



ÖLFUS

Vesturbyggð í Þorlákshöfn

Greinargerð deiliskipulagsbreytingar v 2. áfanga



Deiliskipulag íbúðabyggðar vestan Þorlákshafnar.

JeES arkitektar
24. jan 2022

Skipulagslýsing var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Skipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Efnisyfirlit

Deiliskipulag Vesturbyggð.....	5
Yfirlit og áætlanir	5
Landslag og jarðvegsdýpi	6
Veitur.....	6
Aðstæður.....	6
Fornleifar.....	6
Náttúruvá	7
Umhverfisáhrif	7
Umhverfismat	7
Deiliskipulagsákvæði.....	8
Almennt.....	8
Umhverfi	8
Bílastæði.....	9
Umferð	9
Hljóðvist	9
Hönnun mannvirkja.....	9
Aðalteikningar	9
Mæli- og hæðarblöð	10
Almennt.....	10
Húsagerðir og sérskilmálar.....	11
E1 – Einbýli	11
P1 – Parhús.....	11
R1 – Raðhús.....	12
F1 – Fjölbýli	13
L1 – Leikskóli	13

Unnið fyrir
Sveitarfélagið Ölfus

Höfundar
Kristinn Pálsson/Jees
arkitektar/Sveitarfélagið Ölfus

Dags.
21.05.2021

Deiliskipulag Vesturbyggð

Breytingar eru merktar með rauðum lit.

Skilmálar þessarar greinargerðar ná yfir skipulag nýs íbúðarsvæðis vestan Þorlákshafnar. Skipulaginu er skipt upp í tvo áfanga og er hér gerð breyting á gildandi deiliskipulagi 1. áfanga þannig að skipulagið fjalli líka um 2. áfanga. ~~verður seinni áfangi þess auglýstur og hannaður sérstaklega. Því skal haft í huga að umhverfi hluta þeirra eigna sem virðast vera í jaðri byggðar eða í botnlöngum mun breytast.~~ Heildræn hönnun hverfis gerir ráð fyrir góðu flæði bæði gangandi og akandi umferðar. Með greiðslu gjalda til sveitarfélagsins samþykkja húsbyggendur að fylgja skipulagsskilmálum þessum í einu og öllu.

Komi upp ágreiningsmál um skilmála og teikningar skulu byggingar- eða skipulagsfulltrúi skera úr um slíkt. Eftir atvikum skal bera ágreiningsmál undir Skipulags- og umhverfisnefnd Ölfuss.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi dagsett 24.01.2022 og deiliskipulagsuppráttur dags. 24.01.2022

Yfirlit og áætlanir

Áætlanir um stækkun byggðar til vesturs eru í samræmi við framtíðarsýn sveitarfélagsins sem fram kemur í greinargerð gildandi aðalskipulags 2010-2022. Í aðalskipulagi segir: *“Gert er ráð fyrir stækkun hafnarinnar og tilkomu Suðurstrandarvegar ásamt fyrirhugaðri uppbyggingu á iðnaðarsvæðum vestan Þorlákshafnar. Hugsanlegt er að þessar framkvæmdir muni hafa meiri áhrif á atvinnutækifæri og aðra uppbyggingu í Þorlákshöfn heldur en fram kemur í íbúaspá og því nauðsynlegt að sýna fram á hvaða möguleikar eru til uppbyggingar efsú verður raunin. Lega Suðurstrandarvegar mun einnig hafa mikil áhrif á byggðamynstur og möguleika til uppbyggingar í Þorlákshöfn til lengri framtíðar og sem forsenda fyrir þá ákvörðunartöku var nauðsynlegt að horfa lengra fram í tímann en til næstu 12 ára.”*

Umrætt deiliskipulagsvæði var ekki að fullu skilgreint í aðalskipulagi Ölfuss og er því auglýst samhliða aðalskipulagsbreyting fyrir Í-10 íbúðarfléka þar sem þéttleiki og byggð er skilgreind frekar.

Áætlun sveitarfélagsins er í samræmi við búsetumarkmið markmið Landsskipulagsstefnu 2015-2026 sem samþykkt var á Alþingi 2016. Þar stendur í kaflanum **3.1 Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðapróun**: *„Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og þoli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild.”*, „[...] lögð áhersla á sjálfbæra þróun byggðarlaga um allt land og að stöðva viðvarandi fólksfækkun í smærri byggðakjörnum [...]” Með framboði lóða má ýta undir fjölgun í sveitarfélaginu.

Einnig stendur í kafla **3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis**: *„Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nær samfélags.”*, „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland.”, „Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir.” Með staðarvali uppbyggingar næst Þorlákshöfn, en ekki utan þéttbýlisins, er hægt að vinna að þessum markmiðum.

Skipulagssvæðið er um 10 ha að flatarmáli. Að megninu til á jafnsléttu á um 15 m hæð yfir sjávarmáli. Um er að ræða íbúðarsvæði í nálægð við byggð í Þorlákshöfn og í beinu framhaldi af stækkun bæjarins til vesturs. Nýtt svæði tengist vel við Selvogsbraut sem er ein af helstu umferðaræðum bæjarins. Staðsetning nýja íbúðarsvæðisins tengist einnig göngustíganeti sem liggur að verslun og þjónustu og öðrum stofnunum svo sem grunnskóla, tónlistarskóla og íþróttamannvirkjum.

Aðkoma svæðisins verður um Selvogsbraut sem tengist með krossgatnamótum við Ölfusbraut. Ölfusbraut er helsta aðkoma bæjarins frá Suðurstrandaveginum.

Helsta afmörkun svæðisins er annað íbúðarsvæði er kallast Bergin í austri og Búðahverfið í suðri. 70-85 m grænt belti með reiðstíg og gönguleiðum aðskilur þessi hverfi.

Landslag og jarðvegsdýpi

Skipulagssvæðið er þakið hrauni og hallar frá nyrsta punkti þess og til suðurs í átt að sjó. Svæðið er að mestu óraskað í jaðri byggðar. Skv. kortagrunnum Náttúrufræðistofnunar Íslands er um að ræða forsögulegt basíkst og ísúrt hraun sem myndaðist eftir síðustu ísöld eða á nútíma. Hraunið er fremur gljúpt og tekur jarðvegur vel við ofanvatni en miklir ferskvatnsstraumar renna undir því. Svæðið er að mestu hraunlendi gróið mosa, lyngi og alaskalúpínu. Dýra- og eða fuglalíf er lítið á svæðinu. Stutt er niður á fast.

Veitur

Veitukerfi sveitarfélagsins er skammt undan og hægt að leggja helstu stofna um nýjan hluta Selvogsbrautar sem tengir nýtt hverfi. Ferskvatn bæjarins kemur úr borholu norðan við Suðurstrandaveg. Fráveita svæðisins fer austur um Selvogsbraut í átt að hafnar svæðinu og Skötubót. Veitur ohf. og Rarik ohf. þjónusta bæinn.

Leitast verður við að nýta náttúrulegar lausnir þegar kemur að fráveitu ofanvatns.

Aðstæður

Í dag er svæðið innan þéttbýlis Þorlákshafnar skv. aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Það tengist helstu reið- og göngustígum og mun í framtíðinni verða stærri hluti byggðar þegar Þorlákshöfn vex frekar. Svæðið er í dag að mestu óraskað.

Fornleifar

Fyrir hönnun deiliskipulagsins var unnin fornleifaskýrsla af Fornleifastofnun Íslands- og VG fornleifarannsóknnum skv. 16 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Skv. henni eru engar skráðar minjar á svæðinu. Sjá skýrslurnar "Fornleifaskráning í Þorlákshöfn, Fornleifastofnun Íslands 1999 og Fornleifaskráning í landi Þorlákshafnar 2021 - Vettvangsskráning og söguágrip - Höf: Vala Garðarsdóttir og Hermann J. Hjartarson, Útg: VG-Fornleifarannsóknir, maí 2021, Reykjavík.

Ekki er þörf á húsaskráningu/húsakönnun þar sem svæðið er óbyggt.

2. mgr. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: "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 verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”

Náttúruvá

Jarðskjálftar. Hætta á skemmdum á mannvirkjum í Þorlákshöfn af völdum stórs skjálfta á Suðurlandi er ekki talin ýkja mikil, vegna þess hve bærinn er langt frá líklegum upptökum skjálftans. Hins vegar er vert að huga að nálægð Þorlákshafnar við sprungusvæðið í Hengli og afleiðingum skjálfta sem eiga upptök sín þar fyrir nýja byggð í Þorlákshöfn, en nálægð Þorlákshafnar og Ölfus við það sprungusvæði er mun meiri en við skjálftaupptök Suðurlandsskjálfta. Stærsti skjálfti sem mælst hefur á Hengilssvæðinu er 5,5 á Richterskvarða. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að huga sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, mishæðir eða stallar undir sökklum.

Flóðavatn frá Selvogsheiði. Þegar jörð er frosin í vetrarbleytum og vorleysingum, þá safnast yfirborðsrennsli af Heiðinni háu og Selvogsheiði saman í lón ofan byggðar og flæðir inn í vesturhluta byggðarinnar og jafnvel allt til sjávar. Þá kemur fyrir að vatn komist inn í kjallara og valdi tjóni, einkum vestast í byggðinni. Því eru kjallarar ekki leyfðir í hverfinu.

Umhverfisáhrif

Umhverfismat

Aðalskipulagsbreyting sem unnin er samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Í umhverfisskýrslu í aðalskipulagsáætluninni eru áhrif skipulagsáætlunarinnar á ákveðna umhverfisþætti metin.

Forsögulegt hraun á svæðinu er friðað, þar sem það rann eftir ísöld skv. a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Þar sem þetta sama hraun er undir allri Þorlákshöfn og umhverfi hennar er ekki um aðrar staði að ræða til að byggja á í bænum. Því er staðsetning hverfisins ekki borið saman við aðra valkosti. Eins er um ríka almannahagsmuni að ræða þar sem mikil þörf er á byggingarlóðum í bænum. Með staðsetningunni nýtast innviðir sveitarfélagsins vel þar sem skóli og leikskóli eru í eldra hverfi í nágrenninu.

Skipulagssvæðið, allt þéttbýli Þorlákshafnar og stærsti hluti sveitarfélagsins er eldhraun á nútíma nánar til tekið forsögulegt hraun sem nýtur verndar skv. a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd sem fyrr sagði. Þetta má sjá á korti fyrir sérstaka vernd náttúruframbæra hjá Náttúrufræðistofnun Íslands. Skipulagssvæðið er innan þéttbýlis Þorlákshafnar og hluti af samfellu byggðar innan þéttbýlis skv. skilgreiningu þéttbýlis í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Það hefur því verið stefnumörkun sveitarfélagsins til margra ára að raska þessum hluta hraunsins. Aðrir valkostir voru ekki skoðaðir þar sem ekki komu aðrir kostir til greina. Sveitarfélagið telur það betri kost að halda áfram uppbyggingu á þessu svæði með því að nýta þegar byggða innviði heldur en að raska öðru óbyggðu svæði sem væri þá í jaðri þéttbýlis eða jafnvel í dreifbýlinu. Óhjákvæmilegt er fyrir þéttbýli Þorlákshafnar að þróast nema að forsögulegu hrauni verði raskað. Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og gefa þau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Nýjar lóðir eru aðlagðar að þegar byggðum svæðum í Þorlákshöfn til að gæta að samfellu í byggðarmynstri.

Áhrif á jarðminjar eru talin óveruleg með tilliti til umfangs forsögulegs hrauns í landi

sveitarfélagsins en óafturkræf. Enn fremur er hraunið á svæðinu sandorpið og hefur því víða misst verndargildi sitt. Leitast verður við að vernda hraunmyndanir en svæðið er skipulagt þannig að þær hraunmyndanir sem eru á skipulagssvæðinu, lendi innan opinna svæða. Ekki eru verndarverðar hraunbólstrar eða hraunlænur innan skipulagssvæðisins.

Áhrif á heilsu og íbúa er talin óveruleg eða jákvæð þar sem mikið af nýjum útivistastígum fylgja hverfinu sem hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu.

Deiliskipulagsákvæði

Almennt

Nýtt deiliskipulag fyrir byggð vestan við Þorlákshöfn er unnið í samræmi við það byggðarmynstur sem fyrir er í bænum. Lagt er upp með fjölbreyttan kost húsa bæði í sérbýlis- og keðjuhúsum/raðhúsum. Göngutengingar og grænt yfirbragð mun einkenna svæðið og verður það hannað með frekari stækkun sveitarfélagsins til framtíðar í huga. Lagt er upp með að hægt verði að áfangaskipta nýju hverfi eftir eftirspurn lóða og uppbyggingarhraða. Innan svæðisins er gert ráð fyrir að íbúðarbyggð og stofnanasvæði við leikskóla sem nýtast mun áframhaldandi uppbyggingu bæjarins.

Lögð er áhersla á sterkt heildaryfirbragð byggðar og nýstárlegt búsetuumhverfi. Lóðir, götur, opin svæði og göngustígar taka mið af sérstöku landslagi hraunsins. Hraunið á svæðinu er að mestu flatt, sandorpið og án verndarverðra hraunlæna eða hraunbólstra en þó eru nokkrar áhugaverðar hraunmyndanir sem tekið hefur verið tillit til. Lagt er upp úr vönduðu umhverfi og rýmismyndun með staðsetningu áningarstaða á opnum svæðum við þessar hraunmyndanir.

Um er að ræða lágreista eins- til tveggja hæða sérbýlisbyggð með smærri fjölbýlum nærst tengibraut. Hönnun gefur kost á talsverðri fjölbreytni í hús- og íbúðargerðum.

Í miðju byggðarinnar er gert ráð fyrir litlum áningarstað/leikvelli er tengist náttúrulegum göngustígum í hverfinu þar sem hraun og gróður fær að njóta sín.

Umhverfi

Mótun útivistarsvæða og göngustíga skal taka mið af landslaginu og hraunmyndun á svæðinu. Stígar á uppdrætti eru því leiðbeinandi og skal ekki fylgt í einu og öllu. Yfirbragð svæðis skal haldast náttúrulegt þar sem kostur gefst.

Leiksvæði í miðju hverfi skal hanna sérstaklega og skal hönnun þess lögð fyrir skipulagsnefnd.

Trjágróður skal taka mið af annarri gróðursetningu í nágrenninu og ekki kasta skugga, skerða útsýni eða valda öðrum íbúum ama eða tjóni.

Óheimilt er að gróðursetja aspir innan hverfisins. Sveitarfélaginu er heimilt að fjarlægja þær á kostnað lóðarhafa.

Gert er ráð fyrir trjágróðri meðfram nýjum hluta Selvogsbrautar sem og lágreistum gróðri í græna beltinu milli hverfa.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð í fjölbýlum, rað- og parhúsum en þremur stæðum við einbýli. Heimilt er að leggja í skilgreind stæði í götu og í aksturstepnu skv. umferðarlögum þar sem bílar valda ekki hættu eða truflun á umferð.

Umferð

Í samræmi við aðalskipulag Ölfus er áhersla lögð á markvissa mótun gatna til að stýra umferðarþunga. Nýtt svæði tengist framlengdri Selvogsbraut sem er ein af helstu umferðaræðum bæjarins með húsagötum á tveimur stöðum, sem í fyrsta áfanga skipulagsins eru botnlangagötur en þær eiga eftir að tengjast vel innbyrðis og við annan áfanga og mynda þannig greiðfærar leiðir um hverfið. Húsagötur verða með hliðrun og þrengingum til að halda niðri umferðahraða og auka öryggi íbúa. Hámarkshraði innan hverfsins er 30 km/klst.

Selvogsbraut mun í framtíðinni verða aðallífæð Þorlákshafnar og tengja núverandi byggð við uppbyggingarsvæði til norðurs og vesturs. Í fyrsta áfanga verða fjölbýli ásamt leikskóla byggð við hana. Mikilvægt er að hverfisþjónusta og skólar liggja í alfaraleið um æðina, ekki er gert ráð fyrir grunnskóla eða hverfisþjónustu í fyrsta áfanga þar sem stutt er í grunnskóla bæjarins sem ekki er fullsetinn. Þannig þjónar Selvogsbraut hlutverki sínu best sem hjarta hverfsins og draga má úr óþarfa umferð í aðrar íbúðargötur. Þar sem stofnstígar þvera Selvogsbraut er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Gert er ráð fyrir að leið almenningsvagna verði um götuna.

Meðfram Selvogsbraut er gert ráð fyrir grænu belti sem útfæra má fyrir göngustíga, manir, gróðurbelti og tré.

Við tengingar nýs hverfis við Selvogsbraut verða hraðahindranir. Þar sem göngustígur í miðju hverfi þverar húsagötur er gert ráð fyrir gatnaþrengingu og hellulögn til að draga úr hraða.

Hljóðvist

Reiknaður hefur verið hávaði frá bílaumferð í tengslum við nýtt deiliskipulag í Þorlákshöfn. Útreikningar sýna að viðmiðunargildi hljóðstigs við húshlið er uppfyllt. Við hönnun lóða sem liggja að Selvogsbraut þarf að taka tillit til umferðarhávaða til að uppfylla viðmiðunargildi um hljóðstig á dvalarsvæðum utanhúss.

Umferðarhávaði er mestur í nánd við Selvogsbraut. Fyrir aðliggjandi lóðir þarf að taka tillit til umferðarhávaða við lóðarhönnun með tilliti til staðsetningu leik- og dvalarsvæða. Viðmiðunarmörk vegna umferðar ökutækja eru uppfyllt á dvalarsvæði á öðrum lóðum.

Sjá nánar skýrslu um umferðarávaða unnin af Brekke Strand, Halldór Júlísson, dags. 12.05.2021.

Hönnun mannvirkja

Aðalteikningar

Gerð er krafa um vandaða og samræmda hönnun húsa og umhverfisfrágangs þeirra á svæðinu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval þeirra.

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við deiliskipulag og byggingarreglugerð.

Frágangur lóðar skal sýndur á aðaluppdráttum, þar með talin landmótun, hleðslur, útisvæði, girðingar, skjólveggir, sorp- og hjólaskýli.

Heimilt er að vera með girðingar og runna að lóðarmörkum sveitarfélagsins sem ekki eru hærrí en 85 cm, án sérstaks leyfis. Hærrí skjólveggir sem skert geta sjónlínur og valdið óþægindum

fyrir ökumenn skal fá sérstaklega samþykkt hjá sveitarfélaginu og eftir atvikum Skipulags- og umhverfisnefnd.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu koma sér saman um frágang á lóðarmörkum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, f. liður, 2.3.5. gr.

Á aðaltekningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar og ganga skal frá lóð í gefnum hæðapunktum skv. mæli- og hæðarblöðum. Öll landmótun eða frávik frá hæðapunktum skal leyst innan lóðar og á kostnað lóðarhafa.

Gróður á lóð skal samræmast 7.2.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m.

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru. Mæliblöð sýna einnig innkeyrslur lóða sem skal ekki breytt nema með samþykki Skipulags- og umhverfisnefndar.

Byggingarreitir eru sýndir á lóðarblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru þar reitir fyrir leyfilegar útbyggingar, í takmörkuðu umfangi fyrir rað- og parhús. Nánar er fjallað um það í kafla um húsagerðir.

Lóðarblöðin sýna hæðir við lóðamörk (G) sem og hæðartölur (H) sem eru leiðbeinandi fyrir aðal- og aðkomuhæð húss. Hæðir húsa eru gefnar upp í skilmálum deiliskipulagsins.

Við gerð lóðarblaða er heimilt að víkja lítillega frá lóðmörkum sem sýnd eru í deiliskipulagi ef nánari hönnun krefst þess

Almennt

Skilmálar þessir ná aðeins til húsa innan umrædds svæðis sem sjá má meðfylgjandi uppdrætti.

Sömu skilmálar munu eiga að mestu við um seinni hluta hverfisins sem ekki er hluti þessa deiliskipulags.

Gert er ráð fyrir 86 íbúðum á íbúðarsvæðinu í rað-, par-, einbýlishúsum og fjölbýlum auk leikskólalóðar í 1. áfanga og 41 íbúð í par- og einbýlishúsum auk raðhúsi og fjölbýli í 2. áfanga.

Fjarlægðir milli bygginga og byggingarreita eiga að uppfylla bæði kröfur steinsteyptra sem og timburhúsa hvað snertir brunakröfur og þar að lútandi reglugerðir.

Mænisstefna er samsíða götu í rað- og parhúsum.

Kjallarar eru ekki leyfðir í hverfinu.

Bílastæði á lóð skulu vera a.m.k. 7 metrar.

Þar sem liggja saman raðhús er sýnileg kvöð um aðgengi miðjuíbúðar í gegnum garða endaíbúða til þess að komast með tæki eða tól að eða inná baklóð sína eftir því sem við á og aðrar leiðir eru ekki færar. Ekki er um eiginlegan stíg að ræða heldur garðaðgengi sem sýnt er á uppdrætti.

Framkvæmdaaðilum er stranglega bannað að ryðja uppgreftri út fyrir lóðamörk og inná ósnert opin svæði. Einnig er óheimilt að geyma jarðvegsefni eða tæki utan lóðar þar sem hætta er á að náttúrulegt umhverfi verði fyrir tjóni. Byggingaryfirvöldum er heimilt að stöðva slíkar

framkvæmdir og bæjarráð getur sektað umræddan framkvæmdaaðila. Mótvægisáðgerðir verða framkvæmdir á kostnað húsbyggenda til þess að endurheimta umhverfi.

Húsagerðir og sérskilmálar

E1 – Einbýli

Einbýlishús með eða án innbyggðrar bílgeymslu.

Ein hæð auk rishæðar með eða án innbyggðrar bílageymslu.

Tveggja hæða hús með lágmarks þakhalla (portbyggð hús) eru ekki leyfð.

Rispök með minni kvistum eru leyfð.

Kjallarar eru ekki leyfðir.

Nýtingarhlutfall allt að 0,45

Þakgerð er frjál.

Hámarks leyfilegur þakkhalli er 35°.

Samtals skulu kvistir ekki vera breiðari en sem nemur 30% af vegglangd viðkomandi hliðar.

Stöllum í plötu er heimil þar sem aðstæður leyfa. Má þá allt að 50% plötunnar fara upp fyrir uppgefinn gólfkóta aðkomuhæðar.

Mesta hæð langhliða húss með hallandi þaki er 3,5 m yfir kóta viðkomandi hæðar. Fyrir stölluð hús eða hús á pöllum gildir veggheðin frá gólfkóta viðkomandi palls.

Mesta hæð húss með flötu þaki 4,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Ef um stallað hús er að ræða gildir hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls

Mesta hæð mænis húss með rispaki er 8,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Hús skal að mestu staðsett innan byggingarreits. Klæðning, skyggni og þakskegg geta farið út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Þrjú bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð a.m.k. 7 metra löng.

P1 – Parhús

Parhús með eða án innbyggðrar bílgeymslu.

Ein hæð auk rishæðar með minni kvistum er leyfð.

Tveggja hæða hús með lágmarks þakhalla (portbyggð hús) eru ekki leyfð.

Nýtingarhlutfall allt að 0,5

Mænistefna skal vera samsíða aðkomugötu.

Hámarks leyfilegur þakkhalli er 35°.

Samtals skulu kvistir ekki vera breiðari en sem nemur 30% af vegglangd viðkomandi hliðar.

Mesta hæð langhliða húss með hallandi þaki er 3,5 m yfir kóta viðkomandi hæðar. Fyrir stölluð hús eða hús á pöllum gildir veggheðin frá gólfkóta viðkomandi palls.

Stöllun í plötu er heimil þar sem aðstæður leyfa. Má þá allt að 50% plötunnar fara upp fyrir uppgefinn gólfkóta aðkomuhæðar.

Mesta hæð húss með flötu þaki 4,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Ef um stallað hús er að ræða gildir hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls.

Mesta hæð mænis húss með rispaki er 7,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Hús skal staðsett innan byggingarreits.

Uppbrot skal vera í langhlið húsa og brjóta skal form eða klæðningar og efni á 8-12 m fresti.

Við gafla og bakhlið húss má gera útbyggingar allt að 1,5 metra út fyrir byggingarreit, í samræmi við mæliblað. Útbyggingar geta þó aldrei verið meira en 50% af hlið hússins.

Klæðning, skyggni og þakskegg geta farið út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð, a.m.k. 7 metra löng.

R1 – Raðhús

Priggja eininga raðhús. Ein hæð auk rishæðar með eða án innbyggðrar bílageymslu.

Rishæð með minni kvistum er leyfð.

Tveggja hæða hús með lágmarks þakhalla (portbyggð hús) eru ekki leyfð.

Nýtingarhlutfall allt að 0,5. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða skal reikna fyrir hverja lengju fyrir sig en ekki einstakar íbúðir.

Þakgerð er frjál.

Hámarks leyfilegur þakkhalli er 35°.

Samtals skulu kvistir ekki vera breiðari en sem nemur 30% af vegg lengd viðkomandi hliðar.

Stöllun í plötu er heimil þar sem aðstæður leyfa. Má þá allt að 50% plötunnar fara upp fyrir uppgefinn gólfkóta aðkomuhæðar.

Mesta hæð langveggja húss með hallandi þaki 3,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Fyrir stölluð hús eða hús á pöllum gildir vegg hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls.

Mesta hæð húss með flötu þaki 4,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Ef um stallað hús er að ræða gildir hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls

Mesta hæð mænis húss með rispaki er 7,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Við gafla og bakhlið húss má gera útbyggingar, allt að 1,5 metra út fyrir byggingarreit, í samræmi við mæliblað. Breidd útbygginga má þó aldrei verið meira en 50% af lengd viðkomandi hlið hússins.

Uppbrot skal vera í langhlið húsa og brjóta skal form eða klæðningar og efni á 8-12 m fresti.

Klæðning, skyggni og þakskegg geta farið út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð a.m.k. 7 metra löng.

F1 – Fjölbýli

Fjölbýlishús á tveimur hæðum með sex íbúðum.

Hönnun húsa og þakgerð er frjáls.

Nýtingarhlutfall allt að 0,5.

Uppbrot skal vera í langhlið húsa og brjóta skal form eða klæðningar og efni á 8-12 m fresti.

Mesta hæð húss er 9,0 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Svalir mega fara 1 m út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð auk gestastæða.

Klæðning, skyggni og þakskegg mega fara út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

L1 – Leikskóli

Húsið skal vera á einni hæð.

Hönnun húss og þakgerð er frjáls.

Nýtingarhlutfall allt að 0,2

Uppbrot skal vera í byggingu og brjóta þarf form eða klæðningar og efni á 8-12 m fresti.

Mesta hæð húss er 8 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Fjöldi bílastæða skal taka mið af umfangi starfseminnar í húsinu.

Klæðning, skyggni og þakskegg mega fara út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.