

# Húnavellir í Húnavatnshreppi

## Deiliskipulag fyrir þéttbýli



### GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 09.10.09



Aðalheiður Kristjánsdóttir, Þuríður Ragna Stefánsdóttir og  
Yngvi Þór Loftsson, landslagsarkitektar FÍLA  
Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 575 5300

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>3</b>
1.1	Almennt	3
1.2	Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðis	3
1.3	Markmið	3
1.4	Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn	3
1.5	Fornminjar	4
1.6	Umhverfisáhrif deiliskipulagstillögu	4
<b>2</b>	<b>LÝSING DEILISKIPULAGS</b>	<b>4</b>
2.1	Almennt	4
2.2	Umferð	4
2.3	Göngu- og reiðleiðir	5
2.4	Leiksvæði	5
2.5	Trjágróður	5
2.6	Veitukerfi	5
<b>3</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>5</b>
3.1	Hönnun og uppdrættir	5
3.2	Mæliblöð og hæðarblöð	6
3.3	Kjallarar	6
3.4	Svalir og útbyggingar	6
3.5	Sorpgeymslur	6
3.6	Bílastæði og bílageymslur	6
3.7	Frágangur lóða	6
<b>4</b>	<b>SÉRÁKVÆÐI</b>	<b>7</b>
4.1	Almennt	7
4.2	E-1 – Einbýlishúsalóðir – 4 hús	8
4.3	E-2 – Einbýlialóðir – 3 hús	8
4.4	E-3 – Einbýlialóðir – 4 hús	8
4.5	P1- Parhúsalóðir - 5 hús/ 10 íbúðir	8
4.6	S1- Smábýli með gróðurhúsi /vinnustofu.	9
4.7	S-2 – Smábýli	9
4.8	Almennt - Athafnasvæði	10
4.9	Yfirbragð bygginga	10
4.10	Frágangur lóða	11
4.11	Bílastæði	11
<b>5</b>	<b>AUGLÝSING</b>	<b>12</b>
5.0	Auglýsingatími	12
5.1	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra	12

# 1 Inngangur

## 1.1 Almenn

Deiliskipulag þetta nær yfir um 15 ha svæði sem verður hluti þéttbýlisins að Húnavöllum í Húnavatnshreppi. Svæðið tengist byggð við Húnavallaskóla en skólinn er nýttur sem hótél yfir sumarmánuðina. Á staðnum er sundlaug, leikskóli, skólastjórabústaður, tjaldsvæði og fjölbreytt aðstaða til íþróttaiðkunar. Deiliskipulag fyrir Húnavallaskóla og nágrenni liggur fyrir.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir hefðbundnu íbúðarsvæði með einbýlis- og parhúsum auk þess sem boðið er upp á stærri smábýlalóðir. Til viðbótar er gert ráð fyrir athafnasvæði austast á svæðinu en þar eru lóðir fyrir atvinnustarfsemi og verslun. Í gildandi svæðisskipulagi er landnotkun á svæðinu landbúnaðarland, en í tillögu að aðalskipulagi fyrir Húnavatnshrepp 2008-2020 er gert ráð fyrir að svæðið verði skilgreint sem þéttbýlisstaður. Gert er ráð fyrir að breyting verði gerð á gildandi svæðisskipulagi og deiliskipulagið auglýst samhliða þeirri breytingu. Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við stefnumörkun sem kemur fram í tillögu að aðalskipulagi.

## 1.2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðis

Svæðið sem um ræðir liggur austan Húnavallaskóla, norðan Reykjabrautar undir hlíðum Reykjanibbu. Um er að ræða tún sem hallar lítillga (5-10%) til norðurs. Á milli íbúðarsvæðis og Húnavallaskóla er afgirt skógræktarspilda. Eitt íbúðarhús hefur þegar verið byggt á svæðinu.

Austan við athafnasvæðið er malarnáma og er gert ráð fyrir að athafnasvæðið gæti stækkað í þá átt.

Aðkoma er frá Reykjabraut annarsvegar að íbúðarbyggð og hinsvegar að iðnaðar og athafnasvæði. Reykjabraut er skilgreind sem tengibraut í gildandi svæðisskipulagi og í tillögu að aðalskipulagi.

## 1.3 Markmið

Helstu markmið með gerð deiliskipulagsins eru;

- Að koma á móts við þá sem kjósa búsetu í „sveit“ nærri skóla og leikskóla.
- Að bjóða upp á athafnalóðir í tengslum við þéttbýli.
- Að bjóða upp á stórar lóðir sem gefa möguleika til ræktunar og húsdýrahalds.
- Að mynda fallega og heilsteypta byggð sem nýtir kosti landsins og manngerðar aðstæður.

## 1.4 Kortagrunnar og deiliskipulagsgögn

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar í mkv. 1:2000. Gögnunum fylgir einnig skýringarmynd í 1:2000.

## 1.5 Fornminjar

Fornleifadeild byggðasafns Skagfirðinga hefur unnið að skráningu fornleifa á svæðinu. Samkvæmt þeirri skráningu eru engar minjar innan deiliskipulagssvæðisins.

## 1.6 Umhverfisáhrif deiliskipulagstillögu

Á Húnavöllum hefur þegar verið unnið að uppbyggingu þjónustukjarna með grunnskóla, leikskóla, sundlaug og íþróttastöðu ásamt sumarhótelu. Svæðið sem deiliskipulagið tekur yfir er í beinum tengslum við þá uppbyggingu og þar hefur þegar verið byggt eitt íbúðarhús og austan við svæðið er efnisnáma.

Svæði er tiltölulega einsleitt graslendi áþekkt því sem er beggja vegna Reykjabrautar og eru áhrif deiliskipulagstillögunnar ekki neikvæð hvað varðar gróðurfar og landslag. Uppbygging á þéttbýliskjarna fyrir Húnavatnshrepp hefur jákvæð áhrif á samfélagið því íbúum eru veitt fjölbreyttari tækifæri á búsetu í sinni heimabyggð.

# 2 LÝSING DEILISKIPULAGS

## 2.1 Almenn

Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og athafnasvæði austan núverandi byggðarkjarna við Húnavallaskóla. Á íbúðarsvæðinu gerir tillagan ráð fyrir 12 einbýlishúsalóðum, 5 parhúsalóðum auk 4 lóða undir smábýli. Lóðir fyrir einbýli eru frá 1100 -1700 m<sup>2</sup> að stærð og lóðir fyrir parhús 1230-1330m<sup>2</sup>. Lóðir fyrir smábýli eru 0,7-2,3 ha að stærð. Á smábýlalóðum stærri en 1,5 ha er heimilt að byggja hesthús. Sauðfé er ekki leyft á smábýlalóðum en heimilt er að vera með minni húsdýr t.d. hænur og hunda.

Íbúðarsvæði fyrir smábýli skal falla vel að umhverfinu og gerðar eru kröfur um að allur frágangur og umgengni sé til fyrirmyndar. Svæðinu er ekki ætlað að vera beitarhólf fyrir hross eða aðrar grasbíta. Óleyfilegt er að safna húsdýraáburði eða öðrum úrgangi svo og að geyma heyrúllur / bagga utanhúss.

Ekki verður leyft að reisa útihús (hesthús/gróðurhús/vinnustofu) á undan íbúðarhúsi á smábýlalóðum.

Austast á svæðinu er athafnasvæði um 1,2 ha að stærð, þar eru afmarkaðar lóðir fyrir atvinnustarfsemi s.s. vélaverkstæði, trésmíðaverkstæði og verslun. Gert er ráð fyrir því að athafnasvæði geti stækkað til austurs.

## 2.2 Umferð

Aðkomuvegur frá Reykjabraut tengist íbúðarhúsagötum sem liggja eftir miðju landinu endilöngu, frá austri til vesturs. Húsagötur skulu vera allt að 6,5 m breiðar með varanlegu yfirborði, og með 2,0m breiðri gangstétt öðrum megin. Allar lóðir hafa aðkomu frá húsagötu, aðeins skal gera ráð fyrir einni aðkomu inn á hverja smábýlalóð. Lóðarhafi skal leysa bílastæðapörf innan lóðar.

Aðkoma að athafnasvæði er frá Reykjabraut. Gata um athafnasvæði skal vera 7,0m breið með varanlegu yfirborði með 2,0 m breiðri gangstétt öðrum megin.

### 2.3 Göngu- og reiðleiðir

Meðfram húsagötum er 2.0m breið gangstétt sem tengist úr enda botnlanga að göngustíg um fyrirhugað skógræktarsvæði og leiksvæði, sem liggur norðan núverandi skógræktarreits að leikskóla og skóla. Gert er ráð fyrir göngustíg frá húsagötu milli smábýlalóða og einbýlishúsalóða um opið svæði að verslunar- og athafnasvæði. Göngustígar skulu vera 2.0m breiðir stígar með bundnu slitlagi yfirborði. Auk þess er gert ráð fyrir gönguleið (skógarstíg) eftir svæðinu endilöngu og um fyrirhugað skógræktarsvæði. Gönguleið/skógarstígur getur verið 1-2 m breiður stígur með malar eða trjákurli í yfirborði.

Gert er ráð fyrir reiðleið norðan smábýlis lóða nr.15 og 17, síðan upp í gengum opið svæði milli íbúðarsvæðis og athafnasvæðis að reiðleið meðfram Reykjabraut. Reiðleið skal vera allt að 3 m breiður malarslóði. Göngu og reiðleiðir skal aðlaga að landi á hverjum stað. Lega göngustíga og reiðleiða á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi.

### 2.4 Leiksvæði

Gert er ráð fyrir leiksvæði við enda neðri botnlanga þar sem mögulegt er að koma upp leikaðstöðu fyrir yngstu börnin.

### 2.5 Trjágróður

Gert er ráð fyrir að nota trjágróður markvisst til skjólmyndunar í framhaldi af núverandi skógræktarreit, milli íbúðarhúsalóða og milli íbúðarbyggðar og athafnasvæðis. Mögulegt er að hefja markvissa ræktun nú þegar sem mun mynda skjól og umgjörð um framtíðaríbúðarbyggð á svæðinu. Afmörkun trjáræktarsvæða er til skýringar.

### 2.6 Veitukerfi

**Rafmagns- og hitaveita** er í umsjá Rarik. Spennistöð er vestan við Húnavallaskóla. Gert er ráð fyrir því að byggðin tengist núverandi veitukerfi Rarik á svæðinu. Lagnaleiðir verða í vegstæði húsagötu.

**Vatnsból** er í landi Reykja, og mun byggðin tengist núverandi vatnsveitukerfi Húnavatnshrepps.

**Fráveita.** Frárennslislagnir verða í götustæðum og tengjast fyrirhuguðu hreinsivirki fráveitu norðan Húnavallaskóla, en þar er tekinn frá 900m<sup>2</sup> lóð undir hreinsimannvirki. Stærð og umfang hreinsimannvirkis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Norðurlands vestra.

**Sorphirða.** Sveitarfélagið Húnavatnshreppur sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu.

## 3 ALMENNIR SKILMÁLAR

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

### 3.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit s.s. þakform, litaval og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

### **3.2 Mæliblöð og hæðarblöð**

Gera skal mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulags þessa. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin upp undir sérskilmálum fyrir hverja húsagerð fyrir sig.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

### **3.3 Kjallarar**

Á lóðum E2 skal gera ráð fyrir kjallara að hluta eða öllu leyti undir aðalhæð til að taka upp hæðarmun í landi. Sjá snið A og B á skýringarmynd.

### **3.4 Svalir og útbyggingar**

Allar svalir og útbyggingar skulu rúmast innan byggingareita.

### **3.5 Sorpgeymslur**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

### **3.6 Bílastæði og bílageymslur**

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr. Byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998). Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Á einbýlishúsalóðum merktum E1, og E2 skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús og skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla. Staðsetning bílastæða er leiðbeinandi.

Á lóðum parhúsa P1 skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Heimilt er að bæta við einu stæði þar sem aðstæður leyfa. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílgeymslu fyrir hverja íbúð.

Á lóðum smábýla S1 og S2 skal koma fyrir þremur eða fleirum bílastæðum, þó ekki fleiri en 6. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Við hesthús á S2 skal koma fyrir allt að þremur bílastæðum og við önnur útihús skal koma fyrir bílastæðum sem henta starfseminni í hverju tilviki fyrir sig, þó ekki fleirum en 6.

### **3.7 Frágangur lóða**

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998).

Sýna skal á aðaluppdrætti fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, o.þ.h.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Hámarkshalli á fláa að lóðarmörkum skal að öllu jöfnu vera 1:3

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram aðliggjandi landi í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 sm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt eða opnu svæði. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m.

## 4 SÉRÁKVÆÐI

### 4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringaruppdráttur sem fylgir skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílageymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 sm lægri en gólf í íbúð

Hliðar byggingarreits eru auðkenndar með brotinni línu og sýna lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi og fjarlægð frá lóðarmörkum eftir því um hverslags lóð er að ræða.

Bundin byggingarlína er auðkennd með heildreginni línu, og skal a.m.k. 30% hluti húss vera við þá línu annars er staðsetning frjálts innan byggingarreits.

Byggingarreitur fyrir einbýli E1 og E2 er aldrei nær lóðarmörkum en 4.0 m og minnsta fjarlægð milli húsa 10.0 m.

Íbúð sem er allt að 80m<sup>2</sup> er leyfileg sem aukaíbúð í einbýlishúsum sem eru 200m<sup>2</sup> eða stærri að heildarflatarmáli. Sé um aukaíbúð að ræða skal gera grein fyrir 1 viðbótar bílastæði á lóð.

Byggingarreitur fyrir parhús P1 er aldrei nær lóðarmörkum en 3.0m og minnsta fjarlægð milli húsa er 8.0m.

Byggingarreitur fyrir smábýli S1 og S2 er aldrei nær lóðarmörkum heldur en 10 m og minnsta fjarlægð milli þeirra er 30 m. Staðsetning húsa er frjálts innan byggingarreits.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni gólfkóta aðkomuhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Mænisstefna og þakform íbúðarhúsa er frjálst.

Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymslu við hvert íbúðarhús. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað tvö sorpílát fyrir hvert íbúðarhús. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð bygginga. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

#### 4.2 E-1 – Einbýlishúsalóðir – 4 hús

**Einbýlishús** á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Heimilt að nýta rými í rishæð.

Hámarksgrunnflötur 250 m<sup>2</sup> með bílageymslu.

Íbúð sem er allt að 80m<sup>2</sup> er leyfileg sem aukaíbúð í einbýlishúsum sem eru 200m<sup>2</sup> eða stærri að heildarflatarmáli. Sé um aukaíbúð að ræða skal gera grein fyrir 1 viðbótar bílastæði á lóð

**Nýtingarhlutfall** lóðar er að hámarki 0,3.

#### 4.3 E-2 – Einbýlialóðir – 3 hús

**Einbýlishús** á 1 hæð með kjallara eða niðurgrafinni jarðhæð að hluta, ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Hámarksgrunnflötur 250 m<sup>2</sup> með bílageymslu.

Íbúð sem er allt að 80m<sup>2</sup> er leyfileg sem aukaíbúð í einbýlishúsum sem eru 200m<sup>2</sup> eða stærri að heildarflatarmáli. Sé um aukaíbúð að ræða skal gera grein fyrir 1 viðbótar bílastæði á lóð.

Hámarkshæð í mæni frá gólfkóta aðalhæðar er 6.0 m og 8,7m frá gólfkóta kjallara/neðri hæðar.

**Nýtingarhlutfall** lóðar er að hámarki 0,25

#### 4.4 E-3 – Einbýlialóðir – 4 hús

**Einbýlishús** á 1 -2 hæðum, þ.e. 1 hæð eða 1 hæð með niðurgrafinni jarðhæð að hluta, ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu eftir því hvað við á hverju sinni.

Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Hámarksgrunnflötur 250 m<sup>2</sup> með bílageymslu.

Sé um eina hæða að ræða er heimilt að nýta rými í risi og er þá hámarkshæð í mæni 7,5m.

Hámarkshæð í mæni frá gólfkóta aðalhæðar er 6.0 m og 8,7m frá gólfkóta kjallara/neðri hæðar, nema um einhalla þak sé að ræða er heimilt að fara í 5,5 frá aðalhæð.

**Nýtingarhlutfall** lóðar er að hámarki 0,25.

#### 4.5 P1- Parhúsalóðir - 5 hús/ 10 íbúðir

Heimilt að reisa parhús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílageymslu. Heimilt er að nýta rými í risi.



Hámarks grunnflötur húsa (tvær íbúðir) verði ekki stærri en sem nemur 350 m<sup>2</sup> þar með talin bílageymsla/bílageymslur og útbyggingar.

Hámarks hæð í mæni frá gólfkóta aðalhæðar er 7,5m nema um einhalla þak sé að ræða er heimilt að fara í 5,5m. Sjá jafnframt skýringarmynd snið A og B.

Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits. Þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar fram skal uppdráttur sýna skiptingu lóðar í séráfnotasvæði milli lóðarluta a og b. Sjá dæmi um skiptingu séráfnotaluta á skýringaruppdrætti. Á skýringaruppdrætti eru húsaeyningar parhúsa sýndar jafnbreiðar.

**Nýtingarhlutfall** lóðar er að hámarki 0,3.

#### 4.6 S1- Smábýli með gróðurhúsi /vinnustofu.

Á býlinu er heimilt að reisa 1 íbúðarhús, vinnustofu og útihús s.s. skemmu og eða gróðurhús.

**Einbýlishús** á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Heimilt að nýta rými í rishæð. Heimilt er að hafa kjallara að hluta til eða öllu leyti þar sem lega lagna og lands leyfir.

Hámarksgrunnflötur 350 m<sup>2</sup> með bílageymslu.

Hámarkshæð í mæni er frá gólfkóta aðalhæðar 7,5 m en 5,5 sé um einhalla þak að ræða

**Vinnustofa, skemma og/eða gróðurhús** á 1 hæð, 1 eða fleiri hús.

Hámarkshæð í mæni frá gólfhæð er 8,5m frá gólfkóta og hámarks veggshæð er 3.5m.

Ef lóðarhafi óskar að reisa vinnustofu þá skal skipulags- og byggingarnefnd meta það í hverju tilviki. (Handverksvinnustofur eða önnur atvinnustarfsemi sem ekki hefur mengum í för með sér eða dregur að óeðlilega umferð er dæmi um slíka nýtingu. Bifvélaverkstæði eða önnur starfsemi sem getur valdið óþægindum vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar er dæmi um nýtingu sem ekki verður leyfð á smábýlalóðunum.).

**Nýtingarhlutfall** lóðar er að hámarki 0,1.

Hámarksbyggingarmagn á lóð nr. 19 er 1.050m<sup>2</sup> og á lóð nr. 21 er 810m<sup>2</sup>.

#### 4.7 S-2 – Smábýli

Á býlinu er heimilt að reisa 1 íbúðarhús, vinnustofu og útihús s.s. skemmu og eða gróðurhús auk hesthúss.

**Einbýlishús** á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Heimilt að nýta rými í rishæð. Heimilt er að hafa kjallara að hluta til eða öllu leyti þar sem lega lagna og lands leyfir.

Hámarksgrunnflötur 350 m<sup>2</sup> með bílageymslu.

Hámarkshæð í mæni er frá gólfkóta aðalhæðar 7,5 m en 5,5 sé um einhalla þak að ræða.

**Aðrar byggingar**, vinnustofa, útihús og eða gróðurhús á 1 hæð, 1 eða fleiri hús.

Hámarkshæð í mæni frá gólfkóta er 8,5m frá gólfkóta og hámarks vegghæð er 3.5m.

Vinnustofa eða gróðurhús getur verið staðsett innan byggingarreits einbýlishúss sé öllum reglugerðum fullnægt hvað varðar fjarlægð milli húsa og brunavarnir.

**Hesthús** Innan byggingarreits er heimilt að reisa hesthús. Hesthús geta verið sambyggð við skemmu eða önnur útihús eða stakstæð innan byggingarreits í a.m.k. 20m fjarlægð frá lóðarmörkum þó aldrei nær en 50m að byggingarreit íbúðarhúss aðliggjandi lóðar. Heimilt er að reisa hesthús fyrir allt að 10 hesta með innbyggðri taðþró ásamt hlöðu og gerði.

Hámarksgrunnflötur hesthúss skal vera 160 m<sup>2</sup>.

Hestagerði skal að lágmarki vera 10x10 m. Girðingar umhverfis gerðin skulu vera úr sterku varanlegu efni og þannig frá þeim gengið að þær geti ekki valdið meiðslum á hestum. Hestagerði eru sýnd á skýringaruppdrætti og er staðsetning leiðbeinandi.

Taðþró skal vera steipt og lokuð, áætla skal 3m<sup>3</sup> rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð, þær skulu tæmdar reglulega. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti að ekki stafi af óþrifnaður. Varðandi frágang á sigvatni frá taðþró skal haft samráð við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands. Taðþrær skulu tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó eigi síðar en 1. júlí ár hvert.

**Nýtingarhlutfall** lóðar er að hámarki 0,07.

Hámarksbyggingarmagn á lóð nr. 15 er 1640m<sup>2</sup> og lóð nr. 17 er 1310m<sup>2</sup>.

#### 4.8 **Almennt - Athafnasvæði**

Gert er ráð 1 lóð undir verslunarhúsnæði og 8 lóðum undir athafnastarfsemi. Heimilt er að úthluta samliggjandi lóðum til sama aðila og byggja upp eins og um eina lóða sé að ræða, en slíkt fyrirkomulag gefur möguleika ákveðinn sveigjanleika hvað varðar uppbyggingu. Lóð nr. 2 er fyrirhuguð undir verslunarrekstur en lóðir nr. 3,5,7,9 og 4,6,8 og 10 undir aðra atvinnustarfsemi. Mögulegt er að hafa sameiginlega aðkomu að lóðum á lóðarmörkum á lóð nr. 1 og 3, 5 og 7, 4 og 6 og 8 og 10 og samnýta þannig aðkomu að athafnasvæðum. Verði tvær lóðir byggðar upp eins og um eina væri að ræða er heimilt að hafa tvær innkeyrslur á lóð.

Hámarks nýtingarhlutfall lóða er 0,35ha.

#### 4.9 **Yfirbragð bygginga**

Þakform bygginga er mænispak eða einhalla þak og lágmarksþakhalli skal vera 15°, enda sé 136. gr. byggingarreglugerðar fylgt. Aðalmænisstefna er sýnd til skýringar á skipulagsuppdrætti, en annars er hún frjáls. Vegghæð nýbygginga skal vera að öllu jöfnu 3,3 m. Hámarkshæð í mæni er 8,5m. Ef lofthæð og nýtingarhlutfall leyfir þá er leyfilegt að hafa starfsemi á efri hæðum.

Heimilt er að sækja um frávík á hæð bygginga sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem þörf er fyrir hærri lofthæð og er slík heimild háð samþykki byggingar og umhverfisnefnd. Þá skal gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og skýra í greinargerð og á teikningum nauðsyn hærri byggingar.

Byggingarefni húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 6. kafla byggingarreglugerðar og 111. gr. sömu reglugerðar. Utanhúss litaval allra mannvirkja innan hvernar lóðar skal vera samræmt.

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra sbr. 72. gr. byggingarreglugerðar.

#### **4.10 Frágangur lóða**

Frágangur lóða skal vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998) og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti. Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna skipulag lóðar; s.s. hæðarlegu, bílastæði, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði, landmótun, girðingar og trjágróður sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar. Lögð er áhersla á góðan frágang lóða og skal trjágróður þekja a.m.k. 2% af hverri lóð.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því formi sem sveitarfélagið óskar. Sveitarfélagið getur látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara.

#### **4.11 Bílastæði**

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35m<sup>2</sup> í skrifstofuhúsnæði og einu bílastæði á hverja 50m<sup>2</sup> í öðru atvinnuhúsnæði og einu bílastæði á hverja 100m<sup>2</sup> í vöru- og geymsluhúsnæði. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera malbikuð og vel frágengin. Að minnsta kosti eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal fylgja hverri byggingu, sem næst inngangi.

Aðkoma að lóð skal vera á einum stað nema að annað sé sýnt á skipulagsuppdrætti og skal nákvæm tenging lóðar við gatnakerfi bæjarins ákvarðast við gerð mæliblaðs. Heimilt er að sækja um frávík á kröfum um fjölda bílastæða þar sem sérstök þörf er á vegna eðlis starfseminnar, en slík heimild er háð samþykki skipulags- og byggingarnefndar. Að sama skapi getur skipulags- og byggingarnefnd ákveðið sérstakar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfseminnar. Hámarksnýting ákvarðast af grunnflatarnýtingu, hæð húss og því að séð verði fyrir tilskildum bílastæðafjölda og nauðsynlegum athafnasvæðum innan lóðar.

## **5 AUGLÝSING**

### **5.0 Auglýsingatími**

Hér skal koma yfirlit yfir auglýsingatíma og afgreiðslu.

### **5.1 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra**

Hér skal lista upp breytingar sem verða á skipulaginu eftir auglýsingatíma og afgreiðslu.