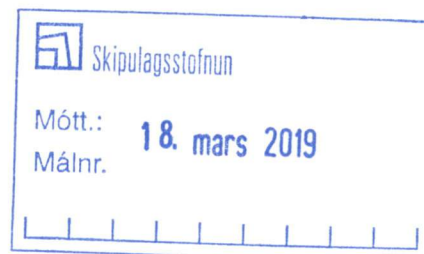
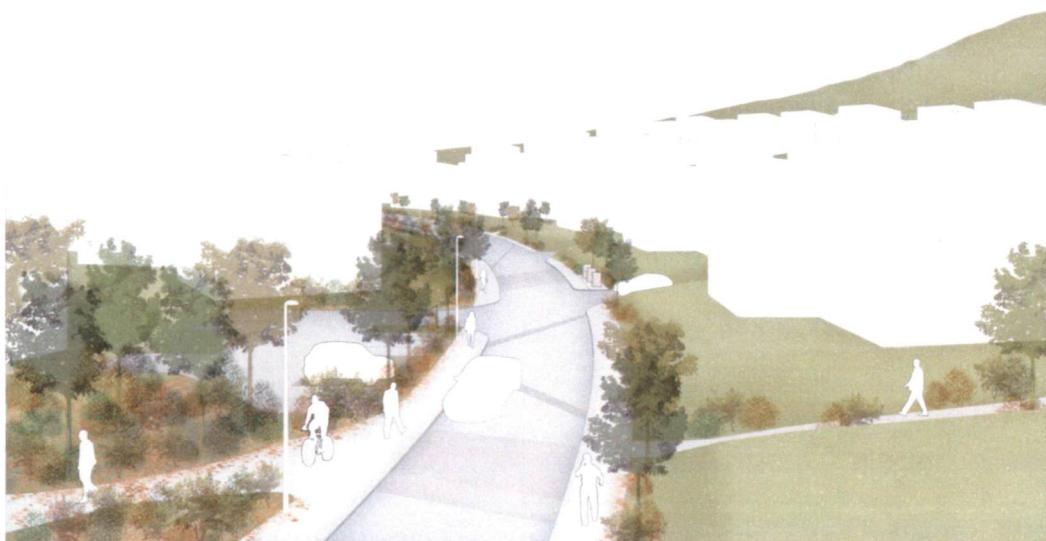


SKARÐSHLÍÐ 3. ÁFANGI

BREYTT GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

DAGS: 13.03.2019

ÚTGÁFA: 07



EFNISYFIRLIT

0.	4
0.1	Samþykktir	4
0.2	Breytingar	4
1.	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	5
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	5
1.2	Gögn skipulagsáætlunarinnar	5
2.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	6
2.1	Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma	6
2.2	Gatnakerfi og stígar	7
2.3	Landslag og sérkenni	7
2.4	Veðurfar.....	7
2.5	Menningarminjar	8
2.6	Veitur og lagnir	8
2.7	Eignarhald á landi	8
3.	DEILISKIPULAG – SKARÐSHLIÐ 3. ÁFANGI	9
3.1	Markmið og forsendur deiliskipulags.....	9
3.2	Megininntak skipulagsbreytingarinnar	10
3.3	Vindgreining	10
3.4	Sjálfbær þróun.....	10
3.5	Vistvænt skipulag.....	10
3.6	Gatnakerfi og vistgötu	11
3.7	Göngu- og hjólaleiðir	14
3.8	Leiksvæði og útisvæði.....	14
3.9	Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur.....	14
3.10	Hraun við hverfisverndað svæði.....	14
3.11	Gróður og landmótun	14
3.12	Almenningssamgöngur	16
3.13	Hleðslutæki fyrir rafbíla	16
3.14	Safngámar.....	16
3.15	Veitur og lagnir	16
4.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	17
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	17
4.2	Mæliblöð og hæðarblöð.....	17
4.3	Byggingarreitur/nýtingarhlutfall	18
4.4	Byggingarefni, áferðir og litir	18
4.5	Aðkomur, svalir og þakgarðar	18
4.6	Sorpflokkun	19
4.7	Veitur	20
4.8	Bílastæði / Bílskúr / opið bílskýli	20
4.9	Frágangur lóða	21
4.10	Girðingar	22
4.11	Hljóðvist	22
4.12	Tímamörk	22

5.	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	23
5.1	Almennt	23
5.2	E_Einbýlishús.....	24
5.3	F_Fjölskylduhús	37
5.4	P_Parhús.....	42
5.5	R2_Tvíbýlishús	47
5.6	R3_Þrúbýlishús	60
5.7	R4_Fjórþýlishús	64
5.8	R6_Fjölbýlishús.....	68
5.9	Lóð fyrir spennistöð.....	74
	Fylgiskjal 1.....	74

0.

0.1 Samþykktir

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

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____

Deiliskipulag þetta öðlast gildi þann _____ (Stj.tíð. ____ / _____)

0.2 Breytingar

Þær breytingar sem hafa átt sér stað er getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 07, næsta útgáfa vegna breytinga sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 08 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Meginbreytingar sem gerðar verða á 3. áfanga Skarðshlíðar varða legu og form byggingarreita sjá í kafla 5. Dregið hefur verið úr einbýlishúsalóðum og þess í stað lögð áhersla á blandaða byggð með einbýlis og fjölbýlishúsum. Stígur/tröppur á milli Tinnuskarðs og Völuskarðs er færður norðar þar sem landhalli er minni. Nýr stígur er frá Völuskarði upp að göngustíg. Græn leiksvæði eru tengd stígum. Húsagötum er breytt í vistgötur, við enda botnlanga eru sett bílastæði. Djúpgámar eru settir við götur. Áhersla er á að byggingarreitir vinni sig upp með hlíðinni og að unnið sé með þakgarða þar sem það á við. Íbúðum fjölgar úr 88 í 120.

Útgáfa 07. Dags: 13 mars 2019.

Í kafla 3.6 er viðauka frá PRS ráðgjafa breytt í fylgiskjal, skýringarmynd sem sýnir dæmi um frágang í vistgötu er uppfærð.

Í kafla 4.2 er texti leiðréttur. „Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum“ en ekki á mælibleðum eins og áður stóð.

Í kafla 4.7 er bætt við texta um veitustofnanir.

Í kafla 4.9 er tekin út setningin „vatn af bílastæðum skal fara í svelg og þaðan beint í jarðveg“.

Í kafla 5.1 er gerð breyting á texta og sett inn heimild að fara með þak og þakrennur 30 cm út fyrir byggingarreit.

Í 5.8 R6_Fjölbýlishús er tekin út setningin „Þó aldrei fleiri en átta íbúðir í húsi“. Í köflum 5.2 – 5.8 eru skýringartölur uppfærðar.

Í kafla 5.2 E_Einbýlishús, er gerð breyting á þakformi neðri hæðar á lóðum við Völuskarð 3, 4, 5, 7, 9 og 11. Dæmi og skýringarmyndir þessa lóða eru uppfærðar samkvæmt breytingu. Einnig er húsnúmerum breytt í Tinnuskarði, hús nr. 1 verður 7, 3 verður 5 og 5 verður 3.

Í kafla 5.4 P_Parhús, er kótum breytt við Tinnuskarð 8-10 og 14-16 og skýringarmyndum breytt samkvæmt því.

Í kafla 5.5 R2_Tvíbýlishús, er húsnúmeri breytt, Tinnuskarð 7 verður 1. Við Völuskarð 1 og 2 er breyting á þakformi neðri hæðar. Dæmi og skýringarmyndir eru uppfærðar samkvæmt þessum breytingum.

Í kafla 5.6 R3_Príbýlishús, er gerð breyting á kótum við Tinnuskarð 6 og 12, dæmi og skýringarmyndir eru uppfærðar samkvæmt því.

1. Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

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

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skýringarmyndum ásamt skipulags- og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000 þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins. Meðfylgjandi er viðauki frá PRS ráðgjöf, unnið fyrir Ydda arkitekta í nóvember 2016 og ber heitið “Vistgötur: Yfirlit um ávinning og stöðu þekkingar”.

2. Skipulagssvæðið



2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæði 3. áfanga er um 7 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsupprætti. Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan Ásfjalls. Að norðan og austan afmarkast skipulagssvæðið af hæð Skarðshlíðar en af 1. og 2. áfanga að sunnan og vestanverðu. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut. Búið er að leggja götur, götulýsingu, lagnir o.fl.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Aðkomur inn í hverfið eru tvær og báðar frá Ásvallabraut. Vestari aðkoman er um Hádegisskarð sem er aðalgata inn í miðju hverfi, hin er Stuðlaskarð sem liggur austar og nær 3. áfanga. Hraði bifreiða innan hverfisins skal vera 30 km/klst. að hámarki. Húsagötur eru gerðar að vistgötum með hámarkshraða. Hverfið tengist göngustígum um Grísanes og Ásfjall auk þess að tengjast göngustígum um hverfisverndaða hrauntungu milli Valla 4 og 6. Svæðið tengist einnig göngustíg meðfram Ásvallabraut og undirgöngum undir hana.

2.3 Landslag og sérkenni

Landfræðilegt yfirbragð Skarðshlíðar felst í legu svæðisins í skjóli á móti norðri og austri en opnun mót suðri og vestri. Landslag Skarðshlíðar er með tvennum hætti: annars vegar er flatlendi sem nær yfir um það bil helming þess og hins vegar hlíðar sem umlykja svæðið móti norðri og austri. Sýnilegar hraunmyndanir eru óverulegar á svæðinu. Hæðir svæðisins eru á bilinu 24 til 47 metrum yfir sjávarmáli.

Jarðvegur er samkvæmt yfirborðskönnun með þeim hætti, að á neðri hluta svæðisins þar sem flatlendi er mest eru gömul tún með múum til jaðranna. Gróin hrauntunga teygir sig inn á mitt flatlendið. Brekkurnar eru móar og holtagrjót þar er einnig að finna lyngmóa.

2.4 Veðurfar

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

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

2.5 Menningarminjar

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

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

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

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

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

2.6 Veitur og lagnir

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

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

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er gert ráð fyrir að háspennulínur sem nú liggja að dreifistöð Landsnets í Hamranesi verði fjarlægðar. Þar sem þær liggja yfir fyrirhugaða íbúðarbyggð.

2.7 Eignarhald á landi

Land skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. Deiliskipulag – Skarðshlíð 3. Áfangi



3. áfangi

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Markmið 3. áfanga deiliskipulagsins er að skapa heilðræna byggð í Skarðshlíð. Haft er að leiðarljósi landslag, vistvæna búsetu og einnig að auka framboð á húsnæði. Samtals eru áætlaðar um 120 íbúðir í þessum áfanga.

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

3.2 Megininntak skipulagsbreytingarinnar

Áhersla er á fjölbreytta byggð, þar sem ólíkar húsagerðir og stærðir íbúða móta byggðina. Form húsa eru brotin upp með tilliti til hæðarinnar. Garðar snúa til suðurs og byggingar stallast upp í landhallanum. Hluti þaka skulu nýtt sem garðar og útirými. Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik-, athafnar- og áningarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Botnlangar verða útfærðir sem vistgötur, þar sem unnið verður með gatnarýmið, gróður og íverustaði.

3.3 Vindgreining

Mögulegt er að draga úr vindi með margvíslegum hætti.

Á grundvelli vindlíkans sem unnið var fyrir Skarðshlíð 2. áfanga voru byggingar skoðaðar með það í huga að staðsetning þeirra og hæð dragi úr vindi og myndi skjól. Hæð bygginga og þakhalli var skoðaður, sem gaf til kynna að byggingar sem stallast niður með landinu og hafa þakhalla rísandi til suður- suðvestur geta dregið úr vindi og hjálpað honum að fleytast yfir byggð.

3.4 Sjálfbær þróun

Sjálfbær þróun er höfð að leiðarljósi við úrvinnslu skipulagsins, eins og skipulagslög kveða á um. Áhersla er á gönguleiðir og stíganet. Markmið bæjarins er að auka flokkun úrgangs/sorps og skil til endurvinnslu. Horfið er frá því að hvert og eitt hús sé með sínar sorptunnur. Þess í stað eru djúpgámar staðsettir í götum, þar sem gert er ráð fyrir flokkun á sorpi.

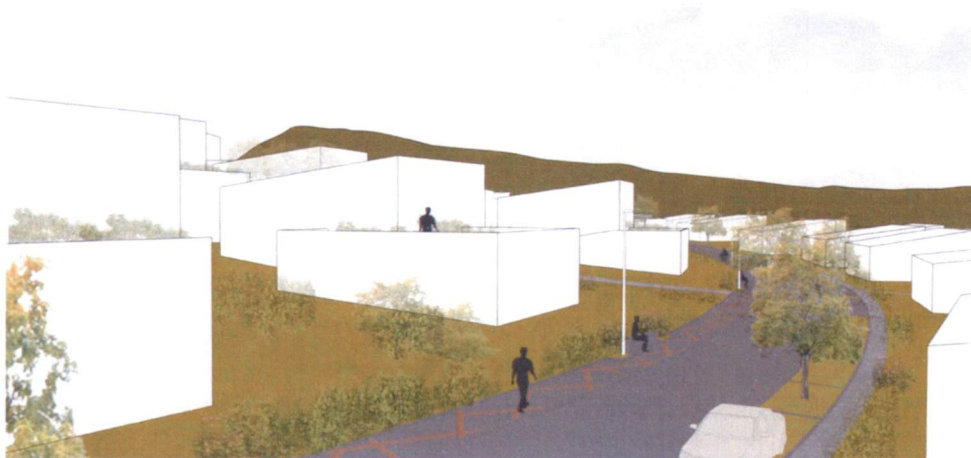
3.5 Vistvænt skipulag

Lögð er áhersla á vistvænt skipulag. Húsagötur eru gerðar að vistgötum og lögð er áhersla á eftirfarandi atriði:

- Staðsetning og hönnun bygginga með tilliti til sólar og vindáttar
- Fjölbreytt útisvæði
- Samgöngur
- Byggingarefni
- Orkunotkun
- Notkun sólarorku
- Hljóðvist
- Dagsbirta
- Vatnsnotkun
- Sorp/úrgang
- Endurvinnsla

- Inni og útiloftslag
- Gróður og ræktun
- Sjálfbærni

Búið er að malbika götur og leggja tengilagnir og verður notast við þær óbreyttar að mestu leyti. Leitast skal við að hanna byggingar og lóðir á vistvænan hátt. Afrennsli bygginga skal nýta til upphitunnar á útisvæðum. Mælt er með að byggingaverktakar geri áætlun um frágang og förgun byggingarefna. Innra skipulag húsa skulu taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi.



Dæmi um frágang í vistgötu

3.6 Gatnakerfi og vistgötu

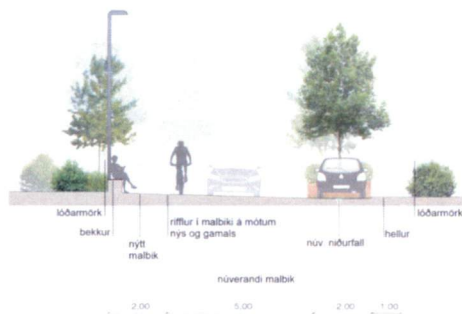
Innan hverfisins eru safngötur og húsagötur. Tvær safngötur liggja inn í hverfið, Hádegisskarð og Stuðlaskarð, Stuðlaskarð liggur austar og nær þriðja áfanga. Breytingar frá fyrra skipulagi á safngötum felast í uppbroti þeirra á yfirborði við gatnamót og þar sem stígar þvera, auk þess er gert ráð fyrir trjám. Lagður er 2m stígur öðru megin við akbraut en hinu megin tré og gróður, með örfáum undantekningum þar sem talin er þörf á stígnum beggja megin. Tilgangurinn er að gera götumyndina fjölbreyttari og fegurri. Húsagötur eru gerðar að vistgötum. Eitt af aðalmarkmiðum vistgatna er að hönnun sé þannig úr garði gerð að öryggi allra vegfarenda sé sem mest. Sjá fylgiskjal frá PRS ráðgjafa.

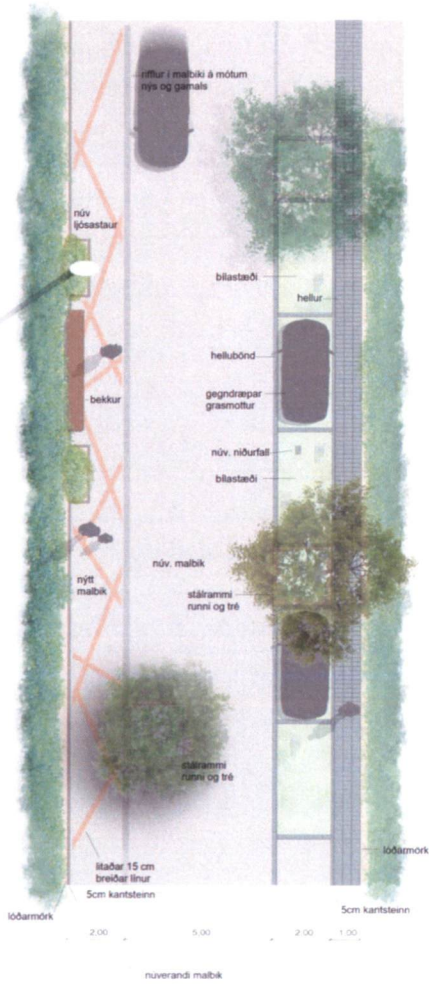
Markmiðið með hönnun vistgatna er að bæta umhverfið. Með góðri hönnun má gera umhverfið þannig að það hvetji til hegðunar sem styður við félagsleg samskipti og auki þar með félagslega samheldni íbúa á svæðinu. T.d. með staðsetningu bekkja við vistgötur og á leik- og fjölnotasvæðum.

Vistgötur bæta hljóðvist og geta eftt samfélagskennd eða félagslega samheldni í hverfum. Eitt af einkennum vistgatna er að draga úr skiltanotkun og annað áreiti í umhverfinu en láta vegsniðið á móti breyta hegðun vegfarenda. Þannig getur gróður og uppbotr göturýmisins dregið úr umferðarhraða, þar sem athygli ökumannsins þarf að beinast að mörgum atriðum. Gert er ráð fyrir snjómokstri í götum. Snjó verður komið fyrir til hliðar á gangstétt, ofan við götu, og einnig út til enda í botnlöngum.

Meginhugmyndin er að brjóta upp göturýmið á fjölbreyttan hátt og skapa hlýlegt yfirbragð. Tré eru markvisst notuð til að hægja á umferð og ramma inn bílastæði meðfram götu. Bílastæðin eru lögð gegndræpum grasmottum, sem gefa grænt yfirbragð í götunni. Horfið er frá upprunalegri hönnun götunnar þar sem gert var ráð fyrir 6m bílagötu, 10 cm kannsteyni og 2m breiðra gangstétta beggja megin við götuna.

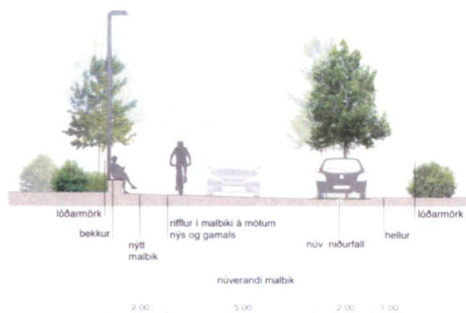
Vistgötur eru 10 metrar að breidd. Yfirborðið er malbikað. Stígur 2m breiður er aðgreindur frá götu með því móti að yfirborð er rifflað. 5m eru fyrir akandi með nokkrum þrengingum, 2m fyrir hliðarstæði og tré, ásamt 1m stíg til að athafna sig við bílinn. Gert er ráð fyrir að malbika 2m stíginn sem viðbót við núverandi malbik, samskeytin verða riffluð með þartilgerðri vél, þannig að bílstjórinn finni hvenær hann fer út fyrir áætlað aksturssvæði. Malbikaði stígurinn verður mynstraður upp með slitpolinni götumálningu í ljósum jarðlit. Á stöku stað verða bekkir staðsettir við stíginn til að leggja áherslu á að gatan er einnig leik og dvalarsvæði. Núverandi malbik heldur sér, en við bílastæðin er fjarlægð 1 meters rönd af malbikinu og lögð grasmotta í 2 metra hliðarstæðin og hellulagður 1meters stígur. Sjá nánar myndir hér að neðan.





Götuprinsipp í 10 m húsgötu

Kvarð. 1:100 0 2 3 m



Dæmi um frágang í vistgötu. Mynd: Dagný Land design

3.7 Göngu- og hjólaleiðir

Aðgengilegt og aðlaðandi umhverfi hvetur fólk almennt til virkari lífsstíls eins og að ganga og hjóla. Gangstétt er meðfram Stuðlaskarði og gert er ráð fyrir gróðurbelti á lóðum samsíða gangstétt. Prenging með trjágróðri er á einum stað í götunni. Þar sem Stuðlaskarð liggur upp hæðina er eingöngu gert ráð fyrir stíg austan megin, en gróðurbelti er hinum megin götunnar. Í vistgötum er ekki gert ráð fyrir kantsteini eða hæðarmun til þess að greina á milli akandi-, gangandi- og hjólandi vegfarenda. Stígur er upp hæðina frá Stuðlaskarði í gegnum Tinnuskarð, Völuskarð og upp að göngustíg.

3.8 Leiksvæði og útisvæði

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir stíga og opin svæði með leik- og áningarstöðum. Upplifun fegurðar í umhverfi er mikilvægur þáttur þegar kemur að vilja fólks til að dvelja úti við og geta græn svæði bætt lífsgæði fólks. Leitast skal við að nýta vistvæn efni í leiktæki og á opnum svæðum. Við nánari útfærslu verður ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðum. Um umfang, nánari útfærslu, staðsetningu og búnað leiktækja er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Gerð og viðhald þessara svæða verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar. Koma skal fyrir lýsingu á opnum svæðum. Lýsing við stíga, áningarstaði, leiksvæði og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi.

3.9 Verndaður jökulruðningur og lækjarfarvegur

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

3.10 Hraun við hverfisverndað svæði

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

3.11 Gróður og landmótun

Gróður á að styrkja rými og skjólmyndun á lóðunum, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs. Áhersla er lögð á gróður við

bílastæði og draga úr sjónrænum áhrifum gatna og bílaumferðar. Gert er ráð fyrir trjám meðfram aðalgötum í gegnum hverfið.

Vinna skal með fjölæran gróður sem blómstrar og skiptir litum eftir árstíðum. Til að mynda ilmreyni og silfurreyni með blómum og berjum sem laða að sér fuglalíf. Einnig birki og berjarunna, rifs og sólber fyrir fólk og fugla en líka krydd, matjurtir o.fl.

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri í samræmi við lóðahönnun. Nota skal gróður í stað girðinga til afmörkunar.



3.12 Almenningsgöngur

Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki inn í hverfið. Tíðar ferðir almenningsvagna eru afar mikilvægar út frá umhverfissjónarmiðum og til að draga úr notkun einkabílsins.

3.13 Hleðslutæki fyrir rafbíla

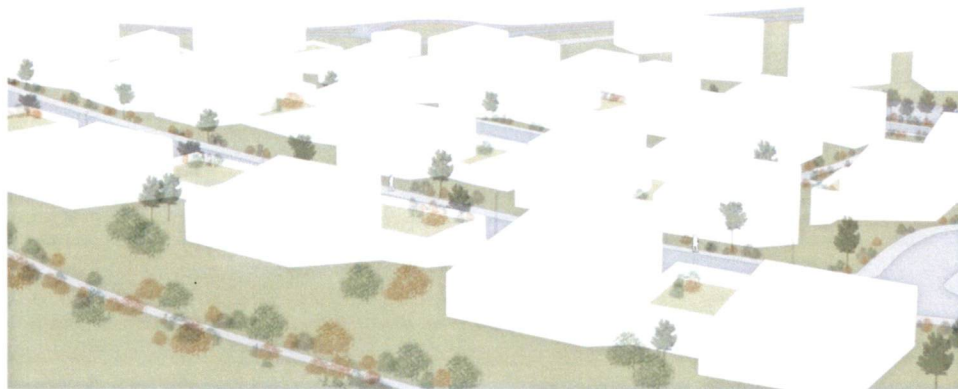
Gera skal ráð fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla á lóðum.

3.14 Safngámar

Gert er ráð fyrir grendarstöð innan athafnarsvæðisins.

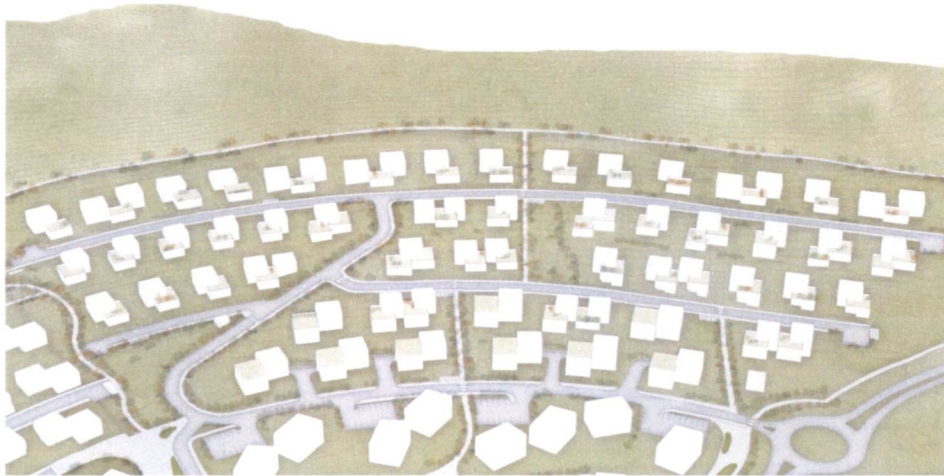
3.15 Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir rafmagnsveitu við Stuðlaskarð og Tinnuskarð.



Hortt til suðurs

4. Almennir skipulagsskilmálar



Horft yfir 3. áfanga Skarðshlíðar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

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

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

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmála á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti aðalhæðar og er þá átt við að hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis aðalhæðar. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk. Milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða. Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru

fyrir inngangshæð húss. Heimilt er að vera með frávik upp að 30 cm á gólfkóta aðalhæðar. Aðrir kótar sem gefnir eru upp er varða sýnilegar hæðir að utan eru hámarkshæðir og ekki heimilt að fara yfir. Gólfkóti húss (GK á hæðarblaði) er ávallt miðaður við götuhæð. Ekki er heimilt að byggja hærri hús en viðkomandi skýringamyndir húsa sýna. Heimilt er að vera undir hámarkshæð, að uppfyllu gildandi byggingargarreglugerðar ákvæðum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna.

4.3 Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

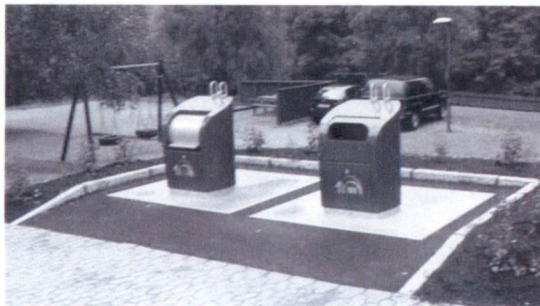
Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu og sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Brotalína afmarkar hæðarmun á byggingarreit. Byggingarreitir eru brotnir upp. Götuhlið húss sem er næst götu er bundinn að hluta, sjá nánar kafla 5. Óheimilt er að fara út fyrir byggingarreit, þ.m.t. svalir, skyggni o.s.frv. Nýtingarhlutfall lóða miðast við brúttó m² byggingar.

4.4 Byggingarefni, áferðir og litir

Gæta skal hófsemi við val á byggingarefnum. Að hámarki tvö byggingarefni eða tveir litir í sömu byggingunni að undanskildu gleri, og efni í glugga og hurðir. Verði steintegundir fyrir valinu skal leitast við að nota íslenskar steintegundir, t.d. Reykjavíkurgrágrýti eða hraunstein. Mælst er til nota læstar timbur eða málmklæðningar, náttúrustein, steinsteypu eða múrhúðaða steinsteypu. Mælst er til að nota gras- eða lynnþökur á þök húsa. Nákvæmt efnis- og litaval skal koma fram á aðaluppdráttum.

4.5 Aðkomur, svalir og þakgarðar

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



4.7 Veitur

Hitaveita Suðurnesja, Orkuveita Reykjavíkur og veitustofnanir Hafnarfjarðar hafa sett reglur vegna vatns og rafmagns og skal farið eftir þeim varðandi byggingar á lóðum. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem Hafnarfjarðarbær hefur sett um fráveitumál varðandi byggingar á lóðum. Mælt er með að byggingar á veitulóðum uppfylli skilyrði um vistvæn byggingarefni og vandað verði til hönnunar. ATH! Veitustofnanir útvega aðeins eina heimtaug inn á hverja lóð, óháð fjölda íbúða á lóðinni. Lóðarhafi þarf að deila heimtaugum milli íbúða úr sameiginlegu tækjarými.

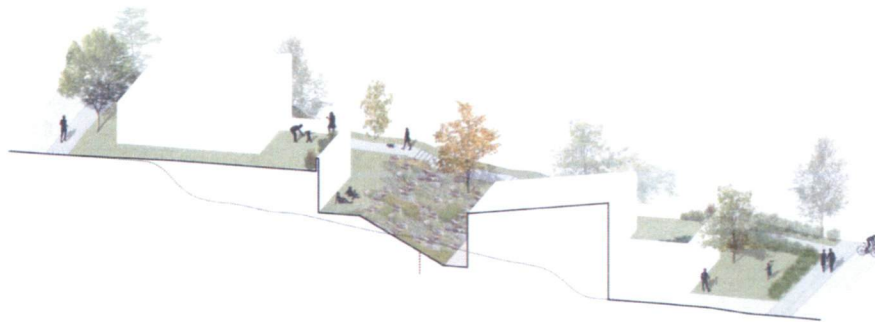
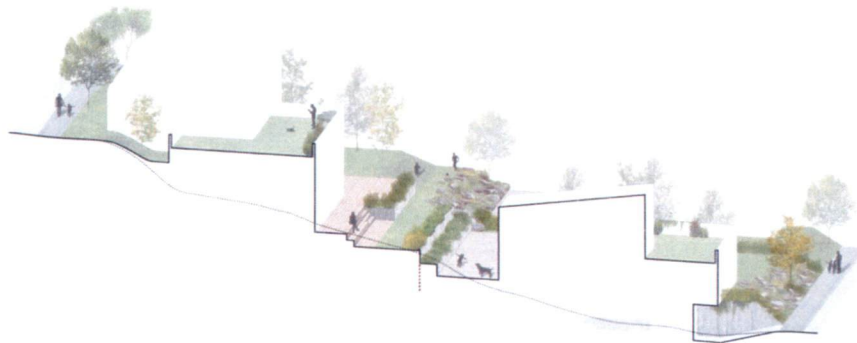
4.8 Bílastæði / Bílskúr / opið bílskýli

Bílastæði skulu vera í samræmi við gildandi byggingar- og skipulagsreglugerð. Gera skal ráð fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla á lóðum húsa. Gert er ráð fyrir að lágmarki einu bílastæði á íbúð á lóð. Sjá nánar í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Heimilt er að færa bílastæði á lóð en taka skal mið af götuhönnun við þær tilfærslur. Bílskúr og opið bílskýli skal vera innan byggingarreits. Bílskúrshurð skal vera að lágmarki 5,5m frá lóðarmörkum. Ef gert er opið bílskýli teljast þeir fermetrar sem hluti af nýtingarhlutfalli húss. Mælst er til að nýta affalsvatn til upphitunar á bílastæðum. Í vistgötum er gert ráð fyrir bílastæðum samsíða götu, í svo til gerðum vösum sem eru gegndræp.

4.9 Frágangur lóða

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa og stoðveggi) og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Megináherslur á frágangi lóða koma fram á deiliskipulagsupprætti, sérskilmálum og í fylgiskjöllum.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Sömuleiðis er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar. Óheimilt er að reisa smáhýsi á lóð og einnig að festa gervihnattadisk á hús. Þetta er sett inn til þess að koma í veg fyrir ágreining lóðarhafa. Lóðarhafar skulu koma sér saman um frágang sameiginlegra lóðamarka. Þar sem brattast er getur verið um að ræða nokkra metra hæðarmun sem krefst stoðveggja eða annarra sértækra úrlausna. Mælst er til þess að milda ásýnd veggja með gróðri að ofan og neðanverðu, eða í stöllum með gróðri eftir útfærslu veggja. Meðfylgjandi skýringamyndir sýna dæmi um frágang á milli lóða eða hvernig er hægt að leysa þann hæðarmun sem getur verið.



Dæmi um frágang við lóðarmörk. Mynd: Dagný land design

4.10 Girðingar

Við hús er ekki heimilt að reisa girðingu, afmörkun skal vera með gróðri. Girðingar eru almennt ekki leyfðar á lóðamörkum við opin, óbyggð svæði. Stodveggir eru hins vegar leyfðir þar sem þeirra er þörf vegna landhalla. Öll mannvirki eða gróður í lóðarmörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

4.11 Hljóðvist

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

4.12 Tímamörk

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

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir



Horft upp Stuðlaskarð

5.1 Almenn

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

Húshæð er bindandi sjá nánar á skýringarmyndum. Á hæðar- blöðum er gefinn kóti á yfirborði burðarvirkis fyrstu hæðar.

Þakgerð

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

5.2 E_Einbýlishús



E

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **18** einbýlishúsum. 15 við Völuskarð og 3 við Tinnuskarð. Einbýlishús standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Húshæð

Einbýlishús eru á tveimur hæðum. Sjá nánar skýringarmyndir.

Byggingarlína

Byggingarlína næst götu er bundin að lágmarki 9 m.

Þakgerð

Einhalla, en flatt þar sem útfærðir eru þakgarðar.

Byggingarefni

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

Bílastæði

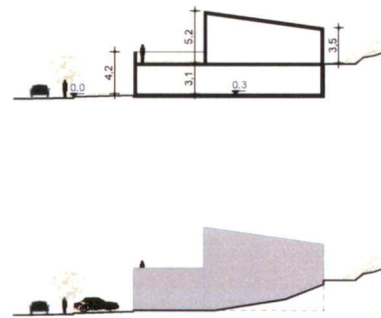
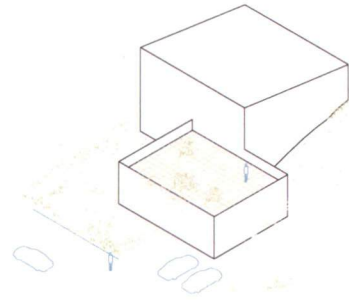
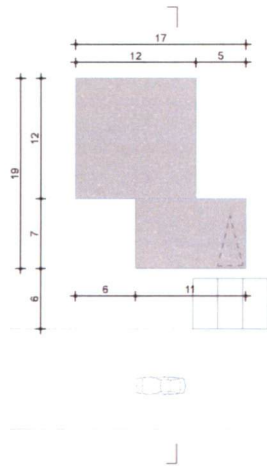
Að hámarki tvö til þrjú stæði á lóð, sjá skýringarmyndir.

Bílskúr / Opíð bílskýli

Gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli.

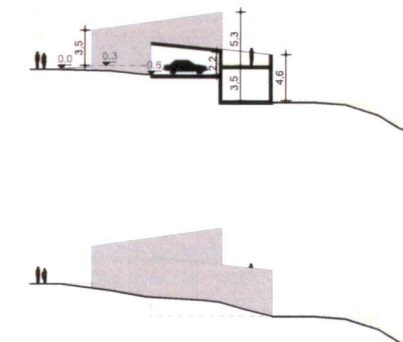
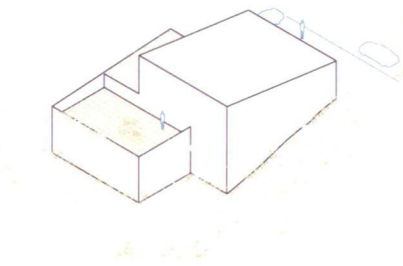
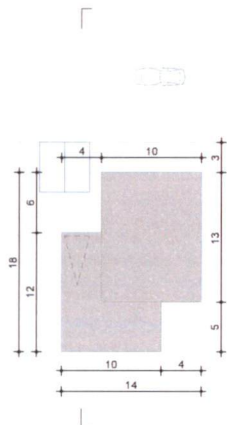
Dæmi:
E_ofan götu.
Einbýlishús, möguleiki á bílskúr.

- Völuskarð 13
- Völuskarð 17
- Völuskarð 19
- Völuskarð 25
- Völuskarð 27
- Völuskarð 29
- Völuskarð 31
- Völuskarð 33
- Völuskarð 37

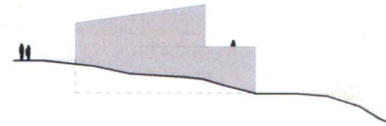
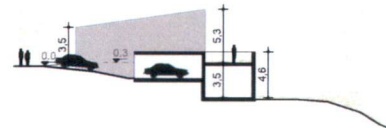
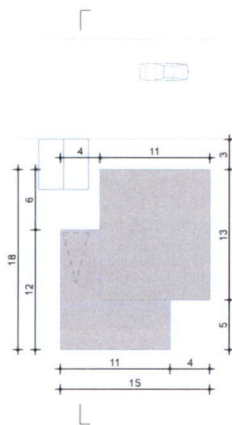
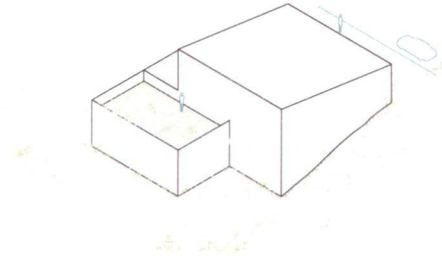


Dæmi:
E_neðan götu.
Einbýlishús, möguleiki á bílskúr.

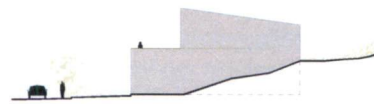
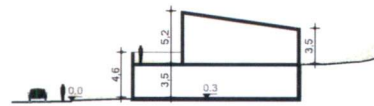
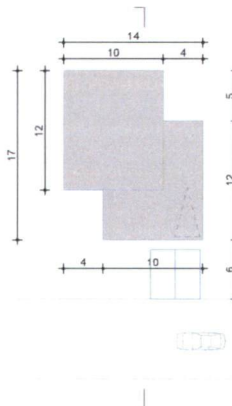
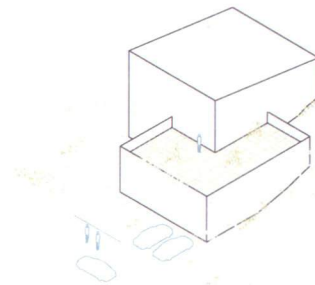
- Völuskarð 3
- Völuskarð 5
- Völuskarð 7
- Völuskarð 9
- Völuskarð 11

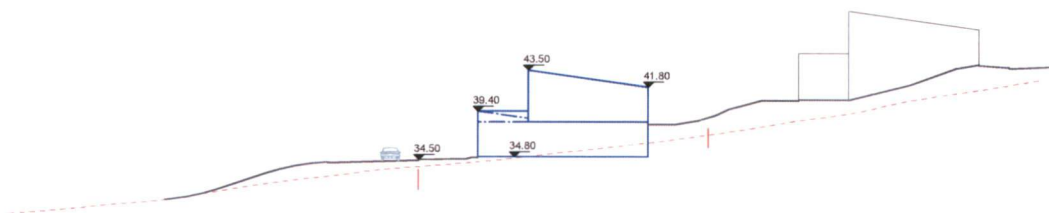
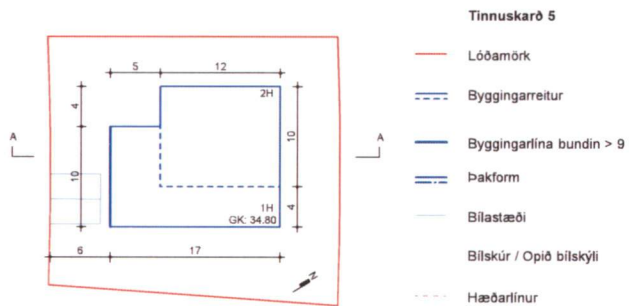
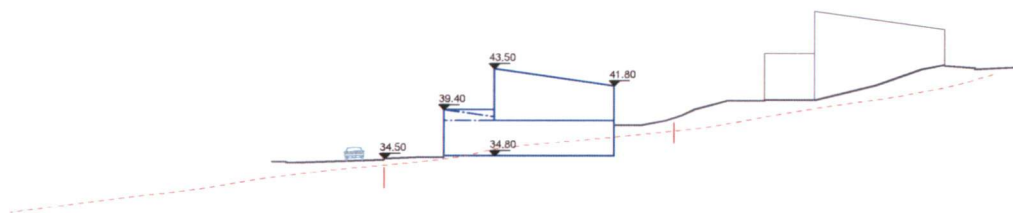
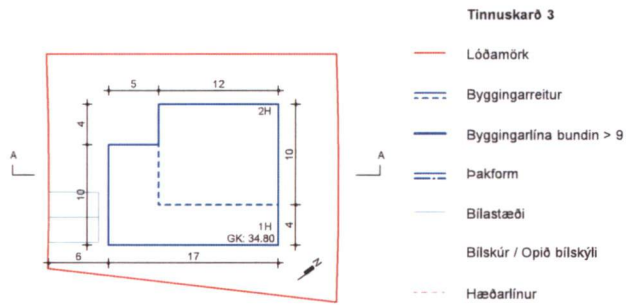


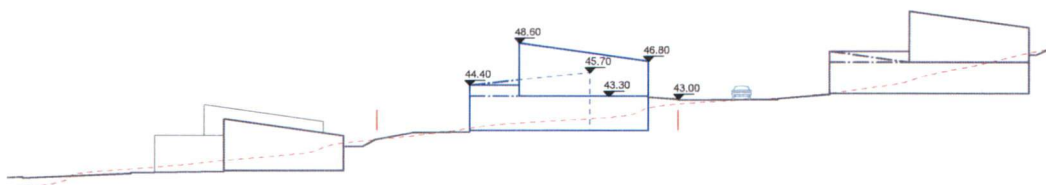
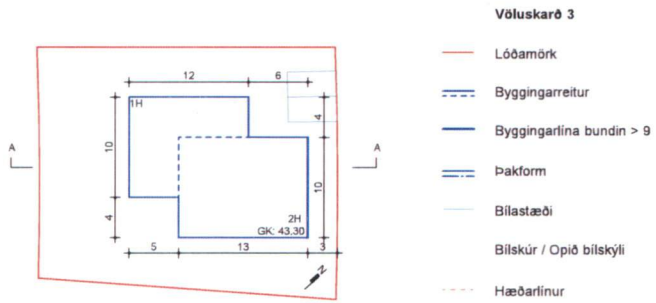
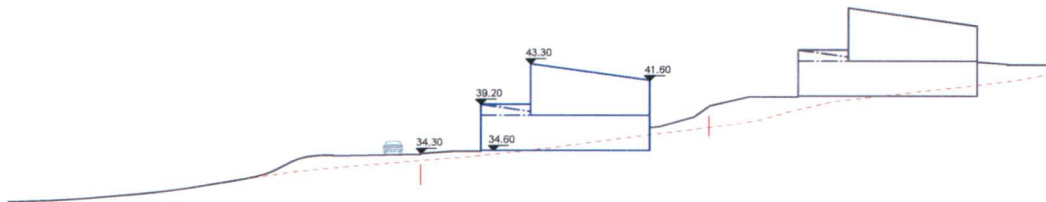
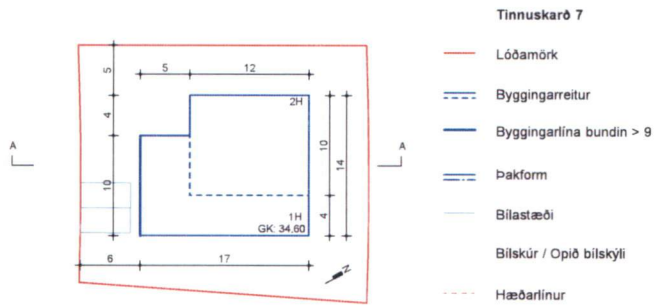
Dæmi:
 E_ neðan götu.
 Einbýlishús, möguleiki á bílskúr.
 Völuskarð 4

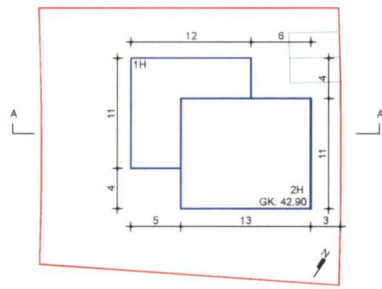


Dæmi:
 E_ofan götu.
 Einbýlishús, möguleiki á bílskúr.
 Tinnuskarð 3
 Tinnuskarð 5
 Tinnuskarð 7



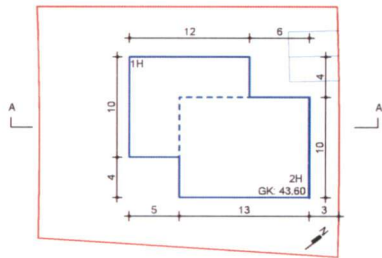
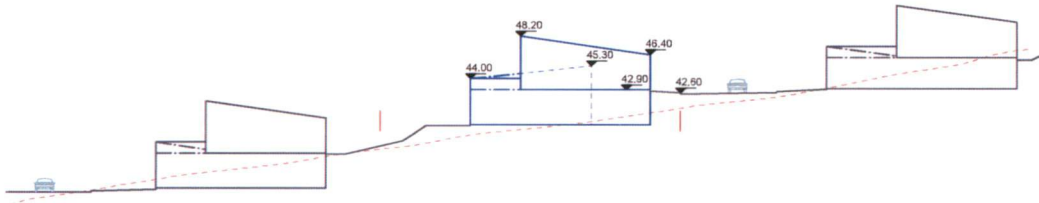






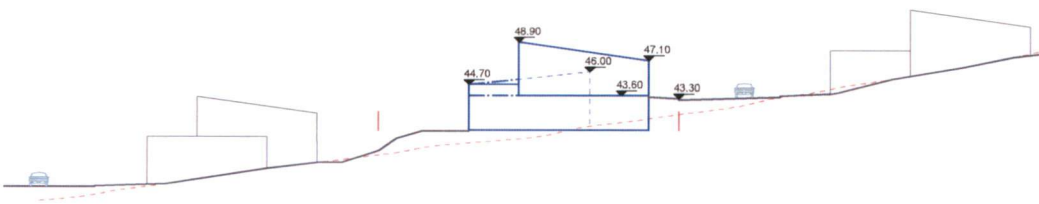
Völuskarð 4

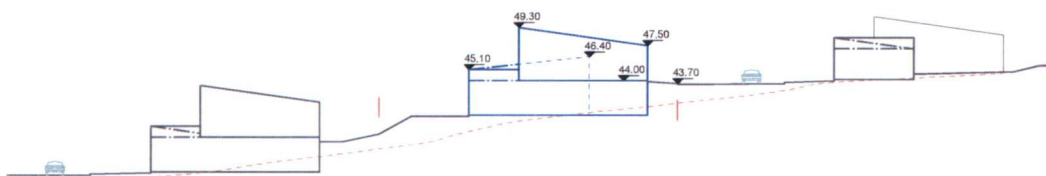
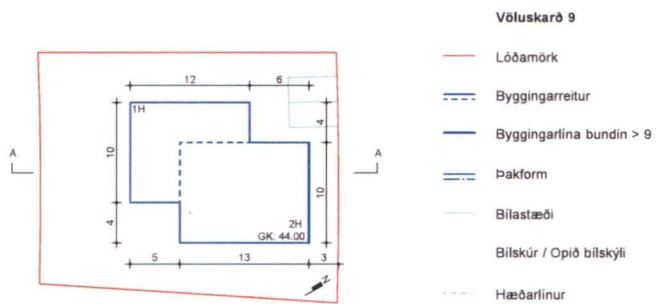
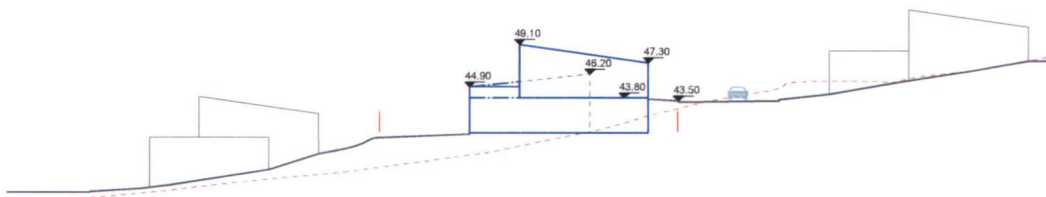
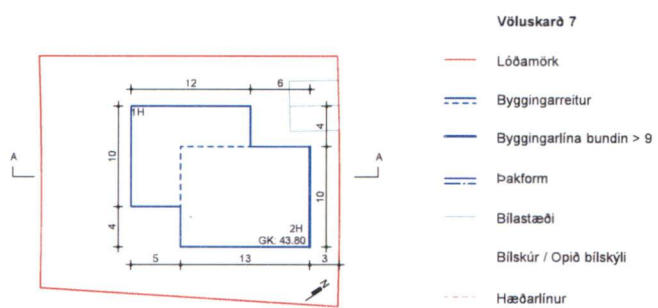
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- = = = Þakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opið bílskýfi
- - - Hæðarlínur

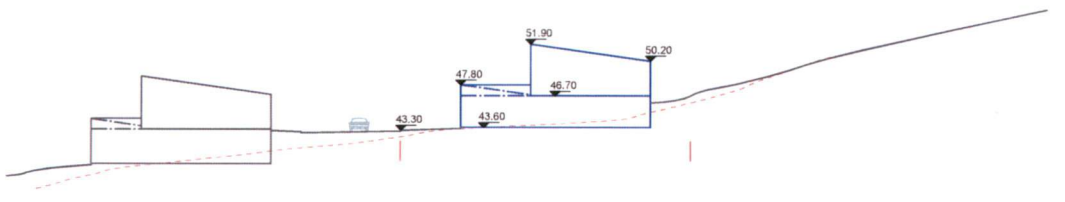
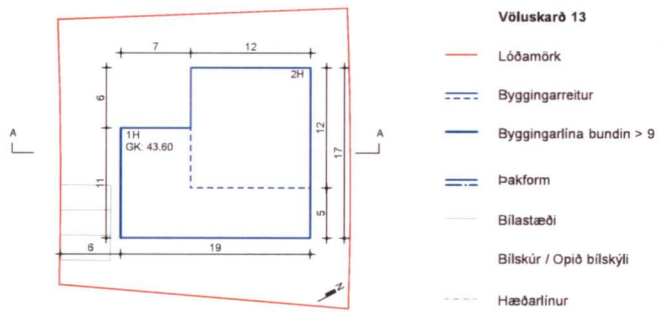
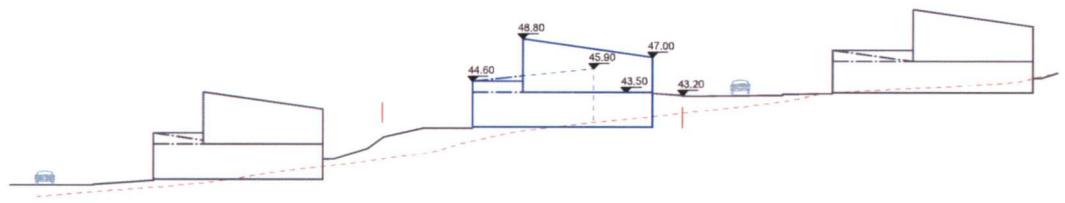
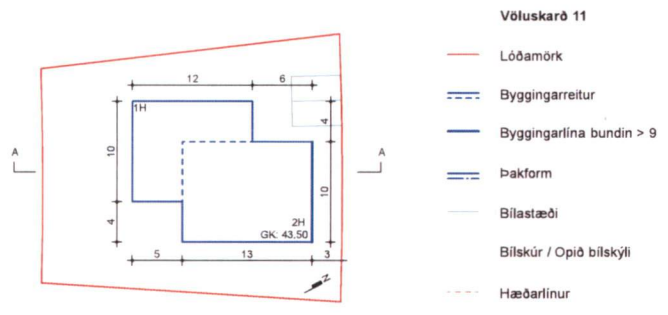


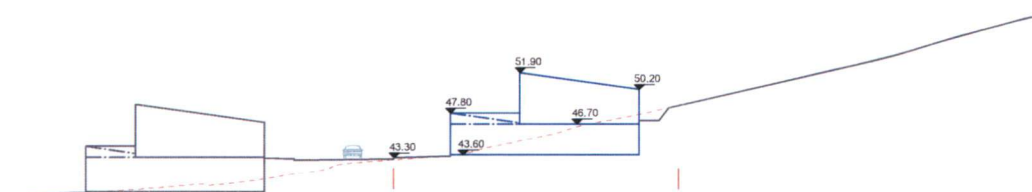
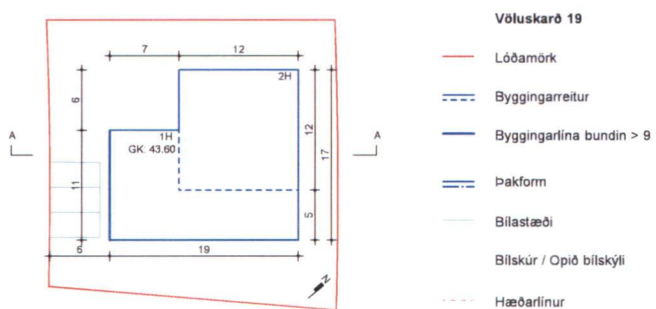
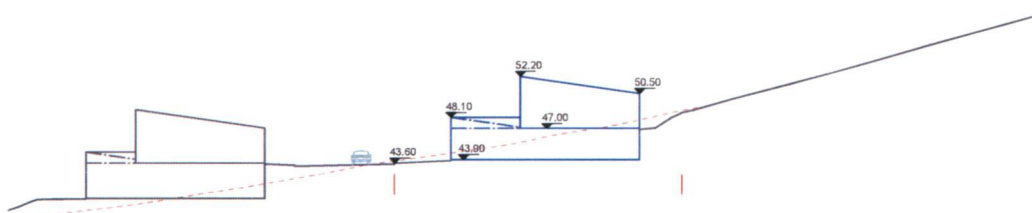
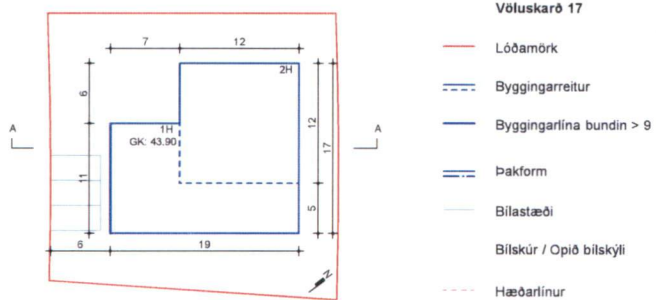
Völuskarð 5

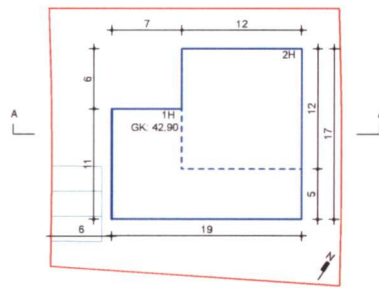
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- = = = Þakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opið bílskýfi
- - - Hæðarlínur





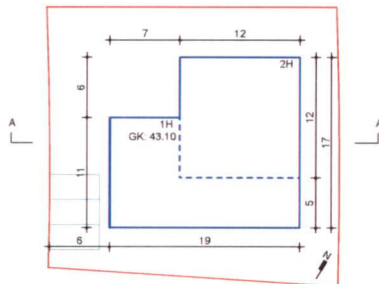
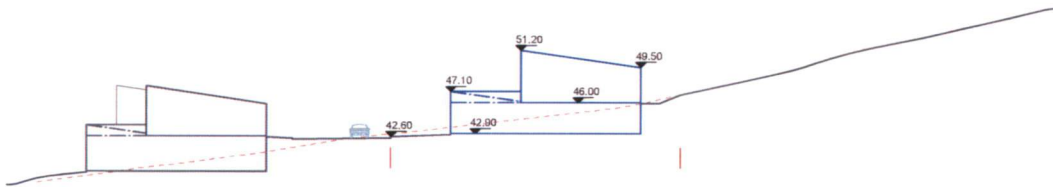






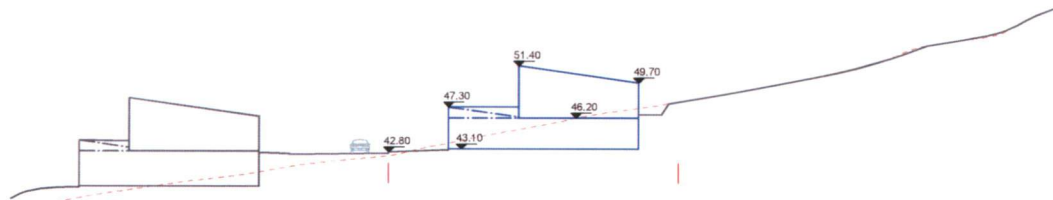
Völuskarö 25

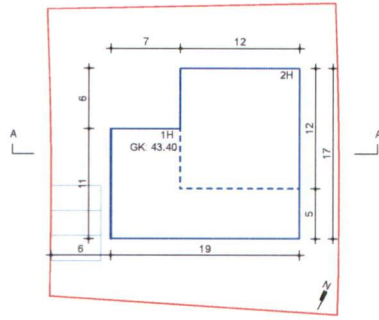
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlinna bundin > 9
- = = = Þakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opið bílskýli
- - - Hæðarlínur



Völuskarö 27

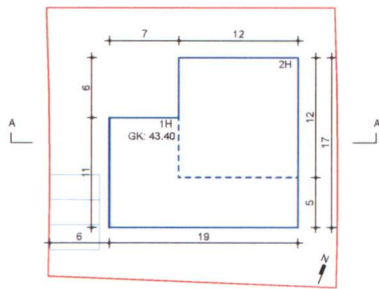
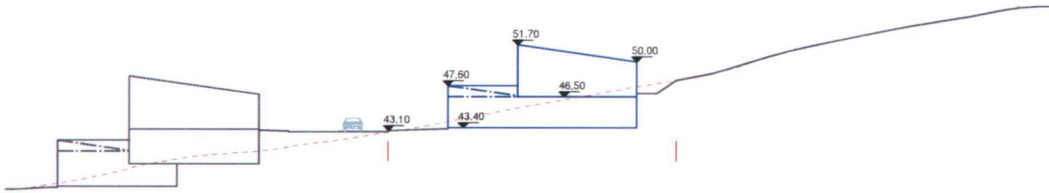
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlinna bundin > 9
- = = = Þakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opið bílskýli
- - - Hæðarlínur





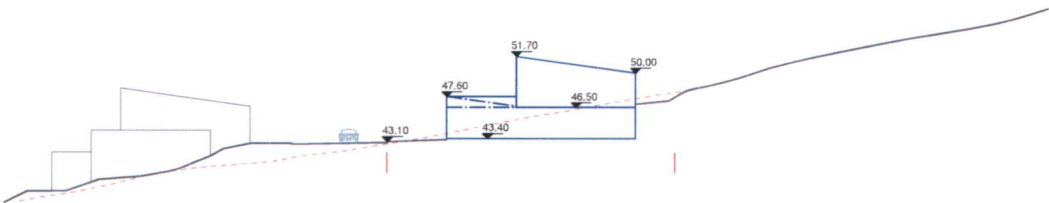
Völuskarð 29

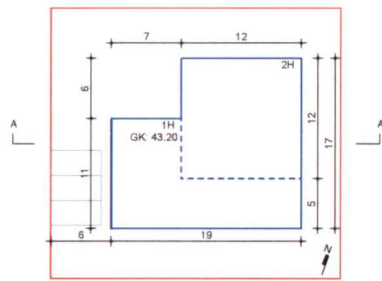
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- = = = Þakform
- Bilastæði
- Bilskúr / Opið bílskýli
- - - Hæðarlínur



Völuskarð 31

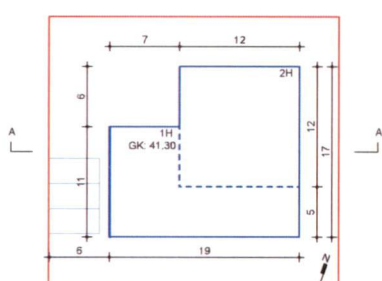
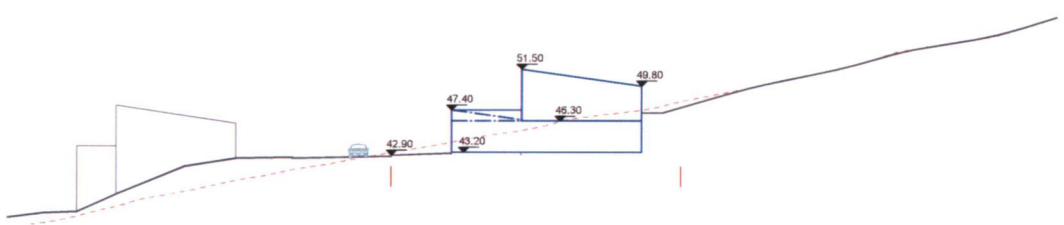
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- = = = Þakform
- Bilastæði
- Bilskúr / Opið bílskýli
- - - Hæðarlínur





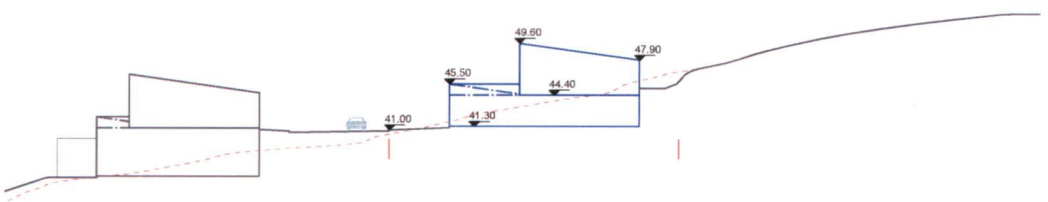
Völuskarð 33

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- Þakform
- Bílastæði
- Hæðarlínur



Völuskarð 37

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- Þakform
- Bílastæði
- Hæðarlínur



Hús	Lóð m2	Húsagerð	Grunnfl. byggreits	Brúttó m2	Fjöldi íb.	Hæðir
3	667	E	218	338	1	1-2
5	748	E	218	338	1	1-2
7	715	E	218	338	1	1-2
Véluskarð						
3	720	E	208	338	1	1-2
4	797	E	226	369	1	1-2
5	720	E	208	338	1	1-2
7	720	E	208	338	1	1-2
9	720	E	208	338	1	1-2
11	720	E	208	338	1	1-2
13	817	E	281	376	1	1-2
17	801	E	281	376	1	1-2
19	805	E	281	376	1	1-2
25	801	E	281	376	1	1-2
27	780	E	281	376	1	1-2
29	866	E	281	376	1	1-2
31	794	E	281	376	1	1-2
33	783	E	281	376	1	1-2
37	783	E	281	376	1	1-2
samtals:						
		18			18	

5.3 F_Fjölskylduhús



F

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 5 fjölskylduhúsum. Húsin standa við Völuskarð og eru öll ofan við götu. Fjölskylduhúsin eru hugsuð sem þrjár einingar, tvær til þrjár íbúðir. Tvíbýlishús sem tengjast saman með bílskúr eða vinnustofu, eða þrjár íbúðir.

Húshæð

Eins til tveggjahæða hús. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Byggingarlína

Byggingarlína næst götu er bundin að lágmarki 10 m.

Þakgerð

Einhalla, en flatt þar sem útfærðir eru þakgarðar.

Byggingarefni

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

Bílastæði

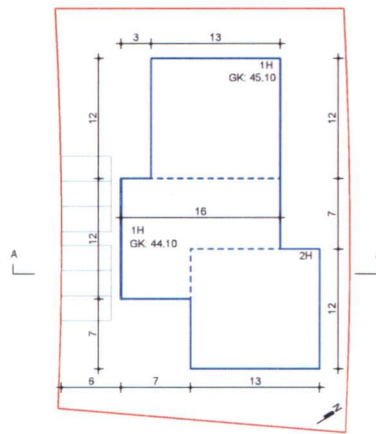
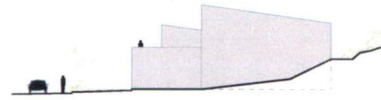
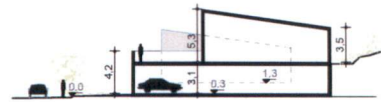
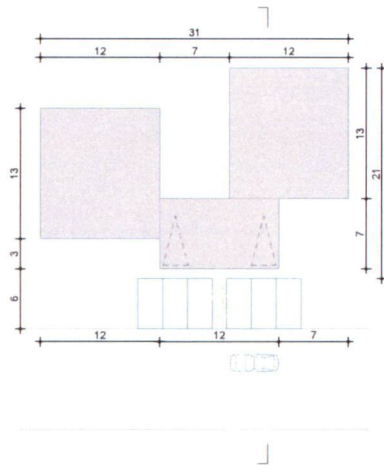
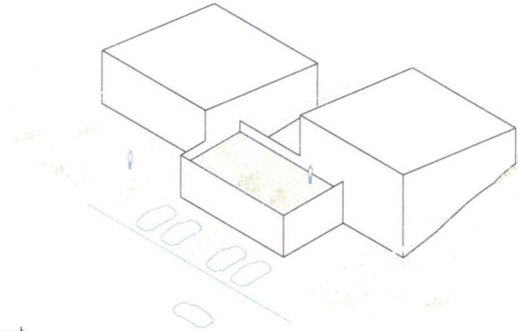
Að hámarki sex stæði á lóð.

Bílskúr / Opið bílskýli

Gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli.

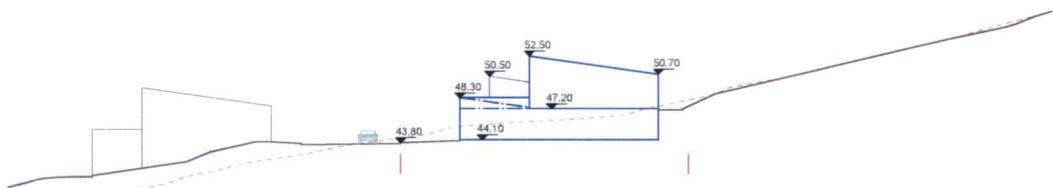
Dæmi:
 F_ ofan götu,
 Fjölskylduhús, 2-3 íbúðir.
 Möguleiki á bílskúr.

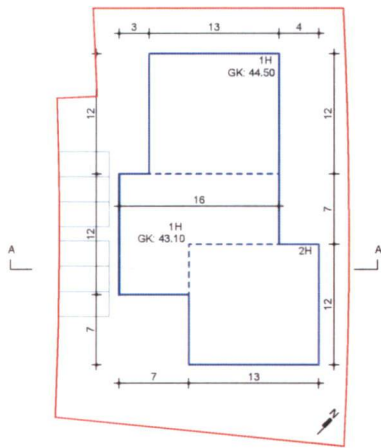
Völuskarð 15
 Völuskarð 21
 Völuskarð 23
 Völuskarð 35
 Völuskarð 39



Völuskarð 15

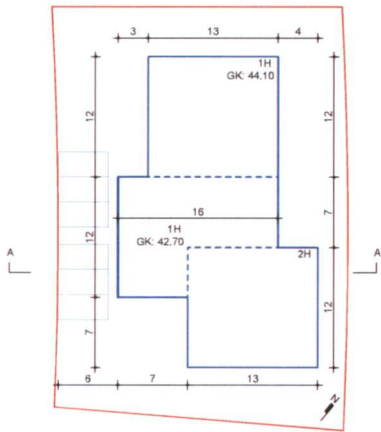
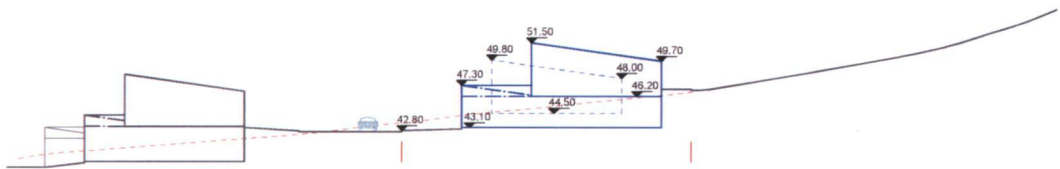
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 10
- Þakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opð bílskýli
- - - Hæðarlínur





Völuskarð 21

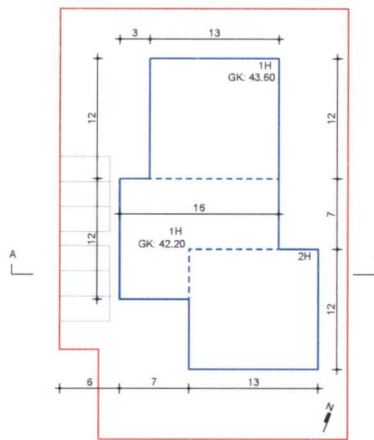
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 10
- Þakform
- Bilastæði
- Bilskúr / Opð bilskýli
- - - Hæðarlínur



Völuskarð 23

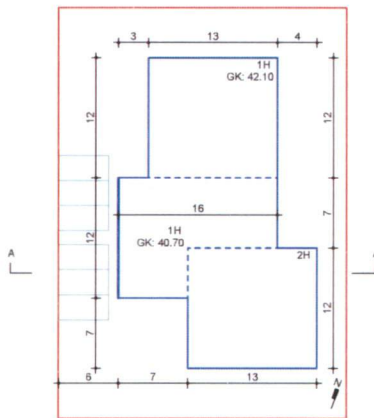
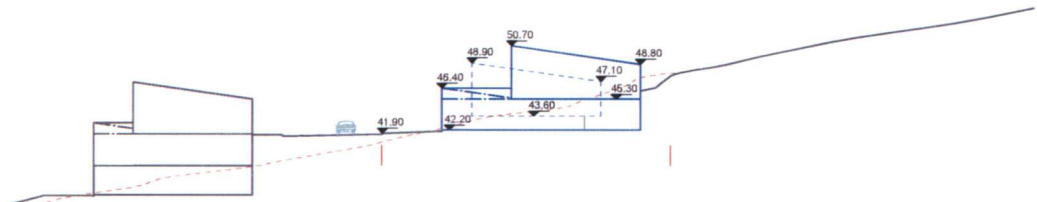
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 10
- Þakform
- Bilastæði
- Bilskúr / Opð bilskýli
- - - Hæðarlínur





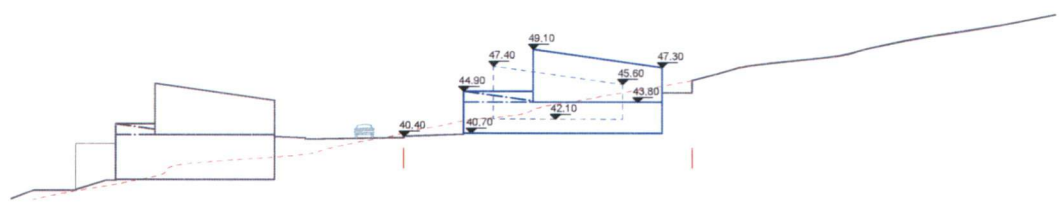
Völuskarð 35

- Lóðamörk
- - - Byggingarreitir
- Byggingarlína bundin > 10
- = = = Þakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opið bílskýli
- - - Hæðarlínur



Völuskarð 39

- Lóðamörk
- - - Byggingarreitir
- Byggingarlína bundin > 10
- = = = Þakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opið bílskýli
- - - Hæðarlínur



Hús	Lóð m2	Húsagerð	Grunnfl. bygg.reits	Brúttó m2	Fjöldi íb.	Hæðir
Völuskarð						
15	1193	F	459	615	2-3	1-2
21	1188	F	459	615	2-3	1-2
23	1193	F	459	615	2-3	1-2
35	1211	F	459	615	2-3	1-2
39	1189	F	459	615	2-3	1-2
samtals:		5			15	

5.4 P_Parhús



P

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **3** parhúsum. Þau eru staðsett við Tinnuskarð. Möguleiki er á að vera með bílskúr, en hann skal þá vera innan byggingarreits.

Húshæð

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

Byggingarlína

Byggingarlína næst götu er bundin að lágmarki 9 m.

Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem útfærðir eru þakgarðar.

Byggingarefni

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

Bílastæði

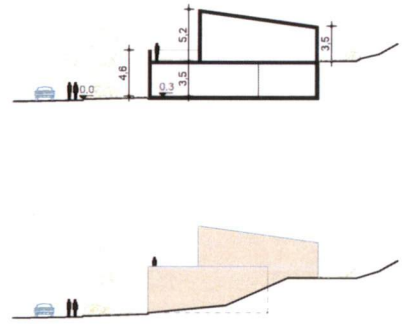
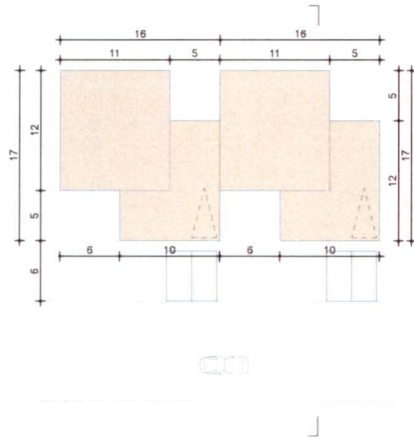
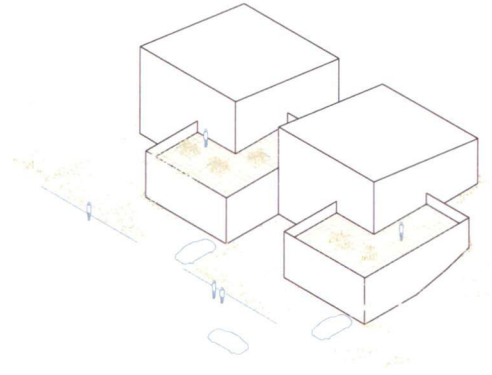
Að hámarki tvö stæði á lóð.

Bílskúr / Opíð bílskýli

Gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli.

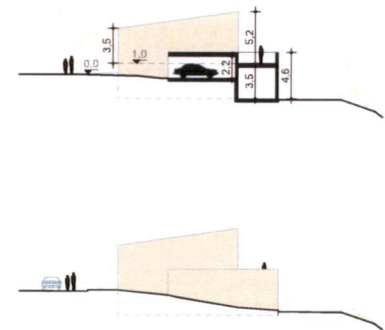
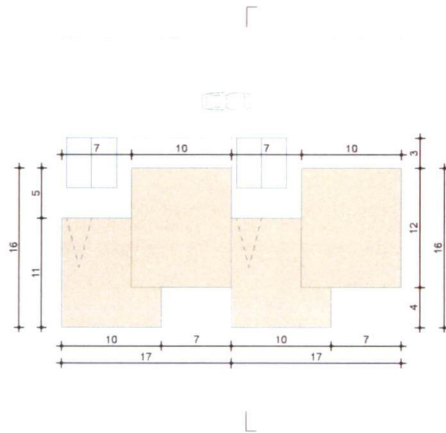
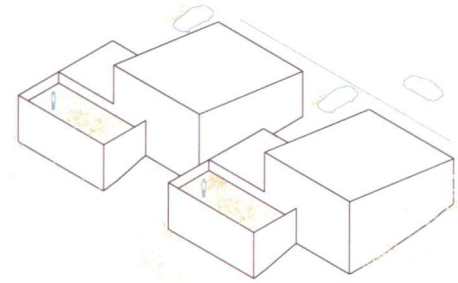
Dæmi:
 P_ofan götu.
 Parhús, möguleiki á bílskúr.

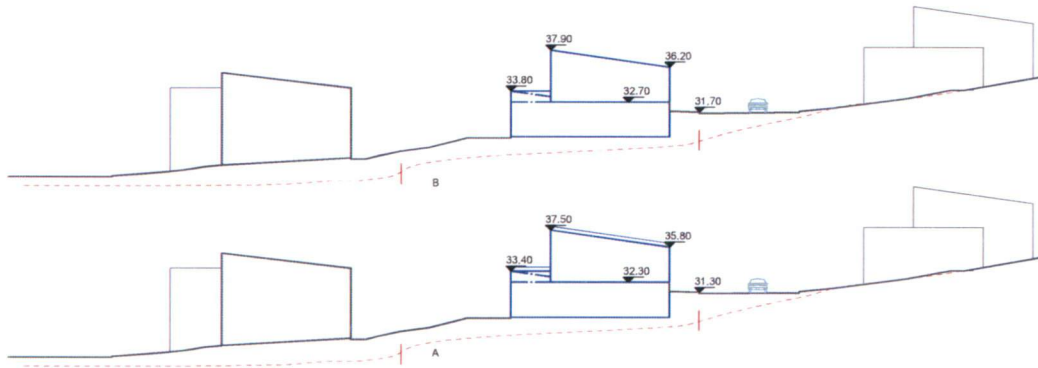
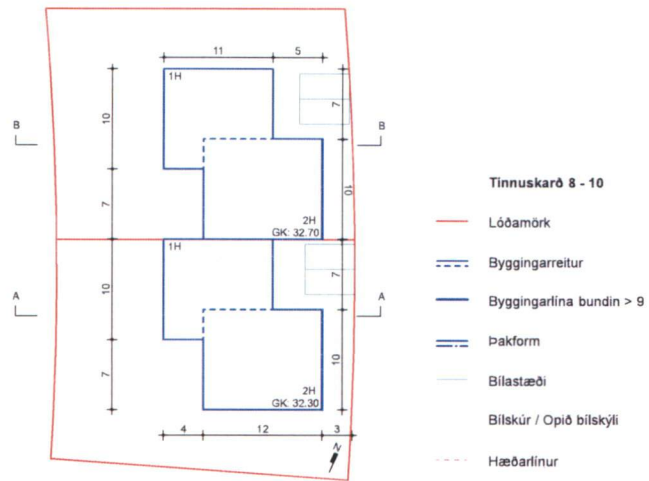
Tinnuskarð 28 - 30

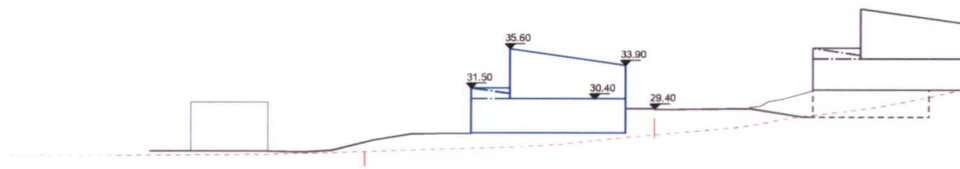
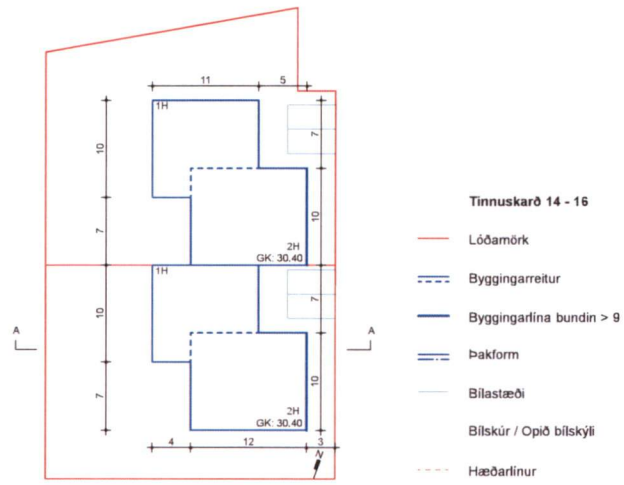


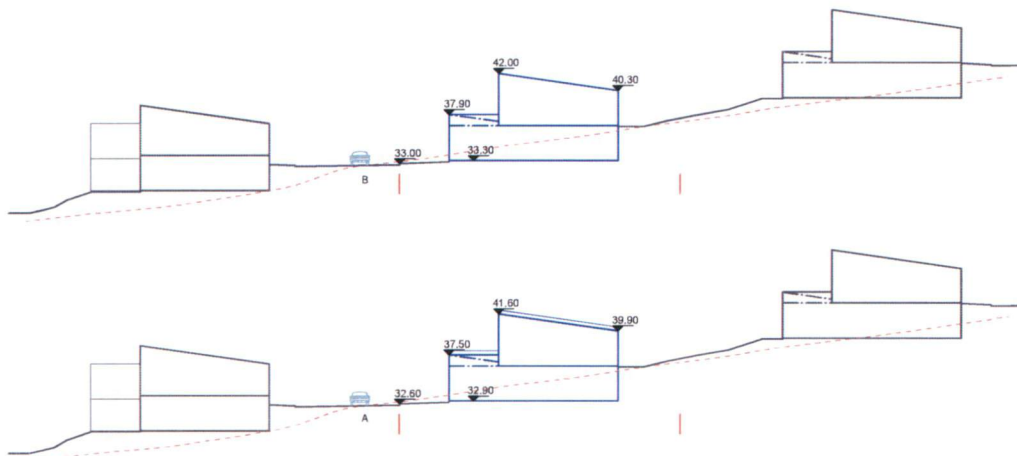
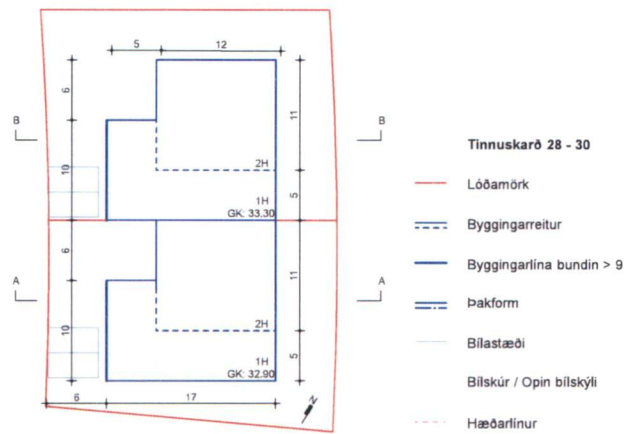
Dæmi:
 P_neðan götu.
 Parhús, möguleiki á bílskúr.

Tinnuskarð 8 - 10
 Tinnuskarð 14 - 16









Hús	Lóð m ²	Húsagerð	Grunnfl. bygg.reits	Brúttó m ²	Fjöldi íb.	Hæðir
Tinnuskarð						
8	691	P	209	329	1	1-2
10	690	P	209	329	1	1-2
14	703	P	209	329	1	1-2
16	660	P	209	329	1	1-2
28	574	P	242	374	1	1-2
30	610	P	242	374	1	1-2
samtals:		6			6	

5.5 R2_Tvíbýlishús



R2

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **14** húsum, með tveimur íbúðum. Staðsettar við Vóluskarð og Tinnuskarð.

Húshæð

Eins til þriggja hæða. Sjá nánar skýringarmyndir.

Byggingarlína

Byggingarlína næst götu er bundin að lágmarki 9 m.

Þakgerð

Einhalla, en flatt þar sem útfærðir eru þakgarðar.

Byggingarefni

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

Bílastæði

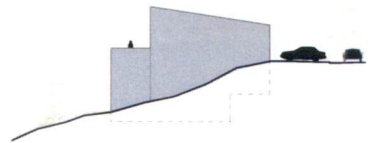
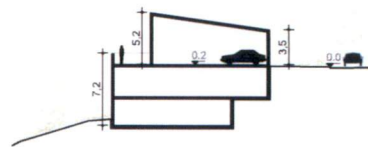
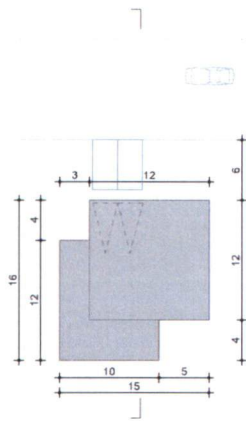
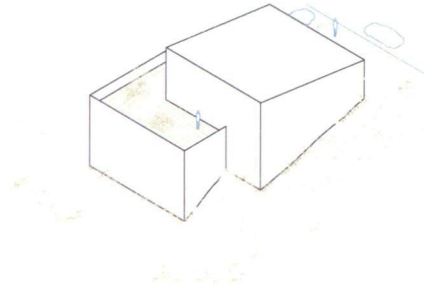
Gert er ráð fyrir einu stæði á íbúð.

Bílskúr / Opið bílskýli

Gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli. Við Tinnuskarð 18, 20, 22 og 26 er bílakjallari. Heimilt er að grafa frá götuhlið kjallara að hámarki 8 metrum.

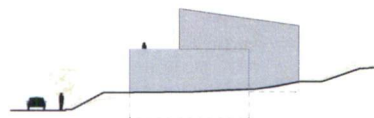
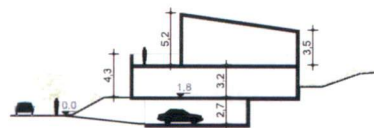
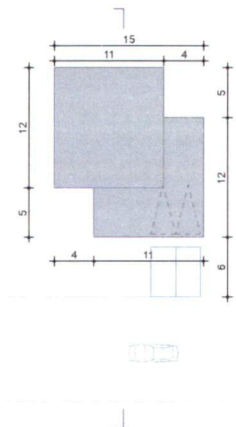
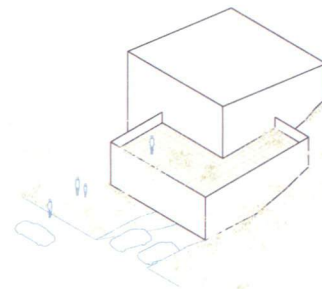
Dæmi:
R2_ neðan götu.
Tvær íbúðir, möguleiki á bílskúr.

Vóluskarð 8
Vóluskarð 12



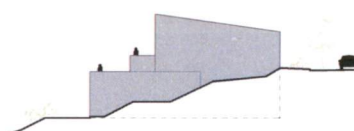
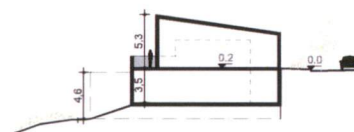
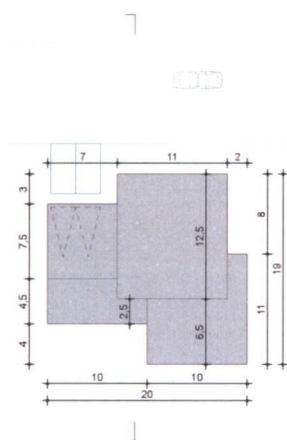
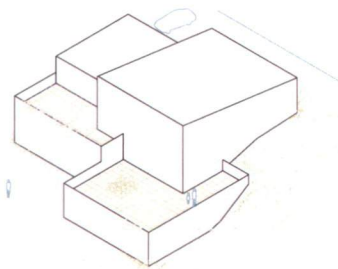
Dæmi:
R2_ofan götu.
Tvær íbúðir, möguleiki á bílskúr.

Tinnuskarð 18
Tinnuskarð 20
Tinnuskarð 22
Tinnuskarð 26



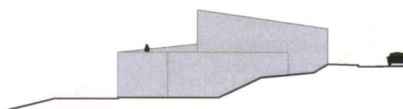
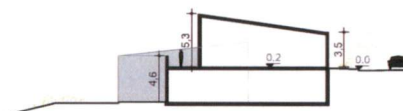
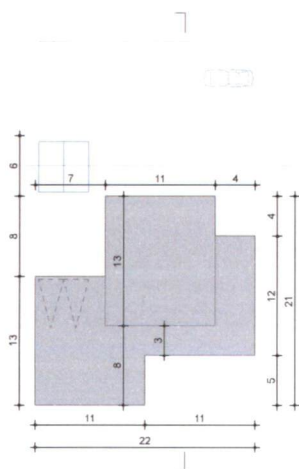
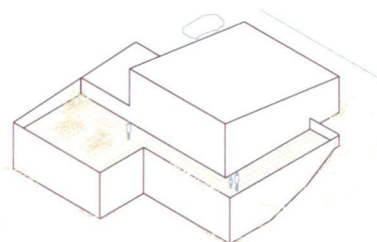
Dæmi:
R2_neðan götu.
Tvær íbúðir, möguleiki á bílskúr.

Völuskarð 6
Völuskarð 10
Völuskarð 14
Völuskarð 16

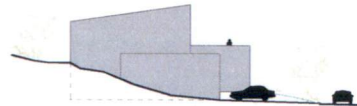
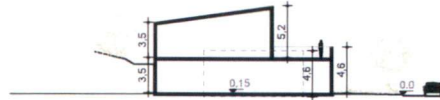
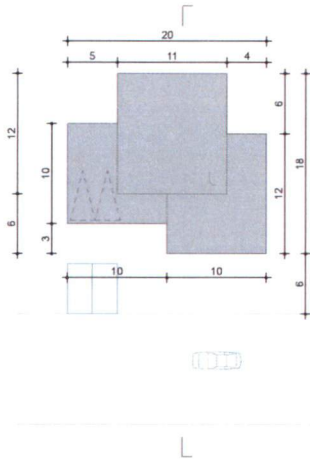
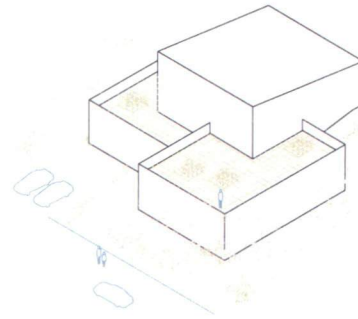


Dæmi:
R2_neðan götu.
Tvær íbúðir, möguleiki á bílskúr.

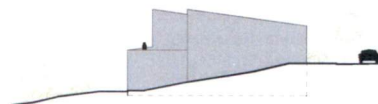
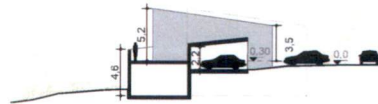
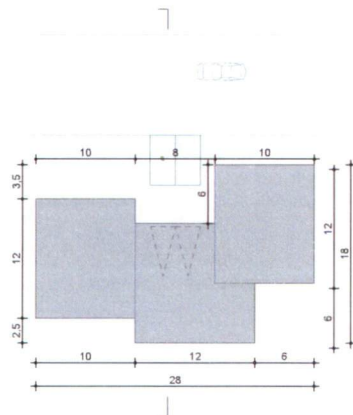
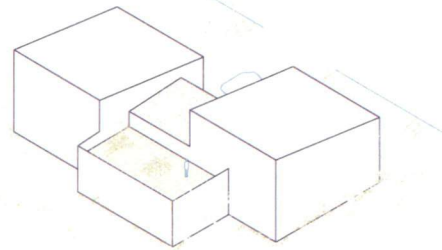
Völuskarð 1



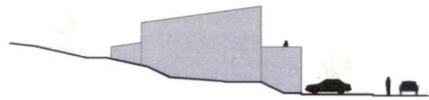
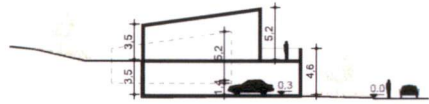
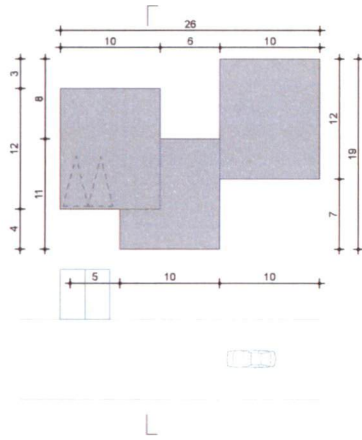
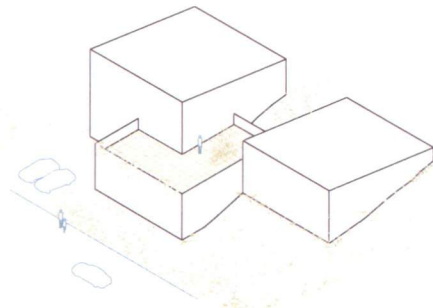
Dæmi:
 R2_ofan götu.
 Tvær íbúðir, möguleiki á bílskúr.
 Tinnuskarð 32

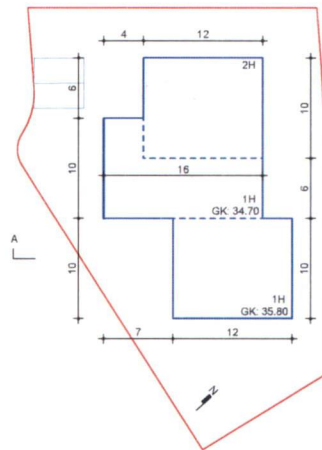


Dæmi:
 R2_neðan götu.
 Tvær íbúðir, möguleiki á bílskúr.
 Vótuskarð 2



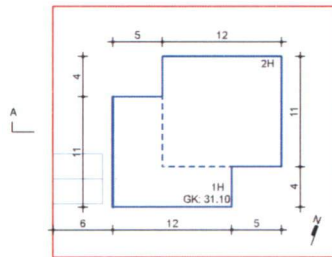
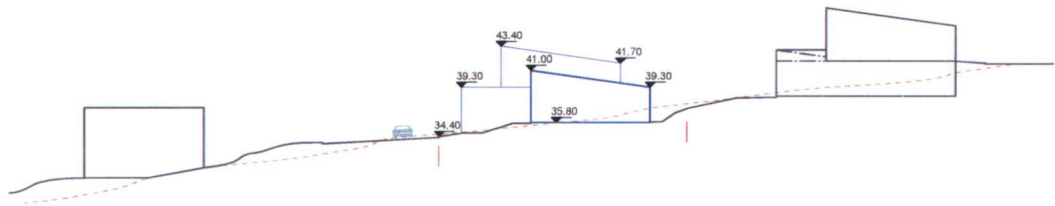
Dæmi:
R2_ofan götu.
Tvær íbúðir, möguleiki á bílskúr.
Tinnuskarð 1





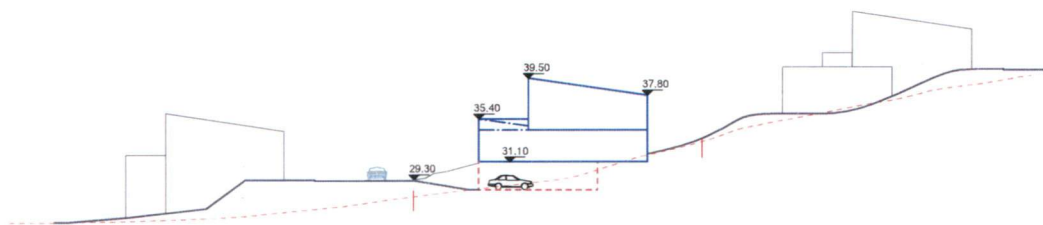
Tinnuskarð 1

- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- Pakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opin bílskýli
- - - Hæðarlínur



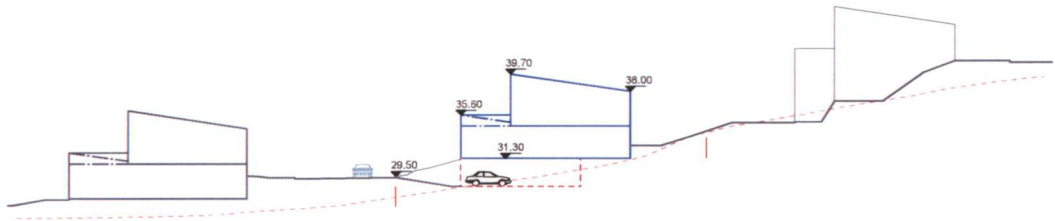
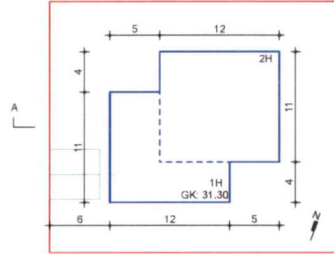
Tinnuskarð 18

- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- Pakform
- - - Byggingarreitur neðanjarðar
- Bílastæði
- Bílskúr / Opin bílskýli
- - - Hæðarlínur



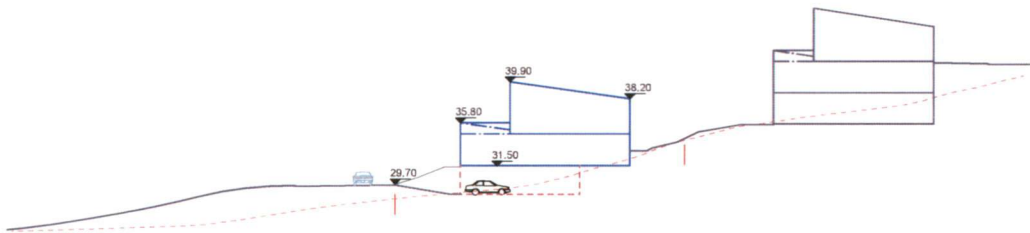
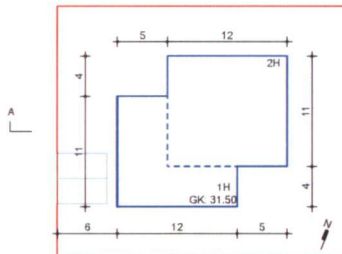
Tinnuskarð 20

- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- = = = Þakform
- - - Byggingarreitur neðanjarðar
- Bílastæði
- Bílskúr / Opin bílskýli
- - - Hæðarlínur

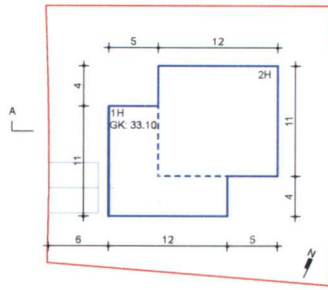


Tinnuskarð 22

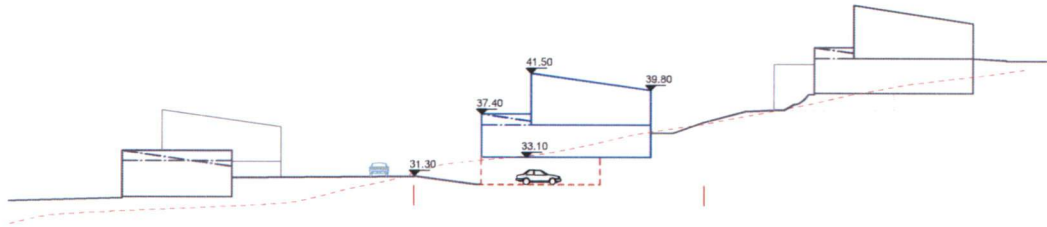
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- = = = Þakform
- - - Byggingarreitur neðanjarðar
- Bílastæði
- Bílskúr / Opin bílskýli
- - - Hæðarlínur



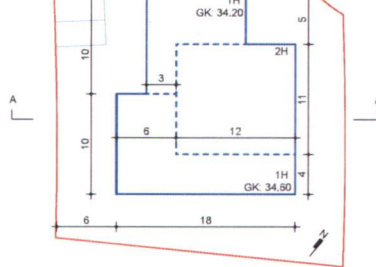
Tinnuskarð 26



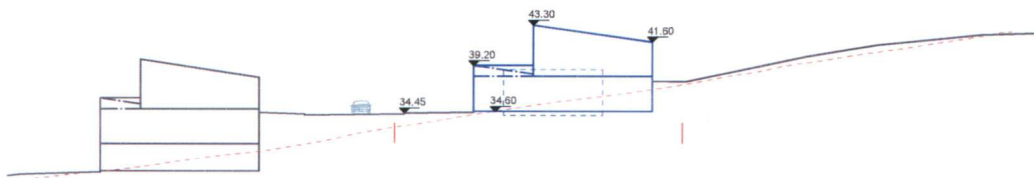
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitir
- Byggingarlína bundin > 9
- Þakform
- - - Byggingarreitir neðanjarðar
- Bílastæði
- Bílskúr / Opin bílskýli
- - - Hæðarlínur

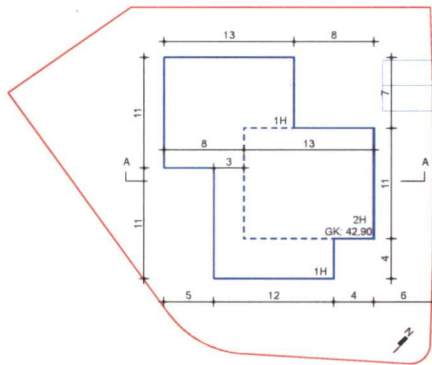


Tinnuskarð 32

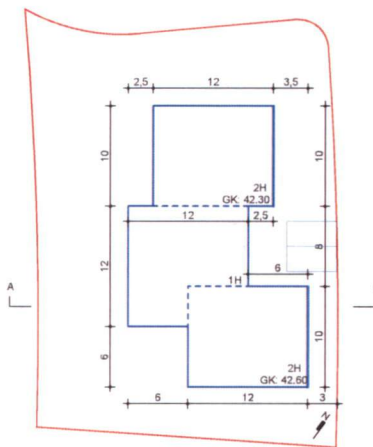
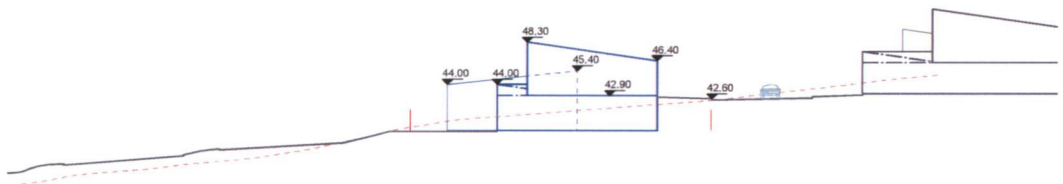


- Lóðamörk
- - - Byggingarreitir
- Byggingarlína bundin > 9
- Þakform
- Bílastæði
- Bílskúr / Opin bílskýli
- - - Hæðarlínur

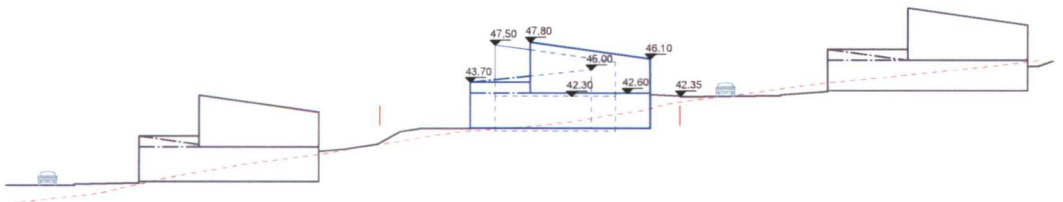


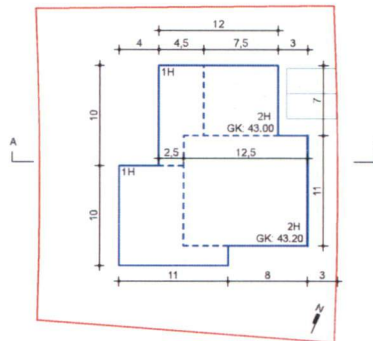


- Völuskarð 1**
- Lóðamörk
 - - - Byggingarreitur
 - Byggingarlína bundin > 9
 - = = = Þakform
 - Bílastæði
 - Bílskúr / Opð bílskýli
 - - - Hæðarlínur



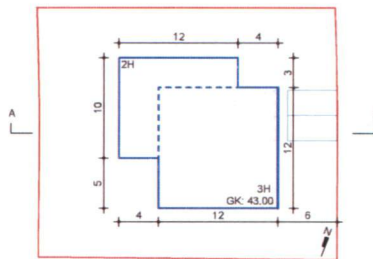
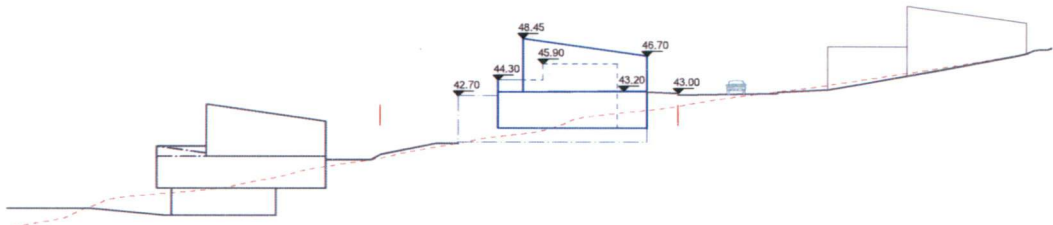
- Völuskarð 2**
- Lóðamörk
 - - - Byggingarreitur
 - Byggingarlína bundin > 9
 - = = = Þakform
 - Bílastæði
 - Bílskúr / Opð bílskýli
 - - - Hæðarlínur





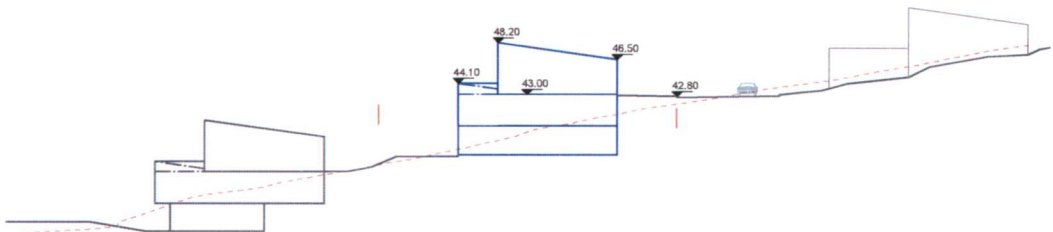
Völuskarð 6

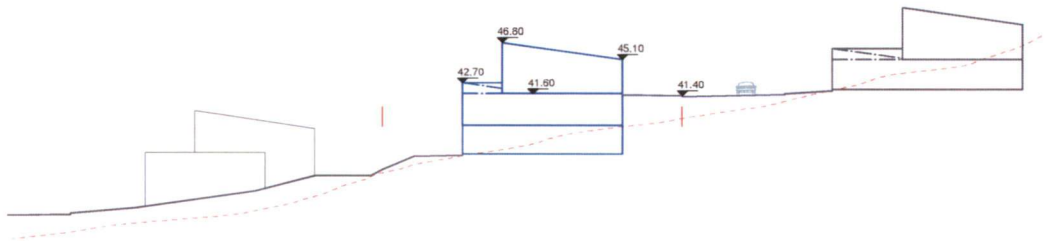
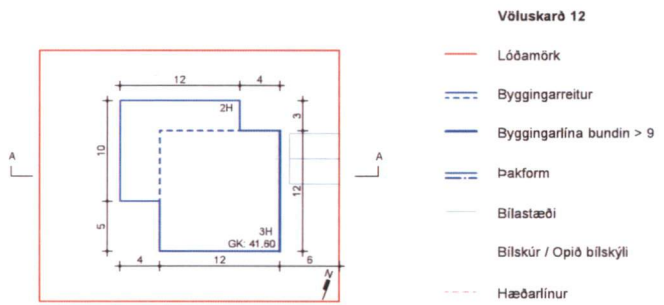
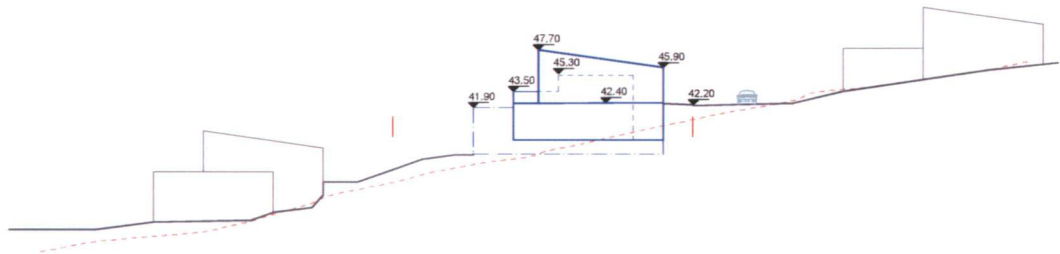
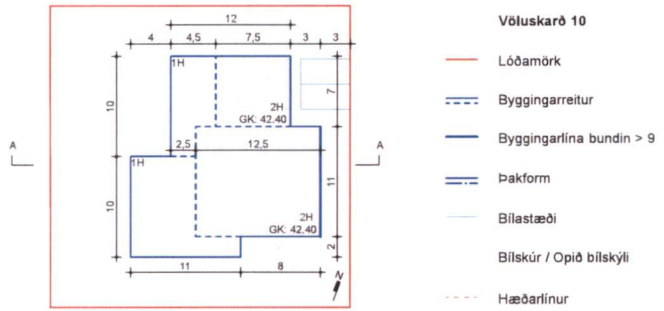
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- ▬ Pakform
- Bilastæði
- Bilskúr / Opð bilskýli
- - - Hæðarlínur

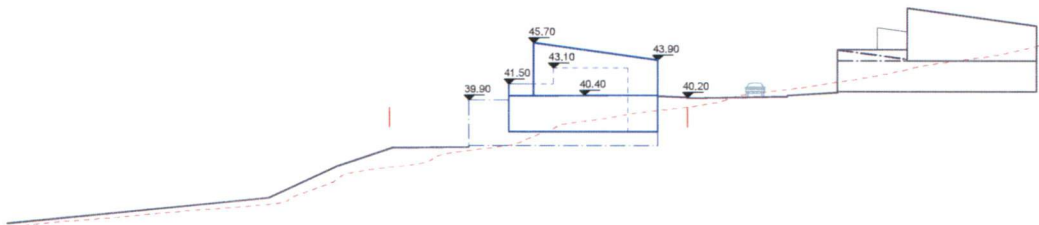
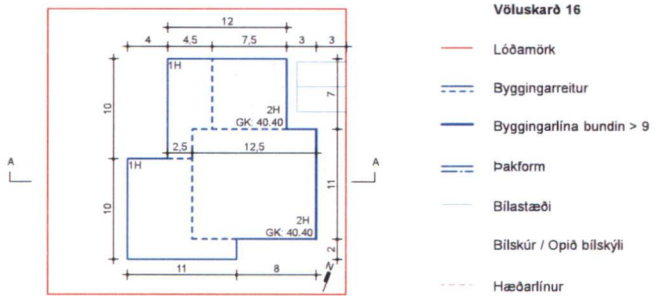
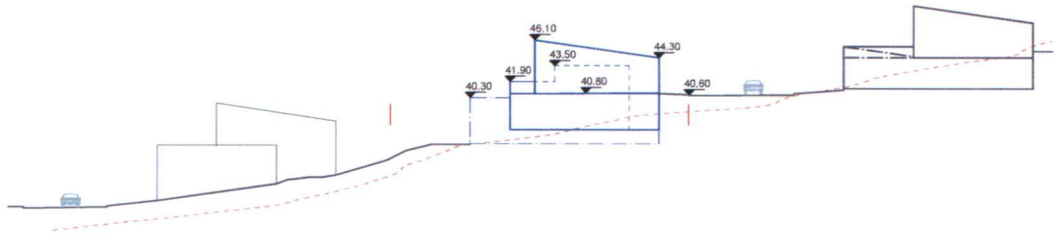
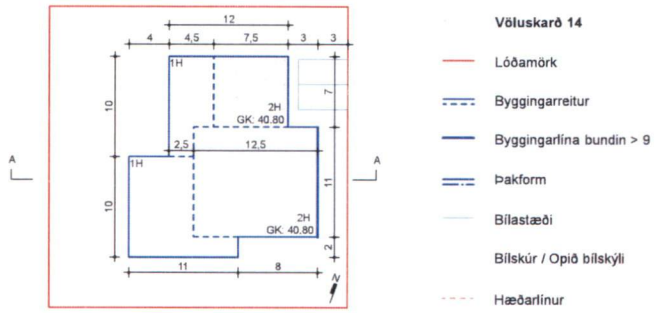


Völuskarð 8

- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin > 9
- ▬ Pakform
- Bilastæði
- Bilskúr / Opð bilskýli
- - - Hæðarlínur







Hús	Lóð m2	Húsagerð	Grunnfl. bygg.reits	Brúttó m2	Brúttó neðanj. m2	Fjöldi íb.	Hæðir
Tinnuskarð							
1	1033	R2	352	472	0	2	1-2
18	725	R2	215	347	132	2	2-3
20	725	R2	215	347	132	2	2-3
22	725	R2	215	347	132	2	2-3
26	776	R2	215	347	132	2	2-3
32	1092	R2	305	437	0	2	1-2
Völuskarð							
1	1174	R2	335	478	0	2	1-2
2	1228	R2	360	600	0	2	1-2
6	970	R2	303	493	0	2	1-2
8	751	R2	208	560	0	2	2-3
10	901	R2	303	493	0	2	1-2
12	750	R2	208	560	0	2	2-3
14	900	R2	303	493	0	2	1-2
16	855	R2	303	493	0	2	1-2
Samtals:		14				28	

5.6 R3_Príbýlishús



R3

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **3** húsum, með þremur íbúðum, neðan við götu við Tinnuskarð.

Húshæð

Tveggja hæða. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Byggingarlína

Byggingarlína næst götu er bundin að lágmarki 9 m.

Pakgerð

Annað formið er einhalla með hæðsta punkt til suðurs en hitt flatt, sjá nánar á skýringarmyndum.

Byggingarefni

Mælt er með að nota vistvæn byggingarefni við hönnun húsa.

Bílastæði

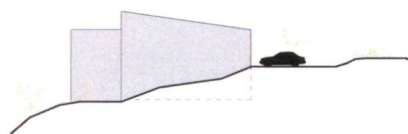
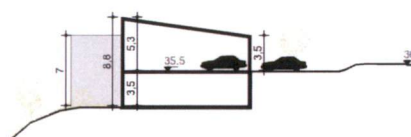
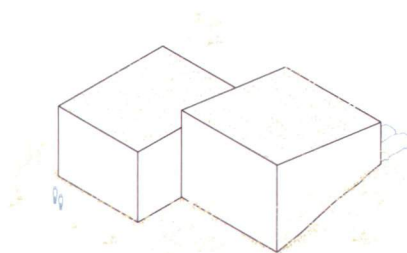
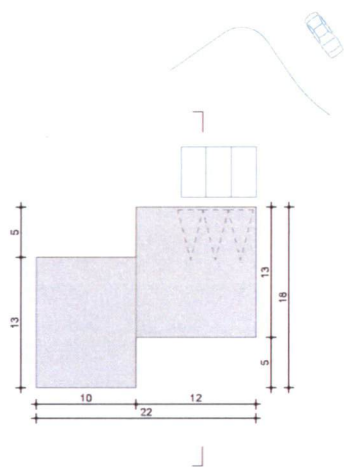
Eitt stæði á íbúð á lóð.

Bílskúr / Opið bílskýli

Gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli.

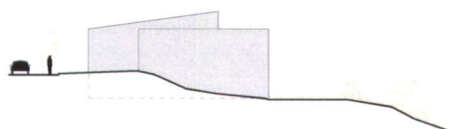
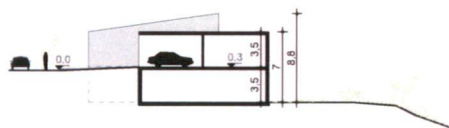
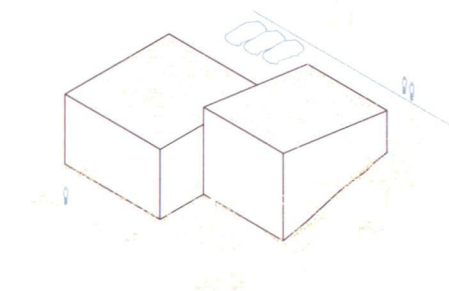
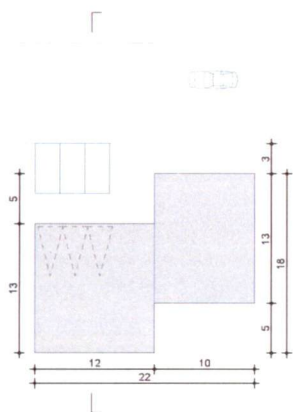
Dæmi:
R3 neðan götu.
Þrjár íbúðir, möguleiki á bílskúr.

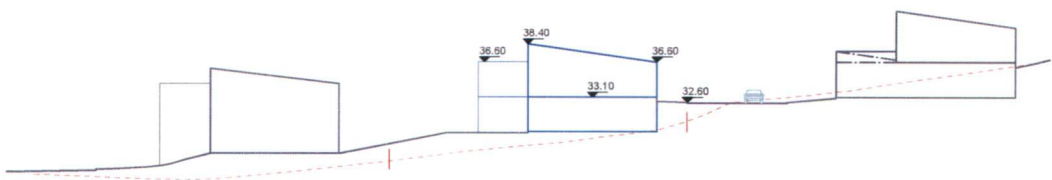
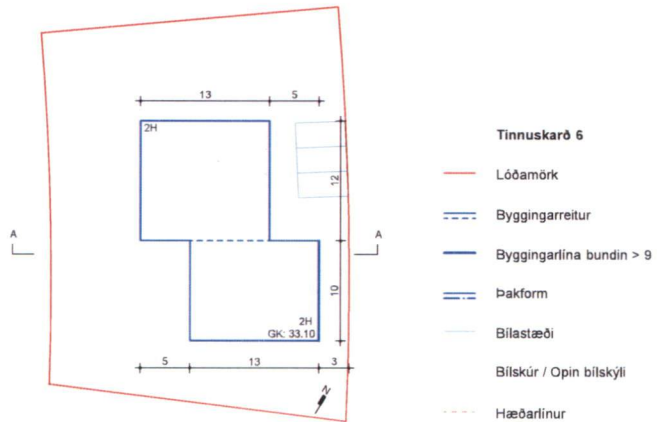
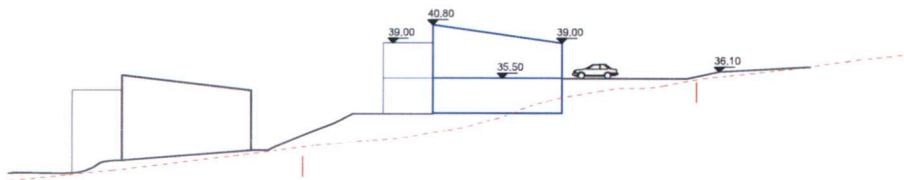
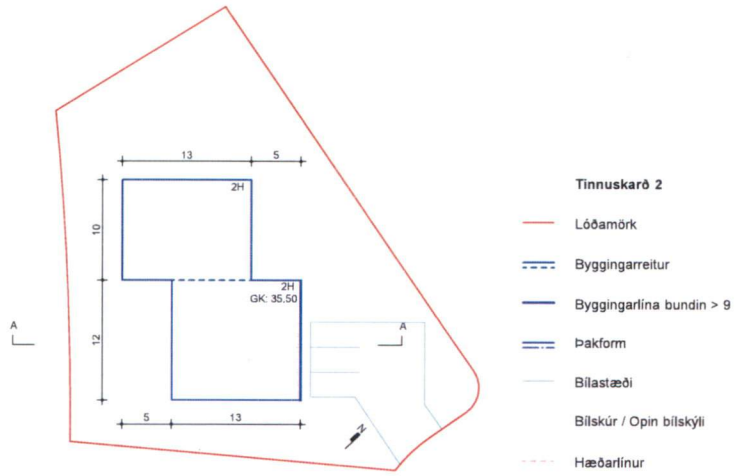
Tinnuskarð 2

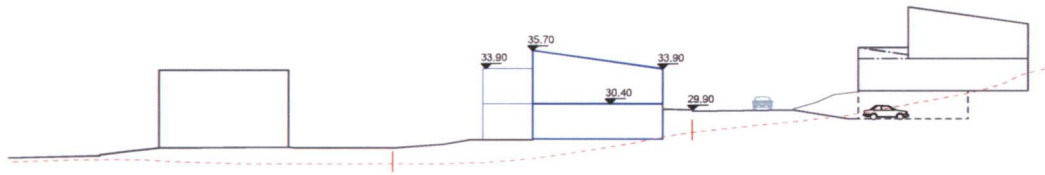
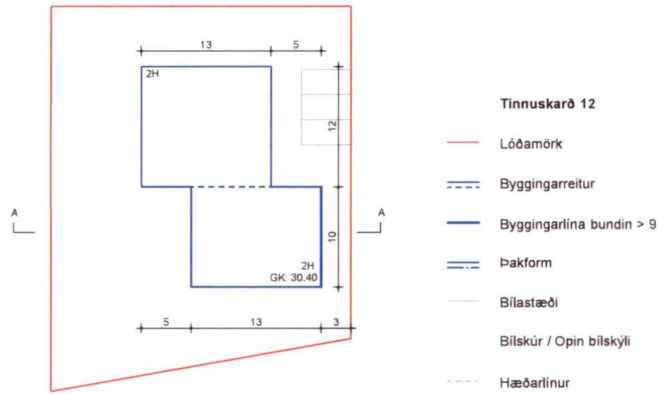


Dæmi:
R3 neðan götu.
Þrjár íbúðir, möguleiki á bílskúr.

Tinnuskarð 6
Tinnuskarð 12







Hús	Lóð m ²	Húsagerð	Grunnfl. bygg.reits	Brúttó m ²	Fjöldi íb.	Hæðir
Tinnuskarð						
2	1293	R3	286	572	3	2
6	1087	R3	286	572	3	2
12	1072	R3	286	572	3	2
Samtals:		3			9	

5.7 R4_Fjórbylishús



R4

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 2 húsum, með fjórum íbúðum. Húsin eru við Tinnuskarð, ofan og neðan við götu.

Húshæð

Tveggja til þriggja hæða. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Byggingarlína

Byggingarlína næst götu er bundin að lágmarki 10 m.

Þakgerð

Einhalla með hæðsta punkt til suðurs, en flatt þar sem útfærðir eru þakgarðar.

Byggingarefni

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

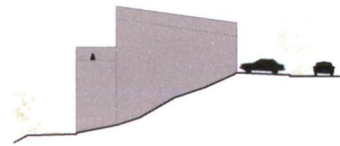
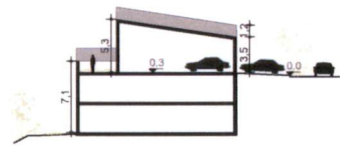
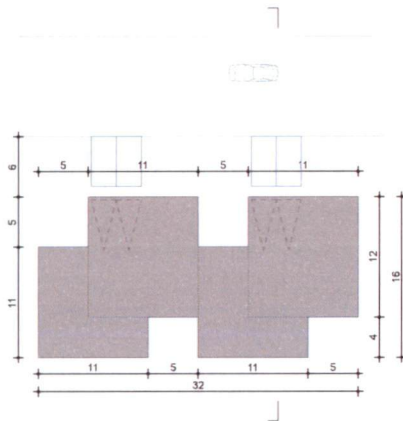
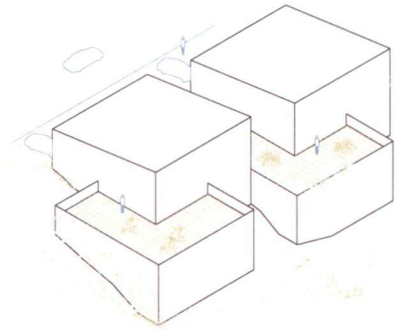
Bílastæði

Gert er ráð fyrir einu stæði á íbúð á lóð.

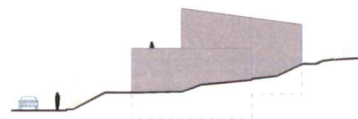
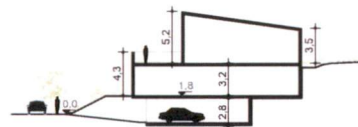
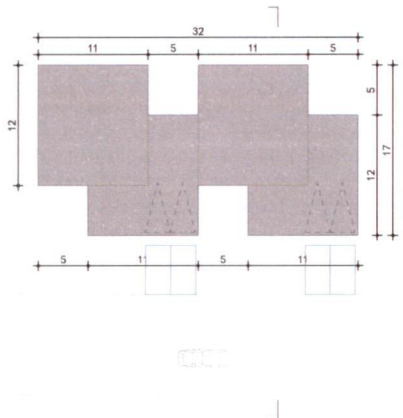
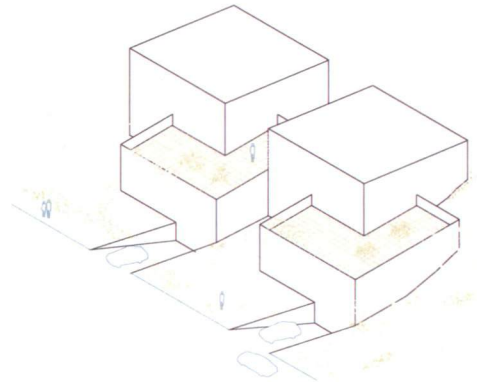
Bílskúr / Opn bílskýli

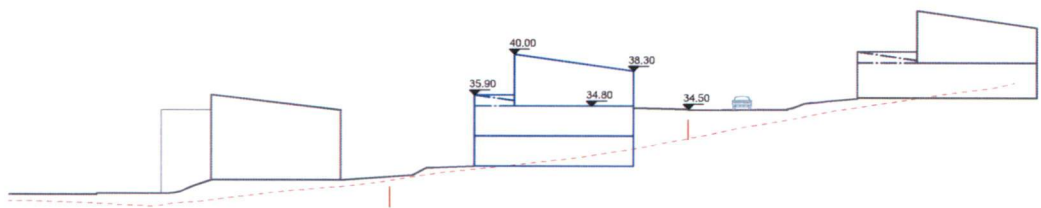
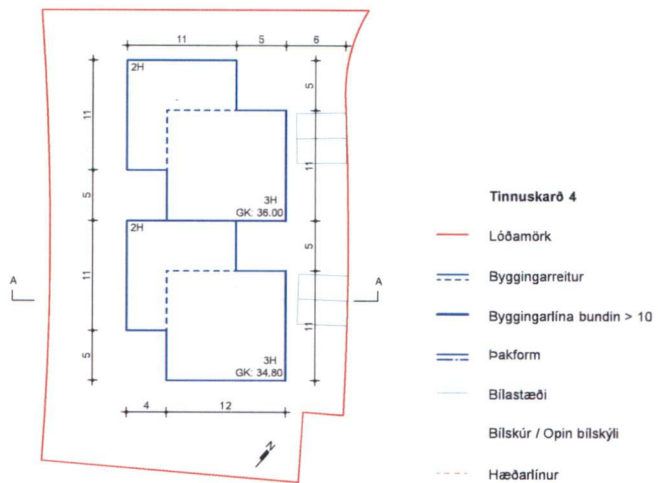
Gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli. Við Tinnuskarð 24 er bílakjallari. Heimilt er að grafa frá götuhlíð kjallara að hámarki 8 m.

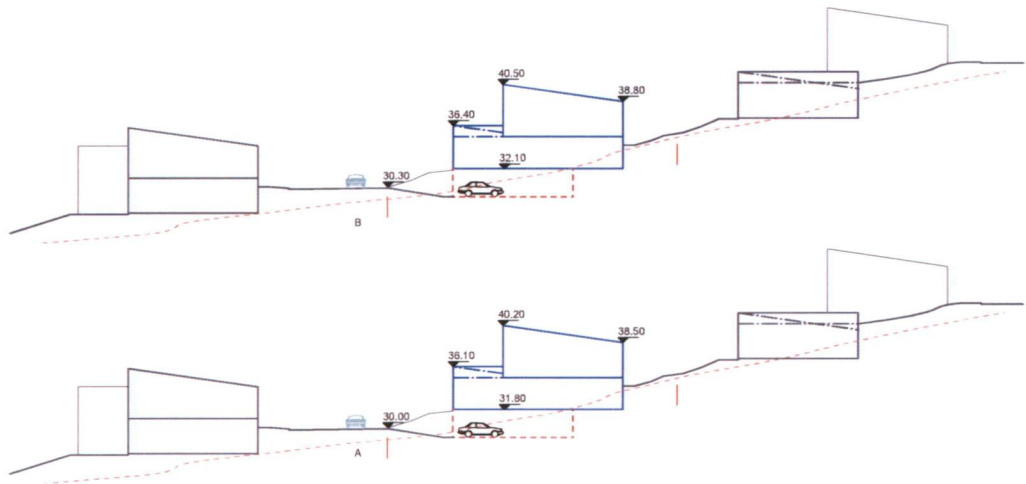
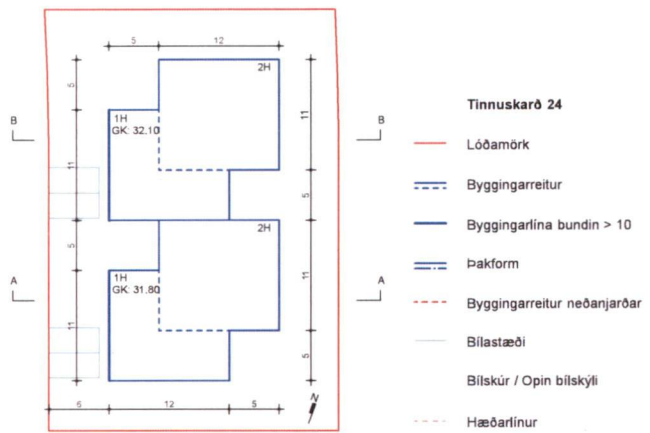
Dæmi:
 R4_ neðan götu.
 Fjórar íbúðir, möguleiki á bílskúr.
 Tinnuskarð 4



Dæmi:
 R4_ofan götu.
 Fjórar íbúðir, möguleiki á bílskúr.
 Tinnuskarð 24







Hús	Lóð m ²	Húsagerð	Grunnfl.bygg.reits	Brúttó m ²	Brúttó neðanj. m ²	Fjöldi íb.	Hæðir
Tinnuskarð							
4	1367	R4	422	1108	0	4	2-3
24	1217	R4	444	708	264	4	2-3
Samtals:		2				8	

5.8 R6_Fjölbýlishús



R6

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir **6** húsum, með fjórum til sex íbúðum. Húsin eru við Stuðlaskarð. Þessar lóðir koma til greina til úthlutunar fyrir félagsamtök og er eðlilegt að skilmálar enduskoðist í ljósi þarfa félagsamtakanna.

Húshæð

Tveggja hæða auk bílakjallara. Sjá nánar skýringarmyndir fyrir hvert og eitt hús.

Byggingarlína

Byggingarlína næst götu er bundin að lágmarki 10 m.

Þakgerð

Annað formið er einhalla með hæðsta punkt til suðurs en hitt flatt, sjá nánar á skýringarmyndum.

Byggingarefni

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

Bílastæði

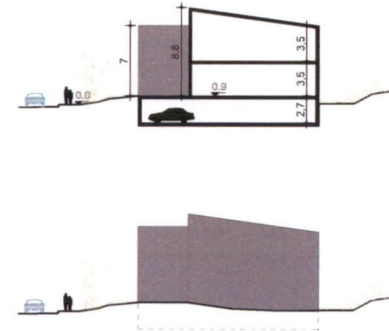
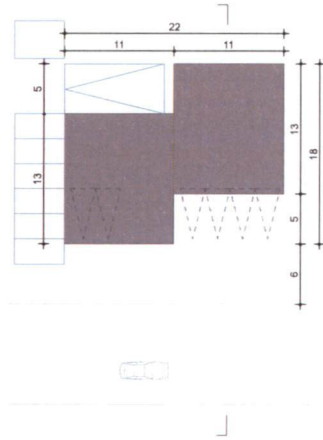
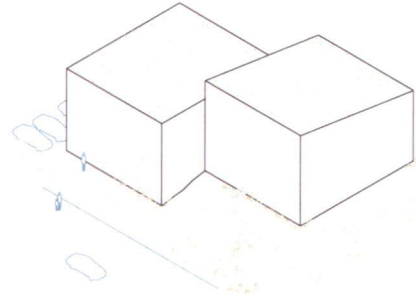
Gert er ráð fyrir einu stæði á íbúð á lóð, auk stæði fyrir hreyfihamlaða.

Bílskúr / Opíð bílskýli

Gert ráð fyrir bílskúr / opnu bílskýli í kjallara.

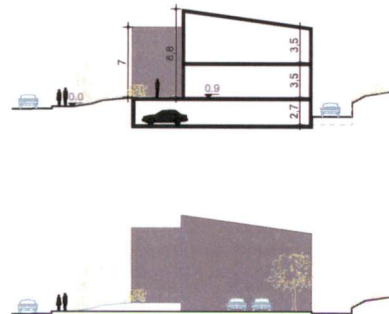
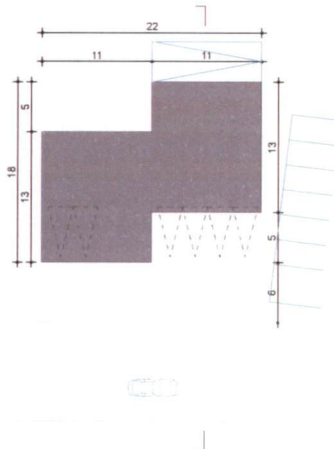
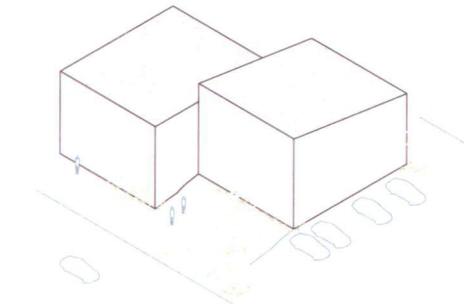
Dæmi:
R6_ofan götu. 4-6 íbúðir.
Gert ráð fyrir bílakjallara.

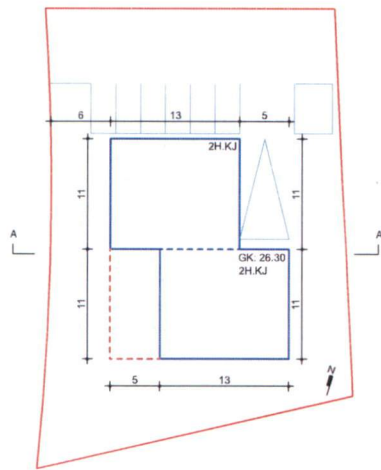
- Stuðlaskarð 2
- Stuðlaskarð 4
- Stuðlaskarð 8
- Stuðlaskarð 10



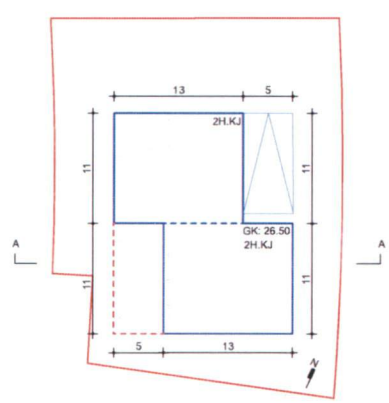
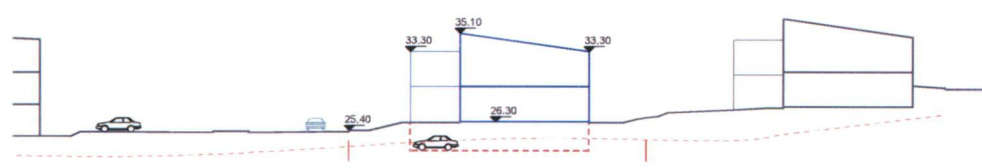
Dæmi:
R6_ofan götu. 4-6 íbúðir.
Gert ráð fyrir bílakjallara.

- Stuðlaskarð 6
- Stuðlaskarð 12

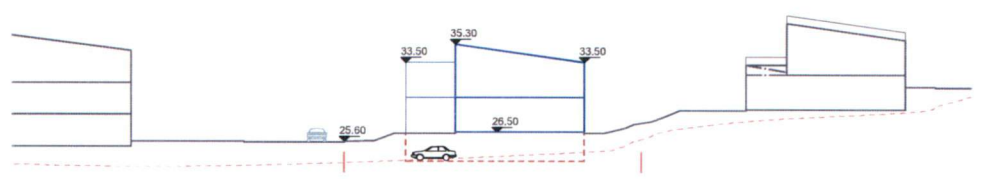


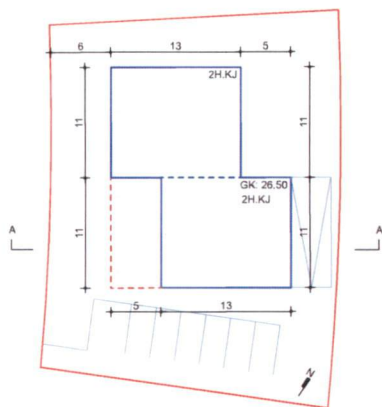


- Stuðlaskarö 2**
- Lóðamörk
 - Byggingarreiður
 - Byggingarlína bundin >10
 - Þakform
 - Byggingarreiður neðanjarðar
 - Bilastæði
 - Bilskúr / Opin bílskýli
 - Hæðarlínur



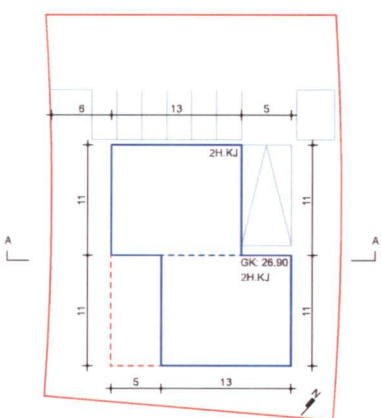
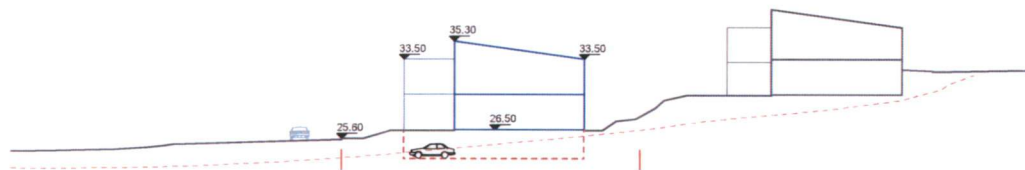
- Stuðlaskarö 4**
- Lóðamörk
 - Byggingarreiður
 - Byggingarlína bundin >10
 - Þakform
 - Byggingarreiður neðanjarðar
 - Bilastæði
 - Bilskúr / Opin bílskýli
 - Hæðarlínur





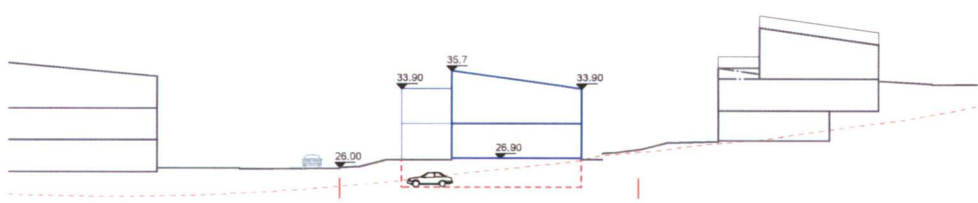
Stuðlaskarö 6

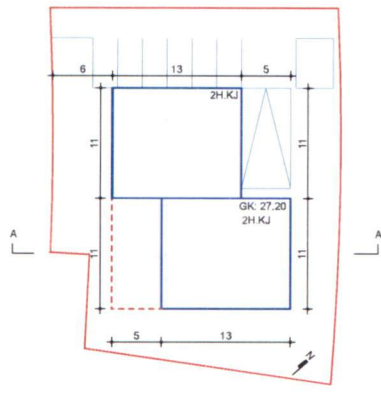
- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin >10
- Þakform
- - - Byggingarreitur neðanjarðar
- Bílastæði
- Bílskúr / Opin bílskýli
- - - Hæðarlínur



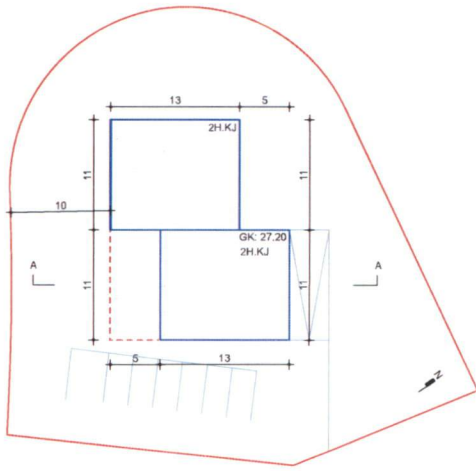
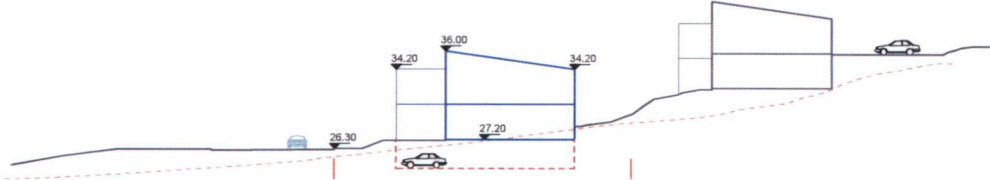
Stuðlaskarö 8

- Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Byggingarlína bundin >10
- Þakform
- - - Byggingarreitur neðanjarðar
- Bílastæði
- Bílskúr / Opin bílskýli
- - - Hæðarlínur

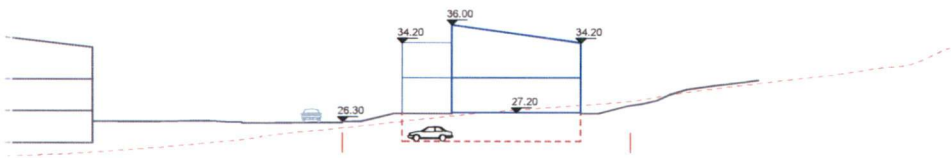




- Stuðlaskaró 10**
- Lóðamörk
 - - - Byggingarreitur
 - Byggingarlína bundin >10
 - Þakform
 - - - Byggingarreitur neðanjarðar
 - Bílastæði
 - Bílskúr / Opin bílskýli
 - - - Hæðarlínur



- Stuðlaskaró 12**
- Lóðamörk
 - - - Byggingarreitur
 - Byggingarlína bundin >10
 - Þakform
 - - - Byggingarreitur neðanjarðar
 - Bílastæði
 - Bílskúr / Opin bílskýli
 - - - Hæðarlínur



Hús	Lóð m2	Húsagerð	Grunnfl. bygg.reits	Brúttó m2	Brúttó neðanj. m2	Fjöldi íb.	Hæðir
Stuðlaskarð							
2	1260	R6	341	572	341	6	2
4	1008	R6	341	572	341	6	2
6	1071	R6	341	572	341	6	2
8	1139	R6	341	572	341	6	2
10	992	R6	341	572	341	6	2
12	1606	R6	341	572	341	6	2
Samtals:		6				36	

5.9 Lóð fyrir spennistöð

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

Fylgiskjal 1

“Vistgötur: Yfirlit um ávinning og stöðu þekkingar.
Unnið af PRS ráðgjöf fyrir Ydda arkitekta.

