

**VOGAR Í VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI  
ÍBÚÐARLÓÐIR VIÐ MIÐDAL,  
HEIÐARDAL, LYNGDAL OG LEIRDAL  
DEILISKIPULAG**

**SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR**

ÚTGÁFA 0.1  
13.07.2005

## 1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

### 1.0 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íbúðarlóðir fyrir einbýlishús, parhús og raðhús við Miðdal, Heiðardal og Lyngdal, sem og 3 nýjar lóðir fyrir einbýlishús við Leirdal. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir íbúðarbyggð í Miðdal og Leirdal, en tillaga að breytingu á aðalskipulagi gerir ráð fyrir lengingu Leirdals og stækkun svæðisins til austurs sem nemur einni húsagötu.

**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.**

#### 0.1 Breyting 13.07.2005

**Breyting gerð á kafla 2.4. Breytingin felst í því að í stað þess að gera ráð fyrir bílgeymslum við allar sérbýlisíbúðir, þá er ekki lengur gert ráð fyrir bílgeymslum við raðhús í Miðdal. Ákvæði um bílgeymslur í sérbýli eru að öðru leyti óbreytt.**

### 1.1 Afmörkun skipulagssvæðis.

Svæðið afmarkast af íbúðarbyggð við Fagradal til vesturs, athafnasvæði við löndal til norðurs, opnu svæði til austurs og íbúðar við Leirdal til suðurs.

### 1.2 Umferð

Aðkoma að svæðinu er frá Stapavegi um Leirdal sem lengist um rúmlega 100 metra.

### 1.3 Umhverfi, leiksvæði og göngustígar

Samfellt útivistarsvæði liggur norðan íbúðarlóðanna og aðskilur þær frá aðliggjandi athafnalóðum. Vestast í svæðinu er gert ráð fyrir leiksvæði og stígur mun liggja um það endilangt í skjóli grasmanar við mörk athafnalóðanna. Jafnframt er gert ráð fyrir stíg í opnu svæði austan byggðarinnar.

### 1.4 Fjöldi íbúða.

Samtals er gert ráð fyrir 32 nýjum lóðum fyrir einbýlishús innan deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Húsagerð:	Nýjar íbúðir:
A. Einbýlishús, 1 hæð	..... 16
B. Parhús, 1 hæð	..... 8
C. Raðhús, 1 hæð	..... 23

Samtals: ..... 47

## 2. ALMENNIR SKILMÁLAR.

### 2.0 Almenn.

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

### 2.1 Hönnun og uppdrættir.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

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. byggingarreglugerð (441/1998).

Íbúðir einbýlishúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu.

### 2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar 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). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

### 2.3 Sorpgeymslur.

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

### 2.4 Bílastæði.

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

Á lóðum skal koma fyrir þremur bílastæðum fyrir hverja íbúð í sérbýli. Í einbýlishúsum og parhúsum skal ávallt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla. **Raðhús skulu ýmist vera með eða án bílgeymslu.**

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

## 2.5

### Frágangur lóða.

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

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 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 bæjarlandinu 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 nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

**3.0 Almenn.**

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Æskilegt er þar sem innangengt er í bílageymslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir.

Útlínur á skýringarmyndum sýna efstu mörk húss.

Byggingarreitur er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreits að götu. Minnst 50% framhliðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu.

Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

**3.1 A – Einbýlishús, 1 hæð.**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.3, þannig verði t.d. einbýlishús á 750 m<sup>2</sup> lóð því ekki stærra en 225 brúttó m<sup>2</sup> (þ.m.t. bílageymsla).

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti.

**3.2 B – Parhús, 1 hæð og ris.**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.35, þannig verði t.d. parhús á 650 m<sup>2</sup> lóð því ekki stærra en 227 brúttó m<sup>2</sup> (þ.m.t. bílageymsla).

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti.

**3.2 C – Raðhús, 1 hæð og ris.**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.4, þannig verði t.d. raðhús á 550 m<sup>2</sup> lóð því ekki stærra en 220 brúttó m<sup>2</sup> (þ.m.t. bílageymsla).

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsupprætti.