



SELTJARNARNESBÆR

## BYGGGARÐAR – DEILISKIPULAG



október 2012

Útgáfa 1.2 með breytingum dags. 13.2.2013

### Greinargerð og skipulagsskilmálar

Unnið fyrir Seltjarnarnesbæ

FRUMHÖNNUN ehf  
SKIPULAG OG RÁÐGJÖF

Örn Þór Halldórsson, arkitekt faf



VA ARKITEKTAR

**EFNISYFIRLIT**

<b>SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS.....</b>	<b>4</b>
<b>1 GREINARGERÐ .....</b>	<b>6</b>
1.0 ALMENNT .....	6
1.1 MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS, EIGNARHALD Á LANDI .....	6
1.2 YFIRLIT.....	6
1.3 FORSENDUR.....	6
1.4 MARKMIÐ.....	7
1.5 STEFNUMÖRKUN .....	7
1.6 DEILISKIPULAGSTILLAGAN.....	7
1.6.1 Yfirbragð byggðar .....	7
1.6.2 Húsagerðir .....	7
1.6.3 Fjöldi íbúða og stærðir.....	7
1.6.4 Hæðir húsa .....	8
1.6.5 Nýtingarhlutfall.....	8
1.6.6 Leiksvæði .....	8
1.6.7 Umferð .....	8
1.7 GÖGN SKIPULAGSINS .....	8
<b>2 ALMENNIR SKILMÁLAR.....</b>	<b>8</b>
2.0 ALMENNT .....	8
2.1 LANDNOTKUN .....	9
2.2 UMFERÐARKERFI .....	9
2.2.1 Götur.....	9
2.2.2 Akfærir göngu- og hjólastígar .....	9
2.2.3 Göngu- og hjólastígar .....	9
2.2.4 Bílastæði .....	9
2.3 MANNVIRKI OG LÓÐIR .....	9
2.3.1 Uppdrættir .....	9
2.3.2 Hönnun húsa og lóða.....	10
2.3.3 Frágangur lóða .....	10
2.3.4 Girðingar og skjólveggir á lóðum .....	10
2.3.5 Leikvellir .....	10
2.3.6 Sorpgeymslur .....	10
2.4 BYGGINGARMAGN OG NÝTINGARHLUTFALL .....	11
2.4.1 Óbundin og bundin byggingarlína .....	11
2.4.2 Byggingarreitur .....	11
2.4.3 Hæðir húsa .....	11
2.5 HÚSGERÐIR .....	11
2.5.1 Einbýlishús.....	11
2.5.2 Raðhús.....	12
2.5.3 Fjölbýlishús .....	12
2.6 OPIN SVÆÐI .....	12
2.6.1 Götu- og stígarými.....	12
2.6.2 Leikvellir .....	12
2.6.3 Borholur .....	12

---

<b>3</b>	<b>SÉRSKILMÁLAR .....</b>	<b>12</b>
3.1	Lóð 1.....	12
3.2	Lóð 2.....	13
3.3	Lóð 3.....	13
3.4	Lóð 4.....	13
3.5	Lóð 5.....	14
3.6	Lóð 6.....	14
3.7	Lóð 7.....	15
3.8	Lóð 8.....	15
3.9	Lóð 9.....	15
3.10	Lóð 10 .....	16
3.12	Lóð 12 .....	16
3.13	Lóð 13 .....	17
3.14	Lóð 14 .....	17
3.15	Lóð 15 .....	17

## Samþykkt deiliskipulags

Tillaga að deiliskipulagi Bygggarðasvæðis á Seltjarnarnesi var auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hinn \_\_\_\_\_ til og með \_\_\_\_\_.

Frestur til að skila inn athugasemdum var til og með \_\_\_\_\_.

Deiliskipulag Bygggarðasvæðis var samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd Seltjarnarness hinn \_\_\_\_\_ og í bæjarstjórn hinn \_\_\_\_\_.

---

Fyrir hönd Seltjarnarnesbæjar

Lóðarstærðir, hæðarsetning, númer lóða, fyrirkomulag gróðurs, útivistarsvæða og umferðarmannvirkja s.s. bílastæða og stíga eru leiðbeinandi og geta tekið einhverjum breytingum við nánari hönnun án þess að það teljist breyting á deiliskipulagi.

Nákvæmar lóðarstærðir og endanleg hæðarsetning kemur fram á mæliblöðum

### Samþykktir og breytingar á skipulagi

#### Breytingar: Útgáfa 1. 2. dags. 13.2.2013

Í kjölfar athugasemda sem bárust við auglýsta deiliskipulagstillögu voru gerðar eftirfarandi óverulegar breytingar á greinargerð og uppdráttum:

- 1) Lóðir, helgunarsvæði og byggingarreitir afmarkaðir fyrir borholuhús.
- 2) Hámarkshæð merkt inn á þverskurðarmyndir skýringaruppdráttar.
- 3) Settur inn texti um forkaupsrétt sveitarfélaga í kafla 1.0 almennt og kafla 2.0 almennt.
- 4) Settur inn texti um helgunarsvæði við borholur í kafla 2.6.3 Borholur.
- 5) Stærðarmörk bygginga ofanjarðar á borholulöðum færð inn í sérskilmála.



# 1 Greinargerð

## 1.0 Almennt

Bæjarstjórn Seltjarnarness hefur ákveðið að láta vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svonefnt Bygggarðasvæði vestast á Seltjarnarnesi. Tillagan er unnin á grundvelli Aðalsskipulags Seltjarnarness 2006-2024 og verkefnislýsingar Seltjarnarnesbæjar, dags. í mars 2012. Ekki er í gildi heildstætt deiliskipulag yfir svæðið.

Þessi tillaga að deiliskipulagi er lögð fram í formi greinargerðar, skipulagsskilmála og skipulagsuppdráttar í mkv. 1:1000. ásamt skýringaruppdráttum og -myndum er gefa nánar til kynna hvernig fyrirhuguð byggð gæti hugsanlega litið út.

Vegna sérstakra aðstæðna á deiliskipulagssvæðinu er vakin athygli á 49. gr.

Skipulagslaga nr. 123/2010 en þar segir í 1.mgr.: „Við gildistöku skipulagsáætlana samkvæmt lögum þessum eignast sveitarstjórn forkaupsrétt að fasteignum sem henni er nauðsynlegt að fá umráð yfir til þess að framkvæma skipulag.“

## 1.1 Mörk skipulagssvæðis, eignarhald á landi

Skipulagssvæðið, sem er um 3,5 ha að stærð, er yst á Seltjarnarnesi og afmarkast af Sefgördum til austurs, Norðurströnd til norðurs, opnu útivistarsvæði til vesturs og Lækningaminjasafni Íslands og geymslusvæði bæjarins til suðurs. Landið er allt í byggð og í eigu bæjarins og annarra aðila.

## 1.2 Yfirlit

Landsvæðið sem skipulagið nær til hefur í tímans rás byggst upp sem iðnaðarsvæði. Í eldra aðalskipulagi var það skilgreint sem slíkt. Í núgildandi aðalskipulagi hefur landnotkun verið breytt í íbúðarsvæði.

Um er að ræða þá samfelldu byggð sem nær lengst til vesturs á Seltjarnarnesi, vestan Sefgarða. Byggðin er umgirt opnu svæði og hafi á þrjá vegu. Land hallar lítillega til norðurs. Mikið útsýni er frá svæðinu í allar áttir, ýmist til sjávar og fjalla eða inn yfir höfuðborgina.

Í dag eru iðnaðarhús af ýmsum toga innan marka deiliskipulagssvæðisins, byggð á árunum 1966 til 1996. Fyrsta húsið, sem reist var á svæðinu samkvæmt núverandi skipulagi var prentsmiðja. Síðan hefur ýmis konar starfsemi verið stunduð á staðnum. Lengst af var Borgarplast áberandi sem og starfsemi bæjarins m.a. áhaldahús og bæjarskrifstofur. Í dag eru þarna m.a. tvö bílaverkstæði, bílþvotta- og bónstöð, geymsluhúsnæði af ýmsum toga ásamt verkstæðum og vinnustofum. Einnig hefur menningarstarfsemi hreiðrað um sig á reitnum, bæði vísir að leikhúsi og vinnustofur listamanna.

Tvær virkar borholur eru innan marka deiliskipulagssvæðisins og ein rétt utan þess. Þessar borholur eru virkar og sjá bæjarbúum fyrir heitu vatni. Yfir þeim eru dæluhús. Þótt ekki hafi verið markaðar sérstakar lóðir um þessar borholur eru skilgreind sérstök helgunarsvæði um þær til þess að unnt sé að starfrækja þær og halda nauðsynlegum búnaði við með eðlilegum hætti. Deiliskipulagstillagan virðir þær kröfur sem settar eru um borholur á staðnum.

Unnin hefur verið húsakönnun fyrir svæðið og er hún fylgirit með deiliskipulagstillögunni.

## 1.3 Forsendur

Tillagan er unnin á grundvelli Aðalsskipulags Seltjarnarness 2006-2024 og verkefnislýsingar Seltjarnarnesbæjar, dags. í mars 2012.

Tillagan tekur mið af stefnumörkun bæjarstjórnar og samkomulagi hennar við aðra landeigendur.

Engar friðaðar byggingar né þekktar fornminjar eru á deiliskipulagssvæðinu. Ekki er gert ráð fyrir að upp komi hljóðvistarvandamál með nýrri byggð.

## 1.4 Markmið

Meginmarkmið með gerð deiliskipulags fyrir Byggarðasvæðið er að útfæra þar íbúðarbyggð í samræmi við gildandi aðalskipulag og aðrar, áður nefndar forsendur.

Leitað verður fyrirmynda að nokkru leyti í þeirri byggð, sem fyrir er norðanmegin á Nesinu. Leitast verður við að móta nýja byggð þannig að hún verði órofa hluti bæjarins og falli vel að aðliggjandi byggð og útivistasvæði. Reynt verður að tryggja náttúruútsýni úr sem flestum íbúðum, en að sama skapi leitað leiða til að skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum.

## 1.5 Stefnumörkun

Stefnumörkun bæjarstjórnar um deiliskipulag á Byggarðasvæði liggur meðal annars fyrir í samkomulagi milli Seltjarnarnesbæjar og lóðarhafa (landeigenda?) á svæðinu. Þar eru eftirfarandi áhersluatriði sett í forgrunn:

- „Nýtingarhlutfall svæðisins miðist við 0,6 ofanjarðar en að hámarki 0,79 með bílakjöllurum og kjöllurum á svæðinu.
- Á svæðinu verði skipulögð blönduð byggð einbýlishúsa-, raðhúsa og fjöleignarhúsa.
- Hæð húsa verði ein, tvær eða þrjár hæðir.
- Samsetning húsa og húsagerða skal miðast við að fyrrgreint nýtingarhlutfall náist.
- Fjöleignarhús, sem ná þremur hæðum, mega rísa á um 20% af flatarmáli svæðisins en miðað er við að staðsetning þeirra verði í miðju svæðisins, þó þannig að vestari mörkin verði við núverandi Byggarðagötu með það fyrir augum að hún nýtist áfram.
- Fjöldi þriggja hæða húsa verði ekki fleiri en tvö til þrjú talsins, skv. nánari útfærslu í deiliskipulagi.
- Miðað er við að lægri húsin, eins til tveggja hæða, verði á jöðrum svæðisins, þ.á.m. við Sefgarða.
- Á syðsta hluta svæðisins þarf að taka tillit til þess að byggðin falli sem best að aðliggjandi útivistarsvæði.
- Þar sem kjallari verður undir húsum er heimilt að hæð kjallara verði allt að 1,50 m ofanjarðar. Byggingarmagn bílastæðakjallara reiknast ekki með í nýtingarhlutfallinu 0,6 heldur er til viðbótar því.
- Íbúðagerðir verði eins fjölbreyttar og kostur er, allt frá minni gerð íbúða (fyrir fyrstu kaup og eldra fólk sem vill minnka við sig) upp í fjölskylduíbúðir.“

## 1.6 Deiliskipulagstillagan

### 1.6.1 Yfirbragð byggðar

Gert er ráð fyrir að öll núverandi hús á svæðinu verði fjarlægð og ný íbúðarbyggð rísi í staðinn á 15 lóðum. Miðað er við að framkvæmdin geti gerst í fleiri áföngum og að fyrri áfangar verði á austurhluta svæðisins en seinni áfangar á þeim vestari. Ný byggð verður með svipuðu yfirbragði og nærliggjandi byggð á norðanverðu Seltjarnarnesi.

Reynt verður að haga byggð þannig að skjólmyndun í aðalvindáttum sé auðveld næst húsum.

### 1.6.2 Húsagerðir

Í tillögunni er gengið út frá hefðbundnum húsagerðum, einbýlishúsum, raðhúsum og lágrestum, sambyggðum fjölbýlishúsum. Byggð verður á einni til þremur hæðum.

### 1.6.3 Fjöldi íbúða og stærðir

Íbúðarfjöldi getur verið breytilegur. Á það einkum við um íbúðir í fjölbýlishúsunum þar sem fjöldi íbúða ræðst af því hvernig íbúðir skiptast í stærðarflokka. Til þess að fá fram viðmiðunarfjölda íbúða í fjölbýlishúsum er nauðsynlegt að gera áætlun á grundvelli meðalstærðar íbúða og heildarbyggingarmagns á viðkomandi lóð.

Í tillögunni er gert ráð fyrir 3 fjölbýlishúsum á 3 lóðum númer 9, 10 og 15. Miðað er við að meðstærð íbúða í fjölbýli sé 125 m<sup>2</sup> brúttó en án geymslu í kjallara og bílageymslu ef til

kemur. Miðað við heildarbyggingsmagn á hverri lóð eru með þessum hætti 39 íbúðir á lóð númer 9, 41 íbúð á lóð númer 10 og 34 íbúðir á lóð númer 15.

Reiknað er með 16-24 íbúðum í 4 raðhúsallengjum á 4 lóðum númer 11, 12, 13 og 14, 4-6 íbúðum í hverju húsi. Viðmiðunarstærð hverrar íbúðar er um 250 m<sup>2</sup>.

Í tillögunni er einnig gert ráð fyrir að 8 íbúðir rísi í 8 einbýlishúsum á 8 lóðum númer 1 - 8. Miðað er við að hvert hús geti orðið 360 m<sup>2</sup> að hámarki og ekki er gert ráð fyrir aukaíbúðum í húsunum.

#### 1.6.4 Hæðir húsa

Fjölbýlishús verða 2 – 3 hæðir, raðhús verða 2 hæðir og einbýlishús verða 1 – 2 hæðir.

Kjallarar eru leyfðir undir húsum í samræmi við skilmála í köflum 2 og 3 hér á eftir.

Ný byggð er lægst við jaðra svæðis að núverandi byggð og opnum útivistarsvæðum og er hæst á miðju svæðinu og norðvestast þar sem landhæð er minnst. Ný byggð rís hvergi hærra en núverandi byggð.

#### 1.6.5 Nýtingarhlutfall

Miðað er við að nýtingarhlutfall á svæðinu í heild fari ekki yfir 0.6 ofan jarðar. Byggingarmagn í kjöllum reiknast sérstaklega. Hámarksnýtingarhlutfall neðan jarðar er 0.19. Um nýtingarhlutfall einstakra lóða er fjallað í kafla 3. Sérskilmálar.

#### 1.6.6 Leiksvæði

Leiksvæði fyrir yngstu börnin eru almennt innan lóða, útbúin í samræmi við stærð bygginga og fjölda íbúða á hverri lóð fyrir sig.

Sameiginlegt opið leik- og dvalarsvæði fyrir hverfið í heild er komið fyrir í suðurjaðri deiliskipulagssvæðisins, í beinum tengslum við aðliggjandi útivistarsvæði.

#### 1.6.7 Umferð

Ný gata er lögð um svæðið á svipuðum stað og Bygggarðar eru nú. Nýja gatan er sveigð meira en núverandi gata til austurs áður en hún mætir Norðurströnd, aðallega sem viðleitni til að draga út áhrifum nokkuð tíðs vindstrengs úr norðri, sbr. samantekt Haraldar Ólafssonar frá 2006: „Vindafar í fyrirhuguðu íbúðahverfi sunnan bæjarstæðis Bygggarða á Seltjarnarnesi“

Akfærir stígar, sem einnig eru ætlaðir gangandi og hjólandi umferð, liggja að bílastæðum íbúðarhúsa. Annarsveggar frá hinni nýju götu og hinsveggar frá Sefgörðum (Safnatröð). Gert er ráð fyrir bílastæðum á lóðum sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa en einnig í bílageymslum, neðanjarðar, undir fjölbýlishúsum og garðsvæðum þeirra.

Aðalgönguleiðir liggja eftir gangstéttum meðfram nýrri götu og eftir akfærum stígum og öðrum göngu- og hjólastígum.

### 1.7 Gögn skipulagsins

Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar.

Deiliskipulagsuppráttur í kvarða 1:1000.

Skýringaruppráttur.

## 2 Almennir skilmálar

### 2.0 Almennt

Eftirfarandi almennir skilmálar gilda um alla þætti deiliskipulagsins eftir því sem við á.

Vegna sérstakra aðstæðna á deiliskipulagssvæðinu er vakin athygli á 49. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 en þar segir í 1.mgr.: „Við gildistöku skipulagsáætlana samkvæmt lögum þessum eignast sveitarstjórn forkaupsrétt að fasteignum sem henni er nauðsynlegt að fá umráð yfir til þess að framkvæma skipulag.“



## 2.1 Landnotkun

Einungis leyfðar íbúðir innan marka skipulagssvæðisins.

Undantekning frá þessu ákvæði gildir um mannvirki sem tilheyra tveimur borholum og helgunarsvæðum þeirra sem til staðar eru. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á starfrækslu þessarar borhola.

## 2.2 Umferðarkerfi

Aðkoma að húsum á deiliskipulagssvæðinu er um Norðurströnd og Sefgarða (Safnatröð). Annars vegar er aðkoma að fjölbýlishúsum á lóðum númer 9 og 15 beint frá Norðurströnd og hins vegar er farið um nýja götu og Sefgarða (Safnatröð) inn á akfæra stíga sem leiða að bílastæðum við húsdyr.

### 2.2.1 Götur

Ein gata liggur um deiliskipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir nýrri götu sem liggur nokkurn veginn í norður/suður eins og gatan Bygggarðar gerir í dag en hefur ekki nákvæmlega sömu legu. Ný gata tengist Norðurströnd og tekur sveig til suðurs. Við hana eru 79 almenn bílastæði. Í efstu gatnamótum götunnar er gert ráð fyrir litlu hringtorgi til að auðvelda þeim brottakstur sem villast inn í götuna sem hefur þann eina tilgang að koma þeim leiðar sinnar sem eiga erindi í húsin á svæðinu.

Gangstéttir eru beggja vegna götunnar.

### 2.2.2 Akfærir göngu- og hjólastígar

Akfærir göngu- og hjólastígar liggja frá götum að húsdrym. Stígar þessir eru 3 – 5 metra breiðir og eru bæði hugsaðir sem samgönguleiðir og útivistarsvæði. Lagt er til að þessir stígar verði skilgreindir sem vistgötur þar sem umferð, leikur og mannlíf deilir jarðnæði.

### 2.2.3 Göngu- og hjólastígar

Aðrir stígar eru sameiginlegir göngu- og hjólastígar. Stígarnir eru 2 metra breiðir. Þar er akstur vélknúinna ökutækja ekki leyfður.

### 2.2.4 Bílastæði

Innan deiliskipulagssvæðisins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa:

Íbúðir minni en 80 m<sup>2</sup>: Samtals 1 stæði á íbúð.

Íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>: Samtals 2 stæði á íbúð.

Talin eru bílastæði á lóðum, í bílageymslum þar sem það á við og almenn bílastæði í götu.

Gert er ráð fyrir bílageymslum í sérbýlishúsum og undir öllum 3 fjölbýlishúsunum. Fjöldi bílastæða í bílageymslum fjölbýlishúsa ræðst af fjölda íbúða í viðkomandi húsum.

Heimilt er að hafa innbyggðar bílageymslur í sérbýlishúsum (einbýlis- og raðhúsum).

Ekki eru leyfð sérstæð bílageymsluhús ofan jarðar, hvorki við sérbýlishús né við fjölbýlishús.

Önnur bílastæði eru ýmist á lóðum eða við götur á bæjarlandi.

Bílastæði á bæjarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerkja íbúðum. Þau eru 79 talsins og eru öll við nýja götu.

Nánar er kveðið á um bílastæði á lóðum í kafla 3. Sérskilmálar.

## 2.3 Mannvirki og lóðir

### 2.3.1 Uppdrættir

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir skipulags- og mannvirkjanefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, skilmála þessa og lög og reglur sem gilda um þennan málaflokk.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og mannvirkjanefnd sem ein heild.

Með aðalteikningum skal fylgja uppdráttur er sýni skipulag lóðar.

### 2.3.2 Hönnun húsa og lóða

Öll mannvirki á lóðum skulu vera innan byggingarreita með þeim undantekningum sem fram koma í þessum skilmálum.

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa og taka mið af sameiginlegum ákvæðum og sérákvæðum ásamt mæliblöðum og hæðarblöðum. Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.

Gera skal ráð fyrir sérinngöngum í íbúðir þar sem unnt er að koma þeim við. Svalagangar eru ekki leyfðir framan við íverurými, m.a. svefnherbergi og eldhús.

Almennt eru leyfðir kjallarar og reiknað með að þeir nýtist aðallega sem bílageymslur og geymslur íbúða. Kjallarar mega ekki standa meira en 1.5 metra upp úr landi. Rísi þeir hærra skilgreinist viðkomandi flötur sem hæð. Nánar er kveðið á um kjallara í kafla 3. Sérskilmálum.

Gera skal ráð fyrir sérnotaflötum á sameiginlegum lóðum raðhúsa og þar sem íbúðir eru á jarðhæð í fjölbýlishúsum. Meta skal eftir aðstæðum og endanlegri hönnun húsa hversu langt út frá húsi sérnotafletir ná. Þeir skulu þó ávallt ná a.m.k. þrjá metra út frá húsi þar sem gluggar eru og íverurými innan við, sé þess kostur, nema við þær húshliðar sem snúa að götum og torgum.

Hönnun lóða skal vera hluti aðalteikninga og skal lögð fyrir skipulags- og mannvirkjanefnd samtímis þeim. Á teikningum þessum komi fram eftir því sem við á: Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar og frágangur leiksvæða ásamt lóðarveggjum, stoðveggjum og skábrautum að kjöllum.

### 2.3.3 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfna hæðartölur.

Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og mannvirkjanefndar þar um.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk.

Að öðru leyti vísast í 7. kafla byggingarreglugerðar sem fjallar um lóðir og lóðafrágang.

Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt.

### 2.3.4 Girðingar og skjólveggir á lóðum

Hlutaðeigandi lóðarhafar skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og/eða mörkum sérnotareita. Heimilt er að reisa skjólveggi allt að 1.80 metra að hæð allt að 3.0 metra út frá húsum, garðmegin.

Á lóðarmörkum milli lóða og á lóðarmörkum, sem liggja að opinberu rými, er heimilt að reisa girðingar allt að 1.20 metra að hæð.

### 2.3.5 Leikvellir

Leikvellir á lóðum skulu vera í samræmi við kröfur í 7. kafla byggingarreglugerðar.

### 2.3.6 Sorpgeymslur

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við greinar 6.12.6 – 6.12.8 í byggingarreglugerð. Hönnun, staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal tryggja gott aðgengi og aðstöðu til flokkunar sorps en jafnframt skal leitast við að hafa þær lítt áberandi.

Í fjölbýlishúsum skulu sorpgeymslur vera inni í húsum, þeim megin sem aðkoma sorp-hreinsibíla er möguleg.

Við sérbylí er heimilt að byggja stakstæðar sorpgeymslur innan lóðar. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á aðalteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Sorpgeymslur á lóðum sérbylíshúsa geta verið utan byggingarreits.

## 2.4 Byggingarmagn og nýtingarhlutfall

Samkvæmt mælingu af uppdrætti er deiliskipulagssvæðið samtals 35.521 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Nýtingarhlutfall svæðisins í heild er 0.6 ofan jarðar. Leyfilegt hámarksbyggingarmagn ofan jarðar er því 21.313 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn skiptist niður á 15 lóðir. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er því mismunandi.

Þessu til viðbótar er heimilt að byggja 6.795 m<sup>2</sup> neðan jarðar sem samsvarar hámarksnýtingu að 0.19.

Nánar er gerð grein fyrir nýtingarhlutfalli allra lóða í kafla 3.0 Sérskilmálar.

### 2.4.1 Óbundin og bundin byggingarlína

Óbundin byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Heimilt er að byggja að byggingarlínu. Byggingarlína er sýnd sem brotin lína á uppdrætti. Þar sem byggingarlína er bundin skal bygging fylgja línunni. Bundin byggingarlína er sýnd sem heildregin lína á uppdrætti.

### 2.4.2 Byggingarreitur

Byggingarreitur afmarkast af byggingarlínum, bundnum og óbundnum, og sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Á raðhúsa- og fjölbýlishúsalóðum eru sýndir byggingarreitir þar sem víða eru tvöfaldar byggingarlínur, ytri og innri lína. Innri lína skilgreinir ystu leyfileg mörk hússkrokks en ytri lína sýnir ystu mörk útbygginga. Útbyggingar mega fylla sem nemur helmingi þess flatar sem myndast á milli innri og ytri línu. Útbyggingar skal móta þannig að frá þeim sé útsýni hámarkað.

Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstaka byggingarhlutar svo sem útbyggingar, þakskegg, gluggafrágangur og svalir mega skaga út fyrir innri byggingarreit og byggingarreit þar sem ekki er tvöföld byggingarlína eftir atvikum.

Skyggni, sólpallar, stoðveggir og sorpgeymslur mega fara út fyrir ytri byggingarlínu og byggingarreit þar sem ekki er tvöföld byggingarlína eftir atvikum.

Sérstakur byggingarreitur er skilgreindur fyrir borholuhús og bílageymslur fjölbýlishúsa. Þær skulu vera að fullu niðurgrafnar.

### 2.4.3 Hæðir húsa

Húshæð er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati skipulags- og mannvirkjanefndar.

Nánar er kveðið á um hæðir og þakform húsa í kafla 3.0 Sérskilmálar.

## 2.5 Húsgerðir

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir þremur húsgerðum, einbýlis-, rað-, og fjölbýlishús.

### 2.5.1 Einbýlishús

Á skipulagssvæðinu eru 8 einbýlishús með aðkomu frá Sefgörðum (Safnatröð). Reiknað er með að húsin geti öll verið jafn stór, 360 m<sup>2</sup> að hámarki. Húsin eru að hluta til á tveimur hæðum. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð. Heimilt er að hafa kjallara undir einbýlishúsum samkvæmt nánari skilmálum. Aðeins er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi.

Nánar er fjallað um einbýlishús í kafla 3.0 Sérskilmálar.

### 2.5.2 Raðhús

Á skipulagssvæðinu eru 4 raðhús með 4-6 íbúðum hvert, öll með aðkomu frá nýrri götu. Húsin mega vera á tveimur hæðum. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð. Heimilt er að hafa kjallara undir raðhúsum samkvæmt nánari skilmálum. Nánar er fjallað um raðhús í kafla 3.0 Sérskilmálar.

### 2.5.3 Fjölbýlishús

Á skipulagssvæðinu eru 3 fjölbýlishús með aðkomu frá Norðurströnd og nýrri götu. Fjölbýlishúsin eru á 2 – 3 hæðum. Efsta hæð fjölbýlishúsa skal hafa léttbyggt yfirbragð og vera inndregin á þeim hliðum sem snúa að götu og stígum sbr. deiliskipulagsupprátt. Heimilt er að hafa kjallara undir fjölbýlishúsum samkvæmt nánari skilmálum. Nánar er fjallað um fjölbýlishús í kafla 3.0 Sérskilmálar.

## 2.6 Opin svæði

Hér er átt við allt land innan deiliskipulagssvæðisins sem liggur utan lóða. Um er að ræða göturými, göngustíga og opið svæði í suðurjaðri sem þjónar útivistar- og leikvallarpörf hverfisins.

### 2.6.1 Götu- og stígarými

Götur og akfæra stíga skal skilgreina sem vistgötur þar sem hámarkshraði er takmarkaður við 15 km á klst. Gert er ráð fyrir að akfærir stígar geti verið vettvangur útivistar og leikja.

### 2.6.2 Leikvellir

Á opnu svæði í suðurjaðri deiliskipulagssvæðisins skal útbúa leiksvæði með leikvöllum og leiktækjum sem henta hverfi af þeirri stærð sem hér um ræðir. Einnig skal koma fyrir bekkjum, og öðrum gögnum svo sem útigrilli og fleiru sem gera svæðið fýsilegt til útivistar fyrir alla aldurshópa.

### 2.6.3 Borholur

Tvær borholur eru innan deiliskipulagssvæðisins. Þær eru í fullri notkun og verður starfrækslu þeirra haldið áfram um ófyrirsjáanlega framtíð. Borholunum fylgja nauðsynleg mannvirki og til þess að tryggja snurðulausan rekstur þeirra er þeim útteilt sérstökum lóðum auk tiltekens helgunarsvæðis utan þeirra svo tryggt sé að unnt sé að athafna sig við rekstur holanna. Búast má við raski innan helgunarsvæðanna, en hluti þeirra liggur innan íbúðalóða. Kvöð er um rask og umferð innan helgunarsvæðanna og eins er óheimilt að gera varanleg mannvirki innan þeirra nema með samþykki sveitarfélagsins.

Í gildi eru þinglýst ákvæði um helgunarsvæði við tvær borholur innan deiliskipulagssvæðisins. Í tillögu að nýju deiliskipulagi er stærðum og afstöðu þessara helgunarsvæða breytt vegna breytinga á lóðum og til verða ný og breytt helgunarsvæði við báðar borholurnar þegar lóðum verður breytt til samræmis við skipulagið. Ákvæði um ný helgunarsvæði við hvora borholu um sig taka því ekki gildi við gildistöku deiliskipulagsins heldur þegar lóðum verður breytt í samræmi við skipulagið hvað varðar hvora borholu fyrir sig. Munu fyrri ákvæði um helgunarsvæði gilda áfram þangað til.

## 3 Sérskilmálar

### 3.1 Lóð 1

Aðkoma: Um akfæran stíg frá Sefgörðum (Safnatröð).

Lóð: 846 m<sup>2</sup>

Húsgærð: Einbýlishús með einni íbúð.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 280 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.33

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 80 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.09

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.43

Bílastæði: Þrjú stæði á lóð. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.50 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

### 3.2 Lóð 2

Aðkoma: Um akfæran stíg frá Sefgörðum (Safnatröð).

Lóð: 1077 m<sup>2</sup>

Húsgerð: Einbýlishús með einni íbúð.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 280 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.26

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 80 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.07

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.33

Bílastæði: Þrjú stæði á lóð. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.50 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

Hluti lóðarinnar er innan helgunarsvæðis borholu og má því gera ráð fyrir raski innan hennar vegna viðhalds eða framkvæmda við borholu.

### 3.3 Lóð 3

Aðkoma: Um akfæran stíg frá Sefgörðum (Safnatröð).

Lóð: 731 m<sup>2</sup>

Húsgerð: Einbýlishús með einni íbúð.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 280 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.38

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 80 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.11

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.49

Bílastæði: Þrjú stæði á lóð. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.50 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

### 3.4 Lóð 4

Aðkoma: Um akfæran stíg frá Sefgörðum (Safnatröð).

Lóð: 748 m<sup>2</sup>

Húsgerð: Einbýlishús með einni íbúð.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 280 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.37

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 80 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.11

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.48

Bílastæði: Þrjú stæði á lóð. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.50 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

Hluti lóðarinnar er innan helgunarsvæðis borholu og má því gera ráð fyrir raski innan hennar vegna viðhalds eða framkvæmda við borholu.

### 3.4 Lóð 4a (Borhola)

Lóð: 47 m<sup>2</sup>

Húsgerð: Borholuhús

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 5 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.1

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 22 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.47

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.57

Bílastæði: Engin bílastæði á lóð.

Húshæð: Öll mannvirki skulu neðanjarðar ef undan er skilin nauðsynlegur tæknibúnaður og mannvirki vegna aðkomu.

### 3.5 Lóð 5

Aðkoma: Um akfæran stíg frá Sefgörðum (Safnatröð).

Lóð: 814 m<sup>2</sup>

Húsgerð: Einbýlishús með einni íbúð.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 280 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.34

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 80 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.10

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.44

Bílastæði: Þrjú stæði á lóð. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.50 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

### 3.6 Lóð 6

Aðkoma: Um akfæran stíg frá Sefgörðum (Safnatröð).

Lóð: 837 m<sup>2</sup>

Húsgerð: Einbýlishús með einni íbúð.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 280 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.33

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 80 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.10

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.43

Bílastæði: Þrjú stæði á lóð. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.50 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

### 3.7 Lóð 7

Aðkoma: Um akfæran stíg frá Sefgörðum (Safnatröð).

Lóð: 697 m<sup>2</sup>

Húsgæð: Einbýlishús með einni íbúð.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 280 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.40

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 80 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.11

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.52

Bílastæði: Þrjú stæði á lóð. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.50 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

### 3.8 Lóð 8

Aðkoma: Um akfæran stíg frá Sefgörðum (Safnatröð).

Lóð: 738 m<sup>2</sup>

Húsgæð: Einbýlishús með einni íbúð.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 280 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.38

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 80 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.11

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 0.49

Bílastæði: Þrjú stæði á lóð. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.50 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

### 3.9 Lóð 9

Aðkoma: Um Norðurströnd.

Lóð: 4.555 m<sup>2</sup>

Húsgæð: Fjölbýlishús.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 4.900 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 1.08

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 1.540 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.34

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 1.42

Bílastæði: 30 stæði á lóð og 18 stæði í götu. Byggja skal bílageymslu neðanjarðar fyrir a.m.k. 17 bíla. Fjöldi bílastæða í bílageymslu ræðst af fjölda og stærð íbúða.

Áætlaður fjöldi íbúða: 39, þar af 13 íbúðir minni en 80 m<sup>2</sup> og 26 íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>.

Húshæð: Tvær til þrjár hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvað hver húshluti má vera margar hæðir. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efsta hæðin skal hafa léttbyggt yfirbragð og vera inndregin á þeim hliðum sem snúa að götu og stígum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Mesta hæð þriðju hæðar má vera 9.20 metrar yfir viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

**3.10 Lóð 10**

Aðkoma: Um nýja götu og akfæran stíg frá henni..

Lóð: 3.917 m<sup>2</sup>

Húsgerð: Fjölbýlishús.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 5.100 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 1.30

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 1.960 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.50

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 1.80

Bílastæði: 18 stæði á lóð og 17 stæði í götu. Byggja skal bílageymslu neðanjarðar fyrir a.m.k. 33 bíla. Fjöldi bílastæða í bílageymslu ræðst af fjölda og stærð íbúða.

Áætlaður fjöldi íbúða: 41, þar af 14 íbúðir minni en 80 m<sup>2</sup> og 27 íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>.

Húshæð: Tvær til þrjár hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvað hver húshluti má vera margar hæðir. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efsta hæðin skal hafa léttbyggt yfirbragð og vera inndregin á þeim hliðum sem snúa að götu og stígum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Mesta hæð þriðju hæðar má vera 9.20 metrar yfir viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

**3.11 Lóð 11**

Aðkoma: Um akfæran stíg frá nýrri götu

Lóð: 1.316 m<sup>2</sup>. Hver raðhúsaloð skiptist í 4-6 sérnotafleti.

Húsgerð: Raðhús með 4-6 íbúðum.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 1.273 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.97

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 309 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.23

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 1.20

Bílastæði: Tíu stæði á lóð, tvö á hverjum sérnotareit. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Mesta hæð húss má vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

**3.12 Lóð 12**

Aðkoma: Um akfæran stíg frá nýrri götu

Lóð: 1.286 m<sup>2</sup>. Hver raðhúsaloð skiptist í 4-6 sérnotafleti.

Húsgerð: Raðhús með 4-6 íbúðum.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 1.200 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.93

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 300 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.23

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 1.16

Bílastæði: Tíu stæði á lóð, tvö á hverjum sérnotareit. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.00 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.



**3.13 Lóð 13**

Aðkoma: Um akfæran stíg frá nýrri götu

Lóð: 1.280 m<sup>2</sup>. Hver raðhúsaloð skiptist í 4-6 sérnotafleti.

Húsgerð: Raðhús með 4-6 íbúðum.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 1.200 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.94

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 300 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.23

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 1.17

Bílastæði: Tíu stæði á lóð, tvö á hverjum sérnotareit. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 4.70 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 7.00 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

**3.13 Lóð 13a (Borhola)**

Lóð: 24 m<sup>2</sup>

Húsgerð: Borholuhús

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 5 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.2

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 24 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 1.0

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 1.2

Bílastæði: Engin bílastæði á lóð.

Húshæð: Öll mannvirki skulu neðanjarðar ef undan er skilin nauðsynlegur tækniþúnaður og mannvirki vegna aðkomu.

**3.14 Lóð 14**

Aðkoma: Um akfæran stíg frá nýrri götu

Lóð: 1.280 m<sup>2</sup>. Hver raðhúsaloð skiptist í 4-6 sérnotafleti.

Húsgerð: Raðhús með 4-6 íbúðum.

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 1.200 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 0.94

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 300 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.23

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 1.17

Bílastæði: Tíu stæði á lóð, tvö á hverjum sérnotareit. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu. Heimilt er að hafa innbyggða bílageymslu.

Húshæð: Ein til tvær hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu. Fram kemur á uppdrætti hvaða húshluti má vera tvær hæðir. Á einnar hæðar hluta húss má mesta hæð vera 5.40 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 7.70 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efri hæð skal hafa léttbyggt yfirbragð.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.

**3.15 Lóð 15**

Aðkoma: Um Norðurströnd.

Lóð: 3.636 m<sup>2</sup>

Hámarksflatarmál byggingar ofan jarðar: 4.200 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar ofan jarðar: 1.16

Hámarksflatarmál byggingar neðan jarðar: 1.400 m<sup>2</sup>

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar neðan jarðar: 0.39

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar samtals: 1.55

Bílastæði: 22 stæði á lóð og 18 stæði í götu. Byggja skal bílageymslu neðanjarðar fyrir a.m.k. 17 bíla. Fjöldi bílastæða í bílageymslu ræðst af fjölda og stærð íbúða.

Húsgerð: Fjölbýlishús.

Áætlaður fjöldi íbúða: 34, þar af 11 íbúðir minni en 80 m<sup>2</sup> og 23 íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>.

Húshæð: Tvær til þrjár hæðir ásamt kjallara sem ekki má rísa hærra en 1.5 metra upp úr jörðu.. Fram kemur á uppdrætti hvað hver húshluti má vera margar hæðir. Á tveggja hæða hluta húss má mesta hæð vera 6.30 metrar frá viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar. Efsta hæðin skal hafa léttbyggt yfirbragð og vera inndregin á þeim hliðum sem snúa að götu og stígum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Mesta hæð þriðju hæðar má vera 9.20 metrar yfir viðmiðunargólfkóta aðkomuhæðar.

Þakgerð: Þakgerð er frjáls.