# DEILISKIPULAG ÍBÚÐASVÆÐIS - SÉRTEIKNINGAR / BYGGINGARSKILMÁLAR

## BYGGINGARSKILMÁLAR

**Byggingarreitir og byggingalínur**

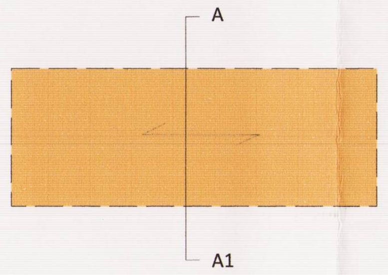
Byggingar og útbyggingar skulu standa innan þar til gerðrar byggingarreita. byggingar skulu standa aðbyggingarlínum eins og byggingarskilmálar og teikningar kveða á um. Þar sem lóðir liggja yfir samliggjandi byggingarreiti skulu byggingar liggja saman og hannaðar sem ein heild.

**Yfirbragð byggðar og húsagerðir**

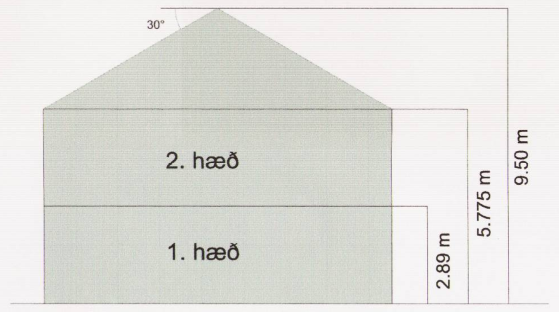
Um er að ræða lágreista íbúðabyggð, með megin áherslu á einnar til tveggja hæða hús með risi. Byggðin mun samanstanda af einbýlishúsum, parhúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum. Heimilt verður að hafa bílgeymslu eða bílskýli á einbýlis, rað-og parhúsalóðum. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum við fjölbýlishús og hluta af raðhúsum sem standa við Skólaflöt.

**Húsagerð 1A**

- Nemendagarðar
- Fjölbýlishús á tveimur (2) hæðum
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru tvær (2)
- Í hverri íbúð eru 5 herbergi með sameiginlegri stofu, salerni og þvottaaðstöðu.
- Íbúðir skulu vera að hámarki 160 $m^2$ í lokunarflokki A
- Íbúðir skulu hafa sér inngang
- Þakhalli skal vera 30°
- Hámarks þakhæð húss er 9,5 m frá gólfkóta
- Sameiginleg bílstæði með öðrum íbúum í húsinu
- Sami byggingarstíll og á þegar byggðum húsum á Skólaflöt
- Engin bundin byggingarlína, en bygging skal rýmast innan byggingarreits



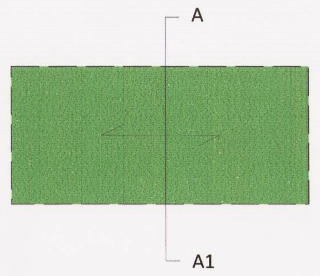

**Byggingarreitur - Húsagerð 1A**
Ekki í mkv.




**Sneiðing A - A1**
Mkv. 1:200

**Húsagerð 1B**

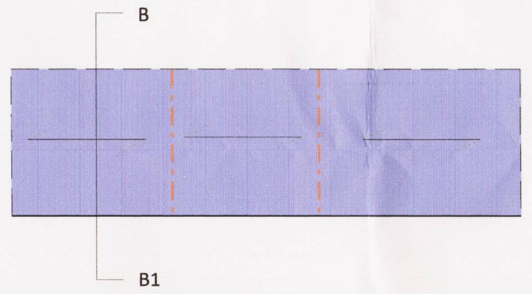
- Nemendagarðar
- Fjölbýlishús á tveimur (2) hæðum
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru sex (6)
- Íbúðir skulu vera að hámarki 60 $m^2$ í lokunarflokki A
- Íbúðir skulu hafa sér inngang
- Þakhalli skal vera 30°
- Hámarks vegghæð húss er 9,5 m frá gólfkóta
- Sameiginleg bílstæði með öðrum íbúðum í húsinu
- Sami byggingarstíll og á þegar byggðum húsum á Skólaflöt
- Engin bundin byggingarlína, en bygging skal rýmast innan byggingarreits



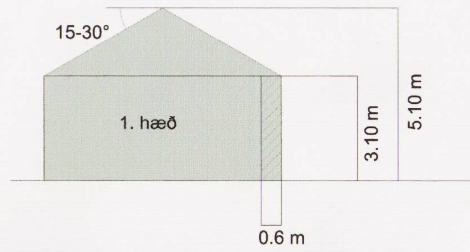

**Byggingarreitur - Húsagerð 1B**
Ekki í mkv.

**Húsagerð 2**

- Raðhús á einni (1) hæð
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru þrjár (3), ásamt bílgeymslu fyrir hverja íbúð
- Hver íbúð skal vera á bilinu 80 $m^2$- 95$m^2$ í lokunarflokki A og er bílgeymsla meðtalin
- Þak er mænisþak með 15-30° halla
- Hámarks vegghæð húss er 3,1 m frá gólfkóta
- Heimilt er að reisa bílgeymslu fyrir einn (1) bíl og hámarks stærð bílgeymslu er 25 $m^2$ í lokunarflokki A
- Fjöldi bílastæða er eitt til tvö (1-2) bílastæði fyrir hverja íbúð og skulu þau vera fyrir framan bílgeymslu
- Inngangshlutar inngangs og bílgeymslu skal draga inn um a.m.k. 60 cm en að öðru leiti skulu aðrir hlutar íbúðar vera við bindandi byggingarlínu



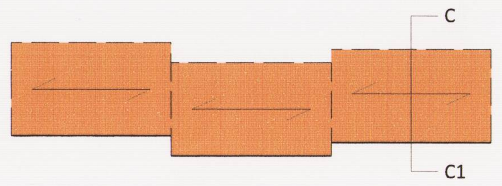

**Byggingarreitur - Húsagerð 2**
Ekki í mkv.



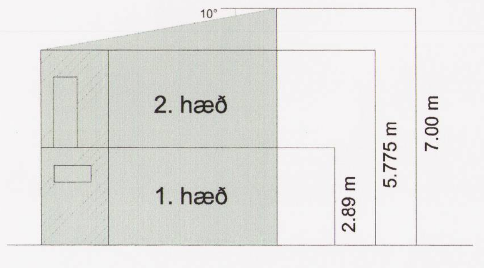

**Sneiðing B - B1**
Mkv. 1:200

**Húsagerð 3**

- Raðhús á tveimur (2) hæðum
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru þrjár (3), ásamt bílskýli fyrir hverja íbúð
- Hámarks stærð íbúðar er 117 $m^2$ í lokunarflokki A
- Þak er einhalla með 10° halla
- Hámarks vegghæð húss er 5.775 m frá gólfkóta
- Heimilt er að reisa bílskýli fyrir einn (1) bíl og hámarks stærð bílskýlis er 15 $m^2$ í lokunarflokki B
- Ofan á bílskýli skulu vera svalir að hámarki 15 $m^2$ í lokunarflokki C
- Fjöldi bílastæða er eitt til tvö (1-2) bílastæði fyrir hverja íbúð og skulu þau vera framan við bílskýli
- Íbúðir skulu tengdar saman á svölum/bílskýli. Hanna skal skjólvegg á milli húseininga, þ.e. í botni bílskýlis með 25-40% opnun. Hönnun skjólveggjar bílskýlis og handriðs á svölum skal vera hluti af hönnun raðhúss og skal vera í innbyrðist samræmi við hönnun bygginga.
- Framhlið íbúðar skal fylgja bindandi byggingarlínu

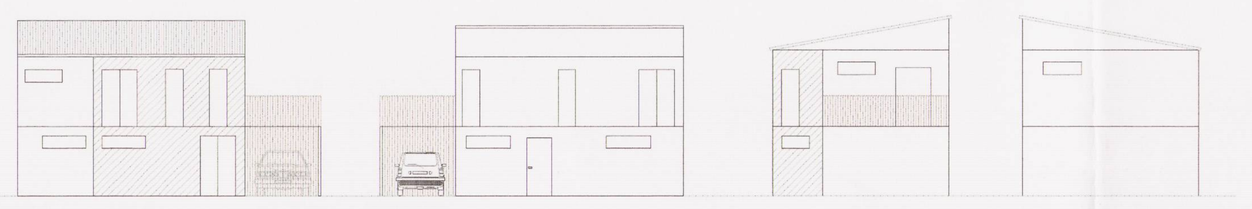



**Byggingarreitur - Húsagerð 3**
Ekki í mkv.

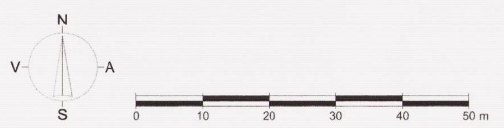



**Sneiðing C - C1**
Mkv. 1:200

**Dæmi um útlit**

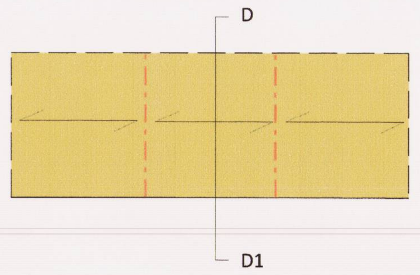


**Bakhlið, móti garði** **Framhlið, móti götu** **Gafl** **Gafl**

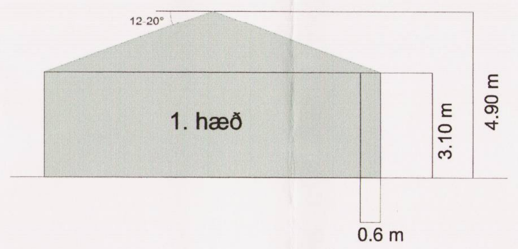



**Húsagerð 4**

- Raðhúsa á einni (1) hæð
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru þrjár (3)
- Hámarksstærð íbúðar er 70 $m^2$ í lokunarflokki A
- Þak er mænisþak með 12°-20° halla
- Hámarks vegghæð húss er 3.1 m frá gólfkóta
- Fjöldi bílastæða er 1-2 bílastæði fyrir hverja íbúð
- Inngangshluti inngangs skal draga inn um a.m.k. 60 cm að öðru leiti skal íbúð vera við bindandi byggingarlínu.




**Byggingarreitur - Húsagerð 4**
Ekki í mkv.



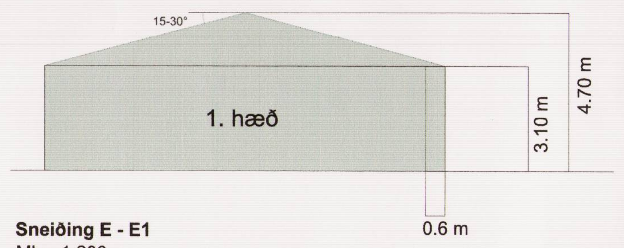

**Sneiðing D - D1**
Mkv. 1:200

**Húsagerð 5**

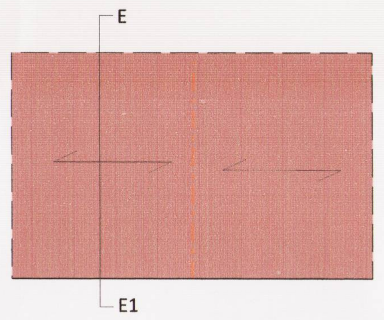
- Parhús á einni (1) hæð
- Fjöldi íbúða í hverju húsi eru tvær (2), ásamt bílgeymslu fyrir hverja íbúð
- Hámarks stærð íbúðar er 160 $m^2$ í lokunarflokki A og er bílgeymsla meðtalin
- Þak er mænisþak með 15-30°halla
- Hámarks vegghæð húss er 3,1 m frá gólfkóta
- Heimilt er að reisa bílgeymslu fyrir einn (1) bíl og hámarks stærð bílgeymslu er 25 $m^2$
- Fjöldi bílastæð er eitt til tvö (1-2) stæði fyrir hverja íbúð og skulu þau vera framan við bílgeymslu
- Inngangshlutar inngangs og bílgeymslu skal draga inn um a.m.k. 60 cm en að öðru leiti skulu aðrir hlutar íbúðar vera við bindandi byggingarlínu

**Sérskilmálar fyrir Ugluflöt 1 og 3 varðandi byggingarmagn**

- Hámarks stærð íbúðar á Ugluflöt 1 er 143 $m^2$ í lokunarflokki A og er bílgeymsla meðtalin
- Hámarks stærð íbúðar á Ugluflöt 3 er 148 $m^2$ í lokunarflokki A og er bílgeymsla meðtalin



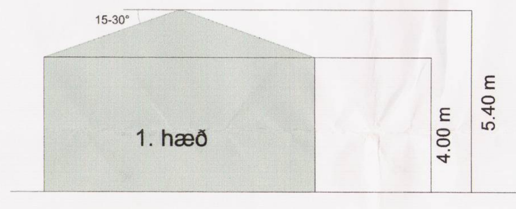

**Sneiðing E - E1**
Mkv. 1:200



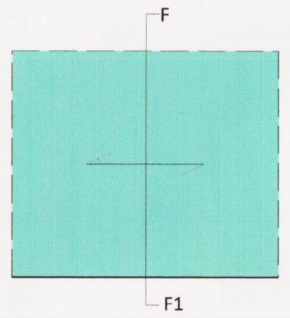

**Byggingarreitur - Húsagerð 5**
Ekki í mkv.

**Húsagerð 6**

- Einbýlishús á einni (1) hæð
- Hámarks stærð íbúðar er 235 $m^2$ í lokunarflokki A og er bílgeymsla meðtalin
- Þak er mænisþak með 15-30°halla
- Hámarks vegghæð húss er 5 m frá gólfkóta
- Heimilt er að reisa bílgeymslu fyrir tvo (2) bíla, hámarks stærð bílgeymslu er 50 $m^2$ og bílgeymsla má vera stakstæð
- Fjöldi bílastæði er allt að þrjú (3) stæði og skulu þau vera framan við bílgeymslu
- Hluti húss skal vera við bindandi byggingarlínu, annars er staðsetning frjáls innan byggingarreits



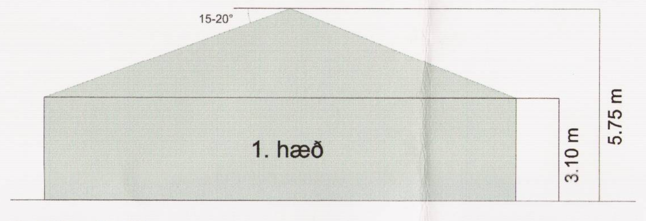

**Sneiðing F - F1**
Mkv. 1:200



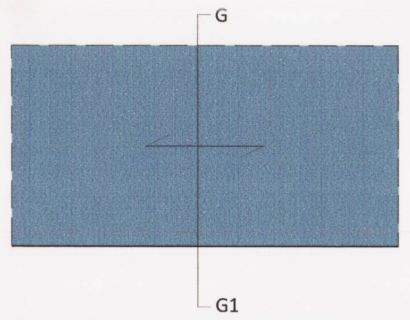

**Byggingarreitur - Húsagerð 6**
Ekki í mkv.

**Húsagerð 7**

- Einbýlishús á einni (1) hæð
- Hámarks stærð íbúðar er 290 $m^2$ í lokunarflokki A og er bílgeymsla meðtalin
- Þak er mænisþak með 15-30° halla
- Hámarks vegghæð hússins er 3,1 m frá gólfkóta
- Heimilt er að reisa bílgeymslu fyrir tvo (2) bíla, hámarks stærð bílgeymslu er 50 $m^2$ og bílgeymsla má vera stakstæð
- Fjöldi bílastæða er allt að þrjú (3) stæði og skulu þau vera framan við bílgeymslu
- Þar sem er byggingarlína á byggingarreit skal hluti húss vera við þá línu, annars er staðsetning frjáls innan byggingarreits
  Nýtingarhlutfall er 0,12-0,29




**Sneiðing G - G1**
Mkv. 1:200




**Byggingarreitur - Húsagerð 7**
Ekki í mkv.

**Nemendagarðar við Skólaflöt 4, 7, 8 og 12**

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum með risi, með 18 íbúðum
- Íbúðir eru með sér inngang
- Þak er mænisþak og þakhalli er 30°
- Sameiginleg bílastæði á lóð
- Breyting verður á lóðarstærðum við Skólaflöt nr. 4, 8, 12 og 7. Skólaflöt 4 fer úr 1940 $m^2$ í 1890 $m^2$, Skólaflöt 8 fer úr 1918 $m^2$ í 1799 $m^2$, Skólaflöt 12 fer úr 2230 $m^2$ í 2139 $m^2$ og Skólaflöt 7 fer úr 1990$m^2$ í 2081 $m^2$
- Byggingarmagn er fullnýtt
- Nýtingahlutfall er 0,39

**Leikskóli**

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu fyrir leikskóla á einni (1) hæð, allt að 700 m2
- Mænishæð á ekki að vera meiri en 6 m.
- Staðsetning innan byggingarreits er frjáls
- Gert er ráð fyrir 22 bílastæðum
- Gert er ráð fyrir sex (6) deilda leikskóla fyrir allt að 80 börn
- Leikskólalóðin er 5766 m2
- Nýtingarhlutfall 0,6

**Djúpgámar/sorpskýli við Skólaflöt/Arnarflöt**

- Heimilt er að koma fyrir djúpgámum
- Heimilt er að setja upp sorpskýli með þaki
- Svæðið er einungis ætlað til móttöku sorps fyrir Flatahverfi

**Breytingar**
**Breytt 3.10.2017:** Tvö raðhús með samtals 6 íbúðum voru felld niður vegna lagnaleiða og svæðið skilgreint sem almennings- og útivistarsvæði.
**Breytt 19.3.2018:** NH leiksskólalóðar sett inn og tilvísun á milli gagna deiliskipulagsins. Byggingarreitir voru skilgreindir fyrir Arnarflöt 1, 5, 7, 9, 11 með húsgerð 7 og Lóuflöt 6 með húsgerð 6. Afmörkun og hnitum lóða við Skólaflöt 14,16 og 18 breytt svo helgunarsvæði lagna liggi utan lóðar.

## AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022

**ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR AF HVANNEYRI**

**SKÝRINGAR**

- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingarlína
- Mænisstefna

Byggingarreitir:

- Fjölbýlishús- tvær hæðir - Húsagerð 1A
- Fjölsbýlishús - tvær hæðir - Húsagerð 1B
- Raðhús-ein hæð - Húsagerð 2
- Raðhús- tvær hæðir - Húsagerð 3
- Raðhús - ein hæð - Húsagerð 4
- Parhús- ein hæð - Húsagerð 5
- Einbýlishús - ein hæð - Húsagerð 6
- Einbýlishús - ein hæð - Húsagerð 7

**AUGLÝSING OG SAMÞYKKT**

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKVÆMT 1. MGR. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 FRÁ 23. júní TIL 4. ágúst 2017

VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN 12. október 2017

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS VAR AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN__________.

FLATAHVERFI Á HVANNEYRI Í BORGARBYGGÐ
DEILISKIPULAG ÍBÚÐASVÆÐIS
SÉRTEIKNING / BYGGINGARSKILMÁLAR

landlinur
hönnun og skipulag

| Blaðastærð | Dagsetning | Verkheiti | Skráarheiti | Uppdráttur | Blað |
|---|---|---|---|---|---|
| 1:200 (A1) | 16.06.2017 | Hvanneyri-Flatarhverfi | d1201.dgn | Íris Reynisdóttir | 2/2 |

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk
Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA