



BREYTT DEILISKIPULAG
SETBERGS
(ÍBÚÐARSVÆÐI 1983-2000)
1. ÁFANGI

Skipulagsskilmálar

ÚTGÁFA 0.2
16.11.2006



SKIPULAGS-OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJARÐAR

0.	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	3
0.1	SAMÞYKKTIR	3
0.2	BREYTINGAR	3
1.0	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1	TILDRÖG SKIPULAGSVINNU	4
1.2	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR	4
2.0	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	4
2.1.	SKIPULAGSVÆÐI – LEGA, AFMÖRKUN OG AÐKOMA	4
2.2	GATNAKERFI- OG STÍGAR	4
2.3	SÉRKENNI; LANDSLAG, VEDURFAR OG GRÓÐUR.....	4
2.4	MENNINGARMINJAR	4
2.5	VEITUR OG LAGNIR	5
2.6	EIGNARHALD Á LANDI.....	5
3.0	DEILISKIPULAG	5
3.1	MARKMIÐ OG FORSENDUR DEILISKIPULAGS	5
3.2	SJÁLFBÆR ÞRÓUN	5
3.3	HÚSAGERÐIR	5
3.4	GATNAKERFI OG FLOKKIN ÞESS.....	5
3.5	GÖNGUSTÍGAR.....	6
3.6	LEIKSVÆÐI OG ÚTVIST.....	6
3.7	FRÍÐAÐAR MENNINGARMINJAR	6
3.8	HVERFISVERND	6
3.9	ALMENNINGSSAMGÖNGUR.....	6
3.10	ALMENN BÍLASTÆÐI.....	6
3.11	SAFNGÁMAR OG GRENNARSTÖÐVAR	6
4.0	ALMENNT	7
4.1	HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR	7
4.2	MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ	7
4.3	BYGGINGARREITIR, SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG KJALLARAR.....	7
4.4	SORPGEYMSLUR OG SORPFLOKKUN	7
4.5	BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR.....	8
4.6	FRÁGANGUR LÓÐA.	8
5.0	SÉRÁKVÆÐI	9
5.1	ALMENNT.	9
5.2	E1 - EINBÝLISHÚS.	9
5.3	E2A - EINBÝLISHÚS, AÐKOMA Á EFRI HÆÐ.	9
5.4	E2B- EINBÝLISHÚS, AÐKOMA Á NEDRI HÆÐ.....	9
5.5	E2C - EINBÝLISHÚS, AÐKOMA Á NEDRI HÆÐ	10
6.0	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	11
6.1	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SKÝRINGARMYND OG SNEIÐINGAR.	11
6.2	SKÝRINGARMYND/SNEIÐINGAR 1:500.....	12

0. Samþykktir og breytingar

0.1 Samþykktir

Deiliskipulagstillagan var auglýst og til sýnis almenningi frá _____ til _____ 2006.

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt: í skipulags- og byggingarráði 9. maí 2006.

0.2 Breytingar

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í skipulagsskilmálum í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði.

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Texti viðkomandi breytinga og eða viðbóta verður skásettur og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

Útgáfa 0.1 dags. 06.09.2006

Breyting hefur verið gerð á nafni auglýsts deiliskipulags úr "breyting á deiliskipulagi Suðuröxl Setbergshamars" í "tillaga að breyttu deiliskipulagi Setbergs, Norðuröxl Fjárhúsholts" skv. ábendingum Skipulagsstofnunar ríkisins.

Útgáfa 0.2 dags. 16.11.2006

Breyting hefur verið gerð á nafni auglýsts deiliskipulags úr "tillaga að breyttu deiliskipulagi Setbergs, Norður-öxl Fjárhúsholts" í "breytt deiliskipulag Setbergs (íbúðasvæði 1983-2000) 1. áfangi" skv. ábendingum Skipulagsstofnunar.

Uppdráttur hefur verið yfirfarinn og lagfærður skv. ábendingum Skipulagsstofnunar.

1.0

Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög skipulagsvinnu

Sumarið 2005 samþykkti skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar að endurskoða Eldra deiliskipulag óbyggðs svæði í landi Setbergs, þ.e. við Hólsberg sunnan við Setbergshamar einnig nefnt norðuröxl Fjánhúsholts.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprætti, skýringarupprætti, skýringarmyndum og sneiðingum af húsagerðum. Skipulagsuppráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 06.01.2006 en þar eru settir fram helstu þættir skipulagsins. Deiliskipulagið er unnið af Gunnhildi Gunnarsdóttir arkitekt fyrir Umhverfis- og tæknisvið Hafnarfjarðar.

2.0

Skipulagssvæðið

2.1. Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Deiliskipulag þetta afmarkast af Holtabergi og lóðarmörkum nyrðstu lóða Klukkubergs til suðurs, af sveitarfélagsmörkum Garðabæjar til austurs og skipulagsmörkum eldri skipulagsáætlana annarsvegar við Háaberg og Klukkuberg.

Aðkoma að svæðinu er frá safngötu, Holtabergi.

Skipulagssvæðið er hluti af deiliskipulagi "Hafnarfjörður, íbúasvæði 1983-2000" sem staðfest var 31. janúar 1983. Breyttar deiliskipulagsáætlanir sem liggja að afmörkuðu svæði eru: deiliskipuag "Íbúðabyggðar á Norður-öxl Fjánhúsholts" (sem tekur til breytinga við Háaberg) sem öðlaðist gildi 10. desember 2002 og deiliskipulag "Íbúðabyggðar á Norður-öxl fjánhúsholts" (sem tekur til breytinga við Klukkuberg) frá 1996.

2.2 Gatnakerfi- og stígar

Holtaberg er safngata þessa hluta Setbergsins og ganga húsagötur út frá henni. Göngustígur frá Hamrabergi liggur upp hlíðina milli íbúðahúsalóða sem bæði tryggir aðgengi innan hverfis og aðgengi að Setbergshamar.

2.3 Sérkenni; Landslag, veðurfar og gróður

Svæðið liggur ofan við Háaberg að sveitarfélagsmörkum Garðabæjar. Svæðið er gróið, að mestu grasi vaxið en trjálund er að finna við enda Hólsbergs, nokkuð er um grónar menningarminjar. Í dag er efsti hluti svæðisins golfvöllur sem nær yfir sveitarfélagsmörk Garðabæjar. Einstakt útsýni er af svæðinu til norðvesturs yfir Faxaflóa og til austurs yfir óbyggð svæði Garðabæjar. Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru sunnan-, suðaustan- og austanátt. Norðvestanátt á bjartviðrisdögum að sumarlagi.

2.4 Menningarminjar

Í tengslum við deiliskipulagsgerð þessa var unnin fornleifaskráning í landi Setbergs (sjá Fornleifaskráningu, Byggðasafn Hafnarfjarðar mars 2005). Nokkrar menningarminjar innan þess svæðis sem nú er skipulagt eru taldar hafa töluvert og hátt menningargildi. Setbergstóftin er friðlýst frá 16.12. 1981. Auk Setbergstóftar eru nokkrar þeirra er taldar hafa hátt menningargildi. Galdrapresthóll (5), fjárhús (3), tóft/fjárhús (2) og Reykdalsgrafreitir (6). Hluti þessara menningarminja og afmarkað svæði umhverfis þær njóta hverfisverndar (sjá kafla 3.8 um hverfisvernd hér að aftan). Númer hér að ofan vísa til undirnúmera í fylgiskjali 1 í fornleifaskráningu.

2.5 Veitur og lagnir

Lagnir eru innan lóða við núverandi bygginga sem standa við Hólsberg. Allar þær lagnir og inntök munu endurnýjuð samhliða gatnagerð við Hólsberg.

2.6 Eignarhald á landi

Stærstur hluti lands innan deiliskipulagsins er í einkaeigu en svæði næst Setbergshamri eru í landi Hafnarfjarðarbæjar.

3.0 Deiliskipulag

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Helstu markmið með þessu deiliskipulagi, eru eftirfarandi:

- Að fylgja eftir markmiðum upphaflegs skipulags með fjölbreytta íbúðabyggð.
- Að skapa ramma um raunhæfa, heilsteypa, blandaða byggð.
- Að halda yfirbragði byggðarinnar sem þéttri lágreistri byggð líkt og í fyrri áfangum innan Setbergshverfis. Byggingar verði mest tvær hæðir.
- Að fyrirhuguð byggð yfirþyrmi ekki form og ásýnd Setbergshamars. Jafnframt því að milda yfirbragð hennar gagnvart fornminjum innan svæðisins.
- Að hverfisvernda svæði umhverfis fornminjar, tryggja aðgengi að þeim og að gera Setbergstöft að dvalarsvæði til framtíðar.
- Að laga byggðina að landslagi svæðisins með tilliti til útsýnis og að mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum.
- Áhersla er lögð á góð tengsl við göngustíga hverfisins og opin svæði umhverfis Setbergshamar norðvestan við skipulagssvæðið.

3.2 Sjálfbær þróun

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulagsáætlun þessari eins og skipulagslög kveða á um. Húsagerðir og form byggingarreita eru mótaðir með hliðsjón af nýtingu lands, sólarljós og birtuskilyrða almennt. Göngustígar tengjast stígakerfi hverfisins og eru í tengslum við almenningssamgöngur. Ákvæði eru um að unnt sé að flokka sorp innan lóða.

3.3 Húsagerðir

Skipulagssvæðið er tæpir 3,9 ha að stærð.

Samtals er gert ráð fyrir um 20 einbýlishúsum sem skiptast í eftirtaldar húsagerðir.

Húsagerð:	fjöldi íbúða:
E1 Einbýlishús á 1 hæð, (stöllun leyfileg)	5
E2a Einbýlishús á 2 hæðum (inng. á efri hæð)	4
E2b Einbýlishús á 2 hæðum (inng. á neðri hæð)	5
E2c Einbýlishús á 2 hæðum (fellt inn í landið, inng. á neðri hæð)	6

3.4 Gatnakerfi og flokkin þess

Stofnbrautir:

Reykjanesbraut er næsta stofnbraut við skipulagssvæðið og tengist skipulagssvæðinu um hringtorg á mótum Reykjanesbrautar og Lækjargötu.

Safngötur:

Frá þessu hringtorgi liggur safngata, Hlíðarberg og frá henni safngata inn í hvern hverfishluta Setbergs. Aðkoma að Háabergi og Hólsbergi er frá Holtbergi sem er safngata.

Húsagötur:

Háaberg og Hólsberg eru húsagötur og er umferðarhraði í safngötu og takmarkaður við 30 km/klst. Þetta verði tryggt með hraðahindrunum sem tengjast jafnframt göngubrautum yfir viðkomandi götu. Auk þess verði biðskylda frá húsagötum inn á safngötur.

3.5 Göngustígar

Göngustígur tengist göngustíg neðar úr íbúðahverfinu sem tryggir góð göngutengsl að almenningsamgöngum, hverfisvernduðum svæðum og að útivistarsvæði við Setbergshamar. Einnig er göngustígur meðfram sveitarfélagsmörkum Garðabæjar.

3.6 Leiksvæði og útvist

Leiksvæði er við enda botnlanga Háabergs. Trjálundur sem er innan hverfisverndar Reykadalsgrafreits er útivistarsvæði og greið aðkoma er frá Hólsbergi að útivistarsvæði umhverfis Setbergshamar.

3.7 Friðaðar menningarminjar

Neðan við Hólsberg liggur Setbergstöft sem er friðlýst frá 16.12. 1981. Um hana gilda ákvæði þjóðminjalaga. Eitt af markmiðum deiliskipulagsáætlunarinnar er að umhverfi tóftarinnar geti orðið dvalarsvæði. Í tengslum við gatnagerð við Hólsberg og vegna legu götu ber að leita sérstakrar undanþágu fornleifaverndar ríkisins.

3.8 Hverfisvernd

Þrjú svæði innan skipulagssvæðisins njóta hverfisverndar en þar er að finna menningarminjar frá ólíkum tímum. Öll þessi svæði skal merkja með söguskýringum. Galdraprestshóll sem liggur við gamla þjóðveginn en hluti þessa þjóðvegur er sýnilegur innan hverfisverndaðs svæðis. Við frekari hönnun og útfærslu þessa svæðis skal leitast við að lega þjóðvegs verði sýnileg. Aðrar menningarminjar innan hverfisverndaðra svæða eru Reykdalsgrafreitir og fjárhús. Almenn gildir um hverfisvernd innan svæðisins að einungis má leggja stíga svo auðveldi megi aðgengi að þeim menningarminjum sem þar er að finna. Allar breytingar og frekari hönnun hverfisverndaðra svæða er háð samþykki skipulags- og byggingarráðs.

(sjá nánar Fornleifaskráningu, Bygðasafn Hafnarfjarðar mars 2005).

3.9 Almenningsamgöngur

Almenningsamgöngur innan hverfisins eru um Hlíðarberg. Engin biðstöð er innan þess svæðis sem deiliskipulagsáætlun nær til.

3.10 Almenn bílastæði

Í húsagötum er gert ráð fyrir gestastæðum til almennra nota utan lóðar og eru þau stæði óháð almennum bílastæðakvöðum á hverri lóð. Einnig eru bílastæði á mörkum sveitarfélagsmarka syðst innan svæðisins við lóðarmörk Klukkubergs. Þau bílastæði eru aðallega ætluð þeim er vilja njóta útivistar en engin bílastæði eru fyrir stóra bíla innan svæðisins.

3.11 Safngámar og grenndarstöðvar

Ekki eru safngámar innan svæðisins.

4.0

Almennt

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

Lóðarhöfum er skylt að virða og taka fyllsta tillit til friðlýstra og hverfisverndaðra svæða.

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

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. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Íbúðir skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu. Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. par- eða raðhúsalengjur, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Sótt skal um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum til skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðarbæjar.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, 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. Innan ytri byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) er heimilt að byggja svalir og/eða útbyggingar.

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). Frávik +/- 30 sm eru leyfð frá uppgefnum aðkomukóta. Mesta hæð á þaki, mænishæð og vegghæðir eru gefnar á skýringarmyndum (miðað við hæðarkóta aðkomuhæðar) en þakform er að öðru leyti frjálst. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.3 Byggingarreitir, svalir, útbyggingar og kjallarar

Byggingarreitir einbýlishúsa eru það rúmír að útbyggingar eiga að rúmast innan þeirra. Til suðvesturs er ytri byggingarreitur og heimilt er að byggja svalir, sólstofur eða aðrar útbyggingar innan hans. Bílgeymslur skulu fylgja almennum byggingarreit hvað varðar fjarlægð frá götu. Nýtingarhlutfall er breytilegt, sjá ákvæði í sérákvæðum fyrir hverja húsagerð.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá slíkum rýmum liggi þau neðan við ráðgerðar fráveitulagnir.

4.4 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Aðgengi að sorpgeymslum skal ávallt vera á aðkomuhæð við götu. Hámarksfjarlægð er 10 metrar frá lóðarmörkum. Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað amk. tvö sorpílát svo unnt sé að flokka sorp. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

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

4.5 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr. byggingareglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998)

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti. Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu. Bílastæði við götu eru til almennra nota og tilheyra því ekki einstökum eignum. Á lóðum rað- og parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að hafa bílageymslur.

Staðsetning er bílastæða á lóð er bindandi.

4.6 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

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. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggj innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

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

5.0

Sérákvæði

5.1 Almenn.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna 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 bílgeymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá. Almenn er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir.

Skýringarmyndir sýna hámarks vegg- og mænishæðir húsa, en þakform er að öðru leyti frjálst.

Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mælblaði. Innan ytri byggingarreits er heimilt að byggja svalir, sólstofur og /eða aðrar útbyggingar. Útveggir bílgeymslu skulu fylgja almennum byggingarreit.

5.2 E1 - einbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæðarlega bygginga við Hólsberg nr. 27 og 29 skal taka mið af hæðarlegu hverfisverndaðssvæðis/fornminja. Heimilt er að stalla hús/hafa gólfleti innan þess ramma sem hámarks vegg- og mænishæðir leyfa.

Hámarks nýtingarhlutfall 0,45
Hámarks mænishæð 5,6 metrar
Hámarks veggshæð gengt götu 4,2 metrar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

5.3 E2a - einbýlishús, aðkoma á efri hæð.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 2 hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu. Kóti aðkomuhæðar er bundinn (frávik +/- 30sm) en heimilt er að stalla hús innan þess ramma sem hámarks vegg- og mænishæðir leyfa.

Hámarks nýtingarhlutfall 0,5
Hámarks mænishæð 4,8 metrar
Hámarks veggshæð gengt götu 3,4 metrar

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

5.4 E2b- einbýlishús, aðkoma á neðri hæð

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 2 hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu. Kóti aðkomuhæðar er bundinn (frávik +/- 30sm) en heimilt er að stalla hús innan þess ramma sem hámarks vegg- og mænishæðir leyfa.

Hámarks nýtingarhlutfall 0,5
Hámarks mænishæð 7,8 metrar
Hámarks veggshæð gengt götu 6,4 metrar

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

5.5 E2c - einbýlishús, aðkoma á neðri hæð

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 2 hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu. Hæðarlega bygginga við Hólsberg nr. 27 og 29 skal taka mið af hæðarlegu fornminja. Heimilt er að stalla hús/hafa gólfleti innan þess ramma sem hámarks vegg- og mænishæðir leyfa.

Hámarks nýtingarlutfall 0,45

Hámarks mænishæð 7,8 metrar

Hámarks veggshæð gengt götu 6,4 metrar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.