

LANGALÁG

DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

TILLAGA Á VINNSLUSTIGI - MAÍ 2024



EFISYFIRLIT

1. DEILISKIPULAG	4
1.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR	5
1.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	6
2. ALMENNAR UPPLÝSINGAR	7
2.1 ÁHERSLUR OG MARKMIÐ	8
2.1 LANDNÝTING OG BYGGINGARMAGN	9
2.2 NÚVERANDI BYGGINGAR	9
2.3 AÐALSKIPULAG VESTMANNAEYJA 2015-2035	10
2.4 AÐLIGGJANDI LANDNOTKUN	10
2.5 UMHVERFISÁHRIF	10
2.6 MINJAR	10
2.7 JARÐFRÆÐILEGAR AÐSTÆÐUR	11
2.8 VEITUR OG LAGNIR	11
2.9 GATNAKERFI	11
2.10 MÁLSMEÐFERÐ	11
2.11 SKIPULAGSGÖGN	12
3. ALMENNIR SKILMÁLAR	12
3.1 HÖNNUN BYGGINGA OG INNVIÐA	13
3.1.2 HÚSAGERÐIR	13
3.1.3 HÆÐIR HÚSA	13
3.1.4 INNGANGAR OG ADGENGI	14
3.1.5 KJALLARAR OG BÍLAKJALLARAR	14
3.1.6 ÚTLITSHÖNNUN BYGGINGA	15
3.1.7 EFNIS- OG LITAVAL OG UPPBROT	15
3.1.8 BYGGINGARREITIR	16
3.1.9 SVALIR OG SKYGGNI	16
3.1.10 ÞÖK	17
3.1.11 BÍLSKÚRAR OFANJARÐAR	17
3.1.12 BYGGINGAREFNI	17
3.1.13 VERKHRADI	17
3.1.14 SNEIÐINGAR	18
3.2 LANDSLAG	19
3.2.1 SÉRAFNATAFLETIR	20
3.2.2 GRÓÐUR OG OFANVATNSLAUSNIR	20
3.2.3 GRÓÐURÞEKJA	21
3.2.4 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM	21
3.2.5 SAMEIGINLEG LEIK- OG DVALARSVÆÐI	21
3.2.6 SKJÓLVEGGIR, GIRÐINGAR OG GARÐVEGGIR	21
3.2.6 GARÐSKÚRAR, SMÁHÝSI OG SORPSKÝLI	21
3.2.8 LANDSLAGSHÖNNUN Á BÆJARLANDI	22
3.2.9 BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI	23
3.3 SORPGEYMSLUR	23

4. SÉRSKILMÁLAR	24
4.1 LÓÐ A1.....	24
4.2 LÓÐ A2.....	24
4.3 LÓÐ B1.....	25
4.4 LÓÐ C1	25
4.5 LÓÐ C2	25
4.6 LÓÐ C3	26
4.1 LÓÐ C4	26
4.1 LÓÐ C5	26
4.1 LÓÐ C6	27
4.1 LÓÐ C7	27
4.1 LÓÐ C8	27
4.1 LÓÐ C9	28
4.1 LÓÐ C10	28
4.1 LÓÐ D1	28
4.1 LÓÐ D2	29
4.1 LÓÐ D3	29
4.1 LÓÐ E1.....	29
4.1 LÓÐ F1.....	29

1. DEILISKIPULAG



Mynd 1. Deiliskipulagsuppráttur

Skilmálar fyrir húsbyggingar á lóð eru almennir skilmálar ásamt sérskilmálum fyrir hverja lóð. Í almennum skilmálum er gerð grein fyrir notkun og starfsemi, hæðum húsa, byggingarreitum, byggingarmagni, uppbroti o.fl. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð kemur fram stærð lóðar, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða auk sérstakra kvaða.

Í töflu 1 má sjá áætlað byggingarmagn og íbúðafjölda fyrir hverja lóð. Heildarfjöldi íbúða er 98 og hámarks byggingarmagn ofanjarðar er 15.310 m² auk 6.940 m² í kjallara.



Mynd 2. Lóðir

Lóð	Einbýli		Raðhús		Lítið fjölbýli		Lyftufjölbyli		1h hlutar	Atvinna	Kjallari	Samtals			Lóð	Nhl o.j.
	m ²	fjöldi	m ²	fjöldi	m ²	fjöldi	m ²	fjöldi	m ²	m ²	m ²	íbúðir	m ² ofan j.	m ² m. kj.		
A1			1.080	6	660	8			160		1.080	14	1.900	2.980	2.527	0,75
A2			900	5	900	12			190		940	17	1.990	2.930	2.829	0,70
B1					900	12	4.950	42	230		2.500	54	6.080	8.580	3.711	1,64
C1-C2	400	2									200	2	400	600	1.006	0,40
C3-C5	540	3									270	3	540	810	1.255	0,43
C6-C10	1.000	5									500	5	1.000	1.500	2.536	0,39
D1-D3	510	3									255	3	510	765	1.107	0,46
E1										2.500	1.000		2.500	3.500	7.123	0,35
F1										390	195		390	585	3.748	0,10
	2.450	13	1.980	11	2.460	32	4.950	42	580	2.890	6.940	98	15.310	22.250	25.842	0,59

Tafla 1

1.1 Hönnun og uppdrættir

Húsbyggingar á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

Þetta á við allar húsbyggingar á deiliskipulagssvæðinu en í tilviki fjölbýlishúsalóða A1, A2 og B1 eru gerðar meiri kröfur um hönnun húsbygginga. Fyrir þær lóðir þurfa eftirfarandi gögn að berast:

1.) Fyrirspurnarerindi: Þar er sýnd frumhönnun í mkv. 1:200 og gerð grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga, efnis- og litanotkun, hæðarsetningu, staðsetningu innganga og bílastæða, o.fl. Auk þess þarf að skila renderuðum fjarviddarmyndum sem sýna hugmyndir um útlit, efnis- og litanotkun húsanna.

2.) Byggingarleyfisumsókn: Ekki er heimilt að skila inn byggingarleyfisumsókn nema að jákvæð umsögn úr fyrirspurnarerindi liggi fyrir. Fyrir raðhúsa- og fjölbýlishúsalóðir skal skila inn með byggingarleyfisumsókn sérupprætti af skipulagi lóðar, unnum af landslagsarkitekt.

Skipulags- eða byggingafulltrúi skal bera öll fyrirspurnarerindi undir deiliskipulagshöfunda.

1.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstakt mæli- og hæðarblað fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags.

Mæli- og hæðarblað sýnir götunafn og númer, afstöðu húss og lóðar, hæðarlegu miðað við götu, eftir því sem við á, hnitaskrá og landnúmer.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera að öllu leiti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

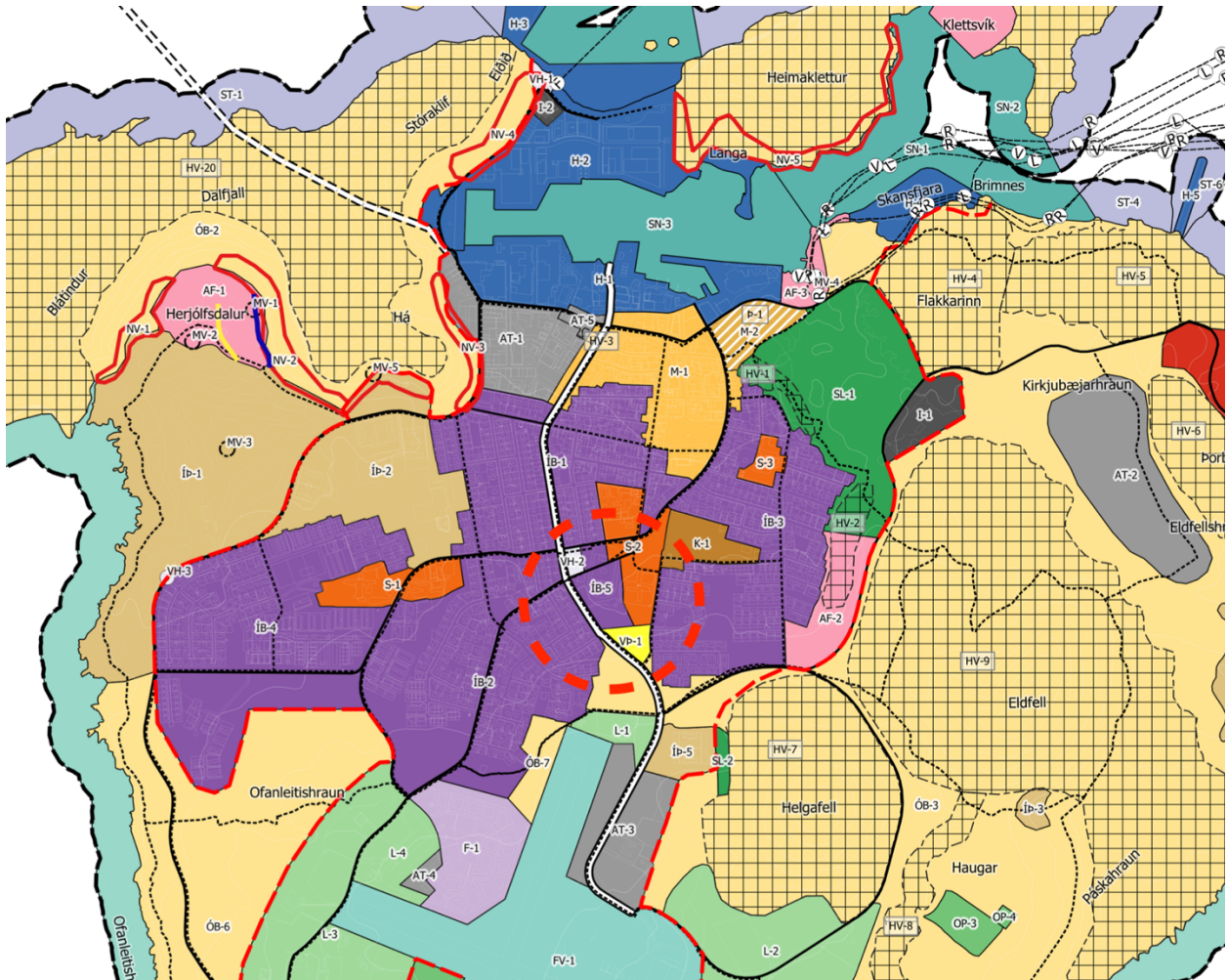
Þar sem um er að ræða bundna byggingarlínu skal byggingin snerta amk 70% línunnar.

Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og kvaðir.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G). Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

Viðeigandi kvaðir koma fram á mæliblöðum.

2. ALMENNAR UPPLÝSINGAR



Mynd 3. Aðalskipulagsuppráttur / Landnotkun

Samkvæmt Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 er svæðið sem malarvöllurinn stendur á skilgreindur sem íbúðabyggð. Malarvöllurinn er staðsettur nokkuð miðlægt í íbúðabyggð Heimaeyjar nálægt þjónustuinnsviðum svo sem grunnskóla og framhaldsskóla. Langalág er staðsett ofan við malarvöllinn og hefur verið nýtt sem grænt svæði til gróðuræktunar.

Framkvæmdir við gerð malarvallarins hófust árið 1954. Þar voru um áraraðir stundaðar íþróttir, aðallega fótbolti og frjálsar íþróttir. Til síðari ára hafa helstu not af malarvellinum verið til þrettándagleði, sem er nokkuð fjölmenn og íburðarmikil í Vestmannaeyjum. Þessum viðburði verður að finna annað svæði.

Á síðustu 10 árum hefur orðið töluverð aukning á byggingu íbúðarhúsnæðis í Vestmannaeyjum. Íbúafjöldi hefur aukist lítillega, en með færri íbúum á hverju heimili og breyttum kröfum um húsnæðisrými hefur húsnæðisþörf aukist.

Á 367. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs, sem haldinn var þann 27.06.2022, var skipulagsfulltrúa falið að hefja undirbúningsvinnu við mótun íbúðabyggðar á svæði ÍB-5 við malarvöll og Löngulág. Stofnaður var starfshópur um framvindu málsins en hann skipuðu formaður og varaformaður ráðsins ásamt framkvæmdastjóra umhverfis- og framkvæmdasviðs, skipulagsfulltrúa og byggingarfulltrúa. Auk þess voru tveir ráðgjafar í starfshópnum, Drífa Árnadóttir borgarhönnuður hjá Alta og Pétur Jónsson landslagsarkitekt hjá Eflu.

Haustið 2022 var auglýst eftir aðilum til að koma með hugmyndir að forhönnun svæðisins. Alls voru valdir fimm umsækjendur ráðnir til verkefnisins og á vormánuðum 2023 var tillaga arkitektastofunnar Trípólí valin sem útgangspunktur fyrir áframhaldandi skipulagsvinnu fyrir svæðið.

2.1 Áherslur og markmið

Markmið með nýtingu svæðisins er að skapa íbúðabyggð þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt form húsnæðisgerðar sem hentar fjölbreyttum hóp íbúa. Lögð er áhersla á að landsvæðið sé vel nýtt fyrir húsnæði og dvalarsvæði. Gert er ráð fyrir blandaðri tegund íbúðarhúsnæðis, einbýlis, raðhúsa og fjölbýlis. Einnig er lögð áhersla á fjölbreytta stærð og herbergjafjölda íbúða. Við mótun tillögunnar verður horft til þess að bjóða uppá hagkvæma íbúðarkosti fyrir efnaminni kaupendur og leigjendur. Að lokum er lögð áhersla á eldri íbúa sem eru hugsanlega að minnka við sig.

Gert er ráð fyrir 6-10 deilda leikskóla á svæðinu og að sérstaklega sé hugað að skjóli á lóð og góðri aðkomu að leikskólanum. Svæðið í Löngulág verður áfram sameiginlegt dvalarsvæði en áform eru um að bæta skipulag svæðisins og nýta það betur. Einnig verða skjólgóð dvalarsvæði innan íbúðarsvæðisins.

Áhersla er lögð á mannvænt umhverfi, með því er t.d. átt við aðlaðandi form, efnis- og litaval byggðar, skjólsæld innan hverfisins og við innganga bygginga, öruggar gönguleiðir, takmarkaða umferð, ljósgæði, persónuleg útisvæði fyrir íbúðir, gróður, áningarstaði og leiksvæði. Áhersla er lögð á fjölbreytta húsagerð með spennandi, grænum og skjólgóðum almenningsrýmum sem og persónulegum dvalarrýmum utanhúss, s.s. skjólgóðum gördum og svölum.

Markmið Vestmannaeyjabæjar er að byggð á umræddu svæði myndi samfelld og eðlilegt framhald á aðlægum reitum og bjóði uppá eftirsóttu búsetukosti og umhverfisgæði fyrir íbúa.



Mynd 4. Yfirlitsmynd / Núverandi ástand

2.1 Landnýting og byggingarmagn

Deiliskipulagssvæðið Langalág er 5,56 ha. að stærð og gerir ráð fyrir íbúðabyggð og leikskóla auk þess sem veitumannvirki er innan þess. Í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir 15.310 m² nýbygginga ofanjarðar (A + B rými). Auk þess er gert ráð fyrir allt að 6.940 m² í kjöllum sem má nýta sem bílakjallara eða stoðrymi.

Í sérskilmálum hverrar lóðar kemur fram hámarksbyggingarmagn, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um útfærslu garðryma, uppbrot bygginga og aðrar kvaðir.

2.2 Núverandi byggingar

Innan deiliskipulagssvæðisins eru í dag tvö mannvirki. Annars vegar veitumannvirki HS orku á horni Kirkjuvegar og Heiðarvegar, reist árið 1978. Engar breytingar eru gerðar á veituhúsinu en gert er ráð fyrir stækkunarmöguleika til austurs.

Hins vegar er á svæðinu steinsteypt lítil bygging sem áður hýsti búningssklefa fyrir malarvöllinn en hefur frá árinu 2022 hýst dýraspítala. Ráðgert er að finna dýraspítalanum aðra staðsetningu innan bæjarsins. Húsið er 77,3 m² og reist árið 1963.

2.3 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035



Mynd 5. Núverandi og breytt landnotkun

Svæðið sem til stendur að skipuleggja er nefnt Íbúðabyggð Langalág (ÍB-5) í Aðalskipulagi. Fyrir neðan er lýsing úr aðalskipulagi og á áherslum við skipulagsgerð. Einnig er gerð grein fyrir nálægum svæðum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 er gert ráð fyrir íbúðabyggð þar sem nú er Malarvöllur og í Löngulág. Svæðið hefur hingað til aðallega verið notað sem íþróttasvæði. Samkvæmt Aðalskipulagi er gert ráð fyrir að vegtenging komi í gegnum hverfið.

2.4 Aðliggjandi landnotkun

Aðliggjandi landnotkun er auk íbúðabyggðar: Veitu- og helgunarsvæði VH-2 þar sem er rekin hitaveita, Samfélagsþjónusta S-2 þar sem er framhaldsskóli, kirkja og grunnskóli, Verslun og Þjónusta V-1 þar sem rekið er samkomuhús og möguleiki fyrir hóteli. Undir samkomuhúsinu er vatnsforðatankur og til stendur að stækka tankinn inná S-2.

2.5 Umhverfisáhrif

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Í umhverfisskýrslu eru áhrif skipulagsáætlunarinnar á ákveðna umhverfisþætti metin og ákveðin viðmið höfð til hliðsjónar því mati. Viðmiðin eru lög og reglugerðir, stefnuskjöl og markmið sveitafélagsins og einnig opinber stefnumál og alþjóðlegar skuldbindingar.

2.6 Minjar

Í tengslum við tillögur að breytingum á deiliskipulagi við Löngulág árið 2011 var gerð fornleifaskráning af Katrínu Gunnarsdóttur fornleifafræðingi. Þrjár fornleifar voru listaðar upp í skráningunni sem voru þá horfnar en auk þess var listað upp hóldrag sunnan Fjölbautaskólans sem er á svæði sem ekki stendur til að raska. Ef fram koma áður

óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

2.7 Jarðfræðilegar aðstæður

Vestmannaeyjabær er staðsettur á virku jarðskjálftasvæði og skal hönnun mannvirkja taka tillit til þess varðandi undirstöður, uppbyggingu burðarkerfa o.þ.h. Leitast skal við að útfæra jarðskjálftamótstöðu bygginganna með einföldum og hagkvæmum hönnunarviðmiðum.

Deiliskipulagssvæðið er allt þegar raskað landsvæði sem samanstendur að mestu af malarknattspyrnuvelli og grænni brekku (Löngulág) sem nýtt hefur verið undir trjárækt og er gert ráð fyrir áframhaldandi trjáræktarstarfi þar. Með uppbyggingu á malarvelli er landhalli þar lagaður að nærliggjandi landsvæði og nær því sem var fyrir gerð malarvallar.

2.8 Veitur og lagnir

Stofnlagnir verða lagðar með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götur eða gangstéttir. Þar sem fleiri en eitt hús eru saman um eina lóð mun bæjarfélagið koma fyrir einni tengingu inn á lóðina, en lagnir innan lóðar eru í höndum lóðahafa. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum og eftir því sem við á skulu lóðarhavar hlíta þeim.

2.9 Gatnakerfi

Nýja íbúðahverfið er tengt eldri byggð um þrjár nýjar götur; Götu A sem liggur í austur frá mörkum Heiðarvegs og Strembugötu í framahaldi af Höfðavegi, Götu B sem liggur í austur frá Strembugötu og Götu D sem liggur í suður frá Kirkjuvegi í framhaldi af Vallargötu. Að auki er gata fyrir miðju hverfi, Gata C, sem er ekki tengd eldri götum. Götur innan svæðisins skulu vera hannaðar með því móti að þær kalli ekki á gegnumumferð og hámarkshraði skal vera að hámarki 20 km/klst.

Þar sem nýjar gangstéttir innan deiliskipulagssvæðisins tengjast eldri hluta bæjarins er almennt gert ráð fyrir nýjum gangbrautum yfir Kirkjuveg, Heiðarveg og Strembugötu. Við Kirkjuveg er þörf á að hækka upp gatnamót á a.m.k. einum stað til að hægja á umferð þar. Nýir göngustígar verða lagðir um útivistarsvæði við Löngulág. Nýjar tröppur verða lagðar frá Löngulág og að Strembugötu og Höllinni og tröppur við austurenda Götu G að framhaldsskóla verða endurnýjaðar.

2.10 Málsmeðferð

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Þar með er þessum aðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og

ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og til sýnis í Ráðhúsi Vestmannaeyjabæjar og heimasíðunni www.vestmannaeyjar.is.

Ábendingar sem bárust við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti. Kynningartími lýsingar kemur fram í auglýsingum. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag verða kynnt á vinnslustigi og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi fullunnin og lögð fyrir bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar.

Tillögurnar verða auglýstar með áberandi hætti, í bæjarblaði og á vef sveitarfélagsins og mun liggja frammi á bæjarskrifstofum Vestmannaeyja. Tillögurnar verða einnig auglýstar með lögbundnum hætti í lögbirtingarblaði og í skipulagsgátt á vef Skipulagsstofnunar. Tillagan verður send umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti. Umsagnaraðilar eru m.a. Skipulagsstofnun, Náttúrufræðistofnun, HS Veitur, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Vegagerðin og Umhverfisstofnun.

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar. Staðfest aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

2.11 Skipulagsgögn

Deiliskipulag þetta er sett fram á þremum uppdráttum, dagsettum 24.4.2024 með skipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti og sex skilmálasniðum auk þessarar greinargerðar með skýringarmyndum og skilmálatöflu.

3. ALMENNIR SKILMÁLAR

Hönnuðir mannvirkja og umhverfis á deiliskipulagssvæðinu skulu kynna sér alla skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma. Þróunaraðilar og hönnuðir raðhúsa- og fjölbýlishúsalóða skulu hafa samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins. Þannig má fara yfir möguleika og kvaðir á viðkomandi lóðum og tryggja eftir fremsta megni þau gæði sem bærinn og skipulagshöfundar hafa uppi fyrir svæðið.

Byggingarreitir, bundnar byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, fjöldi bílastæði o.fl. er skilgreint fyrir hverja lóð í sérskilmálum.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem fram kemur í skilmálum þessum, mæli- og hæðarblöðum. Ef byggð eru fleiri en eitt hús á sömu lóð skulu þau öll teiknuð af sama hönnuði eða teymi hönnuða og byggingaráform þeirra lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem fleiri en eitt hús eru á sömu lóð skal samræma útlit og útfærslur, efnisval og liti.

3.1 Hönnun bygginga og innviða

Krafa er gerð um viðeigandi fagmenntun hönnuða bygginga, innviða og mannvirkja. Hönnunarstjórar bygginga skulu vera arkitektar.

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi og annað sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess að hönnun og framkvæmdir taki mið af því að lóðir eru litlar og nálægð milli húsa mikil.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar verður gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem er misræmi gildir mæliblaðið.

3.1.2 Húsagerðir

Húsagerðir eru, auk leikskóla og Veitumannvirkis, í megindráttum fjórar tegundir húsa á uppbyggingarsvæðinu: 1. Einbýlishús á einni til tveimur hæðum. 2. Raðhús á tveimur hæðum. 3. Lítið lyftulaust fjölbýli á tveimur hæðum. 4. Stærri fjölbýli með lyftu, á þremur til fimm hæðum.

3.1.3 Hæðir húsa

Almennt skal miðað við að salarhæð í íbúðarhúsnæði verði ekki minni en 2,9 m. Þar sem raðhús og stærri fjölbýlishús með lyftum standa þétt við göturými skal þeim lyft frá götu um 0,5 - 1,2 m en gólfplata jarðhæðar í lyftufjölbýli skal þó vera í sama hæðarkóta og inngangar úr inngarði ofan á bílakjallara. Með því myndast sökkull undir þeim byggingum gagnvart götu sem takmarkar innsýn inn í íbúðir frá götu.

Í sérskilmálum eru gefnar upp hámarks hæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja og þakmænis ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Slíkar þakbyggingar skulu vera í að lágmarki 2 m fjarlægð frá götu og skulu vera að hámarki 5% þakflatar viðkomandi byggingar.

Á sneiðingum eru gefnar upp salarhæðir, vegghæðir og þakhæðir en fastir hæðarkótar húsa eru ekki skilgreindir í deiliskipulagi en koma fram á útgefnum mæli- og hæðarblöðum fyrir hverja lóð.

3.1.4 Inngangar og aðgengi

Öll fjölbýlishús með lyftu skulu hafa aðalinngang frá götu og allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang við innganga húsnæðis. Íbúðir á jarðhæð í lyftulausu fjölbýli skulu hannaðar með algilda hönnun og aðgengi fyrir alla í huga.

3.1.5 Kjallarar og bílakjallarar

Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Almennt er miðað við að gólf bílakjallara verði um 1,8-2 m neðar en aðliggjandi götukóti. Ráðgert er að bílakjallari lyftufjölbýlis hafi hallandi gólf meðfram Götu D og þarf að tryggja þar að hliðarhalli bílastæða hreyfihamlaðra sé ekki meiri en 2,5%.

Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál bílakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrými, tæknirými, þvottahús, vagna- og hjólageymslur og almennar geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hverrar lóðar.



Mynd 6. Byggingarreitir bílakjallara.



Mynd 7. Tölvugerð mynd úr samkeppnistillögu Trípolí arkitekta sem sýnir inngarð lóðar A1

3.1.6 Útlitshönnun bygginga

Vanda skal sérstaklega til verka í hönnun allra bygginga á svæðinu ekki síst þar sem verið er að byggja inn í þegar byggt hverfi.

Sérstaklega þarf að tryggja gæði í útlitshönnun þegar kemur að stærstu lóðunum þremur, A1, A2 og B1, þar sem þróunaraðilar munu sjá um uppbyggingu tugi íbúða í rað- og fjölbýlishúsum. Þar verður því gerð krafa um sérstaklega metnaðarfulla uppbyggingu og umsækjendum um lóðir gert að leggja fyrir Umhverfis- og skipulagsráð frumhönnun í mkv. 1:200 og tölvugerðar renderingar sem sýna hugmyndir um útlit, efnis- og litanotkun, áður en lóð er úthlutað. Þessum lóðum verður ekki úthlutað með bindandi hætti fyrr en viðunandi frumhönnun liggur fyrir.

3.1.7 Efnis- og litaval og uppbrot

Almennt er gert ráð fyrir ljósum litum og jarðtönum á svæðinu. Ekki er leyfilegt að nota skæra liti eða liti sem falla illa að eldri byggð. Efnis- og litaval skal borið undir skipulagshöfunda áður en aðaluppdrættir eru lagðir inn til samþykkis.

Almennt er gert ráð fyrir að uppbroti sé náð fram með stöllum og skásetningu húskroppa og því ekki krafa um að einnig sé um uppbrot í efnis- og litavali innan sama byggingarluta. Ekki má nota fleiri en tvö efni- og/eða liti innan sömu byggingar og skal þá annað efnið/liturinn vera ríkjandi og hitt efnið/liturinn notaður á afmarkaða fleti líkt og í tengslum við svalir, innskot, útskot, innganga o.þ.h. Þó er leyfilegt að vera með þriðja efni/lit þar sem gert er ráð að jarhæð sé lyft upp frá jörðu en þar má sökkull hafa þriðja efnis- og/eða litaval og skal hann þá vera með dekkri klæðningu/lit og/eða grófari áferð en efri hæðir. Huga skal sérstaklega að uppbroti og skjólmyndun í tengslum við innganga.

Lyftufjölbýli skal brjóta upp þannig að hver húshluti (stigahús) hafi ekki alfarið sama lita- og efnisval og næsti húshluti en á sama tíma þarf að gæta að því að húsaklasinn í heild hafi samræmt yfirbragð. Samtengd lítil fjölbýlishús skulu hafa sama efnis og/eða litaval innbyrðis en tvö ótengd hús af þeirri gerð skulu ekki vera með sama efnis og/eða litaval. Hver raðhúsallengja skal hafa sitt eigið efnis og/eða litaval sem skal vera samskonar fyrir alla raðhúsallengjuna en ekki hver íbúð fyrir sig.

Þar sem einnar hæðar tengibyggingar eru á milli fjölbýlishúsa eða raðhúsa skal tengibygging slitin frá öðrum húsum í efnis og/eða litavali. Þessir húshlutar skulu hafa klæðningu úr náttúrulegum efnum, svo sem timbri eða steini, eða steinsteypu og þök þeirra klædd torfi.

Til að forðast einsleitni í stórum veggflötum lyftufjölbýlis skulu svalir teknar inn í húskroppa um amk 0,8 m. Útskot og svalir á þessum húsum mega ná 1,2 m út fyrir byggingarreit en þó að hámarki 30% hvers útveggs.

3.1.8 Byggingarreitir

Nýbyggingar skulu í meginatriðum byggðar innan byggingarreita en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útitröppur, o.þ.h. utan byggingarreits. Þar sem um er að ræða bundna byggingarlínu skal byggingin snerta amk 70% línunnar. Aðkomutröppur upp á 2. hæð lítilla lyftulausra fjölbýlishúsa mega ná út fyrir byggingarreit en þó ekki meira en sem nemur 6m².

3.1.9 Svalir og skyggni

Svalir og skyggni á nýbyggingum mega ná 1,2 m út fyrir byggingareit og skulu svalir vera inndregnar að öðru leiti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Svalir lítilla lyftulausra fjölbýlishúsa mega þó ná 1,6 m út fyrir byggingarreit. Svalir í lyftufjölbýli skulu teknar inn í húskroppa um amk 0,8 m. Svalir mega þó almennt ekki ná út fyrir lóðamörk.

Svalgangar eru óheimilir. Sólskálar á jarðhæð eru óheimilir. Svalalokanir eru óheimilar.

3.1.10 Þök

Gert er ráð fyrir fjölbreyttum þakformum á skipulagssvæðinu. Lyftufjölbýlishús eru með mænispök með amk 25° þakhalla. Þök raðhúsa eru einhalla með amk 5° þakhalla og skulu þau klædd með torfi/gróðurpekju. Þakform einbýlishúsa er frjálst en gefinn er upp leiðbeinandi mænisstefna sem skal fylgja ef um mænispak eða einhalla þak að ræða. Sé þakhalli þeirra 5° eða minni skulu þök klædd með torfi/gróðurpekju. Þök einnar hæðar tengibygginga fjölbýlis- og raðhúsa skulu vera flöt með lágmarkshalla 1:40 og klædd með torfi/gróðurpekju.

Mænispök geta verið með allt að 45° þakhalla séu þau innan hæðakóta á mæni og er leyfilegt að setja kvisti á þök sem hafa þakhalla sem er 25° eða meiri og skal samanlögð breidd kvista þá vera innan 60% af heildarbreidd húshliðar. Hver kvistur má ekki vera breiðari en 5 metrar og ekki hærri en 3 metrar mælt ofan á þakkant frá gólfi íbúðar. Kvistir skulu staðsettir amk 2 metra frá gaffli eða næsta kvisti.

Sjá nánar í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

3.1.11 Bílskúrar ofanjarðar

Á einbýlishúsalóðum er leyfilegt að vera með innbyggðan einfaldan bílskúr. Hámarksstærð bílskúrs er 30m² og hámarkshæð bílskúrshurðar er 2,5m.

3.1.12 Byggingarefni

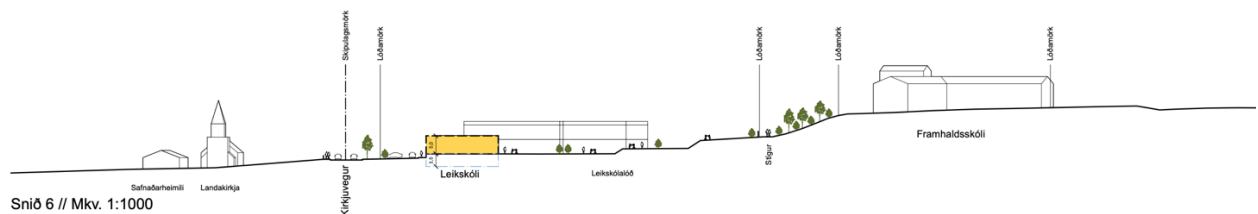
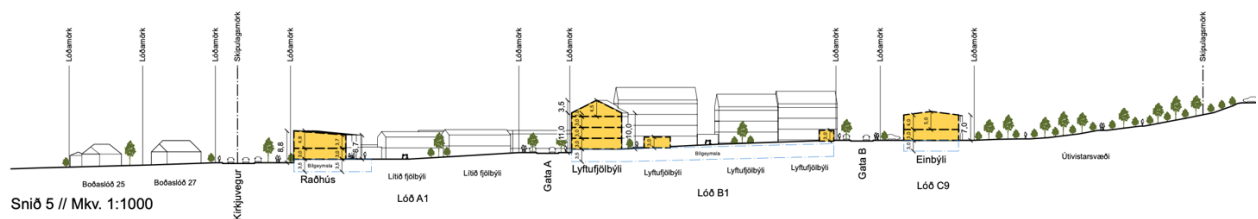
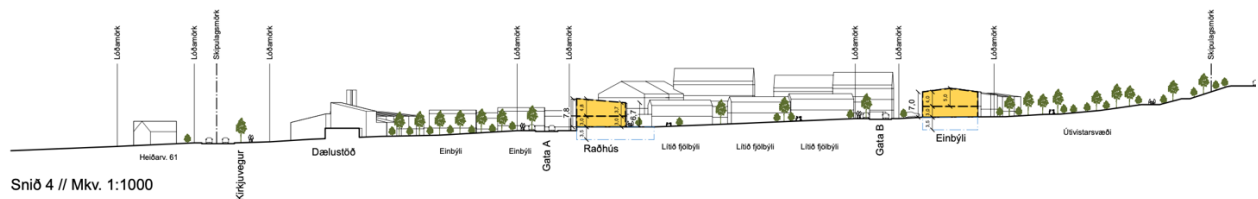
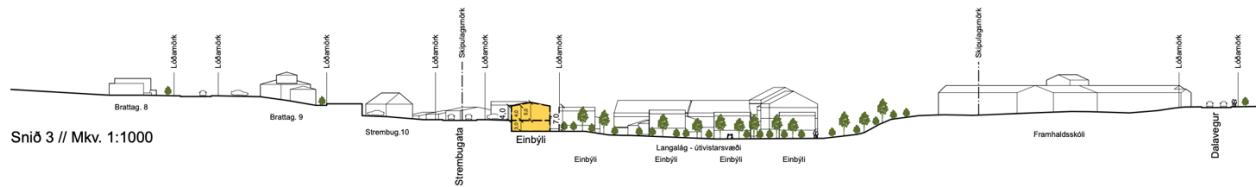
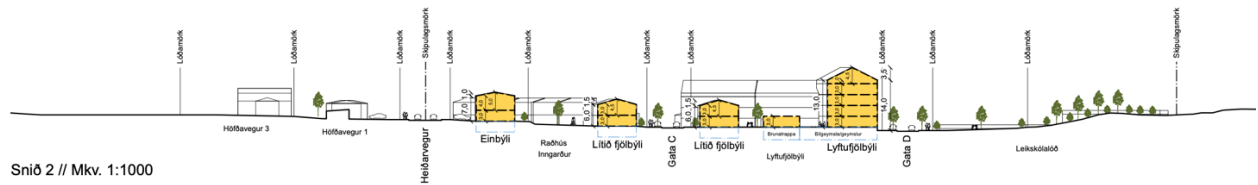
Lögð er áhersla að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfissjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi.

3.1.13 Verkhraði

Sökklum og jarðvegsfyllingum skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal a.m.k. vera fókheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti vinda fram með eðlilegum hraða og skal öllum framkvæmdum lokið, með varanlegu yfirborði lóðar og öðrum frágangi, innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út öryggis- eða lokaúttektarvottorð.

3.1.14 Sneiðingar



Mynd 8. Sneiðingar



Mynd 9. Skýringaruppráttur

3.2 Landslag

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og fyrirmæli byggingarreglugerðar. Lóðamörk samliggjandi lóða skal aðlaga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á mæli- og hæðarblöðum. Þar sem lóðamörk liggja að bæjarlandi skal einnig laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður, leik og dvalarsvæði, sorpgeymslur, sérafnotafleti, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina. Þar sem gert er ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum fyrir bílakjallara skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af byggð og þess gætt að þeir falli vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð.

Í tilfelli fjölbýlis- og raðhúsalóða skal lóðaruppdráttur fylgja umsókn um byggingarleyfi, unninn af landslagsarkitekt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílgeymslna. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kveðið er á um í byggingarreglugerð.

3.2.1 Sérafnotafletir

Íbúðum jarðhæða fjölbýlis- og raðhúsa getur fylgt sérafnotaréttur sem hluti af lóð í sama gólfleti og viðkomandi íbúð. Sérafnotareitir á jarðhæð raðhúsa mega ná 3 m út fyrir útvegg íbúðar og að hámarki 15 m². Sérafnotareitir á jarðhæð fjölbýlishúsa mega ná 2,5 m út fyrir útvegg íbúðar og vera að hámarki 9 m². Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildarútliti viðkomandi húss og þá einungis frá 2 hliðum, þ.e. hliðum sem snúa að aðliggjandi sérafnotaflötum en ekki að garði. Skjólveggir mega hæstir vera 1,8m á hæð. Ekki er heimilt að girða sérafnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma sérafnotaflöt með gróðurkeri, allt að 0,5 m háu. Gera skal grein fyrir sérafnotaflötum í byggingarleyfisumsókn.

3.2.2 Gróður og ofanvatnslausnir

Miðað er við að mest allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað í ofanvatnslausnum bæði innan lóðar og utan og er á ábyrgð lóðarhafa.

Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntutegundum. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar (nr. 112/1212, gr. 7.2.2.) varðandi hæð trjágróðurs.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum en 50cm þegar lóðamörk snúa að götu/gangstétt.

3.2.3 Gróðurpekja

Þar sem bílakjallarar ná undir inngarða skal gera ráð fyrir að þök bílakjallara verði eftir fremsta megni lögð gróðurpekju. Að minnsta kosti 50% alls garðrýmis allra lóða á deiliskipulagssvæðisins skal lagður gróðurpekju.

Þar sem garðrými rað- og fjölbýlishúsa liggja að bæjarlandi er gerð krafa um trjágróður og/eða gróðurker sem afmarka sérafnotafleti íbúða frá gangstéttum.

3.2.4 Gróður á þakflötum

Allir þakfletir með 5° þakhalla eða minni skulu klæddir torfi eða annars konar gróðurpekju. Auk þess að fegra ásýnd hverfisins geta slík þök hjálpað til við blágrænar ofanvatnslausnir enda virka þau eins og svampur í rigningu og dregur þannig úr álagi á veitukerfi í rigninu.

Þar sem gert er ráð fyrir gróðri á þökum húsbygginga skal hann vera að lágmarki 80% þakflatar.

3.2.5 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði

Á lóðum rað- og fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir sameiginlegum leik og dvalarsvæðum innan lóðar og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæði skulu staðsett í sameiginlegum inngörðum og vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar. Koma skal upp bekkjum í inngörðum, amk 1 bekk fyrir hverjar 10 íbúðir og aldrei færri en 2.

Hönnun og útfærsla garðrýmisins skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Gróðurpekja skal vera amk 50% í garðrýminu og huga skal vel að blágrænum ofanvatnslausnum.

3.2.6 Skjólveggir, girðingar og garðveggir

Heimilt er að setja upp skjólveggi á lóðum einbýlishúsa en halda skal umfangi þeirra í lágmarki. Leita skal leiða til að forma hús með þeim hætti að húsin sjálf skapi skjól frá ríkjandi vindáttum. Að öðrum kosti skal reyna að móta skjólveggi með þeim hætti að þeir séu sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildarútliti viðkomandi húss. Hámarkshæð skjólveggja skal ekki vera hærri en 1,8 m og ekki nær lóðarmörkum en 3 m. Almennt skal miða við að lóðir séu afmarkaðar með trjágróðri í stað girðingja eða garðveggja, en hámarkshæð garðveggja á lóðarmörkum er 0,8m.

3.2.6 Garðskúrar, smáhýsi og sorpskýli.

Ekki er heimilt að reisa garðskúra eða smáhýsi á lóðum nema þeir séu hluti af heildarútliti húss og innan byggingarreits þess. Sorpgerði eða sorpskýli eru almennt heimil innan lóða, séu þau ekki hærri en 1,5 m.



Mynd 10. Tölvugerð mynd úr samkeppnistillögu Trípolí arkitekta sem sýnir göturými milli reita A2 og B1

3.2.8 Landslagshönnun á bæjarlandi

Sveitarfélagið sér um að leggja nýjar götur á deiliskipulagssvæðinu og skal gera sérupphætti að landslagshönnun, unna af landslagsarkitekt, af öllum nýjum göturýmum innan svæðisins, núverandi götum umhverfis svæðið auk hönnunar á útivistarsvæði við Löngulág.

Allar götur, gangstéttar og göngustígar sem liggja um svæðið á bæjarlandi eru lagðir og reknir af sveitarfélaginu. Á útivistarsvæði við Löngulág er ráðgert að leggja nýja stíga sem tengja nýja íbúðabyggð við núverandi byggð og nýja byggð á deiliskipulagssvæðinu. Þá er haldið áfram þeirri trjáræktarvinnu sem þar hefur verið unnin og þar mætti gera ráð fyrir margvíslegri notkun, á borð við æfingasvæði, rými fyrir list, bekkjum, nestisaðstöðu, grillaðstöðu, o.fl.

Vanda skal sérstaklega hönnun göturýma. Þar er gerð krafa um að samsíða bílastæði séu brotin upp með trjágróðri og að jafnaði séu ekki fleiri en 4-5 samsíða stæði í röð án uppbrots með gróðri.

3.2.9 Bíla- og hjólastæði

Áhersla er á bílastæðalausnir sem falla vel að yfirbragði byggðarinnar. Miðað er við 1-2 stæði á íbúð eftir stærð íbúða, en ekki verður gerð krafa um bílastæðalausnir innan lóða fyrir lyftulausar fjölbýlishús. Samkvæmt skipulaginu eru fyrirhuguð bílastæði við Kirkjuveg fyrir leikskóla og gestastæði íbúða en auk þess fyrir gesti Landakirkju.

Bílastæði á bæjarlandi verða í eigu Vestmannaeyjabæjar og eru þau stæði til sameiginlegra afnota. Óheimilt er að sérmerkja bílastæði á bæjarlandi. Bílastæði við götu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn eða grassteini. Ekki má nota mól eða annað sambærilegt yfirborðsefni í bílastæðin. Hleðslustöðvar fyrir rafbíla skulu vera við amk 25% allra bílastæða á bæjarlandi, en ekki er þörf á þeim á leikskólalóð.

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð í lyftufjölbýli en 2 bílastæðum fyrir hverja raðhúsaíbúð eða einbýlishús. Stæði fjölbýlishúsa og raðhúsa skulu staðsett í bílakjallara en stæði einbýlishúsa á yfirborði lóðar. Ekki er skilgreind kvöð um að gerð séu bílastæði fyrir lítil lyftulaus fjölbýlishús innan lóðar en heimilt er að koma fyrir að hámarki 1 stæði fyrir hverja íbúð í sameiginlegri bílgeymslu. Í sérskilmálum hverrar lóðar er tilgreint hversu mörg bílastæði lóðarhafi skuli útbúa innan lóðar.

Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu í bílakjallara er sýnd á deiliskipulagsuppdætti og á skýringauppdætti. Skábraut niður í bílakjallara skal vera lokuð með innkeyrsludyrum á húshlið. Við hönnun og útfærslu á bílakjallara skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílakjallara eða viðkomandi götueit. Gólf bílastæða í bílakjallara skulu hafa hámarks hliðarhalla 2,5% til að tryggja aðgengi hreyfihamlaðra að bílum sínum.

Uppfylla skal kröfur byggingareglugerðar um hjólageymslur innan byggingareita fjölbýlishúsa og raðhúsa. Gert er ráð fyrir lokuðum hjóla- og vagnageymslum fjölbýlis- og raðhúsa, annað hvort í einnar hæðar tengibyggingum á jarðhæð og/eða í kjallara í tengslum við bílgeymslu. Auk þess skal í inngarði og/eða innan lóðar götumegin fjölbýlishúsa staðsetja hjólastæði sem þjónar viðkomandi lóð.

Gera skal grein fyrir bíla- og hjólastæðum á aðaluppdráttum.

3.3 Sorpgeymslur

Sorpgeymslu fjölbýlishúsa má ýmist staðsetja í bílakjallara eða í sameiginlegri lokaðri sorpgeymslu á jarðhæð. Auk þess má koma fyrir lokuðum sorpgerðum innan lóðar séu þau staðsett amk 5 m frá íbúðargluggum og séu ekki hærri en 1,5 m á hæð og snyrtilega fyrir komið. Tryggja þarf greiða aðkomu sorphirðufólks að tunnum og kerjum.

4. SÉRSKILMÁLAR

Sérskilmálar hverrar lóðar skilgreina hámarksbyggingarmagn ofanjarðar og neðanjarðar. Auk þess er skilgreindur hæðafjöldi, íbúðafjöldi, hámarks hæðarkóta bygginga, þakgerð, fjölda bílastæða, fjölda hjólastæða, umfang gróðurpekju á þakflötum og aðrar kvaðir og skilmálar sem kunna að eiga við.

4.1 Lóð A1

Tegund bygginga: Raðhús, lítið fjölbýli og tengibygging

Hæð bygginga: 2 hæðir auk 1 hæðar tengibyggingar

Heildarstærð lóðar: 2527m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): Raðhús: 1080m², fjölbýlishús: 660m² og tengibygging: 160m². Samtals: 1900m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1080m²

Hámarksfjöldi íbúða: Raðhús: 6 og fjölbýli: 8

Bílastæðapörf: Raðhús 6-12 stæði og fjölbýli 8 stæði. Samtals: 14-20 stæði.

Þakform: Raðhús: einhalla (amk 5° með gróðurpekju). Fjölbýli: mænispak (lágmark 14°).

Tengibygging: Flatt þak með lágmarksvatnshalla (amk 1:40 með gróðurpekju).

Kjallari: Heimilt er að íbúðir raðhúsa hafi rými í kjallara fyrir m.a. geymslur, þvottahús og inntök, sem innangengt er í um stiga innan íbúðar, að því tilskyldu að lágmarksfjölda bílastæða er náð innan byggingarreits neðanjarðar.

4.2 Lóð A2

Tegund bygginga: Raðhús, lítið fjölbýli og tengibygging

Hæð bygginga: 2 hæðir auk 1 hæðar tengibyggingar

Heildarstærð lóðar: 2829m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): Raðhús: 900m², fjölbýlishús: 900m² og tengibygging: 190m², samtals: 1990m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 940m²

Hámarksfjöldi íbúða: Raðhús: 5 og fjölbýli: 12

Bílastæðapörf: Raðhús 5-10 stæði og fjölbýli 12 stæði. Samtals 17-22 stæði.

Þakform: Raðhús: einhalla (amk 5° með gróðurpekju). Fjölbýli: mænispak (lágmark 14°).

Tengibygging: Flatt þak með lágmarksvatnshalla (amk 1:40 með gróðurpekju).

Kjallari: Heimilt er að íbúðir raðhúsa hafi rými í kjallara fyrir m.a. geymslur, þvottahús og inntök, sem innangengt er í um stiga innan íbúðar, að því tilskyldu að lágmarksfjölda bílastæða er náð innan byggingarreits neðanjarðar.

4.3 Lóð B1

Tegund bygginga: Lítið fjölbýli, lyftufjölbýli, tengibygging og garðbyggingar.

Hæð bygginga: Lítið fjölbýli: 2 hæðir, lyftufjölbýli 4-5 hæðir auk 1 hæðar tengibyggingar og garðbygginga.

Heildarstærð lóðar: 3711m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): Lítið fjölbýli: 900m², lyftufjölbýli: 4950m² og tengi- og garðbyggingar: 230m². Samtals: 6080m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 2500m²

Hámarksfjöldi íbúða: Lítið fjölbýli: 12 og lyftufjölbýli: 42

Bílastæðapörf: Lítið fjölbýli 12 stæði og lyftufjölbýli 42 stæði. Samtals: 54 stæði.

Þakform: Lítið fjölbýli: mænispak (lágmark 14°). Lyftufjölbýli: mænispak (lágmark 25°).

Tengibygging: flatt þak með lágmarksvatnshalla (amk 1:40 með gróðurþekju).

4.4 Lóð C1

Tegund byggingar: Einbýlishús Hæð húss: 2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 527m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 200m² Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 100m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 130m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 150m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænispak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.5 Lóð C2

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir Heildarstærð lóðar: 479m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 200m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 100m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 130m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 150m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænispak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.6 Lóð C3

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 426m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 180m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 90m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 120m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 140m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1 Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð C4

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 394m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 180m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 90m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 120m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 140m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð C5

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 440m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 180m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 90m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 120m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 140m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð C6

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir Heildarstærð lóðar: 559m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 200m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 100m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 130m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 150m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð C7

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 520m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 200m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 100m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 130m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 150m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð C8

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 468m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 200m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 100m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 130m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 150m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð C9

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 468m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 200m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 100m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 130m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 150m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð C10

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 521m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 200m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 100m²

Hámarks byggingarmagn jarðhæðar (A+B rými): 130m²

Lágmarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 150m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu).

4.1 Lóð D1

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 1 hæð auk kjallara

Heildarstærð lóðar: 345m²

Hámarks byggingarmagn efri hæðar (A+B rými): 90m²

Hámarks byggingarmagn kjallara (neðri hæðar - A+B rými): 90m²

Lágmarks byggingarmagn efri hæðar (A+B rými): 80m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð D2

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 1 hæð auk kjallara

Heildarstærð lóðar: 343m²

Hámarks byggingarmagn efri hæðar (A+B rými): 90m²

Hámarks byggingarmagn kjallara (neðri hæðar - A+B rými): 90m²

Lágmarks byggingarmagn efri hæðar (A+B rými): 80m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð D3

Tegund byggingar: Einbýlishús

Hæð húss: 1 hæð auk kjallara

Heildarstærð lóðar: 419m²

Hámarks byggingarmagn efri hæðar (A+B rými): 90m²

Hámarks byggingarmagn kjallara (neðri hæðar - A+B rými): 90m²

Lágmarks byggingarmagn efri hæðar (A+B rými): 80m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

Bílastæðapörf: 2 stæði

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak með leiðbeinandi mænisstefnu)

4.1 Lóð E1

Tegund byggingar: Leikskóli

Hæð bygginga: 1-2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 7123m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 2500m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1000m²

Hámarksfjöldi íbúða: 0

Bílastæðapörf: 14 innan lóðar

Þakform: Frjálst (flatt eða einhalla/mænisþak)

Lóðarfrágangur: Krafa um trjágróður umhverfis lóð.

4.1 Lóð F1

Tegund byggingar: Veitumannvirki

Hæð bygginga: 1-2 hæðir

Heildarstærð lóðar skv. skipulagi: 3748m²

Núverandi stærð lóðar: 1972,1m²

Hámarks byggingarmagn nýbygginga ofanjarðar (A+B rými): 390m²

Hámarks byggingarmagn nýbygginga neðanjarðar: 195m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: 728,4 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 0

Bílastæðapörf: 5 innan lóðar

Þakform: Einhalla/mænisþak með bindandi mænisstefnu.

Lóðarfrágangur: Krafa um trjágróður umhverfis lóð.