



DEILISKIPULAG FYRIR HRAUN VESTUR,
HVERFI 3 HJALLAR-REITUR 3.3
GREINARGERÐ, SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR
ÚTGÁFA 2
17.08.2026

EFNISYFIRLIT

Efnisyfirlit.....	2
Myndaskrá	4
1 Samþykktir og gögn.....	5
1.1 Samþykktir.....	5
1.2 Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:.....	5
1.3 Gögn deiliskipulagsins	5
1.4 Fylgiskjöl.....	5
2 Forsendur	6
2.1 Almennar upplýsingar.....	6
2.2 Skipulagssvæðið.....	6
2.3 Skipulagsforsendur	6
2.4 Núverandi aðstæður.....	7
2.5 Skipulagsleg staða.....	8
2.6 Minjar	9
3 Almennir skilmálar fyrir allt svæðið	10
3.1 Mæli- og hæðarblöð.....	10
3.2 Hönnun og uppdrættir	10
3.3 Byggingarreitir.....	10
3.4 Nýtingarhlutfall	10
3.5 Brunavarnir	10
3.6 Veitur	10
3.7 Mengun jarðvegs	11
3.8 Uppbygging randbyggðar	11
3.9 Byggingarfletir:.....	11
3.10 Húsmassi:	11
3.11 Op/rof í inngarða:	11
3.12 Stakstæð hús & efni:.....	11
3.13 Pakform:.....	11
3.14 Svalir:	12
3.15 Sorp/frágangur sorps.....	12
3.16 Sól, birta og vindur:.....	12
3.17 Bílastæði/bílakjallarar	12
3.18 Lóð/lóðafrágangur/blágrænar ofanvatnslausnir:.....	12
3.19 Hljóðvist.....	13
3.20 Blöndun byggðar, starfsemi/loftslag.....	13

3.21	Samgöngur stígar/gangstéttar og gatnakerfið	13
3.22	Náttúrufar	14
4	Deiliskipulag Hverfis, 3 Hjalla – reitur 3.3, almennir skilmálar	15
4.1	Breyting á deiliskipulagi.....	15
4.2	Áherslur deiliskipulagsins reits 3.3.....	15
4.3	Húshæðir og þök.....	16
4.4	Þaksvalir/garðar	16
4.5	Kjallari.....	16
4.6	Smáhýsi og viðbyggingar	16
4.7	Sorpgeymslur og sorpflokkun	16
4.8	Girðingar, verandir og tröppur.....	16
4.9	Lóðir.....	16
4.10	Frágangur lóða	16
4.11	Hljóðvist.....	17
4.12	Umhverfismat	17
5	Deiliskipulag hverfis 3 Hjalla – reitur 3.3, sérskilmálar.....	19
5.1	Byggð	19
5.2	Húsagerð	20
5.3	Stærðir.....	20
5.4	Íbúðargerðir	21
5.5	Hjólasterði	21
5.6	Bílastæði.....	21
5.7	Frágangur lóða og gróður.....	21

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.....	6
Mynd 2. Núverandi ásjón skipulagssvæðis.....	8
Mynd 3. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025, eftir breytingu á Hraunum vestur.....	9
Mynd 4. Úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, Rammahluti fyrir Hraun vestur. Hverfi 3 – Hjallar, reitur 3.3.....	9
Mynd 5. Skipulagssvæðið úr vestri	15
Mynd 6. Garðar opnir almenningi tengjast útivistarás	15
Mynd 7. Skipulagssvæðið úr norðaustri.....	18
Mynd 8. Skýringaruppdráttur	19
Mynd 9. Möguleg stækkun eldra húss	19
Mynd 10. Inngarður	21

1 SAMÞYKKTIR OG GÖGN

1.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann ____ 2026.

Tillagan var auglýst frá ____ 2026 með athugasemdafresti til ____ 2026.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 2026.

1.2 BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Útgáfa . 2 - breytt:17.08.2026

17.08.2026 Breytt til samræmis við greinargerð skipulagsfulltrúa eftir úrvinnslu athugasemda 05.08.2026:

1. Í kafla 3.18: Bætt við skýringartexta um bakrás hitaveitu.
2. Í kafla 3.21 og á uppdrætti: Bætt við ábendingu um að deiliskipulagsvinna vegna gatnakerfis á Hraun vestur-svæðinu sé í vinnslu, auk hugmynda um útfærslu gatnakerfis í kringum reitinn.
3. Í kafla 3.9.: bætt við ítarlegri skýringu á skilmálum varðandi mörk núverandi mannvirkja og nýbygginga í tengslum við byggingarfleti
4. Í kafla 4.10: Bætt við setningu um aðkomu neyðarbíla.

1.3 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum ásamt fylgiskjöllum sbr. kafla 1.4:

- Greinargerð skipulags og byggingaskilmálar í A4.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.

1.4 FYLGISKJÖL

- 1 Hraun vestur, Húsakönnun, unnin af Batteríinu Arkitektum.
- 2 Hljóðskýrsla sem unnin var af VSÓ ráðgjöf dags. 14. febrúar 2020

2 FORSENDUR

2.1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Í gildi er deiliskipulagið „Iðnaðarhverfi austan Reykjavíkurveg“ samþykkt í Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 5.3. 1985. Deiliskipulagstillagan mun taka yfir gildandi deiliskipulag innan deiliskipulagsmarka tillögunnar.

Í framhaldi af samkeppni sem haldin var um skipulag svæðis sem kallað er Hraun vestur og afmarkast af Reykjavíkurvegi, Flatahrauni og Fjarðahrauni var unnin: „Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Rammahluti fyrir Hraun vestur“ sem var samþykkt í bæjarstjórn 3. desember 2025.

Á grundvelli þess rammahluta aðalskipulags er hér gerð deiliskipulagstillaga á hluta þess svæðis innan hverfis 3, Hjalla - nánar tiltekið austurhluta þess á reit 3.3.

Greinargerð þessi og skilmálar hennar gilda fyrir það svæði samkvæmt deiliskipulagsmörkum á deiliskipulagsupprætti.

2.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið afmarkast af Hjallahrauni í suðri, Trönuhrauni í vestri, Stakkahrauni í norðri og lóðamörkum lóða við Trönuhraun og Dalshraun auk lóðarmarka Helluhrauns 7 og 9 í austri. Skipulagssvæðið er alls um 1,5 ha. að flatarmáli.

Svæðið er miðlægt og nálægt fyrirhugaðri borgarlínu sem mun ganga um Reykjavíkurveg. Svæðið er því í nálægð við verslun og þjónustu. Deiliskipulagssvæðið er í dag að mestu leyti athafnasvæði, ýmist malbikað, malarborið eða grassvæði með lágum trjágróðri þar sem fyrir eru iðnaðar- og skrifstofubyggingar.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

2.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Forsendur deiliskipulagstillögunnar eru breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Rammahluti fyrir hraun vestur. Þar segir um svæði milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurveg (M4):

„Hraun Vestur er svæðið milli Reykjavíkurveg, Flatahrauns og Fjarðarhrauns, skilgreint sem Miðsvæði M4. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð, þar er áhersla lögð á blandaða byggð sem byggir á þróunaráætlun fyrir Hraun Vestur og rammahluta aðalskipulagsbreytingarinnar uppdrátt og greinargerð. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð verslun, þjónusta, m.a. heilbrigðistengd svo sem hjúkrunarheimili,

menningarstofnanir, skrifstofur og allt að 2500-3000 íbúðir einkum á efri hæðum bygginga. Léttur iðnaður svo sem matvæla- og lyfjaframleiðsla er áfram heimil á svæðinu.

Unnin var rammahluta áætlun fyrir svæðið, þar er svæðinu skipt upp í hverfi/reiti þar sem nánar er fjallað um áherslur hvers hverfis/reits sem veganesti/skilmálar inn í deiliskipulags vinnu þeirra á svæðinu. Þar eru bundnir nokkrir mikilvægir þættir svo sem stýrilínur um uppbyggingu randbyggðar í kafla 4, byggðamynstur/yfirbragð/uppbrót/opnun byggðarinnar og flæði um hana. Í kafla 5 eru skipulagsákvæði/skilmálar fyrir hvern reit sem varða m.a. hæð bygginga, nýtingarhlutfall, fjölda íbúða og hlutfall verslunar/þjónustu á jarðhæð sem eru bindandi fyrir gerð deiliskipulags, sýndir byggingafletir eru ekki bindandi.

Eitt megin markmið með breytingunni er að byggðin myndi eina heild í ákveðnu byggðamynstri og geti þróast á forsendum þeirrar byggðar og mannvirkja sem fyrir er og geti þannig þróast og breyst yfir langan tíma innan þess fyrir sjáanleika sem rammahluta áætlunin gefur.“

Þar kemur einnig fram eftirfarandi:

„Í greinargerð þessari er fjallað um breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sem hefur að markmiði að breyta landnotkun í aðalskipulagi á skipulagssvæðinu Hraun Vestur úr athafnasvæði, verslun- og þjónusta, samfélagsþjónustu og íbúðabyggð í miðsvæði. Með þessu er ætlunin að breyta nýtingu á öllu svæðinu úr atvinnusvæði í miðsvæði/blandaða byggð s.s. byggð sem býður upp á búsettu, atvinnustarfsemi og þjónustu, þ.e.a.s. opna þannig möguleika á meiri fjölbreytileika á svæðinu. Þessi breyting er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um þéttingu byggðar og uppbyggingu á vannýttum svæðum, sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum.“

Í aðalskipulagsbreytingunni eru sett fram eftirfarandi markmið:

- **Að gæði og verðmæti svæðisins verði aukið með bættu umhverfi fyrir notendur og íbúa.**
- **Að stuðla að betri nýtingu svæðisins með aukinni uppbyggingu og þéttingu byggðar.**
- **Að heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess.**
- **Að á svæðinu verði gott framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.**
- **Að stefna að því að byggðin verði þéttust meðfram samgönguás hágæða almenningssamgangna og að þar verði gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar til sín aukið mannlíf og fjölbreytni.**
- **Að byggt verði á því sem fyrir er á svæðinu eins og kostur er og raunhæft þykir svo fremi sem það fellur að heildarsýn svæðisins.**
- **Að reikna með því að reitir geti byggst upp í áföngum. Gera þarf grein fyrir því í deiliskipulagi reitsins.**
- **Að stuðla að gæðum svæðisins m.a. í byggingum, götuhliðum, götu- og almenningssvæðum.**
- **Að huga að umhverfisgæðum í byggðinni, opnum bæjarrýmum, útivistarsvæðum og gróðri.**
- **Að leggja áherslu á vandaðan frágang bygginga, gott nærumhverfi þeirra og aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar í heild.**
- **Að umferðartengingar til og frá svæðinu verði góðar og að umferðaröryggi sé tryggt.**

Í rammahluta breytingar á aðalskipulagi er svæðið sem þetta deiliskipulag nær til nefnt *Hverfi 3 - Hjallar*. Í dag er á svæðinu aðallega iðnaður en einnig verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum. Í framtíðinni verður þetta svæði að mestu leyti íbúðarbyggingar með góð tengsl við grænt miðsvæði. Þetta deiliskipulag nær einungis yfir austur hluta hverfis 3, þ.e. reits 3.3.

Gert er ráð fyrir að rýmin milli húsa verði opnuð almenningi og eru þau skilgreind sem bæjarrými í beinni tengingu við nýjan grænan útivistarás sem skilgreindur er í aðalskipulagsbreytingunni.

2.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

2.4.1 Húsaskrá

Gerð hefur verið húsaskráning af Batteríinu Arkitektum fyrir svæðið þar sem fram koma helstu upplýsingar um þau hús sem liggja innan skipulagsreitsins. Á svæðinu eru skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði frá síðari hluta

20. aldar. Engin bygging á svæðinu er byggð fyrir 1926. Eftirfarandi tafla sýnir helstu upplýsingar um hús innan skipulagssvæðisins og hvernig farið verður með þau í deiliskipulagstillögunni.

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. *Hraun Vestur - Húsakönnun*:

Gata / húsnr.	Stærð m ²	Staða í skipulagi	Byggingaár	Núv. notkun	Lýsing
Trönuhraun 2	1,597	má víkja	1964	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt, tvílyft
Trönuhraun 4	3,200	má víkja	1977	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt, einlyft
Trönuhraun 6	2,880	má víkja	1977	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt, tvílyft
Trönuhraun 8	2,240	má víkja	1972	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt klætt með áklæðningu, tvílyft og einlyft að hluta
Trönuhraun 10	1,911	má víkja	1969	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt, tvílyft
Hjallahraun 7	1,600	má víkja	1965	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt, einlyft



Mynd 2. Núverandi ásýnd skipulagssvæðis.

2.4.2 Varðveislugildi

Ekkert af þeim húsum sem standa á skipulagssvæðinu er talið hafa mikið varðveislugildi og því mega þau öll víkja.

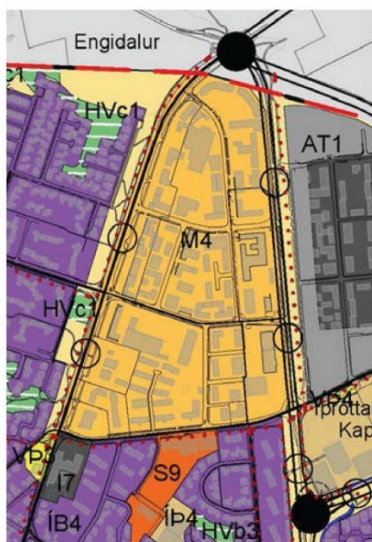
Engin hverfisvernd er innan reitsins.

Sjá einnig fylgiskjal 1. Hraun Vestur - Húsakönnun.

2.5 SKIPULAGSLEG STAÐA

2.5.1 Aðalskipulag

Gerð hefur verið breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, Hraun vestur, staðfest 15.01.2026 þar sem svæðið er allt skilgreint sem Miðsvæði M4.



Svæði milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurveg (M4):

Hraun Vestur er svæðið milli Reykjavíkurveg, Flatahrauns og Fjarðarhrauns, skilgreint sem Miðsvæði M4. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð, þar er áhersla lögð á blandaða byggð sem byggir á þróunaráætlun fyrir Hraun Vestur og rammahluta aðalskipulagsbreytingarinnar uppdrátt og greinargerð. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð verslun, þjónusta, m.a. heilbrigðisstengd svo sem hjúkrunarheimili, menningarstofnanir, skrifstofur og allt að 2500-3000 íbúðir einkum á efri hæðum bygginga. Léttur iðnaður svo sem matvæla- og lyfjaframleiðsla er áfram heimil á svæðinu.

Unnin var rammahluta áætlun fyrir svæðið, þar er svæðinu skipt upp í hverfi/reiti þar sem nánar er fjallað um áherslur hvers hverfis/reits sem vegnæsti/skilmálar inn í deiliskipulags vinnu þeirra á svæðinu. Þar eru bundnir nokkrir mikilvægir þættir svo sem stýrilínur um uppbyggingu randbyggðar í kafla 4, byggðamynstur/lyfbrigð/uppbrót/opnun byggðarinnar og flæði um hana. Í kafla 5 eru skipulagsákvæði/skilmálar fyrir hvern reit sem varða m.a. hæð bygginga, nýtingarhlutfall, fjölda íbúða og hlutfall verslunar/þjónustu á jarðhæð sem eru bindandi fyrir gerð deiliskipulags, sýndir byggingafletir eru ekki bindandi.

Eitt megin markmið með breytingunni er að byggðin myndi eina heild í ákveðnu byggðamynstri og geti þróast á forsendum þeirrar byggðar og mannvirkja sem fyrir er og geti þannig þróast og breyst yfir langan tíma innan þess fyrirsjáanleika sem rammahluta áætlunin gefur.

Mynd 3. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025, eftir breytingu á Hraunum vestur.

Í gildandi Aðalskipulagi er gerður sérstakur rammahluti fyrir Hraun vestur þar sem skipulagsleg markmið eru skilgreind nánar fyrir hvern reit.

Reitur 3.3

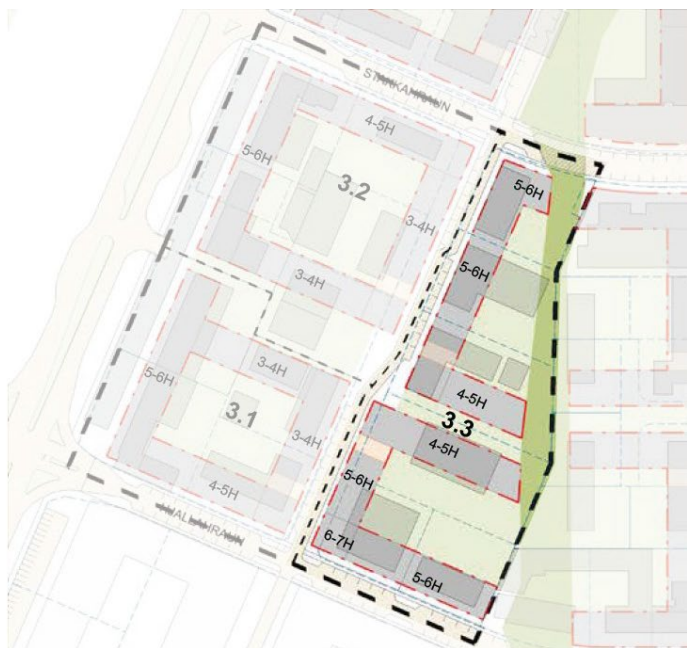
Hæðir húsa 3-7, almennt lægri hús til suðurs og austurs og hærri til norðurs og vesturs.

Græni útivistarásinn skal vera aðgengilegur

Bílakjallari (ef undir inngarði, þá opnanir fyrir tré og gróður)

Nýtingarhlutfall 1,76

Fjöldi íbúða: 240



Mynd 4. Úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, Rammahluti fyrir Hraun vestur. Hverfi 3 – Hjallar, reitur 3.3.

2.5.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið „Iðnaðarhverfi austan Reykjavíkurveg“ samþykktu í Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 5.3. 1985.

Vísað er til ofangreindrar skipulagsbreytingar á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Sá hluti svæðisins sem þetta deiliskipulag nær yfir fellur úr gildi með gildistöku þessa deiliskipulags.

2.6 MINJAR

Engar skráðar minjar er að finna á deiliskipulagsreitnum.

Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar, 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR ALLT SVÆÐIÐ

3.1 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð ef það á við, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, í kafla 3.3 kemur fram hvaða byggingahlutar mega fara út fyrir reit.

Hæðablöð sýna hæðir húsa og viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa eru skilyrtar í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðablöðum.

3.2 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem fram kemur á mæliblöðum, hæðablöðum, deiliskipulagsuppdraetti og skilmálum þessum, ásamt því sem byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

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 (112/2012).

3.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu á deiliskipulagsuppdraetti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir óverulegir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni/skjólveggir við anddyri (hámark 1,8m), gluggafrágangur (hámark 0,6m), sólpallar, þakskegg (hámark 0,6m) og svalir (hámark 0,6m). Byggingarreitir eru 16 m á dýpt en hámarksdýpt bygginga skal ekki vera meiri en 14 m fyrir utan heimilaðar útbyggingar. Lóðrétt hæðarskil milli bygginga eru leiðbeinandi á uppdraetti, þ.e. heimilt er að færa þau um 5m í hvora átt.

3.4 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall á við A og B-rými, það er skilgreint fyrir reiti og fyrir hverja lóð og kemur fram á deiliskipulagsuppdraetti og skilmálatöflu í kafla 5.3.

3.5 BRUNAVARNIR

Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi byggingarreglugerðar (112/2012).

3.6 VEITUR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir að núverandi stofnlagnir sem kunna að liggja innan lóða verði endurlagðar m.t.t. uppbyggingar innan svæðisins eftir nánara samkomulagi við viðkomandi veitustofnanir. Almennt fellur kostnaður vegna breytinga innan lóða á lóðarhafa.

Samstarf þarf að vera við rekstraraðila veitukerfa á deiliskipulagsstigi vegna aðlögunar kerfa/lagna að breyttu skipulagi.

Mikilvægt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi í nánú samstarfi við Veitur.

3.7 MENGUN JARÐVEGS

Ekki liggur fyrir mat um mengun í jarðvegi eða mat á mengunarhættu. Áður en byggingarleyfi er gefið út skal mengun í jarðvegi metin. Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal lóðarhafi fjarlægja hann á sinn kostnað.

3.8 UPPBYGGING RANDBYGGÐAR

Rammi nýrrar byggðar/rammi randbyggðar er 16 metrar á dýpt svo hann nái utan um sem mest af núverandi byggingum. Inngarður myndast þá á miðri lóð sem nýtist sem sameiginlegt opið svæði.

3.9 BYGGINGARFLETIR:

Byggingarfletir eru 16 m en húsdýpt íbúðahúsa skal ekki vera meira en 14 m.

Ef valið er að halda í núverandi mannvirki sem fara út fyrir byggingareit er heimilt að gera það, þá virkar grunnflötur núverandi mannvirkis sem ystu mörk byggingareits þeirra hæða sem við á. Að öðruleiti þurfa nýbyggingar að vera innan sýndra byggingarflata og annara skilmála.

3.10 HÚSMASSI:

Hæð byggingamassans fylgir reglum um hæðartakmarkanir reita/hverfa, sjá uppdrátt. Leitast skal við að halda hæð húsa í lágmarki vegna umhverfisáhrifa.

Huga þarf að hæðum húsa innbyrðis á reit, staðsetningu opa/rofa í randbyggðinni og staðsetningu innganga, einnig m.t.t. umhverfisáhrifa, umhverfis-/búsetugæða og aðliggjandi byggðar.

Aðgengi á að vera í gegnum byggingar frá inngöngum yfir í inngarða.

Forðast skal stóra og slétta byggingarfleti og/eða leitast við að brjóta þá upp með inndregnum hæðum og/eða hluta veggflata.

3.11 OP/ROF Í INNGARÐA:

Til að fá góða tengingu við bakgarð þá skal opna randbyggðina á minnst tveimur eða þremur stöðum á hverri götuhlið reits og skal op vera minnst 8 metrar á breidd. Sýnd staðsetning rofs á uppdrætti er leiðbeinandi, en þó má ekki staðsetja rof nær úthorni en 14 m. Í hönnunarferlinu þarf að fara yfir staðsetningu rofa með Hafnarfjarðarbæ m.t.t. þess hvort einhverjir annmarkar séu á staðsetningu þeirra. Rof skulu ná frá fyrstu hæð og upp úr, þannig að birtu verði hleypt á milli bygginga, ýmist út í aðliggjandi götu eða í inngarða. Þessi op nýtast einnig til þess að tryggja aðgengi að stigahúsum og þjónusta lóðina t.d. fyrir djúpgáma.

3.12 STAKSTÆÐ HÚS & EFNI:

Massann skal brjóta upp í stakstæð hús, minnst tvær til þrjár byggingar á hverri hlið reits. Til að styrkja sérstöðu hvers húss þá er annað hvert hús inndregið um minnst 2 metra og alltaf einnar hæðar munur á húsum sem standa hlið við hlið, um einstaka frávik frá þessu getur verið að ræða. Við hönnun og efnisval húsa skal gæta að heildarmynd reitsins en um leið huga að fjölbreytileika í efnisvali og útfærslum

3.13 ÞAKFORM:

Þriðjungur þakflata skal vera græn þök og að öðru leyti skal notast við fjölbreytt þakform.

3.14 SVALIR:

Gæta skal samræmis við heildar útlit bygginga við útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum og skal útfærsla koma fram á aðaluppdráttum. Svalir og skyggni mega ná 0,6 m út fyrir byggingareit og skulu svalir vera inndregnar að öðru leiti. Svalagangar eru óheimilir meðfram götuhliðum bygginga.

3.15 SORP/FRÁGANGUR SORPS

Gera skal grein fyrir útfærslu á frágangi sorps, notast skal við djúpgámalausn á svæðinu. Staðsetja skal gámanna innan lóða og ganga þannig frá þeim að losun fari fram innan lóðar þ.e.a.s. losunarbíll þarf að geta athafnað sig innan lóðar t.d. í rofum í randbyggðinni og mega þá færast til með þeim. Skoða þarf staðsetningu djúpgáma í samráði við umhverfis- og skipulagssvið.

3.16 SÓL, BIRTA OG VINDUR:

Hæðir bygginga skulu taka mið af sólarstöðu og er almennt krafa um lægri húshæðir til suðurs og vesturs svo að sem bestrar sólar og birtu njóti við í inngörðum randbyggðar.

Gera skal grein fyrir skuggavarpi og birtustigi innan reits og einnig frá aðliggjandi byggð. Nýta skal hana til þess að ná fram besta mögulega fyrirkomulagi byggðar á reitnum m.a. m.t.t. skugga/birtu.

Vinna skal vindgreiningu og nýta hana til þess að ná fram besta mögulega fyrirkomulagi bygginga m.t.t. vindálags.

Meta skal hvort þörf er á að setja skilmála um byggingatæknilegar aðgerðir vegna vindálags. Gera skal grein fyrir trjágróðri og öðrum gróðri sem skýlir svæðum fyrir áhrifum vinds. Gera skal grein fyrir niðurstöðum greininga.

3.17 BÍLASTÆÐI/BÍLAKJALLARAR

Stefnt skal að því að ná fram kostum blandaðrar byggðar með samnýtingu bílastæða sem og öðrum aðferðum og lausnum til þess að hvetja til fjölbreyttra ferðamáta.

Í samgöngumati sem unnið var samhliða aðalskipulagsbreytingunni voru ákveðin viðmið sem þekkjast á höfuðborgarsvæðinu notuð. Viðmiðin eru í megin atriðum eftirfarandi 0.5, 0.75, 1.0 bst/pr íbúð eftir stærð, 0.1 bst/pr íbúð fyrir gesti, 0.3 – 1.5 bst/pr 100 m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með 1-2 hjólastæðum pr íbúð og 0.2 -3 pr 100 m² atvinnuhúsnæðis. Í matinu var miðað við að helmingur íbúða sé 1-2ja herbergja (þá 0.75 bílastæði per íbúð) og helmingur 3ja herbergja eða stærri (þá eitt bílastæði per íbúð).

Setja skal upp rafhleðslustöðvar sem stuðla að orkuskiptum í samgöngum samanber lög og reglugerðir þar um.

Bílakjallara skal forðast að setja undir græna á sinn.

3.18 LÓÐ/LÓÐAFRÁGANGUR/BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR:

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Gæta skal að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum, einnig þarf að skilgreina sérstaklega afnot atvinnustarfsemi af lóð ef um það er að ræða.

Bakrás hitaveitu skal veitt í sama farveg og regnvatn, en ekki í fráveitulagnakerfi bæjarins.

Gera þarf ráð fyrir/grein fyrir blágrænum ofanvatnslausnum (t.d. grænum þökum, tjörnum, svelgjum, regngörðum sem viðtaka innan lóða).

Leggja skal áherslu á notkun gegndræps yfirborðs eins og kostur er.

3.19 HLJÓÐVIST

Gera skal grein fyrir hljóðvist og benda á skilyrði sem um það gilda. Meðfram götum gæti þurft að huga að hljóðvörnum/byggingartæknilegum lausnum svo sem frágangi á húsum með hljóðeinangrandi rúðum og hljóðdeyfðum loftrásum.

Við hönnun og uppbyggingu þarf að huga að hávaða sem borist getur milli hæða og frá umhverfinu.

Huga þarf að staðsetningu loftræsti-/mengunarvarnabúnaðar vegna t.d. lyktar, kælipressa og útblásturstúða verði slíkt til staðar.

Huga þarf að aðkeyrslu aðfanga inn að vöruafgreiðslu atvinnuhúsnæðis sem getur verið til vandræða vegna hávaða eða ónæðis.

3.20 BLÖNDUN BYGGÐAR, STARFSEMI/LOFTSLAG

Við staðsetningu/formun bygginga þarf að tryggja gæði íbúða/umhverfis og gæta þess að kröfur um hljóðvist, öryggi og heilbrigði séu uppfylltar.

Gæta skal þess að atvinnustarfsemi á skipulagssvæðinu valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósnotkunar eða annars ónæðis.

- huga skal að því að veita byggingum nýtt hlutverk og draga úr óþarfa niðurrifi.
- leggja skal áherslu á vistvænar byggingarleiðir, efnisnotkun og framkvæmdarferla.
- úrgangi frá uppbyggingu og nýbyggingu skal halda í lágmarki.

3.21 SAMGÖNGUR STÍGAR/GANGSTÉTTAR OG GATNAKERFIÐ

Bent er á að sýnt er gatnakerfi gildandi deiliskipulags umhverfis reitinn, það er ekki bindandi að öðru leiti en því að á sama stað og áður verður götukassi sem á að innibera flæðisleiðir allra ferðamáta ásamt bílastæðum, gróðurkössum og öðrum götugögnum. Unnið er að deiliskipulagi gatnakerfis svæðisins nú m.t.t. þess að aðlægt svæðinu verði tvær gerðir af götum Trönuhraun húsagata/vistgata, Hjalla- og Stakkahraun bæjargötur. Fyrirkomulag Hjalla- og Stakkahrauns verður þannig að gönguleiðir verði beggja vegna götu, hjólaleið öðru megin og akstursleið í miðju, ásýnd verður brotin upp með gróðurkössum. Fyrirkomulag Trönuhrauns verði þannig að gönguleiðir verði beggja vegna götu, hjóla- og akstursleið í miðju, ásýnd verður brotin upp með gróðurkössum. Í báðum götugerðum á að reikna með eins mörgum bílastæðumsamsíða/hornréttum og hægt er að teknu tilliti til annara þarfa.

Gera þarf grein fyrir umferðarflæði í deiliskipulagi og hvernig bílastæðum verður fyrirkomið. Stuðla skal að samnýtingu bílastæða m.a. leita tæknilegra lausna sem stuðla að henni.

Land að gatnarýmum, stígar og gangstéttar eru ýmist innan lóða eða í bæjarlandi. Samræma skal hönnun og frágang á þessum svæðum og þarf það að vinnast í samstarfi við umhverfis- og skipulagssvið.

Skipulag hönnun og útfærsla göturýma verður endurskoðað og henni breytt samhliða umbreytingu/þróun svæðisins m.a. þannig að mjúkri umferð verður gert hátt undir höfði og bílastæði á yfirborði verða aðallega samsíða götu og verða þau aðallega til nota fyrir þá sem hafa skerta hreyfigetu, vörupjónustu og eða þá sem ætla að dvelja stutt á svæðinu. Lögð er áhersla á að leitað verði hagkvæmra leiða við útfærslu og framkvæmd bílastæða.

Gangstéttar munu verða misbreiðar allt eftir því við hvaða gatnategund þær liggja. Við aðalgötu bæjargötur verða þær 2 metrar en við vistgötur og þar sem sólar nýtur eða verslun verða þær breikkaðar upp í allt að 4,5 metra.

Stefnt er að því að við breiðgötur verði bílastæði aðskilin frá götu með grænu svæði og gróðri eins og er í dag við Reykjavíkurveg. Við borgargötur verða bæði gangstígar, hjólreiðastígar og samsíða bílastæði eftir atvikum. Við vistgötur verða gangstígar og samsíða stæði auk þess sem gatan verður þrengri.

3.22 NÁTTÚRUFAR

Tilkynna skal ef það finnst mengaður jarðvegur.

Ekki er heimilt að raska hrauni.

4 DEILISKIPULAG HVERFIS, 3 HJALLA – REITUR 3.3, ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Breyting á deiliskipulagi felst í megin atriðum í því að heimilt er niðurrif og/eða enduruppbygging mannvirkja. Heimil er enduruppbygging m.v. breytt aðalskipulag.

M.a. er heimil uppbygging m.v. allt að 3000 íbúðir á svæðinu.

4.2 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS REITS 3.3

Hér er lýst megininntaki og áherslum deiliskipulags reitsins og skilmálum sem gilda um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta nema annað sé tekið fram í almennum skilmálum fyrir allt svæðið og sérákvæðum.

Meginhugmynd deiliskipulagsins er að 4-5 hæða byggingar umlykja inngarða sem opnast til austurs og tengja þannig svæðið við græna útivistarásinn sem lýst er í rammahluta aðalskipulags. Að mestu leyti er um íbúðarhús að ræða. Þannig skapast skjólsæl rými örugg fyrir yngstu íbúana og í næði frá bílum og umferð, með dvalar- og leiksvæðum. Þessi grænu rými eru opin almenningi og stígur sem er í senn göngu- og hjólaleið, er kvöð á lóðunum. Stígurinn tengir deiliskipulagsvæðið við aðra hluta hverfisins. Útivistarásinn liggur um svæðið frá suðri til norðurs og tengir það saman, kvöð er á lóðum sem liggja að honum /um hann um útfærslu og frágang. Hægt verður að bjóða upp á útivistartengd leik- og æfingarsvæði meðfram stígnum, sjá nánar skilmála um hönnun lóðar.



Mynd 5. Skipulagssvæðið úr vestri

Vinna við þróun uppbyggingar á svæðinu er unnin á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er m.a. þannig að þau mannvirki sem eru til staðar geti staðið áfram og breyst í takt við það byggðamynstur og þá notkun sem þau eru hluti af og tillagan leggur til.



Mynd 6. Garðar opnir almenningi tengjast útivistarás

4.3 HÚSHÆÐIR OG ÞÖK

Byggingar eru 4-5 hæðir. Uppgefinn aðkomu kóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar. Hæðarkótar á uppdráttum eru leiðbeinandi nema heildarhæð húsa sem er leyfilegt hámark.

4.4 ÞAKSVALIR/GARÐAR

Á byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði. Þá verður gengið upp á hann út frá stigagöngum, íbúðum eða svölum. Handrið á þakgörðum mega ekki vera framhald útveggja, þau skulu vera gegnsæ.

Til viðbótar við hámarkshæð húsa má bæta 1,8 m vegna óverulegra mannvirkja svo sem lyftustokks, skjólvirkja/vindbrjóta vegna veðurlags umhverfis byggingarnar. Ef þakgarðar eru á efsta þaki mega handrið fara upp fyrir hámarkshæð, sjá skilmála um handrið hér að ofan.

4.5 KJALLARI

Kjallari má vera undir öllum byggingum og hluta af gördum. Hann er merktur á uppdrátt. Bílakjallarar mega ná 1 m upp fyrir yfirborð gangstéttar. Engin takmörkun eru á salarhæð í kjallara. Í kjallara mega vera bílgeymslur, geymslur, sameignarými og stoðrymi íbúða.

4.6 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Öll smáhýsi og allar viðbyggingar eru umsóknarskyld og skal sækja sérstaklega um byggingaleyfi fyrir slíkri framkvæmd. Skilyrði fyrir byggingu smáhýsa og viðbygginga eru því þrengri en getur um í byggingarreglugerð (112/2012).

4.7 SORPGEYMSLUR OG SORPFLOKKUN

Notast skal við djúpgámalausnir. Við hönnun djúpgáma skal gera ráð fyrir flokkun sorps í a.m.k. fjóra flokka. Gera skal grein fyrir djúpgámum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Heimilt er að sameiginleg sorpgeymsla geti verið fyrir fleiri en eina lóð. Hafa skal samráð við umhverfis- og skipulagssvið vegna staðsetningar og frágangs djúpgáma.

4.8 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Ekki er heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð (112/2012). Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum, og mega þeir vera að hámarki 1,4 m á hæð og 1 m að inngarði.

4.9 LÓÐIR

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Kvöð er á öllum lóðum um að opin göngu- og hjólaleið og útivistarsvæði liggi um þær.

4.10 FRÁGANGUR LÓÐA

Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði. Fjöldi, form og staðsetning þeirra innan lóðar er frjálts. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar geti notið samveru og friðsældar.

Vanda skal til frágangs og yfirbragðs á inngarði sem og lóð að götum.

Gerð er krafa um að allt að 20% af grunnfleti inngarðs verði með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm þykk til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10% hið minnsta, af grunnfleti inngarðs séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður.

Garðrými ber að aðlaga og hanna í samræmi við stöllun, hæðarkóta húsa og aðliggjandi lóða/göturýma.

Hönnun og útfærsla lóða skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum. Skal hönnun og útfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum. Lóðum skal skilað með að lágmarki 3 trjám hærra en 2m og að auki tré- og runnabeð með heildarflatarmál að lágmarki 20 m².

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð a.m.k. öðru megin. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign. Stærð þessa reita skal vera a.m.k. svalastærð efri hæða en mega að hámarki ná 4 metra frá útvegg húsa.

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal ekki hærri en 1,4 m milli reita og 1 m að inngarði. Almennu ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

Vanda skal til frágangs útivistarársins, hann er kvöð á lóðinni og skal sjá til þess að um hann liggi a.m.k. 3 m breiður stígur fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Einnig skal ganga snyrtilega frá aðlögun að landi, yfirborði og gróðursetningu, vinna þarf hönnun og frágang í samráði við umhverfis- og skipulagssvið.

Við hönnun lóða, aðkomu að þeim og burðarvirki þaka yfir bílakjallara þarf að hafa aðkomu stærri neyðarbíla eins og dælu- og körfubíla í huga. Hanna þarf akstursleiðir með burðarþol og beygjuradíus fyrir stærri ökutæki. Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir 4-5 hæða fjölbýlishúsum og þarf brunahönnun að taka mið af því m.t.t. björgunar af svölum.

Lóðaruppdrátt landslagsarkitekts skal leggja inn sem hluta af aðaluppdráttum þegar sótt er um byggingarleyfi. Á lóðaruppdrætti skal m.a. koma fram; yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðsvatns og staðsetning bílastæða ef það á við.

4.11 HLJÓÐVIST

Samkvæmt hljóðskýrslu sem unnin var af VSÓ ráðgjöf dags. 14. febrúar 2020 og var fylgiskjal með deiliskipulagi fyrir Gjótur, sem er handan Hjallahrauns, má reikna með að hljóðstig verði yfir viðmiðunarmörkum reglugerðar fyrir framhliðar húsanna sem snúa að Hjallahrauni. Hafa skal í huga að stór hluti íbúðanna mun jafnframt hafa hlið að bakgarðinum, þar sem hljóðstig reiknast mun lægra, og munu þær íbúðir því uppfylla skilyrði reglugerðar um kyrrláta hlið.

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða en samkvæmt 5. gr. hennar geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST45:2016: Hljóðvist – flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hljóðstig innandyrar ekki vera meira en 30 dB(A) fyrir fyrrgreindan flokk. Samkvæmt staðlinum geta skipulagsyfirvöld þó heimilað að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) við húsvegg ef tryggt er að hljóðstig fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá umferð ökutækja fari ekki yfir 50 dB(A).

Í þeim íbúðum sem hafa kyrrláta hlið, hljóðstig er innan við 50 dB(A) við húshliðar sem vísa út í bakgarð, er því heimilt að lækka kröfur til hljóðsvistar á húshliðum sem vísa út að Hjallahrauni, Trönuhrauni og Stakkahrauni í samræmi við ÍST45:2016. Hafi íbúðir ekki eina hlið að bakgarði skal tryggja fullnægjandi hljóðvist innandyrar á byggingartæknilegan hátt.

4.12 UMHVERFISMAT

Deiliskipulagið felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisaðstæðna og er því ætlað að efla íbúðarbyggð á svæðinu.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru niðurrif atvinnuhúsnæðis og bygging íbúðarhúsa þar sem heimilt verður að hafa atvinnuhúsnæði, einkum þar sem núverandi byggingar fá að standa.

Umhverfisáhrif af aukinni bílaumferð um svæðið, eru ekki talin jákvæð en nálægð svæðisins við góða reiðhjólástíga og almenningssamgöngur sem er Strætó-leið 1 um Reykjavíkurveg, gefur möguleika á fjölbreyttari ferðamáta en einkabílnum. Með þéttingu byggðar í formi íbúða á svæðinu í nálægð við þjónustu, stofnanir og almenningssamgöngur eru heildarumhverfisáhrif byggðarinnar í uppbyggingu höfðuðborgarsvæðisins metin jákvæð.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif og að áhrifin verði jákvæð á ofantalda umhverfisþætti.



Mynd 7. Skipulagssvæðið úr norðaustri

5 DEILISKIPULAG HVERFIS 3 HJALLA — REITUR 3.3, SÉRSKILMÁLAR



Mynd 8. Skýringaruppráttur

5.1 BYGGÐ

Í samræmi við markmið rammahluta aðalskipulags er uppbygging lögð í randbyggð og reiknað er með að verðmætustu byggingarnar geti staðið áfram og orðið hluti af heildarmyndinni. Það er hins vegar heimilt að byggja við, byggja ofan á eða fjarlægja þau. Í skýringarmyndum eru t.d. sýndur möguleiki á hækkun á núverandi byggingum á Trönuhrauni 6 og 10. Hljóðriti, þekktasta tónlistarupptökuver þjóðarinnar til 50 ára er í núverandi húsi að Trönuhrauni 6 og er varðveisla þess til skoðunar.



Mynd 9. Möguleg stækkun eldra húss

Byggingamassinn myndar samfelda framhlið að Trönuhrauni, fyrir utan 2-3 rof, og opnar sig til austurs í átt að útivistarásnum. Byggingarnar eru 4 og 5 hæða í samræmi við rammahlutann, brotnar upp lóðrétt til að búa til sjónræna fjölbreytni. Reiknað er með bílakjallara á öllum lóðunum. Valkvætt er í deiliskipulaginu að hafa íbúðir í stað atvinnu en til viðmiðunar er sett í töflu fyrir Trönuhraun 2, um 600 m² rými á jarðhæð. Nýtingarhlutfall m.v. A og B byggingarmagn ofanjarðar á samanlögðum lóðum er 1,76.

Reiknað er með að reiturinn geti byggist upp sjálfstætt fyrir hverja lóð, þ.e.a.s. í allt að 5 áföngum, auk þess sem á hverri lóð er reiknað með 2-3 sjálfstæðum húsum sem geta verið áfangi hvert fyrir sig. Bílakjallara væri hægt að tengja saman síðar en í deiliskipulaginu er miðað við að þeir séu sjálfstæðir fyrir hverja lóð. Gert er ráð fyrir að innkeyrslurampar í bílakjallara geti verið sameiginlegir fyrir 2 lóðir og í þeim tilfellum þarf uppbygging svæðisins að taka mið af því. Gert er ráð fyrir að mögulegt verði að sameina 2 eða fleiri lóðir við þróun uppbyggingarinnar.

5.2 HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 4 – 5 hæðum auk kjallara. Uppgefinn fjöldi íbúða á lóðum er hámarks heimild. Ef viðmiðunarfjöldi íbúða verður ekki náð á einhverjum lóðum má flytja þær íbúðir sem upp á vantar yfir á aðrar lóðir, enda liggja samþykki aðila fyrir, þó þannig að ekki verði farið út fyrir byggingarreiti, hámarks hæðar fjölda og hámarkshæðir bygginga.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsupphætti. Þriðjungur þakflata skal vera græn þök að öðru leiti skulu þakform vera fjölbreytt. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Almennt er mælt með að gróðurþekja á lóðum sé sem mest.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar eins og um stakstæð hús sé að ræða.

Til að styrkja sérstöðu hvers húss þá er annað hvert hús inndregið um minnst 2 metra og einnar hæðar munur skal vera á húsum sem standa hlið við hlið, einstaka frávik getur verið frá þessu.

Við hönnun og efnisval húsa skal gæta að heildarmynd reitsins en um leið huga að fjölbreytileika í efnisvali og útfærslum

Aðalinngangar skulu vera um stigaganga og tengjast í gegnum hús að garði.

Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðarými skal vera opin og aðliggjandi götum.

Svalaganga er aðeins heimilt að nota þegar þeir hafa augljósan tilgang t.d. á hornum og séu þá aflokaðir og upphitaðir.

Til að fá góða tengingu við bakgarð þá skal opna randbyggðina með rofi á minnst tveimur hliðum og skulu þau vera á bilinu 8-12 metrar.

Kvöð er um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megi með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

5.3 STÆRÐIR

Lóð	lóð m ²	atvinna m ²	íbúðir m ²	samtals m ²	nhl ofanj.	fjöldi íbúða	kjallari m ²	nhl heild
Trönuhraun 2	1.597	600	2.746	3.346	2,10	29	1.416	2,98
Trönuhraun 4	3.200		5.504	5.504	1,72	58	2.836	2,61
Trönuhraun 6	2.880		4.955	4.955	1,72	51	2.552	2,61
Trönuhraun 8	2.240		3.854	3.854	1,72	39	1.985	2,61
Trönuhraun 10	1.911		3.286	3.286	1,72	34	1.693	2,61
Hjallahraun 7	1.600		2.753	2.753	1,72	29	1.418	2,61
Samtals	13.428	600	23.098	23.698	1,76	240	11.900	2,65

5.4 ÍBÚÐARGERÐIR

Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð íbúða hvað stærð og gerð varðar. Miða skal við eftirfarandi stærðardreifingu íbúða við hönnun íbúðarhúsanna.

Gerð	% af heild
1-2ja	5-25%
3 herb.	30-50%
4 herb.	15-35%
Stærri	5-25%



Mynd 10. Inngarður

5.5 HJÓLASTÆÐI

Hjólastæði skulu vera innan lóða og eftir atvikum í kjöllumur bygginga eða á lóð.

- Reiknað er með 1-2 hjólastæðum pr íbúð og 0.2 -3 pr 100 m² atvinnuhúsnæðis

5.6 BÍLASTÆÐI

Miða skal við eftirfarandi vegna bílastæða:

- 0.75 - 1.25 bst/pr íbúð eftir stærð, íb. ≤ 80 m², 0.75-1.0 bst pr/íb og íb. ≥ 80 m² 1.0-1.25 bst pr/íb
- 0.2 bst/pr íbúð fyrir gesti
- 0.25 – 1.75 bst/pr 100 m² atvinnuhúsnæðis, samanber:
 - 1.0-1.5 skrifstofuhúsnæðis
 - 0.5-0.75 lðnaðar- og framleiðsuhúsnæðis
 - 0.25-0.5Vörugeymslur
 - 1.0-1.5Smærri verslanir og þjónusta
 - 1.5 1.75 stórmarkaður
 - 1.5-1.75 Veitingastaður
 - 0.25-0.5 gististarfsemi

5.7 FRÁGANGUR LÓÐA OG GRÓÐUR

Öfugt við stærstan hluta bæjarins, er þetta svæði aðallega þakið malbiki og jarðvegi. Í þessu deiliskipulagi verður stefnt að því að endurheimta gróður á lóðirnar. Eins og fram kemur í aðalskipulagi er stefnt að því

að Trönuhrauni verði breytt í vistgötu í framtíðinni. Reikna má með að götutré verði í vistgötum og að gert verði ráð fyrir gegndræpu yfirborði á bílastæðum, t.d. grashellur, Ecoraster eða sambærilegu. Trjáplöntur verða einnig í görðum, lægri ofan á bílakjöllurum en hærri tré meðfram stígnum á austurhluta lóðanna. Taka þarf tillit til möguleika á gróðri tengt bílakjallara m.a. með aukinni jarðvegsþykkt.

Gert er ráð fyrir minni leik- og dvalarsvæðum á öllum lóðum sem eru opin almenningi.

5.7.1 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Hjallahrauni, Trönuhrauni og Stakkahrauni. Sjá deiliskipulagsupprátt.

5.7.2 Stígakerfi innan lóðar

Í samræmi við nýja rammahlutann, liggur opinber stígur, svokallaður útivistarstígur með austurhlið skipulagsins. Stígurinn er staðsettur innan lóða og er í senn göngu- og hjólaleið auk þess sem hægt verður að bjóða upp á útivistartengd leik- og æfingasvæði meðfram honum. Stígurinn fer ekki yfir akveg innan skipulagssvæðisins. Í lóðarhönnun á öllum lóðum skal gera ráð fyrir a.m.k. 30m² svæði fyrir leik- og dvalarsvæði í beinum tengslum við útivistarásinn sem þverar lóðirnar sem einnig er á hendi lóðarhafa hvað varðar hönnun og framkvæmd þess hlutar sem lendir innan lóðar.

Kvöð er um gönguleið alls staðar þar sem gangstéttir og stígar eru merktir á deiliskipulagsupprætti, bæði innan lóða. Nákvæm lega og stíga á lóð er leiðbeinandi.

5.7.3 Ofanvatn innan lóða

Innan hverrar lóðar skal gera grein fyrir meðhöndlun á yfirborðsvatni t.d. með blágrænum ofanvatnslausnum. Í því felst að sem mestu regnvatni sem fellur innan lóða er leyft að síga niður í grunnvatnið sem næst þeim stað sem það fellur. Það minnkar álag á frárennslislagnir og eykur líkur á að hægt sé að tengja frárennslí við núverandi lagnir.

5.7.4 Skuggavarp mat á tillögu

Í rammahluta aðalskipulags eru leiðbeinandi útlínur af byggingum með misþröngum garðrýmum og hæð bygginga heimiluð allt að 7 hæðir. Samkvæmt skuggavarpsgreiningu er niðurstaðan að leggja til jafna dýpt garða til að lágmarka skuggavarp á suður- og vesturhlið bygginga. Af sömu ástæðu eru hús aldrei hærri en 5 hæðir.

5.7.5 Vindgreining mat á tillögu

Í rammahluta aðalskipulags eru skilmálar um opnanir milli húseininga, sem veldur því að erfiðara er að skapa skjól í görðum en ef húshliðar væru alveg lokaðar eða með port opnunum. Vinna skal með skjólgrindur á þessum erfiðustu stöðum. Norðurhliðar eru órofnar í tillögunni til að skapa sem best skjól gagnvart norðlægum vindáttum en opnanir eru til vesturs frá görðum. Þar sem tíðni vestlægra vindátta er mun minni en norð- og austlægra veldur það minni skerðingu á útivistargildi í garðrýmum. Ein opnun er til suðurs til að uppfylla skilmála aðalskipulags sem þar af leiðandi getur valdið vindstrengjum í því garðrými þegar þannig viðrar.