



Vellir

3 áfangi
DEILISKIPULAG

Greinargerð og
skipulagsskilmálar



Útgáfa 0.4 25.01.2005

Hafnarfjarðarbær
Umhverfis og tæknisvið

ARK

arkitektar

ÍS ehf

ráðgjafar

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	5
0.1 Samþykktir	5
0.2 Breytingar	5
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	7
2.4 Veðurfar	7
2.5 Menningarminjar	7
2.6 Veitur og lagnir	8
2.7 Eignarhald á landi	8
3. VELLIR – DEILISKIPULAG –3. ÁFANGI	9
3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags	9
3.2 Megininntak skipulagstillögunnar	9
3.3 Sjálfbær þróun	10
3.4 Húsagerðir	10
3.5 Gatnakerfi og flokkun þess	11
3.6 Göngu- og hjólaleiðir	12
3.7 Leiksvæði og útivist	12
3.8 Verndað hraunsvæði	13
3.9 Skjólbelti og gróðursetning	13
3.10 Almenningsamgöngur	13
3.11 Safngámar / grenndarstöðvar	13
3.12 Veitur og lagnir	13
4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	15
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	15
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð	15
4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall	16
4.4 Svalir, útbyggingar og kjallarar	16
4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun	17
4.6 Bílastæði og bílageymslur / bílskýli	17
4.7 Frágangur lóða	18
4.8 Girðingar	18
4.9 Hjóðvist	19
5. SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	21
5.1 Almenn	21
5.2 Fjölbýlishús	21
5.2.1 Fjölbýlishús F1	23
5.2.2 Fjölbýlishús F2	23
5.2.3 Fjölbýlishús F3	24
5.2.4 Fjölbýlishús F4	Error! Bookmark not defined.
5.2.5 Fjölbýlishús F5	24
5.2.6 Fjölbýlishús F6	24
5.2.7 Fjölbýlishús F7	25

5.2.8	Fjölbýlishús F8	25
5.2.9	Fjölbýlishús F9 / verslun / þjónusta	25
5.2.10	Fjölbýlishús F10	26
5.3	Námsmannaíbúðir	26
5.3.1	Námsmannaíbúðir N1	27
5.3.2	Námsmannaíbúðir N2 / leikskóli	28
5.4	Lóð fyrir hjúkrunarheimili	29
5.5	Lóð fyrir heilsugæslu / þjónustu	29
5.6	Lóð fyrir kirkju	3029
5.7	Lóð fyrir sundlaug	30
5.8	Lóð fyrir spennistöð	30
5.9	Lóð fyrir sormóttöku	3130
6.	SKÝRINGARMYNDIR	3234
6.1	Fjölbýlishús.....	3332
6.1.1	Fjölbýlishús F 1 - F 4 og F10	3332
6.1.2	Fjölbýlishús F 5 – F 6	3433
6.1.3	Fjölbýlishús F 7	3534
6.1.4	Fjölbýlishús F 8	3635
6.2	Jafngildishljóðstig	3736
6.3	Umferðarspá.	3837
6.4	Skýringaruppdráttur	3938
6.5	Skipulagsuppdráttur.....	4039

0. Samþykktir og breytingar

0.1 Samþykktir

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá **11.06.** til **23.07.2004.**

Samþykkt í skipulags-og byggingarráði **07.09.2004.**

Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar **14.09.2004.**

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi

0.2 Breytingar

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgangar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa 01. dags. 10.09.2004

Þann **14.09.2004** samþykkti bæjarstjórn Hafnarfjarðar, eftir aðra umræðu, deiliskipulag þetta. Hér á eftir er gerð grein fyrir þeim breytingum sem gerðar voru á auglýstri tillögu:

- Breytt var lítilla legu Kirkjuvalla til móts við Berjavelli 6.
- Texti greinargerðar var yfirfarinn og leiðréttur.

Útgáfa 02. dags. 08.12.2004

Þann **30.11.2004** samþykkti skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar að setja eftirfarandi breytingar í auglýsingu:

- Breytt var lítilla legu byggingarreits við Berjavelli 1 .
- Texti greinargerðar var yfirfarinn og leiðréttur til samræmis við fjögurra íbúða fjölgun og einnar hæðar hækkun á Berjavöllum 1.
- Nýjum kafla 5.2.10 Fjölbýlishús F10 er bætt við.

Útgáfa 03. dags. 14.01.2005

Þann **14.12.2004** samþykkti skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar að setja eftirfarandi breytingar í auglýsingu:

- Breytt var legu (færð 2 m til norðurs) og stærð bílastæðareits við Kirkjuvelli 5 og strætisvagnastoppistöð við Kirkjuvelli færð 2 metra til norðurs.
- Texti greinargerðar var yfirfarinn og leiðréttur til samræmis við fjögurra íbúða fjölgun og einnar hæðar hækkun á Kirkjuvöllum 5.

Útgáfa 04. dags. 25.01.2005

Þann **4.1.2005** samþykkti skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar að setja eftirfarandi breytingar í auglýsingu:

- Breytt var legu, formi og stærð bílastæðareita við Berjavelli 3 og Einivelli 7.
- Texti greinargerðar var yfirfarinn og leiðréttur til samræmis við fjögurra íbúða fjölgun og einnar hæðar hækkun á Berjavöllum 3 og 11 íbúða fjölgun og einnar hæðar hækkun á Einivöllum 7.

1. Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Tildrög deiliskipulagsvinnu voru þau að í nóvember 2002 fór fram útboð á vegum Hafnarfjarðarbæjar á deiliskipulagsvinnu við Velli 2. og 3. áfanga. Í kjölfar útboðsins var samið við lögstjóðanda, Arkís ehf.

Deiliskipulagsvinna á 2. áfanga hófst um mánaðarmótin nóvember - desember 2002 og í maí 2003 á 3. áfanga. Jafnframt var Arkís ehf falið að endurskoða rammaskipulag fyrir allt Vallasvæðið og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Endurskoðun þessi hefur staðið samhliða deiliskipulagsvinnu og haft áhrif á úrlausn deiliskipulagsins.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti, uppdrætti af hljóðvistarmælingum og skýringarmyndum af, húsagerðum á 4 uppdráttum. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 12.01.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.



Horft að Grísanesi

2. Skipulagssvæðið

2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæði Valla 3. áfanga er um 19,4 ha. Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á deiliskipulagsupprættinum. Svæðið sem er nýbyggingarsvæði norðan og vestan 1. og 2. áfanga Valla afmarkast til norðurs af miðsvæði Valla og nýrri legu Ásbrautar, til austurs af Haukasvæðinu, Berja- og Drekaöllum, til suðurs af Engjavöllum og 1. áfanga Valla og til vesturs af nýrri legu Ásbrautar/Krísuvíkurvegar (Þjóðvegur 42). Krísuvíkurvegurinn fær síðar nýja legu vestar og tengist beint inn á Reykjanesbraut.

Aðkoma akandi að svæðinu er um gatnamót Ásbrautar/Krísuvíkurvegar og Ásvalla, Kirkjuvalla, Akurvalla og Engjavalla, sjá deiliskipulagsupprátt.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Ásbraut/Krísuvíkurvegur, Þjóðvegur 42, er tengibraut. Akurvellir og Engjavellir sem liggja frá tengibrautinni eru safngötur.

Stofnstígar frá eldri íbúðahverfum Hafnarfjarðar eru einkum þrjár. Úr norðvestri liggur stígar frá Hvaleyrarhrauni sem ráðgert er að þveri Reykjanesbraut um undirgöng. Annar göngustígar frá Hvaleyrarholti er um göng undir Reykjanesbraut sem eru þegar komin og liggja austar en fyrrnefndur stígar. Þá liggur stofnstígar frá miðbænum framhjá íþróttasvæði Hauka að skipulagssvæðinu. Allir þessir göngustígar sameinast í einum stíg norð-austan við 1. áfanga og liggja áfram að útivistarsvæðum umhverfis Grísanes og til útivistarsvæðis umhverfis Ástjörn og Hvaleyrarvatn.

2.3 Landslag og sérkenni

Deiliskipulagssvæðið er í 12 – 22 m hæð yfir sjávarmáli. Landslag einkenntist af hraunbollum, hraunhryggjum, hraungjótum og hraunsprungum.

2.4 Veðurfar

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. Svæðið er opið fyrir ríkjandi vindáttum.

2.5 Menningarminjar

Í tengslum við skipulagsramma sem unninn var 1993 – 1994 voru gerðar fornleifaathuganir á vegum Hafnarfjarðarbæjar og Þjóðminjasafnsins. Þessar minjar voru síðan hnitsettar inn á kort 1999. Engar minjar eru þekktar innan skipulagssvæðisins samkvæmt þessum athugunum og því sem byggðasafninu er kunnugt um. Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram haldalaga og með hvaða skilmálum” saman ber. 10 og 13.gr. Þjóðminjalaga.

2.6 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Regnvatninu verður safnað saman í púkkgrýfjur og veitt þaðan út í grunnvatnið, þannig verður hreinsun aðgengilegri í framtíðinni. Háspennustrengur niðurgrafinn liggur eftir svæðinu norður suður og er göngustígur ofaná honum í dag. Háspennustrengurinn verður færður og grafinn niður í götustæði frá Engjavöllum í 3. áfanga Valla.

2.7 Eignarhald á landi

Allt land innan deiliskipulags er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. Vellir – deiliskipulag –3. áfangi

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagið er þriðji áfangi í nýju íbúðahverfi vestan Grísaness og sunnan Reykjanesbrautar. Þessi áfangi er jafnframt þjónustu- og miðhverfi svæðisins og inniber, íbúðir, námsmannaíbúðir / leikskóla, stofnanir, verslun og þjónustu.

Helstu skipulagsforsendur Valla 3. áfanga eru:

- Að leggja áherslu á vandað bæjarskipulag, tengsl við ósnerta náttúru, góða byggingarlist, umferðaröryggi og umhverfismál þannig að úr verði gott heildarskipulag.
- Að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi eins og því verður viðkomið í samræmi við Staðardagskrá 21.
- Að vinna samræmt skipulag á svæðinu, sem nýtir land á skynsamlegan hátt, nýtir sérkenni þess og skapar umhverfisgæði.
- Að íbúðir njóti sólar og dagsbirtu og verði í góðum tengslum við útisvæði.
- Að húsform verði notað til skjólmyndunar.
- Að þéttleiki byggðar verði í samræmi við markmið Svæðisskipulags eða sem næst 23 íbúðir á hektara að meðaltali og húsagerðir verði í samræmi við markaðsþarfir.
- Að tengja byggðina útivistarsvæðum og göngustíganeti Hafnarfjarðar.
- Að gönguleiðir frá heimilum til skóla, leikskóla og stoppistöðvar strætisvagna verði stuttar og öruggar.

3.2 Megininntak skipulagstillögunnar

Byggðin skiptist í 6 mismunandi svæði hvað húsgerðir og notkun varðar. Á svæðinu milli Haukalóðar og Kirkjuvalla eru lóðir, fyrir sundlaug og kirkju. Á svæðinu milli Ásbrautar, Kirkjuvalla eru lóðir fyrir námsmannaíbúðir og leikskóla. Á svæðinu milli Kirkjuvalla og Berjavalla eru fjölbýlishús svokölluð “punkthús” þriggja til sex hæða sem raða sér um opið svæði með grenndarvelli. Á svæðinu milli Kirkjuvalla, Ásbrautar og Akurvalla er verslun, heilsugæsla, þjónusta og íbúðir. Á svæðinu milli Ásbrautar, göngustígs, Akurvalla og Engjavalla er hjúkrunarheimili og íbúðir. Og á svæðinu austan við það eru lágrest fjölbýlishús (punkthús) tveggja til þriggja hæða.

Byggðinni er þannig hagað að hún skýli almennt fyrir ríkjandi vindáttum, norðvestanátt á sumrum, austan og suðaustanáttum á vetrum.

Lögd er áhersla á að hraunið verði varðveitt sem mest innan lóða og aðlögun byggðar að landi verði sem best.

Umferðarkerfi er í samræmi við breytt rammaskipulag og verða götur aðlagðar að hrauninu í legu og hæð. Umferðarkerfið miðast við að draga úr gegnumumferð, en jafnframt að gera íbúum kleift að komast á

milli staða innan hverfisins án þess að fara út á aðliggjandi megin umferðaræðar. Götur og gönguleiðir yfir þær eru útfærðar með umferðaröryggi í huga. Gangstéttar eru beggja vegna allra gatna.

Gert er ráð fyrir almenningsvagnaleið eftir miðbiki hverfisins um Dreka- velli, Akurvelli og Kirkjuvelli. Göngufjarlægð í biðstöðvar verður innan 300 m eftir göngustígum fyrir meiri hluta byggðarinnar.

Hluti af umferðarkerfinu innan deiliskipulagsvæðisins felst í neti göngu- og hjólreiðastíga. Það tengir saman íbúðabyggðina og nærliggjandi byggða- og þjónustukjarna, útivistarsvæði og sérstakt landslag. Byggðin er ná- tengd útivistarsvæðinu sem er austan 1. og 2. áfanga hverfisins og mun tengjast svæðinu kringum Ástjörn og upp að Hvaleyrarvatni. Norður suður eftir öllu svæðinu liggur megin göngustígur mitt á milli Ásbrautar og Dreka- valla og milli Kirkjuvalla og Berjavalla. Við þessa tvo stíga eru tveir grenndarvellir með leiksvæðum fyrir yngri börnin. Göngustígur sem nú þegar er til staðar, liggur á milli 1. áfanga og kirkju- / sundlaugarlóðar.

3.3 Sjálfbær þróun

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipu- laginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þéttari byggð og styttra grunnkerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistvænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa þéttriðið stíganet í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins.

Ákvæði eru í skilmálunum um að innan íbúðalóða verði aðstæður fyrir hendi til að flokka sorp. Auk þess er almenn sorpmóttaka á grenndarstöð við verslunar- / heilsugæslulóð.

Byggingarreitir eru mótaðir með hliðsjón af hagkvæmum íbúðalausnum, m.a. með tilliti til byggingartækni, sólarljóss, loftunnar, skjóls, tengsla við útirými og garða.

3.4 Húsagerðir

Húsin eru við 8 götur:

Við Akurvelli eru 3 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F5 og F10.

Við Berjavelli eru 2 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F10.

Við Dreka- velli eru 8 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F6.

Við Engjavelli eru 2 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F5

Við Einivelli eru 2 fjölbýlishús sem auðkennd eru F12 og F8, [hjúkrunarheimili-þjónustuíbúðir](#) og spennistöð hitaveitu suðurnesja.

Við Kirkjuvelli eru 4 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F1, F2 og F11, kirkja, [heilsugæsla/þjónusta og verslun/þjónusta/íbúðir](#).

Við Bjarkarvelli eru [leikskóli/leik-/grunnskóli](#) og námsmannaíbúðir.

Við Ásvelli er sundlaug.

Námsmannaíbúðir/leikskóli grunnskóli bílageymsla
fjöldi íbúða

N1	3-4-5 hæðir	179-201
N2	4 hæðir	15
Samtals		194

Íbúðir fyrir ofan verslun bílageymsla fjöldi íbúða

F9	3 hæðir	12-16
Samtals		12-16

Fjölbýlishús bílageymsla fjöldi íbúða

F1	6 hæðir	47	
F2	5 hæðir	20	
F3	7 hæðir	27	
F5	3 hæðir	24	
F6	2 hæðir	32	
F7	5 hæðir	20	
F8	4 hæðir	niður grafin	35
F10	4 hæðir	48	
Samtals		253	

Heildarfjöldi íbúða er samtals 459 - 463

Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.5 Gatnakerfi og flokkun þess

Ásbraut / Krýsuvíkurvegur er tengibraut. Tvær safngötur liggja frá tengibrautinni inn í hverfið, Akurvellir og Engjaveilir. Til að draga úr umferðarhraða eru safngötturnar tengdar við Ásbraut / Krýsuvíkurveg um hringtorg. Ein önnur safngata Drekaavellir er í hverfinu og liggur hún norður suður frá Akurtorgi við Akurvelli, að Fléttuvöllum. Þar sem hún þverar Engjaveili og Fléttuvelli eru hringtorg til að draga úr umferðarhraða og auka öryggi. Aðrar götur á deiliskipulagsvæðinu eru húsagötur. Sjá deiliskipulagsupprátt.

Skoðuð voru áhrif umferðarhávaða miðað við framreiknað umferðarmagn til ársins 2024, það reyndist vera 8500 bílar/sólarhring við Einivelli / Ásbraut, 7000 bílar/sólarhring við Ásbraut milli Akurvalla og Kirkjuvalla, 9000 bílar við Ásbraut / Bjarkarvelli og 11500 bílar/sólarhring við Ásbraut milli Kirkjuvelli og Haukasvæðis. Tekið var tillit til þess í deiliskipulaginu m.a. með fjarlægð Ásbrautar frá byggingarreitum og frágangi lands milli lóðar og götu. Nánari útfærsla gatnakerfisins á svæðinu gæti haft áhrif á framreiknað umferðarmagn.

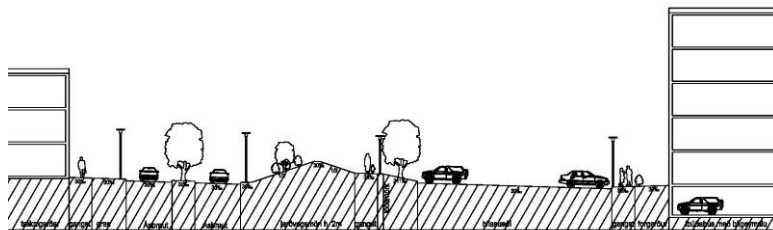
Allt skipulagssvæðið er 30 km hverfi. Sjö 30 km hlið eru á skipulagssvæðinu frá Ásbraut: við Ásvelli, Kirkjuvelli, Bjarkarvelli, Einivelli, Akurvelli og Engjavelli. Á Engjavöllum er ein hraðahindrun, ein á Akurvöllum og tvær á Kirkjuvöllum í tengslum við stíga er að götunum liggja. Tvær þrængingar eru á skipulagssvæðinu á Drekaöllum og Kirkjuvöllum, tvær akreinar verða að einni. Þar eru stoppistöðvar strætisvagnanna. Nánari útfærsla hraðahindrana verður ákveðin þegar kemur að framkvæmd.

3.6 Göngu- og hjólaleiðir

Megin göngustígar deiliskipulagsins eru tveir og liggja þeir annars vegar norður - suður og hins vegar austur - vestur eftir deiliskipulagssvæðinu. Austur – vestur stígurinn er þegar kominn og skilur hann á milli 1. og 3. áfanga Valla. Norður – suður stígurinn fer í gegnum íbúðabyggðina og við hann eru grenndarvællir á tveimur stöðum. Þessir tveir meginstígar eru svo samtvinnaðir á þvers með tengistígum og gangstéttum hverfisins.

Við lagningu stíga skal fella þá að hraunlandslagi þannig að það skemmist ekki við stígagerðina. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur eru upphækkaðar hraðahindranir sem eru um leið gangbrautir. Þar er sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Gangstéttar 2 m breiðar eru beggja megin við allar götur en 3 m breiðar sunnan við Kirkjuvelli. Við safngötur og Kirkjuvelli eru 3 og 2 m grasræmur á milli götu og gangstétta. Milli Ásbrautar og gangstétta meðfram henni byggðarmegin er 10 m breið ræma með 2 m hárrí hljóðmön, sem þakin verður með hrauni sem fellur til við gatnagerð á svæðinu. Sjá þversnið í Ásbraut hér að neðan.



Þversnið í Ásbraut.

3.7 Leiksvæði og útivist

Leiksvæði eru tvö annars vegar milli Berjavalla, Akurvalla og Kirkjuvalla og hins vegar milli Ásbrautar, Akurvalla, Engjavalla og Drekaavalla. Aðkomur að leiksvæðunum eru eftir göngustígum og gangstéttum sem liggja frá húsagötum allt í kring. Gerð og viðhald leiksvæðanna verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar sem jafnframt mun fylla í hættulegar sprungur og gjótur á leiksvæðunum. Frágangur og búnaður á leiksvæðunum er háður nánari útfærslu.

Hverfisvöllur með boltavöllum er á grunnskólalóðinni. Bæði grunnskólalóð og leikskólalóð í 2. áfanga Valla munu vera opnar almenningi eftir starfsdag skólanna.

Útivist er hugsuð í græna svæðinu sem gengur frá 1. áfanga Valla í gegnum miðju deiliskipulagssvæðis 2. áfanga. Einnig er mjög stutt út í opin svæði svo sem Grísanesið, Ástjörn o.fl.

3.8 Verndað hraunsvæði

Á mæliblöðum er gerð grein fyrir hrauni sem ber að vernda. Kvöð er um að ekki megi spilla eða breyta þessum náttúrukostum með neinum hætti. Lóðarhafar skulu girða slík svæði af á meðan á framkvæmdum stendur til að koma í veg fyrir skemmdir.

Aðlaga ber hæðarlegu lóðar að ósnortnu hrauni.

3.9 Skjólbelti og gróðursetning

Innan deiliskipulagssvæðis á bæjarlandi mun Hafnarfjarðarbær gróðursetja gróðurbelti og götutré á tilgreind svæði sbr. Skipulagsuppdrátt. Hafnarfjarðarbær mun gróðursetja og annast þessi belti. Markmið gróðursetningarinnar er að búa til umgjörð um byggðina og skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum. Á lóðum spennistöðvar, gámastöðvar, leikskóla, grenndarvalla og nokkurra fjölbýlishúsa verður kvöð um gróðursetningu skjólbelta, sjá skipulagsuppdrátt og mæliblöð.

3.10 Almenningsgöngur

Leið almenningsvagna úr miðbæ Hafnarfjarðar og að Áslandshverfi endar í dag við íþróttamiðstöð Hauka að Ásvöllum. Ráðgert er að leiðarkerfi strætisvagna verði framlengt út að Fléttuvöllum. Þannig er ráðgert að almenningsvagnar fari að nýju hringtorgi, Fléttutorgi sem staðsett er á mótum Drekaavalla og Fléttuvalla, og snúi þar við og fari sömu leið tilbaka um Drekaavelli, Akurvelli og Kirkjuvelli niður að Ásbraut. Biðstöðvar eru sýndar á tveimur stöðum við Drekaavelli mitt á milli Akurtorgs og Engjatorgs og við Kirkjuvelli. Áskilinn er réttur til að setja biðstöðvar á fleiri stöðum en sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti, í samræmi við væntanlegt leiðarkerfi strætisvagna á skipulagssvæðinu.

3.11 Safngámar / grenndarstöðvar

Gert er ráð fyrir grenndarstöð fyrir flokkun á endurvinnanlegu sorpi við Kirkjuvelli (á milli verslunarlóðar og heilsugæslu). Miðað við núgildandi stefnu bæjaryfirvalda er almennt gert ráð fyrir 2 safngámum þar sem íbúar geta losað sig við endurvinnanlegan pappír og mjólkurfernur. Í sumum tilfellum, háð nánari ákvörðun, er einnig komið fyrir gámi fyrir endurvinnanlegan pappa. Útfærsla og fyrirkomulag grenndarstöðva og söfnun endurnýtanlegs úrgangs er háð ákvörðun bæjaryfirvalda á hverjum tíma og lögum og reglum sem um það kunna að verða settar.

3.12 Veitur og lagnir

Spennistöð hefur verið valin lóð á horni Akurvalla og Ásbrautar (við lóð hjúkrunarheimilis).

Háspennustrengur sem liggur niðurgrafinn milli Drekvalla og Ásbrautar og áfram að Reykjanesbraut er færður og lagður í götustæði, frá Fléttuvöllum.

4. Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar:

- Frágang lands þ.e. hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, Lóðarhafa ber ætíð að fylgja G - og L – tölum.
- Helstu aðkomuleiðir.
- Bílastæði.
- Sorpgeymslur.
- Staðsetningu trjágróðurs.
- Staðsetningu dvalar- og leiksvæða.
- Staðsetning stoðveggja, fláa og skjólveggja.
- Annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Fyrir fjölbýlishús gildir að samtímis aðaluppdráttum skal skila inn séruppdrætti er sýnir nánari frágang og skipulag lóðar. Þar skal sýna nánari útfærslu þess sem fram kemur á aðaluppdráttum:

- Yfirborðsfrágang og hæðarsetningu innan lóðar.
- Gönguleiðir.
- Nánari útfærslu trjágróðurs.
- Hönnun dvalarsvæðis og leiksvæðis með leiktækjum. Allur búnaður leiksvæða skal vera í samræmi við staðla sbr. reglugerð nr.942/2002 um öryggi leikvallatækja og eftirlit með þeim.
- Gera grein fyrir aðkomu sjúkra-, slökkvi- og sorpbíla.

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirlönd Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávik verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess, að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný og/eða endurbætt mannvirki taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda og staðsetningu bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni t.d. lóðarstærða eða afmörkunar á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítilllega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjær götu (L) (L = óhreyft land) og hæðir lóða að gangstétt / götu (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalinngangshluta aðalhæðar og skulu frávik umfram +/- 30 sm. koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Heimilt er að aðlaga aðra hluta en inngangshluta aðalhæðar að landi eftir aðstæðum. Hæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í skilmálum þessum, sjá í kafla 5 sérákvæði fyrir einstakar lóðir.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna. Staðsetning skábrauta að bílakjöllurum er leiðbeinandi, heimilt er að flytja skábrautir innan lóðar enda sé sýnt fram á að það sé ásættanleg lausn.

Á mæliblöðum er gerð grein fyrir hrauni sem ber að vernda.

4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og skipulagsupprætti og skal byggingin standa innan byggingarreitsins, þ.m.t. anddyri og stigahús, nema annars sé sérstaklega getið í 4.4 kafla og 5. kafla.

Byggingareitir eru táknaðir með brotnum línum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Þar sem bundin byggingarlína er sýnd með heilli línu ber að bindast henni í samræmi við sérskilmála fyrir hverja lóð sem fram koma í kafla 5.

Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti miðast við steinsteypt hús hvað varðar fjarlægð frá lóðarmörkum.

Nýtingarhlutfall er gefið upp, fyrir utan neðanjarðar bílgeymslu.

4.4 Svalir, útbyggingar og kjallarar

Heimilt er að draga inn fyrir og jafnframt að byggja út fyrir byggingarreit, skyggni, svalir og skjólveggi alls staðar þar sem aðstæður leyfa, einnig þar sem bundin byggingarlína er.

Aðalsvalir íbúðar sem snúa best gagnvart sólu, skulu ekki vera mjórri en 2,0 m. Æskilegt er að svalir séu að hluta til inndregnar með tilliti til skjóls. Þess skal þó ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæði um fjarlægð milli húsa að öðru leyti en skilmálar þessir segja til um.

Útbyggingar eru heimilar á eftirfarandi hátt :

Fjölbýlishús F7 : Leyfð er útbygging fyrir inngang, stigahús og lyftu allt að 4,0 m að dýpt út fyrir byggingarreit hússins og 8 m að lengd, garðmegin við húsið.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem staðhættir leyfa, en ekki er tryggt að sjálfrennslu fráveitu náist. Lóðarhafar kosta sjálfir fráveitur frá slíkum rýmum liggja þau neðar en ráðgerðar fráveitulagnir.

4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Ákvæði eru í skilmálum um að innan íbúðalóða verði aðstæður fyrir hendi til að flokka sorp. Sorpgeymslur skulu að öðru leiti vera í samræmi við 84. grein byggingarreglugerðar (441/1998).

Sorpgeymslu skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Í eða við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

4.6 Bílastæði og bílageymslur / bílskýli

Innkeyrsludyr í bílageymslur skulu vera a.m.k. 7 m. frá lóðarmörkum. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 5 m.

Bílastæði við götu, utan lóða, eru til almennra nota.

Á lóðum fjölbýlishúsa og íbúðum á efri hæð verslunar skal koma fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 fermetrar eða minni (birt flatarmál) en tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er yfir 80 ferm. að flatarmáli (birt flatarmál).

Á námsmannaíbúðalóðunum skal koma fyrir einu bílastæði á íbúð.

Á heilsugæslu-þjónustulóð og verslunar-þjónustulóð skal koma fyrir einu stæði á lóð fyrir hverja 30 m² (brúttó flatarmál) af byggingu atvinnuhúsnæðis.

Að lágmarki 70 stæði skulu vera á lóð hjúkrunarheimilis.

Við kirkjuna skulu vera að lágmarki 95 stæði.

Við sundlaugina skulu vera að lágmarki 267 stæði sem koma til með að samnýtast með Haukasvæðinu og kirkjunni.

Á lóð fjölbýlishúss F8 skal gera bílageymslum neðanjarðar, þar skal gera ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m², þ.e.a.s. annað af tveimur bílastæðum sem ber að sýna fram á fyrir þær íbúðir. Þó skulu bílastæði í bílageymslu aldrei vera færri en 75% af heildar íbúðafjöldanum.

Heimilt er að setja bílageymslur neðanjarðar á öllum öðrum lóðum skipulagsins ef ástæða þykir til. Þar gildir ekki reglan að gera skuli bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m² eða að bílastæði skuli ekki vera færri en 75% af heildar íbúðafjölda.

Öll bílastæði í bílageymslu skulu tilheyra og vera óskipt eign tiltekinnar íbúðar í húsinu.

Hámarkshalli á skábraut í bílageymslu skal vera 1:7. Allar skábrautir skulu vera upphitaðar.

Heimilt er að setja bílageymslur á aðalhæð (H-tölu á hæðarblaði) í fjölbýlishúsum F5 og F6. Hámarkshalli á aðkomu að bílageymsluhurð er 5%.

Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða við fjölbýlishús skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998).

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998).

4.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðal-uppdætti og 3. kafla byggingarreglugerðar (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. (sjá kafla 4.1).

Hönnun fjölbýlishúsaloða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykkis Umhverfis- og tæknisviðs Hafnarfjarðar áður en aðalteikningar eru samþykktar. Á teikningum af lóð skal koma fram : Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Greiður aðgangur og öryggi leiksvæða gagnvart umferð er krafist. Allur búnaður leiksvæða skal vera í samræmi við staðla sbr. reglugerð nr. 942/2002 um öryggi leikvallatækja og eftirlit með þeim. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkra-, slökkviliðs- og sorpbíla sbr. 3. kafla byggingarreglugerðar.

Sérstaka hraunjaðra, hraunbolla og hraundranga ber að varðveita svo sem sýnt er á mæliblöðum einstakra lóða og gera skal grein fyrir þeim á afstöðumynd. Um varðveislu slíkra landslagssérkenna gildir almennt sú regla að ekki megi girða þá hluta lóðanna af með girðingum nema á meðan á byggingarframkvæmdum stendur sbr. hér að neðan. Lóðarhafa er skylt á meðan á byggingarframkvæmdum stendur að girða af hraunjaðra og hraunbolla sem ber að varðveita samkvæmt skipulagsskilmálum og sýndir eru á mæliblöðum einstakra lóða. Lóðarhafa ber að hlíta úrskurði byggingarfulltrúa um umfang slíkra girðinga. Girðingar skulu vera þannig gerðar að þær hindri aðgang vinnuvéla.

Aðlaga ber lóðarhæð að ósnortnu hrauni.

Fylling í hættulegar gjótur og sprungur innan lóða er á ábyrgð lóðarhafa. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu og sjá sjálfur um framkvæmdir (jarðfláar, stoðveggir og girðingar þar með taldar) og frágang á lóð sinni 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.

Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er notaður þá skal hann ekki vera brattari en 1:3.

Lóðarhafa er ekki heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar.

4.8 Girðingar

Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum sem snúa að vernduðum hraunjöðrum. Leitast skal við að hafa hraunjaðra sem náttúrulegasta. Bent er á möguleika á skjólmyndun með gróðri / jarðvegi / hrauni. Heimilt er að reisa alt að 180 sm háa girðingu innan lóðamarka í minnst 180 sm fjarlægð frá lóðamörkum.

Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 67.gr.3.kafli.

4.9 Hljóðvist

Hljóðvist bygginga skal vera tryggð, þannig að lágmarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist á reitum innan Ásbrautar, Engjavalla, Berjavalla og Kirkjuvalla, gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30 dB(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 55 dB(A), sbr reglugerð um hávaða nr. 933/1999.

Línuhönnun hf sá um útreikninga á hljóðvist á Völlum 3. áfanga. Eftirfarandi er tekið úr minnisblaði frá Línuhönnun hf dags. 13.01.2004:

“Forsendu r:

Við hljóðreikninga var notað hávaðareikniforritið SoundPlan og hljóðstig reiknað samkvæmt samnorrænu reiknilíkani í samræmi við kröfur reglugerðar um hávaða nr. 933/1999.

Í reglugerð um hávaða frá árinu 1999, eru ákvæði um viðmiðunargildi og leiðbeiningargildi fyrir umferðarhávaða. Er þar kveðið á um, að útreiknað hljóðstig skuli fundið með samnorrænu reiknilíkani fyrir umferðarhávaða: “Nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller.”

Hljóðstig frá umferð er mælt og markgildi sett sem svokallað jafngildishljóðstig í dB(A) fyrir heilan sólarhring. Viðmiðunargildi miðast við ákveðna tímadreifingu umferðarinnar, þannig að reiknað er með að 7-8% umferðar á stofnbrautum og tengibrautum sé næturumferð, en um 4-5% á safngötum og húsagötum. Næturumferð hérlendis telst vera á milli klukkan 00.00 og 07.00. Þessi forsenda um tímadreifingu umferðarinnar gefur um 7-8dB(A) minni umferðarhávaða að næturlagi en að degi til á stofnbrautum og tengibrautum, en um 9-10 dB(A) minni hávaði á safn- og húsagötum [Reglugerð um hávaða, Umhverfissráðuneytið 1999]

Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða vegna nýskipulags utan við opnanlega glugga á íbúðarhúsnæði er 55 dB(A).

Miðað er við fyrirhugað gatnakerfi og áætlaða umferð árið 2024, sjá töflu

Götuheiti	Fjöldi ökutækja á sólarhring	Hlutfall þungra ökutækja	Hraði léttra ökutækja	Hraði þungra ökutækja
Ásbraut milli Hellna- og Hrauntorgs	8500	3%	50km/klst	40km/klst
Ásbraut milli Hrauna- og Vallatorgs	7000	3%	50 km/klst	40km/klst
Ásbraut milli Valla- og Kirkjutorgs	9000	3%	50 km/klst	40 km/klst
Ásbraut mill Kirkju- og Tjarnartorgs	11500	3%	50 km/klst	40 km/klsti

Kirkjuvellir	2000	3%	30 km/klst	30 km/klst
Kirkjuvellir (við Vallatorg)	1500	3%	30 km/klst	30 km/klst
Akurvellir	3500	3%	30 km/klst	30 km/klst
Drekavellir	800	3%	30 km/klst	30 km/klst
Engjavellir	1300	3%	30 km/klst	30 km/klst

Nánari upplýsingar um umferðarspá sjá skýringarmynd kafla 6.3.

Gert er ráð fyrir tveggja metra háum hljóðmönnum meðfram Ásbraut milli Hellnatorgs og Berjavalla og á milli Bjarkavalla og Kirkjutorgs komi 1,6 m hár hljóðvarnarveggur sem yrði ekki fjær vegkanti en 1,5 m.

Niðurstaða:

Samkvæmt útreikningum miðað við fyrrgreindar forsendur fer jafngildishjóðstig við fyrirhuguð fjölbýlishús ekki yfir viðmiðunargildin það er 55 dB(A). Skýringarmynd í kafla 6.2 sýnir jafngildishjóðsigið í 2 metra hæð.”

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1 Almennt

Skipulagsuppráttur sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóða við ólíkar aðstæður.

Skýringaruppráttur sem fylgir skilmálum þessum sýnir í meginatriðum afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða. Byggingunum er snúið þannig að þær myndi sem best skjól fyrir ríkjandi vindáttum, svo að útvist á lóð verði sem best. Lóðarhafar skulu einnig huga vel að skjólmyndunum á lóðum sínum, bæði með gróðri og skjólveggjum. Fyrirvari er settur um að húsgerðir falli vel og eðlilega að landi á hverri lóð.

Við efnisval skal hafa í huga að byggingarnar eru staðsettar í næsta nágrenni við hraunlandslag. Hvatt er til þess að samvirkni sé á milli forma, notagildis og efnisvals.

Hámarkshæðir húsa hvetja til þess að lofthæð innan íbúða sé meiri en hefðbundin lágmarkshæð. Miðað er við 3 m salarhæð m.a. til að koma til móts við auknar hljóðvistarkröfur.

Bílastæðakröfur á íbúðahúsalóðum sjá 4.6. Staðsetning þeirra er sýnd á skipulagsuppráttum og mæliblöðum.

5.2 Fjölbýlishús

Á skipulagssvæðinu eru níu mismunandi gerðir af fjölbýlishúsum F1-F10, tveggja til sjö hæða. Alls 22 hús með 249 íbúðum. Fjölbýlishúsin skiptast þannig að fimm standa við Kirkjuvelli, tvö við Berjavelli, þrjú við Akurvelli, átta við Drekaelli tvö við Engjavelli og tvö við Einivelli.

Allar íbúðir skulu ná í gegnum húsinn.

Heimilt er að hafa kjallara undir fjölbýlishúsunum og nýta þá fyrir bílageymslur og / eða sameign s.s. sameiginlegt þvottahús, hjóla-, sorp- og séreignargeymslur. Sjá kafla 4.4 um kjallara.

Heimilt er að gera íbúðir fyrir neðan aðalhæð (H-tölu á hæðarblaði) þar sem hæðarlegu lóðar er þannig háttað að minnsta kosti tvær hliðar íbúðarinnar eru uppúr landi. Ekki er heimilt að grafa niður lóðina til að koma íbúð fyrir.

Við fjölbýlishús F1 – F 4 og F7 – F10 er heimilt að hafa óupphitaða svalganga, í samræmi við skilgreiningu B rýma í fylgiskjólum með reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikninga hlutfallstalna o.fl. í fjölbýlishúsum. Svalganga skal skýla með gegnsæju gleri eða sambærilegu efni. Þannig að þeir sem ferðast um þá séu í skjóli fyrir veðri og vindum og geti horft óhindrað út. Aðgangur að svalgöngum skal vera um læst anddyri / vindfang og stigahús (og lyftuhús þar sem það á við). Tryggja skal útlöftun og útsýni frá íbúðum um svalganga. Allur frágangur vegna lokunar á svalgöngum skal vera þannig að kröfum um

brunavarnir og loftræsingur sé fullnægt í samræmi við bruna- og heilbrigðisreglugerð.
Ef svefnherbergi snúa að svalgangi er æskilegt að innsýn sé takmörkuð.

Í fjölbýlishúsum F5 – F6, sem eru þriggja og tveggja hæða byggingar, er heimilt að hafa svalganga eins og í fjölbýlishúsum F1 – F4 og F7-F10. Svalgangar þessir mega vera opnir og án anddyris eða vindfangs.

Í öllum fjölbýlishúsunum er mælt með að inngangar séu út- eða inndregnir miðað við hús, til að auðkenna þá. Að hámarki 2 m út fyrir byggingarreit. Í fjölbýlishúsunum F7 – F10 skal á aðkomuhæð (H-tala á hæðarblaði) vera gegnumgengt í sameignarrými tengdu anddyri og stigahúsi / lyftu, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

Allar svalir sem snúa í suður og vestur skulu vera rúmgóðar, sjá nánar kafla 4.4. Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarluti til sérafnota sem nær minnst 4 m út frá húsvegg eftir allri íbúðarlengdinni garðmegin. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og efnisvali húsa.

Samræma skal einnig útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum, að stíl og yfirborðsfrágangi húsa.

Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi jarðhæðaríbúða. Forðast ber eins og unnt verður að staðsetja bílastæði þannig að þau valdi ónæði í íveruherbergjum.

Heimilt er að nýta þakrymi sem viðbót við íbúðir á efstu hæðum.

Staðsetning á skábrautum neðanjarðar bílageymslna og bílastæðum sem koma fram á mæliblöðum eru leiðbeinandi. Heimilt er að flytja skábrautir og bílastæði innan lóðar enda sé sýnt fram á að það sé ásættanleg lausn. Staðsetningar innkeyrslna á fjölbýlishúsalóðir eru bindandi.

Í garðrymunum skulu vera leiksvæði, sjá nánar kafla 4.7.

Kvaðir á lóðunum um s.s. skjólbelti, trjágróður, almenna gangstíga, aðkomu að bílastæðum, aðkomu og gegnumakstur að lóð o.f.l. koma fram á deiliskipulagsupprætti og á mæliblöðum.

Lóðarhafar skulu huga vel að skjólmyndunum á lóðum sínum, skjólbeltum úr gróðri skal plantað, þar sem þörf er og skjólveggir reistir. Huga skal sérstaklega vel að skjólmyndunum á milli húsanna, með t.d. skjólveggjum, sorp- og hjólageymslum, gróðurbeltum o.p.h.

Bílastæðaplön skulu vera umkringd með gróðri sérstaklega við lóðamörk, bæði vegna skjólmyndunar og innsýnar. Hverfið er í hraunlandslagi og haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það sjá kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

5.2.1 Fjölbýlishús F1

Á skipulagssvæðinu eru tvö sex hæða fjölbýlishús með fjórum íbúðum á hæð, sjá skýringarmynd í kafla 6. Hámarksfjöldi íbúða er 24 að Kirkjuvöllum 5, en 23 íbúðir að Kirkjuvöllum 7.

Gangstígur skal vera akfær að aðalinngangi.

Byggingareitur er 21 x 21 m. Bundin byggingarlína er við götu, og skal a.m.k. 1/3 hluti byggingarinnar liggja að henni.

Hámarks nýtingarlutfall á lóðinni er 0,85 á Kirkjuvöllum 3, 1,15 á Kirkjuvöllum 5 og 1,16 á Kirkjuvöllum 7 fyrir utan bílageymslu.

Mænishæð má mest vera 19,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Heimilt er að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

Kirkjuvellir 7 er með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 20 bíla. Öllum íbúðum stærri en 80 m² skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6.

5.2.2 Fjölbýlishús F2

Á skipulagssvæðinu eru eitt fimm hæða fjölbýlishús með fjórum íbúðum á hæð, sjá skýringarmynd í kafla 6. Hámarksfjöldi íbúða er 20.

Kirkjuvellir 9 er með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 20 bíla. Öllum íbúðum stærri en 80 m² skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6.

Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum.

Byggingareitur hvers húss er 21 x 21 m. Bundin byggingarlína er við götu, og skal a.m.k. 1/3 hluti byggingarinnar liggja að henni.

Hámarks nýtingarlutfall byggingar á lóð er 0,85, fyrir utan neðanjarðar bílageymslu.

Mænishæð má mest vera 16,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

5.2.3 Fjölbýlishús F3

Á skipulagsvæðinu er eitt sjö hæða fjölbýlishús með fjórum íbúðum á 1.-6. hæð og 3 íbúðir á 7. hæð, sjá skýringarmynd í kafla 6. Hámarksfjöldi íbúða er 27.

Gangstígur skal vera akfær að aðalinngangi.

Byggingareitur er 21 x 21 m. Bundin byggingarlína er við götu, og skal a.m.k. 1/3 hluti byggingarinnar liggja að henni.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,75.

Mænishæð má mest vera 20 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

5.2.4 Fjölbýlishús F5

Á skipulagssvæðinu eru fjögur þriggja hæða fjölbýlishús með tvær íbúðir á hæð, sjá skýringarmynd í kafla 6. Hámarksfjöldi íbúða er 6 í hverju húsi.

Byggingarreitur hvers húss er 19 x 18 m.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóð er 0,85.

Mænishæð má mest vera 10,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Heimilt er að gera bílageymslur á aðalhæðum (H-tölu á hæðarblaði) húsanna. Hámarks langhalli á aðkeyrslum er 5%.

5.2.5 Fjölbýlishús F6

Á skipulagssvæðinu eru átta tveggja hæða fjölbýlishús með tveimur íbúðum á hæð, sjá skýringarmynd í kafla 6. Hámarksfjöldi íbúða er 4 í hverju húsi.

Byggingarreitur hvers húss er 19 x 1 m.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,75.

Mænishæð má mest vera 7.8 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Heimilt er að gera bílageymslur á aðalhæðum (H-tölu á hæðarblaði) húsanna. Hámarks langhalli á aðkeyrslum er 5%.

5.2.6 Fjölbýlishús F7

Á skipulagssvæðinu er eitt fimm hæða fjölbýlishús með bílageymslu neðanjarðar með stæði fyrir a.m.k. 12 bíla. Öllum íbúðum stærri en 80 m² skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6. Íbúðafjöldinn er samtals 20 íbúðir, sjá skýringarmynd í kafla 6.

Hámarksdýpt byggingarreitar er 12 m. Byggingareitur létrar útbyggingar er 0,9 m djúpur og allt að 1/3 af lengd gafls hússins, þó aldrei nær horni en 2,0 m. Leyfð er útbygging fyrir inngang, stigahús og lyftu allt að 4,0 m djúpan og 8,0 m að lengd, garðmegin við húsið (austan við hús), þó aldrei nær horni en 2,0 m. Búndin byggingarlína er við bílastæðin, og skal húsið fylgja a.m.k. 80% lengd hennar.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Á aðalhæð (H-tölu á hæðarblaði) skal vera gegnumgengt í sameignarrými tengdu anddyri og stigahúsi / lyftu, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

5.2.7 Fjölbýlishús F8

Á skipulagssvæðinu er eitt fjögurra hæða fjölbýlishús með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 26 bíla. Öllum íbúðum stærri en 80 m² skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6. Íbúðafjöldinn er samtals 35 íbúðir. Sjá skýringarmynd í kafla 6.

Hámarksdýpt byggingarreita er 12 m. Búndin byggingarlína er við bílastæðin og skal húsið fylgja a.m.k. 80% lengd hennar.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,75, fyrir utan neðanjarðar bílageymslu.

Mænishæð má mest vera 14,35 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Á jarðhæð skal vera gegnumgengt í sameignarrými tengdu anddyri og stigahúsi / lyftu, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

5.2.8 Fjölbýlishús F9 /verslun / þjónusta

Á skipulagssvæðinu er eitt eins tiltö þriggja hæða hús fyrir ~~verslun og þjónustu á 1 hæð og heimild fyrir þjónustu eða 12 – 16 íbúðum undir 80 m² hverri (birt flatarmál) á annarri og þriðju hæð – 20 íbúðir.~~

Hámarksdýpt byggingarroits er 22 m á 1. hæð og 12 m á 2. og 3. hæð. Önnur og þriðja hæðin eru inndregnar 3 m að austanverðu og 7 m að vestanverðu, frá byggingarroit 1. hæðar. Bundin byggingarlína er með fram Kirkjувöllum og skal fyrsta hæða.m.k. 1/3 hluti byggingarinnar fylgja henni allri.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,7565.

Mænishæð má mest vera 12,510,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur fyrir íbúðirnar eru 1 stæði á íbúð enda skulu íbúðirnar vera minni en 80 fermetrar (birt flatarmál) – skv. Byggingarreglugerð.

Bílastæðakröfur fyrir verslun / þjónustu er 1 stæði á hverja 30 m² húsnæðis.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

5.2.9 Fjölbýlishús F10

Á skipulagsvæðinu eru þrjú fjögurra hæða fjölbýlishús með fjórum íbúðum á hæð, sjá skýringarmynd í kafla 6. Hámarksfjöldi íbúða er 16 í hverju húsi.

Gangstígur skal vera akfær að aðalinngangi.

Byggingareitur er 21 x 21 m. Bundin byggingarlína er við götu, og skal a.m.k. 1/3 hluti byggingarinnar liggja að henni.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,85.

Mænishæð má mest vera 11,6 m fyrir Berjavelli 1 og 3 og 11,4 m fyrir Akurvelli 1 yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

5.3 Námsmannaíbúðir

Á skipulagsvæðinu eru þrjár mismunandi lóðir fyrir námsmannaíbúðir, N1 og N2, í þriggja og fjögurra hæða húsum. Með alls 194 íbúðum. Námsmannaíbúðirnar standa við Bjarkarvelli.

Við fjölbýlishús N1 og N2 er heimilt að hafa óupphitaða svalganga, í samræmi við skilgreiningu B rýma í fylgiskjölum með reglugerð um

eignaskiptayfirlýsingar, útreikninga hlutfallstalna o.fl. í fjölbýlishúsum. Tryggja skal útlöftun og útsýni frá íbúðum um svalganga. Ef svefnherbergi snúa að svalgangi er æskilegt að innsýn sé takmörkuð.

Inngangar að öllum byggingunum skulu vera frá sameiginlegum garðrymum. Á lóð Bjarkavalla 5 er þó heimilt að hafa innganga frá Ásbraut.

Allar svalir sem snúa í suður og vestur skulu vera rúmgóðar, sjá nánar kafla 4.4. Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarhluti til sérafnota sem nær minnst 3 m út frá húsvegg eftir allri íbúðarlengdinni garðmegin. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og efnisvali húsa.

Samræma skal einnig útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum, að stíl og yfirborðsfrágangi húsa.

Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi jarðhæðaríbúða. Forðast ber eins og unnt verður að staðsetja bílastæði þannig að þau valdi ónæði í íveruherbergjum.

Hverfið er í hraunlandslagi og haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það sjá kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

5.3.1 Námsmannaíbúðir N1

Á skipulagssvæðinu eru tvær lóðir fyrir námsmannaíbúðir við Bjarkavelli. Á lóðunum Bjarkavöllum 1 er gert ráð fyrir ~~79–101~~ íbúðum og Bjarkavöllum 5 er gert ráð fyrir 100 íbúðum.

Bjarkavellir 1:

Byggingarnar skulu vera ~~3–5~~ hæðir.

~~Einn þrjár byggingareitir eru á lóðinni einn fyrir 3hæða byggingu, annar fyrir 4 hæða byggingu og þriðji fyrir 5 hæðabyggingu, og er fyrirkomulag bygginga innan hans háð nánari hönnun frá byggjandanum.~~

~~Skýringarupprátturinn sýnir dæmi um uppröðun bygginga.~~ Bundnar byggingalínur eru meðfram Kirkjuvöllum og meðfram bílastæðum við Ásbraut og skulu byggingarnar liggja að þeim.

Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,65.

Mænishæð á 3.hæða byggingu má mest vera 10,8–0 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Mænishæð á 4.hæða byggingu má mest vera 12,3 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Mænishæð á 5.hæða byggingu má mest vera 15,4 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur fyrir íbúðirnar eru 1 stæði á íbúð enda skulu íbúðirnar vera minni en 80 fermetrar (birt flatarmál).

Planta skal trjágróðri á milli bílastæða og Ásbrautar, bæði vegna skjólmyndunar og innsýnar.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

Bjarkavellir 5:

Byggingarnar skulu vera 3-4 hæðir.

Tveir byggingareitir eru á lóðinni og er fyrirkomulag bygginga innan þeirra háð nánari hönnun frá byggjandanum. Heimiluð er bygging stigahúss við hús III norðan byggingarreits, að göngustígskvöð við bílastæði.

Í nyrðri byggingareitnum skulu byggingarnar vera 4 hæðir en í syðri byggingareitnum 3 hæðir. Skýringarupprátturinn sýnir dæmi um uppröðun bygginga. Bundin byggingalína er meðfram Kirkjuvöllum og skulu byggingarnar liggja að henni.

Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,65.

Mænishæð má mest vera 12,3 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur fyrir íbúðirnar eru 1 stæði á íbúð enda skulu íbúðirnar vera minni en 80 fermetrar (birt flatarmál).

Planta skal trjágróðri á milli bílastæða og Ásbrautar, bæði vegna skjólmyndunar og innsýnar.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

5.3.2 leikskóli/grunnskóli Námsmannaíbúðir N2 /leikskóli

Á skipulagssvæðinu við Bjarkavelli er ein lóð ~~fyrir~~ fyrir 45 námsmannaíbúðir á 2. – 4. hæð og grunnskóla/ leikskóla á 1-3. hæðum. ~~Húsið skal vera fjórar hæðir. Áætluð stærð leikskólans er allt að 860 m². Íbúðirnar skulu vera undir 80 fermetrar (birt flatarmál) að stærð.~~

Hámarksdýpt byggingar ~~reits~~ er 20 m á ~~1. hæð og 12,8 m á 2. – 4. Hæðöllum hæðum.~~ ~~Önnur til fjórða hæðin eru inndregnar 7,2 m að sunnanverðu, frá byggingarreit 1. hæðar.~~ Bundin byggingalína er meðfram Bjarkarvöllum og skal byggingin fylgja ~~henni allri~~ hluta hennar.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0, ~~65~~ 45.

Mænishæð ~~einnar hæðar byggingar~~ má mest vera ~~14,83,7~~ 14,83,7 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

~~Mænishæð tveggja hæða byggingar má mest vera 9,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).~~

Mænishæð þriggja hæða byggingar má mest vera 12.8 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Á lóðinni skulu vera a.m.k. 26 bílastæði. Planta skal trjágróðri á milli bílastæða og Ásbrautar, bæði vegna skjólmyndunar og innsýnar.

~~Bílastæðakröfur fyrir íbúðirnar eru 1 stæði á íbúð enda skulu íbúðirnar vera minni en 80 fermetrar (birt flatarmál).~~

~~Bílastæðakröfur fyrir leikskólann eru 11 stæði.~~ Reiknað er með samlegðaráhrifum af bílastæðum námsmannaíbúða á svæðinu og leik- /grunnskólans.

Á lóðinni er ekki heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar en heimilt er að vera með kjallara undir hluta húss. ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

5.4 Lóð fyrir þjónustuíbúðir

5.4 — Lóð fyrir hjúkrunarheimili

Á skipulagssvæðinu er ein lóð fyrir þriggja til fimm hæða hjúkrunarheimili þjónustuíbúðir með þjónustumiðstöð fyrir aldraða.

Hámarksdýpt byggingarreits er 20 m á 1. - 5. hæð. Á 1. hæð er útbygg-
ingareitur, sjá skipulagssupprátt og mæliblöð. Byggingin skal fylgja
a.m.k. 80% af bundinni byggingarlínu.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,5.

Mænishæð má mest vera 16 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á
hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur eru að lágmarki 70 stæði.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá
nánar í kafla 4.6.

5.5 Lóð fyrir heilsugæslu / þjónustu

Á skipulagssvæðinu er eitt eins til þriggja hæða hús með heilsugæslu og
þjónustu, við Kirkjuvelli.

Gert er ráð fyrir 6 lækna heilsugæslustöð, u.þ.b. 1000 m² húsnæði.

Hámarksdýpt byggingarreits er 22 m. Bundin byggingarlína er meðfram
Kirkjuvöllum og skal byggingin fylgja henni allri.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,45.

Mænishæð má mest vera 12,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á
hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Formatted: Normal, Justified

Bílastæðakröfur eru 1 stæði á hverja 30 m² húsnæðis.

5.6 Lóð fyrir kirkju

Á skipulagssvæðinu er ein lóð fyrir kirkju og safnaðarheimili, við Kirkjuvelli.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,25.

Mænishæð má mest vera 20 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli og þakform eru frjáls.

Á lóðinni er hraunsvæði sem skal vera óhreyft, sjá skipulagsupprátt, mæliblað, og kafla 3.8.

Bílastæðakröfur eru að lágmarki 95 stæði.

5.7 Lóð fyrir sundlaug

Á skipulagssvæðinu er lóð fyrir sundlaug við Ásvelli, vestan við Haukasvæði. Gert er ráð fyrir 50 m langri innisundlaug, upphitunar- / kennslulaug, ásamt búningsaðastöðu o.s.frv. Einnig er gert ráð fyrir útilaug, vatnasvæði, heitum pottum og sólbaðsaðstöðu.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,25.

Mænishæð má mest vera 10 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli og þakform eru frjáls.

Á lóðinni er hraunsvæði sem skal vera óhreyft, sjá skipulagsupprátt, mæliblað, og kafla 3.8.

Bílastæðakröfur eru að lágmarki 265 stæði. Reiknað er með samnýtingu bílastæðanna með íþróttasvæði Hauka og kirkju.

5.8 Lóðir fyrir spennistöðvar

Á skipulagssvæðinu er tvær lóðir fyrir spennistöðvar Hitaveitu suðurnesja á milli Ásbrautar og lóðar hjúkrunarheimilis við Einivelli og að Tjarnarvöllum 15a, sjá deiliskipulags-upprátt. Heimilt er að byggja eina spennistöð innan hverra lóðarmarka.

Hámarkshæð spennistöðvar er 3,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Lóðina skal planta með trjágróðri.

5.9 Lóð fyrir sorpmóttöku

Á skipulagssvæðinu er lóð fyrir grenndarstöð með safngámum fyrir sorpmóttöku á milli verslunar- og heilsugæslulóðar, sjá deiliskipulagsupprátt og kafla 3.11.

Bílastæðakröfur eru að lágmarki 4 stæði.

6. Skýringarmyndir

6.1 Fjölbýlishús

6.1.1 Fjölbýlishús F 1 - F 4 og F10

6.1.2 Fjölbýlishús F 5 – F 6

6.1.3 Fjölbýlishús F 7

6.1.4 Fjölbýlishús F 8

6.2 Jafngildishjóðstig.

6.3 Umferðarspá.

6.4 Skýringaruppdráttur.

6.5 Skipulagsuppdráttur.