Bjargshverfi á Hellu

Greinagerð deiliskipulags

19.03.2025

Rangárþing ytra
Fyrir okkur öll!

basalt arkitektar

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____2025
og í _____ þann _____2025

Tillagan var auglýst frá _____ 2025
með athugasemdafresti til _____ 2025

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinada þann _____ 2025

Deiliskipulagið var kynnt með deiliskipulagslýsingu sem var auglýst 08.12.2023 með athugasemdafresti til 27.12.2023

Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti í mvk. 1:1000 í blaðastærð A1 og greinagerð þessari. Greinagerð og uppdráttur lesist saman. Skilmálar deiliskipulags, almennir og sérskilmálar koma fram í greinagerð.

Efnisyfirlit

1. Almennar upplýsingar

1.1 Aðdragandi skipulags og forsendur
1.2 Deiliskipulagssvæðið
1.3 Skipulagsgerð og ráðgjafar
1.4 Kynning og samráð

2. Forsendur og markmið

2.1 Tengsl við önnur skipulög og stefnur
2.2 Forsendur og markmið deiliskipulagsins
2.3 Grænar ofanvatnslausnir
2.4 Líffræðilegur fjölbreytileiki
2.5 Aðkoma að svæðinu og vegatengingar
2.6 Stígatengingar

3. Almennir skipulagsskilmálar

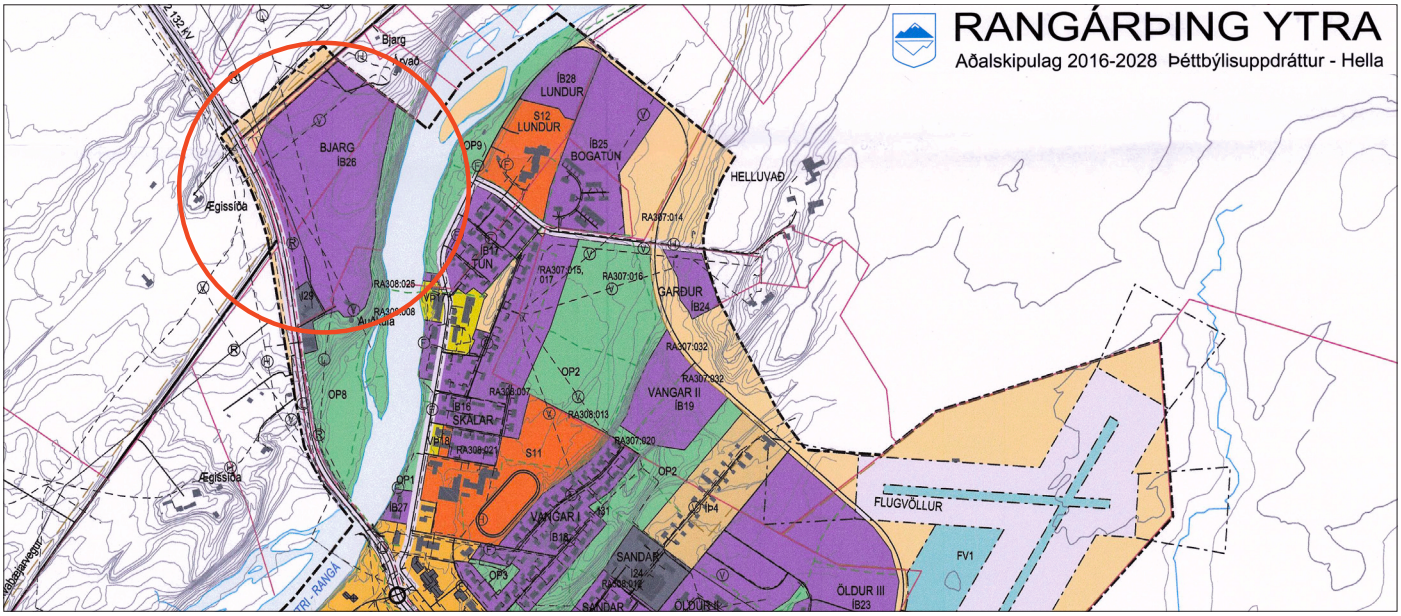
3.1 Almenn ákvæði
3.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir
3.3 Hæða- og mæliblöð
3.4 Samræmt útlit sambyggðra húsa
3.5 Þakhallar og kvistir
3.6 Bílastæði og bílgeymslur
3.7 Skjólveggir, girðingar og sorpgerði
3.8 Íbúðafjöldi fasteigna
3.9 Gistiþjónusta og veitingar
3.10 Byggingarreitur
3.11 Blágrænar ofanvatnslausnir
3.12 Byggingarnefni
3.13 Kjallarar
3.14 Frágangur lóða
3.15 Verkhraði
3.16 Umferðarhraði gatna

4. Sérskilmálar

4.1 Yfirlitsuppdráttur | Mismunandi húsagerðir
4.2 Sérskilmálar SK-01 | Parhús og raðhús | 1 hæð
4.3 Sérskilmálar SK-02 | Parhús og raðhús | 1 - 2 hæðir
4.4 Sérskilmálar SK-03 | Parhús og raðhús | 2 hæðir
4.5 Sérskilmálar SK-04 | Einbýlishús
4.6 Sérskilmálar SK-05 | Raðhús með vinnustofu | 2 hæðir
4.7 Sérskilmálar SK-06 | Þjónustulóð fyrir verslun | 1 hæð

5. Stærðartöflur | Lóðastærðir, byggingarheimildir ofl.

5.1 Heiðarbjarg og Heklubjarg
5.2 Hellubjarg og Holtabjarg
5.3 Bjargsbrún og Brekkubjarg
5.4 Rangárbjarg
5.5 Ægisbjarg



Skipulagssvæði á Aðalskipulagsuppdrætti

1. Almennar upplýsingar

1.1 Aðdragandi skipulags og forsendur

Svæðið sem um ræðir er hluti af gamla Djúpárhreppi og hefur verið skilgreint sem íbúðasvæði í aðalskipulagi í fjölda ára. Svæðið er innan þéttbýlismarka Hellu og er í eigu Rangárþings ytra. Á árinu 2023 ákvað sveitarstjórn Rangárþings ytra að hefja vinnu við deiliskipulag svæðisins með það í huga að geta útvegað lóðir með meiri möguleika en hefðbundnar lóðir á Hellu, þ.e. með áherslu á útsýni til fjalla og útivistar að teknu tilliti til nálægðar við Ytri-Rangá.

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Hér er því um nýtt deiliskipulag að ræða. Nú þegar hefur verið unnin skipulagslýsing og var hún kynnt íbúum og hagaðilum í desember 2023.

1.2 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagsvæðið er skilgreint til íbúðabyggðar í Aðalskipulagi 2016-2028 fyrir Rangárþing Ytra, Þéttbýlisuppdráttur – Hella. Svæðið liggur vestan Ytri Rangár, er innan bæjarmarka Hellu og er kallað Bjarg í gildandi Aðalskipulagi. Svæðið verður kallað Bjargshverfi.

Svæðið afmarkast af Suðurlandsvegi til vesturs, lóð spennistöðvar og Auðkúlu til suðurs og Ytri Rangárs til austurs, Árbæjarvegi til norð-vesturs og lóð Árnvaðs og Bjargs til norð-austurs. Svæðið er 11,2 ha að stærð.

Svæðið er óbyggt í dag en þar eru græn, ónýtt tún að mestu leiti. Við ána Ytri Rangá er meiri gróður, trjá og kjarrgróður, sjálfsprottinn, mögulega að hluta til út frá trjá og gróðurrækt á nærliggjandi lóð Auðkúlu.

1.3 Framsetning deiliskipulagsins

Deiliskipulagið er unnið af Basalt arkitektum ehf., Grandagarði 14, 101 Reykjavík í umboði skipulagsnefndar og sveitastjórnar Rangárþings Ytra . Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:1000 dags. 19.03.2025 auk þessarar greinargerðar. Skilmálar fyrir svæðið og sérskilmálar fyrir hverja húsagerð koma fram í greinagerðinni.

1.4 Kynning og samráð

Deiliskipulagið var kynnt í deiliskipulagslýsingu skv. 1.mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. sem var auglýst 08.12.2023 með athugasemdafresti til 27.12.2023. Yfirlit yfir allar umsagnirnar má finna hér: https://www.ry.is/is/stjornsysla/stjornsysla/fundargerdir/skipulags-og-umferdarnefnd-rangarthings-ytra/1066

Rarik, Míla og Veitur gerðu ekki athugasemdir en óskuðu eftir frekara samstarfi þegar ljóst yrði hvenær framkvæmdir myndu hefjast. Umhverfisstofnun taldi ekki þörf á umsögn, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og Vegagerðin gerðu engar athugasemdir. Landsnet ítrekaði að fullt tillit þurfti að taka til staðsetningar jarðstrengja og að þeir yrðu sýndir á skipulagsuppdrætti. Eigendur Auðkúlu skiluðu inn athugasemdum þar sem þau voru mótfallin því að núverandi aðkeyrsla frá Suðurlandsveginum yrði aflögð og töldu að göngustígur úr Bjargshverfi að Auðkúlu væri óþarfur. Eigendum lóðar innan skipulagssvæðisins gerðu athugasemdir við staðsetningu göngustígs innan lóðar þeirra. Skipulagsstofnun gerði ekki athugasemdir við lýsinguna en lögðu fram nokkrar ábendingar.

Skipulags- og umferðarnefnd RY fjallaði um og fór yfir umsagnirnar. Nefndin lagði til að tekið verði fullt tillit til móttekinna umsagna við deiliskipulagsgerðina.

2. Forsendur og markmið

2.1 Tengsl við önnur skipulög, lög og stefnur

Landskipulagsstefna 2015-2026
Ákvæði landsskipulagsstefnu sem hafa áhrif á deiliskipulagið eru helst eftirfarandi ákvæði:

nr.: 3.2. Sjálfbært skipulag þéttbýlis þar sem segir: „Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar."

nr. 3.3. Gæði hins byggða umhverfis þar sem segir: „Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru."

og í sama kafla, nr. 3.3 með fyrirsögninni Heilnæmt umverfi þar sem segir: „Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfun... Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi sjálfbærar ofanvatnslausnir."

Nýtt deiliskipulag samræmist ákvæðum gildandi landsskipulagsstefnu, m.a. vegna eftirfarandi áherslna: Í tillögunni að deiliskipulagi fyrir Bjargshverfi eru settar fram tillögur af nýju íbúðahverfi með auka framboð nýrra sérbýla af góðum gæðum. Byggðin er lágreist og þétt og nýtir kosti landins. Gert er ráð fyrir grænum ofanvatnslausnum í hverfinu. Þetta nýja hverfi mun auka íbúðafjölda Hellu um allt að 30%. Þessi uppbygging mun styrkja nærsamfélagið og nýta betur grunninnviði bæjarins, ss. skóla, íþróttir, verslun og þjónustu.

Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028
Við deiliskipulagsgerðina voru áherslur og markmið í Aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2016-2028 höfð að leiðarljósi. Í kafla 3 í greinagerð Aðalskipulagsins um Stefnumörkun í Þéttbýli–Hella er m.a. talað um að tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir íbúðahúsnæðis. Jafnframt er þar talað um að yfirbragð byggðar taki mið af núverandi byggð og verði að hámarki 3 hæðir. Í kafla um íbúðabyggð er tala um nýtingahlutfall framtíðar íbúðasvæða eftir húsagerðum. Þar er talað um að æskilegt sé að hafa nýtingarhlutfall eftir húsagerðum til viðmiðunar á bilinu 0,2-0,6 fyrir sérbýli.

Horft var til settra markmiða aðalskipulags við gerð deiliskipulagsins. Íbúðagerðir og stærðir eru fjölbreyttar, hæðir húsa 1 til 2 hæðir og í samræmi við hlutföll í núverandi byggð og nýtingarhlutfall verður á bilinu 0.2 - 0.6, sjá töflur í kafla 5 í greinagerð þessari.

Samgönguáætlun 2024-2039
Í samönguáætlun er fjallað um áherslur fyrir vistvæna ferðamáta fyrir gangandi og hjólandi, t.a.m. með markmiðum sem í gr. 2.1.23, þar sem segir: „Áfram verði stutt við gerð stofnstíga gangandi og hjólandi í þéttbýli og milli þéttbýlisstaða." og í gr. 2.1.24, þar sem segir: „Leitast verði við að gera hjólreiðar og göngu að greiðum og öruggum ferðamáta."

Við gerð deiliskipulagsins var sérstaklega hugað að góðum tenginum fyrir hjólandi og gangandi og tengingum með tveimur nýjum göngu- og hjólabrúm yfir Ytri Rangá, sem gert er grein fyrir á deilskipulagsuppdrætti með leiðbeinandi staðsetningu. Jafnframt mun stígakerfið tengjast við göngu og hjólastíg sem liggur meðfram Suðurlandsvegi og er hluti af stærra verkefni með uppbyggingu stígakerfis meðfram Suðurlandsvegi á milli þéttbýlisstaða. Stígur og hjólaleið er nú þegar komin utan á núverandi brú yfir Ytri Rangá.

Umhverfismat
Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfsimat áætlana samkvæmt 1. viðauka við Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana, 2021 nr. 111 25. júní.

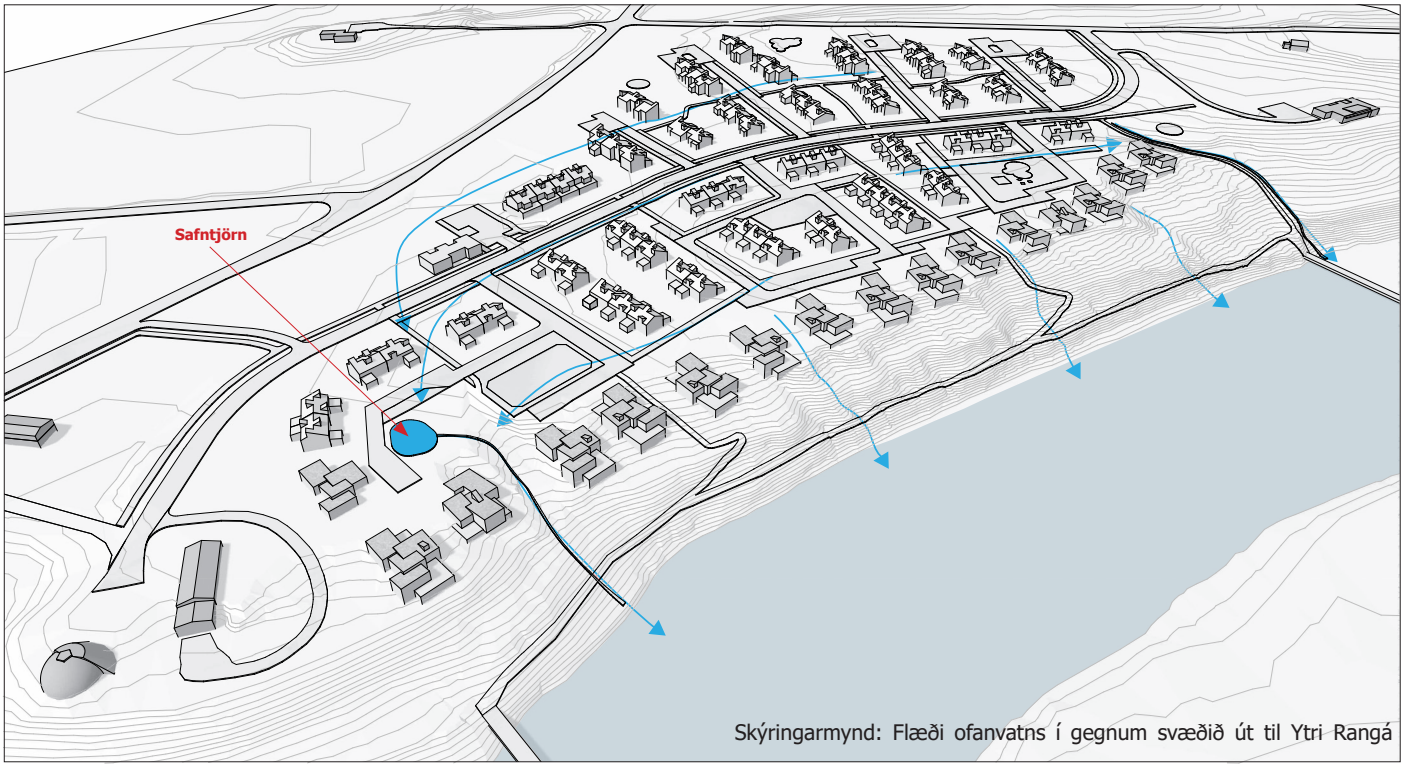
Í því samhengi má þó undirstrika það að deiliskipulagið mun hafa umhverfisvænar áherslur þar sem m.a. gætt verður að líffræðilegum fjölbreytileika, unnið verður með grænar ofanvatnslausnir, heilnæm byggingarefni og hvatt verður til grænna samgöngumáta með öflugu hjóla- og göngustígakerfi með tengingum yfir Ytri Rangá.

Fornminjar
Fornminjar voru skráðar í tengslum við gerð Aðalskipulags, sjá kort af fornminjum skv. aðalskráningu í fylgigögnum Aðalskipulagsins, unnin af Eflu. Frekari upplýsingar um skráninguna er óaðgengileg á vefnum en samkvæmt vitneskju minjavarðar Suðurlands eru ekki skráðar fornminjar á svæðinu. Skýrslur frá aðalskráningu fornleifa má almennt finna á vef Fornleifastofnunar, www.instarch.is. Ef finnast áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunnar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Afstöðumynd af byggðu Bjargshverfi

2. 2 Forsendur og markmið deiliskipulagsins

- Stækka og styrkja bæinn Hellu og gera hann að aðlaðandi búsetukosti.
- Hanna vistvæna byggð sem dregur fram kosti svæðisins.
- Skipuleggja íbúðahverfi með þéttri og lágreistri byggð.
- Staðsetja húsin fallega í landinu og hanna þau þannig að íbúar þeirra njóti þess besta sem landsvæðið hefur upp á að bjóða, t.a.m. útsýnis til fjalla, Heklu og Eyjafjallajökuls.
- Auka framboð á sérbýli, með blöndu af einbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum.
- Auka íbúafjölda bæjarins um allt að 100 íbúðaeiningar og áætlaða 250-300 íbúum.
- Hanna öflugt göngu- og hjólastígakerfi innan svæðisins og tengja við útivistar- og stígakerfi Hellu með göngu- og hjóla- brúm yfir Ytri Rangá.
- Gæta að líffræðilegum fjölbreytileika svæðisins með því að halda í gróið umhverfi eins og hægt er í kringum byggingar og á sameiginlegum útivistarsvæðum.
- Nota grænar ofanvatnslausnir á svæðinu, náttúrlegt vatnsrennsli svæðisins verður í Ytri Rangá.
- Gæta að heilnæmum vatnsgæðum eins og kostur er, t.d. með því að setja skilmála um noktun byggingarefna.



Skýringarmynd: Flæði ofanvatns í gegnum svæðið út til Ytri Rangá

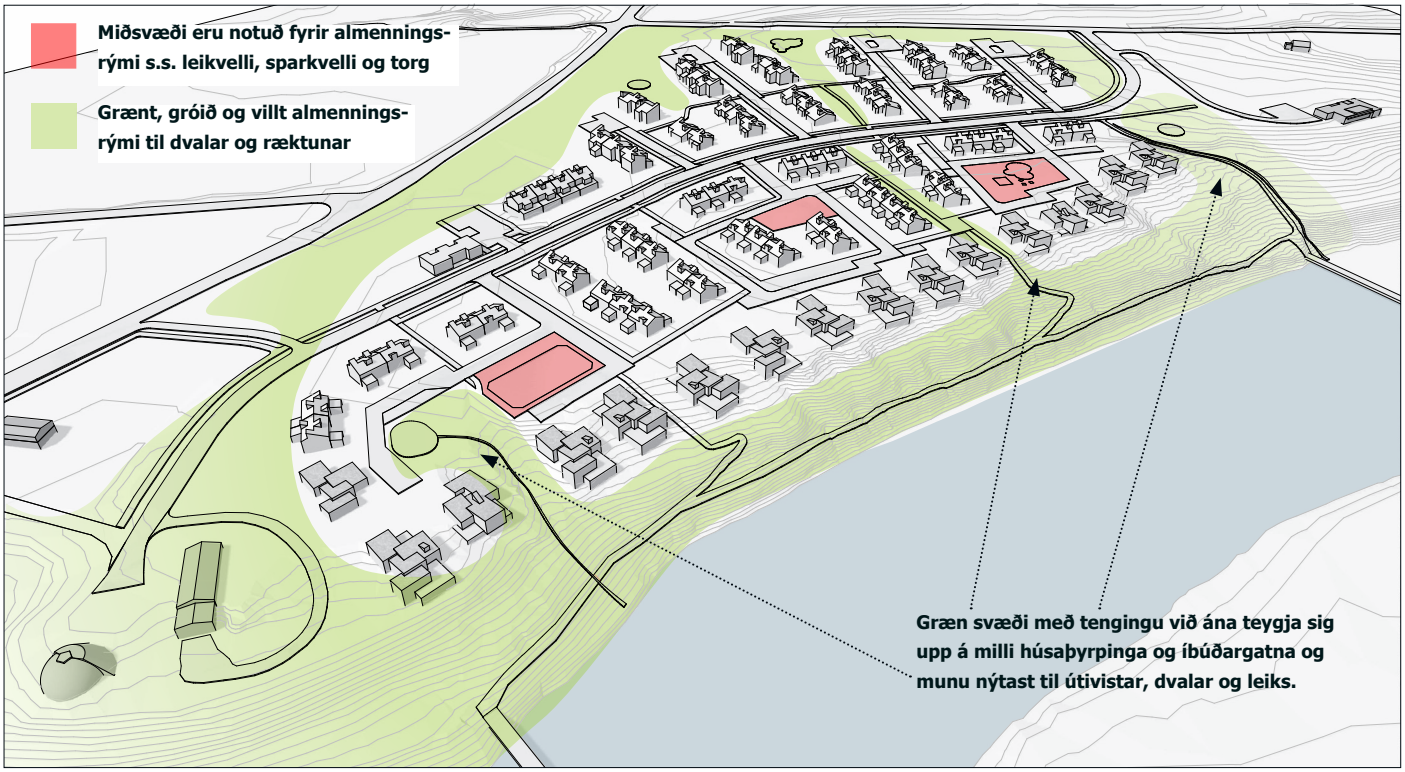
2.3 Grænar ofanvatnslausnir

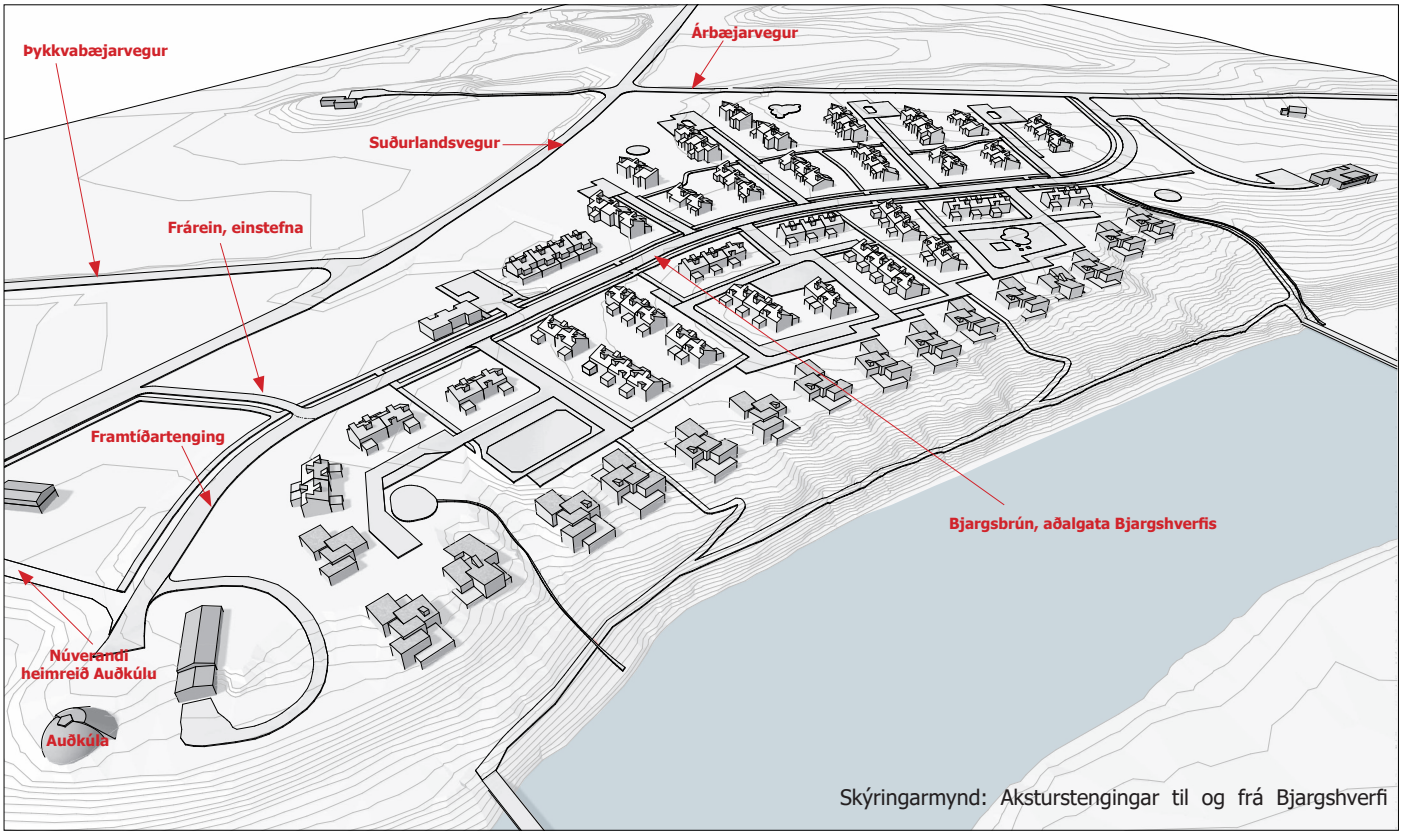
Gert er ráð fyrir grænum ofanvatnslausnum í Bjargshverfi. Þá verður álag á fráveitukerfi minnkað, stuðlað verður að náttúrlegri endurhleðslu grunnvatns og vatnsgæði vernduð með því að beina regnvatni í náttúrulegan viðtakanda, Ytri -Rangá. Gert er ráð fyrir að vatn sem fellur til vestan megin á skipulagssvæðinu verði veitt í safntjörn með afrennsli í Ytri-Rangá. Hvatt verður til þess að huga sérstaklega að byggingarefnum á svæðinu til þess að halda vatninu heilnæmu. Sjá almenna skipulagsskilmálar í þessari greinagerð, gr. 3.13 um byggingarnefni.

2.4 Líffræðilegur fjölbreytileiki

Lagt verður upp úr því að gæta að líffræðilegum fjölbreytileika svæðisins með því að halda í gróið umhverfi við árbakkann og leyfa því að vaxa frjálst áfram. Græn svæði með tengingu við ána teygja sig upp á milli húsaþyrpinga og íbúðargatna og munu nýtast til útivistar, dvalar og leiks.

Miðsvæði húsaþyrpinga verða notuð fyrir almenningsrými s.s. leikvelli, sparkvelli og torg. Þar sem engin aðliggjandi byggð er til staðar gefst tækifæri að byggja upp einstakan staðaranda.





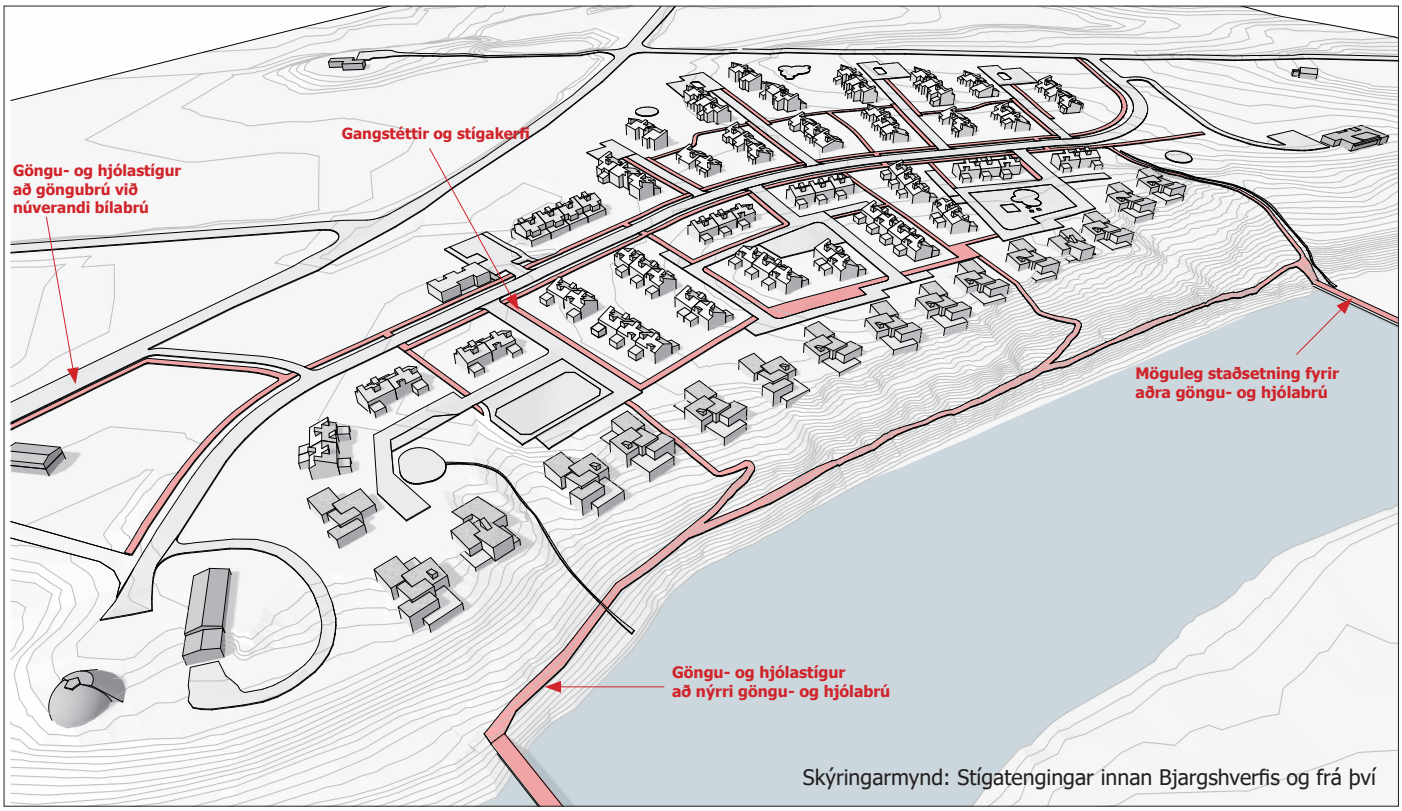
Skýringarmynd: Aksturstengingar til og frá Bjargshverfi

2.5 Aðkoma að svæðinu og vegatengingar

Megin aðkoma akandi inná svæðið verður um Árbæjarveg, sem tengist Suðurlandsvegi. Árbæjarvegur tengist beint inn á aðalgötu hverfisins sem hefur heitið Bjargsbrún. Jafnframt verður gerð ný einstefnu frárein frá Suðurlandsvegi sunnan við Árbæjarveg, norðan við spennistöð. Þegar komið er að hverfinu akandi frá Hellu verður hægt að komast inn á aðalgötuna um þessa nýju frárein frá Suðurlandsvegi. Fráreinin verður einstefna frá Suðurlandsvegi inn á Bjargsbrún.

Núverandi heimreið að Auðkúlu verður enn notuð og verður hún ótengd Bjargshverfi skv. óskum núverandi eigendum Auðkúlu.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að með eigendaskiptum megi þessi afstaða kunna að breytast. Þá er gert ráð fyrir að aðkoma að Auðkúlu verði í gegnum hverfið og núverandi heimreið verði aflögð. Þá myndi Bjargsbrún lengjast og tengjast Auðkúlu.



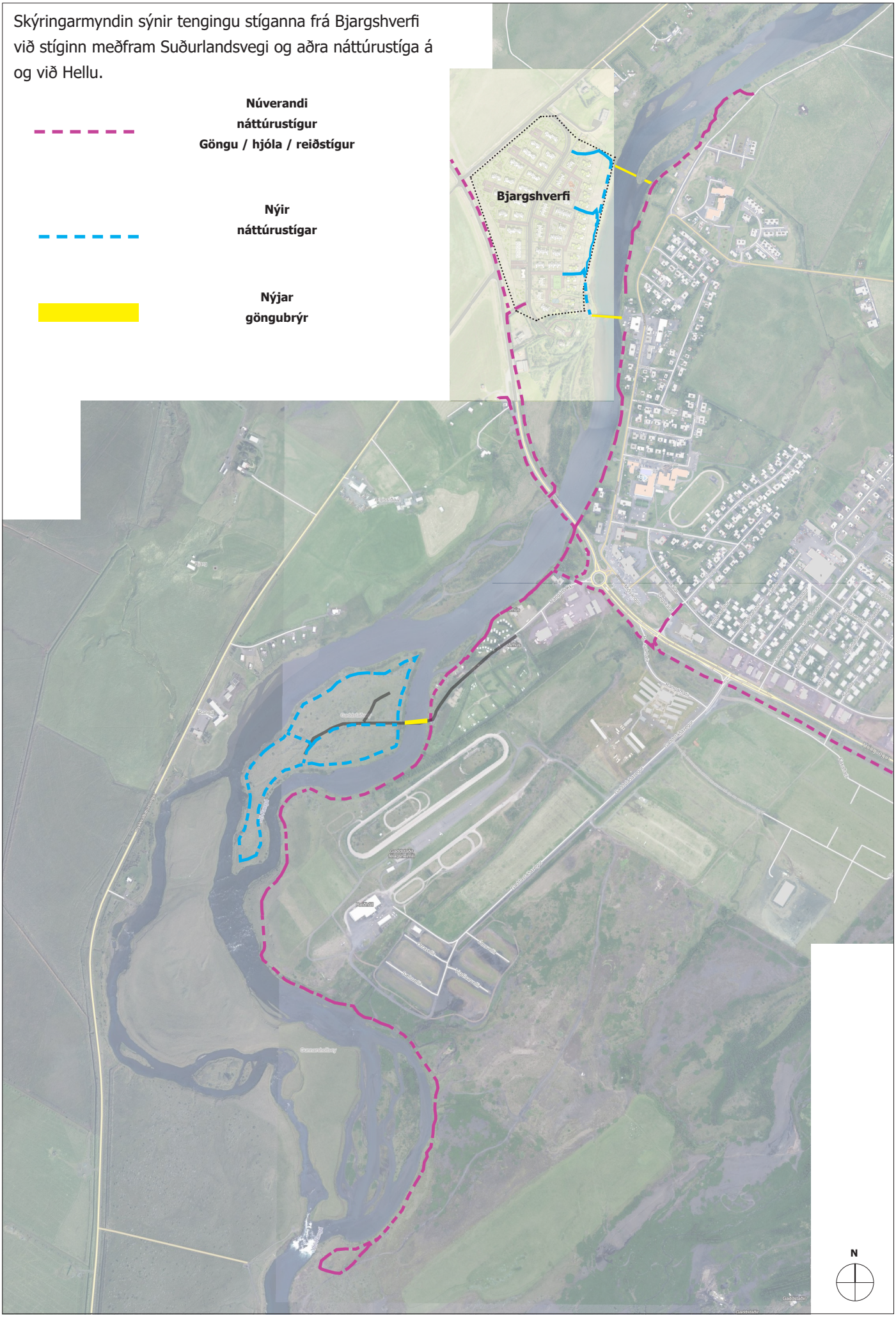
Skýringarmynd: Stígatengingar innan Bjargshverfis og frá því

Skýringarmyndin sýnir tengingu stíganna frá Bjargshverfi við stíginn meðfram Suðurlandsvegi og aðra náttúrustíga á og við Hellu.

Núverandi náttúrustígur Göngu / hjóla / reiðstígur

Nýir náttúrustígar

Nýjar göngubrýr



3. Almennir skipulagsskilmálar

3.1 Almenn ákvæði

Almennir skilmálar taka til lóða, bygginga, sameignarsvæða, sérafnotareita og byggingarreita. Í kafla 4 er að finna sérskilmála varðandi mismunandi húsgerðir skipulagsins. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum gilda sérskilmálar.

3.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga. Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðatölur á landi við hús og á lóðamörkum, skjólveggi og annað sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja. Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar verður gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem er misræmi gildir mæliblaðið.

3.3 Hæða- og mælablöð

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð fyrir hverja lóð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, landnúmer, lóðarmörk, hitaskrá, byggingarlínur og byggingarreiti húsa og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum nær og fjær götu, að opnum svæðum og á milli lóða. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

3.4 Samræmt útlit sambyggðra húsa

a) Sambyggð hús / hús innan sömu lóðar skulu hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

b) Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform og lita- og efnisval.

c) Hús sem skilgreind eru sem par- og raðhús verða að vera sambyggð, þe. að segja mega ekki vara stakstæð.

3.5 Þakhallar og kvistir

Þakform er frjálst og kvistir eru leyfilegir.Hæðakódar í sérskilmálum mótandi fyrir þakhæðir og halla þar sem þar eru tilgreindar hámarkshæðir veggja og þaka.

3.6 Bílastæði og bílgeymslur

a) Á uppdrætti er skilgreindur lágmarksfjöldi bílastæða fyrir sérafnotareit hverrar fasteignar.

b) Bílgeymslur skulu vera hluti af húsi, sambyggðar en ekki stakstæðar byggingar.

c) Tryggja skal við ákvörðun stofnlagna að hægt sé að hlaða rafbíla, bæði á einkalóðum og á sameiginlegum bílastæðalóðum.

d) Í hverri götu eru sameiginleg stæði sem eru ætluð gestum. Ekki er heimilt að geyma kerrur, hjólhýsi eða aðra ferða- og tengivagna á sameiginlegum bílastæðum.

e) Ekki er heimilt að sérmerkja sameiginleg stæði.

f) Sameiginleg stæði skulu hafa gegndræpt yfirborð.

3.7 Skjólveggir, girðingar og sorpgerði

a) Skjólveggir, girðingar og sorpgeymslur skulu vera snyrtilegar og fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar.

b) Meðhöndlun sorps á deiliskipulagsvæðinu skal vera samkvæmt reglum RY hverju sinni.

c) Sorpgeymslur geta verið innbyggðar í mannvirki eða stakstæð sorpskýli á einkalóð.

3.8 Íbúðafjöldi fasteigna

a) Leyfilegur íbúðafjöldi er ein íbúð á hvern fasteignahluta raðhúsa og parhúsa, ekki verður veitt heimild til að bæta við íbúðum í parhúsum og raðhúsum, ss. deila húsi upp í minni íbúðir eða nota bílskúra sem íbúðir.

b) Leyfilegt verður að skilgreina 2 íbúðir og skrá þær á 2 fasteignanúmer í einbýlishúsum, þar sem önnur verður aðalíbúð með ráðandi eignarhluta í húsi. Ráðandi eignarhluti miðast við að stærri íbúðinn sé 70% eða meira af heildarbyggingarmagni hússins.

3.9 Gistiþjónusta og veitingar

a) Ekki verða gefnar út heimildir fyrir rekstri gististaða á svæðinu, sbr. skilgreiningu á gististöðum í 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. 2007 nr. 85.

b) Heimagisting, að hámarki 90 daga á ári í lögheimili einstaklinga verður leyfileg. Ekki verða gefnar út heimildir til að selja gistingu í hverskyns smáhýsum, faratækjum eða tjöldum á skipulagssvæðinu.

3.10 Byggingarreitur

a) Allir hlutar húss skulu standa innan byggingareits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð fyrir sig.

3.11 Blágrænar ofanvatnslausnir

a) Blágrænar ofanvatnslausnir eru sýnilegar og hluti af landslagshönnun og stígakerfi og tengjast bæjarlandi, lóðum og sérafnotareitum.

3.12 Byggingarnefni

a) Til að draga úr mengun ofanvatns og tilheyrandi áhrifum á Ytri Rangá, er ekki mælst til að nota ekki efni sem innihalda eftirfarandi; sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb) í klæðningar í hjúpfeti, þakefni eða í útimálningu.

3.13 Kjallarar

a) Í stærðartöflum í kafla 5 í greinagerð er gert grein fyrir stærðum lóða, nýtingarhlutfalli og heimilu byggingarmagni.

b) Í parhúsum og raðhúsum er heimilt að byggja kjallara, t.d. fyrir inntaksrými og geymslu. Þar sem eru kjallarar kemur flatarmál þeirra til viðbótar heimilu byggingarmagni ofanjarðar.

c) Bílakjallarar eru ekki heimilir.

d) Einbýlishúsin, sbr. SK-04 byggjast í halla og fylgja landinu. Byggingarheimildir fyrir einbýlishúsin eiga við heildarbyggingarmagn, líka kjallara.

3.14 Frágangur lóða

a) Raðhús og parhús eru á einni og sömu lóð með sama landnúmer og skiptist sérofnotareitur / garður sem tilheyrir hvorri fasteign við miðjan vegg á milli fasteigna. Mæliblöð skulu sýna hvernig garðar deilast upp.

b) Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og fyrirmæli byggingarreglugerðar.

c) Húseigendur skulu hafa samráð um frágang, byggingu skjólveggja eða gróðursetningar trjáa á mörkum sérafnotareita.

d) Lóðarhafar sjá sjálfir um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og bera ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur), skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðamörkum á milli hornpunkta.

e) Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum með föstu yfirborði og skjólveggjum innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið.

f) Að öðru leiti skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerð, gr. 7.2 um Lóðir og opin svæði.

3.15 Verkhraði

a) Sökklum og jarðvegsfyllingum skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingaleyfis. Bygging skal a.m.k. vera fokheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingaleyfis.

b) Byggingaframkvæmdum skal að öðru leyti vinda fram með eðlilegum hraða og skal öllum framkvæmdum lokið með varanlegu yfirborði lóðar og öðrum frágangi innan fimm ára frá útgáfu byggingaleyfis.

3.16 Umferðarhraði gatna

a) Gert er ráð fyrir að hámarkshraði í íbúðagötum verði 15 km/ klst.

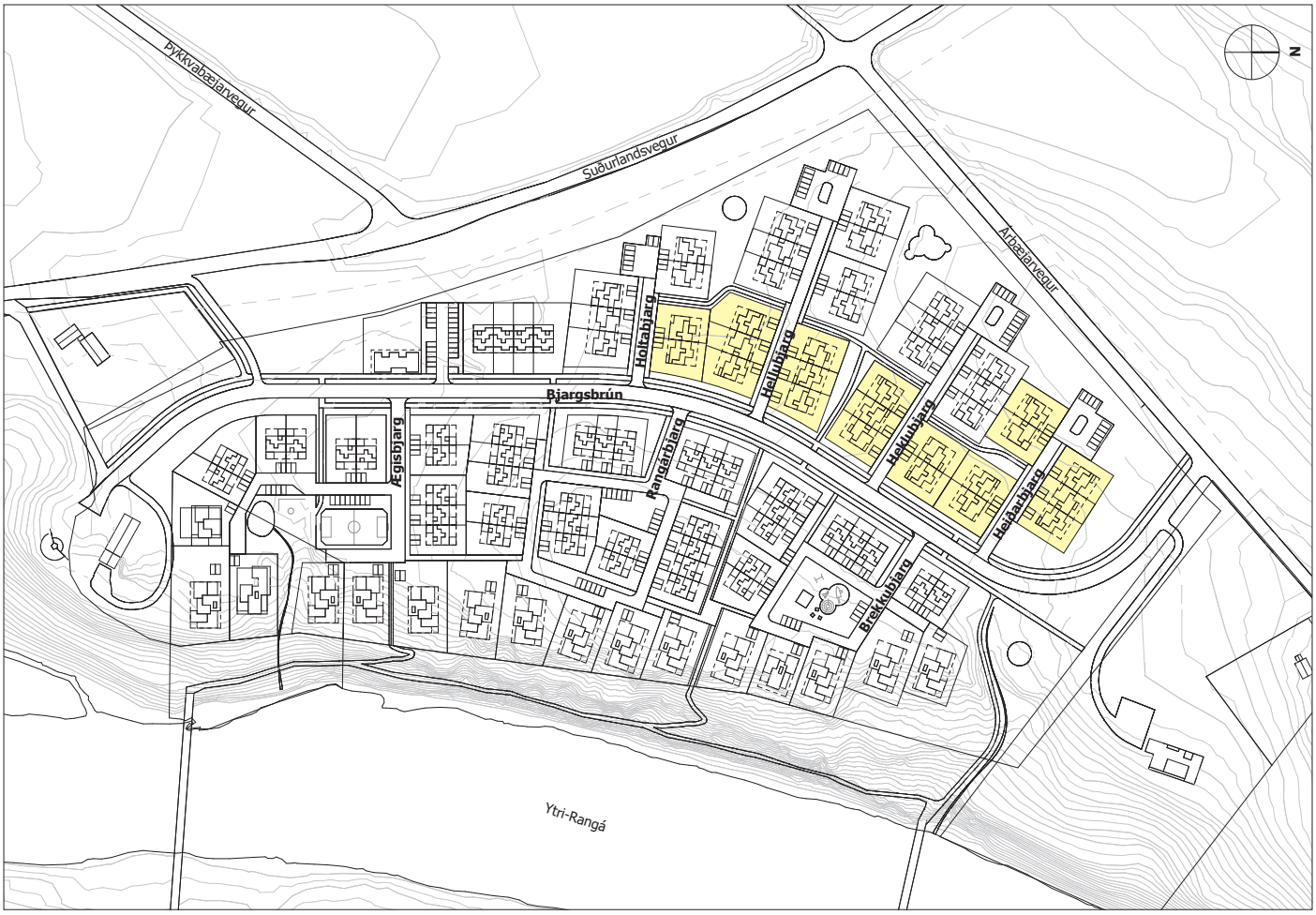
b) Í húsaþyrpingum verði skilgreindar vistgötur þar sem götuyfirborð gangsvæðis og gatna flýtur saman og gangandi hafa forgang. Þar verði einnig skilgreindur 15 km/klst. hámarkshraði.

c) Á aðalvegi verði hámarkshraði líka skilgreindur 30km/ klst. þar sem gönguþveranir/ gangbrautir verði margar yfir götuna.

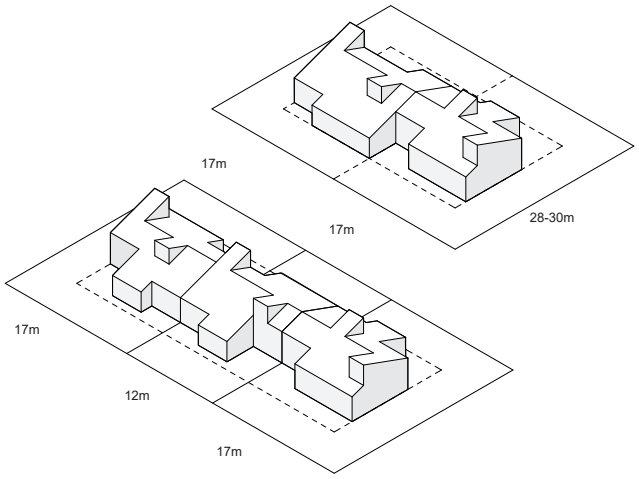
4. Sérskilmálar

4.1 Yfirlitsuppdráttur | Mismunandi húsagerðir

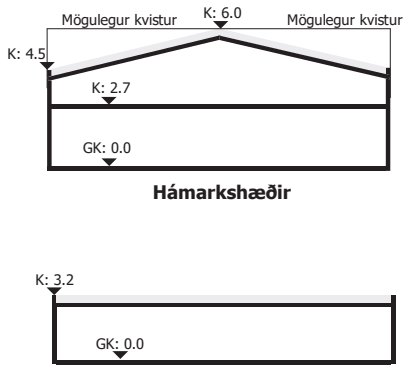
	Fjöldi fasteigna
SK-01 | Parhús og raðhús | 1 hæð:	20
SK-02 | Parhús og raðhús | 1 - 2 hæðir:	41
SK-03 | Parhús og raðhús | 2 hæðir:	18
SK-04 | Einbýlishús:	16
SK-05 | Raðhús með vinnustofu / þjónustu:	4
SK-06 | Þjónustulóð með verslun:	1
Samtals:	**100 fasteignir**



Lóðir sem falla undir sérskilmála SK-01



Dæmi um stærð og form húsa sem falla undir skilmála SK-01



Dæmi um mögulega útfærslu á hæðasetningu fyrir SK-01

4.2 Sérskilmálar SK-01
Parhús og raðhús | 1 hæð

Byggingarreitur: 12m x 15m =180m²
Heimilt byggingarmagn: 120 - 220m²
Stærð byggingarreits auk sérafnotareits á lóð: 330 - 480m²
Fjöldi fasteigna: 20
Fjöldi lóða: 8

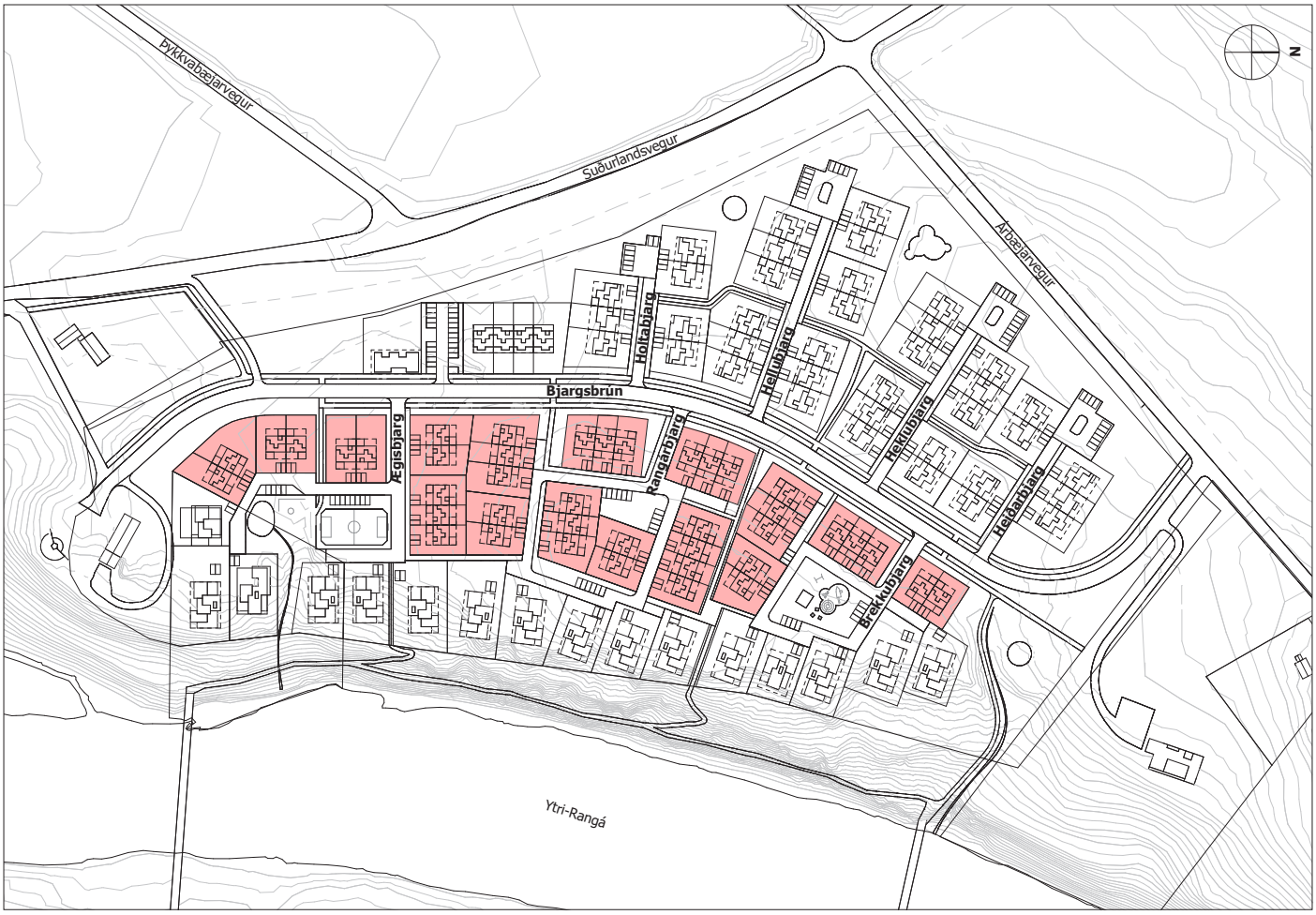
Lýsing: Raðhús og parhús á einni hæð með möguleika á litlu millilofti með útsýni frá kvistum á þaki. Lóðir staðsettar við íbúðargötur næst aðalgötu.

Lágmarksnýting á 1. hæð: 120m²
Hámarksnýting á 1. hæð: 150m²

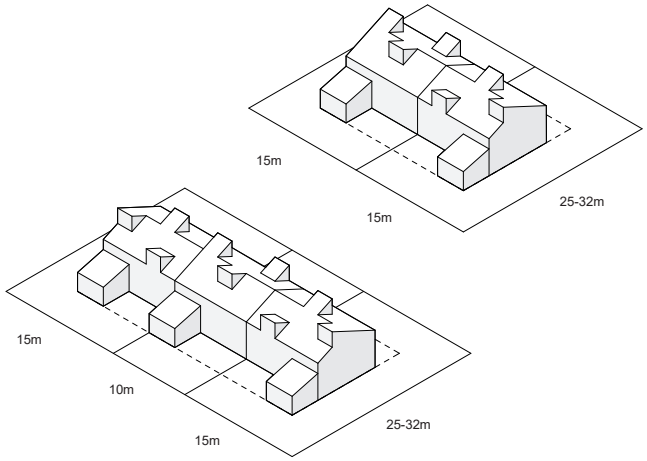
Lágmargsbyggingarmagn: 120m²
Hámarksbyggingarmagn: 220m²

Hámarksvegghæð er 4.5m *
Hámarksþakkóti er 6,0m *

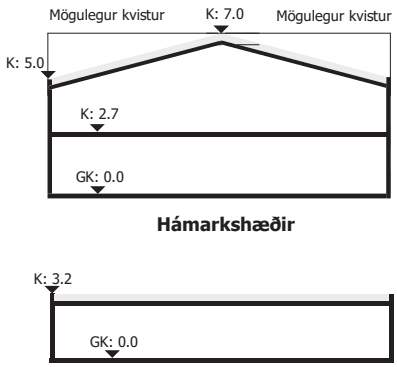
* Frá gólfkóta aðalhæðar, uppgefnum á hæðablaði.



Lóðir sem falla undir sérskilmála SK-02



Dæmi um stærð og form húsa sem falla undir skilmála SK-02



Dæmi um mögulega útfærslu á hæðasetningu fyrir SK-02

4.3 Sérskilmálar SK-02
Parhús og raðhús | 1 - 2 hæðir

Byggingarreitur: 10m x 15m =150m²
Heimilt byggingarmagn: 150 - 250m²
Stærð byggingarreits auk sérafnotareits á lóð: 375 - 700m²
Fjöldi fasteigna: 41
Fjöldi lóða: 16

Lýsing: Raðhús og parhús á einni til tveimur hæðum. Útsýni frá kvistum á efri hæð. Lóðir staðsettar í húsaþyrpingum austan megin við aðalgötu.

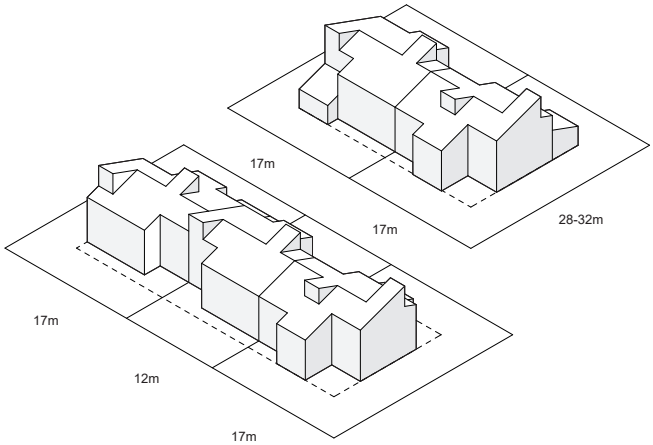
Lágmarksnýting á 1. hæð: 100m²
Hámarksnýting á 1. hæð: 150m²

Lágmargsbyggingarmagn: 150m²
Hámarksbyggingarmagn: 250m²

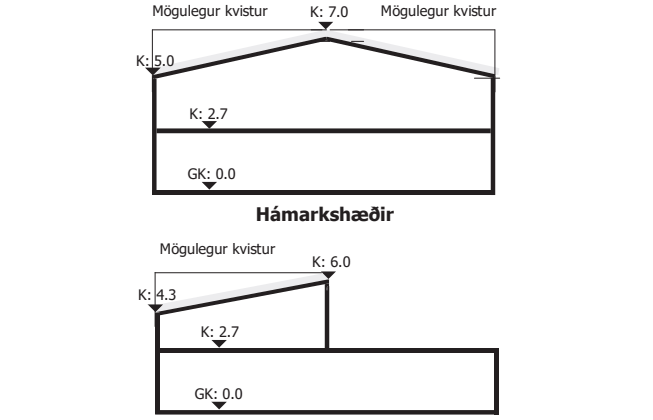
Hámarksvegghæð er 5m *
Hámarksþakkóti er 7m *

* Frá gólfkóta aðalhæðar, uppgefnum á hæðablaði.

Lóðir sem falla undir sérskilmála SK-03



Dæmi um stærð og lögun húsa sem falla undir skilmála SK-03



Dæmi um mögulega útfærslu á hæðasetningu fyrir SK-03

4.4 Sérskilmálar SK-03
Parhús og raðhús | 2 hæðir

Byggingarreitur: 12m x 15m =180m²
Heimilt byggingarmagn: 200 - 300m²
Stærð byggingarreits auk sérafnotareits á lóð: 330 - 590m²
Fjöldi fasteigna: 18
Fjöldi lóða: 6

Lýsing: Raðhús og parhús á tveimur hæðum með útsýni af efri hæð. Lóðir staðsettar við íbúðargötur vestast á skipulagssvæði.

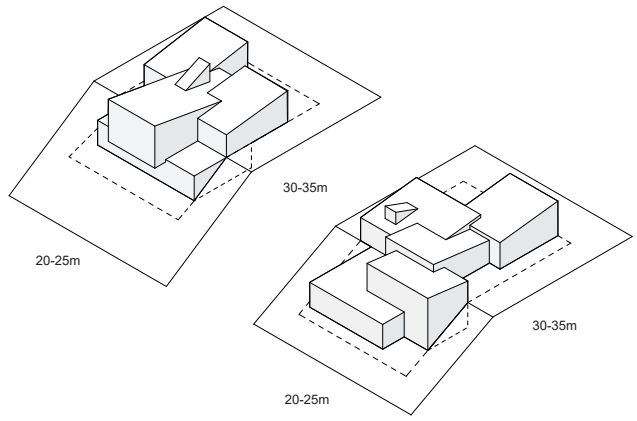
Lágmarksnýting á 1. hæð: 120m²
Hámarksnýting á 1. hæð: 180m²

Lágmargsbyggingarmagn: 200m²
Hámarksbyggingarmagn: 300m²

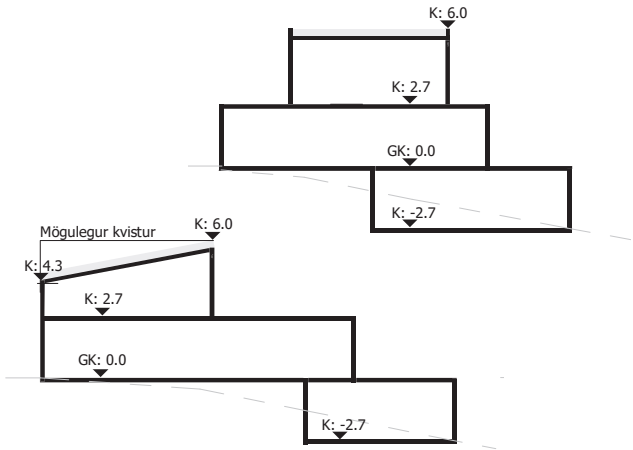
Hámarksvegghæð er 5m *
Hámarksþakkóði er 7m *

* Frá gólfkóta aðalhæðar, uppgefnum á hæðablaði.

Lóðir sem falla undir sérskilmála SK-04



Dæmi um stærð, lögun og stöllun einbýlishúsa í landhalla



Dæmi um mögulega útfærslu á hæðasetningu fyrir SK-04

4.5 Sérskilmálar SK-04
Einbýlishús

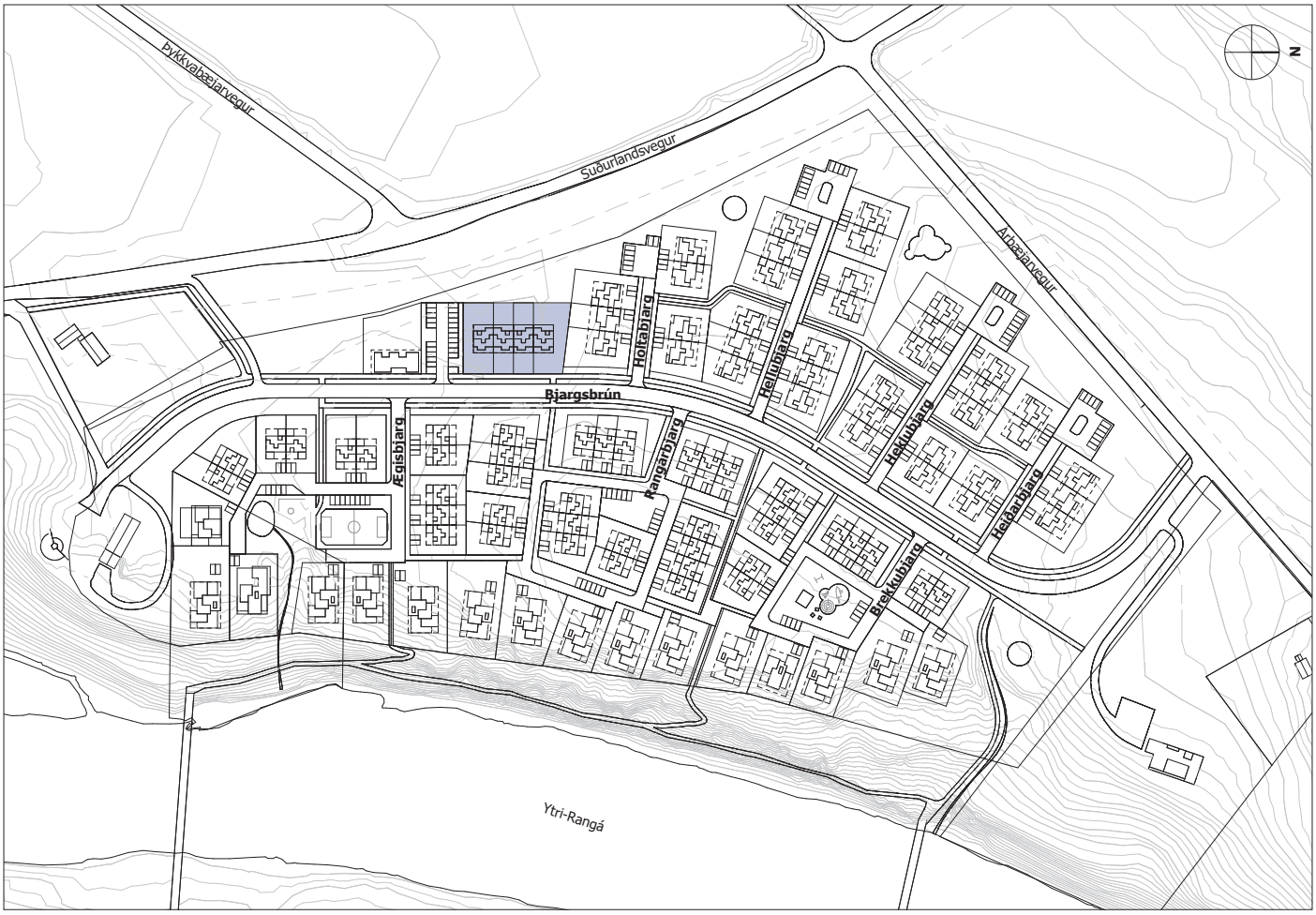
Byggingarreitur: 15m x 23m =345m²
Heimilt byggingarmagn: 250 - 400m²
Stærð lóða: 680 - 1.290m²
Fjöldi fasteigna: 16 - 32 (með heimild f. 2 íbúðum 16-32)
Fjöldi lóða: 16

Lýsing: Einbýlishúsalóðir í húsaþyrpingum austast á skipulagssvæði við Ytri-Rangá. Lóðir staðsettar í halla og með útsýni yfir Ytri-Rangá og Hellu. Hús að hluta til á tveimur hæðum. Neðri hæð neðar en aðkomuhæð og felld inn í landhalla.

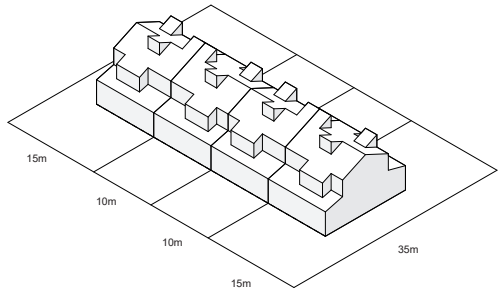
Lágmargsbyggingarmagn: 250m²
Hámarksbyggingarmagn: 400m²

Þar sem einbýlishúsalóðirnar eru í miklum landhalla er gerð kvöð um það að húsin fylgi hallanum á landinu í hæðadeilingu. Ekki er heimilt að fletja út landið og byggja húsin á einni hæð.

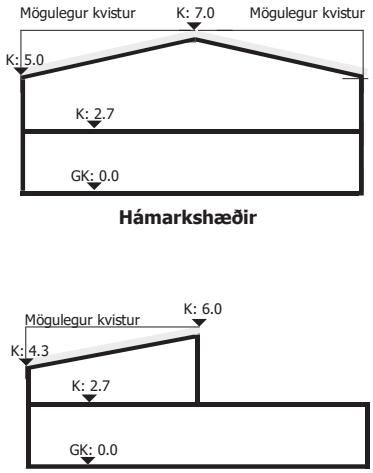
Hámarkskóti þaks (hvort heldur sem er slétt þak eða mænisþak) er 6,0 metrar frá kóta aðalhæðar, uppgefin á hæðablaði.



Lóðir sem falla undir sérskilmála SK-05



Dæmi um stærð og lögun húsa sem falla undir skilmála SK-05



Dæmi um mögulega útfærslu á hæðasetningu fyrir SK-05

4.6 Sérskilmálar SK-05
Raðhús með vinnustofu | 2 hæðir

Byggingarreitur: 10m x 14m =140m²
Heimilt byggingarmagn: 180 - 280m²
Stærð byggingarreits auk sérafnotareits á lóð: 355 - 590m²
Fjöldi fasteigna: 4
Fjöldi lóða: 1

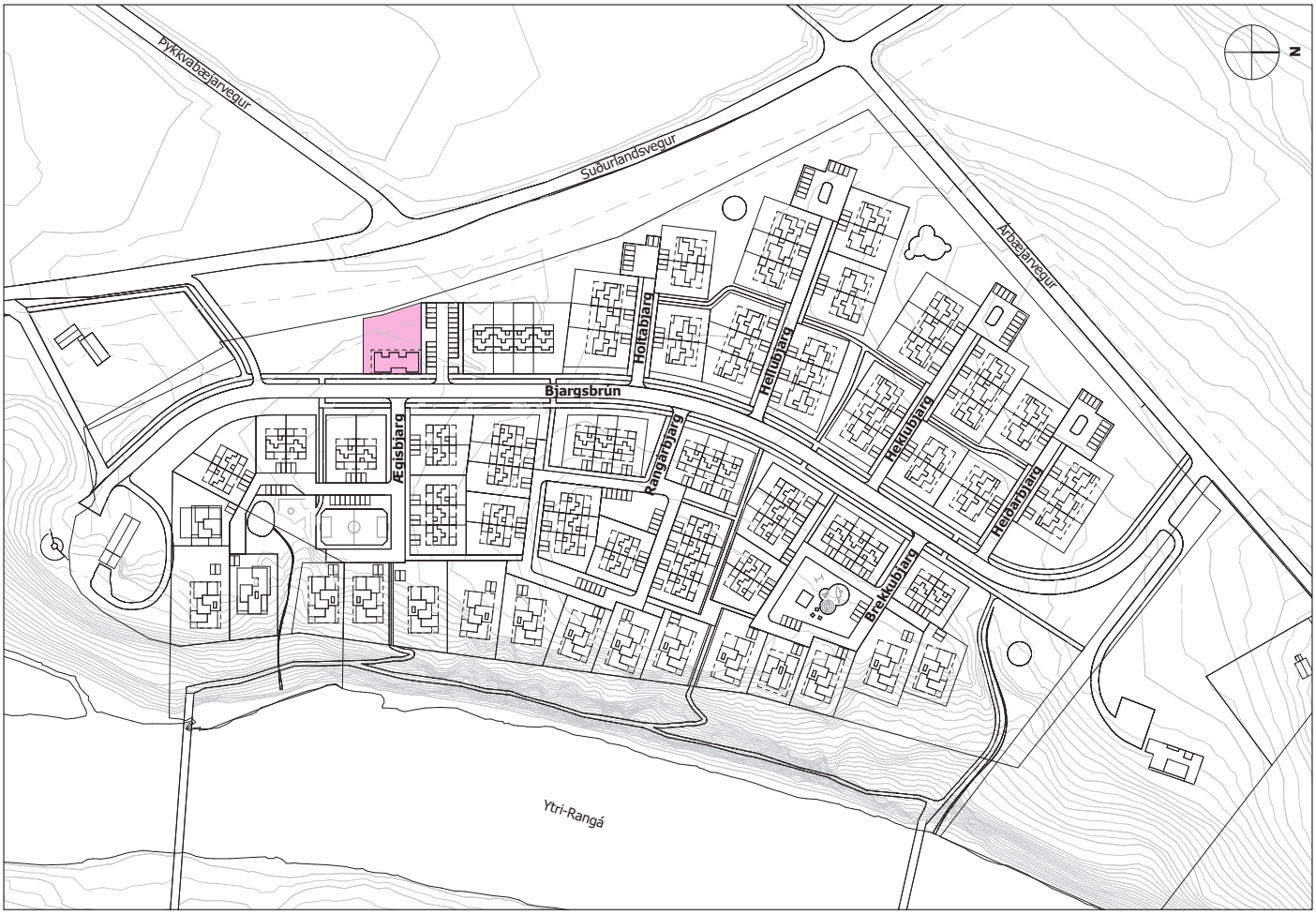
Lýsing: Íbúðahús með möguleika á þjónustu eða einfaldri atvinnustarfsemi á jarðhæð, t.d. vinnustofu, skrifstofu, gallerí, handverksverkstæði o.þ.h. Tvö sérmerkt bílastæði, á sameiginlegu bílastæðaplani fylgja hverri fasteign.

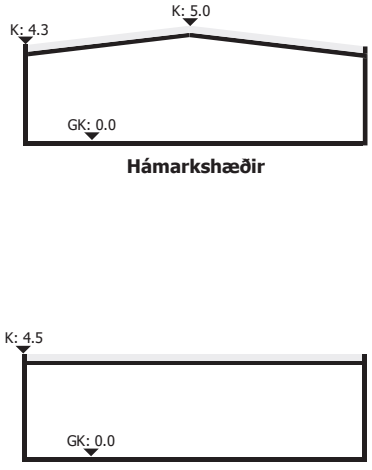
Lágmarksnýting á 1. hæð: 100m²
Hámarksnýting á 1. hæð: 140m²

Lágmargsbyggingarmagn: 180m²
Hámarksbyggingarmagn: 280m²

Hámarksvegghæð er 5m *
Hámarksþakkóti er 7m *

* Frá gólfkóta aðalhæðar, uppgefnum á hæðablaði.





Dæmi um mögulega útfærslu á hæðasetningu fyrir SK-06

4.7 Sérskilmálar SK-06
Þjónustulóð fyrir verslun | 1 hæð

Byggingarreitur: 12m x 25m =300m²
Heimilt byggingarmagn: 200 - 300m²
Stærð lóðar: 905 m²
Fjöldi fasteigna: 1
Fjöldi lóða: 1

Lýsing: Þjónustureitur fyrir hverfið. Ekki eru heimilar íbúðir á reitnum.

Lágmargsbyggingarmagn: 200m²
Hámarksbyggingarmagn: 300m²

Hámarksvegghæð er 4,5m *
Hámarksþakkóti er 5m *

* Frá gólfkóta aðalhæðar, uppgefnum á hæðablaði.

5. Stærðartöflur | Yfirlit yfir lóðastærðir, byggingarheimildir ofl.

5.1 Heiðarbjarg og Heklubjarg

Nafn götu	Lóð	Stærð lóðar	Nhl. - Min	Nhl. - Max	Tegund	Húsnúmer	Íbúðagerð	Byggingamagn - Min	Byggingamagn - Max
	Fær landeignanr.				*Pr. Íbúð fær fasteignanr.*				
Heiðarbjarg									
	Lóð A	969	0,25	0,45	Parhús	**1**	SK-01	120	220
						3	SK-01	120	220
	Lóð B	969	0,25	0,45	Parhús	**5**	SK-01	120	220
						7	SK-01	120	220
	Lóð C	1288	0,28	0,51	Raðhús - 3 Íb.	**2**	SK-01	120	220
						4	SK-01	120	220
						6	SK-01	120	220
Heklubjarg									
	Lóð A	1380	0,26	0,48	Raðhús - 3 Íb.	**1**	SK-01	120	220
						3	SK-01	120	220
						5	SK-01	120	220
	Lóð B	1472	0,41	0,61	Raðhús - 3 Íb.	**7**	SK-03	200	300
						9	SK-03	200	300
						11	SK-03	200	300
	Lóð C	952	0,25	0,46	Parhús	**2**	SK-01	120	220
						4	SK-01	120	220
	Lóð D	1288	0,47	0,70	Raðhús - 3 Íb.	**6**	SK-03	200	300
						8	SK-03	200	300
						10	SK-03	200	300

5.2 Hellubjarg og Holtabjarg

Nafn götu	Lóð	Stærð lóðar	Nhl. - Min	Nhl. - Max	Tegund	Húsnúmer	Íbúðagerð	Byggingamagn - Min	Byggingamagn - Max
	Fær landeignanr.				*Pr. Íbúð fær fasteignanr.*				
Hellubjarg									
	Lóð A	1419	0,25	0,47	Raðhús - 3 Íb.	**1**	SK-01	120	220
						3	SK-01	120	220
						5	SK-01	120	220
	Lóð B	1403	0,43	0,64	Raðhús - 3 Íb.	**7**	SK-03	200	300
						9	SK-03	200	300
						11	SK-03	200	300
	Lóð C	1285	0,28	0,51	Raðhús - 3 Íb.	**2**	SK-01	120	220
						4	SK-01	120	220
						6	SK-01	120	220
	Lóð D	1054	0,38	0,57	Parhús	**8**	SK-03	200	300
						10	SK-03	200	300
	Lóð E	1054	0,38	0,57	Parhús	**12**	SK-03	200	300
						14	SK-03	200	300
Holtabjarg									
	Lóð A	1518	0,40	0,59	Raðhús - 3 Íb.	**1**	SK-03	200	300
						3	SK-03	200	300
						5	SK-03	200	300
	Lóð B	1006	0,24	0,40	Parhús	**2**	SK-01	120	200
						4	SK-01	120	200
	Lóð C	918	0,44	0,65	Parhús	**6**	SK-03	200	300
						8	SK-03	200	300

5.3 Bjargsbrún og Brekkubjarg

Nafn götu	Lóð	Stærð lóðar	Nhl. - Min	Nhl. - Max	Tegund	Húsnúmer	Íbúðagerð	Byggingamagn - Min	Byggingamagn - Max
	Fær landeignanr.				*Pr. Íbúð fær fasteignanr.*				
Bjargsbrún									
	Lóð A	905	0,22	0,33	Þjónustulóð	**1**	SK-06	200	300
	Lóð B	1836	0,39	0,61	Raðhús - 4 Íb.	**3**	SK-05	180	280
						5	SK-05	180	280
						7	SK-05	180	280
						9	SK-05	180	280
Brekkubjarg									
	Lóð A	1000	0,45	0,75	Raðhús - 3 Íb.	**1**	SK-02	150	250
						3	SK-02	150	250
						5	SK-02	150	250
	Lóð B	1137	0,40	0,66	Raðhús - 3 Íb.	**7**	SK-02	150	250
						9	SK-02	150	250
						11	SK-02	150	250
	Lóð C	866	0,35	0,58	Parhús	**13**	SK-02	150	250
						15	SK-02	150	250
	Lóð D	932	0,27	0,43	Einbýli	**17**	SK-04	250	400
	Lóð E	686	0,36	0,58	Einbýli	**19**	SK-04	250	400
	Lóð F	805	0,31	0,50	Einbýli	**21**	SK-04	250	400
	Lóð G	1123	0,22	0,36	Einbýli	**23**	SK-04	250	400
	Lóð H	793	0,32	0,50	Einbýli	**25**	SK-04	250	400
	Lóð I	750	0,40	0,67	Parhús	**27**	SK-02	150	250
						29	SK-02	150	250

5.4 Rangárbjarg

Nafn götu	Lóð	Stærð lóðar	Nhl. - Min	Nhl. - Max	Tegund	Húsnúmer	Íbúðagerð	Byggingamagn - Min	Byggingamagn - Max
	Fær landeignanr.				*Pr. Íbúð fær fasteignanr.*				
Rangárbjarg									
	Lóð A	1132	0,40	0,66	Raðhús - 3 Íb.	**1**	SK-02	150	250
						3	SK-02	150	250
						5	SK-02	150	250
	Lóð B	1314	0,34	0,57	Raðhús - 3 Íb.	**7**	SK-02	150	250
						9	SK-02	150	250
						11	SK-02	150	250
	Lóð C	903	0,33	0,55	Parhús	**13**	SK-02	150	250
						15	SK-02	150	250
	Lóð D	1290	0,19	0,31	Einbýli	**17**	SK-04	250	400
	Lóð E	1140	0,22	0,35	Einbýli	**19**	SK-04	250	400
	Lóð F	850	0,29	0,47	Einbýli	**21**	SK-04	250	400
	Lóð G	840	0,30	0,48	Einbýli	**23**	SK-04	250	400
	Lóð H	828	0,30	0,48	Einbýli	**25**	SK-04	250	400
	Lóð I	1350	0,44	0,74	Raðhús - 4 Íb.	**27**	SK-02	150	250
						29	SK-02	150	250
						31	SK-02	150	250
						33	SK-02	150	250
	Lóð J	1088	0,41	0,69	Raðhús - 3 Íb.	**35**	SK-02	150	250
						37	SK-02	150	250
						39	SK-02	150	250
	Lóð K	1128	0,40	0,66	Raðhús - 3 Íb.	**2**	SK-02	150	250
						4	SK-02	150	250
						6	SK-02	150	250
	Lóð L	839	0,36	0,60	Parhús	**8**	SK-02	150	250
						10	SK-02	150	250

5.5 Ægisbjarg

Nafn götu	Lóð	Stærð lóðar	Nhl. - Min	Nhl. - Max	Tegund	Húsnúmer	Íbúðagerð	Byggingamagn - Min	Byggingamagn - Max
	Fær landeignanr.				*Pr. Íbúð fær fasteignanr.*				
Ægisbjarg									
	Lóð A	1020	0,29	0,49	Parhús	**1**	SK-02	150	250
						3	SK-02	150	250
	Lóð B	868	0,35	0,58	Parhús	**5**	SK-02	150	250
						7	SK-02	150	250
	Lóð C	1078	0,28	0,46	Parhús	**9**	SK-02	150	250
	**Ath. lóðin er með kvöð um fráveitulögn í gegnum lóð (undir jörð)*					**11***	SK-02	150	250
	Lóð D	880	0,28	0,45	Einbýli	**13**	SK-04	250	400
	Lóð E	1432	0,17	0,28	Einbýli	**15**	SK-04	250	400
	Lóð F	1006	0,25	0,40	Einbýli	**17**	SK-04	250	400
	Lóð G	851	0,29	0,47	Einbýli	**19**	SK-04	250	400
	Lóð H	899	0,28	0,44	Einbýli	**21**	SK-04	250	400
	Lóð I	1111	0,23	0,36	Einbýli	**23**	SK-04	250	400
	Lóð J	1121	0,40	0,67	Raðhús - 3 Íb.	**25**	SK-02	150	250
						27	SK-02	150	250
						29	SK-02	150	250
	Lóð K	888	0,34	0,56	Parhús	**31**	SK-02	150	250
						33	SK-02	150	250

Heildarfjöldi lóða:	**49**	**Heildarfjöldi fasteigna:**	**100**
		Fjöldi einbýlishúsa:	16
		Fjöldi fasteigna í parhúsum:	29
		Fjöldi fasteigna í raðhúsum:	53
		Þess að auki er ein þjónustulóð sem er ekki hugsuð fyrir íbúðir	