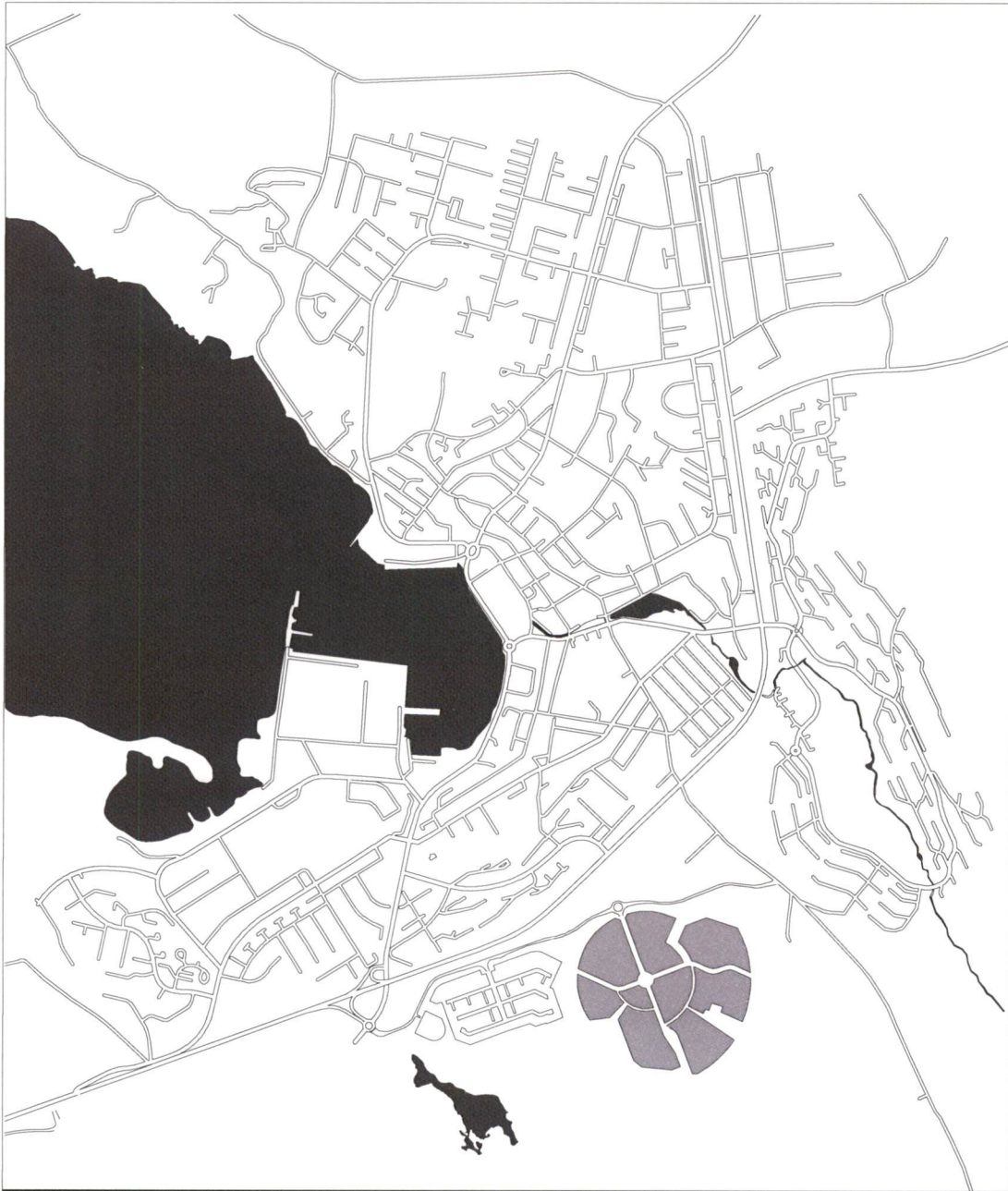


ÁSLAND, HAFNARFIRÐI

2. ÁFANGI



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Bæjarskipulag Hafnarfjarðar

Úti og inni sf. arkitektar
Landslag ehf, landslagsarkitektar

Útgáfa 0.6
15.01.01



 Skipulagsstofnun

Mótt.: **27. nóv. 2019**
Málnr.



ÁSAR Í HAFNARFIRÐI - 2. ÁFANGI

SKIPULAGSSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.7

19.02.02

ÚTI OG INNI sf. arkitekta og Landslag ehf.



BÆJARSKIPULAG HAFNARFJARÐAR

0. BREYTINGAR**0.0 Almenn.**

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

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.

0.1 Breyting samþykkt í skipulagsnefnd 12.10.99.

Í kafla 3 hefur verið bætt við kafla um spennistöð og útstöð Landsíma Íslands

0.2 Yfirfarin og leiðrétt útgáfa 19.11.99.**0.3 Yfirfarin og leiðrétt útgáfa mars 2000.****0.4 Yfirfarin og leiðrétt útgáfa júní 2000.****0.5 Breytt útgáfa nóvember 2000, breytt er eftirfarandi greinum 2.3, 3.4, 3.6, 3.7.****0.6 Breytt útgáfa janúar 2001.**

Breyting á grein 2.3 og 3.5, fyrir útbyggingar raðhúsa R1.

Breyting á grein 3.4, fyrir útbyggingar parhúsa P2a-b.

Breytinga á grein 3.15, fyrir bílastæði sambýlis fatlaðra.

2.3 Svalir, útbyggingar og kjallrar.**Fyrir breytingu**

Byggingareitir einbýlishúsa, par- og raðhúsa á einni hæð eru það rúmír að útbyggingar eiga að rúmast innan þeirra.

2.3 Svalir, útbyggingar og kjallrar.**Eftir breytingu, ný málsgrein**

Í einnar hæðar raðhúsum eru leyfðar útbyggingar á langhliðum og göflum, 0.8 m út fyrir byggingareit samarlögð fermetratala útbygginga fyrir hverja íbúð verði að hámarki 8 m².

Byggingareitir einbýlis- og parhúsa á einni hæð eru það rúmír að útbyggingar eiga að rúmast innan þeirra.

3.4 P2 - Parhús.**Fyrir breytingu**

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða, sbr. þó gr. 75 í byggingarreglugerð um lágmarks fjarlægðir milli húsa. Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10 % af grunnfleti hverrar hæðar.

3.4 P2a – P2b - Parhús.**Eftir breytingu**

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða, sbr. þó gr. 75 í byggingarreglugerð um lágmarks fjarlægðir milli húsa. Hver útbygging má

vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10 % af grunnfleti hvernar hæðar. **Jafnframt er leyft að byggja útbyggingu utan byggingarreits að uppgefinni afmarkandi línu, 3 m frá byggingarreit og má hún vera allt að 12 m² að stærð. Útbyggingarnar geta t.d. verið hluti bílgeymslu eða stofu. Þak þeirra má nýta sem svalir af efri hæð en ekki sem stækkun efri hæðar (gildir um P2b).**

3.5 R1 - Raðhús. Fyrir breytingu

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærra en sem nemur 40 % af grunnfleti lóðar. Þannig verði t.d. raðhús á 500 m² lóð því ekki stærra en 200 brúttó m² að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla og útbyggingar.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávík frá því háð samþykki byggingarnefndar.

3.5 R1 - Raðhús. Eftir breytingu

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. **Nýtingarhlutfall hvernar raðhúsaeiningar (3ja íbúða) skal ekki fara yfir 40 % af samanlagðri lóðarstærð þessarar raðhúsaeiningar (3ja lóða).**

Heimilt er að byggja útbyggingu allt að 0.8 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 8 m² að stærð fyrir hverja íbúð.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávík frá því háð samþykki byggingarnefndar.

3.15 S – Sambýli fatlaðra Fyrir breytingu

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús fyrir sambýli fatlaðra á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu.

Hér verði skilmálar frjálssir innan byggingarreits hvað staðsetningu, form og efnisval varðar en hámarks brúttó flatarmál byggingarinnar verði þó 450 m².

3.15 S – Sambýli fatlaðra Eftir breytingu

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús fyrir sambýli fatlaðra á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu.

Hér verði skilmálar frjálssir innan byggingarreits hvað staðsetningu, form og efnisval varðar en hámarks brúttó flatarmál byggingarinnar verði þó 450 m².

Bílastæði skuli vera 1 fyrir hverja 50 m².

0.7 Breytt útgáfa febrúar 2002. Breyting á grein 3.14, V-verslun og þjónusta. Skilmálum f lóðina breytt.

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almenn.

Skilmálar þessir gilda fyrir 2. áfanga íbúðahverfis í Ásum í Hafnarfirði. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Deiliskipulagstillagan tekur mið af Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995-2015 og rammaskipulagi svæðisins sem byggir á verðlaunatillögu höfunda í samkeppni um heildarskipulag svæðisins umhverfis Ásfjall, fólkvanginn umhverfis Ástjörn og hraunbreiður neðan við Hamra- og Grísanes.

1.1 Helstu markmið og einkenni deiliskipulagsins.

Helstu markmið með þessu deiliskipulagi, eru eftirfarandi:

- Að fylgja eftir markmiðum rammaskipulags og samkeppnistillögu.
- Að skapa ramma um raunhæfa, heilsteypa, blandaða byggð.
- Að halda yfirbragði byggðarinnar sem þéttri lágrestri manneskjulegri byggð líkt og nærliggjandi hverfi handan Reykjanesbrautar. Hæstu byggingar verði mest þrjár hæðir.
- Að fyrirhuguð byggð yfirþymi ekki form og ásýnd Ásfjalls. Jafnframt því að milda yfirbragð hennar gagnvart aðliggjandi fólkvangi.
- Að laga byggðina að landslagi svæðisins með tilliti til útsýnis, legu gatna og legu göngustíga. Áhersla er lögð á góð tengsl við grænt umhverfi fólkvangsins sunnan og vestan við skipulagssvæðið.
- 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 ásamt markvissri gróðursetningu skjólbelta.

1.2 Afmörkun og aðkoma.

Deiliskipulag þetta tekur til svæðis í hlíðum Ásfjalls austan og ofan við 1. áfanga þessa bæjarhluta. Það afmarkast af Reykjanesbraut að norðan, hlíðum Ásfjalls og fólkvangsmörkum að austan, vestan og sunnan.

Aðalaðkoma að svæðinu er frá Ásbraut, væntanlegs hringvegjar sem tengja mun saman alla byggðina innan fyrirliggjandi rammaskipulags fyrir Velli og Ása. Innan hringvegjarins er öll íbúðarbyggðin, en utan hans í jaðri skipulagssvæðisins að vestan og sunnan að hluta til, eru svæði fyrir verslun, þjónustu, iðnað og stofnanir. Frá tengibrautinni má halda inn í hverfishlutana um safn- og húsagötur.

1.3 Landslag, gróður og veðurfar.

Svæðið liggur í hlíðum Ásfjalls, milli Reykjanesbrautar og aðliggjandi 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 eini árvissi varpstaður flórgoðans á Suðvesturlandi.

Skipulagssvæðið einkennist af hlíðum Ásfjalls sem að hluta gegna í dag hlutverki kartöflugarða. Hlíðunum hallar til norðurs að Reykjanesbraut og til vesturs að 1. áfanga þessa skipulags og fólkvangi umhverfis Ástjörn og Ásfjall. Ofan við þær er sléttur flötur, svokallaðar Lambatorfur en þar fyrir ofan taka við efri hlíðar Ásfjalls til austurs og suðurs að fólkvangsmörkum umhverfis fjallstoppana tvo sem einkenna Ásfjallið á þessum stað.

Hæðarlega landsins er á bilinu 60-95 metrum yfir sjávarmáli. Lægst, næst fólkvangsmörkum að vestan og Reykjanesbraut að norðan, en hæst með efri hlíðum Ásfjalls.

Einstakt útsýni er af svæðinu. Þar sér yfir fólkvanginn til suðvesturs, til vesturs að Keili og fjallahring Reykjanesskagans, til norðvesturs yfir Faxaflóa til Snæfellsjökuls og til norðurs yfir Hafnarfjarðarbæ og til nágrannabyggða á höfuðborgarsvæðinu.

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru sunnan-, suðaustan- og austanátt. Norðvestanátt á bjartviðrisdögum að sumarlagi. Svæðið er að hluta til skjólgott enda nýtur það skjóls af hlíðum Ásfjalls. Þó er efri hluti skipulagssvæðisins á öxl Ásfjalls til austurs nokkuð opin fyrir ríkjandi suðaustanáttum.

Samkvæmt tillögu skipulagshöfunda og fram kemur á skipulagsupprættinum, skal mynda skjólbelti með markvissri gróðursetningu með jöðrum skipulagssvæðisins í hlíðum Ásfjalls.

1.4 Nálæg byggð; verslun, þjónusta, skólar o.fl.

Hér er um annan áfanga af væntanlegu 3-4000 íbúa skólahverfi á Ásum að ræða.

Á deiliskipulagssvæðinu, er gert ráð fyrir miðkjarna þessa hverfishluta þar sem nýr grunnskóli, leikskóli og smáþjónusta/verslun mun mynda þungamiðju hverfisins. Ekki er gert ráð fyrir annarri þjónustu á svæðinu.

Gert er ráð fyrir stærra verslunar- og þjónustusvæði fyrir þennan nýja bæjarhluta allan, við Ásbraut, á svæði milli Reykjanesbrautar og Valla, gengt nýju svæði íþróttafélagsins Hauka.

1.5 Gönguleiðir og opin leiksvæði.

Helstu gönguleiðir eru lagðar með fólkvangsmörkum og jöðrum skipulagssvæðisins, og milli íbúðasvæða innan skipulagsins. Þessar gönguleiðir tengjast helstu gönguleiðum að og frá þessum bæjarhluta, jafnframt því að tengjast beint botnlöngum og gangstéttum aðliggjandi húsagatna.

Helstu gönguleiðir að og frá svæðinu eru annars vegar til austurs með hlíðum Ásfjalls að Mosahlíð. Til suðurs inn á Fólkvanginn og upp á Ásfjall. Til vesturs niður að 1. áfanga hverfisins að Ástjörn og áfram að íþróttasvæði Hauka, ellegar að miðbæ Hafnarfjarðar, undir væntanlega brú á Ásbraut við hringtorg, þaðan undir Reykjanesbraut og niður Strandgötu að miðbæ Hafnarfjarðar. Þá er mikilvæg gönguleið til norðurs niður hlíðar Ásfjalls að Hvammahverfi.

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

1.6 Hljóðskermun.

Ekki er talin þörf á sérstakri hljóðskermun fyrir þennan áfanga.

1.7 Gatnakerfi.

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 safngötur.

Stofnbrautir:

Reykjanesbraut er næsta stofnbraut við skipulagssvæðið og tengist skipulagssvæðinu um mismög gatnamót Reykjanesbrautar og Strandgötu sem liggur að Ásbraut um hringtorg.

Tengibrautir:

Ásbraut er tengibraut. Hún liggur að hverfinu og tengir það við Reykjanesbraut og aðliggjandi byggð í Hafnarfirði. Frá Ásbraut gengur stuttur vegarkafli inn í hverfishlutann, skilgreindur sem tengibraut. Hann liggur að hringtorgi sem myndar þungamiðju hverfisins.

Safngötur:

Frá þessu hringtorgi liggja þrjár safngötur í hvern sinn hverfishluta. Hringtorgið verður hluti tengibrautar en myndar 30 km hlið inn í hverfið þar sem keyrt er inn í safngöturnar.

Húsagötur:

Frá hverri safngötu liggja húsagötur til sitt hvorrar handar. Gatnamót safngötu og húsagötu verða hærri en aðliggjandi götur. Þannig verður mynduð hvortveggja í senn, hraðahindrun og gönguleið yfir gatnamótin.

1.8 Strætisvagnar

Ekki liggur fyrir hvernig leiðakerfi strætisvagna á Ásum verður fyrst um sinn, en í fullbyggðu hverfi er gert ráð fyrir að aðalleiðir strætisvagna verði um Ásbraut, um tengibraut inn í hverfið að biðstöð á eða við hringtorgið í miðju hverfisins. Stefnt er að því að hvergi verði lengra en um 400 metra gönguleið að biðstöð.

1.9 Almenn bílastæði

Í húsagötum við einbýlishús er að jafnaði gert ráð fyrir einu gestastæði til almennra nota utan lóðar og eru þau stæði óháð almennum bílastæðakvöðum á hverri lóð. Bílastæði fyrir stóra bíla verða ekki innan svæðisins en slík stæði eru fyrirhuguð annarsstaðar.

1.10 Fjöldi íbúða.

Skipulagssvæðið (byggt svæði) er alls um 22 ha að stærð. Samtals er þar gert ráð fyrir um 448 íbúðum og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Húsagerð:	Íbúðafjöldi:
E1 Íbúðir í einbýlishúsum á 1 hæð	20
E2a Íbúðir í einbýlishúsum á 2 hæðum (felld inn í landið, inng. á efri hæð)	41
E2b Íbúðir í einbýlishúsum á 2 hæðum (felld inn í landið, inng. á neðri hæð)	24
P1 Íbúðir í parhúsum á 1 hæð	10
P2a Íbúðir í parhúsum á 2 hæðum	12
P2b Íbúðir í parhúsum á 2 hæðum	26
R1 Íbúðir í raðhúsum á 1 hæð	9
R2a Íbúðir í raðhúsum á 2 hæðum	18
R2b Íbúðir í raðhúsum á 2 hæðum (felld inn í landið, inngangur á neðri hæð)	12
R2c Íbúðir í raðhúsum á 2 hæðum (felld inn í landið, inngangur á efri hæð)	24
F2a Íbúðir í fjölbýlishúsum á 2 hæðum	24
F2b Íbúðir í fjölbýlishúsum á 2 hæðum (4 íbúðir í hverri með séringang)	48
F3a Íbúðir í fjölbýlishúsum á 3 hæðum	148
F3b Íbúðir í fjölbýlishúsum á 3 hæðum (bogadregin)	32

Samtals heildarfjöldi íbúða 448

Auk þess er þar gert ráð fyrir lóð fyrir sambýli fatlaðra, lóð fyrir leikskóla, lóð fyrir grunnskóla og lóð fyrir byggingu undir verslun og þjónustu.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR.

2.0 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 fólkvangsins og friðlands Ástjarnar og því sérstaka vistkerfi sem þar þrífst. Sérstaklega skal bent á hættu samfara mengun á jarðvegi sem skaðað getur lífríkið í og við Ástjörn.

Á það skal jafnframt bent að við Ástjörn er eini árvissi varpstaður flórgoðans á Suðvesturlandi. Vegna nálægðar við friðlandið og þetta einstaka fuglalíf, er mikilvægt að hafa það í huga að hunda- og kattahald, gæti eyðilagt það. Hunda- og kattahald íbúa á þessu svæði er því ekki leyfilegt.

2.1 Hönnun og uppdrættir.

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

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).

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og bygginganefnd Hafnarfjarðarbæjar hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.

2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. 18 grein í byggingareglugerð nr. 441/1998.

Íbúðir einbýlis-, þar- og raðhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi 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. þar- eða raðhúsalengjur, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Sótt skal um frávík frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum til skipulags- og umferðanefndar Hafnarfjarðarbæjar.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

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

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Meirihluti framhliðar húss þ.e.a.s. meira eða jafnt og 70 % skal liggja að bundinni byggingarlínu. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin á meðfylgjandi skýringarmyndum og í kafla 3. Hæðarblöð sýna ennfremur

staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

2.3 Svalir, útbyggingar og kjallarar.

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

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit.

Í fjölbýli og tveggja hæða parhúsum er leyft að byggja útbyggingar 1.6 m út fyrir byggingarreit, allt að 6 m² að stærð.

Í tveggja hæða raðhúsum eru leyfðar útbyggingar á langhliðum og göflum. Á annarri langhliðinni og göflum 1.6 m út fyrir byggingarreit, að hámarki 6 m² og á hinni langhliðinni 3.0 m út fyrir byggingarreit að hámarki 12 m² að stærð. Sjá nánari skilmála í greinum 3.6 og 3.7.

Í einnar hæðar raðhúsum eru leyfðar útbyggingar á langhliðum og göflum 0.8 m út fyrir byggingarreit að hámarki 8 m².

Byggingareitir einbýlis- og parhúsa á einni hæð eru það rúmír að útbyggingar eiga að rúmast innan þeirra.

2.4 Sorpgeymslur.

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

2.5 Bílastæði og bílageymslur.

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 skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Staðsetning er bindandi vegna útfærslu gestabílastæða í götu. Bílastæði við götu eru til almennra nota og tilheyra því ekki einstökum eignum.

Á lóðum rað- og parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílageymslu fyrir hverja íbúð. Staðsetning er ekki bindandi.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir einu til tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, sbr. skipulagsreglugerð. Í fjölbýlishúsum eru leyfðar innbyggðar bílageymslur í kjallara þar sem aðstæður leyfa sbr. mæli- og hæðarblað.

Á lóðum grunn- og leikskóla, 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.

2.6 Frágangur lóða.

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

Á aðaltekningum 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 á sig stalla/fláa eða vegg innan 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 hlýta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

3.0 SÉRAKVÆÐI

3.0 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, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílgeymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgrafin í kjallara frá götu nema í fjölbýli, þar sem því verður við komið.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir.

Skýringarmyndir sýna hámarks hæðir húsa.

Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mælilaði, sbr. kafla 2.2 um mæli- og hæðarblöð. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

3.1 E1 - Einbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 35 % af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. einbýlishús á 750 m² lóð því ekki stærra en 262 m² brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

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

3.2 E2a og b - Einbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 2 hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 30 % af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði grunnflötur t.d. einbýlishús á 750 m² lóð að hámarki 225 m² brúttó.

Heildarnýtingarhlutfall má vera allt að 40%. Þannig verði heildarflatarmál t.d. einbýlishús á 750 m² lóð því 300 m², þ.m.t. bílgeymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 7.8 metrar yfir gólfkóta neðri hæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

Húsin skulu felld inn í landið. E2a er neðan við götu, þá er inngangur og bílgeymsla á efri hæð. E2b er ofan við götu, þá er inngangur og bílgeymsla á neðri hæð.

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

3.3 P1 - Parhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 40 % af grunnfleti lóðar. Þannig verði t.d. parhús á 450 m² lóð því ekki stærra en 180 brúttó m² að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla og útbyggingar.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

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

3.4 P2a og b - Parhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 2 hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu.

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða og gafla, sbr. þó gr. 75 í byggingarreglugerð um lágmarks fjarlægðir milli húsa. Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10 % af grunnfleti hvernar hæðar. **Jafnframt er leyft að byggja útbyggingu utan byggingarreits að uppgefinni afmarkandi línu, 3 m frá byggingarreit og má hún vera allt að 12 m² að stærð. Útbyggingarnar geta t.d. verið hluti bílgeymslu eða stofu. Þak þeirra má nýta sem svalir af efri hæð en ekki sem stækkun efri hæðar (gildir um P2b).**

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að gera kjallara í samráði við byggingafulltrúa.

Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

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

3.5 R1 - Raðhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu. **Nýtingarhlutfall hvernar raðhúsaeyningar (3ja íbúða) skal ekki fara yfir 40 % af samanlagðri lóðarstærð þessarar raðhúsaeyningar (3ja lóða).**

Heimilt er að byggja útbyggingu allt að 0.8 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 8 m² að stærð fyrir hverja íbúð.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

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

3.6 R2a – Raðhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 2 hæðum ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu.

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit annarar langhliðar og gafla, beggja hæða. Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð.

Jafnframt er leyft að byggja útbyggingu utan byggingarreits að uppgefinni afmarkandi línu, 3 m frá byggingarreit og má hún vera allt að 12 m² að stærð. Útbyggingarnar geta t.d. verið hluti bílgeymslu eða stofu. Þak þeirra má nýta sem svalir af efri hæð en ekki sem stækkun efri hæðar.

Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar (neðri hæðar, sjá jafnframt skýringarmyndir hér að aftan.

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

3.7 R2b og c - Raðhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 2 hæðum ásamt bílgeymslu. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu.

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit annarar langhliðar og gafla, beggja hæða. Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð.

Jafnframt er leyft að byggja útbyggingu utan byggingarreits að uppgefinni afmarkandi línu, 3 m frá byggingarreit og má hún vera allt að 12 m² að stærð. Útbyggingarnar geta

t.d. verið hluti bílgeymslu eða stofu. Þak þeirra má nýta sem svalir af efri hæð en ekki sem stækkun efri hæðar (gildir um R2b).

Húsin skulu felld inn í landið. R2b er ofan við götu, þá er inngangur og bílgeymsla á neðri hæð. R2c er neðan við götu, þá er inngangur og bílgeymsla á efri hæð.

Mænishæð R2b verði að hámarki 7.5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar (neðri hæðar), en R2c verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar (efri hæðar), sjá jafnframt skýringarmyndir hér að aftan.

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að gera kjallara í samráði við byggingafulltrúa.

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

3.8 F2a - Fjölbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 2 hæðum.

Bílageymslur eru einungis heimilaðar í kjallara, þar sem aðstæður leyfa.

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða.

Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10 % af grunnfleti hverrar hæðar.

Í skipulaginu er reiknað með að hver íbúð hafi sjálfstæðan inngang. Það er þó ekki skilyrt. Utan á liggjandi tröppur efri hæðar mega fara út fyrir byggingarreit.

Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir yfir gólfkóta neðri hæðar, sjá jafnframt skýringarmyndir hér að aftan.

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

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

3.9 F2b - Fjölbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 2 hæðum. Hámarks fjöldi íbúða í hverju húsi verði 4.

Bílageymslur eru einungis heimilaðar í kjallara, þar sem aðstæður leyfa.

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða.

Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10 % af grunnfleti hverrar hæðar.

Í skipulaginu er reiknað með að hver íbúð hafi sjálfstæðan inngang. Það er þó ekki skilyrt. Utan á liggjandi tröppur efri hæðar mega fara út fyrir byggingarreit.

Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir gólfkóta neðri hæðar, sjá jafnframt skýringarmyndir hér að aftan.

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

3.10 F3a - Fjölbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 hæðum.

Bílageymslur eru einungis heimilaðar í kjallara, þar sem aðstæður leyfa.

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða.

Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10 % af grunnfleti hverrar hæðar.

Mænishæð verði að hámarki 10.5 metrar yfir gólfkóta neðstu hæðar, sjá jafnframt skýringarmyndir hér að aftan.

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

3.11 F3b – Fjölbýlishús (bogadregin)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 hæðum. Þau skulu vera bogadregin og fylgja bindandi byggingarlínu, sbr. kafla 2.2.

Bílagemyslur eru einungis heimilaðar í kjallara, þar sem aðstæður leyfa.

Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða. Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10 % af grunnfleti hverrar hæðar.

Mænishæð verði að hámarki 10.5 metrar yfir gólfkóta neðstu hæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan.

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

3.12 G - Grunnskóli.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús fyrir grunnskóla á 2 hæðum.

Hér verði skilmálar frjálssir innan byggingarreits hvað staðsetningu, form og efnisval varðar en hámarks brúttó flatarmál byggingarinnar verði þó 7000 m².

Staðsetning byggingarinnar á lóðinni er frjálss, en taka skal tillit til sólaráttar og ríkjandi vindáttar við fyrirkomulag og frágang skólalóðar vegna leiksvæða og aðkomu. Jafnframt skal leitast við að varðveita klappir á sunnanverðri lóðinni.

Framhlið skólans skal snúa að hringtorginu.

Á lóð er auk þess gert ráð fyrir allt að 5 færanlegum kennslustofum

Aðkoma er bundin og á deiliskipulagi 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.

3.13 F - Leikskóli.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús fyrir leikskóla á 1-2 hæðum.

Hér verði skilmálar frjálssir innan byggingarreits hvað staðsetningu, form og efnisval varðar en hámarks brúttó flatarmál byggingarinnar verði þó 800 m².

Framhlið leikskólans skal snúa að hringtorginu. Byggingarreit er þar bundinn sem heildregin lína á mæliblöðum þ.e.a.s. meira eða jafnt og 70 % þeirrar hliðar skal liggja að byggingarlínunni og skal hliðin vera bogadregin.

Aðkoma er bundin og á deiliskipulagi 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.

3.14 V - Verslun/Þjónusta

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús fyrir verslun og/eða þjónustu **á einni hæð ásamt 2. hæða íbúðarálma með allt að sex íbúðum.**

Framhlið verslunar og þjónustu skal snúa að hringtorginu. Byggingarreit er þar bundinn sem heildregin lína á mæliblöðum þ.e.a.s. að meira eða jafnt og 70 % þeirrar hliðar skal liggja að byggingarlínunni (og skal hliðin vera bogadregin).

Við hönnun byggingarinnar skal tekið mið af útliti og efnisvali leikskólans. Ekki verða leyfðar léttar bráðabirgða byggingar eða færarleg hús.

Aðkoma er bundin og á deiliskipulagi 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 skipulag- og byggingarmála. Auk þess er gert ráð fyrir möguleika á aðkomu og bílastæðum frá Erluás.

3.15 S – Sambýli fatlaðra

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús fyrir sambýli fatlaðra á 1 hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu.

Hér verði skilmálar frjálsir innan byggingarreits hvað staðsetningu, form og efnisval varðar en hámarks brúttó flatarmál byggingarinnar verði þó 450 m².

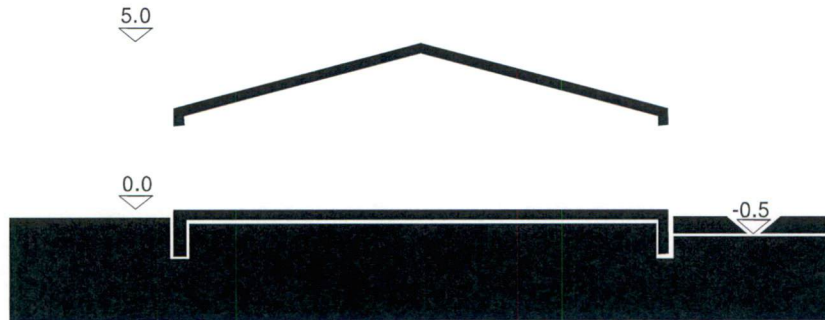
Bílastæði skuli vera 1 fyrir hverja 50 m².

3.16 I/J– Veitustofnanir

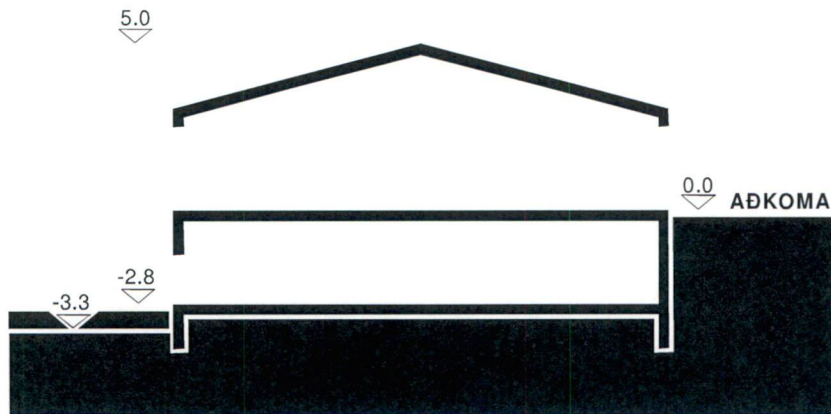
Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús á einni hæð fyrir veitustofnanir s.s spennistöð Rafmagnsveitunnar, útstöð Landssímans, og dæluhús Orkuveitunnar

Hér verði skilmálar frjálsir innan byggingarreits hvað staðsetningu, form og efnisval varðar.

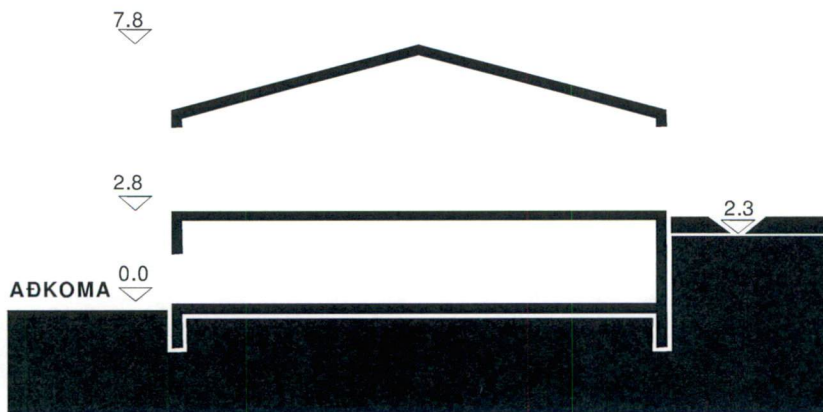
Skýringarmynd



E1 - Einbýli á einni hæð
 P1 - Parhús á einni hæð
 R1 - Raðhús á einni hæð
 S1 - Sambýli fatlaðra

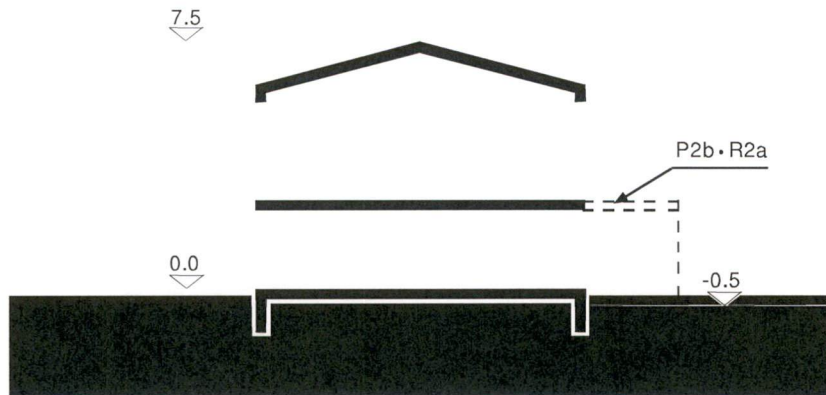


E2 a - Einbýli á tveimur hæðum
 Fellt inn í landið
 Inngangur á efri hæð

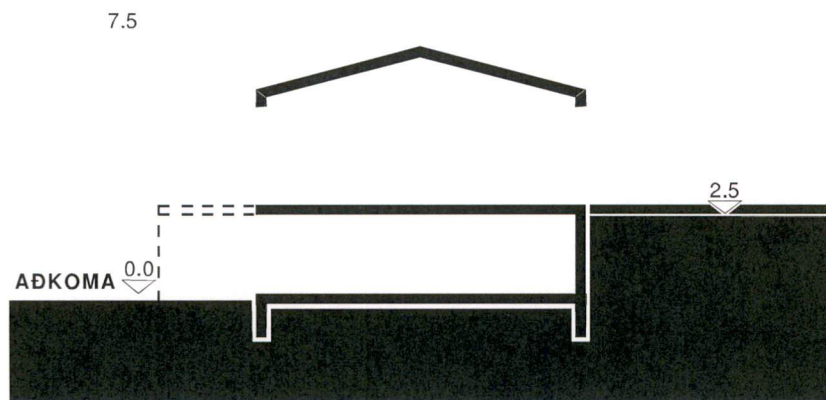


E2 b - Einbýli á tveimur hæðum
 Fellt inn í landið
 Inngangur á neðri hæð

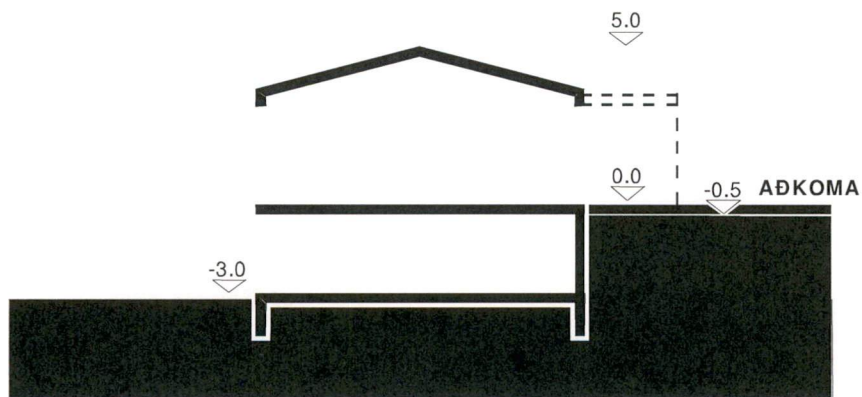
Skýringarmynd



P2a - Parhús á tveimur hæðum
 P2b- Parhús á tveimur hæðum.
 Útbygging á jarðhæð
 R2a - Raðhús á tveimur hæðum

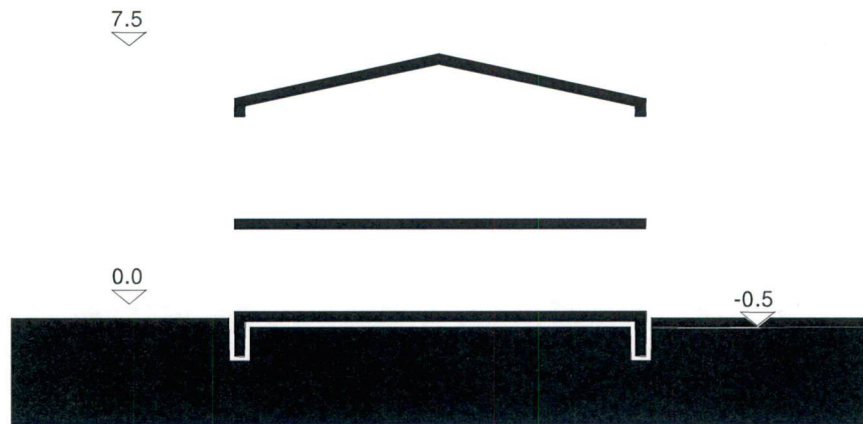


R2b - Raðhús á tveimur hæðum
 Fellt inn í landið
 Inngangur á neðri hæð

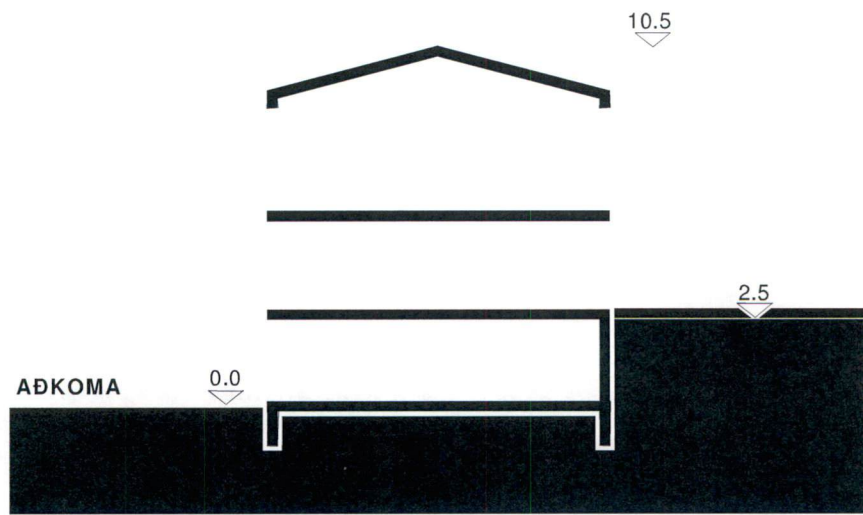


R2c - Raðhús á tveimur hæðum
 Fellt inn í landið
 Inngangur á efri hæð

Skýringarmynd



F2a - Fjölbýlishús á tveimur hæðum
 F2b - Fjölbýlishús á tveimur hæðum
 Fjórbýli



F3a - Fjölbýlishús á þremur hæðum
 F3b - Fjölbýlishús, bogadregin, á þremur hæðum