

Desember 2024
Dalvíkurbyggð

Íbúðarsvæði á Árskógssandi

Greinagerð
Deiliskipulags

Íbúðarsvæði á Árskógssandi

Verknúmer

620.263

Skjalanúmer

7-vnr

Útgáfa

1

Útgáfudagur

11.12.2024

Lýsing

Deiliskipulag

Skrifað af

BV

Yfirfarið af

HE

Samþykkt af

RDB

Deiliskipulag þetta var unnið skv. ákvæðum 40. og 1.mgr. og 2.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn Dalvíkurbyggðar þann

f.h. Sveitarfélagsins Dalvíkurbyggð

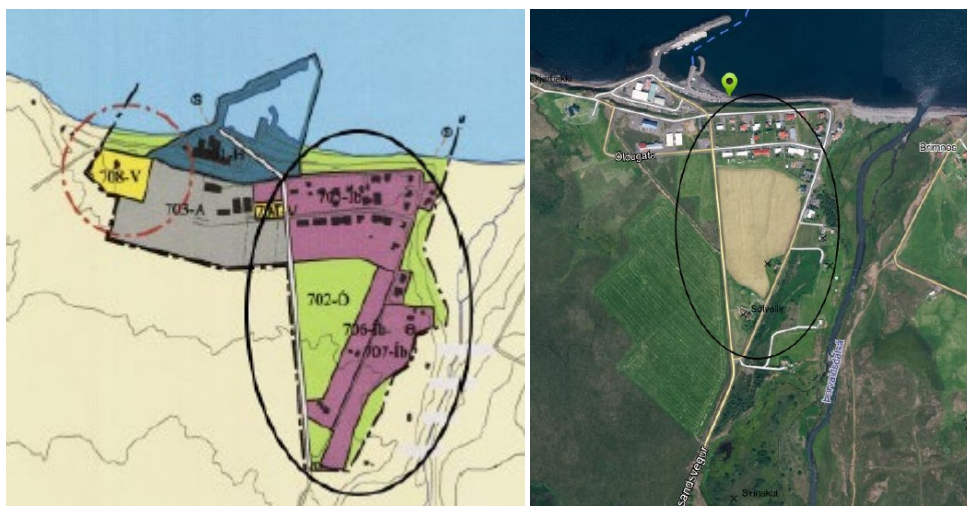
Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____.
Auglýsingin um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðina þann ____
20_____.

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	5
1.1	Afmörkun og breyting íbúðarsvæðis	5
2	Forsendur og markmið	6
2.1	Staðhættir	6
2.2	Viðfangsefni og áhersla	6
2.3	Íbúðapróun og búsetukostir	7
3	Almennir skilmálar	8
3.1	Almennir skilmálar fyrir svæði 1 og 2.....	9
3.2	Almennir skilmálar fyrir svæði 3.....	12
3.3	Almennir skilmálar fyrir svæði 4.....	15
3.4	Almennir skilmálar fyrir svæði 5.....	18
4	Sérskilmálar	22
4.1	Sérskilmálar fyrir svæði 1 og 2	22
4.2	Sérskilmálar fyrir svæði 2	28
4.3	Sérskilmálar fyrir svæði 3	30
4.4	Sérskilmálar fyrir svæði 4	32
4.5	Sérskilmálar fyrir svæði 5	34
5	Tengsl við aðrar áætlanir	36
5.1	Landsskipulagsstefna	36
5.2	Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024	37
5.3	Sóknaráætlun Norðurlands eystra	38
5.4	Aðalskipulag	38
5.5	Meginmarkmið fyrir svæðið í aðalskipulagi.....	38
5.6	Stefna í aðalskipulagi.....	38
5.7	Deiliskipulag.....	39
6	Umhverfi.....	40
7	Samráð og kynning.....	42
8	Heimildir	43

1 Inngangur

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 en ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Um er að ræða nýtt skipulag íbúðarsvæði á reitum 705-Íb, 706-Íb, 707-Íb og 702-Ó eins og þeir eru skilgreindir í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020, sjá mynd 1.



Mynd 1 Til vinstri, mynd úr aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 með síðari breytingum. Til hægri, loftmynd af svæðinu af kortavef Dalvíkurbyggðar, svæðið sýnt skematískt með svörtum hring.

Aðdragandi skipulagsgerðar er að fyrir liggur samþykkt aðalskipulag fyrir svæðið þar sem er gert ráð fyrir uppbyggingu á blandaðri byggð sérbýla. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er í samræmi við uppbyggingaráform sveitarstjórnar Dalvíkurbyggðar fyrir reiti 705-Íb, 706-Íb, 707-Íb og 702-Ó sem settar eru fram í Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029. Samanlagt eru reitir 705-Íb, 706-Íb og 707-Íb 10,5 ha að stærð, við það bætist reitur 702-Ó sem er 8,4 ha að stærð. Samtals er þá íbúðarsvæðið 18,9 ha að stærð.

1.1 Afmörkun og breyting íbúðarsvæðis

Í samræmi við bókun á bls. 93 í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 er svæði 702-Ó ætlað til framtíðarnota undir íbúðarbyggð. Samhliða tillögu að deiliskipulagi er unnin breyting á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020. Breytingin felst í því að svæði 702-Ó með landnotkun óbyggt svæði er breytt í íbúðarsvæði og verður eftir breytingu reitur 702-Íb.

2 Forsendur og markmið

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið á Árskógssandi er nánast flatt með mjög litlum hæðarmismun en svæðið hækkar örlítið til vesturs. Á svæðinu fyrir neðan Ægisgötu og Öldugötu eru í dag nokkur íbúðarhús, á svæðinu austan við Aðalbraut er einnig íbúðarhús í dag. Svæðið er að mestum hluta grassvæði og óræktað land. Meðfram Aðalbraut er gróðurbelti sem er viðhaldið að mestum hluta í skipulagi. Ríkjandi vindáttir eru suð-austanátt og norð-vestan áttir.

2.2 Viðfangsefni og áhersla

Í Dalvíkurbyggð er blómleg byggð og framsækið atvinnulíf og á Árskógssandi er að finna íbúðarsvæði, iðnaðarsvæði í mikilli uppbyggingu, nýtt verslunar- og þjónustusvæði og blómlegt hafnarsvæði.

Meginmarkmið tillögu að deiliskipulagi er uppbygging íbúðarhúsnæðis á Árskógssandi. Uppbyggingu íbúðabyggðar er skipt upp í þrjú svæði. Á svæði 1, sem er svæði suður af núverandi íbúabyggð við Ægis- og Öldugötu, er gert ráð fyrir fjölbreyttu framboði af íbúakostum: einbýlishúsum ásamt par- og raðhúsum á einni hæð. Á svæði 2, sem er staðsett austan við Aðalbraut, er gert ráð fyrir stórum einbýlishúsum á tveimur hæðum á rúmgóðum lóðum. Á svæði 3, sem er austan við Aðalbraut og sunnan við svæði 2, er gert ráð fyrir blómlegri smábúðabyggð með áherslu á sjálfbærni og umhverfisvænar lausnir.

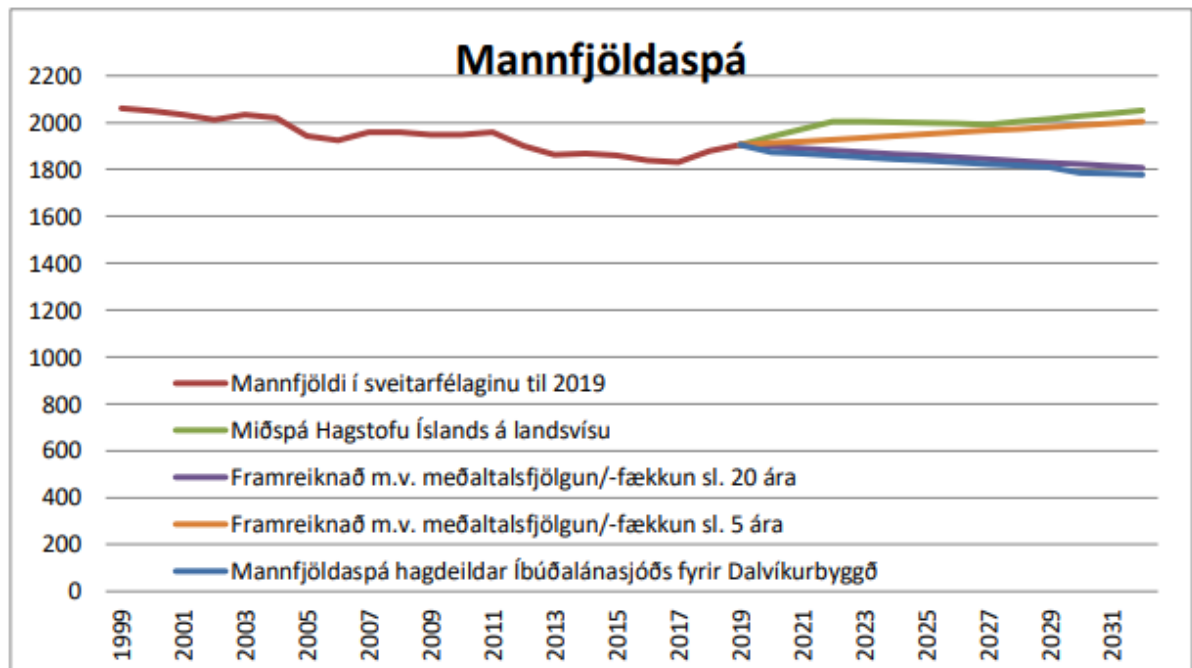
Skipulagstillagan er í samræmi við stefnu Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020 um að lögð sé áhersla á að bjóða upp á fjölbreyttan húsnæðiskosti á Árskógssandi. Við skipulag svæðisins er verið að koma fyrir nýrri íbúðahúsabyggð með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og parhúsa á einni til tveimur hæðum. Gert er ráð fyrir opnum svæðum og leiksvæðum á reitnum sem ekki eru sýnd í aðalskipulagi fyrir svæðið en að afmörkun þeirra sé ákveðin í deiliskipulagi svæðisins.

Helstu framkvæmdaþættir eru mannvirkjagerð, gatnagerð ásamt stofnlagnakerfi, gerð ofanvatnslausna og frágangur umhverfis og lóða. Mikilvægt er að móta byggð á svæðinu og bjóða upp fjölbreytta húsnæðiskosti til að styrkja við núverandi stoðir byggðar á Árskógssandi. Í tillögunni er lögð áhersla á tengingar fyrir virka ferðamáta og uppbyggingu á nýju stígakerfi og góðar tengingar við núverandi innviði. Einnig er lögð áhersla á sköpun skjólgóðra almenningssvæða. Skipulagið gerir ráð fyrir svæðum fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og gróðurpekju sem stuðla að því að skapa aðlaðandi íbúasvæði.

Lögð er fram tillaga að mögulegri áfangaskiptingu uppbyggingar sem tekur mið af hagkvæmri uppbyggingu og framboði á fjölbreyttum búsetukostum.

2.3 Íbúapróun og búsetukostir

Í Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020 var horft til þess að mögulega yrði áframhaldandi fækkun um 0,5% á ári, en jafnframt sett fram háspá sem fylgir landsmeðaltali eða 1% árlegri fjölgun. Samkvæmt þeirri spá væri íbúðapörf áætluð allt að 120 íbúðir, þar af um 30 utan Dalvíkur, ef íbúapróun yrði samkvæmt háspánni. Áætluð íbúðapörf var metin. u.þ.b. 10 íbúðir á ári fyrir tímabilið 2008 - 2020.



Mynd 2 Mannfjöldaspá Hagstofu Íslands fyrir Dalvíkurbyggð (Hagstofa Íslands 2019).

Mannfjöldi í ársbyrjun 2023 í Dalvíkurbyggð var 1.906 íbúar. Mannfjöldaspár miða við að íbúafjöldi verið í miðgildi um 1.915 +/- 140 íbúar. Gert er ráð fyrir að hlutfall aldraðra hækki á tímabilinu til ársins 2031 og að meðalstærð íbúðaeininga muni halda áfram þeirri þróun að fara minnkandi í fermetrum. Miðað við íbúapróun og Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029 er þörf á framboði á sérbýlum í sveitarfélaginu.

3 Almennir skilmálar

Skipulagsskilmálar skiptast í almenna skilmála og sérákvæði fyrir hverja húsgerð. Gerður er greinarmunur á milli sérbýlishúsa og fjöleignarhúsa þar sem í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 teljast m.a. raðhús og parhús til fjöleignarhúsa.

Í skilmálum koma fram skilmálar um hámarks byggingarmagn, þakform, frágang lóða, landhalla og fleira. Aðalupprættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Fyrirvari er gerður um að lóðarstærðir og hæðarlega geti breyst við gerð mæli og hæðarblaða.

3.1 Almennir skilmálar fyrir svæði 1 og 2

3.1.1 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta húss eða íbúðaeiningar. Dalvíkurbyggð áskilur sér rétt að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Lóð skal vera fullgerð þegar lokaúttekt fer fram. Heimilt er að reisa girðingu á lóðarmörkum sem er allt að 1,8 metrar á hæð, ef girðingin er hærrí en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri, skal leita samþykkis skipulagsráðs Dalvíkurbyggðar. Sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað, liggja þarf fyrir skriflegt samþykki milli lóðarhafa. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða ef næst samkomulag milli aðliggjandi lóðarhafa. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,0 metrar.

3.1.2 Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða. Farið skal samkvæmt kröfum byggingareglugerðar varðandi kröfur til algildar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

3.1.3 Hönnun og uppdrættir

Um svæðið gilda skilmálar þessir, mæliblöð, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar viðeigandi reglugerðir. 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.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.1.4 Mæli- og hæðarblöð

Hæðarblað sýnir kóta og hæðir. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, sjá heimild um byggingareit einbýlis- og parhúsa í kafla 4.

3.1.5 Opin svæði

Opin svæði innan deiliskipulagsins eru ætluð til frístundaiðju og útivistar en eru á einhverjum tíma nýtt sem söfnunarsvæði fyrir ofanvatn og snjó. Heimilt er að nýta svæðin fyrir dvalar- og leiksvæði.

3.1.6 Leik- og dvalarsvæði

Innan hverfis er gert ráð fyrir leiksvæði. Heimilt er að reisa skýli með grillaðstöðu og heimilt er að vera með salernisaðstöðu á leiksvæðinu sem skal uppfylla viðeigandi lög og reglugerði fyrir slíkt mannvirki. Svæðið myndi vera dvalarsvæði fyrir hverfið. Huga skal að lýsingu á svæðinu og að mynda skjól með staðsetningu gróðurs.

3.1.7 Hljóðvist

Hönnun og frágangur skal vera í samræmi við reglugerð 724/2008 um hávaða. Hönnuðir skulu leita leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Viðmið um hljóðstig eru settar fyrir hverfið m.v. gefna forsendur þegar hverfið er fullbyggt. Þau viðmið eru að hljóðvist á lóð sé innan viðmiðunarmarka reglugerða sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

3.1.8 Skjólveggir

Heimilt er að vera með skjólveggi á lóð og skulu þeir vera í samræmi við 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012.

3.1.9 Gönguleiðir

Skipulag svæðisins miðar við að gönguleiðir séu malbikaðar, steyptar eða lagðar öðru hörðu yfirborði og a.m.k. 2.5 metra breiðar. Lýsing skal vera á gönguleiðum og skal ljósvist hverfisins miðast við öryggi gangandi en um leið skal takmarka ljósmengun eins og kostur er að hverju sinni. Stígar innan hverfis milli gatna skulu vera a.m.k. 1 meter á breidd. Hvatt er til þess að við útfærslu að hugað sé að því að vera með gegndræpt yfirborð á gönguleiðum. Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga á svæðinu og tengja það við aðliggjandi gönguleiðir.

3.1.10 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að vera með smáhýsi á lóð í samræmi við 2.3.5. gr. í byggingareglugerð nr. 112/2012. Smáhýsi eru háð samþykkt byggingarfulltrúa og skulu vera staðsett innan byggingareits lóðar.

3.1.11 Fornleifavernd

Ef það finnst fornleifar sem áður voru ókunnar skal tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins fljótt og unnt er. Sama skylda gildir á landeigendum og ábúanda er þeir verða varir við ókunnar fornleifar. Ef fornleifar finnst við framkvæmdir skal sá sem fyrir framkvæmdum stendur stöðva framkvæmd þar til ákvörðun Minjastofnunar Íslands um hvort megi halda áfram framkvæmdum liggur fyrir og þá með hvaða skilmálum.

3.1.12 Aðkoma og umferð

Gert er ráð fyrir að megin aðkoma að skipulagssvæðinu verði frá Aðalbraut. Gert er ráð fyrir nýrri húsagötu vestan megin við Aðalbraut á svæði 1 í skipulagi og nýrri húsagötu vestan megin við Aðalbraut á svæði 2. Aðkoma að bílastæðum fyrir svæði 3 verður frá Aðalbraut. Hámarkshraði húsagatna í skipulagi er 30 km hraði. Sjá svæðisskiptingu á skýringaruppdrætti.

3.1.13 Gróður

Gert er ráð fyrir gróðursvæðum/beðsvæðum við gönguleiðir meðfram götum hverfisins þar sem koma skal fyrir götutrjám og gróðri sem eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum hverfisins.

3.1.14 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Fráveitukerfi skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

3.1.15 Almenningsvæði

Í skipulaginu er gert ráð fyrir nokkrum almenningssvæðum s.s. svæðum fyrir leiksvæði og útvist.

3.1.16 Áfangaskipting

Deiliskipulagstillagan miðar við að svæðið geti byggst upp í áföngum. Tekið er tillit til hagkvæmni uppbyggingar og framboði á fjölbreyttum íbúðakostum við áfangaskiptingu. Miðað er við að uppbygging á svæði 1 geti verið skipt upp í tvo áfanga. Í áfanga 1 eru sex einingar í raðhúsi, níu einbýlishús og fjórar einingar í parhúsum. Í áfanga 2 eru sex einingar í raðhúsum, ellefu sérbýlishús og átta einingar í parhúsum.

3.1.17 Vetrarþjónusta

Snjósöfnunarsvæði eru skilgreind á báðum stöðum þar sem A-gata tengist við Aðalbraut. Skilgreind eru tvö snjósöfnunarsvæði á svæði 2, við innkomu inn á svæðið og við enda götunnar.

3.1.18 Sorpgeymslur

Frágangur og útfærsla á sorpgeymslum skal vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymslu fyrir a.m.k. þrjú sorpílát við hvert hús og skal stærð hennar miðast við að rýma sorpílátin. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 metra og skal vera greiður aðgangur að henni fyrir tæmingu. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi ljúka samhliða byggingu húss á viðkomandi lóð.

3.2 Almennir skilmálar fyrir svæði 3

Í skilmálum koma fram skilmálar um hámarks byggingarmagn, þakform, frágang lóða, landhalla og fleira. Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Fyrirvari er gerður um að lóðarstærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli og hæðarblaða.

3.2.1 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta húss eða íbúðaeiningar. Dalvíkurbyggð áskilur sér rétt að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Lóð skal vera fullgerð þegar lokaúttekt fer fram. Heimilt er að reisa girðingu á lóðarmörkum sem er allt að 1,8 metrar á hæð, ef girðingin er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri, skal leita samþykkis skipulagsráðs Dalvíkurbyggðar. Sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað, liggja þarf fyrir skriflegt samþykki milli lóðarhafa. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða ef næst samkomulag milli aðliggjandi lóðarhafa. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,0 metrar.

3.2.2 Algild hönnun

Um svæðið gilda skilmálar þessir, mæliblöð, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar viðeigandi reglugerðir. 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.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.2.3 Mæli- og hæðarblöð

Hæðarblað sýnir kóta og hæðir. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, sjá heimild um byggingareit einbýlis- og parhúsa í kafla 4.

3.2.4 Opin svæði, leik og dvalarsvæði

Opið svæði/leiksvæði er staðsett fyrir miðju svæði við austur hluta svæðisins. Gert er ráð fyrir svæði sem er bæði dvalar- og leiksvæði. Heimilt er að reisa skýli með grillaðstöðu á svæðinu og gert er ráð fyrir leiktækjum og aðstöðu fyrir íþróttar- og frístundaiðkun.

3.2.5 Hljóðvist

Hönnun og frágangur skal vera í samræmi við reglugerð 724/2008 um hávaða. Hönnuðir skulu leita leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Viðmið um hljóðstig eru settar fyrir hverfið m.v. gefnar forsendur þegar hverfið er fullbyggt. Þau viðmið eru að hljóðvist á lóð sé innan viðmiðunarmarka reglugerða sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

3.2.6 Skjólveggir

Heimilt er að vera með skjólveggi á lóð og skulu þeir vera í samræmi við 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012.

3.2.7 Gönguleiðir

Skipulag svæðisins miðar við að gönguleiðir innan svæðis séu malbikaðar, steiptar eða lagðar öðru hörðu yfirborði og a.m.k. 1.5 metra breiðar. Lýsing skal vera á gönguleiðum en skal ljósvist hverfisins miðast við öryggi gangandi en um leið skal takmarka ljósmengun eins og kostur er að hverju sinni.

3.2.8 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að vera með smáhýsi á lóð í samræmi við 2.3.5. gr. í byggingareglugerð nr. 112/2012. Smáhýsi eru háð samþykkt byggingarfulltrúa og skulu vera staðsett innan byggingareits lóðar.

3.2.9 Fornleifavernd

Ef það finnst fornleifar sem áður voru ókunnar skal tilkynna fundinn til Minjastofnun Íslands eins fljótt og unnt er. Sama skylda gildir á landeigendum og ábúanda er þeir verða varir við ókunnar fornleifar. Ef fornleifar finnst við framkvæmdir skal sá sem fyrir framkvæmdum stendur stöðva framkvæmd þar til ákvörðun Minjastofnunar Íslands um hvort megi halda áfram framkvæmdum liggur fyrir og þá með hvaða skilmálum.

3.2.10 Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er frá Aðalbraut þar sem bílastæðið fyrir hverfið liggja meðfram Aðalbraut austan megin við götuna.

3.2.11 Bílastæði

Sameiginleg bílastæði fyrir svæði 3 eru vestan megin við hverfið. Bílastæðin eru ætluð fyrir hverfið og eru staðsett á sameiginlegri lóð hverfisins. Íbúasamtök hverfisins sjá um rekstur og viðhald bílastæðanna. Íbúar fá bílastæðapassa frá íbúasamtökum hverfisins sem heimilar stöður á bílastæðasvæðinu. Íbúasamtökin hafa heimild til að fjarlægja bifreiðar sem hafa ekki bílastæðapassa af svæðinu í samræmi við gildandi lög og reglur.

3.2.12 Íbúasamtök hverfisins

Í hverfinu skulu vera starfandi íbúasamtök. Íbúasamtökin skulu hafa formann, varaformann og gjaldkera kosinn í 1 ár í senn. Íbúasamtökin skulu annast viðhald og rekstur s.s. leiksvæði, lýsingu, snjómokstur og sópun á bílastæðum og göngustígakerfi svæðisins. Allt viðhald á sameiginlegum svæðum hverfisins skal viðhaldið og rekið af íbúasamtökum hverfisins. Allir lóðarhafa skulu greiða mánaðarlega gjald til íbúasamtaka hverfisins í samræmi við gildandi samþykktir íbúasamtaka hverfisins og lög og reglur.

3.2.13 Gróður

Kvöð er um gróður sem sýndur er í skipulagi. Kvöðin byggir á því að búa til skjólgott hverfi og mynda afmörkun rýma og stuðla að grænni ásýnd og er hluti af blágrænum ofanvatnslausnum hverfisins.

3.2.14 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í göngustígakerfi svæðisins sem tengist við núverandi stofnlagnir í Aðalbraut. Fráveitukerfi skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

3.2.15 Vetrarþjónusta

Íbúasamtök hverfisins skulu sjá um snjómokstur á bílastæðum og á stígakerfinu innan hverfis.

3.2.16 Sorpgeymslur

Sorpgerði/grenndargerði er á tveimur stöðum vestan megin við svæðið. Sveitarfélagið annast meðhöndlun úrgangs á sorpgerðunum en íbúar skulu flokka og skila úrgangi í sorpgerðið í samræmi við reglur sveitarfélagsins. Upplýsingar um flokkun í sveitarfélaginu er að finna á heimasíðu sveitarfélagsins. Sorpgerðið er á sameignalóð hverfisins og er sameign allra á svæðinu. Íbúasamtökin skulu sjá um vetrarþjónustu á svæðinu og tryggja gott aðgengi að því.

3.3 Almennir skilmálar fyrir svæði 4

Í skilmálum koma fram skilmálar um hámarks byggingarmagn, þakform, frágang lóða, landhalla og fleira. Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Fyrirvari er gerður um að lóðarstærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli og hæðarblaða.

Á svæði 4 eru flestar lóðir byggðar og frágangi lóða lokið innan svæðis en einnig er þar lóð sem er óbyggð. Um þegar byggðar lóðir gildir tafla 1 og ákvæði 3.3.1, ákvæði 3.3.7, ákvæði 3.3.8, ákvæði 3.3.10 og ákvæði 3.3.14. Öll ákvæði, fyrir utan töflu 1, eiga við nýbyggingar á svæði 4. Núverandi hámarksbyggingarmagn lóða á svæði 4 er núverandi skráð hússtærð skv. HMS, sjá töflu 1 lið 3, við það bætist heimild í byggingarreglugerð um smáhýsi á lóð.

Tafla 1 Skilmálatafla fyrir svæði 4. (Upplýsingar miðast við stöðu skráningar hjá HMS 02.04.25)

Heimilsfang	Stærð lóðar skv. HMS	Núv. Skráð hússtærð í m ² skv. HMS.	Fjöldi bílsataæða	Fjöldi íbúða	Aðkoma frá	Aðrar upplýsingar
Árgerði	2500 m ²	238,8 m ²	2	1	Aðalbraut	Núv. Hússtærð í m ² samkv. HMS skráð í lið 3 er fyrir utan samþykkt 2024 um stækkun bílskúrs. Stækkun bílskúrs bætist við heildarstærð húsnaðs í reit 3.
Aðalbraut 10	641m ²	Ekkert mannvirki	Ekki til staðar	Ekki til staðar	Aðalbraut	Óbyggð lóð. Gert ráð fyrir allt að 225 m ² húsi. Mæld lóðarstærð.
Aðalbraut 12	1.031,1 m ²	219,8 m ²	2	1	Aðalbraut	Lóð fullfrágengin. Mæld lóðarstærð.
Aðalbraut 14	1.069,9 m ²	195,7 m ²	3	1	Aðalbraut	Lóð fullfrágengin. Mæld lóðarstærð.
Aðalbraut 16	1.110 m ²	229,5 m ²	3	1	Aðalbraut	Lóð fullfrágengin. Mæld lóðarstærð.
Aðalbraut 9	900 m ²	228 m ²	2	1	Aðalbraut	Lóð fullfrágengin. Skráð lóðarstærð.
Aðalbraut 11	1.105 m ²	193,7 m ²	3	1	Aðalbraut	Lóð fullfrágengin. Skráð lóðarstærð.

3.3.1 Frágangur lóða

Mælst er til þess að yfirborð bílastæða sé bundið eða sett mól til að forðast sandfok. Íbúar á þegar byggðum lóðum eru hvattir til að gróðursetja og viðhalda ásynð náttúru á lóðum. Gróðursetning skal vera í samræmi við ákvæði um fjarlægð frá lóðarmörkum og hæð gróðurs.

Þar sem um nýjar framkvæmdir á svæðinu er að ræða skal lóðarhafi sjálfur sjá um framkvæmdir á lóð sinni og skal frágangi lóðar vera að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða.

Fyrir allt svæðið gildir að lóð skal vera fullgerð þegar lokaúttekt fer fram. Heimilt er að reisa girðingu á lóðarmörkum sem er allt að 1,8 metrar á hæð, ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri. Þar sem núverandi girðingar hafa verið reistar sem eru ekki í samræmi við áður greinda skilmála um girðingar skal liggja fyrir skriflegt samþykki aðliggjandi lóðarhafa um að breytt hafi verið út frá reglu þessari. Skriflegt samþykki skal sent skipulagsfulltrúa Dalvíkurbyggðar.

Sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Skriflegt samþykki skal liggja fyrir sem skal sent skipulagsfulltrúa Dalvíkurbyggðar. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða ef næst samkomulag milli aðliggjandi lóðarhafa. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

3.3.2 Hönnun og uppdrættir

Um svæðið gilda skilmálar þessir, mæliblöð, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar viðeigandi reglugerðir. 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.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Hér fyrir ofan er að finna skilmálatöflu fyrir núverandi byggð á svæði 4.

3.3.3 Mæli- og hæðarblöð

Hæðarblað sýnir kóta og hæðir. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, sjá heimild um byggingareit einbýlis- og parhúsa í kafla 4.

3.3.4 Hljóðvist

Hönnun og frágangur skal vera í samræmi við reglugerð 724/2008 um hávaða. Hönnuðir skulu leita leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Viðmið um hljóðstig eru settar fyrir hverfið m.v. gefna forsendur þegar hverfið er fullbyggt. Þau viðmið eru að hljóðvist á lóð sé innan viðmiðunarmarka reglugerða sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

3.3.5 Skjólveggir

Heimilt er að vera með skjólveggi á lóð og skulu þeir vera í samræmi við 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012.

3.3.6 Gönguleiðir

Skipulag svæðisins miðar við að gönguleiðir innan svæðis séu malbikaðar, steiptar eða lagðar öðru hörðu yfirborði og a.m.k. 1.5 metra breiðar. Lýsing skal vera á gönguleiðum og skal ljósvist hverfisins miðast við öryggi gangandi en um leið skal takmarka ljósmengun eins og kostur er að hverju sinni.

3.3.7 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að vera með smáhýsi á lóð í samræmi við 2.3.5. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Smáhýsi eru háð samþykkt byggingarfulltrúa og skulu vera staðsett innan byggingareits lóðar.

3.3.8 Fornleifavernd

Ekki eru þekktar fornleifar á svæðinu. Verði vart við áður óþekktar fornleifar við framkvæmdir skal hætta framkvæmdum strax og hafa samband við Minjastofnun Íslands.

3.3.9 Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er frá Aðalbraut.

3.3.10 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Fráveitukerfi skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

3.3.11 Vetrarþjónusta

Sveitarfélagið annast vetrarþjónustu á Aðalbraut .

3.3.12 Sorpgeymslur

Frágangur og útfærsla á sorpgeymslum skal vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymslu fyrir a.m.k. þrjú sorpílát við hvert hús og skal stærð hennar miðast við að rýma sorpílátin. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 metra og skal vera greiður aðgangur að henni fyrir tæmingu. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi ljúka samhliða byggingu húss á viðkomandi lóð.

3.4 Almennir skilmálar fyrir svæði 5

Í skilmálum koma fram skilmálar um hámarks byggingarmagn, þakform, frágang lóða, landhalla og fleira. Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Fyrirvari er gerður um að lóðarstærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli og hæðarblaða.

Á svæði 5 er heimilt að byggja einbýlishús á einu fastanúmeri og ekki er heimilt að fjölga fastanúmerum innan lóðar. Svæði 5 er skilgreint sem einbýlishúsasvæði.

Tafla 2 Skilmálatafla fyrir svæði 5.

Heimilisfang	Stærð lóðar skv. HMS	Núv. hússtærð í m ² skv. HMS Íbúðarfj.	Fjöldi bílsataæða	Auðkenni	Aðkoma frá	Aðrar upplýsingar
Árbakki	7.130 m ²	149,1 m ²	2	L152223	Aðalbraut	Lóð fullfrágengin. Mæld lóðarstærð.
Árbrekka	6.216,6 m ²	52 m ²	3	L222787	Aðalbraut	Lóð fullfrágengin. Mæld lóðarstærð.
Ártún	17.784,5 m ²	70,9 m ²	3	L152226	Aðalbraut	Lóð fullfrágengin. Mæld lóðarstærð.

Svæði 5 er nýlega skilgreint sem íbúðasvæði og má ætla að á svæðinu verði ákveðin byggðarþróun. Sjá skilmála fyrir nýbyggingar og byggingarheimildir í kafla 4.5. Um þegar byggðar lóðir gildir tafla 1 og ákvæði 3.3.1, ákvæði 3.3.7, ákvæði 3.3.8, ákvæði 3.3.10 og ákvæði 3.3.14. Öll ákvæði, fyrir utan töflu 1, eiga við nýbyggingar á svæði 5. Núverandi hámarksbyggingarmagn lóða á svæði 5 er núverandi skráð hússtærð skv. HMS, sjá töflu 1 lið 3, við það bætist heimild í byggingarreglugerð um smáhýsi á lóð.

3.4.1 Frágangur lóða

Mælst er til þess að yfirborð bílastæða sé bundið eða sett mól til að forðast sandfok. Íbúar á þegar byggðum lóðum eru hvattir til að gróðursetja og viðhalda ásynð náttúru á lóðum. Gróðursetning skal vera í samræmi við ákvæði um fjarlægð frá lóðarmörkum og hæð gróðurs.

Þar sem um nýjar framkvæmdir á svæðinu er að ræða skal lóðarhafi sjálfur sjá um framkvæmdir á lóð sinni og skal frágangi lóðar vera að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða.

Fyrir allt svæðið gildir að lóð skal vera fullgerð þegar lokaúttekt fer fram. Heimilt er að reisa girðingu á lóðarmörkum sem er allt að 1,8 metrar á hæð, ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri. Þar sem núverandi girðingar hafa verið reistar sem eru ekki í samræmi við áður greinda skilmála um girðingar skal liggja fyrir skriflegt samþykki aðliggjandi lóðarhafa um að breytt hafi verið út frá reglu þessari. Skriflegt samþykki skal sent skipulagsfulltrúa Dalvíkurbyggðar.

Sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Skriflegt samþykki skal liggja fyrir sem skal sent skipulagsfulltrúa Dalvíkurbyggðar. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða ef næst samkomulag milli aðliggjandi lóðarhafa. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

3.4.2 Hönnun og uppdrættir

Um svæðið gilda skilmálar þessir, mæliblöð, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar viðeigandi reglugerðir. 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.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Hér fyrir ofan er að finna skilmálatöflu fyrir núverandi byggð á svæði 4.

3.4.3 Mæli- og hæðarblöð

Hæðarblað sýnir kóta og hæðir. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, sjá heimild um byggingareit einbýlis- og parhúsa í kafla 4.

3.4.4 Hljóðvist

Hönnun og frágangur skal vera í samræmi við reglugerð 724/2008 um hávaða. Hönnuðir skulu leita leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Viðmið um hljóðstig eru settar fyrir hverfið m.v. gefna forsendur þegar hverfið er fullbyggt. Þau viðmið eru að hljóðvist á lóð sé innan viðmiðunarmarka reglugerða sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingareglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

3.4.5 Skjólveggir

Heimilt er að vera með skjólveggi á lóð og skulu þeir vera í samræmi við 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012.

3.4.6 Gönguleiðir

Skipulag svæðisins miðar við að gönguleiðir innan svæðis séu malbikaðar, steiptar eða lagðar öðru hörðu yfirborði og a.m.k. 1.5 metra breiðar. Lýsing skal vera á gönguleiðum og skal ljósvist hverfisins miðast við öryggi gangandi en um leið skal takmarka ljósmengun eins og kostur er að hverju sinni.

3.4.7 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að vera með smáhýsi á lóð í samræmi við 2.3.5. gr. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Smáhýsi eru háð samþykkt byggingarfullrúa og skulu vera staðsett innan byggingareits lóðar.

3.4.8 Fornleifavernd

Ekki eru þekktar fornleifar á svæðinu. Verði vart við áður óþekktar fornleifar við framkvæmdir skal hætta framkvæmdum strax og hafa samband við Minjastofnun Íslands.

3.4.9 Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er frá Aðalbraut.

3.4.10 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum og tengingum við allar helstu stofnlagnir. Fráveitukerfi skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

3.4.11 Vetraþjónusta

Sveitarfélagið annast vetraþjónustu á Aðalbraut .

3.4.12 Sorpgeymslur

Frágangur og útfærsla á sorpgeymslum skal vera í samræmi við 6.12.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymslu fyrir a.m.k. þrjú sorpílát við hvert hús og skal stærð hennar miðast við að rýma sorpílátin. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 metra og skal vera greiður aðgangur að henni fyrir tæmingu. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi ljúka samhliða byggingu húss á viðkomandi lóð.

4 Sérskilmálar

4.1 Sérskilmálar fyrir svæði 1 og 2

4.1.1 Einbýlishús E

Húsgæði

Einbýlishús á einni hæð eða pallað frá götu séð án kjallara með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

Hönnun húsa og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miðað við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að myndi skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýnd á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skýringarupprætti. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla má ganga 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar. Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Grunnflötur húsa

Einbýlishús E1

Hámarks nýtingarhlutfall

0,40

Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta

4.8 metrar

Heimilt er að palla húsið í hæð, ef húsið er pallað er hámarkshæð húss 6.3 m yfir kóta aðkomuhæðar.

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu bindandi byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götumynd. Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skýringarupprætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 4.8 metrar nema ef húsið er pallað, þá er mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð 6.3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar af hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærra en leyfilega hámarkshæð húss á lóð sem er 4.8 metrar frá aðkomuhæð nema að ef húsið er pallað er leyfileg hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar frá aðkomuhæð.

Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 4.8 metrar frá aðkomukóta nema ef húsið er pallað er hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar.

4.1.2 Parhús P

Húsgæði

Parhús á einni hæð eða pallað frá götu séð án kjallara með innbyggðri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

Hönnun húsa og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skýringarupprætti. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla gangi allt að 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götumynd.

Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Grunnflötur húsa

Parhús P

Hámarks nýtingarhlutfall

0,36

Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta

4.8 metrar

Heimilt er að palla húsið í hæð, ef húsið er pallað er hámarkshæð húss 6.3 m yfir kóta aðkomuhæðar. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götumynd. Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skýringarupprætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 4.8 metrar nema ef húsið er pallað, er mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð 6.3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar af hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærra en leyfilega hámarkshæð húss á lóð sem er 4.8 metrar frá aðkomuhæð nema að ef húsið er pallað er leyfileg hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar frá aðkomuhæð.

Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 4.8 metrar frá aðkomukóta nema ef húsið er pallað er hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar.

4.1.3 Raðhús R

Húsgerð

Raðhús á einni hæð frá götu séð án kjallara með innbyggðri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

Hönnun húsa og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýnd á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skýringarupprætti. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla gangi allt að 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götumynd.

Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Skipting milli lóða eða raðhúsa eininga er leiðbeinandi og heimilt er að skipta upp lóðum og einingum á annan hátt en sýnt er á skipulagsupprætti. Hámarksfjöldi eininga er tiltekinn á skipulagsupprætti, sbr. R-3 tilgreinir að skipta má byggingareitnum upp í 3 einingar, R-4 tilgreinir að skipta má byggingareitnum upp í 4 einingar.

Grunnflötur húsa

Raðhús R

Hámarks nýtingarhlutfall

0,38

Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta

4.8 metrar

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götumynd. Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skýringarupprætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 4.8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar af hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærri en leyfilega hámarkshæð á lóð sem er 4.8 metrar.

Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 4.8 metrar frá aðkomukóta.

4.2 Sérskilmálar fyrir svæði 2

4.2.1 Einbýlishús E2

Húsgerð

Einbýlishús á tveimur hæðum frá götu séð án kjallara með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

Hönnun húsa og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skýringarupprætti. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla má ganga 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar.

Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Grunnflötur húsa

Einbýlishús E2

Hámarks nýtingarhlutfall

0,40

Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta

7.5 metrar

Einbýlishús á tveimur hæðum.

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu bindandi byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götummynd. Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skýringarupprætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 7.5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar eða í sömu hæð og aðkomukóti neðri hæðar.

Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 7.5 metrar frá aðkomukóta.

4.3 Sérskilmálar fyrir svæði 3

4.3.1 Smáhúsabyggð S1

Húsgæði

Einbýlishús á einni hæð án kjallara og án innbyggðrar eða stakri bílageymslu. Sjá byggingareit á skipulagsuppdraetti og skýringaruppdraetti.

Hönnun húsa og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýndur á skipulagsuppdraetti, mæliblöðum og skýringaruppdraetti. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla má ganga 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar. Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Grunnflötur húsa

Einbýlishús S1

Hámarks byggingarmagn	35 m ²
Lágmarks byggingarmagn	30 m ²
Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta	4.0 metrar

Einbýlishús S2

Hámarks byggingarmagn	45 m ²
Lágmarks byggingarmagn	40 m ²
Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta	4.0 metrar

Einbýlishús S3

Hámarks byggingarmagn	65 m ²
Lágmarks byggingarmagn	60 m ²
Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta	4.0 metrar

Heimilt er að byggja hús sem eru lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu bindandi byggingareits 50% af vegalengd þeirrar línu sem snýr í átt að göngustígakerfi svæðisins og þar sem skipulagsuppdrauttur sýnir tengingu við stígakerfi skipulagsins til að skapa heildstæða hverfismynd.

Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skýringarupprætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 4.0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 4.0 metrar frá aðkomukóta.

4.4 Sérskilmálar fyrir svæði 4

4.4.1 Einbýlishús - Nýframkvæmdir

Húsgæði

Einbýlishús á einni hæð án kjallara með innbyggðri eða stakri bílageymslu.

Hönnun húsa og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýndur á skipulagsuppdraetti, mæliblöðum og skýringaruppdraetti. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla má ganga 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar.

Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Grunnflötur húss

Einbýlishús Aðalbraut 10

Hámarksstærð húss

225 m²

Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta

4.8 metrar

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu bindandi byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götumynd. Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skýringarupprætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 4.8 metrar nema ef húsið er pallað er mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð 6.3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar af hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærra en leyfilega hámarkshæð húss á lóð sem er 4.8 metrar frá aðkomuhæð nema að ef húsið er pallað er leyfileg hámarkshæð húss á lóð 6.3 metrar frá aðkomuhæð.

Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 4.8 metrar frá aðkomukóta.

4.5 Sérskilmálar fyrir svæði 5

4.5.1 Einbýlishús - Nýframkvæmdir

Húsgerð

Einbýlishús á einni hæð án kjallara með innbyggðri eða stakri bílageymslu.

Hönnun húsa og lóða

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóðum sem snúa í suður og vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóð og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Frágangur á lóðum skal vera í samræmi við grein 2.3.5 og 7.2.2. í byggingarreglugerð 112/2012.

Byggingareitur

Staðsetning byggingareits er sýndur á skipulagsuppdraetti, mæliblöðum og skýringaruppdraetti. Fyrir hvert hús er gefin upp hámarksbyggingareitur. Heimilt er að byggja að línu byggingareits. Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingareits nema að heimilt er að bílageymsla má ganga 1 meter út fyrir byggingareit í átt að götu en skal það ekki vera stærra svæði en 50% af breidd byggingareitar.

Ekki er sýndur leiðbeinandi byggingarflötur innan byggingareitar en lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk skal vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Grunnflötur húss

Einbýlishús á svæði 5

Hámarksstærð húss

200 m²

Hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta

4.8 metrar

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og lægri en hámarkshæð húss miðað við aðkomukóta.

Hús skal snerta línu bindandi byggingareits sem snýr í átt að götu 50% af vegalengd þeirrar línu til að skapa heildstæða götumynd. Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Hæð húsa

Hæð húsa er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en má vera lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði sem gólfkóti -k. Hámarkshæð húsa er gefin upp á skýringarupprætti og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar lóðar. Mesta hæð húss talin frá aðkomuhæð er 4.8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræstibúnaður má fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Bílageymslu og fjöldi bílastæða

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og a.m.k. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd. Hægt er að sækja um heimild sveitarfélagsins til að fá að breyta byggingarheimild bílageymslu í dvalarrými íbúðarhúsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hægt er að sækja um heimild til sveitarfélagsins fyrir öðrum frágangi bílastæða. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en svo að bifreið komist fyrir framan bílageymslu og hönnun uppfylli byggingarreglugerð 112/2012. Hæð bílageymslu skal vera 4.3 metrar af hæð eða í sömu hæð og húsbygging en skal ekki vera hærra en leyfilega hámarkshæð húss á lóð sem er 4.8 metrar frá aðkomuhæð.

Þakform

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Þak skal vera innan hámarkshæðar lóðar sem er 4.8 metrar miðað við eins hæðar hús.

5 Tengsl við aðrar áætlanir

Uppbygging íbúðarhúsnæðis á Árskógssandi er í samræmi við áherslur Húsnæðisáætlunar Dalvíkurbyggðar 2021-2029 um að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu eigi sér einnig stað á Árskógssandi og að boðið verði upp á fjölbreytt framboð sérbýlishúsnæðis.

Uppbygging á Árskógssandi samræmist jafnframt þeim áherslum um að fjölga búsetukostum og skapa tækifæri fyrir hreyfanleika í búsetu innan Dalvíkur.

Gert er ráð fyrir að tengja nýtt skipulagssvæði við núverandi tengingar við Öldugötu og Aðalgötu. Á þessum svæðum eru fyrirbyggjandi tengingar á köldu vatni, rafmagni, heitu vatni, fjarskiptalögnum og fráveitu sem liggja samhliða Aðalbraut.

Huga þarf sérstaklega að tengingu fráveitu fyrir nýja skipulagssvæðið og meta þörf á því að styrkja núverandi fráveitukerfi.

5.1 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna setur fram áherslur í æskilegri þróun byggðar sem ætlað er að sé náð fram í aðalskipulagi sveitarfélaga og útfært nánar í deiliskipulagi. Eftirfarandi þættir landsskipulagsstefnu tengjast á einn eða annan hátt útfærslum við tillögu að deiliskipulagi og er í samræmi við gildandi aðalskipulag Dalvíkurbyggðar og þau markmið og stefnu sem þar eru sett fram.

- Skipulag er ætlað að stuðla að sjálfbærri þróun
- Samfélagsbreytingum sem tengjast breyttri aldurssamsetningu, elstu aldursflokkunum
- Umhverfisbreytingar af völdum loftslagsbreytinga
- Seigla og sveigjanleiki skipulags
- Skipulag byggðar getur stuðlað að samkeppnishæfni
- Styrkja innvið með hagkvæmari uppbyggingu
- Efla slagkraft viðkomandi svæðis
- Varðveita náttúru- og menningargæði
- Tekið sé mið af þekkingu um náttúruvá við ákvarðanir um mannvirkjagerð
- Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni
- Styrkja samkeppnishæfni og þol byggðar
- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða

Skipulag íbúðarsvæðis á Árskógssandi er í samræmi við markmið Landsskipulagsstefnu 2015-2026 og tekur mið af ofangreindum þáttum.

5.2 Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024 var staðfest 4. febrúar 2014 og nær til allra sveitarfélaganna við Eyjafjörð. Suðurmörk skipulagssvæðisins eru við mörk svæðisskipulags miðhálandisins en hluti Eyjafjarðarsveitar er innan marka þess. Dalvíkurbyggð er hluti af svæðisskipulagi Eyjafjarðar 2012-2024.

Helstu áherslur og leiðarljós Svæðisskipulags Eyjafjarðar 2012-2024 sem huga þarf að við deiliskipulagsgerð á svæðinu eru:

- Sterkir innviðir
- Sjálfbærar lausnir í samgöngum
- Sjálfbært skipulag þéttbýlis
- Fjölbreyttir búsetukostir
- Traust atvinnulíf
- Hagkvæmt byggðarmynstur
- Góðar og öruggar vegasamgöngur
- Hugað sé að yfirbragði byggðar
- Aðlagja nýja byggð að núverandi byggðarmynstri
- Efla úrgangsmeðhöndlun
- Byggðarþróun hafi jákvæð áhrif á samfélag, atvinnulíf og þjónustukerfi
- Möguleikar til fjölbreyttrar útivistar

Skipulag íbúðarsvæðis á Árskógssandi er í samræmi við markmið Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024 og tekur mið af ofangreindum þáttum.

5.3 Sóknaráætlun Norðurlands eystra

Tilgangur sóknaráætlana samkvæmt SSNE er bæði að ná fram betri nýtingu fjármuna og að færa ákvarðanatöku nær þeim sem þekkja best til aðstæðna á hverjum stað. Sóknaráætlun Norðurlands eystra er unnin í samvinnu við sveitarfélög, ríkisstofnanir, atvinnulíf, menningarlíf, fræðasamfélag, íbúa og aðra haghafa.

Við gerð Sóknaráætlunar Norðurlands eystra 2020-2024 var tekið mið af heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og einstök markmið og aðgerðir tengd við tilheyrandi heimsmarkmið.

Framtíðarsýn málaflokka sóknaráætlun Norðurlands eystra sem tengjast skipulagsgerð:

- Sterkir innviðir
- Góðar samgöngur
- Aukin vitund í umhverfismálum
- Lagning fleiri göngu- og hjólastíga
- Styrkja innviði í landshlutanum
- Auka trjárækt og bindingu

Skipulag íbúðarsvæðis á Árskógssandi er í samræmi við ofangreind markmið sem sett eru fram í Sóknaráætlun Norðurlands eystra.

5.4 Aðalskipulag

Í greinargerð Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2020-2032 í kafla 4.3 er fjallað um íbúðarsvæði 405-íb þar sem fram kemur meginmarkmið fyrir svæðið og áhersla sveitarfélagsins tilgreind.

5.5 Meginmarkmið fyrir svæðið í aðalskipulagi

Í gildi er Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020 fyrir svæðið. Í aðalskipulaginu er fyrst og fremst lögð áhersla á fjölbreytta búsetukosti, bæði í sveit og þéttbýli, varðveislu og nýtingu landbúnaðarlands og náttúruvernd. Lögð er áhersla á uppbyggingu íbúabyggðar sem nýtur nálægðar við áhugaverð útivistarsvæði. Uppbygging íbúðarhúsnæðis á Árskógssandi er ætlað að styrkja við stoðir byggðar og geta stuðlað að því að efla leigumarkað íbúðarhúsnæðis á staðnum.

5.6 Stefna í aðalskipulagi

Í Dalvíkurbyggð skulu vera góð búsetuskilyrði fyrir alla. Þar skal vera öflugt, fjölbreytt og framsækið atvinnulíf sem m.a. byggist á sérstöðu svæðisins, sterkum sjávarútvegi og fullvinnslu sjávarafurða, nýsköpun í landbúnaði og menningar- og náttúrutengdri ferðaþjónustu. Umhverfismál, náttúruvernd og tengsl við sögu og söguminjar skulu höfð að leiðarljósi við skipulag og uppbyggingu byggðar og atvinnulífs.

Deiliskipulag fyrir svæðið skal taka mið af meginmarkmiðum fyrir íbúasvæði sem sett eru fram í Aðalskipulags Dalvíkurbyggðar 2008-2020:

- Sveitarstjórn leggur áherslu á fjölbreytta búsetukosti, og að þróun byggðar í sveitarfélaginu öllu endurspegli bestu eiginleika hvers staðar.
- Ávallt verði nægt framboð byggingarlóða, bæði fyrir íbúðarhús og hvers kyns atvinnuhúsnæði.
- Á skipulagstímabilinu verði vöxtur bæjarins fyrst og fremst sunnan núverandi byggðar, auk einstakra annarra svæða.

- Lögð skal rík áhersla á náttúruvernd og tekið tillit til söguminja við nýtingu lands og landgæða.
- Tekið skal mið af sjónarmiðum um sjálfbæra þróun samfélags og byggðar við skipulag og uppbyggingu sveitarfélagsins.
- Sérstök áhersla skal lögð á að gera útivistarsvæði sveitarfélagsins aðgengileg og eftirsótt.
- Lagningu göngustíga og tengja ný svæði við núverandi stígakerfi.
- Stuðlað að aukinni útivist, hollri hreyfingu og vistvænum samgönguháttum.

Við skipulag íbúðarsvæðis verði lögð áhersla á fjölbreytta búsetukosti líkt og gæði umhverfis, gróðursvæði og að innleiða sjálfbærar lausnir.

5.7 Deiliskipulag

Á svæðinu er ekki deiliskipulag í gildi í dag. Hugað skal að því að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika svæðisins og verndun lífsvæðis, plantna og dýra, á svæðinu í samræmi við skuldbindingar í samningum.

Sumir byggingareitir ná ekki að nýta hámarks nýtingarhlutfall og þá gildir það byggingarmagn sem kemst fyrir innan byggingareitar miðað við hámarkshæð.

Ekki er gert ráð fyrir leik- eða grunnskóla innan deiliskipulagssvæðisins, til staðar er leik- og grunnskóli í sveitarfélaginu sem mun þjónusta svæðið.

Við skipulagssvæðið er í gildi eftirfarandi deiliskipulag sem er með aðliggjandi deiliskipulagsmörk:

Deiliskipulag athafna- verslunar-, þjónustu- og íbúðasvæðis á Árskógssandi – 13482

6 Umhverfi

Í töflu 2 hér fyrir neðan er sett fram skilgreining á þeim vægishugtökum sem stuðst er við þegar umhverfisáhrif skipulagsins eru metin. Um er að ræða kvarða sem metur áhrif út frá þeim þáttum sem settir eru fram í skýringum fyrir mat á hverjum þætti.

Í töflu 3 hér að neðan eru tekin saman helstu umhverfisáhrif, vægi þeirra og viðmið.

Tafla 3 Vægishugtök. Byggt að stærstum hluta á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar (Skipulagsstofnun, 2005).

Vægi áhrifa	Skýringar
Verulega jákvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa jákvæð áhrif á umfangsmikið svæði. - Breyting eða ávinningur sem hlýst af framkvæmd er oftast varanleg. - Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Talsvert jákvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. - Áhrifin geta verið jákvæð fyrir svæðið og/eða geta verið jákvæð fyrir fjölda fólks. - Áhrifin gera verið varanleg. - Áhrifin geta verið staðbundin, svæðisbundin og/eða á landsvísu. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Nokkuð jákvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt eru minni háttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. - Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin. - Áhrifin eru oftast staðbundin eða svæðisbundin. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Óveruleg	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt eru lítil og taka til lítils afmarkaðs svæðis. - Verndargildi umhverfispáttar er óverulegt. - Áhrif á fólk eru óveruleg. - Áhrif staðbundin og yfirleitt afturkræf. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Nokkuð neikvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt eru minni háttar með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. - Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. - Áhrifin eru oftast staðbundin eða svæðisbundin. - Áhrif geta að einhverju leyti verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Talsvert neikvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. - Áhrifin geta verið neikvæð fyrir svæðið og/eða geta valdið fjölda fólks ónæði eða óþægindum. - Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf. - Áhrifin geta verið staðbundin, svæðisbundin og/eða á landsvísu. - Áhrifin geta verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Verulega neikvæð	- Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt skerða umfangsmikið svæði og/eða svæði sem er viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja, og/eða rýra hag mikils fjölda fólks. - Breyting eða tjón sem hlýst af framkvæmdinni er oftast varanleg og yfirleitt óafturkræf. - Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin. - Áhrifin eru í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óvissa	- Ekki er vítað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfispætti, meðal annars vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. - Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun.
Engin áhrif	Áhrif framkvæmdar á umhverfispátt eru engin á skilgreindu áhrifasvæði.

Tafla 4. Mat á umhverfispáttum.

Umhverfispáttur	Vægi þáttar	Áhrif	Viðmið
Samfélag	Talsvert jákvæð	Skipulagstillagan er talvert jákvæð fyrir samfélagið þar sem þörf er fyrir nýjar íbúðarhúsnæðislóðir og í tillögunni er gert ráð fyrir fjölbreyttum búsetukostum með áherslu á umhverfi, blágrænar ofanvatnslausnir og virka ferðamáta. Bættar tengingar við núverandi stígakerfi og tengingar við íþrótt og skólasvæði eru álitin jákvæð áhrif. Uppbygging svæðisins er talin hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf.	Skipulagslög nr. 123/2010 og Skipulagsreglugerð 90/2013. Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2020. Húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar 2021-2029.
Fornleifar	Engin áhrif	Engar skráðar fornminjar. Verði vart við áður óþekktar fornleifar við framkvæmdir verða þær stöðvaðar og haft samband við Minjastofnun Íslands.	Lög um menningarminjar 80/2012. Skráðar friðlýstar fornleifar á svæðinu.
Landslag og ásynd	Óveruleg	Ásynd og landslag svæðisins mun breytast, þar sem nýjar byggingar og innviðir munu verða þar sem er gras-eða túnsvæði í dag. Í dag er þó byggð á svæðinu og stök hús á við og dreif um svæðið. Ekki eru áhugaverðir viðkomustaðir skv. vefsja Ferðamálastofu. ¹	Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar sem framtíðar íbúðarsvæði. Vefsja ferðamálastofu Íslands.
Fugla og dýralíf	Óveruleg	Svæðið er ekki þekkt varpsvæði eða skilgreint sem svæði þar sem mikið er um fuglalíf.	Upplýsingar frá Náttúrufræðistofnun Íslands. Náttúruverndaráætlun. Skipulagsáætlanir Dalvíkurbyggðar.
Gróður og gróðurþekja	Óveruleg/Nokkuð neikvæð	Núverandi gróður og gróðurþekja á svæðinu mun verða fyrir áhrifum uppbyggingar á svæðinu. Gróðurfur og grassvæðið á skipulagssvæðinu er hins vegar ekki með hátt verndargildi. Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og getur haft jákvæð áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu.	Upplýsingar frá Náttúrufræðistofnun Íslands.
Vatnafar	Óveruleg	Engin eða óveruleg áhrif á va og læki. Skipulag svæðisins gerir ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum og gegndræpum yfirborðum og leiða vatn í næsta viðtaka. Viðtakar eru græn svæði og safntjörn vatns.	Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn. Reglugerð 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Reglugerð 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. Reglugerð um fráveitu í Dalvíkurbyggð nr. 402/2001.
Jarðfræði	Óveruleg	Berggrunnur svæðisins er blágrýti. Ekki er um að ræða jarðmyndanir sem njóta verndar samkvæmt lögum nr. 60/2013 um náttúruvernd.	Jarðfræðikort Náttúrufræðistofnunar Íslands. Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd.

¹ Landupplýsingar Ferðamálastofu

7 Samráð og kynning

Unnin var skipulagslýsingin fyrir verkefnið sem send var til Skipulagsstofnunar til umsagnar og umsagnaraðila. Kynningartími lýsingar var frá 30.01.2024 til 27.02.2024.

Á umsagnartíma bárust umsagnir frá Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra, Rarik, Vegagerðinni, og Skipulagsstofnun.

8 Heimildir

Aðalskipulag Dalvíkurbyggðar 2008-2022.

Alþingi, Lagasafn, <https://www.althingi.is/lagasafn>.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013

Náttúrufræðistofnun Íslands. Sérstök vernd náttúru fyrirbæra. <https://serstokvernd.ni.is/> Skoðað 30.10.2024.

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. <https://vistgerdakort.ni.is/> Skoðað 30.10.2024.

Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.

Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti

Reglugerð nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun. 2005. Leiðbeiningar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa. Sjá:

https://assets.ctfassets.net/8k0h54kbe6bj/6cCcgGIgfKeC4vHW4bljpK/7bc92f1a555d8588881c6ca890f720e8/leidbeiningar_um_flokkun_umhverfisthatta_vidmid_einkenni_og_vaegi_umhverfisahrifa.pdf

Skipulagsstofnun. Landsskipulagsstefna 2015-2026. September 2016.

https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf