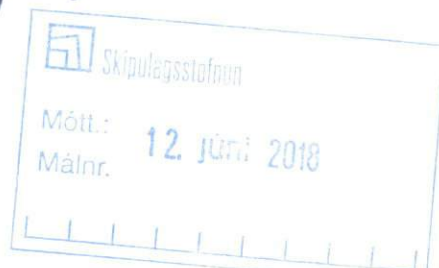


DEILISKIPULAG VIÐ REITARVEG

SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR



Stykkishólmur



Útgáfu nr.1.0



ARKÍŚ
arkitektar

Dags. frumútg. 19.05.2017
br. 18.01.2018 og 25.05.2018

Dags. í gildi: 25.05.2018

Efnisyfirlit

0	BREYTINGAR Á SKILMÁLUM	1
0.1	Breytingar.....	1
0.2	Vinna við deiliskipulagið.....	3
0.3	Skipulagssvæðið – lega, afmörkun, stærð og aðkoma.....	3
0.4	Forsaga og aðstæður	4
0.5	Markmið	5
0.6	Veðurfar	5
0.7	Breidd gatna og gangstétta.....	6
0.8	Gatnakerfi	6
0.9	Fornleifar.....	6
1	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
1.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	7
1.2	Mæli- og hæðarblöð.....	7
1.3	Lóðir	7
1.4	Nýtingarhlutfall og byggingarmagn	7
1.5	Byggingarreitir.....	7
1.6	Hæð bygginga.....	7
1.7	Þakform.....	8
1.8	Bílastæði	8
1.9	Efnis- og litaval.....	8
1.10	Sorpgeymslur.....	8
1.11	Frágangur lóða og girðingar	8
1.12	Gangstéttir og stígar	9
1.13	Gróður og opin svæði	9
1.14	Lagnir og fráveitur	9
1.15	Verkhraði.....	9
1.16	Atvinnustarfsemi	9
1.17	Viðurlög.....	9
2	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR BYGGINGAR OG LÓÐIR	10
2.1	Almennt.....	10
2.2	Reitarvegur 1	10
2.2.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingarmagn	10
2.2.2	Húsagerð	10
2.2.3	Bílastæði	10
2.2.4	Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður	10
2.3	Reitarvegur 3	10
2.3.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingarmagn	10
2.3.2	Húsagerð	10
2.3.3	Bílastæði	10
2.3.4	Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður	11
2.4	Reitarvegur 5	11
2.4.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingarmagn	11
2.4.2	Húsagerð	11
2.4.3	Bílastæði	11
2.4.4	Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður	11
2.5	Reitarvegur 5a (Ný lóð).....	11
2.5.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingarmagn	11
2.5.2	Húsagerð	11
2.5.3	Bílastæði	11
2.5.4	Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður	11
2.6	Reitarvegur 7 – 29 (Nýjar lóðir).....	12
2.6.1	Notkun húsnæðis og lóðar – byggingarmagn	12
2.6.2	Húsagerð	12
2.6.3	Bílastæði	12

2.6.4	Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður	12
2.7	Reitarvegur 2	12
2.7.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	12
2.7.2	Húsagerð	12
2.7.3	Bílastæði	12
2.8	Reitarvegur 4	13
2.8.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	13
2.8.2	Húsagerð	13
2.8.3	Bílastæði	13
2.9	Reitarvegur 4a	13
2.9.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	13
2.9.2	Húsagerð	13
2.9.3	Bílastæði	13
2.10	Reitarvegur 6	13
2.10.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	13
2.10.2	Húsagerð	13
2.10.3	Bílastæði	13
2.11	Reitarvegur 6a	14
2.11.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	14
2.11.2	Húsagerð	14
2.11.3	Bílastæði	14
2.12	Reitarvegur 12	14
2.12.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	14
2.12.2	Húsagerð	14
2.12.3	Bílastæði	14
2.12.4	Frágangur utanhúss	14
2.13	Reitarvegur 14	14
2.13.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	14
2.13.2	Húsagerð	15
2.13.3	Bílastæði	15
2.13.4	Frágangur utanhúss	15
2.14	Reitarvegur 16	15
2.14.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	15
2.14.2	Húsagerð	15
2.14.3	Bílastæði	15
2.14.4	Frágangur utanhúss	15
2.15	Sæmundarreitur 1 (Áður Reitarvegur 10)	15
2.15.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	15
2.15.2	Húsagerð	15
2.15.3	Frágangur utanhúss	15
2.16	Sæmundarreitur 3 (Áður Reitarvegur 8)	16
2.16.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	16
2.16.2	Húsagerð	16
2.16.3	Bílastæði	16
2.16.4	Frágangur utanhúss og gróður	16
2.17	Sæmundarreitur 5 (Ný lóð)	16
2.17.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	16
2.17.2	Húsagerð	16
2.17.3	Bílastæði	16
2.17.4	Frágangur utanhúss og gróður	16
2.18	Sæmundarreitur 5a (Áður Reitarvegur 8a)	17
2.18.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	17
2.18.2	Húsagerð	17
2.18.3	Bílastæði	17
2.18.4	Frágangur utanhúss	17
2.19	Sæmundarreitur 7 (Ný lóð)	17
2.19.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn	17
2.19.2	Húsagerð	17

Deiliskipulag við Reitarveg 19.05.2017 með breytingu frá 18.01.2018 og 25.05.2018

2.19.3	Bílastæði.....	17
2.19.4	Frágangur utanhúss og gróður.....	17
2.20	Sæmundarreitur 9 (Ný lóð).....	18
2.20.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn.....	18
2.20.2	Húsagerð.....	18
2.20.3	Bílastæði.....	18
2.20.4	Frágangur utanhúss og gróður.....	18
2.21	Sæmundarreitur 2 (Ný lóð).....	18
2.21.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn.....	18
2.21.2	Húsagerð.....	18
2.21.3	Bílastæði.....	18
2.21.4	Frágangur utanhúss og gróður.....	18
2.22	Sæmundarreitur 4 (Ný lóð).....	19
2.22.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn.....	19
2.22.2	Húsagerð.....	19
2.22.3	Bílastæði.....	19
2.22.4	Frágangur utanhúss og gróður.....	19
2.23	Bryggjureitur 2 (Ný lóð).....	20
2.23.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn.....	20
2.23.2	Húsagerð.....	20
2.23.3	Bílastæði.....	20
2.23.4	Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður.....	20
2.24	Bryggjureitur 4 (Ný lóð).....	20
2.24.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn.....	20
2.24.2	Húsagerð.....	20
2.24.3	Bílastæði.....	20
2.24.4	Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður.....	20
2.25	Bryggjureitur 6 (Ný lóð).....	21
2.25.1	Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn.....	21
2.25.2	Húsagerð.....	21
2.25.3	Bílastæði.....	21
2.25.4	Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður.....	21
2.26	Deiliskipulagsuppráttur.....	22
2.27	Skýringaruppráttur.....	23

Myndaskrá

Mynd 1. Deiliskipulagssvæðið.	3
Mynd 2. Hluti af aðalskipulagi Stykkishólms 2002 - 2022.	4
Mynd 3. Vindrósir.	5
Mynd 4. Horft til norðurs.	6
Mynd 5, Sneiðing A - A.	9
Mynd 6. Deiliskipulagsuppdráttur.	20
Mynd 7. Skýringaruppdráttur.	1

0 BREYTINGAR Á SKILMÁLUM

0.1 Breytingar

Verði breytingar á skilmálum þessum verður breytinganna getið hér.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhlíða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Breytinga sem síðar kunna að verða gerðar, verður getið í þeirri röð sem þær verða samþykktar af bæjarstjórn.

Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur eru feit- og skáletraðar.

Í framhaldi af athugasemdum Skipulagsstofnunar, sbr bréf til Stykkishólmsbæjar dags. 21. júní 2017, voru eftirfarandi breytingar gerðar á skilmálum þessum:

Í kafla 0.9 fellur út

(20 gr. Þjóðminjalaga)

Í kafla 0.9 er bætt við

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“ s.b. 2. mgr. 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í kafla 1.5 er bætt við

og/eða innan fótspors núverandi byggingar

Í Kafla 2.6.1 fellur úr

Lóðir þessar eru iðnaðar og athafnalóðir. Þær eru norðan Reitarvegs. Á þessum lóðum eru sveigjanleg lóðamörk á milli lóða. Þau eru óskilgreind þangað til úthlutun lóðar hefur átt sér stað og endanleg stærð lóðar hefur verið ákveðin og mæli – og hæðarblöð hafa verið gerð. Endanleg afmörkun byggingarreits ákvarðast af útgefnu mæliblaði. Önnur hús eiga að taka mið af því fyrsta og með sama útlit ef lengja er ekki byggð öll í einu.

Byggingarreitur er 7 metra breiður og hvert bil 7 x 10 metrar eða 70 m², og 7,3 metra breiður x 10 metrar eða 73 m². Bakhlið hans á að vera alveg að lóðarmörkum.

Í kafla 2.6.1 er bætt við

Lóðir þessar eru iðnaðar og athafnalóðir. Endanleg stærð verður ákveðin þegar mæli- og hæðarblöð hafa verið gerð.

Byggingarreitur er 7 metra breiður og hvert bil 7 x 10 metrar eða 70 m², og 7,3 metra breiður og 7,3 x 10 metrar eða 73 m². Bakhlið bygginganna á að vera alveg að

lóðarmörkum og mun hún liggja að jarðveg að hluta eða alveg, ekki er heimilt að hfa bil á milli útveggja og jarðvegs baka til.

Í kafla 2.6.2 fellur út.

Byggingin er ein hæð. Heimilt er að koma fyrir millilofti. Þakhalli skal vera 7° - 10°. Hámarkshæð byggingar er 6,0 m frá gólfi aðalhæðar.

Í kafla 2.6.2 er bætt við

Byggingin er ein hæð, byggingin skal vera með steiptum útveggjum. Heimilt er að koma fyrir millilofti. Þakhalli skal vera milli 7°- 10°. Hámarkshæð byggingar er 6,0 m frá gólfi aðalhæðar. Einingarnar/byggingin skal mynda heild með sama útliti, ef til þess kemur að þær verða ekki byggðar upp á sama tíma. Hindra skal aðgengi að þaki og tryggja fallvarnir í samræmi við byggingareglugerð.

Í kafla 2.6.4 fellur út

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingar skal vera vandaður og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð. Krafa er um 2,6 metra hátt grindverk á lóðarmörkum. Óheimilt er að geyma lausafjarmuni fyrir utan girðingu.

Í kafla 2.6.4 er bætt við.

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingar skal vera vandaður og bílastæði skulu vera malbikuð eða hellulögð. Krafa er um 2,6 metra hátt grindverk á lóðarmörkum sem skal vera úr sama efni og byggingin og vera byggt á sama tíma. Óheimilt er að geyma lausafjarmuni fyrir utan girðingu. Heimilt er að vera með gám innan girðingar. Girðingin má ekki vera nær lóðarmörkum við Reitarveg en sem nemur 2 m.

Í kafla 2.72 fellur út

Byggingin er ein hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 5,0 m frá gólfi aðalhæðar.

Í kafla 2.72. er bætt við

Byggingin er ein hæð. Húsið er byggt árið 1906 og er húsið friðar vegna aldurs. Ekki má hreyfa við byggingunni án leyfis og samráðs við Minjastofnun Íslands.

Í kafla 2.82 fellur út

Byggingin er ein hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 5,0 m frá gólfi aðalhæðar.

Í Kafla 2.82. er bætt við

Byggingin er ein hæð. Húsið er byggt árið 1904 og er húsið friðar vegna aldurs. Ekki má hreyfa við byggingunni án leyfis og samráðs við Minjastofnun Íslands.

Í Kafla 2.18.1 fellur út

Ekki er heimilt að hengja upp fisk sem veldur lykt svo sem hákar.

Í Kafla 2.18.1 er bætt við

Ekki er heimilt að hengja upp fisk sem veldur ólykt eða ónæði í íbúðarhverfi í nágrenninu, svo sem hákarl.

0.2 Vinna við deiliskipulagið

Deiliskipulagið er unnið af ARKÍS ehf, fyrir Stykkishólmsbæ.

0.3 Skipulagssvæðið – lega, afmörkun, stærð og aðkoma

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem ekki hefur verið deiliskipulagt áður í heild sinni.

Skipulagssvæðið nær yfir svæði sem afmarkast af Reitarvegi og lóðum sem standa við Reitarveg til suðurs og vesturs og strandlengjunni til norðurs. Í aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022 er skipulagssvæðið skilgreint sem athafnasvæði að megin hluta ásamt íbúðarsvæði.

Það svæði sem deiliskipulagið nær til er um 7 ha að stærð og liggur í 0 - 20 m hæð yfir sjávarmáli.

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er frá Silfurgötu.



Mynd 1. Deiliskipulagssvæðið.

0.4 Forsaga og aðstæður

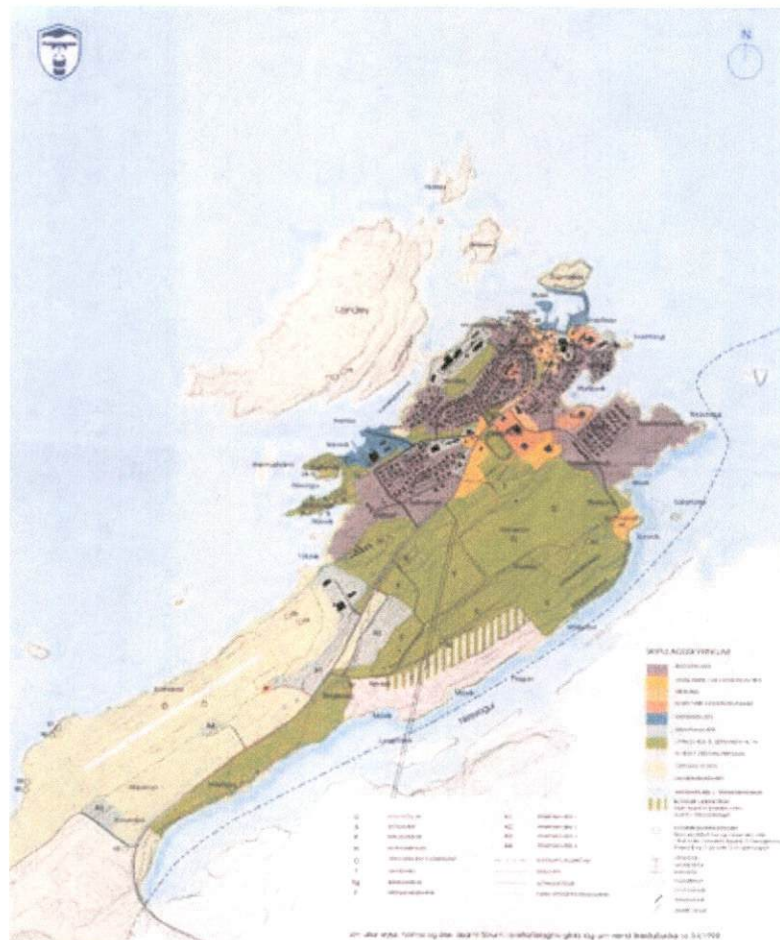
Tildrög þess að deiliskipulag er unnið á þessum reit er að fjölga lóðum á svæðinu og auka möguleika til frekari uppbyggingar.

Landnotkun

Í aðalskipulagi Stykkishólms 2002 -2022 er skipulagssvæðið skilgreint sem athafnasvæði að megin hluta ásamt íbúðarsvæði.

Athafnanasvæði: Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu 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. (gr. 6.2.3 í skipulagsreglugerð)

- **Íbúðasvæði:** Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2. a í skipulagsreglugerð.)



Mynd 2. Hluti af aðalskipulagi Stykkishólms 2002 - 2022.

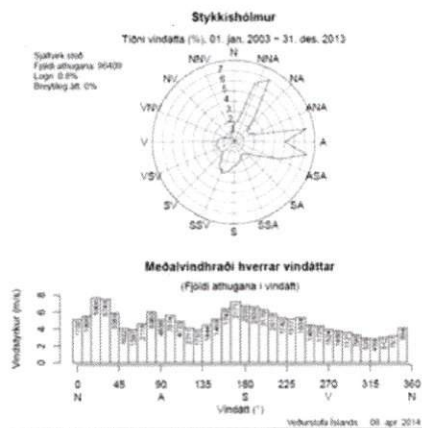
0.5 Markmið

Markmið skipulagsins og þessara skilmála er að leggja grunn að fögru og vel byggðu umhverfi í góðum tengslum við strandlengjuna, til þróði fyrir bæinn. Skipulagið miðar einnig að því að skapa aðstöðu fyrir atvinnustarfsemi, og íbúðabyggingar. Með fögru umhverfi og góðri aðkomu er kominn grundvöllur að fjölskrúðugu mannlífi. Þessi markmið nást ekki með skipulaginu einu saman, heldur mun framkvæmd þess, bæði af hálfu lóðarhafanna og sveitarfélagsins ráða mestu um hversu vel tekst til.

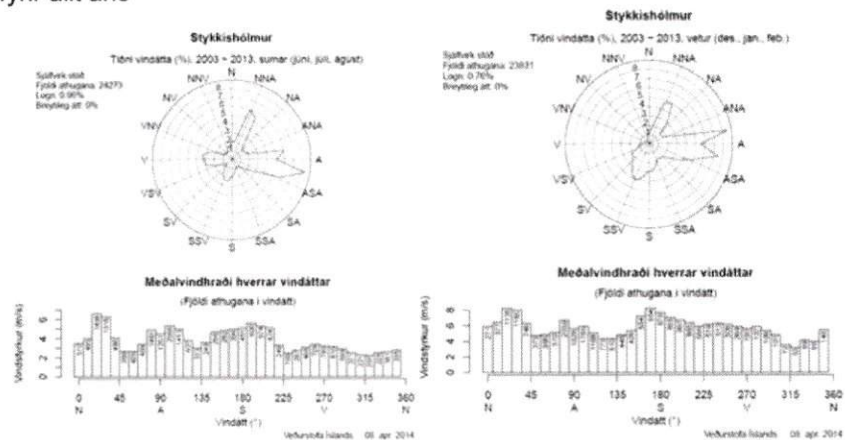
Í skipulaginu er leitast við að raða byggingum og gefa þeim form, þannig að þau myndi samræmda byggingamassa, heillegar götumyndir, götu- og garðrymi.

0.6 Veðurfar

Veðurfar þykir almennt nokkuð gott í Stykkishólmi. Ríkjandi vindáttir eru austlægt átt en einnig er norðaustlæg átt algeng. Vindur getur blásið úr suðlægum áttum og vestri, en algengasta suðlæga vindáttin er úr suðvestri. Á sumrin er oft hafgola að degi til úr vestri.



Vindrós fyrir allt árið



Vindrós sumartími

Vindrós vetrartími
Mynd 3. Vindrósir.

0.7 Breidd gatna og gangstétta

Reitarvegur er 6 metra breið tvístefnugata. Sæmundarreitur er 5 metra breið tvístefnugata. Nýjar gangstéttar meðfram götum eru 2 metra breiðar. Göngustígur er 2 metra breiðir

0.8 Gatnakerfi

Til viðbótar við það gatnakerfi sem fyrir er á deiliskipulagssvæðinu er sett inn ný gata sem liggur frá Reitarvegi að fyrirhugaðri nýrri bryggju. Einnig er sett inn ný íbúðargata Sæmundarreitur sem er samsíða Reitarvegi og teygir sig einnig fram að hjalli sem er fyrir á svæðinu.

0.9 Fornleifar

Ein fornleif er á svæðinu og er hún merkt 74. Vakin er athygli á að ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“



Mynd 4. Horft til norðurs.

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“ s.b. 2. mgr. 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1 ALMENNIR SKILMÁLAR

1.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Ný- og viðbyggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga.

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á í gildandi byggingarreglugerð hverju sinni.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni.

Nýbyggingar á sömu lóð skulu hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í meginatriðum, 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.

1.2 Mæli- og hæðarblöð

Unnin verða mæli- og hæðarblöð sem sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir, ef einhverjar eru. Þar munu koma fram hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfi húsa. Hæðartölur gólfa eru leiðbeinandi og skulu frávik stærri en +/- 30 sm. koma til umfjöllunar skipulags- og byggingarnefnd Stykkishólms. Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsuppdrætti t.d. um lóðarstærðir, legu gatna sem geta breyst lítillega við endanlega hönnun eða afmörkun á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun og vinnslu mæli- og hæðablaða.

1.3 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð hverrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmis gætir, gildir mæliblað.

1.4 Nýtingarhlutfall og byggingarmagn

Nýtingarhlutfall og byggingarmagn einstakra lóða er gefið upp í sérskilmálum í kafla 2.0.

1.5 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á hverri lóð ef að hús skyldu vera fjarlægð af einhverjum orsökum eða byggt við þau. Byggingarreitir eru táknaðir með blárri slitinni línu. Nýbyggingar og viðbyggingar skulu vera innan byggingarreita og/eða innan fótspors núverandi byggingar. Í kafla 2.0 kemur fram hve mikið má byggja innan byggingarreita.

Heimilt að byggja svalir, skyggni / skjólþök og minniháttar útbyggingar utan byggingarreita. Sjá nánar sérskilmála í kafla 2.0.

1.6 Hæð bygginga

Hæðir við- og nýbygginga eru uppgefnar sem fjöldi hæða frá jörðu og/eða í metrum. Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga yfir gólfkótum aðkomuhæða. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðarblöðum. Heimilt er að loftræsibúnaður, lyftubúnaður, strompar og þakgluggar fari allt að 2 m upp fyrir hámarkshæð bygginga. Sjá nánar sérskilmála í kafla 2.0.

1.7 Pakform

Ákvæði um pakform og mænisstefnu bygginga eru í sérákvæðum fyrir einstakar lóðir (kafla 2).

1.8 Bílastæði

Fyrir ný- og viðbyggingar eru eftirfarandi kröfur um bílastæði:

Fyrir íbúðarhús skal koma fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m² eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m² (miðað er við birt flatarmál).

Fyrir verslunar- og þjónustu-byggingar er a.m.k. 1 bílastæði á hverja 35 m² húsnæðis.

Fyrir fiskvinnsluhús – iðnaðarhúsnæði er a.m.k. eitt stæði á hverja 50 m² nema í geymslum og fiskverkunarsölum þar er eitt stæði fyrir hverja 150 m².

Ef frávik verður um ofan nefndar bílastæðakröfur er þess getið um viðkomandi lóð í kafla 2 Sérákvæði fyrir einstakar byggingar og lóðir.

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og 5,0 m að lengd með 2,5 x 7,0 m akstursplássi fyrir aftan stæðin. Bílastæði skulu vera með hellulögn eða bundnu slitlagi.

Dæmi um fyrirkomulag bílastæða er sýnt á deiliskipulagsupprætti. Staðsetning inn- og útaksturs af bílastæðum á lóð er bindandi.

1.9 Efnis- og litaval

Nánari kvaðir um efnisval, umfram það sem reglugerðir um byggingarmál og brunavarnir kveða á um, er að finna í kafla 2. Sérákvæði fyrir einstakar byggingar og lóðir.

Útlit og efnisval girðinga og skjólveggja sem og yfirborðsfrágang ný- og viðbygginga skal samræma innbyrðis á hverri lóð, sjá nánar í kafla 2.0.

1.10 Sorpgeymslur

Á öllum lóðum skal koma fyrir sorpgeymslum eða stæðum fyrir sorpílát, í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar og Stykkishólmsbæjar. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við sorpflokkun í framtíðinni (þ.e. að ílátum fjölgi).

1.11 Frágangur lóða og girðingar

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðalupprætti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar.

Jaðar lóða að opnum svæðum skal laga að landhæð.

Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Heimilt er lóðarhafar samliggjandi lóða hafi samráð og samvinnu um landhalla á mörkum lóðanna.

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

Um girðingar og skjólveggi gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar og skulu þau vera í samræmi við samþykkt aðalupprætti. Girðingar og skjólveggir á mörkum samliggjandi lóða skulu reist í samráði og í samvinnu beggja lóðarhafa. Án þess þó að Stykkishólmsbær beri kostnað af.

1.12 Gangstéttir og stígar

Gangstéttir skulu vera steiptar eða hellulagðar. Aðalgöngustígar skulu vera hellulagðir eða malbikaðir. Yfirborð troðninga skulu vera með grús- eða trjákurli.

1.13 Gróður og opin svæði

Óheimilt er að planta öspum á skipulagssvæðinu, allar aðrar trjategundir eru heimilar og er bent sérstaklega á að nota íslenskar trjategundir.

Við skipulag útplöntunar trjáa og viðhald þeirra á opnum svæðum skal tryggja að nauðsynlegar sjónlengdir náist á vegamótum og við gangbrautir svo og að rýmisþörf (frí lofthæð fyrir bifreiðar) bifreiða sé tryggð.

1.14 Lagnir og fráveitur

Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

1.15 Verkhraði

Sökklum og jarðvegsfyllingum í þá skal lokið innan hálfis árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fokheld innan árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum, skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða og ljúka að fullu innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (malbikuð plön og bifreiðastæði, þökulagning, hellulögn, plöntun o.þ.h.) innan þess tíma.

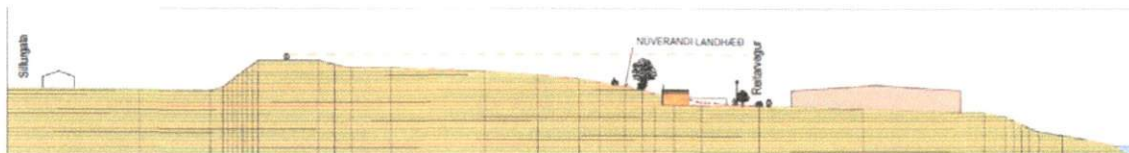
1.16 Atvinnustarfsemi

Skipulagssvæðið er skilgreint í aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022 sem atvinnusvæði íbúðasvæði og blandað íbúða og athafnasvæði.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út lokaúttektarvottorð.

1.17 Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið samkvæmt X. kafla skipulagslaga nr. 123/2010 og 17. hluta byggingarreglugerðar n r. 112/2012.



Mynd 5, Sneiðing A - A.

2 SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR BYGGINGAR OG LÓÐIR

2.1 Almenn

Skipulagsuppdráttur sýnir í meginatriðum afstöðu byggingareita til götu og lóða við ólíkar aðstæður.

Skýringauppráttur og skýringamyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna í meginatriðum afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða. Fyrirvari er gerður um að húsagerðir falli vel og eðlilega að landi á hverri lóð.

Bílastæðakröfur sjá kafla 1.8. Staðsetning þeirra er sýnd á skipulagsuppdrættinum og mæliblöðum.

2.2 Reitarvegur 1

2.2.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er lóð fyrir spennistöð 70 m² að stærð. (71,3 FMR) Byggingareitur fyrir nýbyggingu, ef núverandi bygging verður fjarlægð af einhverjum ástæðum, er 29 m² að stærð og er heimilt að nýta hann allan. (26,6 FMR)

Hámarks nýtingahlutfall er 0,4

2.2.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð 27,0 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 3,5 m frá gólfi aðalhæðar.

2.2.3 Bílastæði

Engin bílastæði eru á lóð.

2.2.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda.

2.3 Reitarvegur 3

2.3.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er iðnaðar og athafnalóð 4.935 m² að stærð. Heimilt er að byggja við húsið innan byggingareits. Ef núverandi hús á lóð eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingareits þess. Heimilt er að breyta lóðinni í viðskipta- og þjónustulóð ef húsinu verður breytt í hótél, gistiheimili eða sambærilegt.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,3.

2.3.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð 1.248 m² að grunnfleti. (1.175,7 FMR) Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 7,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.3.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu. Sjá kafla 1.8.

2.3.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

2.4 Reitarvegur 5

2.4.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er iðnaðar og athafnalóð 1.200 m² að stærð. Heimilt er að byggja við húsið innan byggingareits. Ef núverandi hús á lóð eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingareit þess.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,31.

2.4.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Hámark 373 m² að grunnfleti. (294 m² FMR) Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 7,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.4.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu. Sjá kafla 1.8.

2.4.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað umhverfis bílastæðin.

2.5 Reitarvegur 5a (Ný lóð)

2.5.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er lóð fyrir spennistöð 18 m² að stærð. Byggingareitur er 8 m² að stærð og er heimilt að nýta hann allan.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,44.

2.5.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Hámark 8 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 3,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.5.3 Bílastæði

Engin bílastæði eru á lóðinni.

2.5.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda.

2.6 Reitarvegur 7 – 29 (Nýjar lóðir)

2.6.1 Notkun húsnæðis og lóðar – byggingamagn

Lóðir þessar eru iðnaðar og athafnalóðir. Endanleg stærð verður ákveðin þegar mæli- og hæðarblöð hafa verið gerð.

Byggingareitur er 7 metra breiður og hvert bil 7 x 10 metrar eða 70 m², og 7,3 metra breiður og 7,3 x 10 metrar eða 73 m². Bakhlíð bygginganna á að vera alveg að lóðarmörkum og mun hún liggja að jarðveg að hluta eða alveg, ekki er heimilt að hafa bil á milli útveggja og jarðvegs bakatil.

Hámarksnýtingarlutfall er 0,3 – 0,5

2.6.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð, byggingin skal vera með steiptum útveggjum. Heimilt er að koma fyrir millilofti. Þakhalli skal vera á milli 7° til 10°. Hámarkshæð byggingar er 6,0 m frá gólfi aðal hæðar. Einingarnar/byggingin skal mynda heild með sama útliti, ef til þess kemur að þær verða ekki byggðar upp á sama tíma. Hindra skal aðgengi að þaki og tryggja fallvarni í samræmi við byggingareglugerð.

2.6.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu. Sjá kafla 1.8. Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

2.6.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfis byggingar skal vera vandaður og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð. Krafa er um 2,6 metra hátt grindverk á lóðarmörkum sem skal vera úr sama efni og byggingin og vera byggt á sama tíma. Óheimilt er að geyma lausafjarmuni fyrir utan girðingu. Heimilt er að vera með gám innan girðingar. Girðingin má ekki vera nær lóðarmörkum við Reitarveg en sem nemur 2m.

2.7 Reitarvegur 2

2.7.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 717 m² að stærð fyrir einbýlishús. Lóðin er fullbyggð. Ef núverandi hús á lóð eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingareits þess.

Hámarks nýtingarlutfall er 0,1.

2.7.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Húsið er byggt árið 1906 og er húsið friðað vegna aldurs. Ekki má hreyfa við byggingunni án leyfis og samráðs við Minjastofnun Íslands.

2.7.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.8 Reitarvegur 4

2.8.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 912m² að stærð fyrir einbýlishús. Lóðin er fullbyggð. Ef núverandi hús á lóð eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingareits þess.

2.8.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Húsið er byggt árið 1904 og er húsið friðað vegna aldurs. Ekki má hreyfa við byggingunni án leyfis og samráðs við Minjastofnun Íslands.

2.8.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.9 Reitarvegur 4a

2.9.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 874 m² að stærð fyrir einbýlishús. Lóðin er fullbyggð. Ef núverandi hús á lóð eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingareits þess.

2.9.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð og ris. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 7,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.9.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.10 Reitarvegur 6

2.10.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 455 m² að stærð (486 m² FMR) fyrir einbýlishús. Lóðin er fullbyggð. Ef núverandi hús á lóð eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingareits þess.

2.10.2 Húsagerð

Byggingin er tvær hæðir. Aðalaðkoma er að fyrstu hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 7,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.10.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.11 Reitarvegur 6a

2.11.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 624 m² að stærð (628 FMR) fyrir einbýlishús. Lóðin er fullbyggð. Ef núverandi hús á lóð eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingareits þess. Ef núverandi hús á lóð eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingareits þess.

2.11.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð og kjallari. Aðalaðkoma er að fyrstu hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 7,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.11.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.12 Reitarvegur 12

2.12.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er iðnaðar og athafnalóð 4.446 m² að stærð. Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Ef núverandi hús eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingarreits þess. Heimilt er að breyta lóðinni í viðskipta- og þjónustulóð ef húsinu verður breytt í hótél, gistiheimili eða sambærilegt.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,9.

2.12.2 Húsagerð

Byggingin eru ein til tvær hæðir. Aðalaðkoma er að neðri hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 8,0 m frá gólfi aðalhæðar fyrir einnar hæðar byggingu og 10,0 m frá gólfi aðalhæðar fyrir tveggja hæða byggingu.

2.12.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² eða 1 bílastæði fyrir hverja 150 m² geymslu eða atvinnuhúsnæðis.

2.12.4 Frágangur utanhúss

Vanda skal allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar.

2.13 Reitarvegur 14

2.13.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er iðnaðar og athafnalóð 5.430 m² að stærð. Heimilt er að byggja innan nýs byggingarreits á lóð. Ef húsið eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingarreits þess.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6

2.13.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 6,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.13.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² eða 1 bílastæði fyrir hverja 150 m² geymslu eða atvinnuhúsnæði.

2.13.4 Frágangur utanhúss

Vanda skal allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar.

2.14 Reitarvegur 16

2.14.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er iðnaðar og athafnalóð 3.629 m² að stærð. Byggingin skal vera innan byggingarreits fyrir viðbyggingu og /eða nýbyggingu, ef núverandi bygging verður fjarlægð af einhverjum ástæðum og er hann 688 m² að stærð (660,0 m² FMR).

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,19.

2.14.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 6,5 m frá gólfi aðalhæðar.

2.14.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m².

2.14.4 Frágangur utanhúss

Vanda skal allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar.

2.15 Sæmundarreitur 1 (Áður Reitarvegur 10)

2.15.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 501 m² að stærð fyrir verslun og þjónustu. Ef núverandi hús (Kristjánsborg) verður rifin verður lóðin laus til úthlutunnar.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6.

2.15.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 6,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.15.3 Frágangur utanhúss

Vanda skal allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar.

2.16 Sæmundarreitur 3 (Áður Reitarvegur 8)

2.16.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er iðnaðar og athafnalóð 2.195 m² að stærð. Möguleiki er að breyta notkun á lóðinni fyrir fjölbýlishús með 6 íbúðum eða í hreinlega atvinnustarfsemi á neðri hæð og íbúðir á efri hæð. Ef breyting verður á notkun lóðarinnar gildir það um alla lóðina og allar einingarnar skilgreindar eins, þó mismunandi skilgreind hrein atvinnustarfsemi sé á neðri hæðum hússins. Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Ef húsið eyðileggst er heimilt að endurbyggja það eða byggja nýtt hús jafnstórt innan byggingarreits þess. Heimilt er að breyta lóðinni í viðskipta- og þjónustulóð ef húsinu verður breytt í hótél, gistiheimili eða sambærilegt.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6

2.16.2 Húsagerð

Byggingin er tvær hæðir og kjallari. Aðalaðkoma er að fyrstu hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 9,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.16.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 m² eða minni, en tveimur fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m² (miðað er við birt flatarmál). Sjá kafla 1.8.

2.16.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhússfrágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.17 Sæmundarreitur 5 (Ný lóð)

2.17.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 520 m² að stærð fyrir einbýlishús. Heimilt er að koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. Deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera allt að tvær hæðir og ris.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,5.

2.17.2 Húsagerð

Byggingin skal taka mið, hvað form og útlit varðar, af eldri byggingum á Stykkishólmi sem eru allt að tvær hæðir og ris. Neðri hæð byggingar skal vera steinsteypt. Efri hæð getur verið steinsteypt eða út timbri. Efri hæð skal klæða að utan með báraðri málmklæðningu eða timbri. Þak byggingar skal vera hallandi á bilinu 30-45 °. Heimilt er að setja kvisti á þakið, hámark allt að 1/3 af heildarlengd þaksins hvoru megin. Hámarkshæð byggingar er 7,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.17.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.17.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhússfrágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.18 Sæmundarreitur 5a (Áður Reitarvegur 8a)

2.18.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 100 m² að stærð. Eingöngu er leyfilegt að hafa fiskhjall til einkanota en ekki til atvinnureksturs á lóðinni. Ekki er heimilt að hengja upp fisk sem veldur ólykt eða ónæði í íbúðarhverfi í nágrenninu, svo sem hákarl.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,5.

2.18.2 Húsagerð

Byggingin er hæð og ris. Hámark 50 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 4,5 m frá gólfi aðalhæðar.

2.18.3 Bílastæði

Engin bílastæði eru á lóð.

2.18.4 Frágangur utanhúss

Vanda skal allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar.

2.19 Sæmundarreitur 7 (Ný lóð)

2.19.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 601 m² að stærð fyrir einbýlishús. Heimilt er að koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. Deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera allt að tvær hæðir og ris.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,5.

2.19.2 Húsagerð

Byggingin skal taka mið, hvað form og útlit varðar, af eldri byggingum á Stykkishólmi sem eru allt að tvær hæðir og ris. Neðri hæð byggingar skal vera steinsteypt. Efri hæð getur verið steinsteypt eða út timbri. Efri hæð skal klæða að utan með báraðri málmklæðningu eða timbri. Þak byggingar skal vera hallandi á bilinu 30-45 °. Heimilt er að setja kvisti á þakið, hámark allt að 1/3 af heildarlengd þaksins hvoru megin. Hámarkshæð byggingar er 7,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.19.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.19.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhússfrágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.20 Sæmundarreitur 9 (Ný lóð)

2.20.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 495 m² að stærð fyrir einbýlishús. Heimilt er að koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. Deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera allt að tvær hæðir og ris.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,6.

2.20.2 Húsagerð

Byggingin skal taka mið, hvað form og útlit varðar, af eldri byggingum á Stykkishólmi sem eru allt að tvær hæðir og ris. Neðri hæð byggingar skal vera steinsteypt. Efri hæð getur verið steinsteypt eða út timbri. Efri hæð skal klæða að utan með báraðri málmklæðningu eða timbri. Þak byggingar skal vera hallandi á bilinu 30-45 °. Heimilt er að setja kvisti á þakið, hámark allt að 1/3 af heildarlengd þaksins hvoru megin. Hámarkshæð byggingar er 7,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.20.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.20.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhússfrágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.21 Sæmundarreitur 2 (Ný lóð)

2.21.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 500 m² að stærð fyrir einbýlishús. Heimilt er að koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. Deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera allt að tvær hæðir og ris.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,5.

2.21.2 Húsagerð

Byggingin er allt að tvær hæðir og ris. Hámark 100 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 8,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.21.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.21.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhússfrágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.22 Sæmundarreitur 4 (Ný lóð)

2.22.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 561 m² að stærð fyrir einbýlishús. Heimilt er að koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. Deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húss skal vera allt að tvær hæðir og ris.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,5.

2.22.2 Húsagerð

Byggingin er allt að tvær hæðir og ris. Hámark 100 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 8,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.22.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 2 bílastæðum. Sjá kafla 1.8.

2.22.4 Frágangur utanhúss og gróður

Allan utanhússfrágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.23 Bryggjureitur 2 (Ný lóð)

2.23.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 215m² að stærð fyrir verslun og þjónustu. Byggingareitur fyrir nýbyggingu er 70 m²

Hámarks nýtingahlutfall er 0,33.

2.23.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Hámark 70 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 4,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.23.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu. Sjá kafla 1.8.

2.23.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.24 Bryggjureitur 4 (Ný lóð)

2.24.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 200 m² að stærð fyrir verslun og þjónustu. Byggingareitur fyrir nýbyggingu er 70 m²

Hámarks nýtingahlutfall er 0,35.

2.24.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Hámark 70 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 4,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.24.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu. Sjá kafla 1.8.

2.24.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.25 Bryggjureitur 6 (Ný lóð)

2.25.1 Notkun húsnæðis og lóðar - byggingamagn

Lóðin er 200 m² að stærð fyrir verslun og þjónustu. Byggingareitur fyrir nýbyggingu er 70 m².
Hámarks nýtingahlutfall er 0,35.

2.25.2 Húsagerð

Byggingin er ein hæð. Hámark 70 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst. Hámarkshæð byggingar er 4,0 m frá gólfi aðalhæðar.

2.25.3 Bílastæði

Á lóðinni skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² byggingar, að lágmarki (miðað er við birt flatarmál) fyrir verslun og þjónustu. Sjá kafla 1.8

2.25.4 Frágangur utanhúss, skilti, lýsing og gróður

Allan utanhúss frágang og nærumhverfi byggingar skal vanda og bílastæði skulu malbikuð eða hellulögð.

2.26 Deiliskipulagsuppráttur



Mynd 6. Deiliskipulagsuppráttur.

2.27 Skýringaruppdráttur



Mynd 7. Skýringaruppdráttur.