggingar, allt að 5 hæðir verði staðsettar þannig að lágmarkstruflun verði af m.t.t. skuggavarps og útsýnisskerðingar.
- Að gatnakerfi verði öruggt, einfalt og auðskilið, með skýrri aðgreiningu milli akandi, gangandi og hjólandi umferðar.
- Áhersla er lögð á skýr tengsl við grænt umhverfi innan og utan hverfisins, og þá m.a. fyrirhugað grænt belti við núverandi austurjaðar byggðar, skv. fyrirbyggjandi drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi.

2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð hverrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

2.3 Íbúðarsvæði

2.3.1 Íbúðarhúsnæði meðfram Vogabraut

Á svæðinu meðfram Vogabraut sunnanverðri er gert ráð fyrir sjö fjölbýlishúsum. Húsin eru á tveimur hæðum og hvert þeirra með fjórum íbúðum og sérinngangi.

Samtals er um að ræða 28 íbúðir.

Aðkoma að húsunum er frá safngötu sunnan húsanna en frá henni eru tvær tengingar inn á bílastæði sem gert er ráð fyrir milli húsanna og Vogabrautar. Sú kvöð er á lóðunum að aðkoma er heimil um bílastæði sumra þeirra vegna aðkomu að öðrum húsum.

2.3.2 Íbúðarhúsnæði austan Iðndals

Á svæðinu austan Iðndals er gert ráð tveimur fjölbýlishúsum. Húsin eru á allt að fimm hæðum og er gert ráð fyrir allt að 20 íbúðum í hvoru þeirra.

Samtals er um að ræða allt að 40 íbúðir.
Byggingarnar munu sjást víða að og verða kennileiti Voga. Því er mikilvægt að vanda sérstaklega til hönnunar bygginganna.

2.3.3 Íbúðarhúsnæði umhverfis Skyggni

Á svæðinu vestan, austan og sunnan Skyggni er gert ráð fyrir sérþýli á einni hæð í blönduðum húsagerðum, einþýli- og parhús.
Samtals er um að ræða 26 íbúðir í sérþýli.
Aðkoma að húsunum er um tvær botnlangagötur sem tengjast safngötu norðan Skyggni.
Land liggur þar nokkuð lágt sunnan Skyggni og má því gera ráð fyrir að lóðir verði byggðar upp og hús hækkuð miðað við núverandi landhæðir.

2.3.4 Fjöldi og skipting íbúða

Samtals er gert ráð fyrir 94 íbúðum innan íbúðarsvæðis deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

	Húsagerð:	Fjöldi íbúða:
A.	Einþýlishús, 1 hæð	18
A.	Parhús, 1 hæð	8
B.	Fjölbýlishús, 2 hæðir	28
C.	Fjölbýlishús, 5 hæðir	40
Samtals:		94

2.4 Miðsvæði

Gert er ráð fyrir að verslunar- og skrifstofuhúsnæði verði á miðsvæðisreit í norðvesturluta svæðisins á gatnamótum Vogabrautar, Stapavegar.
Byggingum er þannig fyrir komið að þær mynda torgrymi sem snýr vel við sól og tengist vel bílastæðum, inngöngum bygginga og gönguleiðum.
Aðalbygging torgsins er norðan þess, en þar er gert ráð fyrir stjórnýslu og annarri þjónustu á allt að þremur hæðum. Byggingar á vestur- og austurjaðri torgsins eru fyrir verslun og þjónustu og verða á tveimur og þremur hæðum. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að hafa íbúðir á efri hæðum þessara bygginga.

Mikilvægt er að sem flestir eigi erindi um torgið til þess að það verði lifandi hjarta Sveitarfélagsins Voga allan ársins hring. Torgið verður því vandað fjölnota miðbæjarrými sem rúmar stærri samkomur við hátíðleg tæki en er jafnframt vistlegt allan ársins hring. Vandað verður til alls frágangs hvort heldur sem er í hönnun, vali á yfirborðsefnum, lýsingu, trjáa- og runnagróðri og götugöngnum. Nýta skal möguleika í hæðarsetningum til stöllunar í þeim tilgangi að mynda setmöguleika og ástæðu til að staldra. Gengið verður frá aðliggjandi bílastæði með vönduðum yfirborðsefnum, lýsingu og gróðri að þau nýtist á tyllidögum til stækkunar torgsins. Beint liggur við að nýta hraunklapparefni til áherslu í yfirborðsfrágang og veggheðslur.

2.5 Þjónustureitur

Gert er ráð fyrir þeim möguleika að byggja þjónustubyggingu á tveimur hæðum á 5.000 m² lóð norðan Skyggnis.

2.6 Útivistarsvæði

Með skipulaginu er stefnt að verndun sérstæðs náttúrufríbærnis, sem klapparhryggurinn Skyggur er. Með tilkomu byggðar umhverfis hann verður að gera ráð fyrir auknum ágangi á klettinn. Í því ljósi er nauðsynlegt að reyna að stýra umferð í ákveðinn farveg. Því er gert ráð fyrir stíglóða umhverfis hrygginn en að hryggurinn sjálfur verði óraskaður og náttúrulegur.

Skemmtilegar klapparbungur eru sunnan og austan fyrirhugaðra fjölbýlishúsa austan löndals sem munu vera óraskaðir en nýtast til útivistar og leikja.

2.7 Samgöngur

2.7.1 Gatnakerfi

Aðkoma akandi umferðar að svæðinu verður um þrjár tengingar við Vogabraut, Stapaveg og Löndal. Gert er ráð fyrir tveimur nýjum hringtorgum á Vogabraut, einu við gatnamót Löndals og Heiðarholts og öðru við gatnamót Vogabrautar, Stapavegar, Hafnargötu og Vatnsleysustrandarvegur.

Safngata liggur innan svæðis, á milli Stapavegar og Löndals og frá henni tvær húsagötur til suðurs.

Vogabraut liggur frá Reykjanesbraut að Vatnsleysustrandarvegi, en hún er skilgreind sem stofnbraut með 60 m veghelgunarsvæði að Löndal.

Með tilkomu hringtorgs við Löndal og Heiðarholt er Vogabraut skilgreind sem tengibraut þaðan, og er hún þar með 30 m veghelgunarsvæði.

Gert er ráð fyrir að Vogabraut verði endurhönnuð, hæðarlega hennar lagfærð og hún breikkuð úr 6 m í 7,5 m.

Gert er ráð fyrir aðkomu inn á miðsvæðið frá Vogabraut, á milli áður nefndra hringtorga. Vegna umferðaröryggis verður einungis heimilt að aka frá Vogabraut inn á miðsvæðið á leið frá þéttbýlinu, um hægri beygju. Þá verður aðeins heimilt að taka hægri beygju inn á Vogabraut þegar ekið er frá miðsvæðinu, vegna umferðaröryggis. Miðeyja verður sett á hluta Vogabrautar til að stýra þessari umferð.

Gert er ráð fyrir landslagmótun og gróðurbeltum á veghelgunarsvæði Vogabrautar sér í lagi sé þess þörf vegna hljóðstyrks frá Vogabraut.

Þar sem hæðarmunur er milli gatna og skipulagssvæðis skal ganga frá honum í endanlegt horf.

2.7.2 Stígakerfi

Svæðið nýtur góðs af nálægð við áhugaverð útivistarsvæði innan og utan hverfis. Áhersla er lögð á skýr stígatengsl við þessi svæði ásamt góðum stígatengsl við núverandi byggð umhverfis skipulagssvæðið.

2.8 Veitur

2.8.1 Rafmagn

Hitaveita Suðurnesja hf. hefur annast uppbyggingu raforkumannvirkja í Vogum og gert er ráð fyrir að svo verði áfram. Allt rafmagn á skipulagssvæðinu verður flutt með jarðstrengjum.

2.8.2 Heitt vatn

Hitaveita Suðurnesja hf. sér sveitarfélaginu fyrir heitu vatni og verður svo einnig innan skipulagssvæðisins. Hitaveitan sér um nýjar framkvæmdir, rekstur kerfisins og viðhald þess.

2.8.3 Kalt vatn

Hitaveita Suðurnesja hf. mun sjá um öflun á köldu vatni fyrir skipulagssvæðið.

2.8.4 Fráveita

Lagnakerfi skal vera tvöfalt á öllu svæðinu, þ.e. regnvatn og fráveita aðskilin. Mögulegt er að ofanvatnslausnir fyrir regnvatn verið þannig að regnvatnið skili sér út í hraun en fari ekki í lagnakerfi. Gert er ráð fyrir svæði fyrir slíka regnvatnslausn norðan löndals, syðst á skipulagssvæðinu. Fráveitulagnir fráveitu skulu vera plastlagnir, PEH lagnir eða sambærilegar. Fráveita á skipulagssvæðinu verður í samræmi við heildaráætlun um fráveitu í Sveitarfélaginu Vogum og verður fráveitu frá svæðinu komið með lögnum í fyrirhugaða safnrás. Þá skal fráveita vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingareglugerð nr. 441/1998.

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. parhús, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

3.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

3.4 Svalir

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 metra út fyrir húshlið og 2,0 metra út fyrir byggingarreit.

3.5 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998 í hverju tilviki.

3.6 Bílastæði og bílgeymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998.

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Innan byggingarreits skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla.

Á lóðum parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílgeymslu fyrir hverja íbúð. Á lóðum fjölbýlishúsa austan lóndals er gert ráð fyrir hluti bílastæða geti verið í bílakjallara. Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð ofnjarðar og einu í bílakjallara, eða tveimur bílastæðum ofanjarðar. Þá skal við hvort fjölbýlishús gera ráð fyrir einu gestabílastæði sem hentar þörfum fatlaðra. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar.

3.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð nr. 441/1998.

Skipulagssvæðið er allt á hrauni og skal leitast við að leyfa klöppum og sérstæðum hraunmyndunum að halda sér innan lóða.

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

4 Sérákvæði

4.1 *Almennt*

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Byggingarreitur er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreits.

4.2 *A1 – Einbýlishús, 1 hæð*

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæð húsa skal vera að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Þar sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 50% húss vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,4.

4.3 *A2 – Parhús, 1 hæð*

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæð húsa skal vera að hámarki 5,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Þar sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 50 % húss vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,45.

4.4 *B – Fjölbýlishús, 2 hæðir*

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum. Hæð húsa skal vera að hámarki 7,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Það sem bindandi byggingarlína er skal a.m.k. 50% húss vera við þá línu. Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,5.

4.5 *C – Fjölbýlishús, 5 hæðir*

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á fimm hæðum. Hæð húsa skal vera að hámarki 16,0 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti.

Gert er ráð fyrir möguleika á bílgeymslu neðanjarðar innan lóðar og er skilgreindur byggingarreitur fyrir bílgeymsluna. Innan byggingarreits neðanjarðar er heimilt að reisa bílgeymslu fyrir allt að 20 bíla. Hæð bílgeymslu er að hámarki 3 m.

Nýtingarhlutfall lóða skal að hámarki vera 0,9. Flatarmál bílgeymslu telst ekki með til útreiknings á nýtingarhlutfalli. Heimilt er að fullnýta byggingarreiti fyrir bílgeymslur.

4.6 *D1 – Miðbæjarstarfsemi*

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingar fyrir miðbæjarstarfsemi á tveimur hæðum. Hæð húsa skal vera að hámarki 7,5 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Grunnflötur jarðhæða skal á hámarki vera 1.500 m². Heimilt er að hafa íbúðir á efri hæð bygginga.

4.7 D2 – Miðbæjarstarfsemi

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingar fyrir miðbæjarstarfsemi á þremur hæðum. Hæð húsa skal vera að hámarki 10,0 metrar yfir gólfkóta jarðhæðar. Sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti. Grunnflötur jarðhæða skal á hámarki vera 3.000 m². Heimilt er að hafa íbúðir á efri hæðum bygginga.

4.8 E – Þjónustustarfsemi

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingar fyrir þjónustustarfsemi á tveimur hæðum. Hæð húsa skal vera að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Grunnflötur jarðhæða skal á hámarki vera 2.000 m².