SKARÐSHLÍÐ 1. ÁFANGI

BREYTT GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

DAGS: 19.02.2016

BREYTING_ÚTGÁFA: 04



HUGMYND, HORFT INN HÁDEGISSKARÐ

Ydda arkitektar Seljavegur 2. 101 Reykjavík. Kt: 680113-0840

EFNISYFIRLIT

0. 4
0.1 Samþykktir 4
0.2 Breytingar 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 5
1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu 5
1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar 5

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 6
2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma 6
2.2 Gatnakerfi og stígar 6
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. DEILISKIPULAG – SKARÐSHLÍÐ 1. ÁFANGI 9
3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags 9
3.2 Megininntak skipulagsbreytingarinnar 9
3.3 Sjálfbær þróun 9
3.4 Vistvænt skipulag 10
3.5 Gatnakerfi og flokkun þess 11
3.6 Göngu- og hjólaleiðir 12
3.7 Leiksvæði og útisvæði 12
3.8 Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur 13
3.9 Hraun við hverfisverndað svæði 13
3.10 Gróðurskipulag og landmótun 13
3.11 Almenningssamgöngur 15
3.12 Hleðslutæki fyrir rafbíla 15
3.13 Safngámar 15
3.14 Veitur og lagnir 15

4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR 16
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir 16
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð 16
4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall 17
4.4 Svalir, inngangar og kjallarar 17
4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun 17
4.6 Veitur 17
4.7 Bílastæði og bílageymslur 18
4.8 Frágangur lóða 18
4.9 Girðingar 19
4.10 Hljóðvist 19
4.11 Tímamörk 19

5. SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 20
5.1 Almennt 20
5.2 Fjöleignarhús 20
5.3 Reitur 1 25
5.4 Reitur 2. 27
5.5 Reitur 3 30

5.6 Reitur 4 32
5.7 Reitur 5 35
5.8 Reitur 6 38
5.9 Reitur 7 41
5.10 Grunn- og leikskólalóð 44
5.11 Lóð fyrir spennistöðvar 44

0.

0.1 Samþykktir

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

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____

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

0.2 Breytingar

Þær breytingar sem hafa átt sét stað er getið í þessum kafla.
Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.4, næsta útgáfa vegna breytinga sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.5 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst.

Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Meginbreytingar sem gerðar verða á 1. áfanga Skarðshlíðar varða legu og form fjölbýlishúsa og bílastæða. Einnig eru gerðar breytingar á leiksvæðum og gönguleiðum á svæðinu. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er gert ráð fyrir hjúkrunarheimili og leik- og grunnskóla á reit S33 sem skilgreindur er fyrir samfélagslega þjónustu. Sú breyting verður gerð að fyrirhugað hjúkrunarheimili mun ekki rísa á reit S33 og er því þörf á að endurskoða aðalskipulag og reitinn í heild sinni. Breytingar eru gerðar á götum og þeim er fækkað, sjá nánar í kafla 3.5. Breytingar eru gerðar á lóðum, staðsetningu bygginga, stígum og leiksvæðum, sbr. nánar í kafla 3.7. Sú breyting er gerð að ekki er lengur gert ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu hæð í húsi við Bergskarð. Möguleiki er að nýta skólabyggingu að hluta sem verslunahúsnæði. Breytingar eru gerðar á regnvatnslausnum, sjá kafla 2.6. Kafli 3 á einungis við um 1. áfanga Skarðshlíðar. Breytingar eru gerðar á texta í kafla 3.1. Í kafla 3.3 eru gerðar breytingar. Breytingar í kafla 3.4. Breytingar á

gatnakerfi og skýringarmyndum bætt inn í kafla 3.5. Breytingar á göngu/hjólakerfi og skýringarmynd bætt inn í kafla 3.6. Breytingar á leiksvæði og útivist í kafla 3.7. Viðbætur í texta og myndum í kafla 3.10 um Skjólbelti og gróðursetningu. Kafli 3.13 er varðar safngáma/grenndarstöðvar á ekki við í þessum 1. áfanga Skarðshlíðar. Breytingar í kafla 4.3 um byggingarreit/nýtingarhlutfall. Breytingar í kafla 4.4 um svalir, útbyggingar og kjallara. Viðbætur við kafla 4.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun. Kafli 4.6 um bílastæði og bílakjallara á einungis við um 1. áfanga Skarðshlíðar. Kafli 5.11 áður 5.7 er óbreyttur, en með nýtt númer.

1. Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

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

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

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

2. Skipulagssvæðið



AFMÖRKUN 1. ÁFANGA

2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Svæðið er að mestu á flatlendi og eru gömul tún með móum til jaðranna. Hrauntunga teygir sig inn í mitt flatlendið. Búið er að leggja götur og ljósastaura og gert er ráð fyrir að ganga út frá þeim forsendum að mestu leyti við hönnun lóða og bygginga. Skipulagssvæði 1. áfanga er um 10.200 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan Ásfjalls. 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 og austan afmarkast skipulagssvæðið af hæð Skarðshlíðar en af Ásvallabraut í suðri. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut.

2.2 Gatnakerfi og stígar

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

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

2.3 Landslag og sérkenni

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

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

2.4 Veðurfar

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

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

2.5 Menningarminjar

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

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.
Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda

hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.
Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.
Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.
Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr.

2.6 Veitur og lagnir

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

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

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

2.7 Eignarhald á landi

Landið innan skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.



HUGMYND, YFIRLITSMYND

3. Deiliskipulag – Skarðshlíð 1. Áfangi

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Markmið 1. áfanga deiliskipulagsins er að skapa heildræna byggð í Skarðshlíð með tilliti til staðsetningar. Vistvæn svæði og auka framboð af húsnæði, samtals eru áætlaðar 231 íbúð.

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

3.2 Megininntak skipulagsbreytingarinnar

Áhersla er á heildræna sýn á Skarðshlíð. Garðar snúa til suðurs og bílastæði til norðurs. Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og reita svæðisins. Útisvæði skulu vera fjölbreytt leik-, athafnar- og áningarsvæði. Einnig er stíganet fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Norðan íbúðabyggðar við Bergskarð er grunn- og leikskólalóð.

3.3 Sjálfbær þróun

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Áhersla er á gönguleiðir. Leitast er við að skapa þéttriðið stíganet í tengslum við megin göngustíga-, hjólreiða- og almenningsvagnakerfi bæjarins. 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 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.4 Vistvænt skipulag

Lögð er áhersla á vistvænt skipulag, svo sem með uppbroti í hönnun bygginga með tilliti til dagsbirtu og loftunar. Þá eru lagðir stígar milli bygginga til að auka aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda. Eftirfarandi þættir skipta máli þegar vistvænt skipulag er haft að leiðarljósi:

- Staðsetning og hönnun bygginga með tilliti til sólar og vindátta
- Fjölbreytt útisvæði
- Samgöngur
- Hljóðvist
- Dagsbirta
- Vatnsnotkun
- Sorp/úrgang
- Endurvinnsla
- Gróður og ræktun

Megin þorra ofanvatns verður skilað niður í grunnvatnið í púkkgryfjum neðarlega í hverfinu. Óleyfilegt er að nota tilbúinn áburð og eiturefni við ræktun á lóðum. Búið er að malbika götur og leggja tengilagnir og verður notast við þær óbreyttar að mestu leyti. Leitast skal við að hanna byggingar og lóðir á vistvænan hátt. Afrennsli frá byggingum skal nýta til upphitunnar á sameiginlegum svæðum. Þá er mælt með að byggingaverktakar geri áætlun um frágang og förgun byggingarefna.

Gæta þarf að hafa hæfilegt hlutfall milli stórra, meðalstórra og lítilla íbúða. Fjöleignarhús með íbúðum frá 90 - 110m^2 eru algengastar á Völlunum. Hér er hins vegar gert ráð fyrir bæði stórum og minni íbúðum í sama fjöleignarhúsinu, eða allt frá 50 - 150m^2 að stærð. Er það gert til þess að stuðla að fjölbreytni í samfélagsgerðinni. Innra skipulag hússins skal taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir fjöleignarhúsum, merkt **F**. Að auki er innan skipulagssvæðisins gert ráð fyrir grunn- og leikskóla. Nánari upplýsingar um fjöleigarhús og stærðir þeirra eru í sérskilmálum.

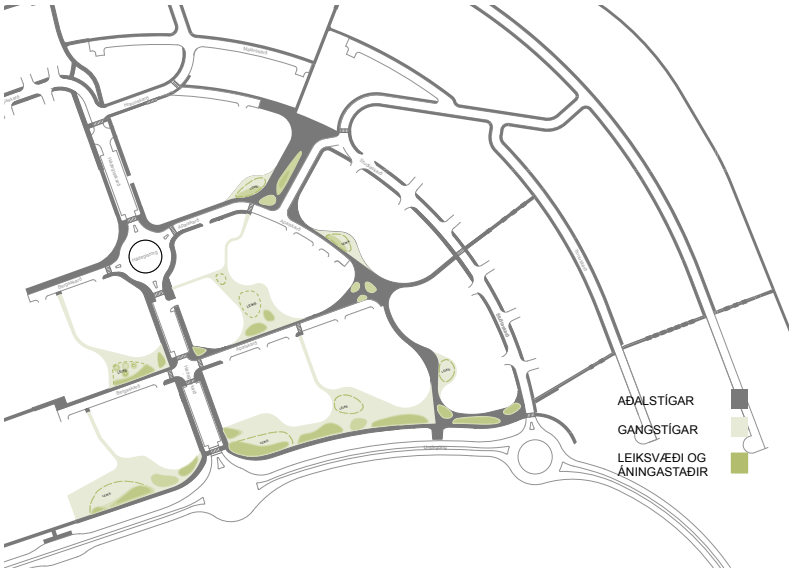
3.5 Gatnakerfi og flokkun þess



Hádegisskarð er tengibraut innan Skarðshlíðar. Innan hverfisins er gert ráð fyrir safngötum og húsagötum. Skil milli þessara flokka eru þó ekki afgerandi. Hádegisskarð sem er aðalgata inn á svæðið ber einkenni safngötu en þar verður umferðarhraði takmarkaður. Sama gildir um Stuðlaskarð sem er önnur innkoma í hverfið austar. Aðrar götur eru hreinar húsagötur.

Breytingar hafa verið gerðar á núverandi gatnakerfi. Apalskarð hefur verið stytt og gerð að botnlanga. Þess í stað er gerð ný gata á milli Apalskarðs og Stuðlaskarðs. Gata við Bergskarð hefur verið stytt og einnig hafa orðið breytingar á botnlöngum sem voru við raðhús við Stuðlaskarð.

3.6 Göngu- og hjólaleiðir



Lögð er áhersla á göngu- og hjólaleiðir. Gangstéttir eru meðfram öllum götum innan hverfisins. Við stuttar húsagötur er göngustígur öðru megin í götunni. Gönguleiðir í götum tengjast síðan göngustígum sem liggja milli fjöleignarhúsa og um leiksvæði að náttúrusvæðum og undirgöngum undir Ásvallabraut. Við safngötur er gert ráð fyrir göngu- og hjólreiðastígum. Lögð er áhersla á að fjöleignarhúsalóðir opnist að öðrum göngustígum og tryggi þannig gott flæði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í hverfinu.

3.7 Leiksvæði og útisvæði

Lögð er áhersla á fjölbreytt útisvæði reitanna sem opna sig til suðurs og mynda skjól. Stígar eru fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur milli bygginga og reita. Sjá nánar útfærslur útisvæða í sérskilmálum reitanna og fylgiskjöl: lod-1 og lod-2. Þessi svæði eru á ábyrgð lóðarhafa og bera þeir kostnað þessara framkvæmda.

Innan 1. áfanga eru stígar og opin svæði með leik- og áningarstöðum eins og deiliskipulagsuppdráttur sýnir. Lögð er áhersla á að öryggi gangandi vegfarenda sé tryggt án hindrana gatna að sem mestu leyti.
Lögð er áhersla á að við nánari útfærslu á opnum leiksvæðum innan deiliskipulagsins sé leitast við að tengja þau hvað efnis val varðar við náttúruna í kring. Leitast skal við að nýta vistvæn efni í leiktæki. Við nánari útfærslu verður

ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðum. Um umfang, nánari útfærslu, staðsetningu og búnað leiktækja er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Gerð og viðhald þessara svæða verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar.

Tryggja skal öryggi gangandi vegfarenda með stígum við Bergskarð og Apalskarð öðru megin götu, sólarmegin og án hindrana bílaumferðar. Því ber Hafnarfjarðabæ að gróðursetja á svæði sem áður voru hugsuð fyrir göngustíga, sjá nánar í deiliskipulagsuppdrætti. Vinna skal með lýsingu á svæðinu. Ljós við stíga, áningarstaði, leiksvæði og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi.

3.8 Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur

Sunnan við austasta hluta svæðisins rennur lækur sem hefur markað sér farveg í landslagið. Helgunarsvæði hverfisverndar við lækjarfarveginn er u.þ.b. 10 m í hvora átt frá miðlínu hans. Þar sem lækurinn endar við Ásvallabraut verður útfærð lítil tjörn með niðurfalli til að taka aukið vatnsmagn úr læknum. Svæðið er skilgreint á skipulagsuppdrætti. Þessi einkenni í landslagi ber að vernda og við uppbyggingu á svæðinu er allt rask á þessu afmarkaða svæði óheimilt. Efst í Skarðshlíðinni er afgerandi jökulruðningur sem myndar grjót- og klapparrana sem liggur eftir endilöngum hrygg Grísaness. Umræddur jökulruðningur er þó ekki innan 1. áfanga skipulagsvinnunnar.

3.9 Hraun við hverfisverndað svæði

Milli skipulagssvæðisins og íbúðarbyggðar til vesturs 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 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 deiliskipulagsuppdrætti. 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.

3.10 Gróðurskipulag og landmótun

Gróðurskipulagið á að styrkja rýmis og skjólmyndun á lóðunum. Áhersla er lögð á að gróðurvæða umgjörð við bílastæði og draga úr sjónrænum áhrifum gatna og bílaumferðar. Gert er ráð fyrir götutrjám meðfram aðalgötum í gegnum

hverfið. Gróður í hólum og hæðum og er form hólanna einnig hugsað til að minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs.

Sameiginleg leik- og áningarstaðir við göngunet svæðisins er mótað með hæðarsetningu og gróðri og er gert ráð fyrir setkannti, sem afmörkun við dvalarsvæðin sjá fylgiskjal: lod-2. Lögð er áhersla á að ramma þau vel af frá umferðinni

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

Nota skal lífrænan áburð, notkun ólífræns áburðar eða eiturefna í görðum er ekki heimil. Auk þess gróðurs sem sýndur er í fylgiskjali lod-2, er gert ráð fyrir að við séreignarhluta á fyrstu hæðum verði gróðursett og lóðirnar nýttar frekar til matjurtaræktunar ofl. Hámarkshæð gróðurs við séreignarhluta skal ekki fara yfir 2 metra. Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri í samræmi við lóðahönnun. Nota skal gróður í stað girðinga til afmörkunar.



3.11 Almenningssamgöngur

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

3.12 Hleðslutæki fyrir rafbíla

Byggingaraðilar skulu setja upp hleðslubúnað fyrir rafbíla á bílastæðum fjöleignarhúsa.

3.13 Safngámar

Ekki er gert ráð fyrir safngámum í 1. áfanga Skarðshlíðar.

3.14 Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir þremur lóðum fyrir tæknibúnað Hitaveitu Suðurnesja og einni lóð fyrir vatnsdælustöð. Þessar lóðir eru við Bergsskarð, Drangsskarð, Stuðlaskarð og Tinnuskarð. Fjallað er sérstaklega um lóðir fyrir spennustöðvar í kafla 5.10.

4. Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

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

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

Áður en aðaluppdrættir einstakra mannvirkja eru lagðir fyrir afgreisðlufund byggingarfulltrúa, skal umsækjandi kynna fyrirhugað mannvirki og leita umsagnar skipulags- og byggingarráðs og eftir atvikum höfunda deiliskipulags með s.k. fyrirspurnaruppdráttum. Auk þess að gera grófa grein fyrir íbúðum skal sýna fyrirhugað útlit, gera grein fyrir efnis og litavali, frágangi lóðar og bílastæða. Heimilt er á þessu stigi að nýta sér þrívíddatækni. Að fenginni jákvæðri umsögn ofangreindra aðila er heimilt að sækja um byggingarleyfi.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, 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 fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk, en milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða. Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru fyrir inngangshæð húss. Gólfkóti húss (GK á hæðarblaði) er ávallt miðaður við götuhæð. Leyfilegt frávik frá leiðbeinandi kóta er 30 sm. Ekki er þó heimilt að byggja hærri hús en viðkomandi skýringamyndir húsa sýna. Heimilt er að vera undir hámarkshæð ef uppfylltar eru tæknilegar kröfur með tilliti til gildandi byggingarreglugerðar. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna.

4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu. Byggingarreitur og bindandi byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar ná út í byggingarreitinn.

Húsveggir í 3 m fjarlægð frá lóðamörkum skulu uppfylla 60 mínútna brunaþol. sbr. gildandi byggingarreglugerð.

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

4.4 Svalir, inngangar og kjallarar

Svalir skulu vera inndregnar á öllum hæðum. Heimilt er að mynda sérafnotaflöt fyrir framan íbúðir á fyrstu hæð. Afmörkun sérafnotaflatar skal vera með gróðri og koma fram á lóðarteikningu. Hámarksstærð fyrir sérafnotaflöt kemur fram í sérskilmálum. Aðalinngangar í byggingar skulu vera inndregnir í byggingarformið á fyrstu hæð. Á sumum fjöleignarhúsum er bílakjallari, mögulega þarf að dæla uppúr bílakjöllurum. Sjá nánar í sérskilmálum.

4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Huga skal skal að hönnun sorps samhliða hönnun bygginga. Sorpflokkun skal vera við hverja byggingu og unnið sem hluti af landslagi og staðsetja á lítt áberandi hátt en þó þannig að aðgengi sé gott. Sorpgeymslur skulu leystar í landslagshönnun lóðar. Tryggja skal flokkun á öllu almennu heimilissorpi við hverja byggingu. Taka skal tillit til þess að sorpflokkun verður í framtíðinni umfangsmeiri en nú er. Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

4.6 Veitur

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

4.7 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð. Gera skal ráð fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla við hvert fjöleignarhús. Einnig skal gera ráð fyrir hleðslustaurum við grunn- og leikskóla. Bílastæði skulu vera að minnsta kosti 2,5 m breið.

Við hvert fjöleignarhús er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á íbúð 80 m^2 og stærri, að bílakjallara meðtöldum ef við á, annars eitt stæði fyrir íbúðir minni en 80 m^2. Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir reiðhjól við fjöleignarhús og við grunn- og leikskóla sbr. gildandi byggingarreglugerð.

Við grunn- og leikskóla er sýnd afmörkun bílastæða og þar skal gera ráð fyrir bílastæðum 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 gildandi byggingarreglugerð. Skammtímastæði eru hugsuð við Hádegisskarð.

4.8 Frágangur lóða

Megináherslur í frágangi lóða og fyrirkomulagi bílastæða koma fram á deiliskipulagsuppdrætti, sérskilmálum og einnig í fylgiskjölum: lod-1 og lod-2. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðaruppdrátt. Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Vatn af bílastæðum skal fara í svelg og þaðan beint í jarðveg.

Hönnun fjöleignarhúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar um leið og aðalteikningar eru samþykktar. Með aðalteikningum skal skila inn lóðaruppdrætti sem sýnir fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, leiksvæða og trjágróðurs. Verði breytingar á meginhugmyndum fyrirkomulags lóðar eftir að aðalteikningar hafa verið samþykktar skulu þær hljóta samþykki byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar.

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

Óheimilt er að reisa smáhýsi á lóð og einnig að festa gervihnattadisk á hús. Þetta á við öll fjöleignarhús og er sett inn til þess að koma í veg fyrir ágreining lóðarhafa.

4.9 Girðingar

Við fjöleignarhús er ekki heimilt að reisa girðingu, afmörkun skal vera með gróðri. 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. Öll mannvirki eða gróður í lóðarmörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

4.10 Hljóðvist

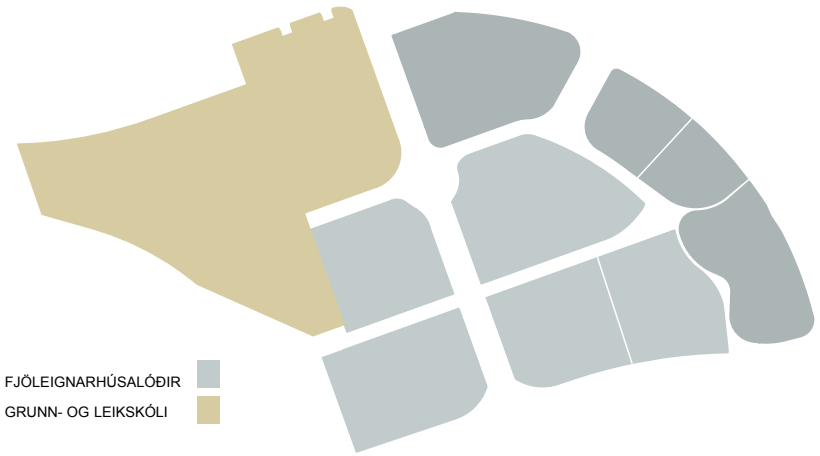
Samkvæmt niðurstöðum sérfræðinga í hljóðmælingum er mestur hávaði inn í hverfið frá Ásvallabraut. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2,5 m hárri hljóðmön milli Ásvallabrautar og byggðarinnar. Þessi ráðstöfun dugar til þess að hljóðmengun sé innan marka reglugerðar. Milli hringtorganna er gert ráð fyrir 2,5 m hárri hljóðmön og jafnháum vegg við Nóntorg. Til þess að minnka áhrif hávaða er gert ráð fyrir í deiliskipulaginu að reistar verði varnir sem minnka þessa hljóðmengun. Um er að ræða veggi sem taka við af hljóðmön og teygja sig meðfram götunni inn að fyrstu húsunum.

Fara skal eftir ákvæðum í gildandi reglugerð um hávaða þar sem skilgreint er að hljóðstig á dvalarsvæði á lóð við húsvegg skal ekki fara yfir 55 L og 30 L innandyra. Hlóðvist skal útfærð í samræmi við niðurstöður sérfræðinga í hljóðmælingum. Til að draga úr hljóðmengun frá Ásvallabraut er hljóðveggur meðfram veginum. Vinna skal með hljóðvegginn inn á nærliggjandi lóðir til þess að skapa græna hóla og góða hljóðvist.

4.11 Tímamörk

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

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir



5.1 Almennt

Einkennandi fyrir skipulagið eru þriggja til fimm hæða fjöleignarhús á flatlendinu auk grunn- og leikskóla. Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða. Einnnig afmörkun sameignar og séreignar ásamt stígum sem liggja í hverfinu og tengjast við opin svæði.

5.2 Fjöleignarhús

Fjöleignarhús eru formslega brotin upp og mynda skjól fyrir norðan- og austan áttinni. Garðar snúa til suðurs en bílastæði til norðurs, draga skal úr ásýnd bílsins með gróðri og grænu yfirborði. Með afstöðu húsa njóta allir sólarljóss, útsýnis og fjölbreytts umhverfis.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 26 fjöleignarhúsum á sjö reitum sem eru þrjár til fimm hæðir, auk bílakjallara fyrir 8 byggingar af 26. Byggingarreitur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum sýnir grunnflöt bygginga. Á hæðarblöðum kemur fram hæðarsetning bygginga. Gefin er upp gólfkóti fyrstu hæðar og er þá átt við yfirborð burðarvirkis fyrstu hæðar.

Hæð húsa er bindandi sjá nánar á skýringarmyndum fyrir hvern reit. Á hæðarblöðum er gefinn kóti á yfirborði burðarviks fyrstu hæðar.

Þakform skal vera einhalla og skal halli þaks vera 8 gráður, sjá nánar skýringarmynd fyrir hvern reit. Þak og þakrennur skulu vera innan byggingarforms en ef þakrennur og þakniðurföll eru sýnileg skal taka úrtak úr vegg og fella þannig rennu inn. Einnig skal þá notast við annað efni en plast.



HUGMYND, HORFT TIL SUÐURS FRÁ REIT 2

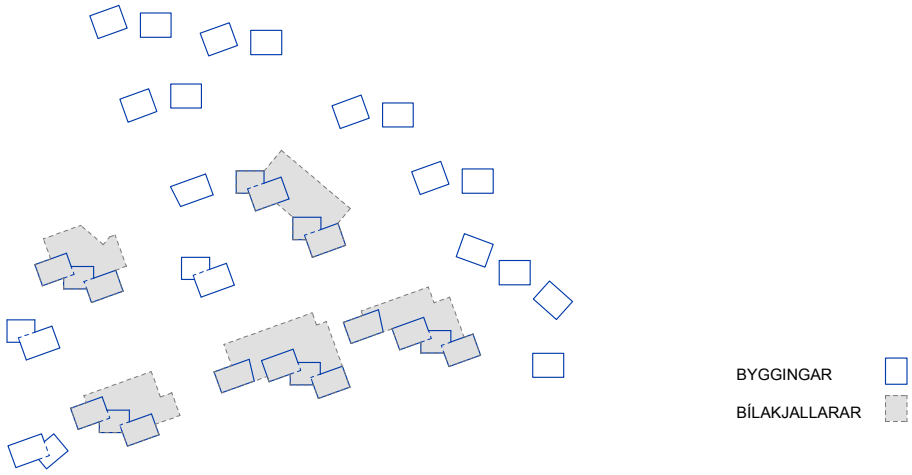
Mælst er til að stigahús séu óupphituð með góðri birtu og loftun. Kostur þess er ekki eingöngu betri loftgæði og birta í stígahúsi heldur einnig fyrir íbúðir. Stigahúsið er hugsað sem eitt rými sem tengir íbúðir saman og skal lyfta vera tengd því. Svalagangar eru ekki leyfðir. Útgangur skal einnig vera úr stigahúsi að garðhlið húsa. Sameiginleg hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð. Aðalinngangur í íbúð skal vera um stigahús. Gert er ráð fyrir sameiginlegu þvottahúsi í stigahúsi þar sem fleiri en tvær íbúðir eru á hæð. Stærð sameiginlegs þvottahúss skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.



HUGMYND, HORFT TIL NORÐURS Á REIT 4 OG 5

Svalir skulu vera inndregnar í byggingarform, fylgja öllum íbúðum og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Mælst er til að vera ekki með svalalokun. Áhersla er á að svalir snúi til suðurs og suðvesturs og séu hugsaðar sem útirými og flóttaleið úr íbúð. Afmarka skal sérafnotaflöt fyrir íbúðir á fyrstu hæð. Fyrir framan íbúðir á fyrstu hæð er heimilt að afmarka sérafnotaflöt til suðurs að hámarki 2 x 3 m, afmörkun skal vera með gróðri. Tryggja skal þó flæði í kringum húsin.

Efnis- og litaval fyrir hverja byggingu kemur fram í sérskilmálum. Vinna skal með einn lit á allri byggingunni en heimilt er að nota annan lit/efni þar sem þar sem skorið er úr byggingarformi fyrir svölum og inngöngum. Leitast skal við að opna byggingar gagnvart umhverfi með stórum gluggaflötum. Allar hliðar hússins skulu hafa samskonar yfirbragð glugga. Þakgluggar eru leyfðir á fjöleignarhúsum. Ekki er heimilt að nota gler sem handriði á svölum.



Bílakjallarar eru fyrir 8 byggingar af 26. Mögulega þarf að dæla upp úr bílakjöllurum. Þar sem bílakjallari nær undir bílastæði við húsið þarf að vanda sérstaklega allan frágang og því óheimilt að notast við holplötur. Hafa skal tvö bílastæði fyrir hreyfihamlaða sem tilheyra þá húsfélaginu. Mælt er með að settir verði upp hleðslustaurar á bílastæðum svo hægt verði að hlaða rafmagnsbíla.

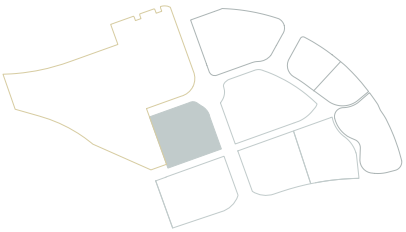
Eitt bílastæði er fyrir íbúðir sem eru minni en 80m^2. Fyrir íbúðir 80 m^2 og stærri, eru tvö bílastæði. Þar sem bílakjallari er á lóð skal annað bílastæðið vera í bílakjallara. Bílastæði skulu brotin upp með grænu yfirborði, grassteini eða sambærilegu. Draga skal úr ásýnd bílastæða frá götu með gróðri og tryggja skal gott öryggi gangandi frá bílastæði. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar um algilda hönnun varðandi fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða. Gera skal ráð fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla við hvert fjölbýlishús.. Gera skal ráð fyrir hjólreiðastæðum í byggingu og einnig á lóðum.

Lóðarstærð og stærð byggingarreits kemur fram á mæliblaði. Lóð er sameiginleg fjöleignarhúsum á sama reit. Lóðarhönnun skal unnin eins og skýringarmyndir sýna. Ganga skal frá eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á lóð í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

Lóðir við hverja byggingu skulu vera með grænu yfirborði s.s. grasi, grashellum eða sambærilegu efni. Helluleggja eða steypa skal göngustíga frá bílastæði að aðkomu og göngusvæði garðmegin sem skal tengjast sameiginlegri lóð reitsins. Tryggja skal óhindrað flæði kringum hverja byggingu. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar um algilda hönnun varðandi aðkomu að húsi.

Lóðarmörk sérlóðar og sameiginlegs svæðis alls reitsins er afmarkaður með steyptum kanti að hluta. Nota skal timbursteypumót við uppsteypu á, sjá fylgiskjal, lod-1. Hæð kants er breytilegur. Göngusvæði skulu vera steypt og skera skal úr jarðvegi fyrir mótun á hólum, gróðri og leiksvæðum. Brjóta skal upp göngusvæði með grashellum, eða sambærilegu efni.

Hönnun og frágangur fjöleignarhúsalóða skal leggja fyrir byggingarfulltrú Hafnarfjarðar ásamt aðaluppdráttum og verður hann hluti af aðaluppdráttum viðkomandi mannvirkis. Á teikningum skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Þessu skal fylgt eftir í lokaúttekt.



Reitur 1

Fjöleignarhúsin F1 og F2



5.3 Reitur 1

Á reit 1 eru tvö fjöleignarhús merkt F1 og F2. Hvoru þeirra fylgir sérlóð en að öðru leyti telst lóðin sameign eigenda beggja húsanna. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af rúmmáli fjöleignarhúsanna og mun sú skipting liggja fyrir þegar eignarskiptayfirlýsing hefur verið gerð. Neðanjarðar er gert ráð fyrir bílakjallara fyrir F1.

Fjöleignarhús F1

Fjöleignarhús 3-5 hæða, með allt að 22 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F1 skal vera múr, fínpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

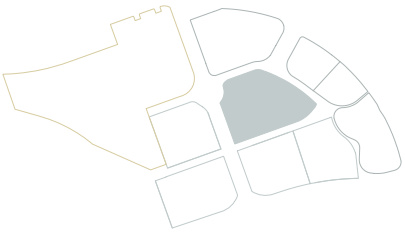
Fjöleignarhús F2

Fjöleignarhús F2 er þrjár til fjórar hæðir með allt að 10 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F2 skal vera múr, sléttpússaður og málaður, í bláu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-7011 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.

REITUR 1	STÆRÐ REITS	STÆRÐ LÓÐA	GRUNNF. BYGG.REITS	BYGG.MAGN OFANJ.	NÝTINGAR.HL. OFANJ.	ÍBÚÐAFJÖLDI	HÆÐAFJÖLDI	BYGG.MAGN.NEÐANJ.
F1		2732 m2	577,0 m2	2378,0 m2		22	3 - 4 - 5	1257,5 m2
F2		1927 m2	384,2 m2	1390,1 m2		10	3 - 4	
SAMEIGINL. ÚTISVÆÐI		924m2						
SAMTALS:	5583 m2	5583 m2	961,2 m2	3768,1 m2	0.675	32		1257,5 m2



Reitur 2

Fjöleignarhús F3, F4, F5 og F6



5.4 Reitur 2.

Á reit 2 eru fjögur fjöleignarhús merkt F3, F4, F5 og F6. Hverju þeirra fylgir sérafnotalóð en að öðru leyti telst lóðin sameign allra húsanna. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af rúmmáli fjöleignarhúsanna og mun sú skipting liggja fyrir þegar eignarskiptayfirlýsing hefur verið gerð. Neðanjarðar er gert ráð fyrir bílakjallara fyrir F4 og F5

Fjöleignarhús F3

Fjöleignarhúsið er 5 hæða með allt að 9 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F3 skal vera múr, sléttpússaður og málaður, í bláu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-7011 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.

Fjöleignarhús F4

Fjöleignarhúsið er 3-4 hæða með allt að 11 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

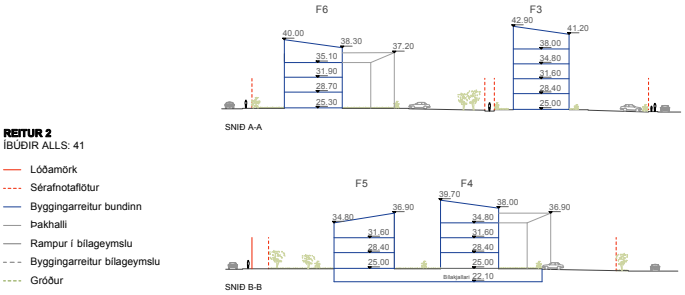
Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F4 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

Fjöleignarhús F5

Fjöleignarhúsið er 3-4 hæðir með allt að 11 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F5 skal vera með tré eða steinað í gulbrúnni steiningu. Timburklæðning skal vera í flokki 1 eða bruna hanna skal utanhússklæðninguna.



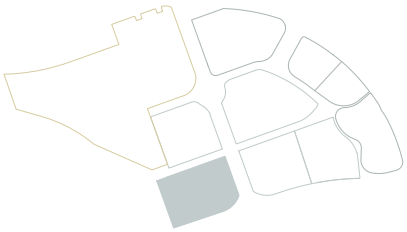
Fjöleignarhús F6

Fjöleignarhús F6 er þrjár til fjórar hæðir með allt að 10 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F6 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

REITUR 2	STÆRÐ REITS	STÆRÐ LÓÐA	GRUNNF. BYGG.REITS	BYGG.MAGN OFANJ.	NÝTINGAR HL. OFANJ.	ÍBÚÐAFJÖLDI	HÆÐAFJÖLDI	BYGG.MAGN.NEÐANJ.
F3		1471 m2	231,4 m2	1157,0 m2		9	5	
F4		3700 m2	384,2 m2	1390,1 m2		11	3 -4	1615,5 m2
F5			384,2 m2	1390,1 m2		11	3 -4	
F6		1738 m2	384,2 m2	1390,1 m2		10	3 -4	
SAMEIGINL. ÚTISVÆÐI		1425,5 m2						
SAMTALS:	8334,5 m2	8334,5 m2	1384 m2	5327,3 m2	0,639	41		1615,5 m2



Reitur 3

Fjöleignarhús F7 og F8



5.5 Reitur 3

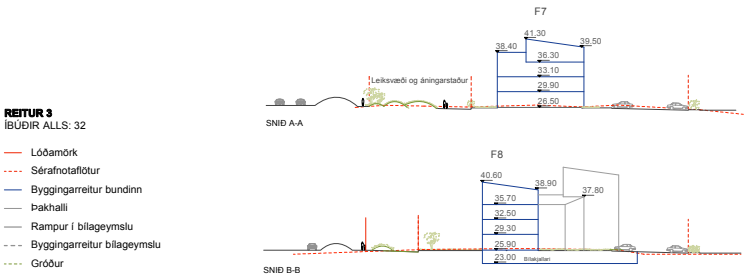
Á reit 3 eru tvö fjöleignarhús merkt F7 og F8. Hvoru þeirra fylgir sérafnotalóð en að öðru leyti telst lóðin sameign eigenda beggja húsanna. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af rúmmáli fjöleignarhúsanna og mun sú skipting liggja fyrir þegar eignarskiptayfirlýsing hefur verið gerð. Neðanjarðar er gert ráð fyrir bílakjallara fyrir F8

Fjöleignarhús F7

Fjöleignarhús F7 er þrjár til fjórar hæðir með allt að 10 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F7 skal vera með tré eða steinað í gulbrúnni steiningu. Timburklæðning skal vera í flokki 1 eða bruna hanna skal utanhússklæðninguna.



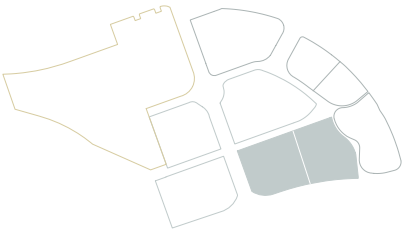
Fjöleignarhús F8

Fjöleignarhúsið er 3-5 hæðir með allt að 22 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F8 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

REITUR 3	STÆRÐ REITS	STÆRÐ LÓÐA	GRUNNF. BYGG.REITS	BYGG.MAGN OFANJ.	NÝTINGAR HL. OFANJ.	ÍBÚÐAFJÖLDI	HÆÐAFJÖLDI	BYGG.MAGN.NEÐANJ.
F7		1704 m2	370,8 m2	1350,2 m2		10	3 - 4	
F8		3092 m2	577,0 m2	2378,0 m2		22	3 - 4 - 5	1286,7 m2
SAMEIGINL. ÚTISVÆÐI		1919,3 m2						
SAMTALS:	6715,3 m2	6715,3 m2	947,8 m2	3728,2 m2	0,555	32		1286,7 m2



Reitur 4

Fjöleignarhús F9, F10, F11 og F12



5.6 Reitur 4

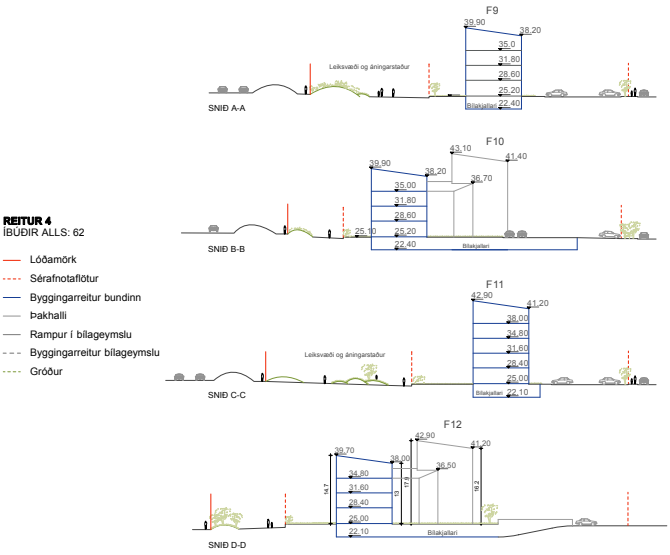
Á reit 4 eru fjögur fjöleignarhús merkt F9, F10, F11 og F12. F9 og F10 deila sömu lóð og einnig F11 og F12. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af rúmmáli fjöleignarhúsanna og mun sú skipting liggja fyrir þegar eignarskiptayfirlýsing hefur verið gerð. Neðanjarðar er gert ráð fyrir tveimur bílakjöllurum, fyrir F9 og F10, og einnig fyrir F11 og F12.

Fjöleignarhús F9

Fjöleignarhúsið er 4 hæðir með allt að 8 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F9 skal vera vera múr, sléttpússaður og málaður, í rauðu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-3009 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.



Fjöleignarhús F10

Fjöleignarhúsið er 3-5 hæðir með allt að 22 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F10 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

Fjöleignarhús F11

Fjöleignarhúsið er 5 hæðir með allt að 10 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F11 skal vera múr, sléttpússaður og málaður, í bláu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-7011 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.

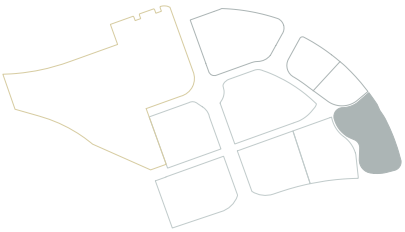
Fjöleignarhús F12

Fjöleignarhúsið er 3-5 hæðir með allt að 22 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F12 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

REITUR 4	STÆRÐ REITS	STÆRÐ LÓÐA	GRUNNF. BYGG.REITS	BYGG.MAGN OFANJ.	NÝTINGAR HL. OFANJ.	ÍBÚÐAFJÖLDI	HÆÐAFJÖLDI	BYGG.MAGN.NEÐANJ.
F9		3773 m2	231,1 m2	924,4 m2		8	4	1932,6 m2
F10			577,0 m2	2378,0 m2		22	3 - 4 - 5	
SAM. ÚTISVÆÐI F9/F10		1555 m2						
F11		4015 m2	231,1 m2	1155,5 m2		10	5	1521,0 m2
F12			577,0 m2	2378,0 m2		22	3 - 4 - 5	
SAM. ÚTISVÆÐI F11/F12		1612 m2						
SAMTALS:	10955 m2	10955 m2	1616,2 m2	6835,9 m2	0.624	62		3453,6 m2



Reitur 5

Fjöleignarhúsin F13, F14, F15 og F16



5.7 Reitur 5

Á reit 5 eru fjögur fjöleignarhús merkt F13, F14, F15 og F16. F13 og F14 fylgir sérafnotalóð og einnig fyrir F15 og 16. Leiksvæði er sameign eigenda allra húsanna. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af rúmmáli fjöleignarhúsanna og mun sú skipting liggja fyrir þegar eignarskiptayfirlýsing hefur verið gerð.

Fjöleignarhús F13

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 4 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F13 skal vera með tré. Timburklæðning skal vera í flokki 1 eða bruna hanna skal utanhússklæðninguna.

Fjöleignarhús F14

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 4 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F14 skal vera múr, sléttpússaður og málaður, í bláu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-7011 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.

Fjöleignarhús F15

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 4 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F15 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

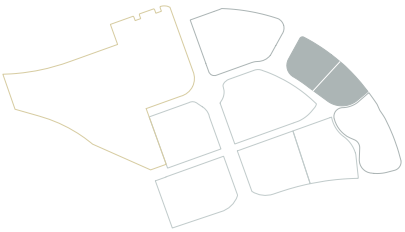
Fjöleignarhús F16

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 4 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F16 skal vera vera múr, sléttpússaður og málaður, í rauðu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-3009 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.

REITUR 5	STÆRÐ REITS	STÆRÐ LÓÐA	GRUNNF. BYGG.REITS	BYGG.MAGN OFANJ.	NÝTINGAR.HL. OFANJ.	ÍBÚÐAFJÖLDI	HÆÐAFJÖLDI
F13		2532 m2	214,5 m2	643,5 m2		4	3
F14			214,5 m2	643,5 m2		4	3
F15		2776 m2	214,5 m2	643,5 m2		4	3
F16			214,5 m2	643,5 m2		4	3
SAMEIGINL. ÚTISVÆÐI		270 m2					
SAMTALS:	5578 m2	5578 m2	858 m2	2574,0 m2	0,461	16	



Reitur 6

Fjöleignarhúsin F17, F18, F19 og F20



5.8 Reitur 6

Á reit 6 eru fjögur fjöleignarhús merkt F17, F18, F19 og F20. F17 og F18 fylgir sérafnotalóð og einnig fyrir F19 og F20. Leiksvæði er sameign eigenda allra húsanna. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af rúmmáli fjöleignarhúsanna og mun sú skipting liggja fyrir þegar eignarskiptayfirlýsing hefur verið gerð.

Fjöleignarhús F17

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 4 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F17 skal vera með tré. Timburklæðning skal vera í flokki 1 eða bruna hanna skal utanhússklæðninguna.

Fjöleignarhús F18

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 4 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F18 skal vera múr, sléttpússaður og málaður, í bláu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-7011 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.

Fjöleignarhús F19

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 4 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F19 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

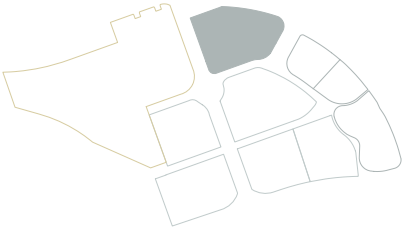
Fjöleignarhús F20

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 4 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F20 skal vera vera múr, sléttpússaður og málaður, í rauðu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-3009 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.

REITUR 6	STÆRÐ REITS	STÆRÐ LÓÐA	GRUNNF. BYGG.REITS	BYGG.MAGN OFANJ.	NÝTINGAR HL. OFANJ.	ÍBÚÐAFJÖLDI	HÆÐAFJÖLDI
F17		2450 m2	214,5 m2	643,5 m2		4	3
F18			214,5 m2	643,5 m2		4	3
F19		2748 m2	214,5 m2	643,5 m2		4	3
F20			214,5 m2	643,5 m2		4	3
SAMEIGINL. ÚTISVÆÐI		292 m2					
SAMTALS:	5490 m2	5490 m2	858 m2	2574,0 m2	0.469	16	



Reitur 7

Fjöleignarhúsin F21, F22, F22, F23, F24 og F25



5.9 Reitur 7

Á reit 7 eru sex fjöleignarhús merkt F21, F22, F23, F24, F25 og F26. F21 og F22 fylgir sérafnotalóð og einnig fyrir F23 og 24. Leiksvæði er sameign eigenda allra húsanna. Sameiginlegu lóðinni og þeim kostnaði sem frá henni mun stafa skal skipta með hliðsjón af rúmmáli fjöleignarhúsanna og mun sú skipting liggja fyrir þegar eignarskiptayfirlýsing hefur verið gerð.

Fjöleignarhús F21

Fjöleignarhúsið er 4 hæðir með allt að 6 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F21 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

Fjöleignarhús F22

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 5 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F22 skal vera með tré. Timburklæðning skal vera í flokki 1 eða bruna hanna skal utanhússklæðninguna.

Fjöleignarhús F23

Fjöleignarhúsið er 4 hæðir með allt að 6 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F23 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

Fjöleignarhús F24

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 5 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F24 skal vera með tré. Timburklæðning skal vera í flokki 1 eða bruna hanna skal utanhússklæðninguna.

Fjöleignarhús F25

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 5 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F25 skal vera vera múr, sléttpússaður og málaður, í rauðu eða slétt, læst lóðrétt zinki eða ál klæðning í Ral-3009 eða sambærilegum lit. Notast skal við sömu klæðningu á útveggjum og á þaki, ef unnið er með læsta klæðningu.

Fjöleignarhús F26

Fjöleignarhúsið er 3 hæðir með allt að 5 íbúðum. Hjóla- og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð og aðgengi skal vera út í garð frá stigahúsi.

Efni og litir

Yfirborðsfrágangur fjöleignarhúss F26 skal vera múr, sléttpússaður og málaður í hvítu eða hvít slétt, læst lóðrét málmklæðning. Ef unnið er með læsta klæðningu skal nota hana einnig á þak.

REITUR 7	STÆRÐ REITS	STÆRÐ LÓÐA	GRUNNF. BYGG.REITS	BYGG.MAGN OFANJ.	NÝTINGAR HL. OFANJ.	ÍBÚÐAFJÖLDI	HÆÐAFJÖLDI
F21		2970 m2	214,5 m2	858,0 m2		6	4
F22			214,5 m2	643,5 m2		5	3
F23		2398 m2	214,5 m2	858,0 m2		6	4
F24			214,5 m2	643,5 m2		5	3
F25		2287 m2	214,5 m2	643,5 m2		5	3
F26			214,5 m2	643,5 m2		5	3
SAMEIGINL. ÚTISVÆÐI		288 m2					
SAMTALS:	7943 m2	7943 m2	1287,0 m2	4290 m2	0,540	32	

5.10 Grunn- og leikskólalóð

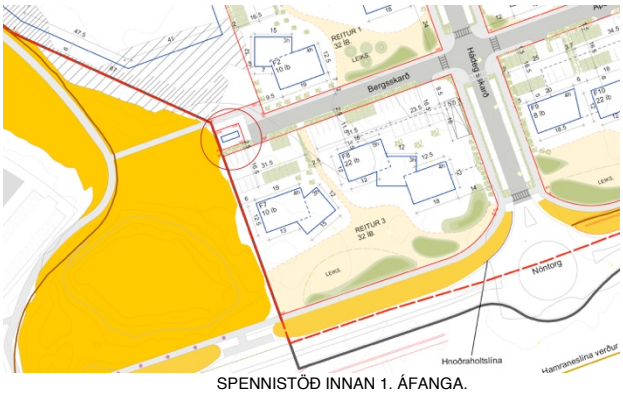
Grunn- og leikskólalóð er 28.780m^2. Heimilt er að hanna grunn- og leikskóla byggingu sem eina sameiginlega byggingu eða tvær aðskildar og meiga þær fara upp í tvær hæðir. Möguleiki er að nýta skólabyggingu að hluta sem verslunahúsnæði.

Byggingarreitur nær yfir mestan hluta lóðar og er því rúmur og gefur þar af leiðandi möguleika á að forma byggingu. Mesta mænishæð má vera 8,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar.

Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Gert er ráð fyrir sleppistæðum við Hádegisskarð.

5.11 Lóð fyrir spennistöðvar

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 3 lóðum fyrir spennustöðvar. Á lóðum er byggingarreitur sem er 3 x 6 m. Við hönnun spennistöðva skal sérstaklega haft í huga að þær eru staðsettar á viðkvæmum og áberandi stöðum í íbúðarbyggð. Gróðursetja skal á lóðunum bæði með lággróðri og stærri trjám þannig að land, gróður og bygging myndi eina heild. Mælt er með því að nota vistvæn byggingarefni við hönnun.



SPENNISTÖÐ INNAN 1. ÁFANGA.

VIÐAUKI:

1. Teikning lod-1 afvötnun og hæðarsetning
2. Teikning lod-2 gróðursvæði