

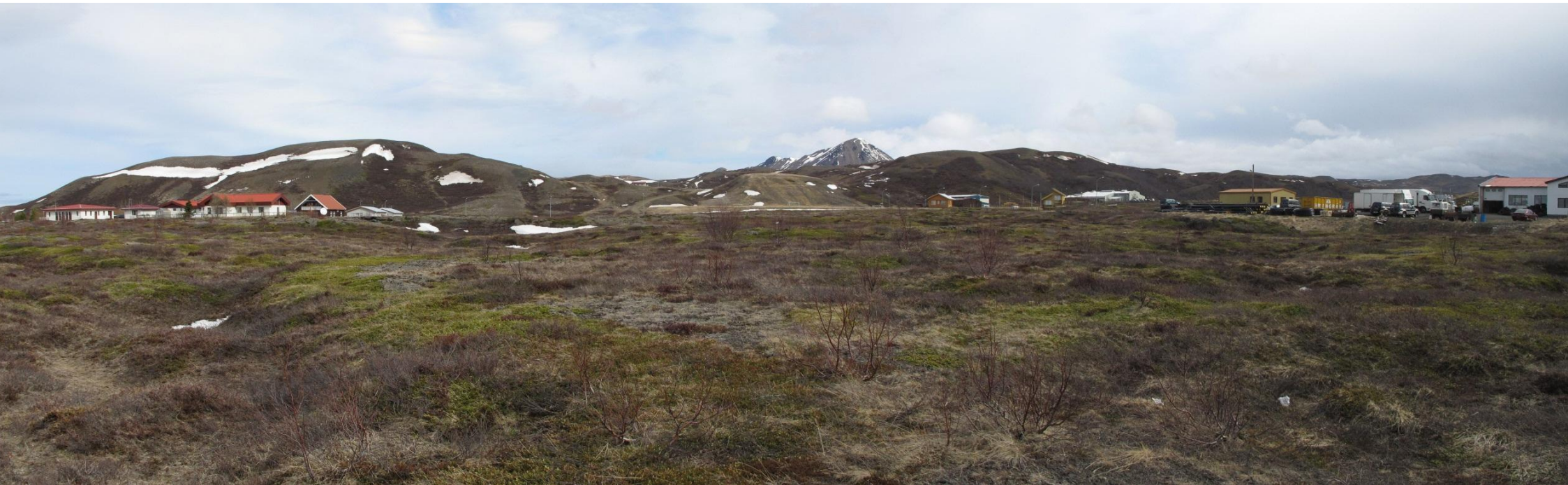
# Deiliskipulag þéttbýlis í Reykjahlíð

## Skútustaðahreppi

Greinargerð

Skipulags- og byggingarskilmálar

10. NÓVEMBER 2014



Skútustaðahreppur

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí



# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>YFIRLIT</b>	<b>2</b>
1.1	VIÐFANGSEFNI	2
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>3</b>
2.1	SKIPULAGSSVÆÐI OG STAÐHÆTTIR	3
2.2	ÁKVÆÐI Í AÐALSKIPULAGI SKÚTUSTAÐAHREPPS 2011-2023	4
2.2.1	ÍBÚÐARSVÆÐI (ÍB)	4
2.2.2	SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR (S) OG VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI(S/V)	4
2.2.3	MÍÐSVÆÐI (M)	5
2.2.4	ATHAFNASVÆÐI (A)	5
2.2.5	IÐNAÐARSVÆÐI (I)	6
2.3	MINJASKRÁ	6
2.4	NÍÐURSTÖÐUR HÚSAKÖNNUNAR	6
2.5	NÚVERANDI BYGGÐ	7
2.6	HELSTU ÁHERSLUR SKIPULAGS- OG UMHVERFISNEFNDAR	7
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAG</b>	<b>8</b>
3.1	MEGINATRÍÐI	8
3.2	BYGGÐAMYNSTUR OG LANDNOTKUN	8
3.2.1	MÍÐBÆJARLÓÐIR	8
3.2.2	LÓÐIR VIÐ HLÍÐAVEG	9
3.2.3	NÚVERANDI ÍBÚÐARBYGGÐ	9
3.2.4	NÝ ÍBÚÐARBYGGÐ	9
3.2.5	ATHAFNA- OG IÐNAÐARLÓÐIR	9
3.3	UMFERÐARSVÆÐI	10
3.3.1	NÚVERANDI GATNAKERFI	10
3.3.2	HRINGTORG	10
3.3.3	NÝJAR GÖTUR	10

3.3.4	STÍGAKERFI OG REIÐLEIÐ	10
3.3.5	UMFERÐARÖRYGGI	10
3.3.6	HLJÓÐVIST	10
<b>3.4</b>	<b>OPIN SVÆÐI</b>	<b>10</b>
3.4.1	LEIKSVÆÐI	10
3.4.2	GRÓÐUR	11
<b>3.5</b>	<b>VEITUR</b>	<b>11</b>
<b>3.6</b>	<b>FRÁVEITA</b>	<b>11</b>
<b>3.7</b>	<b>ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR</b>	<b>11</b>
<b>3.8</b>	<b>BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>SKILMÁLAR</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>ALMENN ÁKVÆÐI</b>	<b>12</b>
4.1.1	NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA	12
4.1.2	BYGGINGARREITIR	12
4.1.3	FRÁGANGUR LÓÐA	12
4.1.4	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	13
4.1.5	AÐALTEIKNINGAR	13
4.1.6	VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR	14
<b>4.2</b>	<b>MÍÐBÆJARLÓÐIR</b>	<b>14</b>
4.2.1	SKIPULAGIÐ:	14
4.2.2	BÍLASTÆÐI	14
<b>4.3</b>	<b>LÓÐIR VIÐ HLÍÐAVEG</b>	<b>14</b>
4.3.1	NÝBYGGINGAR	14
4.3.2	BÍLASTÆÐI	14
4.3.3	SORPGEYMSLUR	15
<b>4.4</b>	<b>NÚVERANDI ÍBÚÐARBYGGÐ</b>	<b>15</b>
4.4.1	VIÐBYGGINGAR	15
4.4.2	LÓÐIR FYRIR FERÐAÞJÓNUSTU	15
4.4.3	BÍLASTÆÐI	15
4.4.4	SORPGEYMSLUR	15
<b>4.5</b>	<b>NÝ ÍBÚÐARBYGGÐ</b>	<b>15</b>

4.5.1	ÍBÚÐARLÓÐIR	15
4.5.1.1	Einbýlishús (E)	16
4.5.1.2	Raðhús og parhús (R og P)	16
4.5.1.3	Sérafnotalhutar lóða	16
4.5.1.4	Sveigjanlegar lóðir	16
4.5.2	BÍLASTÆÐI	17
4.5.3	SORPGEYMSLUR	17
<b>4.6</b>	<b>ATHAFNA- OG IÐNAÐARLÓÐIR</b>	<b>18</b>
4.6.1	NÝBYGGINGAR Á ATHAFNALÓÐUM	18
4.6.2	BÍLASTÆÐI	18
4.6.3	SORPGEYMSLUR	18
<b>4.7</b>	<b>OPIN SVÆÐI</b>	<b>18</b>
4.7.1	GÖNGUSTÍGAR Í OPNU LANDI	18
<b>4.8</b>	<b>SÉRÁKVÆÐI</b>	<b>18</b>
<b>4.9</b>	<b>ATVINNUSTARFSEMI Á ÍBÚÐARLÓÐUM</b>	<b>18</b>
<b>4.10</b>	<b>SPENNISTÖÐVAR</b>	<b>19</b>
<b>4.11</b>	<b>AÐRIR SKILMÁLAR</b>	<b>19</b>
<b>4.12</b>	<b>LÓÐASKRÁ</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b><u>ÁHRIFAMAT</u></b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b><u>KYNNING OG AUGLÝSING</u></b>	<b>24</b>
6.1	AUGLÝSING	24
6.2	AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA	24
6.3	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	24
<b>7</b>	<b><u>AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA</u></b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b><u>SKÝRINGARMYNDIR</u></b>	<b>26</b>
8.1	SKILMÁLAMYNDIR	26
<b>9</b>	<b><u>UPPDRÆTTIR</u></b>	<b>27</b>
9.1	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SMÆKKAÐUR	27

<b>9.2</b>	<b>SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, SMÆKKAÐUR</b>	<b>29</b>
------------	---------------------------------------	-----------

<b>10</b>	<b><u>HEIMILDASKRÁ</u></b>	<b>31</b>
-----------	----------------------------	-----------

# 1 YFIRLIT

---

Greinargerð þessari fylgir skipulagsuppdráttur dags. 10. nóvember 2014 og skýringaruppdráttur dags. 10. nóvember 2014.

## 1.1 VIÐFANGSEFNI

Sveitarstjórn Skútustaðahrepps hefur ákveðið að láta vinna deiliskipulag austurhluta Reykjahlíðarþéttbýlis milli Hringveggar (Mývatnssveitarveggar) og Múlavegar. Á svæðinu er meginhluti íbúðarbyggðarinnar í Reykjahlíð ásamt verslunar- og þjónustubyggingum við þjóðveginn vestast. Ekki er til deiliskipulag austurhluta svæðisins. Þörf er talin fyrir samfellt og samræmt deiliskipulag alls svæðisins.

Í verkinu felst skipulag lóða og umferðarkerfis ásamt umhverfismótun og skipulag opinna svæða og stíganets. Í deiliskipulagi verða byggingarreitir afmarkaðir og teknar ákvarðanir um byggingarskilmála s.s. um nýtingu, hæðir og húsgerðir. Skipulags- og umhverfisnefnd telur brýnt að vinna deiliskipulag svæðisins til að tryggja framboð byggingarlóða og gæði búsetuumhverfis.

Lýsing skipulagsverkefnisins var gerð í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulags- og umhverfisnefnd samþykkti á fundi þann 18. júní 2012 að fela Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félagum ehf. verkefnið.

Eftirtalin skipulagsgögn liggja fyrir um skipulagssvæðið:

- Aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011-2023
- Í gildi er deiliskipulag verslunar- og þjónustulóða við þjóðveg eftir Per Christensen arkitekt (nr. 4593), samþykkt 28.6.2001, sem verður innlimað í þetta deiliskipulag.
- Gylfi Guðjónsson arkitekt gerði tillögu að deiliskipulagi íbúðarbyggðar við Múlaveg 1996 en það var ekki formlega

afgreitt. Sumarhús við Múlaveg standa skv. bráðabirgðaskipulagi Gylfa frá sama tíma sem þó var ekki formlega samþykkt.

- Per Christensen arkitekt gerði tillögu að deiliskipulagi nýrrar íbúðarbyggðar austan núverandi byggðar 2007 en það var ekki afgangi.
- Teikningar/mæliblöð frá ýmsum aðilum eru til af gatnakerfi og hluta lóðamarka í íbúðarbyggðinni en ekkert formlegt deiliskipulag.

Hvorki friðlýst svæði né svæði á náttúruinjasrá eru innan skipulagssvæðis. Skipulagssvæðið allt stendur á eldhrauni sem nýtur sérstakar verndar og skal forðast röskun þess eins og kostur er skv. 37.gr. laga um náttúruvernd nr. 44/1999.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006 þar sem í því verða ekki skilgreindar heimildir til framkvæmda sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Engin hús á svæðinu falla undir lög um húsafriðun. Þar sem um er að ræða skipulag þegar byggðs svæðis hefur verið gerð húsakönnun sbr. gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þar er lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Sjá kafla 2.4.

Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 er breytt til samræmis við tillögu að deiliskipulagi svæðisins. Breytingin felst í því að svæði 122-S/V verður breytt úr blöndu stofnana- og verslunarsvæðis í íbúðarbyggð (122-Íb). Svæði 122 var á síðari stigum deiliskipulagsvinnunnar fellt út úr skipulagssvæðinu.

Deiliskipulag verslunar- og þjónustulóða við þjóðveg, samþykkt 28.6.2001, er fellt óbreytt inn í deiliskipulag þetta og er upphaflegur skipulagsuppdráttur felldur úr gildi.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐI OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er um 23,6 ha að flatarmáli og afmarkast af Múlavegi til austurs, hringvegi til suðurs og vesturs og Hlíðavegi og brekkurótum til norðurs. Í heild eru nú 59 íbúðarlóðir á svæðinu og sex lóðir fyrir þjónustu, verslun og iðnað. Nokkur íbúðarhúsanna eru nú nýtt fyrir þjónustustofnanir og fyrirtæki s.s. pósthús, heilsugæslu og gistiheimili.

Byggðin við Reykjahlíð stendur á grónu eldhrauni. Náttúruleg gróðurþekja hraunsins er á mestum hluta opinna svæða en eðli málsins samkvæmt standa hús og götur á uppfyllingu ofan á hrauninu. Landi hallar frá austri niður að vatninu til vesturs og er hæðarmunur á svæðinu um níu metrar.

Sprungur liggja norðan skipulagssvæðisins skv. jarðfræðikorti frá ÍSOR. Stefna þeirra er N-S og er hugsanlegt að þær nái inn á skipulagssvæðið (undir hrauninu). Ber að rannsaka nýja húsgrunna með hliðsjón af því.

Milli þjóðvegjar og Helluhrauns er Sauðahellir undir hluta svæðisins. Hann var nýttur sem fjárskýli fyrir á tímum. Sauðahellir er skrásettur í minjaskrá, sbr. kafla 2.3 hér á eftir. Varast verður rask á hellinum í samræmi við stefnu í aðalskipulagi og ákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar (3. gr.). Hellirinn er á opnu landi sem skilgreint er í aðalskipulagi sem miðsvæði og getur komið til þess að hluti svæðisins verði nýtt sem byggingarland síðar þegar ítarlegri upplýsingar liggja fyrir um stærð og umfang hellisins.

Norðan við Hlíðaveg er Hvíthellir. Í aðalskipulagi hefur þess verið gætt að afmarka ekki landnotkunarsvæði ofan á hellinum.

Stefnt er að kortlagningu hellanna (Sauðahellis og Hvíthellis).

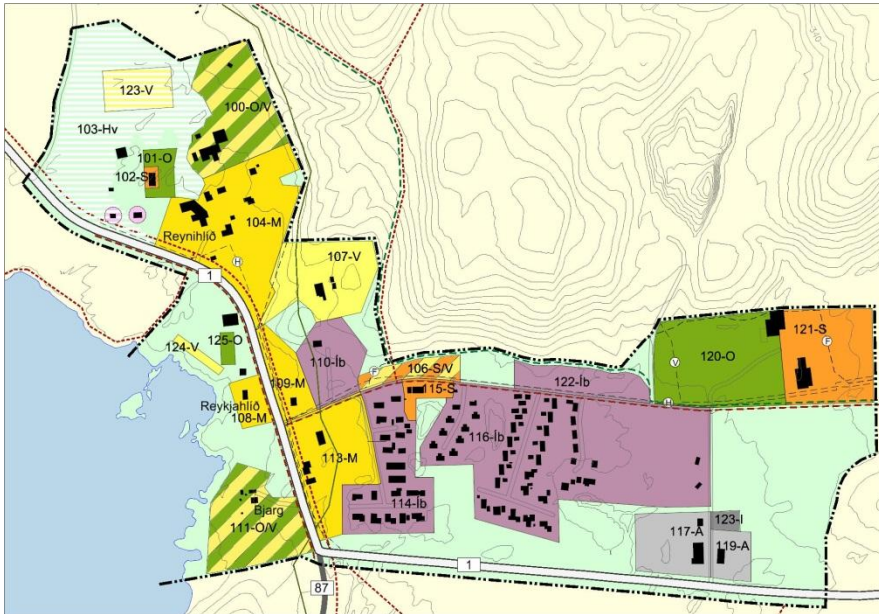
Á suðausturhluta skipulagssvæðisins er jarðfall sem er nokkuð stórt en grunnt og gróið. Nýjar lóðir eru lagaðar að jarðfallinu og þess gætt að því verði ekki raskað.

Í gildi eru leigusamningur sveitarfélagsins og landeigenda um land úr Reykjahlíðarlandi, dags. 20. febrúar 1969, þar sem segir í 2. grein „að lóðir norðan Hlíðarvegjar, og þá sérstaklega sex vestustu lóðirnar, skuli ekki byggðar fyrir en aðrar lóðir eru fullbyggðar“. Ákvæði samningsins hefur áhrif á áfangaröð uppbyggingar.



1. Mynd Afmörkun skipulagssvæðis.

## 2.2 ÁKVÆÐI Í AÐALSKIPULAGI SKÚTUSTAÐAHREPPS 2011-2023



2. Mynd Skipulagssvæðið og nágrenni þess á þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Skútustaðahrepps 2011-2023. Mynd er af breyttu skipulagi sem auglýst er samhliða deiliskipulagi þessu.

Meginhluti deiliskipulagssvæðisins er skilgreindur sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi Skútustaðahrepps, svæði 114-Íb og 116-Íb. Við vesturmörk, við hringveg, er miðsvæði 113-M. Svæði 115-S fyrir þjónustustofnanir er sunnan við Hlíðaveg en blandað svæði fyrir verslun, þjónustu og þjónustustofnanir á reit 106-S/V norðan við Hlíðaveg. Í suðausturhorni eru athafnasvæði 117-A og 119-A og iðnaðarsvæði 123-I við Múlaveg.

Reit 122, norðan Hlíðavegar, verður breytt úr svæði fyrir verslun þjónustu og þjónustustofnanir í íbúðarsvæði samhliða deiliskipulagi þessu. Reiturinn er utan deiliskipulagssvæðisins.

Eftirfarandi ákvæði eru í Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 um landnotkunarreitina:

### 2.2.1 ÍBÚÐARSVÆÐI (ÍB)

„Íbúðarsvæði (Íb) eru einungis í Reykjahlíð og á Skútustöðum. Á núverandi íbúðarsvæðum er allmargar óbyggðar lóðir, sem nærtækt er að nýta fyrir þær íbúðarbyggingar, sem þörf verður fyrir á næstu árum. Miðað er við að íbúðir verði fyrst og fremst í sérbýlishúsum, einbýlis-, rað- og parhúsum. Þéttleiki íbúðarbyggðar verði á bilinu 8-12 íb/ha og skal hann nánar skilgreindur í deiliskipulagi viðkomandi reita. Ný byggð skal eftir því sem við á taka mið af yfirbragði aðliggjandi byggðar.

Í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar er talsvert svigrúm fyrir aðra starfsemi innan íbúðarsvæða, svo fremi sem uppfylltar eru þær kröfur, sem þar eru settar. Ekki þarf að gera grein fyrir slíkri starfsemi í aðalskipulagi en skilgreina skal hana í deiliskipulagi eða með grenndarkynningum eftir því sem við á. Blanda íbúðarbyggðar og atvinnustarfsemi er æskileg að vissu marki og getur blönduð byggð haft eftirsóknarverða eiginleika.“

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
114-Íb	2,7 ha	Reykjahlíð	Fullbyggt	Óbreytt
116-Íb	9,5 ha	Reykjahlíð	Meginhluti íbúðarbyggðarinnar. Byggt að hluta (42 íbúðir).	Lágreist byggð einbýlis- og parhúsa. Áætlaður þéttleiki: Um 8 íb/ha. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

### 2.2.2 SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR (S) OG VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI(S/V)

„Á svæðum fyrir verslun og þjónustu utan þéttbýlis getur t.d. verið ferðaþjónusta, hótél, ráðstefnusetur, umfangsmikil veitingaþjónusta og bensinstöðvar.“

„Svæði fyrir verslun og þjónustu eru fyrst og fremst í Reykjahlíð og á Skútustöðum [...] í Reykjahlíð er svæði upp með Hlíðarvegi norðanverðum

þar sem gert er ráð fyrir þjónustustofnunum ásamt verslun og þjónustu (106-S/V). Þar er einkum litið í húsnæðis og þjónustu fyrir aldraða og aðra starfsemi.”

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
106-S/V	0,6 ha	Meðfram Hlíðavegi að norðanverðu	Blönduð landnotkun. Óskipulagt, óbyggt. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Allt að tveggja hæða byggð að Hlíðavegi. Heilsugæslustöð, þjónustuíbúðir fyrir aldraða og aðrar stofnanir eða þjónustustarfsemi. N: 0,4. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
115-S	0,4 ha	Sunnanvert við Hlíðaveg	Hreppsskrifst. og fl. Byggt að hluta	Uppbygging skv. deiliskipulagi.

### 2.2.3 MIÐSVÆÐI (M)

„Tilgangurinn [með miðsvæðinu] er að þar þróist og vaxi fram áhugaverð bæjarmynd og eftirsóknarvert umhverfi með áherslu á ferðaþjónustu.”

„Svæði 113-M er ætlað almennri miðbæjarstarfsemi [...] Bílastæðakrafa á lóðum miðsvæðisins skal taka mið af mögulegri samnýtingu bílastæða milli lóða og svæða. Þess skal gætt eftir því sem kostur er að bílastæði verði ekki ráðandi umhverfispáttur í bæjarumhverfinu.”

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
113-M	2,6 ha	Reykjahlíð. Austan þjóðveggar	Deiliskipulag liggur aðeins fyrir á hluta svæðisins.	Stofnanir, verslun og önnur þjónustustarfsemi. Hámarksnýtingarhlutfall, N: 0,2. Lágrest byggð. Uppbygging skv. deiliskipul.

### 2.2.4 ATHAFNASVÆÐI (A)

Í e. lið greinar 6.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um athafnasvæði:

Athafnasvæði: „Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.”

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
117-A	1,4 ha	Austast í þéttbýli Reykjahlíðar norðan þjóðveggar nr.1	Byggt að hluta. Deiliskipulag liggur ekki fyrir	Hámarksnýtingarhlutfall, N: 0,5. Uppbygging skv. deiliskipulagi
119- A	0,6	Austast í þéttbýli Reykjahlíðar norðan þjóðveggar nr.1	Byggt að hluta til. Deiliskipulag liggur ekki fyrir	Hámarksnýtingarhlutfall, N: 0,5. Uppbygging skv. deiliskipulagi



### 2.2.5 IÐNAÐARSVÆÐI (I)

Í f. lið greinar 6.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um iðnaðarsvæði:

*Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunar- miðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.*

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
123-I	0,2	Við Múlaveg í Reykjahlíð	Gámasvæði. Móttaka fyrir flokkað sorp.	Án bygginga. Uppbygging og aðstaða skv. deiliskipulagi.

### 2.3 MINJASKRÁ

Fornleifaskráning á svæðinu var unnin sumarið 1999 af Fornleifastofnun Íslands. Innan skipulagssvæðis eru skráðir tveir minjastaðir. Annar er Sauðahellir, sem verður varðveittur, en hinn er heimild um leið að Sauðahelli sem ekki er vitað hvar liggur en gæti verið einn þeirra slóða sem nú liggja um svæðið.

- **SP-208:068** *Sauðahellir* hellir fjárskýli
- **SP-208:070** *Helliströð* heimild um leið<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Birna Lárusdóttir, 2000.

### 2.4 NIÐURSTÖÐUR HÚSAKÖNNUNAR



3. Mynd Heildir samstæðra húsa við Lynghraun og Skútahraun eru merktar með grænu. Rauðar rúnir tákna skráða minjastaði.

Engin friðuð hús eru á svæðinu. Í húsakönnun er ekki lagt til að vernda einstök hús. Tvær heildir svipaðra húsa við Lynghraun og Skútahraun þykja varðveisluverðar sem heildir. Ekki er talin þörf á hverfisverndar- ákvæðum um svæðin en sjálfsagt að beina þeim tilmælum til eigenda og sveitastjórnar að gæta þess að halda í einkenni þeirra við hugsanlegar breytingar.

## 2.5 NÚVERANDI BYGGÐ

Svæðið byggðist upp að mestu á árunum 1958-1984. Eftir það hægðist á uppbyggingu íbúðarhúsa á svæðinu en fjögur ný íbúðarhús hafa verið byggð frá þeim tíma.

Svæðið einkennist af lágreistum, einnar hæðar einbýlishúsum. Tvær götur bera merki þess tíma þegar götur voru byggðar sem ein heild og öll hús nánast eins. Þessar götur eru Lynghraun, þar sem reist voru bráðabirgðahús fyrir starfsmenn Kísiliðjunnar eftir teikningum Bárðar Daníelssonar arkitekts og verkfræðings, og Skútahraun en þar voru tíu hús byggð eftir sömu teikningu Manfreðs Vilhjálmssonar og Þorvalds S. Þorvaldssonar arkitekta sem starfsmannahús Kröfluvirkjunar.

Elsta húsið á svæðinu er gamla kaupfélagshúsið. Það var reist sumarið 1958 af Kaupfélagi Þingeyinga sem verslunarútibú í Reykjavíð. Húsið, sem nú kallast Mývatnsstofa, stendur við Þjóðveginn og er rekið sem móttaka fyrir ferðamenn.

## 2.6 HELSTU ÁHERSLUR SKIPULAGS- OG UMHVERFISNEFNDAR

Skipulags- og umhverfisnefnd leggur áherslu á eftirtalin atriði við gerð deiliskipulagsins:

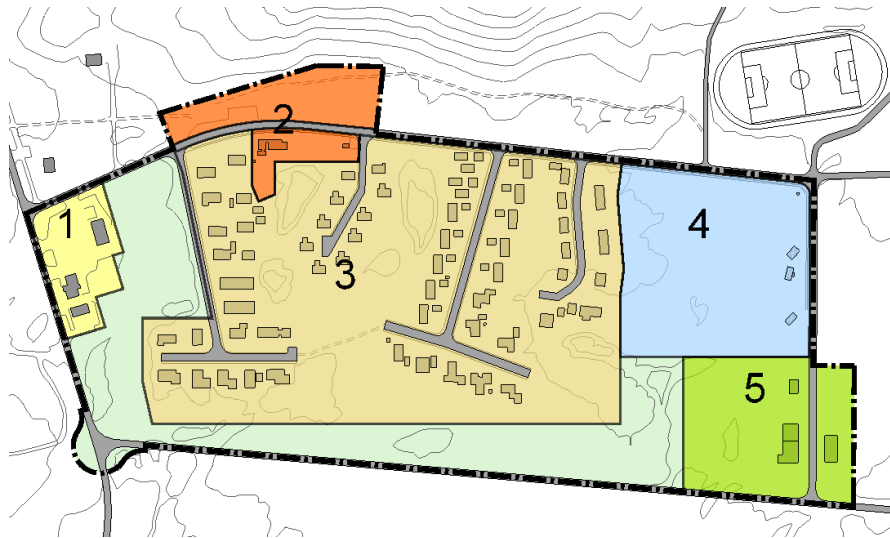
1. Að efla íbúðarbyggð með þéttum íbúðakjarna og nægu framboði fjölbreyttra lóða.
2. Að setja skilmála um atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð.
3. Að styrkja verslun meðfram Þjóðvegi og að mynda verslunar- og þjónustugötu við Hlíðaveg.
4. Að vernda sérstakar jarðmyndanir og hella.
5. Að bæta göngustíga innan svæðisins.
6. Skapa forsendur til þess að flytja þjónustustofnanir úr íbúðargötum.

## 3 DEILISKIPULAG

### 3.1 MEGINATRIÐI

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir íbúðarbyggð auk helstu þjónustu s.s. leikskóla, stjórnslu, heilbrigðisþjónustu og verslunum. Athafna- og iðnaðarsvæði er í austurjaðri svæðisins.

Lagt er til að ný íbúðarbyggð verði lágrest í samræmi við yfirbragð núverandi byggðar (sjá húsakönnun). Norðan Hlíðavegar, í brekkurót hlíðarinnar er þó gert ráð fyrir tveggja hæða húsum og á athafnasvæðum eru hús stærri.



4. Mynd Svæðaskipting og megin ákvæðamörk.

Fjallað verður um lóðir og ákvæði þeirra eftir svæðum:

1. Miðbæjarlóðir (óbreytt ákvæði frá deiliskipulagi samp. 2001)
2. Lóðir við Hlíðaveg
3. Núverandi íbúðarbyggð
4. Ný íbúðarbyggð
5. Athafna- og iðnaðarlóðir

### 3.2 BYGGÐAMYNSTUR OG LANDNOTKUN

#### 3.2.1 MIÐBÆJARLÓÐIR

Miðbæjarlóðirnar eru á skilgreindu miðsvæði (113 M) á aðalskipulagi og þar er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem þjónar sveitarfélaginu öllu, aðliggjandi byggðarlögum og ferðafólki.

Gildandi deiliskipulag er innlimað í deiliskipulag þetta án breytinga. Jafnframt fellur úr gildi skipulagsuppráttur sem samþykktur var í sveitarstjórn Skútustaðahrepps 28.6.2001. Skipulagslínur eldra skipulags eru færðar óbreyttar inn á nýjan skipulagsupprátt. Tölulegar upplýsingar eru færðar inn í töflur og yfirlit í greinargerð þessari. Eftirfarandi greinargerð á skipulagsupprættinum frá 2001 heldur gildi sínu:

(Staðhátalýsing greinargerðar er felld út þar sem hún á ekki við lengur og snertir ekki skipulagsákvæði).

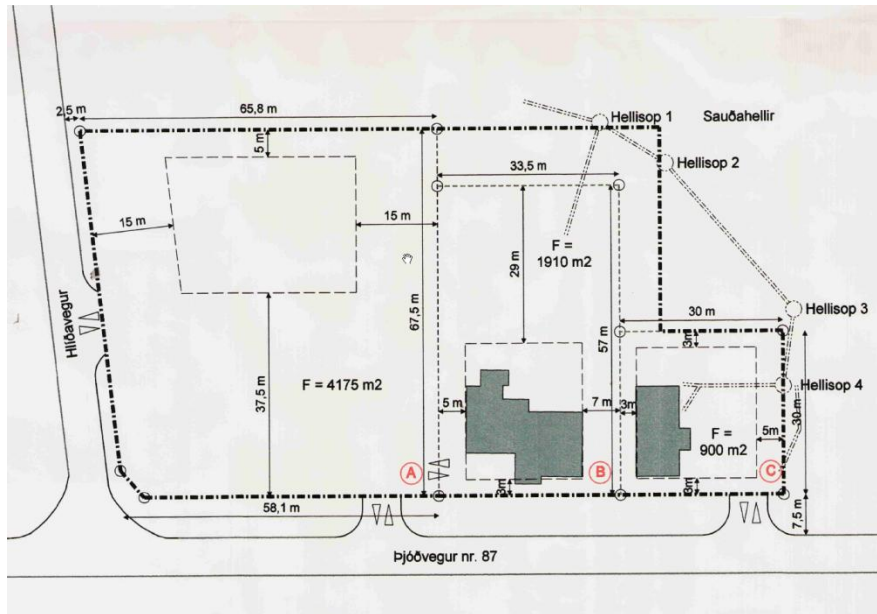
#### Markmið skipulagsins:

Markmið skipulagsins er að gera mögulegt að byggja verslunar- og þjónustumiðstöð fyrir íbúa svæðisins svo og ferðamenn sem heimsækja Mývatnssveit, einnig að skilgreina þær lóðir sem fyrir eru á svæðinu og nýtingu þeirra.

Skilmálar deiliskipulagsins eru tilgreindir í kafla 4.2.

Sunnan og austan lóðanna að Helluhrauni er opið óbyggt svæði, sem er hluti miðsvæðis aðalskipulagsins. Hugsanleg breyting á landnotkun og nýtingu svæðisins skal skilgreind með formlegri breytingu á deiliskipulagi

Þessu. Stefnt er að nánari rannsókn á umfangi og gerð Sauðahellis og er sú rannsókn ein af forsendum breytinga á deiliskipulaginu.



5. Mynd Deiliskipulag verslunar- og þjónustulóða frá 2001.

### 3.2.2 LÓÐIR VIÐ HLÍÐAVEG

Gert er ráð fyrir þrem nýjum lóðum fyrir verslun og þjónustustofnanir ofan Hlíðarvegjar og einni nýrri lóð fyrir þjónustustofnun sunnan hans. Á svæðinu er leikskóli og skrifstofa hreppsins. Byggingar verða ein til tvær hæðir. Á svæðinu verður unnt að byggja t.d. stofnanir á borð við heilsugæslustöð, pósthús, apótek og þjónustuíbúðir.

Miðað er við að bílastæði við Hlíðaveg verði hornrétt á götuna og utan lóða. Sveitarstjórn mun setja reglur um kostnaðarpáttöku við gerð þeirra bílastæða, sem verða hluti götunnar.

Fyrir er á reitnum spennistöð sem fær skilgreinda lóð.

### 3.2.3 NÚVERANDI ÍBÚÐARBYGGÐ

Svæðið er sem næst fullmótað og fullbyggt íbúðarhverfi. Þar er starfrækt ýmis þjónusta sem stefnt er að flytji á miðbæjarlóðir eða á lóðir við Hlíðarveg með tímanum. Tvær ferðaþjónustulóðir eru innan svæðisins. Miðað er við að hluti opna svæðisins vestan Helluhrauns tilheyrri svæðinu. Þar gæti komið til frekari uppbyggingar ef könnun á Sauðahelli gefur tilefni til. Slíkt yrði gert með formlegri breytingu á deiliskipulagi.

Núverandi íbúðarbyggð er í fjórum botnlangagötum. Húsin eru fyrst og fremst einnar hæðar einbýlishús en einnig eru þar rað- og parhús.

### 3.2.4 NÝ ÍBÚÐARBYGGÐ

18 lóðir fyrir einnar hæðar einbýlishús, parhús og raðhús með 35 íbúðum. Gert er ráð fyrir ákveðnum sveigjanleika t.d. með misstórum raðhúsa-íbúðum til þess að mæta ólíkum þörfum. Íbúðafjöldi getur verið á bilinu 31 til 41 íbúð.

Farið verður með frávík frá samþykktu deiliskipulagi sem óverulega breytingu á deiliskipulagi í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Á svæðinu er lóð fyrir spennistöð.

### 3.2.5 ATHAFNA- OG IÐNAÐARLÓÐIR

Á athafnasvæði eru skilgreindar sex lóðir. Þrjár eru þegar byggðar og eru lóðamörk aðlöguð nýju skipulagi. Núverandi gámasvæði er á skilgreindri iðnaðarlóð. Gert er ráð fyrir tveimur nýjum byggingum á athafnalóðum vestan Múlavegar.

Tvær byggingar snúa gafli að þjóðvegi. Lóðir þeirra eru stórar og því er gert ráð fyrir að baka til verði athafna- og geymslusvæði. Til að bæta ásýnd að svæðinu er gert ráð fyrir vegg eða jarðvegsmön á lóðamörkum meðfram þjóðvegi.

### **3.3 UMFERÐARSVÆÐI**

#### **3.3.1 NÚVERANDI GATNAKERFI**

Skipulagssvæðið afmarkast af þjóðvegi 1 til vesturs og suðurs. Tvær safngötur tengjast inn á þjóðveg, Hlíðavegur og Múlavegur sem mynda hringleið um hverfið ásamt þjóðvegi.

Verslunar- og þjónustubyggingar munu standa við vesturhluta Hlíðavegar með bílastæðum hornrétt á götu.

Inn af Hlíðavegi ganga fjórar botnlangagötur með núverandi íbúðarhúsum, þ.e. Helluhraun, Lynghraun, Skútahraun og Birkihraun.

Við Múlaveg verða íbúðarhús en athafna- og iðnaðarlóðir eru syðst í götunni.

#### **3.3.2 HRINGTORG**

Gert er ráð fyrir að á gatnamótum Hringvegar (1) og Mývatnssveitarvegar (848) við Reykjahlíð geti komið hringtorg. Er það sýnt á uppdrætti til skýringar. Útfærsla þess verður unnin í samráði við Vegagerðina og verður farið með hana sem óverulega breytingu á deiliskipulaginu ef ástæða þykir til.

#### **3.3.3 NÝJAR GÖTUR**

Gert er ráð fyrir tveimur nýjum götum í deiliskipulaginu, íbúðargötu A, U-laga götu frá Hlíðavegi austast í íbúðarbyggðinni og götu B að athafnalóðum vestan Múlavegar.

#### **3.3.4 STÍGAKERFI OG REIÐLEIÐ**

Gangstéttar eru meðfram götum allt frá 1,2 m á breidd í íbúðargötum og upp í 3 m við verslunarhúsnæði. Meginönguleið verður norðan Hlíðavegar í átt að skóla og áfangastöðum utan þéttbýlis.

Gert er ráð fyrir stígum yfir opin svæði milli hverfishluta til að bæta aðgengi og draga úr slóðamyndun í hrauninu.

Útivistarstígur og reiðleið liggur í brekkurótinni norðan Hlíðavegar í átt að íþróttasvæði, sundlaug og skóla.

#### **3.3.5 UMFERÐARÖRYGGI**

Miðað er við 50 km/klst hámarkshraða á Austurlandsvegi (sunnan skipulagssvæðisins) og 30 km/klst hámarkshraða innan þéttbýlisins, þar á meðal á Hraunvegi milli hringtorga (vestan skipulagssvæðisins).

#### **3.3.6 HLIÓÐVIST**

Ekki er gert ráð fyrir hljóðmönnum meðfram aðliggjandi þjóðvegum þar sem slík mannvirki hefðu mjög neikvæð áhrif á umhverfi og bæjarmynd Reykjahlíðar. Ef mælingar á hljóðmengun gefa tilefni til skulu mótvægis-aðgerðir beinast að viðkomandi byggingum. Þær geta falist í hljóðeinangrandi gleri, útloftunarmöguleikum öðrum en opnanlegum gluggum, sem snúa að umferðinni, og/eða girðingu á lóðamörkum.

### **3.4 OPIN SVÆÐI**

Núverandi byggð stendur á grónu eldhrauni og eru opin svæði á milli íbúðagatna þar sem ósnert hraunið nýtur sín. Við afmörkun nýrra lóða var tillit tekið til þeirra jarðmyndana sem eru á svæðinu s.s. Hvíthellis (norðan Hlíðavegar) og jarðfalls sunnan við nýju byggðina. Þessi svæði ásamt Sauðahelli skulu haldast öröskuð og tekið skal tillit til þeirra við landmótun og frágang aðliggjandi lóða og leiksvæða.

Við Sauðahelli er opið svæði til dvalar og útiveru. Það er í beinum tengslum við Mývatnsstofu, verslun og þjónustu á reitnum. Svæðið verður gert aðgengilegt með stígum auk þess sem mótað verður dvalarsvæði með bekkjum, borðum, sorptunnum og upplýsingaskiltum. Gengið skal frá opi í Sauðahelli svo það þoli umgang ferðamanna.

#### **3.4.1 LEIKSVÆÐI**

Gert er ráð fyrir tveim litlum grenndarvöllum innan skipulagssvæðisins. Vanda skal frágang þeirra og skulu þeir útfærðir með tilliti til þess viðkvæma umhverfis sem þeir eru staðsettir í með viðeigandi búnaði, fyrirferðarlitlum leiktækjum í mildum litum og setbekkjum. Ekki verður að

öðru leiti fjallað um frágang, útfærslu og búnað vallanna í deiliskipulagi þessu.

### 3.4.2 GRÓÐUR

Meðfram verslunar- og þjónustusvæði á Hlíðavegi er gert ráð fyrir götutrjám. Þau gefa svæðinu hlýlegt viðmót og milda ásýnd á byggingar. Lagt er til að plantað verði reyni- eða birkitrjám.

Við Birkihraun er gert ráð fyrir trjá-/runnagróðri að vestanverðu þar sem hús standa fram við götu. Bílastæði eru samsíða götu á milli gróðureyja.

### 3.5 VEITUR

Sveitarfélagið rekur Hitaveitu Reykjahlíðar sem sér byggðinni fyrir heitu vatni. Breyta þarf legu hitaveitulagnar norðan Hlíðavegar vegna nýrra bygginga þar. Rarik sér um dreifingu og sölu á rafmagni. Rafstrengir eru lagðir í jörðu.

Lagnir veitukerfa (vatnsveitu-, rafmagnsveitu- og fjarskiptakerfa) verða undir götum og stígum. Lagnir verða ekki sýndar á skipulagsuppdrætti nema þar sem þær liggja um lóðir eða opin svæði.

### 3.6 FRÁVEITA

Núverandi rotþrær eru merktar á uppdrátt. Gert er ráð fyrir að í endurnýjuðu fráveitukerfi verði hreinsun ítarlegri en tveggja þrepa og í samræmi við reglugerð um fráveitu og skólþ og 24. gr. reglugerðar um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu.

Bráðabirgðarotþró fyrir nýja íbúðarbyggð verður norðan Hlíðavegar. Miðað er við að lögð verði stofnlögn/safnlögn fráveitu undir Hlíðaveg til vesturs. Hugsanlegt er að nýta núverandi rotþrær sem safnþrær. Skólpi verður þá dælt frá safnþróum upp í safnlögnina sem leiðir að hreinsistöð. Hreinsistöð verður utan skipulagssvæðisins. Við hönnun fráveitukerfis verður leitast við að sameina og fækka rotþróum/safnþróum til þess að fækka dælustöðvum.

Ekki liggur fyrir heildaráætlun um endurbætur og frekari uppbyggingu fráveitu í Reykjahlíð. Nauðsynlegt er að slík áætlun verði unnin þannig að hreinsistöð geti tekið við fráveitu frá skipulagssvæðinu öllu og nærliggjandi byggð ofan og neðan Hraunvegjar.

### 3.7 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis bæði hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Viðbyggingar skulu falla að gerð og stíl viðkomandi húss.

Byggingarfulltrúi skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur hann hafnað umsókn telji hann hana ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur byggingarfulltrúi leitað álits annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

### 3.8 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á aðalskipulagi samhliða gerð deiliskipulagsins þannig að reitur 122-S/V verður íbúðarbyggð, 122-Íb. Uppi voru áform un nýtingu reits 122 í drögum að deiliskipulag en fallið er frá þeim áformum og svæðið felld út úr deiliskipulaginu (verður utan skipulagsmarka).

## 4 SKILMÁLAR

---

### 4.1 ALMENN ÁKVÆÐI

Skilmálar þessir taka til allra bygginga á svæðinu og frágangs lóða.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.7. Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir landhæð. Mænisstefna er skilgreind á uppdrætti.

Þörf getur orðið fyrir hljóðvarnir innan lóða eða í byggingum vegna umferðarhávaða frá aðliggjandi þjóðvegum þar sem ekki er gert ráð fyrir hljóðmönnum meðfram þeim sbr. kafla 3.3.6.

#### 4.1.1 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Nýting lóða er skilgreind með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall miðast við hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga og byggingahluta í lokunarflokki A (sbr. ÍST 50:1998) á viðkomandi lóð og flatarmáls lóðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóð fæst með því að margfalda lóðarstærð með nýtingarhlutfalli. Dæmi:  $N=0,35$ , lóð  $750 \text{ m}^2$ ; hámarksbyggingarmagn er  $750 \times 0,35 = 262,5 \text{ m}^2$ .

Tilgreindur er fjöldi íbúða á hverri lóð. Á einbýlishúsalóðum og hverjum lóðarhluta rað- og parhúsa má einungis vera ein íbúð. Ef gerð er aukaíbúð („kynslóðaíbúð“) skal hún vera hluti meginíbúðarinnar og er óheimilt að skilja hana frá aðaleigninni sem sjálfstæða eign.

Hver lóð með byggingarreit er merkt með einkennisstöfum sem tákna húsgerð og hæðafjölda á skipulagsuppdrætti. E = einbýlishús, R = raðhús, P = parhús, V = verslun og þjónusta, Þ=þjónustustofnanir og A = athafna-starfsemi. Rómverskar tölur tákna hæðafjölda.

Ákvæði um nýtingarhlutfall og hússtærðir og -form verða í köflum 4.2 - 4.7. Auk þess er nýtingarhlutfall einstakra lóða tilgreind í kafla 4.13 lóða-/húsaskrá.

#### 4.1.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitir og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinsteypt hús samanber gr. 75.1, lið b í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir nema gerður verði eldvarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsagerða að stórum útsýnisgluggum verði ekki komið fyrir á göflum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

#### 4.1.3 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarhæð á lóðamörkum fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum.



6. Mynd Mögulegur frágangur á lóðamörkum þar sem hæðarmunur er á milli lóða.

Leitast skal við að nýta þá náttúrulegu kosti sem fyrir eru á lóðum, s.s. hraunmyndanir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti húsaönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum. Ekki er talin þörf á að girða að opnu svæði.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „*Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjálts skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.*”

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæli- og hæðarblaði.

#### 4.1.4 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæli- og hæðarblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

#### 4.1.5 AÐALTEIKNINGAR

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymsla skal sýna á aðalteikningu.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi.. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).



#### 4.1.6 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

## 4.2 MIÐBÆJARLÓÐIR<sup>2</sup>

### 4.2.1 SKIPULAGIÐ:

Lóðir á skipulagssvæðinu eru þrjár:

#### Lóð A (4.175 m<sup>2</sup>) [Hraunvegur 10]

Byggingarreitur er á austurhluta lóðarinnar í 5 m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Nýtingarhlutfall á lóð má ekki vera meira en 0,10.

#### Lóð B (1.910 m<sup>2</sup>) [Hraunvegur 8]

Lóðin er 33,5 m breið og nær 57 m inn á svæðið. Auk þess hefur lóðin 90 m<sup>2</sup> af sameiginlegu bílastæði á lóð A.

Byggingarreitur er á vesturhluta lóðarinnar, 3 m frá lóðarmörkum.

#### Lóð C (900 m<sup>2</sup>) [Hraunvegur 6]

Lóðin er 30 m breið og nær 30 m inn á svæðið.

Byggingarreitur er 3 m frá lóðarmörkum nema til suðurs þar sem fjarlægðin er 5 m frá lóðarmörkum. Nýtingarhlutfall má ekki vera meira en 0,20.

Byggingar á lóðunum skulu vera á einni hæð.

Ekki má framkvæma neitt á lóðunum sem getur valdið spjöllum á Sauðahelli nema til komi leyfi Fornleifaverndar ríkisins [Minjastofnunar Íslands].

<sup>2</sup> Ákvæði óbreytt frá deiliskipulagi sem samþykkt var 28.6.2001.

### 4.2.2 BÍLASTÆÐI

Fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> í húsnæði á a.m.k. að vera 1 bílastæði, sérmerkja þarf bílastæði fyrir fatlaða.

## 4.3 LÓÐIR VIÐ HLÍÐAVEG

### 4.3.1 NÝBYGGINGAR

Þrjár byggingarreitir eru norðan Hlíðavegar fyrir nýbyggingar, 1-2 hæða. Einn byggingarreitur er sunnan Hlíðavegar fyrir nýbyggingu og skal hún vera einnar hæðar. Mögulegt er að byggja tengibyggingu á milli Hlíðavegar 6 og 8, skal viðbygging samræmast þeim byggingum sem fyrir eru. Leyfilegt er að byggja fleiri en eina byggingu innan hvers byggingarreits. Bundin byggingarlína snýr að veginum og skal framhlið húsa vera samsíða henni að hluta eða öllu leyti.

Nýtingarhlutfall byggingarreita er á bilinu 0,25-0,7 (sjá lóðaskrá í kafla 4.13).

Þakhalli skal vera á bilinu 14°-22°. Hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu er 8,8 m fyrir tvær hæðir en 5,4 fyrir eina hæð. Byggingar skulu vera með mænispaki. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði.

Bent er á kafla 3.6 um almennar gæðakröfur varðandi hönnun húsa.

### 4.3.2 BÍLASTÆÐI

Miðað er við að bílastæði við Hlíðaveg verði hornrétt á götuna og utan lóða að norðanverðu. Fjöldi bílastæða miðast við stærð bygginga um 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup>. Áætluð eru 52 stæði samtals við götu, utan lóða. Ef fullnýta á uppgefið nýtingarhlutfall skal gera ráð fyrir fleiri bílastæðum innan lóða. Tekið skal mið af ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi fjölda stæða fyrir hreyfihamlaða.

Ganga skal frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Sveitarstjórn mun setja reglur um kostnaðarpátttöku lóðarhafa við gerð þeirra bílastæða, sem verða hluti götunnar.

#### **4.3.3 SORPGEYMSLUR**

Meta skal stærð og fjölda sorpíláta og sorpgeymslna út frá starfsemi.

Þar sem talin er þörf á sérstökum sorpgámum, skal staðsetning, stærð og frágangur þeirra sýndur sérstaklega á aðaluppdráttum.

### **4.4 NÚVERANDI ÍBÚÐARBYGGÐ**

#### **4.4.1 VIÐBYGGINGAR**

Leyfilegt er að byggja við núverandi hús innan byggingarreits. Skulu viðbyggingar samræmast byggingum sem fyrir eru. Byggingar þurfa ekki að vera sambyggðar t.d. geta bílskúrar verið stakstæðir. Nýtingarhlutfall lóða er á bilinu 0,25-0,5 (sjá lóðaskrá í kafla 4.13).

Þakgerð, þakhalli, veggshæð og hámarkshæð bygginga skal taka mið af núverandi byggingum á hverri lóð. Við endurnýjun bygginga (niðurrif og nýbyggingu) skulu þessi atriði miðast við nánasta umhverfi.

Við Birkihraun 1-3 og 5-7 eru viðbyggingarmöguleikar. Við nr. 1 og 5 er hugsanlegt að viðbygging verði sjálfstæð íbúð.

Verði parhúsum breytt í raðhús skal afmarka hverri íbúð sérafnotahluta lóðar. Við afmörkun skal tryggja aðgang að öllum bakhlutum lóða frá götu með sameiginlegum afnotahluta.

Bent er á kafla 3.6 um almennar gæðakröfur.

#### **4.4.2 LÓÐIR FYRIR FERÐAÞJÓNUSTU**

Lóðir Helluhrauns 7, 7a, 8, 8a og 9 eru skilgreindar fyrir ferðaþjónustu. Þar er heimilt að reka gistiheimili. Þar sem lóðirnar eru hluti íbúðarhverfis verður heimilt að breyta þeim í íbúðarlóðir með óverulegri breytingu á

deiliskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga þar sem slík breyting er jákvæð gagnvart nágrönnum.

#### **4.4.3 BÍLASTÆÐI**

Bílastæði eru innan lóða. Tvö stæði eru fyrir hverja íbúð nema við Birkihraun 2, 4, 6, 8 og 10 og við Lynghraun 2 og 5 þar er gert ráð fyrir einu stæði.

Almenn bílastæði eru í húsagötum. Fjöldi þeirra er að jafnaði sem næst einu stæði fyrir hverja íbúð en dreifing þeirra um hverfið tekur mið af aðstæðum og er því ójöfn.

Innkeyrsla á lóð má ekki vera breiðari en 6 m, eða sem nemur tvöföldu bílastæði. Ef þörf verður fyrir fleiri bílastæði á lóð og aðstæður gefa kost á slíku, verður að leysa aðkomu að þeim innan lóðar. Með breiðari innkeyrslum yrði gengið á gæði gangstétta, umgjörð götunnar yrði gisnari (girðingar og gróður) auk þess sem almennum bílastæðum í götu gæti fækkað.

Ganga skal frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

#### **4.4.4 SORPGEYMSLUR**

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps sbr. gr. 6.12.6. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi.

### **4.5 NÝ ÍBÚÐARBYGGÐ**

#### **4.5.1 ÍBÚÐARLÓÐIR**

Við götu A eru blandaðar húsagerðir. Breidd lóða er um 30 m fyrir einbýlishús, um 40 m fyrir parhús eða þriggja íbúða raðhús og um 50 m

fyrir þriggja til fjögurra íbúða raðhús. Fjöldi íbúða á hverri lóð er skilgreindur í lóðaskrá í kafla 4.13 og á uppdrætti.

Gerðar eru kröfur um ákveðna þakgerð og þakhalla íbúðarhúsa. Skulu þök vera mænisþök með halla á bilinu 14°-22°. Hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu er 5,4 m. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænisstefna) verði samsíða götu. Frávik skulu rökstudd. Bent er á kafla 3.6 um almennar gæðakröfur varðandi hönnun húsa.

Byggingarreitir, lögun og staðsetning, miðast við að suðlægur hluti lóðar nýtist sem útivistarlóð. Byggingarreitir gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum og gefa sérstaklega kost á L-laga grunnmynd sem myndar skjólgott garðrými. Mælt er með því að hönnun verði hagað með þeim hætti að hluti lóðar við hverja íbúð verði óbyggður og með því tryggt að lóðin verði nothæf sem dvalar- eða leiksvæði. Á sumum lóðum er bindandi byggingarlína og er hún sýnd á uppdrætti. Skal hlið eða horn byggingar snerta bindandi byggingarlínu. Nýtingarhlutfall byggingarreita er á bilinu 0,3-0,35 (sjá lóðaskrá í kafla 4.13).

Lóðarhafar/húseigendur bera allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennislagna við uppgefna tengikóta fráveitu.

#### 4.5.1.1 EINBÝLISHÚS (E)

Gera skal ráð fyrir að bílskúr verði byggður við ný einbýlishús.

#### 4.5.1.2 RAÐHÚS OG PARHÚS (R OG P)

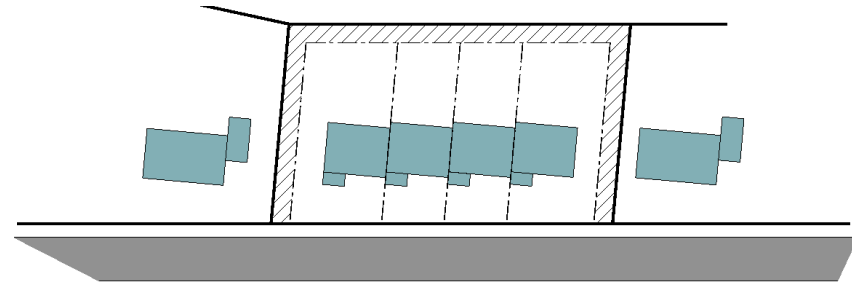
Á lóðum fyrir raðhús og parhús er gert ráð fyrir tveimur til fjórum íbúðum. Á deiliskipulagsuppdrætti miðast skipting lóða við jafnstórar íbúðir á hverjum lóðarhluta. Heimilt er að færa mörk lóðarhluta séreigna þannig að íbúðir verði misstórar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Skipting rað- og parhúsalóða í lóðarhluta einstakra eigna skal koma fram á aðaltekningum og í lóðarsamningi.

#### 4.5.1.3 SÉRAFNOTAHLUTAR LÓÐA

Við parhús og raðhús skal afmarka hverri íbúð sérafnotahluta lóðar.

Einnig skal afmarka sameiginlegan afnotahluta sem tryggir öllum

baklóðum aðgang frá götu. Gera skal grein fyrir afnotahlutum á aðaluppdráttum.



7. Mynd Dæmi um útfærslu á skiptingu lóðar í sameiginlega og sérafnotahluta lóða. Skástrikaður hluti táknar sameiginlegan afnotahluta.

#### 4.5.1.4 SVEIGJANLEGAR LÓÐIR

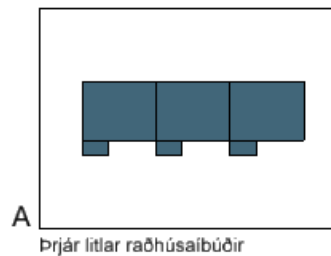
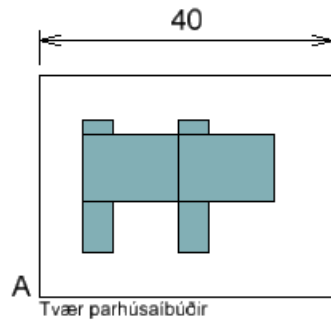
Í skipulaginu eru skilgreindar sveigjanlegar lóðir, lóðagerðir A og B vegna þess að óljóst er hvaða skipting húsagerða og -stærða muni falla að eftirspurn næstu áratuga. Með sveigjanleika gefst kostur á að bregðast við ólíkum aðstæðum.

Sveigjanleiki lóða miðast við breidd þeirra og eru eftirfarandi húsgerðir mögulegar (mynd 8):

**A**

40 m breiðar lóðir fyrir:

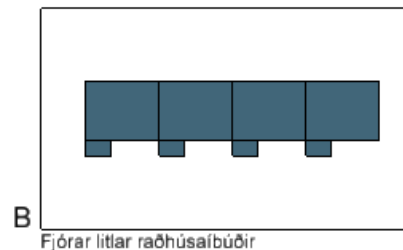
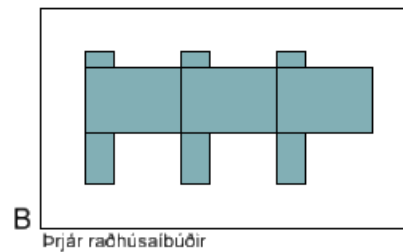
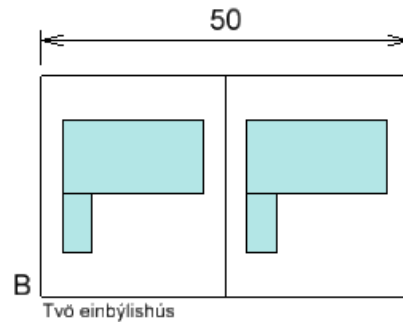
- tvær parhúsaíbúðir
- þrjár litlar raðhúsaíbúðir



**B**

50 m breiðar lóðir fyrir:

- tvö einbýlishús
- þrjár raðhúsaíbúðir
- fjórar litlar raðhúsaíbúðir



#### 8. Mynd Sveigjanleiki lóða m.t.t.húsagerða

Sveigjanleikinn felst í því að á tiltekinni lóðastærð (A eða B) má koma fyrir 2-3 eða 2-4 íbúðum, allt frá hefðbundnum einbýlishúsum til lítilla íbúða í

raðhúsum. Einnig er hugsanlegt að byggja enn minni og fleiri raðhúsaíbúðir án bílgeymslu.

Fara skal með slíkar breytingar sem óverulega breytingu á deiliskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

#### 4.5.2 BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð nema við hverja litla raðhúsaíbúð (sbr. skilgreiningu íbúða á sveigjanlegum lóðum) þar sem gert er ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði.

Innkeyrsla á lóð má ekki vera breiðari en 6 m, eða sem nemur tvöföldu bílastæði. Ef þörf verður fyrir fleiri bílastæði á lóð og aðstæður gefa kost á slíku, verður að leysa aðkomu að þeim innan lóðar. Með breiðari innkeyrslum yrði gengið á gæði gangstétta, umgjörð götunnar yrði gisnari (girðingar og gróður) auk þess sem almennum bílastæðum í götu gæti fækkað.

Almenn bílastæði verða í húsagötum. Fjöldi þeirra verður að jafnaði sem næst einu stæði fyrir hverja íbúð en dreifing þeirra um hverfið tekur mið af aðstæðum og verður því ójöfn.

Ganga skal frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

#### 4.5.3 SORPGEYMSLUR

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps sbr. gr. 6.12.6. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir þrjú sorphlát fyrir hverja íbúð í sérbýlishúsum. Aðgangur að sorphlátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorphlát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorphlátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaltekningum.

## **4.6 ATHAFNA- OG IÐNAÐARLÓÐIR**

### **4.6.1 NÝBYGGINGAR Á ATHAFNALÓÐUM**

Tveir byggingarreitir eru fyrir nýjar byggingar á einni hæð. Leyfilegt er að byggja fleiri en eina byggingu innan byggingarreita. Bundin byggingarlína er á lóð nr. 1 við götu B. Skal framhlið húss vera samsíða henni að hluta eða öllu leyti. Nýtingarhlutfall byggingarreita er á bilinu 0,3-0,35.

Þök skulu vera mænisþök með halla á bilinu 14°-22°. Hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu er 7,2 m. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði.

Viðbyggingar skulu samræmast þeim byggingum sem fyrir eru og bent er á kafla 3.6 um almennar gæðakröfur varðandi hönnun húsa.

Kvöð er um jarðmön á lóðamörkum meðfram þjóðvegi til að draga úr innsýn á lóðir.

### **4.6.2 BÍLASTÆÐI**

Fjöldi bílastæða miðast við stærð bygginga um 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup>. Áætlaður fjöldi bílastæða á hverri lóð er tilgreindur á uppdrætti. Tekið skal mið af ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi fjölda stæða fyrir hreyfihamlaða.

Ganga skal frá bílastæðum við aðkomuhliðar húsa með bundnu slitlagi.

### **4.6.3 SORPGEYMSLUR**

Meta skal stærð og fjölda sorpíláta og sorpgeymslna út frá starfsemi.

Þar sem talin er þörf á sérstökum sorpgámum, skal staðsetning, stærð og frágangur þeirra sýndur sérstaklega á aðaluppdráttum.

## **4.7 OPIN SVÆÐI**

### **4.7.1 GÖNGUSTÍGAR Í OPNU LANDI**

Göngustígar skulu vera malarbornir og undirlag úr þéttu, leirkenndu efni. Svo stígarnir fái sem náttúrulegast yfirbragð skal ganga frá köntum með hrauni/vikri eða öðru efni sem fellur vel að landinu. Stígarnir skulu vera 1,5 m á breidd.

## **4.8 SÉRÁKVÆÐI**

Vísað er til þeirra laga- og regluákvæða sem við eiga um hverja skilgreinda lóð. Skipulagsnefnd getur sett nánari reglur og ákvæði um starfsemi á lóðum innan svæðisins. Komi fram óskir um breytingar á ákvæðum þessum skal fara með þær sem breytingu á skipulagi, óverulega eða verulega eftir atvikum.

## **4.9 ATVINNUSTARFSEMI Á ÍBÚÐARLÓÐUM**

Íbúðarsvæði eru fyrst og fremst fyrir íbúðarhúsnæði. Þar er þó heimilt að gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis sbr. ákvæði í aðalskipulagi. Slík starfsemi má þó ekki valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né draga að sér óeðlilega mikla umferð.

Við Helluhraun eru þjónustufyrirtæki og stofnanir, þ.e. heilsugæslustöð og pósthús, reknar í hefðbundnum einbýlishúsum. Sú starfsemi verður heimil áfram en húsin eru skilgreind í deiliskipulagi sem íbúðarhús þar sem stefnt er að því að starfsemin flytjist á nýjar lóðir við Hlíðaveg.

Innan skipulagssvæðisins verður ekki heimilt að reka gistiheimili eða hótél á íbúðarlóðum. Sala á gistingu er einungis leyfileg í formi heimagistingar þar sem heimilismaður/fjölskylda hefur fasta búsetu og lögheimili í íbúðinni/húsinu, sem nýtt er undir starfseminna. Heimagisting er nánar skilgreind í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 585/2007.

Heimagistingu getur fylgt óæskileg umferð í íbúðargötum, því eru árétuð ákvæði um 6 m innkeyrslu á lóð.

Við Helluhraun eru tvær lóðir skilgreindar sem lóðir undir ferðapjónustu og eiga ofangreind ákvæði ekki við þær. Sjá kafla 4.4.2.

#### 4.10 SPENNISTÖÐVAR

Spennistöðvar rafveitu, dreifistöðvar, eru tvær og eru á horni Hlíðavegar og Múlavegar og Hlíðarvegar og L ynghrauns.

#### 4.11 AÐRIR SKILMÁLAR

Skipulags- og umhverfisnefnd setur sérstaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

#### 4.12 LÓÐASKRÁ

Skrá þessi gerir grein fyrir öllum lóðum skipulagsins. Þar koma fram skilmálar sem gilda við þegar byggð hús og fyrir óbyggðar lóðir. Notkun bygginga er skilgreind með lituðum dálkum fyrir þá starfsemi sem leyfileg er á hverri lóð.

Íbúðarhús	Miðsvæði	Verslunarlóð	Þjónustu- stofnun	Ferða- þjónustulóð	Athafnalóð	Iðnaðarlóð	Annað
-----------	----------	--------------	----------------------	-----------------------	------------	------------	-------

Óbyggðar lóðir eru merktar með gráum reitum í töflu.

Hraunvegur								
Hús-/lóðanr.	Húsgærd/ lóðanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Notkun
C / 6		1 h	0	42,5	900	0,05	0,20	Miðsv.
B / 8		1 h	0	244,3	1.910	0,13	0,15	Miðsv.
A / 10		1 h	0	259,3	4.175	0,05	0,10	Miðsv.

Hlíðavegur								
Hús-/lóðanr.	Húsgærd/ lóðanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Notkun
1-3		1-2 h	0		1.090		0,7	Verslun
2	(E) Einb.	1 h	1	136,8	918	0,15	0,3	Íbúðarh.
4	(E) Einb.	1 h	1	136,8	992	0,14	0,3	Íbúðarh.
5-7		1-2 h	0		1.156		0,7	Verslun
6		1 h	0	262,1	2.009	0,13	0,3	Þjónusta
8		1 h	0		1.011		0,45	Þjónusta
9		1-2 h	0		1.767		1	Verslun
10				27	443	0,06	-	Annað

Helluhraun								
Hús-/lóaanr.	Húsgerð/ lóaanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Notkun
1	(E) Einb.	1 h	1	157,2	893	0,18	0,35	Íbúðarh.
2	(E) Einb.	1 h	1	115	671	0,17	0,35	Íbúðarh.
3	(E) Einb.	1 h	1	131,8	741	0,18	0,35	Íbúðarh.
4	(E) Einb.	1 h	1	196,7	857	0,23	0,35	Íbúðarh.
5	(E) Einb.	1 h	1	183,7	675	0,27	0,35	Íbúðarh.
6	(E) Einb.	1 h	1	80,6	714	0,11	0,35	Íbúðarh.
7, 7a, 8, 8a	(R) Raðhús	1 h	4	433,9	1.081	0,40	0,5	Ferðaþj.
9	(R) Raðhús	1 h	3	266,5	1.169	0,23	0,5	Ferðaþj.
10	(E) Einb.	1 h	1	136,7	681	0,20	0,3	Íbúðarh.
11	(E) Einb.	1 h	1	215,1	1.257	0,17	0,3	Íbúðarh.
12	(E) Einb.	1 h	1	197,7	1.347	0,15	0,3	Íbúðarh.
13	(E) Einb.	1 h	1	192	975	0,20	0,3	Íbúðarh.
14	(E) Einb.	1 h	1	180,3	991	0,18	0,3	Íbúðarh.
15	(E) Einb.	1 h	1	176,9	975	0,18	0,3	Íbúðarh.
16	(E) Einb.	1 h	1	186,7	998	0,19	0,3	Íbúðarh.
17	(E) Einb.	1 h	1	137,2	1.001	0,14	0,3	Íbúðarh.
18	(E) Einb.	1 h	1	113	688	0,16	0,3	Íbúðarh.

Lynghraun								
Hús-/lóaanr.	Húsgerð/ lóaanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Nýting
1	(E) Einb.	1 h	1	85,2	631	0,14	0,25	Íbúðarh.
2	(E) Einb.	1 h	1	85,2	591	0,14	0,25	Íbúðarh.
3	(E) Einb.	1 h	1	106,2	721	0,15	0,25	Íbúðarh.
4	(E) Einb.	1 h	1	106,2	635	0,17	0,25	Íbúðarh.
5	(E) Einb.	1 h	1	106,2	821	0,13	0,25	Íbúðarh.
6	(E) Einb.	1 h	1	108,2	573	0,19	0,25	Íbúðarh.
7	(E) Einb.	1 h	1	106,2	708	0,15	0,25	Íbúðarh.
8	(E) Einb.	1 h	1	106,2	653	0,16	0,25	Íbúðarh.
9	(E) Einb.	1 h	1	108,2	798	0,14	0,25	Íbúðarh.
10	(E) Einb.	1 h	1	108,2	539	0,20	0,25	Íbúðarh.

Skútahraun								
Hús-/lóðanr.	Húsgerð/ lóðanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Notkun
1	(E) Einb.	1 h	1	175,8	1.054	0,17	0,3	Íbúðarh.
2a,b	(E) Einb.	1 h	2	251,1	1.028	0,24	0,3	Íbúðarh.
3	(E) Einb.	1 h	1	175,8	972	0,18	0,3	Íbúðarh.
4a,b	(E) Einb.	1 h	2	251,1	951	0,26	0,3	Íbúðarh.
5	(E) Einb.	1 h	1	175,8	961	0,18	0,3	Íbúðarh.
6	(E) Einb.	1 h	1	189,5	999	0,19	0,3	Íbúðarh.
7	(E) Einb.	1 h	1	175,8	985	0,18	0,3	Íbúðarh.
8	(E) Einb.	1 h	1	175,8	951	0,18	0,3	Íbúðarh.
9	(E) Einb.	1 h	1	175,8	990	0,18	0,3	Íbúðarh.
10	(E) Einb.	1 h	1	175,8	951	0,18	0,3	Íbúðarh.
11	(E) Einb.	1 h	1	190,8	994	0,19	0,3	Íbúðarh.
12	(E) Einb.	1 h	1	175,8	951	0,18	0,3	Íbúðarh.
13	(E) Einb.	1 h	1	178,0	1.104	0,16	0,3	Íbúðarh.
14	(E) Einb.	1 h	1	175,6	932	0,19	0,3	Íbúðarh.
15	(E) Einb.	1 h	1	220,2	1.160	0,19	0,3	Íbúðarh.
16	(E) Einb.	1 h	1	166,2	1.084	0,15	0,3	Íbúðarh.
17	(E) Einb.	1 h	1	196,4	1.079	0,18	0,3	Íbúðarh.
18	(E) Einb.	1 h	1	196,7	1.017	0,19	0,3	Íbúðarh.
19	(E) Einb.	1 h	1	201,4	919	0,22	0,3	Íbúðarh.
20	(E) Einb.	1 h	1	183,3	906	0,20	0,3	Íbúðarh.

Birkihraun								
Hús-/lóðanr.	Húsgerð/ lóðanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Notkun
1 og 3	(P) Parhús/ (R) raðhús	1 h	2	197,8	1.770	0,11	0,35	Íbúðarh.
2	(E) Einb.	1 h	1	165	775	0,21	0,3	Íbúðarh.
4	(E) Einb.	1 h	1	113	840	0,13	0,3	Íbúðarh.
5 og 7	(P) Parhús/ (R) raðhús	1 h	2	197,8	1.674	0,12	0,35	Íbúðarh.
6	(E) Einb.	1 h	1	113	792	0,14	0,3	Íbúðarh.
8	(E) Einb.	1 h	1	113	761	0,15	0,3	Íbúðarh.
9	(E) Einb.	2 h	1	145,7	994	0,15	0,3	Íbúðarh.
10	(E) Einb.	1 h	1	80	813	0,10	0,3	Íbúðarh.
11	(E) Einb.	1 h	1	299,3	1.036	0,29	0,35	Íbúðarh.
12	(E) Einb.	1 h	1	170,5	1.249	0,14	0,3	Íbúðarh.



Múlavegur								
Hús-/lóðanr.	Húsgærd/ lóðanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Notkun
1				466,2	3.093	0,15	0,3	Athafnal.
2					2.619	-	0,25	Athafnal.
3				106,9	1.040	0,10	0,25	Athafnal.
4					1.041	-	-	Iðnaðarl.
5	(E) Einb.	1 h	1		932		0,3	Íbúðarh.
7	(E) Einb.	1 h	1		931		0,3	Íbúðarh.
9	(E) Einb.	1 h	1		870		0,3	Íbúðarh.
11	(E) Einb.	1 h	1		869		0,3	Íbúðarh.
13					461	-	-	Annað

Gata A								
Hús-/lóðanr.	Húsgærd/ lóðanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Notkun
1	(R) Raðhús	1 h	3		1.840		0,35	Íbúðarh.
2	(P) Parhús	1 h	2		1.253		0,35	Íbúðarh.
3	(E) Einb.	1 h	1		953		0,3	Íbúðarh.
4	(R) Raðhús	1 h	4		1.757		0,35	Íbúðarh.
5	(R) Raðhús	1 h	3		1.175		0,35	Íbúðarh.
6	(P) Parhús	1 h	2		1.412		0,35	Íbúðarh.
7	(R) Raðhús	1 h	3		1.531		0,35	Íbúðarh.
8	(E) Einb.	1 h	1		1.374		0,3	Íbúðarh.
9	(E) Einb.	1 h	1		854		0,3	Íbúðarh.
10	(E) Einb.	1 h	1		1.364		0,3	Íbúðarh.
11	(R) Raðhús	1 h	3		1.260		0,35	Íbúðarh.
12	(P) Parhús	1 h	2		1.162		0,35	Íbúðarh.
14	(R) Raðhús	1 h	4		1.529		0,35	Íbúðarh.
16	(P) Parhús	1 h	2		1.192		0,35	Íbúðarh.

Gata B								
Hús-/lóðanr.	Húsgærd/ lóðanotkun	Hæðir	Fjöldi íbúða	Birt stærð (m <sup>2</sup> )	Lóðastærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi nýtingar- hlutfall	Hámarks nýtingar- hlutfall	Notkun
1			0		3.493		0,3	Athafnal.
2			0		1.043		0,35	Athafnal.

## 5 ÁHRIFAMAT

Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Við vinnslu skipulagsins voru umhverfissjónarmið höfð til hliðsjónar. Hér verða dregnir saman helstu umhverfisþættir sem horft var til og mat lagt á áhrif skipulagsins á þá.

Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

		Umhverfisþættir					
		Jarðmyndanir	Gróður	Íbúabróun	Félagslegt umhverfi	Byggð og efnisleg verðmæti	Fornleifar
Áhrifavaldar	Miðbæjarlóðir	0	0	+	+	+	0
	Lóðir við Hlíðaveg	-	-	+	+	+	0
	Íbúðarlóðir	-	-	+	+	+	0
	Athafna- og iðnaðarlóðir	-	-	+	+	+	0
	Göngustígar	+	+	0	+	0	?

Jarðmyndanir:

- Eitt af markmiðum skipulagsins er að vernda sérstakar jarðmyndanir og hella.
- Skipulagðar lóðir eru ójákvæmilega á hrauni sem mun raskast.
- Bætt aðgengi verður á opnum svæðum sem dregur úr myndun og notkun slóða.
- Í skilmálum er lagt til að nýta þá náttúrulegu kosti sem lóðir bjóða uppá.

- Leiksvæði og göngustígar verða aðlagðir að landi svo rask verði sem minnst.

Gróður:

- Á skipulagssvæðinu er mosavaxið hraun sem mun raskast á lóðum en halda sér á opnum svæðum.

Íbúabróun:

- Skipulagið býður uppá fjölbreyttar lóðir til að koma til móts við ólík búsetuform og íbúasamsetningu.

Félagslegt umhverfi:

- Fjölbreyttar lóðir eru í boði fyrir ýmiskonar atvinnustarfsemi í góðum tengslum við íbúðarsvæði og aðliggjandi ferðaþjónustu.
- Stefnt er að því að núverandi atvinnustarfsemi færast úr íbúðargötum á skilgreindar lóðir fyrir verslun og þjónustu.

Byggð og efnisleg verðmæti:

- Með aukinni uppbyggingu og bættum frágangi eykst verðmæti eigna.
- Gert er ráð fyrir að yfirbragð byggðar verði áfram lágreist og fínleg.

Fornleifar:

- Gætt verður að því að Sauðahelli verði ekki raskað en aðgengi að og um hann verði bætt. Þess sama verði gætt við Hvíthelli þótt hann sé ekki tilgreindur í minjaskrá.

Niðurstaða matsins er sú að áhrif skipulagsins eru almennt jákvæð á íbúa og ferðamenn með fjölgun íbúða og atvinnu- og þjónustubygginga. Ójákvæmilega mun rask á jarðmyndunum og gróðri fylgja uppbyggingu en áhersla er lögð á að vernda sérstæðar jarðmyndanir. Bætt göngustígakerfi mun draga úr átroðningi á gróðri og slóðamyndun.

## 6 KYNNING OG AUGLÝSING

---

Unnin var lýsing á skipulagsverkefnum sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var auglýst í apríl 2013. Ein athugasemd barst sem ekki hafði áhrif á útfærslu deiliskipulagsins.

Drög að deiliskipulagi voru kynnt skipulagsnefnd 7. október og 11. nóvember 2013.

Almennur kynningarfundur var haldinn 10. desember 2013 þar sem drög að deiliskipulagi voru kynnt.

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd 5. maí 2014 og í sveitarstjórn 8. maí 2014.

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands

### 6.1 AUGLÝSING

Deiliskipulagstillagan var auglýst með athugasemdafresti frá 27. júní til 8. ágúst 2014. Þrjár athugasemdir bárust.

### 6.2 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Skipulagsnefnd fjallaði um athugasemdirnar á fundi sínum 21. ágúst 2014 og samþykkti skipulagstillöguna þann \_\_\_\_\_. Athugasemdir, sem bárust á auglýsingatíma gáfu tilefni til breytinga á skipulagstillögunni sbr. kafla 6.3.

### 6.3 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

- Skipulagssvæðið er minnkað þannig að það nær ekki til svæðis 122-Íb (svk. aðalskipulagi). Við það falla út lóðir fyrir tveggja hæða íbúðarbyggð norðan Hlíðavegar.
- Byggingarreitir á lóðum Hlíðarvegar 6 og 8 eru stækkaðir þannig að þeir ná að lóðamörkum og tengjast. Breytingin gefur kost á tengibyggingu milli húsanna. Nýtingarhlutfall lóðanna er hækkað.
- Sett eru inn ákvæði um hljóðvarnir á lóð eða í húsum þar sem ekki verða gerðar hljóðmanir meðfram þjóðvegum af umhverfis-ástæðum.
- Fallið er frá auglýstum breytingum á skipulagi á miðsvæði (svæði 113-M í aðalskipulagi) og gildandi deiliskipulag (samþykkt 28.6.2001) fellt óbreytt inn í deiliskipulagið. Deiliskipulagsuppdráttur frá 2001 er þar með felldur úr gildi.
- Orðalagsbreyting í kafla 5 Áhrifamat.
- Í kafla 2.1 er bætt tilvitnun í leigusamning um land.

Ofangreindar breytingar eru færðar inn á uppdrátt og í greinargerð. Orðalag greinargerðar er endurskoðað á nokkrum stöðum til samræmis.

## 7 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

---

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 27. júní 2014 til 8. ágúst 2014.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd

þann \_\_\_\_\_

og í sveitarstjórn Skútustaðahrepps

þann \_\_\_\_\_

Deiliskipulagsuppráttur samþykktur 28.6.2001 er jafnframt felldur úr gildi.

\_\_\_\_\_  
sveitarstjóri

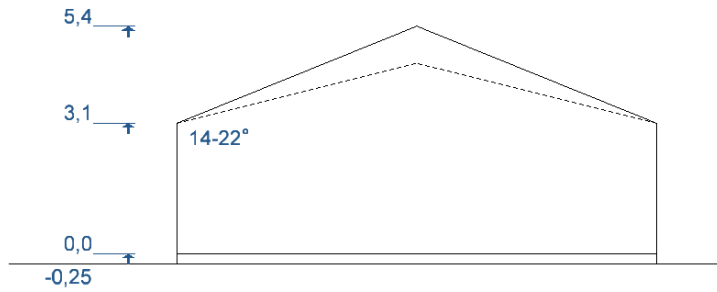
Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_

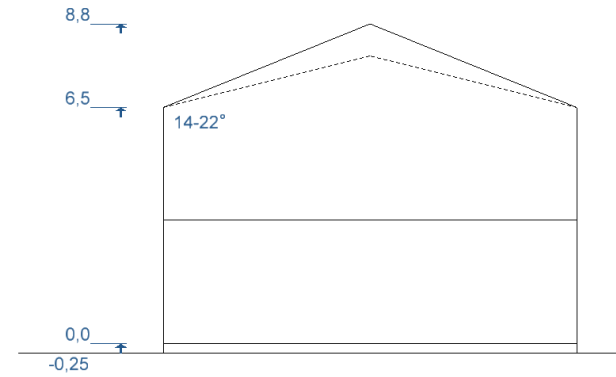
## 8 SKÝRINGARMYNDIR

---

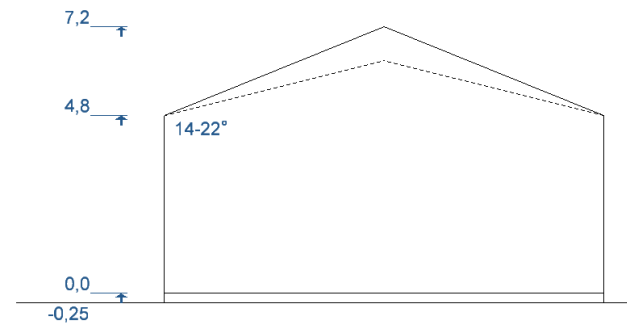
### 8.1 SKILMÁLAMYNDIR



Skilmálar einnar hæðar bygginga, íbúðar- og þjónustubyggingar.

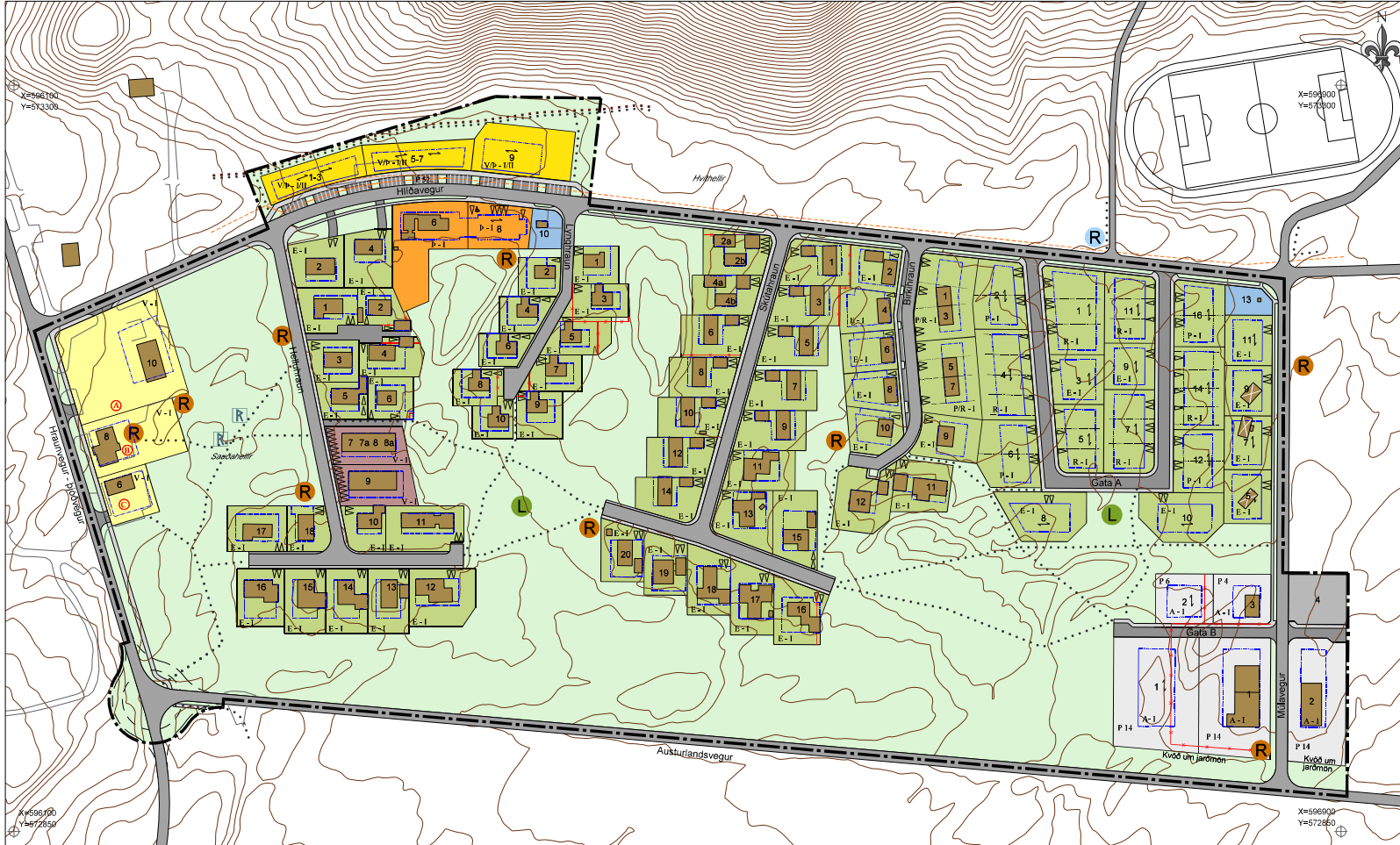


Skilmálar tveggja hæða verslunar- og þjónustubygginga og þjónustustofnana.



Skilmálar athafnabygginga.

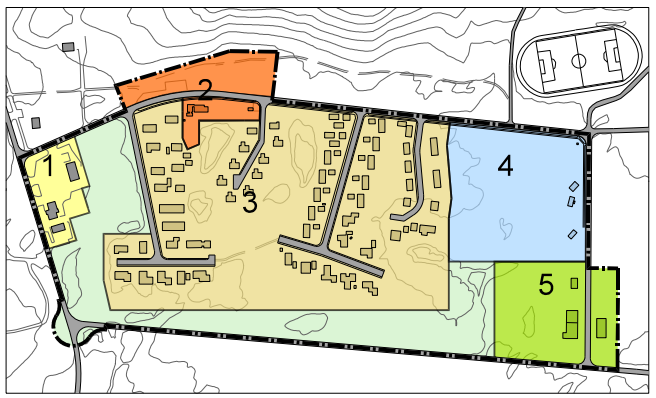
# DEILISKIPULAG ÞÉTTBYLIS Í REYKJAHLÍÐ, SKÚTUSTAÐAHREPPI



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000 I A2

Grunnkort: 1 m hæðarlínur. Loftmyndir ehf. 2008

Hnitakerfi: Ísnet 93

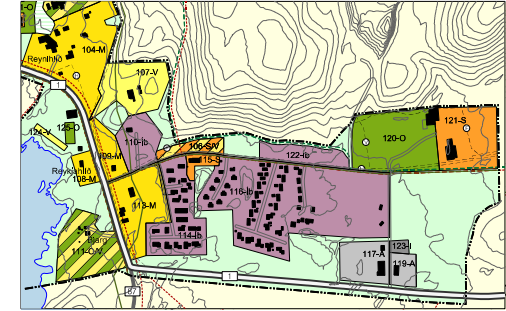


- Skipting reita:
- Lóðir við Hlíðaveg
  - Núverandi íbúðarbyggð
  - Ný íbúðarbyggð
  - Athafna- og iðnaðarlóðir
- Skipting:
- Nýtingarhlutf. | bakha. |  
Mesta vegghæð | Mesta hæð

Skiptingarmynd í mkv. 1:5.000

## SMÆKKAÐUR UPPDRÁTTUR

Greinargerð dags. 10. nóvember 2014 er hluti deiliskipulagsins. Nánari ákvæði s.s. um nýtingarhlutfall eru í greinargerð



Aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011-2023, þéttbýlisuppdráttur Reykjahlíðar, með breytingu sem auglýst var samhliða deiliskipulagi þessu, MKV; 1:10.000

**SKÝRINGAR**

	Skipulagssvæði, mörk		Gata, gangstétt
	Lóðarmörk		Göngustígur
	Lóðarmörk felld úr gildi		Relfaléi
	Athafnalóð		Lelksvæði
	Ferðabjónustulóð		P 1 Bilastæði, fjöldi bilastæða
	Íbúðarlóð		Núverandi byggingar
	Íbúðarlóð		Byggingar, sem heimil er að fjarlægja
	Verslun og þjónusta		Hlífavellir
	Spennistöð		Breyttlega hlífavellir
	Verslunþjónusta og þjónustustofnanir		Skráðar fommhljarar
	Þjónustustofnanir		Rotrótr (núverandi)
	Byggingarreitir, bindandi byggingarlína		Rotrótr (ný)
	Afmörkun lóðarhluta til einkanota		Skilmálar miðbæjarlöða
	Lóðanúmer		Hnit í Ísnet 93
	Mænisteina		
	A-1 Húsaferð og hæðarlóð (rómværskartölur)		
	E = einbýlihus		
	P = garður		
	V = verslun og þjónusta		
	B = þjónustustofnun		
	A = athafnastarfssemi		

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 27. júní 2014 til 8. ágúst 2014.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann \_\_\_\_\_ og í sveitarstjórn Skútustaðahrepps þann \_\_\_\_\_  
Deiliskipulagsuppdráttur samþykktur 28.6.2001 er jafnframt felldur úr gildi.

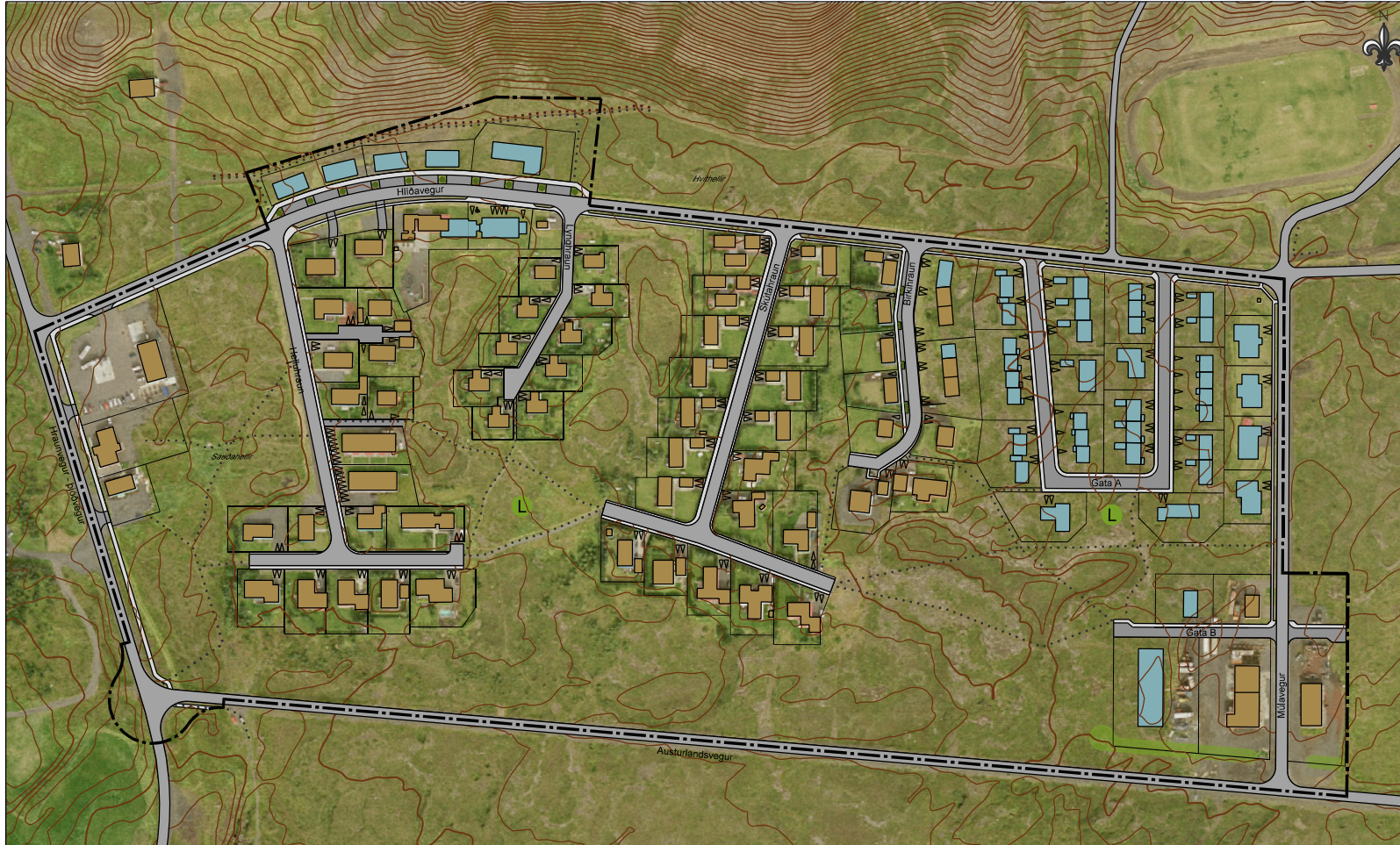
\_\_\_\_\_ sveitarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðna \_\_\_\_\_

<b>TEIKNISTOFA</b> <b>ARKITEKTA</b> GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fat <small>SKULAGS- OG UMVERFISNEFNDIR                  OG AÐRANIR                  HÉTTAÞINGI OG HÉTTAÞINGI                  www.teknistofa.is</small>	Þéttbýli í Reykjahlíð, Skútustaðahreppi	VERK 12-116
	Deiliskipulagsuppdráttur	BLAÐ 01
HANNAD	TEIKNAD LF, AO	DAGS. 10. nóvember 2014
KVARNI 1:2.000 A2	BREYTT	



# DEILISKIPULAG ÞÉTTBÝLIS Í REYKJAHLÍÐ, SKÚTUSTAÐAHREPPI



- SKÝRINGAR**
- Skipulagssvæði, mörk
  - Núverandi byggingar
  - Nýjar byggingar
  - Gata, gangstétt
  - Bílastæði
  - Leiksvæði
  - Göngustígar
  - Reiðleið
  - Hljóðmön
  - Lóðanúmer
  - Hringtorg

## SMÆKKAÐUR UPPDRÁTTUR

Skýringaruppdráttur í mkv. 1:2.000 í A2

Grunnkort 1 m hæðarlínur. Loftmyndir ehf. 2008

Hnitakerfi: Ísnet 93



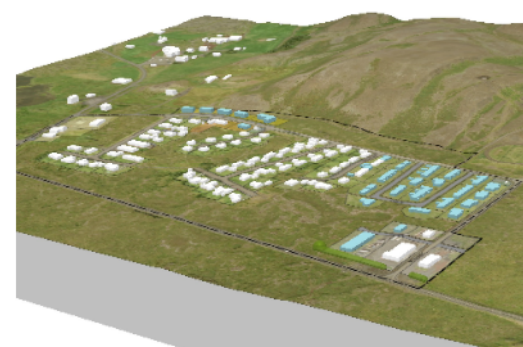
Þrívíddarmodel til skýringar. Horft úr austri (blá hús eru ný).



Þrívíddarmodel til skýringar. Horft til austurs (blá hús eru ný).



Þrívíddarmodel til skýringar. Horft yfir skipulagssvæðið úr austri. Skóli og íbrottahús í forgrunni (blá hús eru ný).



Þrívíddarmodel til skýringar. Horft úr suðaustri (blá hús eru ný).

<b>TEIKNISTOFA ARKITEKTA</b> GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. ARKITEKTAR FÉL <small>KAUFMANNSGÁTT 10 101 AKUREYRI DAG 401 5000 NETTÍÐI: 410 2100000 www.teknistofa.is</small>	Þéttbýli í Reykjavíki, Skútustaðahreppi	
	Deiliskipulag skýringaruppdráttur	VERK 12-116 BLAÐ <b>02</b>
HANNAÐ KVARDI 1:2.000 í A2	TEIKNAD LF BREYTT	DAGS. 10. nóvember 2014





## 10 HEIMILDASKRÁ

---

Aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011-2023.

Birna Lárusdóttir, Elín Ósk Hreiðarsdóttir, Hildur Gestsdóttir, Orri Vésteinsson & Sædís Gunnarsdóttir (2000). *Fornleifaskráning í Skútustaðahreppi IV: Fornleifar við norðan- og austanvert Mývatn, milli Grímsstaða og Kálfastrandar auk afréttarlanda*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.

ÍSOR (2010). *Námafjall, jarðfræði- og jarðhitakort*. Reykjavík: Landsvirkjun og Íslenskar orkurannsóknir.

Skipulags- og umhverfisnefnd Skútustaðahrepps (2012). Fundargerð 18. júní 2012.

