



Sveitarfélagið
ÁLFTANES

DEILISKIPULAG ÍBÚÐARHVERFIS
VIÐ VESTANVERÐA SKÓGTJÖRN

18.03.2009

Samþykktir	3
1 Forsendur	4
1.1 Almennt um verkefnið	4
1.2.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	4
1.2.2 Áður unnið deiliskipulag	4
1.2.3 Gögn skipulagsáætlunarinnar	6
1.3 Staðhættir	6
1.3.1 Mörk skipulagssvæðisins og stærð	6
1.3.2 Samgöngur	6
1.3.3 Núverandi byggð	7
1.3.4 Gróður og náttúrufar	7
1.3.5 Náttúruminjaskrá	8
1.3.6 Fornminjar	8
2 Deiliskipulag	9
2.1 Lóðir	9
2.2 Byggingarreitir	9
2.3 Íbúðarsvæði	9
2.3.1 Fjöldi íbúða	9
2.4 Veitur	9
2.4.1 Fráveita OR	10
2.5 Sjóvarnir	10
2.6 Samgöngur	11
2.6.1 Akvegir	11
2.6.2 Stígar	11
2.7 Hverfisvernd og menningarminjar	12
3 Almennir skilmálar	13

3.1	Almennt	13
3.2	Hönnun og uppdrættir	13
3.3	Mæliblöð og hæðarblöð	13
3.4	Sorpgeymslur	14
3.5	Bílastæði og bílageymslur	14
3.6	Frágangur lóða	14
4	Sérákvæði	15
4.1	Skilmálar fyrir íbúðarhverfi við Lambhaga	15
4.2	Skilmálar fyrir íbúðarhverfi við Miðskóga	16
4.3	Skilmálar fyrir hús innst við Miðskóga	17
4.4	Einbýlishús við Búðarflöt 2	17

Samþykkt

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. skipulags- og byggingarlögum nr. 73 / 1997 var samþykkt í bæjarstjórn Álftaness þann _____2008.

Bæjarstjóri Álftaness

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2008.

1 Forsendur

Almennt um verkefnið

Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir hluta úr landi Skógtjarnar, Vestri Skógtjarnar, Lambhaga og Búðarflöt á Álftanesi. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Deiliskipulag þetta er unnið af Verkstæði arkitekta ehf. og hófst vinna við verkefnið síðla árs 2006. Á meðan á skipulagsvinnunni hefur staðið hefur verið leitað eftir sjónarmiði íbúa á skipulagssvæðinu. Hönnunarstjórn með verkinu hefur verið í höndum Kára Eiríkssonar arkitekts.

F.h. Sveitarfélagsins Álftaness hafa komið að verkinu Sigurður Magnússon bæjarstjóri, Kristinn Guðmundsson formaður skipulags- og byggingarnefndar og Bjarni S. Einarsson bæjartæknifræðingur.

Grunngögn:

Notast hefur verið við stafrænar loftmyndir og hæðarlínukort frá Hnit hf sem Sveitarfélagið Álftanes hefur útvegað.

Gögn skipulagsáætlunarinnar

1.2.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildi er aðalskipulag fyrir Sveitarfélagið Álftanes 2005-2024, samþykkt í bæjarstjórn Álftaness 19.05.2006.

1.2.2 Áður unnið deiliskipulag

Skipulagsuppdráttur og byggingarákvæði fyrir Búðarflöt, samþykkt af hreppsnefnd Bessastaðahrepps (nú Sveitarfélagið Álftanes) 12. janúar 1992, er fellt úr gildi með samþykkt þessa deiliskipulags.

Þar sem deiliskipulag fyrir Búðarflöt 1, samþykkt af bæjarstjórn Álftaness 4. nóv 2004, er innan þess deiliskipulagssvæðis sem nú er unnið fellur það úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Gögn þess og skilmálar eru þó teknir óbreyttir inn í skipulag þetta.

Þann 15.05.2001 samþykkti sveitarstjórn Bessastaðahrepps (nú Sveitarfélagið Álftanes) deiliskipulag innst við Miðskóga, (hluti úr miðsvæðisreit) sem unnið var af Vektor, hönnun og ráðgjöf. Breyting á því skipulagi var samþykkt í bæjarstjórn Álftaness 20.01.2004. Í því skipulagi er gert ráð fyrir að þrjár nyrstu lóðirnar við Miðskóga verði minnkaðar og færðar til og lóðin norðan Tjarnarlands verður innan skilgreinds fornleifasvæðis skv. ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins. Einnig er göngustíg sunnan og norðan lóðanna breytt. Norðan Tjarnarlands verður skilgreint fornleifasvæði. Samhliða auglýsingu á deiliskipulagi Vestur-Skógtjarnarsvæðis verður auglýst breyting á deiliskipulagsmörkum Miðsvæðisreits samþykkt í sveitarstjórn Bessastaðahrepps 01.07.1999. Þar sem deiliskipulagið innst við Miðskóga verður eftir þessar breytingar innan þess deiliskipulagssvæðis sem nú er unnið fellur það úr gildi við gildistöku þessa skipulags.

Í gildi eru skipulags- og byggingarskilmálar fyrir íbúðarhverfi við Lambhaga sem samþykktir voru í hreppsnefnd Bessastaðahrepps (nú Sveitarfélagið Álftanes) 20. desember 1975. Um er að ræða 15 einbýlishúsalóðir og eru þær allar byggðar. Í kafla 4 eru skilmálar fyrir íbúðarhverfið og eru þeir í samræmi við þá skilmála sem í gildi eru. Gildandi skilmálar fyrir Lambhaga frá 20. desember 1975 falla úr gildi og verða hér eftir hluti af deiliskipulagi Vestur-Skógtjarnarsvæðis.

Byggt hefur verið eftir deiliskipulagi á svæðinu vestan Skógtjarnar, sunnan Sólbarðs og austan V-Skógtjarnar dags. í ág. 1973. Einnig hefur verið byggt eftir sérákvæðum frá 1981 varðandi lóðir í Miðskógum og á Tjarnarlandi samþykktum í byggingar- og skipulagsnefnd Bessastaðahrepps 26. október 1981. Fundargerð nefndarinnar með umræddum skipulagsákvæðum var ekki staðfest af sveitarstjórn, samkvæmt fundargerðum hreppsnefndar Bessastaðahrepps Við afgreiðslu byggingarleyfa fyrir þau hús sem voru ekki á deiliskipulagi samþykktu 1973 hefur því í hverju einstöku tilfalli verið farið eftir nefndri tillögu að deiliskipulagi og sérákvæðum frá 1981, þó samþykki sveitarstjórnar á tillögunni í heild liggja ekki fyrir. Skipulagstillagan frá 1981

er hér eftir hluti af deiliskipulagi Vestur-Skógtjarnarsvæðis fyrir lóðir nr. 1-7 og 9-14, 16, 18, 20, 22 og 24 við Miðskóga. Miðskógar 8, þar sem deiliskipulagstillagan frá 1981 gerir ráð fyrir byggingarlóð, sem í reynd nær að einum þriðja hluta út í fjöruna og sjór flæðir yfir á stórstreymi, er ekki yfirfærð í nýtt deiliskipulag fyrir Vestur-Skógtjarnarsvæði, en þar er gert ráð fyrir leiksvæði.

Deiliskipulag fyrir Vindás sem samþykkt var í bæjarstjórn Álftaness 13.01.2005 fellur úr gildi og verður hér eftir hluti af deiliskipulagi Vestur-Skógtjarnarsvæðis.

1.2.3 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Skipulagsáætlun þessi felur í sér eftirfarandi gögn:

- Deiliskipulagsuppdráttur, mælikvarði 1:2000
- Greinargerð með skipulags- og byggingarskilmálum.

1.3 Staðhættir

1.3.1 Mörk skipulagssvæðis og stærð

Deiliskipulagið tekur til svæðis í fyrrum landi Skógtjarnar, landi Vestri-Skógtjarnar, Lambhaga og Búðaflatar. Svæðið afmarkast til vesturs af friðlýstu svæði á Hliði og til austurs af Sólbarða og Tjarnarlandi, þ.e. byggð við götuna Miðskóga, Lambhaga og Búðarflöt, auk stakra húsa (Tjarnarlandi, Sólbarða, Hlein, Vestri Skógtjörn, Tjarnarbakka, Strönd, Vindás, Helguvík og Melshús).

Landsvæði skipulagsins er um 11.5 ha.

1.3.2 Samgöngur

Aðalaðkomuvegur (tengivegur) að svæðinu er um Höfðabraut frá Suðurnesvegi, sem er þjóðvegur. Gatnamótin eru við svonefnt Rauðatorg. Höfðabrautin liggur að íbúðarsvæðum við safngöturnar Miðskóga, Lambhaga og Búðarflöt, auk flestra stöku íbúðarhúsanna sem eru á skipulagsreitnum og að friðlandinu í Hliði.

1.3.3 Núverandi byggð

Á svæðinu eru íbúðarhúsin Sólbarði, Tjarnarland, Melshús, Helguvík, Strönd, Vindás, Tjarnarbakki, Vestri-Skógtjörn og Hlein, sem öll hafa afmarkaða lóð eða jarðskika. Þá eru fullbyggðar íbúðarbyggðir við Búðarflöt, Lambhaga og Miðskóga fyrir utan þrjár óbyggðar lóðir við framangreindar götur. Við Búðarflöt eru tvær byggðar lóðir og ein óbyggð, við Lambhaga eru 16 byggðar lóðir og við Miðskóga eru 20 byggðar lóðir og tvær lóðir, nr. 12 og 21 eru óbyggðar. Auk þess var á deiliskipulagi Miðsvæðisreits, samþykkt í sveitarstjórn Bessastaðahrepps 01.07.1999, lóð norðan Miðskóga 15. Aðkoma að lóðinni er frá heimreið að Hofi og lóðin tilheyrir því ekki númerakerfi Miðskóga. Lóð á milli Sólbarðs og Hleinar er óbyggð, um skilmála vísast til skilmála íbúðahverfis við Miðskóga.

1.3.4 Gróður og náttúrufar

Eftirfarandi texti er úr skýrslu Náttúrufræðistofnunar Íslands: Gróður og fuglalíf á Álftanesi, NÍ-04012, bls 12).

Gróðurinn ber víðast merki mikillar búfjárbeitar á árum áður og nú er á afmörkuðum svæðum mikil hrossabeit. Mest áberandi er hrossabeitin við norðanverða Skógtjörn. Meira en helmingur landsins hefur verið tekinn til túnræktar. Mörg túnanna hafa farið undir byggð en sum eru enn í góðri rækt og heyjuð.

Þvert yfir Álftanesið, frá Bessastöðum að bæjarstæðinu á Hliði, liggur ás í landinu. Uppi á kambinum er landið þurrara en neðan hans og þar var snemma byggð röð húsa, en nú er þar samhangandi byggð frá afleggjaranum að Bessastöðum, sem nefnist Bessastaðagrandi, og suður um Helguvík. Árni Hjartarson (1989) telur hrygginn jökulgarð sem myndaðist á síðasta jökulskeiði Ísaldar, svokölluðu Álftanesskeiði og liggur hann áfram út á Bessastaðanes. Þessi hryggur var áður grasi vaxinn líkt og Bessastaðanesið er enn í dag, en núna eru byggð, tún og annað ræktað land ríkjandi á honum.

Meðfram sjónum við norðanverða Skógtjörn hefur gróðursamfélag sem einkennist af sjávarfitjung (H5) talsverða útbreiðslu eins og víðar á Álftanesi. Sjávarfitjungur er grastegund af ætt fitjunga sem vex í efri mörkum fjöru og þolir sjávarseltu. Tegundin er einkennandi fyrir samfélag dýra og plantna í fjöru sem margir fuglar sækja í. Í

skýrslu Umhverfisstofnunar, sem greinir frá áformum um verndun Skerjafjarðar er bent á verndargildi fjöru sem þakin er sjávarfitjungu.

1.3.5 Náttúruminjaskrá

Skógtjörn og aðliggjandi fjara á Álftanesi eru á náttúruminjaskrá Umhverfisstofnunar, (sbr. 7. útgáfu). Í skránni er eftirfarandi lýsing á svæðinu:

Tjörnin býr yfir líffræðilegri fjölbreytni og er ákjósanleg til rannsókna og fræðslu.

Samkvæmt þingsáliktunartillögu umhverfissráðherra, Verndaráætlun 2004 – 2008 samþykkt á Alþingi 2004, er stefnt að verndun Skerjafjarðar og strandlengju frá Bala í Hafnarfirði og norður um Gróttu að Bygggarði á Seltjarnarnesi. Tillaga að nefndu verndarsvæði nær yfir alla Skógtjörnina og grunnsvæðið fyrir utan sjávarósinn. Bæjarstjórn Álftaness samþykkti að vinna að umræddri verndaráætlun fyrir svæðið, sbr. 57. fundargerð bæjarstjórnar 22.5.2008.

1.3.6 Fornminjar

Deiliskráning sögulegra minja og staða á Álftanesi var unnin árið 2004 í tengslum við endurskoðun aðalskipulags fyrir Sveitarfélagið Álftanes. Einn þessara skráðu reita er innan deiliskipulagssvæðis íbúðahverfis við vestanverða Skógtjörn og tekur til forns bæjarstæðis norðan og vestan Tjarnarlands.

Helstu niðurstöður deiliskráningar á fornleifum á umræddu svæði eru framangreindur reitur við Tjarnarland og brunnur við Vestri-Skógtjörn. Fyrirnefndi reiturinn hefur þá kvöð að þar þarf að rannsaka sögulegar minjar með viðeigandi uppgreiftri áður en þar má gefa leyfi til mannvirkjagerðar. Brunnurinn við Vestri-Skógtjörn fór undir byggð er íbúðarhús við Miðskóga voru reist.

Sjá nánar í úttekt Fornleifastofnunar Íslands: Skýrsla FS237-04031.

2 Deiliskipulag

2.1 Lóðir

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

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á öllum lóðum og skulu hús byggð innan þeirra.

2.3 Íbúðarsvæði

2.3.1 Fjöldi íbúða

Á deiliskipulagssvæðinu eru fyrir alls 49 íbúðir, 2 í parhúsum og 47 einbýli. Áætlanir eru fyrir liggjandi um eitt nýtt einbýlishús innan deiliskipulagsins við Búðarflöt.

2.4 Veitur

Orkuveita Reykjavíkur hefur séð Álftanesi fyrir heitu vatni og annast uppbyggingu dreifikerfins á Álftanesi frá árinu 1993. Hjá Orkuveitunni eru ekki nein vandkvæði á að sjá Álftanesi fullbyggðu fyrir heitu vatni, og þar með talið þeirri byggð sem gert er ráð fyrir innan skipulagssvæðisins.

Hitaveita Suðurnesja hf. hefur annast uppbyggingu raforkumannvirkja á Álftanesi og dreifingu raforku. Allt rafmagn á skipulagssvæðinu er flutt með jarðstrengjum og gert er ráð fyrir að svo verði áfram.

Um vatnsvernd vatnsbóla Álftnesinga gilda ákvæði svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vatnsvernd vatnsbóla á höfuðborgarsvæðinu.

Vatnsverndarsvæðin lúta eftirliti heilbrigðiseftirlitsins. Orkuveita Reykjavíkur tók við rekstri Vatnsveitu Álftaness samkvæmt samningi við sveitarfélagið 1. janúar 2005. Nú um stundir er neysluvatn keypt af Samveitum Garðabæjar og Kópavogs. Engin vandkvæði eru með vatnsöflun á skipulagssvæðinu miðað við þá uppbyggingu sem skipulagið gerði ráð fyrir.

Fráveita á skipulagssvæðinu er í höndum Orkuveitu Reykjavíkur, samkvæmt sölusamningi frá 2007 og fyrirhugaðar framkvæmdir og endurbætur á kerfinu verða í öllum megin atriðum í samræmi við heildaráætlun um fráveitu í sveitarfélaginu Álftanesi.

2.4.1. Fráveita OR

Núverandi ástand

Í Lambhaga og Miðskógum er fráveitumálum þannig háttað að sjávarmegin húsa eru rotþrær sem ýmist taka við frárennsli frá einstökum húsum eða nokkrum saman. Ástand rotþrónna og frágangur siturlagna frá þeim er afar misjafnt og rekstur erfiður. Gerlastyrkur í Skógtjörn er utan marka reglugerða.

Fyrirhugaðar endurbætur

Endurbæturnar eru í grundvallaratriðum í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins og áður útgefnar skýrslur. Hér er þó gert ráð fyrir því að þrýstilögn verði lögð þvert gegnum innanvert Lambhaganesið. Þá er einnig gert ráð fyrir því að þrýstilögn að tengistað við Brekkuskóga verði lögð vestan Miðskóga og að þrýstilagnir frá Lambhaga og Miðskógum sameinist við Höfðabraut.

Rotþrær við hús verða aflagðar og tengilagnir að þeim sameinaðar með sjálffallslögnum að dælubrunnum. Brunnarnir verða staðsettir við enda stíga sem liggja frá göturýminu að fjörusvæðinu. Stígarnir munu þjóna sem aðkomuleið vegna reksturs.

Þrýstilögn verður lögð milli lóðarmarka í stíg innanvert á Lambhaganesinu og þvert gegnum götuna. Neðan Miðskóga og Höfðabrautar mun þrýstilögnin liggja ofan sjávarbakkans, að hluta samhliða sjálffallslögnum frá rotþrómi. Endanleg staðsetning lagnanna mun ráðast af hæðarlegu lagna við rotþrær, legu lands og aðstæðum. (Ofangreindur texti skv. Tillögu VSÓ Ráðgjafar dags. 15.01.2008)

2.5 Sjóvarnir

Sjá kafla um svæði undir náttúruvá í Aðalskipulagi Álftaness, og skýrslu Siglingamálastofnunar um lágflóðasvæði.

Hæðarkótar á sjóvarnargörðum eru miðaðir við ISN 93.

2.6 Samgöngur

2.6.1 Akvegir

Höfðabraut er tengivegur, frá Þjóðveginum Suðurnesvegi (við Rauðatorg) og að friðlandi við Hlið. Hámarks umferðahraði er 30 km/klst, en á Höfðabrautinni verða nýttar hraðahindrandi aðgerðir til að draga úr ökuhraða þar sem vænta má þverunar gangandi vegfarenda, barna að leik og þar sem útsýni er takmarkað vegna aðliggjandi byggðar.

Miðskógar, Lambhagi og Búðarflöt eru safngötur með 30 km/klst hámarkshraða. Höfðabrautin og safngöturnar Miðskógar, Lambhagi og Búðarflöt eru þröngar íbúðahúsagötur með ómerktum útkeyrslum frá einkabílastæðum.

2.6.2 Stígar

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir stígakerfi, gangstéttum og merktum gönguleiðum, sem tengja aðliggjandi svæði og beina umferð gangandi þar sem fært er. Stígakerfið innan skipulagssvæðisins skiptast í tvo flokka:

Annars vegar eru göngu og hjólabrautir með bundnu slitlagi meðfram vegum og að völdum útsýnisstöðum.

Hins vegar eru útivistarstígar sem fylgja ströndinni, eins og aðalskipulag Álfтанess 2005 – 2024 gerir ráð fyrir. Í umhverfisstefnu Álfтанess samþykktri af bæjarstjórn Álfтанess 17.06.2004 er gerð grein fyrir stefnu Sveitarfélagsins Álfтанes um aðgengi að fjörum og opnum svæðum, þ.e. að landsvæði verði heilnæm, aðlaðandi og aðgengileg fyrir íbúa, jafnframt því sem náttúruvernd verði höfð að leiðarljósi í umgengni íbúa við óbyggð svæði. Aðgengi að fjörum verði tryggt við gerð sjóvarnargarða og að leitast verði við að garðarnir falli vel að umhverfinu.

Skógtjörn er skilgreind sem hverfisverndarsvæði skv. aðalskipulagi Álfтанess 2005-2024. Þar skal, sem svo hentar, unnið að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum, sem hér eftir eru kallaðir stíklar. Með hugtakinu stikla er átt við gönguleið án sérstakrar landmótunar sem sýnd er á fræðslu- og upplýsingaskiltum. Skiltin eru staðsett við enda svokallaðra tengistíga. Tengistígarnir þjóna þeim tilgangi að tengja göngu- og hjólabrautirnar við stíklurnar. Slíkir stígar eru frá deiliskipulagsmörkum við Tjarnarland í austri, meðfram ströndinni að deiliskipulagsmörkum við Hlið í vestri. Tengingar íbúðabyggðar við göngustíga

meðfram ströndinni verða milli Tjarnarlands og Miðskóga 22 og 24, einnig milli Miðskóga 6 og Miðskóga 10 og 12, milli Lambhaga 9 og 10, Lambhaga 13 og 14, Lambhaga 15 og 16 og milli Lambhaga 20 og leiksvæðis. Skiltin greina frá þeim sérkennum sem svæðið býður upp á og minnir á almannarétt eins og greint er frá að neðan. Á skiltinu verði sýnd viðeigandi gönguleið að næsta tengistíg. Allar framkvæmdir vegna útivistastíga á svæðinu eru háðar samkomulagi við hlutaðeigandi land- og eða lóðareigendur.

Girðingar eru óheimilar utan lóðarmarka íbúðarhúsa. Bent er á að skv. Almennarétti er skylt að haga svo til að umferð gangandi meðfram fjörum sé óheft.

2.7 Hverfisvernd og menningarminjar

Hverfisverndarákvæði skv. tillögu að aðalskipulagi Álfтанess 2005-2024:

1. *Áhersla er lögð á að gróður fái að þróast á eigin forsendum. Þar sem ástæða þykir að bæta við gróðri skal eingöngu nota Íslenskar tegundir.*
2. *Stuðla skal að bættu aðgengi fyrir útivistarfólk um fólkvanga. Stígar skulu fyrst og fremst vera malarbornir.*
3. *Þar sem svo hentar skal unnið að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum.*
4. *Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæða nema fyrir liggja samþykkt deiliskipulag.*
5. *Hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Sveitarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun eða stjórn beita.*

Hverfisverndarákvæði gilda einnig fyrir sömu svæði í deiliskipulagi.

Hverfisvernd í deiliskipulaginu er í samræmi við ákvæði skv. tillögu að aðalskipulagi Álfтанess 2005-2024.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

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

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

3.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o. fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofna.

3.4 Sorpgeymslur

Gæta skal þess að aðgengi að móttöku flokkaðs sorps sé aðgengilegt íbúum á svæðinu. Gámastöð við Rauðatorg, þar sem tengibraut að og frá hverfinu liggur að Suðurnesvegi telst uppfylla vel ákvæðum um staðsetningu þjónustugáma af þessu tagi. Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

3.5 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Á lóðum einbýlishúsa skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

3.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L- tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla / fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en

1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

4 Sérákvæði

4.1 Skilmálar fyrir íbúðahverfi við Lambhaga (Lambhagi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, Tjarnarbakki, Búðarflöt 1 og 3)

Eftirfarandi texti er tekinn orðrétt úr tillögu að skipulags- og byggingarskilmálum fyrir íbúðarhverfi að Lambhaga, dags. 20.12.1975

Almennt: Skilmálar þessi gilda fyrir íbúðarhúsabyggð á Álftanesi, sem á að reisa á nesi vestan við Skógtjörn, sem takmarkast af Skógtjörn að austan, sjó að sunnan og Búðarflöt að vestan. Á svæðinu er gert ráð fyrir samtals 15 íbúðarhúsum.

Ætlunin er að uppbygging svæðisins verði sem samfelldust og landeigendur hefjist handa, sem fyrst, um gatnagerð, frárennslis- og vatnslagnakerfi samkvæmt meðfylgjandi uppdráttum Verksfræðistofu Sigurðar Thoroddsen, eða í síðasta lagi þegar veitt hafa verið byggingarleyfi fyrir um helmingi lóða á svæðinu.

Standi lóðareigendur eigi við þetta ákvæði getur sveitarstjórn ráðist í nefndar framkvæmdir að undangenginni innheimtu gjalda vegna verksins.

1. Á hverri lóð skal reisa einbýlishús ásamt bifreiðageymslu. Heimilt er að hafa bifreiðageymsluna fyrir einn eða tvo bíla og má bifreiðageymsla byggjast að lóðarmörkum.
2. Húsin skulu vera á einni hæð og án kjallara.
3. Óheimilt er að hafa fleiri en eina íbúð í hverju húsi
4. Hús skulu staðsett innan þess byggingarreits og í þeim byggingarlínum sem sýndar eru á mæliblaði.
5. Mesta brúttó nýtingarhlutfall er 0.3, er þá bifreiðargeymslan meðtalin.
6. Tvö ógirt bifreiðastæði séu á hverri lóð og er æskileg staðsetning sýnd á mæliblaði. Með byggingarnefndarteikningum skal fylgja uppdráttur af

- bifreiðageymslu, og skal leitast við að aðlaga útlit bifreiðageymslunnar útliti íbúðarhússins.
7. Sorpgeymsla skal vera í tengslum við íbúðina eða bifreiðageymslu, og skal staðsetning hennar sýnd á byggingarnefndarteikningum.
 8. Öll hús skulu húðuð að utan, eða gengið frá þeim á samsvarandi hátt. Frágangur skal háður samþykki byggingarnefndar.
 9. Þök skulu vera risþök með halla 1:4 – 1:7. Mænisás skal vera hornréttur á götustefnu meðfram aðalgötu (hús nr. 10 – 20) en samsíða hliðargötu, þ.e. hús nr. 6-9.
 10. Plötuhæðir, hæðir húshluta og helstu lóðar-hæðir eru gefnar upp á mæliblaði. Allar hæðir sem máli skipta, svo og hæðir á lóð og girðingu skulu sýndar á byggingarnefndarteikningum.
 11. Lóðarmörk að götu skulu afmörkuð með girðingum. Hæð girðinga skal eigi vera meiri en 0.5m yfir gangstéttarhæð. Útlit girðinga skal háð samþykki byggingarnefndar. Lóðarmörk á mili lóða má afmarka með limgirðingu eða á annan hátt sem byggingarnefnd viðurkennir.

4.2 Skilmálar fyrir íbúðahverfi við Miðskóga (Miðsk. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22 og 24, Sólbarð, Hlein og lóð milli Sólbarðs og Hleinar)
Eftirfarandi texti er tekinn orðrétt úr skipulagsákvæðum fyrir lóðir úr landi Skógtjarnar, dags. 26.10.1981, samþykkt af byggingar- og skipulagsnefnd en óstaðfest í sveitarstjórn.

1. Á lóðunum má reisa einnar hæðar íbúðarhús og skal ris þakanna ekki vera meira en 20°. Hæð útveggja frá viðkomandi gólfplötu að þakrennukanti sé ekki yfir 2.6m.
2. Staðsetja skal íbúðarhúsið innan þess byggingarreits sem auðkenndur er á mæliblaðinu. Hæðarafsetning íbúðargólfs er sýnd á hæðarblaði og skal hún gilda um þann hluta hússins, sem næstur er götu + eða – 15cm. Hluta af gólfplötu íbúða, auk gólfplötu bifreiðageymslu er heimilt að hæðarsetja ofan eða neðan við aðalplötu, ef halli á lóð gefur tilefni til. Heimildin nær til allt að 50% heildargóflatar hússins og má hæðarmunurinn ekki vera meiri en 1.4m miðað við aðalplötuna.
3. Bifreiðageymsla skal að jafnaði vera í húsinu. Heimilt er þó að staðsetja hana við eða framan við húsið, gefi lögun byggingarreitsins tilefni til þess. Hús og bifreiðageymsla skulu ætíð mynda fagurfræðilega heild.

4. Minnst tvö bifreiðastæði skulu vera á hverri lóð og minnst eitt þeirra staðsett framan við bifreiðageymsluna. Stæðin skal sýna á afstömynd er fylgi aðaluppdráttum. Stærð bifreiðastæðanna sé minnst 2.5m x 6m.
5. Lóðir skulu að jafnaði afmarkaðar með limgerði. Ef lóðareigandi óskar að girða á annan hátt, skal hann gera grein fyrir hæð og gerð fyrirhugaðrar girðingar eða skjólgarðs í aðaluppdráttum.
6. Gatnagerðar- og heimtaugagjöld skal greiða samkvæmt gildandi gjaldskrá.
7. Lóðareigendur skulu hlíta skilyrðum viðkomandi opinberra stofnana eða hreppsnefndar varðandi allar heimtaugar og tengingar þeirra.

4.3 Skilmálar fyrir hús innst við Miðskóga (Miðsk. 15, 17, 19, 21, Tjarnarland og lóð við Hof)

Hæð langveggja skal ekki vera meira en 3.50m (H.V.) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 5.00m (H.M.) miðað við kóta aðalgólfs.

Ekki verða heimilaðar neinar framkvæmdir innan skilgreinds fornleifasvæðis á lóð Tjarnarlands, á Miðskógum 21 og við aðkomu að Tjarnarlandi fyrr en að lokinni fornleifarannsókn á vettangi, sem leiða mun í ljós eðli og umfang hugsanlegra fornleifa á svæðinu. Ekki er gerður fyrirvari um aðrar lóðir.

4.4 Einbýlishús við Búðarflöt 2

Einbýlishúsalóðirnar við Búðarflöt 2 og 4 eru sameinaðar í eina lóð, Búðarflöt 2.

Aðkoma bíla er frá Höfðabraut. Gert er ráð fyrir 5 bílastæðum á lóð.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa byggingu á einni hæð, en einnig er gert ráð fyrir útsýnisturni á SV-horni byggingar. Grunnflötur íbúðarhúss skal vera að hámarki 370m², en að auki er leyfilegt að byggja 80m² bílageymslu með aðkomu að aðalbyggingu um tengigang, og 20m² efri hæð á SV-horni byggingar. Mikilvægt er að húsið falli að umhverfi og skeri sig ekki úr heildarmynd svæðisins.

Gólfkóti byggingar verði 4.5m. Hæð byggingar skal vera að hámarki 5m yfir gólfkóta aðalgólfs, en hámarkshæð útsýnisturns er 6.5m yfir gólfkóta aðalgólfs. Þakform er frjálst, en ris þaksins skal þó ekki vera meira en 20°. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.5 Parhús við Lambhaga 15

Innst við Lambhaga hefur einbýlishúsalóð verið breytt í lóð undir parhús (Lambhagi 15a og 15b). Húsið sem stendur á lóðinni fylgir skilmálum fyrir íbúðarhverfi við Lambhaga (4.1) fyrir utan þau frávik að þar stendur parhús í stað einbýlishúss, og nýtingarhlutfall er 0.4 en gert er ráð fyrir að það fari ekki yfir 0.3 í fyrrgreindum skilmálum.