

starfsemi sem getur átt heima í íbúðarhverfi og hvorki verður ætlað að valdi óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Fyrst og fremst er hér átt við starfsemi sem þjónað getur íbúum hverfisins eða vinnustaði sem njóta nálægðar við íbúðarbyggðina.

Gera skal ráð fyrir meiri lofthæð á jarðhæðum þessara húsa en almennt er miðað við í íbúðarhúsum, t.d. um 3,0 m. Heimila má útbyggingu á jarðhæðum þessara húsa, t.d. útbyggða glugga, allt að 1,8 m út fyrir byggingarreit, sem nemur helmingi af útveggjalengd götuhliðar viðkomandi eignar.

Miðað er við að innra skipulag jarðhæða verði með þeim hætti að þar geti hvort sem er verið íbúðir eða atvinnustarfsemi og að breytingar vegna breyttrar notkunar verði auðveldar. Þar sem ekki er fyrirséð hvort eftirspurn verður eftir atvinnuhúsnæði á svæðinu er líklegt að jarðhæðir verði nýttar til íbúðar a.m.k. fyrst um sinn og sumar væntanlega alla tíð. Heimild til atvinnurekstrar í þessum húsum gefur kost á því að eigandi íbúðar breyti henni þannig að hún henti þeirri starfsemi sem þar á að vera án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Slíkar breytingar og breytingar á notkun íbúða eru háðar byggingarleyfi. Byggingarnefnd er heimilt að setja skilyrði með byggingarleyfi eða heimild til breyttrar notkunar, s.s. um hljóðvist, opnunartíma og annað er máli kann að skipta gagnvart nágrönnum.

Ekki er reiknað með aukinni bílastæðapörf vegna hugsanlegs atvinnurekstrar á svæðinu þar sem ekki verður heimiluð starfsemi sem líkleg er til að draga að sér óeðlilega mikla umferð. Vísað er til samnýtingar bílastæða við Neðri aðalgötu þar sem bílastæði verða umtalsvert umfram reiknaða þörf vegna íbúðarhúsa.

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG KENNILEITI

Lögð er áhersla á gæði húshönnunar í hverfinu vegna séstakra aðstæðna, legu og þéttleika fyrirhugaðrar byggðar.

Ekki eru gerðar kröfur um uppbyggingu útveggja þótt mælt sé með því að útveggir verði einangraðir að utan og klæddir endingargóðum útveggjaklæðningum. Útveggir fjölbýlishúsanna skulu vera í ljósum litum. Til þess að forðast einhæfni skal hvert fjölbýlishús vera í fleiri en einum ljósum lit. Til dæmis gæti hvert stigahús haft sitt litaafbrigði. Nota má dekkri liti á afmarkaða byggingarhluta svo sem stigahús, innfellingar, sökkla, svalahandrið og þ.h.

Heimilar eru minni háttar útbyggingar, allt að 1.5 m út úr byggingarreit svo sem svalir, stigahús og útbyggðir gluggar sbr. þó ákvæði Skipulags- og byggingarreglugerðar 75. gr. um fjarlægðir fá lóðarmörkum og bil á milli húsa.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Á nokkrum fjölbýlishúsum, merkt á deiliskipulagsuppdraetti, skal vera augljóst kennileiti, áberandi byggingarhluti sem blasir við þeim sem aka um hverfið. Kennileitið skal vera vel sýnilegt og áberandi. Hér getur verið um að ræða turna, útbyggða glugga eða aðra sérkennilega byggingarhluta með takmörkuðum grunnfleti sem mega ná allt að 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð húss.

Við fjölbýlishús skal afmarka einkalóðarhluta íbúða á 1. hæð, þar sem þeir snúa að Efri - eða Neðri aðalgötu m.a. með lágum steinsteyptum veggjum (hæð u. þ. b. 1,0-1,5 m. eftir aðstæðum). Þessir veggir draga einnig úr áhrifum hávaða frá umferð á útisvæði á jarðhæð íbúðarhúsa sbr. kafla 2.4.

SKJÓLBELTI

Til að skýla byggðinni fyrir veðri og vindum, sérstaklega ríkjandi austan- og norðanvindum meðfram Helgafelli, kveður rammaskipulag hverfisins á um skjólbelti í byggð og jöðrum hennar.