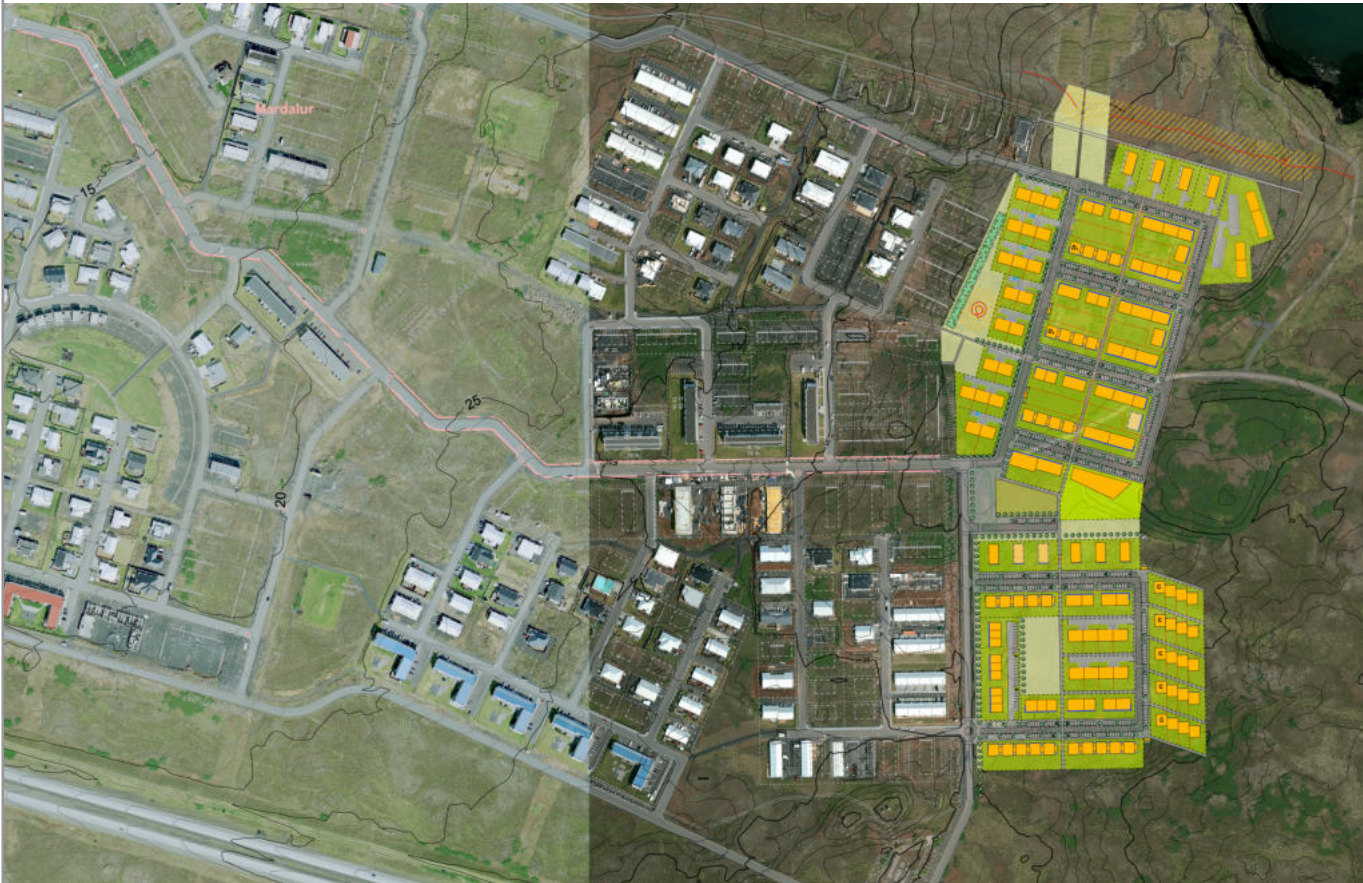


DALSHVERFI III  
DEILISKIPULAG



Greinargerð og skilmálar

Dags. 30. apríl 2020

Samþykkt í bæjarstjórn 18. ágúst 2020

Uppf. 28. október 2020 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 15. október 2020

DALSHVERFI III  
DEILISKIPULAG

**Greinargerð og skilmálar**

Dags. 30. apríl 2020

Samþykkt í bæjarstjórn 18. ágúst 2020

Uppf. 28. október 2020 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 15. október 2020

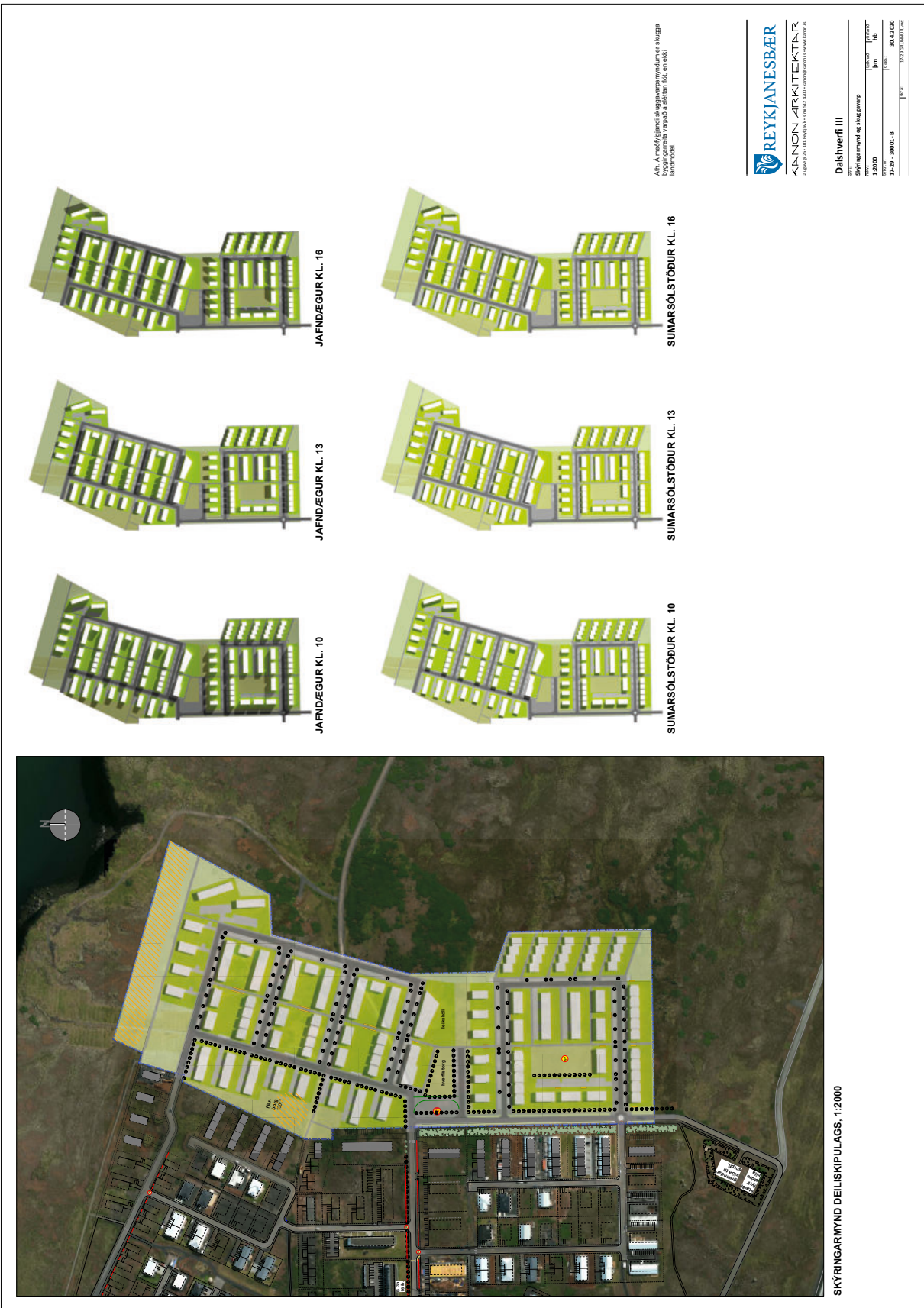
1	FORSENDUR.....	6
1.1	Inngangur.....	6
1.2	Forsaga.....	6
1.3	Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða.....	7
1.3.1	Aðalskipulag.....	7
1.3.2	Deiliskipulag.....	7
1.4	Kynning og samráð við gerð deiliskipulags.....	8
1.5	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjúnd.....	8
1.5.1	Mörk skipulagssvæðis.....	8
1.5.2	Umvhverfi skipulagssvæðis.....	8
1.5.3	Umferð og aðkomur.....	8
1.5.4	Jarðvegur og grunnur.....	8
1.6	Fornleifar.....	8
1.7	Hljóðvist.....	9
1.8	Veitur – lagnir - kvaðir.....	10
2	MEGINMARKMIÐ.....	11
3	UMHVERFISMAT.....	12
4	LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU.....	13
4.1	Deiliskipulagstillaga.....	13
4.2	Byggðarmynstur.....	13
4.3	Umferð og aðkomur.....	13
4.4	Útirými og opin svæði.....	14
4.5	Skuggavarp.....	14
4.6	Bílastæði og hjólastæði.....	14
5	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	15
5.1	Almennt.....	15
5.2	Hönnun mannvirkja.....	15
5.3	Mæliblöð og hæðarblöð.....	15
5.4	Byggingarreitir og byggingarlínur.....	15
5.5	Húshæðir og þök.....	15
5.6	Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða.....	15
5.7	Útlit og yfirbragð bygginga.....	16
5.8	Útlit, yfirbragð og frágangur lóða.....	16
5.9	Lýsing.....	16
5.10	Íbúðarstærðir og – gerðir.....	16
5.11	Bílastæði.....	16
5.12	Hjólastæði.....	17
5.13	Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla.....	17
5.14	Yfirborð göturýmis.....	17
5.15	Umvhverfismál - ofanvatnslausnir.....	17
5.16	Veitur - lagnir – kvaðir.....	18
5.17	Fornleifar.....	18
5.18	Hljóðvist.....	18
5.19	Byggð - tölulegar upplýsingar.....	19
6	SÉRSKILMÁLAR.....	20
6.1	A - EINBÝLI.....	22
6.1.1	Húsgerð og fjöldi íbúða.....	22
6.1.2	Húshæðir og þök.....	22
6.1.3	Aðkomur, aðgengi.....	22
6.1.4	Lóð.....	22
6.1.5	Bílastæði og hjólastæði.....	22
6.1.6	Sorp.....	22
6.2	B - PARHÚS OG RAÐHÚS.....	25
6.2.1	Húsgerð og fjöldi íbúða.....	25
6.2.2	Húshæðir og þök.....	25
6.2.3	Aðkomur, aðgengi.....	25
6.2.4	Lóð.....	25
6.2.5	Bílastæði og hjólastæði.....	25
6.2.6	Sorp.....	25

6.2.7	Kvaðir .....	25
6.3	C - KEDJUHÚS .....	29
6.3.1	Húsgerð og fjöldi íbúða .....	29
6.3.2	Húshæðir og þök .....	29
6.3.3	Aðkomur, aðgengi .....	29
6.3.4	Lóð .....	29
6.3.5	Bílastæði og hjólastæði .....	29
6.3.6	Sorp .....	29
6.3.7	Kvaðir .....	29
6.4	D – FJÖLBÝLI - SÉRHÆÐIR .....	32
6.4.1	Húsgerð og fjöldi íbúða .....	32
6.4.2	Húshæðir og þök .....	32
6.4.3	Aðkomur, aðgengi .....	32
6.4.4	Lóð .....	32
6.4.5	Bílastæði og hjólastæði .....	32
6.4.6	Sorp .....	32
6.4.7	Kvaðir .....	32
6.5	E – FJÖLBÝLI .....	36
6.5.1	Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða .....	36
6.5.2	Húshæðir og þök .....	36
6.5.3	Aðkomur, aðgengi .....	36
6.5.4	Lóð .....	36
6.5.5	Bílastæði og hjólastæði .....	36
6.5.6	Sorp .....	36
6.5.7	Kvaðir .....	36
6.6	F – FJÖLBÝLI .....	45
6.6.1	Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða .....	45
6.6.2	Húshæðir og þök .....	45
6.6.3	Aðkomur, aðgengi .....	45
6.6.4	Lóð .....	45
6.6.5	Bílastæði og hjólastæði .....	45
6.6.6	Sorp .....	45
6.7	G – FJÖLBÝLI .....	48
6.7.1	Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða .....	48
6.7.2	Húshæðir og þök .....	48
6.7.3	Aðkomur, aðgengi .....	48
6.7.4	Lóð .....	48
6.7.5	Bílastæði og hjólastæði .....	48
6.7.6	Sorp .....	48
6.7.7	Kvaðir .....	48
6.8	H – FJÖLBÝLI .....	51
6.8.1	Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða .....	51
6.8.2	Húshæðir og þök .....	51
6.8.3	Aðkomur, aðgengi .....	51
6.8.4	Lóð .....	51
6.8.5	Bílastæði og hjólastæði .....	51
6.8.6	Sorp .....	51
6.9	I – ÍBÚÐAR- OG ÞJÓNUSTUHÚS .....	54
6.9.1	Húsgerð og fjöldi íbúða .....	54
6.9.2	Húshæðir og þök .....	54
6.9.3	Aðkomur, aðgengi .....	54
6.9.4	Lóð .....	54
6.9.5	Bílastæði og hjólastæði .....	54
6.9.6	Sorp .....	54
6.9.7	Kvaðir .....	54
6.10	LEIKSKÓLI .....	57
6.10.1	Húsgerð .....	57
6.10.2	Húshæðir og þök .....	57
6.10.3	Aðkomur, aðgengi .....	57

**DALSHVERFI III –DEILISKIPULAG****EFNISYFIRLIT**

6.10.4	Lóð .....	57
6.10.5	Bílastæði og hjólastæði .....	57
6.10.6	Sorp .....	57
6.10.7	Kvaðir .....	57
7	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL .....	58
7.1	Heimildaskrá.....	58
7.2	Fylgiskjöl.....	58





Ath. Á myndgildandi skuggavarmyndum er skugga  
 áhrifin á vörðu á leitun 100, en teki  
 tillit að.

**REYKJANESBÆR**  
**KANNON-ARKITEKTAR**  
 Laugaveg 36, 101 Reykjavík, sími 522 2200, hnetfangið@kannon.is, www.kannon.is

**Dalshverfi III**

Skýringarmynd og skuggavarp	Stærð	Útgáfa	Útgáfudagur
1:2000	3000x	10	10.10.2020
17.29 - 30.01.18	1:2000	10	10.10.2020

SKÝRINGARMYND OG SKUGGAVARP

# 1 FORSENDUR

## 1.1 Inngangur

Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við deiliskipulag Dalshverfis III. Um er að ræða nýja íbúðarbyggð austast í þéttbýli sveitarfélagsins, í beinu framhaldi fyrri áfanga Dalshverfis og Tjarnahverfis á hluta svæðis ÍB9a í núgildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 - 2030. Er þetta í samræmi við stefnu Reykjanesbæjar og markmið aðalskipulags um uppbyggingu fjölbreytts íbúðarhúsnæðis.

Með deiliskipulagi Dalshverfis III er stefnt að því að þéttleiki verði meiri en á íbúðarsvæðum vestan deiliskipulagssvæðisins (þ.e. fyrri áföngum Dalshverfis og Tjarnahverfis) og ríkari áhersla verði lögð á margvíslegar íbúðargerðir í fjölbýli á kostnað íbúða í sérbýli. Stefnt verði að fjölbreytileika í stærðum og gerðum húsnæðis svo koma megi til móts við mismunandi þarfir. Áhersla verði lögð á margbreytilegt og vistlegt íbúðarsvæði og umhverfi. Kappkostað verði að móta byggð sem stuðlar að góðri hverfisvitund.

Heiti verkefnisins er Dalshverfi III - deiliskipulag.

Fyrir liggur verklýsing fyrir skipulagsgerð skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, dags. í desember 2019.



Mynd 1. Deiliskipulagssvæðið ásamt aðlægni byggð (loftmynd).

## 1.2 Forsaga

Síðla árs 2017 leitaði skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar til Kanon arkitekta um ráðgjöf um skipulagssvæði ÍB9a skv. gildandi aðalskipulagi, austasta hluta íbúðarbyggðar. Fyrsta skref var athugun á forsendum aðalskipulagsins um fjölda íbúða og samsetningu íbúðargerða, með það fyrir augum að þetta byggð og í framhaldinu yrði unnið deiliskipulag fyrir svæðið. Hlé var gert á skipulagsvinnunni snemma árs 2018, en haustið 2019 var tekin ákvörðun um að hefja vinnu við deiliskipulag Dalshverfis III, en það er hluti svæðis ÍB9a. Byggð yrði þéttari en í fyrri áföngum Dals- og Tjarnahverfis til vesturs og áhersla yrði lögð á fjölbreytileika blandaðra íbúðargerða. Ákvörðunin er í samræmi við stefnu og þörf sveitarfélagsins um uppbyggingu fjölbreytts húsnæðis með vísan til húsnæðisáætlunar Reykjanesbæjar 2018.



### 1.3 Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

#### 1.3.1 Aðalskipulag

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í nágildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 – 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Um er að ræða hluta svæðis ÍB9a. Samkvæmt aðalskipulaginu er heildarstærð svæðis ÍB9a 42,7 ha og þar gert ráð fyrir 400 íbúðum.

Skilgreining íbúðarbyggðar skv. gr. 6.2., Stefna um landnotkun, lið a. í skipulagsreglugerð nr. 90 / 2013 er: *“Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.”*

Í vinnslu er endurskoðun Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035. Ein af forsendum endurskoðunar er endurmat íbúðapróunar og uppbyggingar íbúða í Reykjanesbæ, þar sem íbúðapróun hefur verið örari og uppbygging önnur en áætlað var, eins og fram kemur í húsnæðisáætlun sveitarfélagsins 2018. Sjá [https://www.reykjanesbaer.is/static/files/pdf\\_skjol\\_allir/husnaedisaatlunrnb.pdf](https://www.reykjanesbaer.is/static/files/pdf_skjol_allir/husnaedisaatlunrnb.pdf)



Mynd 2. Úr Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 – 2030.

#### 1.3.2 Deiliskipulag

Ekki liggur fyrir deiliskipulag á umræddu svæði, þ.a. um nýtt deiliskipulag er að ræða. Sem fyrr segir mun deiliskipulagssvæðið ná til hluta svæðis ÍB9a skv. gildandi aðalskipulagi, en samkvæmt því er heildarstærð svæðis ÍB9a 42,7 ha og þar gert ráð fyrir 400 íbúðum.

Á nýju íbúðarsvæði í Dalshverfi III verði miðað við 300 íbúðir. Skipulagssvæðið mun ná til hluta svæðis ÍB9a, eða um 16,2 ha. Auk íbúða er gert ráð fyrir möguleika á þjónustu og leikskóla miðsvæðis í hverfinu og í tengslum við lífæð íbúðarbyggðarinnar með vísan í *Stefnu um landnotkun* gr. 6.2., lið a. í skipulagsreglugerð nr. 90 / 2013.

Vestan deiliskipulagssvæðis Dalshverfis III er í gildi deiliskipulagið Dalshverfi 2. áfangi, sem samþykkt var í bæjarráði 19. des. 2006, síðast breytt með samþykkt í bæjarráði 2. okt. 2018. Samhliða gerð deiliskipulags þessa verður deiliskipulagi Dalshverfis 2. áfanga breytt, á þann veg að austurmörk þess falli að mörkum nýs deiliskipulags Dalshverfis III. Verður sú breyting auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagi Dalshverfis III.

## 1.4 Kynning og samráð við gerð deiliskipulags

Drög að tillögu deiliskipulags voru kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjanesbæjar 6. desember 2019 og 3. apríl 2020. Fyrir liggur verklýsing fyrir skipulagsgerð skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, dags. í desember 2019, sem kynnt hefur verið í sveitarfélaginu. Tillaga að deiliskipulagi verður lögð fram til almennrar kynningar að lokinni kynningu í umhverfis- og skipulagsráði. Að lokinni almennri kynningu verður tillagan lögð aftur fram til samþykktar í lögformlega auglýsingu og kynningu.

## 1.5 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásýnd

### 1.5.1 Mörk skipulagssvæðis

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af óbyggðu náttúrusvæði meðfram strandlengju til norðurs, óbyggðu náttúrusvæði við austurmörk byggðar til austurs (skilgreind landnotkun íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi), óbyggðu svæði meðfram Reykjanesbraut / Stapabraut til suðurs og 2. áfanga Dalshverfis til vesturs. Austurmörkum deiliskipulagssvæðis 2. áfanga Dalshverfis verður breytt þannig að þau falli að mörkum nýs deiliskipulags Dalshverfis III sbr. kafla 1.3.2. Stærð skipulagssvæðis er um 16,2 ha.

### 1.5.2 Umhverfi skipulagssvæðis

Landsvæði það sem tekið verður til deiliskipulags er allhæðótt. Landhæð á norðurhluta svæðis er víða í og um 40 m.y.s., fer hæst í 43 m.y.s. Á suðurhluta svæðis er landhæð frá 35 til 40 m.y.s. Holtagróður og melur er á stærstum hluta skipulagssvæðis. Í norðurjaðri svæðis sker gróið og grösugt svæði sig úr, en þar eru reitir eftir trönur. Norðan skipulagssvæðis er opið svæði sem nær út að sjó með 35 – 40 m háu þverhnípi.

Í næsta nágrenni skipulagssvæðis eru lóðir (að hluta óbyggðar enn) sem tilheyra 2. áfanga Dalshverfis - fjölbýli, raðhús og einbýlishús. Byggð 2. áfanga Dalshverfis er einnar til þriggja hæða. Í vesturjaðri syðri hluta skipulagssvæðis Dalshverfis III liggur aðkomugatan Geirdalur sem beygir til vesturs inn í 2. áfanga Dalshverfis um Dalsbraut.

Akrfær slóði liggur nú frá gatnamótum Dalsbrautar og Geirdals yfir miðbik skipulagssvæðis. Austan við fyrirhugaða íbúðarbyggð er gæludýragrafreitur með akstursaðkomu um slóðann. Frá slóðanum liggur annar mjór slóði (vestar) til norðurs að fyrrnefndu trönusvæði.

Í Reykjanesbæ eru vetur mildir og að jafnaði snjóléttir. Á svæðinu er fremur vinda- og úrkomusamt.

### 1.5.3 Umferð og aðkomur

Lífæð núverandi nálægra hverfa (Tjarnabraut og Dalsbraut) liggur að skipulagssvæðinu í vestri, en hún er meginleið umferðar gangandi, hjólandi, akandi og almenningssamgangna. Á mótum 2. áfanga Dalshverfis og skipulagssvæðis Dalshverfis III liggur gatan Geirdalur, sem tengir akstursaðkomu frá Reykjanesbraut um mismislag gatnamót og Stapabraut að lífæð hverfis. Útivistarstígur (strandleið), sem liggur í norðurjaðri íbúðarbyggðar fyrri deiliskipulags- og uppbyggingaráfanga Tjarnahverfis og Dalshverfis mun liggja áfram í austurátt og jafnframt tengjast inn á nýtt deiliskipulagssvæði Dalshverfis III.

### 1.5.4 Jarðvegur og grunnur

Jarðvegur er fremur grunnur, víða í kringum einn metra. Ekki eru þekktar sprungur á skipulagssvæðinu.

## 1.6 Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning og fornleifaskýrsla, dags. í nóvember 2019 fyrir hverfið, unnin af Bjarna F. Einarssyni fornleifafræðingi hjá Fornleifafræðistofunni.

Samkvæmt fornleifaskráningu fyrir svæðið eru sýnilegar fornleifar á þremur stöðum innan deiliskipulagssvæðisins. Í norðvesturhluta er fjárborg (nr. 130:1 skv. fornleifaskýrslu) á mótum 2. áfanga Dalshverfis og nýs skipulagssvæðis. Fjárborgin stendur nokkuð hátt í landi. Skammt norðan útivistarstígs í norðurjaðri skipulagssvæðis liggur Stapagatan, gömul þjóðleið (fornleið, nr. 120:1 skv. fornleifaskýrslu). Í norðausturhorni skipulagssvæðis, skammt norðan Stapagötu er rúst, gróin grasi (nr. 234:1 skv. fornleifaskýrslu). Skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012 skal forðast rask nær en 15 m frá sýnilegum útmörkum fornleifa.

Fyrrnefndir reitir eftir trönur í norðurjaðri eru nú of ungar til að njóta verndunar laganna.



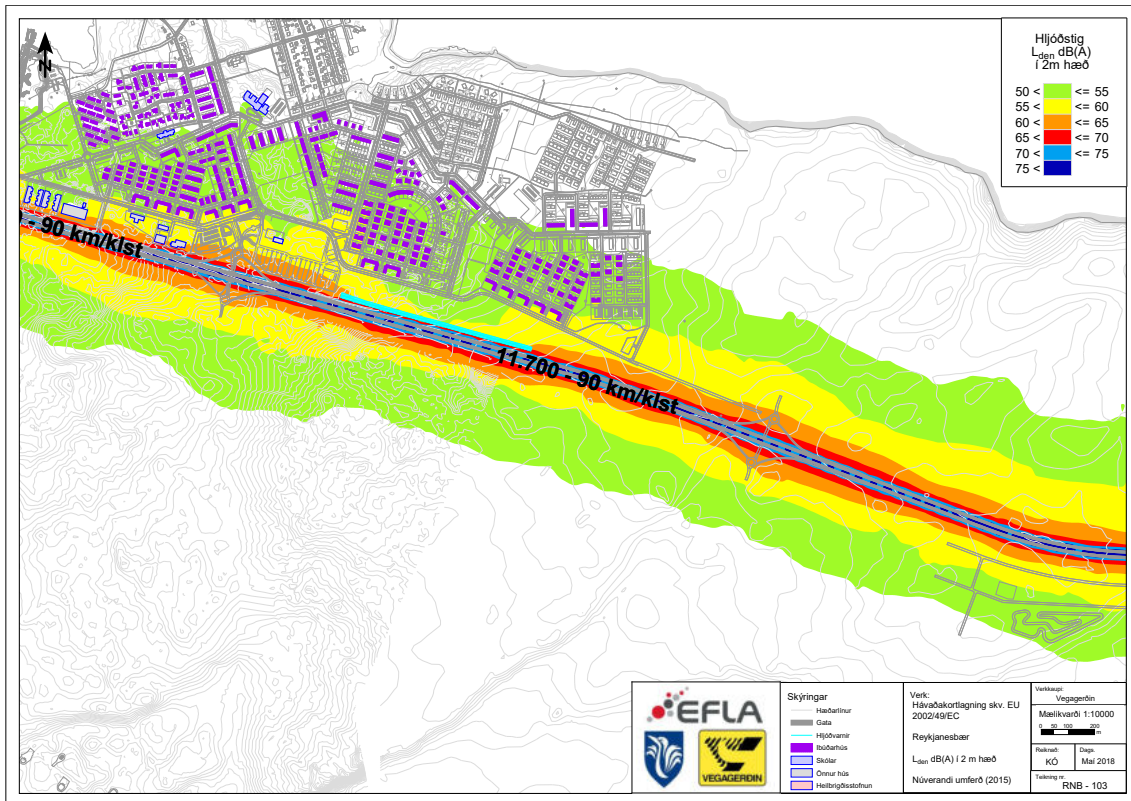
Mynd 3. Fjárborg (nr. 130:1 skv. fornleifaskýrslu), október 2019.

### 1.7 Hljóðvist

Fyrir liggur skýrslan Aðgerðaráætlun gegn hávaða á árunum 2018 – 2023, sem unnin var fyrir Reykjanesbæ, Isavia og Vegagerðina, dags. í febrúar 2019. Þar kemur fram að árið 2017 var hávaði frá Reykjanesbraut og Keflavíkurlflugvelli kortlagður af Eflu verkfræðistofu f.h. Vegagerðarinnar og Isavia. Niðurstaðan var að hávaði frá flugvellingum er alls staðar innan lögundinna umhverfismarka, en er á nokkrum stöðum farinn að nálgast viðmiðunarmörk og því hafi verið ráðist í gerð umræddrar aðgerðaráætlunar.

Skv. hávaðakortlagningu, sem unnin var af Eflu verkfræðistofu, dags. í maí 2018, mun allt deiliskipulagssvæðið liggja innan leyfilegra marka, 55 dB(A) LAeq hvað varðar umferðarhávaða frá Reykjanesbraut.

Í deiliskipulagsvinnu Dalshverfis III hafa verið gerðir hljóðvistarreikningar miðað við fullbyggt svæði. Gerð er grein fyrir niðurstöðum í almennum skilmálum, kafla 5.18.



Mynd 4. Hávaðakortlagning. Hljóðstig í 2 m hæð. Umferðarmagn við Reykjanesbraut 2015. Heimild Efla.

## 1.8 Veitur – lagnir - kvaðir

Sunnan fjárborgar (sbr. kafli 1.6 Fornleifar) liggur slóði milli vesturs og austurs sem tengist stíg í fyrri skipulags- og uppbyggingaráfanga hverfis til vesturs og liggur áfram til austurs yfir skipulagssvæðið að Vogum. Undir slóðanum er leið háspennu- og hitaveitulagna að Vogum skv. upplýsingum og gögnum frá HS Veitum. Í deiliskipulagi (deiliskipulagsuppráttur ásamt almennum skilmálar og sérskilmálum) og mæliblöðum verður gerð grein fyrir kvöðum vegna lagnaleiðar.

## 2 MEGINMARKMIÐ

- Móta nýja heilsteypa íbúðarbyggð sem fellur vel að umhverfinu.
- Íbúðir verði fjölbreyttar að stærð og gerð, svo koma megi til móts við mismunandi þarfir verðandi íbúa.
- Áhersla verði lögð á margbreytilegt og fjölskylduvænt íbúðarsvæði og umhverfi, sem stuðli að góðri hverfisvitund.
- Byggð móti umgjörð um skjólgóð og sólrík garðrými og örugg og vistleg göturými.
- Þéttleika byggðar verði náð með markvissri notkun lands, þar sem áhersla er lögð á gæði útirýmis (garð- og göturýmis). Húshæðum verði stillt í hóf.
- Skýr skil milli garðrýmis og göturýmis stuðli að umferðaröryggi og þægilegu íbúðarumhverfi. Afmarkaðir inngarðar nýtist íbúum á margvíslegan hátt og auki lífsgæði þeirra.
- Gatna- og stíganet tryggji jafnt og gott flæði umferðar íbúa (gangandi, hjólandi, akandi) og þjónustuumferðar. Góð tengsl verði við umhverfið, jafnt hið byggða sem náttúrusvæði, með fyrirkomulagi stíga og gatna.
- Bílastæði verði almennt beint við íbúðargötur svo stuðla megi að góðri og skilvirkri nýtingu á akstursleiðum og landsvæði. Miðað verði við tvö bílastæði fyrir hverja íbúð
- Hjólastæði verði sem næst inngöngum íbúða. Miðað verði við eitt hjólastæði fyrir minni íbúðir og tvö hjólastæði fyrir stærri íbúðir.
- Gert verði ráð fyrir möguleika á þjónustu og leikskóla í góðu göngufæri, miðsvæðis í nýrri byggð í tengslum við hverfistorg við lífæð hverfis í vestri og náttúrusvæði í austri.

Deiliskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á svæðinu og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Sett eru fram ráðandi sjónarmið, deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu.



Mynd 5. Horft til austurs yfir skipulagssvæðið, október 2019.

### 3 UMHVERFISMAT

Fyrirhuguð uppbygging er talin hafa jákvæð umhverfisáhrif. Staðsetning íbúðarsvæðis í beinu framhaldi núverandi byggðar býður upp á umhverfisvænan lífsstíl. Stutt er í almenningssamgöngur og aðstaða fyrir hjólandi og gangandi til að sækja daglega þjónustu, svo sem grunnskóla, leikskóla og aðra hverfisþjónustu við lífæð er til staðar. Gengið er út frá nýtingu núverandi innviða, s.s. skóla, gatna og stíga. Áherslur deiliskipulags Dalshverfis III um markvissa landnýtingu og meiri þéttleika en í fyrri áföngum íbúðarbyggðarinnar eru jákvæðar út frá umhverfissjónarmiðum.

Gæði staðsetningar:

- Nánd við íbúðarhverfi, grunnskóla, leikskóla og hverfistengda þjónustu.
- Góð tengsl við fjölbreytilegar samgöngur.
- Góð tengsl við útivistar- og náttúrusvæði.



Mynd 6. Sjávarsýn – útivistar- og náttúrusvæði norðan deiliskipulagssvæðis, október 2019.

## 4 LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU

### 4.1 Deiliskipulagstillaga

Með nýju deiliskipulagi sem hér er sett fram verður afmarkað nýtt deiliskipulagssvæði, Dalshverfi III, sem verður um 16,2 ha að stærð.

Vestan deiliskipulagssvæðis Dalshverfis III er í gildi deiliskipulagið Dalshverfi 2. áfangi, sem samþykkt var í bæjarráði 19. des. 2006, síðast breytt með samþykkt í bæjarráði 2. okt. 2018. Austurmörk núgildandi deiliskipulagssvæðis 2. áfanga Dalshverfis ná að hluta inn á deiliskipulagssvæði Dalshverfis III. Samhliða gerð deiliskipulags þessa verður austurmörkum deiliskipulagssvæðis 2. áfanga Dalshverfis breytt á þann veg að þau falli að mörkum nýs deiliskipulags Dalshverfis III. Verður sú breyting auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagi Dalshverfis III.

Á deiliskipulagssvæðinu verði heimilt að byggja 300 íbúðir. Miðað er við að íbúðir hverfisins verði fjölbreyttar að stærð og gerð, en megináhersla er lögð á meðalstórar og minni íbúðir. Byggð er á 1-2 hæðum skv. nánari skilgreiningu í skilmálum.

Íbúðarbyggð hverfisins verður norðan og sunnan við miðlægt hverfistorg við austurenda núverandi lífæðar. Þar er gert ráð fyrir möguleika á hverfistengdri þjónustu og leikskóla. Við suðurhluta hverfistorgs og leikskólalóðar verður möguleiki á framlengingu lífæðar til austurs í tengslum við mögulega framtíðaruppbyggingu.

Í norðvesturhluta hverfis er grænt svæði umhverfis fjárborg (sjá kafla 1.6 Fornleifar).

Í nýju deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við gildandi aðalskipulag og lýsingu verkefnis vegna endurskoðunar Aðalskipulags Reykjaneshverfis 2020 – 2035, sem nú er í vinnslu. Með tilliti til staðsetningar íbúðarsvæðisins austast í bænum og talsverðrar fjarlægðar við miðbæjarþjónustu og helstu atvinnusvæði er þó talið nauðsynlegt að gera ráð fyrir óbreyttum fjölda bílastæða m.v. það sem tíðkast hefur í nálægri íbúðarbyggð, eða tveimur stærðum fyrir hverja íbúð.

### 4.2 Byggðarmynstur

Mælikvarði byggðar verður í samræmi við aðliggjandi byggð. Afstaða bygginga tekur mið af skjólmyndun og sólaráttum ásamt mótun ytra rýmis í góðum hlutföllum, jafnt að götum sem garðrými. Byggð nyrst á svæði nýtur tilkomumikils útsýnis til sjávar.

Deiliskipulagið miðar að góðu heildaryfirbragði og skýru byggðarmynstri, sem býður upp á margbreytilegar húsa- og íbúðargerðir. Íbúðarbyggð einkennist að stærstum hluta af íbúðarreitum, sem afmarkast af íbúðargötum hverfisins. Þar umlykja fjölbreytilegar gerðir íbúða / íbúðarbygginga sameignleg, skjólgóð garðrými til afnota fyrir íbúa. Skýr skil milli garðrýmis og göturýmis munu stuðla að þægilegu og öruggu íbúðarumhverfi.

Miðsvæðis verður hverfistorg í tengslum við lífæð íbúðarbyggðarinnar. Þar er gert ráð fyrir þjónustu og leikskóla í göngufæri fyrir íbúa hverfisins. Við hverfistorgið verður endastöð strætó og þaðan eru góð tengsl við náttúrusvæði í austri.

Heildaryfirbragð nýrrar byggðar mun einkennast af vistvænni og aðlaðandi byggð, sem fellur vel að umhverfi.

### 4.3 Umferð og aðkomur

Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða. Þar sem göngu- og hjólaleiðir þvera götur er gert ráð fyrir upphækkuðum gangbrautum. Í almennum skilmálum eru sett fram ákvæði um yfirborð göturýmis.

Gatnanet deiliskipulagssvæðis tryggir jafnt og gott flæði umferðar íbúa og þjónustuumferðar. Skýr skil milli garðrýmis íbúða og göturýmis stuðla að góðri yfirsýn, umferðaröryggi og notalegu umhverfi. Bílastæði verða almennt beint við íbúðargötur, sem gefur kost á góðri og skilvirkri nýtingu á akstursleiðum og garðrými verða ótrufluð af umferð bíla. Áhersla er lögð á örugg og vistleg göturými. Gangstéttir meðfram íbúðargötum liggja milli forgarða / garðsvæða íbúðarhúsa og bílastæða. Það tryggir öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, þar sem bílar þufa ekki að bakka yfir gangstétt út á götu. Aðalaðkomur bygginga sem liggja umhverfis garðsvæði íbúðarreita snúa almennt að íbúðargötum.

Núverandi göngu- og hjólaleið meðfram lífæð mun tengjast útivistarleið norðan íbúðarbyggðar um göngu- og hjólaleið meðfram nýrri götu, sem liggja mun til norðurs í átt að trönusvæði. Megin gönguleiðir grunnskólabarna verða annars vegar um stíg sem liggur í átt að Stapaskóla rétt sunnan fjárborgar og hins vegar um göngu- og hjólaleið meðfram lífæð.

Leið strætisvagna liggur um lífæð núverandi íbúðarbyggðar vestan Dalshverfis III og tengist nýju hverfistorgi. Við hverfistorgið verður biðstöð / endastöð Strætó.

Í suðurjaðri hverfistorgs og leikskólalóðar er gert ráð fyrir möguleika á framlengingu lífæðar til austurs í tengslum við mögulega framtíðaruppbyggingu. Lífæðin myndi þá liggja frá Dalsbraut um nyrsta hluta Geirdals og til austurs eftir nýrri götu sunnan hverfistorgs og leikskólalóðar.

#### 4.4 Útirými og opin svæði

Áhersla er lögð á aðlaðandi og vistlegt yfirbragð og gróðursæla ásýnd með vönduðu og samræmdu efnisvali.

Með skipulagshugmyndinni er áhersla lögð á að styrkja göturými íbúðargatna og móta jafnframt skjólgott og notalegt garðrými hlémegin gatna. Að stærstum hluta einkennist íbúðarbyggð af byggingum sem umlykja skjólgóð innri garðrými. Garðrými fjölbýlislóða í norðurhluta hverfis skiptast í garðsvæði innan sérnotahluta hvers íbúðarhúss og sameiginlegan inngarð ásamt miðlægum garðstíg fyrir hverja lóð. Sameiginlegu garðsvæðin bjóða upp á fjölbreytta notkun, t.d. með gróðri, leiksvæðum, æfingataekjum, matjurtareitum og hjólaskýlum o.þ.h., sem stuðlar að aðlaðandi yfirbragði, vistvænum áherslum íbúa og félagslegum tengslum. Í suðurhluta hverfis umlykja íbúðarbyggingar grenndarvöll / leiksvæði á bæjarlandi sem hefur sambærilega notkunarmöguleika og sameiginlegir inngarðar í norðurhluta.

Samfelldur innri stígur (garðstígur) mun liggja um sameiginlega inngarða fjölbýlislóða, grenndarvöll og hverfistorg og skapa skjólríka, skemmtilega og fjölbreytta leið fyrir íbúa og tengja hverfið saman.

Í norðvesturjaðri hverfis er opið svæði umhverfis fjárborg (sjá kafla 1.6 Fornleifar). Svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins, þ.e. sameiginlegir inngarðar, hverfistorg, grenndarvöllur, leikskóli og opið svæði umhverfis fjárborg tengjast innbyrðis með stígum hverfisins.

Gróið svæði í norðurjaðri deiliskipulagssvæðis, þar sem áður voru trönur, auka fjölbreytileika hvefis. Svæði reita eftir trönur verður óbyggt og þar skapast skemmtileg tengsl milli hverfisins og opins strandsvæðis utan skipulagssvæðis. Þar tengist göngu- og hjólaleið hverfisins úr suðri við útivistarleið norðan íbúðarbyggðar nyrst á skipulagssvæði.

#### 4.5 Skuggavarþ

Gerð er grein fyrir skuggavarpi á skýringaruppdrætti. Myndirnar sýna skuggavarþ á jafndægri í mars og september og á sumarsólstöðum í júní kl.10.00, 13.00 og 16.00.

#### 4.6 Bílastæði og hjólastæði

Áhersla er á vistvæna samgöngumáta. Sem fyrr segir er gert ráð fyrir bílastæðum beint við íbúðargötur í stærstum hluta hverfisins, framan við byggingu / byggingar þeirra. Undantekningar frá þessu fyrirkomulagi eru nokkrar lóðir, þar sem bílastæði eru við akstursaðkomur innan lóða sbr. almenna skilmála og sérskilmála.

Hjólastæði geta verið í hjólaskýlum og opnum grindum í sameiginlegum innri görðum og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga sbr. almenna skilmála þar um.



## 5 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 5.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir Dalshverfi III. Í hverfinu verða 300 íbúðir auk þjónustuhúsæðis og leikskóla. Til viðbótar við þá skipulagskilmála, sem hér eru settir eru fram, mun sveitarfélagið setja almenna skilmála í tengslum við úthlutun lóða, þar sem kveðið verður á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl.

### 5.2 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma. Tryggja skal a.m.k. tvær flóttaleiðir íbúða á efri hæðum fjölbýlishúsa með svölum auk sjálfstæðs stigahúss. Frágangur lóða skal koma fram á aðaluppdráttum. Með aðaluppdráttum fjölbýlishúsa og leikskóla skulu fylgja uppdrættir, sem sýna skipulag lóða.

### 5.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjanesbæjar við lóðamörk (G) og á lóðamörkum fjær götu (L). Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæðir. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennislagna. Á mæliblaði er enn fremur sýnd lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

### 5.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum, deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Byggingarreitur er táknaður með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar. Hámarksstærðir bygginga á lóð eru gefnar upp í töflu 1 í kafla 5.19 Byggð - tölulegar upplýsingar. Uppgefnar hámarksstærðir eru samanlagðar stærðir a- og b-rýmis bygginga. Ekki er miðað við kjallara undir húsum.

### 5.5 Húshæðir og þök

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta og bindandi hæðafjöldi sbr. snið sérskilmála. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar og tæknibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakform er óbundið að frátalinni húsgerð A, sjá sérskilmála þar um.

### 5.6 Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða

Lögd er áhersla á að styrkja göturými og efla líflegt og öruggt bæjarrými. Aðalaðkomur bygginga skulu almennt snúa að íbúðargötum. Aðkomur bygginga fjölbýlislóða í norðausturjaðri svæðis og meðfram Geirdal ásamt par- og raðhúsalóðum snúa að aðkomuleiðum / bílastæðum innan lóða. Akstursaðkoma einbýlishúsa er skv. deiliskipulagsuppdrætti / sérskilmálum en að öðru leyti óbundin. Bílastæði lóða keðjuhúsa austast í suðurhluta hverfis eru beint við íbúðargötu, en þaðan liggja aðkomustíggar (akfærir fyrir öryggis- og þjónustuumferðumferð) að inngöngum húsa. Nánar er getið um aðkomur bygginga í sérskilmálum.

Til þess að tryggja gott aðgengi allra íbúða í fjölbýlishúsum að garðrými skal gera ráð fyrir garðinngangi á jarðhæð um sameign eða port / stíg. Þetta er til að fylgja eftir sjónarmiðum um notaleg garðrými sem stuðla að samkennd og vellíðan íbúa.

## 5.7 Útlit og yfirbragð bygginga

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga. Þess skal gætt að byggingar falli sem best að landi og skulu þær aðlagaðar að landhalla þar sem það á við. Öll aðlögun / tenging húsa að landi skal leyst sem hluti bygginga og hönnuð í samræmi við yfirbragð þeirra.

Útveggir og þök bygginga skulu vera úr sigildum, viðhaldsvænum og endingargóðum byggingarefnum, sem falla vel að umhverfi staðarins.

Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu samræmd í yfirbragði, s.s efnis- og litavali og áferð. Sama gildir um lóðarveggi, sé gert ráð fyrir þeim.

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sjá einnig sérskilmála), mæliblöð og hæðarblöð.

Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.

## 5.8 Útlit, yfirbragð og frágangur lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs lóða. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur sem sýndar eru á hæðarblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði umhverfis- og skipulagsráðs þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Þar sem sérkenni í landi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komið.

Við hönnun og frágang lóða framan við húsaraðir sem liggja meðfram íbúðargötum / bílastæðum skal kappkosta að gefa forgörðum heildstætt útlit. Hönnun og frágangur hvers sameiginlegs inngarðs / garðstígs fjölbýlislóða í norðurhluta hverfisins skal leyst heildstætt. Hvatt er til þess að sameiginlegur inngarður hvers reits fái einkennandi yfirbragð og gefi þannig hverfinu í heild fjölbreytileika. Þetta eykur á upplifun þeirra sem leið eiga eftir samfelldum stíg sem liggur gegnum hverfið milli suðurs og norðurs. Hönnun og frágangur gangstéttarsvæðis og afmarkaðra bílastæðareita innan lóða húsgerða C, D, E, G og I ásamt leikskóla, skal samræmdur fyrir hverfið í heild skv. kafla 5.14 Yfirborð göturýmris. Hverfistorg að meðtalinni biðstöð Strætó verður á bæjarlandi, hannað og útfært sem ein heild og verður mótun torgsins á hendi sveitarfélagsins.

## 5.9 Lýsing

Áhersla er lögð á lágmarkun ljósmengunar frá byggingum og á lóðum. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á lóðum.

## 5.10 Íbúðarstærðir og – gerðir

Miðað er við að íbúðir hverfisins verði fjölbreyttar að stærð og gerð, allt frá litlum einstaklingsíbúðum upp í stærri íbúðir, en megináhersla er lögð á meðalstórar og minni íbúðir.

Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir lóðir hvers fjölbýlishúss er ekki bundin, en fjöldi íbúða fyrir hverja lóð (eða hvern sérnotahluta innan sömu lóðar fyrir húsgerðir D1, E1, E2 og E3 sbr. sérskilmála viðkomandi húsgerða og deiliskipulagsupprátt) er bundinn sbr. sérskilmála. Sjá þó töflu 5.19 og sérskilmála fyrir húgerðir E, F, G og H um hámarksfjölda íbúða sem eru minni en 60 m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál.

## 5.11 Bílastæði

Bílastæði hverfisins verða ofanjarðar. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð.

Í stærstum hluta hverfisins verða bílastæði á sér afmörkuðum reitum innan lóða, beint við íbúðargötur framan við tilheyrandi íbúðarhús sbr. deiliskipulagsupprátt og sérákvæði húsgerða C, D, E, G og I ásamt leikskóla. Undantekningar frá þessu fyrirkomulagi eru einbýlishúsalóðir (A) og fjölbýlislóð í norðausturjaðri svæðis (H), par- og raðhúsalóðir á norður- og suðurhluta svæðis (B) og fjölbýlislóð á suðurhluta svæðis, meðfram Geirdal (F). Á þessum lóðum verða bílastæði við akstursaðkomur innan lóða skv. deiliskipulagsupprætti og sérskilmálum.

Fyrir þjónustuhúsnæði er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> húsnæðis. Gert er ráð fyrir 20 bílastæðum fyrir leikskóla á afmörkuðum bílastæðareitum beint við götu framan við leikskóla. Ennfremur verða 12 stæði á bæjarlandi við suðurjaðar hverfistorgs, sem samnýttast fyrir leikskóla, hverfistorg, þjónustuhúsnæði og náttúrusvæði í austri.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við grein 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112 / 2012. Staðsetning bílastæða hreyfihamlaðra skv. deiliskipulagsuppdrátt og skilmálateikninga er ekki bindandi, en hugað skal að því að þau séu sem næst aðalinngangi bygginga.

#### 5.12 Hjólastæði

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði fyrir einstaklingsíbúðir og tveimur stæðum fyrir aðrar íbúðir. Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum í sameiginlegum innri gördum og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Ennfremur má koma fyrir opnum hjólagrindum víðar, t.d. í tengslum við aðalinnganga húsa götumegin eða garðinnganga fjær götu innan lóða. Opin hjólaskýli og hjólagrindur á lóð skulu samræmd í hönnun og útfærslu.

#### 5.13 Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla

Fjöldi úrgangsflokka hverju sinni er skv. reglum Köllu, sorpeyðingarstöðvar Suðurnesja.

Í fjölbýli verði aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu á aðgengilegum losunarstöðum innan lóða. Flokkunaraðstaða og geymsla sorps skal rúmast innan byggingarreita á jarðhæðum og / eða á merktum reitum innan lóða skv. deiliskipulagsuppdraetti / sérákvæðum.

Í sérbýli skal sorpgeymslum komið fyrir innan byggingarreita eða í stakstæðum sorpskýlum á lóð.

Staðsetning og frágangur sorpgeymslna / sorpskýla skal vera þannig að þau séu aðgengileg, en sem minnst áberandi. Stakstæð sorpskýli skulu koma fram á aðaluppdráttum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Í parhúsum, raðhúsum og keðjuhúsum skal fyrirkomulag sorpgeymslna / sorpskýla vera samræmt innan lóðar. Við hönnun stakstæðra sorpskýla skal huga sérstaklega að ásýnd og yfirbragði þ.a. að þau falli vel að umhverfi, þ.m.t. íbúðarbyggingum og lóðarfrágangi. Þau skulu samræmd í hönnun og útfærslu.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi 2. áfanga Dalshverfis, er gert ráð fyrir grenndarstöð til sorpflokkunar við Geirdal, sem jafnframt mun þjóna Dalshverfi III.

Gert er ráð fyrir möguleika til framtíðar á miðlægrri aðstöðu til sorpflokkunar í djúpgámum á aðgengilegum stöðum innan hverfisins. Sérstakar lóðir eru afmarkaðar fyrir djúpgáma, þrjár í norðurhluta hverfis og þrjár í suðurhluta sbr. deiliskipulagsuppdrátt.

#### 5.14 Yfirborð göturýmis

Lóðir húsgerða C, D, E, G og I ásamt leikskóla, ná yfir gangstétt út að íbúðargötum við aðkomur og er því kvöð um samfellda gönguleið á þessum lóðum. Bílastæði sem tilheyra umræddum lóðum eru í sér afmörkuðum reitum innan lóða, framan við tilheyrandi byggingar, beint við íbúðargötur. Hönnun og frágangur gangstéttarsvæðis og afmarkaðra bílastæðareita innan lóða, skal samræmdur fyrir hverfið í heild skv. fyrirskrift sveitarfélagsins, sem liggja mun fyrir áður en framkvæmdarleyfi verður gefið út.

Brýnt er að bílastæðareitir við íbúðargötur séu sjónrænt aðgreindir frá götunum svo breidd gatna virki ekki meiri en raunin er, því slíkt gæti aukið hættu á hraðakstri. Til þess að fylgja þessu eftir skal yfirborð bílastæðareita vera frábrugðið gatnayfirborði. Þetta á við efnisnotkun, en einnig skulu bílastæðareitir vera í sömu hæð og gangstéttir, upphækkaðir frá götu. Notast verði við hellulögn (gegndræpt yfirborð) fyrir bílastæðareiti.

Sömu sjónarmið gilda um bílastæði á bæjarlandi við suðurjaðar hverfistorgs og lýst er hér að ofan og mun yfirborð þeirra (efnisnotkun og hæð yfir götu) vera sambærilegt við önnur bílastæði við götur hverfisins. Þar sem göngu- og hjólaleiðir þvera götur hverfisins á bæjarlandi er gert ráð fyrir upphækkuðum gangbrautum. Notast verður við sambærilegt yfirborð gangbrauta og á bílastæðareitum.

#### 5.15 Umhverfismál - ofanvatnslausnir

Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti.

Þá mun góð orkunotkun bygginga m.a. endurspeglast í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem lítið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi.

Við val á yfirborðsefnum skal tekið mið af vistspori þeirra, þ.e. umhverfisáhrifum yfir allt vistferlið.

Umhverfisvænum lausnum verði beitt við meðferð ofanvatns. Áhersla verði lögð á að hlutfall gegndræpra efna á yfirborði verði sem hæst.

## 5.16 Veitur - lagnir – kvaðir

Kvaðir eru fyrir lagnir HS Veitna (háspennu- og hitaveitulagnir) á norðurhluta deiliskipulagssvæðis milli vesturs og austurs og koma helgunarsvæði vegna þeirra fram á deiliskipulagsupprætti, skilmálateikningu (sjá sérskilmála) og mæliblöðum. Sjá einnig kafla um kvaðir í sérskilmálum fyrir E1 og E3. Vakin er athygli á því að lóðarhafa ber að hafa samband við HS Veitur áður en allar framkvæmdir hefjast á viðkomandi lóðum.

Kvöð er um aðkomu slökkviliðs – og sjúkrabíla um stíga á lóðum fjölbýlis- og keðjuhúsa.

Á lóðum húsgerða C, D, E, G og I ásamt leikskóla, eru kvaðir um gönguleiðir / gangstétt milli bílastæðareita lóða við íbúðargötur og garðsvæðis / forgarða bygginga. Einnig er kvöð um gönguleið eftir miðlægum garðstíg fjölbýlislóða í norðurhluta hverfis.

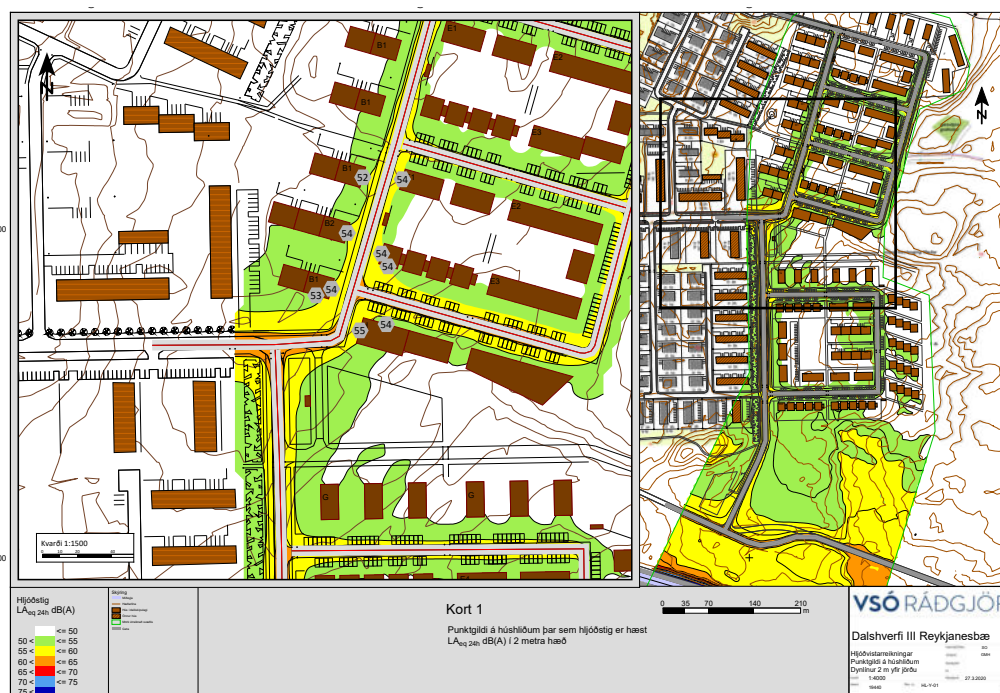
## 5.17 Fornleifar

Þekktar fornminjar skv. fornleifaskrá (fornleifaskráning og fornleifaskýrsla, dags. í nóvember 2019) ber að umgangast af varúð og skal umgengni við þær vera skv. fyrirskrift Minjastofnunar Íslands sbr. kafla 1.6 Fornleifar. Umgengni við fornminjar skal vera í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Forðast skal rask nær en 15 m frá sýnilegum útmörkum fornminja sem varðveittar verða. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Sjá einnig sérskilmála fyrir húsgerð B1, parhús.

Þekktar fornleifar innan deiliskipulagssvæðis eru merktar á deiliskipulagsupprátt.

## 5.18 Hljóðvist

VSÓ Ráðgjöf hefur unnið hljóðvistarreikninga fyrir deiliskipulagssvæðið. Vísað er til minnisblaðs þar um, dags. 26.3.2020 ásamt tilheyrandi dynlínukorti. Þar er gerð grein fyrir útbreiðslu umferðarhávaða frá Reykjanesbraut og öllum, safn- og íbúðargötum. Reiknað var hljóðstig í 2 m hæð yfir landi og punktgildi fyrir allar hæðir húsa sem liggja næst umferðarmestu vegum og safngötum og byggja reikningar á norræna reiknilíkaninu RTN96. Í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 kemur fram að mörk hávaða vegna umferðar ökutækja fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum eru 55 dB(A) LAeq. Hljóðstig var reiknað út frá umferðarspá miðað við fullbyggt hverfi. Gerð er grein fyrir umferðarforsendum og niðurstöðum í fyrnefndu minnisblaði. Dynlínukort sýnir útbreiðslu umferðarhávaða í 2 m hæð yfir landi. Kortið sýnir jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Hæsta gildi er undir 55 dB(A) LAeq og eru því öll hús undir viðmiðunarmörkum reglugerðar. Niðurstaða hljóðvistarreikninga er því að hægt verður að uppfylla kröfur reglugerðar um hljóðstig utan við öll hús á deiliskipulagssvæðinu.



Mynd 7. Hávaðakort. Hljóðstig í 2 m hæð og punktgildi húshliða þar sem hljóðstig er hæst. Umferð m. v. fullbyggt hverfi.

## 5.19 Byggð - tölulegar upplýsingar

Húsgerðir deiliskipulagsins eru skv. töflu 1. Gerð er grein fyrir einstökum húsgerðum í sérskilmálum. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 300 íbúðum ásamt þjónustuhúsnæði og leikskóla. Stærðir bygginga samkvæmt töflu 1 eru hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Í stærðartöflu eru rými í lokunarflokkum **A og B** skilgreind saman. Hlutfall B-rýmis af þeirri stærð er ekki bundið, heldur háð útfærslum hverju sinni. Samanlögð stærð lokunarflokka A og B reiknast til nýtingarhlutfalls.

### TAFLA 1 - YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Uppgefin hámarksstærð húsgerða er samanlögð stærð A og B rýmis fyrir hverja lóð.

Húsgerðir D1, E1, E2 og E3 eru saman á lóð ( 3 lóðir í norðurhluta), en hafa hver um sig sérnotahluta (snh.). Nýtingarhlutfall þessara húsgerða reiknast því saman fyrir alla lóðina.

Húsgerð	Hámarksst. m <sup>2</sup>	Hæðafjöldi	Lóðarst. m <sup>2</sup>	Nýtingarhlf.	Íb.fj á lóð/snh.	Íbúðafj. alls	Ath.semnd
A	230	1	1.305	0,18	1	4	*
B1	300	1	1.254-1.876	0,16 - 0,24	2	8	*
B2	450	1	1.749	0,26	3	12	*
B3	600	1	2.520	0,24	4	8	*
C	460	1	1.854 - 1.933	0,24 - 0,25	4	20	
D1	960	1-2	10.801	0,43	8	24	** / ***
D2	1200	1-2	2.600 - 3.000	0,40 - 0,46	10	30	***
E1	900	2	10.801	0,43	8	24	** / *****
E2	1540	2	10.801	0,43	15	45	** / *****
E3	1270	2	10.801	0,43	13	39	** / *****
E4	1120	2	2.339	0,48	10	10	*****
E5 - austur	1120	2	2.339	0,48	10	10	*****
E5 - vestur	580	2	1.300	0,45	5	5	*****
F	1800	2	4.160	0,43	18	18	*****
G	1200	2	3.015-3.080	0,39 - 0,40	12	24	*****
H	1460	2	4.862	0,30	14	14	*****
I	1250	2	2.251,5	0,56	5	5	****
Leikskóli	900	1	4.311	0,21			

300

\* Íbúðarstærð að meðtalinni bílgeymslu.

\*\* D1, E1, E2 og E3 eru saman á lóð, uppgefið nýtingarhlutfall fyrir alla lóðina, íbúðafjöldi fyrir sérnotahluta hverrar húsgerðar.

\*\*\* Fjórar/fimm tveggja hæða íbúðareiningar með jafnmörgum, einnar hæðar tengieiningum sbr. sérskilmála.

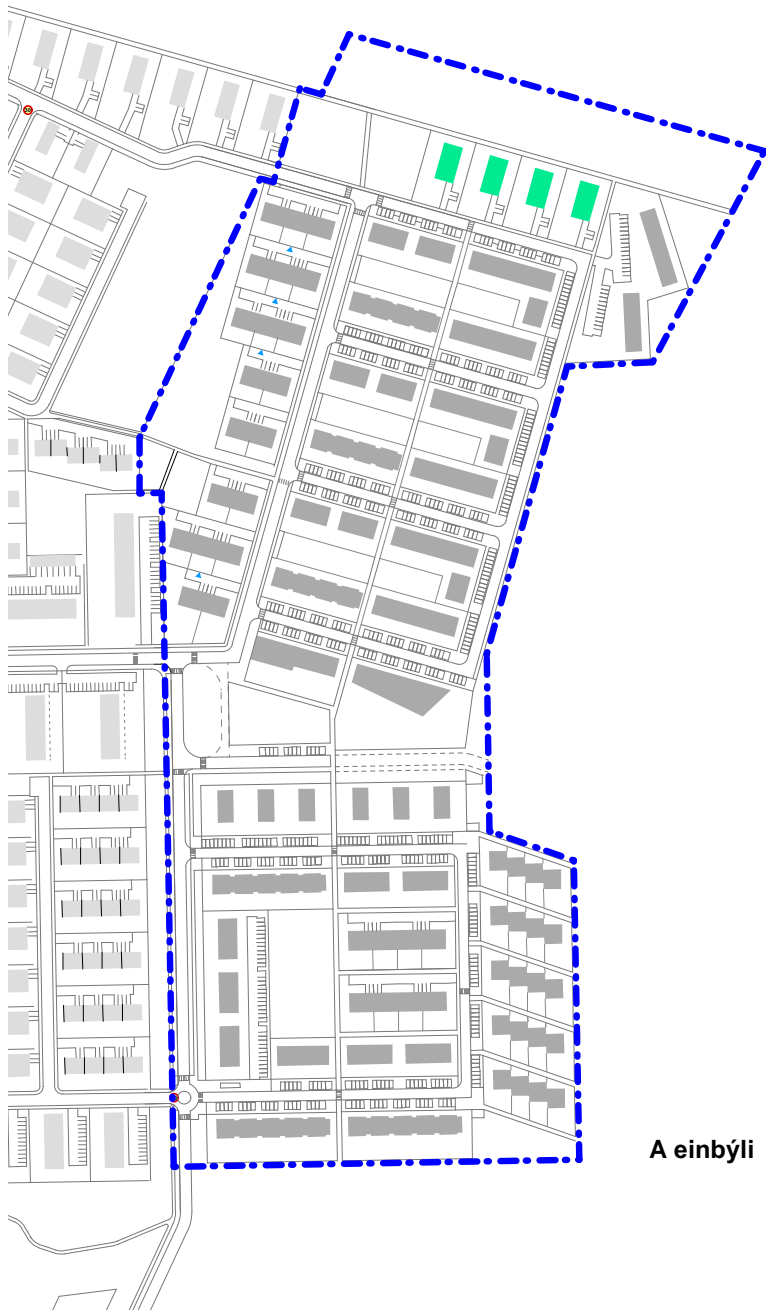
\*\*\*\* Hámarksstærð miðast við heildarstærð húsnæðis, stærðarhlutfall milli íbúðar- og þjónustuhluta húsnæðis er ekki bundið.

\*\*\*\*\* Fjöldi íbúða minni en 60 m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál sé að hámarki þriðjungur heildaríbúðarfjölda hverrar lóðar/snh.

## 6 SÉRSKILMÁLAR



Skýringarmynd - yfirlit húsgerða



**A einbýli**

## 6.1 A - EINBÝLI

### 6.1.1 Húsgerð og fjöldi íbúða

Einnar hæðar einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu. Alls 4 íbúðir.

### 6.1.2 Húshæðir og þök

Ein hæð. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er bundið, flatt. Markmiðið er að gefa einbýlishúsum norðan Brekadals í framhaldi húsaraðar einbýlishúsa 2. áfanga einkennandi heildarsvip. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarksvatnshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur og reglugerðarákvæði krefjast. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.1.3 Aðkomur, aðgengi

Lóðirnar hafa akstursaðkomu frá framlengdum Brekadal, nyrst í nýju hverfi skv. deiliskipulagsupprætti. Aðalaðkomur að íbúðum eru óbundnar.

### 6.1.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Sjá einnig kafla 5.8.

### 6.1.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð sunnan íbúðarhúsa, framan við innbyggða bílgeymslu. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

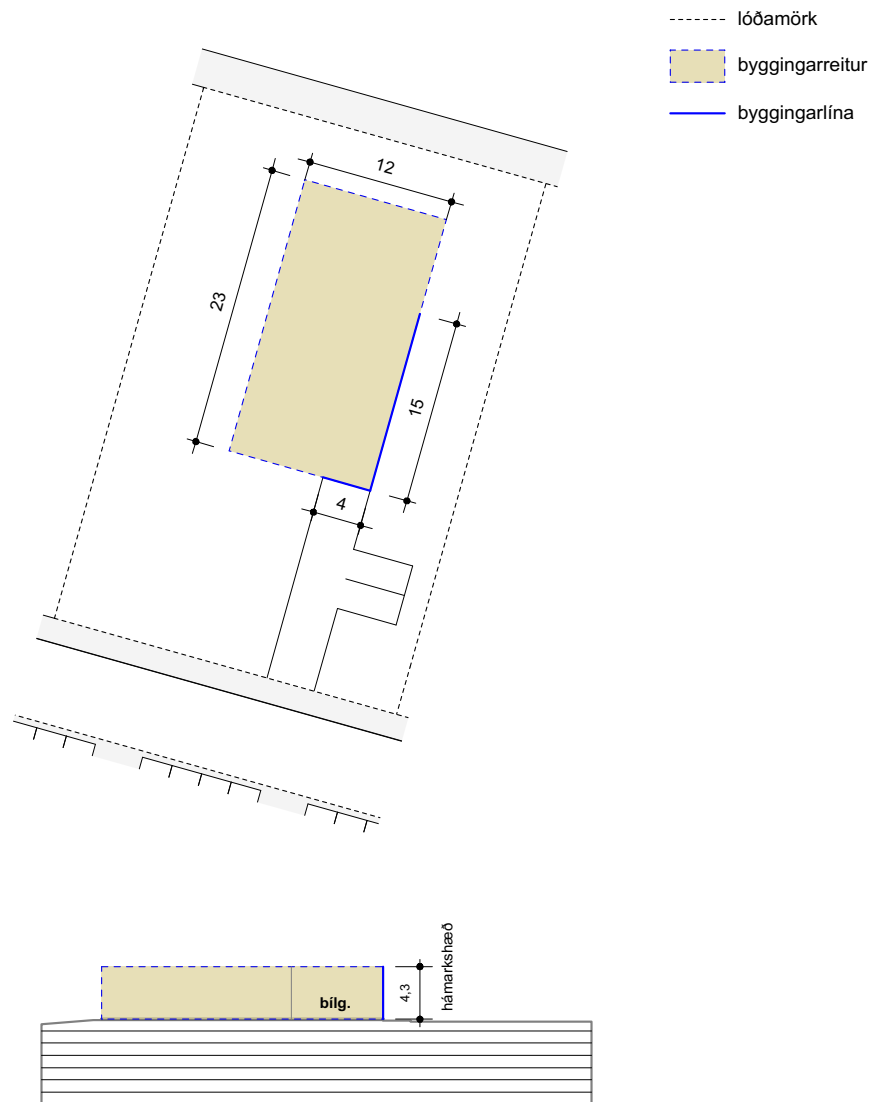
### 6.1.6 Sorp

Sorpgeymslu skal komið fyrir innan byggingarreits eða í stakstæðu sorpskýli á lóð. Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla.

Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.





**A einbýli, skilmálateikning**



B1 parhús, B2 og B3 raðhús

## 6.2 B - PARHÚS OG RAÐHÚS

### 6.2.1 Húsgerð og fjöldi íbúða

Einnar hæðar parhús / raðhús með innbyggðri bílgeymslu. Parhús - B1 og raðhús B2 - með þremur íbúðum í norðurhluta hverfis og raðhús - B3 með fjórum íbúðum í suðurhluta hverfis. Alls 28 íbúðir.

### 6.2.2 Húshæðir og þök

Ein hæð. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er óbundið innan hæðarmarka. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.2.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru um aðkomuleiðir innan lóða frá íbúðargötum hverfisins (vestast í norðurhluta og austast í suðurhluta). Aðalaðkomur íbúða snúa til norðurs / norðausturs að aðkomuleiðum / bílastæðum innan lóða.

### 6.2.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Við hönnun lóðar og byggingar skal þess gætt að fella byggingar sem best að landhalla þar sem við á. Garðsvæði umhverfis hverja íbúð að lóðamörkum ásamt bílastæðum framan við bílgeymslur eru sérnotahluti skv. deiliskipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Hvatt er til þess að lóðamörk til suðurs og að gangstéttum séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.2.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, framan við innbyggða bílgeymslu. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

### 6.2.6 Sorp

Sorpgeymslu skal komið fyrir innan byggingarreits eða í stakstæðu sorpskýli á lóð. Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla.

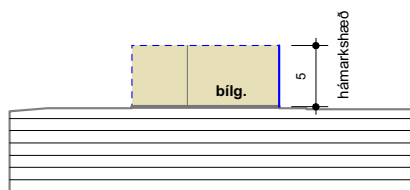
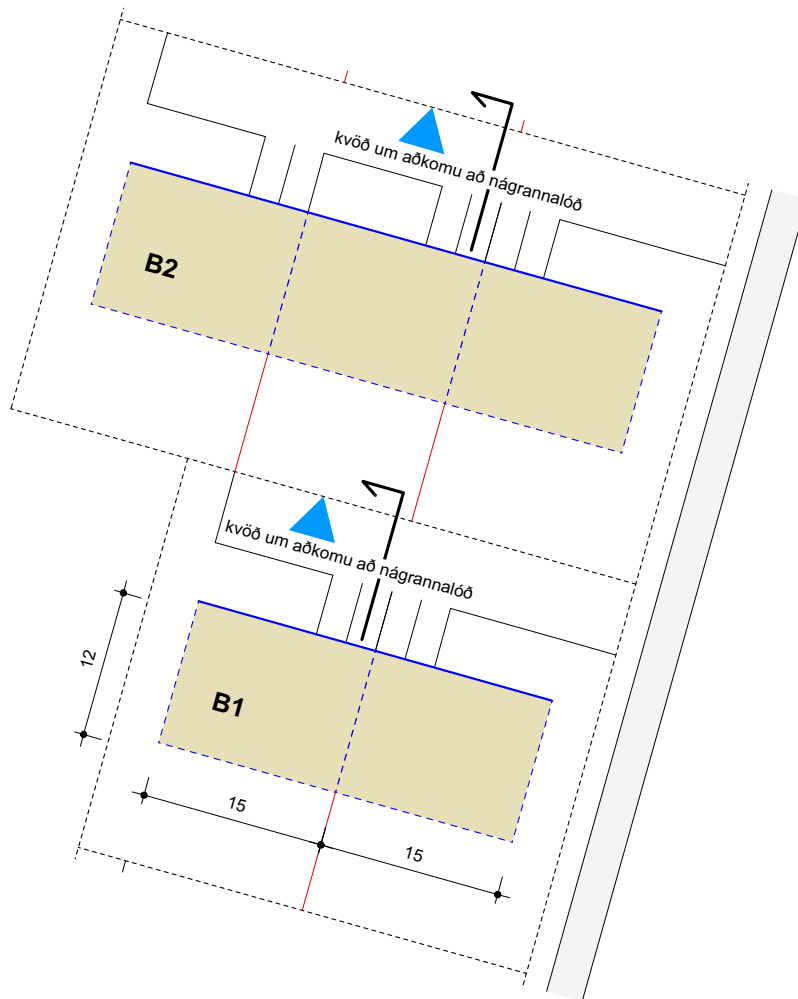
### 6.2.7 Kvaðir

Á lóðum par- og raðhúsa B1 og B2 (í norðurhluta hverfis) er kvöð um aðgengi frá aðkomuleiðum norðurhluta lóða að sérnotahluta miðjuíbúðar raðhúsa (sunnan megin) fyrir sláttuvélar og önnur tæki / búnað, sem þarf við umhirðu lóða sbr. deiliskipulagsuppdrátt.

Á tveimur parhúsalóðum B1 er kvöð vegna sýnilegra fornleifa fjárborgar, rétt vestan lóðanna (sjá fornleifar nr. 130:1 í fornleifaskýrslu) sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Fjárborgin stendur nokkuð hátt í landi og hefur 15 m friðhelgt svæði út frá ystu mörkum skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Helgunarsvæðið nær að hluta inn á umræddar lóðir og einnig byggingarreit syðri parhúsalóðar sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Fara þarf gætilega í framkvæmdir á þessu svæði og tryggja varðveislu fjárhústóftarinnar. Við jarðvegsvinnu skal afmarka svæðið með borða í sterkum / sýnilegum lit til að tryggja að minjum verði ekki spillt af vangá, t.d. með stórvirkum vinnuvélum. Sjá einnig kafla 1.6 Fornleifar (Forsendur) og 5.17 Fornleifar (Almennir skilmálar).

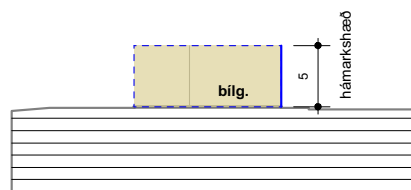
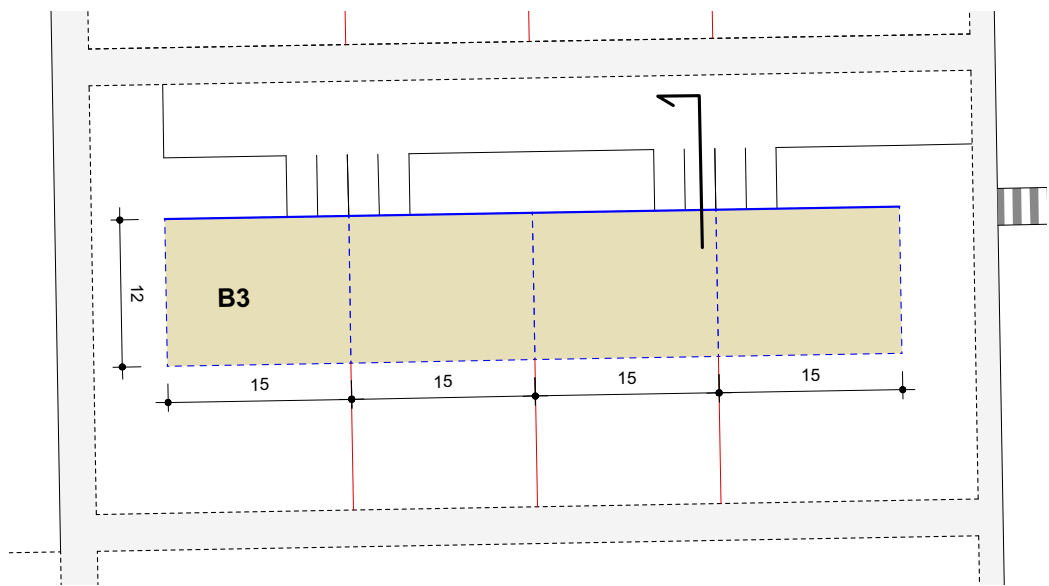
Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.



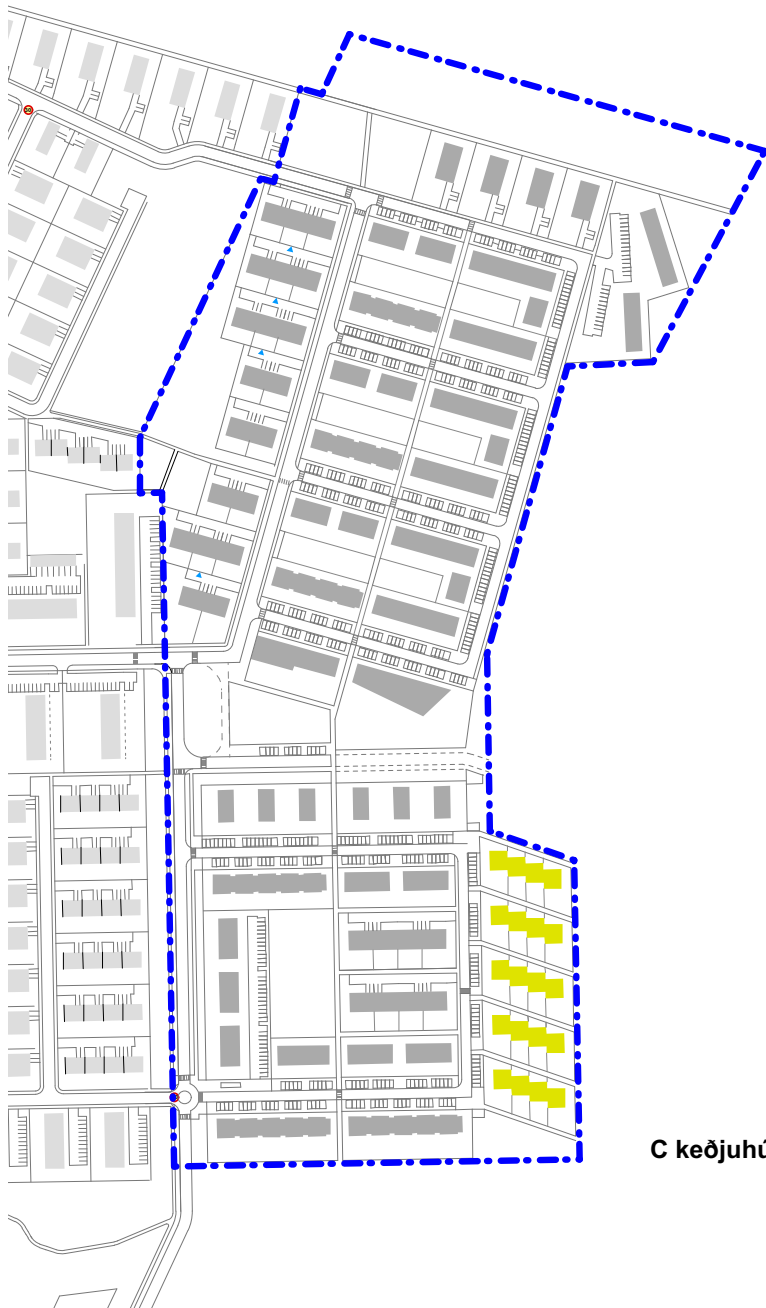
- lóðamörk
- ▭ byggingarreitir
- byggingarlína
- afmörkun sérnotahluta lóðar

**B1 parhús og B2 raðhús, skilmálateikning**



- lóðamörk
- ▭ byggingarreitur
- byggingarlína
- afmörkun sérnotahluta lóðar

## B2 raðhús, skilmálateikning



**C keðjuhús**

## 6.3 C - KEÐJUHÚS

### 6.3.1 Húsgerð og fjöldi íbúða

Einnar hæðar keðjuhús. Alls 20 íbúðir.

### 6.3.2 Húshæðir og þök

Ein hæð. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er óbundið innan hæðarmarka, en samræmt fyrir hverja íbúð keðjuhúss innan lóðar. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.3.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma er frá íbúðargötu vestan lóða. Bílastæði eru beint við íbúðargötuna, innan afmarkaðra bílastæðareita. Aðalaðkomur íbúða eru til norðurs. Frá íbúðargötu liggja aðkomustígur á bæjarlandi (akfærir fyrir öryggis- og þjónustuumferðumferð) að aðalinngöngum húsa.

### 6.3.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Við hönnun lóðar og byggingar skal þess gætt að fella byggingar sem best að landhalla þar sem við á. Lóð umhverfis hverja íbúð að lóðamörkum er sérnotahluti sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningu. Við frágang að lóðamörkum að akfærum aðkomustígum á bæjarlandi norðan lóða ber að hafa í huga að halda óhindraðri leið fyrir öryggis- og þjónustuumferð. Hönnun og frágangur gangstéttarsvæðis og afmarkaðs bílastæðareits í vesturjaðri lóða, skal samræmdur fyrir hverfið í heild og vera skv. kafla 5.14 Yfirborð göturýmis. Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.3.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóða beint við íbúðargötu. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

### 6.3.6 Sorp

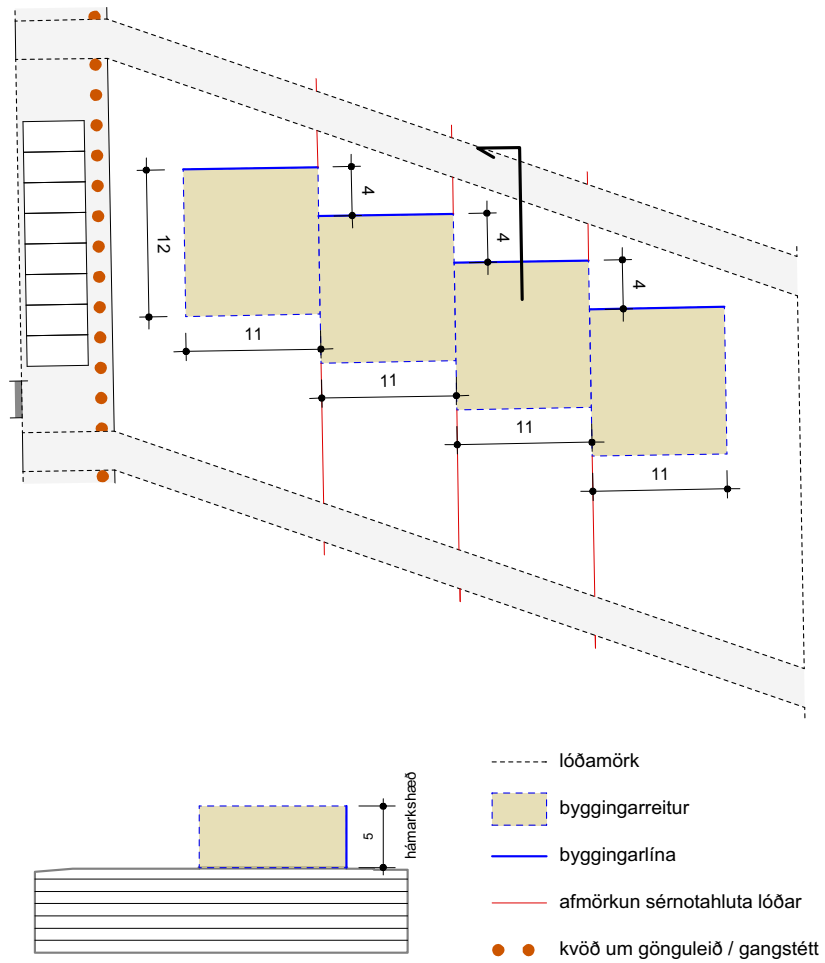
Sorpgeymslu skal komið fyrir innan byggingarreits eða í stakstæðu sorpskýli á lóð. Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla.

### 6.3.7 Kvaðir

Kvöð er um gönguleið / gangstétt milli bílastæðareita lóða og garðsvæðis bygginga sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningu. Sjá einnig kafla 5.16 Veitur – lagnir – kvaðir.

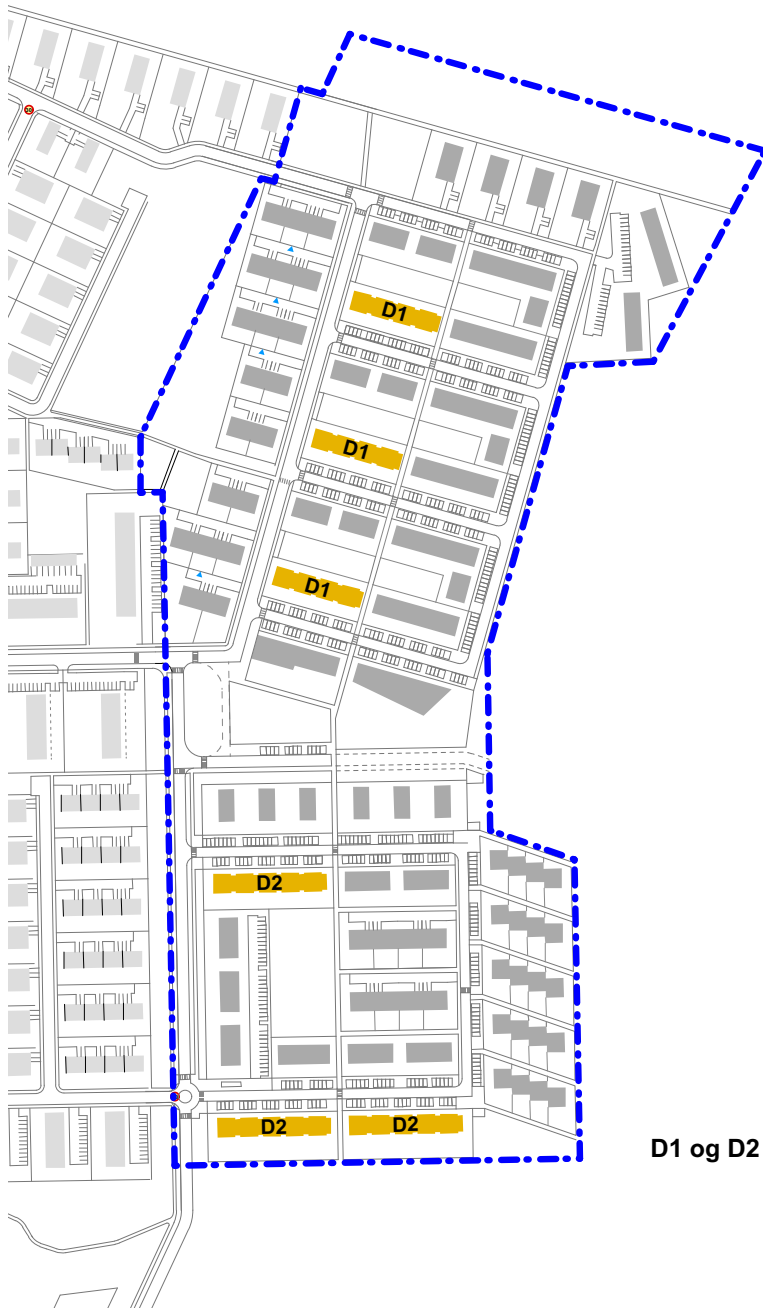
Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.



**C keðjuhús, skilmálateikning**





D1 og D2 fjölbýli - sérhæðir

## 6.4 D – FJÖLBÝLI - SÉRHÆDIR

### 6.4.1 Húsgerð og fjöldi íbúða

Einnar til tveggja hæða íbúðarbygging. Hver bygging samsett úr tveggja hæða íbúðareiningum með einni íbúð á hvorri hæð, ásamt jafnmörgum einnar hæðar tengieiningum. Í húsgerð D1 eru fjórar tveggja íbúða einingar og í húsgerð D2 eru fimm tveggja íbúða einingar. Alls 54 íbúðir.

### 6.4.2 Húshæðir og þök

Íbúðareining tvær hæðir, tengieining ein hæð.

Á þaki tengieininga er heimilt að gera ráð fyrir þaksvölum við inngang íbúðar efri hæðar og skulu þá handrið / mögulegir skjólveggir vera hluti af hönnun húss.

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er óbundið innan hæðarmarka, en samræmt fyrir hverja íbúðareiningu húss innan lóðar. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.4.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma að húsgerð D1 er frá íbúðargötum suðvestan bygginga í norðurhluta hverfis.

Akstursaðkoma að húsgerð D2 er frá íbúðargötum norðan bygginga í suðurhluta hverfis.

Aðalaðkomur að íbúðum eru um forgarð sem snýr að götu. Allar íbúðir skulu ennfremur hafa gott aðgengi að garðrými fjær götu. Í / við tengieiningar verður komið fyrir aðalinngöngum, stigum, garðinngöngum, hjólageymslum o.þ.h. Svalagangar eru ekki leyfðir. Sjá einnig kafla 5.6 Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða.

### 6.4.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Við hönnun lóðar og byggingar skal þess gætt að fella byggingar sem best að landhalla þar sem við á.

Húsgerð D1 eru á sameiginlegri lóð með húsgerðum E1, E2 og E3 sbr. deiliskipulagsupprátt og sérskilmála fyrir húsgerð E. Um er að ræða þrjár lóðir í norðurhluta hverfis. Gert er ráð fyrir sameiginlegum innri garði ásamt miðlægum göngustíg fyrir alla lóðina, en um hverja íbúðarbyggingu fyrir sig er afmarkaður sérnotahluti sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningu.

Hönnun og frágangur gangstéttarsvæðis og afmarkaðra bílastæðareita í suðvesturjaðri lóða D1 og norðurjaðri lóða D2 skal samræmdur fyrir hverfið í heild og vera skv. kafla 5.14 Yfirborð göturýmis.

Íbúðir jarðhæðar skulu hafa sérstakan sérnotahluta innan þess sérnotahluta, sem afmarkaður er fyrir hverja íbúðarbyggingu í heild skv. Því sem fram kemur hér að ofan fyrir húsgerð D1. Sérnotahluti hverrar íbúðar á jarðhæð dregst frá stærri sérnotahluta sem afmarkaður er fyrir hverja íbúðarbyggingu í heild.

Almennt gildir um hverja íbúð jarðhæðar D-húsgerðar að þær skulu hafa sérnotahluta á svæði við húsvegg sem tengist aðalrými (stofu/borðstofu/alrými) íbúðar og skal hann vera partur af hönnun húss.

Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.4.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóða beint við íbúðargötu.

Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum í sameiginlegum innri gördum og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Möguleiki er að koma fyrir hjólaskýli / hjólageymslu í tengieiningum. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

### 6.4.6 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast innan byggingarreita á jarðhæðum og / eða á merktum reitum innan lóða sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningar.

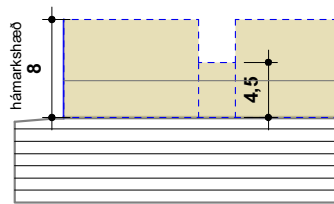
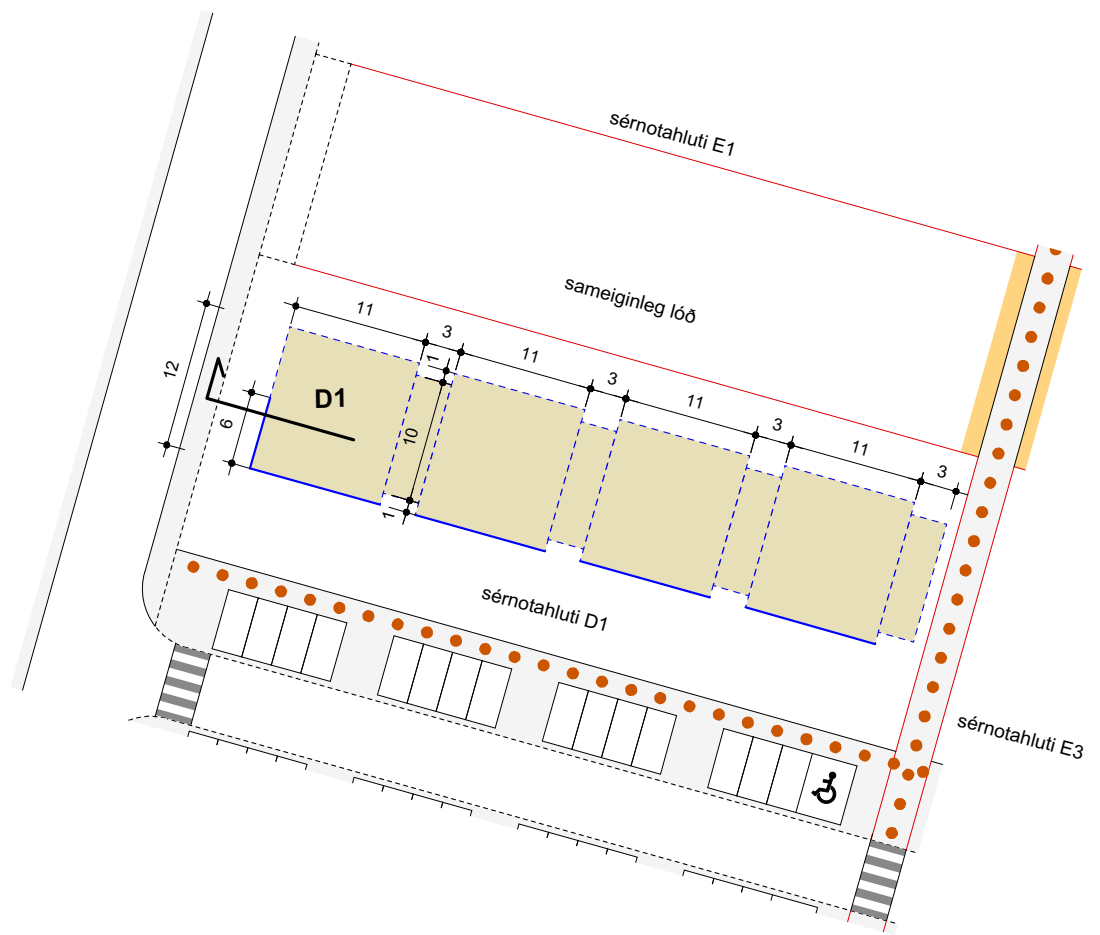
Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslu / sorpskýli og endurvinnsla.

### 6.4.7 Kvaðir

Kvöð er um gönguleið / gangstétt milli bílastæðareita lóða og forgarða bygginga sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningu. Einnig er kvöð um gönguleið eftir miðlægum garðstíg lóða fyrir húsgerð D1 í norðurhluta hverfis. Sjá einnig kafla 5.16 Veitur – lagnir – kvaðir.

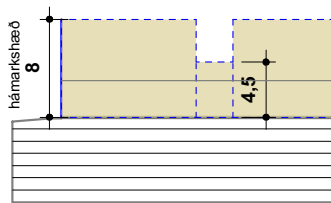
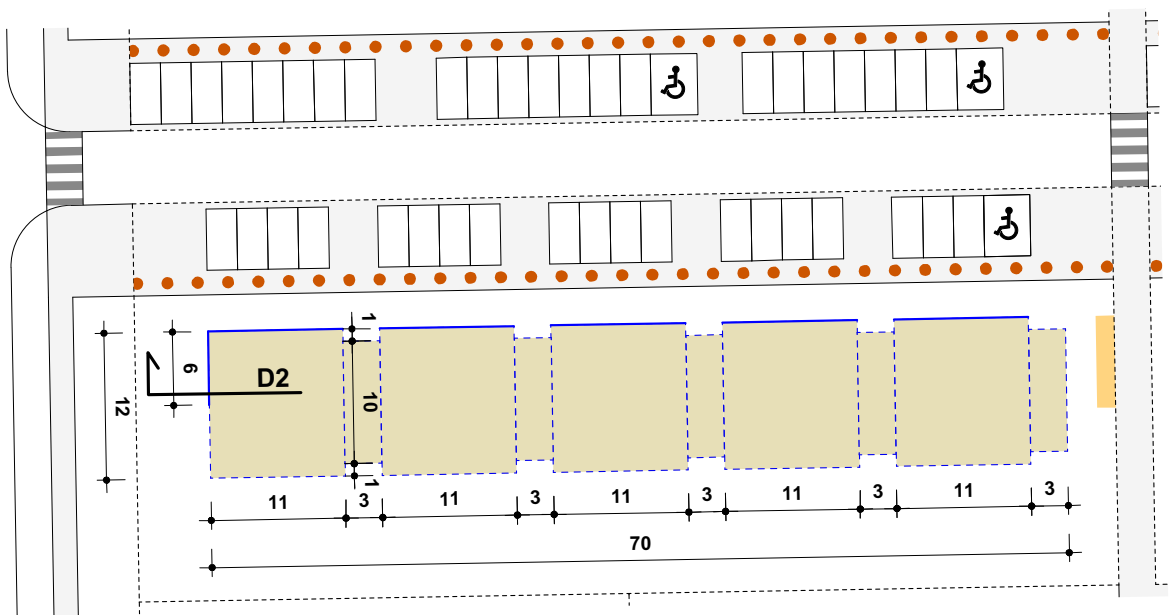
Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.



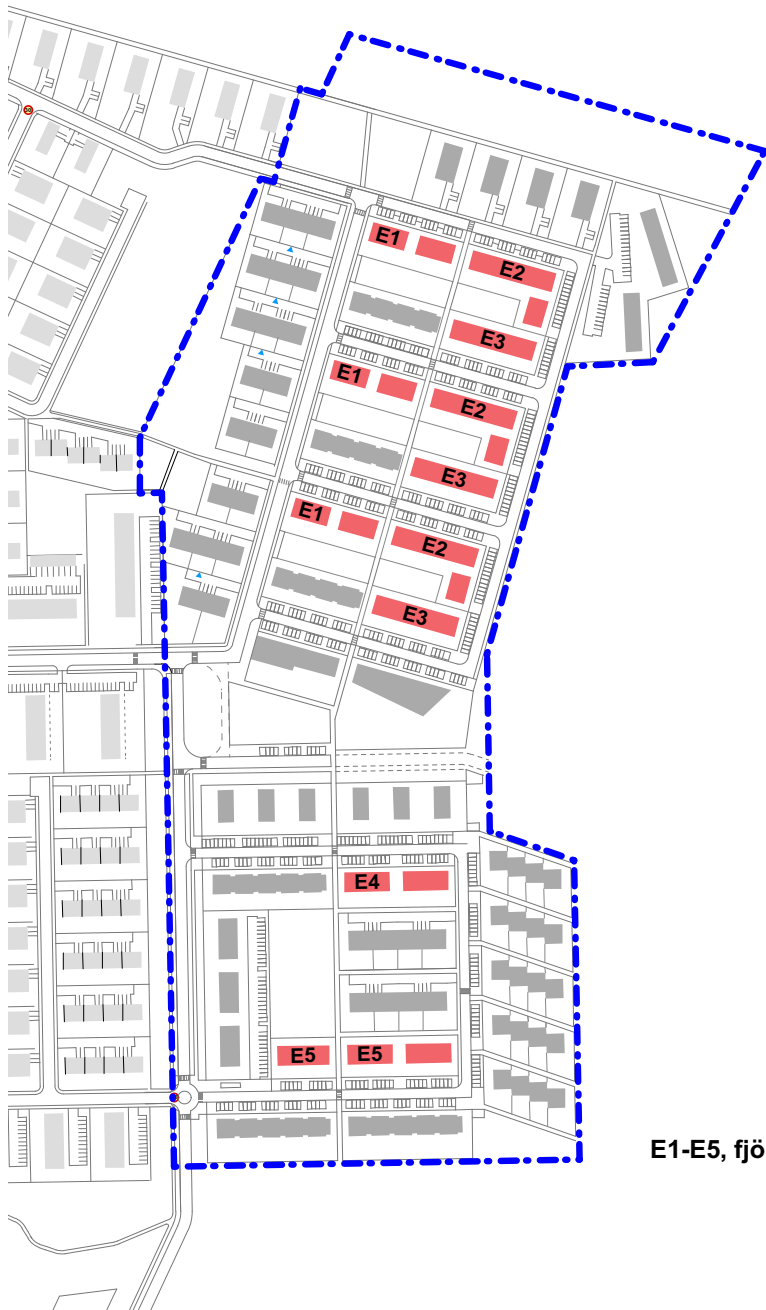
- lóðamörk - hluti sameiginlegrar lóðar
- byggingarreitur
- byggingarlína
- afmörkun sérvotahluta lóðar
- kvæð um gönguleið / gangstétt
- reitur fyrir sorpgeymslu / sorpflokkun

**D1 fjölbýli - sérhæðir, skilmálateikning**



- lóðamörk - hluti sameiginlegrar lóðar
- byggingarreitur
- byggingarlína
- afmörkun sérnotahluta lóðar
- ● kvöð um gönguleið / gangstétt
- reitur fyrir sorpgeymslu / sorpflokkun

D2 fjölbýli - sérhæðir, skilmálateikning



E1-E5, fjölbýli

## 6.5 E – FJÖLBÝLI

### 6.5.1 Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða

Tveggja hæða íbúðarbygging. Húsgerðir E1, E2 og E3 eru í norðurhluta hverfis, E4 og E5 eru í norðurhluta hverfis. Alls 133 íbúðir.

Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir hvert fjölbýlishús er ekki bundin, en mælst er til fjölbreytileika hvað þetta varðar innan hversrar lóðar (eða hvers sérnotahluta innan sömu lóðar fyrir húsgerðir E1, E2 og E3). Fjöldi íbúða minni en 60 m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál verði að hámarki þriðjungur af heildaríbúðafjölda hversrar lóðar (hvers sérnotahluta húsgerða E1, E2 og E3 innan lóðar).

### 6.5.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er óbundið innan hæðarmarka. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.5.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma að húsgerð E1 og E4 er frá íbúðargötum norðan bygginga í norður- og suðurhluta hverfis. Akstursaðkoma að húsgerð E2 er frá íbúðargötum norðan og austan bygginga í norðurhluta hverfis. Akstursaðkoma að húsgerð E3 er frá íbúðargötum sunnan og austan bygginga í norðurhluta hverfis. Akstursaðkoma að húsgerð E5 er frá íbúðargötum sunnan bygginga í suðurhluta hverfis. Aðalaðkomur íbúðarbygginga eru um forgarð sem snýr að götu. Allar íbúðir skulu ennfremur hafa gott aðgengi að garðrými fjær götu. Sjá einnig kafla 5.6 Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða.

### 6.5.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Við hönnun lóðar og byggingar skal þess gætt að fella byggingar sem best að landhalla þar sem við á.

Húsgerðir E1, E2 og E3 eru á sameiginlegri lóð með húsgerð D1 sbr. deiliskipulagsuppdrátt og sérskilmála fyrir húsgerð D. Um er að ræða þrjár lóðir í norðurhluta hverfis. Gert er ráð fyrir sameiginlegum innri garði ásamt miðlægum göngustíg fyrir alla lóðina, en um hverja húsgerð E1, E2 og E3 fyrir sig er afmarkaður sérnotahluti sbr. deiliskipulagsuppdrátt og skilmálateikningu.

Hönnun og frágangur gangstéttarsvæðis og afmarkaðra bílastæðareita í jaðri lóða að íbúðargötum skal samræmdur fyrir hverfið í heild og vera skv. kafla 5.14 Yfirborð göturýmis.

Íbúðir jarðhæðar skulu hafa sérstakan sérnotahluta innan þess sérnotahluta, sem afmarkaður er fyrir hverja húsgerð í heild skv. því sem fram kemur hér að ofan fyrir húsgerðir E1, E2 og E3. Sérnotahluti hversrar íbúðar á jarðhæð dregst frá stærri sérnotahluta sem afmarkaður er fyrir hverja húsgerð í heild. Almenn gildir um hverja íbúð jarðhæðar E-húsgerðar að þær skulu hafa sérnotahluta á svæði við húsveg sem tengist aðalrými (stofu/borðstofu/alrými) íbúðar og skal hann vera partur af hönnun húss. Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.5.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóða beint við íbúðargötu. Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum í sameiginlegum innri gördum og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

### 6.5.6 Sorp

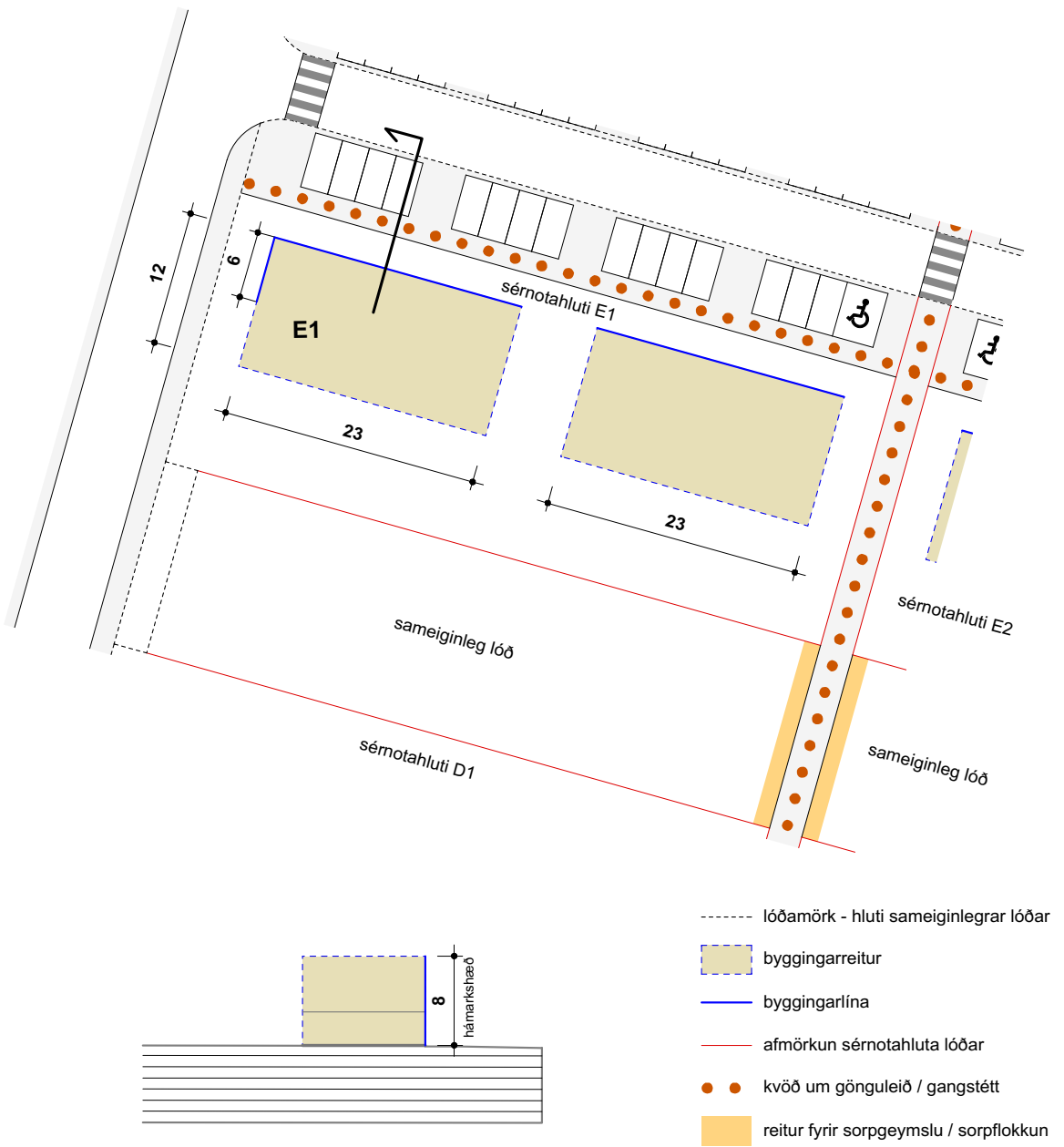
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast innan byggingarreita á jarðhæðum og / eða á merktum reitum innan lóða sbr. deiliskipulagsuppdrátt og skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla.

### 6.5.7 Kvaðir

Í norðurmörkum húsgerðar E1 og suðausturhorni húsgerðar E3 á miðlóð fjölbylis í norðurhluta hverfis er kvöð vegna leiðar háspennu- og hitaveitulagna að Vogum, sem þar liggur í jörðu sbr. deiliskipulagsuppdátt og sérstaka skilmálateikningu um kvöð fyrir E3 (sjá E3 skilmálateikning – kvöð). Þar er merkt helgunarsvæði vegna umræddra lagna. Lóðarhafa ber að hafa samband við HS Veitur áður en allar framkvæmdir hefjast á viðkomandi lóðum. Sjá einnig kafla 5.16 Veitur – lagnir – kvaðir.

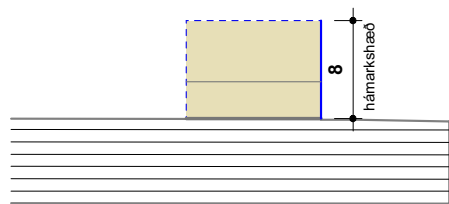
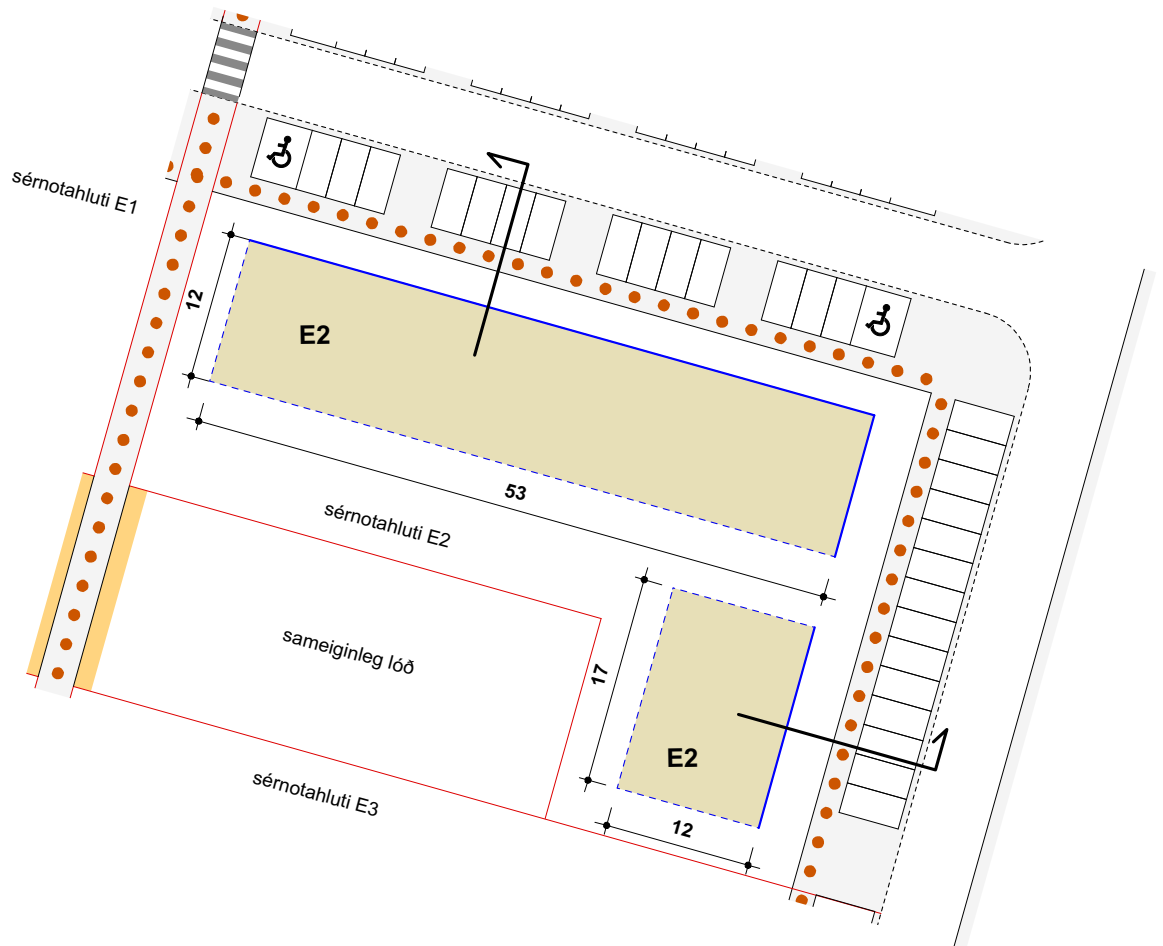
Kvöð er um gönguleið / gangstétt milli bílastæðareita lóða og forgarða bygginga sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningu. Einnig er kvöð um gönguleið eftir miðlægum garðstíg lóða fyrir húsgerðir E1, E2 og E3 í norðurhluta hverfis. Sjá einnig kafla 5.16 Veitur – lagnir – kvaðir.

Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.  
Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.



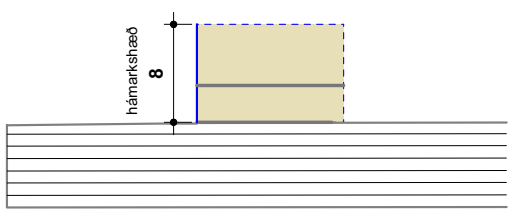
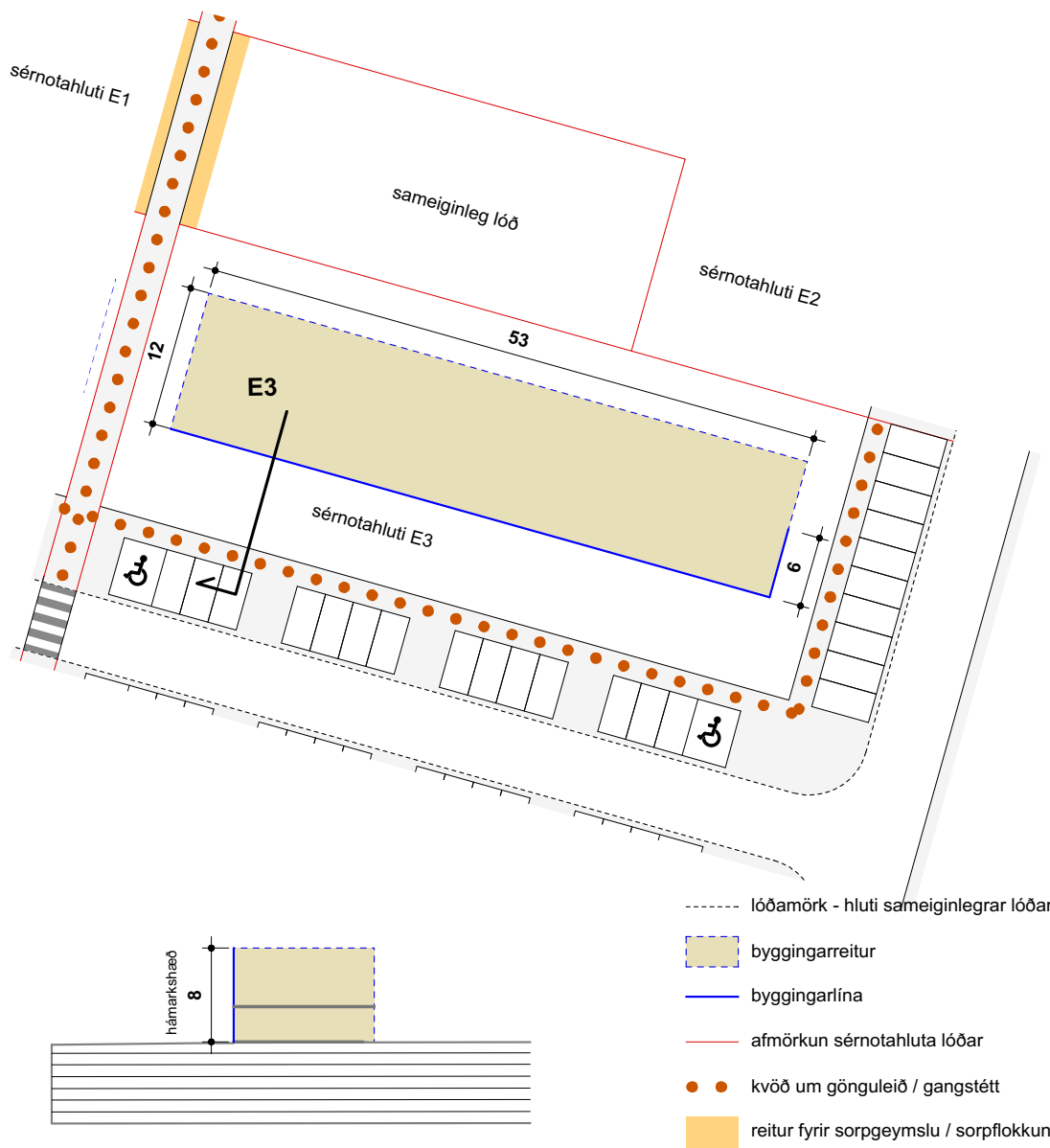
**E1 fjölbýli, skilmálateikning**



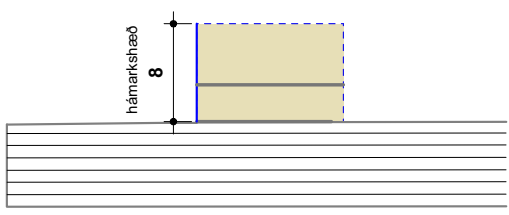
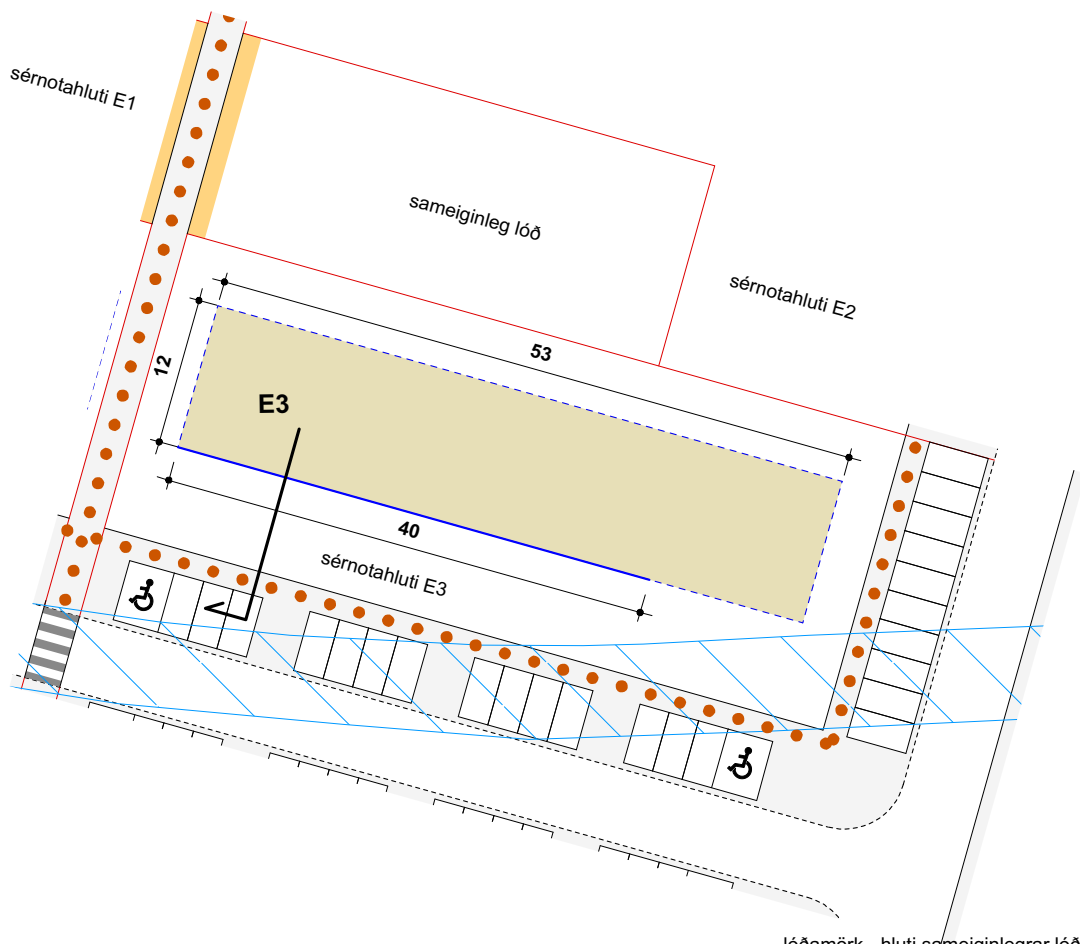


**E2 fjölbýli, skilmálateikning**

- lóðamörk - hluti sameiginlegrar lóðar
- ▭ byggingarreitir
- byggingarlína
- afmörkun sérnótahluta lóðar
- kvöð um gönguleið / gangstétt
- reitur fyrir sorpgeymslu / sorpflokkun

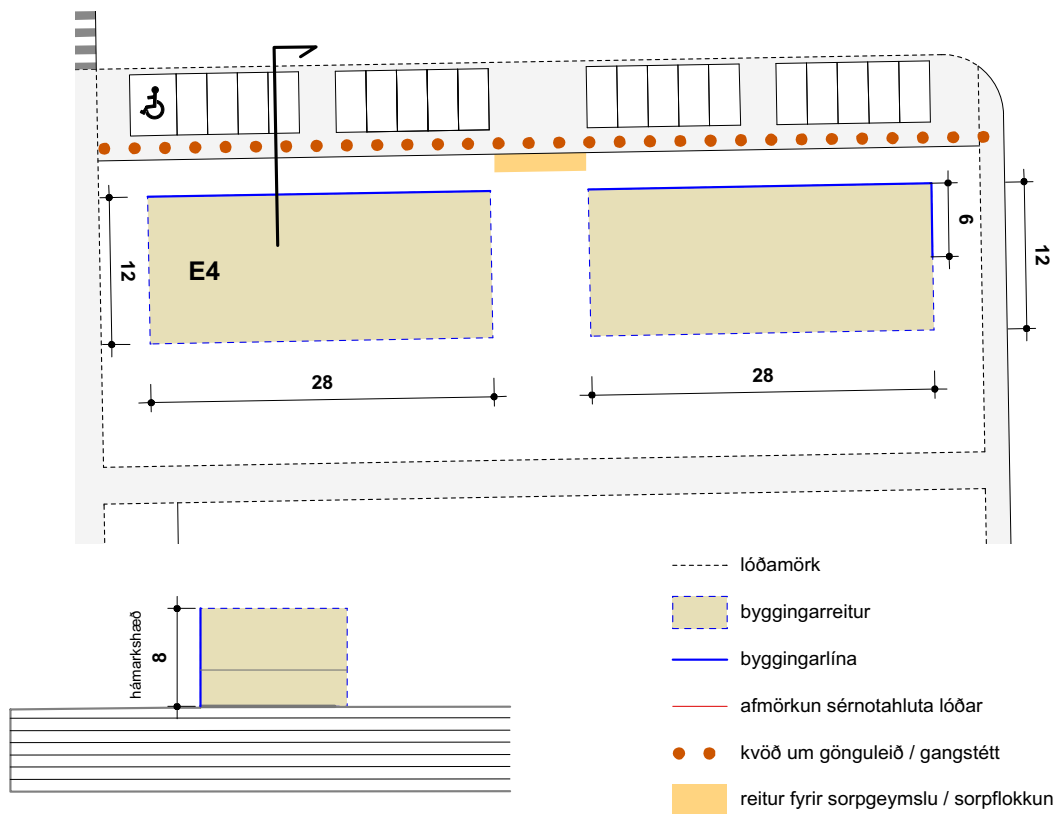


**E3 fjölbýli, skilmálateikning**

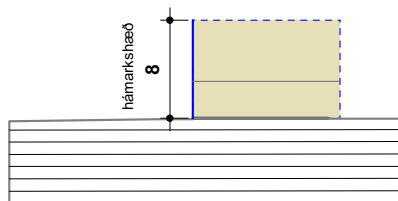
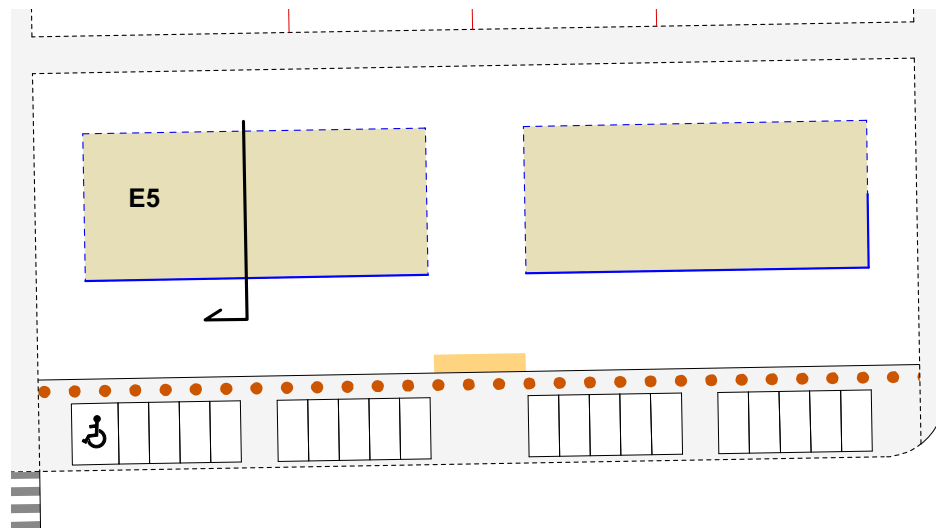


**E3 fjölbýli, skilmálateikning - kvöð**

- lóðamörk - hluti sameiginlegrar lóðar
- byggingarreitur
- byggingarlína
- afmörkun sénotahluta lóðar
- kvöð um gönguleið / gangstétt
- reitur fyrir sorpgeymslu / sorpflokkun
- kvöð vegna háspennu- og hitaveitulagna að Vogum

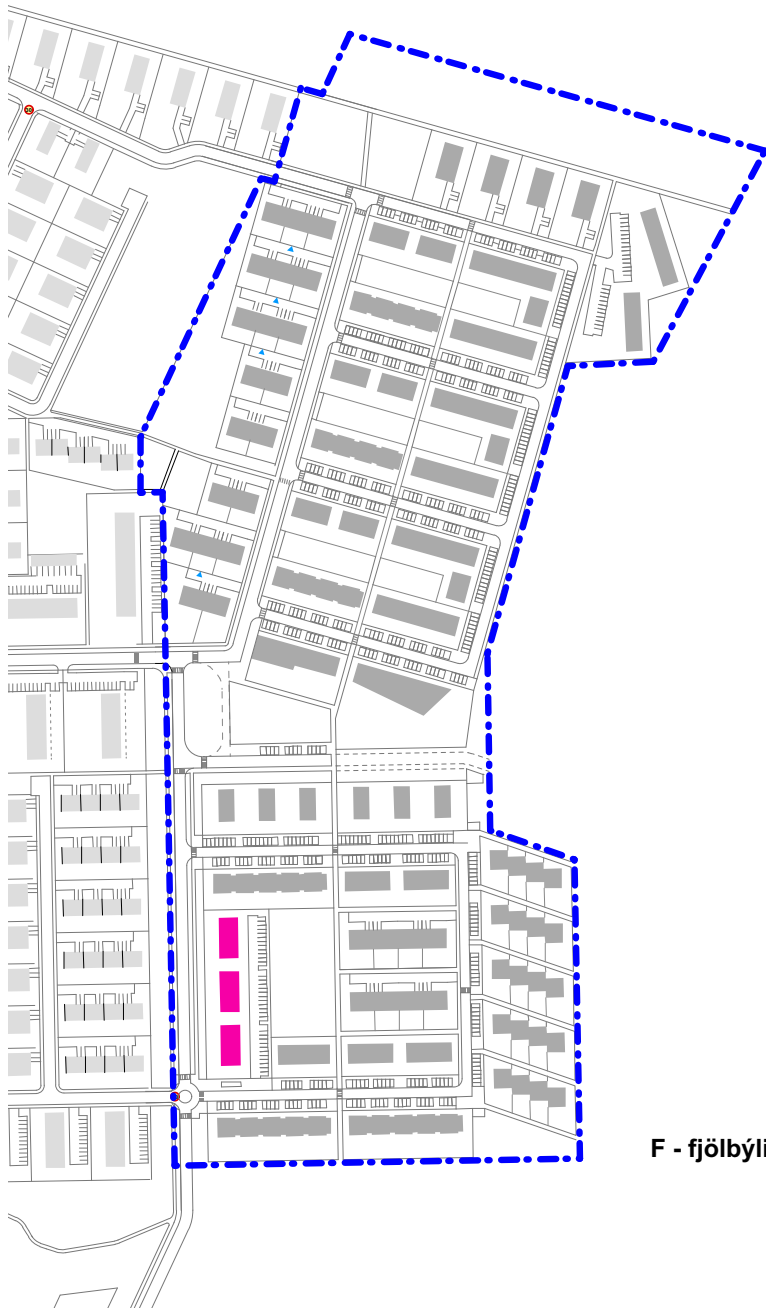


**E4 fjölbýli, skilmálateikning**



- lóðamörk
- byggingarreitur
- byggingarlína
- afmörkun sérnotahluta lóðar
- • kvöð um gönguleið / gangstétt
- reitur fyrir sorpgeymslu / sorpflokkun

### E5 fjölbýli, skilmálateikning



F - fjölbýli

## 6.6 F – FJÖLBÝLI

### 6.6.1 Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða

Tveggja hæða íbúðarbyggingar. Þrjár byggingar á einni lóð í suðurhluta hverfis. Alls 18 íbúðir. Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir hvert fjölbýlishús er ekki bundin, en mælt er til fjölbreytileika hvað þetta varðar innan lóðar. Fjöldi íbúða minni en 60 m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál verði að hámarki þriðjungur af heildaríbúðafjölda lóðar.

### 6.6.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er óbundið innan hæðarmarka. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.6.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma er um aðkomuleið innan lóðar frá syðstu íbúðargötu hverfisins, skammt austan syðstu gatnamóta við Geirdal. Aðalaðkomur íbúðarbygginga snúa til austurs að aðkomuleiðum / bílastæðum innan lóðar. Allar íbúðir skulu ennfremur hafa gott aðgengi að garðrymi vestan bygginga. Sjá einnig kafla 5.6 Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða.

### 6.6.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Hver íbúð jarðhæðar skal hafa sérnotahluta á svæði við húsvegg sem tengist aðalrymi (stofu/borðstofu/alrymi) íbúðar og skal hann vera partur af hönnun húss. Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.6.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð við aðkomuleið lóðar austan íbúðarhúss (við grenndarvöll). Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum á lóð og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

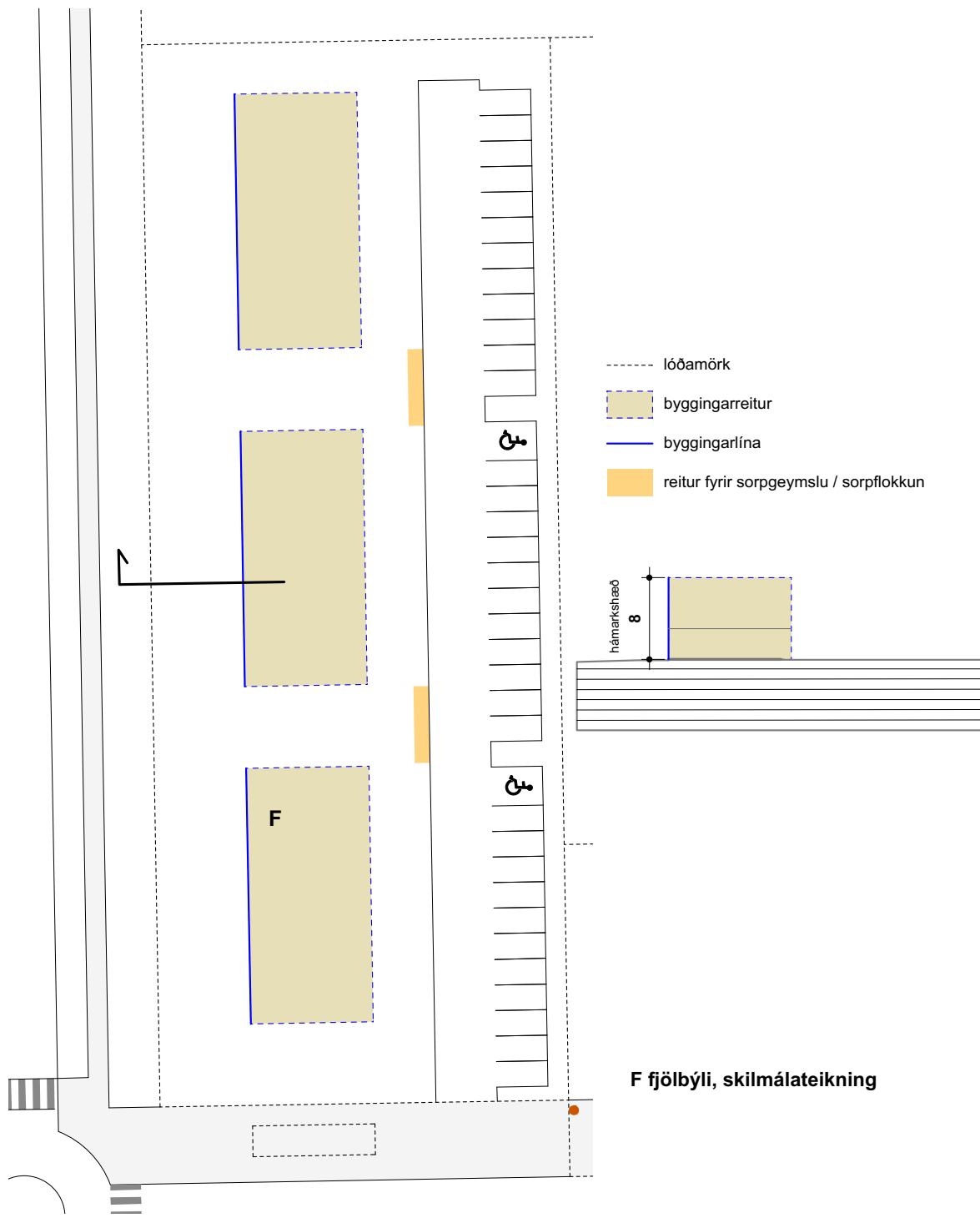
### 6.6.6 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast innan byggingarreita á jarðhæðum og / eða á merktum reitum innan lóðar sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningar.

Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla.

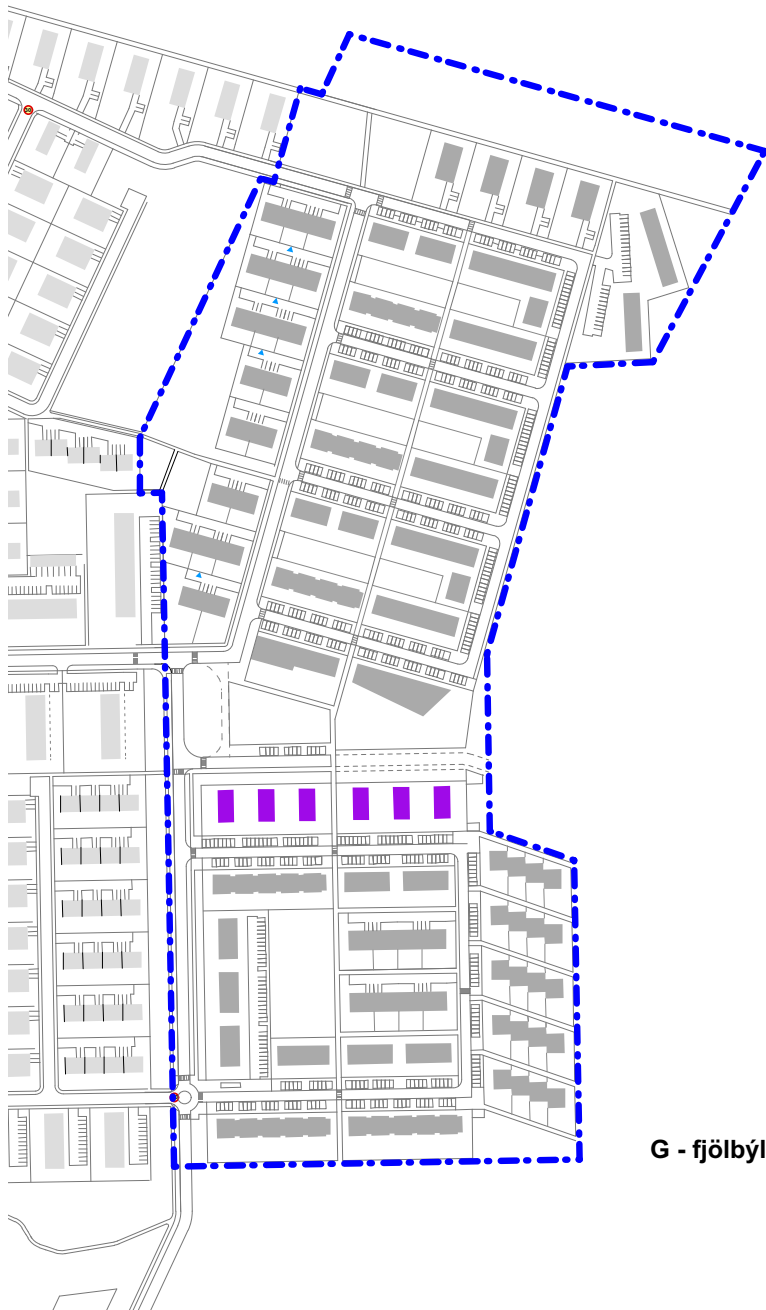
Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.



**F fjölbýli, skilmálateikning**





**G - fjölbýli**

## 6.7 G – FJÖLBÝLI

### 6.7.1 Húsgærð, fjöldi og stærðir íbúða

Tveggja hæða íbúðarbyggingar. Þrjár byggingar á hvorri lóð í suðurhluta hverfi. Alls 24 íbúðir. Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir hvert fjölbýlishús er ekki bundin, en mælt er til fjölbreytileika hvað þetta varðar innan hvorrar lóðar. Fjöldi íbúða minni en 60 m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál verði að hámarki þriðjungur af heildaríbúðafjölda hvorrar lóðar.

### 6.7.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er óbundið innan hæðarmarka. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.7.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma er frá íbúðargötu sem liggur til austurs frá Geirdal (næsta norðan við syðstu íbúðargötu). Staðsetning aðalaðkoma íbúðarbygginga er óbundin. Allar íbúðir skulu hafa gott aðgengi að garðrými. Sjá einnig kafla 5.6 Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða.

### 6.7.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Hönnun og frágangur gangstéttarsvæðis og afmarkaðra bílastæðareita í jaðri lóða að íbúðargötum skal samræmdur fyrir hverfið í heild og vera skv. kafla 5.14 Yfirborð göturýmis.

Hver íbúð jarðhæðar skal hafa sérnotahluta á svæði við húsvegg sem tengist aðalrými (stofu/borðstofu/alrými) íbúðar og skal hann vera partur af hönnun húss.

Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.7.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóða beint við íbúðargötu.

Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum á lóð og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

### 6.7.6 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast innan byggingarreita á jarðhæðum og / eða á merktum reitum innan lóða sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningar.

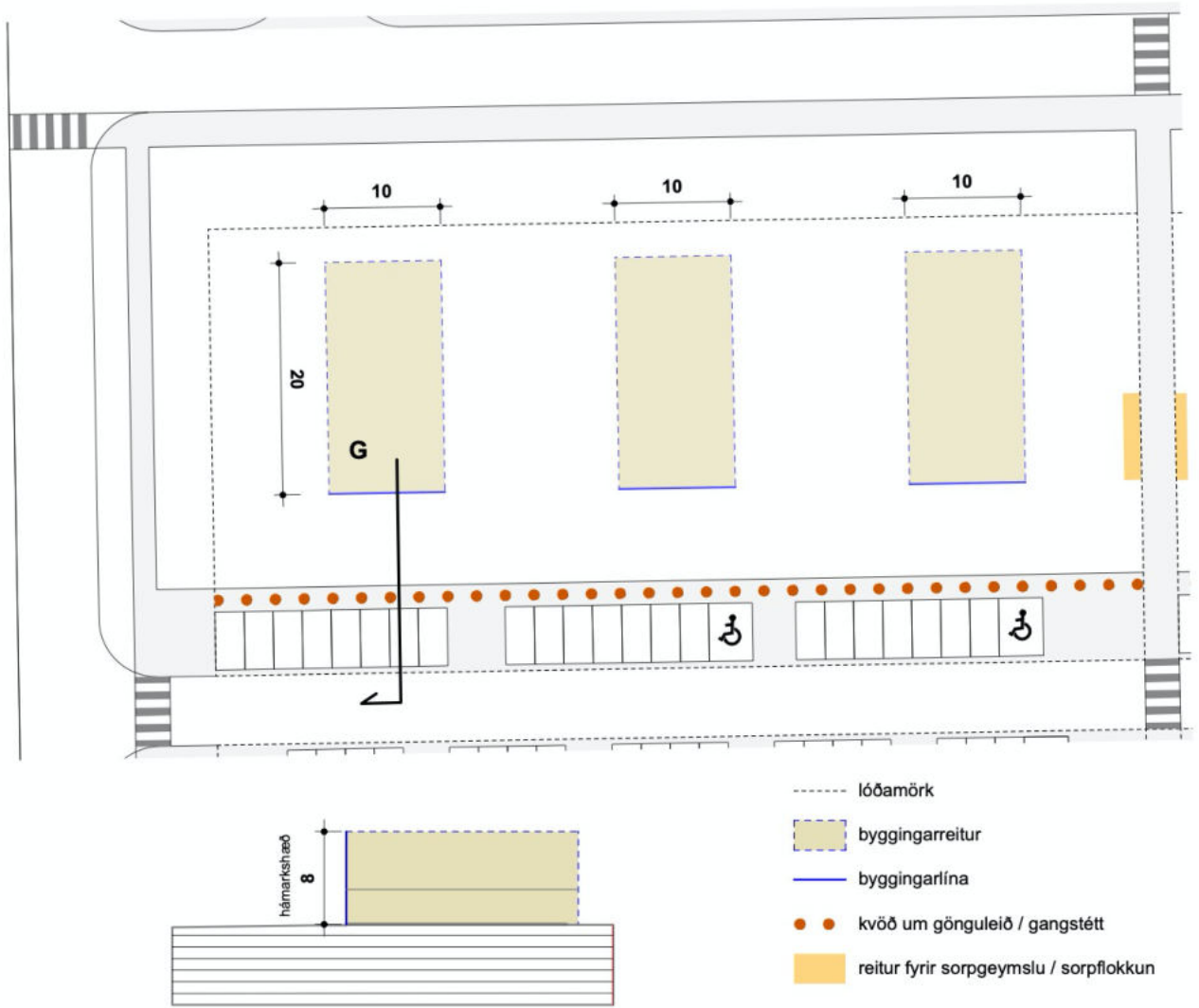
Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla.

### 6.7.7 Kvaðir

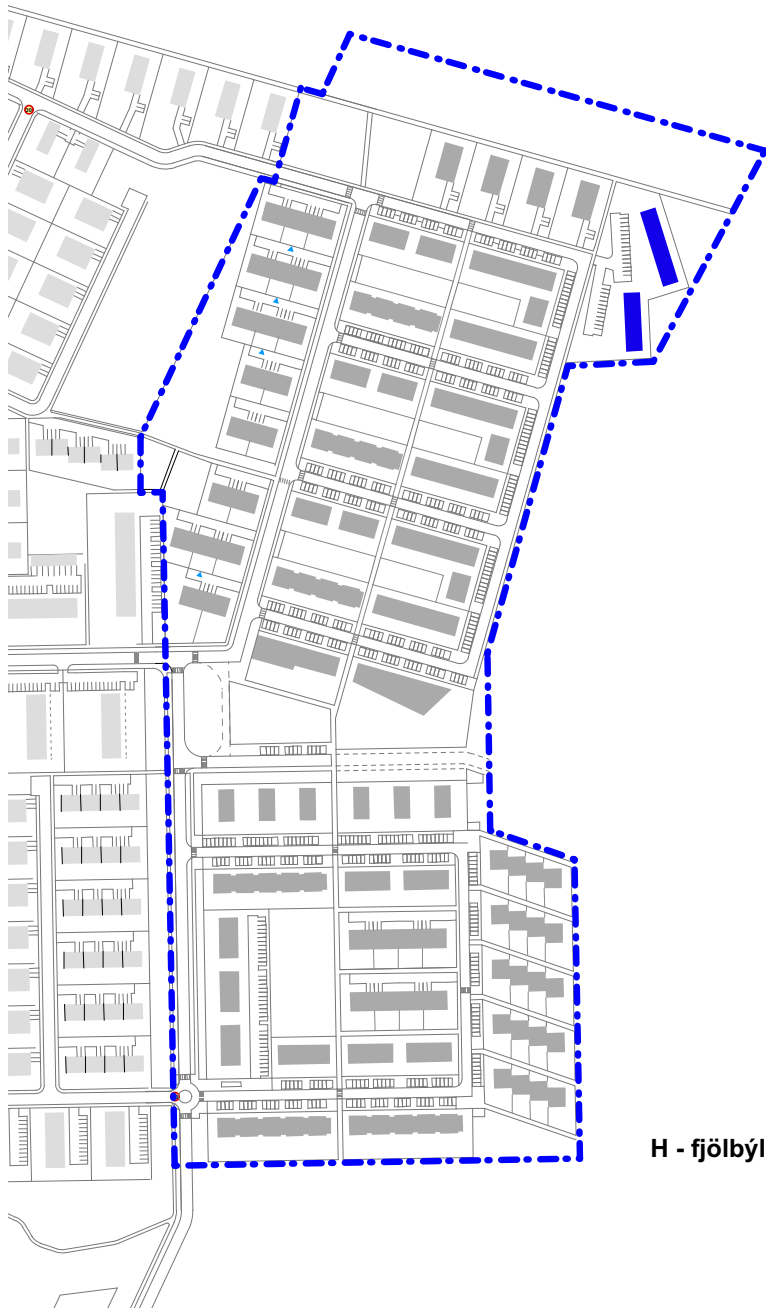
Kvöð er um gönguleið / gangstétt milli bílastæðareita lóða og forgarða bygginga sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningu. Sjá einnig kafla 5.16 Veitur – lagnir – kvaðir.

Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.



**G fjölbýli, skilmálateikning**



H - fjölbýli

## 6.8 H – FJÖLBÝLI

### 6.8.1 Húsgerð, fjöldi og stærðir íbúða

Tveggja hæða íbúðarbyggingar. Tvær byggingar á lóð í norðausturhorni hvefis hverfi. Alls 14 íbúðir. Dreifing íbúðarstærða og -gerða innan byggingarreita fyrir hvort fjölbýlishús er ekki bundin, en mælst er til fjölbreytileika hvað þetta varðar innan lóðar. Fjöldi íbúða minni en 60 m<sup>2</sup> að stærð m.v. birt flatarmál verði að hámarki þriðjungur af heildaríbúðafjölda lóðar.

### 6.8.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er óbundið innan hæðarmarka. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.8.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma er um aðkomuleið innan lóðar frá nyrstu íbúðargötu hverfisins í norðausturhorni. Aðalaðkomur íbúðarbygginga snúa til suðvesturs að aðkomuleiðum / bílastæðum innan lóðar. Allar íbúðir skulu ennfrémur hafa gott aðgengi að garðyrmi norðaustan bygginga. Sjá einnig kafla 5.6 Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða.

### 6.8.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Lóðin stendur hátt í jaðri byggðar, land lækkar til austurs og suðurs handan lóðarmarka. Varðveita skal sérkenni í landi eftir því sem við verður komið og er hvatt til að allur frágangur lóðar og lóðarmarka miði að því að undirstrika og nýta sérstöðu staðsetningar m.t.t. umhverfis, útsýnis og náttúru.

Hver íbúð jarðhæðar skal hafa sérnotalhuta á svæði við húsvegg sem tengist aðalrymi (stofu/borðstofu/alrymi) íbúðar og skal hann vera partur af hönnun húss. Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.8.5 Bílastæði og hjólastæði

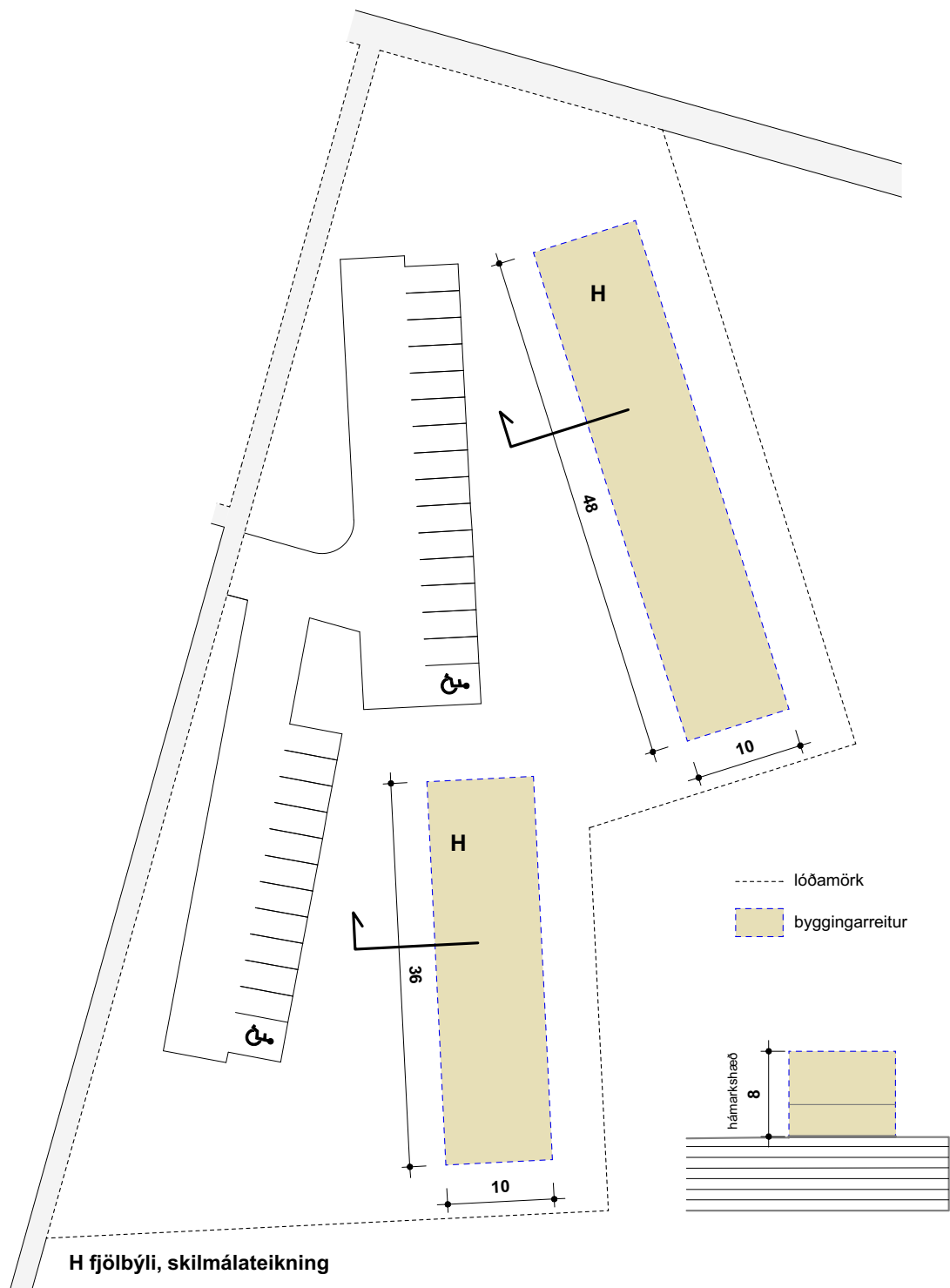
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð við aðkomuleið lóðar vestan íbúðarhúsa. Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum á lóð og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæðum bygginga, innan byggingarreita. Sjá einnig kafla 5.11 Bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

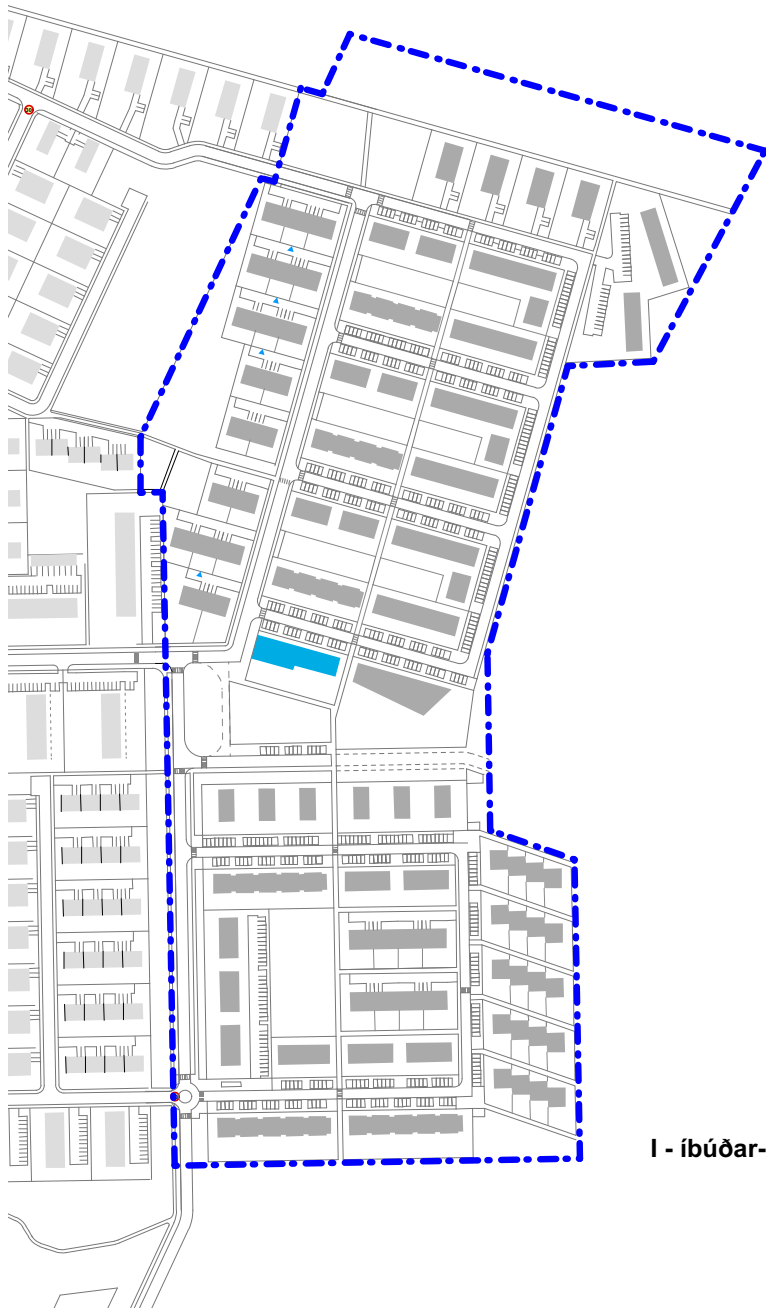
### 6.8.6 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast innan byggingarreita á jarðhæðum og / eða á lóð. Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslu / sorpskýli og endurvinnsla.

Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.





**I - íbúðar- og þjónustuhús**

## 6.9 I – ÍBÚÐAR- OG ÞJÓNUSTUHÚS

### 6.9.1 Húsgerð og fjöldi íbúða

Einnar til tveggja hæða íbúðar- og þjónustubygging norðan hverfistorgs. Miðað er við 5 íbúðir ásamt þjónustuhúsnæði, en stærðarhlutfall milli íbúðar- og þjónustuhluta húsnæðis er ekki bundið innan hámarksstærðar húsnæðis. Áhersla er lögð á að þjónustuhluti byggingar verði í vesturhluta byggingar (einkum í götuhæð), við enda Dalsbrautar, lífæðar hverfis. Skil milli íbúðar- og þjónustuhluta húsnæðis eru þó óbundin og má t.d. gera ráð fyrir þjónustu á jarðhæð og íbúðir á efri hæð byggingar.

### 6.9.2 Húshæðir og þök

Ein til tvær hæðir. Hámarkshúshæð miðast við aukna lofthæð á jarðhæð fyrir möguleika á þjónustustarfsemi. Heimilt er að hafa byggingu að hluta á einni hæð til vesturs (yfir þjónustuhluta) og gera þar ráð fyrir þaksvolum fyrir íbúðar- og / eða þjónustuhluta byggingar. Skulu þá handrið / mögulegir skjólveggir vera hluti af hönnun húss.

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og kemur fram á sniði skilmálateikningar. Þakform er óbundið innan hæðarmarka. Sjá snið skilmálateikningar. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.9.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkoma er frá götu norðan byggingar.

Aðalaðkoma þjónustuhúsnæðis er frá norðaustri og / eða norðvestri við enda Dalsbrautar. Aðalaðkoma íbúða eru um forgarð sem snýr að götu. Allar íbúðir skulu ennfremur hafa gott aðgengi að garðrymi til suðvesturs. Sjá einnig kafla 5.6 Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða.

### 6.9.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Hönnun og frágangur gangstéttarsvæðis og afmarkaðra bílastæðareita í jaðri lóðar að götu skal samræmdur fyrir hverfið í heild og vera skv. kafla 5.14 Yfirborð göturymis.

Hver íbúð jarðhæðar skal hafa sérnatahluta á svæði við húsvegg sem tengist aðalrymi (stofu/borðstofu/alrymi) íbúðar og skal hann vera partur af hönnun húss.

Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.9.5 Bílastæði og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, á bílastæðareitum lóðar beint við íbúðargötu. Fyrir þjónustuhúsnæði er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> húsnæðis innan lóðar. Einnig nýtast bílastæði á bæjarlandi í suðurjaðri hverfistorgs fyrir þjónustu.

Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýlum á lóð og / eða lokuðum hjólageymslum á jarðhæð byggingar, innan byggingarreits.

Sjá einnig kafla 5.11 bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

### 6.9.6 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps fyrir íbúðarhúsnæði skal rúmast innan byggingarreits á jarðhæð og / eða á merktum reit innan lóða sbr. deiliskipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps fyrir þjónustuhúsnæði skal rúmast innan byggingarreits á jarðhæð. Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslu / sorpskýli og endurvinnsla.

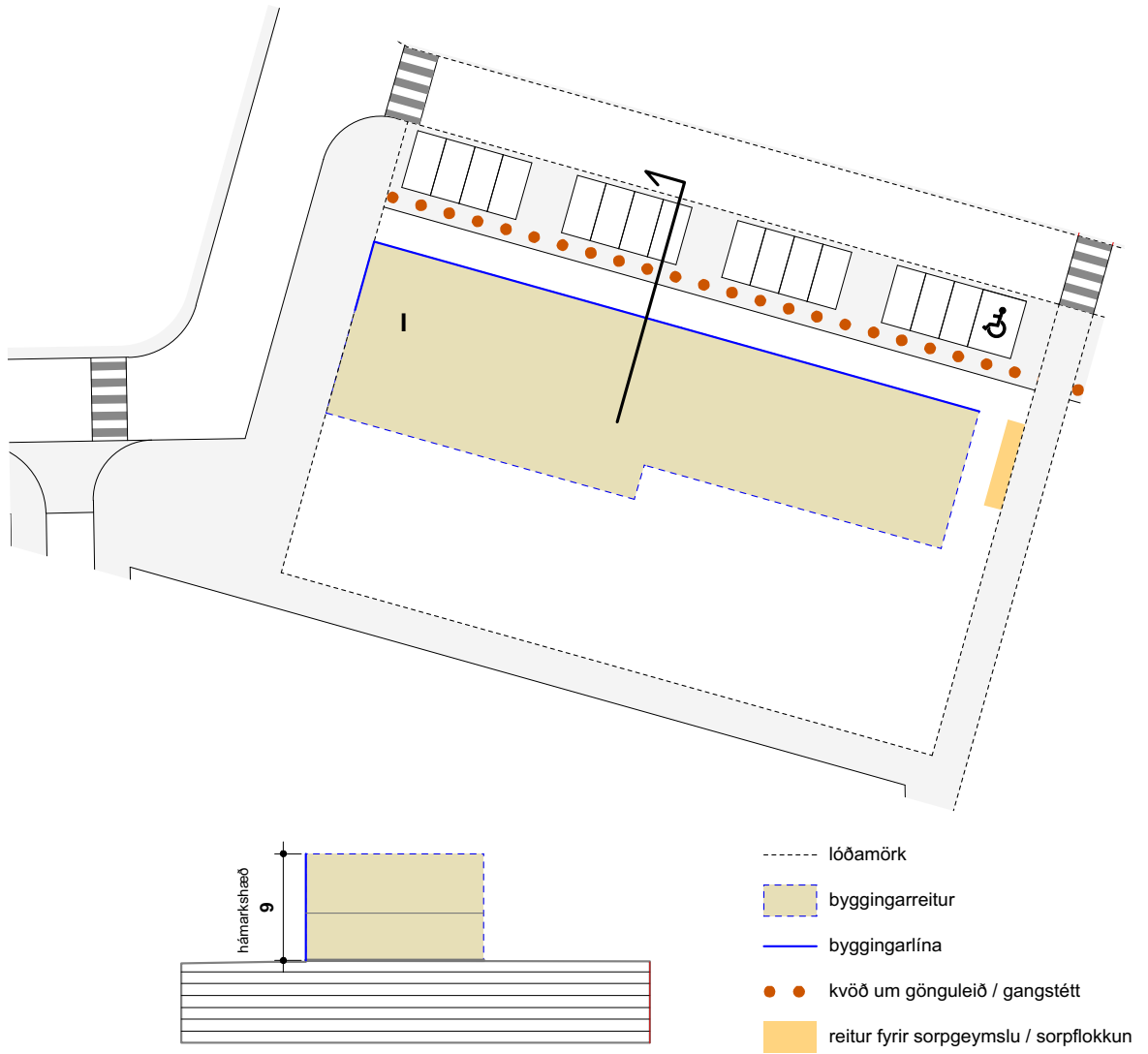
### 6.9.7 Kvaðir

Kvöð er um gönguleið / gangstétt milli bílastæðareita lóðar og forgarðs byggingar sbr. deiliskipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Sjá einnig kafla 5.16 Veitur – lagnir – kvaðir.

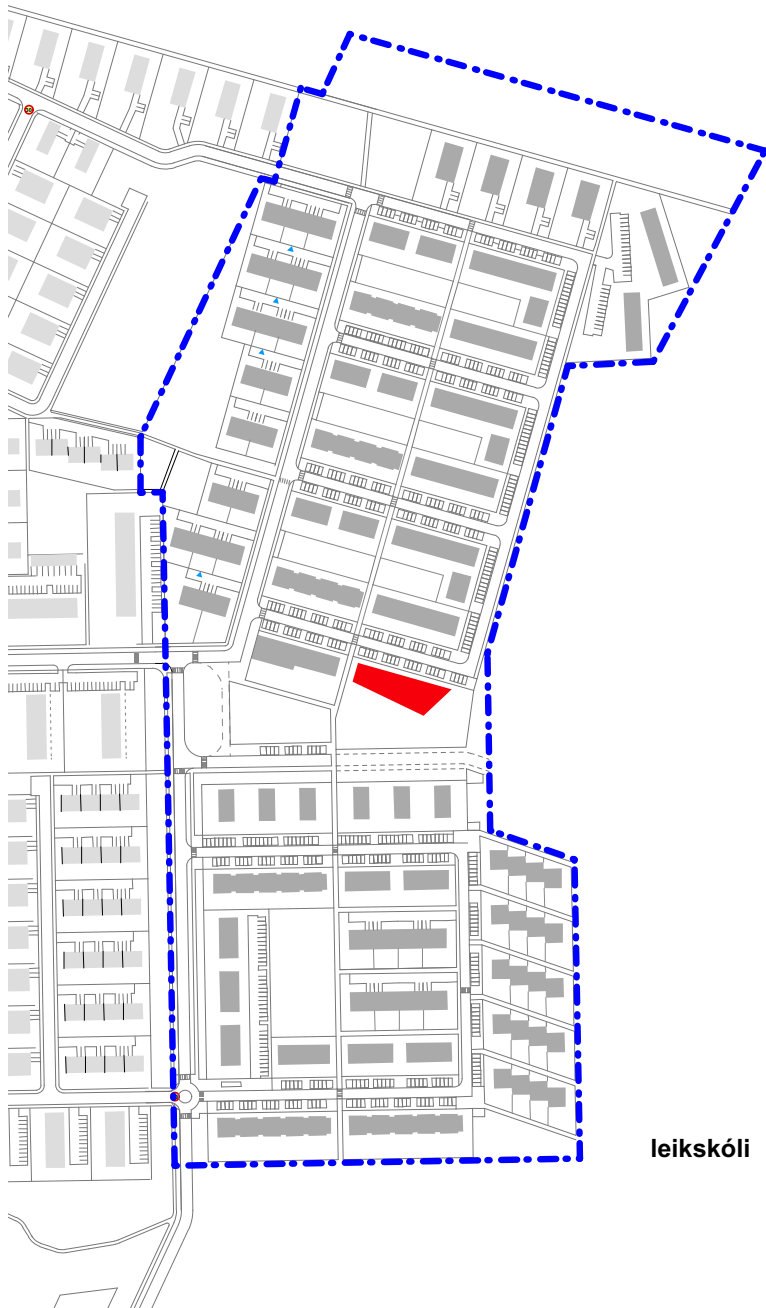
Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.





### I íbúðar- og þjónustuhús, skilmálateikning



**leikskóli**

## 6.10 LEIKSKÓLI

### 6.10.1 Húsgæð

Einnar hæðar leikskólabygging í miðlæggt í austurjaðri byggðar.

### 6.10.2 Húshæðir og þök

Ein hæð. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá hæðarkóta aðkomuhæðar og er 6 m.

Þakform er óbundið innan hæðarmarka. Sjá einnig kafla 5.5 Húshæðir og þök.

### 6.10.3 Aðkomur, aðgengi

Aðalakstursaðkoma er frá götu norðan byggingar, en enn fremur má aka að lóðinni frá götu / bílastæðum í suðurjaðri hverfistorgs sem liggur upp að lóðinni sunnanverðri.

Gera skal ráð fyrir aðkomu að leikskóla um forgarð sem snýr að götu sbr. kafla 5.6 Aðkomur og inngangar í byggingar, aðgengi í garða, en jafnframt geta verið fleiri aðkomur sunnan megin byggingar í tengslum við hverfistorg.

### 6.10.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar. Lóðin er í suðvestlægri brekku skammt vestan hóls eða hæðardrags austan byggðar. Varðveita skal sérkenni í landi eftir því sem við verður komið og er hvatt til að allur frágangur lóðar miði að því að undirstrika og nýta sérstöðu staðsetningar m.t.t. umhverfis og náttúru.

Bent er á kosti beinna tengsla leikskólalóðar við náttúrusvæði til austurs í starfsemi skólans.

Hönnun og frágangur gangstéttarsvæðis og afmarkaðra bílastæðareita í jaðri lóðar að götu skal

samræmdur fyrir hverfið í heild og vera skv. kafla 5.14 Yfirborð göturýmis.

Sjá einnig kafla 5.7 og 5.8.

### 6.10.5 Bílastæði og hjólastæði

Gert er ráð fyrir 20 bílastæðum fyrir leikskóla á bílastæðareitum lóðar beint við götu framan við (norðan) leikskólabyggingu. Einnig nýtast bílastæði á bæjarlandi í suðurjaðri hverfistorgs fyrir leikskóla.

Hjólastæði geta verið í opnum grindum og hjólaskýli á lóð og / eða lokaðri hjólageymslu á jarðhæð byggingar, innan byggingarreits.

Sjá einnig kafla 5.11 bílastæði og 5.12 Hjólastæði.

### 6.10.6 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps fyrir skal rúmast innan byggingarreits á jarðhæð og / eða innan lóðar.

Sjá einnig kafla 5.13 Sorpgeymslur / sorpskýli og endurvinnsla.

### 6.10.7 Kvaðir

Kvöð er um gönguleið / gangstétt milli bílastæðareita lóðar og forgarðs byggingar sbr.

deiliskipulagsupprátt. Sjá einnig kafla 5.16 Veitur – lagnir – kvaðir.

Sjá einnig kafla 5 Almennir skilmálar um byggingarreiti o.fl.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 5.19, töflu 1.

## 7 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

### 7.1 Heimildaskrá

- Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015 – 2030.
- Verklýsing fyrir skipulagsgerð vegna Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035.
- Verklýsing fyrir deiliskipulagsgerð skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, dags. í desember 2019.
- Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar 2018. Sjá [https://www.reykjanesbaer.is/static/files/pdf\\_skjol\\_allir/husnaedisaatlunrnb.pdf](https://www.reykjanesbaer.is/static/files/pdf_skjol_allir/husnaedisaatlunrnb.pdf).
- Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í Dalshverfi, Reykjanesbæ, 2019. Bjarni F. Einarsson, Fornleifafræðistofan.
- Aðgerðaráætlun gegn hávaða á árunum 2018 – 2023, Isavia, Reykjanesbær og Vegagerðin febrúar 2019.
- Hávaðakortlagning vegna umferðarhávaða frá Reykjanesbraut, unnin af Eflu verkfræðistofu maí 2018.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.
- Byggingarreglugerð 112/2012 (með áorðnm breytingum).
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög um menningarminjar 80/2012.

### 7.2 Fylgiskjöl

1. Dalshverfi III – Hljóðvistarútreikningar. Minnisblað, dags. 26.3.2020 ásamt tilheyrandi dynlínukorti. Smári Ólafsson, VSÓ Ráðgjöf.
2. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í Dalshverfi, Reykjanesbæ, 2019. Bjarni F. Einarsson, Fornleifafræðistofan.