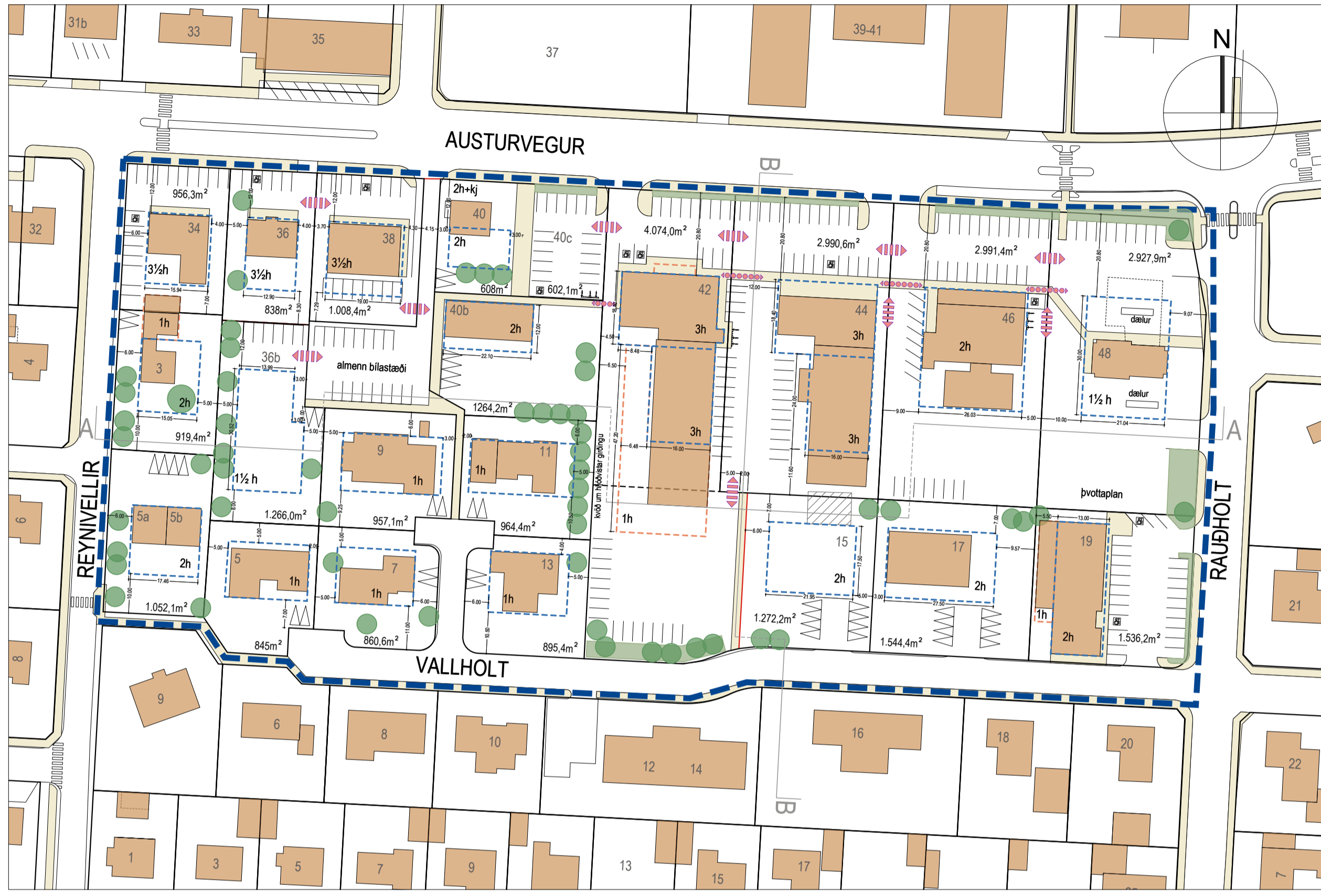




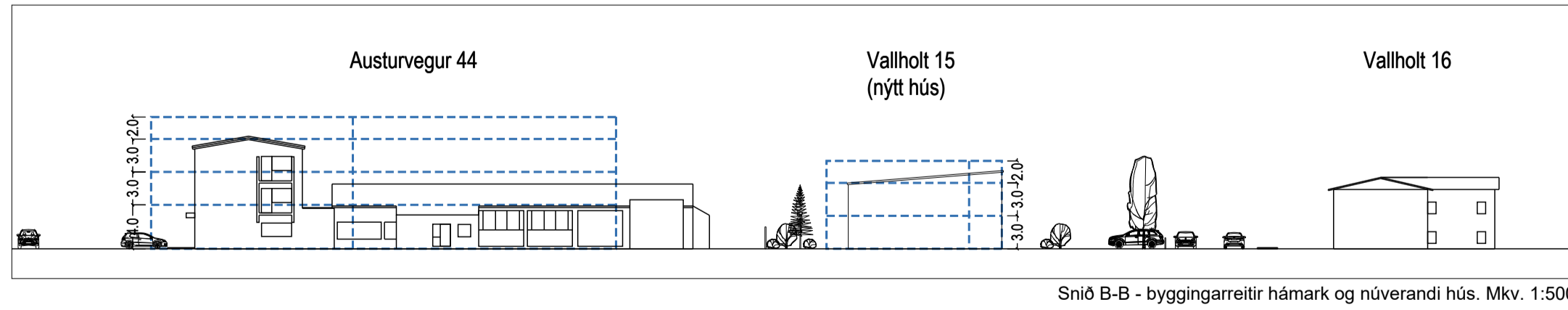
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - SELFOSS - DEILISKIPULAGSTILLAGA - AUSTURVEGUR, VALLHOLT



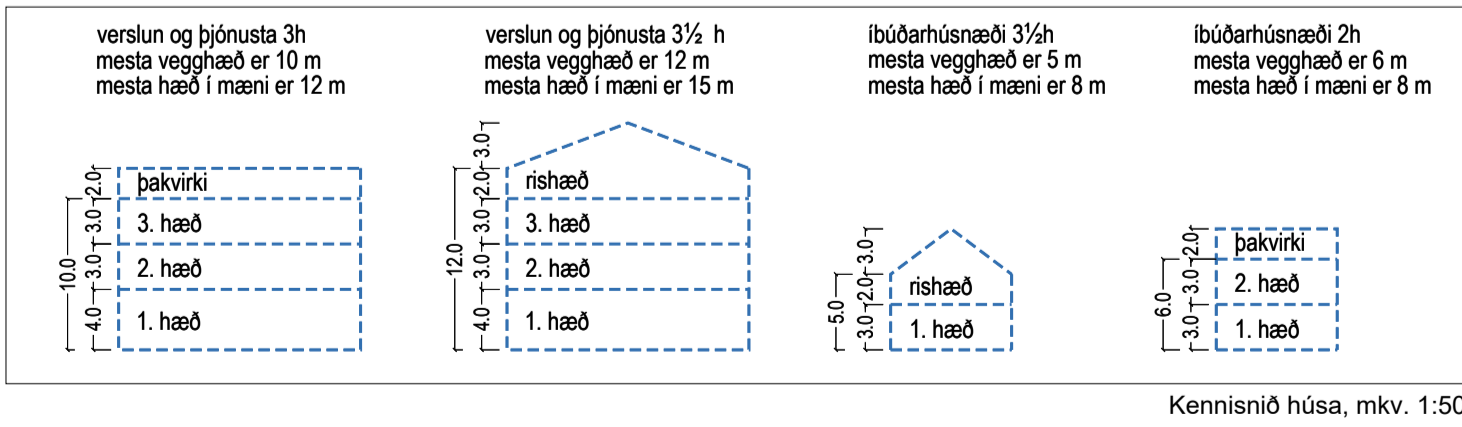
Deiliskipulag - mkv. 1:1.000

SKILMÁLATAFLA

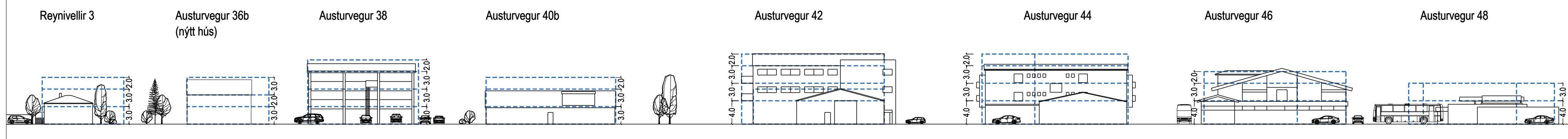
Núverandi staða					Skilmálar				
stærð lóðar	Núv. starfsemi	Reiknað n.hlutfall	núv. byggingarmagn í m²	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Leyfilegt byggingarmagn í m²	Fjöldi íbúða	Hæðir húsa	Skýring og kvæðir
Austurvegur 34	1.052,0 verslun / íbúðir	0,70	736,6	956,3	0,8	765,0	7	3,5h	Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efrni hæðum. Bílskúr á 1 hæð.
Austurvegur 36	838,0 íbúð / gistiheimpli	0,38	316	838	0,8	670,4	4-6	3,5h	Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efrni hæðum.
Austurvegur 36b	auð lóð			1266	0,45	569,7	4-6	1,5h	Ný íbúðarlóð, með raðhúsi eða litlu fjölbýli.
Austurvegur 38	1.012,5 verslun og þjónusta	0,58	582,6	1008,4	0,8	806,7	4-6	3,5h	Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efrni hæðum.
Austurvegur 40	1.186,9 íbúð	0,14	161,4	608	0,8	486,4	2	2h	Íbúðarhús með heimild fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð.
Austurvegur 40b	634,0 samkomuhús	0,38	239,5	1264,2	0,35	442,5	2h	Verslun og þjónusta.	
Austurvegur 42	2.400,0 vþ og skrifstofur	0,71	1698	4074	0,8	3259,2	10	3h + 1h	Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efrni hæðum. Staekkn lagers á 1 hæð. Lóð stækkar. Kvöld um akstur og samnýtingu bílastæða. Kvöld um hljóðdempun á búnaði, yfirbyggingu fyrir gámapressu og 1,8m hári girðingu sem dreigur úr hjóli frá A 42.
Austurvegur 44	2.400,0 vþ + 6 íbúðir	0,52	1236	2990,6	0,9	2691,5	6-16	3h	Verslun og þjónusta. Heimild fyrir íbúðum á efrni hæðum. Kvöld um akstur og samnýtingu bílastæða.
Austurvegur 46	2.991,4 verslun	0,33	989,6	2991,4	0,5	1495,7	2h	Verslun og þjónusta. Kvöld um akstur milli lóða og samnýtingu bílastæða.	
Austurvegur 48	2.400,0 bensín-/umf.místöð	0,31	732	2927,9	0,35	1024,8		1,5h	Verslun og þjónusta. Heimild fyrir bensínreiðslu og rafhleðslu. Kvöld um akstur milli lóða og samnýtingu bílastæða.
Reynivellir 3	919,4 einbýlishús	0,21	197,4	919,4	0,4	367,8	2-4	2h+1h	Íbúðarlóð. Bílskúr á 1 hæð.
Reynivellir 5a og b	1.056,6 íbúðir	0,26	270,6	1052,1	0,4	420,8	4-6	2h	Íbúðarlóð.
Vallholt 5	873,8 einbýlishús	0,23	201,4	845	0,3	253,5	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 7	937,5 einbýlishús	0,18	172,4	860,6	0,3	258,2	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 9	937,5 búsetuþjónusta	0,30	278,8	957,1	0,3	287,1	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 11	869,2 einbýlishús	0,26	228,6	964,4	0,3	289,3	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 13	919,2 einbýlishús	0,22	197,9	895,4	0,3	268,6	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 15	auð lóð			1272,2	0,6	763,3	4-6	2h	Íbúðarlóð, lítið fjölbýli. Lóð minnkar frá því sem nú er.
Vallholt 17	1.540,0 bílaverkstæði	0,25	386,9	926,6	0,6	562,6	4-6	2h	Verslun og þjónusta. Heimild fyrir íbúðum á báðum hæðum.
Vallholt 19	1.532,0 Samkomuhús og dagdv.	0,59	907,5	1.536,2	0,66	1013,9	0	2h	Verslun- og þjónusta.



Sníð B-B - byggingarreitir hámark og núverandi hús. Mkv. 1:500



Kennisnið húsa, mkv. 1:500



Sníð A-A - byggingarreitir hámark og núverandi hús. Mkv. 1:500



Yfirlitsmynd, sjá má helstu gönguleiðir - mkv. 1:2.500

1 GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Um er að ræða deiliskipulag fyrir 3,4 ha reit milli Austurvegar og Vallholts sem að stærstum hluta er á miðsvæði. Reiturinn afmarkar af Austurvegi til norðs, Vallholti til suðurs, Reynivöllum til vesturs. Ekkert deiliskipulag er gjaldt fyrir þennan reit að undanskildri lóð Oddfellowhússins við Vallholt 19 og verslunarlóð við Austurveg 34. Hverföld byggðist upp á eldri skipulagstillögum og lóðarlöðum.

Fyrirhugað er að stækka verslunarhús við Austurveg 42 sem hýsir verslun Nettó og krefst það staekknar á lóð til suðurs. Við það minnkar lóð Vallholts 15, sem er óbyggð lóð.

1.1 Málsmeferð
Fyrirspurn um staekkn húsnæðis og lóðar Austurvegar 42 var greiddarkynt með athugasemdardfesti til 27. maí 2021 og bárust athugasemdir við hana. Bókun Skipulags- og byggingarnefndar Árborgar þann 2. júní 2021 var þessi: *Í ljósi innkominna athugasemda við greindarkynningu vðandandi lóðastækjum og staekkn húsnæðis að Austurvegi 42 er erindinu hafnað. Um er að ræða versulega breytingu á lóð og byggingu að Austurvegi 42. Því leggur skipulags- og byggingarnefnd til að unnid verdi heldstætt deiliskipulag fyrir umrætt svæði, sem fer í lögðandið skipulagsferli.*

Í nýrri tillögu sem var gert ráð fyrir töluvert auknu byggingarmagni á flestum lóðum meðfram Austurvegi með bilakjöllum og heimild fyrir íbúðum á efrni húsa, nýrri íbúðarlóð á helmingi lóðarinnar við Vallholt 15, en verslunari þeirrar lóðar vði sameinaður lóð 42 svo mögulegt væri að koma með aðföng að verslun á jarðhæð við Austurveg 42.

Á fundi skipulagsnefndar 12. jan. 2022 var skipulagsfulltrúa fallid að senda fasteignisráðgjafum innan skipulagssvæðis þessi drög að deiliskipulagi til kynningar. Kynningartíminn var frá 24. jan. til með 7. mars. Óskað var eftir athugasemdum og ábendingum vðandandi tillöguna. Góð vðbrögð urðu við kynningunni og á fundi sínum 06. apríl 2022 tók skipulags- og byggingarnefnd samn svör við helstu ábendingum og athugasemdum og fór skipulagsfulltrúa að koma þeim til skila á þá aðila sem sendu inn athugasemdir.

Í framlögu var ný tillaga kynnt skipulagsnefnd á fundi 17. ágúst 2022 og aftur 12. okt. 2022 þar sem gerð var grein fyrir stöðu deiliskipulagsins. Niðurstaða var sú að hverfa frá mjög vðamíklilli uppbyggingu sem m.a. kallar á bilakjallara þar sem engin áform eru uppi um breytingu á starfsemi austustu lóðanna við Austurveg 46 og 48.

1.2 Aðalskipulag

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 þar sem um er að ræða miðsvæði annars vegar og íbúðarsvæði hins vegar. Í gjaldandi Ask Árb. 2010-2030 segir að á miðsvæði sé reiknað með nýtingarhlutfalli 1,0 - 2,0 en skuli útfært nánar í deiliskipulagi. Í drögum að endurskoððu Ask Árb. 2020-2036 segir m.a.: „Á miðsvæði er reiknað með nýtingarhlutfalli á bilinu 1,0 - 2,5. Gert er ráð fyrir verslunum, skrifstofum og littri aðhafnastærmi í bíland við íbúðir. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði.“ Tillagan er því jafnframt í samræmi við tillögu að endurskoððu aðalsk. Árborgar 2020-2036.

1.3 Núverandi starfsemi innan reits

Við lóðir meðfram Austurvegi er verslun og þjónusta ríkjandi, nema í húsi nr. 40, sem er íbúðarhús. Bensinstöð og umferðarmíðstöð er á lóð við Austurveg 48. Meðfram Reynivöllum og vestari hluta Vallholts eru íbúðir en við Vallholt 17 er bílaverkstæði. Vallholt 19 er samkomuhús Oddfellowhússins og einnig dagdvöld eldri borgara. Í þeim hluta Austurvegar 44 sem snr til suðurs er trésmíðaverkstæði og nær áhrifsvæði þess yfir á lóð Vallholts 15. Við gert þessa deiliskipulags hefur verið fandi yfir lóðarmörk skv. teikningunnar og lóðarlóð, ásamt nokkrum gömlum lóðarsamningum. Ástæða er talin að yfirfara og endurskoða lóðarlóð og samninga í ljóðri þessa deiliskipulags.

1.4 Bygðamynstur og yfirbrögð byggðar

Reiturinn er að mestu fullbyggður að undanskildum lóðum Austurvegur 36b og Vallholt 15. Á lóðum við Austurveg nr. 34-38 og nr. 42-46 gerða skilmálar ráð fyrir verslun- og þjónustu jarðhæð. Austurvegur 40c er óbyggð lóð en þar eru skilgreind bílastæði sem þjóna verslunarstöðum við Austurveg. Meðfram Austurvegi eru hús flétt 2-3 hæðir, standa nokkur nálægt Austurvegi vestast á reitnum, en eru indregin lengra austar á reitnum og þar eru stór, samhangandi bílastæði milli bygginga og Austurvegar. Íbúðarhús á Austurvegi 40 sker sig úr hvað varðar stærð og staðsetningu og væri æskilegt ef lítið endurbýggjum þess kæmi að það stæði sunnar (innar) í lóðinni. Jafnvel mætti skoða hvern möguleikar væru á sameiningu lóðar 40 og 40b með það í huga að þar risi stærri bygging sem þjóna myndi miðsvæðinu.

Íbúðarhúsin við Vallholt eru flest á einni hæð en verslunar- og þjónustulóðir við Vallholt 17 og 19 eru á tveimur hæðum. Íbúðarhús við Reynivellir eru 1½ til 2 hæðir. Núverandi nýtingarhlutfall á verslunar- og þjónustulóðum er frá 0,14 til 0,7 og fyrir íbúðarhúsin á bilinu 0,18 til 0,30. Meðfram óbyggðri lóð nr. 15 við Vallholt er grindverk, sem skýrir aðhafnastærmi á baklóðum við lóðir 42 og 44 við Austurveg. Umgengi og frágangur á Vallholti 15 og Austurvegi 36b er ófullnægjandi, en þar er mikið um lausamuni og efnislagera sem ekki samræmast landnotkun innan reitsins.

Vestast á reitnum eru vel grónar lóðir, hárt trjágóður og áberandi og grindverk kringum íbúðarhús, en stórir malbikaðir fletir og lítil gróður austast á reitnum þar sem verslunar- og þjónustulóðir eru stórar. Aðgengisráðun er víða ábótavant á verslunar- og þjónustulóðum, bæði vantar skilgreindar gönguleiðir en einnig bílastæði fyrir hreyfihamlaða og hljóstæði á nokkrum lóðum. Á Austurvegi 46 er veltिंगastaður en ekkert svæði er þar fyrir gesti utandyra. Á Austurvegi 48 er bensinstöð og stoppistöð fyrir almenningsgöngur og þar er útsvæði fyrir gangandi vegfarendur einnig ábótavant. Sökum þessa er full ástæða til þess að lóðarhafar hugi að aðgengisráðun á þessu svæði og að markaðar verði skýrar og öruggar gönguleiðir um svæði sem liggja meðfram verslunar- og þjónustuhúsum við Austurveg.

Elstu húsin eru frá 1945 en það eru Austurvegur 40 og Reynivellir 3. Þrjú önnur hús eru byggð fyrir 1950. Verslunarhúsin á lóðum 42-46 við Austurveg eru skráð byggð 1967 en hefur verið breytt og bætt við síðar, nema nr. 44, sem er nánast óbreytt frá því það var byggt. Íbúðarhúsin við Vallholt eru dæmigerð einbýlishús frá 9. áratugnum. Sunnan við deiliskipulagsreitinn er lágrest íbúðarbyggð en norðan við hann, meðfram Austurvegi að norðanverðu, hafa á undanföllum árum risið íbúðarhús á fjórum hæðum.

1.5 Markmið og helstu áherslur

Markmið með deiliskipulaginu er að skapa skilyrði fyrir:

- afluða verslun og þjónusta á miðsvæði
- aukid aðgengi og örugg gangandi vegfarenda innan reitsins
- uppbyggingu á auðum lóðum
- betri nýtingu lóða með því að stækka byggingarreitir sem kalla á aukid nýtingarhlutfall.

Einnig er deiliskipulaginu ætlað að staðfesta lóðarmörk og byggingarreitir og setja fram byggingarskilmála fyrir allan reitinn sem skýra eiga heimildir fyrir staekkn húsa og nýbyggingar. Til stendur að stækka verslunar- og lagerrými Nettó við Austurveg 42 til suðurs og við það stækkar lóðin á kostnað Vallholts 15.

Gert er ráð fyrir að á lóð Vallholts 15 og á óbyggðri lóð 36b verði lítil fjölbýli og/éða raðhús. Einnig er gert ráð fyrir að á lóð Vallholts 17, sem er bifreiðaverkstæði, geri risið lítil fjölbýli. Áhersla er lögð á að ný húsa falli að því bygðamynstri sem fyrir er og að almennar gönguleiðir gegnum reitinn verði tryggðar.

1.6 Fornleifar

Engar friðlýstar fornleifar eru innan reitsins. Reiturinn er nær fullbyggður og stór hluti malbikaður, þannig að lítill líkur eru á að finna megi óþekktar minjar, þó þar sé að hafa í huga 24. gr. laga um fornminjar nr. 200/2012 þar sem segir: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ókveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum ófram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

1.7 Umhverfisáhrif

Mát á umhverfisáhrifum er skv. lögum nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlaða. Fyrirhugaðar framkvæmdir falla ekki undir 1. vðauka laganna er varða framkvæmdir sem kunna að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

Þau stefnumið sem helst eru talin geta haft áhrif á umhverfið er aukid byggingarmagn, aukin umferð og fjöldi húsa. Engin mengandi starfsemi er leyfileg innan reitsins. Starfsleyfisskilyrd starfsemi eins og eldsneyttisala og bílaverkstæði fara að skilyrðum leyfisvísitanda, sem sett eru um hreinisbúnað og annað því tengdu. Kannað er hváða áhrif stefnumiðna hafa á eftirfarandi umhverfisþætti skv. 4. gr. laganna, en þeir eru:

- a. Íbúar og heilbrigðið manna. Í skipulaginu er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni, bæði fyrir íbúðir og verslun- og þjónustuhús. Hæð húsa fer ekki yfir 3½ hæðir og nýtingarhlutfall er minna en 0,9. Ekki er gert ráð fyrir mengandi starfsemi, þar sem heimilt er að byggja íbúðir á efrni hæðum verslunar- og þjónustuhúsa skal þess gætt að íbúðir njóti dagsbirna og að gluggar sem snúa að

- a. umferðargötum séu með auknum hljóðvarnarkröfum. Ekki er talið að framkvæmdir hafi neikvæð áhrif á íbúa og heilbrigðið manna.

- b. Líffræðleg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar. Á ekki við þetta deiliskipulag.

- c. Land, landslag, vðerni, jarðmyndunir, jarðvegur, vatn, loft og loftslag. Landslag er hér yfirfært í merkinguna yfirbrögð byggðar. Það mun brestast lítillega þegar byggð verður á auðum lóðum og einnig ef byggingarmagn eykst. Nýtingarhlutfalli einstakra lóða fer þó áhrif yfir 0,9, sem er nokkuð lágt fyrir miðsvæði. Fjórar af átta lóðum við Austurveg eru nú þegar 3 hæðir eða meira og hús norðan við Austurvegin eru það einnig. Hækkun annarra húsa meðfram Austurvegi eru því í samræmi við aðliggjandi byggð.

- d. Efnisleg vðermætt og menningarminjar. Skipulagið hefur ekki áhrif á fornminjar eða friðuð hús, hvorki innan reits né í nánasta umhverfi þar sem ekkert slíkt er að finna. Með skipulaginu mun nýting lóða verða betri en þess að gengið sé á gæði aðliggjandi lóða. Í athugasemdum við kynnta tillögu komu fram athugasemdir frá íbúðum við Vallholt 11 og 13 en við þeim er brugðist í deiliskipulagi þessu sbr. ákvæði í skilmálatöflu. Byggingarheimildir aukast á flestum lóðum.

- e. Næmi framkvæmdar eða áætlaunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum. Á ekki við í þessu skipulagi.

- f. Samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e líð. Yfirbrögð byggðar breytist lítillega þegar byggt verður á auðum lóðum. Engin friðuð hús eru innan reitsins né í nánasta umhverfi. Staðsetning verslunar- og þjónustulóða næst Austurvegi með göðum umferðartengingum er rökkrétt. Íbúðir á verslun- og sduarluta reitsins vðhalda þeirri kyrrð sem þar ríkir og betri skilyrði eru sköpuð fyrir aukinni íbúðarbyggð. Fyrirhugað aukin umferð hefur aðallega áhrif á lóðir næst Austurvegi og hafa því ekki áhrif á gæði íbúðarbyggðar. Skilmálar um umferð bíla með aðföng og staðsetning búnaðar sem valda truflandi hljóðum við verslunarsvæði s.s. gámapressa og kálmótóðra skal koma fyrir með þeim hætti að íbúar hljóði sem minnst ónaði af starfsemi (sjá skilmálatöflu).

2 SKILMÁLAR:

2.1 Lóðarmörk og mælibúð

Lóðarmörk byggja á teikningunni sveitarfélagsins að svo miklu leyti sem unnt er. Ósamræmi getur verið á skráningu í FMR og teikningunni og þarf í þeim tilvikum að leiðrétta skráningu, sjá skilmálatöflu. Eðnalag útfarása lóðarmarka skal koma fram á lóðarlöðum. Þar skal gera grein fyrir lóðastærð, lóðarmörkum, byggingarreit húsa, fjölda bílastæða, kvöðum á lóð, málsetningum o.fl. Hnit á útmörkun lóða skulu skveðin í ISN93. Sé um óversuleg frávik á lóðarmörkum og stærð lóða að ræða, gilda lóðarlóð.

2.2 Byggingarreitir og byggingarmagn

Byggingarreitir lóða er sýndur á upprætti en byggingarmagn ræðst af nýtingarhlutfalli sem gefið er upp fyrir hverja lóð, sjá skilmálatöflu. Hús skulu byggð innan byggingarreitens en svalt, skýgni, brunastig og þess háttar mega ná út fyrir byggingarreit þar sem aðbyggðar leyfa og rúmast innan byggingarreglugerðar. Heimilt er að láta litlir mátt upp fyrir skilgreinda hæð húsa, sem nemur nauðsynlegu óþyngisrími lyfta. Á sumum lóðum eru byggingarreitir tvískiptir eftir fjölda hæða og eru þeir einkeimdir í skýringum á upprætti.

2.3 Húsagerðir

Húsagerð er frjáls að öðru leyti en því sem fram kemur í skilmálum þessum og byggingarreglugerð. Leitast skal við að samræma útlit húsa innan sömu lóðar. Í skilmálatöflu og á upprætti má sjá hæðir húsa, notkun, hámarks byggingarmagn, kvæðir o.fl. Þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð er hæð mæld frá gölfplötu að næstu gölfplötu og hámarks hæð heimil allt að 4 m á jarðhæð. Vegghafar þar fyrir skulu vera að hámarks 3 m. Hæð fyrir bakverki skal fara yfir 2,3 m, sjá nánar kennisnið húsa. Á lóðum þar sem heimilt er að byggja íbúðir skal hönnuð húsnæðis og útsvæða taka mið af því og skal hugað að birtu og hljóðgæðum í íbúðarhúsnæði og sé á dvalarsvæðum.

2.4 Aðkoma að lóðum og kvæðir um aðkomu

Aðkomur að lóðum frá Austurvegi verða óbreyttar en þær eru alls 4 talsins og þjóna fleiri en einni lóð hver. Kvöld er um umferð milli lóða frá Austurvegi 40c- 48 og á nokkrum öðrum lóðum, sjá upprætti. Frá Vallholti er aðkoma að íbúðarlóðum og lóðum nr. 15 og 17 en ekki er gert ráð fyrir gegnumskoti milli Austurvegar og Vallholts.

2.5 Bílastæði og hljóstæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð 80m² eða stærri og 1 stæði á hverja íbúð sem er minni en 80 m². Fyrir verslunar- og þjónustuhús miðast bílastæðafjöldi við 1 stæði á hverja 50 m² húsnæðis. Á lóðum við Austurveg 40c, 42, 44, 46 og 48 er kvöld um sameignalegan afnotarétt á bílastæðum og aðgengi milli lóða. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða innan herrar lóðar skal vera skv. töflu 6/01 í byggingarreglugerð. Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir möguleika á rafhleðslu fyrir bíla og einnig á atvinnu- og verslunarlóðum. Á verslunar- og þjónustulóðum skal einnig gera ráð fyrir hljóstæðum og fer fjöldi þeirra eftir stærð og starfsemi á hverri lóð en æskilegt er að hluti þeirra sé yfirbygður.

2.6 Frágangur lóða og stigar

Hver lóðarhafi skal sjá um hönnun og frágang sinnar lóðar og skulu lóðarhafar aðliggjandi lóða koma sér saman um frágang á lóðarmörkum. Frágangur lóða skal vera snyrtilegur og í samræmi við þá notkun sem á lóðinni er og taka mið af því að miðsvæði er að ræða. Tryggja skal skjólgöð dvalarsvæði á íbúðarlóðum.

Á verslunar- og þjónustulóðum skal hugað sérstaklega að snyrtilegum frágangi, jafnt framan við lóðir sem og á baklóðum. Lóðarhofum er óheimil að dreifa úr starfsemi sinni og geyma bílhar, byggingarafi, vélar og aðra lausamuni innan lóðar sem geta foki, eru til lyti fyrir umhverfið eða spilla því á annan hátt. Ekki er heimilt að girða þar sem kvöld er um akstur og samnýtingu bílastæða.

Mjúg mikilvægt er að tryggja göðar gönguleiðir og tengingar á milli húsa og huga að aðgengi fyrir alla við ingangna í verslunar- og þjónustuhús. Efnisval ganga og dvalarsvæða skal vera annað en malbik og einnig má gera ráð fyrir lágum upphaknum sem aðgreina gangandi umferð frá skandi.

Draga skal úr umfangi malbiks og annarra ógegndræpra yfirborðsefna eins og unnt er og gera skal ráð fyrir gróðri og grasi á hverri lóð bæði til skjóls og fegrunar, einnig á verslunar- og þjónustulóðum. Gaeta skal að því að gróður nái ekki út fyrir stíga og götur og hindri þannig útsyn vegfarenda.

2.7 Kvæðir á lóð

Kvöld er um sameignalegar aðkomur, frítt aðgengi milli bílastæða á nokkrum lóðum og um göngutengingu milli lóða, sjá upprætt og skilmálatöflu. Kvöld er um hljóðvistarveg á lóðarmörkum og aðgengi milli lóða. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða innan herrar lóðar skal vera skv. töflu 6/01 í byggingarreglugerð. Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir möguleika á rafhleðslu fyrir bíla og einnig á atvinnu- og verslunarlóðum. Á verslunar- og þjónustulóðum skal einnig gera ráð fyrir hljóstæðum og fer fjöldi þeirra eftir stærð og starfsemi á hverri lóð en æskilegt er að hluti þeirra sé yfirbygður.

2.8 Skilti

Almennt skal stilla þjónustuskiltum í hóf. Lóðarhofum er heimilt að setja skilti á byggingarreitir sem vísa til þeirrar þjónustu sem veitt er og skal stærð skilta vera í samræmi við stærð og veglæti bygginga. Vanda skal allan frágang og gerð slíkra skilta. Óheimilt er að setja upp bílkanndi skilti á húsnæði og ef um skilti með ljósbúnaði er að ræða skal tryggja að þau hafi lágt gljufstíg og þar með ekki truflandi áhrif á umhverfið. Ef nöfn margra þj