

SKARÐSHLÍÐ

TILLAGA AÐ BREYTTUM DEILISKIPULAGSSKILMÁLUM FYRIR VELLI 7, NÚ SKARÐSHLÍÐ Greinagerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 0.1 22.02.2013

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	3
0.1 Samþykktir	3
0.2 Breytingar	3
1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	4
1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	4
1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar	4
2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	4
2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma	4
2.2 Gatnakerfi og stígar	4
2.3 Landslag og sérkenni	5
2.4 Veðurfar	5
2.5 Menningarminjar	5
2.6 Veitur og lagnir.....	5
2.7 Eignarhald á landi	6
3. VELLIR – DEILISKIPULAG –7. ÁFANGI/SKARÐSHLÍÐ	6
3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags	6
3.2 Megininntak skipulagstillögunnar	6
3.3 Sjálfbær þróun	7
3.4 Vistvænt skipulag	7
3.5 Gatnakerfi og flokkun þess	11
3.6 Göngu- og hjólaleiðir	11
3.7 Leiksvæði og útivist.....	11
3.8 Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur	11
3.9 Hraun við hverfisverndað svæði.....	12
3.10 Skjólbelti og gróðursetning.....	12
3.11 Almenningsamgöngur	12
3.12 Hleðslutæki fyrir rafbíla	12
3.13 Safngámar/grenndarstöðvar	12
3.14 Veitur og lagnir.....	12
4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	13
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	13
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð	13
4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall.....	13
4.4 Svalir, útbyggingar og kjallarar	14
4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun	14
4.6 Veitur	14
4.7 Bílastæði og bílgeymslur / bílskýli.....	14
4.8 Frágangur lóða.....	15

4.9	Girðingar	15
4.10	Hljóðvist	16
4.11	Tímamörk	16
5.	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKA LÓÐIR	16
5.1	Almennt	16
5.2	Fjölbýlishús	16
5.2.1	Fjölbýlishús F1	18
5.2.2	Fjölbýlishús F2	19
5.2.3	Fjölbýlishús F3	20
5.2.4	Fjölbýlishús F4	21
5.2.5	Fjölbýlishús F5	22
5.2.6	Fjölbýlishús F6	22
5.2.7	Fjölbýlishús F7	23
5.2.8	Fjölbýlishús F8	24
5.2.9	Fjölbýlishús F9	25
5.2.10	Fjölbýlishús F10	25
5.2.11	Fjölbýlishús F11	26
5.2.12	Fjölbýlishús F12	27
5.2.13	Fjölbýlishús F13	27
5.2.14	Fjölbýlishús F14	28
5.3	Einbýlishús	31
5.3.1	Einbýlishús E1	32
5.3.2	Einbýlishús E2	32
5.4	Par- og raðhús	35
5.4.1	Par- og raðhús R1	35
5.4.2	Par- og raðhús R2	36
5.4.3	Par- og raðhús R3	36
5.4.4	Par- og raðhús R4	37
5.4.5	Par- og raðhús R5	37
5.4.6	Par- og raðhús R6	37
5.4.7	Par- og raðhús R7	38
5.4.8	Par- og raðhús R8	38
5.5	Lóð fyrir hjúkrunarheimili	41
5.6	Lóð fyrir grunn- og leikskóla	43
5.7	Lóðir fyrir spennistöðvar	43
5.8	Lóð fyrir vatnsdælustöð	44
6.	SKÝRINGARMYNDIR	45
6.1	Skýringartafla	45

0. Samþykktir og breytingar

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._____/_____)

Breytingar

Ef gera þarf breytingar á deiliskipulagi þessu, 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 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.

Útgáfa 0.1 dags. 22.02.2013:

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á skipulaginu:

Nafni skipulagssvæðis breytt úr Völlum 7. Afangi, í Skarðshlíð. Nöfnum á götum er einnig breytt: Sóleyjarvellir verða Apalskarð, Smáravellir verða Bergskarð, Rósavellir verða Hádegisskarð, Mosavellir verða Vikurskarð, Möðruvellir verða Glimmerskarð, Myntuvellir verða Bjargsskarð, Línvellir verða Móbergsskarð, Laufvellir verða Malarskarð, Liljuvellir verða Hraunskarð, Lindarvellir verða Stuðlaskarð, Lækjarvellir verða Tinnuskarð og Lerkivellir verða Völuskarð. Kafla 3.3 um sjálfbæra þróun bætt við. Kafla 3.4 um vistvænt skipulag bætt við. Kafla 3.12 um hleðslutæki fyrir rafbíla bætt við. Texta bætt við í kafla 1.1 um tildrög deiliskipulagsvinnu og einnig í kafla 3.1, 3.6, 3.7,3.10 og 3.11.

Texta bætt við í kafla 4.1 um hönnun mannvirkja og uppdrætti, svo og í kafla 4.4 um svalir útbyggingar og kjallara, í kafla 4.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun, í kafla 4.6 um veitur, í kafla 4.7 um bílastæði og bílgeymslur, í kafla 4.9 um girðingar og að lokum í kafla 4.10 um hljóðvist.

Í kafla 5 um sérákvæði fyrir einstaka lóðir er breyting á fjölda íbúða í fjölbýlishúsum og bílastæðafjölda. Hvatt er til að nota vistvæn byggingarefni.

Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónusturými á fyrstu hæð í húsi við Bergsskarð 6, bílakjallari undir því húsi fellur út og Bergskarð 6 verður ný húsagerð F14.

Bílakjallari stækkaður undir húsum við Bergskarð 4 og Apalskarð 6.

Ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 bætt inn í texta þar sem við á.

Bætt er við texta fyrir parhús, raðhús og einbýlishús og mælt með að notuð verði vistvæn byggingarefni.

Raðhús við Hádegisskarð 3 – 11 verður ný húsagerð R7.

Í kafla 5.5 er bætt við texta um þjónustu fyrir íbúa á fyrstu hæð hjúkrunarheimilis auk þess sem mælt er með verslun/kaffihús fyrir alla íbúa á svæðinu.

Í kafla 5.6 um lóð fyrir leikskóla er lóð stækkuð á kostnað lóðar við Skarðshlíð 2 (s.kv. samþ. deiliskipulagi) sem verður felld út. Leikskólalóðinni verður breytt í leikskóla- og grunnskólalóð.

Í kafla 5.7 um lóðir fyrir spennustöðvar og 5.8 um lóðir fyrir vatnsdælustöð er bætt við texta m.a. um vistvænt byggingarefni í hönnun.

Uppfærsla á töflum í samræmi við ofangreindar breytingar.

1. Almennar upplýsingar

Tildrög deiliskipulagsvinnu

Að loknu útboði hófst vinna við gerð upprunalegs deiliskipulags fyrir áfanga 7 á Völlum þann 11.12.2006 hjá arkitektur.is sem var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 15.janúar 2008. Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 1.febrúar 2011 var samþykkt að stofna vinnuhóp til að fara yfir skilmála hverfisins með vistvænt skipulag að leiðarljósi. Unnin var skýrsla dags. maí 2011 þar sem vinnuhópurinn lagði fram greinargerð og tillögur að vistvænu skipulagi á Völlum 7. Skýrslan liggur til grundvallar á þessari deiliskipulagsbreytingu þó með áherslu á breytingar á skilmálum.

Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skýringarmyndum ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 08. Febrúar 2013 þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins..

2. Skipulagssvæðið

Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæði áður Vellir 7. áfangi nú Skarðshlíð, er um 30 ha. að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan í Ásfjalli. Vesturmörk svæðisins liggja upp að íbúðarsvæði Valla 4 og 6 en er skilið frá þeim svæðum af hraunjaðri sem fellur undir Hverfisvernd í skilmálum fyrir deiliskipulag Valla 6. Að norðan afmarkast skipulagssvæðið af Grísanesi, að austan af bröttum hlíðum Ásfjalls. Svæðið afmarkast af Ásvallabraut í suðri. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut.

Gatnakerfi og stígar

Aðkomur inn í hverfið eru tvær og báðar frá Ásvallabraut. Vestari aðkoman er um aðalgötu inn í miðju hverfisins, hin er austar. Allt hverfið er skilgreint sem 30 km þ.e. hámarkshraði bifreiða innan þess skal vera 30 km/klst. 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 á tveim stöðum að framtíðaríbúðarsvæði við Hamranes.

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

Landslag og sérkenni

Heildaryfirbragð svæðisins er þannig að það liggur í skál í skjóli á móti norðri og austri en opnast til suðurs og vesturs. Landslag skipulagssvæðisins er með tvennum hætti: Annars vegar flatlendi sem nær yfir u.þ.b. helming þess og svo hlíðin sem skýlir svæðinu til norðurs og austurs. Sýnilegar hraunmyndanir eru óverulegar á svæðinu en þó teygir flöt hrauntunga sig inn á það við Ásvallabraut. Hæðarlega svæðisins er á bilinu frá 24m til 47m yfir sjávarmáli.

Jarðvegur er samkvæmt yfirborðskönnun með þeim hætti, að á neðri hluta svæðisins þar sem flatlendi er mest eru gömul tún með móm til jaðrana. Gróin hrauntunga teygir sig inn í mitt flatlendið. Brekkurnar eru móar með holtagrjóti og þar er einnig að finna lyngmóa og austast eru lágvaxnar hríslur.

Veðurfar

Í greinagerð 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 á Völlum 7 nú 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 Völlunum þar sem Grísanes er líklegt til að draga úr henni. Grísanes og Ásfjall mynda skjólveggi um svæðið fyrir vindáttum úr norðri. Svæðið er opið til suðurs og vesturs og því sólríkt frá hádegi til sórlags.

Menningarminjar

Fornleifaskráning var gerð af Byggðasafni Hafnarfjarðar, dags. 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. Vakinn er athygli á, að ef fornleifar finnast við framkvæmdir, skal fylgja fyrirmælum minjalaga nr. 80/2012.

13. gr. Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. (Lagasafn l.nr. 107/2001).

Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Regnvatni verður safnað saman í púkkgrýfjur og veitt þaðan út í grunnvatnið, þannig að hreinsun verður aðgengileg í framtíðinni.

Á svæðinu eru tvær loftlínur annarsvega Hnoðraholtslína Landsnets og hinsvegar Hamraneslína.

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 – 2025 er gerð sú krafa að háspennulínur sem nú liggja að dreifistöð Landsnets í Hamranesi hverfi þar sem þær liggja gegnum fyrirhugaða íbúðarbyggð en þær munu verða lagðar í jarðstreng.

Eignarhald á landi

Landið innan skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. Vellir – deiliskipulag –7. áfangi/Skarðshlíð

Markmið og forsendur deiliskipulags

Í skipulagsforsögn kemur fram eftirfarandi meginmarkmið: “Bæjarstjórn Hafnarfjarðar stefnir að því að bjóða eftirsóknarvert búsetuumhverfi með því að leggja áherslu á vandað bæjarskipulag, tengsl við ósnerta náttúru, góða byggingarlist, umferðaröryggi og umhverfismál”.

Helstu markmið skipulagshöfunda og vinnuhóps skipulags-og byggingarráðs og framkvæmdaráðs eru:

- Að móta skipulag sem hefur yfirbragð bæjar þó um bæjarhluta sé að ræða.
- Að móta skipulag sem tekur tillit til séreinkenna landsins og þeirrar náttúru sem þar er.
- Að móta fjölbreytt skipulag sem gefur af sér sterka heildarmynd bæjarhverfis.
- Að móta skipulag sem gerir íbúum þess auðvelt að komast í tengsl við náttúruna og gönguleiðir innan Hafnarfjarðar.
- Að móta skipulag sem hefur sjálfbæra þróun að leiðarljósi eins og því verður við komið í samræmi við Staðardagskrá 21.
- Að auka sjálfbærni hverfisins.
- Að stuðla að efnahagslegri hagkvæmni.
- Að efla samfélagsvitund, ábyrgð og ýta undir aukin samskipti meðal íbúa.
- Að auka framboð á fjölbreyttu og vönduðu húsnæði.
- Að skapa forsendur fyrir aukinni vellíðan íbúa.

Hafa ber að leiðarljósi Menningarstefnu i Mannvirkjagerð, stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist sem gefin er út af Menntamálaráðuneytinu í apríl 2007.

Megininntak skipulagstillögunnar

Uppbyggingu svæðisins er þannig hagað að næst Ásvallbraut er þungamiðja þess með fjölbýlishúsabyggð, þjónustu fyrir hjúkrunarheimili, grunn- og leikskóla auk verslunarrýmis. Byggðin greinist síðan upp í brekkuna með raðhúsum og parhúsum neðst en einbýlishúsum ofar þar sem landhalli er meiri. Byggðin er tengd náttúrunni með markvissum hætti á þann hátt að á tveim stöðum ganga græn svæði frá ósnertu landi þvert inn í byggðina og tengjast þungamiðju hennar. Á þessum svæðum eru gönguleiðir og leiksvæði.

Við skipulagningu fjölbýlishúsabyggðar er áhersla lögð á skjólgóð útivistar- og leiksvæði innan ramma bygginganna og að þar njóti sólar og dagsbirtu í ríku mæli. Nokkuð mikill halli er í brekkunum þar sem sérbýlisbyggðin er og er lögð áhersla á að þar njóti sem flestar íbúðir birtu og útsýnis. Mikilvægt er og lögð

verður áhersla á að hönnuðir vinni sérstaklega vel landhæðir lóða og legu, með góða nýtingu þess, þéttleika og fjölbreytileika í huga.

Götur eru lagðar eftir hæðalegu landsins og þar sem tengingar koma þvert á landhalla er markmið að halli gatna fari hvergi yfir 8%. Götur eru þegar malbikaðar. Gangstéttar verði steyptar eins og gert er ráð fyrir í upprunalegu deiliskipulagi. Aðal hjólréiða- og göngustígar koma fram á deiliskipulagsupprætti. Á lóðarupprætti viðkomandi mannvirkis skal gera grein fyrir hvernig hvernig göngu- og hjólréiðastígar viðkomandi lóðar tengjast stígakerfi svæðisins s.b. gr. 4.4.4 byggingarreglugerðar nr. 211/2012, með seinni tíma breytingum.

Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki inn Hádegisskarð frá Ásvallabraut og um hringtorg við hjúkrunarheimili og út úr hverfinu sömu leið.

Sjálfbær þróun

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þetta byggð og stutt 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 þétrið stíganet í tengslum við megin göngustíga, hjólréiða- og almenningsvagnakerfi bæjarins. Meiri þjónustu verði komið fyrir innan hverfisins auk grunn- og leikskóla og hjúkrunarheimilis.

Markmið bæjarins er að auka flokkun úrgangs og skil til endurvinnslu. Það markmið skal endurspegla við hönnun lausna fyrir sorphirðu og tryggja að auðvelt verði að bæta við ílátum til aukinnar flokkunar úrgangs við heimahús. Stefnt er að því að flokkun úrgangs verði í tunnur við hvert hús. Því þarf að gera ráð fyrir stærri sorpgeymslum við hönnun bygginga. Fjarlægð sorpgeymslu frá götu sé mest 15 m. Sjá ennfremur í kafla 4.5 um sorpgeymslu og sorpflokkun.

Vistvænt skipulag

Vistvænt skipulag og hönnun fjalla um efnisnotkun, orkunýtingu, vatn, sorp, loftslag bæði inni og úti, gróður og samgöngur og því þarf að hafa hugfast við skipulagvinnu á vistvænu hverfi eftirfarandi atriði:

1. Staðsetningu og hönnun bygginga með tilliti til sólar og vindátta
2. Staðsetning hverfis miðað við miðbæjarkjarna
3. Samgöngur
4. Byggingarefni
5. Orkunotkun
6. Notkun sólarorku
7. Hljóðvist
8. Dagsbirtu
9. Vatnsnotkun
10. Sorp/úrgang
11. Endurvinnslu
12. Inni og útiloftslag
13. Gróður og ræktun
14. Sjálfbærni

15. Takmörkun hættulegra efna

Hönnuðum og byggingaraðilum er jafnframt vakinn athygli á 15. huta byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Megin þorra ofanvatns verður skilað niður í grunnvatnið í púkkgrýfjum neðarlega í hverfinu. Notkun ólífræns áburðar eða eiturefna í görðum er ekki heimil.

Nú þegar er búið að malbika götur og leggja tengilagnir og því verður ekki breytt. Hægt er að sjá möguleika í því að gera hverfið vistvænt í nokkrum skrefum. Leitast skal við að gera hönnun bygginga og lóðarfrágang sem vistvænst. Þá er mælt með að verktakar og byggjendur geri áætlun um frágang og förgun byggingarefna. Framkvæmdaraðilar eru hvattir til að samnýta þjónustu og innkaup s.s. með stofnun byggingarfélagasamvinnufélaga. Jafnframt er athygli hönnuða og byggingaraðila vakinn á gr. 1.1.1 í byggingarreglugerðar nr. 211/2012.

Fjölbreytileiki skal endurspeglast í fjölbýlishúsum raðhúsum og parhúsum, og verður lagt mat á hann í meðferð byggingaleyfis umsókna. Gæta þarf að því hafa hæfilegt hlutfall milli stórra, meðalstórra og lítilla eigna innan svæðisins. Fjölbýlishús með íbúðum frá 90-110 fm. eru algengastar á Völlunum. Hér er tækifæri til að gera bæði stórar íbúðir og litlar í sama fjölbýli, t.d. allt frá 50-150 fm. íbúðir. Þetta gefur möguleika á að einstaklingar og fjölskyldur búi lengur í sama hverfi. Sömuleiðis getur þetta átt við sérbýli eins og raðhús og parhús. Íbúðir eiga ekki að vera jafnstórar í sama fjölbýlishúsi. Innra skipulag hússins skal taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi.

Húsagerðir

Húsgerðir á svæðinu eru flokkaðar í Fjölbýlishús **F**, raðhús **R**, parhús **P** og einbýlishús **E**. Að auki er innan skipulagssvæðisins gert ráð fyrir verzlunum, grunn- og leikskóla og byggingum sem hýsa eiga hjúkrunarheimili og þjónustuíbúðir.

Meðfylgjandi tafla og kort sýna fjölda lóða, hámarksfjölda íbúða, húsgerðir og staðsetningu þeirra í skipulaginu:



Hádegishlíð, deiliskipulagsuppráttur

Húsgr.	Hádegisskari		Bergsskarð		Apalskarð		Bjargsskarð		Drangsskarð		Glimmerskai		Víkurskarð		Malarsskarð		Móbergsskai		Stuðlaskarð		Tinnusskarð		Völuskarð		Samtals																													
	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð	lóð	íbuð																										
F1					1	20																			1	20																												
F2			2	40	1	20																				3	60																											
F3					1	16																				1	16																											
F4					1	20																				1	20																											
F5					1	9																				1	9																											
F6					1	6																				1	6																											
F7					1	15																				1	15																											
F8			1	12																						1	12																											
F9					1	10																				1	10																											
F10					1	10																				1	10																											
F11			1	10																						1	10																											
F12			1	6																						1	6																											
F13					1	6																				1	6																											
F14			1	8																						1	8																											
E1	14	14					2	2	9	9			3	3			10	10							11	11	22	71	71																									
E2	10	10					5	5	13	13																10	10	20	58	58																								
R1											2	8			3	10										2	8			7	26																							
R2													3	10	3	9	3	12								2	5			11	36																							
R3	2	5																		6	12								8	17																								
R4	1	2																											1	2																								
R5											2	6							6	24									8	30																								
R6	1	3																											1	3																								
R7	1	5																											1	5																								
R8	1	4																											1	4																								
Max fjöldubúða í fjölbýli																											208																										183	460

Gatnakerfi og flokkun þess

Hádegisskarð er tengibraut. Innan hverfisins er gert ráð fyrir safngötum og húsagötum. Skil milli þessara flokka eru þó ekki afgerandi. Aðalgata inn á svæðið ber einkenni safngötu en þar verður umferðarhraði takmarkaður. Götur sem ganga þvert á brekkurnar og tengja saman byggðina eru safngötur en bera einkenni húsagötu. Sama gildir um Stuðlaskarð sem er önnur megin aðkoman inn í hverfið en austan við Hádegisskarð. Aðrar götur eru hreinar húsagötur.

Göngu- og hjólaleiðir

Gangstéttar eru meðfram öllum götum innan hverfisins. Við styttri húsagötur er göngustígur öðru megin í götunni. Í stuttum botnlangagötum milli raðhúsa eru ekki sérstakar gangstéttar. Gönguleiðir í götum tengjast síðan göngustígum sem liggja milli húsa og um leiksvæði að náttúrusvæðum og undirgöng undir Hádegisskarð. Við safngötur er gert ráð fyrir göngu-og hjólreiðastíg.

Leiksvæði og útivist

Innan deiliskipulagsins eru 5 svæði skilgreind sem leiksvæði. Eitt svæði teygir sig frá Hádegisskarði að jökulruðningi á hábrún Grísanes. Annað svæði teygir sig frá leikskólalóð upp að rótum Ásfjalls. Eitt svæði er síðan austast í hverfinu og annað vestast en það svæði tengist vernduðu hraunsvæði. Eitt svæði er staðsett fyrir ofan lóðirnar nr. 22 og 24 við Stuðlaskarð. Lögð er áhersla á það við hönnuði og verktaka, að við útfærslu á opnum leiksvæðum innan deiliskipulagssvæðisins, skal í efnisvali, frágangi lands og umhverfis taka mið af óhreyfðu landi í nánasta umhverfi svæðanna. Leitast skal við að nýta vistvæn efni í leiktækki. Við nánari útfærslu verður ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðum.

Um umfang, nánari útfærslu og staðsetningu leiktækja og búnaðar er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Gerð og viðhald þessara svæða verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar.

Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur

Efst á skipulagssvæðinu er afgerandi jökulruðningur sem myndar grjót- og klapparrana sem liggur eftir endilöngum hrygg Grísaness.

Sunnan við austasta hluta svæðisins rennur lækur sem hefur markað sér farveg í landslagið. Helgunarsvæði hverfisverndar við lækjarfarveginn er u.þ.b. 10m í hvora átt frá miðlínu hans. Þar sem lækurinn endar við Ásvallabraut verður útbúinn lítil tjörn með niðurfalli til að taka við auknu vatnsmagni 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 óheimil.

Hraun við hverfisverndað svæði

Milli skipulagssvæðisins og íbúðarbyggðar í áfanga 4 og 6 er hverfisvernduð hrauntunga. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að hluti hrauns úr hrauntungu sem teygir sig frá Ásvallabraut inn á mitt svæðið verði flutt upp að þessu hverfisverndaða svæði og það notað til þess að auka við það. Með því er reynt að færa sérkenni hraunsins og svæðisins inn í byggðina. Svæði þetta er auðkennt á deiliskipulagsupprætti. Lóðarhöfum er ekki heimilt að raska þessu hrauni.

Flutningur, fyrirkomulag og útfærsla á þessu hraunsvæði verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar eða með samningum við verktaka. Um frágang og nánari útfærslu er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi.

Skjólbelti og gróðursetning

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Mælt er með að nota gróður í stað girðinga. Notkun ólífræns áburðar eða eiturefna í gördum er ekki heimil.

Almenningssamgöngur

Gert er ráð fyrir að almenningssvagnar aki inn í hverfið um aðalgötu að hringtorgi í námunda við hjúkrunarheimili, og þar verður biðskýli. Síðan aka vagnarnir um hringtorgið og sömu leið út úr hverfinu. Tíðar ferðir almenningssvagna eru afar mikilvægar út frá umhverfissjónarmiðum og til að draga úr notkun einkabílsins. Verði breytingar á leiðarkerfi almenningssvagna skulu þær kynntar íbúum hverfisins sérstaklega.

Hleðslutæki fyrir rafbíla

Byggingaraðilar skulu setja upp hleðslubúnað fyrir rafbíla á bílastæðum fjölbýlishúsa, auk þess sem Hafnarfjarðabær mun setja upp slík hleðslutæki á bílastæðum í bæjarlandi.

Safngámar/grenndarstöðvar

Gert er ráð fyrir grenndarstöð innan athafnarsvæðisins í Selhrauni suður. Einnig er gert ráð fyrir grenndarstöð/safngámum við enda götu, milli fjölbýlishúsa við Bergskarð 4 og Bergskarð 5, merkt 5H á deiliskipulagsupprætti.

Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir þremur lóðum fyrir tæknibúnað Hitaveitu Suðurnesja og einni lóð fyrir vatnsdælustöð. Þessar lóðir eru við Bergskarð, Drangsskarð, Stuðlaskarð og Tinnuskarð. Fjallað er sérstaklega um veitulóðir í kafla 5.7 og 5.8.

4. Almennir skipulagsskilmálar

Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðar eru fyrir byggingaryfirvöld Hafnarfjarðarbæjar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð nr. 112 /2012, og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Samtengd/sambyggð hús (raðhús og parhús) skulu teiknuð af sama hönnuði og hafa samræmt útlit, þ.e. form, áferð og efnis-og litaval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, sorpgeymslur, stæði fyrir reiðhjól, trjágróður, dvalarsvæði, leiksvæði, skjólveggi, stoðveggi, fláa og annað sem máli skiptir.

Sé byggingin vistvæn þarf það að koma fram í byggingalýsingu og skal gera grein fyrir vistvænum byggingarefnum og framleiðslu þeirra auk sjálfbærni byggingarinnar í t.d. vatns- og orkunotkun og inniloftslags. Mælt er með torfbökum á raðhúsum og parhúsum og einbýlishúsum (sjá jafnframt byggingarreglugerð nr. 112 /2012).

Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins.

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bílgeymslna og bílakjallara, bindandi byggingarlínu, legu bílastæða og aðrar kvaðir ef einhverjar eru.

Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar og er þá átt við hæð á efribrún plötu eða burðarvirkis 1. hæðar.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðarmörk, en á milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða.

Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru leiðbeinandi fyrir inngangshæð húss. Gólfkóti húss (GK á hæðablaði) er ávalt miðaður við götuhæð. Leyfilegt frávik frá leiðbeinandi kóta er 30 sm. Ekki er þó heimilt að breyta leyfilegri hámarkshæð á byggingu eins og hún er skilgreind í deiliskipulagi og miðast hún við leiðbeinandi kóta án fráviks.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna.

Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitir og bindandi byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar reistar innan þeirra. Þó mega einstaka minni háttar byggingarhlutar svo sem þakskegg, bríkur eða gluggafrágangur skaga út fyrir byggingarreit.

Sérákvæði um hámarksfjarlægð einbýlishúsa, raðhúsa og parhúsa frá byggingarreit við götu eru í viðkomandi köflum.

Byggingarreitir eru sýndir með tvennum hætti, með brotinni og heildreginni línu. Heildregin lína er bindandi og skal mannvirkið fylgja þeirri línu nema að sérákvæði viðkomandi húsgerða leyfi slíkt.

Athygli hönnuða er vakinn á gr. 9.7.5. í byggingarreglugerðar nr. 112/2012 hvað varðar bil á milli bygginga.

Uppgefnar hæðir mannvirkja í deiliskipulagi miðast við uppgefinn gólfkóta (hæð á plötu/burðarvirki) eins og hann er á uppdraetti án fráviksheimildar samkv. kafla 4.2

Hámarksnýtingarhlutfall fyrir einstaka lóðir er gefið upp í kafla 5. Bent skal á að byggingarreitir eru oftast rúmir en nýtingarhlutfall gildir.

Svalir, útbyggingar og kjallarar

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja svalir, skyggni og skjólveggi þó aldrei lengra en 1m út fyrir byggingarreit og að teknu tilliti til gr. 9.7.5. í byggingarreglugerðar nr. 112/2012, varðar bil á milli bygginga. Öll mannvirki/gróður í lóðamörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar s.s. tré, girðingar og skjólveggir. Girðingar eru almennt ekki leyfðar á lóðamörkum við opin, óbyggð svæði og sækja þarf því um leyfi til byggingarfulltrúa ef reisa á girðingu að þessum svæðum.

Á sumum fjölbýlishúsalóðum eru bílkjallarar undir húsum. Á öðrum lóðum er heimilt að byggja kjallara.

Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur skal staðsetja á lítt áberandi hátt á lóð en þó þannig að aðgengi sé gott til sorphirðu. Þær skulu uppfylla ákvæði gr. 6.12.8 í byggingarreglugerðar nr. 211/2012.

Taka skal tillit til þess að sorpflokkun verður í næstu framtíð umfangsmeiri en nú er. Sjá t.d. ákvæði gr. 6.12.6., gr.6.12.7. og gr.6.12.8 í byggingarreglugerð 112/2012.

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.

Bílastæði og bílgeymslur / bílskýli

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 6.2.5.gr. og 6.2.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og gr. 3.1.4. gr. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Gera skal ráð fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla við hvert fjölbýlishús. Einnig skal gera ráð fyrir hleðslustaurum við grunn-og leikskóla og hjúkrunarheimili.

Dyr á bílgeymslum skulu ekki vera nær lóðamörkum en 7 m. Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m breið.

Við fjölbýlishús skulu vera 2 bílastæði á íbúð 80 fm og stærri að stæðum í bílkjallara meðtöldum (sjá sérákvæði um hverja gerð fjölbýlishúss í kafla 5.2 um

fjölbýlishús). Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir reiðhjól við fjölbýli og við skóla og hjúkrunarheimili sbr. gr. 6.2.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Við einbýlishús skulu vera 3 bílastæði á lóð og samanlögð breidd útkeyrslu við götu má mest vera 8,5 m.

Við par- og raðhús skulu vera a.m.k. 2 bílastæði á lóð. Fjöldi stæða má þó ekki fara yfir 4 stæði og samanlögð breidd útkeyrslu við götu má mest vera 8,5 m.

Á lóð fyrir hjúkrunarheimili er sýnd afmörkun bílastæða og þar skal gera ráð fyrir bílastæðum fyrir fyrir hreyfihamlaða í samræmi við reglugerð. Nánari skilmálar sem gefnir verða út um uppbyggingu á lóðinni af hálfu sveitarfélags kveða á um endanlegan bílastæðafjölda innan lóðar og kröfur í samræmi við gr. 6.2.6. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Á lóð fyrir grunnskóla er sýnd afmörkun bílastæða og þar skal gera ráð fyrir bílastæðum fyrir fyrir hreyfihamlaða í samræmi við reglugerð. Nánari skilmálar sem gefnir verða út um uppbyggingu á lóðinni af hálfu sveitarfélags kveða á um endanlegan bílastæðafjölda innan lóðar og kröfur í samræmi við gr. 6.2.6. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Frágangur lóða

Á deiliskipulagsuppdrætti koma fram megináherslur í frágangi lóða þ.e. fyrirkomulag og bílastæði. Við frágang á lóðum skal taka tillit til aðliggjandi lóða. Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti. Vatn af bílastæðum skulu fara í svelg og þaðan beint í jarðveg.

Hönnun og frágang fjölbýlishúsalóða (lóðauppdráttur samanber gr. 4.4.4. 112/2012) skal leggja fyrir skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar ásamt aðaluppdráttum, og verður hann hluti af aðaluppdráttum mannvirkis.

Hönnun og frágang sérbýlishúsalóða (lóðauppdráttur samanber gr. 4.4.4. 112/2012) skal leggja fyrir skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar ásamt aðaluppdráttum, og verður hann hluti af aðaluppdráttum mannvirkis.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni í samræmi við samþykktan lóðaruppdrátt.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og að því. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir að bæjarlandi (þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi og girðingar) 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 hæðarblaði.

Ef stöllum er gerð á lóð, skal fjarlægð stalla eða fláa frá lóðamörkum vera a.m.k. 1 m nema þar sem óbreytt landslag býður upp á betri lausnir.

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 jarðvegsvinnu fyrir sökklum o.þ.h. skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar.

Girðingar

Sækja þarf um til Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðar ef fyrirhugað er að reisa girðingar á lóðamörkum sem snúa að óhreyfðu landi. Girðing að opnu, óhreyfðu landi skal þó aldrei vera hærrí en 1 m miðað við landhæð (L- og G-kóta). Að öðru leyti gildir um gerð og framkvæmdir við girðingar o.fl. ákvæði gr. 2.3.5 liður f. í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Hljóðvist.

Samkvæmt niðurstöðum sérfræðinga í hljóðmælingum er mestur hávaði inn í hverfið frá Ásvallabraut. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2m. hárrí hljóðmön milli Ásvallabrautar og byggðarinnar. Þessi ráðstöfun dugar til þess að hljóðmengun er innan marka reglugerðar miðað við umferðarspár og hámarks umferðarhraða (30km/klst.). Til þess að minnka áhrif hávaða er gert ráð fyrir því í deiliskipulaginu að reistar verði varnir sem minnka hljóðmengun. Með þessari ráðstöfun verður hávaðamengun í götuna innan viðmiðunarmarka. Athygli lóðarhafa og hönnuða er jafnframt vakinn á gr. 11.1.2 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Tímamörk

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

5. Sérákvæði fyrir einstaka lóðir

Almennt

Einkennandi fyrir skipulagssvæðið er að fjölbýlishús og lóðir fyrir stofnanir og þjónustu standa á flötu landi, en einbýlishús, parhús og raðhús eru í brekkunum ofan við það.

Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða við mismunandi aðstæður.

Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Hús skulu aðlöguð landhalla t.d. með pöllum og stöllum þeirra í landi. Þannig gefst m.a möguleiki á fjölbreyttari gerð íbúða og sérbýlis. Athygli hönnuða og lóðarhafa er sérstaklega vakinn á 6. hluta byggingarreglugerðar nr. 112/2012, kaflar 6.1-6.13.

Fjölbýlishús

Deiliskipulag Skarðshlíðar gerir ráð fyrir 16 fjölbýlishúsum á 6 lóðum. Hæðir húsa er á bilinu 2-4 hæðir auk kjallara og bílgeymslukjallara.

16 gerðir eru af fjölbýlishúsum F1 - F14 ath. Á fimm af sex fjölbýlishúsa lóðum, eru byggingarreitir húsa með þeim hætti að hús rísa umhverfis innri garð og leiksvæði, og er sá hluti byggingarlínu sem snýr að götuhlið hússins bindandi. Eitt hús er stakstætt á lóð sinni.

Á hæðarblöðum kemur fram hæðarsetning bygginga. Gefin er upp gólfkóti 1. hæðar og er þá átt við yfirborð burðarvirkis/steyprar plötu 1. hæðar.

Gólfkóti fyrstu hæðar er um hálfri hæð ofan við götu og er garðrýmið einnig í þeirri sömu hæð. Á fjórum byggðareitum er bílakjallari undir tveimur til þremur húsum og undir garðrými að hluta. Heimilt er að hafa kjallara undir húsum þar sem ekki er bílakjallari.

Húsgerðirnar eru ýmist tveggja, þriggja eða fjöggra hæða þar sem fjórða hæðin er inndregin garðmegin.

Stigahús skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið inn í 2-3 íbúðir á hverri hæð. Gengt skal vera úr stigahúsi að garðrymi.

Sorpgeymslur skulu vera staðsettar á snyrtilegan hátt á lóð. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í kjallara að því tilskyldu að akfær leið, skábraut eða lyfta sé niður á gólf kjallarans. Sjá nánar 6.12.7.gr. í byggingarreglugerð 112/2012.

Öllum íbúðum á jarðhæð skal fylgja lóðarhluti til sérafnota sem snýr að garðrymi. Lóðarhlutinn skal ná 3-4 m út frá húsvegg, en aldrei breiðari en sem nemur breidd viðkomandi eignar að innigarði. Óheimilt er að ganga þannig frá sérlóðarhluta íbúða á 1.hæð, að frágangurinn hindri aðgengi annarra að sameiginlegum inni garði eða lóð. Gerða skal grein fyrir lóðarhluta til sérnota á aðaluppdrætti.

Mæliblöð sýna byggingarreit húss og byggingarreit bílakjallara. Bindandi byggingarlína er á götuhlið húss og til hálfis á aðliggjandi göflum. Byggingarreitur bílakjallara tekur mið af hámarks fjölda íbúða viðkomandi fjölbýlishúss, og heimilt er að endurskoða stærð hans m.t.t. endanlegs fjölda íbúða í viðkomandi fjölbýlishúsi.

Innkeyrsla í bílakjallara kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti. Hönnuðir og verktakar eru hvattir til að skoða bílalyftur og annan tæknibúnað sem aðkomu möguleika að bílakjöllurum. Færsla á staðsetningu innkeyrslu í bílakjallara er heimil að fengnu samþykki Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar. Þak á bílakjöllurum skal vera þannig frágengið tækni- og burðarþolslega að það nýtist til útivistar sem sérlóðarhlutar íbúða sem snúa að innigarði sem og sameiginlegu leikvæði fjölbýlishúsa. Byggingarreitur bílakjallara er gefinn með tilliti til hámarksfjölda íbúða. Heimilt er að nýta byggingarreit bílakjallara undir tæknirými, sorpflokkun o.s.frv. geri íbúðafjöldi húsa ekki kröfu til fullrar nýtingar á bílakjallara. Minni breytingar á byggingarreit bílakjallara eru heimilar að fengnu samþykki Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar

Hvatt er til að nota vistvæn byggingarefni. Þakform skal vera flatt þak eða 1 – 8° hallandi.

Samræma skal útlit og efnisval skjólveggja, útlit girðinga og frágangi húsanna.

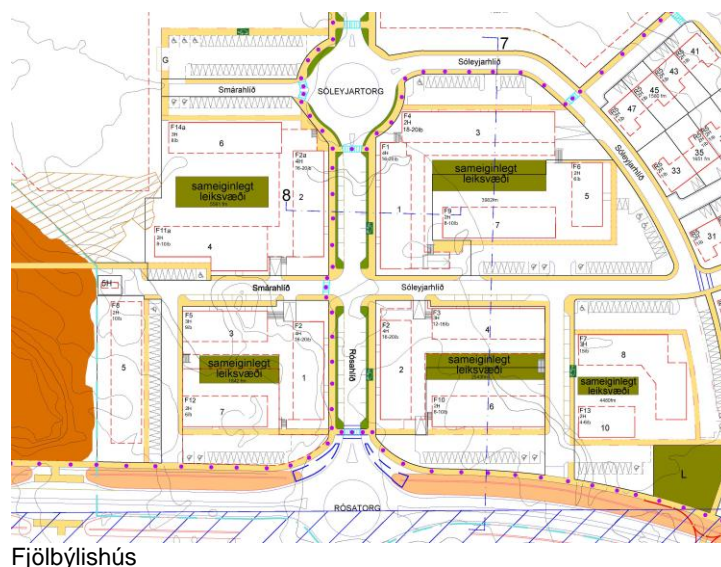
Í bílakjöllurum eru 2 bílastæði fyrir hverja íbúð 80 fm. og stærri annars 1 bílastæði í þeim húsum þar sem þeir eru. Gera skal ráð fyrir að hluti bílastæða í bílakjallara verði aðgengilegur fyrir gesti (gestabílastæði) þar sem því verður við komið. Þetta má leysa með því að hafa hluta kjallarans opinn eða setja dyrasíma við innkeyrslu í hann. Annars staðar eru 2 bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð 80 fm. og stærri annars 1 bílastæði fyrir íbúð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar um algilda hönnun varðandi aðkomu að húsi og fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða.

Garðrymin fyrir öll fjölbýlishús F1, F2, F3, F4, F5, F6, F9, og F10 eru byggð upp 1,3 m frá götu. Gólfkóti fyrstu hæðar fyrir þessi fjölbýlishús eru u.þ.b 1,3 m frá götu (sjá deiliskipulagsuppdrátt og hæðarböð). Garðrymi við F7 og F13 skal sömuleiðis lyft upp um 1,3 m og hálfniðurgrafinn kjallari nýttur undir geymslur tæknirými o.þ.h.

Innigarður er sameiginlegur með fjölbýlishúsum á sama reit og því skal vera eitt gott leiksvæði á reitnum. Gera skal ráð fyrir skjólgóðum leiksvæðum barna með bekkjum, rennibraut, rólum, sandkassa a.m.k. 25 fm. o.s.frv. Gera skal ráð fyrir hjólreiðastæðum á lóðunum. Hönnun og frágang fjölbýlishúsalóða (lóðauppráttur samanber gr. 4.4.4. 112/2012) skal leggja fyrir skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar ásamt aðaluppdráttum, og verður hann hluti af aðaluppdráttum viðkomandi mannvirkis. Athygli lóðarhafa og framkvæmdar aðila er vakinn m.a á gr. 3.8.1. og 3.9.1. 5. m.gr. í reglugerð nr. 112/2012. Framkvæmd og frágangur á sameiginlegri lóð fjölbýlishúsa er jafn mikilvægur þáttur og húsbyggingin sjálf. Þeirri ábendingu er beint til lóðarhafa og verktaka að slík hugsun og nálgun í verklegri framkvæmd eykur söluverðmæti og sölumöguleika fasteigna.

Á fjölbýlishúsareit næst lóð fyrir hjúkrunarheimili við Bergsskarð nr.2, 4 og 6 skal gera þjónustu- og öryggisíbúðir fyrir eldri borgara á efri hæðum. Þær eru afmarkaðar með bókstafnum **a** á húsgerðamynd. Auk þess er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á 1 hæð í húsi nr. 6. Gera skal ráð fyrir skjólgóðu útisvæði með bekkjum.

Utan lóða eru skammtímaílastæðum í götu og því til almennra nota.



Fjölbýlishús

5.1.1 Fjölbýlishús F1

Eitt hús við Apalskarð 1.

Fjölbýlishús F1 er fjöggra hæða með allt að 20 íbúðum. Efsta hæð er inndregin garðmegin.

Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi á sömu lóð. Bílajakallari er sameiginlegur með fjölbýlishúsi á sömu lóð (sjá deiliskipulagsuppdrátt). Lóðfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumeigin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 13,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 12,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru í kjallara og á lóð (14 bílastæði á lóð, sjá deiliskipulagsupprátt), tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri annars 1 bílastæði á íbúð. Hluti þessara stæða eru gestabílastæði. Mælt er með að settir verði upp hleðslustaurar á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum í götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum í bílakjallara og á lóð í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.2 Fjölbýlishús F2

Þrjú hús við Apalskarð 2 og Bergsskarð 1 og 2. Fjölbýlishúsið við Bergskarð 2 er vegna nálægðar sinnar við lóð hjúkrunarheimilisins (Hádegisskarð 1) og þeirrar þjónustu sem þar verður í boði hentugt fyrir þá sem slíka þjónustu vilja.

Fjölbýlishús af gerðinni F2 er fjögurra hæða með allt að 20 íbúðum. Efsta hæð er inndregin garðmegin.

Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi á sömu lóð. Bílakjallari er sameiginlegur með fjölbýlishúsi á sömu lóð (sjá deiliskipulagsupprátt). Lóðfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumeigin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 13,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 12,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru í kjallara (sjá deiliskipulagsuppdrátt), tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri annars 1 bílastæði á íbúð. Hluti þessara stæða eru gestabílastæði. Mælt er með að settir verði upp hleðslustaurar á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum í götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði. Vakinn er þó athygli á því að lóðin Bergsskarð 2-4 hefur 9 bílastæði á lóð. Lóðin Bergsskarð 2-4 er vegna nálægðar sinnar við lóð hjúkrunarheimilisins (Hádegisskarð 1) og þeirrar þjónustu sem þar verður í boði hentugt fyrir þá sem slíka þjónustu vilja.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á lóð, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.3 Fjölbýlishús F3

Eitt hús við Apalskarð 4.

Fjölbýlishús F3 er þriggja hæða með allt að 16 íbúðum.

Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi á sömu lóð. Bílakjallari er sameiginlegur með fjölbýlishúsi á sömu lóð (sjá deiliskipulagsuppdrátt). Lóðarfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði gr.6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 9,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru í kjallara (sjá deiliskipulagsuppdrátt), tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri annars 1 bílastæði á íbúð. Hluti þessara stæða eru gestabílastæði. Mælt er með að settir verði upp hleðslustaurar á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum í götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum í bílakjallara, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.4 Fjölbýlishús F4

Eitt hús við Apalskarð 3.

Fjölbýlishús F4 er þriggja hæða með allt að 20 íbúðum.

Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi á sömu lóð. Bílakjallari er sameiginlegur með fjölbýlishúsi á sömu lóð (sjá deiliskipulagsuppdrátt). Lóðfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði gr.6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hjóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1– 8°. Mesta hæð húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta veggahæð á lægstu hlið húss má vera 9,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru í kjallara og á lóð (14 bílastæði á lóð, sjá deiliskipulagsuppdrátt), tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri annars 1 bílastæði á íbúð. Hluti þessara stæða eru gestabílastæði. Mælt er með að settir verði upp hleðslustaurar á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum í götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á lóð og í bílakjallara, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.5 Fjölbýlishús F5

Eitt hús við Bergsskarð 3.
Fjölbýlishús F5 er þriggja hæða með allt að 9 íbúðum.

Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi á sömu lóð. Bílakjallari er sameiginlegur með fjölbýlishúsi á sömu lóð (sjá deiliskipulagsuppdrátt). Lóðfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til háls meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreit er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði gr.6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 9,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru í kjallara, tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð/í kjallara eru gestabílastæði. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum við götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á í bílakjallara, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.6 Fjölbýlishús F6

Eitt hús við Apalskarð 5.

Fjölbýlishús F6 er tveggja hæða, með hálf niðurgrofnu kjallara og allt að 6 íbúðum.

Lóð er sameiginleg fjölbýlishúsum á sömu lóð (sjá deiliskipulagsuppdrátt). Lóðfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til háls meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að

stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði gr.6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 9,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru á lóð. Samtals 32 bílastæði á sameiginlegri lóð (sjá deiliskipulags uppdrátt) með Apalskarði 7. Tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum við götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.7 Fjölbýlishús F7

Eitt hús við Apalskarð 8.

Fjölbýlishús F7 er þriggja hæða án kjallara, allt að 15 íbúðir.

Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi á sömu lóð (sjá deiliskipulagsuppdrátt). Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumeigin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði gr.6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 9,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru á lóð. Samtals eru sýnd 43 bílastæði á deiliskipulagsuppdrætti, og þar af eru 34 bílastæði sýnd við Apalskarð 8. Tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum við götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á lóð, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.8 Fjölbýlishús F8

Bergskarð 5.

Fjölbýlishús F8 er tveggja hæða með heimild fyrir allt að 12 íbúðum.

Húsið er stakstætt á lóð. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mælibleði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til háls meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mælibleði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir kóta fyrstu hæðar. Minnsta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir kóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru á lóð (samtals 25 á deiliskipulagsuppdrætti). Kröfur um bílastæði eru eftirfarandi. Fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² skulu vera tvö bílastæði á lóð og fyrir hverja íbúð minni en 80 m² skal vera eitt bílastæði á lóð. Hluti bílastæða á lóð eru gestabílastæði. Einnig skal gera mögulegt að hlaða rafmagnsbíla á lóð. Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.9 Fjölbýlishús F9

Eitt hús við Apalskarð 7.

Fjölbýlishús F9 er tveggja hæða með hálf niðurgrafinn kjallara og allt að 10 íbúðum.

Lóð er sameiginleg fjölbýlishúsum á sömu lóð (sjá deiliskipulagsupprátt). Lóðfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til háls meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreit er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru á lóð. Samtals 32 bílastæði á sameiginlegri lóð (sjá deiliskipulags upprátt) með Apalskarði 5. Tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum við götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.10 Fjölbýlishús F10

Eitt hús við Apalskarð 6.

Fjölbýlishús F10 er tveggja hæða hús með hálf niðurgrafinn kjallara og allt að 10 íbúðum.

Húsið er stakstætt á lóð. Lóðfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði á lóð eru samtals 20 (sjá deiliskipulagsuppdrott). Tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum við götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.11 Fjölbýlishús F11

Eitt hús við Bergsskarð 4.

Fjölbýlishús F11 er tveggja hæða með allt að 10 íbúðum. Bergsskarð 4 er vegna nálægðar sinnar við lóð hjúkrunarheimilisins (Hádegisskarð 1) og þeirrar þjónustu sem þar verður í boði hentugt fyrir þá sem slíka þjónustu vilja.

Lóð er sameiginleg fjölbýlishúsum á sama reit. Bílakjallari er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sömu lóð (sjá skipulagsuppdrott). Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á skipulagsuppdrott.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til hálfis á aðliggjandi göflum. Við hönnun bygginganna skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir inngangi nái út fyrir bindandi byggingarlínu að hámarki 1 m.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar/ aðkomuhæðar og er þá átt við fullfrágengið gólf íbúðar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru í kjallara og á lóð (sjá skipulagsuppdrátt), tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt stæði á íbúð. Hluti stæða á lóð/í bílakjallara eru gestabílastæði. Mælt er með að settir verði upp hleðslustaurar á bílastæði svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Auk þessa er gert ráð fyrir skammtímabílastæðum við götu.

5.1.12 Fjölbýlishús F12

Eitt hús við Bergskarð 7.

Fjölbýlishús F12 er tveggja hæða með hálf niðurgrafinn kjallara og allt að 6 íbúðum.

Húsið er stakstætt á lóð. Lóðfrágangur er sameiginlegur fjölbýlishúsum á sama reit. Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreit er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta vegghæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru á lóð (samtals 15 á deiliskipulagsuppdraetti). Kröfur um bílastæði eru eftirfarandi. Fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² skulu vera tvö bílastæði á lóð og fyrir hverja íbúð minni en 80 m² skal vera eitt bílastæði á lóð. Hluti bílastæða á lóð eru gestabílastæði. Einnig skal gera mögulegt að hlaða rafmagnsbíla á lóð. Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.13 Fjölbýlishús F13

Eitt hús við Apalskarð 10.

Fjölbýlishús F13 er tveggja hæða án kjallara með allt að 6 íbúðum.

Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi á sömu lóð (sjá deiliskipulagsupprátt). Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram að byggingarreitir er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði gr.6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hjóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta vegghæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru á lóð. Samtals eru sýnd 43 bílastæði á deiliskipulagsupprætti, og þar af eru 9 bílastæði sýnd við Apalskarð 10. Tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum við götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á lóð, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

5.1.14 Fjölbýlishús F14

Eitt hús við Bergskarð 6. Bergskarð 6 er vegna nálægðar sinnar við lóð hjúkrunarheimilisins (Hádegisskarð 1) og þeirrar þjónustu sem þar verður í boði hentugt fyrir þá sem slíka þjónustu vilja.

Fjölbýlishús F14 er þriggja hæða án bílakjallara með verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð og allt að 8 íbúðum á tveimur efri hæðunum.

Lóð er sameiginleg fjölbýlishúsum á sama reit (sjá deiliskipulagsupprátt). Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mæliblaði kemur fram

að byggingarreitir er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði gr.6.7.6 nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

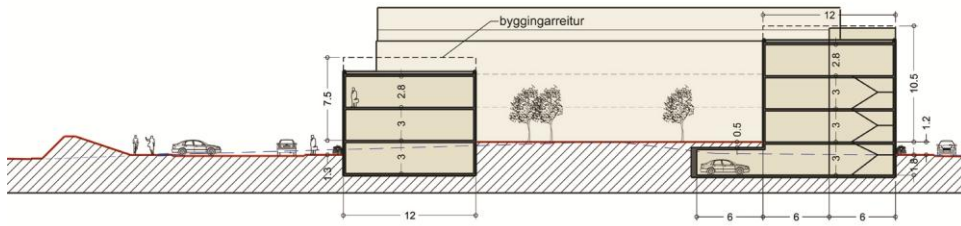
Þakhalli skal vera 1 – 8°. Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Minnsta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði eru á lóð og í bílakjallara. Samtals eru sýnd 28 bílastæði á deiliskipulagsupprætti, og þar af eru 9 bílastæði sýnd við Bergskarð 4, og 19 við Bergskarð 6. Tvö bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærra en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gert er ráð fyrir skammtímabílastæðum við götu sem þó eru utan lóðar og því til almennra nota t.d. sem gestastæði.

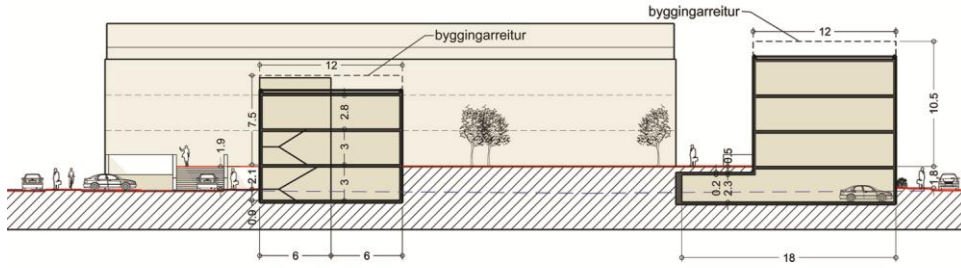
Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á lóð og í bílakjallara í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.



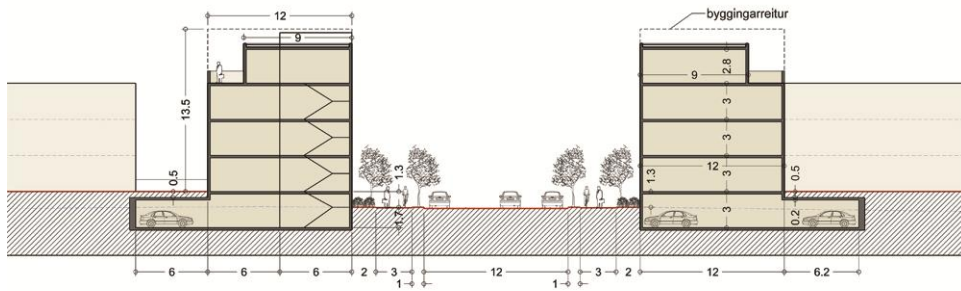
Lykilmynd fjölbýlishúsa



Sneið 7



Sneið 7



Sneið 8



Ásýnd fjölbýlishúsabyggðar



Yfirlitsmynd yfir fjölbýlishúsabyggð

Einbýlishús

Tvær gerðir af einbýlishúsum eru á svæðinu, E1 og E2 samtals 139 íbúðir sem teygja sig upp í brekkurnar. Vegna landhalla eru öll einbýlishús á tveimur hæðum með aðkomu inn á efri hæð eða neðri hæð.

Mæliblöð sýna byggingarreit og fjarlægð hans frá lóðamörkum. Byggingarlína á götuhlið byggingarreits er ekki bundin. Hámarksfjarlægð húss frá götu skal ekki vera meiri en 2m innan við útlínu byggingarreits.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar (inngangshæðar). Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Miða skal fjarlægð milli húsa við ákvæði 9.7.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Á deiliskipulagsupprætti er settar inn markalínur sem eru tvær hliðar byggingarreits. Þessar línur eru viðmiðunarlínur fyrir fjarlægð milli húsa miðað við klæðningu í flokki 1. Verði húshluti með klæðningu í flokki 2 reistur við markalínu hliðrast hún um 1 m og minnkar byggingarreitur sem því nemur.

Mælt er með að notuð verði vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

Ekki er heimilt að hafa glugga á kjallara/neðstu hæð húsa brekkumegin. Þetta á við þar sem hæðarmunur í lóð er 3 m eða meiri.

Þrjú bílastæði eru á lóð.

Athygli er vakinn á ákvæðum í byggingarreglugerð um birtuskilyrði í gr. 6.7.6 nr. 112/2012.

5.1.15 Einbýlishús E1

Einbýlishús E1 eru 72 talsins og standa ofan við götu. Húsin eru tveggja hæða með innbyggðri bílgeymslu. Aðkoma er inn á neðri hæð og snýr aðkomuhlið í suð- eða vestlæga átt.

Byggingarlína að götu er ekki bundin. Hámarksfjarlægð húss frá götu skal ekki vera meiri en 2 m innan við útlínu byggingarreits.

Bílgeymsla má þó ekki standa nær götu en 7 m. Byggja má efri hæð útyfir neðri hæð að hluta til eða öllu leyti þó að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar/ aðkomuhæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirkis.

Mesta hæð húss (mænir) má vera 7,5 m yfir gólfkóta 1.hæðar. Mesta vegghæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta 1.hæðar.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 40% af lóðarstærð. Mælt er með að nýta vistvænt byggingarefni og hanna í anda sjálfbærrar byggingarlistar.

5.1.16 Einbýlishús E2

Einbýlishús E2 eru 57 talsins og standa neðan við götu. Húsin eru tveggja hæða með innbyggðri bílgeymslu. Aðkoma er inn á efri hæð og snýr aðkomuhlið í norðlæga átt.

Byggingarlína að götu er ekki bundin. Hámarksfjarlægð húss frá götu skal ekki vera meiri en 2 m innan við útlínu byggingarreits.

Bílgeymsla má þó ekki standa nær götu en 7 m.

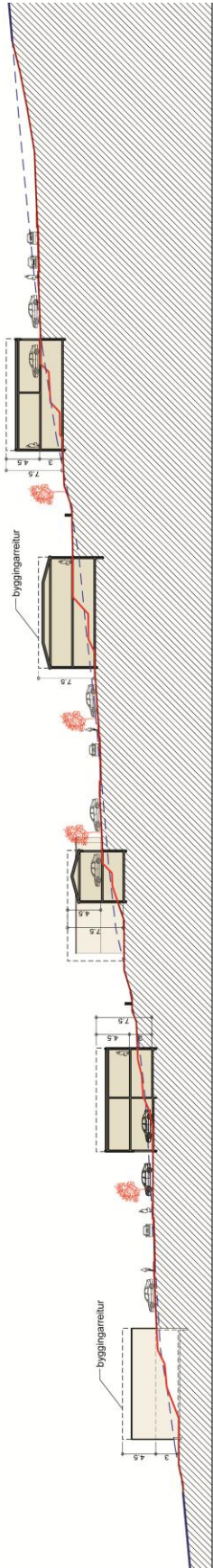
Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar/ aðkomuhæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirkis .

Mesta hæð húss (mænir) má vera 7,5 m yfir gólfkóta neðri hæðar. Mesta vegghæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta neðri hæðar.

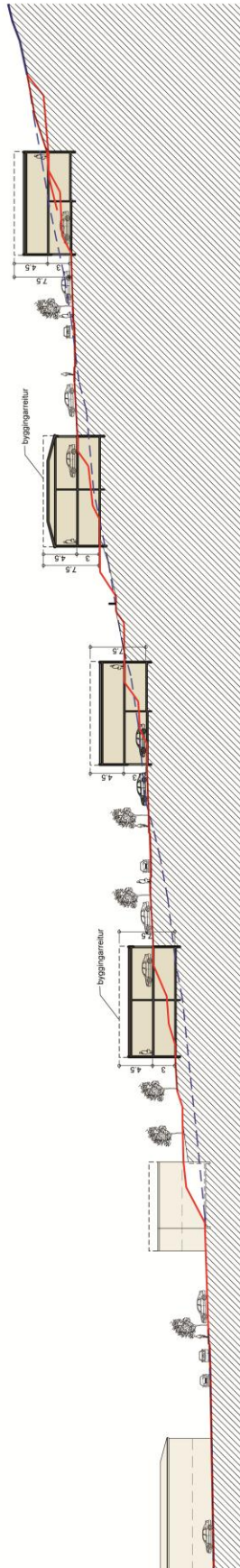
Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 40% af lóðarstærð. Mælt er með að nýta vistvænt byggingarefni og hanna í anda sjálfbærrar byggingarlistar



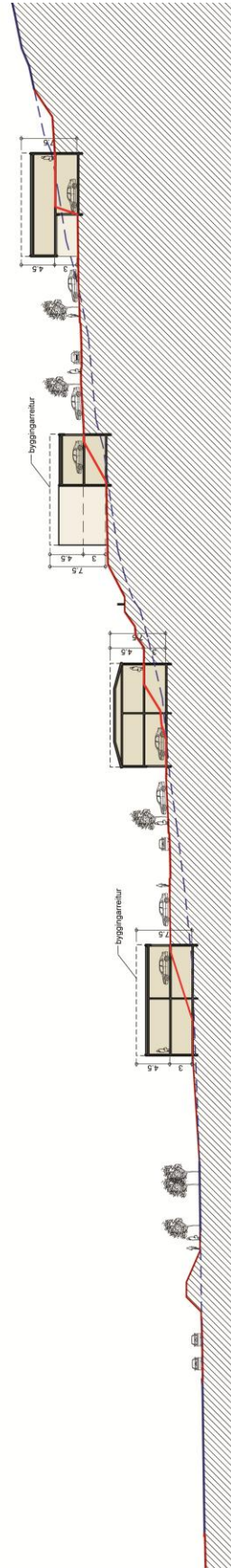
Lykilmynd fyrir sneiðingar



Snið 1



Snið 5



Snið 6

Par- og raðhús

Átta gerðir eru af par- og raðhúsum á svæðinu, R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 og R8. Samtals 123 íbúðir sem ná frá jafnsléttu upp í brekkurnar. Allar íbúðir að R4, R6, R7 og R8 undanskildum eru á tveimur hæðum með aðkomu inn á efri hæð eða neðri hæð, sem ræðst af staðsetningu við götu. R4, R6, R7 og R8 eru hús á einni hæð sérstaklega ætluð sem þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara.

Mæliblöð sýna byggingarreit og fjarlægð hans frá lóðamörkum. Byggingarlína að götu er ekki bundin. Hámarksfjarlægð húss frá götu skal ekki vera meiri en 2 m innan við útlínu byggingarreits.

Miða skal fjarlægð milli húsa við ákvæði 9.7.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðavirkis 1. hæðar (inngangshæðar). Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Bílgeymsla má þó ekki standa nær götu en 7 m.

Ef dýpt byggingar er meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræsinga og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða. Hér er mælt með að nota ofanljós og náttúrulega loftræstingu. Sjá jafnframt gr. 6.7.6. í byggingarreglugerð 112/2012.

Tvö bílastæði fyrir hverja íbúð eru á lóð.

Mælt er með að nýta vistvænt byggingarefni og hanna í anda sjálfbærrar byggingarlistar.

5.1.17 Par- og raðhús R1

Par- og raðhús R1 eru 26 talsins og standa ofan við götu. Húsin eru tveggja hæða með innbyggðri einfaldri bílgeymslu. Aðkoma er inn á neðri hæð og snýr aðkomuhlið í suð- eða vestlæga átt.

Byggingarlína að götu er bundin að hluta. Hámarksfjarlægð a.m.k. 2/5 hluta húss frá bundinni byggingarlínu við götu skal ekki vera meiri en 2 m innan við útlínu byggingarreits.

Bílgeymsla má ekki standa nær götu en 7 m. Byggja má efri hæð útyfir neðri hæð að hluta til eða öllu leyti þó að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit (sjá jafnframt gr. 9.7.5, 112/2012).

Á mæliblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðavirkis neðsta gólfs íbúðar.

Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta 1.hæðar/aðkomuhæðar. Mesta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta 1.hæðar/aðkomuhæðar.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 50% af lóðarstærð.

5.1.18 Par- og raðhús R2

Par- og raðhús R2 eru 36 talsins og standa neðan við götu. Húsin eru tveggja hæða með innbyggðri einfaldri bílgeymslu. Aðkoma er inn á efri hæð og snýr aðkomuhlið í norðlæga eða austlæga átt.

Byggingarlína götumegin er ekki bundin. Hámarksfjarlægð húss frá byggingarreit við götu skal ekki vera meiri en 2 m innan við útlínu byggingarreits. Til að tryggja góða birtu í íbúðum er mælt með að hámarks dýpt byggingar verði ekki yfir 12 m. Að öðrum kosti er mælt með að nota ofanljós og náttúrulega loftræstingu.

Bílgeymsla má þó ekki standa nær götu en 7 m.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar/ aðkomuhæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirki gólfs íbúðar.

Mesta mænishæð húss má vera 4,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Mesta veggshæð á lægstu hlið húss má vera 3,8 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 50% af lóðarstærð.

5.1.19 Par- og raðhús R3

Par- og raðhús R3 eru 17 talsins og standa ofan við götu. Húsin eru tveggja hæða með innbyggðri einfaldri bílgeymslu. Aðkoma er inn á neðri hæð og snýr aðkomuhlið í suð- eða vestlæga átt.

Byggingarlína götumegin er ekki bundin. Hámarksfjarlægð húss frá byggingarreit við götu skal ekki vera meiri en 2 m innan við útlínu byggingarreits. Til að tryggja góða birtu í íbúðum er mælt með að hámarks dýpt byggingar verði ekki yfir 12 m. Að öðrum kosti er mælt með að nota ofanljós og náttúrulega loftræstingu.

Bílastæði á lóð eru samsíða götu og ekið er inn á þau af götustút, sameiginlegum fyrir tvær lóðir. Bílgeymsla má ekki standa nær götu en 7 m. Byggja má efri hæð út yfir neðri hæð að hluta til eða öllu leyti þó að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit (sjá jafnframt gr. 9.7.5, 112/2012).

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar/ aðkomuhæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirki gólfs íbúðar gólf íbúðar.

Mesta mænishæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta 1.hæðar/ aðkomuhæðar. Mesta veggshæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta 1.hæðar/ aðkomuhæðar.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 50% af lóðarstærð.

5.1.20 Par- og raðhús R4

Parhús R4 eru 2 íbúðir talsins og standa neðan við götu. Húsin eru ein hæð. Leyfilegt er að hafa innbyggða einfalda bílgeymslu. Aðkoma snýr í norð-vestlæga átt.

Byggingarlína að götu er ekki bundin. Hámarksfjarlægð a.m.k. 2/5 hluta húss frá byggingarreit við götu skal ekki vera meiri en 2 m innan við útlínu byggingarreits. Til að tryggja góða birtu í íbúðum er mælt með að hámarks dýpt byggingar verði ekki yfir 12 m. Að öðrum kosti er mælt með að nota ofanljós og náttúrulega loftræstingu.

Bílastæði á lóð eru samsíða götu og ekið er inn á þau af götustút, sameiginlegum fyrir tvær lóðir eða á sama hátt og við einbýlishús.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar / götuhæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirki gólfs íbúðar.

Mesta mænishæð húss má vera 4,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta vegghæð á lægstu hlið húss má vera 3,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 50% af lóðarstærð.

5.1.21 Par- og raðhús R5

Raðhús R5 eru 30 íbúðir talsins og standa á jafnsléttu. Húsin eru tveggja hæða með innbyggðri einfaldri bílgeymslu. Aðkoma er inn á neðri hæð og snýr aðkomuhlið í norðlæga eða suðlæga átt.

Byggingarlína að götu er bundin að hluta. Hámarksfjarlægð a.m.k. 2/5 hluta húss frá bundinni byggingarlínu við götu skal ekki vera meiri en 2 m. Hér er mælt með að íbúðum verði hliðrað á víxl til að ná sem mestri birtu og skjóli í gördum.

Bílgeymsla má þó ekki standa nær götu en 7 m. Tvö bílastæði eru sýnd á uppdrætti innan lóðar.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirki gólfs íbúðar.

Mesta hæð húss má vera 7,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta vegghæð á lægstu hlið húss má vera 6,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 50% af lóðarstærð. Mælt er með að nýta vistvænt byggingarefni og hanna í anda sjálfbærrar byggingarlistar.

5.1.22 Par- og raðhús R6

Par- og raðhús R6 eru 7 íbúðir talsins og standa neðan við götu. Húsin eru ein hæð. Leyfilegt er að hafa innbyggða, einfalda bílgeymslu. Aðkoma snýr í norð-eða austlæga átt.

Byggingarlína að götu er bundin að hluta. Hámarksfjarlægð a.m.k. 2/5 hluta húss frá bundinni byggingarlínu við götu skal ekki vera meiri en 2 m. Til að tryggja góða birtu í íbúðum er mælt með að hámarks dýpt byggingar verði ekki yfir 12 m. Að öðrum kosti er mælt með að nota ofanljós og náttúrulega loftræstingu.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar / inngangshæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirki gólfs íbúðar.

Mesta hæð húss má vera 4,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 3,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 50% af lóðarstærð.

Mælt er með að nýta vistvænt byggingarefni og hanna í anda sjálfbærrar byggingarlistar.

5.1.23 Par- og raðhús R7

Par- og raðhús R7 eru 5 íbúðir talsins og standa neðan við götu. Húsin eru ein hæð. Leyfilegt er að hafa innbyggða einfalda bílgeymslu. Aðkoma snýr í norð-eða vestlæga átt. Þessi raðhúsalengja er sérstök að því leiti að byggingarreitir eru misstórir og er það gert til að auka fjölbreytni á íbúðum í raðhúsalengju.

Byggingarlína að götu er bundin að hluta. Hámarksfjarlægð a.m.k. 2/5 hluta húss frá bindandi byggingarlínu við götu skal ekki vera meiri en 2 m. Til að tryggja góða birtu í íbúðum er mælt með að hámarks dýpt byggingar fari ekki yfir 12 m. Að öðrum kosti er mælt með að nota ofanljós og náttúrulega loftræstingu.

Bílastæði á fjórar lóðir eru samsíða götu og ekið er inn á þau af götustút, sameiginlegum fyrir tvær lóðir eða á sama hátt og við einbýlishús. Íbúðarhúsið í miðri raðhúsalengju hefur tvö bílastæði innan lóðar sem ekið er beint inn á frá götu.

Á mæliblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti inngangshæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirki gólfs íbúðar.

Mesta hæð húss má vera 4,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 3,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 50% af lóðarstærð.

Mælt er með að nýta vistvænt byggingarefni og hanna í anda sjálfbærrar byggingarlistar.

5.1.24 Par- og raðhús R8

Par- og raðhús R8 eru 4 íbúðir talsins og standa neðan við götu. Húsin eru ein hæð. Leyfilegt er að hafa innbyggða einfalda bílgeymslu. Aðkoma snýr í norð-eða vestlæga átt.

Byggingarlína að götu er bundin að hluta. Hámarksfjarlægð a.m.k. 2/5 hluta húss frá bundinni byggingarlínu við götu skal ekki vera meiri en 2 m.

Til að tryggja góða birtu í íbúðum er mælt með að hámarks dýpt byggingar fari ekki yfir 12 m. Að öðrum kosti er mælt með að nota ofanljós og náttúrulega loftræstingu.

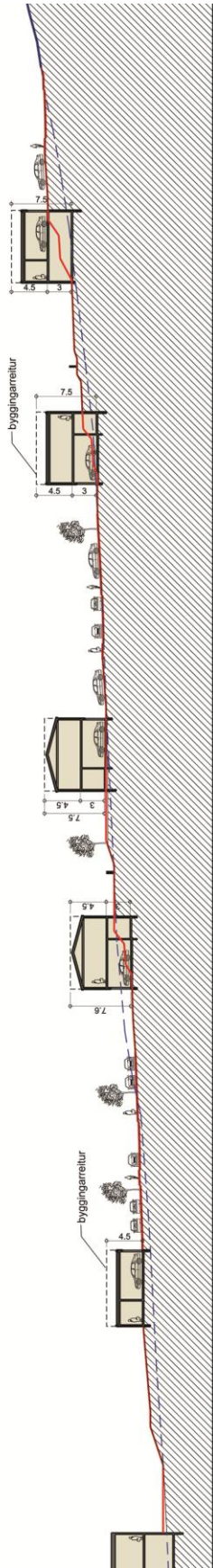
Tvö bílastæði eru innan lóðar sem ekið er beint inn á frá götu. Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti inngangshæðar og er þá átt við yfirborð plötu/burðarvirki gólfs íbúðar.

Mesta hæð húss má vera 4,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 3,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

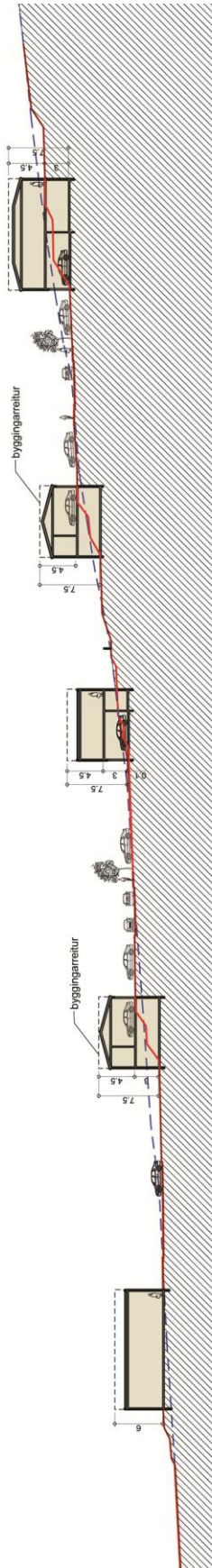
Hámarksnýting á lóðunum miðast við að birt flatarmál húss sé ekki meira en 50% af lóðarstærð.



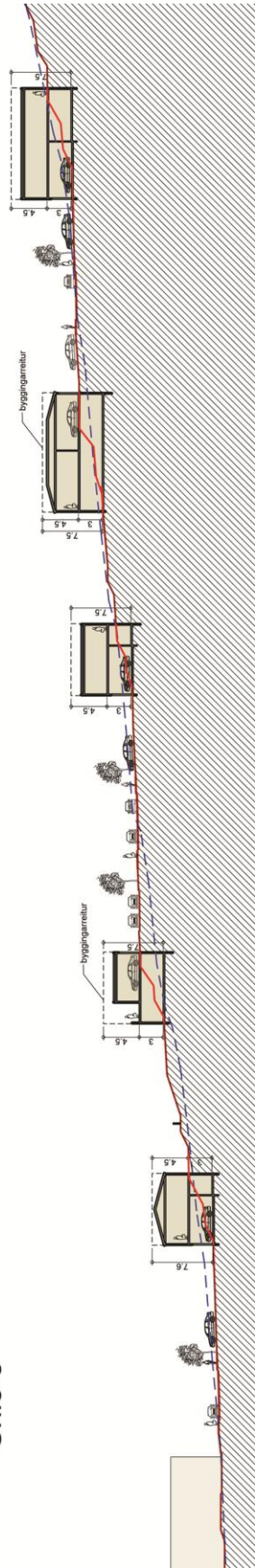
Lykilmynd fyrir sneiðingar



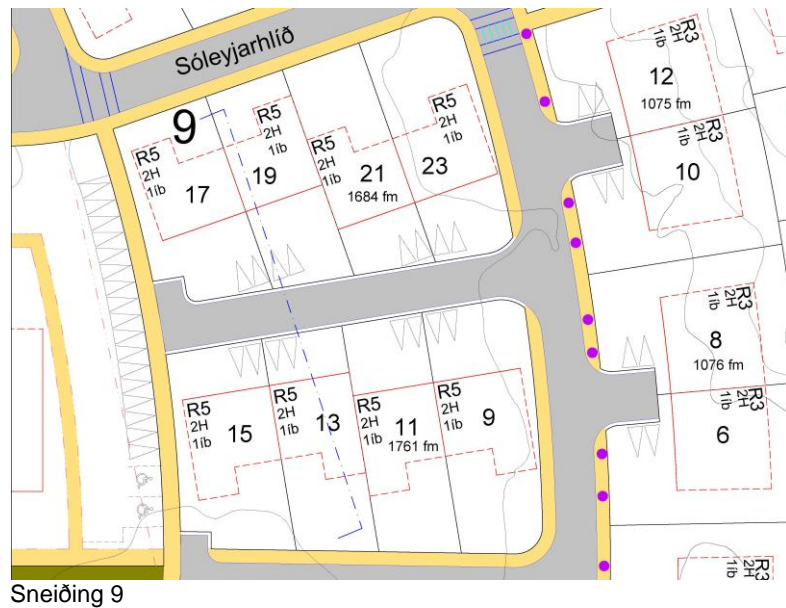
Snið 2



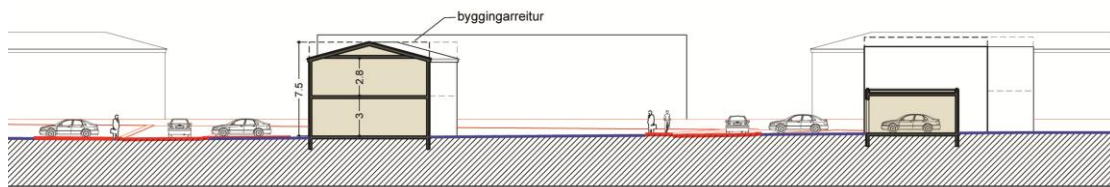
Snið 3



Snið 4



Sneiðing 9



Sneið 9

Lóð fyrir hjúkrunarheimili

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2,7 ha. lóð þar sem skal rísa hjúkrunarheimili. Byggingarreitur afmarkar svæði sem byggja má innan. Heimilt er að áfanga skipta uppbyggingu hjúkrunarheimilisins, og skal áfangaskiptingin koma fram á aðaluppdráttum.

Aðkoma að svæðinu er frá Bergskarði við hringtorg. Þar eru ákveðin í deiliskipulagi allt að 43 bílastæði. Ef byggingarmagn og fyrirkomulag mannvirkja á lóð gerir kröfu til breytt fyrirkomulags bílastæða á lóð er það heimilt að fengnu samþykki Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar. Að auki skal koma fyrir á lóðinni bílastæðum samkvæmt eftirtöldum skilmálum: Fjöldi bílastæða skal miða við 1 stæði á hverja íbúaeiningu og 1 stæði fyrir hverja 100m² í þjónustubyggingu. Heimilt er að hafa bílastæði neðanjarðar.

Austast á lóðinni við aðalgötuna er gert ráð fyrir að rísi þjónustubygging fyrir svæðið. Byggingin má vera allt að þrjár hæðir. Bindandi byggingarlína er götumegin húss og til hálfis meðfram göflum þess. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu. Þó ekki meir en sem nemur 1,0 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús og skyggni) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á skýringar myndum í skilmálum þessum er húsdýpt sýnd 12,0 m. En á mælibleði kemur fram að byggingarreitur er 13,0m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan

hvað varðar byggingarluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 nr. 112/2012. Hámarkshæð þjónustubyggingar má mest vera 8,5m yfir gólfkóta 1.hæðar. Þakhalli á þjónustubyggingu skal vera 1 - 8°.

Á fyrstu hæð þjónustubyggingar skal koma fyrir þjónustu við íbúa auk þess sem mælt er með því að verslanir/kaffihús nýtist öllum íbúum á svæðinu.

Aðrar byggingar á lóð mega mest vera 2 hæðir.

Hámarksnýting á lóð má vera 40% án kjallara. Auk þess er heimilt að byggja bílakjallara. Bílakjallari skal vera alveg niðurgrafinn.

Hönnun hjúkrunarheimilis skal taka mið af vistvænum þáttum s.s. vistvænu byggingarefni og nýtingu orku og vatns.

Við hönnun lóðar skal unnið með hraun sem viðbót við hverfisverndað hraun samkv. deiliskipulagi fyrir Velli 6.áfanga. Á skipulagsupprætti eru sýnd mörk hrauns eins og þau verða dregin inn á lóðina. Við mótun hraunsins skal fylgja að mestu leiti afmörkun eins og hún er á skipulagsupprætti. Hraun til framkvæmdarinnar þarf að koma annarsstaðar frá og skal þess gætt að um sambærilegt hraun sé að ræða.



Hjúkrunarheimili

Lóð fyrir grunn- og leikskóla

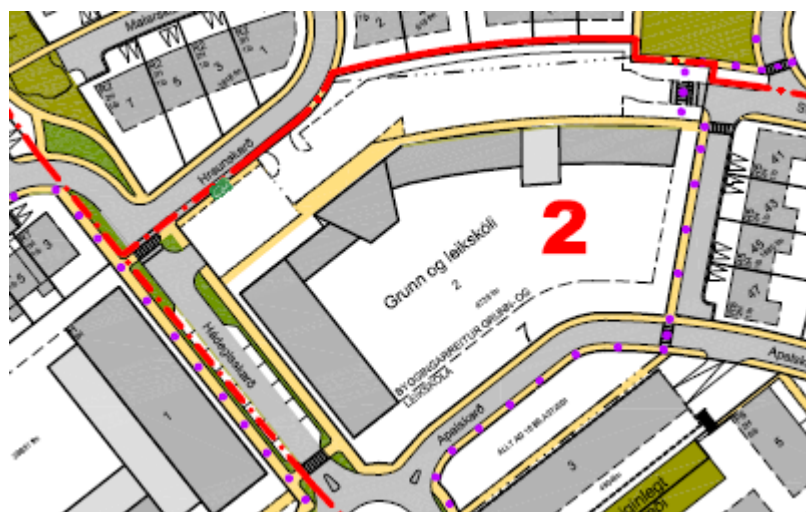
Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir lóð fyrir 4 deilda leikskóla og grunnskóla fyrir 1-4 bekk. Skólabyggingin má vera tvær hæðir sem snúa að Hádegisskarði og leikskólabyggingin skal vera ein hæð. Heimilt er að hanna skóla- og leikskóla sem eina sameiginlega byggingu eða tvær aðskildar byggingar. Hámarksstærð byggingar má vera 1.700 m

Lóðin er 7.925 m² að stærð. Við hönnun lóðar skal fylgja þeim viðmiðum sem Hafnarfjarðarbær hefur sett um lóðir við skóla- og leikskóla. Mælt er með því að hér verði vistvænar hönnunarlausnir í forgangi.

Byggingarreitur nær yfir mestan hluta lóðar og er því vel rúmur og gefur mikla möguleika á að forma byggingu/byggingar. Byggingin/byggingarnar skal/skulu vera innan byggingarreits. Mesta mænishæð tveggja hæða húss má vera 8.5 m yfir gólfkóta 1.hæðar. Mesta vegghæð útveggja má vera 7,5m yfir gólfkóta 1.hæðar.

Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Allt að 76 bílastæði eru á lóðinni og aðkoma að þeim úr þremur áttum. Meginaðkoma er úr norðri og þar er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir bíla til þess að snúa við. Aðkoma úr austri verður með hindrun inn á lóðina til þess að tryggja hægga umferð. Aðkoma úr vestri frá Hádegisskarði er aðallega hugsuð fyrir grunnskólann.

Við hönnun á aðkomu og bílastæðum skal gera ráð fyrir nokkrum fjölda bíla á álagstímum. Þannig skal frá gengið að umferð og tímabundin stöðvun bifreiða gangi auðveldlega fyrir sig.



Grunn- og leikskólalóð

Lóðir fyrir spennistöðvar

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 3 lóðum fyrir spennistöðvar. Á lóðum er byggingarreitur sem er 3x6 m. Við hönnun spennistöðva skal sérstaklega haft í huga að þær eru staðsettar á viðkvæmum/áberandi stöðum í íbúðabyggð. 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.



Spennistöðvar

Lóð fyrir vatnsdælustöð

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir lóð undir vatnsdælustöð fyrir svæðið við Stuðlaskarð. Lóðin er nr. 2A við Stuðlaskarð. Á lóðinni er byggingarreitur sem er 8x8 m. Við hönnun dælustöðvar skal sérstaklega haft í huga að lóðin er staðsett á viðkvæmum/áberandi stað við íbúðabyggð og nálægt innkeyrslu í hverfið. Lagt er til að byggingin verði hálf niðurgrafinn t.d. með því að fella hana inn í jarðvegsmön. Þak verði með torfi. Gróðursetja skal á lóðinni bæði með lággróðri og stærri trjám þannig að land, gróður og bygging myndi eina heild. Mesta hæð byggingar frá aðliggjandi landhæð eru 1,8 m. Óhindruð aðkoma þjónustubíla skal vera frá göngustíg.



Vatnsdælustöð

6. Skýringartöflur

Skýringartafla.