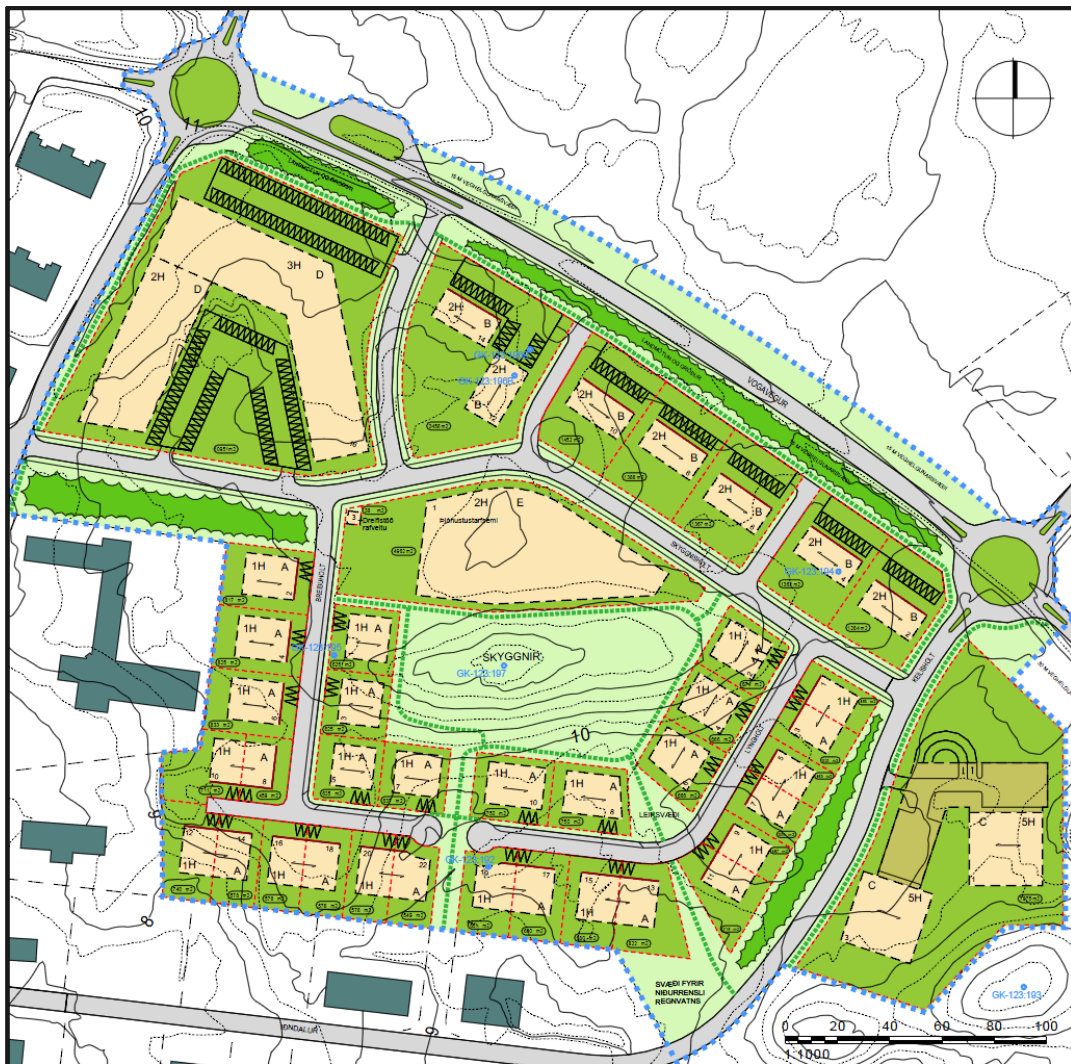




SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR MIÐSVÆÐI DEILISKIPULAG

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.1

26.03.2009. SAMÞYKKT DEILISKIPULAG

16.05.2017. UPPFÆRT OG BREYTT DEILISKIPULAG

UNNIÐ FYRIR SVEITARFÉLAGIÐ VOGA



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 Minjar.....	4
2 Deiliskipulag	5
2.1 Lóðir	5
2.2 Byggingarreitir	5
2.3 Íbúðarsvæði.....	5
2.3.1 Íbúðarhúsnæði við Skyggnisholt	5
2.3.2 Íbúðarhúsnæði við Keilisholt	6
2.3.3 Íbúðarhúsnæði umhverfis Skyggni, Breiðuholt og Lyngholt.....	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	8
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
2.9 Varðveisla minja	8
3 Almennir skilmálar	10
3.1 Almennt	10
3.2 Hönnun og uppdrættir	10
3.3 Mæliblöð og hæðarblöð	10
3.4 Svalir	10
3.5 Sorpgeymslur	10
3.6 Bílastæði og bílgeymslur.....	11
3.7 Frágangur lóða	11
4 Sérákvæði	12
4.1 Almennt	12
4.2 A1 – Einbýlishús, 1 hæð	12
4.3 A2 – Parhús, 1 hæð.....	12
4.4 B – Fjölbýlishús, 2 hæðir.....	12
4.5 C – Fjölbýlishús, 5 hæðir	12
4.6 D1 – Miðbæjarstarfsemi.....	13
4.7 D2 – Miðbæjarstarfsemi.....	13
4.8 E – Þjónustustarfsemi	13
4.9 F – Dreifistöð rafveitu.....	13

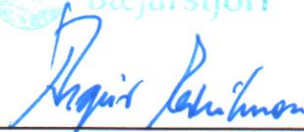
Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi var samþykkt í umhverfis- og skipulagsnefnd þann

22.08.2017

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Voga þann

30.08.2017

 Vogar
Bæjarstjóri


Bæjarstjórinn í Vogum

Deiliskipulagsbreyting þessi öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 04.10.2017

12.05.2017.

Breyting á deiliskipulagi og uppfærsla felst í eftirfarandi:

- Bætt er við götunöfnum og húsnúmerum innan skipulagssvæðisins í greinargerð og á deiliskipulagsuppdrátt.
- Í stað fjögurra einbýlishúsalóða og tveggja parhúsalóða sunnan Lyngholts er gert ráð fyrir fimm parhúsalóðum.
- Í stað tveggja einbýlishúsalóða og einnar parhúsalóðar sunnan Breiðuholts er gert ráð fyrir þremur parhúsalóðum.
- Bætt er við 38 m² lóð og byggingarreit fyrir dreifistöð rafveitu við Skyggnisholt 3 ásamt því að skilmálar eru settir fyrir bygginguna. Vegna nýrrar lóðar minnkar lóð við Skyggnisholt 1 úr 5.000 m² í 4.962 m².
- Gert er ráð fyrir 6 íbúðum innan hvers byggingarreits (B) fyrir fjölbýlishús við Skyggnisholt en áður var aðeins gert ráð fyrir 4 íbúðum innan hvers byggingarreits. Fjölbýlishúsin eru sjö og því fjölgar íbúðum um 14, úr 28 í 42.
- Bætt er við upplýsingum úr deiliskráningu fornminja í greinargerð og á deiliskipulagsuppdrátt. Þá er bætt við skilmálum vegna framkvæmda í nánd við fornminjar og að samráð skuli haft við Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda.
- Uppfærðar eru upplýsingar og tilvísarnir í lög og reglugerðir.
- Uppfærðar eru upplýsingar og tilvísanir í gildandi aðalskipulag.

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir 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, Vogavegi, lóðum við löndal og klapparbungum sem liggja austan við löndal. 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 löndal, 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. Vatnsbólið 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 2008-2028 og er í því gert ráð fyrir miðsvæði, íbúðarsvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir og opnu svæði til sérstakra nota á deiliskipulagssvæðinu. Nánari umfjöllun má finna í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

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 Skyggis en norðan hans. Austan við löndal hækkar land til austurs að klapparbungum sem þar eru.

1.5 Minjar

Deiliskráning fornminja hefur farið fram innan skipulagssvæðisins¹. Innan skipulagsreitsins voru skráðar fimm fornleifar og að auki ein fornleif sem er um 20 m suðaustan við mörk hans, alls voru því skráðar sex fornleifar. Miðsvæðis á reitnum er hóllinn Skyggfir GK-123:197 sem er fremur lágur en ílangur hóll. Til er sögn um huldufólk í hólum. Efst á honum er gróin grastorfa og laust grjót þar í. Ekki er útilokað að í torfunni sé útflatt mannvirki, smalakofi eða varða. Ekki eru fyrirhugaðar byggingar uppi á háhólum en hann er engu að síður skilgreindur í stórhættu vegna framkvæmda eins og aðrar minjar innan úttektarsvæðisins. Meðfram Skyggfir að norðanverðu liggja grónar götur GK-123:195 á 130 m löngum kafla. Ekki er ljóst á hvaða leið göturnar eru eða hvort þær eru eingöngu fjárgötur. Tvær grjótpústir voru skráðar (GK-123:192, GK-123:194). Hlutverk þeirra er ekki þekkt og virðast þær ungar að árum og óvíst að þær séu nógu gamlar til að geta talist til fornminja. Þá voru skráðar mógrafir GK-123:196 sunnan við Vogaveg. Lítil og fá mógrafasvæði eru á Vatnsleysuströnd enda víðast stutt niður á hraun þar sem jarðvegur er. Greinilegustu ummerkin um mótekjuna eru suðaustast á mógrafasvæðinu, í viki inn í lágt hraunholt. Fleiri mógrafir kunna að hafa verið til vesturs, innan skipulagsreitsins, en þar er talsvert jarðvegsrof sem gæti hafa byrjað með móskurði. Greinileg og gróin þúst GK-123:193 er á hól 22 m norðvestan við Gvendarstekk 126. Stekkurinn er sýndur á minjakorti aftast í skýrslunni en hann er ekki í hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Ekki er vitað hvaða mannvirki var í þústinni en líklegt verður að teljast að þar hafi verið smalakofi. Þar hefur smalin hafst við sem sat fé í Gvendarstekk. Þústin er 20 m suðaustan við mörk skipulagsreitsins og ætti því að vera auðvelt að komast hjá því að raska henni. Hún er engu að síður skilgreind í hættu og mikilvægt er að vekja athygli á staðsetningu hennar þegar framkvæmdir hefjast innan reitsins.

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

Í kafla 2.9, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði þessa.

¹ Kristbjörg Þórsdóttir. Deiliskráning fornleifa á miðsvæði í Vogum. Fornleifastofnun Íslands FS645-17021. Reykjavík 2017.

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 lágreist 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 skipulagsuppdraetti og stærð hvernar 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 skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

2.3 Íbúðarsvæði

2.3.1 Íbúðarhúsnæði við Skyggnisholt

Á svæðinu meðfram Vogavegi sunnanverðum er gert ráð fyrir sjö fjölbýlishúsum. Húsin eru á tveimur hæðum og hvert þeirra með sex íbúðum og sérinngangi.

Samtals er um að ræða allt að 42 íbúðir.

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

2.3.2 Íbúðarhúsnæði við Keilisholt

Á svæðinu austan Keilisholts 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, Breiðuholt og Lyngholt.

Á svæðinu vestan, austan og sunnan Skyggni er gert ráð fyrir sérbýli á einni hæð í blönduðum húsagerðum, einbýli- og parhús. Samtals er um að ræða 30 íbúðir í sérbýli. Aðkoma að húsunum er um tvær botnlangagötur, Breiðuholt að vestan og Lyngholt að austan, sem tengjast Skyggnisholti 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. Þar sem landhalli er mikill á lóðum verða lóðir jafnaðar út eins og þurfa þykir í hverju tilfalli, svo hægt sé að koma byggingum þar fyrir með góðu móti.

2.3.4 Fjöldi og skipting íbúða

Samtals er gert ráð fyrir 112 íbúðum innan íbúðarsvæðis deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

	Húsagerð:	Fjöldi íbúða:
A.	Einbýlishús, 1 hæð	12
A.	Parhús, 1 hæð	18
B.	Fjölbýlishús, 2 hæðir	42
C.	Fjölbýlishús, 5 hæðir	40
Samtals:		112

2.4 Miðsvæði

Gert er ráð fyrir að verslunar- og skrifstofuhúsnæði verði á miðsvæðisreit í norðvesturluta svæðisins, á gatnamótum Vogavegar og Stapavegar. Byggingum er þannig fyrir komið að þær mynda torgrými sem snýr vel við sól og tengist vel bílastæðum, inngöngum bygginga og gönguleiðum. Aðalbygging torgsins er norðan þess, en þar er gert ráð fyrir stjórnsýslu 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 götugögnum. 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 þjónustubyggingu á tveimur hæðum á 4.962 m² lóð norðan Skyggnis, við Skyggnisholt. Í norðvestur horni svæðisins er 38 m² lóð fyrir dreifistöð rafveitu.

2.6 Útivistarsvæði

Með skipulaginu er stefnt að verndun sérstæðs náttúrufyrirbæris, sem klapparhryggurinn Skyggnir 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 stígslóða 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 útvisar og leikja.

2.7 Samgöngur

2.7.1 Gatnakerfi

Aðkoma akandi umferðar að svæðinu verður um þrjár tengingar við Vogaveg, Stapaveg og löndal. Gert er ráð fyrir tveimur nýjum hringtorgum á Vogavegi, einu við gatnamót Keilisholts og Heiðarholts og öðru við gatnamót Vogavegar, Stapavegar, Hafnargötu og Vatnsleysustrandarvegar. Safngatan Skyggnisholt liggur innan svæðis, á milli Stapavegar og löndals og frá henni tvær húsagötur til suðurs, Breiðuholt og Lyngholt.

Vogavegur liggur frá Reykjanesbraut að Vatnsleysustrandarvegi, en gatan er skilgreind sem stofnbraut með 60 m veghelgunarsvæði að löndal. Með tilkomu hringtorgs við Keilisholt og Heiðarholt er Vogavegur skilgreindur sem tengibraut þaðan, og er gatan þar með 30 m veghelgunarsvæði. Gert er ráð fyrir að Vogavegur verði endurhannaður, hæðarlega götunnar lagfærð og hún breikkuð úr 6 m í 7,5 m.

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

Gert er ráð fyrir landslagmótun og gróðurbeltum á veghelgunarsvæði Vogavegar, sér í lagi sé þess þörf vegna hljóðstyrks frá Vogavegi.

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

HS veitur 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

HS veitur 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

Sveitarfélagið Vogar 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. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.9 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.5 eru fimm fornminjar skráðar innan skipulagssvæðisins. Minjar þessar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsuppdraetti.

Skv. minjaskráningu eru allar fornleifar sem fundust innan skipulagssvæðisins talðar í hættu eða stórhættu vegna mögulegra framkvæmda. Ennfremur segir í minjaskráningu:

Það er hlutverk Minjastofnunar Íslands að leggja mat á gildi minjanna sem skráðar voru innan skipulagsreitsins og úrskurða um hvort áhrif framkvæmda á fornleifarnar séu ásættanleg og þá til hvaða mótvægisáðgerða gæti þurft að grípa.

Vegna þessa er með öllu óheimilt að ráðast í framkvæmdir í nánd við minjar innan skipulagssvæðisins nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands

Að lokum er minnt á það sem segir í 24. grein laga um menningarminjar: Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

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, byggingarreglugerð 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. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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 kafla 6.12 byggingareglugerðar nr. 112/2012 í hverju tilviki.

3.6 *Bílastæði og bílgeymslur*

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012 í hverju tilviki.

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 löndals er gert ráð fyrir hluti bílastæða geti verið í bílakjallara. Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð ofnajarðar 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 7.2 í byggingareglugerð nr.112/2012.

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

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

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 deiliskipulagsuppdraetti. 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 deiliskipulagsuppdraetti. 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 deiliskipulagsuppdraetti. 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 deiliskipulagsuppdraetti.

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 deiliskipulagsuppdraetti. 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 deiliskipulagsuppdraetti. 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.

4.9 F – Dreifistöð rafveitu

Innan byggingarreits er heimilt að reisa dreifistöð rafveitu. Hæð byggingar skal vera að hámarki 3,0 m yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Grunnflötur byggingar skal á hámarki vera 25 m².