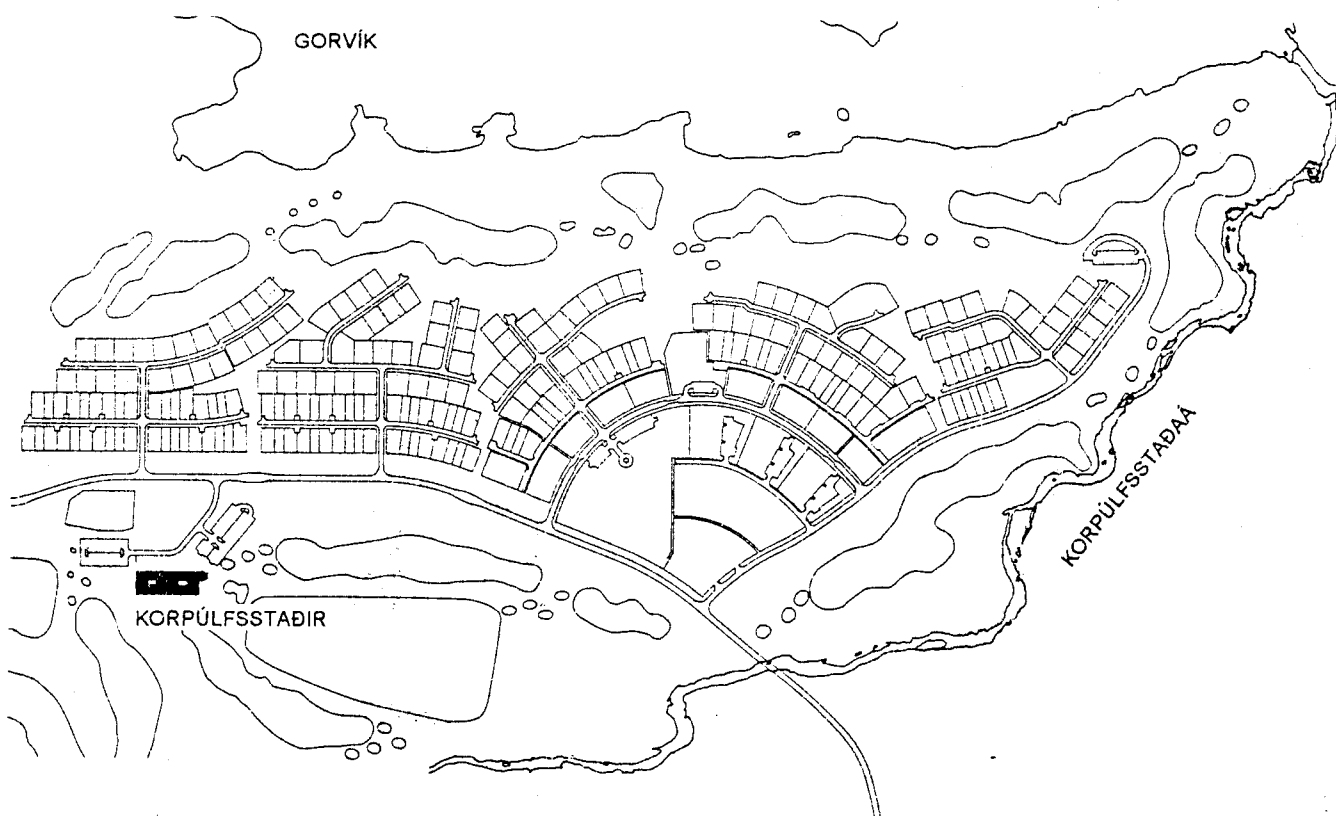


# STAÐAHERFI

Staðgreinir 2.4

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

## SÉRSKILMÁLAR



Reykjavík 02. 01. 1997.

Samþykkt í skipulagsnefnd: 10. 06. 1996.

Samþykkt í borgarráði: 25. 06. 1996.

Útgefandi: Borgarskipulag  
Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík

**TEIKNISTOFA** Gylfi Guðjónsson arkitekt faí Skólavörðustíg 3  
101 Reykjavík Sími: 5528740. Fax: 5628740

# S T A Ð A H V E R F I

Staðgreinir 2.4

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

## SÉRSKILMÁLAR

Reykjavík 02. 01. 1997.

Samþykkt í skipulagsnefnd: 10. 06. 1996.

Samþykkt í borgarráði: 25. 06. 1996.

Útgefandi: Borgarskipulag  
Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík

**TEIKNISTOFA** Gyli Guðjónsson arkitekt faí Skólavörðustíg 3  
101 Reykjavík Sími: 5528740. Fax: 5628740

**Efnisyfirlit:**

	bls.
Almenn atriði.	1
1.0.1. Lega, afmörkun, aðkoma.	1
1.0.2. Skipulagsmarkmið. Megininntak skipulagsins.	2
1.0.3. Landslag, jarðvegsdýpi, veðurfar.	4
1.0.4. Fjöldi íbúða.	4
1.0.5. Hönnun mannvirkja.	5
1.0.6. Almennir skilmálar.	5
1.0.7. Húsagerðir og bílastæði.	5
1.0.8. Mæliblöd, hæðablöd.	5
1.0.9. Byggingareitir.	6
1.0.10. Frágangur lóða.	6
1.0.11. Opin svæði til sameiginlegra nota.	6
Sérákvæði.	7
1.1.1. Fjölbýlishús við Bakkastaði og Barðastaði.	7
1.1.2. Raðhús við Garðsstaði, Brúnastaði, Bakkastaði og Barðastaði.	9
1.1.3. Einbýlishús við Garðsstaði, Brúnastaði, Bakkastaði og Barðastaði.	10
1.1.4. Verslunar- og þjónustuhús við Barðastaði.	11
1.1.5. Grunnskóli við Bakkastaði.	11
1.1.6. Leikskóli við Bakkastaði.	11
Íbúðargerðir og fjöldi íbúða, yfirlit.	12
<b>Skýringamyndir:</b>	
Staðahverfi, yfirlitsteikning. Íbúðarbyggð og aðliggjandi svæði, golfvöllur.	13
Staðahverfi, yfirlitsteikning. Íbúðarbyggð og nánasta umhverfi.	14
Staðahverfi, yfirlitsteikning. Húsgerðir, húsnúmer og götuheiti.	15
Staðahverfi, yfirlitsteikning. Könnun á þykkt lausra jarðlaga, Cobrahólur og gryfjur.	16
Staðahverfi, yfirlitsteikning. Jarðvegskönnun.	17
Staðahverfi, prufuhólur, 1-3. áfangi.	18-18a
Vindrósir fyrir Grafarholt og Geldinganes.	19

---

Skýringamyndir fyrir fjölbýlishúsalóðir.	20
Skýringamyndir fyrir raðhúsalóðir.	22
Skýringamyndir fyrir einbýlishúsalóðir.	24

## ALMENN ATRIÐI.

### 1.0.1. LEGA, AFMÖRKUN, AÐKOMA.

Skipulagssvæðið liggur í 20-30 metra hæð yfir sjávarmáli. Um er að ræða austasta byggingarsvæði borgarinnar við ströndina frá Gorvík að Blikastaðakró.

Skipulagssvæðið afmarkast af Korpúlfsstaðavegi í suðri, Barðastöðum í austri, en hluti golfvallar GR við ströndina afmarkar skipulagssvæðið til norðurs.

Næsta hverfi í vestri er Borgarholt II, Víkur- og Engjahverfi, en austan Korpúlfsstaðaár eru fyrirhuguð íbúðahverfi í Mosfellsbæ.

Aðkoma að hverfinu er frá Korpúlfsstaðavegi sem liggur austur með ströndinni, um brú yfir Korpúlfsstaðaá og tengist Vesturlandsvegi skammt vestan heimreiðarinnar að Blikastöðum. Barðastaðir, vegur meðfram Korpúlfsstaðaá niður í Blikastaðakró þjónar einnig sem aðkoma að hluta hverfisins svo og Bakkastaðir, safngata sem tengir Barðastaði við Korpúlfsstaðaveg.

Strætisvagnleið er fyrirhuguð um hverfið austur eftir Korpúlfsstaðavegi, um safngötuna Bakkastaði og um Barðastaði til baka.

Aðalgöngustígar liggja meðfram Víkurvegi á milli fyrirhugaðra íþróttasvæða og Korpúlfsstaðaár allt frá Gorvík upp að Vesturlandsvegi. Einnig liggur aðalgöngustígur meðfram ströndinni allri frá Gorvík að árósum Korpúlfsstaðaár og þaðan austur í Mosfellsbæ. Þá liggur aðalgöngustígur frá árósunum samsíða safngötunni Barðastöðum meðfram ánni allt suður fyrir Korpúlfsstaði og þvert á aðalgöngustíginn sem nær frá Gorvík að Vesturlandsvegi.

Aðalgöngustígur liggur og frá Víkurhverfi undir Víkurveg þvert á fyrrnefndan veg að íþrótt- og útivistarsvæðum við Korpúlfsstaði.

## 1.0.2. SKIPULAGSMARKMIÐ, MEGININTAK SKIPULAGSINS.

### Skipulagsmarkmið:

Við gerð deiliskipulagsins var stefnt að eftirfarandi meginmarkmiðum:

- Að koma fyrir á svæðinu álitlegu íbúðahverfi sem nýtir þá landkosti, sem svæðið hefur upp á að bjóða, þ. e. útsýni til norðurs og tengsl við útivistarsvæðin við strönd og Korpúlfsstaðaá.
- Að skipuleggja áhugavert íbúðahverfi sem fellur vel að landslagi og gefur kost á fjölbreytilegum húsgerðum, einbýlishúsum, rað- og parhúsum svo og fjölbýlishúsum.
- Að búa væntanlegum íbúum hverfisins aðlaðandi umhverfi, umferðaröryggi og aðgang að grunnskóla, leikskóla, verslun- og þjónustu.
- Að skapa aðstöðu til golfiðkunar á svæðinu til frambúðar.
- Að hlúa að Korpúlfsstaðaá sem laxveiðiá og búa veiðimönnum viðunandi aðstöðu við veiðar án truflunar.
- Að tryggja sem best tengsl Korpúlfsstaða við útivistarsvæðin við ströndina og nánasta umhverfi Korpúlfsstaðaár svo og útsýni frá Korpúlfsstöðum til fjallahringsins í norðri.
- Að sjá fyrir snurðulausri umferð gangandi fólks og reiðhjóla meðfram strandlengjunni allt austur að Blikastaðakró svo og meðfram Korpúlfsstaðaá.
- Að tryggja göngutengsl úr Staðahverfi við aðliggjandi íbúðahverfi í Borgarholti og Mosfellsbæ.
- Að sjá fyrir greiðri leið almenningsvagna um svæðið.
- Að tryggja reiðvegi um skipulagssvæðið frá Reynisvatnsási og Víðivöllum norður og austur um á reiðvegi meðfram ströndinni í landi Mosfellsbæjar.

## Megininntak skipulagsins:

- Um er að ræða u. þ. b. 37 ha. íbúðasvæði við ströndina suð- vestur af Blikastaðakró.  
Samtals er gert ráð fyrir um 390 íbúðum á svæðinu.
- Íbúðasvæðið tengir saman íbúðabyggð í Víkur- og Engjahverfi og fyrirhugaða íbúðabyggð í Mosfellsbæ austan Korpúlfsstaðaár. Greið göngutengsl verða frá Korpúlfsstöðum niður að strönd. Frá Korpúlfsstöðum verður áfram útsýni til fjallahringsins í norðri.
- Á íbúðasvæðinu er gert ráð fyrir fremur þéttri, lágreistri byggð, lágum sambýlishúsum, eins og tveggja hæða raðhúsum auk einbýlishúsa. Byggðin tekur mið af staðsetningu við strönd, sérkennilegu landslagi og stórkostlegu útsýni. Næst þjónustu- og skólasvæðinu syðst í íbúðarhverfinu er byggðin þéttust.
- Græn belti skipta íbúðahverfinu í fimm smærri einingar, sem allar hafa góð tengsl við leiksvæði og mikilvæg útivistarsvæði við ströndina og Korpúlfsstaðaá.
- Þjónustu- og verslunarsvæði, u. þ. b. 0,7 ha. að stærð er við gatnamót Korpúlfsstaðavegar og Barðastaða í góðum tengslum við íbúðarbyggð og vegakerfið.
- Grunnskólalóð, rúmlega 2 ha. að stærð er við gatnamót Korpúlfsstaðavegar og Bakkastaða um miðbik svæðisins.
- Leikskólalóð u. þ. b. 0,4 ha. er norður af skólalóð á miðju skipulagssvæðinu.
- Aðstaða til golfiðkunar tengist Korpúlfsstöðum, fjölbreytilegu umhverfi beggja vegna Korpúlfsstaðaár svo og ströndinni. Gert er ráð fyrir göngubrúum á ána og vallarskipulagi er þannig háttað, að sem minnst truflun hljótist af, bæði gagnvart íbúum á svæðinu, og þeim sem njóta almennrar útivistar við ána og ströndina svo og stangveiðimönnum.
- Golfvöllurinn byggir á tveimur níu-holu lykkjum, annari þar sem Korpúlfsstaðaá er mikilvægasti umhverfisþátturinn, hinni þar sem ströndin er aðalatriðið í umhverfinu. Sú lykkja umlykur íbúðasvæðið.
- Tiltölulega stórt svæði er lagt undir golfvöllinn. Það leiðir til auðveldari samnýtingar svæðisins fyrir annars konar útivist svo sem gönguferða, útreiða og veiði.  
Golfvöllurinn verður ekki afgirtur.

- Séð er fyrir göngutengslum úr íbúðahverfum að megingönguleiðum við ströndina og ána.

- Talsvert stór opin græn svæði eru umhverfis Korpúlfsstaði, sjónræn tengsl við Korpúlfsstaðaá, útsýni frítt til fjallahringsins í norðri og gönguleiðir niður að strönd.

- Skólagarðar, ca. 1 ha. að stærð eru vestur af Gorvík norður af íbúðarhverfinu vestanverðu.

### 1.0.3. LANDSLAG, JARÐVEGSDÝPI, VEÐURFAR.

Skipulagssvæðinu hallar til norðurs og norð-vesturs. Sunnan til er land tiltölulega flatt en við ríma og kletta norðan til á svæðinu er brot í landslaginu og því fer að halla meira niður að ströndinni. Sérkennilega ríma, klappir og kletta er vert er að vernda svo sem kostur er á.

Jarðvegisdýpi samkvæmt Cobraborun og könnunargryfjum er mjög mismunandi á svæðinu allt frá því að klöpp sé á yfirborði niður í 5 m. dýpi á burðarhæfan botn. Austast er grynnt á burðarhæfan botn. Um miðbik svæðisins er víða burðarhæfur botn á 2-3 m. dýpi, á nokkrum stöðum á 3-4 m. dýpi og á einum afmörkuðum stað á 4-5 m. dýpi. Vestast á svæðinu er burðarhæft á 3-4 m. dýpi, en þar mældist og eitt afmarkað svæði burðarhæft á 4-5 m. dýpi.

Sjá nánar jarðvegisdýptarkort á bls. 16 og upplýsingar um prufuholur á bls. 18 og 18a.

Suðaustanátt er ríkjandi vindátt á Grafarholti í næsta nágrenni vestan skipulagssvæðisins sbr. skýringamynd á bls. 19. Austanátt er ríkjandi vindátt í Geldinganesi norðvestan skipulagssvæðisins, sjá skýringamynd á bls 19.

Á heitum sumardögum verður sterkar hafgölu vart á svæðinu.

### 1.0.4. FJÖLDI ÍBÚÐA.

Á svæðinu er gert ráð fyrir um 162 íbúðum í um 16 fjölbýlishúsum, 100 íbúðum í einnar hæðar rað- og parhúsum á 29 lóðum, 19 íbúðum í tveggja hæða raðhúsum á fimm lóðum og 108 íbúðum í einbýlishúsum á jafn mörgum lóðum. Samtals er því um að ræða um 390 íbúðir.

Á nokkrum lóðum sem merktar eru E-1+ og E-2 er heimilt að byggja einbýlishús með aukaíbúð. Á þeim lóðum er vegna landhalla á lóð gert ráð fyrir tveggja hæða húsum að hluta til eða öllu leyti.



#### 1.0.5. HÖNNUN MANNVIRKJA.

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við byggingarlög, byggingarreglugerð og aðrar reglur um byggingamál. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir sambýlishús, fjölbýlishús, raðhús eða önnur samtengd hús sem eina heild.

#### 1.0.6. ALMENNIR SKILMÁLAR.

Um almenna skilmála vísast til skilmála frá Borgarverkfræðingnum í Reykjavík frá febrúar 1996.

#### 1.0.7. HÚSAGERÐIR OG BÍLASTÆÐI.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir og skýringamyndir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landi. Opin stigahús í svonefndum svalagangshúsum eru ekki heimil. Ef húsdýptir eru meira en 12 m skal sýnt fram á fullnægjandi lofttræstingu og birtu inn á miðsvæði viðkomandi íbúða.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Fjöldaframleidd hús skulu einnig falla undir skilmála þessa. Sjá einnig grein 3.4.9. í byggingarreglugerð.

Sjá nánari lýsingar einstakra húsgerða í sérákvæðum og skýringamyndum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð í sérbýli. Eins og fram hefur komið er heimilt að byggja einýlishús með aukaíbúð á lóðum sem merktar eru E-1+ og E-2. Fyrir einbýlishús með aukaíbúð skal gera ráð fyrir tveimur bílgeymslum og fjórum bílastæðum á lóð.

Auk þess er gert ráð fyrir einu stæði á borgarlandi (gestastæði) fyrir hverja íbúð í sérbýli. Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir tveimur stæðum á lóð fyrir hverja íbúð.

Varðandi bílgeymslur við fjölbýlishús vísast til sérskilmála í kafla 1.1.1.

#### 1.0.8. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslu, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhöð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennislagna. Mesta hæð á þaki (H.M.) er gefin í þessum skilmálum svo og mesta vegghæð langhliða (H.V.). Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagns- vatns- og hitaveitu.

#### 1.0.9. BYGGINGAREITIR.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu allir hlutar byggingar standa innan þeirra, þ. m. t. bílgeymsla, svalir, garðstofa, anddyri og stigahús. Djúpir byggingarreitir eiga ekki að leiða til dýpri húsgerða heldur er þeim ætlað að gefa aukið svigrúm varðandi staðsetningu bygginga á lóð. Ef húsdýptir eru meira en 12 m skal sýnt fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn á miðsvæði viðkomandi íbúða. Sjá nánar um einstakar húsgerðir í sérákvæðum og á skýringamyndum.

#### 1.0.10. FRÁGANGUR LÓÐA.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur. Fylgja þær G- og L- tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Akstur um aðliggjandi lóðir er og óheimill.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðalteikningum. Mesta leyfilega hæð skjólveggja og girðinga sem ná út fyrir byggingarreit er 1,50 metrar. Ef varanlegir skjólveggir og girðingar liggja á eða innan við 1 m. frá lóðamörkum skal fylgja umsóknum skriflegt samþykki viðkomandi lóðarhafa.

Þar sem raðhúsa- og einbýlishúsalóðir liggja saman skal vegna garðaaðgengis gera ráð fyrir 1 m breiðum stíg inni á viðkomandi raðhúsalóð. Lóðarhafar raðhúsalóða skulu útfæra stíginn en á honum er jafnframt kvóð um umgengnisrétt fyrir alla lóðarhafa viðkomandi raðhúsalóðar.

Einnig vísast í kafla 5 í Byggingarreglugerð "Ytra skipulag lóðar og viðhorf húsa".

#### 1.0.11. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Öllum húsum á svæðinu tilheyra sameiginleg opin svæði, grenndarvellir. Svæðin nýtast sem sameiginleg leik- og útivistarsvæði. Uppbygging og viðhald leik- og útivistarsvæða verður á vegum borgarinnar.

## SÉRÁKVÆÐI.

### 1.1.0. ALMENNT.

Skilmálar þessir taka til íbúðarbyggðar í Staðahverfi samtals um 390 íbúða, þjónustusvæðis, grunnskólalóðar og leikskólalóðar. Allir hlutar húsa þ. m. t. bilgeymsla, svalir, garðstofa, anddyri og stigahús skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi og mæliblaði fyrir hverja lóð. Djúpir byggingarreitir eiga ekki að leiða til dýpri húsgerða heldur er þeim ætlað að gefa aukið svigrúm varðandi staðsetningu bygginga á lóð. Ef húsdýptir eru meira en 12 m skal sýnt fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn á miðsvæði viðkomandi íbúða. Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti miðast við steinsteypt hús. Ef um er að ræða timburhús skal fylgja ákvæðum byggingar- og brunamálareglugerða varðandi fjarlægð húsa frá lóðamörkum.

### 1.1.1. FJÖLBÝLISHÚS VIÐ BAKKASTAÐI OG BARÐASTAÐI.

Um er að ræða samtals um 162 íbúðir í fjölbýlishúsum sem skiptast á eftirfarandi hátt:

- Gerð F-2. 64 íbúðir í tíu tveggja hæða fjölbýlishúsum.
- Gerð F-3. 48 íbúðir í þremur þriggja hæða fjölbýlishúsum.

Auk þess um 50 íbúðir í fjölbýlishúsum samkvæmt bókun borgarráðs dags. 29. 03. 1994. Byggingafélag Gylfa og Gunnars hf annast nánari útfærslu skipulagsins á afmörkuðum reit við Barðastaði í samvinnu við Borgarskipulag og borgarverkfræðing.

Ef húsdýptir eru meira en 12 m skal sýnt fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn á miðsvæði viðkomandi íbúða.

Ekki eru heimil opin stigahús í svonefndum svalagangshúsum.

#### Gerð F-2

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 6,00 m (H.V) en það nemur tveimur íbúðahæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss (H.M) er 8,00 m. Mesti grunnflötur íbúðar: 120 m<sup>2</sup>. Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls. 20.

### **Bílgeymslur F-2-B**

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 3,00 m. (H.V) en það nemur einni íbúðahæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss (H.M) er 4,00 m. Þakform er frjálst.

Heimilt er að byggja bílgeymslur fyrir 30 - 50 % íbúða en það er breytilegt og háð fjölda íbúða í húsi (F-2).

Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls.20.

### **Gerð F-3**

Hæð langveggja skal ekki vera meira en 8,50 m. (H.V) en það nemur þremur íbúðahæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss (H.M) er 11,00 m.

Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls. 21.

### **Bílgeymslur F-3-B**

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 3,00 m. (H.V) en það nemur einni íbúðahæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss (H.M) er 4,00 m.

Gert er ráð fyrir bílgeymslum fyrir 50 % íbúða.

Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls. 21.

### 1.1.2. RADHÚS VIÐ GARÐSSTAÐI, BRÚNASTAÐI, BAKKASTAÐI OG BARÐASTAÐI .

Um er að ræða samtals um 119 íbúðir í rað- og parhúsum sem skiptast á eftirfarandi hátt:

Gerð R-1. 100 íbúðir í 29 einnar hæðar rað- og parhúsum.  
Gerð R-2. 15 íbúðir í 4 tveggja hæða raðhúsum.  
Gerð R-3. 4 íbúðir í einu tveggja hæða raðhúsi (listamannaíbúðir).

Ef húsdýptir eru meira en 12 m skal sýnt fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn á miðsvæði viðkomandi íbúða.  
Þar sem raðhúsa- og einbýlishúsalóðir liggja saman skal vegna garðaaðgengis gera ráð fyrir 1 m breiðum stíg inni á viðkomandi raðhúsalóð. Lóðarhafar raðhúsalóða skulu útfæra stíginn en á honum er jafnframt kvöð um umgengnisrétt fyrir alla lóðarhafa viðkomandi raðhúsalóðar. sbr. kafla 1.0.10 hér að framan.

#### Gerð R-1

Hæð langveggja skal ekki vera meira en 3,50 m. (H.V.) en það nemur einni íbúðahæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss er 5,00 m. (H.M.) Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls. 22.

#### Gerð R-2

Hæð langveggja götuhliðar skal ekki vera meira en 3,50 m. (H.V.) miðað við kóta aðalgólfs en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss er 5,00 m. (H.M.). Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls. 23.

#### Gerð R-3 (listamannaíbúðir)

Hæð langveggja götuhliðar skal ekki vera meira en 3,50 m. (H.V.) miðað við kóta aðalgólfs en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss er 5,00 m. (H.M.).

Borgarráð hefur gefið sérstökum hópi listamanna vilyrði fyrir lóð undir fjórar íbúðir ásamt vinnustofum við Bakkastaði sbr. samþykkt borgarráðs dags. 03. 09. 1991 og samþykkt skipulagsnefndar frá 09. 09. 1991.

### 1.1.3. EINBÝLISHÚS VIÐ GARÐSSTAÐI, BRÚNASTAÐI, BAKKASTAÐI OG BARÐASTAÐI .

Um er að ræða samtals 108 íbúðir í einbýlishúsum.

Gerð E-1. 93 einnar hæðar einbýlishús.

Gerð E-1+ 3 einbýlishús. Hús eru tvær hæðir að hluta.

Gerð E-2 12 einbýlishús. Hús standa neðan götu og eru fullar tvær hæðir.

Heimilt er að byggja einbýlishús með aukaíbúð á lóðum merktum E-1+ og E-2.

#### Gerð E-1

Hæð langveggja skal ekki vera meira en 3,50 m. (H.V.) en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss er 5,00 m. (H.M.).

Hámarksgrunnflötur húss: 250 m<sup>2</sup>.

Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls. 24.

#### Gerð E-1+

Hæð langveggja skal ekki vera meira en 3,50 m. (H.V.) miðað við kóta aðalgólfs en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar.

Mesta hæð á mæni húss er 5,00 m. (H.M.) miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarksgrunnflötur húss: 250 m<sup>2</sup>.

Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls. 25.

Heimilt er að byggja einbýlishús með aukaíbúð á lóðum merktum E-1+ enda falli þau að skilmálum þeirrar húsgerðar sbr. skýringamynd á bls. 27.

#### Gerð E-2

Hæð langveggja skal ekki vera meira en en 3,50 m. (H.V.) miðað við kóta aðalgólfs en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 5,00 m. (H.M.) miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarksgrunnflötur húss: 250 m<sup>2</sup>.

Að öðru leyti vísast til skýringamynda á bls. 26.

Heimilt er að byggja einbýlishús með aukaíbúð á lóðum merktum E-2 enda falli þau að skilmálum þeirrar húsgerðar sbr. skýringamynd á bls. 27.

---

**1.1.4. VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚS VIÐ  
BARÐASTAÐI.**

Verslunar- og þjónustulóðin er 0,7 ha að stærð.

Um er að ræða eina byggingu ( V-1). Nýtingarhlutfall er allt að 0,3.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 25 m<sup>2</sup> byggingar.

**1.1.5. GRUNNSKÓLI VIÐ BAKKASTAÐI.**

Grunnskólalóðin er 2,0 ha. að stærð.

Um er að ræða skólahús á tveimur hæðum (S-2).

Gera skal ráð fyrir a. m. k. 60 bílastæðum á lóð.

**1.1.6. LEIKSKÓLI VIÐ BAKKASTAÐI.**

Leikskólalóðin er 0,49 ha. að stærð.

Um er að ræða fjögurra deilda leikskóla á einni hæð (S-1).

Gera skal ráð fyrir a. m. k. 10 bílastæðum á lóð.

---

**ÍBÚÐAGERÐIR OG FJÖLDI ÍBÚÐA  
YFIRLIT**

FJÖLBÝLISHÚS      64    ÍBÚÐIR Í TVEGGJA HÆÐA HÚSUM  
                         48    ÍBÚÐIR Í ÞRIGGJA HÆÐA HÚSUM

Auk þess um 50 íbúðir, úthlutun til Byggingarfélags Gylfa og Gunnars samkvæmt sérstakri bókun borgarráðs dags. 29. 03. 1994 .

**SAMTALS    UM 162 ÍBÚÐIR Í FJÖLBÝLISHÚSUM**

RAÐ- OG PARHÚS    100    ÍBÚÐIR Í EINNAR HÆÐAR HÚSUM  
                         19    ÍBÚÐIR Í TVEGGJA HÆÐA HÚSUM  
                         ÞAR AF FJÓRAR Í ÍBÚÐARHÚSI LISTAMANNA

**SAMTALS 119 ÍBÚÐIR Í RAÐ- OG PARHÚSUM**

EINBÝLISHÚS        93    ÍBÚÐIR Í EINNAR HÆÐAR HÚSUM  
                         3    ÍBÚÐIR Í TVEGGJA HÆÐA HÚSUM AÐ  
                         HLUTA  
                         12    ÍBÚÐIR Í TVEGGJA HÆÐA HÚSUM

**SAMTALS 108 ÍBÚÐIR Í EINBÝLISHÚSUM**

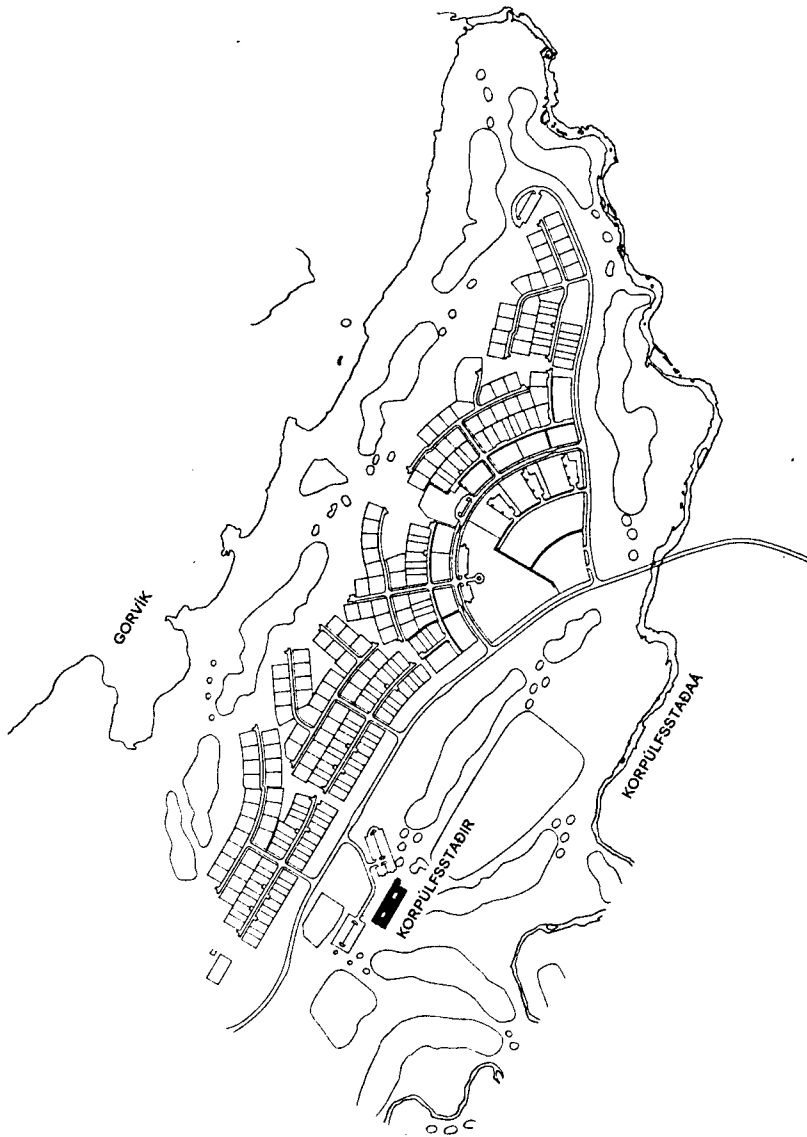
**SAMTALS    UM 390 ÍBÚÐIR**



## STAÐAHVERFI

### YFIRLITSTEIKNING

Íbúðarbyggð og aðliggjandi svæði, golfvöllur.



# STAÐAHVERFI

## YFIRLITSTEIKNING.

Íbúðarbyggð og nánasta umhverfi.



STAÐAHVERFI - PRUFUHLUR - 1. OG 2. ÁFANGI  
PRUFUHLUR GRAFNAR 06. - 07.11.1996

Heiti og nr. holu	Stöð	Hæð yfirborðs	Lífrænn jarðvegur	Burðarhæft efni Þykkt	Gerð	Dýpi á fast	Hæð botns	Hæð vatns
Korpúfsstaðavegur								
1	1200	28,24	0,50	1,90	Grús/Silt	2,40	25,84	26,94
2	1260	27,93	0,50	4,00	Grús/Silt	> 4,50	< 23,43	25,33
3	1320	28,17	2,80	0,10	Fín grús	2,90	25,27	26,17
4	1380	28,68	1,70	0,10	Grús	1,80	26,88	27,18
Garðastaðir								
5	2040	26,69	1,40	0,00	-	1,40	25,29	
6	2148	23,17	> 5,00	Náðist ekki		> 5,00	< 18,17	21,17
7	3020	24,79	3,20	0,20	-	3,40	21,39	
8	3080	26,12	1,80	0,40	Grús/sandur	2,20	23,92	
9	3160	25,86	2,50	0,00	-	2,50	23,36	
10	3220	25,38	2,60	0,80	Silt	3,40	21,98	22,78
11	3280	24,86	> 4,50	Náðist ekki		> 4,50	< 20,36	
12	4020	20,60	4,50	0,00	-	4,50	16,10	
13	4060	23,06	4,20	0,00	-	4,20	18,86	
14	4140	22,93	4,10	0,00	-	4,10	18,83	19,63
15	4200	21,90	1,80	2,00	Silt	3,80	18,10	20,60
16	4260	20,88	1,90	1,90	Silt	3,80	17,08	18,98
17	4320	16,39	1,50	0,00	-	1,50	14,89	
Brúnastaðir								
18	5040	24,44	3,30	0,00	-	3,30	21,14	
19	5100	25,98	2,40	0,00	-	2,40	23,58	
20	5160	27,96	1,60	0,20	Grús/silt	1,80	26,16	
21	5220	28,85	1,20	1,30	Silt	2,50	26,35	
22	5280	29,90	0,20	0,50	Grús	0,70	29,20	
23	6020	22,05	3,80	0,00	-	3,80	18,25	
24	6278	28,20	0,60	1,70	Silt	2,30	25,90	
25	7000	29,83	1,80	0,20	Grús/silt	2,00	27,83	28,03
26	7148	24,28	3,70	0,90	-	4,60	19,68	
27	8000	21,93	2,40	1,00	Silt	3,40	18,53	
28	8060	20,41	2,90	1,20	Silt	4,10	16,31	
29	8120	22,01	1,80	1,20	Silt	3,00	19,01	
30	8171	21,79	0,90	0,00	-	0,90	20,89	
31	9000	26,68	1,20	0,00	-	1,20	25,48	
32	9060	26,67	0,50	1,40	Silt	1,90	24,77	
33	9100	27,44	0,00	0,00	-	0,00	27,44	
Tengirási								
69	A	22,98	3,90			3,90	19,08	
70	B	21,77	> 5,5			> 5,5	16,27	

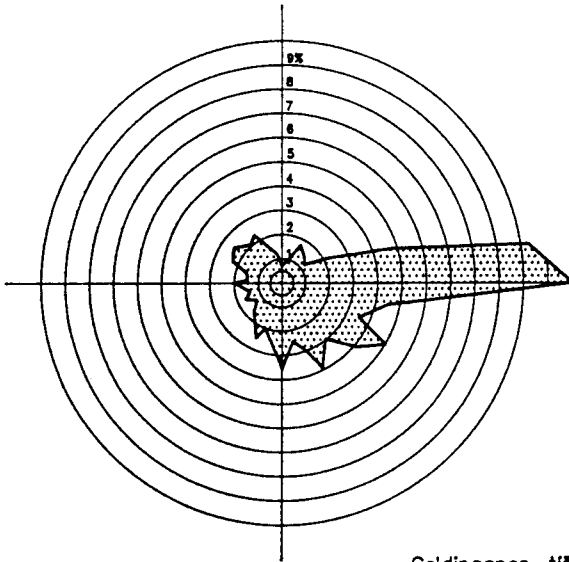
STADAHVERFI - PRUFUHLUR - 3. ÁFANGI OG HLUTI 4. ÁFANGA  
 PRUFUHLUR GRAFNAR 16.12. - 17.12.1996

Heiti og nr. holu	Stöð	Hæð yfirborðs	Lífrænn jarðvegur	Burðarhæft efni		Dýpi á fast	Hæð botns	Hæð vatns
				Þykkt	Gerð			
Korpúlfsstaðavegur								
34	1640	31,12	0,70	0,80	Grús	1,50	29,62	
35	1740	31,44	0,80			0,80	30,64	
36	1800	32,06	1,40			1,40	30,66	
37	1860	31,24	0,70			0,70	30,54	
38	10000	31,36	0,60	0,90	Grús	1,50	29,86	
Bakkastaðir								
39	10060	31,36	1,60			1,60	29,76	
40	10120	30,31	1,40	0,50	Silt	1,90	28,41	
41	10180	29,43	0,90			0,90	28,53	
42	10240	28,77	1,90					
43	10300	28,50	0,40					
44	10360	27,76	1,20	1,00	Silt	2,20	25,56	
45	10420	27,55	3,60			3,60	23,95	
46	10480	28,54	0,70			0,70	27,84	
47	10540	30,37	0,30	0,80	Silt	1,10	29,27	
48	11000	30,94	1,10	0,40	Silt	1,50	29,44	
49	11040	30,60	1,10	0,60	Silt	1,70	28,90	
50	11100	29,99	1,70	0,80	Silt	2,50	27,49	
51	11140	29,79	1,20			1,20	28,59	
52	11200	28,56	2,80	0,40	Grús	3,20	25,36	
53	11260	27,16	0,60			0,60	26,56	
54	12000	29,46	1,90			1,90	27,56	
55	12060	28,86	1,40	1,20	Silt/grús	2,60	26,26	
56	12120	27,79	1,70			1,70	26,09	
57	12180	25,21	2,10	0,70	Silt	2,80	22,41	
58	12256	19,25	2,00	1,20	Silt	3,20	16,05	
59	13000	30,38						
60	13040	30,04	0,80			0,80	29,24	
61	13180	28,48	0,80			0,80	27,68	
62	13240	27,16	1,20	0,80	Silt	2,00	25,16	
63	14065	30,34	0,60	0,90	Silt	1,50	28,84	
Barðastaðir								
64	15520	29,97	0,50			0,50	29,47	
65	15580	30,22	0,40	0,80	Sandur	1,20	29,02	
66	15640	30,28	0,60	0,60	Silt	1,20	29,08	
67	15700	30,17						
68	15758	29,86	0,30	0,40	Silt	0,70	29,16	

# VINDRÓSIR

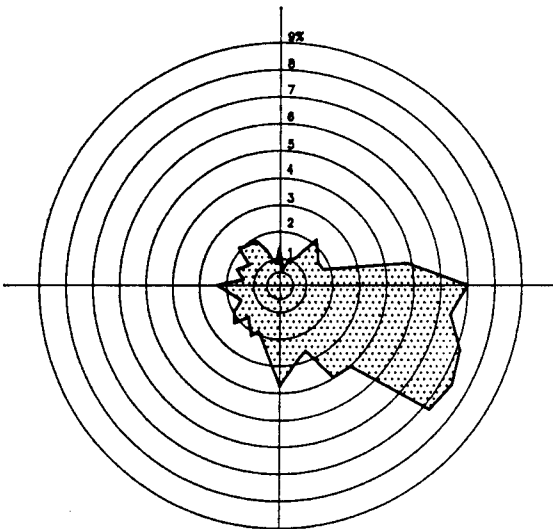
FYRIR GRAFARHOLT OG GELDINGANES.

NORÐUR



Geldinganes, tíðleiki vindáttu allt árið  
Heimild Veðurstofa Íslands

NORÐUR



19

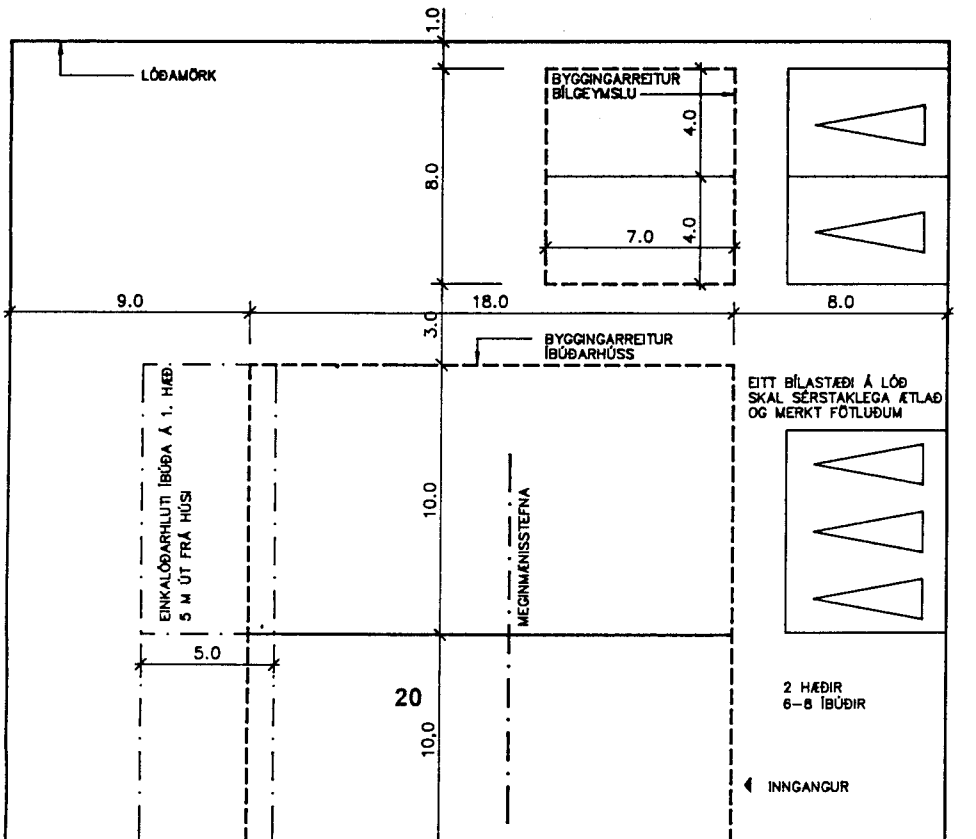
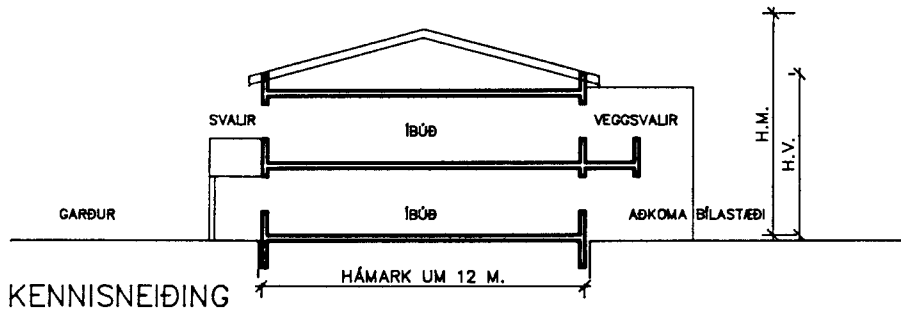
Grafarholt, tíðleiki vindáttu allt árið  
Heimild Veðurstofa Íslands

# SKÝRINGAMYND

FJÖLBÝLISHÚS, F-2 (SEX- OG ÁTTA ÍBÚÐA HÚS Á TVEIMUR HÆÐUM)  
BAKKASTAÐIR

MESTA MÆNISHÆÐ: 8,00 M (H.M.)  
MESTA VEGGHÆÐ LANGHLIÐA: 6,00 M. (H.V.)  
MEGINMÆNISSTEFNA SAMSDÁ GÖTU  
MESTI GRUNNFLÖTUR ÍBÚÐAR: 120 M<sup>2</sup>

BÍLGEYMSLUR, F-2-B (TVÆR GEYMSLUR SAMBYGGÐAR)  
GRUNNFLÖTUR BYGGINGARREITS : 56 M<sup>2</sup>  
MESTA VEGGHÆÐ LANGHLIÐA: 3,00 M  
ÞAKFORM FRJÁLST.



# SKÝRINGAMYND

FJÖLBÝLISHÚS F-3 (TVÖ STIGAHÚS, ÞRJÁR HÆDIR)

BARÐASTAÐIR

MESTA MÆNISHÆÐ: 11,00 M. (H.M.)

MESTA VEGGHÆÐ LANGLIÐA: 8,50 M. (H.V.)

MEGINMÆNISSTEFNA SAMSIÐA AÐKOMUGÖTU

MESTI GRUNNFLÖTUR STIGAHÚSS: 338 M<sup>2</sup> (SVALIR OG STIGAHÚS MEÐTALIÐ)

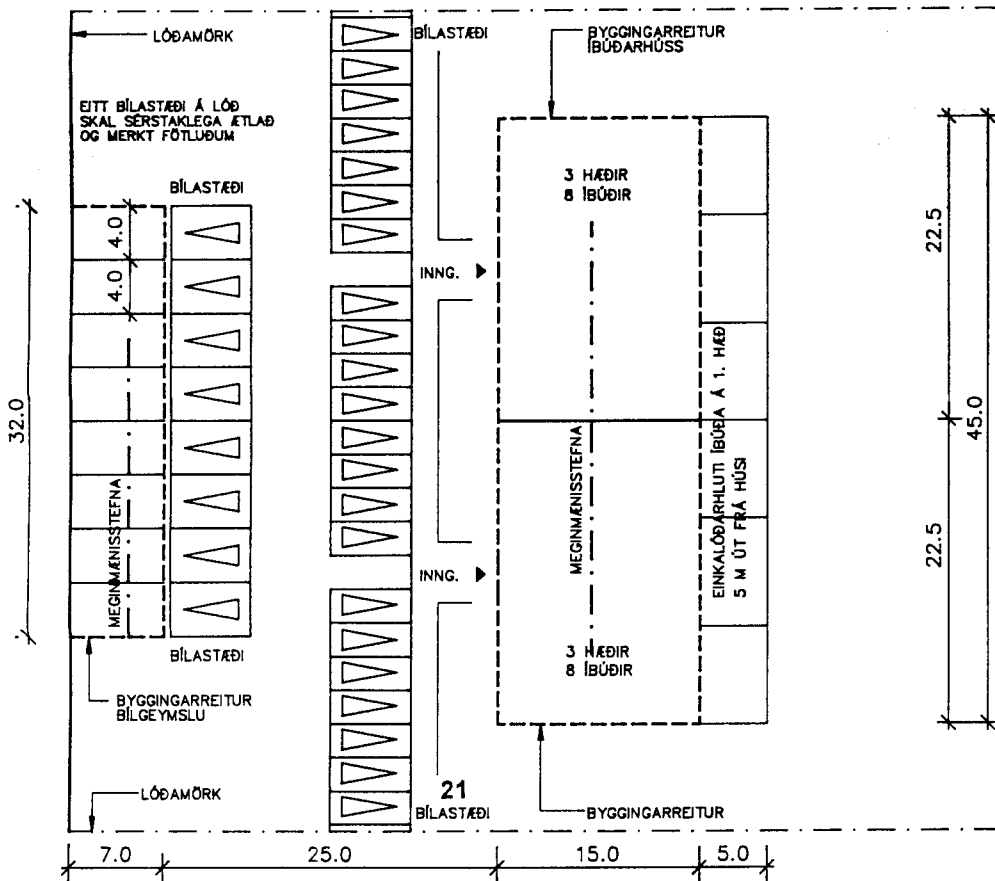
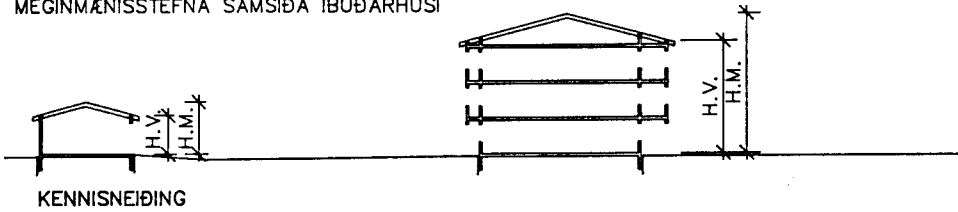
BÍLGEYMSLUR, F-3-B (ÁTTA GEYMSLUR SAMBYGGÐAR)

GRUNNFLÖTUR BYGGINGARREITS: 224 M<sup>2</sup>

MESTA VEGGHÆÐ LANGLIÐA: 3,00 M. (H.M.)

MESTA MÆNISHÆÐ: 4,00 M. (H.V.)

MEGINMÆNISSTEFNA SAMSIÐA ÍBÚÐARHÚSI



# SKÝRINGAMYND

RÁÐHÚS Á EINNI HÆÐ, R-1

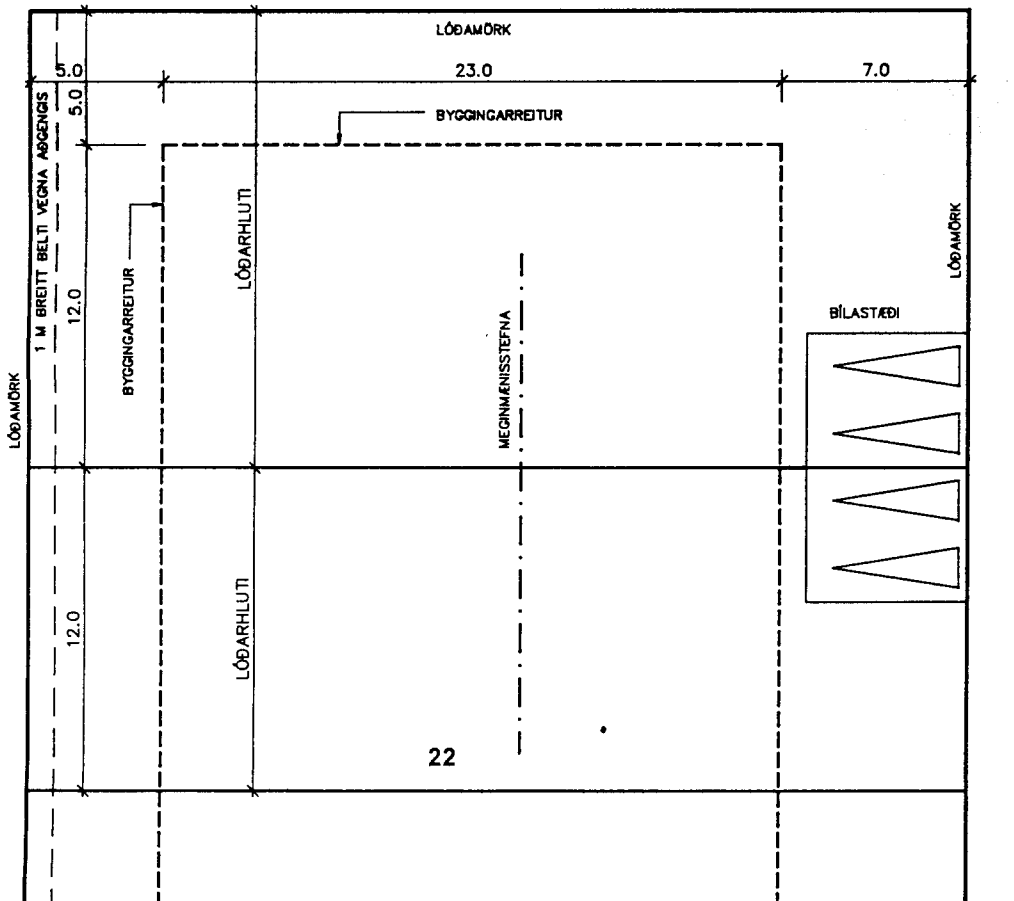
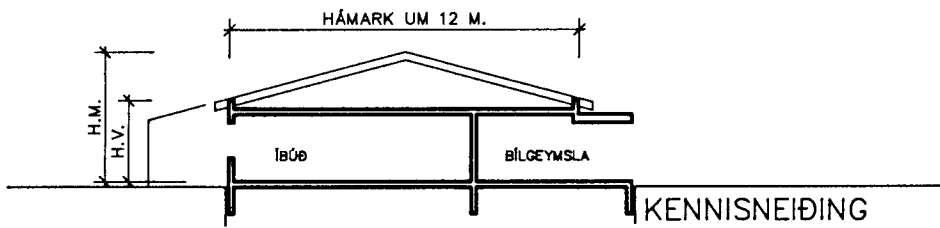
GARÐSSTAÐIR, BRÚNASTAÐIR, BAKKASTAÐIR, BARÐASTAÐIR

MESTA MÆNISHÆÐ: 5,00 M. (H.M.)

MESTA VEGGHÆÐ LANGHLIÐA: 3,50 M. (H.V.)

BÍLGEYMSLA INNBYGGÐ

MEGINMÆNISSTEFNA SAMSTÆÐA GÖTU

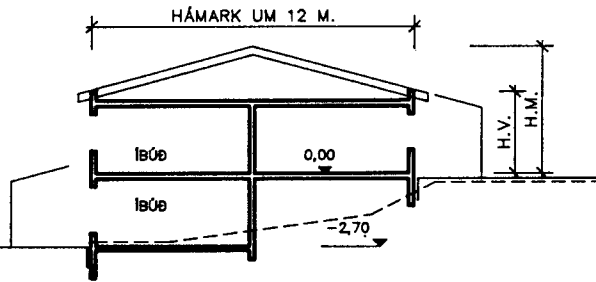




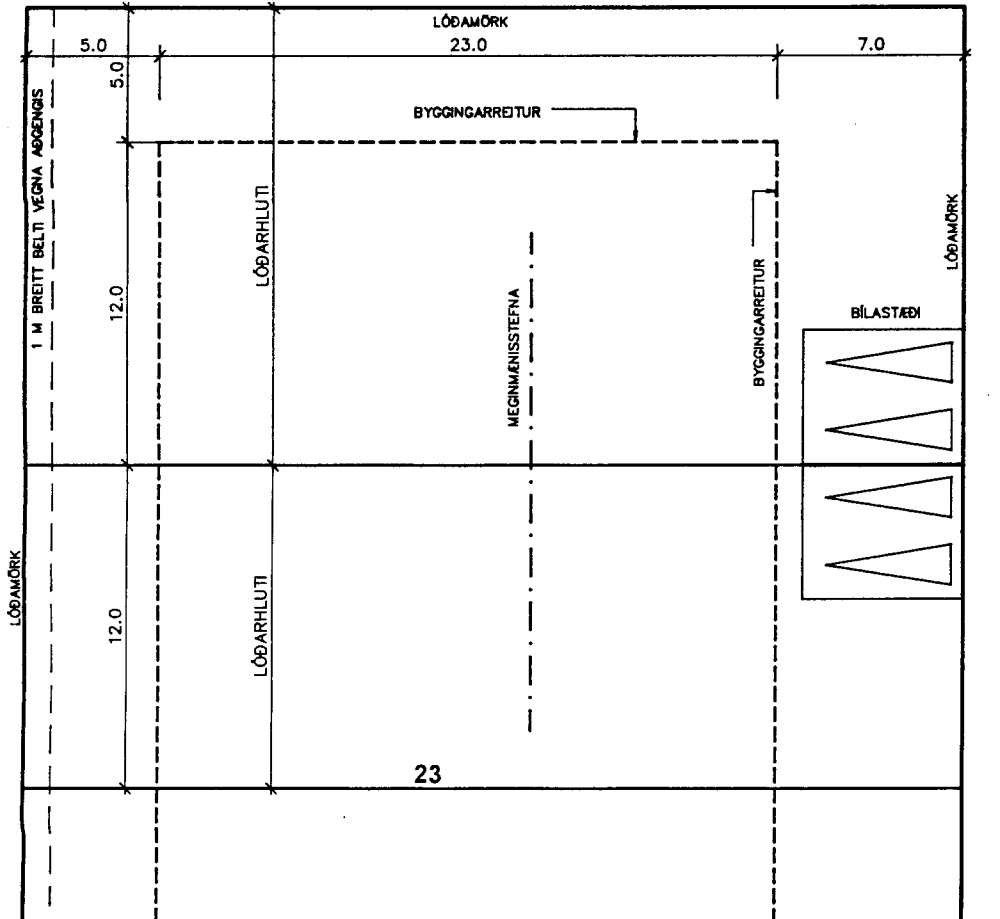
# SKÝRINGAMYND

RADHÚS, TVÆR HÆÐIR R-2  
BARÐASTAÐIR

MESTA MÆNISHÆÐ: 5,00 M. (H.M.)  
MESTA VEGGHÆÐ LANGHLIÐA: 3,50 M. (H.V.)  
BÍLGEYMSLA INNBYGGÐ  
MEGNMÆNISSTEFNA SAMSDA GÖTU



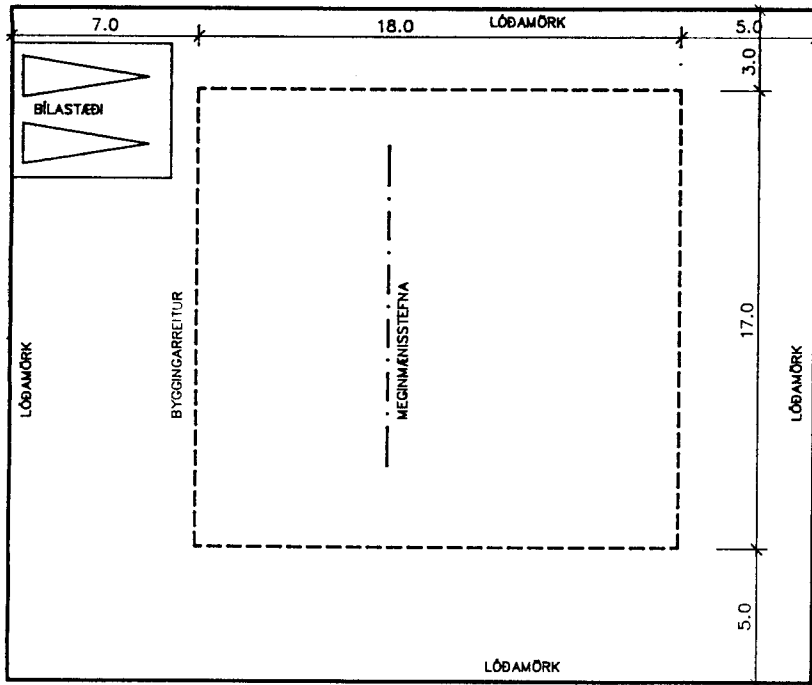
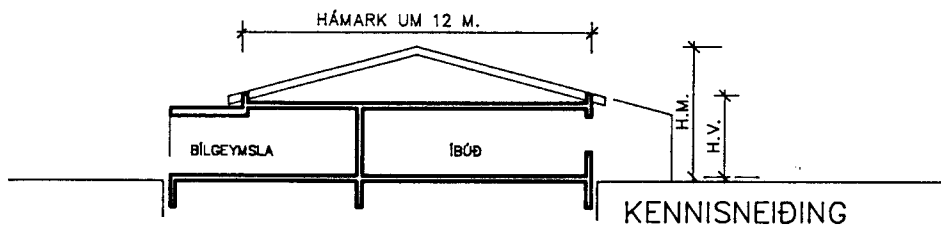
## KENNISNEIÐING



# SKÝRINGAMYND

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ, E-1  
GARÐSSTAÐIR, BRÚNASTAÐIR, BAKKASTAÐIR, BARÐASTAÐIR

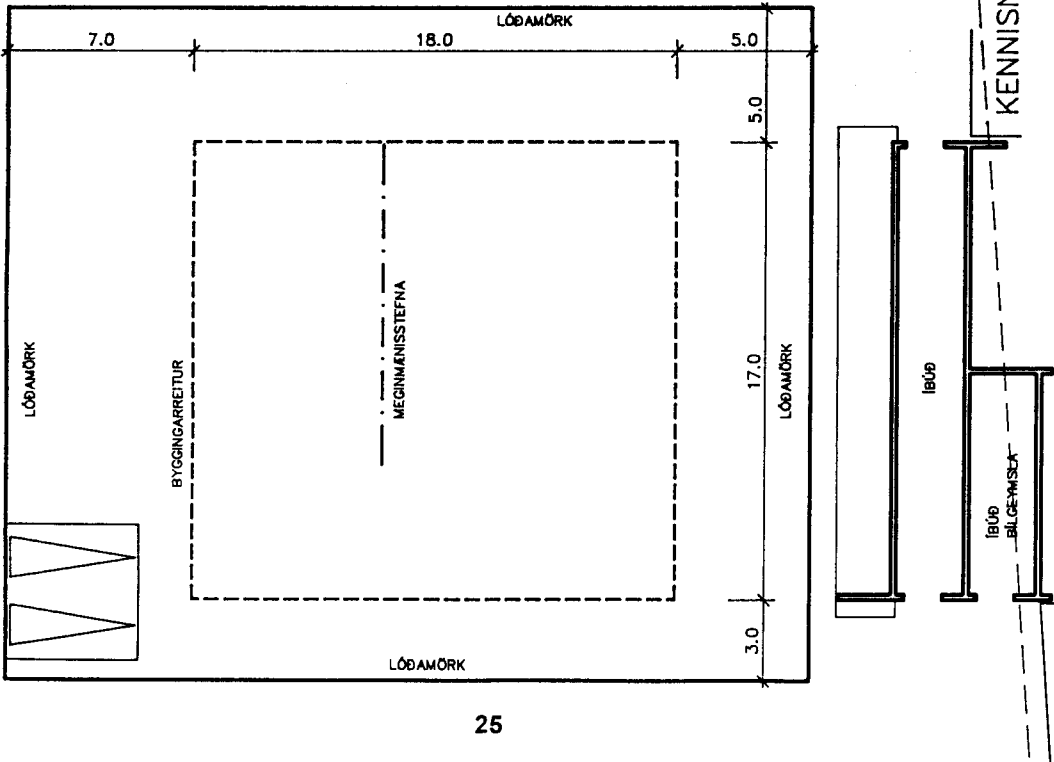
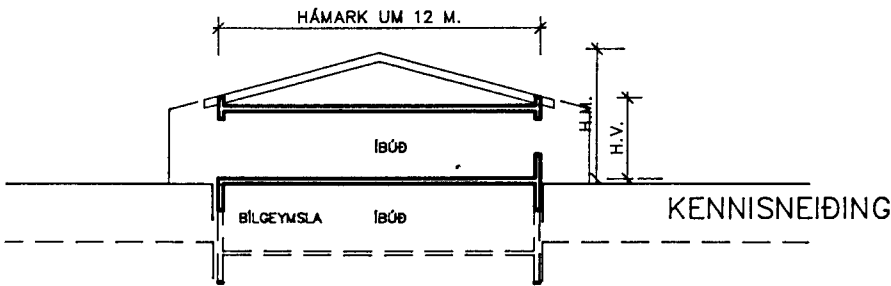
MESTA MÆNISHÆÐ: 5,00 M. (H.M.)  
MESTA VEGGHÆÐ LANGHLIÐA: 3,50 M. (H.V.)  
HÁMARKSGRUNNFLÓTUR HÚSS: 250 M<sup>2</sup>  
BÍLGEYMSLA INNBYGGÐ  
MEGINMÆNISSTEFNA HÚSS SAMSDA GÖTU



# SKÝRINGAMYND

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ, E-1+  
BAKKASTAÐIR (JARÐHÆÐ UNDIR HÚSI AÐ HLUTA)

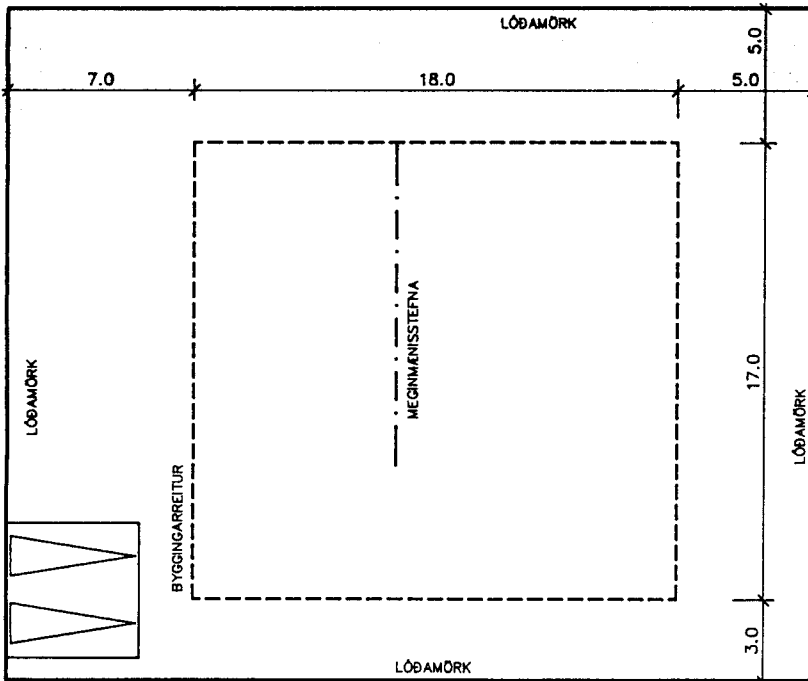
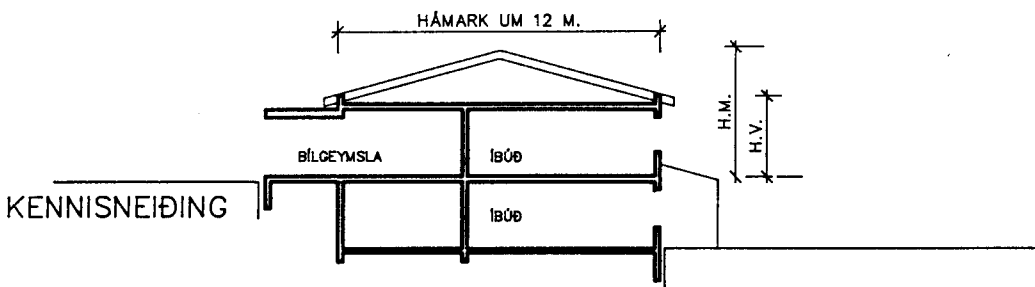
MESTA MÆNISHÆÐ: 5,00 M. (H.M.)  
MESTA VEGGHÆÐ LANGHLIÐA: 3,50 M. (H.V.)  
HÁMARKSGRUNNFLÖTUR HÚSS: 250 M<sup>2</sup>  
BÍLGEYMSLA INNBYGGÐ  
MEGINMÆNISSTEFNA SAMSÍÐA GÖTU



# SKÝRINGAMYND

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM, E-2  
BARÐASTAÐIR, BAKKASTAÐIR (JARÐHÆÐ UNDIR HÚSI)

MESTA MÆNISHÆÐ: 5,00 M (H.M.)  
MESTA VEGGHÆÐ LANGHLIÐA: 3,50 M (H.V.)  
HÁMARKSGRUNNFLÖTUR HÚSS: 250 M<sup>2</sup>  
BÍLGEYMSLA INNBYGGÐ  
MEGINMÆNISSTEFNA SAMSÍÐA GÖTU



# SKÝRINGAMYND

EINBÝLISHÚS Á LÓÐUM MERKTUM E-2, (AUKAÍBÚÐ HEIMIL)  
BARÐASTAÐIR, BAKKASTAÐIR (JARÐHÆÐ UNDIR HÚSI)

EINBÝLISHÚS Á LÓÐUM MERKTUM E-1+, (AUKAÍBÚÐ HEIMIL)  
BAKKASTAÐIR (JARÐHÆÐ UNDIR HÚSI AÐ HLUTA)

MESTA MÆNISHÆÐ: 5,00 M (H.M.)  
MESTA VEGGHÆÐ LANGHLIÐA: 3,50 M (H.V.)  
BÍLGEYMSLUR INNBYGGÐAR  
MEGINMÆNISSTEFNA SAMSIÐA GÖTU

