

# DEILISKIPULAG KROSS Í INNRI-AKRANESHREPPI

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi -  
Skipulags- og byggingarskilmála

Dags17. janúar 2017

## Breytingar á greinargerðinni:

- Í kafla 3 – hefur eftirfarandi texti verið tekin út: Þakform, þakfrágang (þakkanta).
- Í kafla 4.1 , 4.2, 4.3 og 4.4 hefur eftirfarandi texti verið tekin út : Húsin skulu hafa þök með lámarks vatnshalla (“flöt”)

Deiliskipulagið var unnið 2005 af Glámu°Kímí – Arkitektum Laugavegi 164 ehf í samstarfi við Landslag ehf og verkfræðistofuna Línuhönnun í umboði byggingarfyrirtækisins Stafna á milli ehf

Hvalfjarðasveit  
hvalfjardarsveit@hvalfjardarsveit.is

Skipulags- og byggingarskilmálar

## Efnisyfirlit

1	INNGANGUR / MARKMIÐ .....	1
2	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	2
2.1	Vinna við deiliskipulagið .....	2
2.9	Opin svæði og stígar .....	4
3	ALMENNAR SKIPULAGSSKILMÁLAR .....	6
3.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir.....	6
3.2	Mæliblöð og hæðarblöð .....	6
3.3	Lóðir .....	6
3.4	Byggingareitir.....	7
3.5	Hæð húsa .....	7
3.6	Bílastæði .....	7
3.7	Efnis- og litaval.....	8
3.8	Sorpgeymslur .....	8
3.9	Frágangur lóða / girðingar .....	8
4	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR HÚSAGERÐIR.....	10
4.1	Einbýlishús E1 .....	10
4.3	Sambýlishús S1.....	11
4.4	Sambýlishús S2.....	11
4.5	Spennistöð .....	12
4.6	Rotpró / dælustöð.....	12

## Skipulags- og byggingarskilmálar

## 1 INNGANGUR / MARKMIÐ

Land Kross er í Innri- Akraneshreppi – við Leyni – milli Innnesvegur og strandar. Landið er alls um 13,7 hektarar að stærð og verður skipulagt í tveimur áföngum. Fyrri áfanginn, sem þetta skipulag og skilmálar ná til, eru um 6,8 ha. Þar er gert ráð fyrir allt að 124 íbúðum á 24 lóðum fyrir einbýlishús og sjö lóðum fyrir sambýlishús.

Deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð að Krossi byggir annars vegar á því að í staðfestu svæðisskipulagi sveitarfélaga sunnan Skarðsheiðar 1992-2012 er svæðið merkt sem „íbúðarsvæði, þéttbýli, byggðarkjarni“ og að í tillögu að aðalskipulagi Innri-Akraneshrepps 2002 – 2014 er svæðið skilgreint sem þéttbýli.

Í greinargerð með aðalskipulagstillögunni, bls. 17 og 18 eru færð eftirfarandi rök fyrir uppbyggingu innan sveitarinnar og að hún hefjist í landi Kross: „Nokkur ásókn hefur verið í byggingarland innan hreppsins, sérstaklega meðfram ströndinni. Ásókn í byggingarlóðir á svæðinu ræðst m.a. af nálægð sveitarfélagsins við Akraneskaupstað og höfuðborgarsvæðið.“ „Eðlilegt er að íbúðarsvæði þróist frá vesturmörkum sveitarfélagsins við Akraneskaupstað til austurs í framhaldi af byggðinni á Akranesi.“ Markmið skipulagsins og þessara skilmála er að leggja grunn að fögru og vel byggðu hverfi, í fögru umhverfi. Þessi markmið nást ekki með skipulaginu einu, heldur mun framkvæmd þess, bæði af hálfu lóðarhafa og sveitarfélagsins ráða mestu um hversu vel tekst til.

Á svæðinu eru lóðir fyrir ýmsar stærðir og gerðir íbúða. Stefnt er að því að hið nýja hverfi höfði til fólks á öllum aldri.

Í skipulaginu er leitast við að raða húsum og gefa þeim form, þannig að þau myndi heillegar götumyndir og göturými. Einnig er leitast við að gefa íbúum sem flestra húsa kost á að njóta ýtsýnis og greiðum aðgangi að útivistarsvæum ofan við og á Krosshóslí og meðfram ströndinni. Næst ströndinni er lóðum fyrir einbýlishús raðað í tvær raðir, fremst fyrir einnar hæðar-, en aftar tveggja hæða hús. Ofan við einbýlishúsin eru lóðir fyrir smágerð sambýlishús í tveimur röðum. Í fjórum þeirra er gert ráð fyrir að byggja megi hvort heldur raðhús eða „hæðaskipt“ sambýlishús.

Í drögum að endurskoðuðu Aðalskipulagi Akraness 2003 -2015 sem kynnt hafa verið, er gerð grein fyrir áformum um landfyllingu í Leyni, frá Sólmundarhöfða að landmerkjum Akraness og Innri-Akraneshrepps (sjá nánar „Aðalskipulag Akraness 2003-2015“). Gangi þau áform Akraneskaupstaðar eftir, mun væntanlega verða fyllt í Leyni frá sveitarfélagamörkum að strönd Kross. Við þetta mun umhverfi byggingarlóða þessa deiliskipulags innst í Leyninum óhjákvæmilega breytast.

## Skipulags- og byggingarskilmálar

## 2 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

## 2.1 Vinna við deiliskipulagið

Deiliskipulagið er unnið af Glámu-Kími -Ariktektum Laugavegi 164 ehf í samstarfi við Landslag ehf og Verkfræðistofuna Línuhönnun hf, í umboði byggingarfyrirtækisins Stafna á milli ehf.

Íbúum Innri-Akraneshrepps hafa verið kynntar hugmyndir um deiliskipulag í landi Kross. Hugmyndirnar hafa einnig verið kynntar á fundi með oddvitum Hvalfjarðarstrandarhrepps, Leirár- og Melahrepps og Skilmannahrepps. Hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps hafa verið kynntar hugmyndir um deiliskipulag í landi Kross. Hugmyndirnar hafa einnig verið kynntar á fundi með oddvitum Hvalfjarðarstrandarhrepps, Leirár- og Melahrepps og Skilmannahrepps. Hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps hefur fjallað um deiliskipulagið og samþykkti hinn 26. Maí 2005 að auglýsa það á grundvelli svæðisskipulags sveitarfélga sunnan Skarðsheiðar 1992-2012.

## 2.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram í skilmálum þessum, ásamt skipulagsupprætti, og skýringarmyndum.

## 2.3 Eignarhald á landi

Landið sem deiliskipulagið tekur til er eign byggingarfyrirtækisins Stafna á milli ehf.

## 2.4 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er upb. 6.8 hektara spilda að Krossi, milli Innnesvegar og strandar, norðan við Krosshól. Skipulagssvæðið er gott byggingarland, slétt graslendi, að mestu í 5-10 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið hefur að hluta verið nytjað sem tún síðustu ár, það er óbyggt nú, en þar eru minjar um búsetu frá síðustu öld. Svæðið er fyrir opnu hafi, opið fyrir ríkjandi vindáttum, og í fjörunni eru stórgrýti og klappir í sjó fram.

## 2.5 Veitur og lagnir

Fráveita verður tvöföld, og farið verður að öllum kröfum um mngunarvarnir. Ofanvatni verður veitt til sjávar í sérstöku kerfi. Skólþ verður annað hvort síað og hreinsað í rotþró með tilheyrandi siturbeði og veitt um útrás til sjávar, eða dælt um lögn meðfram Innnesvegi inn á fráveitukerfi Akranesbæjar. Lóð fyrir rotþró eða dælustöð er vestan undir Krosshól.

Stofnlagnir annara veitna tengjast hverfinu frá Innnesvegi. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir gangstéttum eða götum þar sem ekki er hægt að hafa þær undir gangstéttum.

## Skipulags- og byggingarskilmálar

Í íbúðahverfinu verður vatnsveita, þar sem íbúum verður séð fyrir fersku neysluvatni og tryggð verður gnótt vatns til slökkvistarfs, í samræmi við lög og reglugerðir um vatnsveitur, neysluvatn og brunavarnir (svo sem lög nr. 32/2004 um vatnsveitur sveitarfélaga, og nr. 75/2000 um brunavarnir, og reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn, og nr. 421/1992 fyrir vatnsveitur sveitarfélaga).

Neysluvatnspörf er metin að hámarki 4 l/s fyrir deiliskipulagssvæðið

Til Slökkvistarfs þarf alt að 20 l/s í 4 klst.

Brunahanar eru staðsettir á deiliskipulagsupprætti. Farið er að viðmiðunarreglum Brunamálastofnunar um staðsetningu þeirra og vatnsgjöf („slökkvivatn fyrir byggingar“ 1996)

Lögð verður boðveita að öllum lóðum.

Ljósastaurar verða staðsettir við lóðamörk í ytri brún gangstétta við götu.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafar hlíta þeim.

## 2.6 Menningarminjar

Deiliskráning fornminja hfur farið fram. Á skipulagsuppráttinn eru merktir átta staðir skv. Fornminjaskránni, og dreginn hringur (radíus 7.5 m) umhverfis þá sem markar friðhelgi þeirra. Allt rask innan hringsins er bannað og einnig er óheimilt að flytja þangað janarðveg eða annað sem til fellur við framkvæmdir á svæðinu.

Í þjóðminjalögum nr 107/2001 segir:

*„Fornleifum má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi né nokkur annar, spilla, granda né breyta, ekki heldur hylja þær, laga né aflaga né úr stað flytja nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins...“ (10. grein.)*

*„Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. „ (13. grein.)*

## 2.7 Gatnakerfi

Skipulagssvæðið tengist Innesvegi, sem er tengivegur (nr. 503).

Safngata tengist Innesvegi um T-gatnamót og liggur niður í hverfið, og frá henni greinast húsagötu. Göturnar eru merktar með nöfnum – Akravellir, Ásvellir, Fögruvellir, Garðavellir og Krossvellir.

Breidd efsta hluta safngötu er 7,0 m, breidd annarra gatna er 6,0 m, 2 m gangstétt er öðru megin við götu og 1 m ræma hinu megin við götu.

Íbúðargötur skulu vera malbikaðar. Gangstéttir (2 m) skulu vera steypar eða hellulagðar. Ræma (1 m) verður malbikuð eða grasilögð.

## Skipulags- og byggingarskilmálar

Gert er ráð fyrir að Krossvellir haldi áfram inn í 2. Áfanga íbúðahverfis að Krossi, sem áformað er að byggja sunnan og austan við svæðið sem deiliskipulag þetta nær til, og að gönguleið verði þveruð á mörkum áfanganna ( sjá „skýringaruppdrátt A1.02“).

## 2.8 Sjóvarnir

Meðfram ströndinni verður stórgrýti komið fyrir til að hindra landbrot og styrkja strandlínuna fyrir ágangi sjávar.

Sunnan til á svæðinu veruður gerður sjóvarnargarður. Stórgrýti varður komið fyrir framan við rofmörk og upp af þeim. Sjóvarnargarðurinn mun fylgja landslagi, en verður hlaðinn upb. 0,5-1 m upp fyrir landhæð við rofflötinn (skv. „yfirlitsskýrslu um sjóvarnir árið 2004“, desember 2004, Siglingastofnun Íslands).

Norðan til – við Leyninn \_ verður gerður flóðvarnargarður. Fþar verður grjótvörninni hlaðið á bakkann upb. 0,5-1 m hátti innan við klappirnar.

Innan við sjóvörnina verður gerður göngustígur, hann liggur að opnu óbyggðu svæði meðfram ströndinni.

Sunnan til á svæðnu eru byggingarreitir um 30 m innan við sjóvarnargarðinn, en nokkru nær norðan til, enda land þarf mun hætta og ekki sjáanlegt stradólf.

Góflkótar húsa í fremstu húsaröðum verða að jafnaði amk. 0,5 m hætti en núverandi landhæð. Öllum lóðum í frmsu röð skal hala til sjávar. Við frambrún lóða myndast því stallur og hvilft milli þeirra og sjóvarnar- og flóðvarnargarða, þar sem vatn sem skvettist in fyrir garðana verður leitt um ræsi til sjávar.

## 2.9 Opin svæði og stígar

Meðfram ströndinni, framan við einbýlishúsalóðirnar er opið óbyggð svæði, göngustígur liggur eftir því og verðurlagður þannig að hann geti tengst strandstíg í nágrennabyggðinni á Akranesi og sveitinni sunnan við. Strandstígurinn verður að hluta til aðkoma tækjabíla að lóð fyrir rotþró eða dælustöð vestan Krosshóls og verður hönnun stígsins að taka mið að því.

Opið svði er á Krosshól og fyrir miðju vesturstrandar hverfisins. Þar eru fjórir minjastaðir og verða þeir hluti af útivistarsvæðinu.

Gangstéttir eru meðfram götum, en auk þeirra eru göngustígar lagðir milli lóða, í gegnum hverfið. Markmið með þeim er að tengja leiksvæðið lóðunum umhverfis og skapa fjlbreyttari gönguleiðir sem tengja byggðina opnum svæðum utan hennar. Gangstéttir meðfram götum eru 2 m breiðar, en aðrir stígar eru 3 m.

Miðsvæðis í hverfinu, þar sem byggð verur þéttust, er opið svæði. Það er vel skilgreint í landinu og er stutt að því frá öllum lóðum, bæði í fyrsta og öðrum skipulagsáfanga. Svæðið er um 1500 m<sup>2</sup> að stærð og getur bæði rúmað leiksvæði og sparkvöll. Þar má enn fremur útúa aðstöðu til annarra félagslegra athafna, t.d. fyrir samkomuhald íbúa hverfisins, grillaðstöðu o.p.h..

## Skipulags- og byggingarskilmálar

## 2.10 Hljóðvist

Varðandi hljóðvist gildir reglugerð um hávaða nr. 933/1999, með síðari viðbótum – nr. 478/2003

Reiknað hefur verið hljóðstig frá hugsanlegri umferð um Innesveg og stærstu vegi í hverfinu sjálfu og hefur verið tekið tillit til þess við hönnun hverfisins. Fjarlægð húsa frá umferðarmestu götunum er næg til að hljóðvist við húsin sé innan við 55 dB (A) sem er það vimið sem gildir skv. Reglugerð um hávaða fyrir skipulag í nýju hverfi. Við hönnun húsa skal síðan tryggja að hljóðstig innan dyra sé innan við viðmíðunarmörk sem er 30 dB (A).



## Skipulags- og byggingarskilmálar

## 3 ALMENNAR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Í skipulaginu er leitast við að raða húsum og gefa þeim form, þannig að þa myndi heillegar götummyndir og göturými. Einnig er leitast við að stuðla að ákveðnu samræmi í byggðinni með ákvæðum í skipulagsskilmálum um meginform húsa, ~~þakform,~~ ~~þakfrágang (þakkanta),~~ og litaval.

Skilmálar þessir eru bindandi forsögn til hönnuða og lóðarhafa. Öll hús, gerð þeirra og útlit, skulu að auki vera í samræmi við gildandi lög, reglugerðir og staðla.

## 3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Íbúðir allra húsa skulu vera óskiptar eigir (ásamt tilheyrandi bílgeymslu og tilheyrandi eignarhluta í sameign svo sem geymslum, sameiginlegu opnu svæi o.þ.h. þar sem á við).

Hús sem eru á sömu lóð eða samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit og útfærslur, efnisval og liti.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja á lóðinni sbr. Fyrirmæli byggingarreglugerðar.

## 3.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjöld bílstæða og kvaðir ef inhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hæðartölur lóða við götur eru bindandi en hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik umfram plús/minus 30 cm koma til umfjöllurnar við umsókn um byggingarleyfis. Hámarkshæðir húsa eru skilyrtar í skilmálum þessum.

Lega veitulagner er einnig sýnd á hæðarblöðum.

## 3.3 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti, og stærð hvernar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málseningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

## Skipulags- og byggingarskilmálar

## 3.4 Byggingareitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggarreitir á öllum lóðum, og skulu hús byggð innan þeirra.

Á einbýlishúsalóðum eru heildregnir reiti, en bílgeymslur eru staðsettar innna þeirra með yfirstrikun.

Á lóðum sambýlishúsa eru sýndir tvískiptir byggingareitir, innri byggingareitur og ytri byggingareitur. Innri reiturinn er markaður með heildreginni línu, en ytri reiturinn með brotinni línu.

Heimilt er að fullbyggja innri byggarreitinn, og allt að þriðjungi ytri reitsins – á einni eða tveimur hæðum eftir atvikum. Ennfremur er heimilt að byggja svalir, skyggni / Skjólþök oþ. Innan ytri reitsins.

Gólfkótar húsa í fremstu húsaröðun verða að jafnaði amk. 0, m hærri en núerandi landhæð. Öllum lóðum í fremstu röð skal halla til sjávar. Við frambrún lóða myndast því stallur og hvilft milli þeirra og sjóvarnar og flóðvarnargarða.

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum, en þó skal heimilt að byggja kjallara undir húsum, enda standi lóðarhafi straum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, t.d. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir.

Gólf í kjallara skal ekki í neinu tilviki vera lægra en 4,75 (yfir meðalsjávarhæð).

## 3.5 Hæð húsa

Tvenns konar skilmálar gilda um hæð húsa.

Annars vegar er bindandi hæðafjöldi – einn eða tvær hæðir (ath. Þó ákvæði um kjallara), og er þá átt við fyllbyggða hæð, þ.e. Að útveggir nái fullri lofthæð.

Hins vegar eru gefnar upp hámarkshæðir ygginga yfir gólfkótum aðkomuhæða. Efstu brúnir þaka mega ekki rísa hærra en tilgreindar hámarkshæðir.

Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðablöðum.

## 3.6 Bílastæði

Í einbýlishúsum er gert ráð fyrir lokuðum bílgeymslum og stæðum framan við þær.

Á lóðum einbýlishúsa skal komið fyrir þremur bílastæðum.

Á lóðum sambýlishúsa skal koma fyrir bílastæðum sem svarar til eins og hálfis stæðis fyrir hverja íbúð sem er 80 m<sup>2</sup> eða minni, en tveggja stæða fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m<sup>2</sup> (miðað er við „birt flatarmál“).

## Skipulags- og byggingarskilmálar

Á lóðum sambýlishúsa skal heimilt að byggja niðurgrafnar bílgeymslur og koma bílastæðum að hluta fyrir þannig. Niðurkeyrsurampar skulu þá staðsettir á þeim hlutum lóðanna sem ætlaðir eru fyrir bílastæði.

Bílastæði framan við innkeyrsludyr bílgeymslu skulu ekki vera styttri en 6 m, en önnur stæði ekki styttri en 5 m.

Í húsagötum er ennfremur komið fyrir aukabílastæðum og snúningshausum til sameiginlegra nota fyrir íbúa og gesti, og eru þau sýnd á skipulagsupprætti.

## 3.7 Efnis- og litaval

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um.

Þök skulu lituð í „dempuðum jarðlitum“, svargræn, ryðrauð, brún eða koksgrá, eða vera lögð steinhellum og / eða torfi.

Útlit og efnisval girðing og skjólveggja sem og yfirborðsfrágang húsa skal samræma innbyrðis á hverri lóð.

## 3.8 Sorpgeymslur

Á öllum lóðum skal koma fyrir sorðgeymslum eða stæðum fyrir sorpílát, í samræmi við fyrirmæli byggarreglugerðar og sorpurðun Vesturlands. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við hugsanlegum fyrirmælum um sorpflokkun í framtíðinni ( þ.e. Að ílátum fjölgi).

## 3.9 Frágangur lóða / girðingar

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðalupprætti og skv. Fyrirmælum byggingarreglugerðar.

Í fremstu húsaröðum verða gólkóar húsa að jafnaði amk. 0,5 m hætti en núverandi landhæð. Kvöð er um að öllum lóðum í fremstu röð halli til sjávar. Við frambrún lóða myndast því stallur og hvilft milli þeirra og sjóvarnar- og flóðvarnargarða.

Jaðra lóða að opnum svæðum meðfram ströndinni skal laga með stalli að landhæ og gróðri jarðarins. Óheimilt er að ryðja jarðvegi eða byggingarefnum út á opnu svæðin.

Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

Um girðingar gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar, og þegar efni standa til skulu þær vera í samræmi við samþykktu aðalupprætti.

Skipulags- og byggingarskilmálar

Ekki er heimilt að reisa girðingar að opnu svæðunum meðfram ströndinni nær lóðarmörkum en 1,5 m. Girðingar á mörkum samliggjandi lóða skulu reistar í samráði og samvinnu lóðarhafa.

## Skipulags- og byggingarskilmálar

## 4 SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR HÚSAGERÐIR

## 4.1 Einbýlishús E1

Einbýlishúsin eru 12 á jafn mörum lóðum við Akravelli og Garðavelli. Nýtingarhlutfall lóðanna má vera allt að 0,4. Húsin eru einnar hæðar og er ætlað að móta samstæða heildarmynd.

Hámarksstærð huss er 300 m<sup>2</sup>, að bílgeymslu meðtalinni, og skulu húsin vera innan byggingarreits eins og hann er sýndur á skipulagsupprætti og mæliblaði.

Bílgeymslur skulu sambyggðar húsunum en einnig skal koma fyrir þremur bílastæðum á því svæði sem er aðkennt á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

~~Húsin skulu hafa þök með lámarks vatnshalla („flöt“).~~

Mesta hæð (þaks) má vera 4,5 m yfir kóta aðalgólfs á allt að þriðjungi húsflatar. Annars skal mesta hæð (veggja / þaks) ekki vera yfir 3,5 m yfir kóta aðalgólfs.

Heimilt er að byggja skorsteina og reykrör allt að 1,2 m upp úr þökum húsanna.

Þakkanar skulu vera efnislitlir. Þakskegg skulu að jafnaði ekki ná lengra en 20 cm út fyrir ystu brún veggjar.

Lóðirnar liggja að opnum svæðum meðfram ströndinni, og að Krosshól. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það. Ekki er heimilt að reisa girðingar að opnu svæðunum meðfram ströndinni nær lóðarmörkum en 1,5 m.

## 4.2 Einbýlishús E2

Einbýlishúsin eru 12 á jafn mörgum lóðum við Ásvelli og Garðavelli. Húsunum er ætlað að móta samstæða heildarmynd.

Hámarksstærð húss er 250 m<sup>2</sup>, að bílgeymslu meðtalinni, og skulu húsin vera innan byggingarreits eins og hann er sýndur á skipulagsupprætti og mæliblaði. Nýtingarhlutfall lóðanna má vera allt að 0,5.

Húsin eru á tveimur hæðum, og bílgeymslur við þau á einni hæð, eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skýringarmyndum og mæliblöðum. Einnig skal koma fyrir þremur bílastæðum á því svæði sem er auðkennt á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

~~Húsin skulu hafa þök með lámarks vatnshalla („flöt“).~~

Mesta hæð tveggja hæða húshluta (þaks) má vera 7,6 m frá kóta neðra gólfs (aðkomu). Mesta hæð bílgeymslu (þaks) má vera 3,5 m frá kóta gólfs.

Heimilt er að yggja skorsteina og reykrör allt að 1,2 m upp úr þökum húsanna.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg skulu að jafnaði ekki ná lengra en 20 cm út fyrir ystu brún veggjar.

## Skipulags- og byggingarskilmálar

Tvær lóðanna liggja að opnum svæðum. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

## 4.3 Sambýlishús S1

Byggingarreitir fyrir raðhús eða „lítil hæðaskipt“ sambýlishús eru 4 á jafnmörgum lóðum við Ásvelli og Krossvelli. Húsunum er ætlað að móta samstæða heildarmynd í þremur samstæðum sem saman móta afgerandi göturými við innkomu í hverfið.

Húsin er tveggja hæða og aðkoma frá götu að neðri hæð. Heimilt er að byggja íbúðir á tveimur hæðum í raðhúsum eða minni íbúðir („sérhæðir“) í hæðaskiptu sambýli þar sem má raða íbúðum um stigahús að vild. Fjölði íbúða á lóð er sýndur á skipulagsupprætti en samanlagt geta íbúðirnar flestar orðið 42 á lóðunum fjórum. Nýtingarhlutfall lóðanna má vera allt að 0,6.

Svæði fyrir bílastæði er auðkennt á skipulagsupprætti og mæliblöðum og miðar stærð þess við mesta leyfilegan fjölda íbúða á lóð. Sjá nánar kafla 3.6 um bílastæði.

**Húsin skulu hafa þök með lágmarks vatnshalla („flöt“)**

Mesta hæð (þaks) má vera 7,6 m frá kóta neðra gólfs (aðkomu).

Heimilt er að byggja skorsteina og reykrör allt að 1,2 m upp úr þökum húsanna.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg skulu að jafnaði ekki ná lengra en 20 cm út fyrir yfstu brún veggjar.

Lóðirnar liggja að hluta að opnum svæðum. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

Verði húsin „hæðaskipt“ skal afmarka einkalóðarhluta, næst húsunum, fyrir íbúðir á jarðhæð.

Á lóðum sambýlishúsa skal heimilt að byggja niðurgrafnar bílgeymslur og koma bílastæðum að hluta fyrir þannig. Niðurkeyslurampar skulu staðsettir á þeim hlutum lóðanna sem ætlaðir eru fyrir bílastæði.

## 4.4 Sambýlishús S2

Byggingarreitir fyrir sambýlishús eru 3 á jafnmörgum lóðum við Fögruvelli. Húsin eru tveggja hæða og er ætlað að móta samstæða heildarmynd og afgerandi götu- og garðrými við innkomu í hverfið.

Fjöldi íbúða á lóð er sýndur á skipulagsupprætti en samanlagt geta íbúðirnar flestar orðið 58 á lóðunum fjórum. Nýtingarhlutfall lóðar má vara allt að 0,65.

Svæði fyrir bílastæði er auðkennt á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Sjá nánar kafla 3,6 um bílastæði.

**Húsin skulu hafa þök með lágmarks vatnshalla („flöt“)**

## Skipulags- og byggingarskilmálar

Mesta hæð (þaks) má vera 7,6 m frá kóta neðra gólfs (aðkomu).

Heimilt er að byggja skorsteina og reyrör allt að 1,2 m upp úr þökum húsanna.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg skulu að jafnaði ekki ná lengra en 20 cm út fyrir yfstu brún veggjar.

Íbúðir á jarðhæð skulu fá einkalóðarhluta næst húsunum.

Lóðirnar liggja að hluta að opnum svæðum. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

#### 4.5 Spennistöð

Við enda Ásvalla, næst Innnesvegi, er lóð fyrir spennistöð af heðbdinni gerð.

#### 4.6 Rotþró / dælustöð

Vestan við Krosshól er lóð fyrir rotþró eða dælustöð. Gert er ráð fyrir að rotþróin eða dælustöðin verði að mestu leyti niðurgráfin.

Aðkoma að lóðinni, fyrir tækjabíla, verður um strandstíginn og verður hönnun stígsins að taka mið af því.