



Vellir

DEILISKIPULAG

Greinargerð og
skipulagsskilmálar



Útgáfa 0.2 / 12.11. 2002



Hafnarfjarðarbær
Bæjarskipulag

GLÁMA·KÍM

Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík
s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	4
0.1 Samþykktir.....	4
0.2 Breytingar.....	4
1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR	6
1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	6
1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar.....	6
2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ	7
2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma.....	7
2.2 Gatnakerfi og stígar.....	7
2.3 Landslag og sérkenni.....	7
2.4 Veðurfar.....	8
2.5 Menningarminjar.....	8
2.6 Veitur og lagnir.....	8
2.7 Eignarhald á landi.....	8
3. VELLIR – DEILISKIPULAG – 1.ÁFANGI	9
3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags.....	9
3.2 Megininntak skipulagstillögunnar.....	10
3.3 Sjálfbær þróun.....	10
3.4 Húsagerðir.....	11
3.5 Gatnakerfi og flokkun þess.....	12
3.6 Göngu- og hjólaleiðir.....	12
3.7 Leiksvæði og útivist.....	12
3.8 Verndað hraunsvæði.....	13
3.9 Skjólbelti og gróðursetning.....	13
3.10 Almennings­samgöngur.....	13
3.11 Safngámar / grenndarstöðvar.....	13
4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	14
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir.....	14
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð.....	14
4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall.....	14
4.4 Svalir, útbyggingar og kjallarar.....	15
4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun.....	15
4.6 Bílastæði og bílageymslur / bílskýli.....	15
4.7 Frágangur lóða.....	16
4.8 Girðingar.....	17
5. SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	18
5.1 Almennt.....	18
5.2 Fjölbýlishús.....	18
5.2.1 Fjölbýlishús F 1, F2 og F3.....	19
5.2.2 Fjölbýlishús F 1.....	19
5.2.3 Fjölbýlishús F 2.....	19
5.2.4 Fjölbýlishús F3.....	20
5.2.5 Fjölbýlishús F4, F5 og F6.....	20
5.2.6 Fjölbýlishús F 7.....	21
5.3 Einbýlishús.....	21
5.3.1 Einbýlishús E1.....	21
5.3.2 Einbýlishús E2.....	22
5.3.3 Einbýlishús E 3.....	22

5.3.4	Einbýlishús E 4.....	23
5.3.5	Einbýlishús E 5.....	23
5.4	Raðhús R 1	23
5.5	Lóð fyrir spennistöð.....	23
6.	SKÝRINGARMYNDIR.....	24
6.1	Einbýlishús E1, E2, E3, E5 og raðhús R1 við Blómvelli.....	25
6.1.1	Einbýlishús - E1.....	26
6.1.2	Einbýlishús E-2.....	27
6.1.3	Einbýlishús E3 og raðhús R1.....	28
6.2	Einbýlishús E4 við Burknaveili	30
6.2.1	Einbýlishús E-4.....	31
6.3	Fjölbýlishús F1, F2 og F3 við Berjavelli.....	32
6.3.1	Fjölbýlishús F1, F2, F3.....	33
6.4	Fjölbýlishús F4, F5, F6 við Burknaveili.....	34
6.4.1	Fjölbýlishús F4, F5 og F6.....	35
6.4.2	Fjölbýlishús F6	36
6.5	Fjölbýlishús F7 við Burknaveili	37
6.5.1	Fjölbýlishús F7	38
6.6	Skuggavarp	39
6.7	Gatnakerfi – Þemakort B.....	41
6.8	Gróður, leiksvæði og náttúruvernd – Þemakort A.....	42
6.9	Deiliskipulagsuppráttur.....	43

0. Samþykktir og breytingar

0.1 Samþykktir

Upphafleg deiliskipulagstillaga var samþykkt til auglýsingar og kynningar í skipulags- og umferðarnefnd þann 13. desember 2001. Tillagan var í auglýsingu 03.01.02 til 15.02.02, athugasemdir bárust. Í kjölfar athugasemda og umsagnar bæjarskipulags dags. 6. mars 2002, voru gerðar smávægilegar breytingar á köflum 0.1, 4.2, 4.4, 4.6, 5.2, 5.2.2 og 5.2.3 hvað varðar ákvæði um rampa, svalir, bílastæði í bílakjöllurum og sérafnotarétt á lóðum fjölbýlishúsa. Tillagan var tekin til annarrar umræðu og samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd þann 26. mars 2002 og staðfest í bæjarstjórn ...**9 apríl 2002**.....

Tillaga að endurskoðun/breytingu deiliskipulagsins var staðfest í bæjarstjórn ...**12. nóvember 2002**.....

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 umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáta 01.: Greinargerðin var yfirfarin og henni breytt 24.04.2002 í samræmi við ábendingar skipulagsstofnunar.

Útgáfa 02: Samþykkt var af bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 12.11.02 endurskoðun á deiliskipulagi Valla-1. áfanga. Hluti af þeirri breytingu var að breyta ákvæðum í eftirfarandi köflum í greinargerð þessari:

3.4 Húsagerðir

Stærðartöflur leiðréttar

4.4 Svalir, útbyggingar og kjallarar

Bætt við ákvæðum um leyfilegar útbyggingar húsagerða F1-F7, E3 og R1

5.2 Fjölbýlishús

Bætt við ákvæðum um leyfilegar útbyggingar.

*Í annarri umræðu um tillöguna var bætt inn ákvæðum um að fjöldi íbúða í fjölbýlishúsunum væri til viðmiðunar.

5.2.5 Fjölbýlishús F4, F5 og F6

Breytt ákvæðum um að húsin þrjú séu á tveimur lóðum og að bílageymslukjallari tilheyri húsum F4 og F5.

5.3.3 Einbýlishús E3

Byggingarreitur stækkaður og bætt við ákvæðum um leyfilegar útbyggingar

5.3.5 Einbýlishús E5

Breytt ákvæðum um að bílskúrar séu stakstæðir samliggjandi.

5.4 Raðhús R1

Bætt við ákvæðum um leyfilegar útbyggingar

1. Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998 og fól hún í sér íbúðabyggð með 137 íbúðum á u.p.b. 16 hekturum sem er um 8 íbúðir á hektara. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar. Þeirri vinnu er lokið og í janúar 2001 var síðasta almenna úthlutun lóða á því svæði.

Þær raddir verða sífellt háværari sem kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þá er þörf á fleiri íbúðum sem mætir þörfum vaxandi hóps eldri íbúa. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánú samstarfi til að tvíanna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og ýmsum skýringarmyndum, s.s. af húsagerðum, gatnakerfi og göngustígum. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 4. apríl 2002, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. Skipulagssvæðið

2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er um 6 ha. Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á skipulagsuppdrætti. Svæðið sem er nýbyggingarsvæði sunnan Reykjanesbrautar afmarkast til suðurs af safngötu sem liggur inn á deiliskipulagssvæðið og til vesturs og norðurs af núverandi Krýsuvíkurvegi / Ásbraut (þjóðvegur nr. 42). Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðarhverfi, Áslandshverfi 1 og 2, með blandaðri íbúðabyggð þar sem mesta hæð húsa er 3 hæðir. Skipulagssvæðið liggur að íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka í norðri og í jaðri Grísaness í austri. Aðkoma akandi að svæðinu er um gatnamót af Krýsuvíkurvegi/Ásbraut. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Ásbraut / Krýsuvíkurvegur, þjóðvegur nr. 42, er tengibraut. Frá henni liggur safngata í stefnunni vestur – austur frá hringtorgi á Ásbraut í átt að Grísanesi. Aðrar götur á skipulagssvæðinu eru húsagötur. Núverandi lega Ásbrautar/Krýsuvíkurvegar, (þjóðvegur nr. 42) mun breytast við seinni áfanga íbúðarhverfisins. Tenging af núverandi Ásbraut við fyrsta áfanga íbúðarhverfisins telst því bráðabirgðatenging. Sjá þemakort B – Gatnakerfi.

2.3 Landslag og sérkenni

Svæðið er í 17 - 30 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið skiptist í tvo meginhluta þar sem annar er á hærri jafnsléttri hraunhellu. Hinn hlutinn er landslag sem einkennist af hraunbllum, hryggjum og gjótum. Svæðinu hallar til norðvesturs. Á jaðri svæðisins til austurs er gróðurlendi og melar sem renna saman við brekku 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. 20.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. Spennistöð hefur verið valin lóð í norðurjaðri skipulagssvæðis, næst stofnstíg sem liggur eftir norðurmörkum hverfisins.

2.7 Eignarhald á landi

Allt land innan deiliskipulags er í eigu Hafnarfjarðarbæjar. Tvö fjárhús eru vestan við deiliskipulagssvæðið sem eigendur hafa þegar fengið tilmæli um að fjarlægja. Þau standa þó ekki í vegi fyrir byggingarframkvæmdum í 1. áfanga.

3. Vellir – deiliskipulag – 1.áfangi

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagið er fyrsti áfangi í nýju íbúðahverfi vestan Grísaness og sunnan Reykjanesbrautar. Í næsta áfanga deiliskipulagsvinnunnar verður unnið deiliskipulag fyrir miðhverfið, sem mun rísa vestan við 1. áfanga og framhald af íbúðahverfinu. Í öðrum áfanga, sunnan við, er gert ráð fyrir grunnskóla og leikskóla. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af samvinnun með atvinnu- og þjónustuhverfi sem rísa mun á landsvæði sunnan Reykjanesbrautar og norðan Ásbrautar. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í gatnakerfinu ásamt samvinnun þjónustubygginga sem nýtast mun öllum bæjarhlutanum sunnan Reykjanesbrautar. Byggðin er nátengd útivistarsvæðinu sem er austan hverfisins, og mun tengjast svæðinu í kringum Ástjörn og upp að Hvaleyrarvatni með neti göngu-og hjólastíga.

Þétt íbúðabyggð leggur sig ákveðið að landslaginu þar sem hraunjaðrar og hraunbrúnir eru markvisst varðveittar eftir því sem við á, fyrir nærliggjandi lóðir, göngustíga og útivistarsvæði. Grunnir hraunbollar eru nýttir sem leiksvæði barna. Dýpstu hraunbollarnir eru nýttir fyrir bílageymsluhús undir fjölbýlishúsum.

Sterkri og ákveðinni upplifun af hraunjöðrum er ekki ætlað að vera yfirþyrmandi, heldur undirstrika inngrip mannvirkja í landslag innan byggðar. Þannig er sótt fyrirmynd í umhverfiseiginleika sem finna má í vesturbæ Hafnarfjarðar, einkum í kringum Vesturbraut, Norðurbraut og göturnar sem liggja út frá þeim. Þessi skírskotun í eldri hluta Hafnarfjarðarbæjar er mikilvæg einkum með tilliti til þess að bein og greinileg tenging við miðbæ Hafnarfjarðar er rofin af Reykjanesbraut og þar sem byggðin hefur fjarlægst eitt aðaleinkenni Hafnarfjarðar sem er hafnarsvæðið.

Markmið deiliskipulagsins eru skilgreind eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta íbúðarbyggð með skýrum götumyndum og bæjarrýmum.
- Að laga nýja byggð að landslagi svæðisins með tilliti til útsýnis, legu gatna, göngustíga og veðurfari á svæðinu.
- Að móta íbúðarhverfi sem tekur mið af og samtvinnast áformum um aðliggjandi þjónustu- og atvinnusvæði.
- Að gera skýra tillögu að fyrirkomulagi umferðarleiða og vegtenginga.
- Að skapa ramma um raunhæfa, heilsteypta og blandaða íbúðarbyggð.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa og mannvirkja í hóf.

- Að nýta og gera heilsteypa þetta íbúðarbyggð á ónumdu landsvæði og setja þannig fordæmi fyrir aðliggjandi byggð sem stefnt er að rísi vestan og sunnan Grísaness.
- Að tengja byggðina útivistarsvæðum og göngustíganeti Hafnarfjarðar.

3.2 Megininntak skipulagstillögunnar

- Helsti hluti samgöngukerfisins er safngata, Akurvellir, í suðurjaðri skipulagsreits. Safngatan tengist núverandi Ásbraut/Krýsuvíkurvegi um hringtorg í vesturjaðri skipulagsreitsins. Frá safngötunni ganga húsagöturnar Blómvellir og Burknaveilir, húsagatan Berjavellir er tengd til bráðbirgða beint inn á Ásbraut / Krýsuvíkurveg. Til framtíðar er gert ráð fyrir að lega Ásbrautar flytjist lengra til vesturs og Krýsuvíkurvegur tengist beint inn á Reykjanesbrautina enn vestar.
- Annar hluti samgöngukerfis, innan skipulagsreits utan gatna, felst í neti göngu- og hjólréiðastíga. Það tengir saman íbúðarbyggðina og nærliggjandi byggða- og þjónustukjarna um útivistarsvæði og sérstakt landslag (hraunbollar, hraunjaðrar og gróðurreitir).
- Meginhluti svæðisins verður þétt blönduð íbúðabyggð, ýmist í einbýlis-, rað- eða fjölbýlishúsum sem eru frá einni hæð upp í fimm hæðir. Byggðamynstrið tekur mið af landslagi, veðurfari, útsýni og sólaráttum. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þetta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á greiðar tengingar við nærliggjandi útivistarsvæði við Grísanes og í kringum Ástjörn og áfram upp að Hvaleyrarvatni. Samtals er gert ráð fyrir um 200 nýjum íbúðum á skipulagssvæðinu.
- Sérstök áhersla er lögð á að varðveita og vernda skýra og áberandi hraunjaðra sem liggja allt í kringum efri hluta skipulagssvæðisins og á milli Berja- og Blómvalla. Hraunjaðrarnir móta byggðina og af þeim taka byggingarreitir mið og staðsetning göngustíga og gatna innan skipulagssvæðis eru mótaðir af staðsetningu þeirra.
- Skýrir og sérstakir hraunbollar fyrir miðju svæðinu eru nýttir fyrir leiksvæði.
- Aðrir hraunbollar og gjótur tengdar þeim, eru nýttir fyrir bílgeymslur undir fjölbýlishúsum, eftir aðstæðum hverju sinni.

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 í skipulaginu. 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 þétttrið 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 almennum grenndarstöðvum á nokkrum stöðum.

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

3.4 Húsagerðir

Húsum er skipað að þremur húsagötum, Berja-, Blóm- og Burknavalla.

Við Berjavelli eru 3 fjölbýlishús, sem auðkennd eru : F1, F2 og F3.

Við Blómvelli er 21 einbýlishús, sem auðkennd eru E1, E2, E3, E5, og 10 raðhús, auðkennd R1.

Við Burknavelli eru 5 einbýlishús, sem auðkennd eru E4, og 4 fjölbýlishús, auðkennd: F4, F5, F6 og F7.

<u>Einbýlishús</u>	<u>bílgeymsla</u>	<u>heildargólfloitur</u> (bíl. og op meðt.)	<u>fjöldi íbúða</u>
E1 á 1-2 hæðum	sambyggð	213 m ²	6
E2 á 1-2 hæðum	sambyggð	201 m ²	4
E3 á 2 hæðum	sambyggð	228 m ²	9
E4 á 1 hæð	sambyggð	206 m ²	5
E5 á 1-2 hæðum	áföst	233-249 m ²	2
Samtals			26

<u>Raðhús</u>	<u>íbúð /</u>	<u>bílgeymsla</u>	<u>heildargólfloitur</u> (bíl. og op meðt.)	<u>fjöldi íbúða</u>
R1 á 2 hæðum		sambyggð	199 m ²	10
Samtals				10

<u>Fjölbýlishús</u>	<u>sér heimildir</u>	<u>fjöldi íbúða</u>
F1 á 4h(-5h)	heimild f. 5 hæð	27(-36)
F2 á 4h(-5h)+kj	heimild f. 5 hæð	20(-29)
F3 á 4-5h	heimild f. kj.	18-22
F4 á 3h+kj		25-30
F5 á 3h+kj		12-15
F6 á 2-3h	heimild f. kj.	10-11
F7 á 3-4h+kj		37-48
Samtals		149-191

Samtals heildarfjöldi íbúða er 185-227.

Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.5 Gatnakerfi og flokkun þess

Ásbraut / Krýsuvíkurvegur er tengibraut. Gata sem liggur frá tengibrautinni inn í hverfið er safngata. Aðrar götur á skipulagssvæðinu eru húsagötur. Til að draga úr umferðarhraða er safngatan tengd við Ásbraut/Krýsuvíkurveg um hringtorg. Skipulagssvæðið fellur allt undir að vera 30 km svæði og verður hringtorgið við Ásbraut / Krýsuvíkurveg útfært sem 30 km hlið. Þá er á safngötunni tvær hraðahindranir í tengslum við stíga sem að götunni liggja. 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

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

Göngustígum innan hverfisins er ætlað að treysta stofnstígakerfið og liggja í hraunjöðrum og meðfram götum. Við lagningu stíga er gerð krafa um nærgætni í umgengni við nærliggjandi hraunjaðra þannig að þeir skemmist ekki við stígagerð. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur, skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

3.7 Leiksvæði og útivist

Sameiginlegt leiksvæði er í miðju svæðinu, í skýrt afmörkuðum hraunbolla. Aðkoma að leiksvæði er eftir göngustígum sem liggja frá húsagötum allt í kring. Leiksvæðinu og næsta umhverfi þess er ætlað að taka tillit til hins sterka landslags sem umlykur það. Gerð og viðhald leiksvæðisins verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar sem jafnframt mun fylla í hættulegar gjótur og sprungur á leiksvæðinu. Frágangur og búnaður á leiksvæði er háður nánari útfærslu. Sjá þemakort A.

3.8 Verndað hraunsvæði

Á deiliskipulagsupprætti, þemakorti A og 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.

3.9 Skjólbelti og gróðursetning

Innan deiliskipulagssvæðis mun Hafnarfjarðarbær gróðursetja gróðurbelti meðfram göngustígum, eins og kostur er sbr. skipulagsupprátt og þemakort. Garðyrkjudeild mun gróðursetja og annast þessi belti. Markmið gróðursetningarinnar er að búa til umgjörð um stígana og að skapa skjól fyrir ríkjandi áttum. Á lóð spennistöðvar og fyrirhuguðum lóðum fyrir sundlaug og framhaldsskóla verður kvöð um gróðursetningu skjólbelta meðfram göngustígum. Gera má ráð fyrir að gróðursett verði skjólbelti austan við skipulagssvæðið, í halla Grísaness, fyrir íþróttasvæðið og byggðina.

3.10 Almenningsamgöngur

Meginleið almenningsvagna úr miðbæ Hafnarfjarðar og að Áslandshverfi endar í dag við íþróttamiðstöð Hauka á Ásvöllum. Ráðgert er að leiðarkerfi strætisvagna verði framlengt að hverfinu. Þannig er ráðgert að almenningsvagnar fari að nýju hringtorgi sem staðsett er á mótum safngötu hverfisins og Ásbrautar/Krýsuvíkurvegar. Biðstöð er sýnd við stofnstíg sem liggur að Ásbraut í norð-vestur jaðri skipulagssvæðis. Áskilinn er réttur til að setja biðstöðvar á fleiri stöðum en sýndir eru á deiliskipulagsupprætti, í samræmi við væntanlegt leiðarkerfi strætisvagna á skipulagssvæðinu.

3.11 Safngámar / grenndarstöðvar

Grenndarstöðvar fyrir nærflokkun verða staðsettar við Blóm- og Burknaveili. Auk þess mun í deiliskipulagsáfangu miðhverfisins verða gert ráð fyrir grenndarstöðvum við Berjavelli. Safngámar verða staðsettir til bráðabirgða á framtíðarlóð leikskóla með aðkomu frá safngötu og er sýnd á upprætti. Framtíðarstaðsetning er í öðrum áfangum.

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 eignarhluta í sameign s.s. geymslur o.þ.h..

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. raðhúsalengjur, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

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

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Sótt skal um frávík frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum til skipulags- og umferðarnefndar Hafnarfjarðarbæjar, sbr.gr.11.2 í byggingarreglugerð. 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.

Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávík umfram +/-30 cm koma til umfjöllunar hjá bæjarskipulagi. Hæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í skilmálum þessum, sjá kafla 5 sérákvæði fyrir einstakar lóðir.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Staðsetning rampa að bílakjöllurum er leiðbeinandi, heimilt er að flytja rampa innan lóðar enda sé sýnt fram á að um betri lausn á staðsetningu sé að ræða en sýnd er á mæliblöðum.

4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og skulu allir meginhlutar byggingar standa innan hans, þ.m.t. anddyri og stigahús.

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

Heimilt er að byggja innan byggingarreits, og fullnýta hann. Þar sem bundin byggingarlína er sýnd með heilli línu skal veggflötur eða horn byggingar standa í þeim hluta reitsins.

Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdætti miðast við steinsteypt hús hvað varðar fjarlægð frá lóðamörkum.

4.4 Svalir, útbyggingar og kjallarar

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

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 húss, 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. Sjá sérskilmála um svalir, þar sem það á við. Þess skal þó ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum 75.gr. byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæðum um fjarlægð milli húsa að öðru leyti en skilmálar þessir segja til um.

Útbyggingar eru heimilar á eftirfarandi hátt:

Fjölbýlishús F1 –F7: Leyfðar eru útbyggingar á göflum allt að 0.6 m útfyrir byggingarreit og allt að 1/3 af vegg breiddinni, þó aldrei nær horni en 2.0 m.

Einbýlishús E3: Leyft er að byggja útbyggingu/sólskála á neðri hæð, allt að 2.0 m útfyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð.

Raðhús R1: Leyft er að byggja útbyggingu/sólskála á neðri hæð, allt að 2.0 m útfyrir byggingarreit og allt að 7 m² að stærð.

4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur við íbúðarhús skulu almennt 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. Á lóðum raðhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Við einbýlishús er heimilt að byggja bílgeymslu eða bílskýli.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal koma fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð sem er 80 ferm. 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 m², þ.e.a.s. annað af tveimur bílastæðum sem ber að sýna fram á fyrir stærri íbúðir. Öll bílastæði í bílageymslu skulu tilheyra og vera óskipt eign tiltekinnar íbúðar í húsinu. Hámarkshalli á niðurkeyrslurampa í bílgeymslu skal vera 1:9.

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.

Sérstaka hraunjaðra, hraunbolla og hraundranga ber að varðveita svo sem sýnt er á skýringarmynd, þemakorti A og 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.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í hverju máli fyrir sig. Lóðarhafa er ekki heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. 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 1:2.

Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar 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. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 67.gr.3.kafli.

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1 Almennt

Skipulagsuppdráttur 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. 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.

5.2 Fjölbýlishús

Um er að ræða sjö fjölbýlishús á svæðinu tveggja til fimm hæða. Þau skiftast þannig að þrjú standa við Berjavelli og fjögur við Burknaveili og rúma þau 149-191 íbúðir.

Ákvæði um hámarksfjölda íbúða í fjölbýlishúsum F1 - F7, er aðeins til viðmiðunar. Í því felst að heimilt er að innrétta fleiri íbúðir í húsunum að öðrum ákvæðum skipulagsskilmála uppfylltum og að sýnt sé fram á að fyrirkomulag lóðar sé fullnægjandi m.t.t. útisvæða og bílastæða.

Leyfðar eru útbyggingar á göflum allt að 0.6 m útfyrir byggingarreit og allt að 1/3 af vegg breiddinni, þó aldrei nær horni en 2.0 m.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 40 cm út fyrir lóðréttann vegg. Hámarksþykkt þakkants er 20 cm.

Allar svalir sem snúa í suður og suð-vestur skulu vera það rúmgóðar að hægt sé að njóta útvistar á þeim, svo sem snæða léttu máltíð í góðra vina hópi, sjá nánar kafla 4.4.

Við öll húsin er heimilt að hafa óupphitaða svalaganga, í samræmi við skilgreiningu B rýma í reglum um leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa. Svalaganga skal loka af með gegnsæju gleri eða sambærilegu efni þannig að þeir sem ferðast um þá teljist í skjóli frá veðri og vindum og geti horft óhindrað út. Aðgangur að svalagöngum skal vera um læst anddyri/vindfang og stigahús. Tryggja skal útloftun og útsýni frá íbúðum um svalaganga. Allur frágangur vegna lokunar á svalagöngum skal vera þannig að kröfum um brunavarnir og loftræsingu sé fullnægt í samræmi við bruna- og heilbrigðisreglugerð. Ef svefnherbergi snúa að svalagangi þá skal huga að því að innsýn sé takmörkuð.

Fólkslyftum skal komið fyrir í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séráftotarétt af lóð, á garðhlið, sem nær a.m.k. 3 metra frá útvegg viðkomandi íbúðar og sem nemur fullri breidd íbúðar. Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi á öðrum hliðum húss.

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa.

Á jarðhæð skal vera gegnumgengt í gegnum húsið í sameignarrými tengdu anddyri og stigahúsi til að tryggja aðgang að lóðum beggja megin við húsin.

Heimilt er að hafa kjallara undir fjölbýlishúsunum og að nýta þá fyrir bílgeymslur eða sameign svo sem hjólageymslur, sorpgeymslur, sameiginlegt þvottahús og séreignageymslur.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir á jarðhæð.

Forðast ber að staðsetja bílastæði þannig að þau valdi ónæði í íveruherbergjum.

Aðkoma inn á lóðir að bílakjöllurum og bílastæðum skulu vera eins og fram kemur á útgefnum mælublöðum.

5.2.1 Fjölbýlishús F 1, F2 og F3

Þök skulu vera með lágmarksvatnshalla miðað við viðurkenndan frágang. Þau skulu vera einhalla með lægsta punkti á austur og norðurhliðum. Hámarksþakhalli skal vera 14°. Heimilt er að láta lyftur og stigahús standa upp úr þekjum, þó aldrei meira en 1,5 m.

5.2.2 Fjölbýlishús F 1

Hús F1 er fjögurra hæða með bílgeymslu á jarðhæð/1h sem jafnframt er heimilt að nýta fyrir sameign auk íbúða, sjá nánar kafla 5.2. Hámarksfjöldi íbúða í húsinu er 27 íbúðir. Öllum íbúðum stærri en 80 m² skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílakjallara, sjá nánar kafla 4.6.

Mesta hæð á hæsta púnkt húss er 15,0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Heimilt er að bæta fimmtu hæðinni ofan á aðalbyggingu hússins að því tilskyldu að bílageymsla neðanjarðar sé stækkuð þannig að öllum íbúðum, þeirrar hæðar, fylgi að minnsta kosti eitt bílastæði í kjallara.

Ef þessi heimild er nýtt getur hámarks fjöldi íbúða orðið 36 íbúðir og mesta hæð á hæsta púnkt húss 18,0 m (HM), miðað við kóta aðalgólfs.

Sjá skýringarmyndir kafla 6.3.1.

5.2.3 Fjölbýlishús F 2

Fjölbýlishús F2 er fjögurra hæða. Heimilt er að koma fyrir kjallara undir húsinu sem nýta má fyrir bílgeymslur eða sameign. Jarðhæð/1h er heimilt að nýta fyrir sameign (ekki bílageymslur) auk íbúða, sjá nánar kafla 5.2. Hámarksfjöldi íbúða í húsinu er 20 íbúðir.

Mesta hæð á hæsta púnkt húss er 15,0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Heimilt er að bæta fimmtu hæðinni ofan á aðalbyggingu hússins að því tilskyldu að bílageymsla sé byggð neðanjarðar þannig að öllum íbúðum stærri en 80 m² fylgi að minnsta kosti eitt bílastæði í kjallara, sjá nánar kafla 4.6.

Ef þessi heimild er nýtt getur hámarks fjöldi íbúða orðið 29 íbúðir og mesta hæð á hæsta þúkt húss 18,0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Byggingarreitur fyrir bílageymslukjallara er sýndur á skipulagsupprætti. Viðkomandi hönnuður skal gera grein fyrir fyrirkomulagi bílageymslukjallara með fyrirspurnarupprætti til byggingarnefndar. Sjá skýringarmyndir kafla 6.3.1.

5.2.4 Fjölbýlishús F3

Fjölbýlishús F3 er fjögurra og fimm hæða. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslukjallara. Þó er heimilt að koma fyrir kjallara undir hluta hússins sem nýta má fyrir bílageymslur eða sameign, sjá nánar kafla 5.2. Hámarksfjöldi íbúða í húsinu er 22 íbúðir.

Mesta hæð á hæsta þúkt húss miðað við fjórar hæðir er 15,0 m (HM) og miðað við fimm hæðir 18,0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Ef valið er að hafa kjallara skal viðkomandi hönnuður gera grein fyrir fyrirkomulagi hans með fyrirspurnarupprætti til byggingarnefndar. Sjá skýringarmyndir kafla 6.3.1.

5.2.5 Fjölbýlishús F4, F5 og F6

Húsin er þrjú á þremur lóðum og getur íbúðafjöldi í þeim orðið 47-56 íbúðir. Þeim er ætlað að tryggja íbúum kosti sérþýlis og skal íbúðum þannig komið fyrir að þær njóti sólarljóss frá nær öllum hliðum.

Fjölbýlishús F4 og F5 eru á þremur hæðum. Hús F4 er með bílageymslukjallara sem jafnframt er heimilt að nýta fyrir sameign, sjá nánar kafla 5.2..

Fjölbýlishús F6 er 2-3 hæða. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslukjallara. Þó er heimilt að koma fyrir kjallara undir hluta hússins sem nýta má fyrir bílageymslur eða sameign, sjá nánar kafla 5.2. Ef valið er að hafa kjallara skal viðkomandi hönnuður gera grein fyrir fyrirkomulagi hans með fyrirspurnarupprætti til byggingarnefndar.

Húsin stallaast um tengibyggingar sem ýmist eru nýttar fyrir stigahús/lyftu eða rými tengd aðliggjandi íbúðum. Þannig skal tengibygging með stiga veita aðgang að íbúðum norðan og sunnan við tengibyggingu.

Við suðurálmum fjölbýlishúss F4 má vera óupphitaður svalagangur sem tengist bílageymslukjallara með stigahúsi og lyftu, sjá nánar kafla 5.2.

Þök skulu vera einhalla, eða lítið hallandi. Hámarksþakhalli er 8 gráður.

Mesta hæð húsa er:

Tveggja hæða (hluti af F6): 7,6 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs

Þriggja hæða: 10,8 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs

Fjöldi íbúða í húsi F4: 25-30 íbúðir
Fjöldi íbúða í húsi F5: 12-15 íbúðir.
Fjöldi íbúða í húsi F6: 10-11 íbúðir.

Kvöð er um göngustíg í gegnum syðri lóð (milli F4 og F5), sem liggur frá leiksvæði að húsagötu. Frágangur þaks bílkjallara skal vera þannig að hægt sé að leggja göngustíg á því.

Sérstök kvöð er um frágang lóðarmarka fyrir fjölbýlishús F4 og F5, að leiksvæði þar sem fyllt er í hraungjótu, og bílakjallara lokað. Ganga skal frá ytra yfirborði veggjar, í kringum leiksvæðið, með hallandi grjóthleðslu úr hraungrýti þar sem hann fellur að hraunbrúnum sem verndaðar eru. Sjá skýringarmyndir kafla 6.4.1.

5.2.6 Fjölbýlishús F 7

Fjölbýlishús F7 er þriggja til fjögurra hæða á einni lóð. Á lóðinni er bílageymslukjallari sem jafnframt er heimilt að nýta fyrir sameign, sjá nánar kafla 5.2. Syðri hluti hússins er þriggja hæða auk bílgeymslukjallara, en sá nyrðri er fjögurra hæða.

Heimilt er að hafa óupphitaða svalaganga á norður- og austurhliðum hússins, sjá nánar kafla 5.2.

Þök skulu vera lítið hallandi. Hámarkspakhalli má vera 8°.

Mesta hæð húsa er:

Þriggja hæða: 10,8 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs

Fjögurra hæða: 13,8 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Íbúðafjöldi fyrir fjölbýlishúss F7 er 37 - 48.

Sjá skýringarmyndir kafla 6.5.1.

5.3 Einbýlishús

Mæliblað sýnir hámarksstærð húss innan lóðar. Óheimilt er að setja glugga á útvegg þess hluta húss sem er á lóðamörkum. Eigendur húsa sem eru með útvegg sem stendur á lóðamörkum skulu hafa umgengnisrétt innan þeirrar lóðar sem veggur liggur upp að til að sinna nauðsynlegu viðhaldi.

Þakkantar skulu vera efnislitlir. Þakskegg má að hámarki ná 20 cm út fyrir lóðréttann vegg. Hámarksþykkt þakkants er 20 cm.

Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólveggja á lóðum stíl og yfirborðsfrágangi húsa.

5.3.1 Einbýlishús E1

Alls er um að ræða 6 hús sem stallast eftir stefnu götunnar. Hvert hús samanstendur af tveggja hæða íbúðarálmu og áfastri einnar hæðar álmu fyrir bílskúr og önnur rými.

Mesta hæð tveggja hæða húshluta er 7,0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Þök hærri álma skulu vera einhalla með lægsta punkti norðan megin. Hámarkspakhalli má vera 8°. Heimilt er að nýta hluta af þaki lágbyggingar fyrir svalir, allt að 3ja metra ræmu meðfram langvegg tveggja hæða húshluta. Hámarkshæð lágbyggingar er 4,2 m miðað við kóta aðalgólfs. Lóðirnar liggja að hraunbrún sem er vernduð. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sjá nánar kafla 4.7..

5.3.2 Einbýlishús E2

Alls er um að ræða 4 hús sem mynda beina röð eftir stefnu götunnar. Hvert hús samanstendur af tveggja hæða íbúðarálmu og einnar hæðar álmu fyrir bílskúr og önnur rými.

Þök hærri álma skulu vera einhalla með lægsta punkti austan megin. Hámarkspakhalli má vera 8°.

Mesta hæð tveggja hæða húshluta er 7,0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Heimilt er að nýta þak lágbyggingar fyrir svalir. Hámarkshæð lágbyggingar er 4,2 m miðað við kóta aðalgólfs.

Þar sem lóðir liggja að hraunbrún sem er vernduð skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

5.3.3 Einbýlishús E 3

Einbýlishúsin (E3) eru 9 á jafn mörgum lóðum. Húsunum er ætlað að mynda fjölbreytilega og jafnframt samstæða heildarmynd við götuna. Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum, og bílgeymslur áfastar við þau á einni hæð, eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti, skýringarmyndum og mæliblöðum.

Öll húsin skulu vera með mænispaki og gafلسniði. Mesta hæð tveggja hæða húshluta er 7,5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs, og mesta hæð langveggja (HV) er 6,2 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarkshæð lágbyggingar er 4.2 m miðað við kóta aðalgólfs. Óheimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Heimilt er að byggja útbyggingu/sólskála á neðri hæð, allt að 2.0 m útfyrir byggingarreit og allt að 8 m² að stærð.

Þakkantar skulu vera efnislitlir.

Hluti lóðanna liggur að hraunbrúnnum sem eru verndaðar. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

5.3.4 Einbýlishús E 4

Einbýlishúsin eru 5 á jafn mörgum lóðum. Húsin eru einnar hæðar. Húsunum er ætlað að mynda samstæða heildarmynd við götuna. Bílgeymslur skulu sambyggðar húsunum eins og sýnt er á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

Mesta hæð er 5,0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarksþakhalli má vera 8° og skulu þök vera einhalla eða mænisþök með gaflsniði. Þakkantar skulu vera efnislitir.

5.3.5 Einbýlishús E 5

Um er að ræða tvö einbýlishús. Húsin eru að hluta til tveggja hæða og hluta til á einni hæð. Bílgeymslur eru einnar hæðar og áfastar við húsin. Um þakgerðir og hæðir húsa gilda sömu skilmálar og fyrir húsgerð E2 (kafla 5.3.2). Heimilt er að nýta þak lágbygginga fyrir svalir.

5.4 Raðhús R 1

Raðhúsin eru 10 í tveimur lengjum. Sami hönnuður skal vera á öllum húsum sem mynda raðhúsalengju.

Öll húsin skulu vera með mænisþaki og gaflsniði. Mesta hæð tveggja hæða húshluta er 7,5 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs, og mesta hæð langveggja (HV) er 6,2 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarkshæð lágbyggingar er 4.2 m miðað við kóta aðalgólfs. Óheimilt er að byggja portbyggð hús og kvisti.

Heimilt er að byggja útbýggingu/sólskála á neðri hæð, allt að 2.0 m útfyrir byggingarreit og allt að 7 m² að stærð.

Þakkantar skulu vera efnislitir. Þakskegg má að hámarki ná 20 cm út fyrir lóðréttann vegg. Hámarksþykkt þakkants er 20 cm.

Útlit og efnisval allra skjólveggja á lóðum skal samræma innbyrðis sem og útliti og yfirborðsfrágangi húsa.

Hluti lóðanna liggur að hraunbrúnum sem eru verndaðar. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sjá kafla 4.7..

5.5 Lóð fyrir spennistöð

Lóð fyrir spennistöð er í norð-vestur hluta skipulagssvæðis eins og fram kemur á skipulagsupprætti. Heimilt er að byggja eina spennistöð innan lóðamarka. Hámarkshæð spennistöðvar er 3,5 m. Lóðamörk eru jafnframt mörk byggingarreits og skal haga frágangi samkvæmt því.