
Bjargsland II, Svæði I, Borgarnesi

Deiliskipulag

Útgáfa 2018

Skipulagslýsing

Skipulagsskilmálar



Skipulagsstofnun

Mótt.: 23. nóv. 2018
Málnr.

Skipulagsvinna:
Einar Ingimarsson arkitekt
Skúlagötu 9, 310 Borgarnesi

18.09.2018

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við 3. mgr. 40. gr. og 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Deiliskipulagið var samþykkt í umhverfis-, skipulags- og landbúnaðarnefnd Borgarbyggðar

þ. _____

og í sveitarstjórn Borgarbyggðar þ. _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þ. _____

Önnur skipulagsgögn:

Uppdráttur A1: BJARGSLAND II, SVÆÐI I, BORGANESI - DEILISKIPULAG
Útg. 2018, dags. 18.09.2018

Uppdráttur A1: BJARGSLAND II, SVÆÐI I, BORGANESI - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR I,
Útg. 2018, dags. 18.09.2018

Uppdráttur A1: BJARGSLAND II, SVÆÐI I, BORGANESI - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR II,
Útg. 2018, dags. 18.09.2018

Eldri samþykktir um skipulag - sem falla úr gildi

- . Deiliskipulag verslunarlóðar við Egilsholt 2, samþ. í bæjarstjórn 23. des. 2002
 - . Deiliskipulagsbreyting verslunarlóðar við Egilsholt 2, samþ í bæjarráði 1. apríl 2004
 - . Deiliskipulag verslunarlóðar við Egilsholt 1, samþ í bæjarstjórn 10. mars 2005
 - . Bjargsland II, svæði I, samþ. í sveitarstjórn 30. nóv. 2006
 - . Bjargsland II, svæði I, samþ. í sveitarstjórn 8. mars 2007
-

Yfirlit um breytingar

18.09.2018

Skipulagslýsing

- . Efnisgreinar fá númer.
- . Grein 1.1 Inngangur, bætist við.
- . Grein 1.2 Gögn skipulagsins, bætist við.
- . Grein 1.3 Mörk skipulagssvæðis. Framsetning texta breytist. Efni áður í köflum Skipulagssvæðið og Forsendur.
- . Grein 1.4 Lýsing staðháttanna. Framsetning texta breytist. Efni áður í köflum Skipulagssvæðið og Forsendur.
- . Grein 1.5 Stefna aðalskipulags, bætist við.
- . Grein 1.6 Takmarkanir á landnotkun, bætist við.
- . Grein 1.7 Skipulag lóða. Framsetning texta breytist. Efni áður í kafla Yfirbragð byggðar.
- . Grein 1.8 Leiksvæði og útivistarsvæði. Efnisatriði breytast. Efni áður í kafla Leikvellir og opin svæði.
- . Grein 1.9 Gatnakerfi. Framsetning og efnisatriði breytast. Efni áður í kafla Umferð.
- . Grein 1.10 Stígar. Framsetning og efnisatriði breytast. Efni áður í kafla Umferð.
- . Grein 1.11 Leið skólabilis, bætist við.
- . Grein 1.12 Hljóðvarnir. Framsetning texta breytist. Efni áður í kafla Skipulagssvæðið.
- . Grein 1.13 Umhverfismat, bætist við.

Skipulagsskilmálar

- . Skipulagsskilmálar fyrir íbúðalóðir. Formáli, bætist við.
- . Grein 2.1.1 Mæli- og hæðarblöð, bætist við.
- . Grein 2.1.2 Nýtingarhlutfall. Framsetning og efnisatriði breytast. Efni áður í kafla Nýtingarhlutfall.
- . Grein 2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk. Framsetning texta breytist og er ítarlegri. Efni áður í hluta kafla Lóðir
- . Grein 2.1.4 Frágangur lóða. Framsetning texta breytist og er ítarlegri. Efni áður í hluta kafla Lóðir
- . Grein 2.1.5 Tengibrunnar, bætist við.
- . Grein 2.2.1 Byggingarreitur. Bætt er við texta. Efni áður í hluta kafla Húsagerðir.
- . Grein 2.2.2 Húsagerðir. Framsetning texta breytist. Efni áður í hluta kafla Húsagerðir.
- . Grein 2.2.3 Bílastæði og bílageymslur. Ákvæði um einbýlishúsalóðir breytt þannig að þar skuli vera þrjú bílastæði. Önnur ákvæði að mestu óbreytt. Bætt við ákvæði um fjölgun bílastæða ef í húsum er heimgisting. Efni áður í kafla Bílastæði.
- . Grein 2.2.4 Raffleðslutengingar fyrir bíla, bætist við.
- . Grein 2.2.5 Sorpgeymslur. Framsetning texta breytist og er ítarlegri. Efni áður í kafla Sorpgeymslur.
- . Grein 2.2.6 Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum, bætist við.
- . Skipulagsskilmálar fyrir verslunar- og þjónustulóðir, bætast við.
- . Viðaukar, bætast við.

Uppdrættir

- . Grafísk framsetning breytist.
- . Stefnu höfuðátta er breytt þannig að "Norður" snýr upp.
- . Bætt er við atvinnulóðum við Egilsholt og breytast þá mörk skipulagssvæðis og það stækkar til norðurs.

Gatnakerfi:

- . Gert er ráð fyrir nýrri safngötu austan lóða við Egilsholt og verður aðkoma frá henni að skipulagssvæðinu og einnig næsta fyrirhugaða íbúðasvæði þar norðan við.
- . Götumar Birkiklettur (Gata 1) og Fífuklettur (Gata 2) breytast.
- . Bætt er við akrein á hluta Hrafnakletts, frá Egilsholti að nýrri safngötu.

Lóðir:

- . Allar óbyggðar lóðir breytast.
 - . Lóðin Fjóluklettur 1 minnkar, í samráði við lóðarhafa og austan við hana er komið fyrir leiksvæði.
 - . Lóðir fyrir fjölbýlishús verða tvær í stað fjögurra.
 - . Bætt er við nýrri verslunar- og þjónustulóð við Egilsholt.
 - . Lóðin Egilsholt 1 stækkar.
 - . Lóðin Egilsholt 2a stækkar.
 - . Óbyggð lóð sem notuð er sem hluti af athafnasvæði lóðarinnar Egilsholt 1 minnkar.
-
- . Lega stíga breytist og gert er ráð fyrir rými fyrir hjólastíg meðfram Hrafnakletti.

Bjargsland II, svæði I

Deiliskipulag

Útgáfa 2018

Efnisyfirlit

1	Skipulagslýsing	
1.1	Inngangur	3
1.2	Gögn skipulagsins	4
1.3	Mörk deiliskipulagssvæðis	4
1.4	Lýsing staðhátta	4
1.5	Stefna aðalskipulags	5
1.6	Takmarkanir á landnotkun	5
1.7	Skipulag lóða	5
1.8	Leiksvæði og útivistarsvæði	6
1.9	Gatnakerfi	7
1.10	Stígar	7
1.11	Leið skólabíls	7
1.12	Hljóðvarnir	7
1.13	Umhverfismat	8
2	Skipulagsskilmálar fyrir íbúðalóðir	
2.1	Lóðir	9
2.1.1	Mæli- og hæðarblöð	9
2.1.2	Nýtingarhlutfall	9
2.1.3	Framkvæmdir - tímamörk	9
2.1.4	Frágangur lóða	10
2.1.5	Tengibrunnar	10
2.2	Hús	
2.2.1	Byggingarreitur	11
2.2.2	Húsagerðir	11
2.2.3	Bílastæði og bílageymslur	12
2.2.4	Rafhleðslutengingar fyrir bíla	12
2.2.4	Sorpgeymslur	13
2.2.5	Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum	13
3	Skipulagsskilmálar fyrir verslunar- og þjónustulóðir	
3.1	Lóðir	14
3.1.1	Mæli- og hæðarblöð	14
3.1.2	Nýtingarhlutfall	14
3.1.3	Framkvæmdir	14
3.1.4	Bílastæði	14
3.1.5	Athafnasvæði á lóðum	14
3.1.6	Gróður	14
3.1.7	Uppgröftur	15

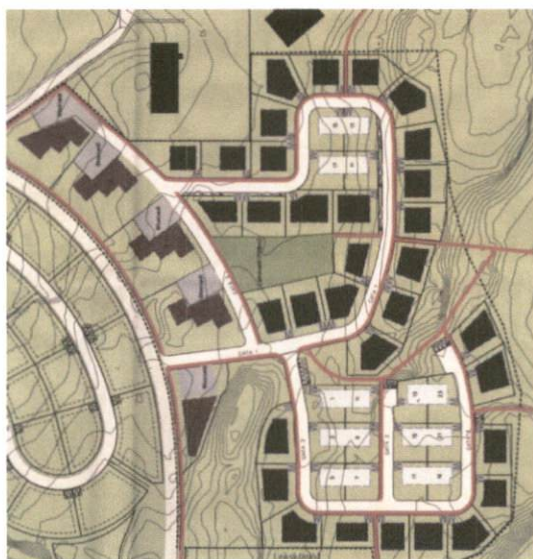
3.2	Hús	
3.2.1	Byggingarreitur	15
3.2.2	Hæðarkótar	16
3.2.3	Sorpgeymslur	16
3.2.4	Skilmálar um notkun húsa	16
3.2.5	Áfangaskipting bygginga	16
4	Viðaukar	
4.1	Eldri skipulagsupprættir fyrir Bjargsland II, svæði I	17
4.2	Bjargsland II, svæði I, greinargerð - skilmálar samþ. 30. nóv. 2006	18
4.3	Eldri skipulagsupprættir fyrir Egilsholt	22
4.3	Gatnaþversnið	24
4.4	Lóðir og nýtingarhlutfall	25

1 Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

Deiliskipulag fyrir Bjargsland II, svæði I, var unnið af VA Arkitektum og samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar 30. nóv. 2006. Skipulagið var unnið í samræmi við Aðalskipulag Borgarbyggðar 1997-2017 og samþykkt rammaskipulag fyrir Bjargsland II, dagsett í maí 2006.

Gerð var breyting á deiliskipulaginu þar sem nokkrum lóðum við Fjóluklett var breytt og var hún samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar 8. mars 2007 en var ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og öðlaðist því ekki gildi.



Deiliskipulag samþykkt 30. nóv. 2006



Deiliskipulagsbreyting 2007

Frá samþykkt skipulagsins, fyrir 11 árum, hafa einungis verið fullgerð 5 hús við Fjóluklett og grunnar gerðir að tveimur til viðbótar og aðrar götur hafa ekki verið gerðar.



Tvö fullbyggð hús, grunnur og óbyggðar lóðir við Fjóluklett

Að mati sveitarstjórnar er nú talin þörf á að breyta framboði byggingarlóða þannig að færri lóðir verði fyrir einbýlishús en fleiri fyrir raðhús og smærri íbúðir. Ennfremur er talið nauðsynlegt að koma fyrir vegtengingu að næsta fyrirhugaða íbúðasvæði, en það er næst norðan við Bjargslandið.

Ofantalin atriði og ákvörðun um að stækka skipulagssvæðið til norðurs, og bæta við það atvinnulóðum við Egilsholt, leiddu til þess að ákveðið var að uppfæra gögn skipulagsins í heild, bæði uppdrátt, skipulagslýsingu og -skilmála.

1.2 Gögn skipulagsins

- Skipulagslýsing þessi
- Skipulagsskilmálar
- Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1000
- Skýringaruppdráttur I, á myndkortu, með yfirliti um breytingar, mkv. 1:1000
- Skýringaruppdráttur II, skipulag fyrir breytingu, mkv. 1:1000

Almennt er ekki gert ráð fyrir að gerðar verði breytingar á deiliskipulaginu fyrir einstakar lóðir.

Vakin er athygli umsækjenda um lóðir, að þeir kynni sér skilmála og sé því ljóst, að lóð sem sótt er um, henti áformum þeirra um útfærslu húsa og frágang.

1.3 Mörk deiliskipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er um 10 ha að flatarmáli og markast að vestan- og norðanverðu af götunni Egilsholti og lóðum við hana, að austan af beinni línu frá lóðum við Egilsholt að götuenda Fífu-kletts, þaðan beint í austur að línu samsíða austurmörkum lóða við Fjóluklett, að sunnan af suðurmörkum lóða við Fjóluklett og lóðarmörkum leikskólans Uglukletts og að suðvestanverðu af götunni Hrafnakletti.

Allt landið er í eigu Borgarbyggðar.

1.4 Lýsing staðhátta

Íbúðasvæðið er mishæðótt, hallar almennt á móti vestri og nýtur útsýnis þaðan til norðurs og vesturs frá neðri hluta svæðisins en óhefts útsýnis til allra átta frá efsta hluta þess. Á svæðinu eru nokkrar mismiklar klettaborgir eins og víða er einkennandi fyrir landslag í Borgarnesi.



Fremst fyrirhugað byggingarland, hús við Stöðulsholt, Hafnarfjall í fjarska

Frá vegsvæði Vesturlandsvegjar rís landið til austurs úr 5 metrum í um 25 metra efst á klettaborg norðan Fjólukletts en lækkar síðan um 5-8 metra um klettabelti og eftir það jafnt að sjávarmáli.

Að svæðinu liggur norðurjaðar núverandi íbúðarbyggðar í Borgarnesi og er hún að mestu einbýlishús og raðhús. Húsin eru flest ein til tvær hæðir og er þakhalli mismunandi.

Á svæðinu eru leyfar af undirstöðum eftir 8 bragga frá stríðsárunum en einnig eru þar tveir stórir braggar, einnig frá stríðsárunum, sem notaðir hafa verið fyrir byggingavörulager en verða fjarlægðir eins og fram kemur í deiliskipulagi fyrir Egilsholt 2, sem samþykkt var í bæjarstjórn Borgarbyggðar 23. des. 2002.

Engar þekktar fornminjar eru á deiliskipulagssvæðinu.

Jarðvegsdýpi hefur ekki verið kannað.

1.5 Stefna aðalskipulags

Svæðið er hluti af Í10, íbúðasvæði (nýtingarhlutfall er 0,3-0,5), hluti af S2, svæði fyrir verslun og þjónustu (nýtingarhlutfall 0,35) og O15, opið svæði til sérstakra nota, leiksvæði (Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, Borgarnes - skipulagsáætlun, bls. 74-75). Að öðru leyti er ekki sérstaklega fjallað um svæðin í greinargerð aðalskipulagsins.

Í uppfærðri tillögu deiliskipulagsins munu mörk á milli skipulagssvæðanna breytast og leiksvæðið færast og er því gerð breyting á aðalskipulaginu .

1.6 Takmarkanir á landnotkun

Í aðalskipulagi er skilgreint hugsanlegt flóðasvæði í allt að 5 metra landhæð. Að vestanverðu ná mörk þessa svæðis að götunni Egilsholti en að austan eru þau 4-6 metrum neðar en fyrirhugaðar byggingalóðir.

1.7 Skipulag lóða

Skipulag lóða við Fjóluklett verður að mestu óbreytt frá breytingunni á deiliskipulaginu 2007, sem ekki öðlaðist gildi, en þrjár einbýlishúsalóðir minnka og á opnu svæði verður komið fyrir leiksvæði. Við götuna verða 15 einbýlishúsalóðir, 550 - 1000 fm að flatarmáli og fjórar parhúsalóðir, um 460 fm að flatarmáli, með samtals 8 íbúðum.



Fyrirhuguð gatnamót Birkikletts, í fjarska til hægri hábunga klettaborgarinnar.

Gatan Birkiklettur liggur að hábungu klettaborgar og að austanverðu við hana verða 7 einbýlishúsalóðir, um 740 - 840 fm að flatarmáli, en að vestanverðu lóðir fyrir tveggja hæða raðhús, 280 - 530 fm að flatarmáli, með samtals 14 íbúðum. Frá götunni halla flestar raðhúsalóðirnar til vesturs og er því gert ráð fyrir að aðkoma í húsin verði almennt að efri hæð.

Gert er ráð fyrir að einbýlishús geti verið ein til tvær hæðir, eftir aðstæðum og verði aðlöguð landi eins og kostur er. Heimilt að hafa þar aukaíbúðir þar sem aðstæður gefa tilefni til að mati byggingaryfirvalda, en hús verði þó óskipt eign. Bílageymslur geta verið innbyggðar eða sérstæðar eftir aðstæðum. Heimilt er að byggja kjallara þar sem aðstæður leyfa.

Gatan Fífuklettur er að mestu samsíða Birkikletti, en neðar í landinu, sem er að mestu flatt. Þar er gert ráð fyrir lóðum, 269 - 460 m² að flatarmáli, fyrir einnar hæðar raðhús af minni gerð (sbr. t.d. Arnarklett 4-14), með samtals 19 íbúðum.

Næst Hrafnakletti verða tvær fjölbýlishúsalóðir, 2.670 og 3.177 m² að stærð, fyrir samtals 28 íbúðir, í fjögurra hæða húsum.

Svæði íbúðalóða er um 4,6 ha. Fyrirhugaður fjöldi íbúða er 90, án hugsanlegra aukaíbúða, en það samsvarar 19,6 íbúðum/ha. Almennt er um að ræða hefðbundnar lóðastærðir með hlutfallslega stórum byggingareitum til að tryggja sem mestan sveigjanleika með tilliti til húsastærða og -gerða. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er áætlað á bilinu 0,45 til 0,8, sjá nánar töflu 4.5 í viðauka.

Við Egilsholt hafa verið fjórar verslunarlóðir og eru þar Kaupfélag Borgfirðinga og Húsasmiðjan, á tveimur lóðum. Auk þeirra er óbyggð lóð, sem að hluta er notuð fyrir starfssemi Húsasmiðjunnar og mun hún minnka, samanber samning við landeiganda og að auki fellur hluti hennar undir svæði vegar að fyrirhuguðu byggingarlandi norðan við skipulagssvæðið. Lóð Kaupfélagsins stækkar um tæplega 2100 m², byggingarreitur er stækkaður og gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að lóðinni og nýjum bílastæðum. Við götuna er bætt við nýrri rúmlega 3.200 m² lóð, fyrir verslun og/eða þjónustu.

1.8 Leiksvæði og útivistarsvæði

Í byggðinni eru víða klettaborgir og í kringum þær svæði sem ekki nýtast sem byggingasvæði en eru tilvalin útivistarsvæði. Sunnan við Fjóluklett er leikskólinn Ugluklettur, með vel búnum leikvelli, sem opin er fyrir almenning utan starfstíma. Gert er ráð fyrir leiksvæði á milli lóða við Fjóluklett.

Borgarbyggð sér um uppbyggingu og viðhald leikvalla á opinberu landi.



Leikskólinn Ugluklettur til vinstri, gatan Fjóluklettur og óbyggðar lóðir á milli hennar og leikskólalóðar.

1.9 Gatnakerfi

Hrafnaklettur er bogalaga safngata, sem tengist Borgarbraut / Vesturlandsvegi á tveimur stöðum og liggja út frá honum allar húsagötur norðan Bjargsvegar (sjá nánar loftmynd á deiliskipulagsuppdrætti). Frá Hrafnakletti er gert ráð fyrir nýrri safngötu að fyrirhuguðu hverfi norðan við Bjargslanð og verður aðkoma frá henni að íbúðagötum í Bjargslanði II. Gert er ráð fyrir breikkun Hrafnakletts í þrjár akreinar frá gatnamótum við Vesturlandsveg að þessari nýju götu.

Reiknað er með lágum umferðarhraða á deiliskipulagssvæðinu og er lagt til að það verði skilgreint sem 30 km svæði og verður útfærsla gatnahönnunar í samræmi við það markmið.



Gatan Hrafnaklettur, horft til norðurs; framundan atvinnulódir við Egilsholt, til vinstri hús við Stöðulsholt.

1.10 Stígar

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir stofnstígum meðfram ströndinni austan við Bjargslanðið og einnig meðfram Vesturlandsvegi að vestanverðu. Auk stíga meðfram götum munu stígar tengja saman leiksvæði, opin svæði og önnur hverfi í grennd.

Meðfram göngustíg við Hrafnaklett er tekið frá svæði, svo koma megi fyrir 2,5 m breiðum hjólastíg, við hlið hans.

Nákvæm lega nýrra göngustíga um opin svæði verður ákvörðuð við hönnun svæðanna.

1.11 Leið skólabíls

Skólabíll fyrir grunnskólann ekur um Hrafnaklett og eru þar 3 biðstöðvar, þar af tvær í grennd við skipulagssvæðið.

1.12 Hljóðvarnir (hljóðvist)

Ekki er talin þörf á sérstökum hljóðvörnum vegna bílaumferðar um Vesturlandsveg. (Mæld minnsta lárétt fjarlægð frá vegbrún Vesturlandsvegar að lóðamörkum í Bjargslanði er um 140 m.)

Áskilinn er réttur til að koma fyrir hljóðvörnum, veggjum eða jarðvegsmönnum, ef sýnt verður fram á nauðsyn þess.

1.13 Umhverfismat

Fyrirhugað hverfi er samfellt við byggð sem þegar er komin og í boði verða byggingarlóðir fyrir húsagerðir sem eftirspurn er talin vera eftir. Skipulagið er fellt að landslagi sem frekast er kostur og nýting lands er í samræmi við það sem fyrir er í Borgarnesi.

Opnuð er leið frá núverandi gatnakerfi að næsta byggingarlandi fyrir íbúðir og er umferðaraukningu um Hrafnaklett mætt með fjölgun um eina akrein á hluta götunnar. Tekið er frá rými meðfram Hrafnakletti fyrir hjólastíg við hlið göngustígs.

Skipulag tekur til stærra svæðis en áður, og eru nú innan þess bæði íbúðalóðir og atvinnulóðir. Lega nýrrar götu að næsta byggingarlandi fyrir íbúðir, verður á milli atvinnu- og íbúðalóðanna. Á atvinnulóðunum verður kvöð um gróðurbelti og á milli götunnar og íbúðalóðanna rúmlega 6 m breitt svæði fyrir göngu- og hjólastíg, og mögulegt gróðursvæði.

Mæld minnsta lárétt fjarlægð frá vegbrún núverandi Vesturlandsvegur að fyrirhuguðum lóðamörkum í Bjargslandi er um 140 m og því er ekki talin þörf á sérstökum hljóðvörnum vegna bílaumferðar. Á milli Vesturlandsvegur og skipulagssvæðisins er nóg rými fyrir hljóðvarnir, ef forsendur breytast.

Engar þekktar fornminjar eru á deiliskipulagssvæðinu. Á svæðinu eru leifar af undirstöðum eftir 8 bragga frá stríðsárunum, eins og sjá má á mynd hér að neðan.



Horft til suðurs frá norðanverðu skipulagssvæðinu. Í forgrunni mótur fyrir leifum af braggaundirstöðum.

2 Skipulagsskilmálar

fyrir íbúðalóðir

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna.

Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á byggingarleyfi sem áður hafa verið veitt á einstökum lóðum.

Með skipulaginu er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað, sem gerðar hafa verið án byggingarleyfis.

2.1 Lóðir

2.1.1 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, gröft, lagnir, gróður ofl.).

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum.

2.1.2 Nýtingarhlutfall

Einbýlishús. Þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,45 en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,35. Stærðir húsa takmarkast einnig af byggingarreit, sjá grein. 2.2.1. Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólfleti í húsi.

Parhús. Þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,55 en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,35.

Raðhús. Hámarksgrunnflötur húsa markast af byggingarreit. Við Birkiklett er grunnflötur 112 m² og hámarksflatarmál húss því 224 m². Við Fífuklett er hámarksgrunnfötur ýmist 87 eða 126 m².

Fjölbýlishús. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,7.

2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk

Bygging húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal framkvæmdum við hús að utan og grótfjöfnun lóðar að fullu lokið eigi síðar en tveimur og hálfu ári eftir að byggingaframkvæmdir hefjast.

Áður en framkvæmdir eru hafnar, skal lóðarhafi gera tímaáætlun um alla framkvæmdina og skila til byggingarfulltrúa, til samþykktar.

Við framkvæmdir er eingöngu heimilt að nota eigin lóð sem vinnusvæði og skal þar jafnframt viðhafa ítrustu snyrtimennsku í hvívetna. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingafrankvæmd lýtur verður fjarlægð á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

Ef rífa skal hús eða annað mannvirki og byggja nýtt í þess stað, skal eldra hús ekki rífið fyrr en að lokinni samþykkt á nýjum bygginganefndarteikningum og að fengnu starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 3 mánuði og mun byggingarfulltrúi annast eftirlit með þeirri framkvæmd.

Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss og tímaáætlun munu þau gögn verða kynnt viðkomandi nágrönnum og þeim gefinn kostur á að leggja fram álit sitt.

2.1.4 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktu uppdraetti. Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt. Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Hæðarsetningar lands innan lóða skal laga að náttúrulegu landslagi eins og frekast er unnt og einnig skal hæð lóða við lóðarmörk, að opnum svæðum, algjörlega falla að náttúrulegu landslagi. Óheimilt er að breyta landslagi í lóð með fyllingu t.d. í þeim tilgangi að gera einnar hæðar hús í stað húss á fleiri hæðum.

Frágang að aðliggjandi lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa viðkomandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á þeim lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags-, byggingar- og landbúnaðarnefndar.



Dæmi um góðan frágang lóðar við hús.

2.1.5 Tengibrunnar

Heimæðabrunnar eru eign lóðarhafa, og ber þeim að annast og kosta allt viðhald þeirra.

2.2 Hús

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingar-nefnd sem ein heild. Á aðalteikningum skal sýna skipulag lóðar.

2.2.1 Byggingarreitur

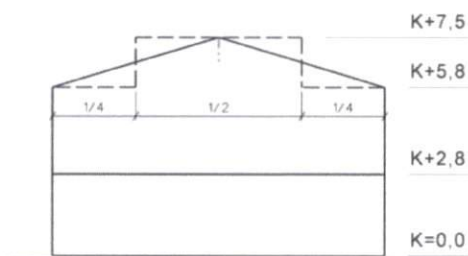
Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði. Hús skulu vera innan byggingarreits, og gildir það einnig um skyggni, gluggaútskot, gróðurskála, skjólveggi hærri en 1,8 m, svo og aðrar útbyggingar.

Þar sem byggingarreitir eru víða aðeins þrjá metra frá lóðarmörkum er vakin athygli á ákvæðum byggingarreglugerðar um lágmarksfjarlægð á milli bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum með tilliti til brunavarna.

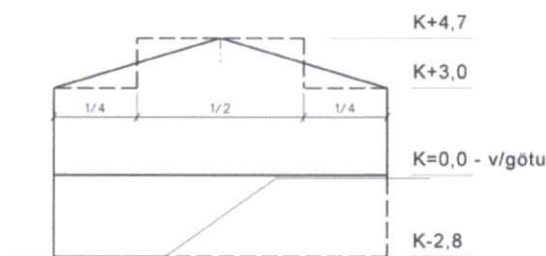
2.2.2 Húsagerðir

Einbýlishús (sérbýlishús) skulu vera ein til tvær hæðir, staðsett á lóðum með tilliti til aðstæðna og aðlöguð að óhreyfðu landi eins og fram kemur á kennisniðum. Þakgerð er frjáls innan þeirra marka sem fram koma á kennisniðum. Óheimilt er að breyta landhæðum með fyllingum.

Hámarkshæð frá gólfhæð neðri hæðar upp á hæsta hluta þaks er 7,5 metrar og mesta hæð útveggja 5,8 metrar.



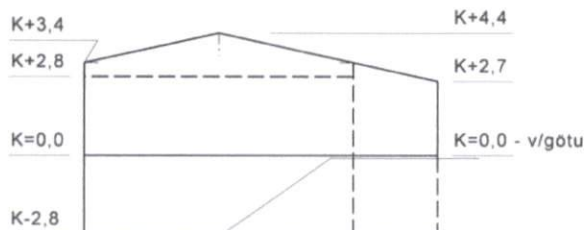
Almennt kennisnið fyrir einbýlishús
Snið fyrir flatt þak gildir allan hringinn



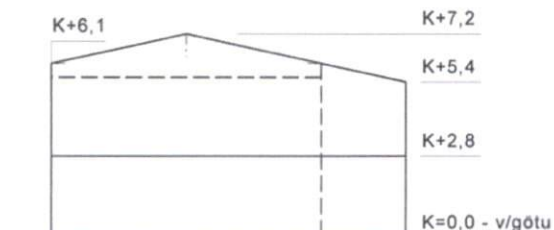
Kennisnið fyrir Fjóluklett 8, 10, 12 & 14
Snið fyrir flatt þak gildir allan hringinn

Parhús skulu vera tveggja hæða og skal skipta hverri lóð í tvo ámóta stóra sérnotafleti fyrir hvora íbúð um sig. Um húsin gildir almennt kennisnið fyrir einbýlishús.

Raðhús við Birkiklett skulu vera tveggja hæða, með mænispaki og eru hámarkshæðir sýndar á kennisniði

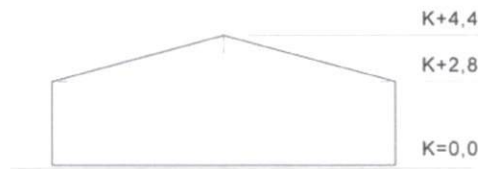


Almennt kennisnið fyrir raðhús v/Birkiklett



Kennisnið fyrir Birkiklett 1, 3, & 5

Raðhús við Fífuklett skulu vera ein hæð, með mænispaki og eru hámarkshæðir sýndar á kennisniði.



Fjölbýlishús mega að hámarki vera 4 hæðir og er hámarkshæð frá neðsta gólfi að þakbrúnum 12 metrar. Þakgerð er frjáls.

Íbúðum á jarðhæð skulu fylgja sérnotafletir, garðmegin við hús, að minnsta kosti þrjá metra út frá húsi og skulu þeir auðkenndir á aðalteikningum

Óheimilt er að gera svalaganga frá stigahúsi og lyftu að öðrum íbúðum.

Vanda skal allan frágang lóðar og bílastæða við innganga og tryggja aðkomu hreyfihamlaðra að öllum íbúðum.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um. Uppgefnar hæðir á kennisniðum eru hámarkshæðir.

2.2.3 Bílastæði og bílageymslur

Á lóðum einbýlishúsa skulu vera þrjú bílastæði. Ef um aukaíbúð er að ræða skal fjölga um eitt bílastæði á lóð. Staðsetning bílastæða á skipulagsupprætti er til viðmiðunar og er heimilt að aðlaga staðsetningu þeirra að hönnun húsa, með þeim fyrirvara þó, að ekki þurfi að breyta legu ljósastaura né lagnaleiðum veitna.

Á lóðum raðhúsa og parhúsa skulu vera tvö bílastæði á hverri lóð.

Á lóðum fjölbýlishúsa skulu vera tvö bílastæði fyrir hverja íbúð en heimilt er að hafa fleiri. Ekki er gert ráð fyrir sérstæðum bílageymslum við fjölbýlishús en heimilt er að byggja bílageymslur neðanjarðar þar sem því verður við komið.

Á lóðum húsa með heimagistingu skal vera eitt viðbótarbílastæði fyrir hvert gistiherbergi.

Gert er ráð fyrir samnýtanlegum bílastæðum í götum og götuendum eins og fram kemur á skipulagsupprætti.

2.2.4 Rafhleðslutengingar fyrir bíla

Á hverri lóð skal gera ráð fyrir rafhleðslubúnaði fyrir bíla og við hleðslu skulu bílar vera innan lóðamarka

2.2.5 **Sorpgeymslur**

Við hvert einbýlishús, parhús og raðhús skal vera lokuð sorpgeymsla fyrir tvær 240 lítra sorptunnur og skal hún vera sem næst götu og snúa að henni.

Í fjölbýlishúsum skulu sorpgeymslur vera inni í húsum, þeim megin sem aðkoma sorphreinsibíla er möguleg. Við hönnun þeirra skal miða við flokkun á sorpi sbr. grein 6.12.6 í byggingarreglugerð.

Á lóðamörkum fjölbýlishúsanna skal jafnframt gera ráð fyrir sameiginlegu svæði fyrir djúpgáma, eins og fram kemur á skipulagsupprætti.

2.2.6 **Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum**

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð. Öll atvinnustarfssemi og -rekstur, sem leiðir af sér umferðaraukningu um húsagötur eða ónæði er óheimil, nema með samþykki sveitarstjórnar.

3 Skipulagsskilmálar

fyrir verslunar- og þjónustulóðir

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna.

Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á byggingarleyfi sem áður hafa verið veitt á einstökum lóðum.

Með skipulaginu er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað, sem gerðar hafa verið án byggingarleyfis.

3.1 **Lóðir** (sjá nánar grunnmynd á næstu blaðsíðu hér á eftir)

Um er að ræða þrjár lóðir, þar sem tvær hafa þegar verið byggðar með verslunar- og lagerhúsum og eina nýja lóð, sem ætluð er fyrir verslun, veitingarekstur, skrifstofur eða aðra sambærilega starfsemi. Við úthlutun nýju lóðarinnar skal koma fram hvers konar rekstur er þar fyrirhugaður og er hann háður samþykki sveitarstjórnar svo og allar breytingar á notkun lóðanna sem fyrir eru.

3.1.1 **Mæli- og hæðarblöð** - sjá grein 2.1.1, hér að framan.

Aðkoma að lóðum er einungis leyfð um innkeyrslur frá viðkomandi húsagötu eins og þær eru sýndar á mæliblöðum.

3.1.2 **Nýtingarhlutfall:** Hámarksgrunnflötur húsa takmarkast af stærð byggingarreits eins og hann er sýndur á mæliblaði.

3.1.3 **Framkvæmdir** - sjá grein 2.1.3, hér að framan.

3.1.4 **Bílastæði:** Reikna skal með að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja 35 m² gólfplat.

Ekki má telja sem bílastæði svæði framan við lager- og innaksturshurðir.

3.1.5 **Athafnasvæði á lóðum** skulu að jafnaði vera meðfram baklóðamörkum og eru þau meðal annars ætluð fyrir vörugáma og vörulagera, og annað það, sem geymt er utan húss.

Girða skal athafnasvæði á lóðum. Girðingar, frágangur þeirra, efni, hæð og útlit eru háð samþykki byggingarnefndar.

3.1.6 **Gróður.** Kvaðir eru um gróðurbelti (trjágróður) meðfram nokkrum lóðamörkum og eru þær sýndar á mæliblöðum.

3.1.7 **Uppgröftur** úr lóðum skal notaður til landmótunar á lóðum eða svæðum á skipulagssvæðinu eftir því sem heppilegt þykir og skal hafa samráð við tæknideild bæjarins um þá framkvæmd.



3.2 **Hús**

3.2.1 **Byggingareitur** er sýndur á mæliblaði. Hús og húshlutar skulu að öllu leyti vera innan byggingarreits

3.2.2 **Hæðarkótar.** Hæð viðbygginga við hús, á þeim lóðum sem þegar hefur verið byggt á, skal vera sú sama og húsa sem byggt er við.

Á nýrri lóð skal hámarksænishæð vera 6,3 m og hámarkshæð útveggja á langhliðum 4,1 m (sbr. núv. hús á lóðinni Egilsholt 1)

3.2.3 **Sorpgeymslur** skulu vera annað hvort inni í húsum eða á lóðum afmörkuð svæði fyrir lokaða sorpgáma. Óheimilt er að geyma annars staðar rusl eða úrgang.

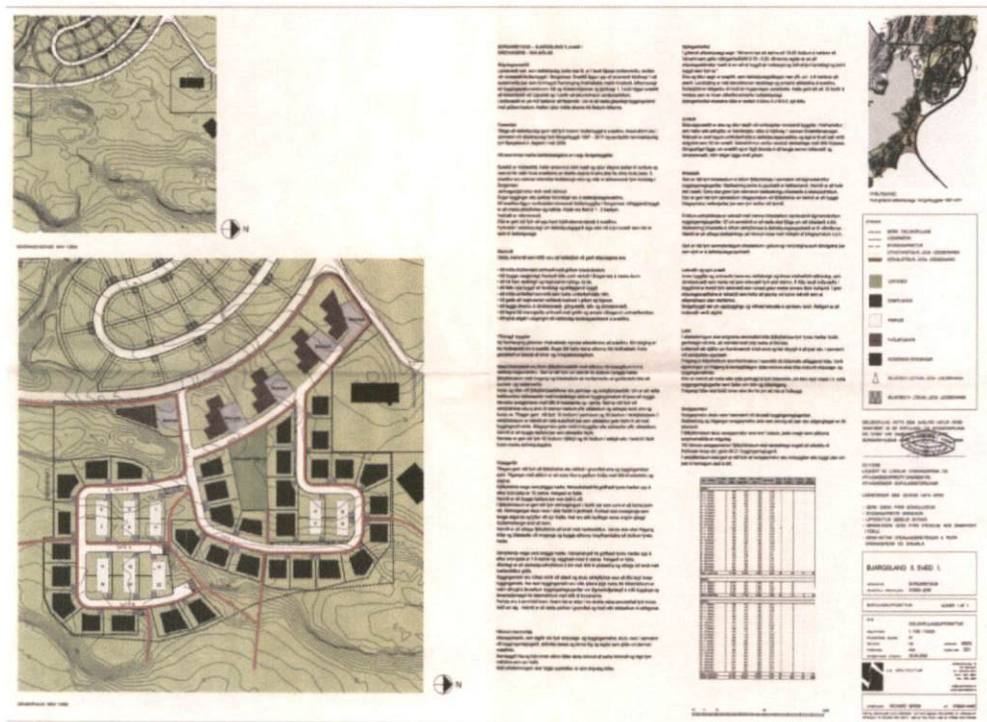
3.2.4 **Skilmálar um notkun húsa.** Í byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir þeirri starfsemi, sem fyrirhuguð er í húsi og á lóð, og einnig þeim búnaði og tækjum utan húss sem nauðsynleg kunna að vera.

Loftræsistútar og annar tæknibúnaður skal vera innan húsa og koma upp úr þökum, eftir því sem við verður komið.

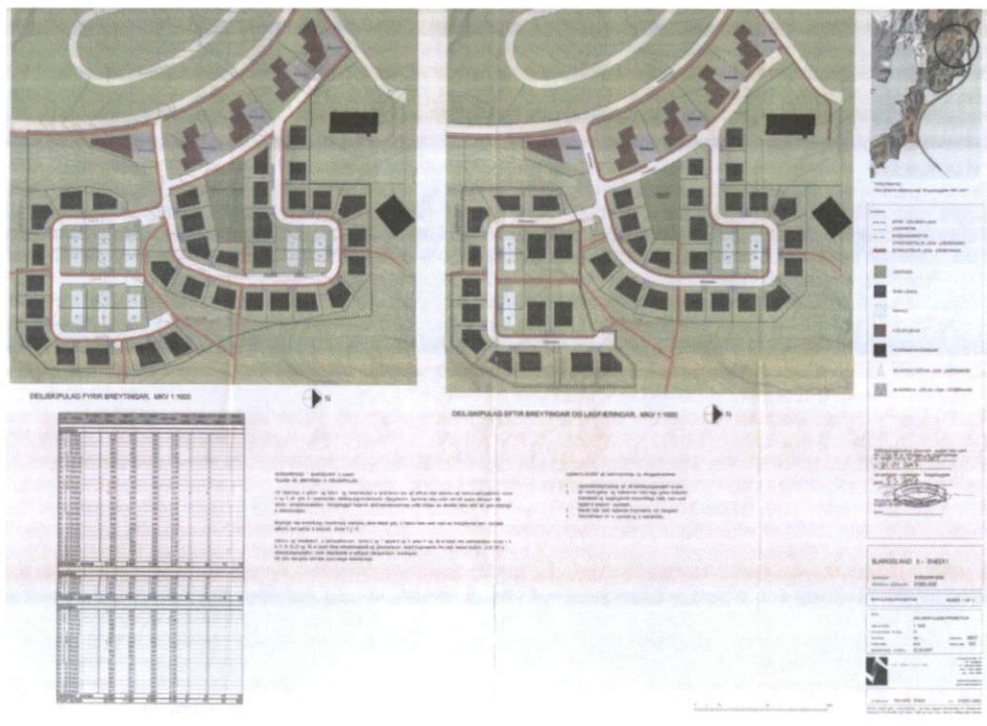
3.2.6 **Áfangaskipting** bygginga er háð samþykki byggingarnefndar.

4 Viðaukar

4.1 Eldri skipulagsuppdrættir fyrir Bjargsland II, svæði I



Deiliskipulag samþykkt 30. nóv. 2006



Deiliskipulagsbreyting samþykkt 8. mars 2007

4.2 Borgarbyggð - Bjargsland II, svæði I Greinargerð - skilmálar samþ. 30. nóv. 2006

Skipulagssvæðið

Landssvæði það, sem deiliskipulag þetta nær til, er í landi Bjargs norðanverðu, norðan við núverandi byggð í Borgarnesi. Svæðið liggur upp af núverandi þjóðvegi 1 að austanverðu þar sem fyrirhuguð framlenging Hrafnakletts mætir Kvíaholti, aðkomuvegi að byggingarvöruverslunum KB og Húsasmiðjunnar og þjóðvegi 1. Í suðri liggur svæðið að leikskólalóð við Ugluklett og í norðri að áðurnefndum verslunarlóðum.

Landssvæðið er um 4,8 hektarar að flatarmáli. Um er að ræða glæsilegt byggingarland með góðum kostum. Þaðan nýtur mikils útsýnis frá flestum lóðanna.

Forsendur

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir hreinni íbúðarbyggð á svæðinu. Þessi áform eru í samræmi við aðalskipulag fyrir Borgarbyggð 1997-2017 og samþykkt rammaskipulag fyrir Bjargsland II, dagsett í maí 2006.

Allt land innan deiliskipulagsins er í eigu Borgarbyggðar.

Svæðið er mishæðótt, hallar almennt á móti vestri og nýtur útsýnis þaðan til norðurs og vesturs frá neðri hluta svæðisins en óhefts útsýnis til allra átta frá efsta hluta þess. Á svæðinu eru nokkrar mismiklar klettaborgir eins og víða er einkennandi fyrir landslag í Borgarnesi.

Jarðvegsdýpt hefur ekki verið könnuð.

Engar byggingar eða þekktar fornminjar eru á deiliskipulagssvæðinu.

Að svæðinu liggur norðurjaðar núverandi íbúðarbyggðar í Borgarnesi. Aðliggjandi byggð er að mestu einbýlishús og raðhús. Húsin eru flest á 1 - 2 hæðum. Þakhalli er mismunandi

Ekki er gert ráð fyrir að upp komi hljóðvistarvandamál á svæðinu.

Fyrirvarar í aðalskipulagi um deiliskipulagsgerð eiga ekki við á því svæði sem hér er tekið til deiliskipulags. x)

x) Aðalskipulag 1997-2017, kafli 3. Mat á umhverfisáhrifum einstakra framkvæmda, 2. mgr.: "Sérstakur fyrirvari er í skipulagstillögunni um útfærslu deiliskipulags á svæðum við núverandi og fyrirhugaða legu Hringvegarins til að forða hagsmunaárekstrum þar til mat á umhverfisáhrifum hefur farið fram og endanleg lega Hringvegarins ákveðin." - Þessi fyrirvari er svo endurtekinn á bls. 2 í Tillögu að rammaskipulagi fyrir Bjargsland II, dags. maí 2006.

Markmið

Helstu markmið sem höfð voru að leiðarljósi við gerð skipulagsins eru:

- Að móta íbúðarvænt umhverfi með góðum búsetukostum.
- Að tryggja nægjanlegt framboð lóða undir sérbýli í Borgarnesi á næstu árum.
- Að ná fram æskilegri og hagkvæmri nýtingu lands.
- Að fella nýja byggð að landslagi og aðliggjandi byggð.
- Að móta umferðarmannvirki sem halda umferðarhraða niðri.
- Að gæta að hagkvæmni varðandi kostnað í götum og lögnum.
- Að leggja áherslu á útivistarsvæði, gönguleiðir, leik- og útivistarsvæði.
- Að fegra hið manngerða umhverfi með gróðri og annarri viðeigandi umhverfismótun.

. Að sýna aðgát í umgengni við náttúruleg landslagseinkenni á svæðinu.

Yfirbragð byggðar

Ný framlenging götunnar Hrafnakeltns myndar aðalaðkomu að svæðinu. Ein tenging er frá Hrafnakletti inn á svæðið. Engin lóð hefur beina aðkomu frá Hrafnakletti. Innra gatnakerfi er blanda af blind- og hringakstursgötum.

Næst Hrafnakletti eru fimm fjölbýlishúsalóðir með aðkomu frá húsagötum inni á deiliskipulags-svæðinu. Gert er ráð fyrir um það bil 42 íbúðum í þriggja hæða fjölbýlishúsum með inngangi og bílastæðum að norðanverðu en garðsvæði lóða að sunnan- og vestanverðu.

Innan og ofan við fjölbýlishúsalóðirnar eru parhúsa- og einbýlishúsalóðir. Um er að ræða hefðbundnar lóðarstærðir með hlutfallslega stórum byggingareitum til þess að tryggja hámarks sveigjanleika með tilliti til húsastærða og -gerða. Gert er ráð fyrir að sérbýlishúsin séu á einni til tveimur hæðum eftir aðstæðum og aðlagist landi eins og kostur er. Tillagan gerir ráð fyrir 16 íbúðum í parhúsum og 33 íbúðum í einbýlishúsum. Í einbýlishúsum er heimilt að hafa aukaíbúð þar sem aðstæður gefa tilefni til að mati byggingaryfirvalda. Bílageymslur geta verið innbyggðar eða sérstæðar eftir aðstæðum. Heimilt er að byggja kjallara þar sem aðstæður leyfa.

Samtals er gert ráð fyrir 42 íbúðum í fjölbýli og 49 íbúðum í sérbýli eða í heild 91 íbúð innan marka deiliskipulagsins.

Húsagerðir

Tillagan gerir ráð fyrir að fjölbýlishús séu stölluð í grunnfleti eins og byggingarreitur sýnir. Tilgangur með stöllum er að auka líkur á gæðum íbúða með tilliti til sólarbirtu og útsýnis.

Fjölbýlishús mega vera þriggja hæða. Hámarkshæð frá gólfhæð fyrstu hæðar upp á efstu brún þaks er 10 metrar. Þakgerð er frjáls.

Heimilt er að byggja kjallara þar sem það á við.

Í fjölbýlishúsum er gert ráð fyrir sérinnngöngum í íbúðir þar sem unnt er að koma þeim við. Sérinnngangar skulu vera í allar íbúðir á jarðhæð. Forðast skal svalaganga sem tengja stigahús og lyftur við dyr íbúða. Þeir eru ekki leyfilegir nema enginn gluggi íbúðarherbergis snúi að þeim.

Heimilt er að aðlaga fjölbýlishús að landi með hæðarstöllum. Vanda skal allan frágang lóðar og bílastæða við innganga og tryggja aðkomu hreyfihamlaðrar að íbúðum fyrstu hæða.

Sérbýlishús mega vera tveggja hæða. Hámarkshæð frá gólfhæð fyrstu hæðar upp á efstu brún þaks er 7,5 metrar og veggshæð mest 6 metrar. Þakgerð er frjáls. Æskilegt er að staðsetja sérbýlishús á lóð með tilliti til aðstæðna og aðlaga að landi með hæðarstöllum gólfa.

Byggingarreitir eru víðast rúmir að stærð og skulu sérbýlishús vera að öllu leyti innan byggingarreits. Þar sem byggingarreitir eru víða aðeins þrjá metra frá lóðarmörkum er vakin athygli á ákvæðum byggingarreglugerðar um lágmarksfjarlægð á milli bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum með tilliti til brunavarna.

Parhús eru á einni lóð hvert. Hverri lóð er skipt í tvo ámóta stóra sérnotafleti fyrir hvora íbúð um sig. Heimilt er að stalla parhús í grunnfleti og hæð eftir aðstæðum til aðlögunar.

Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, skilmála þessa og önnur lög og reglur sem gilda um þennan málaflokk.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir nefndina sem ein heild.

Með aðalteikningum skal fylgja uppdráttur er sýni skipulag lóðar.

Nýtingarhlutfall

Í gildandi aðalskipulagi segir: "Almennt ber að stefna að 15-20 íbúðum á hektara að hámarki sem gefur nýtingarhlutfallið 0,15-0,20. Almenna reglan er sú að skipulagsskilmálar kveði á um að ný byggð sé heilsteipt og falli að því landslagi og þeirri byggð sem fyrir er."

Eins og áður segir er svæðið, sem deiliskipulagstillagan nær yfir, um 4,8 hektarar að stærð. Landnýting er háð takmörkunum landslags og annarra aðstæðna á svæðinu. Íbúðafjöldi er ráðgerður 91 íbúð án hugsanlegra aukaíbúða. Þetta gerir allt að 19 íbúðir á hektara sem er innan viðmiðunarmarka í aðalskipulagi.

Nýtingarhlutfall einstakra lóða er áætlað á bilinu 0,3 til 0,6, sjá töflu.

Umferð

Skipulagssvæðið er eins og áður sagði við norðurjaðar núverandi byggðar. Hrafnaklettur, sem hefur eðli safngötu, er framlengdur niður á Þjóðveg 1 sunnan Snæfellsnesvegjar. Reiknað er með lágum umferðarhraða á deiliskipulagssvæðinu og lagt er til að það verði skilgreint sem 30 km svæði. Gatnahönnun verður skoðuð sérstaklega með tilliti til þessa. Göngustígar liggja um svæðið og er lögð áhersla á að tengja saman leiksvæði og útivistarsvæði. Aðrir stígar liggja með götum.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir bílastæðum á lóðum fjölbýlishúsa í samræmi við lágmarkskröfur byggingarreglugerðar. Staðsetning þeirra á uppdrætti er leiðbeinandi. Heimilt er að hafa fleiri bílastæði. Gera skal grein fyrir nákvæmri staðsetningu bílastæða á aðaluppdráttum. Ekki er gert ráð fyrir sérstæðum bílageymslum við fjölbýlishús en heimilt er að byggja bílageymslur neðanjarðar þar sem því verður við komið.

Á lóðum sérbýlishúsa er reiknað með tveimur bílastæðum samkvæmt lágmarkskröfum byggingarreglugerðar. Ef um aukaíbúð er að ræða skal fjölga um eitt bílastæði á lóð. Staðsetning bílastæða á lóðum sérbýlishúsa á deiliskipulagsuppdrætti er til viðmiðunar. Heimilt er að aðlaga staðsetningu að hönnun húsa með hliðsjón af bílageymslum o.þ.h.

Gert er ráð fyrir samnýtanlegum bílastæðum í götum og í snúningshausum blindgatna þar sem sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti.

Leikvellir og opin svæði

Innan byggðar og umhverfis hana eru klettaborgir og önnur mishæðótt náttúruleg, opin útivistarsvæði sem henta vel sem leiksvæði fyrir eldri börnin. Á flötu landi miðsvæðis í byggðinni er

komið fyrir leiksvæði sem rúmað getur meðal annars lítinn boltavöll. Í jaðri skipulagssvæðisins er leikskóli sem hefur að geyma vel búinn leikvöll sem er aðgengilegur utan starfstíma.

Borgarbyggð sér um uppbyggingu og viðhald leikvalla á opinberu landi. Ráðgert er að boltavöllir verði afgirtir.

Lóðir

Í aðaltekningum skal skilgreina sérnotafleti lóða fjölbýlishúsa fyrir fyrstu hæðar íbúðir, garðmegin við hús, að minnsta kosti þrjá metra út frá húsi.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktu uppdrætti.

Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Að öðru leyti vísast í 3. kafla byggingarreglugerðar sem fjallar um lóðir og lóðafrágang.

Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt.

Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar en lítt áberandi.

Í fjölbýlishúsum skulu sorpgeymslur vera inni í húsum, þeim megin sem aðkoma sorphreinsibíla er möguleg.

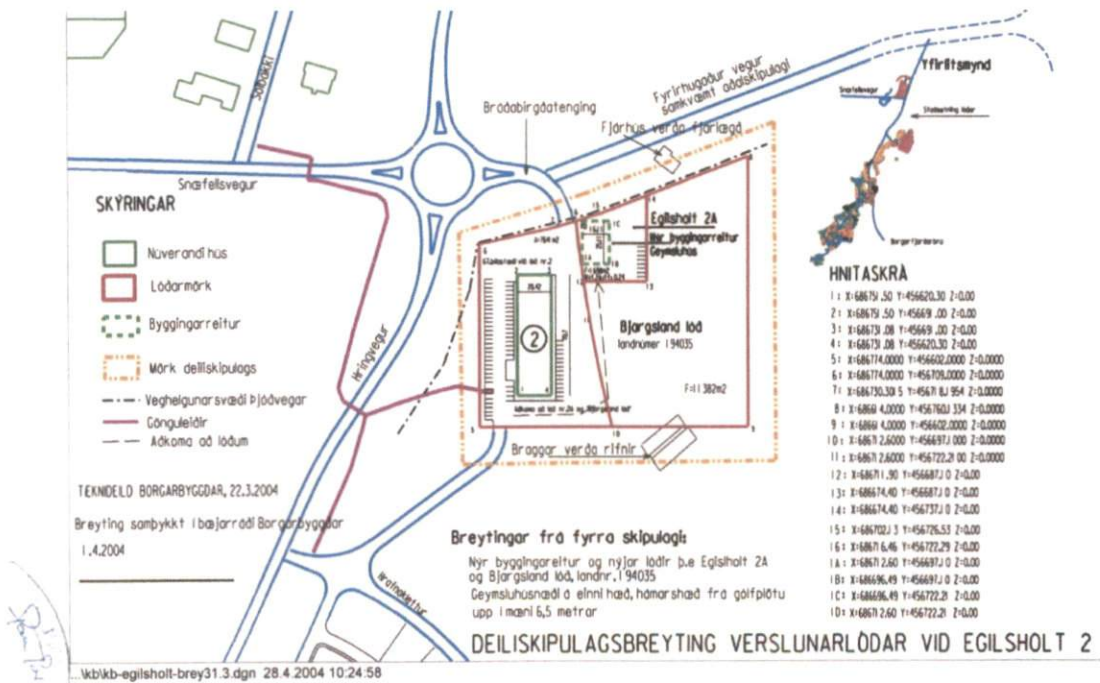
Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að aðstöðu til flokkunar sorps sbr. grein 85.2 í byggingarreglugerð.

Í sérbýlishúsum skal gert ráð fyrir að sorpgeymslur séu innbyggðar eða byggt utan um þær á hentugum stað á lóð.

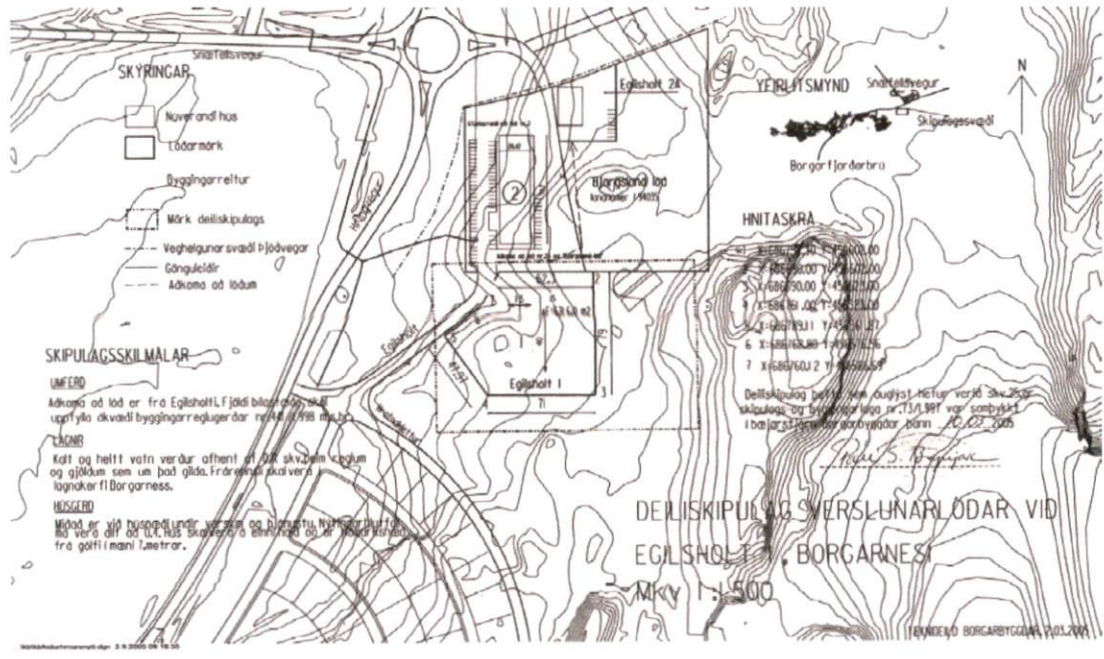
4.3 Eldri skipulagsupprættir fyrir Egilsholt



Egilsholt 2 samþykkt 23. des. 2002



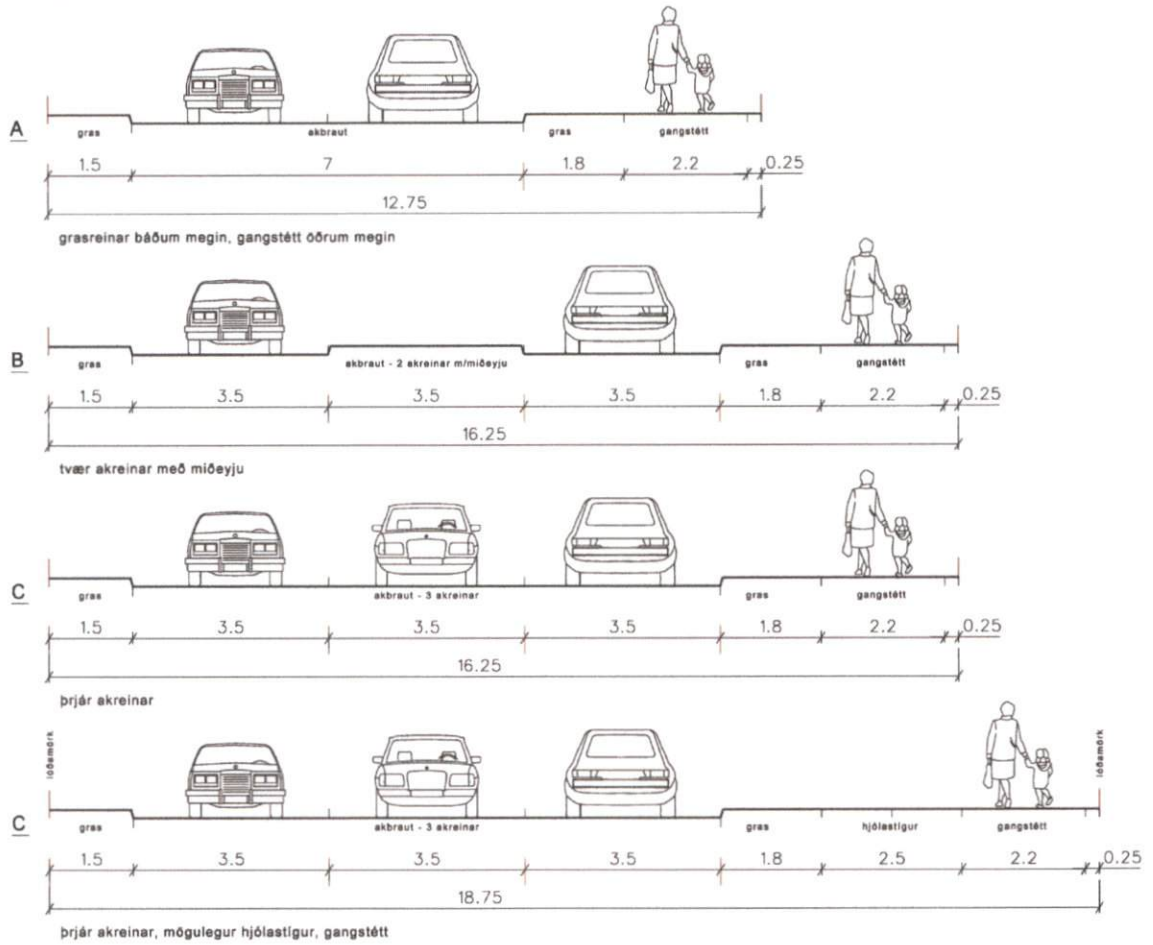
Egilsholt 2, deiliskipulagsbreytingsamþykkt 1. apríl 2004



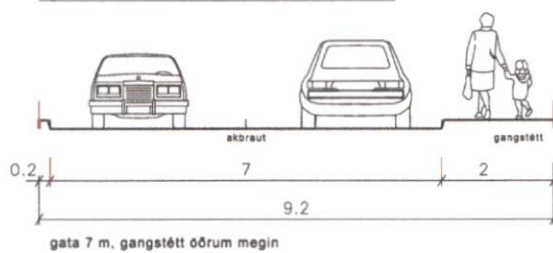
Egilsholt I samþykkt 10. mars 2005

4.4 Gatnaþversnið

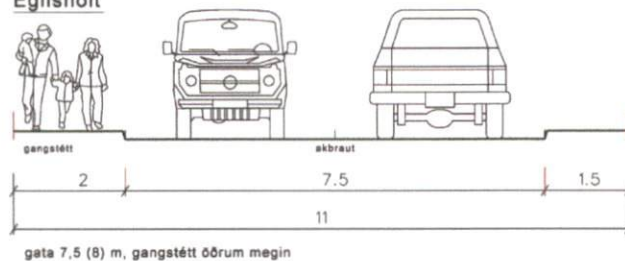
Hrafnaklettur



Fjóluklettur, Fifuklettur, Birkiklettur



Egilsholt



4.5 Lóðir og nýtingarhlutfall

nr	húsag.	fjöldi lóða íbúða	fjöldi hæða			stærð lóðar	stærð bygg.r.	nýt.hlf. lóðar	hám. grfl. á lóð	byggt			
			eldra skipul	nýtt skipul	byggt					ár	flm. húss	nýtingar hlutfall	
Fjóluklettur													
1	einb.	1	1	1-2	1-2	1	849	294	0,35	297	2008	214,1	0,25
3	einb.	1	1	1-2	1-2	1	937	270	0,35	328	2008	206,3	0,22
5	parh.	1	2	2	2		462	179	0,35	162	ófullg.	233,0	0,50
7	parh.	1	2	2	2	2	469	201	0,35	164	2012	233,0	0,50
9	parh.	1	2	2	2		469	201	0,35	164			
11	parh.	1	2	2	2		462	179	0,35	162			
13	einb.	1	1	1-2	1-2		756	283	0,35	265			
15	einb.	1	1	1-2	1-2		765	285	0,35	268			
2	einb.	1	1	1-2	1-2	1	834	228	0,35	292	2013	180,9	0,22
4	einb.	1	1	1-2	1-2		615	224	0,35	215			
6	einb.	1	1	1-2	1-2		768	396	0,35	269			
8	einb.	1	1	1-2	1-2		634	220	0,35	222			
10	einb.	1	1	1-2	1-2		555	219	0,35	194			
12	einb.	1	1	1-2	1-2		560	220	0,35	196			
14	einb.	1	1	1-2	1-2		709	316	0,35	248			
16	einb.	1	1	1-2	1-2		693	306	0,35	243			
18	einb.	1	1	1-2	1-2	1-2	992	480	0,35	347	2008	282,4	0,28
20	einb.	1	1	1-2	1-2	1	930	400	0,35	326	2009	217,8	0,23
22	einb.	1	1	1-2	1-2		817	427	0,35	286	ófullg.	244,3	0,30
		19	23				13.276	5.328					

Birkiklettur

1	raðh.	1	1		2		542	112	/	112			0,41
3	raðh.	1	1		2		322	112	/	112			0,70
5	raðh.	1	1		2		441	112	/	112			0,51
7	raðh.	1	1		2		427	112	/	112			0,52
9	raðh.	1	1		2		280	112	/	112			0,80
11	raðh.	1	1		2		364	112	/	112			0,62
13	raðh.	1	1		2		480	112	/	112			0,47
15	raðh.	1	1		2		322	112	/	112			0,70
17	raðh.	1	1		2		303	112	/	112			0,74
19	raðh.	1	1		2		414	112	/	112			0,54
21	raðh.	1	1		2		494	112	/	112			0,45
23	raðh.	1	1		2		437	112	/	112			0,51
25	raðh.	1	1		2		531	112	/	112			0,42
2	spst.	1			1								
4	einb.	1	1		1-2		769	308	0,35	269			
6	einb.	1	1		1-2		814	329	0,35	285			
8	einb.	1	1		1-2		815	332	0,35	285			
10	einb.	1	1		1-2		737	294	0,35	258			
12	einb.	1	1		1-2		739	298	0,35	259			
14	einb.	1	1		1-2		753	307	0,35	264			
16	einb.	1	1		1-2		841	294	0,35	294			
		21	20				10.825	3.618					

nr	húsag.	fjöldi		fjöldi hæða			stærð	stærð	nýt.hlf.	hám. grfl.	byggt		
				eldra	nýtt	byggt					flm.	nýtingar	
		lóða	íbúða	skipul	skipul	byggt	lóðar	bygg.r.	lóðar	á lóð	ár	húss	hlutfall
Fifuklettur													
1	raðh.	1	1		1		353	86,3	/	87			0,63
3	raðh.	1	1		1		308	126,5	/	126			0,73
5	raðh.	1	1		1		310	126,5	/	126			0,72
7	raðh.	1	1		1		288	86,3	/	87			0,78
9	raðh.	1	1		1		280	86,3	/	126			0,80
11	raðh.	1	1		1		308	126,5	/	126			0,73
13	raðh.	1	1		1		310	126,5	/	126			0,72
15	raðh.	1	1		1		285	86,3	/	87			0,79
17	raðh.	1	1		1		269	86,3	/	87			0,83
19	raðh.	1	1		1		310	126,5	/	126			0,72
21	raðh.	1	1		1		312	86,3	/	87			0,72
23	raðh.	1	1		1		361	86,3	/	87			0,62
25	raðh.	1	1		1		308	126,5	/	126			0,73
27	raðh.	1	1		1		309	126,5	/	126			0,72
29	raðh.	1	1		1		321	86,3	/	87			0,70
2	raðh.	1	1		1		460	126,5	/	126			0,49
4	raðh.	1	1		1		330	126,5	/	126			0,68
6	raðh.	1	1		1		331	126,5	/	126			0,68
8	raðh.	1	1		1		311	110,3	/	110			0,72
		19	19				6.064	2.065					
. . . klettur													
2	fjölb.	1	14		4		2.670	640	0,70	500			
4	fjölb.	1	14		4		3.177	640	0,70	500			
		2	28				16.436	4.899					
		61	90				46.601	15.910					

Egilsholt

gata	lóð nr.	ár	flatarmál		nýt.hl.f. atv.lóð	mænis hæð	útv. hæð	fjöldi bílast. 1 / 50	fjöldi bílast. 1 / 35
			hús alls	lóð					
f. breytingu									
Egilsholt	1	2005	654,4	6.316	0,10	6,25	4,1	13	19
Egilsholt	2	2002	1.564,0	7.642	0,20	7,50	4,8	31	45
Egilsholt	2a	2004	869,0	1.698	0,51				
Egilsholt	(2b)		ób.	9.684					
e. breytingu									
Egilsholt	1	2005	1.000,0	8.218	0,12	6,25	4,1	20	29
Egilsholt	2	2002	1.630,0	7.677	0,21	7,50	4,8	33	47
Egilsholt	2a	2004	1.400,0	2.879	0,49				
Egilsholt	(2b)		ób.	3.943					
Egilsholt	ný lóð	2018	600,0	3.258	0,18	6,25	4,1	12	17