



## EFNISYFIRLIT

0.....	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.....	8
2.4 Veðurfar.....	8
2.5 Menningarminjar.....	8
2.6 Veitur og lagnir .....	9
2.7 Eignarhald á landi.....	9
3. DEILISKIPULAG – SKARÐSHLÍÐ 2. ÁFANGI .....	10
3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags.....	10
3.2 Megininntak skipulagsbreytingarinnar .....	10
3.3 Vindgreining.....	11
3.4 Sjálfbær þróun .....	14
3.5 Vistvænt skipulag .....	15
3.6 Gatnakerfi og vistgötur .....	16
3.7 Göngu- og hjólaleiðir.....	20
3.8 Leiksvæði og útisvæði .....	20
3.9 Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur .....	21
3.10 Hraun við hverfisverndað svæði .....	21
3.11 Gróðurskipulag og landmótun.....	21
3.12 Almenningsamgöngur.....	22
3.13 Hleðslutæki fyrir rafbíl.....	22
3.14 Safngámar .....	22
3.15 Veitur og lagnir .....	22
4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR .....	23
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir .....	23
4.2 Mæliblöd og hæðarblöd .....	23
4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall .....	24
4.4 Byggingarefni, áferðir og litir.....	24
4.5 Aðkomur, svalir og þakgarðar .....	24
4.6 Sorpflokkun.....	25
4.7 Veitur .....	26
4.8 Bílastæði / Bílskúr / opið bílskýli .....	26
4.9 Frágangur lóða .....	27
4.10 Girðingar .....	27
4.11 Hljóðvist .....	27
4.12 Tímamörk .....	27

5.	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR .....	28
5.1	Almennt .....	28
5.2	Fjölskylduhús .....	40
5.3	Parhús .....	46
5.4	Raðhús .....	57
5.5	Lóð fyrir spennistöð .....	82
	Viðauki 1 .....	82
	Viðauki 2 .....	82

## 0.

### 0.1 Samþykktir

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

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta öðlast gildi þann \_\_\_\_\_ (Stj.tíð. \_\_\_\_/\_\_\_\_)

### 0.2 Breytingar

Þær breytingar sem hafa átt sér stað er getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 06, næsta útgáfa vegna breytinga sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 07 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Meginbreytingar sem gerðar verða á 2. áfanga Skarðshlíðar varða legu og form byggingareita sjá í kafla 5. Dregið hefur verið úr einbýlishúsalóðum og þess í stað fjölgað, tvíbýli- og þrúbýli og fjölbýlishúsum með sex íbúðum. Með áherslu á að byggingarreitir vinni sig upp með hlíðinni. Íbúðum er fjölgað úr 133 í 165 íbúðir.

Breyting er gerð á stíg milli Bjargsskarðs og Drangsskarð, hann er færður til vesturs. Óverulegar breytingar eru gerðar á stíg sem liggur niður að Hádegisskarði að skólalóð. Stígur sem liggur upp hæðina austast við 2. áfanga er færður til austurs og fer frá því að vera beinn stígur í að hlykkjast og vinna sig nær hæðarlínunum í landi. Í kafla 3.8 er bætt við leik- og áningarstað við Drangsskarð. Grænir ásar sem vinna sig upp hæðina verða óreglulegri. Kafli 3.3 er nýr kafli, þar sem unnin var vindgreining á svæðinu. Breytingar hafa verið gerðar á kafla 3.6, húsaagötum er breytt í vistgötur. Í vistgötum er unnið með nýtingu gatnarýmisisins og ásýnd þess. Breyting á kafla 4.6, djúpgámum komið fyrir í vistgötu, í stað sorpstunna við hvert hús.

**Útgáfa 06. Dags: 13. desember. 2017.**

Titill á kafla 4.8 er breytt úr: Bílastæði í Bílastæði / opið bílskýli. Þar er settur inn texti sem útskýrir almennt um bílskúra og opin bílskýli á lóð. Í kafla 5.1 eru breytingar gerðar á texta um húshæð. Í kafla 5.2 – 5.5 er bætt inn texta um bílskúr / opið bílskýli. Í kafla 5.3 er leiðrétt húsnúmer á Vikurskarði 2 og 4 í Vikurskarð 1 og 3. Texta um bílastæði á lóð breytt úr 4 stæðum í 6. Við Glimmerskarð 14-16 eru sett inn fjögur stæði í stað þriggja sem voru áður í skýringarmynd. Í kafla 5.5 eru gerðar breytingar á Drangsskarði 10, bætt er við einni hæð á aftasta hluta byggingarreits og nýtingarhlutfall aukið. Við Malarskarð 6 er byggingarreitur stækkaður úr 12m í 14m og nýtingarhlutfall aukið. Skýringarmyndir af húsum eru uppfærðar og sýnt er hvar bílskúr / opið skýli getur komið þar sem það á við. Línur sem sýna hvernig draga eigi inn byggingarform á 1 hæð uppfærðar í samræmi við texta í kafla 5.1 þannig að dregið sé inn 1 m á suðurhlið húsanna.

**Dags: 11. júní. 2018.**

Í ljós hefur komið að breyta þarf hæðalegu einbýlishúss við Hádegisskarð 11 vegna legu lands. Húsið verður því ein og hálf hæð í stað tveggja. Kóti neðri hæðar hækkar en að öðru leiti eru kótar óbreyttir.

Einnig er breyting á gólfkóta parhúsa við Hádegisskarð nr. 3-5, 7-9 og 13-15 þar sem neðra gólf er hækkað.

Í kafla 4.3. Breyting er gerð á töflum. Nýtingarhlutfalli er breytt í brúttó m<sup>2</sup>. Brúttó fermetrar eru rúmir þar sem gert er ráð fyrir rýmum sem til falla vegna landmótunar og geta nýst fyrir geymslu o.þ.h.

Í kafla 4.9. Bætt er við heimild til þess að nýta hæðarmun í landi. Við landmótun er heimilt að nýta hæðarmun til útfærslu fyrir geymslu til að mynda fyrir hjól eða annað. Að hámarki 3 m<sup>2</sup> á íbúð, en 4 m<sup>2</sup> fyrir einbýlishús. Í kafla 5.1 er bætt við að heimilt sé að fara með þak og þakrennur 30 cm út fyrir byggingarreit.

Í kafla 4.2 er bætt við ýtarlegri texta er varðar gólfkóta húss (GK á hæðarblaði).

# 1. Almennar upplýsingar

## 1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

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

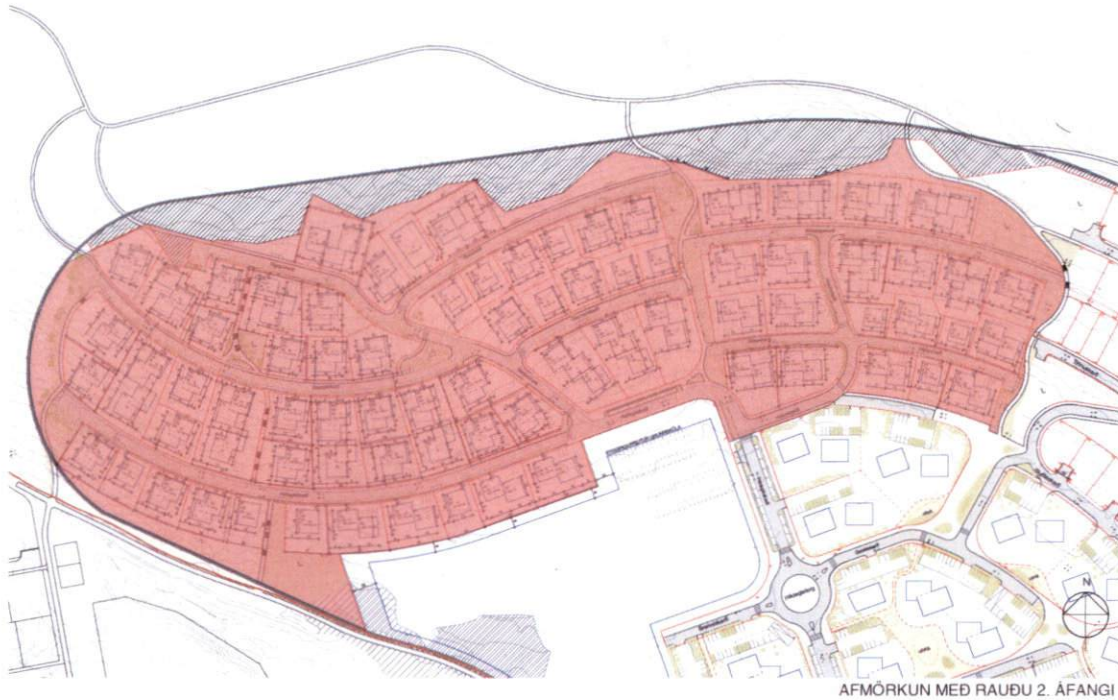
## 1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

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

Meðfylgjandi eru viðaukar frá PRS ráðgjöf, unnið fyrir Ydda arkitekta í nóvember 2016 og ber heitið "Vistgötur: Yfirlit um ávinning og stöðu þekkingar".

Einnig er viðauki um umhverfisskipulag, unnin af Dagnýju Bjarnadóttur landslagsarkitekt hjá DLD.

## 2. Skipulagssvæðið



### 2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæði 2. áfanga er um 10,35 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan Ásfjalls. Að norðan og austan afmarkast skipulagssvæðið af hæð Skarðshlíðar en af fyrsta áfanga að sunnanverðu. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut. Búið er að leggja götur og ljósastaura og gert er ráð fyrir að ganga út frá þeim forsendum að mestu leyti við hönnun lóða og bygginga.

### 2.2 Gatnakerfi og stígar

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

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

## 2.3 Landslag og sérkenni

Heildaryfirbragð Skarðshlíðar felst í legu svæðisins í skjóli mót norðri og austri en opnun mót suðri og vestri. Landslag Skarðshlíðar er með tvennum hætti: annars vegar er flatlendi sem nær yfir um það bil helming þess og hins vegar eru brekkur sem umlykja svæðið móti norðri og austri. 1. áfangi Skarðshlíðar er á flatlendinu. 2. áfangi Skarðshlíðar er í hlíðinni. Sýnilegar hraunmyndanir eru óverulegar á svæðinu. Hæðarlega svæðisins er frá 24 til 47 metrum yfir sjávarmáli.

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

## 2.4 Veðurfar

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

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

## 2.5 Menningarminjar

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

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.

Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu



leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skadast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr. laga um menningarminjar 80/2012.

## **2.6 Veitur og lagnir**

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

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

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er gerð sú krafa að háspennulínur sem nú liggja að dreifistöð Landsnets í Hamranesi verði fjarlægðar þar sem þær liggja gegnum fyrirhugaða íbúðarbyggð.

## **2.7 Eignarhald á landi**

Landið innan skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.



### 3. Deiliskipulag – Skarðshlíð 2. áfangi

#### 3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Markmið 2. áfanga deiliskipulagsins er að skapa heilðræna byggð í Skarðshlíð með tilliti til staðsetningar, vistvæn svæði og auka framboð af húsnæði. Samtals eru áætlaðar um 165 íbúðir í þessum áfanga.

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

#### 3.2 Megininntak skipulagsbreytingarinnar

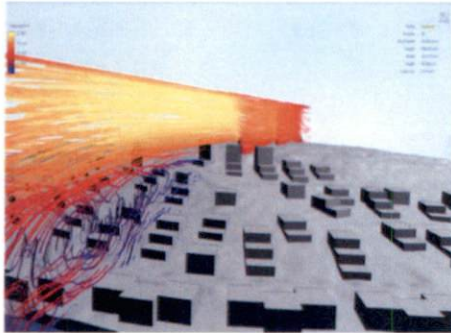
Byggingarform eru brotin upp með tilliti til legu hæðarinnar. Garðar snúa til suðurs og byggingar stallast upp með landhallanum. Þök eru hugsuð sem garðar og útirými. Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik-, athafnar- og áningarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Botnlangar eru gerðir að vistgötum þar sem unnið er með nýtingu gatnarýmisins og ásýnd þess.

### 3.3 Vindgreining

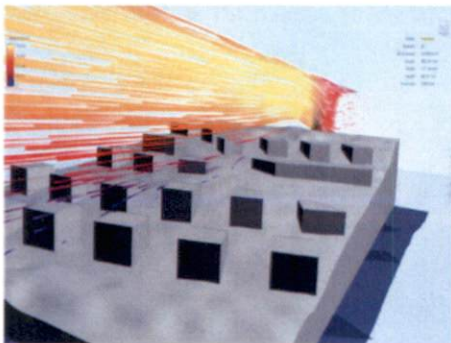
Líkan var unnið af svæðinu og byggingar skoðaðar með það í huga að staðsetning þeirra og hæð dragi úr vindi og myndi skjól. Hæð bygginga og þakhalli var skoðaður sem leiddi í ljós að byggingar sem stallast niður með landinu og hafa þakhalla til suðurs geta dregið úr vindi og hjálpað honum að fleytast yfir byggð. Vindgreining leiddi í ljós að uppbrot í byggingarformi og lega bygginga í landinu hefur jákvæð áhrif á uppbrot vinds og dregur þar af leiðandi úr honum.

Hafa ber í huga að vind er ekki hægt að stöðva en hægt er að draga úr honum á marga vegu. Mælt er með því að við hönnun bygginga og útirýma verði lögð áhersla á það. Í miklum vindi getur hann magnast upp við horn húsa. Hægt er að draga verulega úr því t.d með vind gildrum, gróðri eða klæðningu. Með því að draga úr vindi, minnkar þrýstingur á álagsfleti sem þar af leiðandi dregur úr viðhaldi bygginga. Hér fyrir neðan eru dæmi úr vindrannsókn.

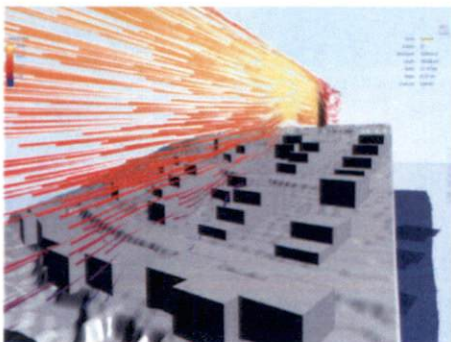
Vindur skoðaður út frá norðvestan átt sem er ríkjandi á sumrin. Áhrif hæða bygginga, lega þeirra og form á vind.



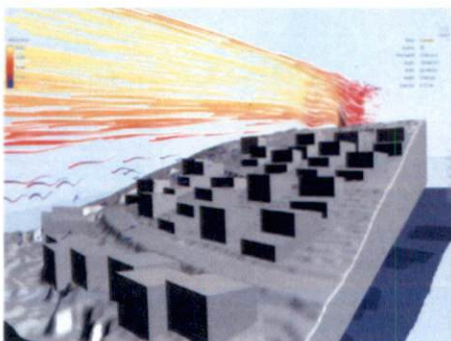
Hæð bygginga er hærri en fjallslina.  
Vindur magnast upp og steypir sér niður  
í hvirflum.



Hæð bygginga situr fyrir neðan fjallslinu.  
Vindur flæðir yfir byggðina.



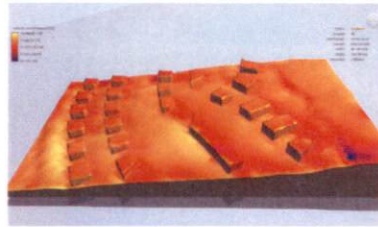
Byggingar stallast niður með landslagi.  
Vindur fleytist yfir byggðina og magnast  
ekki upp.



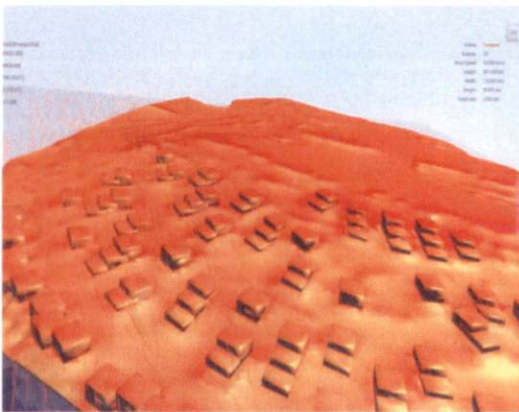
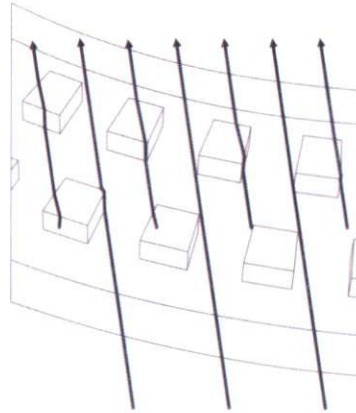
Þakhalli með hæðsta punkt til suðurs,  
fleytir vind hærra yfir byggðina.



Vindrannsókn út frá suðaustan átt sem er ríkjandi á veturnar.

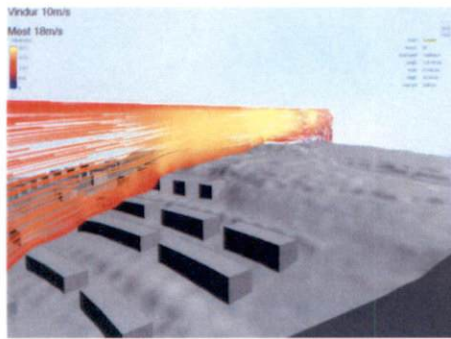


Í eldra skipulagi fylgdu byggingar línulegu byggðarmynstri samsíða götu og þar af leiðandi fór vindurinn óhindraður áfram og magnaðist upp.

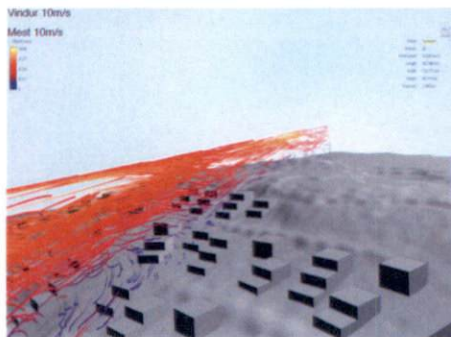


Í deiliskipulagi er byggðarmynstrið brotið upp og áhersla lögð á að byggingar aðlagi sig að landinu og brjóti upp vind.





Vindur skellur á byggingar og hann magnast upp.



Byggingarform brotið upp og stallest með landi. Vindur flæðir frekar yfir byggð.



### 3.4 Sjálfbær þróun

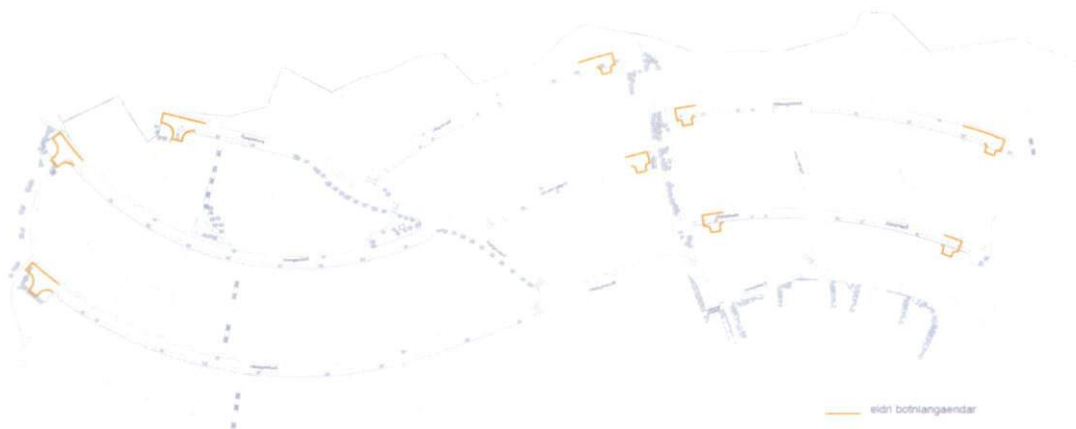
Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Áhersla er á gönguleiðir, leitast er við að skapa þétttriðið stíganet í tengslum við megin göngustíga-, hjóltreida- og almenningsvagnakerfi bæjarins. Markmið bæjarins er að auka flokkun úrgangs og skil til endurvinnslu. Horfið er frá því að hvert og eitt hús sé með sínar sorptunnur, þess í stað eru djúpgámar staðsettir í vistgötum, þar sem gert er ráð fyrir flokkun á sorpi.

### 3.5 Vistvænt skipulag

Lögð er áhersla á vistvænt skipulag, svo sem með uppbroti í hönnun bygginga með tilliti til dagsbirtu og loftunar. Húsagötur eru gerðar að vistgötum. Eftirfarandi þættir skipta máli þegar vistvænt skipulag er haft að leiðarljósi:

- Staðsetning og hönnun bygginga með tilliti til sólar og vindátta
- Fjölbreytt útisvæði
- Samgöngur
- Byggingarefni
- Orkunotkun
- Notkun sólarorku
- Hljóðvist
- Dagsbirta
- Vatnsnotkun
- Sorp/úrgang
- Endurvinnsla
- Inni og útiloftslag
- Gróður og ræktun
- Sjálfbærni
- Takmörkun hættulegra efna

Óleyfilegt er að nota tilbúinn áburð og eiturefni við ræktun á lóðum. Búið er að malbika götur og leggja tengilagnir og verður notast við þær óbreyttar að mestu leyti. Leitast skal við að hanna byggingar og lóðir á vistvænan hátt. Afrennsli frá byggingum skal nýta til upphitunnar á útisvæðum. Þá er mælt með að byggingaverktakar geri áætlun um frágang og förgun byggingarefna. Innra skipulag hússins skal taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir einbýli- tvíbýli- þríbýli- og fjórbýlishúsum ásamt húsum með sex íbúðum. Merkt E- fyrir einbýlishús, F- fyrir fjölskylduhús, P- fyrir parhús og R- fyrir raðhús sem geta verið tvíbýli, þríbýli, fjórbýli eða með allt að sex íbúðum. Nánari upplýsingar um fjöleignarhús og stærðir þeirra eru í sérskilmálum.



### 3.6 Gatnakerfi og vistgötur

Hádegisskarð er tengibraut innan Skarðshlíðar. Innan hverfisins er gert ráð fyrir safngötum og húsagötum. Hádegisskarð sem er aðalgata inn á svæðið ber einkenni safngötu en þar verður umferðarhraði takmarkaður. Sama gildir um Stuðlaskarð sem er önnur innkoma í hverfið austar. Hraunskarð er einnig safngata sem tengist Hádegisskarði. Breytingar frá fyrra skipulagi á tengibrautum og safngötum felast í uppbroti þeirra á yfirborði við gatnamót og þar sem stígar þvera, auk trjávæðingar. Þannig er gert ráð fyrir að leggja 2m stíg öðru megin við akbraut en staðsetja tré og gróður hinu megin, með örfáum undantekningum þar sem talin er þörf á stígnum beggja megin. Tilgangurinn er bæði að gera götumyndina fjölbreyttari og fegurri, en einnig að láta göturýmið virka þrengra og draga þannig úr hraða bílsins. Gróðurvæðing gatnaumhverfisins eykur einnig líffræðilegan fjölbreytileika.

Húsagötur eru gerðar að vistgötum. Eitt af aðalmarkmiðum vistgatna er að hönnun sé þannig úr garði gerð að öryggi allra vegfarenda sé hámarkað. Hér eru dregnir fram nokkrir punktar varðandi vistgötu, en leitað var til PRS ráðgjafa, sem unnu í framhaldi skýrslu varðandi þær rannsóknir sem hafa verið gerðar og einnig áhrif vistgatna á umhverfið sitt.

Í skýrslunni kemur fram að markmiðið með hönnun vistgatna sé að bæta umhverfið sem svo leiði að sér öruggari hegðun þeirra sem fara þar um. Með góðri hönnun má gera umhverfið þannig að það hvetji til hegðunar sem ýtir undir félagsleg samskipti og auki þar með félagslega samheldni íbúa á svæðinu. Sem dæmi um þetta má nefna staðsetningu bekkja á svæðum og einnig á leiksvæðum og fjölnota svæðum.



Vistgötur hafa þann eiginleika að bæta hljóðvist og geta einnig eftt samfélagskennd eða félagslega samheldni í hverfum með því að skapa rými fyrir íbúanna sem býður upp á félagsleg samskipti. Eitt af einkennum vistgatna er að draga úr skiltanotkun og annað áreiti í umhverfinu en láta vegsniðið á mótum breyta hegðun vegfarenda. Þannig getur gróður og uppbot göturýmrisins dregið úr hraða umferðar, þar sem athygli ökumannsins þarf að beinast að mörgum atriðum. Bíllinn er þannig tekin úr forgangi og þarf að taka tillit til margra þátta í umhverfinu, bæði til að valda ekki tjóni á eigin ökutæki og af tillitsemi við aðra vegfarendur. Gert er ráð fyrir snjómokstri í götum og að snjó sé komið fyrir til hliðar á gangstétt ofan við götu og einnig út til enda í botnlöngum.

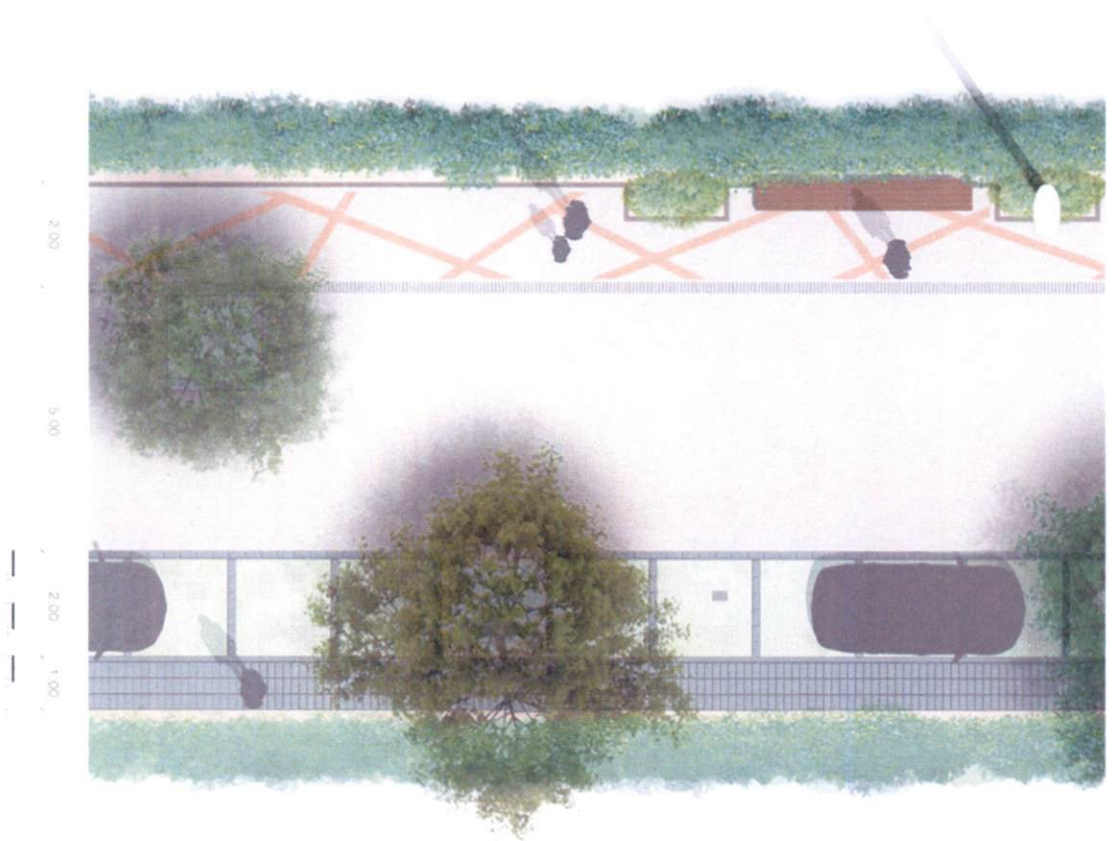


### **Efnisval í vistgötum**

Megin hugmyndin í vistgötum er að brjóta upp göturýmið á fjölbreyttan hátt og skapa hlýlegt yfirbragð. Bílstjórinn er gerður meðvitaður um að gangandi vegfarendur hafa forgang og ýmislegt í göturýminu gerir hann meðvitaðan um að aka varlega. Tré eru markvisst notuð til að hægja á umferð og ramma inn hliðarbílastæði, sem eru lögð gegndræpum grasmottum, sem einnig skapar grænt yfirbragð í götunni. Horfið er frá upprunalegri hönnun götunnar þar sem gert var ráð fyrir 6m bílgötu, 10 cm kanntstein og 2m breiðra gangstétta beggja megin við götuna.

Vistgötur eru samtals 10 metrar eins og upphaflega var gert ráð fyrir, en eru hugsaðar í sama fleti og deilast öðruvísi upp, 2m gangandi umferð, 5m fyrir akandi með nokkrum þrengingum, 2m fyrir hliðarstæði og trjágróður ásamt 1m stíg til að athafna sig við bílinn. Gert er ráð fyrir að malbika 2m stíginn sem viðbót við núverandi malbik, samskeytin verða rífluð með þartilgerðri vél, þannig að bílstjórinn finni hvenær hann fer út fyrir áætlað aksturssvæði. Malbikaði stígurinn verður mynstraður upp með slitþolinni götumálningu í ljósum jarðlit.

Á stöku stað verða bekkir staðsettir við stíginn til að undirstrika að gatan er einnig leik og dvalarsvæði. Núverandi malbik heldur sér, en við bílastæðin er fjarlægð 1 meters rönd af malbikinu og sett grasmotta í 2 metra hliðarstæðin og hellulagður 1meters stígur. Sjá nánar myndir bls. 19 og viðauka 2.



### 3.7 Göngu- og hjólaleiðir



Aðgengilegt og aðlaðandi umhverfi hvetur fólk almennt til virkari lífsstíls eins og að ganga og hjóla. Stígar eru um svæðið, gangstétt er meðfram Hraunskarði og Bjargskarði, vestan megin við þessar götur kemur gróðurbelti í stað gangstétta. Ekki er gert ráð fyrir kantsteini eða hæðarmun til þess að greina milli akandi-, gangandi- og hjólandi vegfarenda í botnlöngum. Öll svæði utan lóða eru á vegum sveitarfélagsins, við hönnun þeirra skal haft til viðmiðunar skýringamyndir og fylgiskjöl sem fylgja þessari greinargerð. Breyting er gerð á stíg milli Bjargsskarðs og Drangsskarð, hann er færður til vesturs. Óverulegar breytingar eru gerðar á stíg sem liggur niður að Hádegisskarði að skólalóð. Stígur sem liggur upp hæðina austast við 2. áfanga er færður til austurs og fer frá því að vera beinn stígur í að hlykkjast og vinna sig nær hæðarlínu í landi.

### 3.8 Leiksvæði og útisvæði

Innan 2. áfanga eru stígar og opin svæði með leik- og áningarstöðum eins og deiliskipulagsuppdráttur sýnir. Upplifun fegurðar í umhverfi er mikilvægur þáttur þegar kemur að vilja fólks til að dvelja úti við og kemur sterkt fram í heimildum um bætt lífsgæði og ávinning af grænum svæðum. Lögð er áhersla á að við nánari útfærslu á opnum leiksvæðum innan deiliskipulagsins sé unnið með að tengja þau náttúrulega við umhverfið í kring og í því samhengi huga vel að efnisvali. Leitast skal við að nýta vistvæn efni í leiktæki. Við nánari útfærslu verður ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðum. Um umfang, nánari útfærslu, staðsetningu og búnað leiktækja er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Gerð og viðhald þessara svæða verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar. Vinna skal með lýsingu á opnum svæðum. Ljós við stíga, áningarstaði, leiksvæði og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi.

### **3.9 Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur**

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

### **3.10 Hraun við hverfisverndað svæði**

Milli skipulagssvæðisins og íbúðarbyggðar til vesturs er hverfisvernduð hrauntunga. Lóðarhöfum er ekki heimilt að raska þessu hrauni.

### **3.11 Gróðurskipulag og landmótun**

Gróðurskipulagið á að styrkja rýmis og skjólmyndun á lóðunum, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs. Áhersla er lögð á að gróðurvæða umgjörð við bílastæði og draga úr sjónrænum áhrifum gatna og bílaumferðar. Gert er ráð fyrir götutrym meðfram aðalgötum í gegnum hverfið.

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

Nota skal lífrænan áburð, notkun ólífræns áburðar eða eiturefna í gördum er ekki heimil. Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri í samræmi við lóðahönnun. Nota skal gróður í stað girðinga til afmörkunar.



### **3.12 Almennings­samgöngur**

Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki inn í hverfið. Tíðar ferðir almenningsvagna eru afar mikilvægar út frá umhverfissjónarmiðum og til að draga úr notkun einkabílsins. Verði breytingar á leiðarkerfi almenningsvagna skulu þær kynntar íbúum hverfisins sérstaklega.

### **3.13 Hleðslutæki fyrir rafbíla**

Hvatt er til þess að settir séu upp hleðslustaura fyrir rafbíla á lóðum.

### **3.14 Safngámar**

Gert er ráð fyrir grendarstöð innan athafnarsvæðisins í Selhrauni suður.

### **3.15 Veitur og lagnir**

Gert er ráð fyrir rafmagnsveitu við Drangsskarð.

## 4. Almennir skipulagsskilmálar

### 4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

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

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

### 4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmála á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk, en milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða. Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru fyrir inngangshæð húss. Gólfkóti húss (GK á hæðarblaði) tekur ávallt mið af götuhæð. Leyfileg vikið frá uppgefnum gólfkóta eru allt að  $\pm 30$  cm. Gera verður sérstaklega grein fyrir frávikum í hæðarsetningu húss á aðaluppdráttum ef slíku er fyrir að fara. Þetta á við hvað grunnmyndir, snið, útlit auk byggingarlýsingar varðar. Jafnframt þarf að liggja fyrir skriflegt samþykki aðliggjandi lóðarhafa. Hámarks hæð húss má þó ekki yfirstíga þá hæð sem er að finna á viðkomandi skýringarmyndum. Byggingarfulltrúi getur óskað eftir nánari skýringarmyndum er gera grein hæðarfrávikum sé óskað eftir þeim.

### 4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu. Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Óheimilt er að fara út fyrir byggingarreit. Í töflum koma fram brúttó m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er breytilegt eftir stærð lóða.

- Einbýlishús. E	0,35 - 0,65
- Fjölskylduhús. F	0,40 - 0,50
- Parhús. P	0,30 - 0,60
- Raðhús. R2	0,30 - 0,60
- Raðhús. R3	0,50 - 0,55
- Raðhús. R6	0,45 - 0,60

### 4.4 Byggingarefni, áferðir og litir

Gæta skal hófsemi við val á byggingarefnum og aðeins notuð að hámarki tvö byggingarefni eða að hámarki tvo liti á sama efninu í sömu byggingu að undanskildu gleri, og efni í glugga og hurðir.

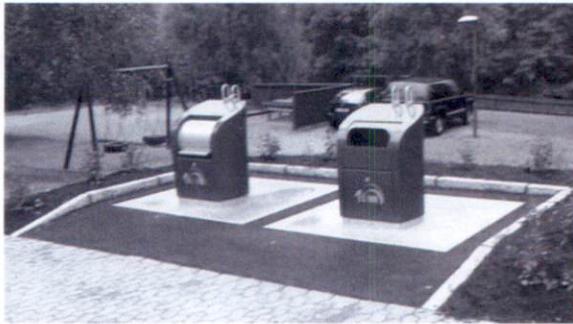
Ef steintegundir eru notaðar skal leitast við að nota íslenskar steintegundir, t.d. Reykjavíkurgrágrýti eða hraunstein. Mælst er til að vinna með læstar timbur eða málmklæðningar, náttúrustein, steinsteypu eða múrhúðaða steinsteypu. Mælst er til að nota gras- eða lyngþökur á þök húsa. Nákvæmt efnis- og litaval skal koma fram á aðaluppdráttum.

### 4.5 Aðkomur, svalir og þakgarðar

Mælst er til að aðalinngangar séu inndreggnir í byggingarformið. Byggingarreitir vinna sig upp hæðina og bjóða þannig upp á að unnið sé með þakgarða. Vinna skal með þaksvalir/þakgarða þar sem það á við. Áhersla er á að svalir snúi til suðurs og suðvesturs og séu hugsaðar sem útirými og flóttaleið úr íbúð.







#### 4.7 Veitur

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

#### 4.8 Bílastæði / Bílskúr / opið bílskýli

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð. Mælt er til að gert sé ráð fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla á lóðum húsa. Gert er ráð fyrir að lágmarki einu bílastæði á íbúð á lóð. Á einhverjum lóðum er möguleiki á fleiri stæðum sjá nánar í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mælt er til að nýta affalsvatn til upphitunar á bílastæðum.

Í vistgötum er gert ráð fyrir bílastæðum samsíða götu, í svo til gerðum vösum sem eru gegndræp. Einnig eru stæði við enda botnlanga í Hádegisskarði, Víkursskarði og Drangsskarði. Auk þess eru bílastæði við gatnamót Bjargsskarðs og Drangsskarðs. Bætt er við bílastæðum norðanmegin við grunn- og leikskólalóð við Hádegisskarð.

Bílskúrar og opið bílskýli skal vera innan byggingarreits. Bílskúrshurð skal vera að lágmarki 5,5m frá lóðarmörkum. Ef gert er opið bílskýli teljast þeir fermetrar sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.

#### **4.9 Frágangur lóða**

Megináherslur í frágangi lóða koma fram á deiliskipulagsupprætti, sérskilmálum og einnig í fylgiskjölum. Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðalupprætti. Vatn af bílastæðum skal fara í svelg og þaðan beint í jarðveg.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa og stoðveggi) og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðarupprátt. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Sömuleiðis er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar. Við landmótun má nýta hæðarmun til útfærslu fyrir geymslu til að mynda fyrir hjól eða annað. Að hámarki 3 m<sup>2</sup> á íbúð, en 4 m<sup>2</sup> fyrir einbýlishús. Óheimilt er að reisa smáhýsi á lóð og einnig að festa gervihnattadisk á hús. Þetta er sett inn til þess að koma í veg fyrir ágreining lóðarhafa.

#### **4.10 Girðingar**

Við hús er ekki heimilt að reisa girðingu, afmörkun skal vera með gróðri. Girðingar eru almennt ekki leyfðar á lóðamörkum við opin, óbyggð svæði. Öll mannvirki eða gróður í lóðarmörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

#### **4.11 Hljóðvist**

Gróður er við safngötur til þess að styrkja hljóðvist við nærliggjandi hús.

#### **4.12 Tímamörk**

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

## 5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir



### 5.1 Almennt

Hefðbundin götummynd er brotin upp, horft er til legu húsanna í landinu og afstöðu þeirra við götu. Byggingarreitir stallast upp hlíðina, þar sem áhersla er á að vinna með þök sem garða og útisvæði. Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða. Einkennandi fyrir skipulagið eru einbýli-, tvíbýli-, þrúbýlishús og fjölbýlishús með sex íbúðum. Deiliskipulagsuppdráttur segir til um fjölda íbúða á lóð, ekki er heimilt að fjölga íbúðum á lóð umfram það.

**Húshæð** er bindandi sjá nánar á skýringarmyndum fyrir hverja lóð. Á hæðarblöðum er gefinn kóti á yfirborði burðarvirkis fyrstu hæðar. Þar sem hús fer upp tvær hæðir skal vinna með uppbot. Draga skal suðurhlið neðri hæðar inn að hluta eða alla að lágmarki 1m eða draga efri hæð inn að hluta eða alla um 2 m að lágmarki, sjá skýringamyndir fyrir hvert hús. Heimilt er að draga byggingarformið inn og út á sömu hlið svo framarlega sem það er innan byggingarreits.

#### **Þakgerð**

Þakform skal vera flatt eða einhalla, sjá nánar skýringarmynd fyrir hvern reit. Heimilt er að fara með þak og þakrennur 30 cm út fyrir byggingarreit.



## **E**

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **13** einbýlishúsum. Fjórum við Hádegisskarð, þremur við Víkurskarð, Glimmerskarð og við Malarskarð. Einbýlishús standa ýmist ofan eða neðan við götu.

## **Húshæð**

Einbýlishús eru á tveimur hæðum. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

## **Þakgerð**

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

## **Byggingarefni**

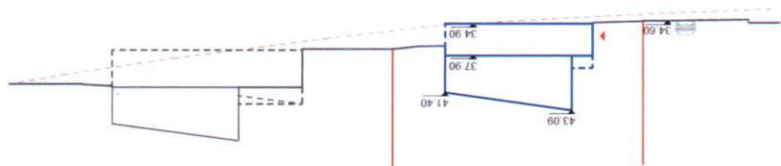
Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

## **Bílastæði**

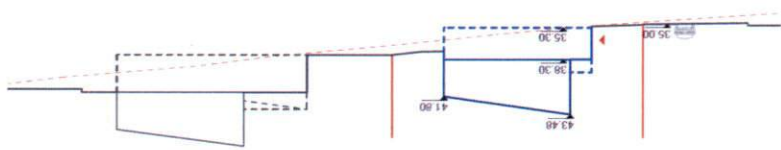
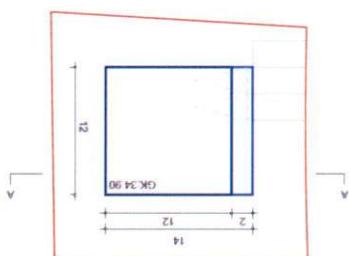
Að hámarki þrjú stæði á lóð.

## **Bílskúr / Opið bílskýli**

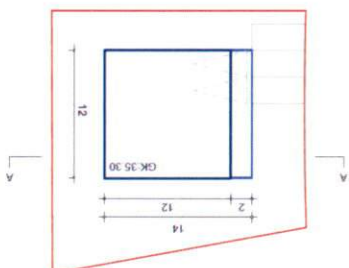
Mögulegt er að vera með bílskúr / opið bílskýli, en það skal vera innan byggingarreits. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.

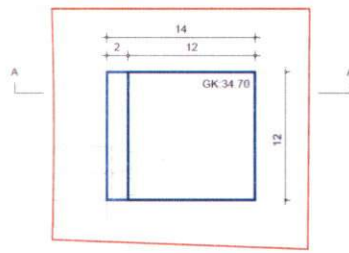


- GLIMMERSKARD 7**
- Lóðamörk
  - Byggingarreiður efri
  - - - Byggingarreiður neðri
  - Blástæði
  - - - Blástæði í blískur / skyll
  - - - Hæðarlínur



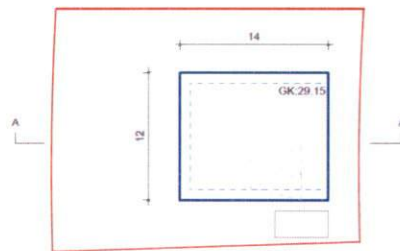
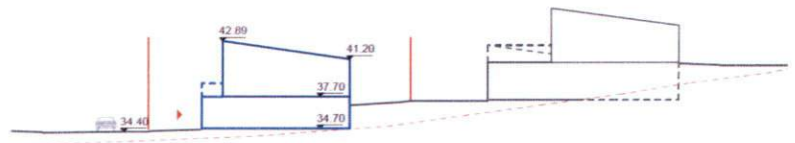
- GLIMMERSKARD 3**
- Lóðamörk
  - Byggingarreiður efri
  - - - Byggingarreiður neðri
  - Blástæði
  - - - Blástæði í blískur / skyll
  - - - Hæðarlínur





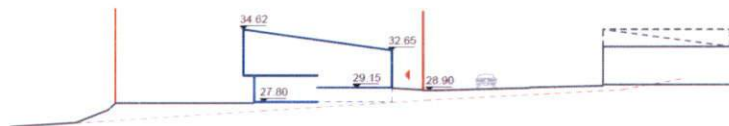
**GLIMMERSKARÐ 9**

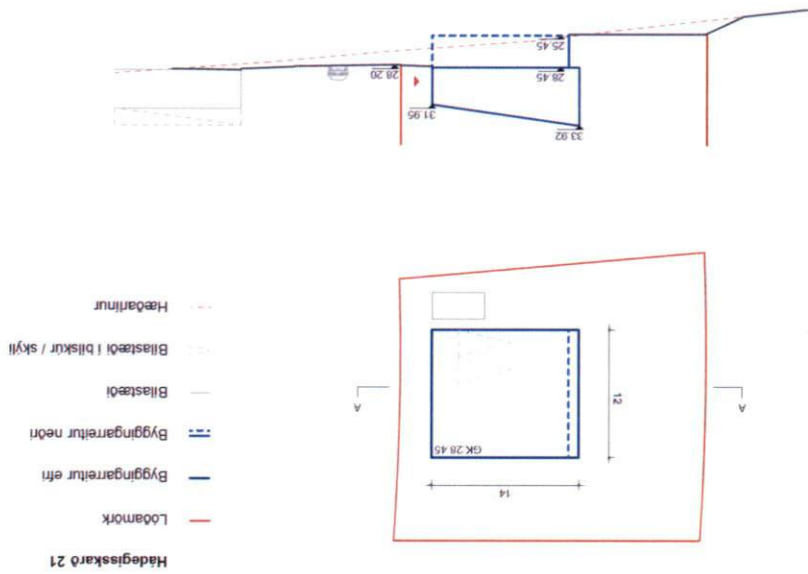
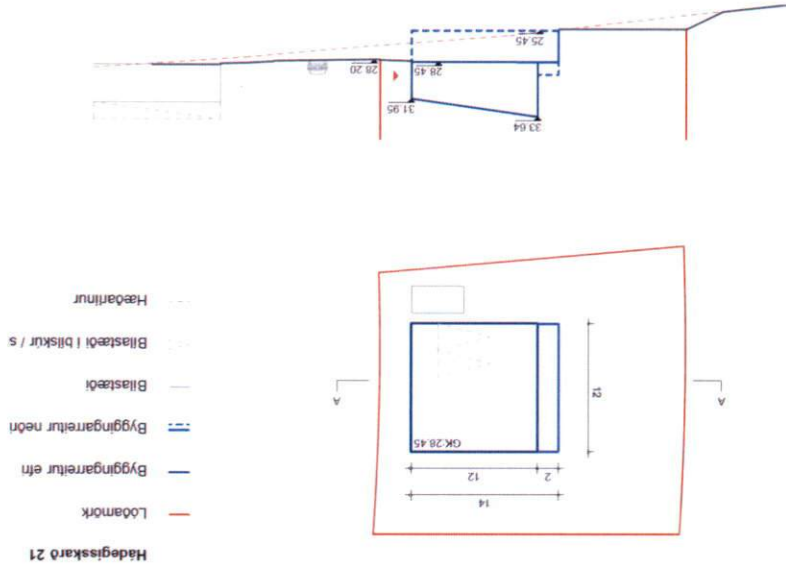
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



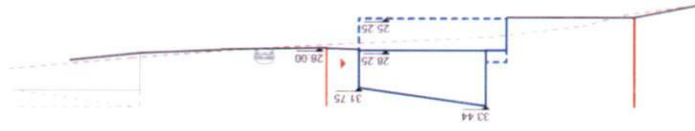
**Hádegiskaröð 11**

- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

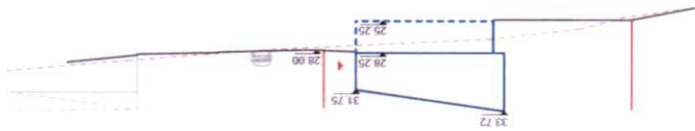
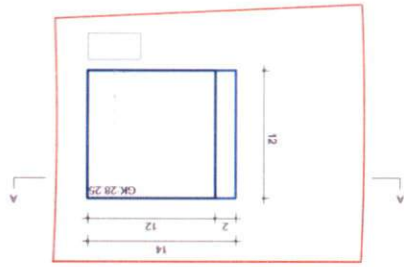




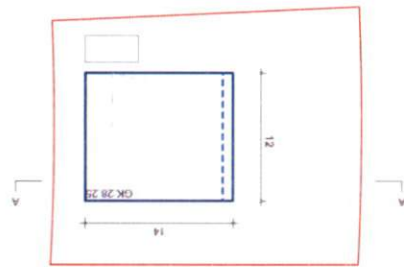


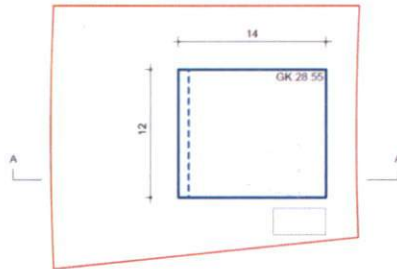


- Hæðgisskerð 23**
- Lóðamörk
  - Byggingarreitun efn
  - - - Byggingarreitun neðri
  - Bilastaði
  - Bilastaði í blískur / skýli
  - - - Hæðarlínur



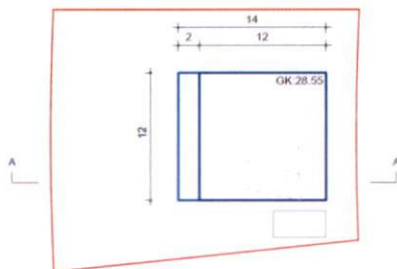
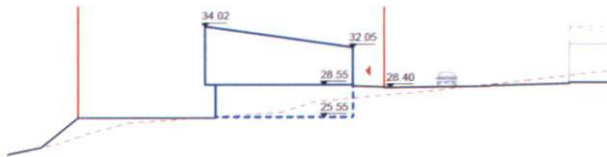
- Hæðgisskerð 23**
- Lóðamörk
  - Byggingarreitun efn
  - - - Byggingarreitun neðri
  - Bilastaði
  - Bilastaði í blískur / skýli
  - - - Hæðarlínur





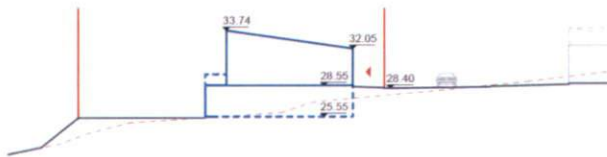
**Hádegisskarð 29**

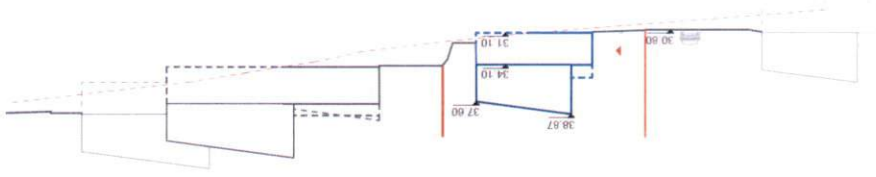
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bilskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



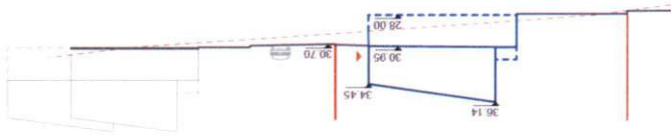
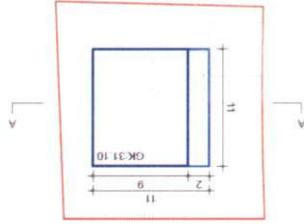
**Hádegisskarð 29**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bilskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

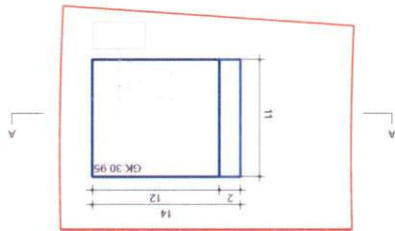




- MALARSKARD 16**
- Hæðarlínur
  - Bilastaði | Þilskur / skyll
  - Bilastaði
  - Byggingarreitir neðri
  - Byggingarreitir efri
  - Lóðamörk

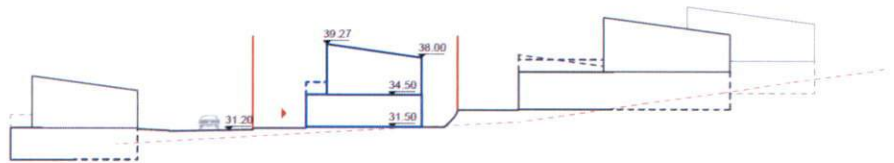
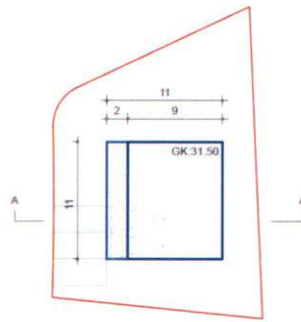


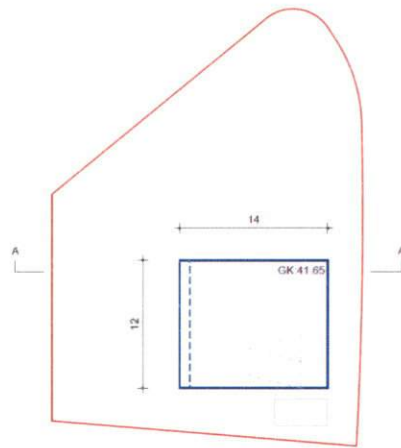
- MALARSKARD 6**
- Hæðarlínur
  - Bilastaði | Þilskur / skyll
  - Bilastaði
  - Byggingarreitir neðri
  - Byggingarreitir efri
  - Lóðamörk



MALARSKAÐ 22

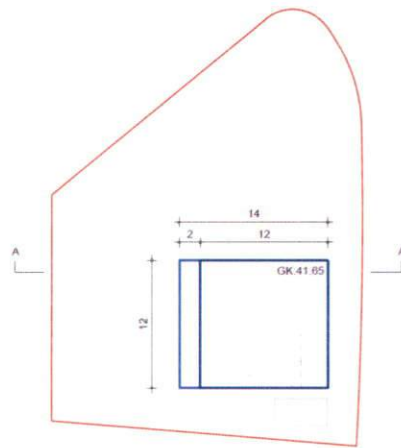
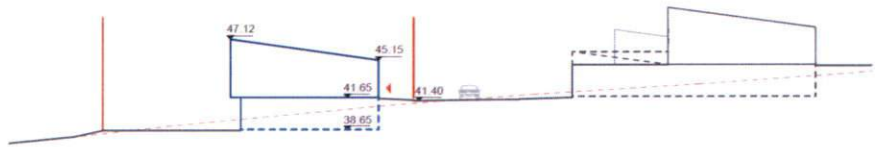
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í blískúr / skyli
- Hæðarlínur





**VIKURSKARÐ 2**

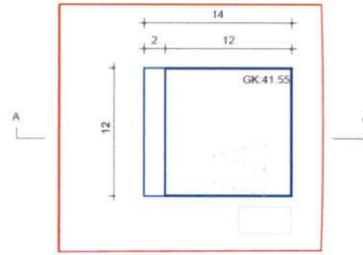
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bilskúr / skyli
- Hæðarlínur



**VIKURSKARÐ 2**

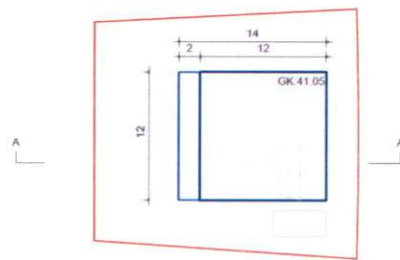
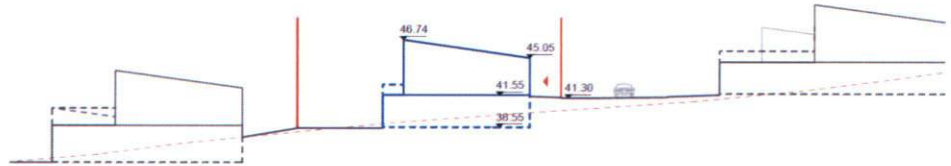
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bilskúr / skyli
- Hæðarlínur





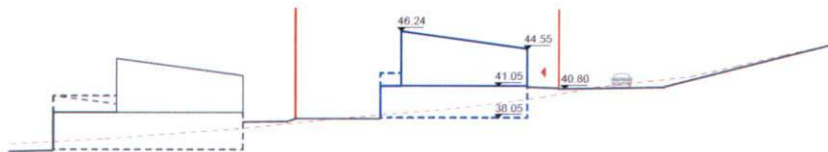
**VIKURSKARD 4**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í blískúr / skýli
- - - Hæðarlínur



**VIKURSKARD 8**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í blískúr / skýli
- - - Hæðarlínur





## 5.2 Fjölskylduhús



### F

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 8 fjölskylduhúsum. Premur við Víkurskarð og fjórum við Móbergsskarð og einu við Bjargsskarð. Húsin standa öll ofan við götu. Fjölskylduhúsini eru hugsuð sem þrjár einingar, tvær til þrjár íbúðir. Tvíbýlishús sem tengjast saman með bílskúr eða vinnustofu, eða þrjár íbúðir. Að undan skildu Víkurskarði 1 og 3 sem er hugsuð sem ein til tvær íbúðir.

### Húshæð

Eins til tveggja hæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

### Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

### Byggingarefni

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

### Bílastæði

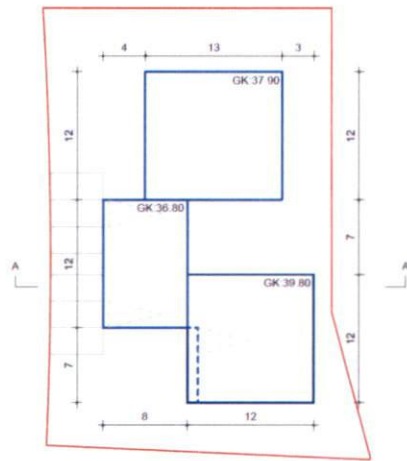
Að hámarki sex stæði á lóð. Að undanskildu Víkurskarði 1 og 3, á þeim lóðum er gert ráð fyrir að hámarki þremur stæðum á lóð.

### Bílskúr / Opið bílskýli

Mögulegt er að vera með bílskúr / opið bílskýli, en það skal vera innan byggingarreits. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.

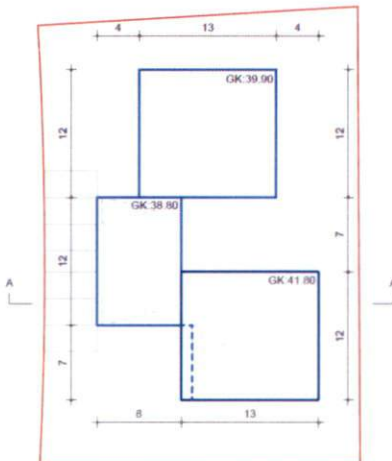






**MÓBERGSSKARD 11**

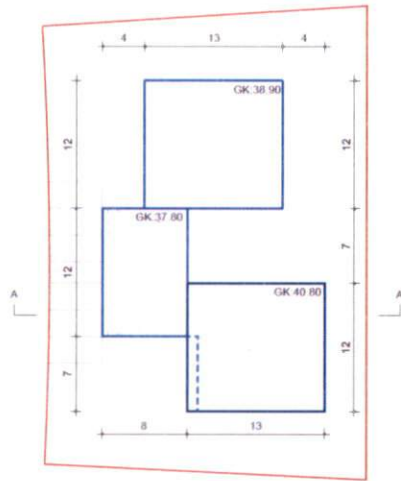
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bilskúr / skyfi
- - - Hæðarlínur



**MÓBERGSSKARD 14**

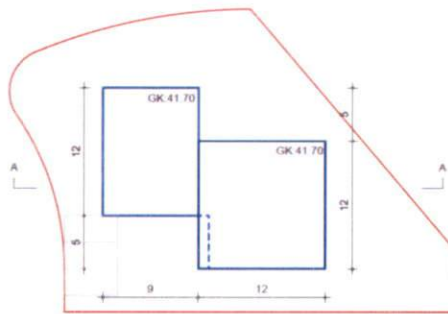
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bilskúr / skyfi
- - - Hæðarlínur





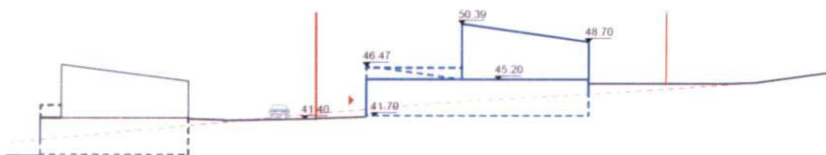
**MÖBERGSSKARD 16**

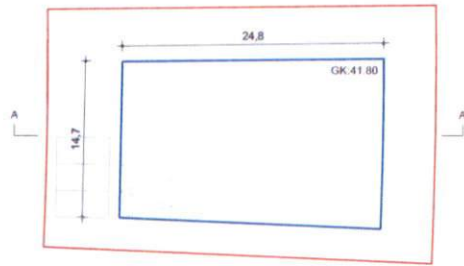
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bilskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



**VÍKURSKARD 1**

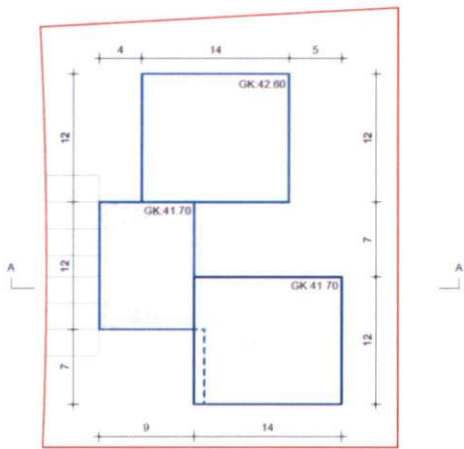
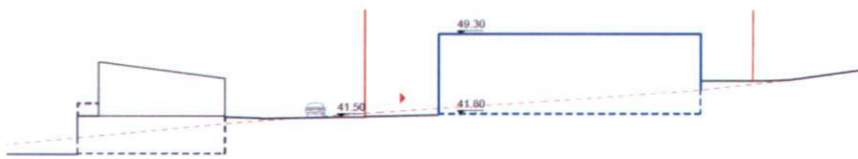
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bilskúr / skýli
- - - Hæðarlínur





**VÍKURSKAÐ 3**

- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



**VÍKURSKAÐ 5**

- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	BRÚTTÓ M2	FJÓLDIÍBÚÐA	HÆDIR
Bjargskarð 2	1416	F	444	622	2-3	1-2
Móbergsskarð 9	1245	F	396	550	2-3	1-2
11	1140	F	396	550	2-3	1-2
14	1264	F	408	574	2-3	1-2
16	1292	F	408	574	2-3	1-2
Víkurskarð 1	861	F	235	406	1-2	1-2
3	855	F		342	1-2	1-2
5	1355	F	444	622	2-3	1-2
samtals:		8			22	

## 5.3 Parhús



### **P**

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **17** parhúsum. Þau eru staðsett við Glimmerskarð, Hádegisskarð, Malarskarð og Móbergsskarð.

### **Húshæð**

Parhús eru eins til tveggja hæða. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt parhús.

### **Þakgerð**

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

### **Byggingarefni**

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

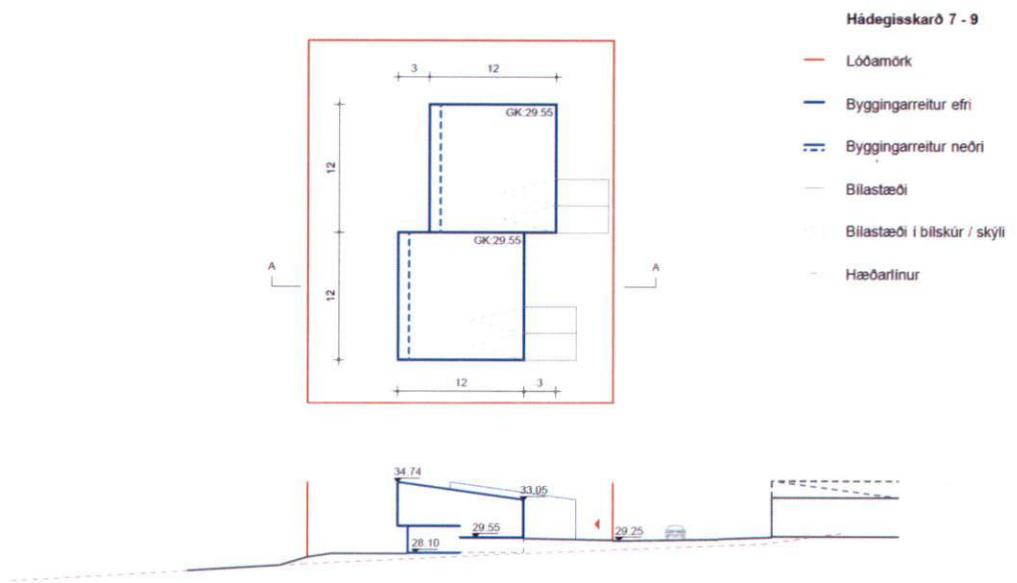
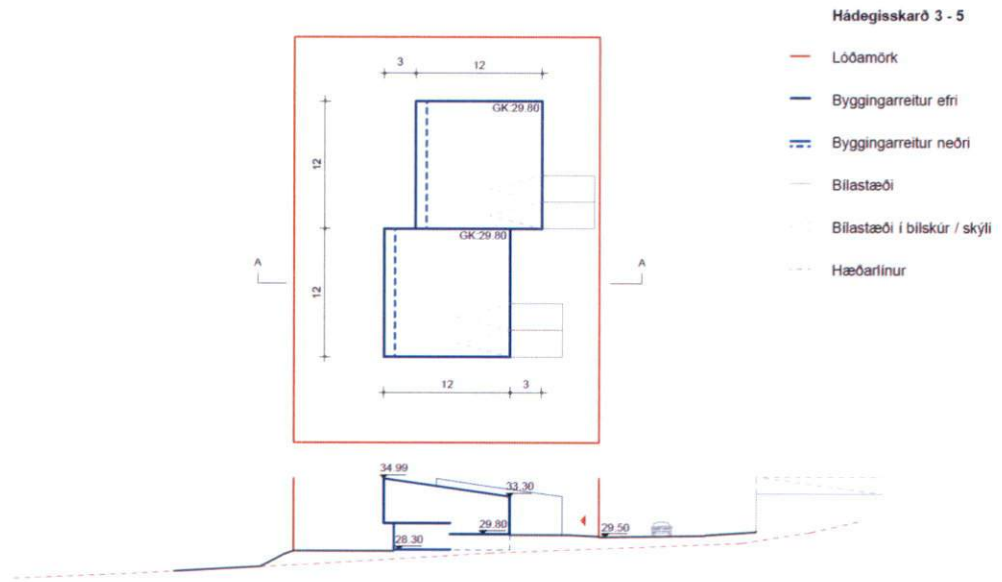
### **Bílastæði**

Að hámarki fjögur stæði á lóð.

### **Bílskúr / Opið bílskýli**

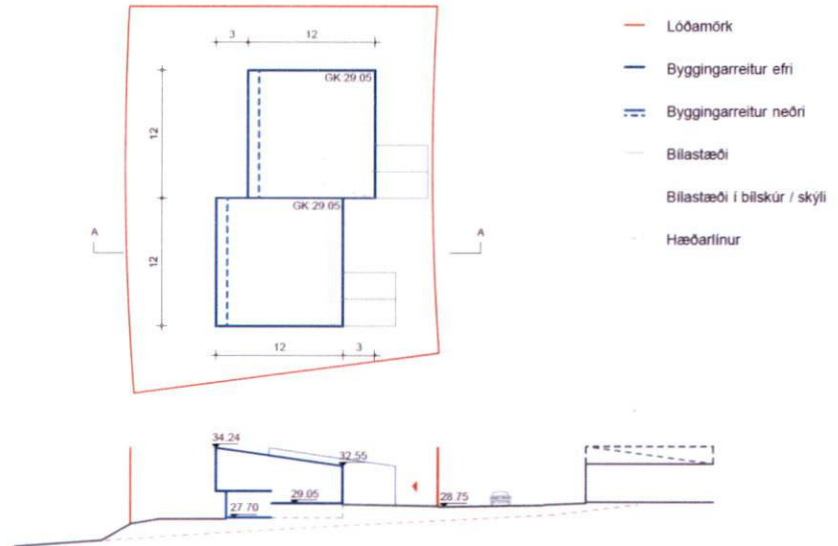
Mögulegt er að vera með bílskúr / opið bílskýli, að undan skildu Glimmerskarði 14 – 16. Bílskúr / opið bílskýli skal vera innan byggingarreits. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.



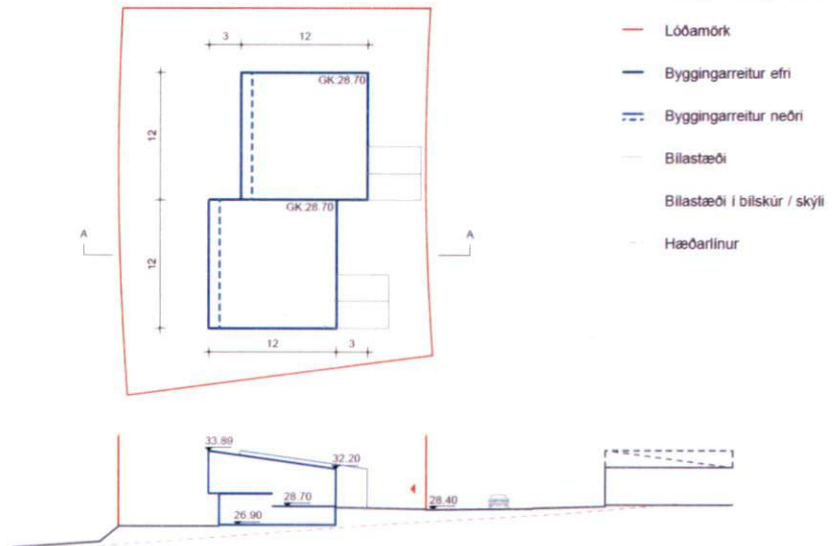




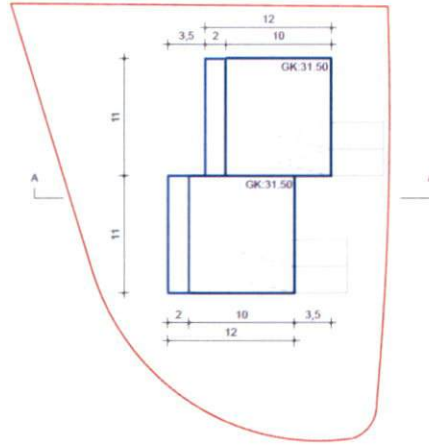
### Hádegisskarð 13 - 15



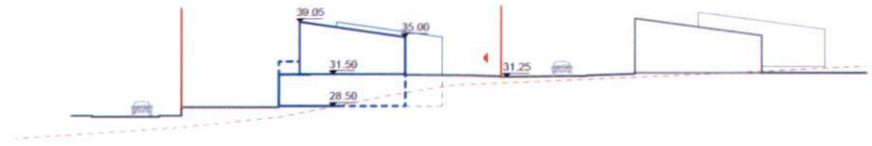
### Hádegisskarð 17- 19



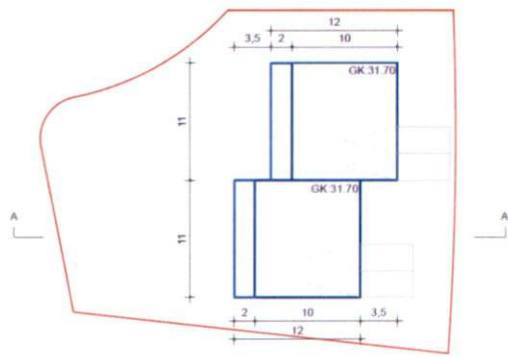
**MALARSKARÐ 1 - 3**



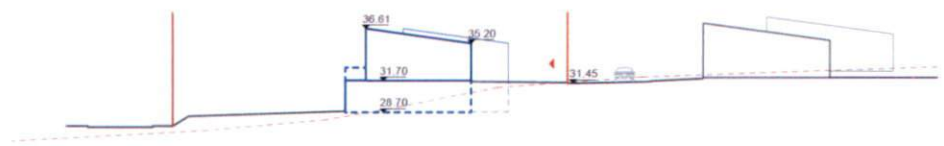
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bilskúr / skýli
- Hæðarlínur



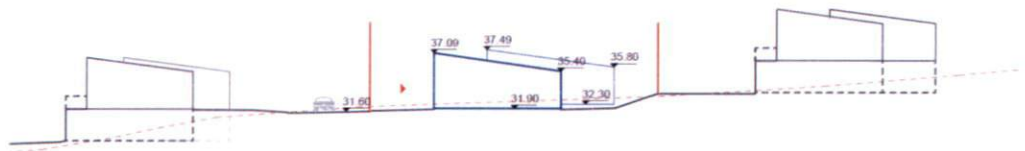
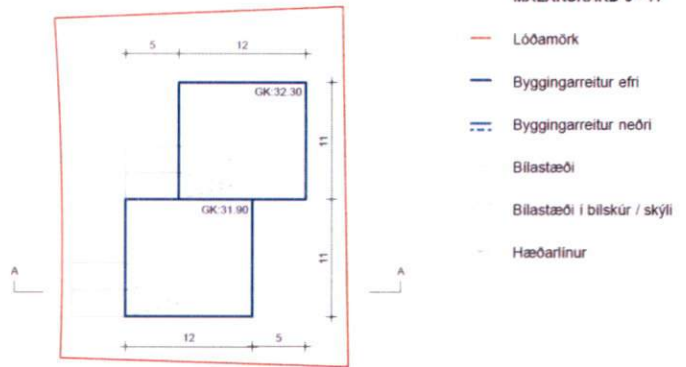
**MALARSKARÐ 5 - 7**



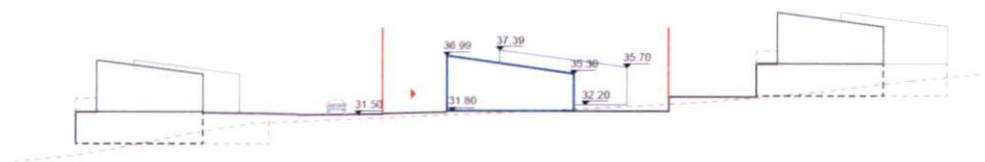
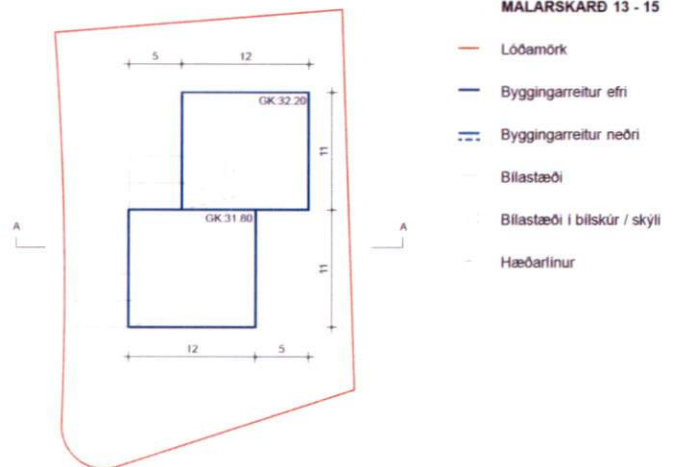
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bilskúr / skýli
- Hæðarlínur

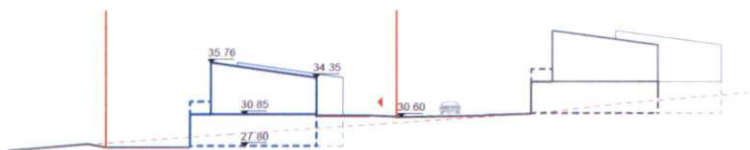
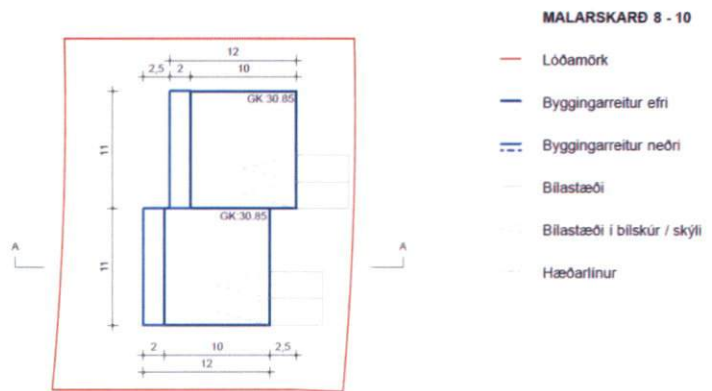
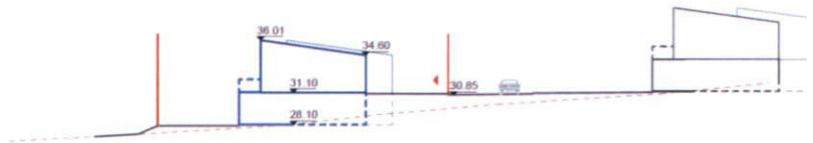
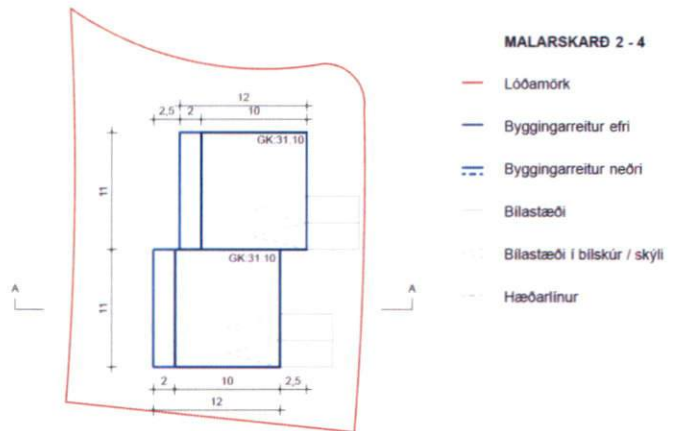


**MALARSKARÐ 9 - 11**

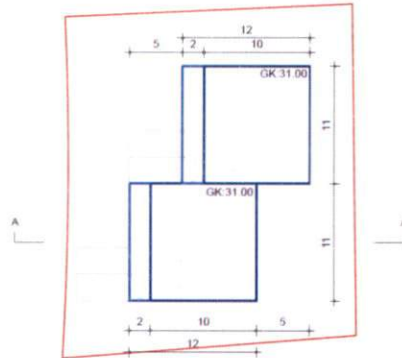


**MALARSKARÐ 13 - 15**

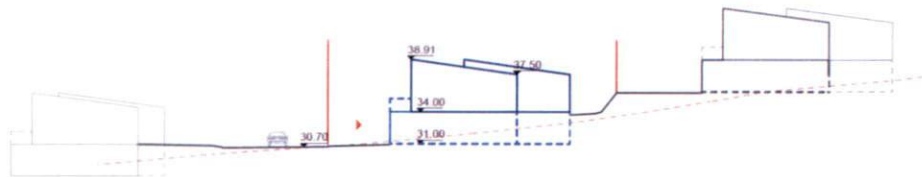




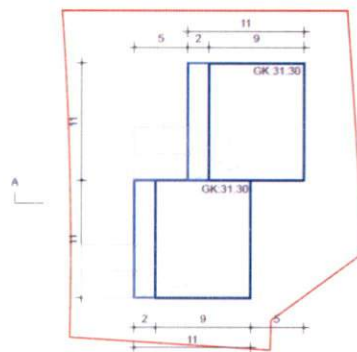
**MALARSKAÐ 12 - 14**



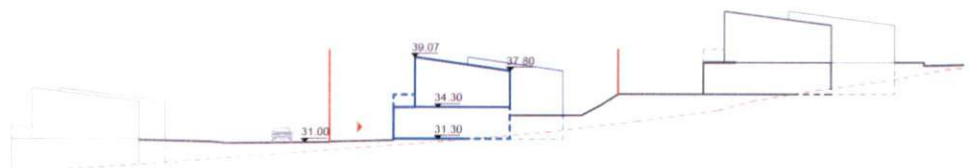
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskur / skýli
- Hæðarlínur



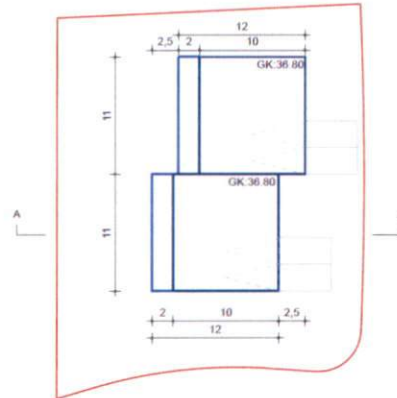
**MALARSKAÐ 18 - 20**



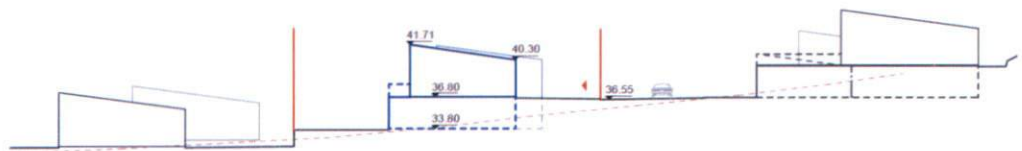
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskur / skýli
- Hæðarlínur



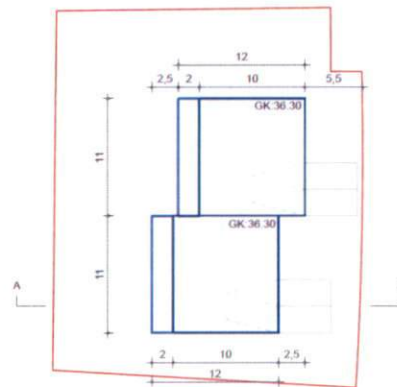
**MÓBERGSSKARD 1 - 3**



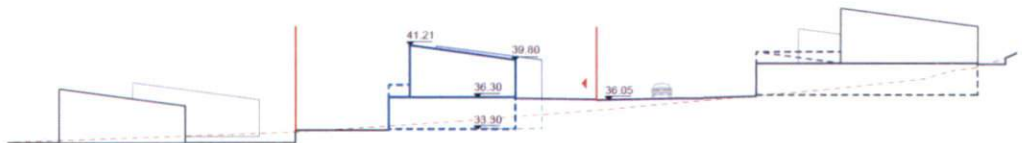
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur



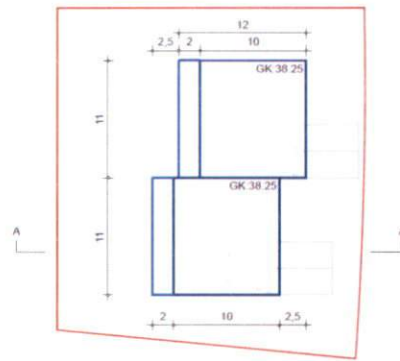
**MÓBERGSSKARD 5 - 7**



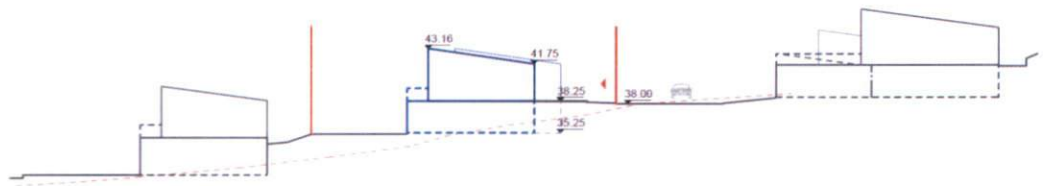
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur



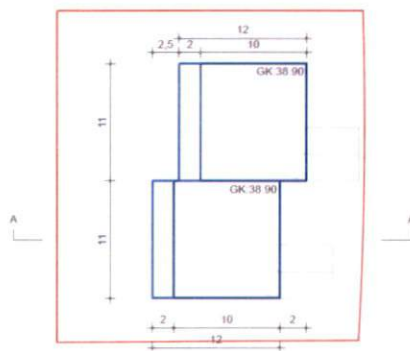
**MÖBERGSSKARD 4 - 6**



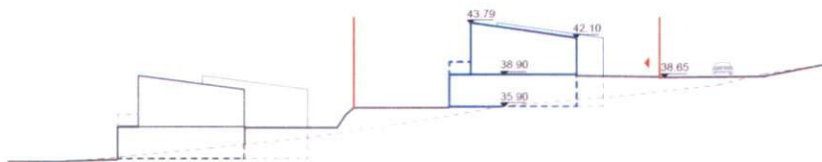
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur



**MÖBERGSSKARD 10 - 12**



- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG. REITS	BRÚTTÓ M2	FJÖLDI BÚÐA	HÆÐIR
Glimmerskarð						
14-16	1390	P	312	466	2	1,5
Hádegisskarð						
3-5	1102	P	288	438	2	1,5
7-9	986	P	288	438	2	1,5
13-15	1000	P	288	438	2	1,5
17-19	998	P	288	438	2	1,5
Matarskarð						
1-3	1138	P	264	490	2	2
5-7	1050	P	264	490	2	2
9-11	864	P	264	264	2	1
13-15	1052	P	264	264	2	1
2-4	933	P	264	490	2	2
8-10	889	P	264	490	2	2
12-14	858	P	264	490	2	2
18-20	808	P	242	446	2	2
Móbergsskarð						
1-3	987	P	264	490	2	2
5-7	992	P	264	490	2	2
4-6	913	P	264	490	2	2
10-12	896	P	264	490	2	2
Samtals:		17			34	



## 5.4 Raðhús



**R**  
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir alls **36** raðhúsum sem flokkast í tvíbýlis,- þrúbýlis- og fjórþýlishús auk húsa með sex íbúðum. Þau eru staðsett við Bjargskarð, Drangsskarð, Hádegisskarð, Glimmerskarð og við Móbergsskarð. Vegna landhalla vinna raðhúsin sig upp hlíðina.



## **R2**

Samtals **26** hús, með tveimur íbúðum.

## **Húshæð**

Eins til tveggja hæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

## **Þakgerð**

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

## **Byggingarefni**

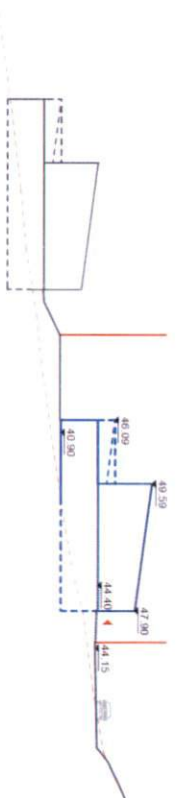
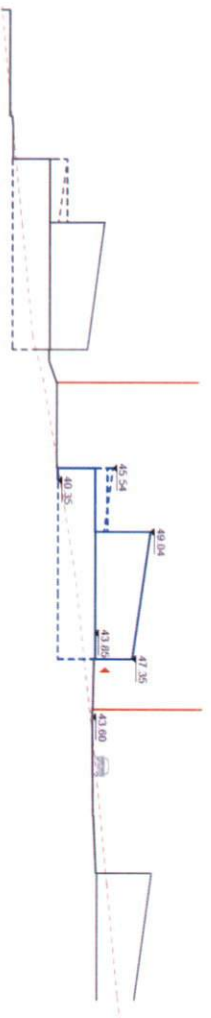
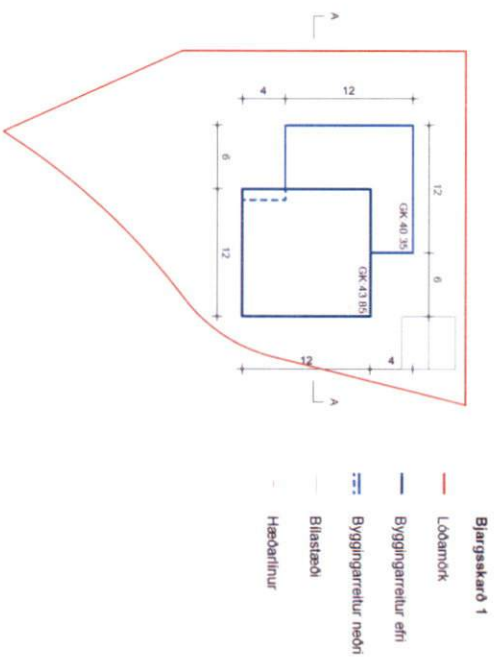
Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

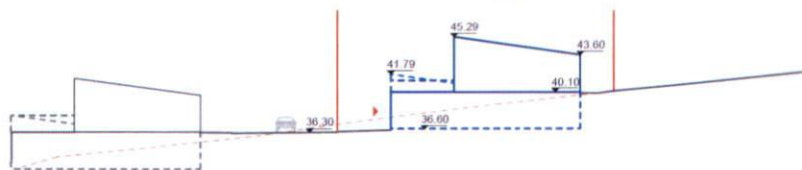
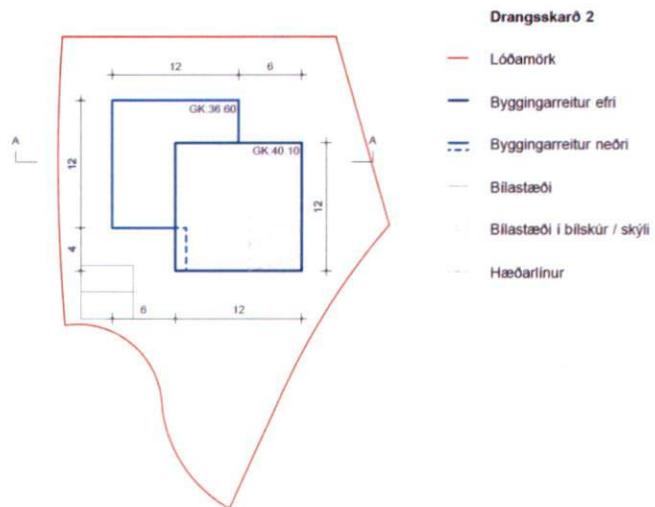
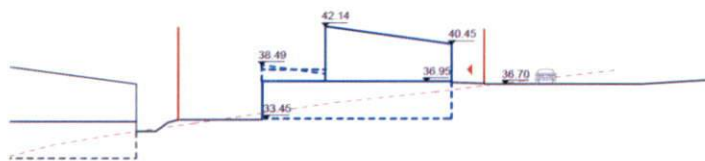
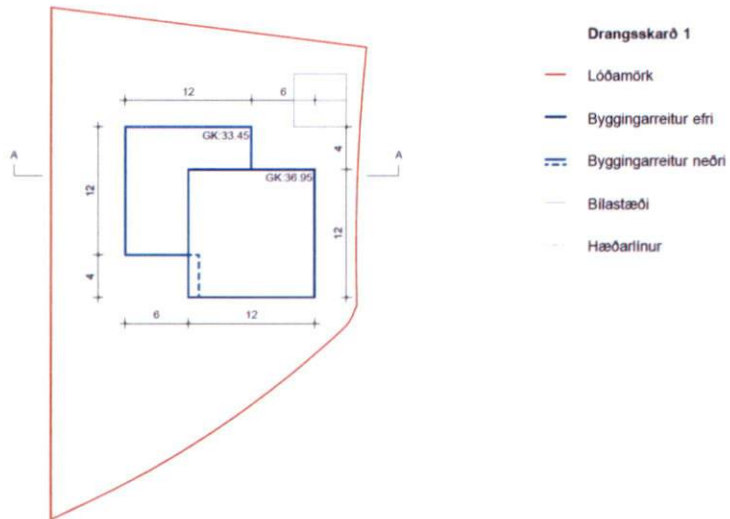
## **Bílastæði**

Gert er ráð fyrir tveimur stæðum á lóð.

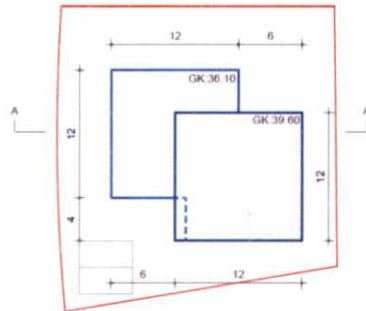
## **Bílskúr / Opið bílskýli**

Mögulegt er að vera með bílskúr / opið bílskýli í þeim húsum sem eru ofan við götu, en hann skal vera innan byggingarreits. Mælst er til að nýta vel landhalla við staðsetningu á bílskúr / skýli. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.

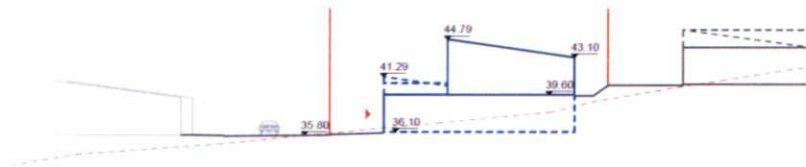




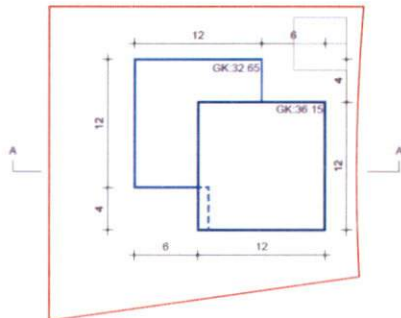
**Drangsskarð 4**



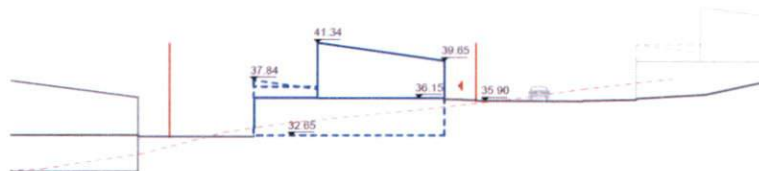
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bílskúr / skyli
- - - Hæðarlínur



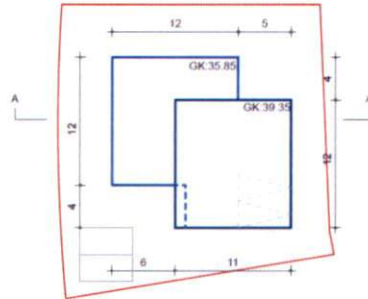
**Drangsskarð 5**



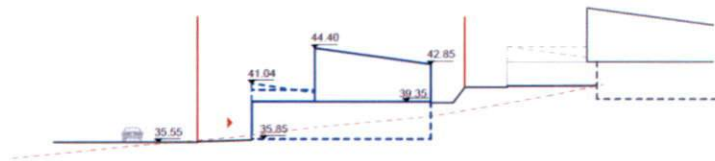
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bílskúr / skyli
- - - Hæðarlínur



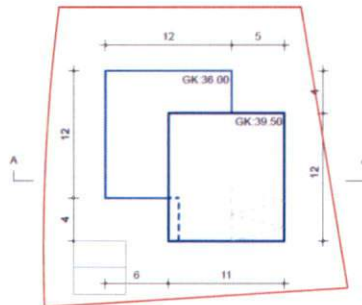
**Drangsskarð 6**



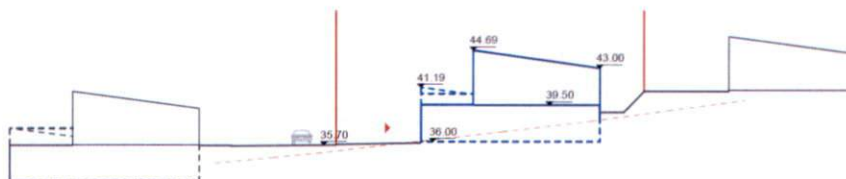
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bilskúr / skýfi
- - - Hæðarlínur

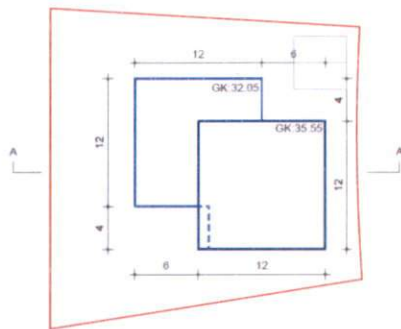


**Drangsskarð 8**



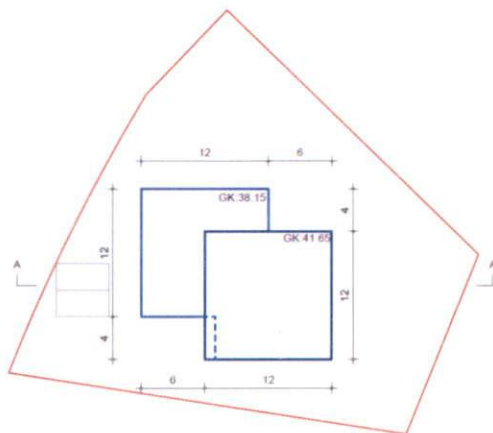
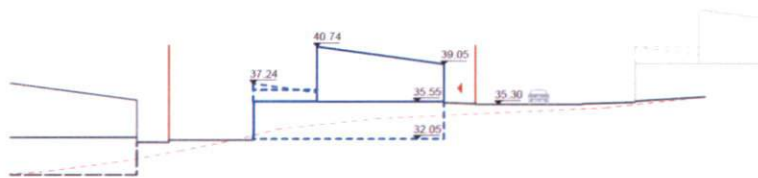
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bilskúr / skýfi
- - - Hæðarlínur





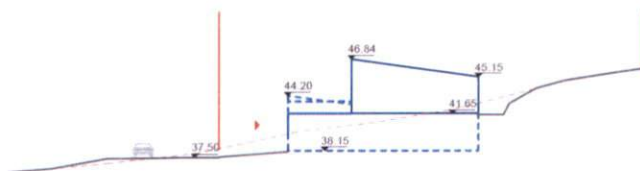
**Drangskarð 9**

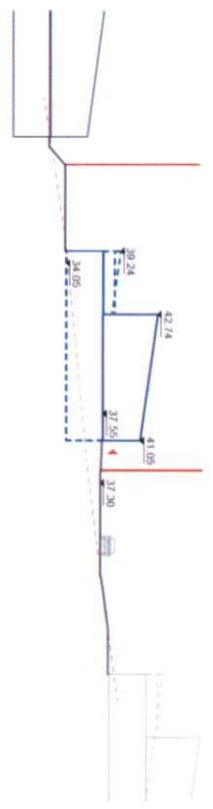
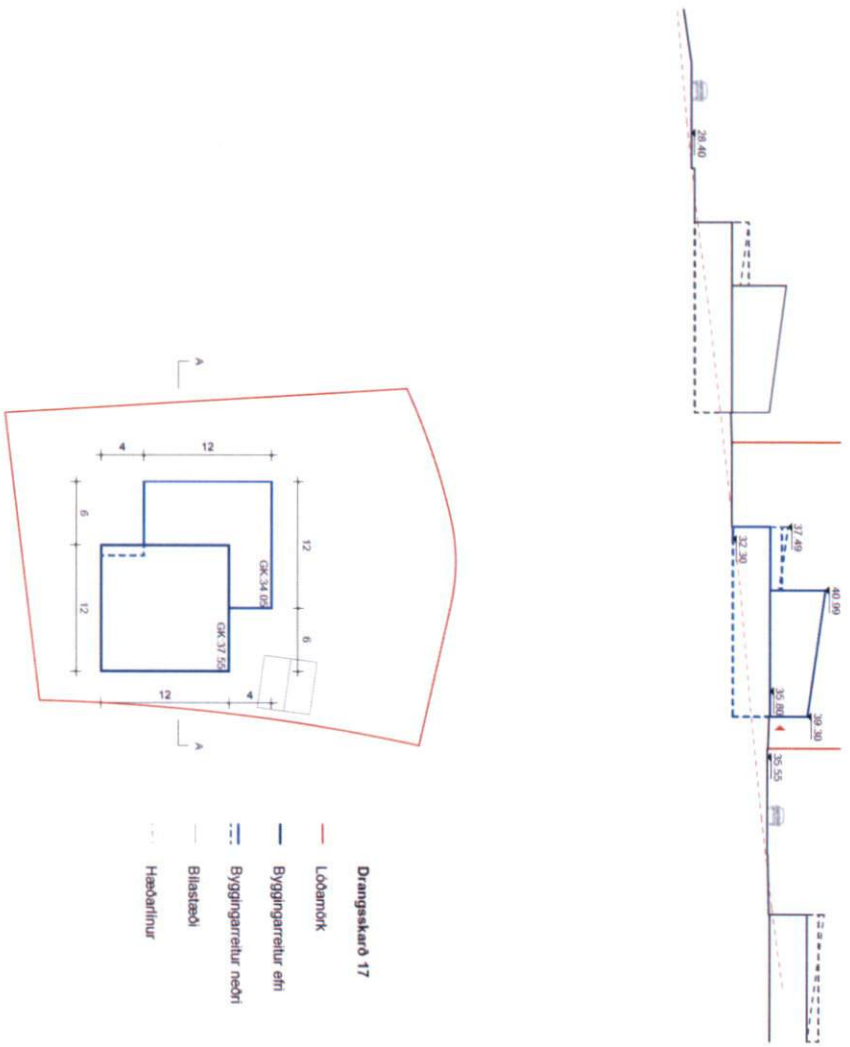
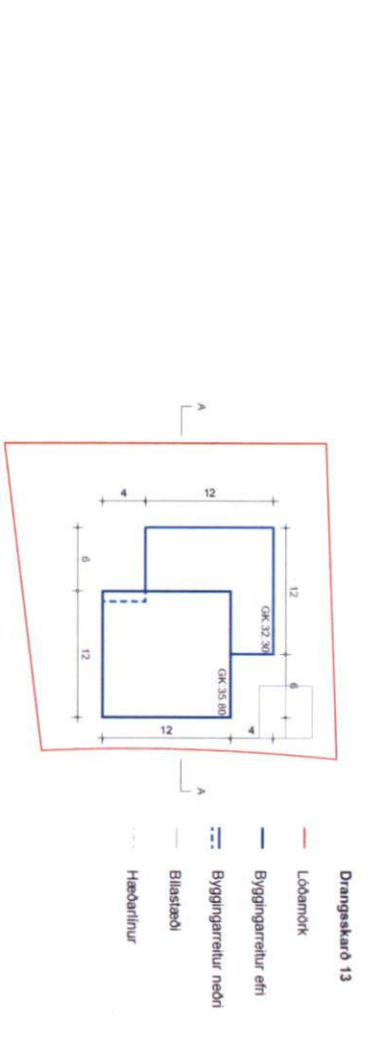
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bílastæði
- Hæðarlínur



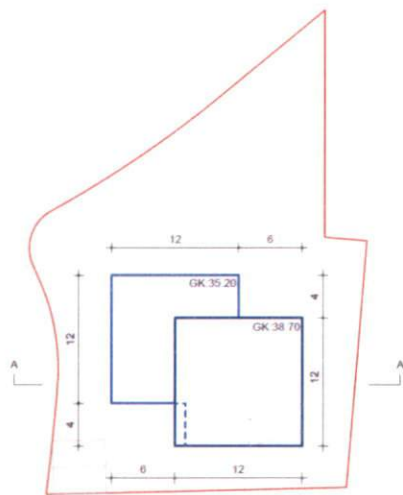
**Drangskarð 12**

- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- Byggingarreitur neðri
- Bílastæði
- Bílastæði í bílskúr / skýli
- Hæðarlínur



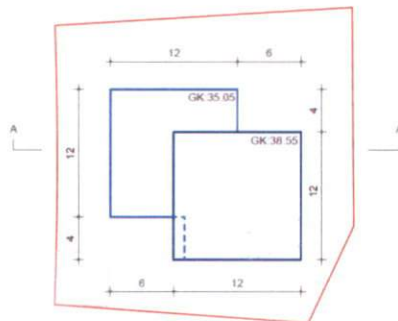






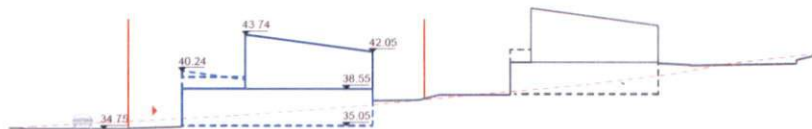
**GLIMMERSKARD 1**

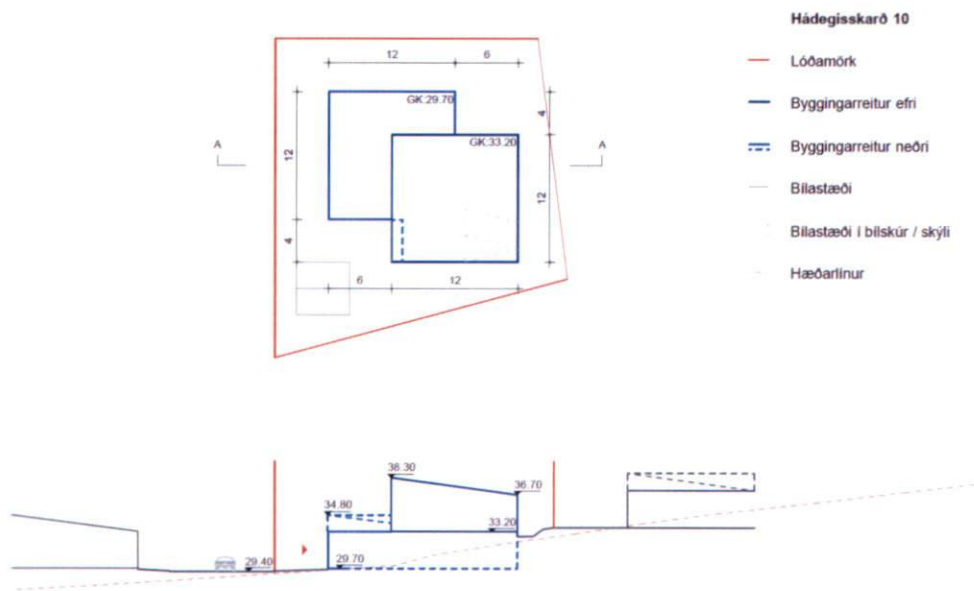
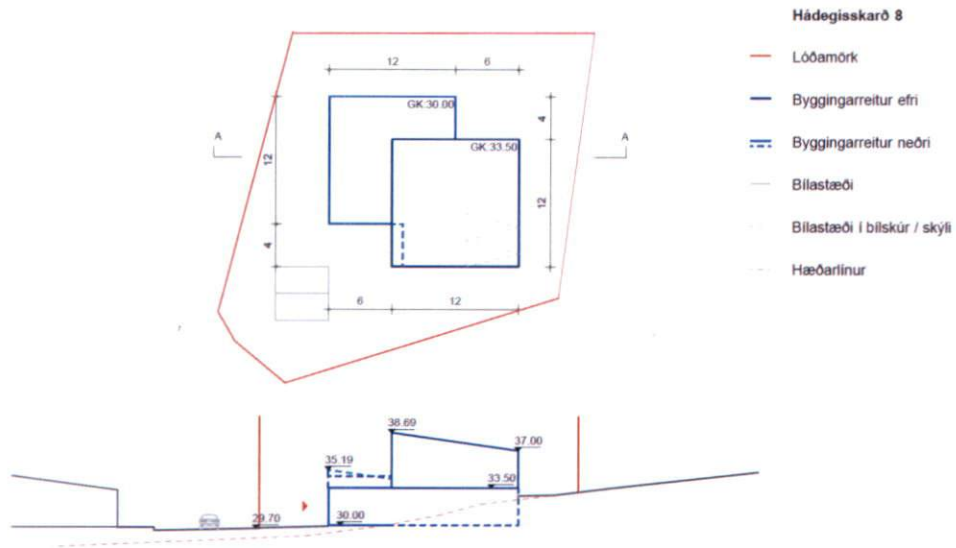
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur



**GLIMMERSKARD 5**

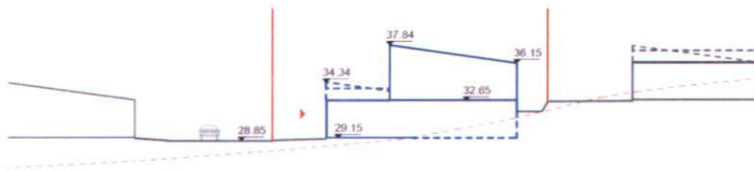
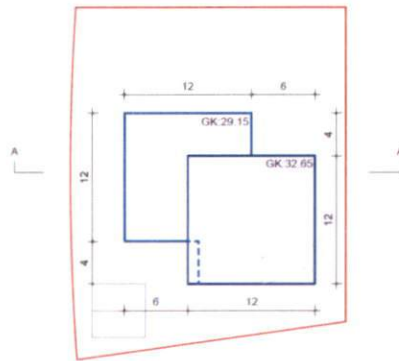
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- - - Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur





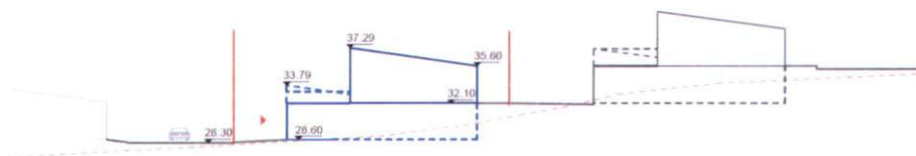
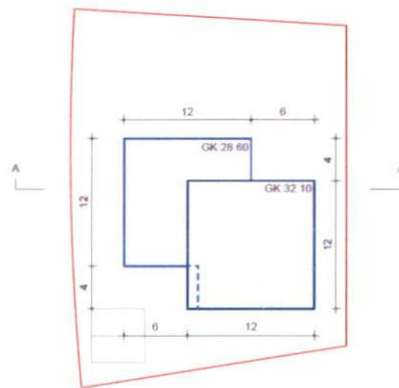
### Hádegisskarð 14

- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

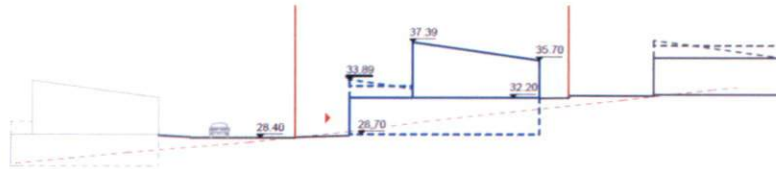
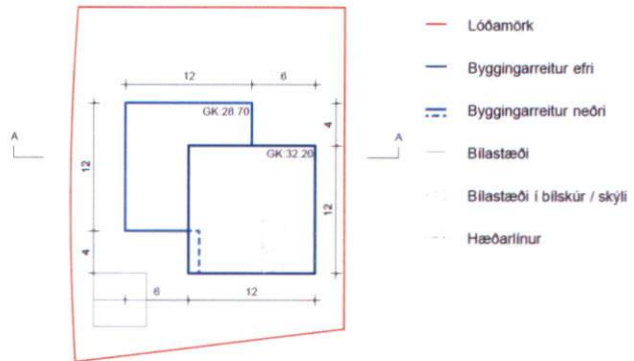


### Hádegisskarð 18

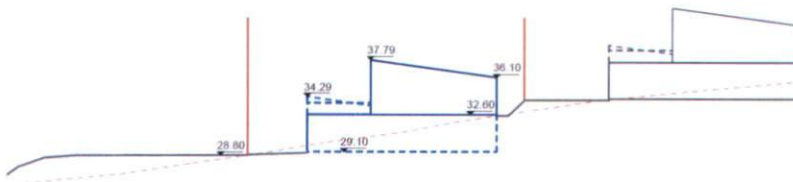
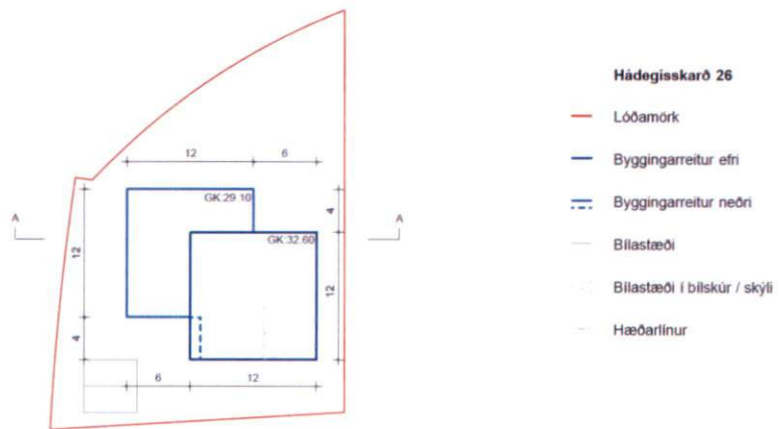
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Bilastæði í bílskúr / skýli
- - - Hæðarlínur

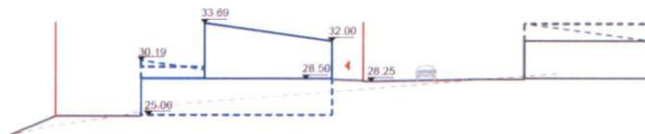
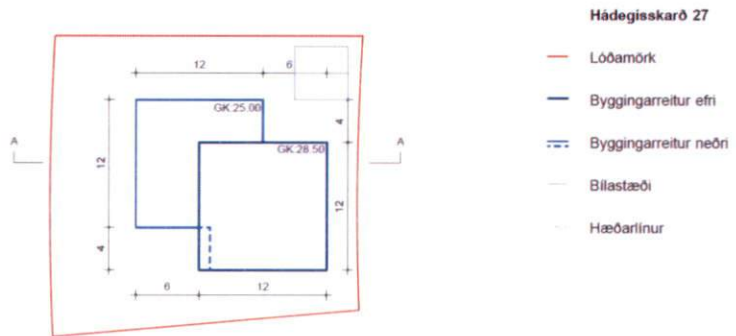
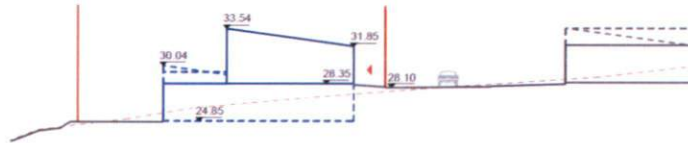
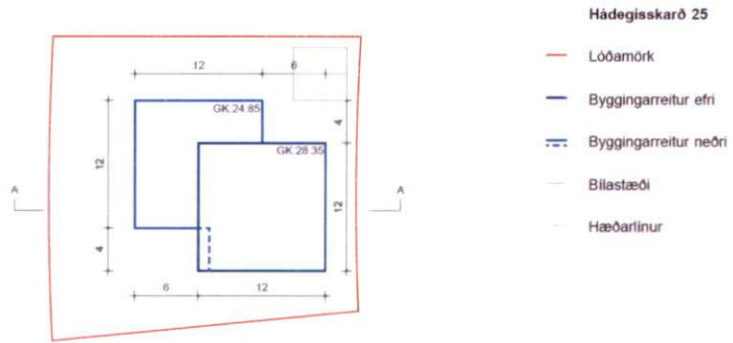


**Hádegisskarð 22**



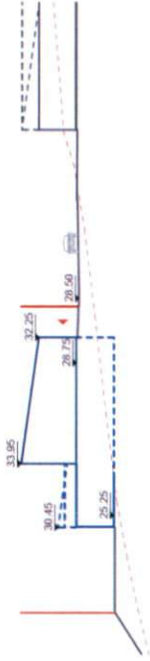
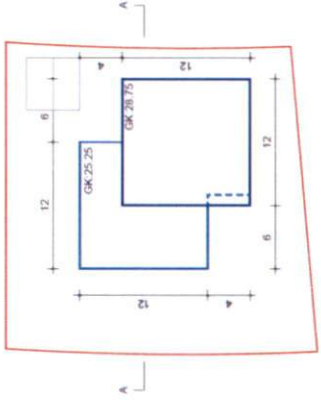
**Hádegisskarð 26**





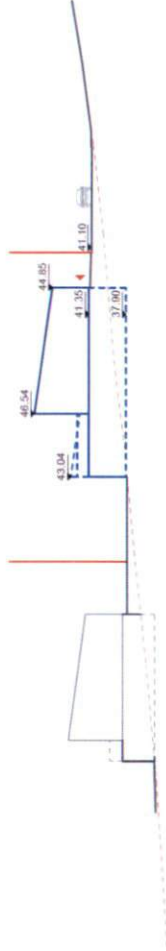
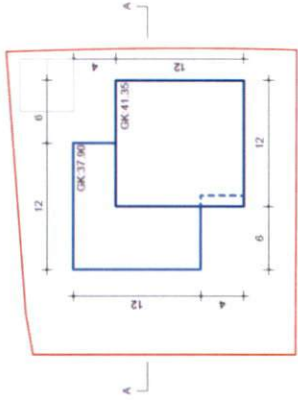
**Hádegjaskarð 31**

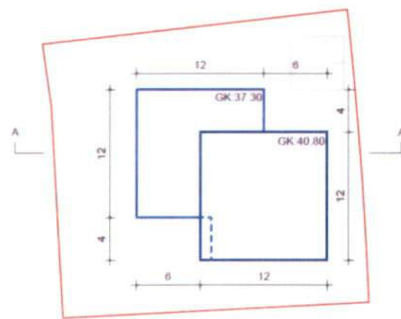
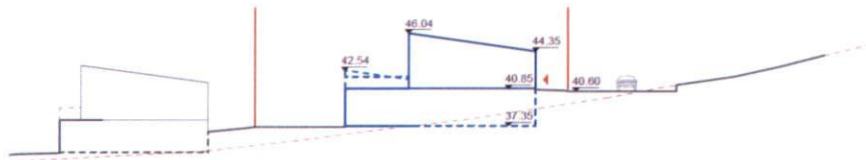
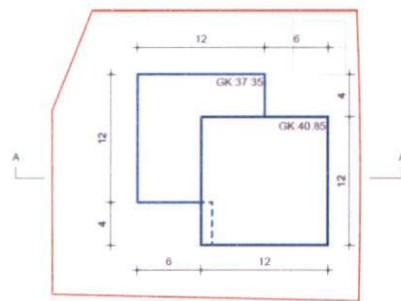
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Hæðarlínur



**VÍKURSKARÐ 6**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Hæðarlínur





HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	BRÚTTÓ M2	FJÖLDIÞJÚÐA	HÆÐIR
<b>Bjargskarð</b>						
1	972	R2	240	386	2	1-2
5	871	R2	240	386	2	1-2
<b>Drangskarð</b>						
1	1107	R2	240	386	2	1-2
2	942	R2	240	386	2	1-2
4	693	R2	240	386	2	1-2
5	800	R2	240	386	2	1-2
6	646	R2	228	362	2	1-2
8	718	R2	228	362	2	1-2
9	782	R2	240	386	2	1-2
12	1037	R2	240	386	2	1-2
13	845	R2	240	386	2	1-2
17	1179	R2	240	386	2	1-2
<b>Glimmerskarð</b>						
1	984	R2	240	386	2	1-2
5	767	R2	240	386	2	1-2
<b>Hádegisskarð</b>						
8	891	R2	240	386	2	1-2
10	703	R2	240	386	2	1-2
14	809	R2	240	386	2	1-2
18	846	R2	240	386	2	1-2
22	820	R2	240	386	2	1-2
26	831	R2	240	386	2	1-2
25	788	R2	240	386	2	1-2
27	786	R2	240	386	2	1-2
31	812	R2	240	386	2	1-2
<b>Víkurskarð</b>						
6	754	R2	240	386	2	1-2
10	762	R2	240	386	2	1-2
12	769	R2	240	386	2	1-2
<b>Samtals:</b>						52
						26





### **R3**

Þrjúbýlishús samtals **6** hús. Við Móbergsskarð eru tvö hús með þremur íbúðum og einnig við Glimmerskarð. Við Bjargsskarð og Drangsskarð geta verið allt að 4 íbúðir í hvoru húsi.

### **Húshæð**

Eins til tveggja hæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

### **Þakgerð**

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

### **Byggingarefni**

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

### **Bílastæði**

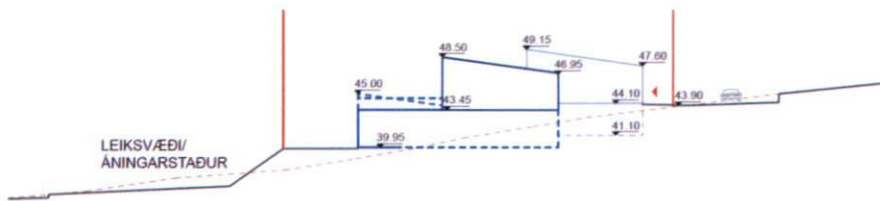
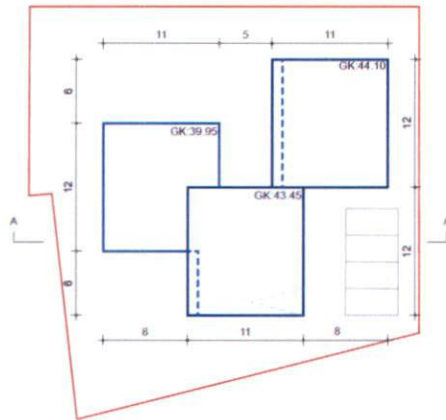
Eitt stæði á íbúð á lóð.

### **Bílskúr / Opið bílskýli**

Heimilt er að vera með bílskúr í þrjúbýlishúsum að undanskildnu Glimmerskarði. Bílskúr skal vera innan byggingarreits. Mælt er til að nýta vel landhalla við staðsetningu á bílskúr / skýli, þar sem það á við. Opið bílskýli telst sem hluti af nýtingarhlutfalli húss.

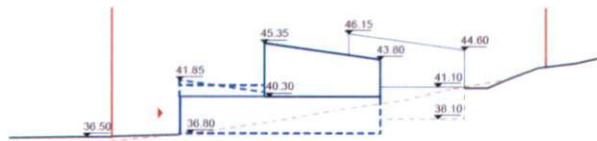
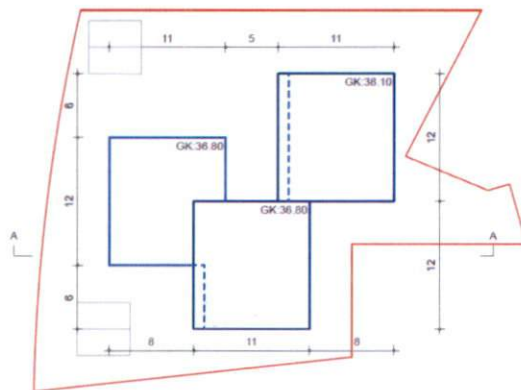
**Bjargsskarð 3**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- · - Bilastæði í bilskúr / skýli
- · - Hæðarlínur



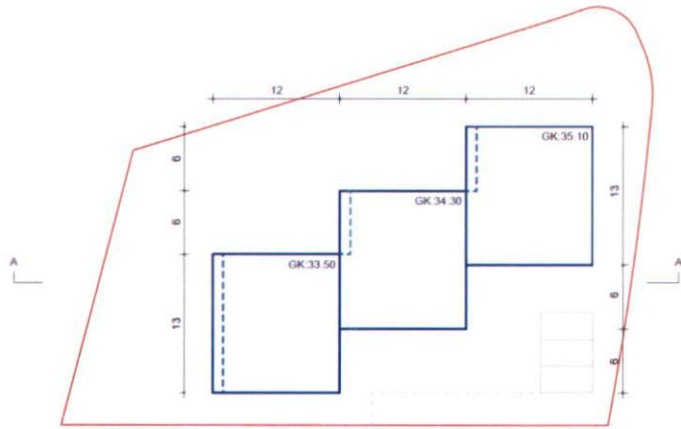
**Drangsskarð 10**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- · - Bilastæði í bilskúr / skýli
- · - Hæðarlínur





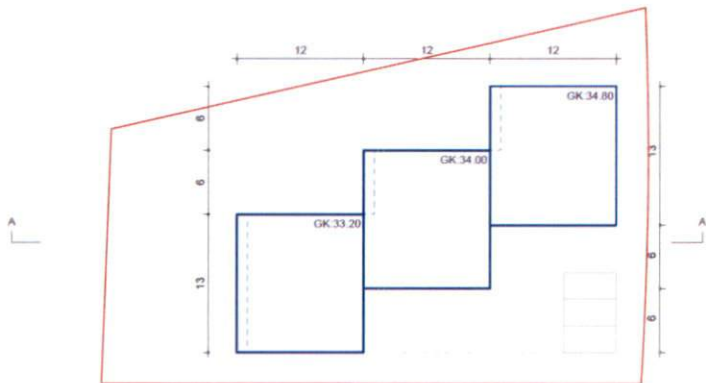
GLIMMERSKARD 2 - 4 - 6



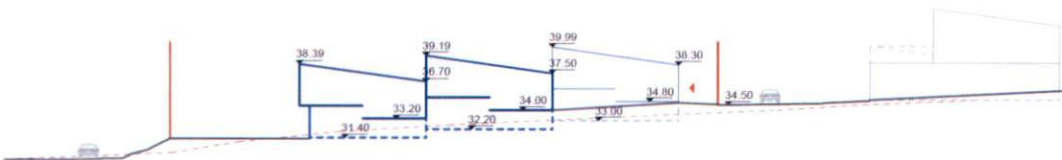
- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Hæðarlínur



GLIMMERSKARD 8 - 10 - 12



- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Hæðarlínur



HÚS	LÓÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	BRÚTTÓ M2	FJÖLDÍBÚÐA	HÆDIR
Bjargskarð 3	1233	R3	378	636	3-4	1-2
Drangsskarð 10	1158	R3	378	636	3-4	1-2
Glimmerskarð 2-6	1662	R3	468	710	3	1,5
8-12	1521	R3	468	710	3	1,5
Móbergsskarð 2	1158	R3	376	632	3	1-2
8	1129	R3	376	632	3	1-2
Samtals:		6			20	



#### **R6**

Samtals 4 hús, með sex íbúðum. Húsin liggja upp með hæð frá Hádegisskarði að Drangsskarði.

#### **Húshæð**

Eins til tveggja hæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

#### **Þakgerð**

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem unnið er með þakgarða.

#### **Byggingarefni**

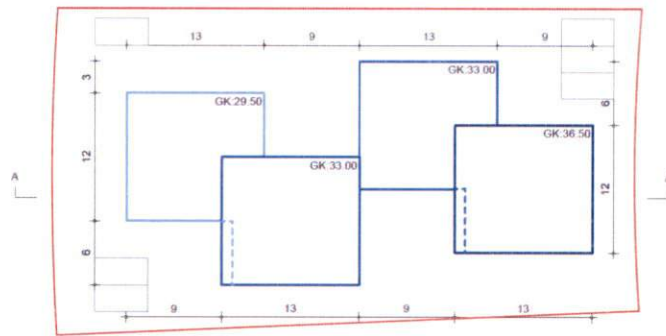
Mæls er til að nota timbur sem aðalefni í klæðningu á húsið. Að hámarki skal nota tvö byggingarefni á húsið að undanskildu, glugga og hurðarefni.

#### **Bílastæði**

Gert er ráð fyrir einu stæði á íbúð á lóð.

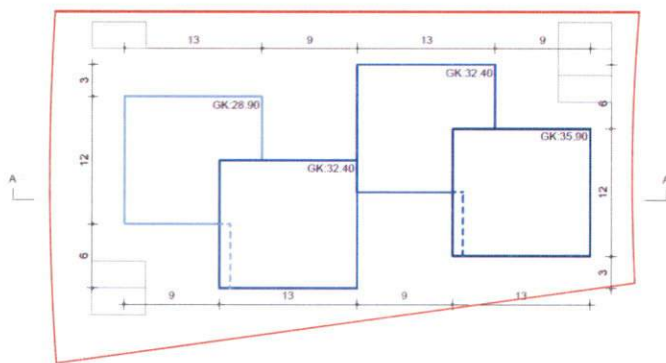
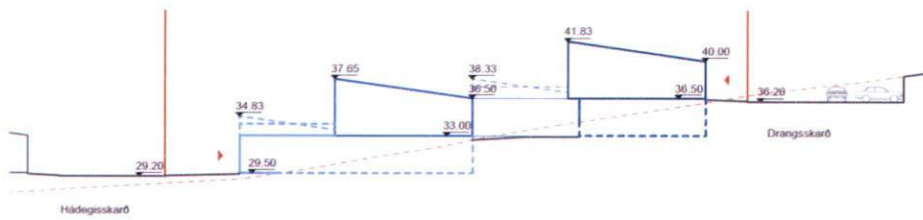
#### **Bílskúr / Opið bílskýli**

Ekki er gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli.



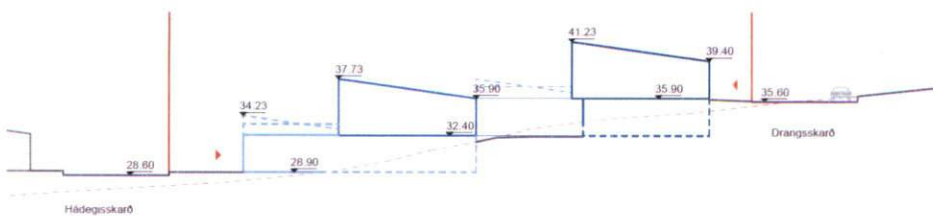
**Drangsskarð 3 /  
Hádegisskarð 12**

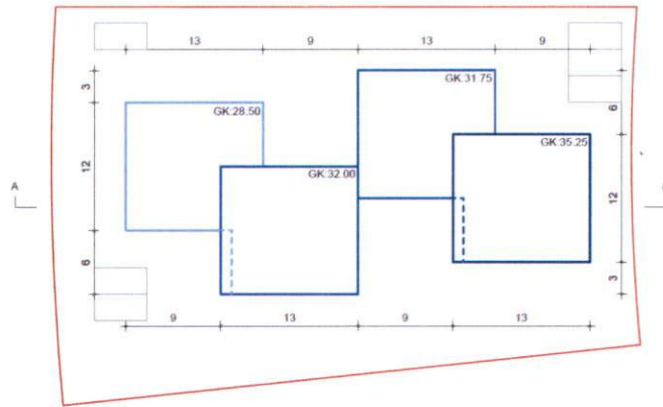
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur miðja
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Hæðarlínur



**Drangsskarð 7 /  
Hádegisskarð 16**

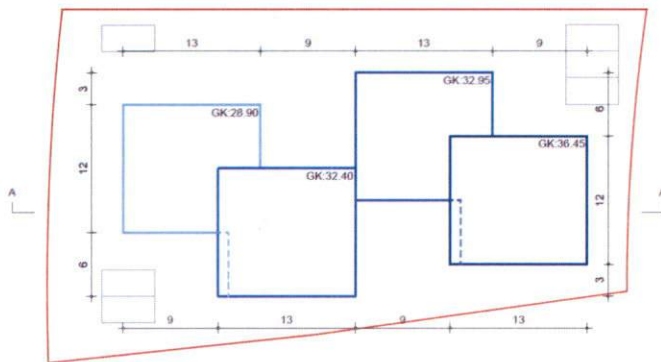
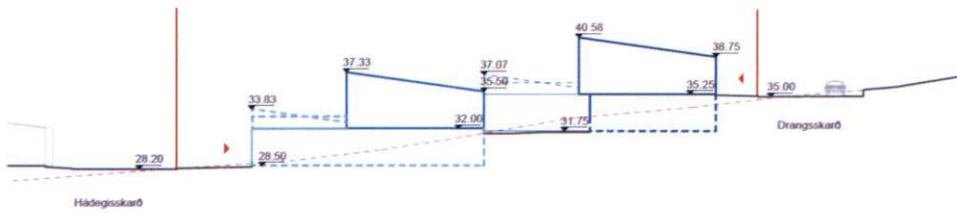
- Lóðamörk
- Byggingarreitur efri
- - - Byggingarreitur miðja
- - - Byggingarreitur neðri
- Bilastæði
- Hæðarlínur





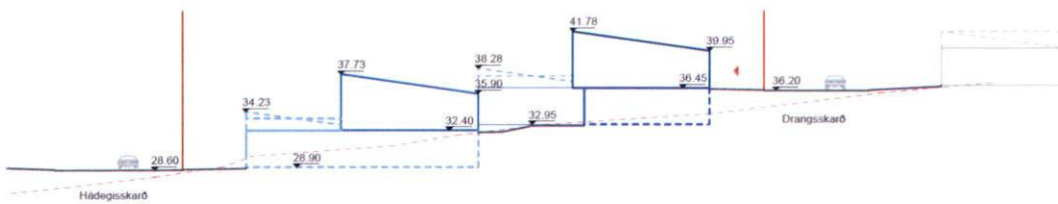
**Drangsskarð 11 /  
Hádegisskarð 20**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir miðja
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Hæðarlínur



**Drangsskarð 15 /  
Hádegisskarð 24**

- Lóðamörk
- Byggingarreitir efri
- - - Byggingarreitir miðja
- - - Byggingarreitir neðri
- Bilastæði
- - - Hæðarlínur





HÚS	LÖÐ M2	HÚSAGERÐ	GRUNNF. BYGG.REITS	BRÚTTÓ M2	FJÖLDÍBÚÐA	HÆDIR
Hádegisskarð 12 - Drangsskarð 3	1626	R6	576	894	6	1-2
Hádegisskarð 16 - Drangsskarð 7	1608	R6	576	894	6	1-2
Hádegisskarð 20 - Drangsskarð 11	1903	R6	576	894	6	1-2
Hádegisskarð 24 - Drangsskarð 15	1647	R6	576	894	6	1-2
Samtals:		4			24	

## 5.5 Lóð fyrir spennistöð

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir einni lóð fyrir spennustöð. Almenn um hönnun spennistöðva skal sérstaklega haft í huga að þær eru staðsettar á viðkvæmum og áberandi stöðum í íbúðarbyggð. Gróðursetja skal á lóðunum bæði með lággróðri og stærri trjám þannig að land, gróður og bygging myndi eina heild. Mælt er með því að nota vistvæn byggingarefni við hönnun.

### Viðauki 1

Umhverfisskipulag.

Unnið af Dagnýu Bjarnadóttur landslagsarkitekt hjá DLD, fyrir Ydda arkitekta.

### Viðauki 2

“Vistgötur: Yfirlit um ávinning og stöðu þekkingar.

Unnið af PRS ráðgjöf fyrir Ydda arkitekta.