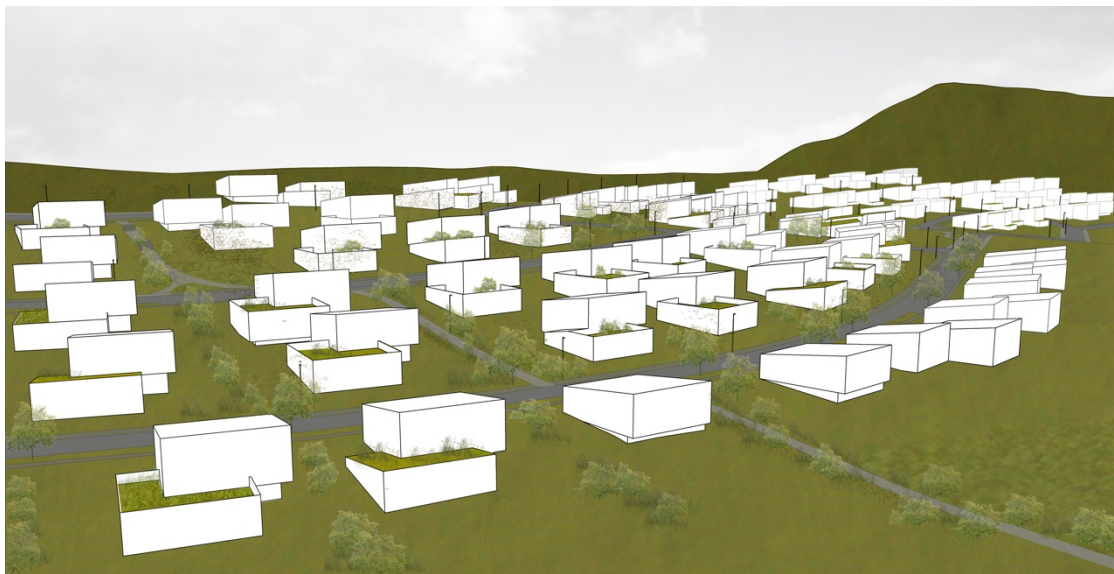


SKARÐSHLÍÐ 2. ÁFANGI

BREYTT GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

DAGS: 13.12.2017.

ÚTGÁFA: 06



EFNISYFIRLIT

0.		4
0.1	Samþykktir	4
0.2	Breytingar.....	4
1.	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	6
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu	6
1.2	Gögn skipulagsáætlunarinnar.....	6
2.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	7
2.1	Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma.....	7
2.2	Gatnakerfi og stígar.....	7
2.3	Landslag og sérkenni.....	8
2.4	Veðurfar	8
2.5	Menningarminjar.....	8
2.6	Veitur og lagnir	9
2.7	Eignarhald á landi.....	9
3.	DEILISKIPULAG – SKARÐSHLIÐ 2. ÁFANGI	10
3.1	Markmið og forsendur deiliskipulags.....	10
3.2	Megininntak skipulagsbreytingarinnar.....	10
3.3	Vindgreining.....	11
3.4	Sjálfbær þróun	14
3.5	Vistvænt skipulag	15
3.6	Gatnakerfi og vistgötur	16
3.7	Göngu- og hjólaleiðir.....	20
3.8	Leiksvæði og útisvæði	20
3.9	Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur	21
3.10	Hraun við hverfisverndað svæði.....	21
3.11	Gróðurskipulag og landmótun	21
3.12	Almenningssamgöngur.....	22
3.13	Hleðslutæki fyrir rafbíla.....	22
3.14	Safngámar	22
3.15	Veitur og lagnir	22
4.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	23
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir.....	23
4.2	Mæliblöð og hæðarblöð	23
4.3	Byggingarreitur/nýtingarlutfall	23
4.4	Byggingarefni, áferðir og litir	24
4.5	Aðkomur, svalir og þakgarðar.....	24
4.6	Sorpflokkun.....	25
4.7	Veitur.....	26
4.8	Bílastæði / Bílskúr / opið bílskýli.....	26
4.9	Frágangur lóða.....	27
4.10	Girðingar.....	27
4.11	Hljóðvist.....	27
4.12	Tímamörk.....	27

5.	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	28
5.1	Almennt	28
5.2	Einbýlishús.....	29
5.3	Fjölskylduhús.....	41
5.4	Parhús.....	47
5.5	Raðhús.....	58
5.6	Lóð fyrir spennistöð	83
	Viðauki 1.....	83
	Viðauki 2.....	83

0.

0.1 Samþykktir

Tillaga að deiliskipulagsbreytingunni var auglýst samkvæmt ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____

Deiliskipulag þetta öðlast gildi þann _____ (Stj.tíð._____/_____)

0.2 Breytingar

Þær breytingar sem hafa átt sér stað er getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 06, næsta útgáfa vegna breytinga sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 07 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Meginbreytingar sem gerðar verða á 2. áfanga Skarðshlíðar varða legu og form byggingareita sjá í kafla 5. Dregið hefur verið úr einbýlishúsalóðum og þess í stað fjölgað, tvíbýli- og þríbýli og fjölbýlishúsum með sex íbúðum. Með áherslu á að byggingarreitir vinni sig upp með hlíðinni. Íbúðum er fjölgað úr 133 í 165 íbúðir.

Breyting er gerð á stíg milli Bjargsskarðs og Drangsskarð, hann er færður til vesturs. Óverulegar breytingar eru gerðar á stíg sem liggur niður að Hádegisskarði að skólalóð. Stígur sem liggur upp hæðina austast við 2. áfanga er færður til austurs og fer frá því að vera beinn stígur í að hlykkjast og vinna sig nær hæðarlínum í landi. Í kafla 3.8 er bætt við leik- og áningarstað við Drangsskarð. Grænir ásar sem vinna sig upp hæðina verða óreglulegri. Kafli 3.3 er nýr kafli, þar sem unnin var vindgreining á svæðinu. Breytingar hafa verið gerðar á kafla 3.6, húsagötum er breytt í vistgötur. Í vistgötum er unnið með nýtingu gatnarýmisins og ásýnd þess. Breyting á kafla 4.6, djúpgámum komið fyrir í vistgötu, í stað sorpstunna við hvert hús.

Útgáfa 06. Dags: 13. desember. 2017.

Titill á kafla 4.8 er breytt úr: Bílastæði í Bílastæði / opið bílskýli. Þar er settur inn texti sem útskýrir almennt um bílskúra og opin bílskýli á lóð. Í kafla 5.1 eru breytingar gerðar á texta um húshæð. Í kafla 5.2 – 5.5 er bætt inn texta um bílskúr / opið bílskýli. Í kafla 5.3 er leiðrétt húsnúmer á Vikurskarði 2 og 4 í Vikurskarð 1 og 3. Texta um bílastæði á lóð breytt úr 4 stæðum í 6. Við Glimmerskarð 14-16 eru sett inn fjögur stæði í stað þriggja sem voru áður í skýringarmynd. Í kafla 5.5 eru gerðar breytingar á Drangsskarði 10, bætt er við einni hæð á aftasta hluta byggingarreits og nýtingarhlutfall aukið. Við Malarskarð 6 er byggingarreitur stækkaður úr 12m í 14m og nýtingarhlutfall aukið. Skýringarmyndir af húsum eru uppfærðar og sýnt er hvar bílskúr / opið skýli getur komið þar sem það á við. Línur sem sýna hvernig draga eigi inn byggingarform á 1 hæð uppfærðar í samræmi við texta í kafla 5.1 þannig að dregið sé inn 1 m á suðurhlið húsanna.

1. Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Síðastliðin ár hafa átt sér stað breytingar er varða uppbyggingu úthverfa. Efnahags- og samfélagslegar breytingar hafa orðið til þess að hugsa þarf byggðarþróun á annan hátt og í því samhengi ákvað skipulags- og byggingarráð þann 8. júlí 2014 að leita til ráðgjafa um endurskipulag Skarðshlíðar.

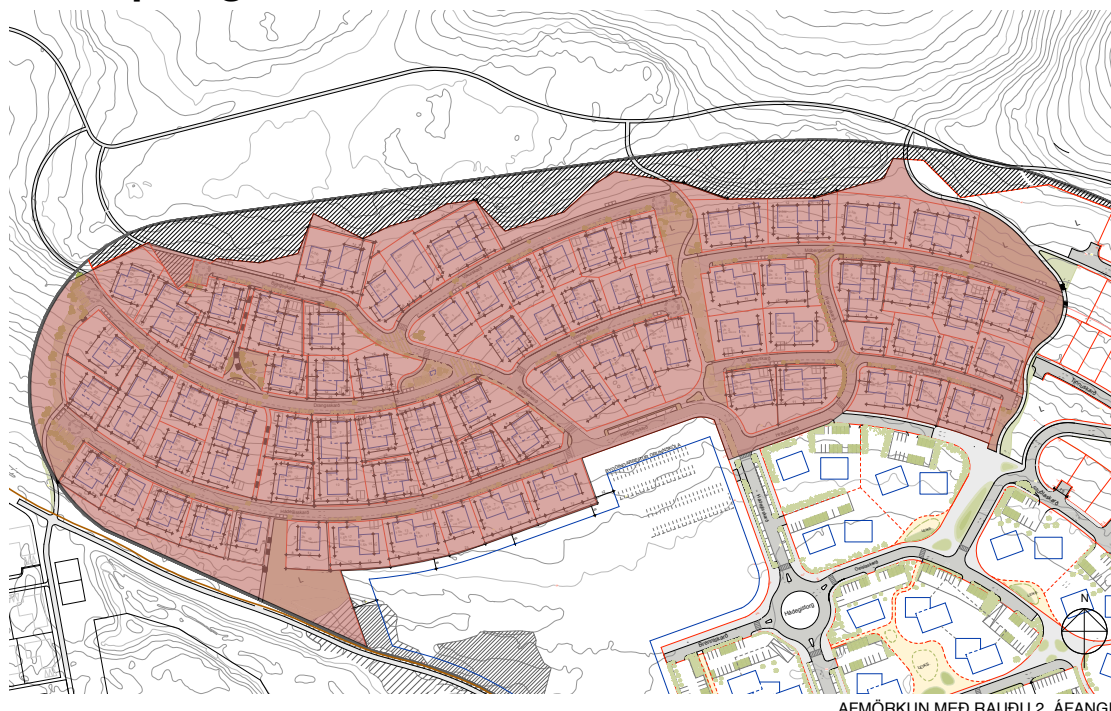
1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skýringarmyndum ásamt skipulags- og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000 þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

Meðfylgjandi eru viðaukar frá PRS ráðgjöf, unnið fyrir Ydda arkitekta í nóvember 2016 og ber heitið “Vistgötur: Yfirlit um ávinning og stöðu þekkingar”.

Einnig er viðauki um umhverfisskipulag, unnin af Dagnýju Bjarnadóttur landslagsarkitekt hjá DLD.

2. Skipulagssvæðið



2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæði 2. áfanga er um 10,35 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsupprætti. Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan Ásfjalls. Að norðan og austan afmarkast skipulagssvæðið af hæð Skarðshlíðar en af fyrsta áfanga að sunnanverðu. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut. Búið er að leggja götur og ljósastaura og gert er ráð fyrir að ganga út frá þeim forsendum að mestu leyti við hönnun lóða og bygginga.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Aðkoma inn í hverfið er á tvo vegu um Ásvallabraut. Vestari aðkoman er um Hádegisskarð aðalgötu inn í miðju hverfisins, hin er austar um Stuðlaskarð og liggur nær hlíðinni. Hámarkshraði bifreiða innan hverfisins skal vera 30 km/klst. Húsagötur eru gerðar að vistgötum með hámarkshraða. Hverfið tengist göngustígum um Grísanes og Ásfjall auk þess að tengjast göngustígum um hverfisverndaða hrauntungu milli Valla 4 og 6. Svæðið tengist einnig göngustíg meðfram Ásvallabraut og undirgöngum undir hana.

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir greiðum gönguleiðum sem eru tengdar gangbrautum og gangstéttum við götur innan þess og tengir þannig svæðið innbyrðis.

2.3 Landslag og sérkenni

Heildaryfirbragð Skarðshlíðar felst í legu svæðisins í skjóli mót norðri og austri en opnun mót suðri og vestri. Landslag Skarðshlíðar er með tvennum hætti: annars vegar er flatlendi sem nær yfir um það bil helming þess og hins vegar eru brekkur sem umlykja svæðið móti norðri og austri. 1. áfangi Skarðshlíðar er á flatlendinu. 2. áfangi Skarðshlíðar er í hlíðinni. Sýnilegar hraunmyndanir eru óverulegar á svæðinu. Hæðarlega svæðisins er frá 24 til 47 metrum yfir sjávarmáli.

Jarðvegur er samkvæmt yfirborðskönnun þannig að á neðri hluta svæðisins þar sem flatlendi er mest eru gömul tún með móum til jaðranna. Gróin hrauntunga teygir sig inn á mitt flatlendið. Brekkurnar eru móar og holtagrjót þar er einnig að finna lyngmóa og austast eru lágvaxnar hríslur.

2.4 Veðurfar

Í greinargerð með deiliskipulagi fyrir Velli 6 segir: “Vindmælingar frá Ásfjalli og Straumsvík benda til þess að hafgola úr norðvestri sé ríkjandi að sumarlagi að degi til. Að vetrarlagi eru ríkjandi vindáttir frá austri og suðaustri.”

Gera má ráð fyrir að nokkuð svipað hátti til í Skarðshlíð en þó ber að horfa til þess að Hamranes er líklegt til þess að draga verulega úr vindátt úr austri og suðri. Líklegt er að hafgolu úr norðvestri gæti minna á þessu svæði en annars staðar á Völlum þar sem Grísanes er líklegt til með að draga úr henni. Grísanes og Ásfjall mynda skjólvegg um svæðið fyrir vindáttum úr norðri. Svæðið er opið til suðurs og vesturs og því sólríkt frá hádegi til sólarlags.

2.5 Menningarminjar

Fornleifaskráning var gerð af Byggðasafni Hafnarfjarðar í janúar 2005. Þessar minjar voru síðan hnitsettar inn á kort. Einu þekktu minjarnar á svæðinu eru grjóthlaðin skotbyrgi sunnan í Grísanesi. Minjarnar eru ekki friðlýstar. Vakin er athygli á að ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum um 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

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 vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu

leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr. laga um menningarminjar 80/2012.

2.6 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

Á svæðinu eru tvær loftlínur annars vegar Hnoðraholtslína Landsnets og hins vegar Hamraneslína.

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er gerð sú krafa að háspennulínur sem nú liggja að dreifistöð Landsnets í Hamranesi verði fjarlægðar þar sem þær liggja gegnum fyrirhugaða íbúðarbyggð en þær munu verða lagðar í jarðstreng.

2.7 Eignarhald á landi

Landið innan skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.



3. Deiliskipulag – Skarðshlíð 2. áfangi

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Markmið 2. áfanga deiliskipulagsins er að skapa heilðræna byggð í Skarðshlíð með tilliti til staðsetningar, vistvæn svæði og auka framboð af húsnæði. Samtals eru áætlaðar um 165 íbúðir í þessum áfanga.

Hafa ber að leiðarljósi stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist, Menningarstefnu í mannvirkjagerð, sem gefin var út af Menntamálaráðuneytinu í ágúst 2014

3.2 Megininntak skipulagsbreytingarinnar

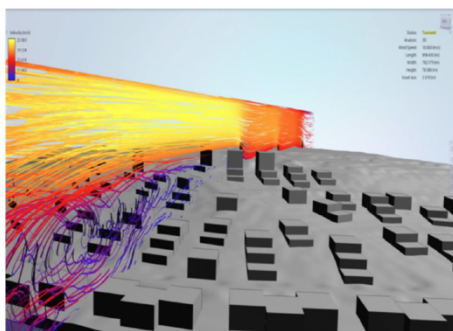
Byggingarform eru brotin upp með tilliti til legu hæðarinnar. Garðar snúa til suðurs og byggingar stallast upp með landhallanum. Þök eru hugsuð sem garðar og útirými. Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik-, athafnar- og áningarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Botnlangar eru gerðir að vistgötum þar sem unnið er með nýtingu gatnarýmisins og ásýnd þess.

3.3 Vindgreining

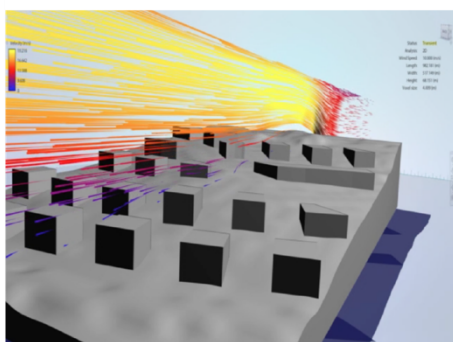
Líkan var unnið af svæðinu og byggingar skoðaðar með það í huga að staðsetning þeirra og hæð dragi úr vindi og myndi skjól. Hæð bygginga og þakhalli var skoðaður sem leiddi í ljós að byggingar sem stallast niður með landinu og hafa þakhalla til suðurs geta dregið úr vindi og hjálpað honum að fleytast yfir byggð. Vindgreining leiddi í ljós að uppbrot í byggingarformi og lega bygginga í landinu hefur jákvæð áhrif á uppbrot vinds og dregur þar af leiðandi úr honum.

Hafa ber í huga að vind er ekki hægt að stöðva en hægt er að draga úr honum á marga vegu. Mælt er með því að við hönnun bygginga og útirýma verði lögð áhersla á það. Í miklum vindi getur hann magnast upp við horn húsa. Hægt er að draga verulega úr því t.d með vind gildrum, gróðri eða klæðningu. Með því að draga úr vindi, minnkar þrýstingur á álagsfleti sem þar af leiðandi dregur úr viðhaldi bygginga. Hér fyrir neðan eru dæmi úr vindrannsókn.

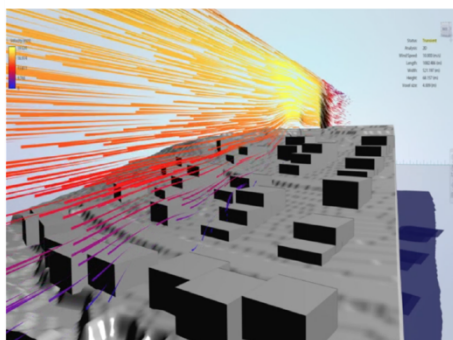
Vindur skoðaður út frá norðvestan átt sem er ríkjandi á sumrin. Áhrif hæða bygginga, lega þeirra og form á vind.



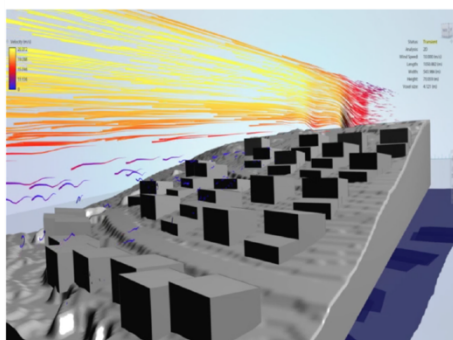
Hæð bygginga er hærri en fjallslína.
Vindur magnast upp og steypir sér niður í hvirflum.



Hæð bygginga situr fyrir neðan fjallslínu.
Vindur flæðir yfir byggðina.



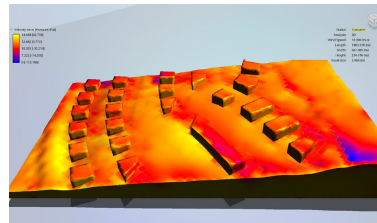
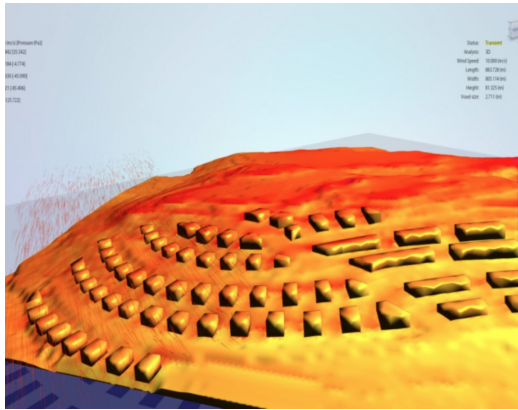
Byggingar stallast niður með landslagi.
Vindur fleytist yfir byggðina og magnast ekki upp.



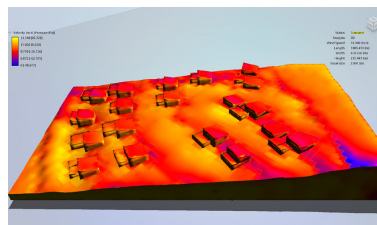
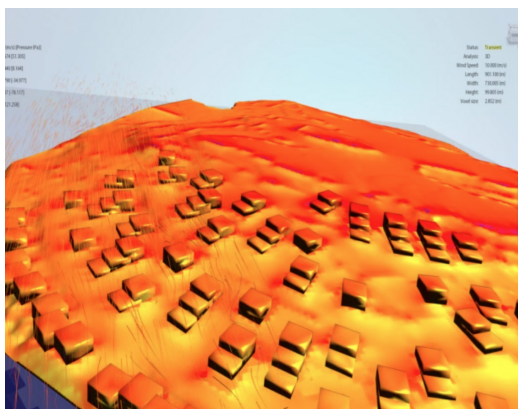
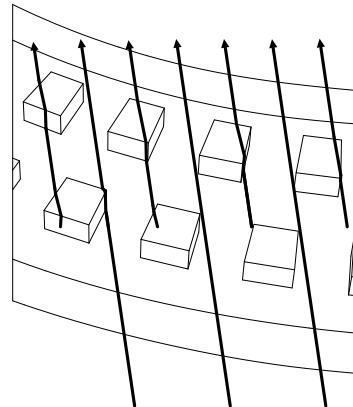
Þakhalli með hæðsta punkt til suðurs,
fleytir vind hærra yfir byggðina.



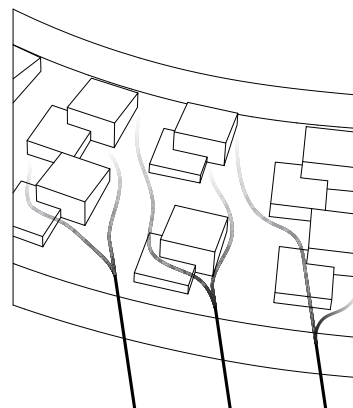
Vindrannsókn út frá suðaustan átt sem er ríkjandi á veturnar.

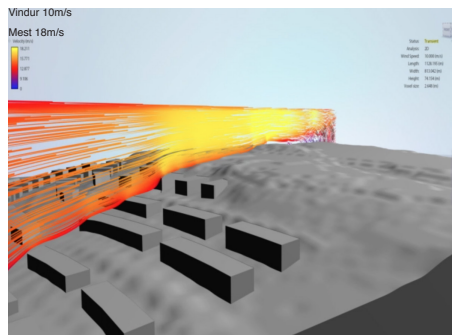


Í eldra skipulagi fylgdu byggingar línulegu byggðarmynstri samsíða götu og þar af leiðandi fór vindurinn óhindraður áfram og magnaðist upp.

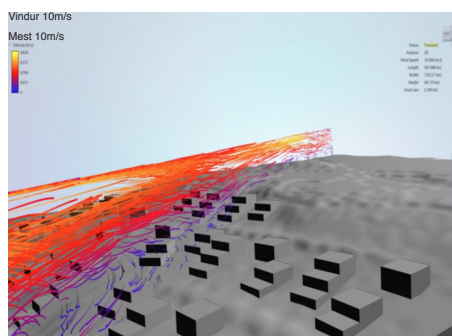


Í deiliskipulagi er byggðarmynstrið brotið upp og áhersla lögð á að byggingar aðlagi sig að landinu og brjóti upp vind.





Vindur skellur á byggingar og hann magnast upp.



Byggingarform brotið upp og stallast með landi. Vindur flæðir frekar yfir byggð.



3.4 Sjálfbær þróun

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Áhersla er á gönguleiðir, leitast er við að skapa þéttið stíganet í tengslum við megin göngustíga-, hjóltreida- og almenningsvagnakerfi bæjarins. Markmið bæjarins er að auka flokkun úrgangs og skil til endurvinnslu. Horfið er frá því að hvert og eitt hús sé með sínar sorptunnur, þess í stað eru djúpgámar staðsettir í vistgötum, þar sem gert er ráð fyrir flokkun á sorpi.

3.5 Vistvænt skipulag

Lögð er áhersla á vistvænt skipulag, svo sem með uppbroti í hönnun bygginga með tilliti til dagsbirtu og loftunar. Húsagötur eru gerðar að vistgötum. Eftirfarandi þættir skipta máli þegar vistvænt skipulag er haft að leiðarljósi:

- Staðsetning og hönnun bygginga með tilliti til sólar og vindátta
- Fjölbreytt útisvæði
- Samgöngur
- Byggingarefni
- Orkunotkun
- Notkun sólarorku
- Hljóðvist
- Dagsbirta
- Vatnsnotkun
- Sorp/úrgang
- Endurvinnsla
- Inni og útiloftslag
- Gróður og ræktun
- Sjálfbærni
- Takmörkun hættulegra efna

Óleyfilegt er að nota tilbúinn áburð og eiturefni við ræktun á lóðum. Búið er að malbika götur og leggja tengilagnir og verður notast við þær óbreyttar að mestu leyti. Leitast skal við að hanna byggingar og lóðir á vistvænan hátt. Afrennsli frá byggingum skal nýta til upphitunnar á útisvæðum. Þá er mælt með að byggingaverktakar geri áætlun um frágang og förgun byggingarefna. Innra skipulag hússins skal taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir einbýli- tvíbýli- þríbýli- og fjórbýlishúsum ásamt húsum með sex íbúðum. Merkt E- fyrir einbýlishús, F- fyrir fjölskylduhús, P- fyrir parhús og R- fyrir raðhús sem geta verið tvíbýli, þríbýli, fjórbýli eða með allt að sex íbúðum. Nánari upplýsingar um fjöleignarhús og stærðir þeirra eru í sérskilmálum.



3.6 Gatnakerfi og vistgötur

Hádegisskarð er tengibraut innan Skarðshlíðar. Innan hverfisins er gert ráð fyrir safngötum og húsagötum. Hádegisskarð sem er aðalgata inn á svæðið ber einkenni safngötu en þar verður umferðarhraði takmarkaður. Sama gildir um Stuðlaskarð sem er önnur innkoma í hverfið austar. Hraunskarð er einnig safngata sem tengist Hádegisskarði. Breytingar frá fyrra skipulagi á tengibrautum og safngötum felast í uppbroti þeirra á yfirborði við gatnamót og þar sem stígar þvera, auk trjávæðingar. Þannig er gert ráð fyrir að leggja 2m stíg öðru megin við akbraut en staðsetja tré og gróður hinu megin, með örfáum undantekningum þar sem talin er þörf á stígnum beggja megin. Tilgangurinn er bæði að gera götumyndina fjölbreyttari og fegurri, en einnig að láta göturýmið virka þrengra og draga þannig úr hraða bílsins. Gróðurvæðing gatnaumhverfisins eykur einnig líffræðilegan fjölbreytileika.

Húsagötur eru gerðar að vistgötum. Eitt af aðalmarkmiðum vistgatna er að hönnun sé þannig úr garði gerð að öryggi allra vegfarenda sé hámarkað. Hér eru dregnir fram nokkrir punktar varðandi vistgötu, en leitað var til PRS ráðgjafa, sem unnu í framhaldi skýrslu varðandi þær rannsóknir sem hafa verið gerðar og einnig áhrif vistgatna á umhverfið sitt.

Í skýrslunni kemur fram að markmiðið með hönnun vistgatna sé að bæta umhverfið sem svo leiði að sér öruggari hegðun þeirra sem fara þar um. Með góðri hönnun má gera umhverfið þannig að það hvetji til hegðunar sem ýtir undir félagsleg samskipti og auki þar með félagslega samheldni íbúa á svæðinu. Sem dæmi um þetta má nefna staðsetningu bekkja á svæðum og einnig á leiksvæðum og fjölnota svæðum.

Vistgötur hafa þann eiginleika að bæta hljóðvist og geta einnig eflt samfélagskennd eða félagslega samheldni í hverfum með því að skapa rými fyrir íbúanna sem býður upp á félagsleg samskipti. Eitt af einkennum vistgatna er að draga úr skiltanotkun og annað áreiti í umhverfinu en láta vegsniðið á móti breyta hegðun vegfarenda. Þannig getur gróður og uppbrot göturýmisins dregið úr hraða umferðar, þar sem athygli ökumannsins þarf að beinast að mörgum atriðum. Bíllinn er þannig tekin úr forgangi og þarf að taka tillit til margra þátta í umhverfinu, bæði til að valda ekki tjóni á eigin ökutæki og af tillitsemi við aðra vegfarendur. Gert er ráð fyrir snjómokstri í götum og að snjó sé komið fyrir til hliðar á gangstétt ofan við götu og einnig út til enda í botnlöngum.

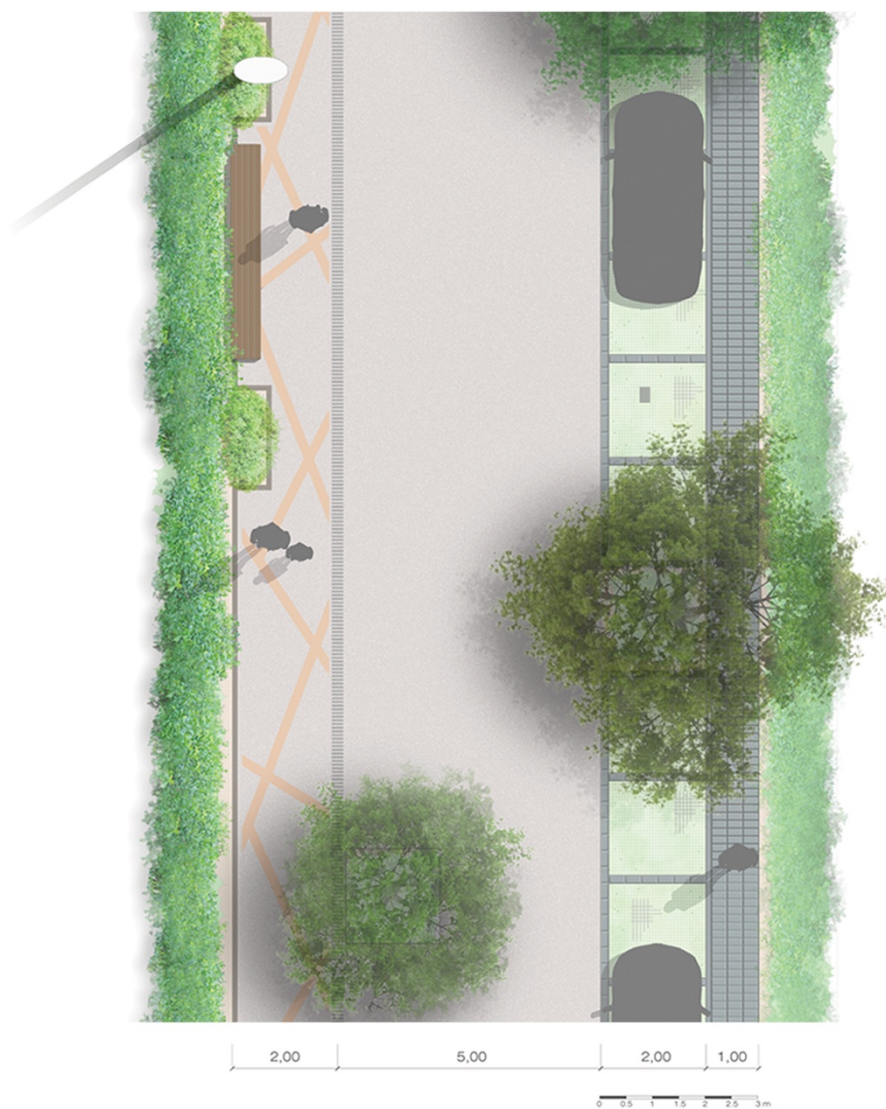
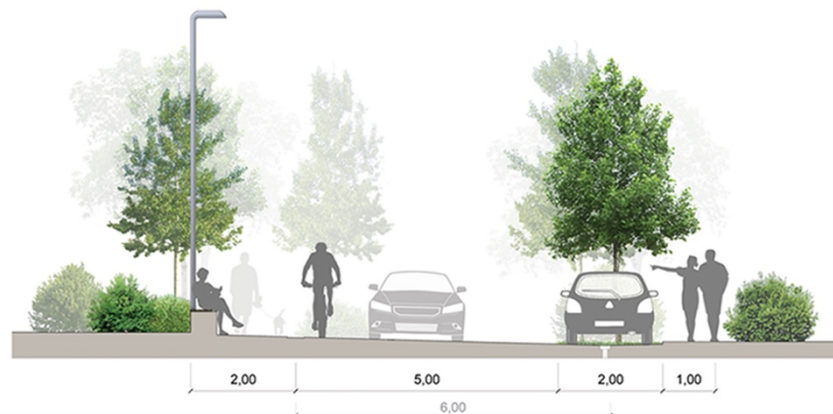


Efnisval í vistgötum

Megin hugmyndin í vistgötum er að brjóta upp göturýmið á fjölbreyttan hátt og skapa hlýlegt yfirbragð. Bílstjórinn er gerður meðvitaður um að gangandi vegfarendur hafa forgang og ýmislegt í göturýminu gerir hann meðvitaðan um að aka varlega. Tré eru markvisst notuð til að hægja á umferð og ramma inn hliðarbílastæði, sem eru lögð gegndræpum grasmottum, sem einnig skapar grænt yfirbragð í götunni. Horfið er frá upprunalegri hönnun götunnar þar sem gert var ráð fyrir 6m bílgötu, 10 cm kanntstein og 2m breiðra gangstétta beggja megin við götuna.

Vistgötur eru samtals 10 metrar eins og upphaflega var gert ráð fyrir, en eru hugsaðar í sama fleti og deilast öðruvísi upp, 2m gangandi umferð, 5m fyrir akandi með nokkrum þrengingum, 2m fyrir hliðarstæði og trjágróður ásamt 1m stíg til að athafna sig við bílinn. Gert er ráð fyrir að malbika 2m stíginn sem viðbót við núverandi malbik, samskeytin verða rífluð með þartilgerðri vél, þannig að bílstjórinn finni hvenær hann fer út fyrir áætlað aksturssvæði. Malbikaði stígurinn verður mynstraður upp með slitþolinni götumálningu í ljósum jarðlit.

Á stöku stað verða bekkir staðsettir við stíginn til að undirstrika að gatan er einnig leik og dvalarsvæði. Núverandi malbik heldur sér, en við bílastæðin er fjarlægð 1 meters rönd af malbikinu og sett grasmotta í 2 metra hliðarstæðin og hellulagður 1 meters stígur. Sjá nánar myndir bls. 19 og viðauka 2.



3.7 Göngu- og hjólaleiðir



Aðgengilegt og aðlaðandi umhverfi hvetur fólk almennt til virkari lífsstíls eins og að ganga og hjóla. Stígar eru um svæðið, gangstétt er meðfram Hraunskarði og Bjargskarði, vestan megin við þessar götur kemur gróðurbelti í stað gangstétta. Ekki er gert ráð fyrir kantsteini eða hæðarmun til þess að greina milli akandi-, gangandi- og hjólandi vegfarenda í botnlöngum. Öll svæði utan lóða eru á vegum sveitarfélagsins, við hönnun þeirra skal haft til viðmiðunar skýringamyndir og fylgiskjöl sem fylgja þessari greinargerð. Breyting er gerð á stíg milli Bjargsskarðs og Drangsskarð, hann er færður til vesturs. Óverulegar breytingar eru gerðar á stíg sem liggur niður að Hádegisskarði að skólalóð. Stígur sem liggur upp hæðina austast við 2. áfanga er færður til austurs og fer frá því að vera beinn stígur í að hlykkjast og vinna sig nær hæðarlínunum í landi.

3.8 Leiksvæði og útisvæði

Innan 2. áfanga eru stígar og opin svæði með leik- og áningarstöðum eins og deiliskipulagsuppdráttur sýnir. Upplifun fegurðar í umhverfi er mikilvægur þáttur þegar kemur að vilja fólks til að dvelja úti við og kemur sterkt fram í heimildum um bætt lífsgæði og ávinning af grænum svæðum. Lögð er áhersla á að við nánari útfærslu á opnum leiksvæðum innan deiliskipulagsins sé unnið með að tengja þau náttúrulega við umhverfið í kring og í því samhengi huga vel að efnisvali. Leitast skal við að nýta vistvæn efni í leiktæki. Við nánari útfærslu verður ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðum. Um umfang, nánari útfærslu, staðsetningu og búnað leiktækja er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Gerð og viðhald þessara svæða verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar. Vinna skal með lýsingu á opnum svæðum. Ljós við stíga, áningarstaði, leiksvæði og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi.

3.9 Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur

Sunnan við austasta hluta Skarðshlíðar rennur lækur sem hefur markað sér farveg í landslagið. Helgunarsvæði hverfisverndar við lækjarfarveginn er u.þ.b. 10 m í hvora átt frá miðlínu hans. Þar sem lækurinn endar við Ásvallabraut verður útfærð lítil tjörn með niðurfalli til að taka aukið vatnsmagn úr læknum. Svæðið er skilgreint á skipulagsupprætti. Þessi einkenni í landslagi ber að vernda og við uppbyggingu á svæðinu er allt rask á þessu afmarkaða svæði óheimilt. Efst í Skarðshlíðinni er afgerandi jökulruðningur sem myndar grjót- og klapparrana sem liggur eftir endilöngum hrygg Grísaness.

3.10 Hraun við hverfisverndað svæði

Milli skipulagssvæðisins og íbúðarbyggðar til vesturs er hverfisvernduð hrauntunga. Lóðarhöfum er ekki heimilt að raska þessu hrauni.

3.11 Gróðurskipulag og landmótun

Gróðurskipulagið á að styrkja rýmis og skjólmyndun á lóðunum, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs. Áhersla er lögð á að gróðurvæða umgjörð við bílastæði og draga úr sjónrænum áhrifum gatna og bílaumferðar. Gert er ráð fyrir götutrájam meðfram aðalgötum í gegnum hverfið.

Vinna skal með og fjölæran gróður sem blómstrar og skiptir litum á mismunandi árstíðum. Til að mynda ilmreyni og Silfurreyni með blómum og berjum sem laða að sér fuglalíf. Einnig birki og berjarunna, rifs og sólber fyrir fólk og fugla en líka krydd og matjurtir, svo sem, rabbarbara, myntu og graslauk ofl tegundir sem þurfa lítið viðhald.

Nota skal lífrænan áburð, notkun ólífræns áburðar eða eiturefna í gördum er ekki heimil. Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri í samræmi við lóðahönnun. Nota skal gróður í stað girðinga til afmörkunar.



3.12 Almenningsamgöngur

Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki inn í hverfið. Tíðar ferðir almenningsvagna eru afar mikilvægar út frá umhverfissjónarmiðum og til að draga úr notkun einkabílsins. Verði breytingar á leiðarkerfi almenningsvagna skulu þær kynntar íbúum hverfisins sérstaklega.

3.13 Hleðslutæki fyrir rafbíla

Hvatt er til þess að settir séu upp hleðslustaura fyrir rafbíla á lóðum.

3.14 Safngámar

Gert er ráð fyrir grendarstöð innan athafnarsvæðisins í Selhrauni suður.

3.15 Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir rafmagnsveitu við Drangsskarð.

4. Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld Hafnarfjarðarbæjar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður og annað sem máli skiptir. Sé byggingin vistvæn þarf það að koma fram í byggingarlýsingu og skal gera grein fyrir vistvænum byggingarefnum og framleiðslu þeirra auk sjálfbærni byggingarinnar í t.d. vatns- og orkunotkun og inniloftlags. Fara skal eftir ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmála á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk, en milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða. Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru fyrir inngangshæð húss. Gólfkóti húss (GK á hæðarblaði) er ávallt miðaður við götuhæð. Ekki er þó heimilt að byggja hærri hús en viðkomandi skýringamyndir húsa sýna. Heimilt er að vera undir hámarkshæð ef uppfylltar eru tæknilegar kröfur með tilliti til gildandi byggingarreglugerðar. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna.

4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu. Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Óheimilt er að fara út fyrir byggingarreit. Nýtingarhlutfall lóða miðast við brúttó m² byggingar.

4.4 Byggingarefni, áferðir og litir

Gæta skal hófsemi við val á byggingarefnum og aðeins notuð að hámarki tvö byggingarefni eða að hámarki tvo liti á sama efninu í sömu byggingu að undanskildu gleri, og efni í glugga og hurðir.

Ef steintegundir eru notaðar skal leitast við að nota íslenskar steintegundir, t.d. Reykjavíkurgrágrýti eða hraunstein. Mælst er til að vinna með læstar timbur eða málmklæðningar, náttúrustein, steinsteypu eða múrhuðaða steinsteypu. Mælst er til að nota gras- eða lyngpökur á þök húsa. Nákvæmt efnis- og litaval skal koma fram á aðaluppdráttum.

4.5 Aðkomur, svalir og þakgarðar

Mælst er til að aðalinngangar séu inndreggnir í byggingarformið. Byggingarreitir vinna sig upp hæðina og bjóða þannig upp á að unnið sé með þakgarða. Vinna skal með þaksvalir/þakgarða þar sem það á við. Áhersla er á að svalir snúi til suðurs og suðvesturs og séu hugsaðar sem útirými og flóttaleið úr íbúð.

4.6 Sorpflokkun



Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun á sorpi. Tryggja skal flokkun á öllu almennu heimilissorpi. Horfið er frá því að hvert og eitt hús sé með sínar sorptunnur, þess í stað eru djúpgámar staðsettir í vistgötum, þar sem gert er ráð fyrir flokkun á sorpi. Íbúar í hverri götu fyrir sig eiga sameiginlega lóð þar sem djúpgámar eru staðsettir. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af fjölda íbúða/eignarhluta í götu. Í samræmi við gildandi fjöleignarhúsalög, skal reikna rúmmál eignarhluta og mun sú skipting liggja fyrir þegar eignarskiptayfirlýsing hefur verið gerð. Sameiginleg lóð er rífleg að stærð, svo hægt sé að fjölga djúpgámum í framtíðinni ef þörf krefur. Djúpgámar eru staðsettir ofan í jörðinni, aðeins er tunnukassi sýnilegur í götumynd, hann er á stærð við venjulega sorptunnu. Hafnarfjarðarbær hefur umsjón með tæmingu gáma.

SAMEIGINLEGAR LÓÐIR ÍBÚÐA Í HVERRI GÖTU FYRIR DJÚPGÁMA

GATA	LÓÐ M2	FJÖLDI DJÚPGÁMA
Bjargskarð	44	4
Drangsskarð	108,7	9
Hádegisskarð	105,3	9
Víkurskarð	44	4
Glimmerskarð	36	3
Móbergsskarð	79	6
Malarskarð	59,3	6
Samtals:	476,3	41



4.7 Veitur

Hitaveita Suðurnesja, Orkuveita Reykjavíkur og veitustofnanir Hafnarfjarðar hafa sett reglur vegna vatns og rafmagns og skal farið eftir þeim varðandi byggingar á lóðum. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem Hafnarfjarðarbær hefur sett um fráveitumál varðandi byggingar á lóðum. Mælt er með að byggingar á veitulóðum uppfylli skilyrði um vistvæn byggingarefni og vandað sé til hönnunar.

4.8 Bílastæði / Bílskúr / opið bílskýli

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð. Mælt er til að gert sé ráð fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla á lóðum húsa. Gert er ráð fyrir að lágmarki einu bílastæði á íbúð á lóð. Á einhverjum lóðum er möguleiki á fleiri stæðum sjá nánar í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mælt er til að nýta affalsvatn til upphitunar á bílastæðum.

Í vistgötum er gert ráð fyrir bílastæðum samsíða götu, í svo til gerðum vösum sem eru gegndræp. Einnig eru stæði við enda botnlanga í Hádegisskarði, Víkursskarði og Drangsskarði. Auk þess eru bílastæði við gatnamót Bjargsskarðs og Drangsskarðs. Bætt er við bílastæðum norðanmegin við grunn- og leikskólalóð við Hádegisskarð.

Bílskúrar og opið bílskýli skal vera innan byggingarreits. Bílskúrshurð skal vera að lágmarki 5,5m frá lóðarmörkum. Ef gert er opið bílskýli teljast þeir fermetrar sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.

4.9 Frágangur lóða

Megináherslur í frágangi lóða koma fram á deiliskipulagsuppdætti, sérskilmálum og einnig í fylgiskjöllum. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðaruppdrátt. Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdætti. Vatn af bílastæðum skal fara í svelg og þaðan beint í jarðveg.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa og stoðveggi) og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Sömuleiðis er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar. Óheimilt er að reisa smáhýsi á lóð og einnig að festa gervihnattadisk á hús. Þetta er sett inn til þess að koma í veg fyrir ágreining lóðarhafa.

4.10 Girðingar

Við hús er ekki heimilt að reisa girðingu, afmörkun skal vera með gróðri. Girðingar eru almennt ekki leyfðar á lóðamörkum við opin, óbyggð svæði. Öll mannvirki eða gróður í lóðarmörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

4.11 Hljóðvist

Gróður er við safngötur til þess að styrkja hljóðvist við nærliggjandi hús.

4.12 Tímamörk

Hafnarfjarðarbær mun setja almenna úthlutunarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum.

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir



5.1 Almennt

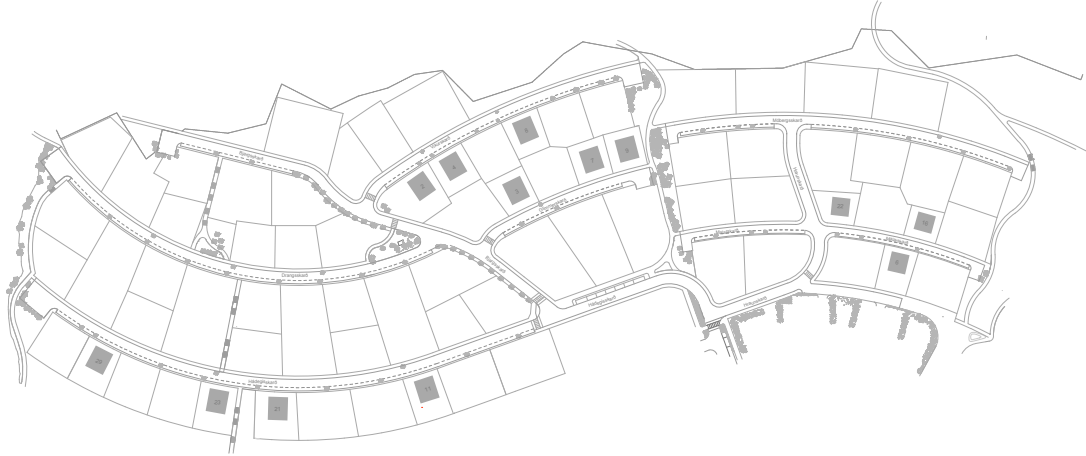
Hefðbundin götumynd er brotin upp, horft er til legu húsanna í landinu og afstöðu þeirra við götu. Byggingarreitir stallast upp hlíðina, þar sem áhersla er á að vinna með þök sem garða og útisvæði. Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða. Einkennandi fyrir skipulagið eru einbýli-, tvíbýli-, þríbýlishús og fjölbýlishús með sex íbúðum. Deiliskipulagsuppdráttur segir til um fjölda íbúða á lóð, ekki er heimilt að fjölga íbúðum á lóð umfram það.

Húshæð er bindandi sjá nánar á skýringarmyndum fyrir hverja lóð. Á hæðarblöðum er gefinn kóti á yfirborði burðarvirkis fyrstu hæðar. Þar sem hús fer upp tvær hæðir skal draga suðurhlíð neðri hæðar inn að lágmarki 1m eða draga efri hæð inn um 2 m að lágmarki. Sjá skýringamyndir fyrir hvert hús.

Þakgerð

Þakform skal vera flatt eða einhalla, sjá nánar skýringarmynd fyrir hvern reit. Þak og þakrennur skulu vera innan byggingarforms en ef þakrennur og þakniðurföll eru sýnileg skal taka úrtak úr vegg og fella þannig rennu inn. Einnig skal þá notast við annað efni en plast. Mælst til að nota gras- eða lyngþökur á þök húsa.

5.2 Einbýlishús



E

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **13** einbýlishúsum. Fjórum við Hádegisskarð, þremur við Víkurskarð, Glimmerskarð og við Malarskarð. Einbýlishús standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Húshæð

Einbýlishús eru á tveimur hæðum. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

Byggingarefni

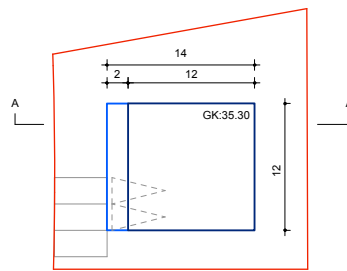
Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

Bílastæði

Að hámarki þrjú stæði á lóð.

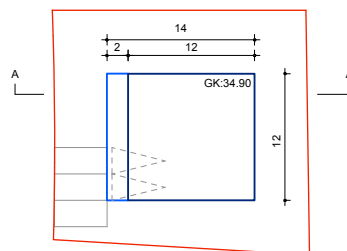
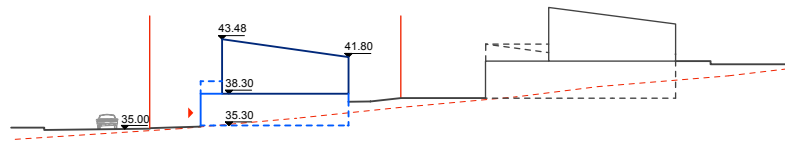
Bílskúr / Opið bílskýli

Mögulegt er að vera með bílskúr / opið bílskýli, en það skal vera innan byggingarreits. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.



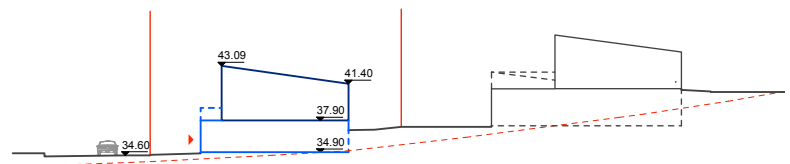
GLIMMERSKARÐ 3

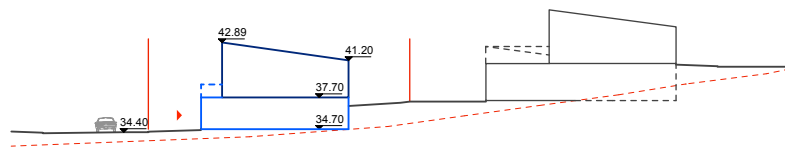
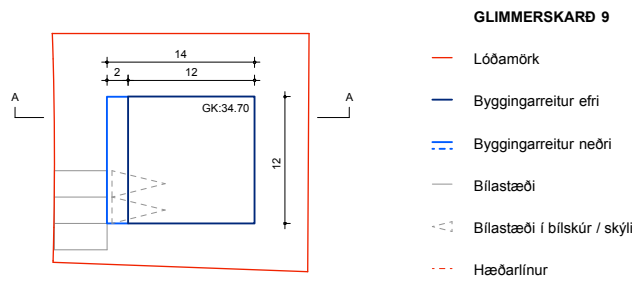
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- Bílastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur

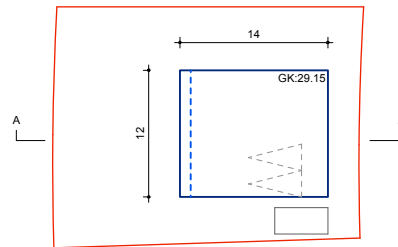


GLIMMERSKARÐ 7

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- Bílastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur

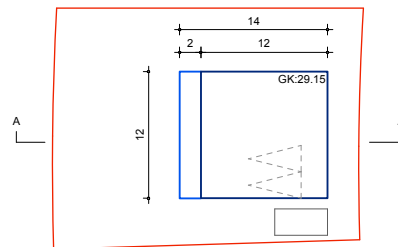
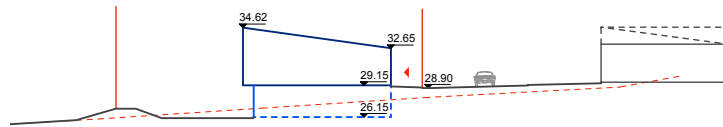






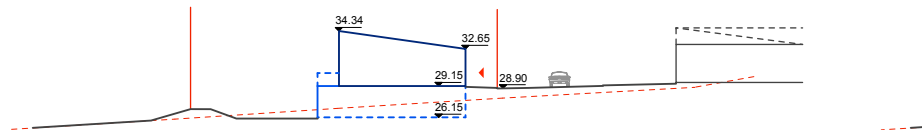
Hádegisskarð 11

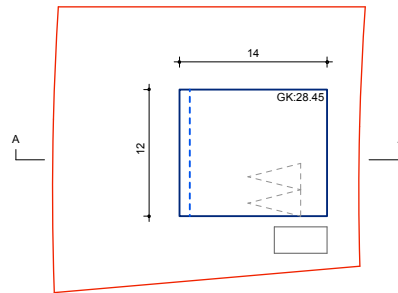
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- Bílastæði í blískúr / skýli
- Hæðarlínur



Hádegisskarð 11

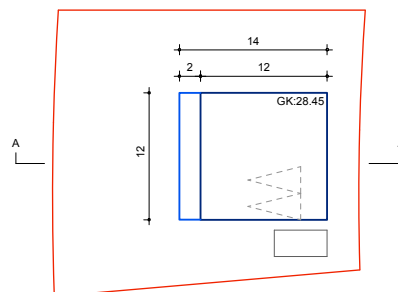
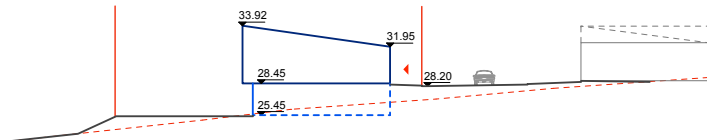
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- Bílastæði í blískúr / skýli
- Hæðarlínur





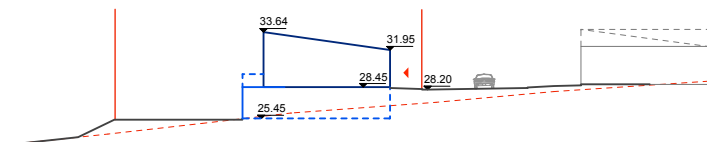
Hádegisskarð 21

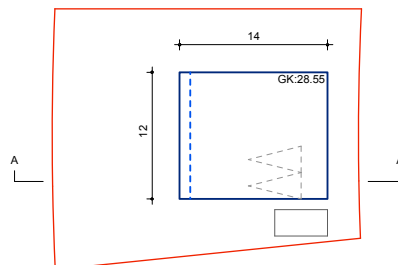
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í blískúr / skýli
- - - Hæðarlínur



Hádegisskarð 21

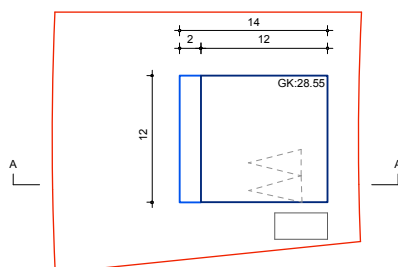
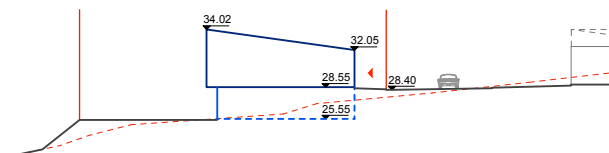
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í blískúr / skýli
- - - Hæðarlínur





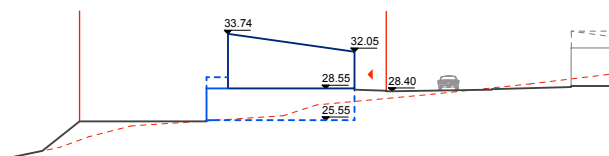
Hádegisskarð 29

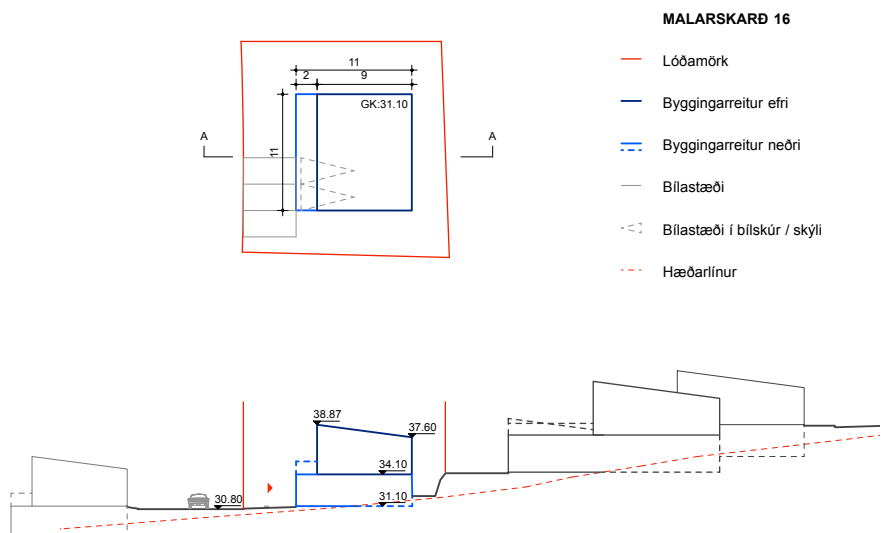
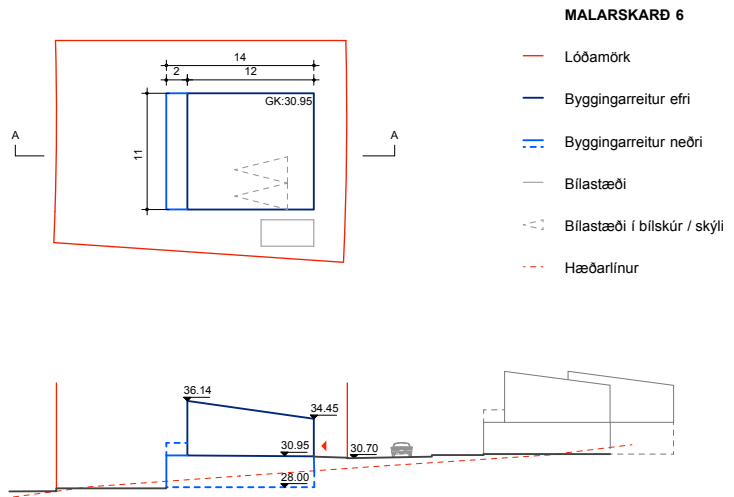
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



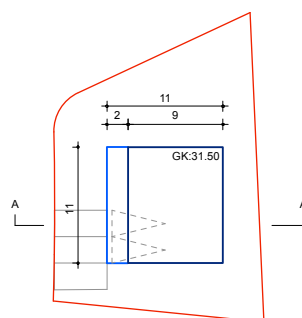
Hádegisskarð 29

- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

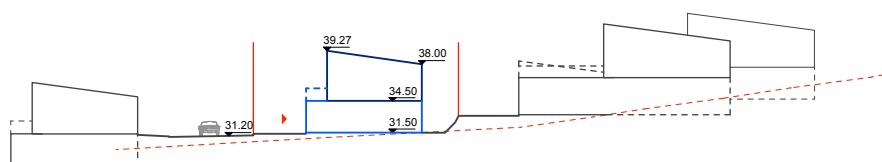


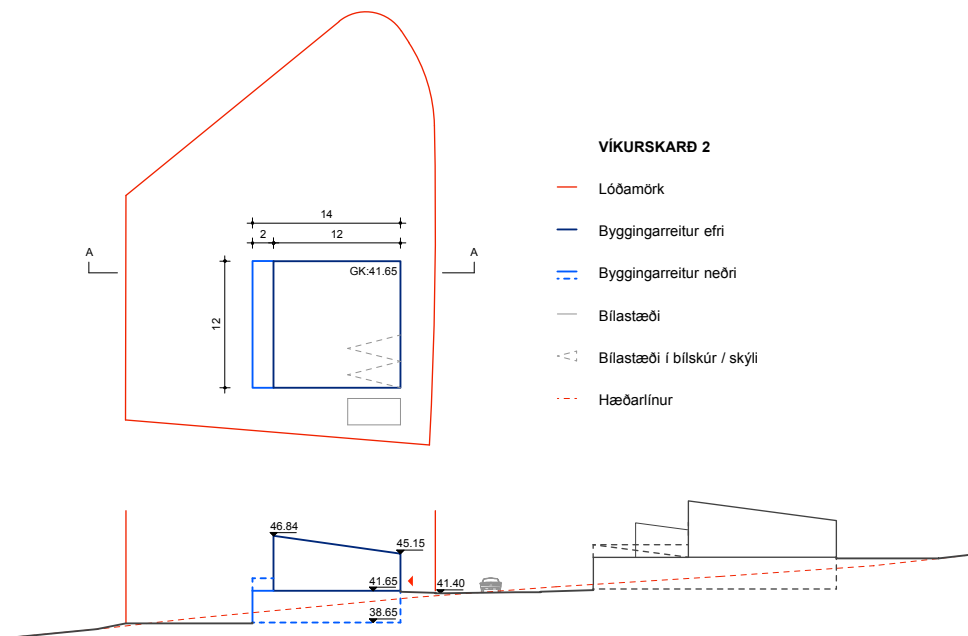
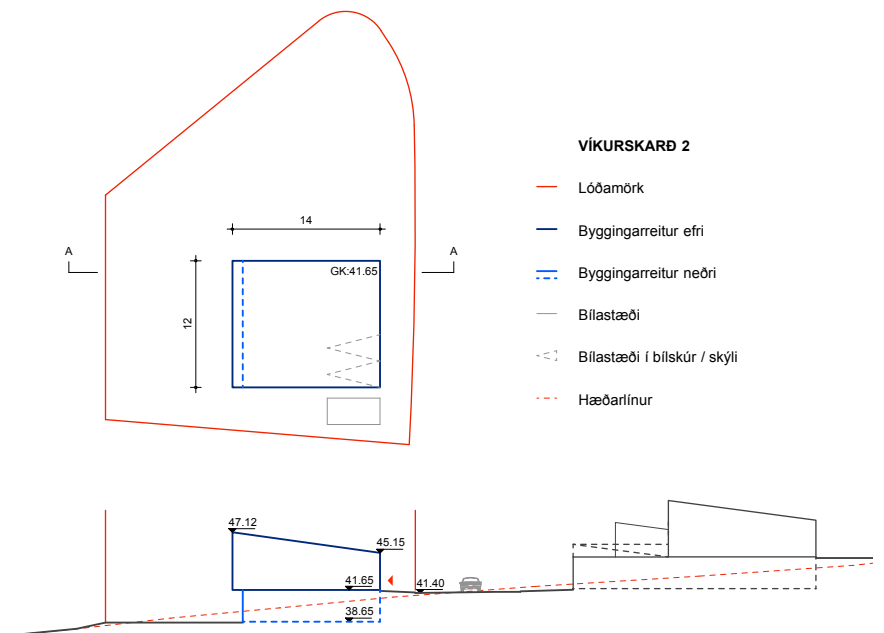


MALARSKARÐ 22

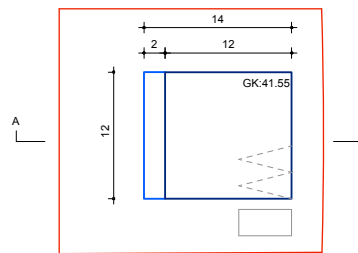


- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- ~<~ Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

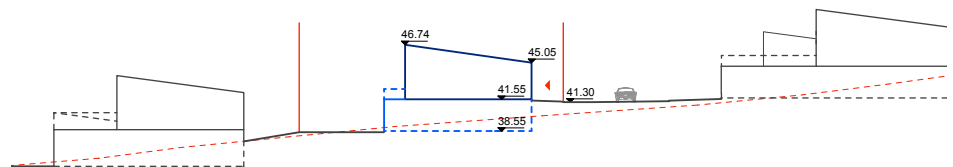




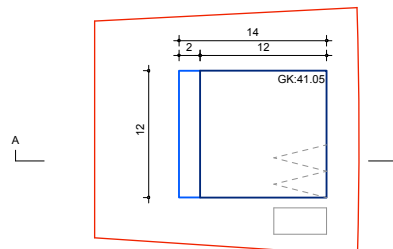
VÍKURSKARÐ 4



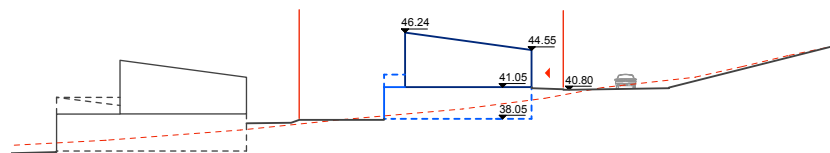
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



VÍKURSKARÐ 8

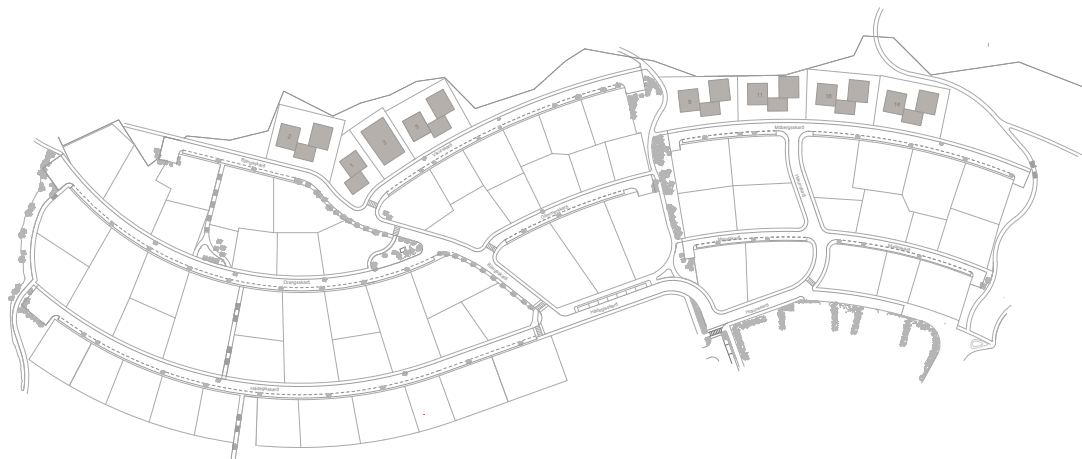


- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	NÝTINGAR.HL.	FJÖLDÍBÚÐA	HÆDIR
Glimmerskarð						
3	541	E	168	0.57	1	2
7	540	E	168	0.57	1	2
9	534	E	168	0.58	1	2
Hádegisskarð						
11	649	E	168	0.48	1	2
21	754	E	168	0.41	1	2
23	682	E	168	0.45	1	2
29	673	E	168	0.46	1	2
Malarskarð						
22	463	E	121	0.47	1	2
6	552	E	132	0.52	1	2
16	388	E	121	0.56	1	2
Víkurskarð						
2	960	E	168	0.32	1	2
4	576	E	168	0.54	1	2
8	550	E	168	0.56	1	2
samtdals:		13			13	

5.3 Fjölskylduhús



F

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **8** fjölskylduhúsum. Premur við Víkurskarð og fjórum við Móbergsskarð og einu við Bjargskarð. Húsin standa öll ofan við götu. Fjölskylduhúsin eru hugsuð sem þrjár einingar, tvær til þrjár íbúðir. Tvíbýlishús sem tengjast saman með bílskúr eða vinnustofu, eða þrjár íbúðir. Að undan skildu Víkurskarði 1 og 3 sem er hugsuð sem ein til tvær íbúðir.

Húshæð

Eins til tveggja hæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

Byggingarefni

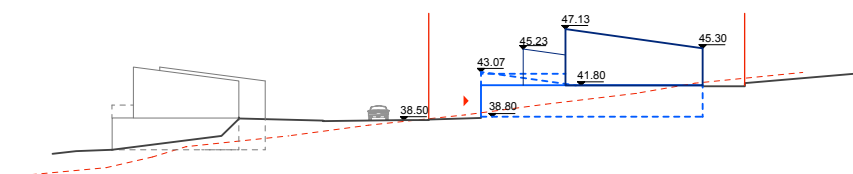
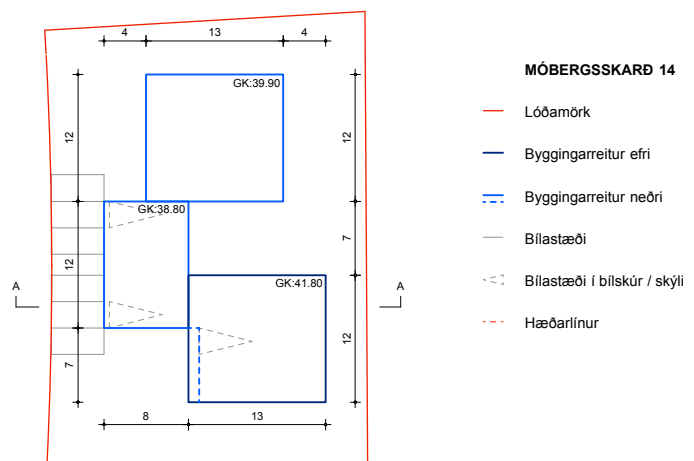
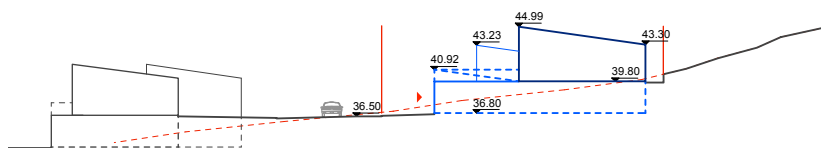
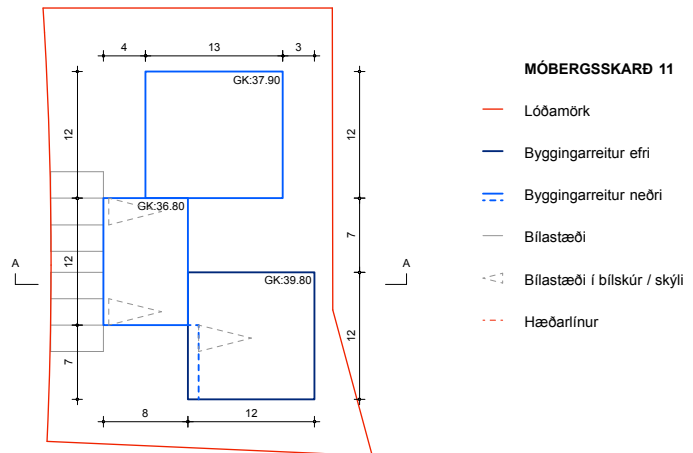
Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

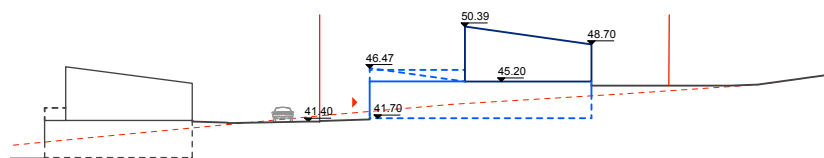
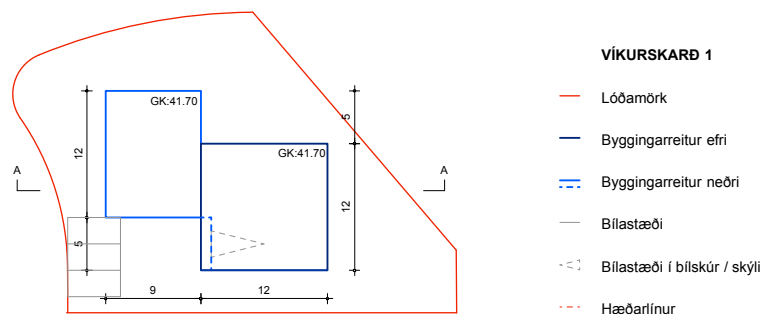
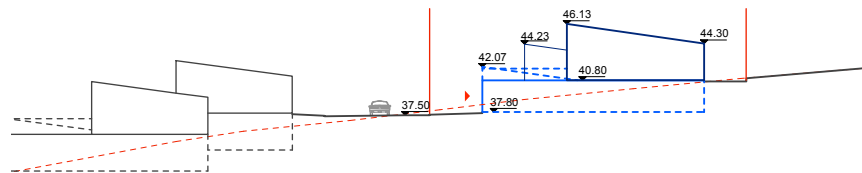
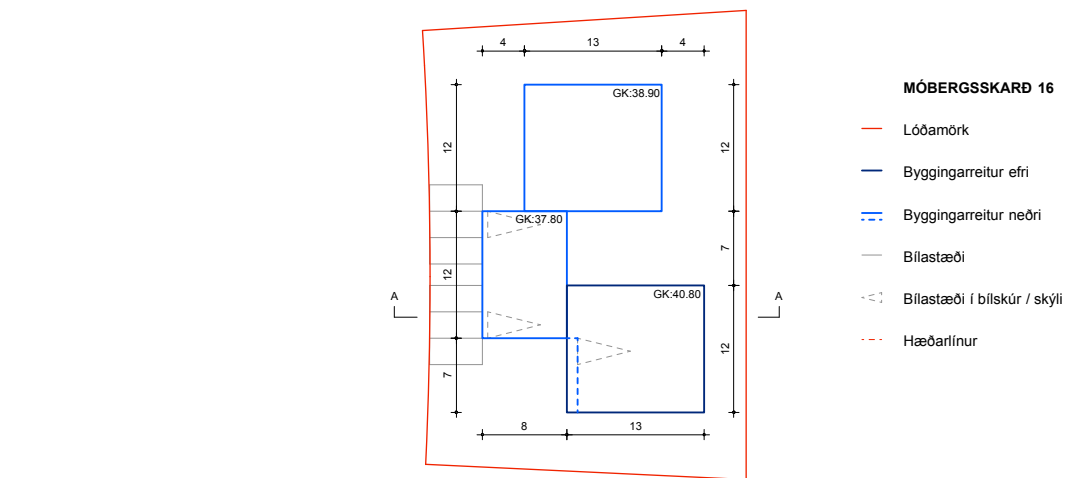
Bílastæði

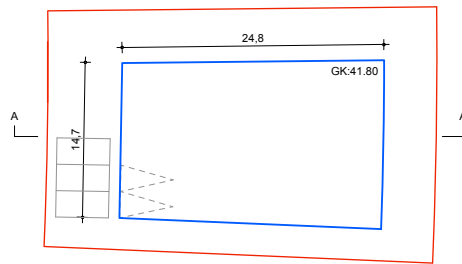
Að hámarki sex stæði á lóð. Að undanskildu Víkurskarði 1 og 3, á þeim lóðum er gert ráð fyrir að hámarki þremur stæðum á lóð.

Bílskúr / Opið bílskýli

Mögulegt er að vera með bílskúr / opið bílskýli, en það skal vera innan byggingarreits. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.

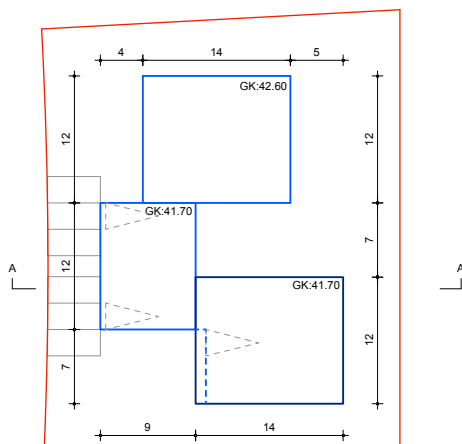
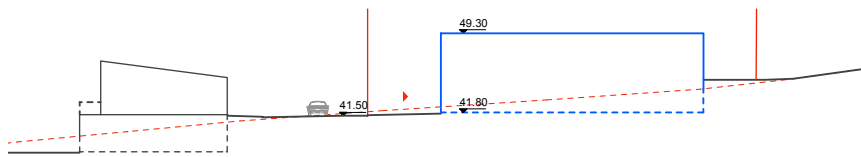






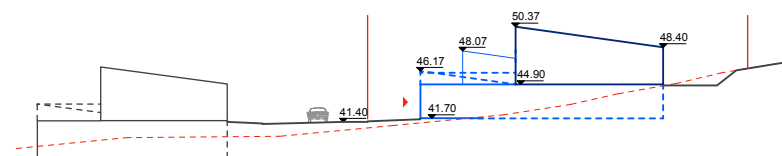
VÍKURSKARÐ 3

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- \ / - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



VÍKURSKARÐ 5

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- \ / - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	NÝTINGAR.HL.	FJÖLDÍBÚÐA	HÆÐIR
Bjargskarð						
2	1416	F	444	0.41	2-3	1-2
Móbergsskarð						
9	1245	F	396	0.41	2-3	1-2
11	1140	F	396	0.45	2-3	1-2
14	1264	F	408	0.43	2-3	1-2
16	1292	F	408	0.42	2-3	1-2
Víkurskarð						
1	861	F	235	0.44	1-2	1-2
3	855	F		0.40	1-2	1-2
5	1355	F	444	0.42	2-3	1-2
samtais:		8			22	

5.4 Parhús



P

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **17** parhúsum. Þau eru staðsett við Glimmerskarð, Hádegisskarð, Malarskarð og Móberggsskarð.

Húshæð

Parhús eru eins til tveggja hæða. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt parhús.

Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

Byggingarefni

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

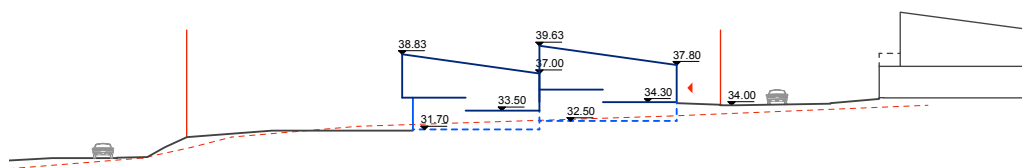
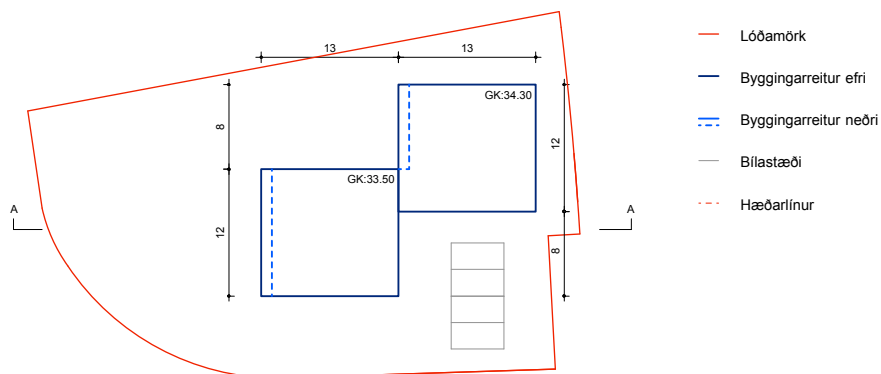
Bílastæði

Að hámarki fjögur stæði á lóð.

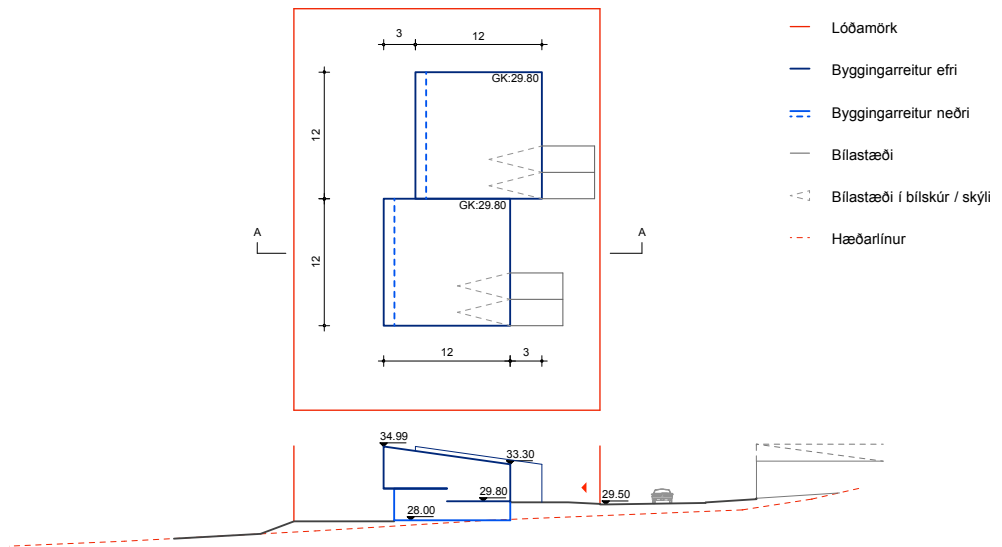
Bílskúr / Opið bílskýli

Mögulegt er að vera með bílskúr / opið bílskýli, að undan skildu Glimmerskarði 14 – 16. Bílskúr / opið bílskýli skal vera innan byggingarreits. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.

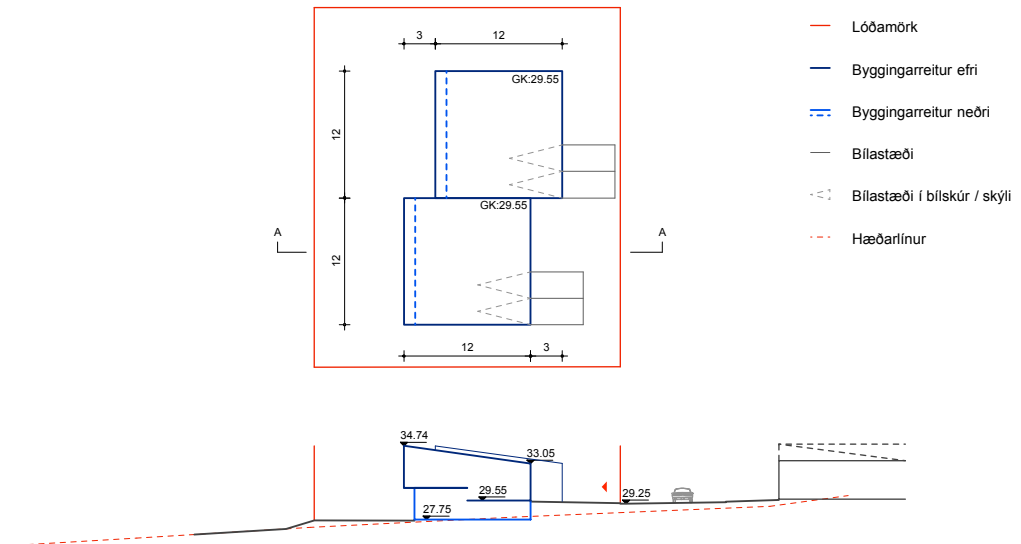
GLIMMERSKARD 14 - 16



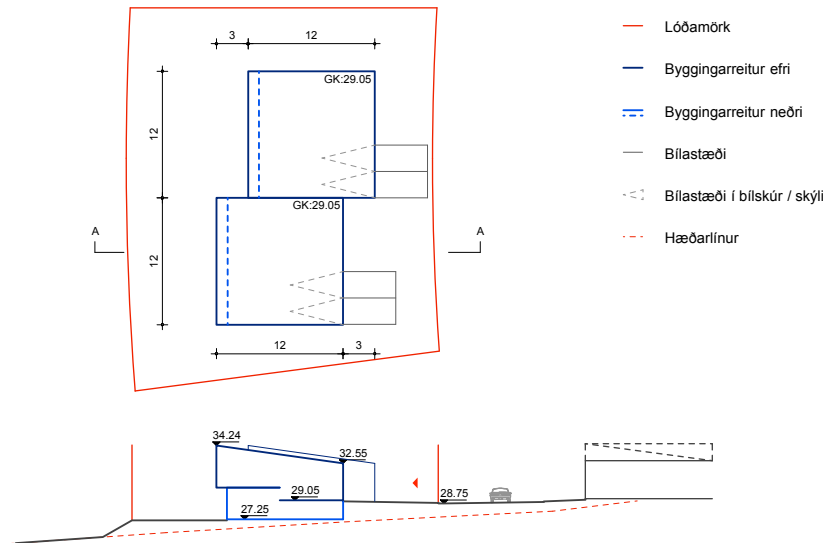
Hádegisskarð 3 - 5



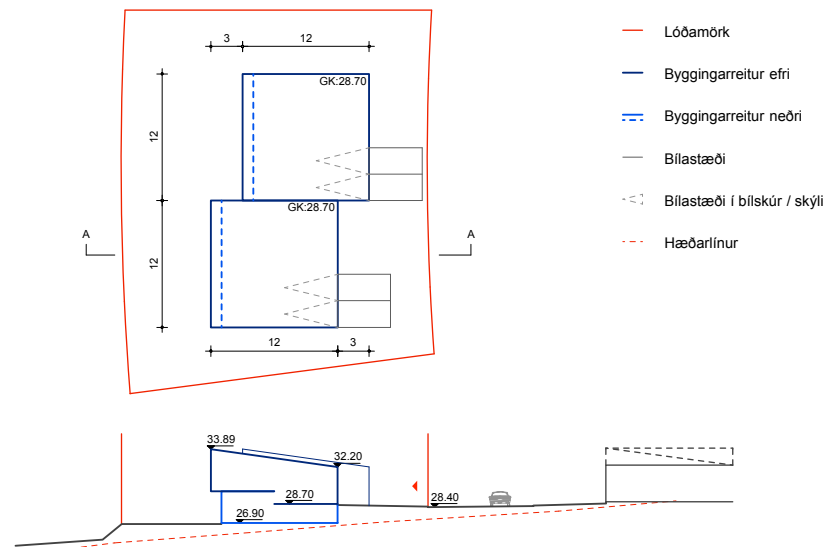
Hádegisskarð 7 - 9



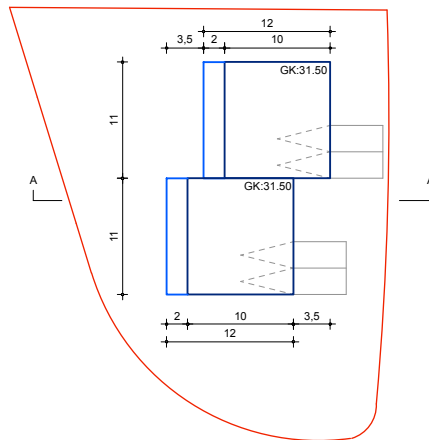
Hádegisskarð 13 - 15



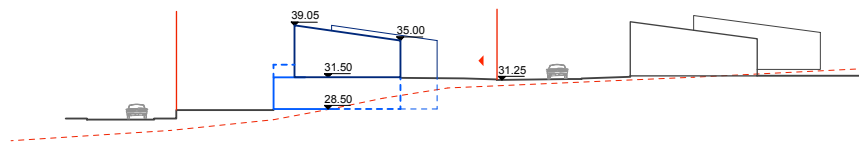
Hádegisskarð 17- 19



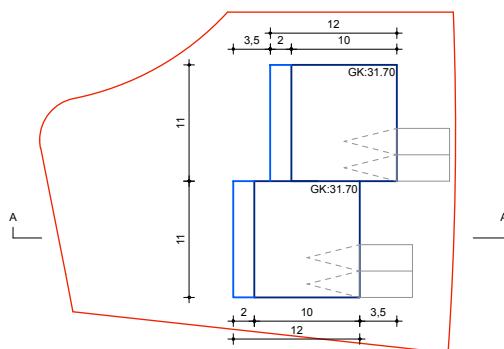
MALARSKAÐ 1 - 3



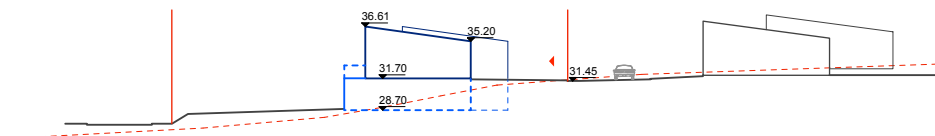
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



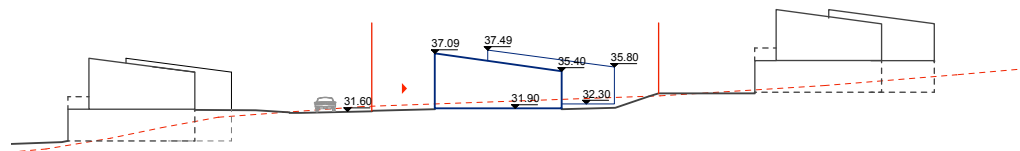
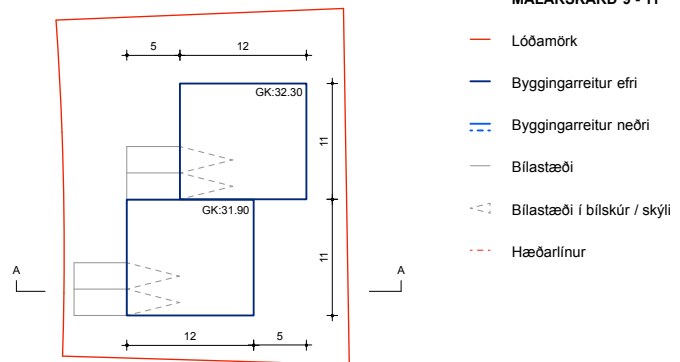
MALARSKAÐ 5 - 7



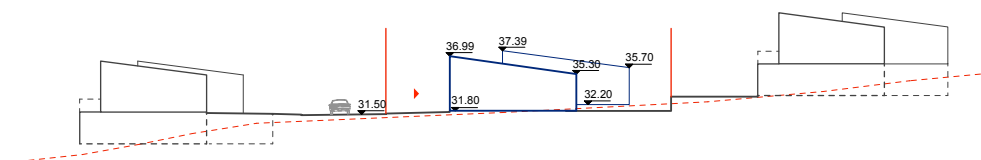
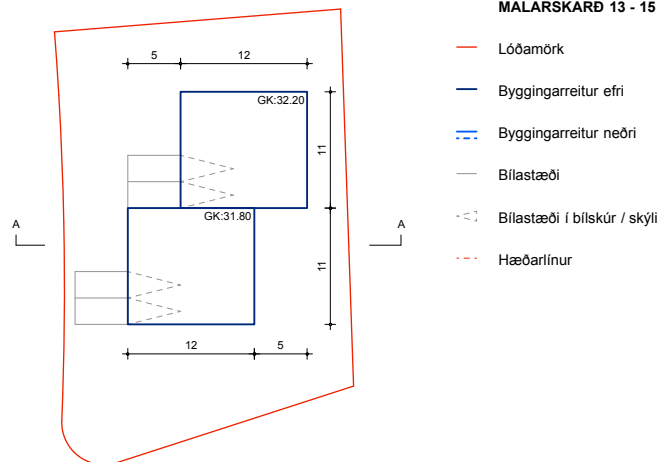
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

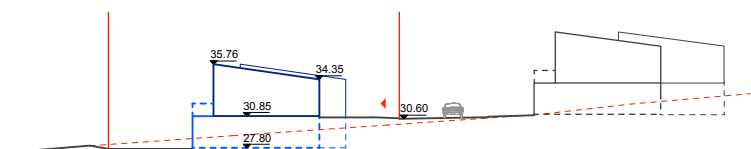
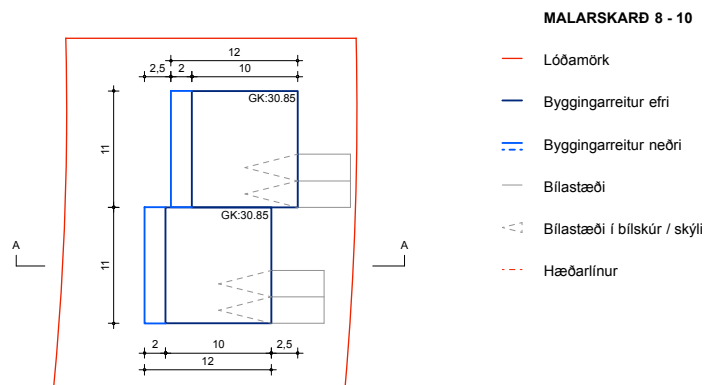
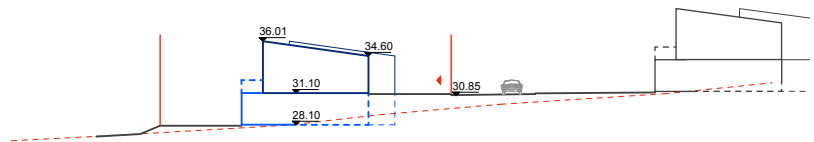
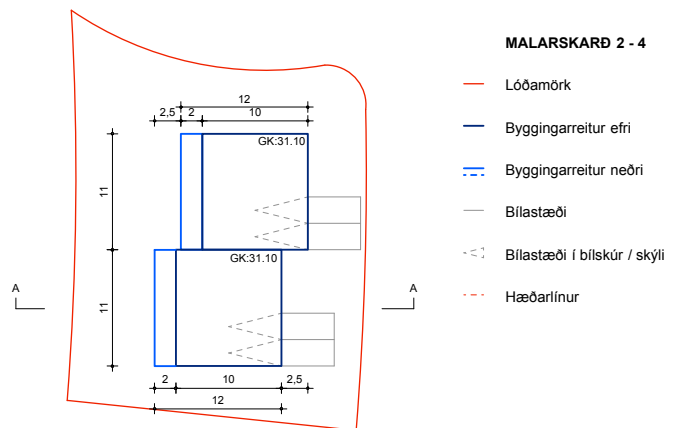


MALARSKARÐ 9 - 11

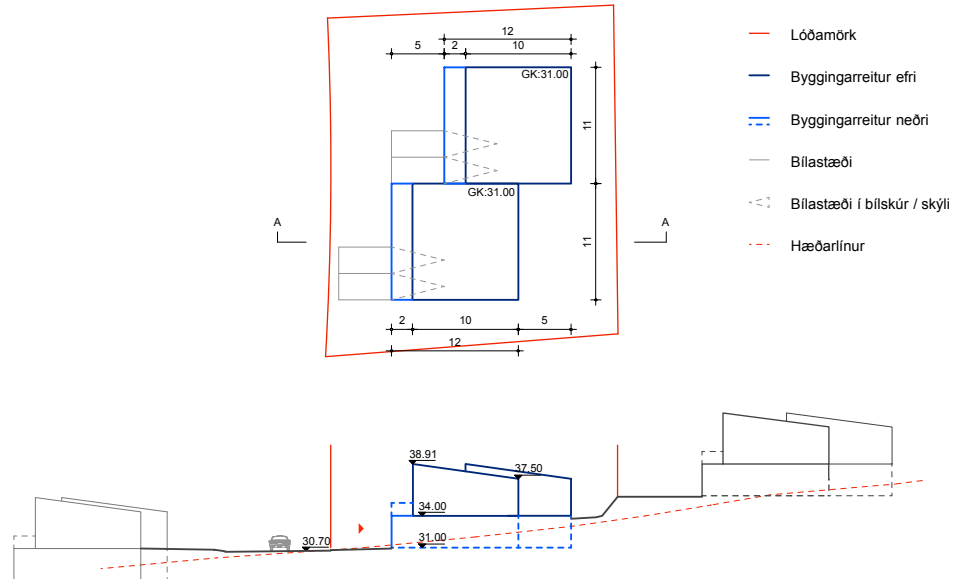


MALARSKARÐ 13 - 15

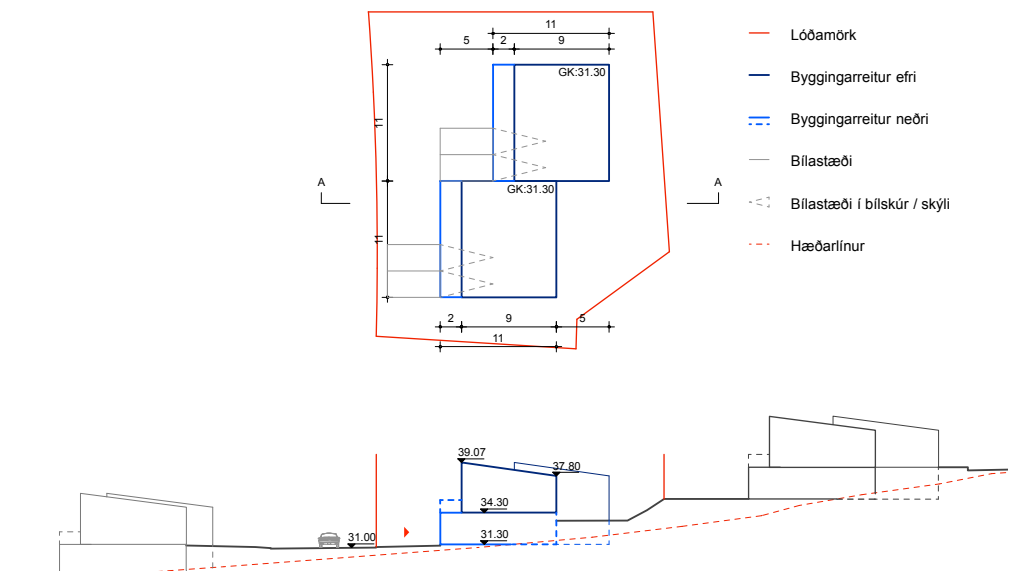




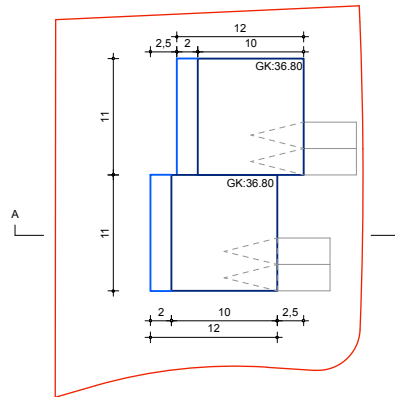
MALARSKARÐ 12 - 14



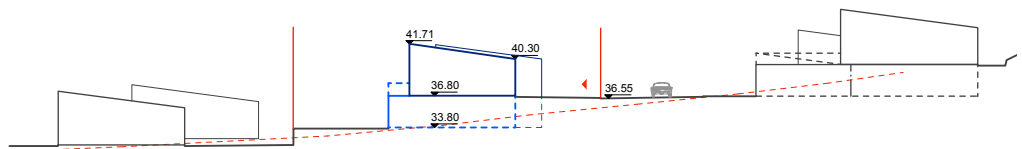
MALARSKARÐ 18 - 20



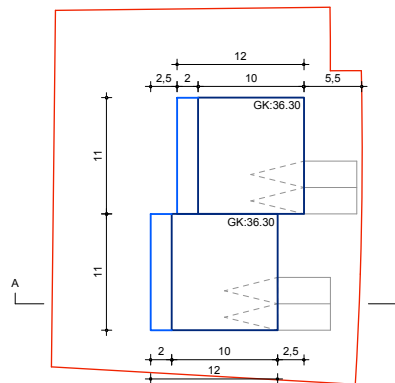
MÓBERGSSKARÐ 1 - 3



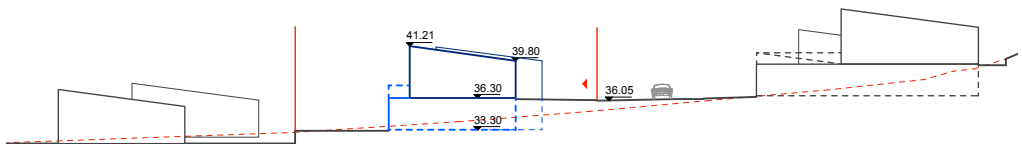
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



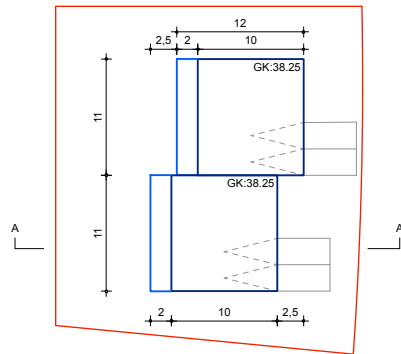
MÓBERGSSKARÐ 5 - 7



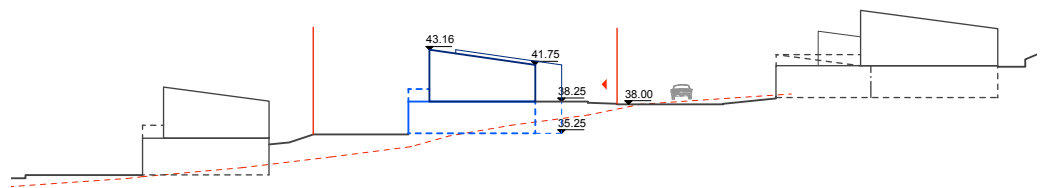
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- ~ Bilastæði í bilskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



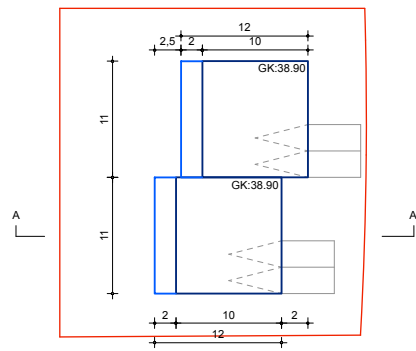
MÓBERGSSKARD 4 - 6



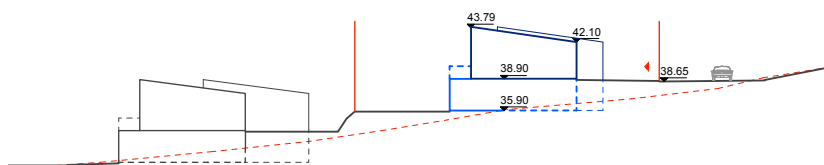
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bílastæði
- Bílastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur



MÓBERGSSKARD 10 - 12



- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bílastæði
- Bílastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	NÝTINGAR.HL.	FJÖLDÍBÚÐA	HÆÐIR
Glimmerskarð						
14-16	1390	P	312	0.29	2	1,5
Hádegisskarð						
3-5	1102	P	288	0.35	2	1,5
7-9	986	P	288	0.39	2	1,5
13-15	1000	P	288	0.38	2	1,5
17-19	998	P	288	0.38	2	1,5
Malarskarð						
1-3	1138	P	264	0.42	2	2
5-7	1050	P	264	0.46	2	2
9-11	884	P	264	0.29	2	1
13-15	1052	P	264	0.25	2	1
2-4	933	P	264	0.51	2	2
8-10	889	P	264	0.54	2	2
12-14	858	P	264	0.56	2	2
18-20	808	P	242	0.54	2	2
Móbergsskarð						
1-3	987	P	264	0.49	2	2
5-7	992	P	264	0.48	2	2
4-6	913	P	264	0.53	2	2
10-12	896	P	264	0.54	2	2
samtdals:		17			34	

5.5 Raðhús



R

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir alls **36** raðhúsum sem flokkast í tvíbýlis,- þríbýlis- og fjórbýlishús auk húsa með sex íbúðum. Þau eru staðsett við Bjargskarð, Drangsskarð, Hádegisskarð, Glimmerskarð og við Móbergsskarð. Vegna landhalla vinna raðhúsin sig upp hlíðina.



R2

Samtals **26** hús, með tveimur íbúðum.

Húshæð

Eins til tveggja hæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

Byggingarefni

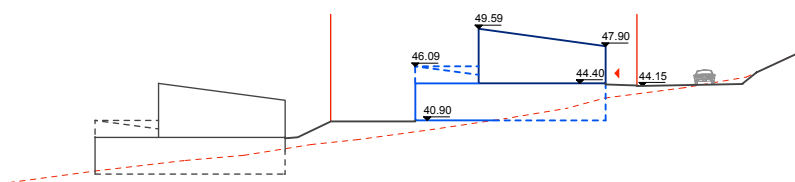
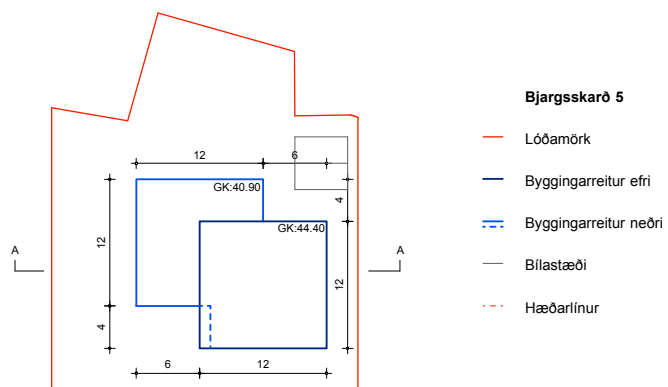
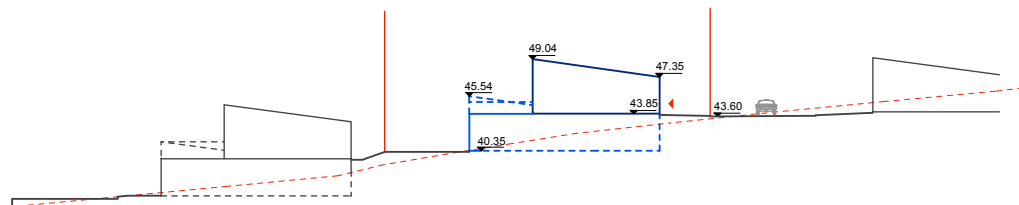
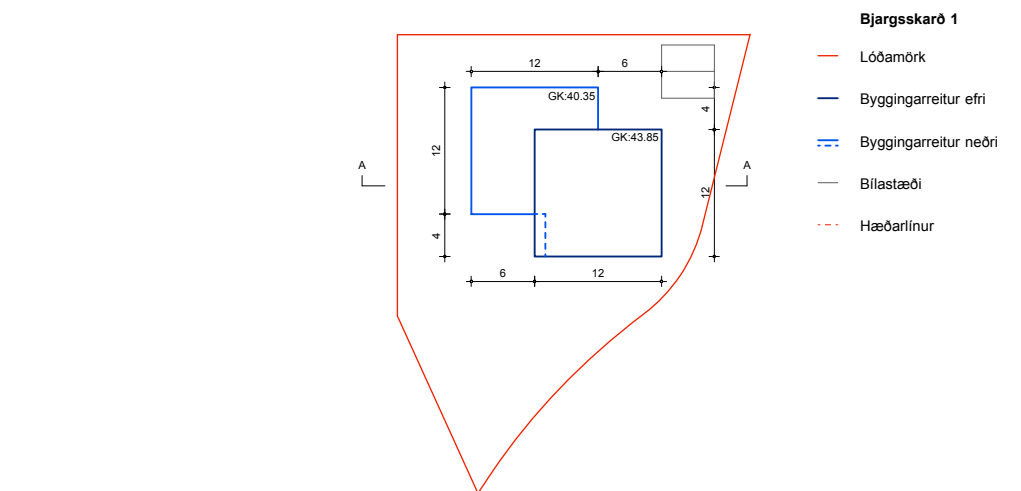
Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

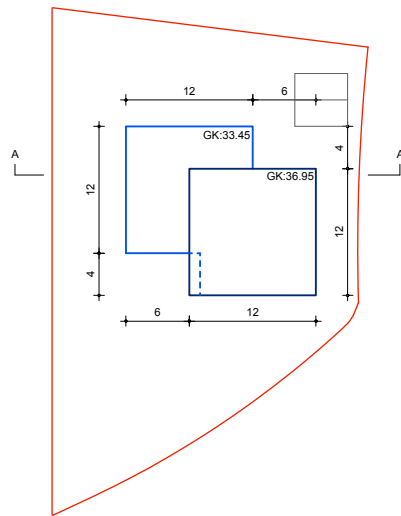
Bílastæði

Gert er ráð fyrir tveimur stæðum á lóð.

Bílskúr / Opið bílskýli

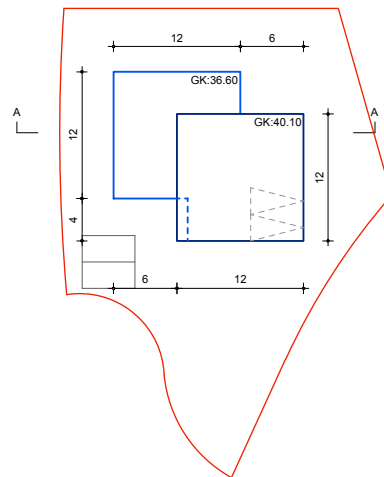
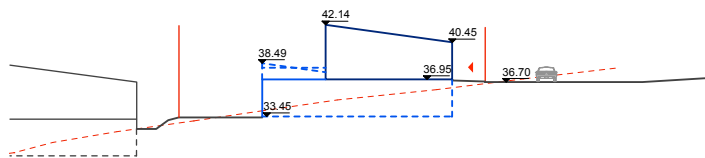
Mögulegt er að vera með bílskúr / opið bílskýli í þeim húsum sem eru ofan við götu, en hann skal vera innan byggingarreits. Mælt er til að nýta vel landhalla við staðsetningu á bílskúr / skýli. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.





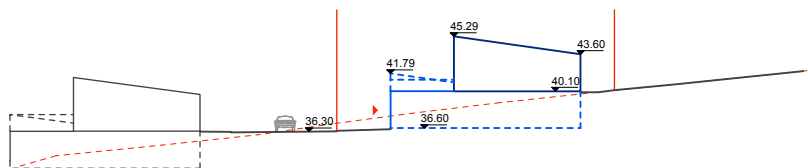
Drangsskarð 1

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Hæðarlínur

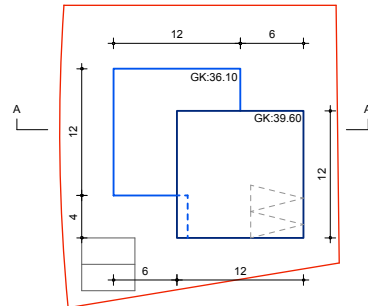


Drangsskarð 2

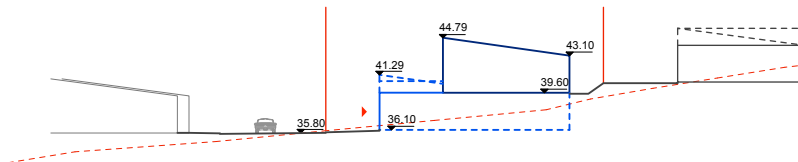
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



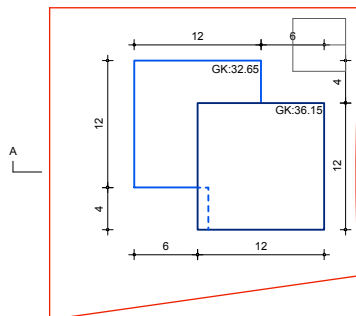
Drangsskarð 4



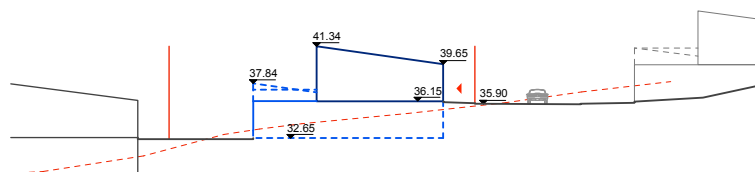
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

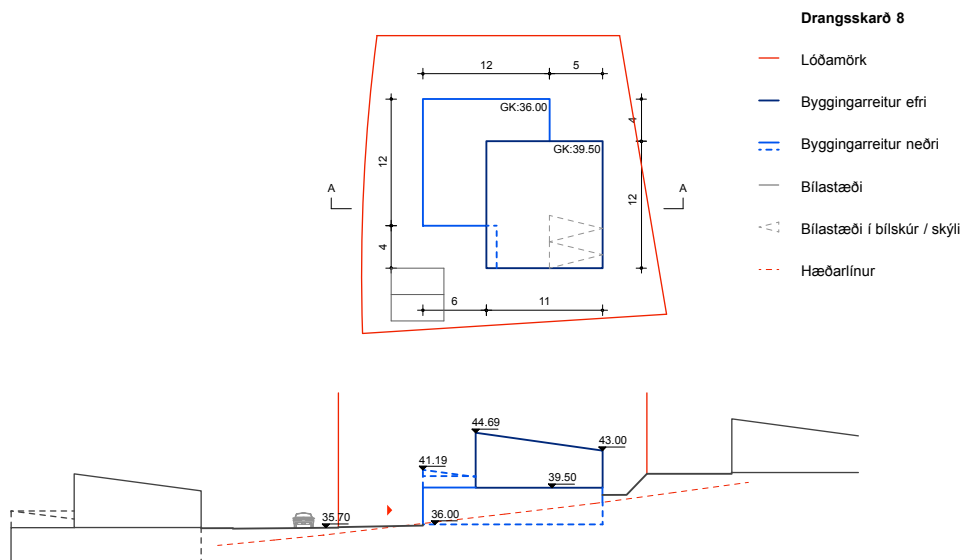
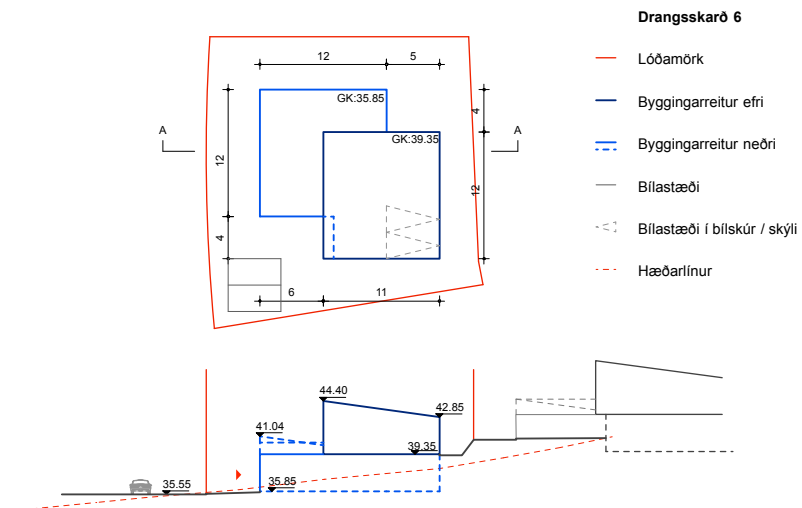


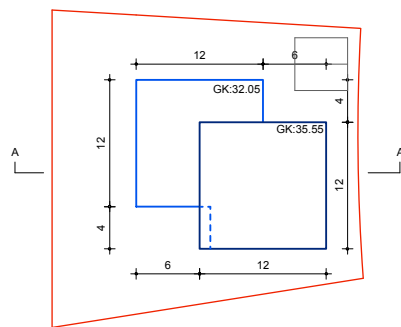
Drangsskarð 5



- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Bílastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

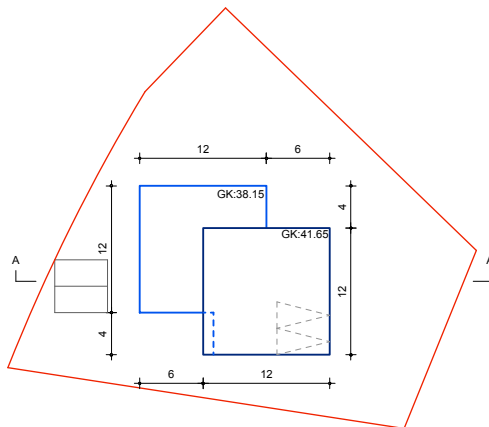
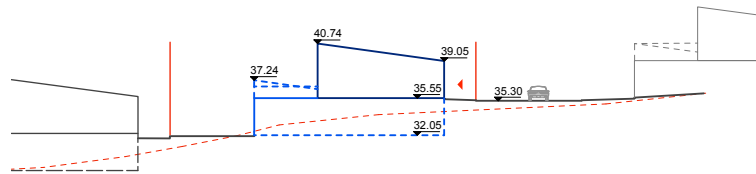






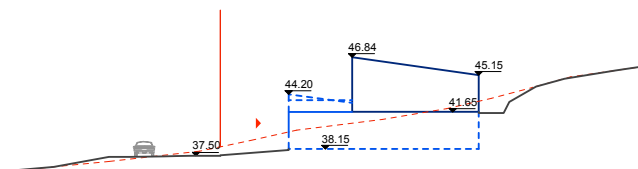
Drangsskarð 9

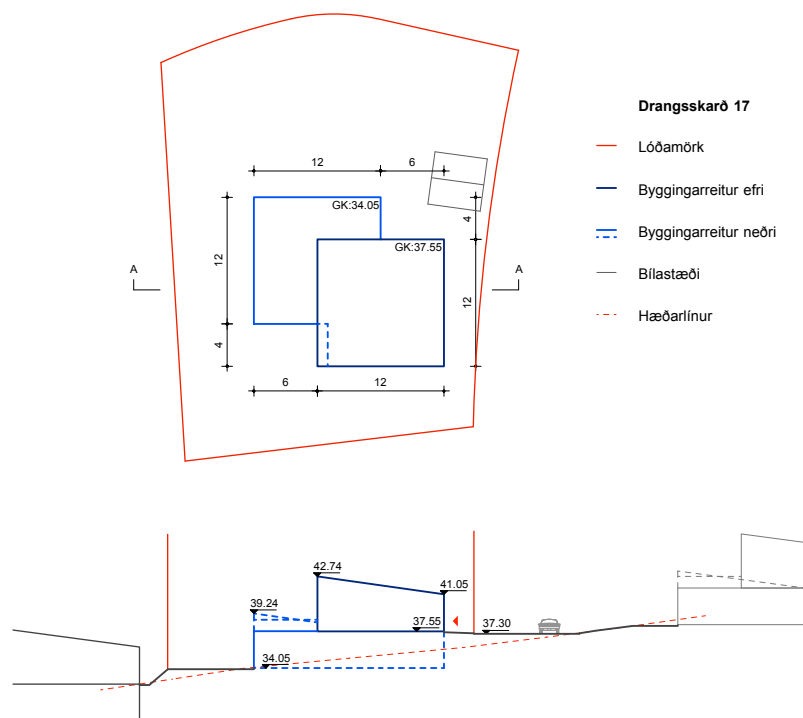
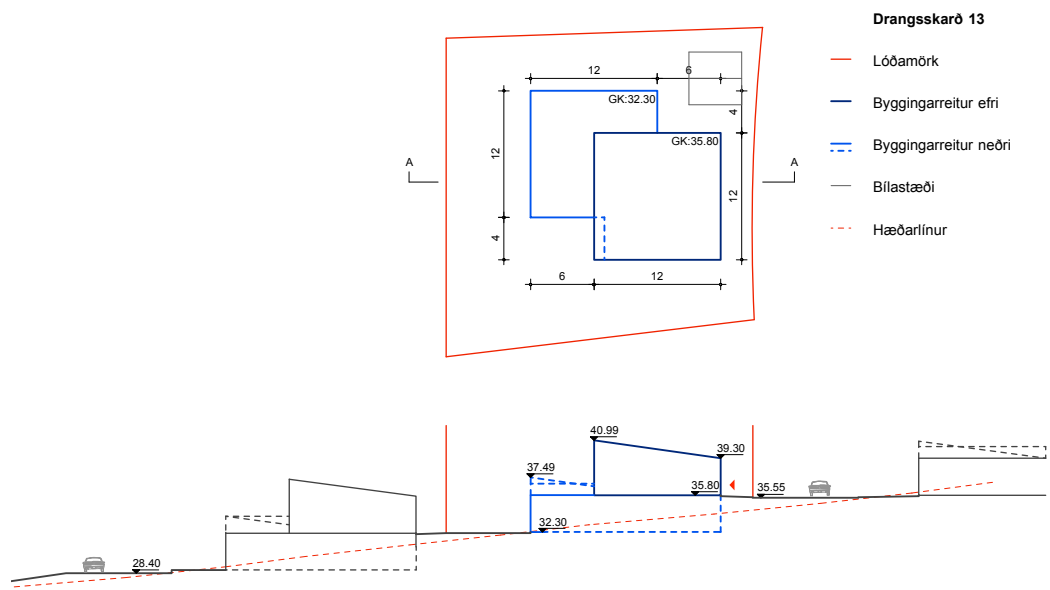
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Hæðarlínur

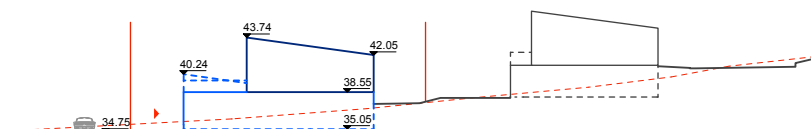
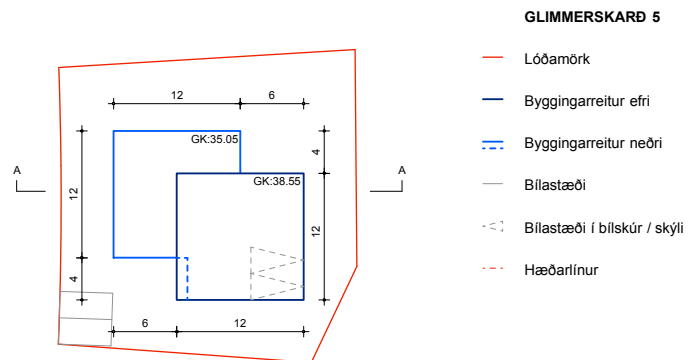
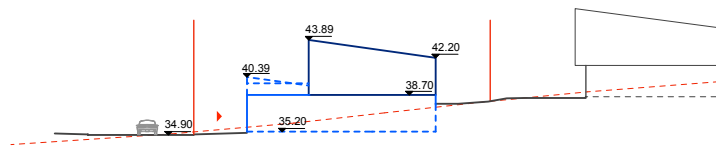
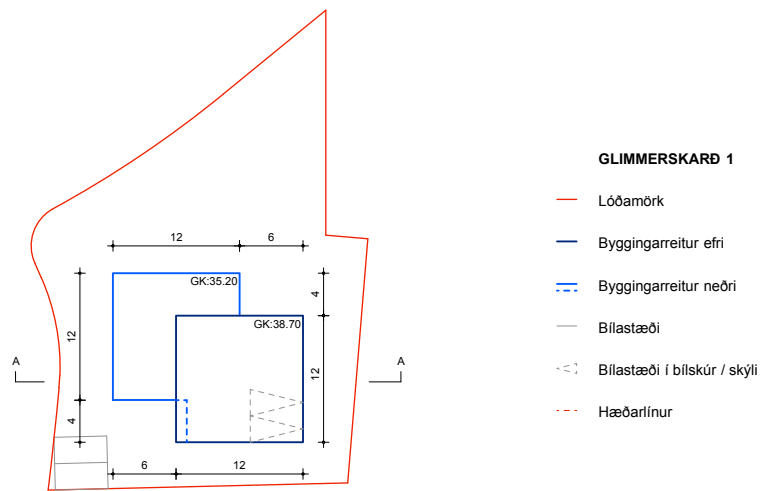


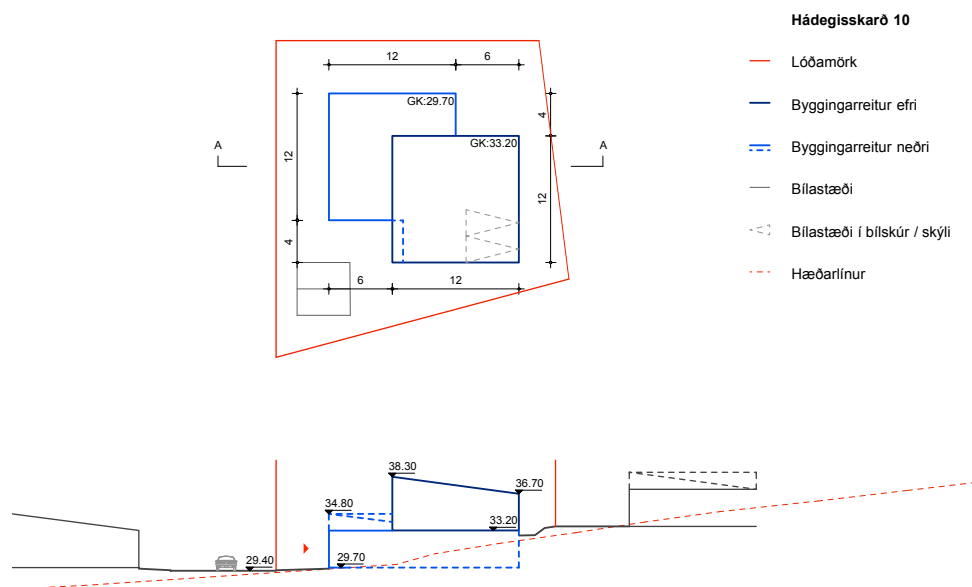
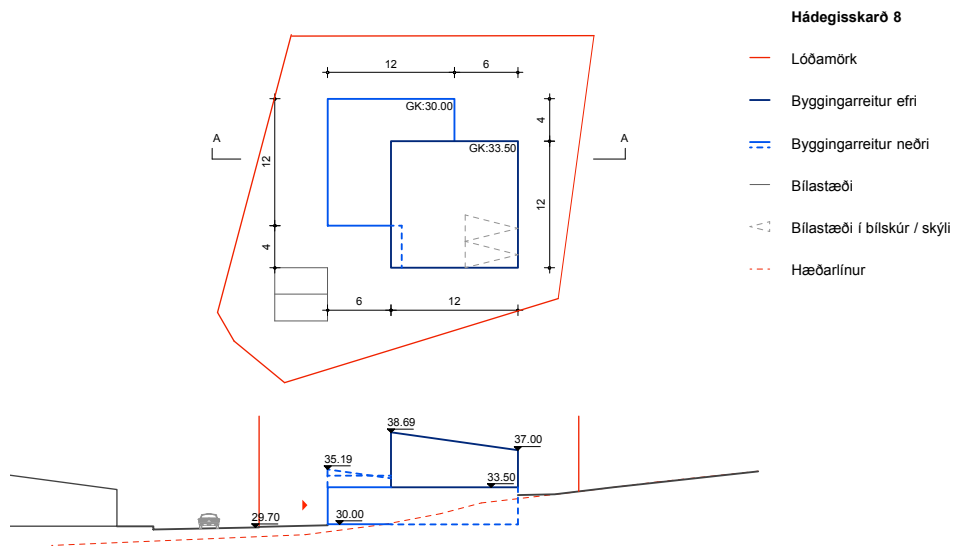
Drangsskarð 12

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

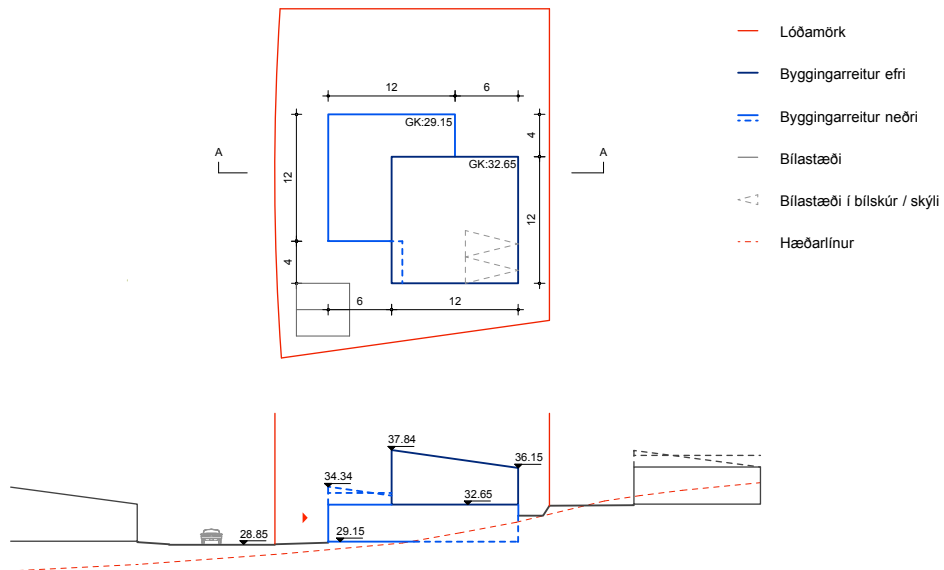




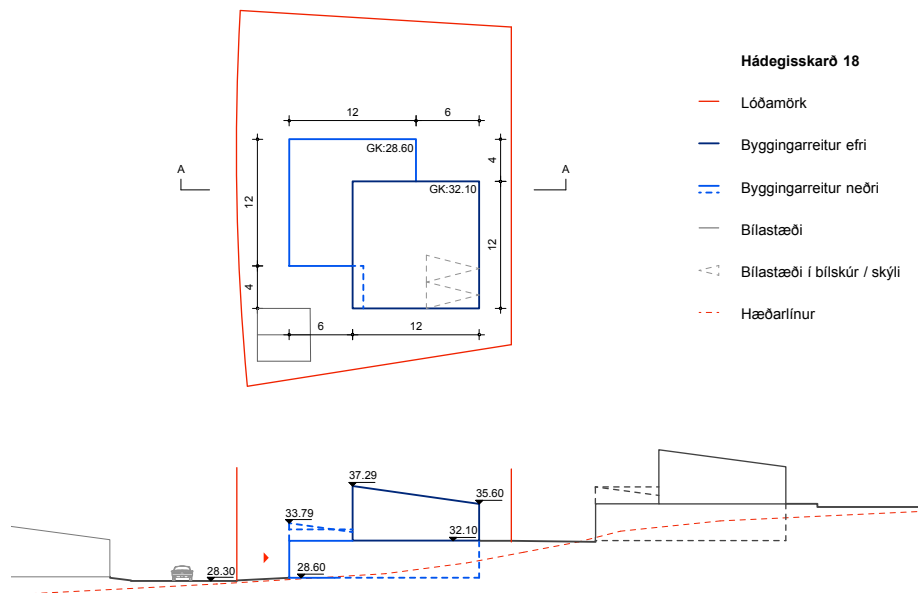




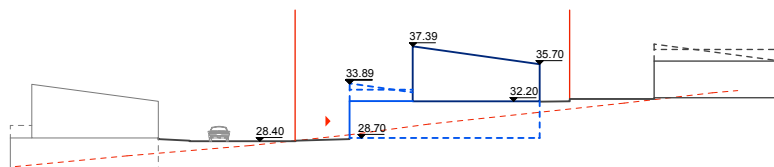
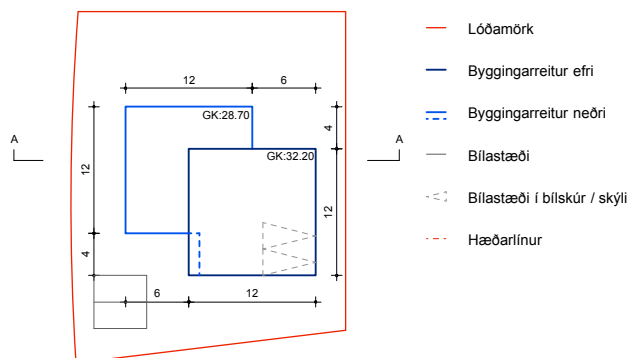
Hádegisskarð 14



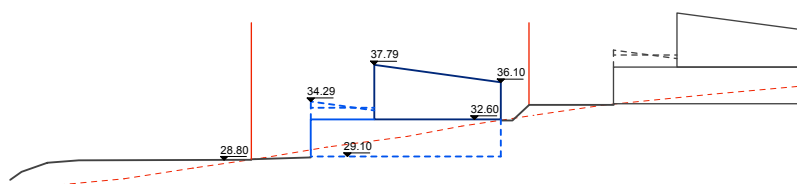
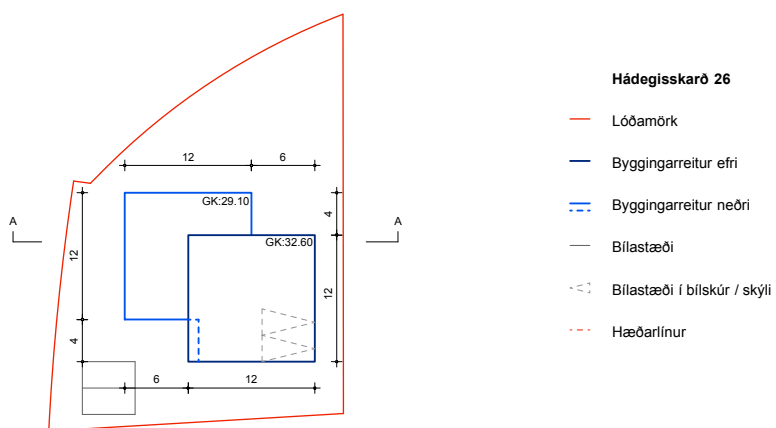
Hádegisskarð 18

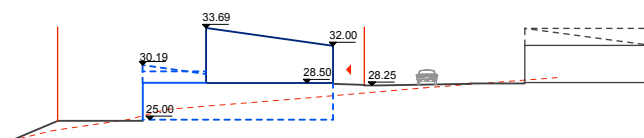
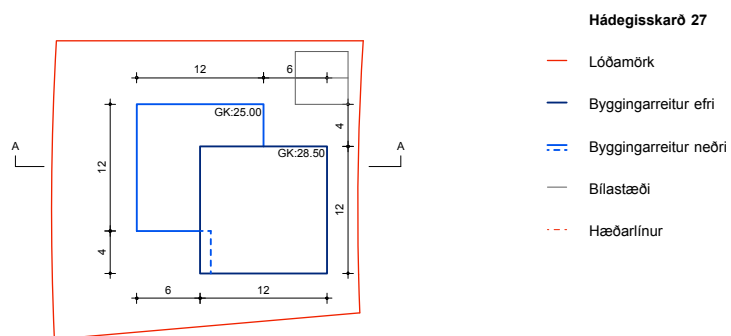
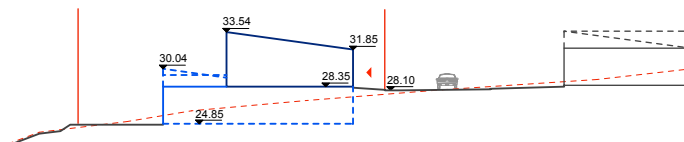
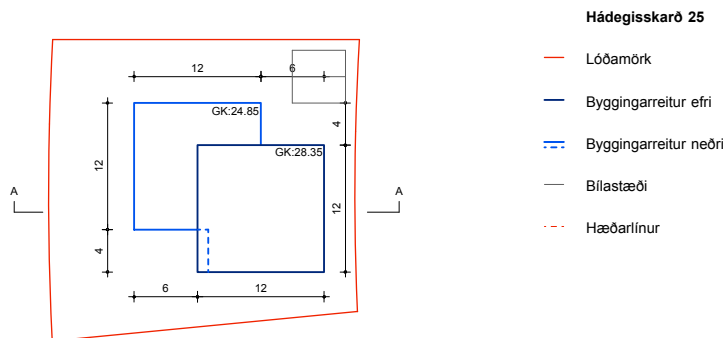


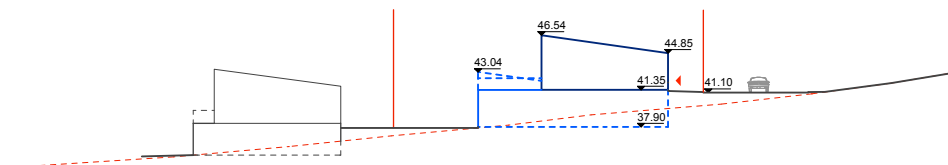
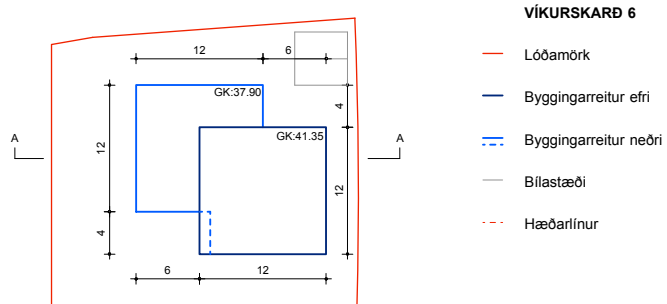
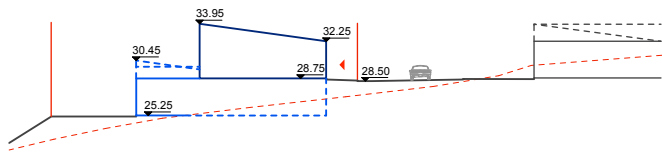
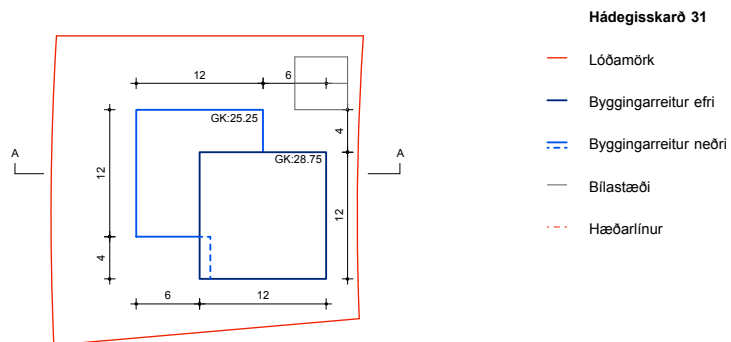
Hádegisskarð 22

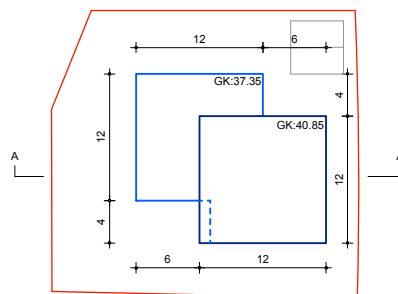


Hádegisskarð 26



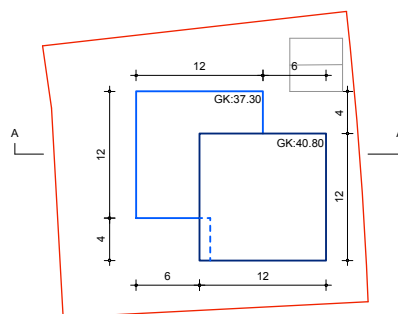
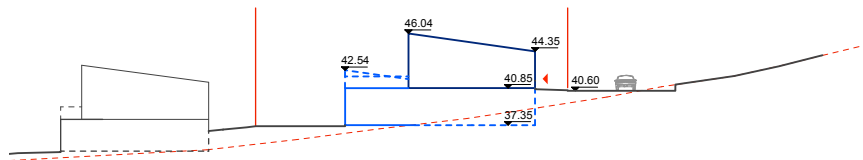






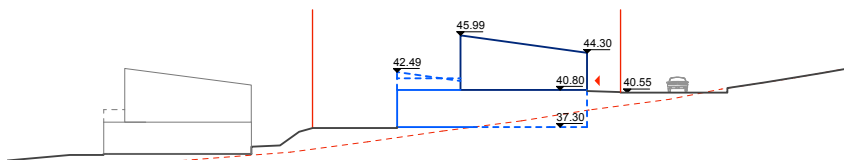
VÍKURSKARÐ 10

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- Hæðarlínur

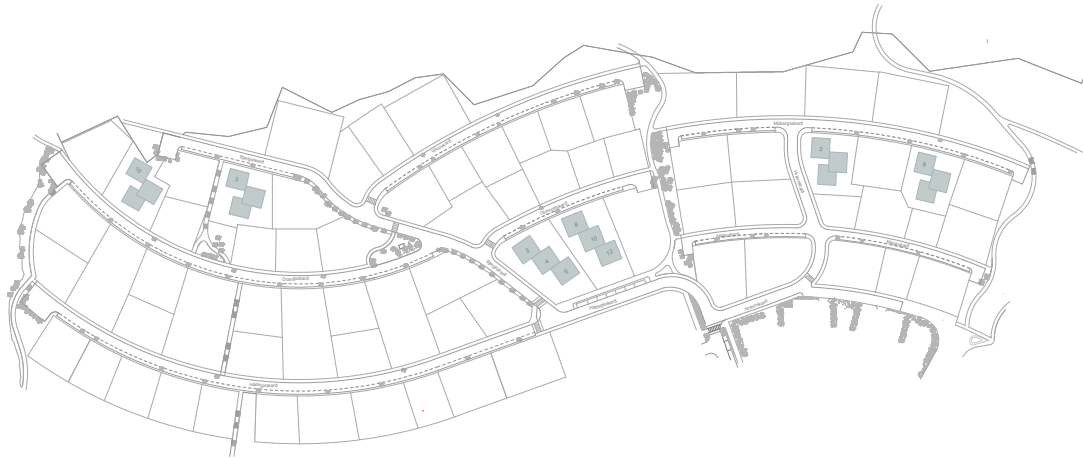


VÍKURSKARÐ 12

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- Hæðarlínur



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	NÝTINGAR.HL.	FJÖLDÍBÚÐA	HÆÐIR
Bjargskarð						
1	972	R2	240	0.37	2	1-2
5	871	R2	240	0.41	2	1-2
Drangskarð						
1	1107	R2	240	0.32	2	1-2
2	942	R2	240	0.38	2	1-2
4	693	R2	240	0.52	2	1-2
5	800	R2	240	0.45	2	1-2
6	646	R2	228	0.52	2	1-2
8	718	R2	228	0.47	2	1-2
9	782	R2	240	0.46	2	1-2
12	1037	R2	240	0.35	2	1-2
13	845	R2	240	0.42	2	1-2
17	1179	R2	240	0.30	2	1-2
Glimmerskarð						
1	984	R2	240	0.36	2	1-2
5	767	R2	240	0.47	2	1-2
Hádegisskarð						
8	891	R2	240	0.40	2	1-2
10	703	R2	240	0.51	2	1-2
14	809	R2	240	0.44	2	1-2
18	846	R2	240	0.42	2	1-2
22	820	R2	240	0.44	2	1-2
26	831	R2	240	0.43	2	1-2
25	788	R2	240	0.46	2	1-2
27	786	R2	240	0.46	2	1-2
31	812	R2	240	0.44	2	1-2
Víkurskarð						
6	754	R2	240	0.48	2	1-2
10	762	R2	240	0.47	2	1-2
12	769	R2	240	0.47	2	1-2
samtals:		26			52	



R3

Príbýlishús samtals **6** hús. Við Móbergsskarð eru tvö hús með þremur íbúðum og einnig við Glimmerskarð. Við Bjargsskarð og Drangsskarð geta verið allt að 4 íbúðir í hvoru húsi.

Húshæð

Eins til tveggja hæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

Byggingarefni

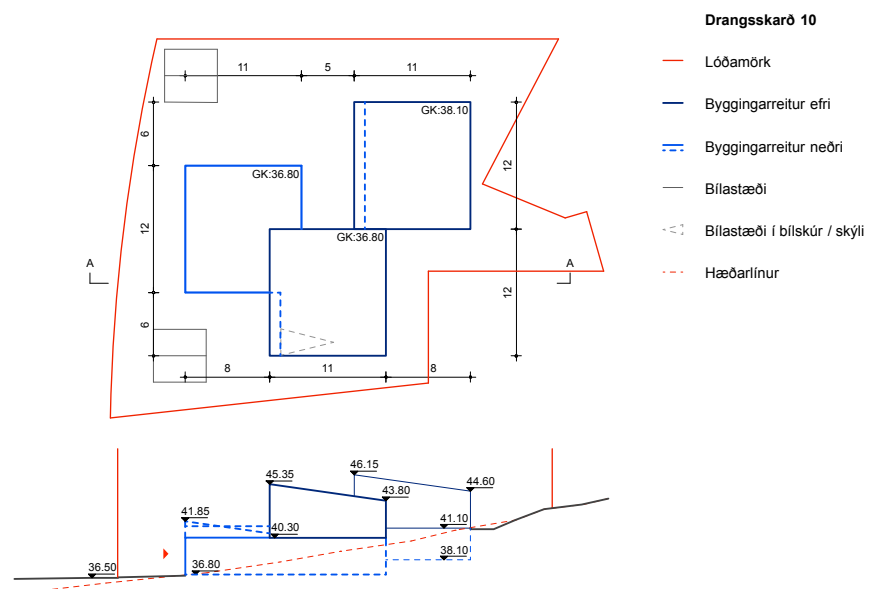
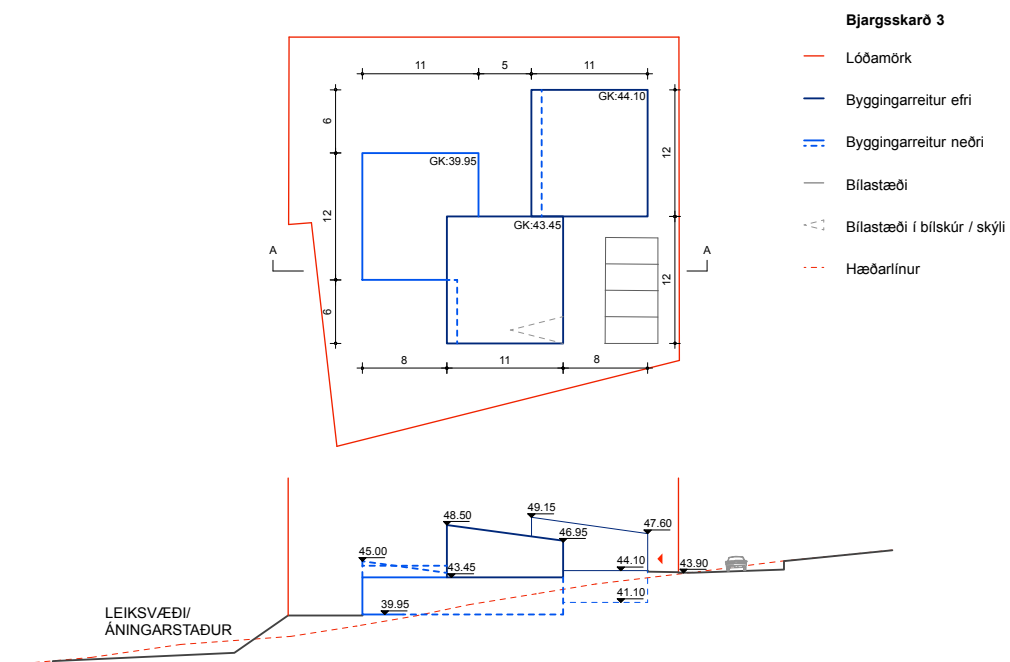
Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

Bílastæði

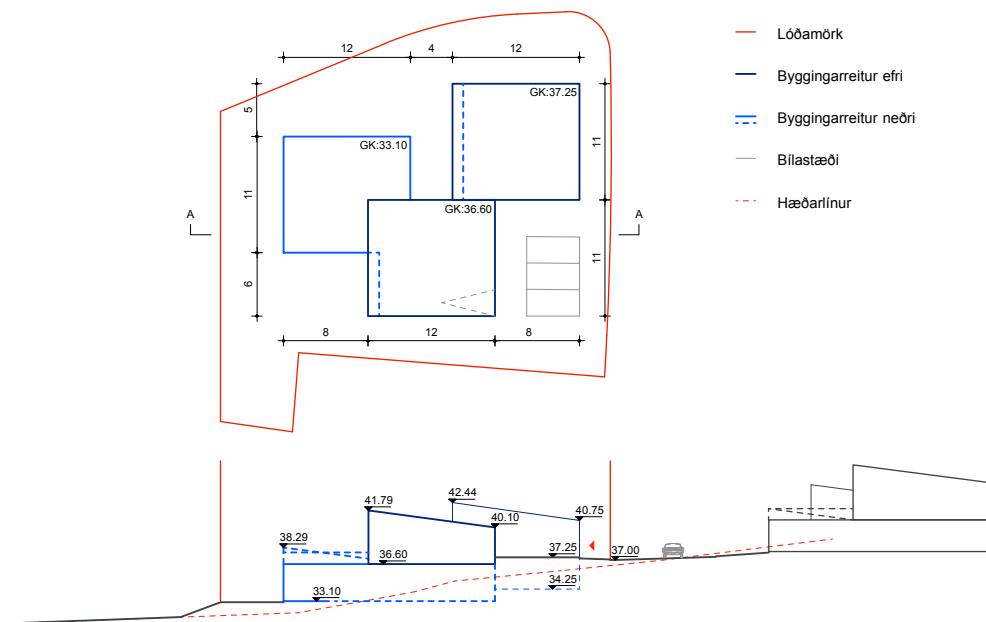
Eitt stæði á íbúð á lóð.

Bílskúr / Opið bílskýli

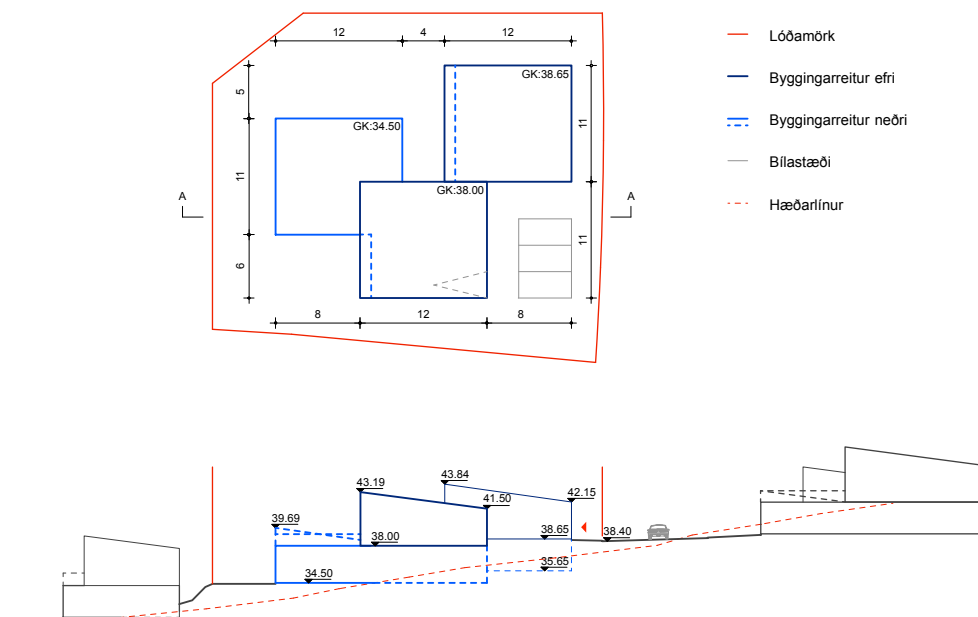
Heimilt er að vera með bílskúr í príbýlishúsum að undanskildnu Glimmerskarði. Bílskúr skal vera innan byggingarreits. Mælt er til að nýta vel landhalla við staðsetningu á bílskúr / skýli, þar sem það á við. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.



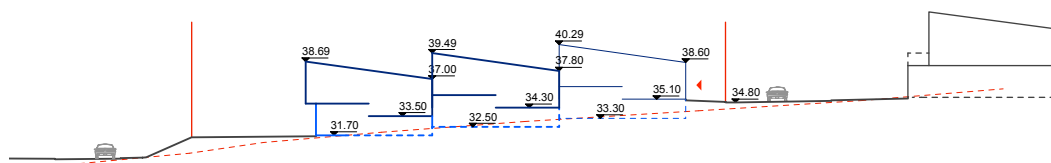
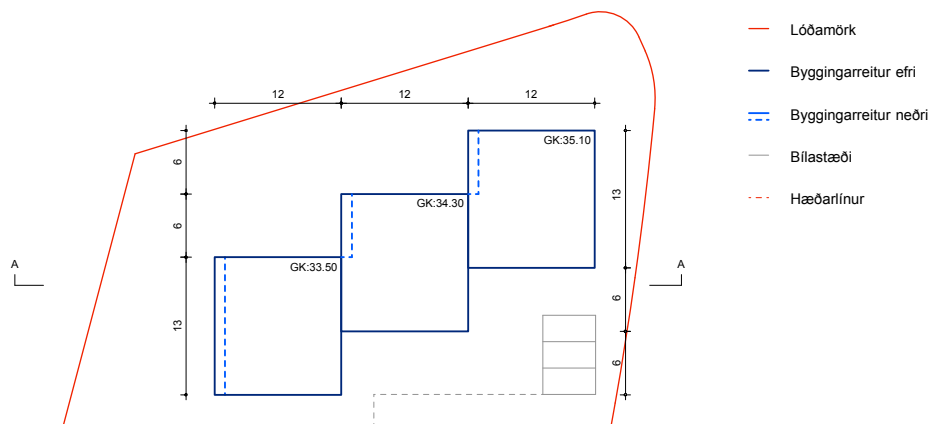
MÖBERGSSKARD 2



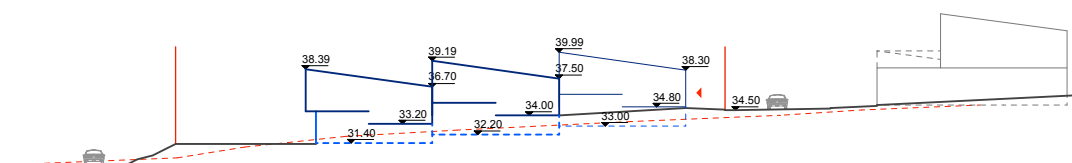
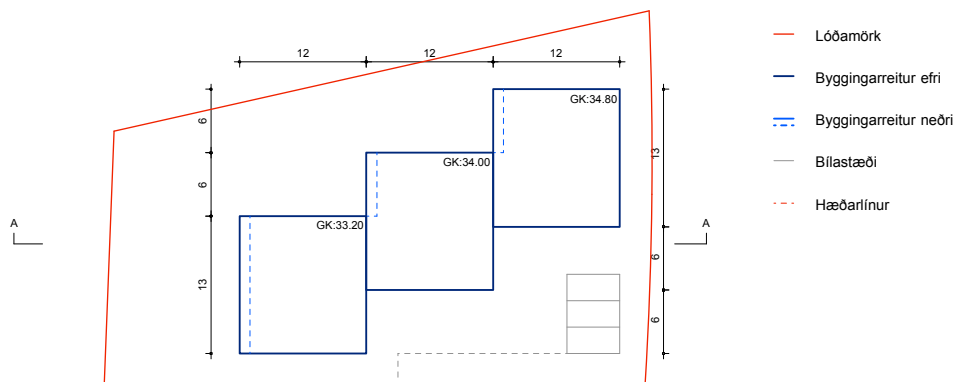
MÖBERGSSKARD 8



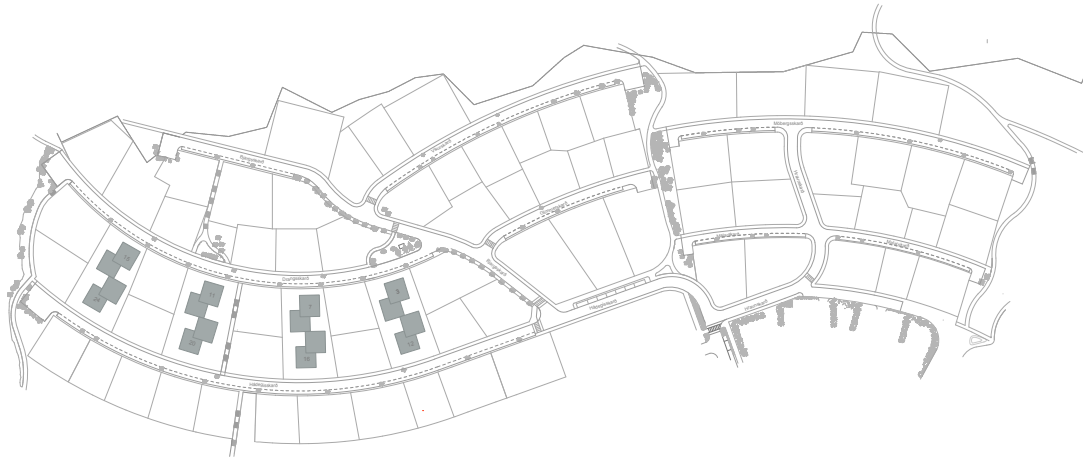
GLIMMERSKARÐ 2 - 4 - 6



GLIMMERSKARÐ 8 - 10 - 12



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	NÝTINGAR.HL.	FJÖLDÍBÚÐA	HÆÐIR
Bjargskarð						
3	1233	R3	378	0.48	3-4	1-2
Drangsskarð						
10	1158	R3	378	0.54	3-4	1-2
Glimmerskarð						
2-6	1662	R3	468	0.38	3	1,5
8-12	1521	R3	468	0.41	3	1,5
Móbergsskarð						
2	1158	R3	376	0.51	3	1-2
8	1129	R3	376	0.52	3	1-2
sanntals:		6			20	

**R6**

Samtals **4** hús, með sex íbúðum. Húsin liggja upp með hæð frá Hádegisskarði að Drangsskarði.

Húshæð

Eins til tveggja hæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

Byggingarefni

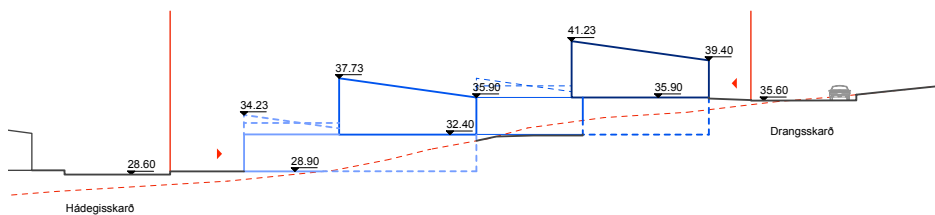
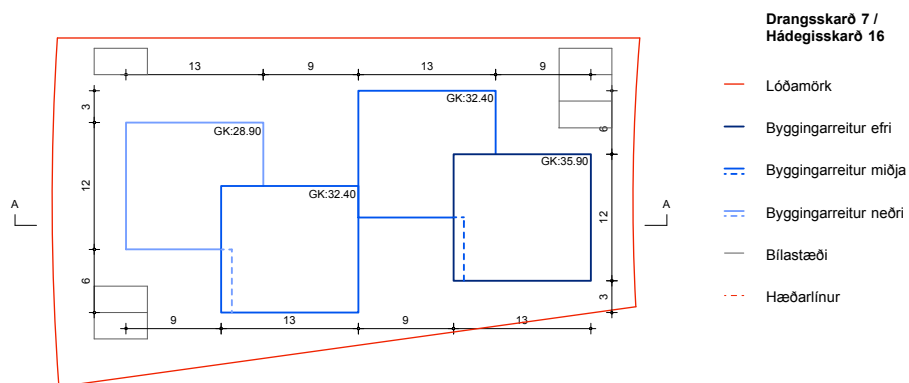
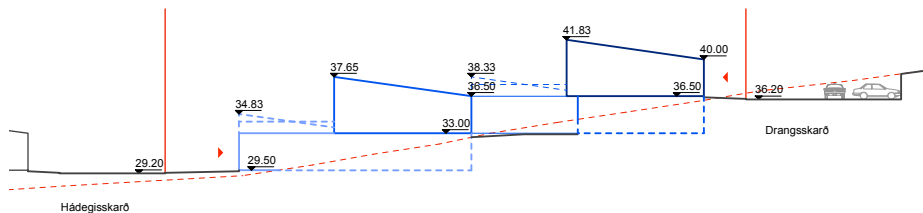
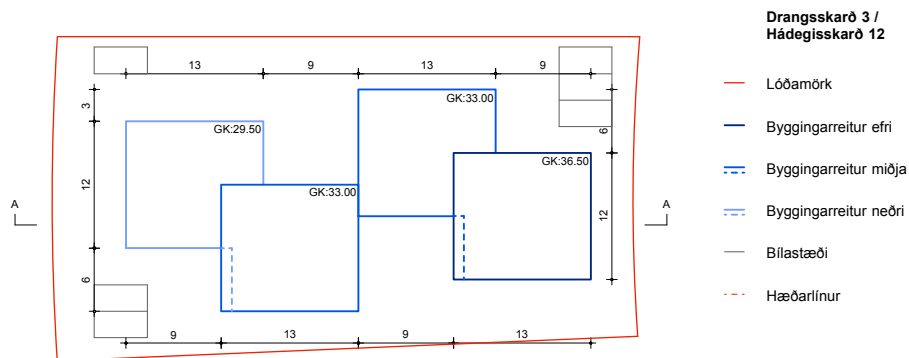
Mæls er til að nota timbur sem aðalefni í klæðningu á húsið. Að hámarki skal nota tvö byggingarefni á húsið að undanskildu, glugga og hurðarefni.

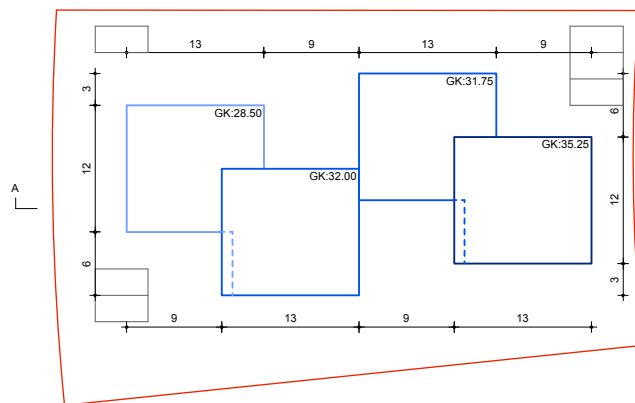
Bílastæði

Gert er ráð fyrir einu stæði á íbúð á lóð.

Bílskúr / Opið bílskýli

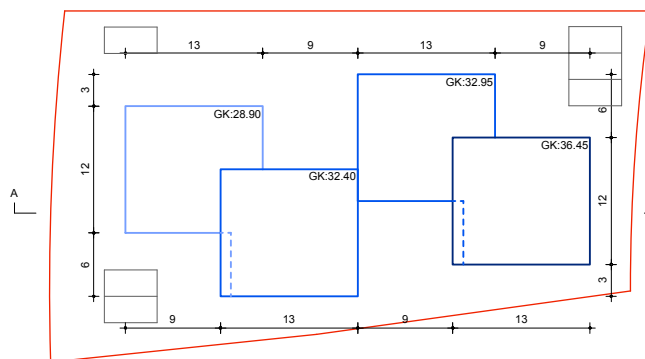
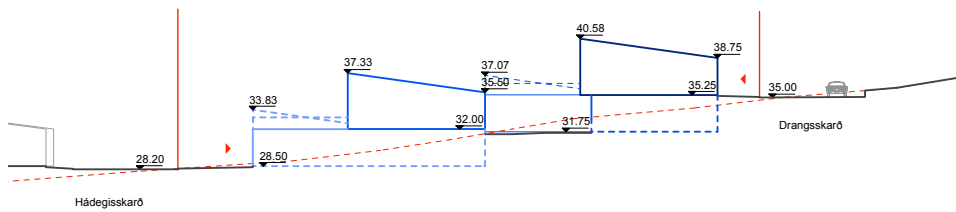
Ekki er gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli.





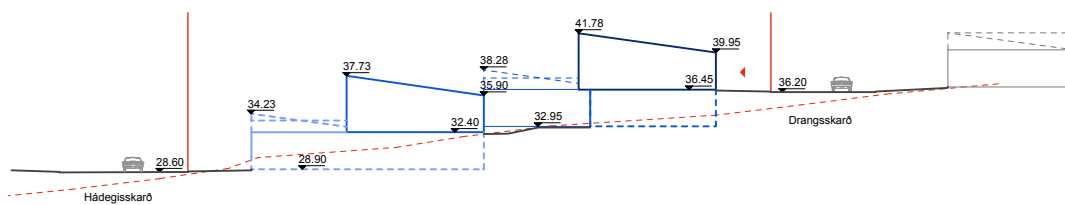
**Drangsskarð 11 /
Hádegisskarð 20**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir miðja
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Hæðarlínur



**Drangsskarð 15 /
Hádegisskarð 24**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir miðja
- - - Byggingarreitir neðri
- Bílastæði
- - - Hæðarlínur



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	NÝTINGAR.HL.	FJÖLDÍBÚÐA	HÆÐIR
Hádegisskarð 12 - Drangsskarð 3	1626	R6	576	0.51	6	1-2
Hádegisskarð 16 - Drangsskarð 7	1608	R6	576	0.51	6	1-2
Hádegisskarð 20 - Drangsskarð 11	1903	R6	576	0.44	6	1-2
Hádegisskarð 24 - Drangsskarð 15	1647	R6	576	0.50	6	1-2
samtals:		4			24	

5.6 Lóð fyrir spennistöð

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir einni lóð fyrir spennustöð. Almenn um hönnun spennistöðva skal sérstaklega haft í huga að þær eru staðsettar á viðkvæmum og áberandi stöðum í íbúðarbyggð. Gróðursetja skal á lóðunum bæði með lággróðri og stærri trjám þannig að land, gróður og bygging myndi eina heild. Mælt er með því að nota vistvæn byggingarefni við hönnun.

Viðauki 1

Umhverfisskipulag.

Unnið af Dagnýu Bjarnadóttur landslagsarkitekt hjá DLD, fyrir Ydda arkitekta.

Viðauki 2

“Vistgötur: Yfirlit um ávinning og stöðu þekkingar.

Unnið af PRS ráðgjöf fyrir Ydda arkitekta.