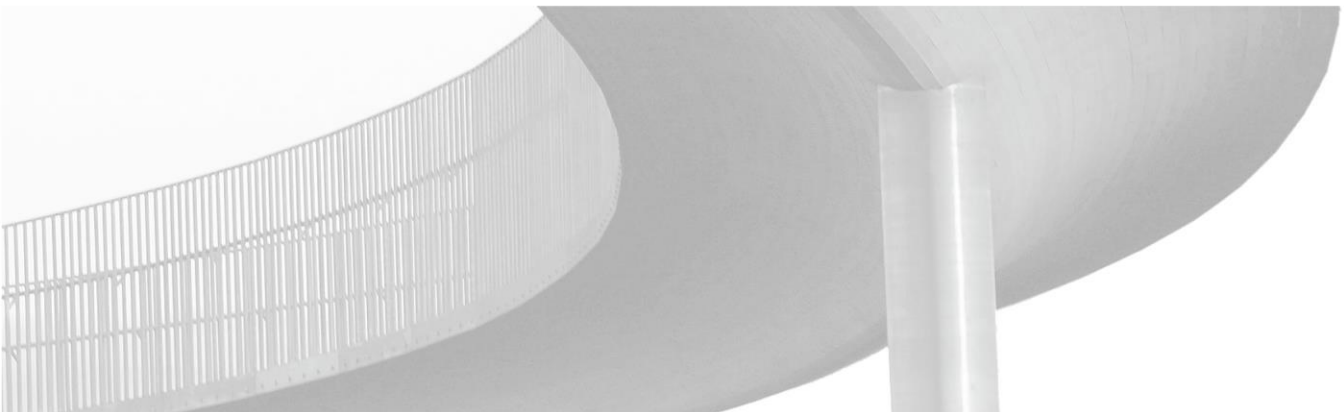


## BÚÐARDALUR Í DALABYGGÐ

Deiliskipulag íbúðarsvæða í Hvömmum

02.03.2018



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Dalabyggðar þann

\_\_\_\_\_

f.h. Dalabyggðar

\_\_\_\_\_

Tillagan var kynnt frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

1

**EFNISYFIRLIT**

<b>1</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Afmörkun</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Skipulagsforsendur</b>	<b>4</b>
1.3.1	Landsskipulagsstefna	4
1.3.2	Gildandi aðalskipulag	5
1.3.3	Gildandi deiliskipulag	5
<b>2</b>	<b>UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Matsspurningar og viðmið</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Vægi umhverfisáhrifa</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Valkostir</b>	<b>7</b>
<b>2.4</b>	<b>Samantekt</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>Niðurstaða sveitarstjórnar</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>MATSSKYLDAR FRAMKVÆMDIR</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>NÚVERANDI ÁSTAND</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Íbúðarsvæði</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>SKIPULAGSTILLAGA</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Stefnumörkun – helstu markmið</b>	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Gögn skipulagstillögunnar</b>	<b>9</b>
<b>5.3</b>	<b>Deiliskipulag</b>	<b>9</b>
<b>5.4</b>	<b>Lóðir og byggingarmagn</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Umferð</b>	<b>10</b>
5.5.1	Gatnakerfi	10
5.5.2	Bílastæði	11
5.5.3	Gönguleiðir	11
<b>5.6</b>	<b>Veitur</b>	<b>11</b>
<b>5.7</b>	<b>Fornleifar</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>11</b>
<b>6.1</b>	<b>Almennt</b>	<b>11</b>
<b>6.2</b>	<b>Hönnun og uppdrættir</b>	<b>11</b>
<b>6.3</b>	<b>Mæliblöð</b>	<b>11</b>
<b>6.4</b>	<b>Frágangur lóða</b>	<b>12</b>
<b>6.5</b>	<b>Sorp</b>	<b>12</b>

# 1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

## 1.1 Inngangur

Sveitarstjórn Dalabyggðar vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð í Búðardal. Deiliskipulagið nær yfir Bakkahvamm, Lækjarhvamm og nýja götu sem fær nafnið Ásuhvammur. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir íbúðarlóðum fyrir einbýlis-, par- og raðhús. Svæðið í Hvömmum er auðkennt sem íbúðarsvæði A í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2004-2016.

## 1.2 Afmörkun

Skipulagssvæðið er þrískipt:

- Svæðið við Ásuhvamm afmarkast af Brekkuhvammi í norðri, skammt vestan við Vesturbraut í austri og af lóðum við nýja Efstahvamm í suðri og vestri.
- Svæði við Bakkahvamm og Lækjarhvamm afmarkast af nýjum lóðum við göturnar í norðri, fylgir göngustíg vestan og sunnan við Lækjarhvamm og af nýrri hliðargötu af Bakkahvammi og nýjum lóðum í suðri og austri.

Skipulagssvæðið er um 3,5 ha að stærð.

## 1.3 Skipulagsforsendur

### 1.3.1 Landsskipulagsstefna

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir:

*„Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“*

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir:

*„Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga veðri mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“*

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir:

*„Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“*

### 1.3.2 Gildandi aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi megin markmið fyrir búsetu og byggð í Búðardal:

- „*Styrkja þarf þéttbýlið í Búðardal. Lögð er áhersla á að bærinn myndi samfellda byggð með þungamiðju verslunar og þjónustu á miðsvæði. Stefnt er að heildstæðum og fallegum íbúðahverfum í góðum tengslum við útivist og þjónustu. Yfirbragð byggðarinnar skal taka mið af náttúrulegu umhverfi sínu.*“

Í gildandi aðalskipulagi er meðal annars lögð áhersla á eftirfarandi markmið:

- „*Að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. að taka frá byggingarland fyrir vöxt þéttbýlis.*“

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi markmið fyrir íbúðarsvæði í þéttbýli:

- „*Stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar, einkum í Hvömmum og Brautum.*“
- „*Íbúðarbyggð þróist til suðurs vestan Vesturbrautar og verði í nokkuð góðum tengslum við miðlæg þjónustu- og útivistarsvæði.*“
- „*Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði íbúðagerða og lóða.*“

### 1.3.3 Gildandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Landmótun vann deiliskipulagstillögu árið 2005 fyrir nýja hliðargötu við Lækjarhvamm og er stuðst við þá afmörkun lóða sem sýnd var á þeim uppdrætti. Deiliskipulagið var ekki staðfest.

## 2 UMHVERFISÁHRIF

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem valdir hafa verið til skoðunar. Við mat á áhrifum var notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sam koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi.

### 2.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
<b>Náttúra;</b> dýralíf, gróður, vistkerfi, jarðmyndanir.	Hefur stefnan áhrif á gróður, vistkerfi og dýralíf?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
<b>Landslag og ásýnd;</b> byggðamynstur, yfirbragð svæðis, náttúrulegt landslag.	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Byggð falli að landslagi og náttúru og gangi ekki á verðmæt svæði að óþörfu.
<b>Samfélag;</b> íbúapróun, þjónusta, efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, landnotkun.	Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? Bætir stefnan þjónustu við íbúa og gesti? Styrkir stefnan byggð, fjölgar íbúum og bætir lífsgæði þeirra? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Styður stefnan við skilvirkar göngu-, reið- eða reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þörf.
<b>Heilsa, vellíðan og öryggi;</b> mengun, náttúruvá og grunnvatn.	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og loftgæði? Hefur stefnan áhrif á útivistar- og afþreyingarmöguleika? Er hættu á mengun af völdum stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Skipulagsgerð stuðli að heilnæmu umhverfi m.t.t. vatnsgæða, loftgæða, hljóðvistar o.fl.
<b>Minjar;</b> menningarminjar, náttúruminjar, verndarsvæði.	Hefur stefnan áhrif á fornleifar?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Skipulagsgerð stuðli að verndun náttúru- og menningargæða. Náttúruminjaskrá. Aðalskráning fornminja. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015.

## 2.2 Vægi umhverfisáhrifa

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa eru sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif áætlunarinnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu. Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf“. Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg, óviss eða engin/lítill.

## 2.3 Valkostir

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Uppbygging skv. nýju deiliskipulagi.
- Núll kostur – ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarsvæða í Búðardal.

### UPPBYGGING SKV. NÝJU DEILISKIPLAGI

Stefnan er talin hafa **óveruleg** áhrif á náttúru þrátt fyrir að gróður verði fyrir áhrifum vegna jarðrask vegna bygginga og vegagerðar. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd en þar sem íbúðarbyggðin er innan þéttbýlis og í beinu framhaldi af núverandi byggð og haldið er í það byggðamynstur sem fyrir er og því eru áhrifin talin verða **óveruleg**. Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og styrkir því byggðina og tekjustofna sveitarfélagsins. Stefnan er því talin hafa **jákvæð** áhrif á samfélag. Stefnan gerir ráð fyrir gönguleiðum um svæðið og hámarkshraði í íbúðargötum er 30 km. Stefnan er því talin hafa **jákvæð** áhrif á heilsu og öryggi. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæða og stefnan er því ekki talin hafa áhrif á minjar og áhrifin metin **engin/lítill**.

### NÚLL KOSTUR

Á undanförunum árum hefur lítið verið byggt af íbúðarhúsum í Búðardal og gera má ráð fyrir að svo verði áfram þar sem skortur er á íbúðarlóðum. Stefnan er talin hafa **neikvæð** áhrif á samfélagið þar sem hún er líkleg til að standa í vegi fyrir íbúafjölgun og vexti þéttbýlisins. Áhrif á aðra umhverfisþætti eru talin **engin/lítill**.

## 2.4 Samantekt

	Náttúra	Landslag og ásýnd	Samfélag	Heilsa, vellíðan og öryggi	Minjar
Valkostur I	<>	<>	+	+	0
Valkostur II	0	0	-	0	0

## 2.5 Niðurstaða sveitarstjórnar

Mikil þörf er á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði í Búðardal og deiliskipulaginu er ætlað að koma til móts við eftirspurn og stuðla að vexti þéttbýlisins með auknu lóðaframboði. Stefnan samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags að „*stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar, einkum í Hvömmum og Brautum*“ og að „*íbúðarbyggð þróist til suðurs vestan Vesturbrautar og verði í nokkuð góðum tengslum við miðlæg þjónustu- og útivistarsvæði.*“

Stefnan er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfisþætti. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi íbúðarbyggð og áhrif á ásýnd eru því talin verða óveruleg. Núverandi götur nýtast fyrir hluta af svæðinu.

Sveitarstjórn vill leggja áherslu á að auka framboð á íbúðarlóðum í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni því vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild.

## 3 MATSSKYLDAR FRAMKVÆMDIR

Fyrirhugaðar götur innan þéttbýlis gætu verið háðir mati á umhverfisáhrifum skv. lið 10.09 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

- Nýir tveggja akreina vegir styttri en 10 km í þéttbýli. Nýir vegir utan þéttbýlis á verndarsvæðum. Enduruppbygging vega utan þéttbýlis á verndarsvæðum.

Til þessa að hægt sé að segja til um matsskyldu verða að liggja fyrir nákvæmari upplýsingar um hvert og eitt svæði m.a. hvað varðar umfanga uppbyggingar og tengdra framkvæmda.

## 4 NÚVERANDI ÁSTAND

### 4.1 Íbúðarsvæði

Í aðalskipulagi Dalabyggðar er íbúðarsvæðum skipt upp í reiti A - D. Deiliskipulagið tekur til hluta reita A og B.

Íbúðarsvæði A. Svæðið er 2,3 ha að stærð og þar er gert ráð fyrir 18 – 20 lóðum skv. gildandi aðalskipulagi.

## 5 SKIPULAGSTILLAGA

### 5.1 Stefnumörkun – helstu markmið

- Að mynda fallega og heilsteypta íbúðarbyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Að bjóða upp á lóðir sem taka mið af þörfum íbúa varðandi íbúðastærðir og húsagerðir.



- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum sem tengjast með sem skilvirkustum hætti við nærliggjandi byggð og megin gönguleið í skóla.
- Að móta öruggt og einfalt gatnakerfi.

## 5.2 Gögn skipulagstillögunnar

Deiliskipulagstillagan er sett fram í greinargerð þessari ásamt eftirfarandi uppdráttum:

1. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
2. Aðalskipulagsuppdráttur fyrir Búðardal 2004-2016, í mkv. 1:10.000.

## 5.3 Deiliskipulag

Vaxandi eftirspurn er eftir lóðum í Búðardal og með þessari breytingu er verið að endurskoða skilmála fyrir íbúðarsvæði. Skilgreina þarf nýjar lóðir af mismunandi stærðum. Nýjar lóðir eru fyrirhugaðar beggja vegna Bakkahvamms, vestan við Lækjarhvammm og lóðum við nýja götu, Ásuhvammm, er breytt.

## 5.4 Lóðir og byggingarmagn

Um er að ræða blandaða byggð með einbýlishúsum á 1-2 hæðum og rað- og parhúsum á 1 hæð. Gert er ráð fyrir 29 íbúðum. Á deiliskipulagsuppdrætti er tilgreint hvers konar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð.

Í töflu hér að neðan er yfirlit yfir fjölda íbúða og byggingarmagn.

Húsagerðir	Fjöldi íbúða	Lóðastærð m <sup>2</sup>	Lýsing
E - Einbýlishús	5	797 – 1.172	Einbýlishús á 1-2 hæðum með bílskúr. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,25 – 0,35.
E1 - Einbýlishús	8	450 - 627	Einbýlishús á 1 hæð án bílskúrs. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,25 – 0,35.
P - Parhús	4	902 – 1.347	Parhús á 1 hæð með innbyggðum bílskúr. Nýtingarhlutfall er 0,25 - 0,35.
R - Raðhús	12-16	1.099 – 1.683	Raðhús á 1 hæð með innbyggðum bílskúr. Nýtingarhlutfall er 0,25 - 0,35.
Samtals	29 -33		

### Sérákvæði fyrir einbýlishús (E)

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum innan byggingarreits, ásamt sambyggðri bílageymslu. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 6,0 metrar yfir gólfplötu aðalhæðar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötuþéð aðalhæðar.

Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1- 2 bíla.

### **Sérákvæði fyrir einbýlishús við Ásuhvamm (E1)**

Heimilt er að reisa einbýlishús á einni hæð innan byggingarreits. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Byggingarlína er bundin gagnvart Ásuhvammi.

Mænishæð verði að hámarki 6,0 metrar yfir gólfplötu aðalhæðar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu aðalhæðar.

### **Sérákvæði fyrir parhús (P)**

Heimilt er að reisa parhús á 1 hæð innan byggingarreits, ásamt sambyggðri bílageymslu. Á deiliskipulagsupprætti eru húsaeyningar í parhúsalengjum sýndar jafnbreiðar. Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfplötu jarðhæðar. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1 bíl.

### **Sérákvæði fyrir raðhús (R)**

Heimilt er að reisa raðhús á 1 hæð innan byggingarreits, ásamt sambyggðri bílageymslu. Á deiliskipulagsupprætti eru húsaeyningar í raðhúsalengjum sýndar jafnbreiðar. Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytingar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfplötu jarðhæðar. Stærð húss verði ekki meiri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Bílskúr skal aldrei standa nær lóðarmörkum en 7,0 m. Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1 bíl.

## **5.5 Umferð**

### **5.5.1 Gatnakerfi**

Ásuhvammur er ný gata vestan við Vesturgötu. Gatan er 5 m breið og gert er ráð fyrir 30 km umferðarhraða. Gatan tengist Brekkuhvammi að norðan. Við enda götunnar er gert ráð fyrir bílastæðum.

Bakkahvammur er 7 m breið gata og gert er ráð fyrir 30 km umferðarhraða. Gatan tengist Brekkuhvammi að norðan. Gert er ráð fyrir nýrri hliðargötu og við enda hennar er gert ráð fyrir bílastæðum.

Við Lækjarhvamm verður gerð ný hliðargata til vesturs og suðurs, milli lóða nr. 12 og 14, sem ber sama heiti. Gert er ráð fyrir 30 km umferðarhraða. Gatan er 4 m breið þar sem hún tengist núverandi götu en breiðkar svo og er 5 m innar.

### 5.5.2 Bílastæði

Innan hvernar lóðar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 2 bíla. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

### 5.5.3 Gönguleiðir

Gangstéttar eru 2 m breiðar nema annað sé tekið fram og eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti.

Milli lóða nr. 22 og 24 við Lækjarhvamm er gert ráð fyrir 2 m breiðum göngustíg sem tengist göngustíg meðfram sjónum. Milli lóða nr. 13 og 20 tengist gangstéttin einnig göngustíg meðfram sjónum.

## 5.6 Veitur

Byggingar tengjast núverandi veitukerfum í Búðardal. Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í eða með götum.

## 5.7 Fornleifar

Engar þekktar fornleifar eru innan skipulagssvæðis.

# 6 ALMENNIR SKILMÁLAR

## 6.1 Almennt

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

Allir meginhlutar húss skulu vera innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Byggingarreitir sýna lármarksfjarlægð frá lóðamörkum.

## 6.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

## 6.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Þá skal sýna skipulag lóða og lóðamarka.

## 6.4 Frágangur lóða

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið).

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi jafna land sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllum á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkun skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

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 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð.

## 6.5 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.