



30 APR

2004040081

# Vellir

2 áfangi  
DEILISKIPULAG

Greinargerð og  
skipulagsskilmálar



Útgáfa 0.3 / 03.02.2004

Hafnarfjarðarbær  
Bæjarskipulag

ARK  
arkitektar

ÍS ehf  
ráðgjafar

## EFNISYFIRLIT

<b>0.</b>	<b>SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR</b> .....	<b>4</b>
0.1	Samþykktir .....	4
0.2	Breytingar .....	4
<b>1.</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR</b> .....	<b>7</b>
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu .....	7
1.2	Gögn skipulagsáætlunarinnar .....	7
<b>2.</b>	<b>SKIPULAGSSVÆÐIÐ</b> .....	<b>8</b>
2.1	Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma .....	8
2.2	Gatnakerfi og stígar .....	8
2.3	Landslag og sérkenni .....	8
2.4	Veðurfar .....	9
2.5	Menningarminjar .....	9
2.6	Veitur og lagnir .....	9
2.7	Eignarhald á landi .....	9
<b>3.</b>	<b>VELLIR – DEILISKIPULAG –2. ÁFANGI</b> .....	<b>10</b>
3.1	Markmið og forsendur deiliskipulags .....	10
3.2	Megininntak skipulagstillögunnar .....	10
3.3	Sjálfbær þróun .....	11
3.4	Húsagerðir .....	12
3.5	Gatnakerfi og flokkun þess .....	13
3.6	Göngu- og hjólaleiðir .....	13
3.7	Leiksvæði og útivist .....	14
3.8	Verndað hraunsvæði .....	15
3.9	Skjólbelti og gróðursetning .....	15
3.10	Almenningssamgöngur .....	15
3.11	Safngámar / grenndarstöðvar .....	15
3.12	Veitur og lagnir .....	16
<b>4.</b>	<b>ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR</b> .....	<b>17</b>
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir .....	17
4.2	Mæliblöð og hæðarblöð .....	17
4.3	Byggingarreitur / nýtingarhlutfall .....	18
4.4	Svalir, útbyggingar og kjallarar .....	18
4.5	Sorpgeymslur og sorpflokkun .....	19
4.6	Bílastæði og bílageymslur / bílskýli .....	19
4.7	Frágangur lóða .....	20
4.8	Girðingar .....	21
4.9	Hljóðvist .....	21
<b>5.</b>	<b>SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR</b> .....	<b>23</b>
5.1	Almennt .....	23
5.2	Fjölbýlishús .....	23
5.2.1	Fjölbýlishús F1 .....	25
5.2.2	Fjölbýlishús F2 .....	25
5.2.3	Fjölbýlishús F3 .....	26
5.2.4	Fjölbýlishús F4 .....	26
5.2.5	Fjölbýlishús F5 .....	27
5.2.6	Fjölbýlishús F6 .....	27

5.2.7	Fjölþýlishús F7 .....	28
5.2.8	Fjölþýlishús F8 .....	29
5.2.9	Fjölþýlishús F9 .....	29
5.2.10	Fjölþýlishús F10 .....	30
5.2.11	Fjölþýlishús F11 .....	30
5.2.12	Fjölþýlishús F12 .....	31
5.2.13	Fjölþýlishús F13 .....	31
<b>5.3</b>	<b>Einþýlishús .....</b>	<b>31</b>
5.3.1	Einþýlishús E1 .....	32
5.3.2	Einþýlishús E2 .....	32
5.3.3	Einþýlishús E3 .....	33
<b>5.4</b>	<b>Raðhús .....</b>	<b>34</b>
5.4.1	Raðhús R1 .....	34
<b>5.5</b>	<b>Lóð fyrir grunnskóla .....</b>	<b>34</b>
<b>5.6</b>	<b>Lóð fyrir leikskóla .....</b>	<b>35</b>
<b>5.7</b>	<b>Lóð fyrir spennistöð .....</b>	<b>35</b>
<b>5.8</b>	<b>Lóð fyrir sírstöð .....</b>	<b>35</b>
<b>5.9</b>	<b>Lóð frátekin til síðari þarfa .....</b>	<b>36</b>
<b>6.</b>	<b>SKÝRINGARMYNDIR .....</b>	<b>37</b>
<b>6.1</b>	<b>Einþýlishús .....</b>	<b>38</b>
6.1.1	Einþýlishús E1 .....	38
6.1.2	Einþýlishús E2 .....	39
6.1.3	Einþýlishús E3 .....	40
<b>6.2</b>	<b>Raðhús R1 .....</b>	<b>41</b>
6.2.1	Raðhús R1 .....	41
<b>6.3</b>	<b>Fjölþýlishús .....</b>	<b>42</b>
6.3.1	Fjölþýlishús F1 .....	42
6.3.2	Fjölþýlishús F2 .....	43
6.3.3	Fjölþýlishús F3 .....	44
6.3.4	Fjölþýlishús F4 .....	45
6.3.5	Fjölþýlishús F5 .....	46
6.3.6	Fjölþýlishús F6 .....	47
6.3.7	Fjölþýlishús F7 .....	48
6.3.8	Fjölþýlishús F8 .....	49
6.3.9	Fjölþýlishús F9 .....	50
6.3.10	Fjölþýlishús F10 .....	51
6.3.11	Fjölþýlishús F11 .....	52
6.3.12	Fjölþýlishús F12 .....	53
6.3.13	Fjölþýlishús F13 .....	54
<b>6.4</b>	<b>Hljóðstig .....</b>	<b>55</b>
<b>6.5</b>	<b>Þemakort .....</b>	<b>56</b>
<b>6.6</b>	<b>Skýringaruppdráttur .....</b>	<b>57</b>
<b>6.7</b>	<b>Deiliskipulagsuppdráttur .....</b>	<b>58</b>

## 0. Samþykktir og breytingar

### 0.1 Samþykktir

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá 18.02.04 til 02.04.04.

Samþykkt í skipulags- og byggingarráði 03.02.04

Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 10.02.04

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi \_\_\_\_\_

### 0.2 Breytingar

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

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

#### Útgáfa 0.1, dags. 19.06.2003

Þann 10.06.2003 samþykkti bæjarstjórn Hafnarfjarðar, eftir aðra umræðu, deiliskipulag þetta. Gerðar voru nokkrar breytingar frá auglýstri tillögu, aðallega er varðar orðalag í texta.

Breytingar voru gerðar á eftirfarandi köflum í greinargerð:

- Í kafla 3.5 er bætt við texta um hljóðvist.
- Í kafla 4.1 er bætt við ákvæði um að sérfræðingur skuli yfirfara aðaluppdrætti hvað varðar frágang á lóð.
- Í kafla 4.4 stendur: "Leyfðar eru léttar útbyggingar....." orðið „léttar“ er tekið út.
- Í kafla 4.6 stendur: "Þó skulu bílastæði í bílageymslu aldrei vera færri en 75% af heildar íbúðafjöldanum". Bætt er inn „að jafnaði“ og setningin er því eftirfarandi: „Þó skulu bílastæði í bílageymslu að jafnaði aldrei vera færri en 75% af heildar íbúðafjöldanum“.
- Bætt er við kafla 4.9 Hljóðvist.
- Í kafla 5.2 stendur: "Svalganga skal loka af með gegnsæju gleri....." Orðinu „loka“ er breytt í skýlt og setningin er því eftirfarandi: „Svalganga skal skýla með gegnsæju gleri“.
- Í kafla 5.2.6 stendur: "Leiksvæðið verður sameiginlegt með F6 og F11 og skulu húsfélög þeirra reka leiksvæðið í sameiningu."

- Þessu ákvæði verður breytt í kvöð um samnýtingu leiksvæða og sameiginlegan rekstur húsfélaganna í F6, F7, F8, F9, F10 og F11.
- Í köflum 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 5.2.9, 5.2.10 og 5.2.11, verður sambærilegu ákvæði breytt.
- Í köflum 5.2.11 og 5.4.1 stendur: “Þakhalli skal vera á bilinu 0–4°.” Ákvæðum um þakhalla er breytt í 0-14°.

#### Útgáfa 0.2, dags 18.07.2003

Leiðrétt og yfirfarin í samræmi við bréf Skipulagsstofnunar dags. 03.07.2003 og bókun skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar 15.07.2003.

Breytingar voru gerðar á eftirfarandi köflum í greinagerð:

- Í kafla 4.1, er önnur málsgrein tekin út og í fjórðu málsgrein er: “Sótt skal um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum til skipulags- og byggingarráðs, sbr. gr. 11.2 í byggingarreglugerð.” tekið út og í staðinn kemur: “Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávik þá verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.”
- Í kafla 4.2, annarri málsgrein er: “Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsupphætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.” Tekið út og í staðinn kemur: “Fyrirvari er gerður um nákvæmni t.d. lóðarstærða eða afmörkunar á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun.”
- Í kafla 4.9 er bætt við kafla úr minnisblaði frá Línuhönnun og jafnframt tveimur skýringarmyndum 6.4 Þversnið og 6.5. Hljóðstig.
- Í kafla 5.2.1 - 5.2.11 er bætt við ákvæðum um hámarksnýtingarhlutfall.
- Í kafla 5.3.1 er bætt við: “Ekki er heimilt að byggja nær vestur lóðamörkum en 4 m, sjá nánar í annarri málsgrein í kafla 5.3 Einbýlishús.”
- Í kafla 5.3.2 er bætt við: “Ekki er heimilt að byggja nær suður og vestur lóðamörkum en 4 m, sjá nánar í annarri málsgrein í kafla 5.3 Einbýlishús.”
- Í kafla 5.3.3 og 5.4.1 er bætt við ákvæði um hámarksnýtingu.

#### Útgáfa 0.3, dags. 03.02.2004

Þann 10.02.2004 samþykkti bæjarstjórn Hafnarfjarðar breytingu á deiliskipulagi þessu, hún felst í meginatriðum í því að á fjölbýlishúsareit við Ásbraut er sex lóðum fjölgað í tíu, með jafnmörgum húsum.

Breytingar voru gerðar á eftirfarandi köflum:

- Í kafla 3.4, er “Við Eskivelli eru 3 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F6, F7 og F8.” og “Við Drekkavelli eru 3 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F9, F10 og F11.” tekið út og í staðinn kemur **“Við Eskivelli eru 5 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F6, F7, F8, F9 og F10. Við Drekkavelli eru 5 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F11, F12 og F13.”**  
Einnig tafla með húsgerðum uppfærð m.t.t. breytingarinnar.
- Í kafla 4.2, þriðju málsgrein er “og eru frávik háð samþykki skipulags- og byggingarráðs.” tekið út og í staðinn kemur : **“og skulu frávik umfram +/- 30 sm. koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar.”**
- Í kafla 4.4, annarri málsgrein er **“Fjölbýlishús F4, F5, F6, F7, F9 og F10 : Leyfðar eru útbyggingar allt að 0,9 m að dýpt og 1/3 af gafl breiddinni að lend, á göflum húsanna, þó aldrei nær horni en 2 m. Fjölbýlishús F7 : Leyfð er útbygging fyrir inngang, stigahús og lyftu allt að 4,0 m að dýpt út fyrir byggingarreit hússins og 10,0 m að lengd, garðmegin við húsið.”** tekið út og í staðinn kemur : **“Fjölbýlishús F4 og F5 : Leyfðar eru útbyggingar allt að 0,9 m að dýpt og 1/3 af gafl breiddinni að lend, á göflum húsanna, þó aldrei nær horni en 2 m. Fjölbýlishús F12 og F13 : Leyfðar eru útbyggingar fyrir innganga, stigahús og lyftur allt að 3,0 m að dýpt út fyrir byggingarreiti húsanna og 10,0 m að lengd, norðan við húsin.”**
- Í kafla 4.6, þriðju málsgrein er “Á lóðum fyrir fjölbýlishús F1, F2 og F3” og “Hámarkshalli á niðurkeyrsluskábrautum í bílgeymslu skal vera 1:9. Gera skal ráð fyrir upphitun í öllum niðurkeyrsluskábrautum.” tekið út og í staðinn kemur : **“ Á lóðum fyrir fjölbýlishús F1, F2, F3 F4,F12 og F13” og “Hámarkshalli skábrauta í bílgeymslu skal vera 1:7. Skábrautirnar skulu vera með upphitun.”**
- Kaflar 5.2.6 til 5.2.11 eru teknir út og nýir kaflar með sömu heitum og númerum settir inn í staðinn.
- Tveir nýir kaflar um fjölbýlishúsagerðir eru settir inn, 5.2.12 og 5.2.13.
- Skilmálar voru lesnir yfir, prentvillur leiðréttar og tölulegar upplýsingar lagfærðar til samræmis við breytingartillöguna.
- Skýringarmyndir 6.3.6 – 6.3.11 eru teknar út og nýjar settar inn í staðinn, **6.3.6 – 6.3.13.**
- Skýringarmyndir 6.4 – 6.8 eru teknar út og nýjar settar inn.

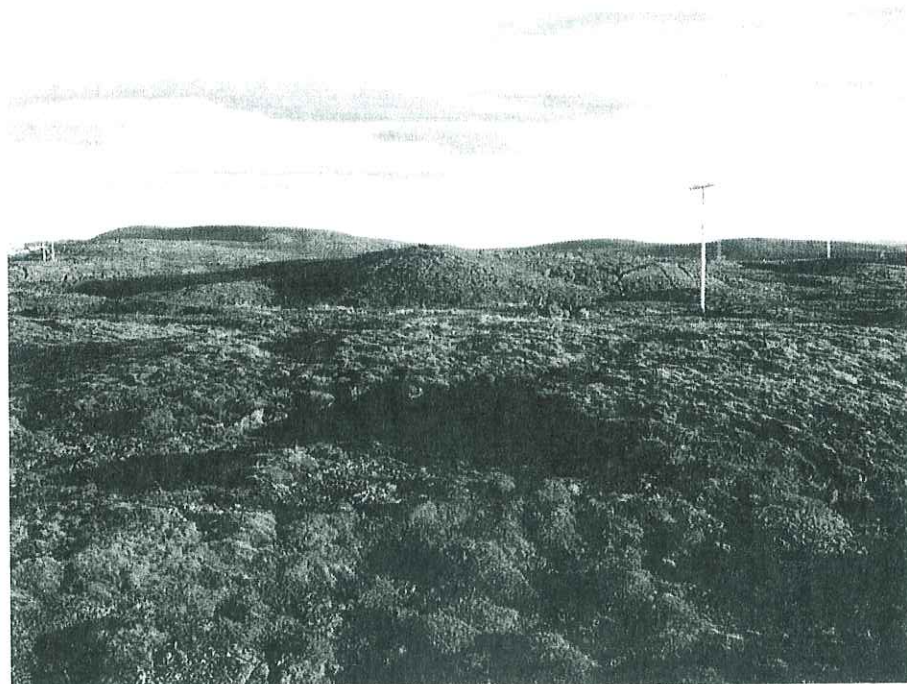
# 1. Almennar upplýsingar

## 1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Tildrög deiliskipulagsvinnu voru þau að í nóvember 2002 fór fram útboð á vegum Hafnarfjarðarbæjar á deiliskipulagsvinnu við Velli 2. áfanga. Í kjölfar útboðsins var samið við lögstjóðanda, Arkís ehf. Deiliskipulagsvinna hófst um mánaðarmótin nóvember - desember 2002. Jafnframt var Arkís ehf falið að endurskoða rammaskipulag fyrir allt Vallasvæðið og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Endurskoðun þessi hefur staðið samhliða deiliskipulagsvinnu og haft áhrif á úrlausn deiliskipulagsins.

## 1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti, uppdrætti er sýnir hraunkant og svæðin umhverfis hann sem eru með hverfisvernd og skýringarmyndum, af húsagerðum á 15 uppdráttum. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 18.07.2003, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.



Horft að hraunkanti og Grísanesi

## **2. Skipulagssvæðið**

### **2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma**

Skipulagssvæði Valla 2. áfanga er um 26,5 ha. Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á deiliskipulagsupprættinum. Svæðið sem er nýbyggingasvæði sunnan 1. áfanga Valla afmarkast til norðurs af Akurvöllum og Engjavöllum, austurs af Haukasvæðinu og Grísanesi, til suðurs af Fléttuvöllum og til vesturs af nýrri legu Ásbrautar / Krísuvíkurvegar (þjóðvegur 42) og Drekaöllum. Krísuvíkurvegurinn fær síðar nýja legu vestar og tengist beint inn á Reykjanesbraut.

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

### **2.2 Gatnakerfi og stígar**

Ásbraut / Krísuvíkurvegur, þjóðvegur 42, er tengibraut. Akurvellir sem liggja frá tengibrautinni er safngata.

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

### **2.3 Landslag og sérkenni**

Deiliskipulagssvæðið er í 17 – 26 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið skiptist í þrjá meginhluta. Landslag vestasta hlutans einkennist af hraunbollum, hryggjum, gjótum og sprungum. Miðhlutinn er hraunhryggur sem stendur hærra upp úr landinu u.þ.b. 5 m en hlutarnir sitt hvoru megin við. Mikill og fallegur hraunkantur er vestan í hryggnum og er hans aðal einkenni. Austast á milli hraunhryggjarins og Grísaness er svæði þar sem landslag einkennist af nokkuð sléttu hraunhellu, gróðurlendi og melum sem renna saman við brekkur Grísaness.



## 2.4 Veðurfar

Vindmælingar frá Ásfjalli og Straumsvík benda til þess að hafgola úr norðvestri sé ríkjandi að sumarlagi, að degi til. Að vetrarlagi eru ríkjandi vindáttir frá austri og suðaustri. Svæðið er því opið fyrir ríkjandi vindáttum, einkum þar sem það stendur hærra en aðliggjandi land.

## 2.5 Menningarminjar

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

## 2.6 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Regnvatninu verður safnað saman í púkkgrýfjur og veitt þaðan út í grunnvatnið, þannig verður hreinsun aðgengilegri í framtíðinni. Háspennustrengur niðurgrafinn liggur eftir svæðinu norður suður og er göngustígur ofaná honum í dag. Ekki má byggja nær honum en 3,0 m til beggja handa við miðju hans.

Fyrir sunnan skipulagssvæðið er háspennuvirki, nánar tiltekið við Hamranes í u.þ.b. 520 m fjarlægð. Um er að ræða háspennuvirki Landsvirkjunar fyrir háspennulínur, m.a. fyrir álverið í Straumsvík. Gert er ráð fyrir að háspennuvirkið verði þar áfram.

## 2.7 Eignarhald á landi

Allt land innan deiliskipulags er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.



Skipulagssvæðið horft til suðurs

### 3. Vellir – deiliskipulag –2. áfangi

#### 3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagið er annar áfangi í nýju íbúðahverfi vestan Grísaness og sunnan Reykjanesbrautar og fyrsta áfanga Valla. Í næsta deiliskipulags-áfangi verður unnið deiliskipulag miðhverfis Valla, sem mun rísa vestan við 1. áfanga Valla og norðan 2. áfanga Valla.

Helstu skipulagsforsendur Valla 2. áfanga eru:

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

#### 3.2 Megininntak skipulagstillögunnar

Umferðarkerfi er í samræmi við breytt rammaskipulag og verða götur aðlagðar að hrauninu í legu og hæð. Umferðarkerfið miðast við að draga úr gegnumumferð en gera íbúum kleift að komast á milli staða innan hverfisins án þess að fara út á aðliggjandi megin umferðaræðar. Götur og gönguleiðir yfir þær eru útfærðar með umferðaröryggi í huga. Gangstéttar eru beggja vegna allra gatna.

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

Hluti af umferðarkerfinu innan deiliskipulagsvæðisins felst í neti göngu- og hjólréiðastíga. Það tengir saman íbúðabyggðina og nærliggjandi byggða- og þjónustukjarna, útivistarsvæði og sérstakt landslag. Byggðin er ná- tengd útivistarsvæðinu sem er austan hverfisins og mun tengjast svæðinu

kringum Ástjörn og upp að Hvaleyrarvatni. Norður suður eftir öllu svæðinu liggja þrjár megin göngustígar svo til samhliða með neti þvertenginga sín á milli.

Byggðin skiptist um fallett opið svæði, hraunhrygg, hraunkant og gjótur, sem liggja norður suður eftir miðbiki svæðisins og eru í framhaldi opins svæðis á Völlum 1 áfanga. Einkenni hraunsins mun haldast þar og verða meginútivistarsvæði hverfishlutans, hverfisvernd verður á svæðinu. Neðan við hraunkantinn og meðfram honum öllum norður suður liggur meginstígur sem tengir íbúðasvæðin við skóla, leikskóla og íþróttasvæðin. Við gönguleiðina verða leiksvæði og hverfisvellir, auk tenginga við náttúruna austan hverfisins.

Byggðin er þéttust vestan við hraunkantinn, í misháum fjölbýlishúsum, frá 2-8 hæðir. Þéttasta byggðin er milli nýrrar legu Ásbrautar og grunnskólalóðar.

Austan við hraunkantinn fremst á hraunbrúninni raða sér keðjuhús sem eru 2 hæðir er tengjast saman með einnar hæðar byggingu. Fyrir austan keðjuhúsin eru einbýlishús. Þessi byggð austan við hraunkantinn er smágerðari og gisnari en byggðin vestan við og myndar hún jaðarinn við ósnortna náttúru við Grísanes og grasvelli á Haukasvæði. Byggðinni er þannig hagað að hún skýli almennt fyrir ríkjandi vindáttum, norðvestanátt á sumrum, austan og suðaustanáttum á vetrum.

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

Lóðir fyrir grunnskóla og leikskóla eru miðsvæðis á deiliskipulagssvæðinu og tengjast þær beint hraunkantinum og meginstíg hans. Hraunkanturinn verður hluti að útivistarsvæði þeirra. Í tillögunni er gert ráð fyrir grunnskóla fyrir 1-10 bekk og leikskóla.

### 3.3 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 þéttari byggð og styttra grunnkerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa þétriðið stíganet í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins.

Ákvæði eru í skilmálum um að innan íbúðalóða verði aðstæður fyrir hendi til að flokka sorp. Auk þess er gert ráð fyrir almennri sorpmóttöku á grenndarstöðvum á tveimur stöðum.

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

### 3.4 Húsagerðir

Húsin eru við sjö götur, Eskivelli, Burknaveili, Drekanaveili, Engjaveili, Daggarveili, Fífuveili og Furuveili.

Við Eskivelli eru 5 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F6, F7, F8, F9 og F10.

Við Burknaveili eru 3 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F1, F2 og F3, og 3 raðhús auðkennd R1.

Við Drekanaveili eru 5 fjölbýlishús, sem auðkennd eru F11, F12 og F13.

Við Engjaveili eru 5 fjölbýlishús sem auðkennd eru F1, F2 og F4.

Við Daggarveili eru níu fjölbýlishús, sem auðkennd eru F1, F2, F4 og F5.

Við Fífuveili eru 6 raðhús, sem auðkennd eru R1 og 15 einbýlishús, sem auðkennd eru E1, E2 og E3.

Við Furuveili eru 43 einbýlishús, sem auðkennd eru E1 og E2.

<u>Einbýlishús</u>	<u>bílageymsla</u>	<u>heildar gólfblötur</u>	<u>fjöldi íbúða</u>
--------------------	--------------------	---------------------------	---------------------

E1	1 hæð	sambyggð	180 – 230 m <sup>2</sup>	24
----	-------	----------	--------------------------	----

E2	1 hæð	sambyggð	180 – 230 m <sup>2</sup>	26
----	-------	----------	--------------------------	----

E3	1-2 hæðir	sambyggð	180 – 280 m <sup>2</sup>	8
----	-----------	----------	--------------------------	---

<b>Samtals</b>				<b>58</b>
----------------	--	--	--	-----------

<u>Raðhús</u>	<u>bílageymsla</u>	<u>heildar gólfblötur</u>	<u>fjöldi íbúða</u>
---------------	--------------------	---------------------------	---------------------

R1	1 og 2 hæðir	sambyggð	180 - 260 m <sup>2</sup>	29
----	--------------	----------	--------------------------	----

<b>Samtals</b>				<b>29</b>
----------------	--	--	--	-----------

<u>Fjölbýlishús</u>	<u>bílageymsla</u>	<u>fjöldi íbúða</u>
---------------------	--------------------	---------------------

F1	2 hæðir	40
----	---------	----

F2	2 hæðir	18
----	---------	----

F3	2 hæðir	8
----	---------	---

F4	3 hæðir	54
----	---------	----

F5	5 hæðir	niður grafin	40 (-45)
----	---------	--------------	----------

F6	5 hæðir	niður grafin	20 (-25)
----	---------	--------------	----------

F7	3 hæðir	niður grafin	15 (-18)
----	---------	--------------	----------

F8	3 hæðir	niður grafin	18 (-21)
----	---------	--------------	----------

F9	4 hæðir	niður grafin	28 (-32)
----	---------	--------------	----------

F10	5 hæðir	niður grafin	40 (-45)
-----	---------	--------------	----------

F11	8 hæðir	niður grafin	64
-----	---------	--------------	----

F12	3 hæðir		12 (-15)
-----	---------	--	----------

F13	3 hæðir		30 (-36)
-----	---------	--	----------

<b>Samtals</b>			<b>387 (- 421)</b>
----------------	--	--	--------------------

<b>Samtals heildarfjöldi íbúða er</b>			<b>474 (- 508)</b>
---------------------------------------	--	--	--------------------

### 3.5 Gatnakerfi og flokkun þess

Ásbraut /Krýsuvíkurvegur er tengibraut. Þrjár safngötur liggja frá tengibrautinni inn í hverfið, Akurvellir, Engjavellir og Fléttuvellir. Til að draga úr umferðarhraða eru safngöturnar tengdar við Ásbraut / Krýsuvíkurveg um hringtorg. Ein önnur safngata Drekavellir er í hverfinu og liggur hún norður suður frá Akurtorgi við Akurvelli, að Fléttuvöllum. Þar sem hún þverar Engjavelli og Fléttuvelli eru hringtorg til að draga úr umferðarhraða og auka öryggi. Aðrar götur á deiliskipulagssvæðinu eru húsagötur. Sjá deiliskipulagsupprátt.

Skoðuð voru áhrif umferðarhávaða miðað við framreiknað umferðarmagn til ársins 2024, það reyndist vera 5400 bílar/sólarhring við Eskivelli / Ásbraut, tekið var tillit til þess í deiliskipulaginu m.a. með fjarlægð Ásbrautar frá byggingarreitum og frágangi lands milli lóðar og götu. Nánari útfærsla gatnakerfisins á svæðinu gæti haft áhrif á framreiknað umferðarmagn.

Allt skipulagssvæðið er 30 km hverfi. Þrjú 30 km hlið eru við Akurtorg að Berjavöllum, Akurvöllum og Drekavöllum. Tvö 30 km hlið eru við hringtorg Ásbrautar að Engjavöllum og að Fléttuvöllum. Á safngötunni Engjavöllum er ein hraðahindrun og tvær á safngötunni Fléttuvöllum og Akurvöllum, í tengslum við stíga er að götunum liggja. Á þremur stöðum á safngötunni Drekavöllum eru þrengingar með hraðahindrunum, tvær akreinar verða að einni. Tvær þeirra eru stoppistöðvar strætisvagna. Á fimm stöðum á húsagötunum er gert ráð fyrir hraðahindrunum þar sem stígar þvera göturnar. Nánari útfærsla hraðahindrana verður ákveðin þegar kemur að framkvæmd.

### 3.6 Göngu- og hjólaleiðir

Megin göngustígar deiliskipulagsins eru þrjár og liggja þeir svo til samhliða norður suður eftir deiliskipulagssvæðinu. Austasti stígurinn liggur meðfram rótum Grísaness að Ástjörn í norðri og Hvaleyrarvatni í suðri. Miðstígurinn (skólastígur) liggur undir og meðfram hraunkanti sem liggur gegnum allt hverfið og er með hverfisvernd. Hann er lagður þannig að unnt er að fara eftir honum í og úr skóla svo til án þess að þurfa að þvera umferðargötur. Þar sem stígurinn þverar Fléttuvelli eru landaðstæður þannig að hann fari undir götuna. Nánari útfærsla verður við verkhönnun. Vestasti stígurinn liggur ofan á háspennustreng er nær í gegnum hverfið milli Ásbrautar og Drekavalla. Þessir þrjár meginstígar eru svo samtvinnaðir á þvers með tengistígum og gangstéttum hverfisins.

Við lagningu stíga skal fella þá að hraunlandslagi þannig að það skemmist ekki við stígagerðina. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur eru upphækkaðar hraðahindranir sem eru um leið gangbrautir. Þar er

sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Gangstéttar eru beggja megin við allar götur. Við safngötur og tengibrautir er 2-3 m grasræma á milli götu og gangstéttar.



Tröppur í 1. áfanga Valla höggna inn í hraunið

### 3.7 Leiksvæði og útivist

Leiksvæði eru tvö annars vegar við Akurvelli og mið meginstíginn (skólastíg) í miklum hraunbolla við hraunkantinn og hins vegar milli tengistíga og Haukasvæðis, nyrst í einbýlishúsahverfinu, sjá deiliskipulagsupprátt. Aðkomur að leiksvæðunum eru eftir göngustígum og gangstéttum sem liggja frá húsagötum allt í kring. Leiksvæðin og næsta umhverfi þeirra er ætlað að taka tillit til hins sterka landslags sem umlykur það. Gerð og viðhald leiksvæðanna verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar sem jafnframt mun fylla í hættulegar sprungur og gjótur á leiksvæðunum. Frágangur og búnaður á leiksvæðunum er háður nánari útfærslu.

Hverfisvöllur með boltavöllum er á grunnskólalóðinni. Bæði grunnskóla- og leikskólalóð skulu vera opnar almenningi eftir starfsdag skólanna.

Útivist er hugsuð í og undir hraunkantinum með hverfisverndinni sem gengur í gegnum miðju deiliskipulagssvæðisins. Einnig er mjög stutt út í opin svæði svo sem Grísanesið, Ástjörn o.fl. Sjá þemakort (99)1.03.

### **3.8 Verndað hraunsvæði**

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

Hraunkanturinn sem liggur norður suður um miðbik deiliskipulagssvæðisins og svæðið umhverfis hann er með hverfisvernd, sjá deiliskipulagsuppdrátt, skýringaruppdrátt og þemakort. Í hverfisvernd felst að einungis er heimilt að leggja stíga og gera leiksvæði og eru þær framkvæmdir háðar framkvæmdaleyfi.

### **3.9 Skjólbelti og gróðursetning**

Innan deiliskipulagssvæðis mun Hafnarfjarðarbær gróðursetja gróðurbelti á tilgreind svæði sbr. Skipulagsuppdrátt og þemakort nr. (99)1.03. Hafnarfjarðarbær mun gróðursetja og annast þessi belti. Markmið gróðursetningarinnar er að búa til umgjörð um byggðina og skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum. Á lóðum spennistöðvar, símsstöðvar, gámostöðva, leikskóla, skóla, grenndarvalla og nokkurra fjölbýlishúsa verður kvöð um gróðursetningu skjólbelta.

### **3.10 Almenningsgöngur**

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

### **3.11 Safngámar / grenndarstöðvar**

Gert er ráð fyrir grenndarstöðvum fyrir flokkun á endurvinnanlegu sorpi við Akurvelli og Fléttuvelli. Miðað við núgildandi stefnu bæjaryfirvalda er

almennt gert ráð fyrir 2 sorpgámum þar sem íbúar geta losað sig við endurvinnanlegan pappír og mjólkurfernur. Í sumum tilfellum, háð nánari ákvörðun, er einnig komið fyrir gámi fyrir endurvinnanlegan pappa.

Útfærsla og fyrirkomulag grenndarstöðva og söfnun endurnýtanlegs úrgangs er háð ákvörðun bæjaryfirvalda á hverjum tíma og lögum og reglum sem um það kunna að verða settar. .

### 3.12 Veitur og lagnir

Spennistöð hefur verið valin lóð milli leikskólans og grunnskólans.

Símstöð hefur verið valin lóð milli grunnskólalóðar og lóðar sem frátekin er til síðari þarfa, við Fléttuvelli.

Háspennustrengur liggur niðurgrafinn milli Engjavalla og Fléttuvalla, ofaná honum er einn af meginstígum hverfisins.



Stígur í Norðurbæ sem sýnir hvernig aðlaga má stígagerð að hrauni.



## 4. Almennir skipulagsskilmálar

### 4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Íbúðir einbýlis- og raðhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu. Það á einnig við um einstakar íbúðir í fjölbýli ásamt tilheyrandi eignarluta í sameign s.s. geymslur o.p.h.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, líta- og efnisval. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, jafnframt hæðarlínur innan lóðar, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998). Sérfræðingar skulu yfirfara aðaluppdrætti varðandi frágang á lóð.

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

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

### 4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

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

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

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

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennislislagna.

Staðsetning skábrauta að bílakjöllum er leiðbeinandi, heimilt er að flytja skábrautir innan lóðar enda sé sýnt fram á að það sé ásættanleg lausn.

### 4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar byggingar standa innan byggingarreitsins, þ.m.t. anddyri og stigahús, nema annars sé sérstaklega getið í 5. kafla.

Byggingareitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Heimilt er að byggja innan byggingarreits og fullnýta hann. Á einbýlishúsalóðum E1 og E2 má þó ekki byggja stærri grunnflöt en 35% af lóðarstærð.

Þar sem bundin byggingarlína er sýnd með heilli línu skal veggflötur eða horn byggingar standa í þeim hluta reitsins, nema þar sem annað er tekið fram í kafla 5.

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

### 4.4 Svalir, útbyggingar og kjallarar

Heimilt er að draga inn og jafnframt að byggja út skyggni, svalir og skjólveggi alls staðar þar sem aðstæður leyfa á byggingarreit, einnig þar sem bundin byggingarlína er. Aðalsvalir íbúðar sem snúa best gagnvart sólu, skulu ekki vera mjórri en 2,0 m. Æskilegt er að svalir séu að hluta til inndregnar með tilliti til skjóls. Þess skal þó ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum 75. gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæði um fjarlægð milli húsa að öðru leyti en skilmálar þessir segja til um.

Útbyggingar eru heimilar á eftirfarandi hátt :

**Fjölbýlishús F1, F2 og F3 :** Leyfðar eru útbyggingar allt að 1,5 m að dýpt út fyrir byggingarreit hússins. Lengd útbygginga má vera helmingur af lengd hvernar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni en 2 m.

**Fjölbýlishús F4 og F5 :** Leyfðar eru útbyggingar allt að 0,9 m að dýpt og 1/3 af gafi breiddinni að lengd, á göflum húsanna, þó aldrei nær horni en 2 m.

**Fjölbýlishús F12 og F13 :** Leyfðar eru útbyggingar fyrir innganga, stigahús og lyftur allt að 3,0 m að dýpt út fyrir byggingarreiti húsanna og 10,0 m að lengd, norðan við húsin.

**Einbýlishús E3 :** Leyfðar eru útbyggingar allt að 3,0 m að dýpt og 5,0 m að lengd, götumegin við húsið.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem staðhættir leyfa. Heimild er fyrir kjöllum í fjölbýlishúsunum, en ekki er

tryggt að sjálfrennsli fráveitu náist. Lóðarhafar kosta sjálfir fráveitur frá slíkum rýmum liggi þau neðar en ráðgerðar fráveitulagnir.

#### 4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

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

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

#### 4.6 Bílastæði og bílageymslur / bílskýli

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 m framan við innkeyrsludyr í bílskúra, en 5 m að öðrum kosti. Bílastæði við götu, utan lóða, eru til almennra nota.

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum, staðsetning þeirra á mæliblöðum er bindandi.

Á lóðum raðhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð.

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

Þar sem gert er ráð fyrir bílageymslum neðanjarðar, skal gera ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m<sup>2</sup>, þ.e.a.s. annað af tveimur bílastæðum sem ber að sýna fram á fyrir stærri íbúðir. Þó skulu bílastæði í bílageymslu að jafnaði aldrei vera færri en 75% af heildar íbúðafjöldanum. Á lóðum fyrir fjölbýlishús F1, F2, F3 F4, F12 og F13 er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef ástæða þykir til. Þar gilda ekki þær reglur að gera skuli bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> eða að bílastæði skuli ekki vera færri en 75% af heildaríbúðafjölda. Á þessum lóðum er miðað við að eins mörgum stæðum sé komið fyrir neðanjarðar eins og aðstæður leyfa. Öll bílastæði í bílageymslu skulu tilheyra og vera óskipt eign tiltekinnar íbúðar í húsinu. Hámarkshalli skábrauta í bílageymslur skal vera 1:7. Skábrautimar skulu vera með upphitun.

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

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

## 4.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

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

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

Fylling í hættulegar gjótur og sprungur innan lóða er á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu og sjá sjálfur um framkvæmdir (jarðfláar, stoðveggir og girðingar þar með taldar) og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði.

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

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

## 4.8 Girðingar

Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum sem snúa að vernduðum hraunjöðrum. Leitast skal við að hafa hraunjaðra sem náttúrulegasta. Bent er á möguleika á skjólmyndun með gróðri / jarðvegi / hrauni. Heimilt er að reisa allt að 180 sm háa girðingu innan lóðamarka í minnst 180 sm fjarlægð frá lóðamörkum. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 67.gr.3.kafli.

## 4.9 Hljóðvist

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

Línuhönnun hf sá um útreikninga á hljóðvist á Völlum 2. áfanga. Eftirfarandi er tekið úr minnisblaði frá Línuhönnun hf dags. 11.02.2004:

“Forsendu r:

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

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

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

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

Reiknað hljóðstig fyrir íbúðabyggð næst Ásbraut. Miðað er við fyrirhugað gatnakerfi og áætlaða umferð árið 2024, sjá töflu

Götuheiti	Fjöldi ökutækja á sólarhring	Hlutfall þungra ökutækja	Hraði létttra ökutækja	Hraði þungra ökutækja
Ásbraut	5400	3%	50km/klst	40km/klst
Drekavellir	500	4%	30 km/klst	30 km/klst
Engjavellir	1000	3%	30 km/klst	30 km/klst
Fléttuvellir	1100	3%	30 km/klst	30 km/klst

Gert er ráð fyrir tveggja metra háum hljóðmönnum meðfram sjá skýringarmyndir 6.3.6-6.3.13

Niðurstaða:

Samkvæmt útreikningum miðað við fyrrgreindar forsendur fer jafngildishljóðstig við fyrirhuguð fjölbýlishús ekki yfir viðmiðunargildin það er 55 dB(A). Skýringarmynd í kafla 6.5 sýnir jafngildishljóðsigið í 2 metra hæð.”

## 5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

### 5.1 Almennt

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

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

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

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

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

### 5.2 Fjölbýlishús

Þrettán mismunandi gerðir af fjölbýlishúsum F1-F13 eru á skipulagssvæðinu, tveggja til átta hæða. Alls 27 hús með 387-421 íbúðum. Fjölbýlishúsin skiptast þannig að þrjú standa við Burknaveili, níu við Daggarveili, fimm við Engjavelli, fimm við Dreka-veili og fimm við Eskiveili.

Allar íbúðir skulu ná í gegnum húsin.

Heimilt er að hafa kjallara undir fjölbýlishúsunum og nýta þá fyrir bílgeymslur og/eða sameign s.s. sameiginlegt þvottahús, hjóla-, sorp- og séreignargeymslur.

Við fjölbýlishús F4 – F 13 er heimilt að hafa óupphitaða svalganga, í samræmi við skilgreiningu B rýma í fylgiskjöllum með reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikninga hlutfallstalna o.fl. í fjölbýlishúsum. Svalganga skal skýla með gegnsæju gleri eða sambærilegu efni. Þannig að þeir sem ferðast um þá séu í skjóli frá veðri og vindum og geti horft óhindrað út. Aðgangur að svalgöngum skal vera um læst anddyri/vindfang og stigahús ( og lyftuhús þar sem það á við ). Tryggja skal útloftun og útsýni frá íbúðum um svalganga. Allur frágangur vegna

lokunar á svalgöngum skal vera þannig að kröfum um brunavarnir og loftræsingu sé fullnægt í samræmi við bruna- og heilbrigðisreglugerð. Ef svefnherbergi snúa að svalgangi er æskilegt að innsýn sé takmörkuð. Í fjölbýlishúsum F1, F2 og F3, sem eru tveggja hæða byggingar, er heimilt að hafa svalganga eins og í fjölbýlishúsum F4 – F13. Svalgangar þessir mega vera opnir og án anddyris eða vindfangs.

Í öllum fjölbýlishúsunum er mælt með að inngangar séu út- eða inndregnir miðað við hús til að auðkenna þá. Að hámarki 2 m út fyrir byggingarreit. Á jarðhæð skal vera gegnumgengt í sameignarrými tengdu anddyri og stigahúsi / lyftu í fjölbýlishúsunum F4 - F10, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

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

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

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

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

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

Í garðrýmnum skulu vera leiksvæði.

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

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

Bílastæðaplön skulu vera umkringd með gróðri sérstaklega við lóðamörk, bæði vegna skjólmyndunar og innsýnar.

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



### 5.2.1 Fjölbýlishús F1

Á skipulagssvæðinu eru 10 tveggja hæða fjölbýlishús með tvær íbúðir á hvorri hæð (lárétt skipting) eða fjórar íbúðir á tveimur hæðum (raðhús)(lóðrétt skipting), sjá skýringarmynd í kafla 6. Húsin eru á 4 mismunandi lóðum. Íbúðafjöldinn í hverju húsi er 4 íbúðir.

Aðalaðkoma skal vera frá sameiginlegu garðrými. Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir á jarðhæð.

Hámarksdýpt byggingarreita er 10 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 1,5 m djúpir og má lengd útbyggingar vera helmingur af lengd hverrar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni en 2,0 m.

Hámarks nýtingarlutfall á lóðunum er 0,5.

Mænishæð má mest vera 8,6 m yfir gólfkóta aðalhæðar og vegghæð mest 6,4 m. Þakhalli skal vera á bilinu 0–24°.

Á lóðum fyrir fjölbýlishús F1 er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef ástæða þykir til. Þar gilda ekki þær reglur að gera skuli bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> eða að bílastæði skuli ekki vera færri en 75% af heildaríbúðafjölda. Á þessum lóðum er miðað við að eins mörgum stæðum sé komið fyrir neðanjarðar eins og aðstæður leyfa.

### 5.2.2 Fjölbýlishús F2

Á skipulagssvæðinu eru þrjú tveggja hæða sexbýlishús með þrjár íbúðir á hvorri hæð (lárétt skipting) eða sex búðir á tveimur hæðum (raðhús)(lóðrétt skipting), sjá skýringarmynd í kafla 6. Húsin eru á 3 mismunandi lóðum. Íbúðafjöldinn í hverju húsi er 6 íbúðir.

Aðalaðkoma skal vera frá sameiginlegu garðrými. Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir á jarðhæð.

Hámarksdýpt byggingarreita er 10 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 1,5 m djúpir og má lengd útbyggingar vera helmingur af lengd hverrar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni en 2,0 m.

Hámarks nýtingarlutfall á lóðunum er 0,5.

Mænishæð má mest vera 8,6 m yfir gólfkóta aðalhæðar og vegghæð mest 6,4 m. Þakhalli skal vera á bilinu 0–24°.

Á lóðum fyrir fjölbýlishús F2 er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef ástæða þykir til. Þar gilda ekki þær reglur að gera skuli bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> eða að bílastæði skuli ekki vera færri en 75% af heildaríbúðafjölda. Á þessum lóðum er miðað við að eins mörgum stæðum sé komið fyrir neðanjarðar eins og aðstæður leyfa.

### 5.2.3 Fjölbýlishús F3

Á skipulagsvæðinu er eitt tveggja hæða áttbýlishús með fjórar íbúðir á hvorri hæð (lárétt skipting) eða átta búðir á tveimur hæðum (raðhús)(lóðrétt skipting), sjá skýringarmynd í kafla 6. Húsið er á lóð við Burknaveili. Íbúðafjöldinn er 8 íbúðir.

Aðalaðkoma skal vera frá sameiginlegu garðrymi. Gangstígar skulu vera akfærir að aðalinngöngum. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir á jarðhæð.

Hámarksdýpt byggingarreita er 10 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 1,5 m djúpir og má lengd útbyggingar vera helmingur af lengd hveirrar íbúðar hvoru megin, þó aldrei nær horni en 2,0 m.

Hámarks nýtingarhlutfall á lóðunum er 0,5.

Mænishæð má mest vera 8,6 m yfir gólfkóta aðalhæðar og veggshæð mest 6,4 m. Þakhalli skal vera á bilinu 0–24°.

Á lóðum fyrir fjölbýlishús F3 er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef ástæða þykir til. Þar gilda ekki þær reglur að gera skuli bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> eða að bílastæði skuli ekki vera færri en 75% af heildaríbúðafjölda. Á þessum lóðum er miðað við að eins mörgum stæðum sé komið fyrir neðanjarðar eins og aðstæður leyfa.

### 5.2.4 Fjölbýlishús F4

Tvö þriggja hæða vinkillaga fjölbýlishús með átta til tíu íbúðir á hverri hæð eru á skipulagssvæðinu. Húsin eru á tveimur lóðum. Íbúðafjöldinn í hvoru húsi er 24-30 íbúðir.

Hámarksdýpt byggingarreita er 12 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 0,9 m djúpir og allt að 1/3 af lengd gaffla húsanna, þó aldrei nær horni en 2,0 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,77.

Mænishæð má mest vera 10,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Heimilt er að byggja bílageymslu neðanjarðar þannig að öllum íbúðum stærri en 80 m<sup>2</sup> fylgi að minnsta kosti eitt bílastæði í kjallara, sjá kafla 4.6. Viðkomandi hönnuður skal gera grein fyrir fyrirkomulagi neðanjarðar bílageymslu með fyrirspurnaruppdráttum til skipulags- og byggingarráðs.

Skjólbelti úr gróðri skal setja eftir endilöngum vestur og suður lóðarmörkunum a.m.k. 2,0 m breitt.

Sérstök bílastæðalóð fylgir hvoru húsi við húsagötturnar, milli götu og gangstétta. Aðkoma að stæðunum er beint frá götunum.

Á jarðhæð skal vera gegnumgengt í sameignarrými tengdu anddyri og stigahúsi / lyftu í fjölbýlishúsunum F4 - F11, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

### 5.2.5 Fjölbýlishús F5

Eitt fimm hæða vinkillaga fjölbýlishús með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 40 bíla er á skipulagssvæðinu. Öllum íbúðum stærri en 80 m<sup>2</sup> skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6. Átta til tíu íbúðir eru á hverri hæð. Íbúðafjöldinn er samtals 40-50 íbúðir.

Hámarksdýpt byggingarreitar er 12 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 0,9 m djúpir og allt að 1/3 af lengd gafla hússins, þó aldrei nær horni en 2,0 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,25, fyrir utan neðanjarðar bílageymslu.

Mænishæð má mest vera 16,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Skjólbelti úr gróðri skal setja eftir endilöngum vestur og suður lóðarmörkunum a.m.k. 2,0 m breitt.

Sérstök bílastæðalóð fylgir við húsagötuna, milli götu og gangstéttar. Aðkoma að stæðunum er beint frá götunni.

Á jarðhæð skal vera gegnumgengt í sameignarrými tengdu anddyri og stigahúsi / lyftu í fjölbýlishúsunum F4 - F11, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

### 5.2.6 Fjölbýlishús F6

Eitt fimm hæða vinkil laga fjölbýlishús F6 með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 15 bíla er á skipulagssvæðinu. Öllum íbúðum stærri en 80 m<sup>2</sup> skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6.

Tólf til fjórtán íbúðir eru á hverri hæð. Íbúðafjöldinn er samtals 20-25 íbúðir.

Í garðrýminu skal vera leiksvæði við opinbera göngustíginn.

Hámarksdýpt byggingarreitar er 12 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,8, fyrir utan neðanjarðar bílgeymslu.

Mænishæð má mest vera 16,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Skjólbelti úr gróðri skal setja eftir endilöngum vestur lóðarmörkunum a.m.k. 2,0 m breitt. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins og skjólbelti úr gróðri plantað eftir norður lóðarmörkunum.

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

### 5.2.7 Fjölbýlishús F7

Eitt þriggja hæða vinkil laga fjölbýlishús F7 með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 12 bíla er á skipulagssvæðinu. Öllum íbúðum stærri en 80 m<sup>2</sup> skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6. Sex til átta íbúðir eru á hverri hæð. Íbúðafjöldinn er samtals 15-18 íbúðir.

Í garðrýminu skal vera leiksvæði við opinbera göngustíginn.

Hámarksdýpt byggingarreitar er 12 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,7, fyrir utan neðanjarðar bílgeymslu.

Mænishæð má mest vera 10,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Skjólbelti úr gróðri skal setja eftir endilöngum vestur lóðarmörkunum a.m.k. 2,0 m breitt. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins.

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

### 5.2.8 Fjölbýlishús F8

Eitt þriggja hæða vinkil laga fjölbýlishús F8 með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 14 bíla er á skipulagssvæðinu. Öllum íbúðum stærri en 80 m<sup>2</sup> skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6. Íbúðafjöldinn er samtals 18-21 íbúðir.

Í garðrýminu skal vera leiksvæði við opinbera göngustíginn.

Hámarksdýpt byggingarreitar er 12 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,7, fyrir utan neðanjarðar bílageymslu.

Mænishæð má mest vera 10,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Skjólbelti úr gróðri skal setja eftir endilöngum vestur lóðarmörkunum a.m.k. 2,0 m breitt. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins.

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

### 5.2.9 Fjölbýlishús F9

Eitt fjögurra hæða vinkil laga fjölbýlishús F9 með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 21 bíla er á skipulagssvæðinu. Öllum íbúðum stærri en 80 m<sup>2</sup> skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6. Íbúðafjöldinn er samtals 28-32 íbúðir.

Í garðrýminu skal vera leiksvæði við opinbera göngustíginn.

Hámarksdýpt byggingarreitar er 12 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,8, fyrir utan neðanjarðar bílageymslu.

Mænishæð má mest vera 13,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Skjólbelti úr gróðri skal setja eftir endilöngum vestur lóðarmörkunum a.m.k. 2,0 m breitt. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins.

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

### 5.2.10 Fjölbýlishús F10

Eitt fimm hæða vinkil laga fjölbýlishús F10 með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 30 bíla er á skipulagssvæðinu. Öllum íbúðum stærrí en 80 m<sup>2</sup> skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6. Íbúðafjöldinn er samtals 40-45 íbúðir.

Í garðrýminu skal vera leiksvæði við opinbera göngustíginn. Hámarksdýpt byggingarreita er 12 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,8, fyrir utan neðanjarðar bílageymslu.

Mænishæð má mest vera 16,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0-14°.

Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins og skjólbelti úr gróðri plantað eftir austur og suður lóðarmörkum, og víðar eftir þörfum.

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

### 5.2.11 Fjölbýlishús F11

Tveir átta hæða turnar F11 með bílageymslu neðanjarðar, með stæði fyrir a.m.k. 24 bíla hvor er á skipulagssvæðinu. Öllum íbúðum stærrí en 80 m<sup>2</sup> skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu, sjá kafla 4.6. Fjórar íbúðir eru á hverri hæð. Íbúðafjöldinn er samtals 32 íbúðir í hvoru húsi.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,4, fyrir utan neðanjarðar bílageymslu.

Í garðrýminu skal vera leiksvæði við opinbera göngustíginn.

Hámarkshæð húss er 26 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera 0-14°.

Skjólbelti úr gróðri skal setja eftir endilöngum austur lóðarmörkunum a.m.k. 2,0 m breitt. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins.

### 5.2.12 Fjölbýlishús F12

Eitt þriggja hæða fjölbýlishús F12 er á skipulagssvæðinu. Íbúðafjöldinn er samtals 12-15 íbúðir.

Í garðryminu skal vera leiksvæði við opinbera göngustíginn.

Hámarksdýpt byggingarreita er 12 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,55.

Mænishæð má mest vera 10,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins og skjólbelti úr gróðri, a.m.k. 2 m breiðu plantað eftir norður lóðarmörkum, og víðar eftir þörfum.

### 5.2.13 Fjölbýlishús F13

Tvö þriggja hæða fjölbýlishús F13 eru á skipulagssvæðinu. Íbúðafjöldinn er samtals 15-18 íbúðir í hvoru húsi.

Í garðryminu skal vera leiksvæði við opinbera göngustíginn.

Hámarksdýpt byggingarreitir er 12 m.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,65.

Mænishæð má mest vera 10,8 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Skjólbelti úr gróðri skal setja eftir endilöngum norður lóðarmörkunum a.m.k. 2,0 m breitt. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins og skjólbeltum úr gróðri plantað eftir þörfum.

## 5.3 Einbýlishús

Þrjár gerðir eru af einbýlishúsum, E1, E2 og E3. Alls 58 hús við tvær götur, Fífuvelli og Furuvelli.

Mæliblað sýnir byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar. Jafnframt fjarlægð frá lóðamörkum sem miðast við að útveggir séu a.m.k. REI60 og klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf það

að fjarlægjast lóðarmörkum sem því nemur ( sjá Byggingareglugerð 75.gr.).

Þar sem ríkjandi vindáttir eru norðvestan, austan og suðaustan skulu húsin vera staðsett í norðausturhluta lóðanna og helst vinkillaga eins og sýnt er á skýringaruppdrætti, til að mynda sem best skjól á lóð til útivistar. Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum, að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins og skjólbelti úr gróðri plantað.

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

### **5.3.1 Einbýlishús E1**

Byggingarreitir eru fyrir 24 einbýlishús norðan götu á jafn mörgum lóðum. Húsin eru einnar hæðar með innbyggða (sambyggða) bílgeymslu.

Hámarksnýting á lóðunum er að grunnflötur húss sé ekki meiri en 35% af lóðarstærð.

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum í austri og 4 m í norðri til að skýla útivistarsvæði lóðar sem best fyrir ríkjandi vindáttum. Bundin byggingarlína 7 m frá lóðarmörkum götumegin er fyrir framan bílskúra og annars er heimilt að byggja 4 m frá lóðarmörkunum götumegin. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús þannig að ef byggt er timburhús þarf það að fjarlægjast bindandi byggingarlínu sem því nemur sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að byggja nær vestur lóðarmörkum en 4 m, sjá nánar í annarri málsgrein í kafla 5.3 Einbýlishús.

Mænishæð má mest vera 5.4m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja er 4,2 m.

Þakhalli skal vera á bilinu 0–30°.

### **5.3.2 Einbýlishús E2**

Byggingarreitir eru fyrir 26 einbýlishús sunnan götu á jafn mörgum lóðum. Húsin eru einnar hæðar með innbyggða (sambyggða) bílgeymslu.

Hámarksnýting á einbýlishúsalóðum er að grunnflötur húss sé ekki meiri en 35% af lóðarstærð.



Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum í austri og 7 m götumegin fyrir framan bílskúra, annars 4 m frá lóðamörkum götumegin, til að skýla útivistarsvæði lóðar sem best fyrir ríkjandi vindáttum. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús þannig að ef byggt er timburhús þarf það að fjarlægjast bindandi byggingarlínu sem því nemur sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að byggja nær suður og vestur lóðamörkum en 4 m, sjá nánar í annarri málsgrein í kafla 5.3 Einbýlishús

Mænishæð má mest vera 5,4 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja er 4,2 m.

Þakhalli skal vera á bilinu 0–30°.

### 5.3.3 Einbýlishús E3

Byggingarreitir eru fyrir 8 einbýlishús austan Fifuvalla á jafn mörgum lóðum. Húsin eru einnar til tveggja hæðar, einnar hæðar frá götu, með innbyggða (sambyggða) bílgeymslu.

Heimilt er að stalla hús eða byggja neðri hæð á þeim lóðum sem það á við, vegna landhalla lóða.

Hámarksnýting á einbýlishúsalóðum er að samanlagður gólfblötur húss sé ekki meiri en 35% af lóðarstærð.

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum í norðri og 4 m í austri, til að skýla útivistarsvæði lóðar sem best fyrir ríkjandi vindáttum. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús þannig að ef byggt er timburhús þarf það að fjarlægjast bindandi byggingarlínu sem því nemur sbr. ákvæði byggingarreglugerðar.

Hámarksdýpt byggingarreita er 9,0 m. Byggingarreitir léttra útbygginga eru 3,0 m djúpir og allt að 5,0 m að lengd.

Mænishæð má mest vera 5,4 m yfir gólfkóta aðalhæðar (inngangshæðar frá götu). Hámarkshæð útveggja er 4,2 m ( miðaða við inngangshæð).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–30°.

## 5.4 Raðhús

### 5.4.1 Raðhús R1

Byggingarreitir eru fyrir 9 raðhús með tveimur til sex íbúðum, samtals 29 íbúðum, vestan götu við Burknaveili og Fífuvelli, á 9 lóðum. Húsin eru tveggja hæða með einnar hæðar tengibyggingum sem innihalda m.a. bílgeymslur.

Bundin byggingarlína íbúðarhúss er 4 m frá lóðarmörkum við götu. Bundin byggingarlína tengibyggingar er 7 m frá lóðarmörkum við götu.

Byggingarreitur tveggja hæða húss er 6x18 m og einnar hæðar tengibyggingar a.m.k. 7x7 m.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,65.

Hámarkshæð aðalbyggingar er 7,3 m yfir gólfkóta aðalhæðar og hámarkshæð útveggja er 6,4 m. Hámarkshæð tengibygginga er 3,4m. Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

## 5.5 Lóð fyrir grunnskóla

Á skipulagssvæðinu er ein lóð fyrir tveggja hliðstæðu grunnskóla. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús fyrir grunnskóla með leikfímishúsi á 1-3 hæðum. Skilmálar eru frjálsir innan byggingarreitsins hvað staðsetningu, form og efnisval varðar en hámarks brúttó flatarmál er 8.000 m<sup>2</sup>. Bundin byggingarlína er meðfram Dreka­völlum. Byggingarreitur fyrir þrjár færanlegar kennslustofur er sýndur á skipulagsuppdra­ttinum og mæliblöðum. Hann er staðsettur þar sem leikfímishús mun rísa í síðari byggingaráföngum grunnskólans.

Aðkoma að skólanum fyrir gangandi er frá megingönguleiðinni (skólastíg) sem fer eftir hraunkantinum austan við skólann og frá göngustígum er liggja frá Dreka­völlum, Engja­völlum og Fléttuvöllum.

Við hönnun og útfærslu byggingar og lóðar skal sérstaklega taka tillit til ríkjandi vindáttar þannig að hús, gróður og skjólveggir myndi sem best skjól og þar með góða útvist á skólalóðinni.

Aðkoma bíla að skólanum er frá tveimur áttum, Engja­völlum og Fléttuvöllum, og er hún bundin. Á deiliskipulagsuppdra­tti og skýringaruppdra­tti er sýnt fyrirkomulag bílastæða. Fjöldi þeirra er háður hönnun og umfangi viðkomandi bygginga, en fyrirkomulag og staðsetning þeirra er bundin. Þau skulu að öðru leyti vera í samræmi við reglugerðir.

Bílastæðaplön skulu vera umkringd með gróðri sérstaklega við lóðamörk, bæði vegna skjólmyndunar og innsýnar.

## **5.6 Lóð fyrir leikskóla**

Á deiliskipulagssvæðinu er ein lóð fyrir leikskóla, við Engjavelli. Húsið skal vera einnar hæðar. Skilmálar eru frjálsir innan byggingareits hvað staðsetningu, form og efnisval varðar. Áætluð stærð leikskólans er allt að 750 m<sup>2</sup>. Staðsetning og form byggingar skal taka tillit til skjólmyndunar á lóð og afstöðu sólar.

Á lóð leikskólans skulu vera a.m.k. 25 bílastæði. Bílastæðaplön skulu vera umkringd með trjágróðri sérstaklega við lóðamörk, bæði vegna skjólmyndunar og innsýnar.

Girðingar skulu vera a.m.k. 2,0 m innan við lóðarmörk þar sem skjólbeltamyndun verður, sjá mæliblað.

## **5.7 Lóð fyrir spennistöð**

Lóð fyrir spennistöð er á milli lóða leikskóla og grunnskóla við Engjavelli, sjá deiliskipulagsupprátt. Heimilt er að byggja eina spennistöð innan lóðamarkanna.

Hámarkshæð spennistöðvar er 3,5 m.

Lóðina skal fylla með trjágróðri.

## **5.8 Lóð fyrir símstöð**

Lóð fyrir símstöð er við Fléttuvelli, austan við grunnskólalóðina, sjá deiliskipulagsupprátt. Heimilt er að byggja eina símstöð á lóðinni um 50 m<sup>2</sup> byggingu.

Hámarkshæð símstöðvar er 3,5 m.

Tvö bílastæði eru á lóð.

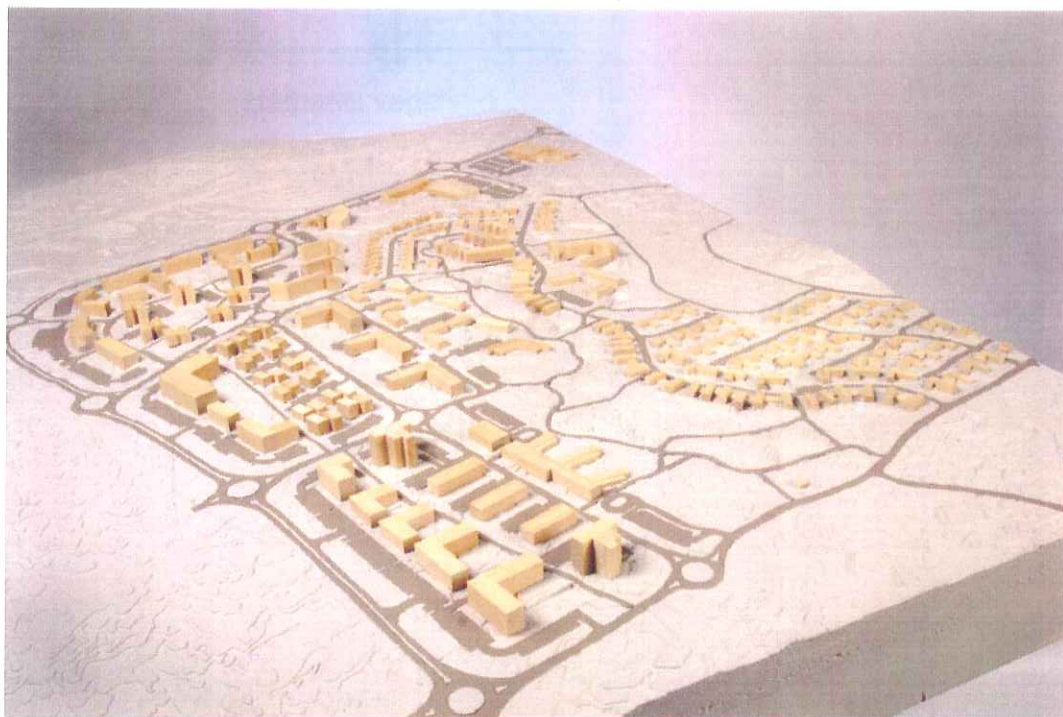
Aðkoma að lóðinni er um göngustíginn sem er á milli símstöðvar- og grunnskólalóðar.

Lóðina skal fylla með trjágróðri.

## **5.9 Lóð frátekin til síðari þarfa**

Lóð við Fléttuvelli austan við símsstöðvarlóð, er frátekin til síðari óþekktra þarfa og munu nánari byggingarskilmálar verða gerðir þegar þörf verður á.

## 6. Skýringarmyndir



Módelmynd af deiluskipulagssvæði Valla 1.-3. áfanga