

Skipulags
stofnun

Mótt.: 31 MAI 2007

Málnr.
2006050055

ÁSLAND, HAFNARFIRÐI 3. ÁFANGI

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR
10. apríl. 2007
ÚTGÁFA 0.3



UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ
HAFNARFJARÐAR

00	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	2
0.1	SAMÞYKKTIR.....	2
0.2	BREYTINGAR.....	2
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	3
1.1	TILDRÖG SKIPULAGSVINNUNAR.....	3
1.2	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR.....	3
2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	4
2.1	SKIPULAGSVÆÐI – LEGA, AFMÖRKUN OG AÐKOMA.....	4
2.2	GATNAKERFI- OG STÍGAR.....	4
2.3	SÉRKENNI; LANDSLAG, VEÐURFAR OG GRÓÐUR.....	4
2.4	MENNINGARMINJAR.....	5
2.5	VEITUR OG LAGNIR.....	5
2.6	EIGNARHALD Á LANDI.....	5
3	ÁSLAND 3. ÁFANGI.....	6
3.1	MARKMÖD OG FORSENDUR DEILISKIPULAGS.....	6
3.2	MEGININNTAK SKIPULAGS.....	6
3.3	SJÁLFBÆR ÞRÓUN.....	6
3.4	HÚSAGERÐIR.....	6
3.5	GATNAKERFI OG FLOKKUN ÞESS.....	7
3.6	ALMENNINGSSAMGÖNGUR.....	7
3.7	ALMENN BÍLASTÆÐI.....	7
3.8	GÖNGU OG HIÓLALÆÐIR.....	7
3.9	LEIKSVÆÐI OG ÚTVIST.....	8
3.10	HVERFISVERND.....	8
3.11	SKJÓLBELTI OG GRÓÐURSETNING.....	8
3.12	NÁLÆG BYGGÐ; MENNTASTOFNANIR OG ÖNNUR ÞJÓNUSTA.....	8
3.13	SAFNGÁMAR/GRENNDARSTÖÐVAR.....	8
3.14	VEITUR OG LAGNIR.....	8
4	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	9
4.1	ALMENNT.....	9
4.2	HÖNNUN OG UPÐRÆTTIR.....	9
4.3	MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.....	9
4.4	BYGGINGARREITIR.....	9
4.5	SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG KJALLARAR.....	10
4.6	SORPGEYMSLUR.....	10
4.7	BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR/BÍLSKÝLI.....	10
4.8	FRÁGANGUR LÓÐA.....	10
4.9	GIRÐINGAR.....	11
4.10	HLJÓÐSKERMUN.....	11
5	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKA LÓÐIR.....	12
5.1	ALMENNT.....	12
5.2	E1A - EINBÝLISHÚS.....	12
5.3	E1B - EINBÝLISHÚS.....	12
5.4	E2 - EINBÝLISHÚS.....	13
5.5	R1 – RAÐHÚS.....	13
5.6	P1 – PARHÚS.....	13
5.7	F1 - FJÖLBÝLISHÚS.....	14
5.8	F2 - FJÖLBÝLISHÚS.....	14
5.9	F3 – FJÖLBÝLISHÚS.....	14
5.10	F4 – FJÖLBÝLISHÚS.....	15
5.11	F5 – FJÖLBÝLISHÚS.....	15
5.12	VEITUSTOFNANIR.....	16
6	SKÝRINGARMYNDIR.....	17

6.1	DEILSKIPULAGSUPPDRÁTTUR	17
6.2	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	18
6.3	SKÝRINGARMYNDIR; HÁMARKSHÆÐIR.....	19

0 0**SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR****0.1 Samþykktir**

Á fundi skipulags- og byggingaráðs 15.03.2005 var samþykkt að hefja vinnu við deiliskipulagsgerð Áslands 3. áfanga auk endurskoðunar rammaskipulags fyrir Ásland 3. – 6. áfanga, samanber skipulagsforsögn umhverfis- og tæknisvið og áætlun um uppbyggingu íbúða dags. 28.02.2005. Deiliskipulagstillagan var auglýst og til sýnis almenningi frá 13.3 til 10.4. 2006 og aftur 29.08 til 10.10. 2006 Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt: í skipulags- og byggingarráði 02.05 2006 og samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 02.052006 og síðar með breytingum í skipulags-og byggingarráði 20.02.2007 og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 27.02.2007.

0.2 Breytingar

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í skipulagsskilmálum í þeirri röð sem þær verða afgangar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Texti viðkomandi breytinga og/eða viðbóta verður skásettur og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

Breyting 0.1 dags. 02.05.2006
Breyting 0.2 dags. 14.02.2007
Breyting 0.3 dags. 10.04.2007

1ALMENNAR UPPLÝSINGAR**1.1 Tildrög skipulagsvinnunar**

Þann 15. mars 2005 samþykkti skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar að hefja deiliskipulagsgerð í hlíðum Ásfjalls, ofan Kaldárselsvegjar. Samhliða var unnin endurskoðun á rammaskipulags fyrir Ásland 3. – 6. áfanga og hefur endurskoðun rammaskipulagsins haft veruleg áhrif á úrlausn þessa deilisskipulagsins.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Skilmálar þessir gilda fyrir 3. áfanga íbúðahverfis í Áslandi í Hafnarfirði. Hér er að finna almennar upplýsingar um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Deiliskipulagstillagan tekur mið af Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995-2015 og endurskoðuðu rammaskipulagi svæðisins. Boðkeppni var um skipulag nýbyggingarsvæða í Áslandi og Grísanesi árið 1996. Í framhaldi var unnið rammaskipulag fyrir svæðin hafa þessi gögn verið höfð til hliðsjónar.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti skýringaruppdrætti, skýringarmyndum og sneiðingum af húsagerðum. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. 28.04.2005 en þar eru settir fram helstu þættir skipulagsins.

2

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 Skipulagsvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Deiliskipulag þetta tekur til svæðis í hlíðum Ásfjalls austan við 2. áfanga Áslands, en hluti skipulagsins fer inn fyrir mörk útivistarsvæða 2. áfanga. Það afmarkast af Reykjanesbraut að norðan, hlíðum Ásfjalls og fólkvangsmörkum til vestur, legu Kaldárselsvegur sem liggur ofan skipulagsvæðis Mosahlíðar sem er hluti af Setberghverfi og ofanbyggðarvegur til austurs og suðurs. Áætluð lega ofanbyggðarvegur er milli hesthúsabyggðar í Hlíðarþúfum og jaðars deiliskipulagsvæða Áslands 3. og 4. áfanga til suðausturs. Nokkur útihús munu þurfa að víkja fyrir þessari nýju áætlun.

Aðalaðkoma að svæðinu er frá Kaldárselsvegi um tengibraut sem fyrirhuguð er að tengja muni alla byggð innan fyrirliggjandi rammaskipulags fyrir Velli og Ása. Frá tengibrautinni má halda inn í hverfishlutana um safn- og húsagötur. Einnig er gert ráð fyrir mismögum gatnamótum við Kaldárselsveg og ofanbyggðarveg með tengingum inn á svæðið.

2.2 Gatnakerfi- og stígar

Göngustígakerfi samræmist því kerfi sem er til staðar í dag þar sem allir stígar eru flokkaðir í: stofnstíga, stofnstíga hjólréiða, tengistíga útivistarstíga og reiðstíga.

Mikill landhalli er á skipulagsvæðinu og er markmiðið að aðgengi sé gott fyrir alla.

Gönguleiðir tengjast nærliggjandi íbúðasvæðum og einnig að fólkvanginum og jöðrum skipulagsvæðisins. Gönguleiðir tengjast beint botnlöngum og gangstéttum aðliggjandi húsagatna.

Helstu gönguleiðir að og frá svæðinu eru annars vegar til vesturs með hlíðum Ásfjalls að Áslandi 1. og 2. áfanga og eins til austurs að Mosahlíð.

Til suðurs tengjast leiðir við stígakerfi fólkvangsins. Hjólréiðastígar tengist inni aðliggjandi íbúðasvæði og í gegnum undirgöng við Reykjanesbraut og niður í miðbæ og eins upp að Kaldárseli.

Leiksvæði/grenndarvellir eru staðsettir á tveimur afmörkuðum svæðum í beinum tengslum við aðalgönguleiðir innan hverfisins og umhverfis það.

2.3 Sérkenni; Landslag, veðurfar og gróður

Landslag

Svæðið liggur í hlíðum Ásfjalls, milli Kaldárselsvegur og fólkvangs. Fólkvangurinn gefur íbúum á þessu svæði einstaka möguleika til útivistar. Innan fólkvangsmarkanna er friðlýst svæði umhverfis Ástjörn, skv. lögum nr. 93/1996. Þar er um að ræða einstakt vistkerfi í nágrenni byggðar og þar er einnig eini árvissi varpstaður flórgoðans á Suðvesturlandi.

Hlíðunum hallar til suðurs og suðausturs að Kaldárselsvegi og til norðurs upp að 2. áfanga þessa skipulags og fólkvangi umhverfis Ástjörn og Ásfjall.

Hæðarlega landsins er á bilinu 50-110 metrum yfir sjávarmáli. Lægst, næst Kaldárselsvegi til suðurs en hæst með efri hlíðum Ásfjalls til norðurs.

Fallegt útsýni er af svæðinu, til norðurs yfir Hafnarfjarðarbæ og Faxaflóa, til austurs og suðurs yfir nágrennabyggðir. Í bakgrunn má sjá Esjuna til austus og í forgrunni fjallahings til suðurs má sjá bæði Búrfell og Helgafell til suðurs.

Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru sunnan-, suðaustan- og austanátt. Norðvestanátt á bjartviðrisdögum að sumarlagi.

Gróður

Samkvæmt tillögu þessari og fram kemur á skipulagsuppdrættinum, skal mynda skjólbelti með markvissri gróðursetningu í hlíðum Ásfjalls. Þær tegundir sem notaðar eru í

gróðursetningar eru: Elri, birki, greni, stafafura, gulvíðir og loðvíðir í jaðarsvæði. Í götutré skal notaður ilmreynir, sorbus aucuparia.

2.4 Menningarminjar

Í tengslum við deiliskipulagsgerð þessa var unnin fornleifaskráning í landi Áss í Hafnarfirði auk endurskráning fornminja á svæði sem voru fornleifaskráð 1996 í tengslum við boðkeppni um skipulag í Áslandi og Grísanesi. Nokkrar menningarminjar eru innan þess svæðis sem nú er skipulagt en einungis ein þeirra er talin hafa hátt menningargildi, þ.e. fjárborg sem stendur við mörk skipulagssvæðisins og fólkvangsins. Á svæðinu eru nokkrir grjótgárdar í sæmilegu ástandi en ekki er talin ástæða til að vernda þá sérstaklega þar sem minjagildi þeirra er lítið. Heimild: Fornleifaskráning í landi Áss Hafnarfirði, Byggðasafn Hafnarfjarðar. Janúar 2005.

2.5 Veitur og lagnir

Meðfram Kaldárselsvegi liggur aðveituæð vatnsveitu Hafnarfjarðar frá Kaldárbotnum. Innan skipulagssvæðisins er einnig yfirfallsbrunnur og þrýstistýring veitunnar auk mannvirkis fyrir OR. Í dag liggur ljósleiðari nánast þvert yfir skipulagssvæðið og mun lega hans færast.

2.6 Eignarhald á landi

Allt land innan deiliskipulagsins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3

ÁSLAND 3. ÁFANGI

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagið er 3. áfangi íbúðahverfa í Áslandi. Í næsta áfanga verður unnið að deiliskipulagi 4. áfanga Áslands sem mun rísa sunnan við deiliskipulagssvæðið.

Helstu markmið með þessu deiliskipulagi, eru eftirfarandi:

- Að fylgja eftir helstu markmiðum endurskoðaðs rammaskipulags
- Að halda yfirbragði byggðarinnar sem þéttri lágrestri byggð líkt og gert var í fyrri áföngum deiliskipulags Áslands.
- Að fyrirhuguð byggð beri ekki form og ásýnd Ásfjalls yfirlíði. Sem og að milda yfirbragð hennar gagnvart aðliggjandi fólkvangi.
- Að laga byggðina að landslagi svæðisins með tilliti til útsýnis og ríkjandi vindátta.
- Áhersla er lögð á góð stígatengsl við umhverfi fólkvangsins, útivistarsvæði sunnan við skipulagssvæðið sem og íbúða fyrri áfanga.
- Að gatnakerfið verði bæði öruggt, einfalt og auðskilið með skýrri aðgreiningu milli akandi, gangandi og hjólandi umferðar.
- Að greið leið verði fyrir íbúa að biðstöð almenningsvagna.
- Að mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum með legu og fyrirkomulagi bygginga auk gróðursetningu skjólbelta.

3.2 Megininntak skipulags

Aðaláhersla er lögð á að byggð falli vel að landi. Form og lega hinna ólíku húsagerða við hverja götu er ætlað að mynda sem mest skjól fyrir ríkjandi vindáttum. Einnig er leitast við að hver lóð fái notið sólar bæði kvölds og morgna og leitast við að form húsagerða veiti skjól fyrir norðanáttum. Leitast hefur verið við að tryggja sem best útsýni fyrir alla. Gróður eru hluti skipulags þessa sem liður í að veita skjól hvort heldur fyrir einstaka lóðir, göngustíga eða grenndarvelli.

3.3 Sjálfbær þróun

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulagsáætlun þessari eins og skipulagslög kveða á um.

Húsagerðir og form byggingarreita eru mótaðir með hliðsjón af nýtingu lands, sólarljóss og birtuskilyrða almennt auk þess að taka mið af tengslum við útirými og skjólmyndun.

Leitast er við að skapa einfalt og skýrt stíganet í beinum tengslum við almennings-samgöngur og megin stígakerfi bæjarins. Ákvæði eru í skilmálum um að innan íbúðalóða verði aðstæður fyrir hendi til að flokka sorp. Auk þess er gert ráð fyrir grenndarstöð við nýja tengibraut.

3.4 Húsagerðir

Skipulagssvæðið er alls um 29 ha að stærð. Samtals er þar gert ráð fyrir allt að 335 íbúðum og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Húsagerð:	Íbúðafjöldi:	
E1a	Íbúðir í einbýli á 2 hæðum (felld inn í landið, inng. á efri hæð)	24
E1b	Íbúðir í einbýli á 2 hæðum (felld inn í landið, inng. á neðri hæð)	42
E2	Íbúðir í einbýli á 2 hæðum (felld inn í landið, inng. á neðri hæð)	19
		85
R1	Íbúðir í raðhúsum 2 hæðum (inngangur á efri hæð/7hús)	21
P1	Íbúðir í parhúsum á 2 hæðum (inngangur á efri hæð/13hús)	26

F1	Íbúðir í fjölbýli á 2-3 hæðum með bílgeymslu	28-35
F2	Íbúðir í fjölbýli á 2-3 hæðum með bílgeymslu	28-35
F3	Íbúðir í fjölbýli á 3 hæðum með bílgeymslu	18-24
F4	Íbúðir í fjölbýli á 3 hæðum með bílgeymslu	18-24
F5	Íbúðir í fjölbýli á 3 hæðum með bílgeymslu	18-22

3.5 Gatnakerfi og flokkun þess

Hverfið er hannað sem svo kallað 30 km hverfi þ.e.a.s. umferðarhraði í safngötu og húsagötum verði takmarkaður við 30 km/klst. Þetta verði tryggt með hraðahindrunum sem tengjast jafnframt göngubrautum yfir viðkomandi götu. Auk þess verði biðskylda frá húsagötum inn á safngötu.

Stofnbrautir:

Reykjanesbraut er næsta stofnbraut við skipulagssvæðið og tengist skipulagssvæðinu að fyrstu um Kaldárselsveg. Samkvæmt deiliskipulag Mosahlíðar, samþykkt 1992, er gert ráð fyrir mismögum gatnamótum á mótum ofanbyggðarvegjar, sem verður stofnbraut og Kaldárselsvegjar. Í vetur var hafin vinna við að skoða betur framtíðarlegu ofanbyggðarvegjar í samvinnu við Vegagerðina og Garðabæ.

Tengibrautir:

Við Kaldárselsveg er hringtorg þar sem ekið er inn á tengibraut inn í hverfið. Ráðgert er að tengibraut þessi muni til framtíðar liggja samsíða legu ofanbyggðarvegjar og tengja 3. áfanga við síðari áfanga skipulags Áslands.

Safngötur:

Frá tengibraut er ein safngata sem tengist húsagötum hverfisins.

Húsagötur:

Frá hverri safngötu liggja húsagötur til sitt hvorrar handar.

3.6 Almenningsamgöngur

Ekki liggur fyrir hvernig leiðakerfi strætisvagna í Áslandi 3 áfanga verður verður fyrst um sinn, en í fullbyggðu hverfi er gert ráð fyrir að aðalleiðir strætisvagna verði um tengibraut hverfanna. Í fyrstu er gert ráð fyrir biðstöð almenningsvanga við tengibraut, en staðsetning biðstöðva er ekki bindandi í skipulagi þessu.

Stefnt er að því að hvergi verði lengra að biðstöð en um 400 metra gönguleið frá fjölbýlishúsum og 700 metrar frá einbýli.

3.7 Almenn bílastæði

Í húsagötum er gert ráð fyrir gestastæðum til almennra nota utan lóða. Almenn bílastæði eru við safngötu. Bílastæði fyrir stóra bíla verða ekki innan svæðisins en gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir stóra bíla syðst í syðri áfanga Selhrauns handan Ásbrautar-skipulagssvæði Valla, 5. áfanga.

3.8 Göngu og hjólaleiðir

Göngustígakkerfi samræmist því kerfi sem er til staðar í dag þar sem allir stígar eru flokkaðir í: Stofnstíga, stofnstíga hjólreiða, tengistíga útivistarstíga og reiðstíga.

Mikill landhalli er á skipulagssvæðinu og er markmiðið að aðgengi sé gott fyrir alla.

Gönguleiðir tengjast nærliggjandi íbúðasvæðum og einnig að fólkvanginum og jöðrum skipulagssvæðisins. Gönguleiðir tengjast beint botnlöngum og gangstéttum aðliggjandi húsagatna.

Helstu gönguleiðir að og frá svæðinu eru annars vegar til vesturs með hlífum Ásfjalls að Áslandi 1 og 2 og eins til austurs að Mosahlíð.

Til suðurs tengjast leiðir við stígakerfi fólkvangsins. Hjólreiðastígar tengist aðliggjandi íbúðasvæði og gegnum undirgöng við Reykjanesbraut og niður í miðbæ og eins upp að Kaldárseli.

3.9 Leiksvæði og útvist

Leiksvæði/grenndarvellir eru staðsett á afmörkuðum svæðum í beinum tengslum við aðalgönguleiðir innan hverfisins og umhverfis það. Tveir grenndarvellir eru innan svæðisins.

3.10 Hverfisvernd

Gömul fjárborg, sem er á mörkum fólkvangsins, um svæði umleikis hana nýtur hverfisverndar. Einungis er heimilt að laga aðgengi að fjárborginni en gróðursetning innan hverfisverndar er með öllu óheimil.

3.11 Skjólbelti og gróðursetning

Í tengslum við gerð deiliskipulags fyrri áfanga Áslands voru lögð drög að myndun skjólbelta í hlíðum Ásfjalls. Í framhaldi var, í samvinnu bæjarins og Skógræktarfélags Hafnarfjarðar, hafist handa við gróðursetningu skjólbelta í norðausturhlíðum Ásfalls. Hluti þess svæðis sem gróðursett var í er innan deiliskipulagssvæðisins og hefur verið tekið tillit til þessa eins og frekast er unnt.

3.12 Nálæg byggð; menntastofnanir og önnur þjónusta.

Hér er um 3. áfanga af 3-4000 íbúa skólahverfi Áslands að ræða.

Í miðkjarna 2. áfanga er grunnskóli og leikskóli. Auk smáþjónustu/verslun. Í fjórða áfanga Áslands er gert ráð fyrir nýjum leikskóla og í endurskoðuðu rammaskipulagi er gert ráð fyrir þjónustu/verslun í síðari áföngum nálægt tengingu inná ofanbyggðarveg. Greið aðkoma er frá svæðinu jafnt í þjónustu í miðbæ Hafnarfjarðar, Setberg sem og verslun og þjónustu í nálægð Fjarðarhrauns.

Í skipulagsáætlunum fyrir Miðsvæði-Valla við Ásbraut, Selhraun N og Selhraun S sem liggja samsíða Krýsuvíkurvegi eru stærri athafna- og þjónustusvæði. Við Ásbraut er einnig svæði íþróttafélagsins Hauka og lóð fyrir sundlaug og kirkju.

3.13 Safngámar/grenndarstöðvar

Gert er ráð fyrir grenndarstöð við tengibraut. Staðsetning er ekki bindandi og mun verða endurskoðuð við gerð deiliskipulagsáætlana síðari áfanga.

3.14 Veitur og lagnir

Lóð merkt D er fyrir yfirfallsbrunn og þrýstijafnara vatnsveitu.

Lóð merkt M er fyrir miðlunargeymi vatnsveitu í norðurhluta skipulagsins.

Lóð merkt H er fyrir Orkuveitu Reykjavíkur norðurhluta skipulagsins.

Lóð merkt O er fyrir Hitaveitu Suðurnesja við safngötu.

Færa verður stærstan hluta legu ljósleiðara sem liggur um hverfið í dag sbr. 2.5.

4

ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Almenn.

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Lóðarhöfum er skylt að virða og taka fyllsta tillit til jafnt friðlandsins sem og nálægðar við fólkvang. Í því samhengi er bent á að mikilvægt er að hafa það í huga að hunda- og kattahald getur haft veruleg áhrif á lífríki þessara svæða.

4.2 Hönnun og uppdrættir.

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

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).

Íbúðir einbýlis-, par- og raðhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílastæði í bílskýli eða bílgeymslu. Það á einnig við um einstakar íbúðir í fjölbýli ásamt tilheyrandi eignahluta í sameign s.s. geymslur o.þ.h.

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

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

4.3 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur er bundin að hluta og skal a.m.k. 50% húss fylgja bundinni byggingarlínu sem er heildregin á mæliblöðum. Brotin lína við götu er bindandi fyrir bílgeymslu. Aðrar hlíðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er sama og lóðarhæð á þessum mörkum. Þau sýna líka lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L), ásamt og gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (MH) er gefin á meðfylgjandi skýringarmyndum. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæð á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Þakform er frjálst. Skilyrt er að veggahæð sem snýr að suðurlóð nærliggjandi eigna verði aldrei hærri en 3.6 m.

4.4 Byggingarreitir

Byggingarreitur og bindandi byggingarlínur eru sýndar á mæliblaði og á skipulagsuppdrætti. Einnig er sýndur ytri byggingarreitur og skulu allar útbyggingar vera innan hans nema annars sé getið í sérskilmálum fyrir hverja húsagerð. Í sérskilmálum hér að aftan er kveðið á um hámarks byggingarmagn útbygginga.

Sums staðar er fjarlægð húsa frá lóðarmörkum og fjarlægð milli húsa minni en lágmarks fjarlægðir skv. 75.1 – 75.3 gr. byggingarreglugerðar nr 441/1998. Ef fjarlægð frá lóðarmörkum er minni en skv. grein 75.1 er samt sem áður heimilt að setja glugga og op á húshliðar sem snúa að opinberu rými svo sem göngustígum og götum, enda sé lágmarksfjarlægð í næsta húsvegg (byggingareit) í samræmi við grein 75.3. Ef skilyrði

greinar 75.3 eru ekki uppfyllt ber að hanna hús í samræmi við ákvæði greina 75.5 og 75.6 í byggingareglugerð. Heimilt er þó að víkja frá ákvæðum þessara geina sbr. 138., 141. og 142. grein reglugerðarinnar, enda sé sýnt fram á með brunahönnun og tækniskiptum að ákvæði 137. greinar byggingareglugerðar séu uppfyllt.

Staðsetning bílastæða inni á lóðum skal aldrei vera nær lóðamörkum næstu lóðar við hliðina en 1.5 m.

4.5 Svalir, útbyggingar og kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir. Lóðareigandi kostar sjálfur fráveitu frá slíkum rýmum liggja þau neðan við ráðgerðar fráveitulagnir.

Svalir skulu vera innan ytri byggingarreits allt að 2,0 metrar að dýpt, mælst er til að svalir verði að hluta inndregnar til að gefa betra skjól. Sama gildir um útbyggingar í fjölbýli og tveggja hæða rað- og parhúsum, þ.e. útbyggingar eru leyfðar þar sem sýndur er ytri byggingarreitur. Stærð útbygginga er breytileg eftir húsagerðum, sjá nánar skilmála/skýringarmyndir.

4.6 Sorpgeymslur.

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki. Sorpgeymsla skal ávalt vera staðsett innan lóðar, á aðkomuhæð við götu og skal vera greitt aðgengi að henni. Frágangur við hana skal vera snyrtilegur. Í einbýlishúsum, par- og raðhúsum er hámarksfjarlægð sorpgeymslu frá götu 10 metrar. Í eða við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

4.7 Bílastæði og bílageymslur/bílskýli.

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

Gert er ráð fyrir almennum gestabílastæðum í hverfinu, s.s. getið er í grein 1.9 um almenn bílastæði og sýnt er á mæliblöðum.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Á lóðum einbýlishúsa skulu vera þrjú bílastæði við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Bílastæði við götu eru til almennra nota og tilheyrja því ekki einstökum eignum.

Á lóðum rað- og parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera bílageymslu fyrir tvo bíla á hverja íbúð. Fjarlægð bílastæðis frá lóðamörkum við næstu lóð skal aldrei vera minni en 1.5. m.

Á lóðum fjölbýlishúsa; F1, F2, F3, F4 og F5 skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir íbúðir sem eru stærra en 80 m² en 1.5 stæði á íbúð fyrir íbúðir minni en 80 m². Byggingarreitur bílageymslna er rúmur.

4.8 Frágangur lóða.

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

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

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,6 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á

lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ekki er heimilt að reisa skjólveggi á mörkum lóða við fólkvang.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingafulltrúa í því máli.

4.9 Girðingar

Óheimilt er að reisa girðingar/skjólveggi á mörkum fólkvangsins. Heimilt er að reisa allt að 1,8 m skjólveggi/girðingar innan lóðar í minnst 1,8 m. fjarlægð frá lóðarmörkum. Gera skal grein fyrir skjólveggjum á aðaluppdráttum og leitast skal við að byggingarefni falli vel að efnisgerð húsa. Um girðingar gilda að öðru leyti ákvæði byggingarreglugerðar.

4.10 Hljóðskermun.

Gert er ráð fyrir hljóðskermun við Kaldárselsveg, safngötu og meðfram nýjum ofanbyggðarvegi. Hluti af deiliskipulagsáætlun þessari er skýrsla Línuhönnunar um hljóðvist dags. 19.06.2006. ***Í skýrslunni kemur fram að á norðausturhlið bygginga, merktar F3, F4 og F5, við Brekkuás fer hljóðstig sumstaðar í 56-58 dB og þarf að gera þar sérstakar ráðstafanir, sjá kafla 5.9, 5.10 og 5.11.***

5

SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKA LÓÐIR

5.1 Almenn.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður. Aðkomukóti er bundin en með svigrúm +/- 30 sm Byggingar skulu aðlagðar að legu lands eins og frekast er kostur. Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílgeymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Í einbýlishúsum par- og raðhúsum er heimilt að hafa tvær bílgeymslur en staðsetning bílastæða er bindandi. Almenn er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir.

Skýringarmyndir sýna hámarks vegg- og mænishæðir húsa og miðast þær við kóta á mæliblaði.

Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr. kafla 2.2 um mæli- og hæðarblöð. Heimilt er að hafa svalir og útbyggingar þar sem ytri byggingarreitur er sýndur. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Þakform er frjálst en ákvæði eru um hámarksvegg- og mænishæð þannig að tryggt sé að þakhalli rýri ekki gæði nærliggjandi lóðar m.t.t. sólargangs. Sjá skýringarmyndir.

5.2 E1a - Einbýlishús.

Einbýlishús á tveimur hæðum, inngangur á efri hæð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 2 hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu. Allar svalir og allar útbyggingar skulu vera innan byggingarreits. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu. Fjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílgeymslu skal vera 7 metrar.

Byggingar skulu aðlagðar að legu lands eins og frekast er kostur. Nýtingarhlutfall má mest vera 0,45. Þannig verði t.d. einbýlishús á 670 m² lóð því ekki stærra en 300 m² brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla/bílgeymslur. Ákvæði eru um hámarks mænishæð og veggshæð. Sjá skýringarmyndir.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,45

Hámarks veggshæð til norðurs og austurs er 3,6 m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar

Hámarks mænishæð er 4,8 m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar

5.3 E1b - Einbýlishús.

Einbýlishús á tveimur hæðum, inngangur á neðri hæð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 2 hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu. Allar svalir og allar útbyggingar skulu vera innan byggingarreits. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 metrar. Meiri hluti götuhliðar skal fylgja bundinni byggingalínu.

Nýtingarhlutfall má mest vera 0,45. Þannig verði t.d. einbýlishús á 670 m² lóð því ekki stærra en 300 m² brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla. Ákvæði eru um hámarks mænishæð og veggshæð. Sjá skýringarmyndir.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,45

Hámarks veggshæð til norðurs og austurs er 6,4 m yfir kóta aðkomuhæðar

Hámarks mænishæð 7,8 m yfir kóta aðkomuhæðar

5.4 E2 - Einbýlishús

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 og 2 hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgrafin í kjallara frá götu. Einungis er heimilt er að byggja útbyggingar innan ytri byggingarreits. Svalir skulu einnig vera innan byggingarreits. Útbyggingar skulu fylgja ákvæðum 75. gr. í byggingarreglugerð um lágmarks fjarlægðir milli húsa. Ákvæði eru um hámarks mænishæð og veggshæðir en heimilt er að hafa skjólveggi ofan á einnar hæðar hluta/bílgeymslu. Sjá skýringarmyndir.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Hámarks nýtingarlutfall er 0,45

Hámarks veggshæð til norðurs er 6,4 m yfir kóta aðkomuhæðar

Hámarks veggshæð yfir bílgeymslu er 4,5 m yfir kóta aðkomuhæðar

Hámarks mænishæð 7,8 m yfir kóta aðkomuhæðar

5.5 R1 – Raðhús

Raðhús á tveimur hæðum, inngangur á efri hæð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgrafin í kjallara frá götu.

Byggingarreitir við götu er bindandi. Þar sem skilgreindur er ytri byggingarreitir á langhliðum húsa er heimilt að byggja útbyggingar sem nemur 50% af samanlagðri lengd hans. Sama gildir á endahúsum þar er heimilt að byggja útbyggingar sem nema 50% af lengd ytri byggingarreits. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 20 % af grunnfleti hvernar hæðar. Svalir skulu einnig vera innan ramma ytri byggingarreits en dýpt á aðalsvölum skal aldrei vera minni en 1,8 m. Sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Hámarks nýtingarlutfall er 0,6 fyrir endahús og 0,7 miðhús.

Hámarks veggshæð til norðausturs er 3,4 m yfir kóta aðkomuhæðar

Hámarks mænishæð 4,8 m yfir kóta aðkomuhæðar

5.6 P1 – Parhús

Parhús á tveimur hæðum, inngangur á efri hæð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á tveimur hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgrafin í kjallara frá götu.

Byggingarreitir er bindandi. Þar sem skilgreindur er ytri byggingarreitir á langhliðum húsa er heimilt að byggja útbyggingar sem nemur 50% af samanlagðri lengd hans. Sama gildir á endahúsum þar er heimilt að byggja útbyggingar sem nema 50% af lengd ytri byggingarreits. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 20 % af grunnfleti hvernar hæðar. Svalir skulu einnig vera innan ramma ytri byggingarreits en dýpt á aðalsvölum skal aldrei vera minni en 1,8 m. Sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Hámarks nýtingarlutfall er 0,6

Hámarks veggshæð er til norðaustus 3,4 m yfir kóta aðkomuhæðar

Hámarks mænishæð 4,8 m yfir kóta aðkomuhæðar

5.7 F1 - Fjölbýlishús.

Dalsás 8-12

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 2-3 hæðum með bílageymslu í kjallara fyrir a.m.k. 21 bifreið. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir allar íbúðir stærri en 80 m² og 1.5 stæði fyrir allar minni íbúðir. Þakhalli á bilinu 0-14°. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í hverri einingu. Hvíldarpallur skal vera í stigum í stigahúsum. Stigahús, svalir og skyggni skulu vera innan byggingareits og lágmarksdýpt svala að garði skal vera 1.8 m. Heimilt er að gera sérinnganga í íbúðir t.d. af svölum. Kjallararými og bílgeymsla eru undanskilin í útreikningi hámarksnýtingarhlutfalls og ekki er heimilt að gera íbúðarými í þeim. Sorpgeymsla skal vera á aðkomuhæð við götu og skal vera greitt aðgengi að henni. Við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,53

Þar sem eru þrjár hæðir skal mænishæð að hámarki vera 10.2 metrar yfir gólfkóta neðstu íbúðahæðar og þar sem eru tvær hæðir 7.3 m yfir neðstu íbúðahæð.

Sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

5.8 F2 - Fjölbýlishús.

Dalsás 2-6

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 2-3 hæðum með bílageymslu í kjallara fyrir a.m.k. 21 bifreið. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir allar íbúðir stærri en 80 m² og 1.5 stæði fyrir allar minni íbúðir. Þakhalli á bilinu 0-14°. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í hverri einingu. Hvíldarpallur skal vera í stigum í stigahúsum. Stigahús, svalir og skyggni skulu vera innan byggingareits og lágmarksdýpt svala að garði skal vera 1.8 m. Heimilt er að gera sérinnganga í íbúðir t.d. af svölum. Kjallararými og bílgeymsla eru undanskilin í útreikningi hámarksnýtingarhlutfalls og ekki er heimilt að gera íbúðarými í þeim. Sorpgeymsla skal vera á aðkomuhæð við götu og skal vera greitt aðgengi að henni. Við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,50

Þar sem eru þrjár hæðir skal mænishæð að hámarki vera 10.2 metrar yfir gólfkóta neðstu íbúðahæðar og þar sem eru tvær hæðir er hún 7.3 m yfir neðstu íbúðahæð.

Sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

5.9 F3 – Fjölbýlishús

Brekkúas 9-11

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 hæðum auk bílakjallara. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir allar íbúðir stærri en 80 m² og 1.5 stæði fyrir allar minni íbúðir. Þakhalli á bilinu 0-14°. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í hverri einingu. Hvíldarpallur skal vera í stigum í stigahúsum. Stigahús, svalir og skyggni skulu vera innan byggingareits og lágmarksdýpt svala að garði skal vera 1.8 m. Heimilt er að gera sérinnganga í íbúðir t.d. af svölum. Kjallararými og bílgeymsla eru undanskilin í útreikningi hámarksnýtingarhlutfalls og ekki er heimilt að gera íbúðarými í þeim. Sorpgeymsla skal vera á aðkomuhæð við götu og skal vera greitt aðgengi að henni. Við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,73

Mænishæð verði að hámarki 10.2 metrar yfir yfir gólfkóta neðstu íbúðahæðar.

Sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

Þar sem áætlaður hávaði fer yfir 55dB við norðausturhlið húss þarf hönnuður að tryggja að kröfur byggingarreglugerðar um hljóðvist varðandi opnanleg fög verði uppfylltar.

Á norðausturhlið skal tryggja ásættanlega hljóðvist innanhúss m.a. með notkun þrefalds glers í glugga.

5.10 F4 – Fjölbýlishús

Brekkúas 5-7

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 hæðum auk bílakjallara. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir allar íbúðir stærri en 80 m² og 1.5 stæði fyrir allar minni íbúðir. Þakhalli á bilinu 0-14°. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í hvorri einingu. Hvíldarpallur skal vera í stigum í stigahúsum. Stigahús, svalir og skyggni skulu vera innan byggingareits og lágmarksdýpt svala að garði skal vera 1.8 m. Heimilt er að gera sérinnganga í íbúðir t.d. af svölum. Kjallararými og bílgeymsla eru undanskilin í útreikningi hámarksnýtingarhlutfalls og ekki er heimilt að gera íbúðarými í þeim. Sorpgeymsla skal vera á aðkomuhæð við götu og skal vera greitt aðgengi að henni. Við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,54

Mænishæð verði að hámarki 10.2 metrar yfir yfir gólfkóta neðstu íbúðahæðar.

Sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

Þar sem áætlaður hávaði fer yfir 55dB við norðausturhlið húss þarf hönnuður að tryggja að kröfur byggingarreglugerðar um hljóðvist varðandi opnanleg fög verði uppfylltar.

Á norðausturhlið skal tryggja ásættanlega hljóðvist innanhúss m.a. með notkun þrefalds glers í glugga.

5.11 F5 – Fjölbýlishús

Brekkúas 1-3

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 hæðum auk bílakjallara. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir allar íbúðir stærri en 80 m² og 1.5 stæði fyrir allar minni íbúðir. Þakhalli á bilinu 0-14°. Gert er ráð fyrir einum til tveim stigagöngum í hvorri einingu. Hvíldarpallur skal vera í stigum í stigahúsum. Stigahús, svalir og skyggni skulu vera innan byggingareits og lágmarksdýpt svala að garði skal vera 1.8 m. Heimilt er að gera sérinnganga í íbúðir t.d. af svölum. Kjallararými og bílgeymsla eru undanskilin í útreikningi hámarksnýtingarhlutfalls og ekki er heimilt að gera íbúðarými í þeim. Sorpgeymsla skal vera á aðkomuhæð við götu og skal vera greitt aðgengi að henni. Við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,32

Mænishæð verði að hámarki 10.2 metrar yfir yfir gólfkóta neðstu íbúðahæðar.

Sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

Þar sem áætlaður hávaði fer yfir 55dB við norðausturhlið húss þarf hönnuður að tryggja að kröfur byggingarreglugerðar um hljóðvist varðandi opnanleg fög verði uppfylltar.

Á norðausturhlið skal tryggja ásættanlega hljóðvist innanhúss m.a. með notkun þrefalds glers í glugga.

5.12 Veitustofnanir

Lóð D

Lóð D við safngötu er fyrir dælubrunn vatnsveitu. Heimilt er að byggja lágreist mannvirki, að hámarki 2,0 fm. Kvöð er um gróður á lóðinni.

Lóð O

Á þessari lóð er heimilt að reisa lágreista spennistöð.

Lóð M

Þessi lóð er fyrir miðlunargeymi í norðurhluta skipulagssvæðisins. Heimilt að byggja 5-10.000 rúmmetra miðlunargeymi. Umfang mannvirkis skal falla vel að landslagi og skal ásýnd þess mest vera 1,8 m miðað við legu lands í dag. Mannvirkið skal nýta sem útsýnispall en sýnilegt yfirborð má ekki vera meira en 80 fm. Við útfærslu útsýnispalls skal þess gætt að aðgengi sé tryggt fyrir alla. Aðkoma að miðlunargeymi er um Fjóluás.

Lóð N

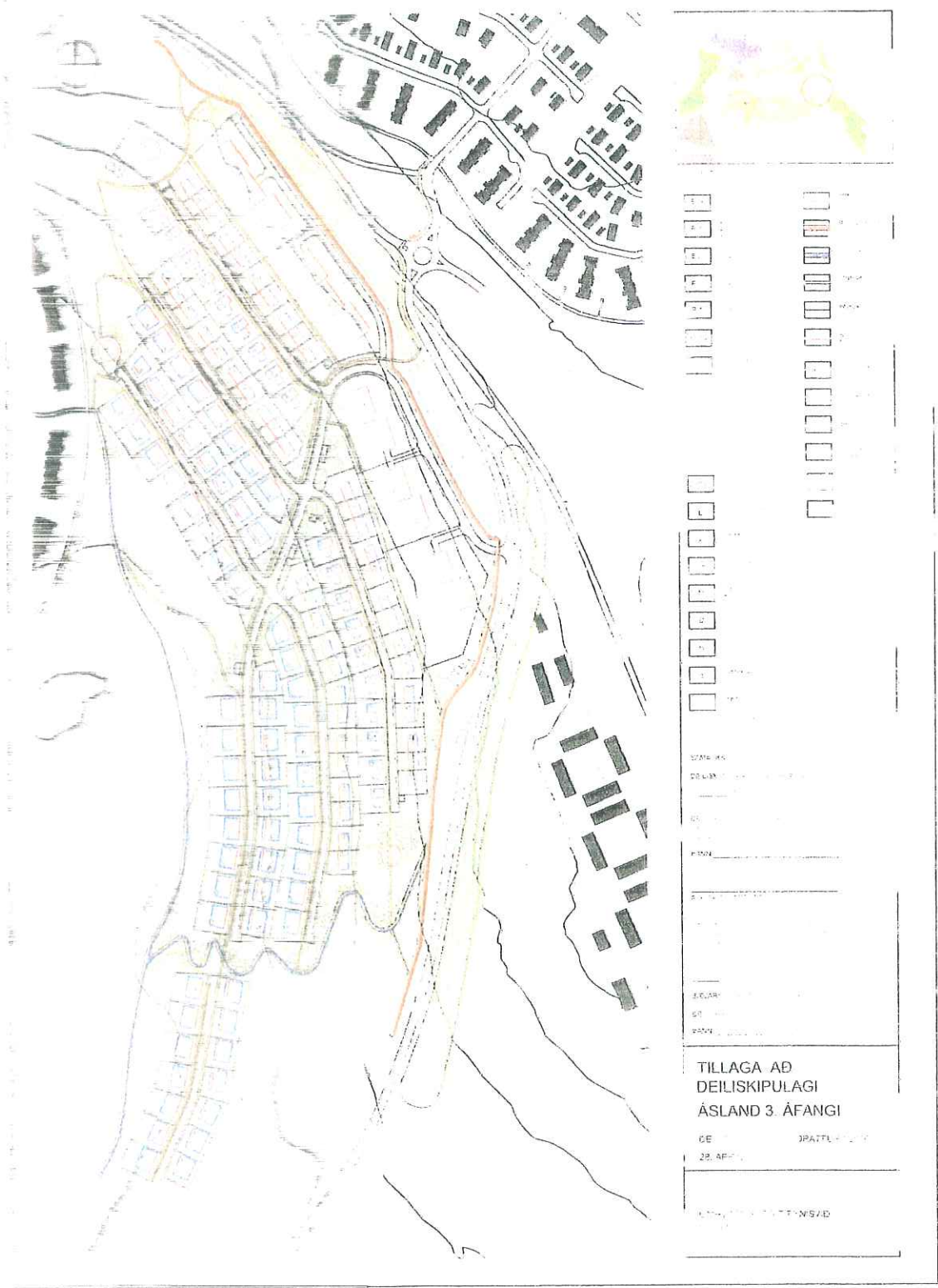
Þessi lóð er fyrir dælustöð og yfirfallsbrunn og liggur neðan við lóð miðlunargeymis. Þar er heimilt að reisa allt að 120 fermetra einnar hæðar mannvirki.

GE

SKÝRINGARMYNDIR

GLT

Deiliskipulagsuppráttur



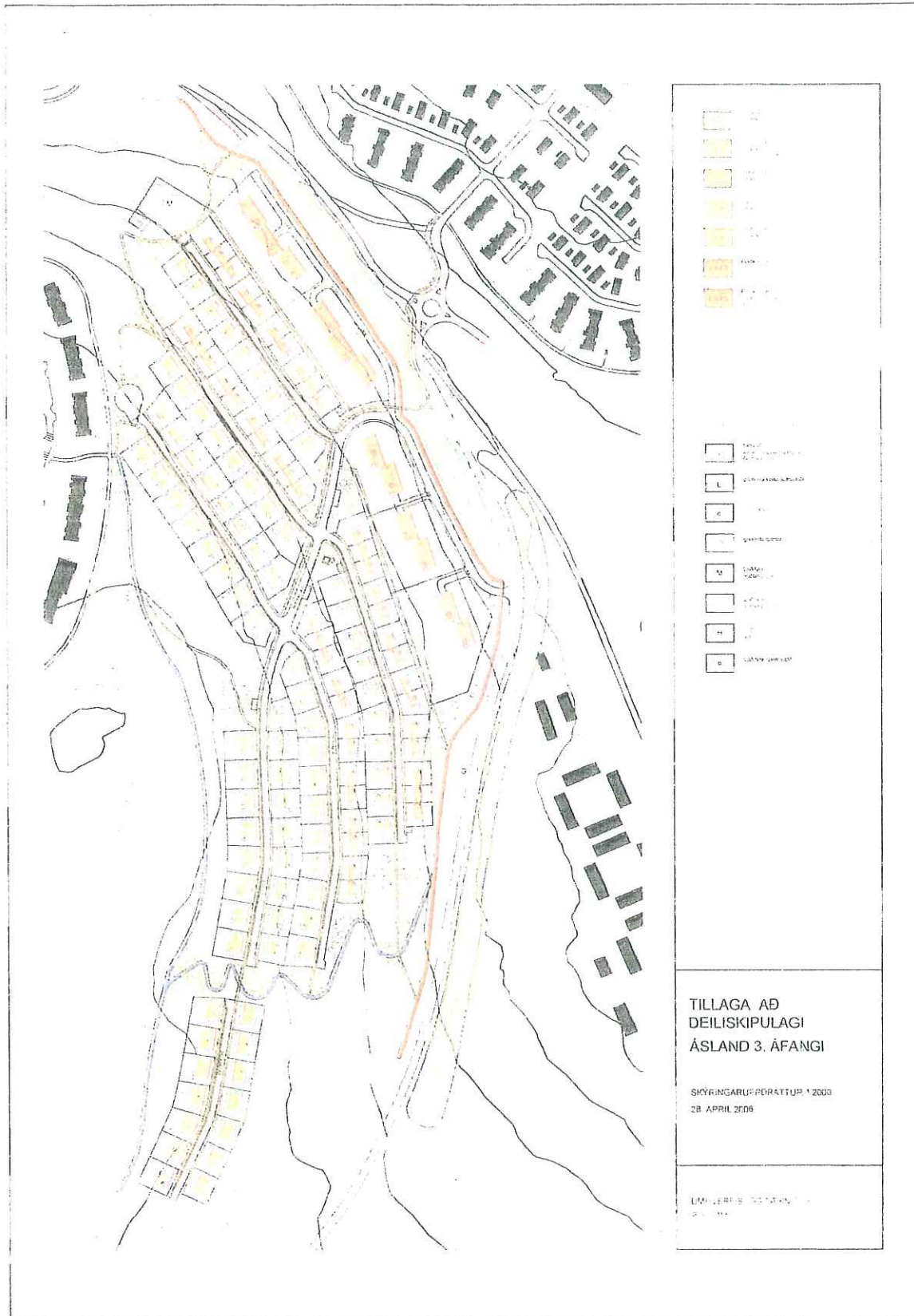
	STADSKIL
	DEILISKIPULAG
	SKÝRINGAR
	TILLAGA AD DEILISKIPULAGI
	ÁSLAND 3. ÁFANGI
	GE
	SPATFL
	28. APRIL
	UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ

TILLAGA AD
DEILISKIPULAGI
ÁSLAND 3. ÁFANGI

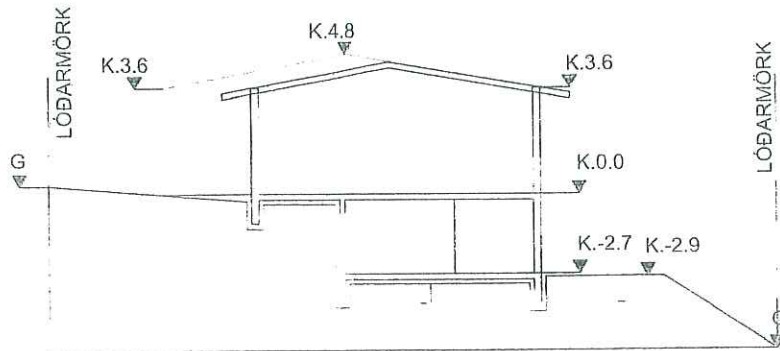
GE SPATFL
28. APRIL

UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ

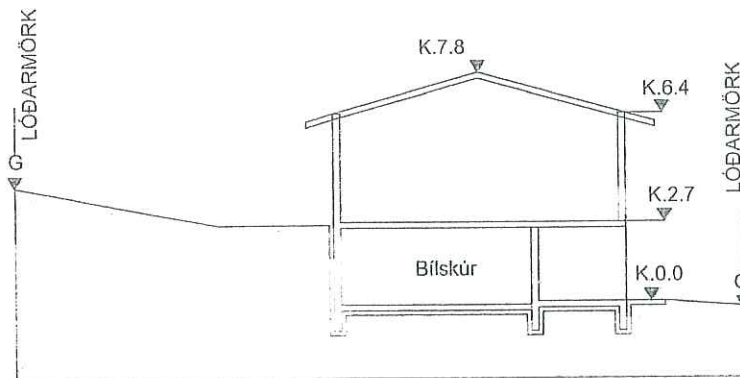
6.2 Skýringaruppráttur



6.3 Skýringarmyndir; hámarkshæðir

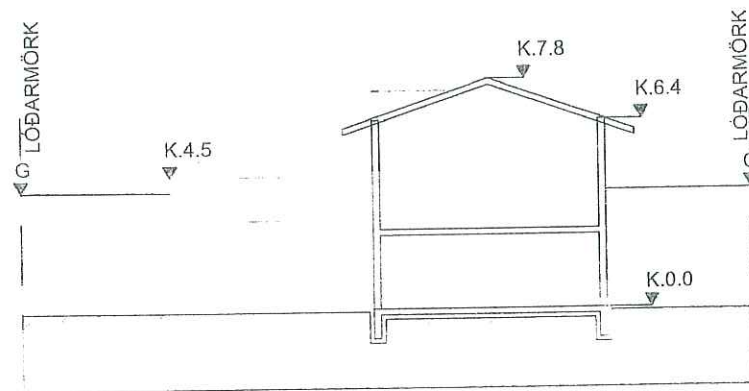


GERÐ E1a - EINBÝLISHÚS 2 HÆÐIR



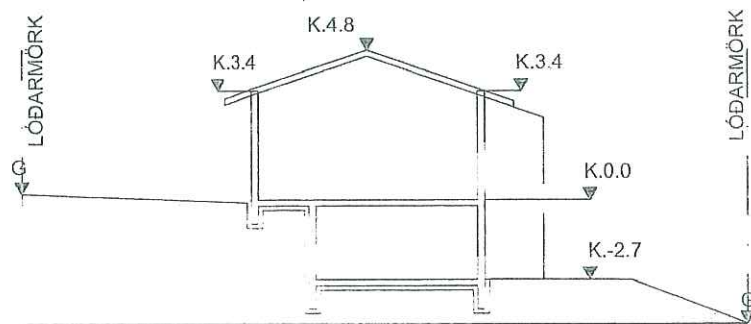
GERÐ E1b - EINBÝLISHÚS 2 HÆÐIR

6.4..Skýringarmyndir; hámarkshæðir



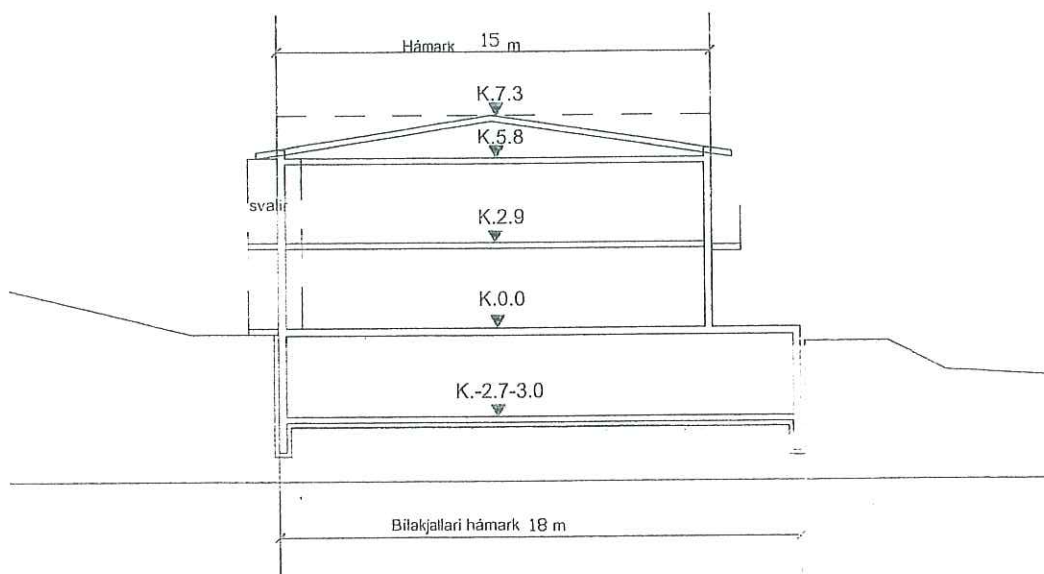
GERÐ E2 - EINBÝLISHÚS 2 HÆÐIR

6.5 Skýringarmyndir; hámarkshæðir



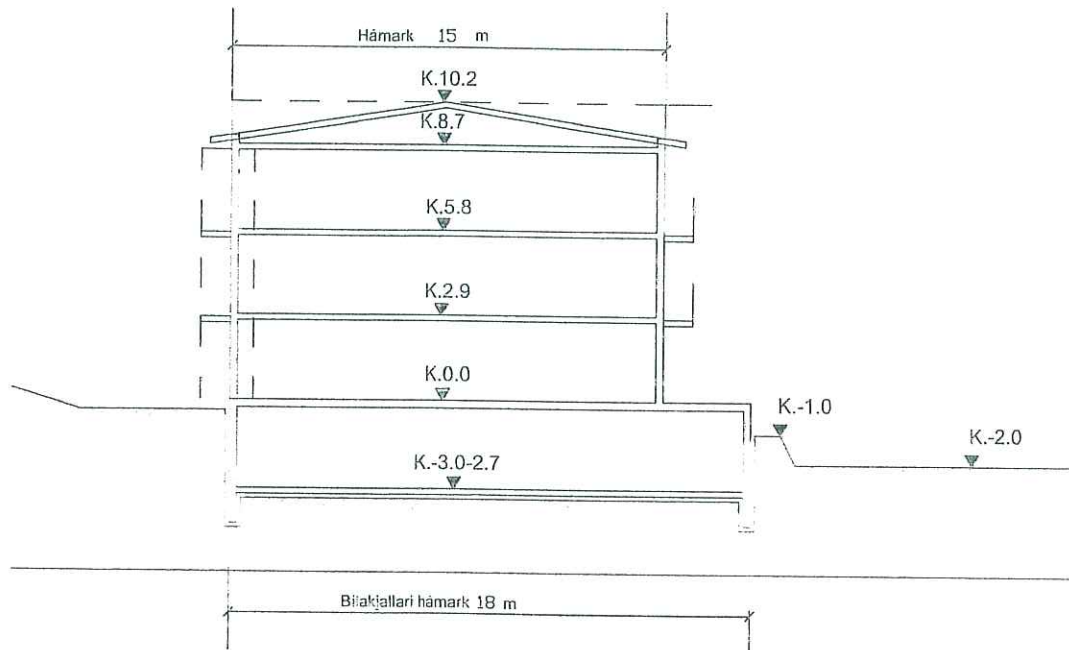
GERÐ P1 og R 1 - PARHÚS - RAÐHÚS 2 HÆÐIR

6.6 Skýringarmyndir; hámarkshæðir



GERÐ F1 - F2 FJÖLBÝLISHÚS 2 - 3 HÆÐIR

6.7 Skýringarmyndir; hámarkshæðir



GERÐ F3 - F5 FJÖLBÝLISHÚS 3 HÆÐIR