Ásland 4 - deiliskipulag

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 2 - 20.04.2022

HAFNARFJÖRÐUR

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR

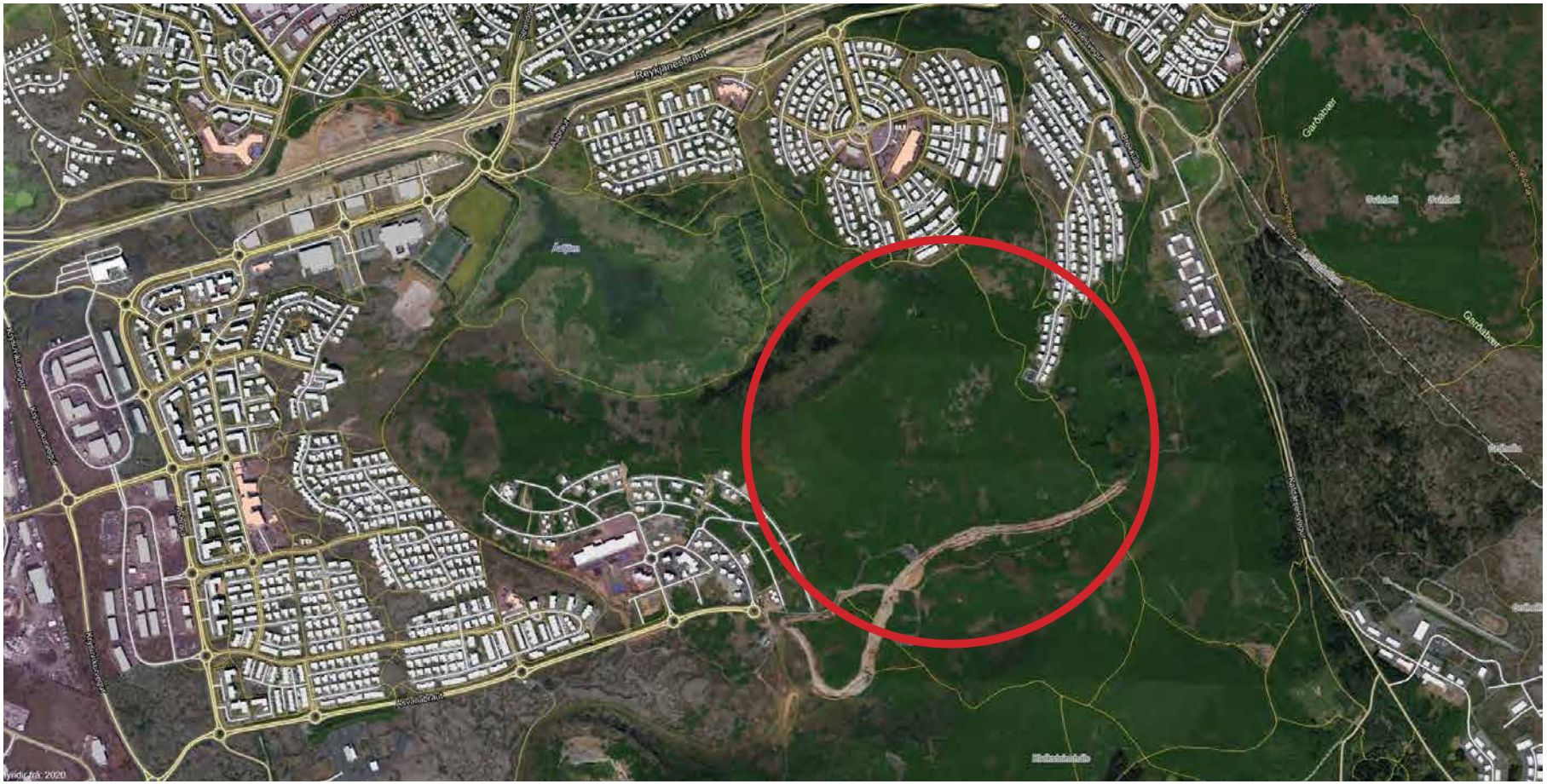
Verkkaupi: Hafnarfjörður

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags:
Batteríið Arkitektar

Ráðgjöf við landslag og ofanvatnslausnir:
Landslag

Ráðgjöf við gatnahönnun:
VSB-verkfræðistofa

Skipulagssvæðið séð úr austri



loftmynd af skipulagssvæðinu

Efnisyfirlit

Efnisyfirlit		5
Samþykktir		6
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:		6
Gögn deiliskipulagsins		6
1	Forsendur	7
1.1	Skipulagsforsendur og ferli	7
1.2	Skipulagssvæðið	9
1.3	Núverandi aðstæður	11
1.4	Staða skipulags	12
2	Deiliskipulag og almennir skilmálar	13
2.1	Almennt	13
2.2	Áherslur deiliskipulags	13
2.3	Byggð	17
2.4	Opin svæði	17
2.5	Veðurfar	18
2.6	Ofanvatn	19
2.7	Samgöngur	21
2.8	Veitur og sorp	26
2.9	Byggingarreitir	29
2.10	Lóðir	29
2.11	Girðingar, smáhýsi og viðbyggingar	29
2.12	Nýtingarhlutfall	29
2.13	Hönnun og uppdrætwtir	29
2.14	Mæli- og hæðarblöð	29
2.15	Framkvæmdir	29
2.16	Frágangur lóða	29
2.17	Hljóðvist	33
2.18	Lýsing	33
3	Sérákvæði	35
3.1	E-0, Einbýlishús skv eldra skipulagi fyrir Ásland 3.	35
3.2	E-1, Einbýlishús.	36
3.3	E-2, Einbýlishús.	38
3.4	E-3, Einbýlishús.	40
3.5	P-1, Parhús.	42
3.6	R-1, Raðhús.	44
3.7	R-2, Raðhús.	46
3.8	R-3, Raðhús.	48
3.9	F-1, Fjölbýlishús.	50
3.10	F-2, Fjölbýlishús.	52
3.11	F-3, Fjölbýlishús.	54
3.12	Leikskóli.	56
3.13	Veitustöðvar.	57
3.14	Fjarskiptamastur.	57
3.15	Yfirlit lóða fyrir djúpgáma	58
4	Fylgiskjöl	59

Samþykktir og gögn

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulag þetta var samþykkt af Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____

_____
Skipulagsstjóri Hafnarfjarðar
Deiliskipulag þetta öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:
Útgáfa . 0.2 - breytt:
1. Breytt er í kafla 2.8.5 umfjöllun um sorp þar sem hætt er við kröfu um djúpgáma. Í sérskilmálum undir kafla 3 eru því einnig breytingar í umfjöllun um sorp.

GÖGN DEILISKIPULAGSINS
Deiliskipulag Áslands 4 er sett fram í eftirfarandi gögnum ásamt fylgiskjölum sem getið er í kafla 6:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum, í A4.
- Umhverfismatsskýrsla, í A4.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.

1 Forsendur

1.1 SKIPULAGSFORSENDUR OG FERLI

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er gert ráð fyrir íbúðarsvæði í suðurhlíðum Ásfjalls – reitir merktir ÍB 11. Þar segir: „Áfangar 4 - 5 (ÍB11) munu verða í suðurhlíðum Ásfjallsins og teygja sig til móts við íbúðarbyggðina á Völlum. Þetta svæði er í miklum halla, og einkennist af melum í miklum landhalla til suðurs og suðausturs. Á þessum svæðum eru áætlaðar um 580 íbúðareiningar, þar af um 200 í einbýlishúsum, 140 í rað- og parhúsum og 240 í fjölbýlishúsum.

Miðsvæði Áslands er á flötu landi milli Áslands og Vatnshlíðar (ÍB11). Á svæðinu er gert ráð fyrir kjarna með verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir 275 íbúðum, þar af 75 í raðhúsum og 200 í fjölbýlishúsum. Fullbyggt munu því nýir áfangar Áslandshverfis innihalda rúmlega 850 íbúðir, og er íbúafjöldi þá áætlaður u.þ.b. 2500. Áætlað er að úthlutun lóða í þessum síðustu áföngum Áslandshverfis hefjist um 2016 og verði lokið 2018 - 2020. Í jaðri svæðisins er afmarkaður reitur fyrir verslun og þjónustu (VÞ10). Þar er gert ráð fyrir verslunum og þjónustu sem þjóna Áslands- og Vatnshlíðarsvæðunum í heild sinni. Í tenglslum við svæðið er afmarkaður reitur fyrir einn 3 hliðstæðu skóla og 3 - 4 fjögurra deilda leikskóla (S34).“

Skipulagssvæðið sem hér er til umfjöllunar eru áfangar 4 og 5, en þeir eru slitnir í sundur á uppdrætti aðalskipulags sem tveir sjálfstæðir reitir.

Fyrir gerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013 – 2025 lá fyrir „Rammaskipulag fyrir Ásland og Vatnshlíð“ frá 03.05.2010. Þar voru lögð drög að skipulagi fyrir ofangreinda reiti, en almennt um rammaskipulagið segir:

skipulagssvæðið séð úr suðri

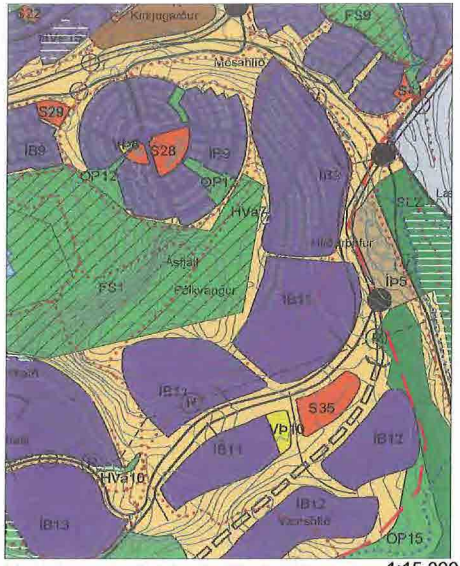
HAFNARFJÖRÐUR

AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar leggur til að Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025 verði breytt. Breytingin felst í því að í stað tveggja tengibrauta sunnan núverandi byggðar verði ein braut þ.e. Ásvallabraut og lega hennar breytist þannig að hún tengist Kaldárselsvegi og Elliðavatnsvegi með hringtorgi neðan Hlíðarþúfna, en tenging við Ásland III um Brekkuás verði felld út. Lega Kaldárselsvegar breytist lítillega sem og tenging hans við íbúðarsvæðið í Mosahlíð.
Markmið breytingarinnar er að tengja Vallahverfi, Ásahverfi og áætlaða byggð beggja vegna brautarinnar á tveggja akreina vegi, Ásvallabraut, að Kaldárselsvegi og síðan Reykjanesbraut.

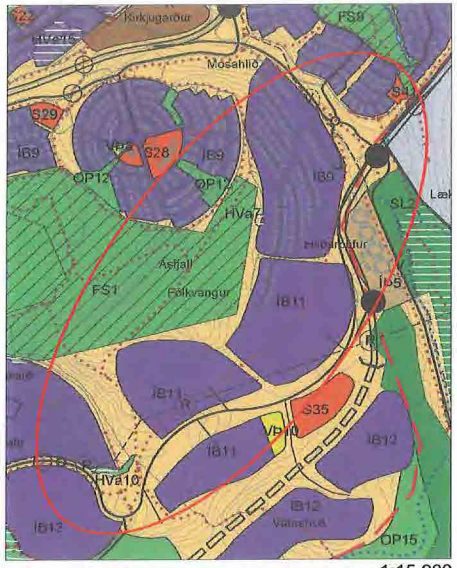
Felld er úr gildi fyrri áætlun er hljóðar upp á fjórar akreinar og aðeins tekið landrými fyrir tveggja akreina veg. Ekki er talin þörf á fjórum akreinum þar sem tenging við Ásland III er felld út og breytt tenging er við Kaldárselsveg og Elliðavatnsveg.
Þessi breyting dregur úr áætluðum umferðaþunga, dreifir umferð og auðveldar umferðarflæði í gegnum svæðið.
Allt svæðið sem vegurinn liggur um er fyrirhugað byggingarland, enn að mestu óbyggt. Breyting þessi hefur jákvæð áhrif á samgöngur og áhrif á aðliggjandi útivistarsvæði eru talin jákvæð hvað aðgengi varðar. Engar fornleifar eru skráðar innan áhrifasvæðis Ásvallabrautar og áhrif á hljóðvist eru talin óveruleg.

FYRIR



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 1:15.000
Staðfest af skipulagsstofnun 10.07. 2014
Með áorðnum breytingum.

EFTIR



Breytt landnotkun — Mörk breytinga 1:15.000

Skýringar:

- M — Miðbær, miðsvæði
- VÞ — Verslunar- og þjónustusvæði
- S — Samfélagsþjónusta
- I — Iðnaðarsvæði
- AT — Athafnasvæði
- ÍÞ — Íbúðarsvæði
- H — Hafnarsvæði
- F — Svæði fyrir frístundabyggð
- K — Kirkjugarðar og grafreitir
- E — Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- ÍÞ — Íþróttasvæði
- ÓB — Óbyggð svæði
- AF — Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Skipulagi frestað
- SL — Skógræktar og landgræðslusvæði
- OP — Opin svæði
- V — Vötn, ár og sjór
- FS — Friðlýst svæði
- ÓN — Önnur náttúruverndarsvæði
- HV — Hverfisvernd (hvít yfirstrikun)
- R — Friðlýstar fornminjar
- VB — Vatnsbólasvæði
- VG — Vatnsvernd Grannsvæði (vatnsvernd II)
- VF — Vatnsvernd Fjarsvæði (vatnsvernd III)
- VR — Bráðabirgða þynningarsvæði álvers sett af Hollustuvernd ríkisins 1997
- Svæði takmarkaðrar ábyrgðar, greinargerð 2,2,6 íðnaðarsvæ
- Sveitarfélagsmörk
- Stofnbrautir
- Stofnbraut, jarðgöng
- Tengibrautir
- Safngötur, sýndar að hluta v/tenginga
- Mislæg gatnamót
- Undirgöng / brú
- Göngu- og hjólaleiðir
- Reiðleiðir
- Útivistarstígar
- R — Háspennulína
- R — Jarðstrengur
- V — Aðveituæð vatnsveitu
- H — Aðveituæð hitaveitu
- F — Frárennsli
- Varnargarðar
- Þéttbýlismörk
- Tengivirki
- Spennistöð

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst samkvæmt 2. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann: 22. ágúst 2018.

Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga nr.123/2010.
þann: 17. okt. 2018.

Bjorne B. Hevarlitto

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013-2025
BREYTT LEGA ÁSVALLABRAUTAR OG TENGINGAR VIÐ KALDÁRSELSVEG

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSÞJÓNUSTA HAFNARFJARÐAR
27.10.2017/Lagfært 27.8.2018 og 10.10.2018
ÞORMÓÐUR SVEINSSON

Gildandi Aðalskipulag - reitir ÍB 11

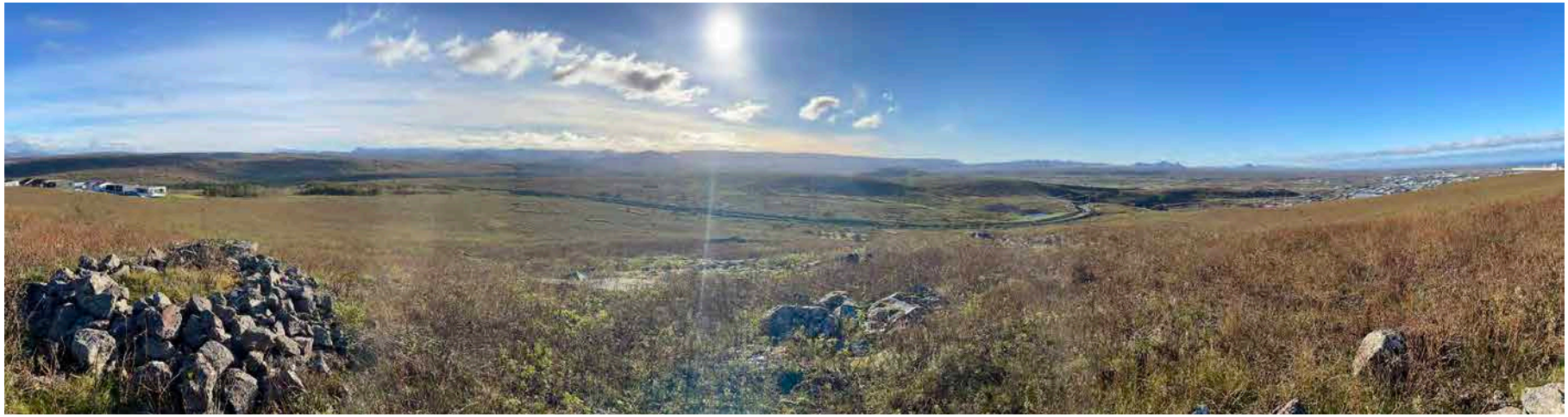
„Í rammaskipulagi fyrir Ásland og Vatnshlíð er skapaður grunnur fyrir legu framtíðarbyggðar á svæðinu. Lögð er til staðsetning stofnstíga hverfisins, stofnbrautar (ofanbyggðarvegar) og tengibrautar (Ásvallabrautar), auk þess að gerð eru drög af mynstri safn- og húsagatna með fjölbreytni í tegund byggðar. Skipulagið er einnig rammi fyrir náttúruverndun og trjárækt á svæðinu."
Snemma á árinu 2021 ákvað Skipulags- og byggingarrráð Hafnarfjarðar að láta hefja vinnu við deiliskipulag á áföngum 4 og 5 þar sem megináherslan yrði á lágreistar sérbýlisíbúðir, einbýli, par- og raðhús auk minni fjölbýlishúsa með sérinngöngum og óverulegri sameign.
Við vinnslu deiliskipulagsins var ákveðið að vinna áfanga 4 og 5 sem eina heild líkt og er í rammaskipulaginu og því gerð óveruleg breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013- 2025 samhliða vinnslu þessa deiliskipulags þar sem áfangar 4 og 5 eru sameinaðir í einn áfanga númer 4 og fjöldi íbúða einnig endurskoðaður vegna sérstakrar áherslu á sérbýli auk þess að bætt er við leikskóla innan reitsins.
Austasta hluti Skógaráss sem skipulagður var með Áslandi 3 er bætt við deiliskipulagið og gerðar lítilsháttar skipulagsbreytingar fyrir þau hús sem liggja við þá götu. Með gildistöku þessa deiliskipulags fellur niður sá hluti deiliskipulags fyrir Ásland 3 sem nær yfir Skógarás.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið sem um ræðir markast af Ásfjalli með Mógrafarhæð sem stingst inn í svæðið frá norðri, íbúðarbyggð Áslands 3 í norðaustri, Ásvallabraut í austir og suðri og loks íbúðarbyggð í Skarðshlíð í vestri. Svæðið er jökulsorfið og grýtt holt sem áður er þakið jarðvegi en í dag lúpínuvaxið holt sem hallar til suðausturs, suðurs og lítillega til suðvesturs. Á austurhluta svæðisins hefur þó nokkur skógrækt átt sér stað og eru þar blanda af birki, stafafuru, öspum og fleiri tegundum. Engin hús eða byggð er innan deiliskipulagssvæðisins

skógrækt á austurhluta skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið séð úr suðri



Skipulagssvæðið séð frá Mógrafarhæð

en þar eru háspennulínur sem munu verða jarðstrengir, þ.e. grafnar í jörð skv. aðalskipulagi. Ásfjall- fólkvangur, friðlýst svæði frá 1996 (FS1) liggur upp að skipulagssvæðinu að norðanverðu. Skipulagssvæðið er alls um 44 ha að flatarmáli.

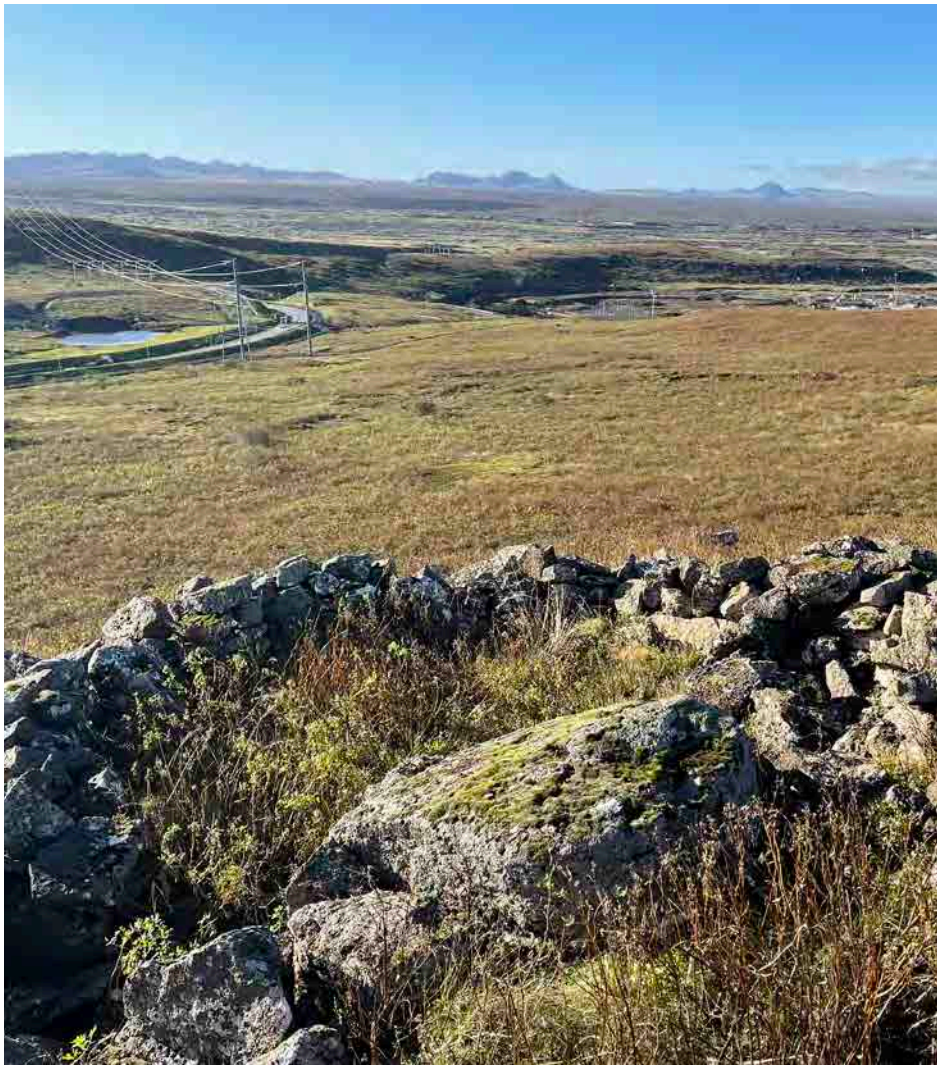
1.3 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

1.3.1 Fornminjaskráning

Gerð hefur verið fornleifaskráning fyrir svæðið, samanber fylgiskjal 1 við deiliskipulagið; „Fornleifaskráning í landi Ass Hafnarfirði“ sem unnin var af Katrínu Gunnarsdóttur, Byggðasafni Hafnarfjarðar í janúar 2005.
Þar kemur fram að á svæðinu eru engar skráðar minjar. Vegghleðsla og 3 skotbyrgi eru skráð á Mógrafarhæð rétt utan skipulagsmarka deiliskipulagins.
Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar, 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:
„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

1.3.2 Húsakönnun

Ekki er gerð húsakönnun fyrir þau 12 nýlega byggðu hús við Skógarás þar sem sem ekki er gert ráð fyrir að þau víki heldur er hér eingöngu um uppfærslu þessa hluta skipulags fyrir Ásland 3 að



Skipulagssvæðið séð af Mógrafarhæð

Úr rammaskipulagi fyrir Ásland og Vatnshlíð frá 2010

ræða. Aðrar byggingar eru ekki innan deiliskipulagssvæðis og því er ekki unnin húsaskráning fyrir deiliskispulagið.

1.4 STAÐA SKIPULAGS

1.4.1 Svæðisskipulag

Í gildi er Svæðisskipulagið – Höfuðborgarsvæðið 2040. Í svæðisskipulaginu er fjallað um svokölluð vaxtamörk og er deiliskipulagið innan vaxtamarka svæðisskipulagsins. Ný byggð mun tilheyra flokknum „annað þéttbýli“ og standa undir 100m hæð yfir sjávarmáli.

1.4.2 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2016-2030.
Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.4.3 Deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið nema 14 einbýlishús við Skógarás sem skipulögð voru með Áslandi 3 en verða með gildistöku deiliskipulags fyrir Ásland 4, hluti af því.

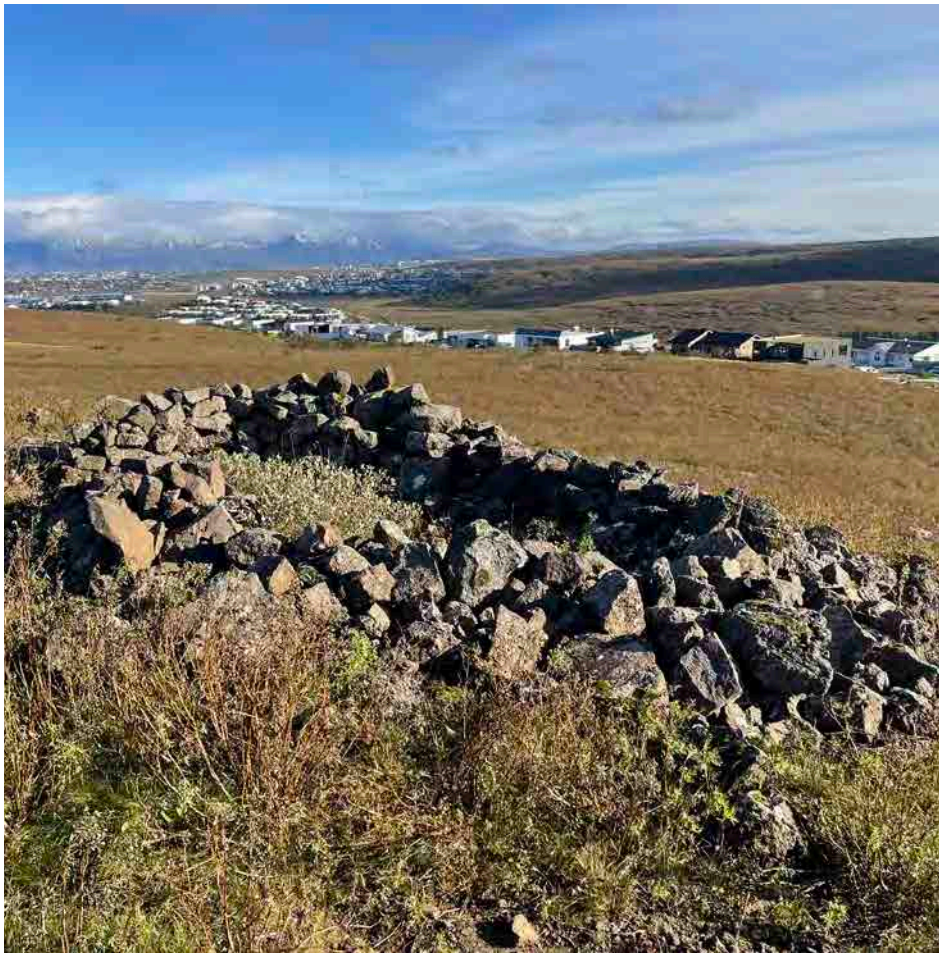
2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

2.1 ALMENNT

Hér er lýst megininntaki deiliskipulags sem og almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta nema annað sé tekið fram í sérákvæðum, kafla 3.

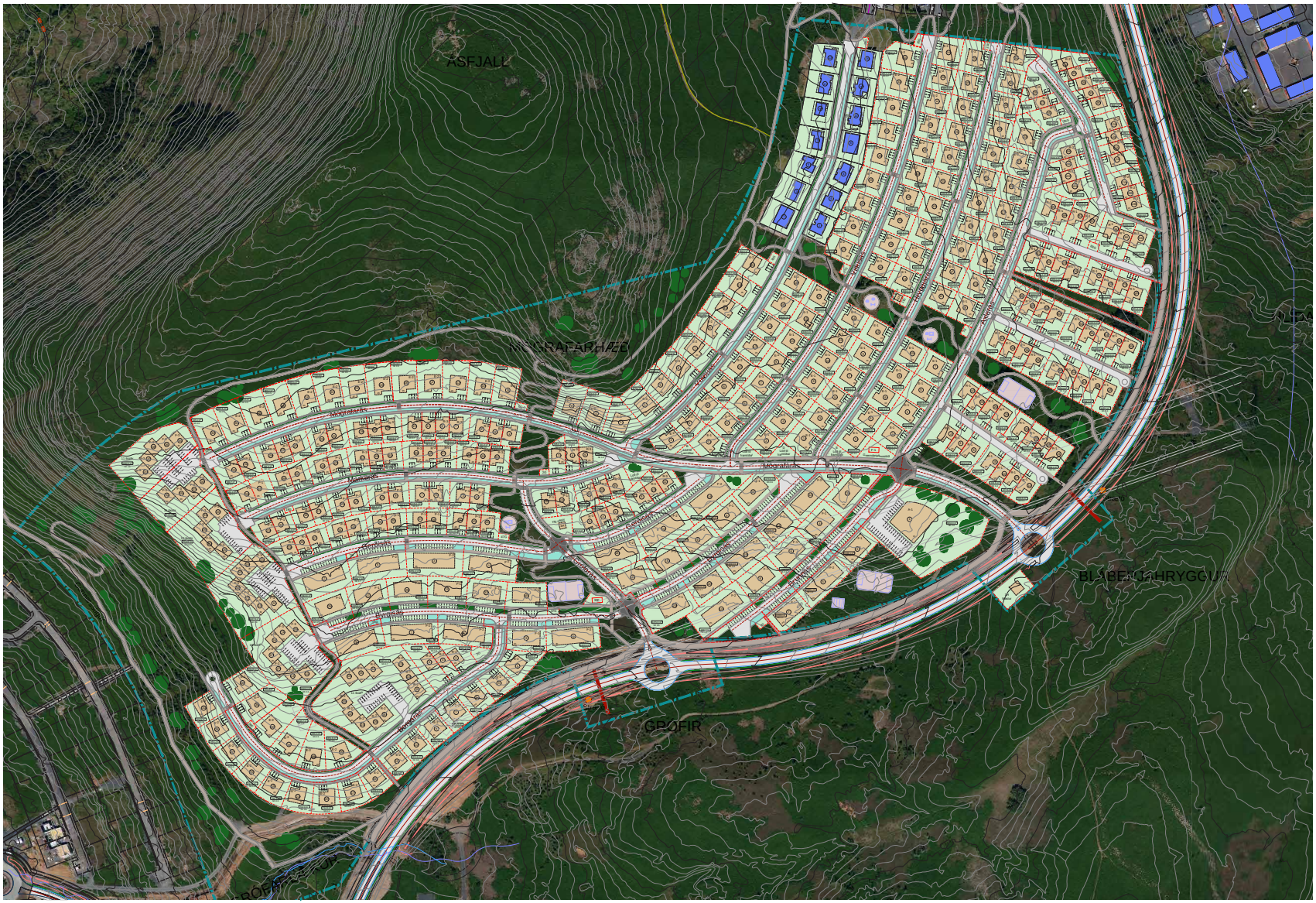
2.2 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Svæðið er hugsað sem íbúðarhverfi í framhaldi af eldra hverfum beggja vegna, þ.e. Ásland 3 og Skarðshlíðarhverfi. Frá opnu svæði á kolli Ásfjalls og Mógrafarhæðar munu grænir geirar liggja niður hlíðarnar og tengja háholtið við nærliggjandi svæði og brjóta upp byggðina í hlíðinni í minni reiti. Stígatengingar verða við nærliggjandi íbúðarsvæði og Áslandsskóla og áfram niður í eldri hverfi bæjarins. Einnig verða tengingar við fyrirhugað mið- og skólasvæði í Grófum sunnan Ásvallabrautar og áfram yfir Bláberjahrygg, Vatnshlíðarhnúk og Vatnshlíðarhorn til suðurs í upplandið. Stutt er í útivistarsvæðin við Hvaleyrarvatn auk skógræktar og fjölbreyttrar náttúru víðsvegar í upplandi bæjarins. Meginhugmynd deiliskipulagsins er lágreist byggð, uppbrotin og lífleg umvafin grænum svæðum og geirum sem ganga niður hlíðina og tengja háholtið við nærliggjandi svæði. Geirarnir eru trjávaxin skjólbelti og brjóta upp byggðina í hlíðinni í minni reiti. Megin einkenni svæðisins eru eins, tveggja og á nokkrum stöðum þriggja hæða byggð einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishúsa sem raðað er meðfram þvertliggjandi húsgötum í hlíðinni. Nýjar safngötur Mógrafarás og Grófarás, liggja frá Ásvallabraut upp í hlíðina. Eitt aðalmarkmið skipulagsins er að nýta einstakt útsýni til suðurs í átt að Helgafelli og Lönguhlíðum. Annað mikilvægt markmið er að taka mið af veðurfari. Hluti af því að ná árangri með skjólsæla byggð



Stríðsminjar á Mógrafarhæð

Deiliskipulagsuppdráttur



Skýringaruppdráttur

Talsverð skógrækt er á austurhluta skipulagssvæðisins

er að hafa áþekka hæð á byggðinni sem þá hleypir vindi auðveldar yfir sig. Uppbrotnar byggingar tefja vind og koma í veg fyrir virkni vindgangna. Þar sem byggðin verður þéttust er reiknað með raðhúsabyggð sem er er ákjósanleg til skjólmyndunar. Gróður skipar einnig stórt hlutverk í skjólmyndun sbr. grænir trjávaxnir geirar sem skera byggðina á nokkrum stöðum. Í skilmálum er kveðið á um að setja skjólvirki/ vindbrjóta ofan og/eða utan á byggingar og einnig tilmæli um að nýta svalahandrið og gróður til að bæta veðurlag á þakgörðum og umhverfis byggingarnar.

2.3 BYGGÐ

Byggðin er blanda af íbúðarhúsum á einni til þremur hæðum. Einn leikskóli verður á svæðinu. Leik og dvalsvæði eru í grænum geirum milli svæðanna sem og efst í hlíðum Ásfjalls og á háhæðinni.

2.3.1 Lóðir

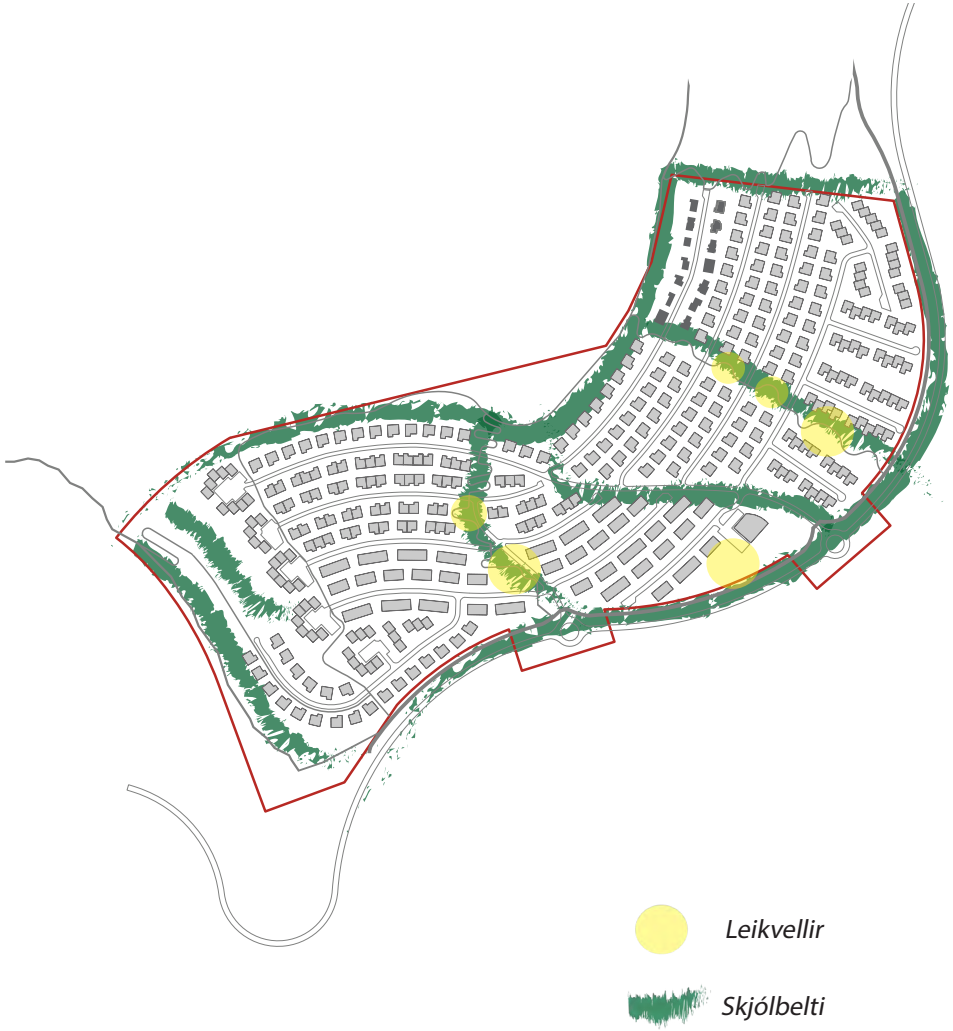
Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum auk byggingarreita á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð verða unnin samhliða mæliblöðum. Sjá nánar um mæli- og hæðarblöð í kafla 2.14.

2.3.2 Byggingaráfangar

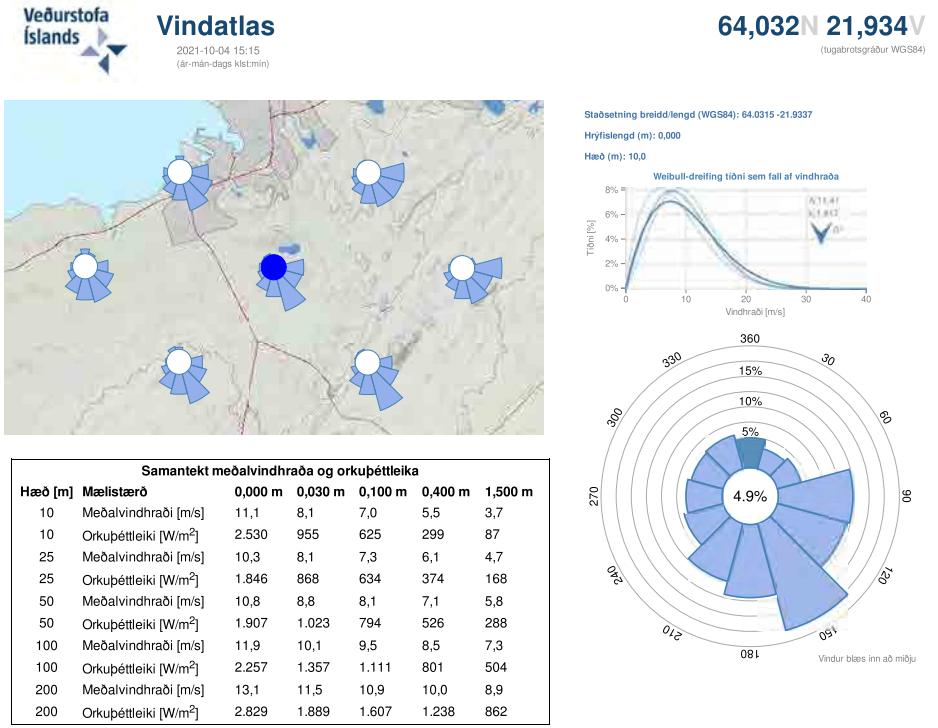
Reiknað er með að skipulagssvæðið geti byggst upp í a.m.k þremur áföngum.

2.4 OPIN SVÆÐI

Skipulagssvæðið verður hlekkur í að tengja eldri bæjarhluta Hafnarfjarðar við upplandið og útivistarsvæðin þar. Tengingarnar verða í gegnum græna geira hverfisins og yfir útivistarsvæðin á Vatnshlíðarsvæðinu og áfram upp í upplandið. Geirarnir verða



Græn svæði



Samantekt meðalvindhraða og orkuþéttleika						
Hæð [m]	**Mælistærð**	**0,000 m**	**0,030 m**	**0,100 m**	**0,400 m**	**1,500 m**
10	Meðalvindhraði [m/s]	11,1	8,1	7,0	5,5	3,7
10	Orkuþéttleiki [W/m^2]	2.530	955	625	299	87
25	Meðalvindhraði [m/s]	10,3	8,1	7,3	6,1	4,7
25	Orkuþéttleiki [W/m^2]	1.846	868	634	374	168
50	Meðalvindhraði [m/s]	10,8	8,8	8,1	7,1	5,8
50	Orkuþéttleiki [W/m^2]	1.907	1.023	794	526	288
100	Meðalvindhraði [m/s]	11,9	10,1	9,5	8,5	7,3
100	Orkuþéttleiki [W/m^2]	2.257	1.357	1.111	801	504
200	Meðalvindhraði [m/s]	13,1	11,5	10,9	10,0	8,9
200	Orkuþéttleiki [W/m^2]	2.829	1.889	1.607	1.238	862

Vindrós frá Seldal

Skjólvirki/ vindbrjótar

því í senn stígalögð útivistasvæði fyrir almenning, nærleiksvæði íbúa, skjólbelti milli hverfishluta, vistsvæði fugla og undirstrikun landslagsins og útsýnis á hverjum stað. Þar sem stígar þvera húsagötur verður merktur forgangur gangandi umferðar í yfirborði þverunarinnar.
Meðfam Ásvallabraut verður gerð hljóðmön milli byggðar og vegar.
Opnum leiksvæðum verður komið fyrir í grænum geirum skipulagsins sbr. deiliskipulagsuppdrátt.
Reiknað er með að ofanvatnsrásir og regnbeð nýtist fyrir uppsöfnun á snjó en í enda botnlanga má einnig koma fyrir snjóruðningi sem og með yfirtöku á fáeinum bílastæðum við götu.
Forðast skal notkun á þyrnóttum og eitruðum gróðri/plöntum á almenningssvæðum/leiksvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem frjóvgast með skordýrafrjóvgun í stað vindfrjóvgandi plantna.
Skipulagssvæðið er að stórum hluta vaxið alaskalúpínu ídag. Plantan flokkast sem ágeng í íslensku vistkerfi og því æskilegt að hefta útbreiðslu hennar þar sem fyrir er annar gróður. Reiknað er með að lúpínan hverfi á öllu svæðinu vegna uppbyggingar, landmótunar og enduruppgræðslu. Hluti trjá í skógræktinni á austurhluta svæðisins þarf að víkja, en hvatt er til þess að planta þeim aftur á svæðinu eftir framsta megni. Bætt verður við trjágróðri til skjólmyndunar, einkum umhverfis leiksvæði og göngustíga.
Verktakar og undirverktakar sem vinna við gatna- og stígagerð sem og á almenningssvæðum skulu hafa umhverfisstjórnun í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt. Ekki er nauðsynlegt að hafa vottaða umhverfisstjórnun, aðeins að umhverfisstefna og verklagsreglur um umhverfisstjórnun séu til staðar og séu í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt.

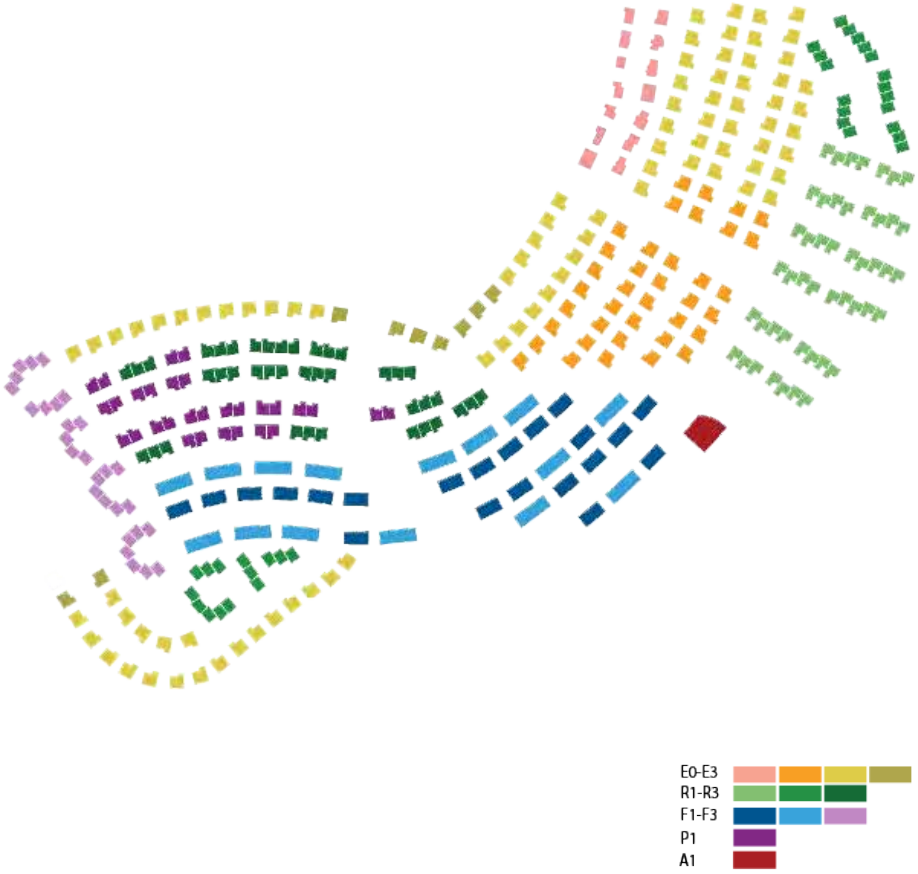
2.5 VEÐURFAR

Veðurfar í suðurhlíð Ásfjalls hefur verið greint á grundvelli veðurfarsgagna á höfuðborgarsvæðinu og nærliggjandi

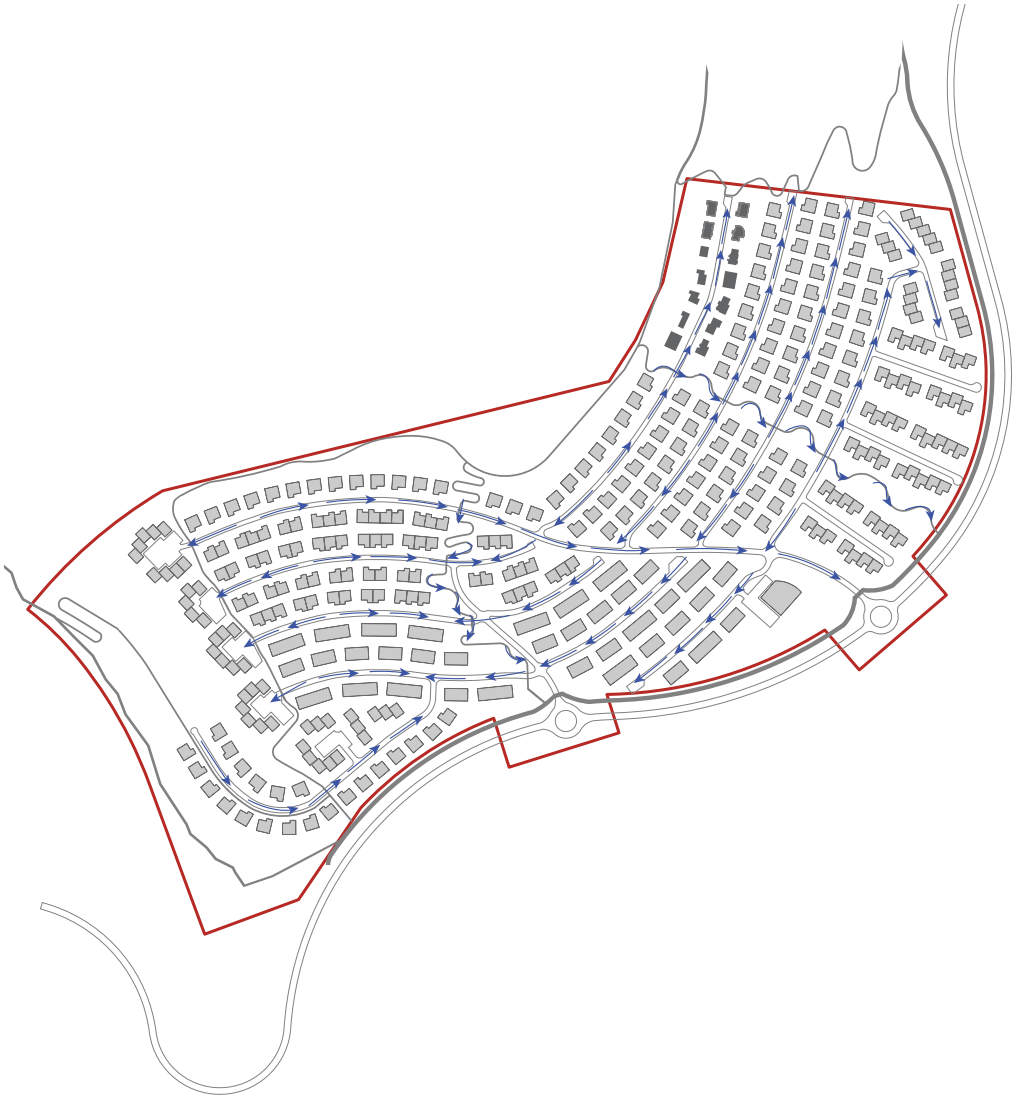
vindmælingarstöð, með áherslu á hitastig, úrkomu og vind. Algengt hitastig í júlí og ágúst er um 13°C, en meðalhitastig að vetrarlagi, frá lokum nóvember til mars, er undir frostmarki. Flestir úrkomudagar eru á haustin og veturna, en fæstir að vorlagi. Reikna má með um 15-20 úrkomudögum á mánuði að meðaltali. Flesta daga er þó um litla úrkomu að ræða, fjöldi daga með úrkomu meiri en 1 mm á sólarhring eru aðeins 10-16 á mánuði.
Á ársgrundvelli er algengast að vindur blási úr suðaustri, en aðrar vindáttir frá suðvestri til austurs eru einnig algengar. Á sumrin er hafgola ríkjandi, þar sem vindur blæs úr norðvestri. Hvassviðri getur fylgt öllum vindáttum, en algengast er að hvass vindur (meira en 10 m/s) blási frá suð- og suðaustlægum áttum. Úrkoma er mest þegar vindátt er frá suðvestri, suðri eða austri.
Vindafar. Næsta veðurstöð á Vindatlas Veðurstofunnar er við mynni Seldals sunnan Hvaleyrarvatns. Á skýringarmynd er vindrós þeirrar stöðvar; http://vindatlas.vedur.is/.

2.6 OFANVATN

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þétta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Töf ofanvatns er áhersluatriði þar sem regnvatnslagnir sem flytja ofanvatnið frá svæðinu hafa takmarkaða afkastagetu og opnast út í Grófarlæk að vestanverðu og afrennslisrás meðfram Ásvallabraut við Hlíðarþúfur að austanverðu, sem hvorir tveggja einnig hafa takmarkaða flutningsgetu. Hreinsun ofanvatns frá þéttum flötum er áhersluatriði þar sem miklu máli skiptir að ofanvatnið streymi hreint út í Grófarlæk og afrennslisrásina í Hlíðarþúfum. Tilgangur ofanvatnslausna á svæðinu er að safna saman ofanvatninu sem fellur á skipulagssvæðið, stuðla að því að sem mest af ofanvatninu komist ofan í jarðveg og að ofanvatni verði aðeins hleypt í fráveitukerfið



Húsagerðir



Ofanvatnslausnir

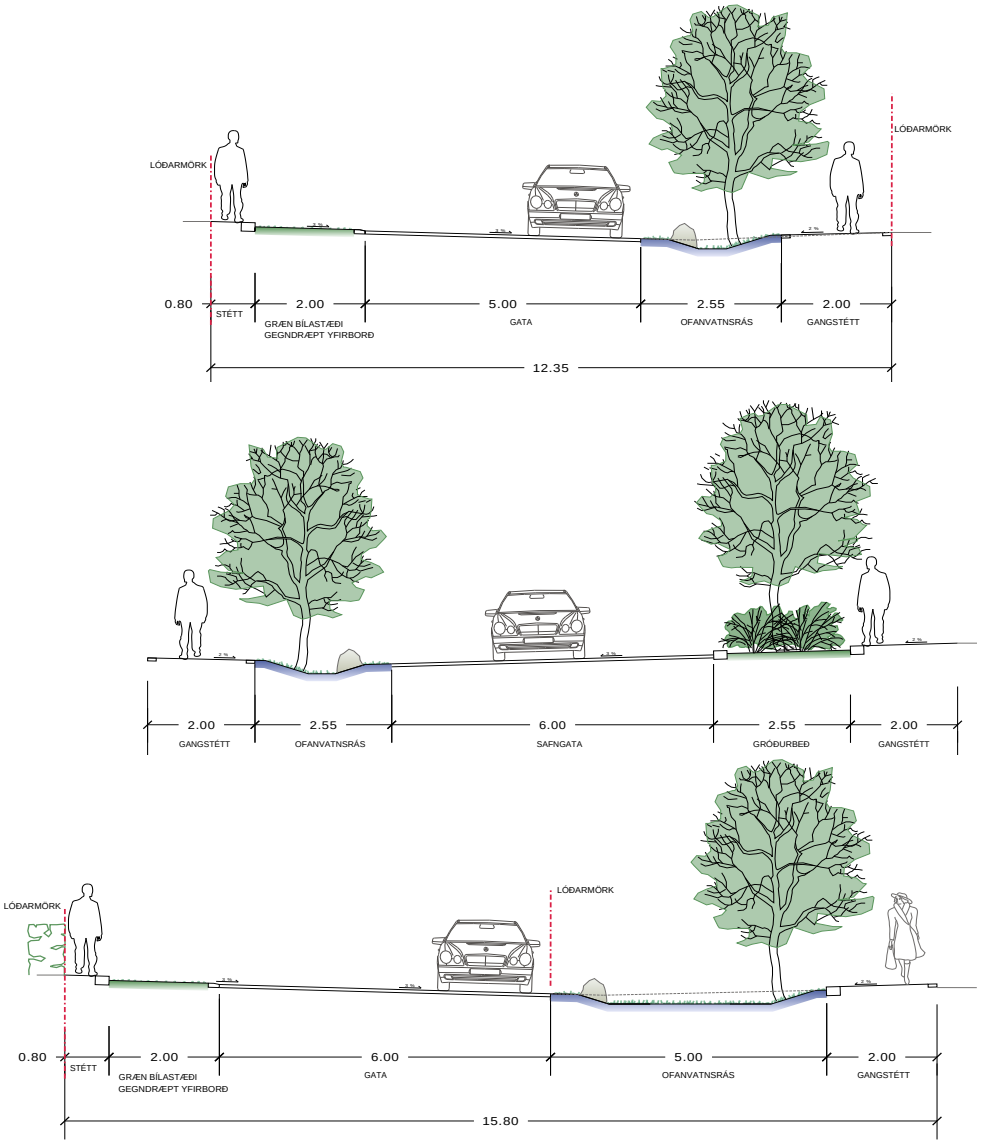
eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir.
Ofanvatnslausnir í Áslandi 4 byggja á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka, komist í jarðveg og sígi þar niður. Heimilt er að tengja yfirfall frá ofanvatnslausnum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan sömu lóðar eða utan lóðar.
Ofanvatn sem fellur á vegi eða bílastæði skal leiða í ofanvatnsrásir eða regnbeð, sem staðsett skuli meðfram vegum/bílastæðum.
Einnig skulu öll ný bílastæði fyrir utan bílakjallara, vera með gegndræpu yfirborði. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Yfirfall frá bæði ofanvatnsrásum og regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist.
Yfirfallið tengist svo við regnvatnslagnir í götu. Þar sem regngarðar koma í stað hefðbundina niðurfalla skal ekki vera lengra en hámark 70 m bil á milli þeirra. Stærð regngarða er að minnsta kosti jöfn einu bílastæði og má vera stærra. Mikilvægt er að ofanvatnslausnir sem taka á móti regnvatni frá götum og bílastæðum séu staðsettar þannig að halli sé frá götunni/bílastæðunum að ofanvatnslausnunum. Huga skal að flóðaleiðum frá ofanvatnslausnum sem staðsettar eru við götur/bílastæði.
Flóðaleiðir þurfa að vera greiðar og tryggt skal vera að vatn sem streymi eftir flóðaleiðum geti ekki valdið tjóni.
Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

2.7 SAMGÖNGUR

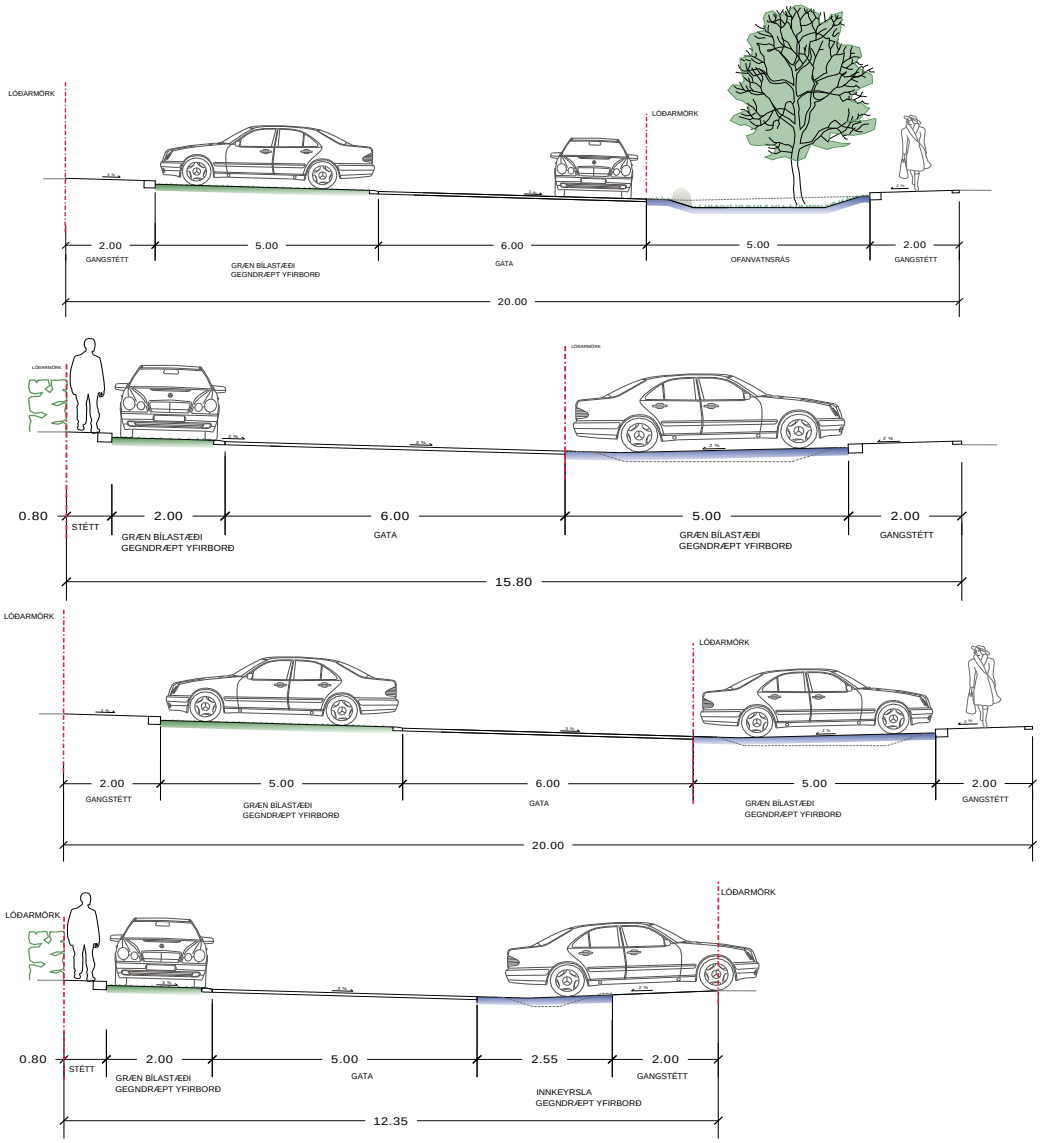
Samkvæmt svæðiskipulagi höfuðborgarsvæðisins er deiliskipulagsreiturinn innan svæðis sem kallað er „annað þéttbýli“. Deiliskipulagssvæðið er í samræmi við aðalskipulag Hafnarfjarðar, tengt stofnbrautarkerfinu með tveimur tengingum á hringtorgum, þ.e. tenging miðsvæðis við Ásvallabraut nálægt hæstu legu hennar og önnur vestar nær Grófarlæk. Aðgengilegt og öruggt stíga- og gatnakerfi er mikilvægur þáttur í því að örfa fjölbreytta samgöngumáta. Því er áhersla lögð á góðar tengingar við nálægar stofnbrautir og stofnstíga. Hámarkshraði í hverfinu er 30 km á klst.

2.7.1 Gatnakerfi

Gatnakerfi byggðarinnar er skipulagt og hannað þannig að það hefur góðar innbyrðis tengingar við alla hluta hverfisins og nærliggjandi hverfi. Göturými er hannað þannig að það sé aðlaðandi, öruggt og aðgengilegt fyrir alla vegfarendur.
Safngata, Mógrafarás mun tengjast Ásvallabraut á hringtorgi efst á holtinu. Mógrafarás endar í húsagötu efst í holtinu. Út frá Mógrafarási ganga húsagötur, Brunnás, Markarás, Virkisás og Vörðuás - Skógarás.
Rétt austan við þar sem Ásvallabraut þverarar Grófarlæk tengist safngatan Grófarás Ásvallabraut á hringtorgi. Út frá Grófarási ganga húsagötur, Byrgisás neðst og út frá þeirri götu Borgarás. Ofar eru Gerðisá og Markarás.
Ofanvatnsrásir verða samsíða götu í Mógrafarási og Grófarási.
Í húsagötum eru bílastæði við götu öll samsíða sem og ofanvatnsrásir nema við fjölbýlishús þar verða regnbeð stök innan um bílastæði sem eru 90° á akstursstefnu. Skipulag gatnanna miðar við að hraðinn sé 30 km/klst.
Gatnakerfið verður byggt upp í áföngum og leitast verður við að framkvæmdirnar valdi sem minnstu ónæði fyrir íbúa í Áslandi.
Í enda hverrar götu eru snúningshausar fyrir stærri bíla eins og t.d. sorpbíla og slökkvilisbía til að snúa við. Þetta rými má ekki nota sem bílastæði.



Kennisnið - Götuprófíll

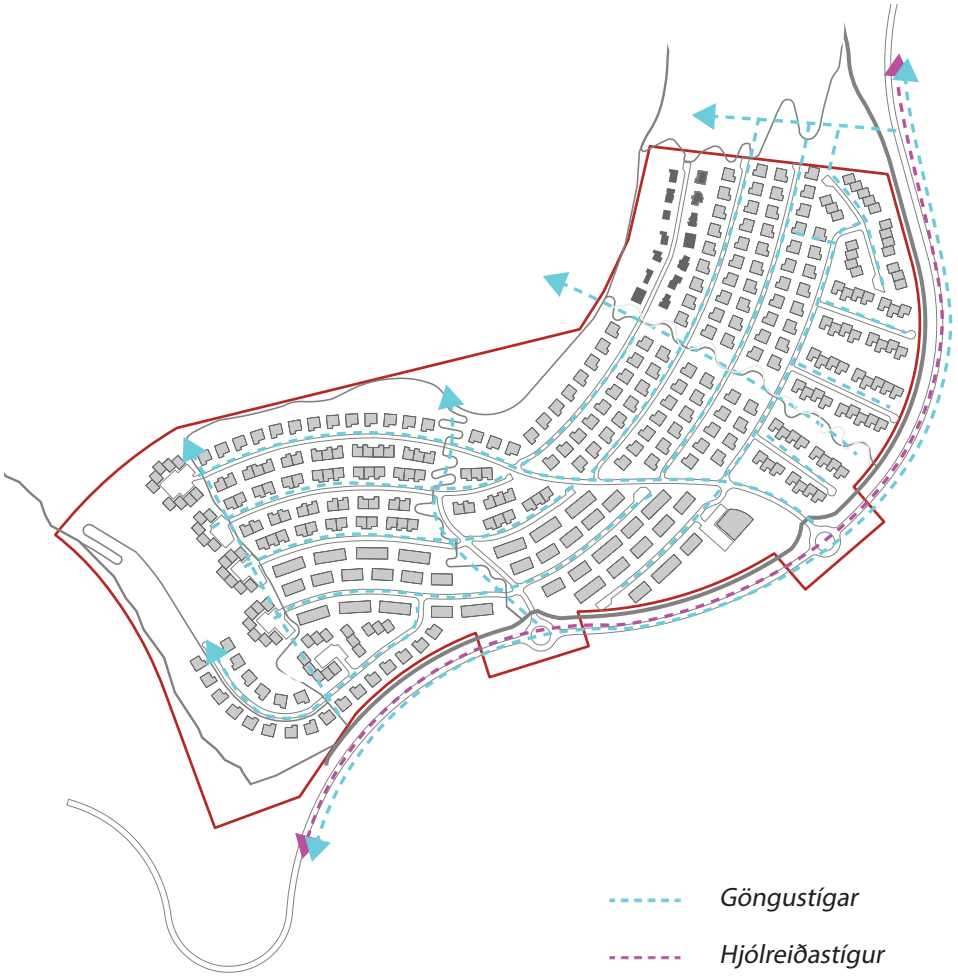


Kennisnið - Götuprófíll

2.7.2 Stígakerfi

Í samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar munu nýir stígar tengja svæðið innbyrðis og við önnur hverfi bæjarins.
Innan við hljóðmön verður stofnstígur meðfram allri Ásvallabraut. Að vestanverðu verður tenging yfir svokallaðan Gunnarsstíg sem liggur frá Ástjörn að Hvaleyrarvatni og áfram niður í Skarðshliðarhverfi. Til norðurs tengjast stígar opnu svæði Ásfjalls á Mógrarfarhæð og Ásfjallsöxl vestari. Í austri eru stígatengingar við Ásland 3 og til suðurs er reiknað með tveimur þverunum á Ásvallabraut við vegtengingarnar inn í hverfið.
Gangstéttir eru öðru megin meðfram götum. Kvöð er um gönguleið alls staðar þar sem gangstéttir og stígar eru merktir á deiliskipulagsuppdrætti, bæði innan lóða sem á bæjarlandi.
Götugögn, svo sem bekkir, ljósastaurar og skilti skal staðsetja á svæðum næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum götugögnum og minnst 0,5 m frá sértækum leiðarlínum. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun.
Hönnun og útfærsla göngustíga skal uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Þar sem því er viðkomið skal leitast eftir að halda langhalla stíga undir 5% og þverhalla undir 2%. Þar sem mikill halli er á gönguleiðum þarf að gæta að fyrirkomulagi til að halli göngustíga verði sem minnstur. Þó er ljóst að í einhverjum tilfellum geti það verið erfitt. Þar sem halli er mikill og þar sem því er viðkomið, skulu vera áningastaðir fyrir hverja 0,6 m í hækkun stígsins. Á áningastöðum er æskilegt að hafa hvíldarsvæði með bekk og auðu svæði fyrir hjólastóla/göngugrindur/barnavagna. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur.
Útitröppur skulu vera sem aðgengilegastar og gæta skal þess að upp- og framstig þeirra fylgi reglugerð. Eins skal gæta þess að þrep séu eigi færri en 3 saman. Handlistar skulu vera beggja vegna trappa

Tengibraut
Safngata
Húsagata



Stígar

og skulu þeir ná 300 mm út fyrir efsta og neðsta þrep. Æskilegt er að merkja tröppunef og við efsta þrep trappa skulu vera aðvörunarfletir í fulla breidd trappna.
Á opnum svæðum verður sérstaklega gætt að aðgengi fyrir sjónskerta auk þess sem leiðarlínur og litaval á yfirborði verður nýtt til að veita þeim upplýsingar og beina í gegnum svæðið. Engin deilirými (shared space) eru á svæðinu.
Gera skal ráð fyrir upphækkuðu yfirborði þar sem göngu-og/eða hjólastígar þvera götur. Skal hönnun og úfærsla þverana uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir og algilda hönnun. Til að auka öryggi og öryggistilfinningu vegfarenda er gert ráð fyrir að helstu göngu- og hjólaleiðir verði vel lýstar og sérstök gangbrautarlýsing verði við gangbrautir.
Lega stíga á skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra. Hönnun og útfærsla á stígum er háð landslagi á hverjum stað.

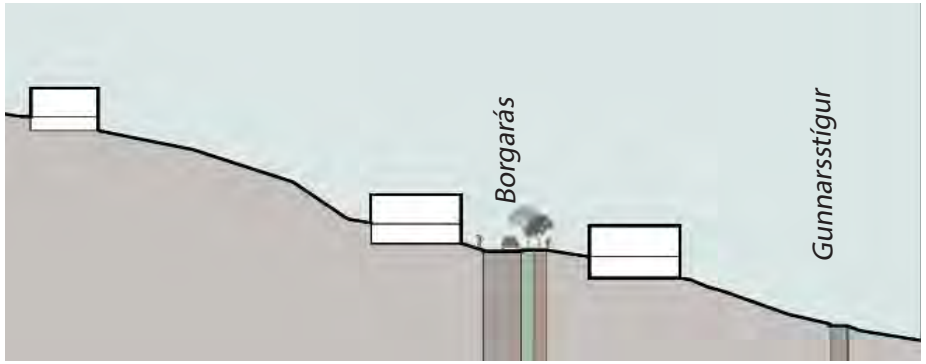
2.7.3 Hjólastæði

Hjólastæði skulu vera undir þaki í sérhverju húsi eða bílageymslu. Hjóla- og vagnageymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og þá er aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir ekki leyfð. Gönguleið skal vera milli hjólaskýlis og inngangs. Aðstaða þarf að vera í skjóli fyrir veðri og möguleiki á að geta læst hjólum við boga, grindur eða annað sambærilegt. Gera skal grein fyrir útreikningi á fjölda og staðsetningu hjólastæða og -aðstöðu á aðaluppdráttum.
Hjólastæði eru almennt innan lóða. Í fjölbýlishúsum skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð.
Gera skal ráð fyrir 0,2 hjólastæði fyrir hvern gest leikskóla. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti.

2.7.4 Bílastæði

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð í fjölbýlis-, rað- og parhúsum en 3 bílastæðum í einbýlishúsum.
Gert er ráð fyrir að uppfylla kröfur um bílastæði innan lóðar. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í samræmi við reglugerð. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust.
Gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða við götur en þau stæði eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.
Einnig skal tryggja að með reglulegu millibili sé fjöldi samsíða bílastæða sem merktur er fyrir hreyfihamlaða.
Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í kafla 4 Sérákvæði.
Yfirborð bílastæða á landi skal vera með gegndræpu efni, svo sem grashellum, plastgrindum eða sambærilegu.
Til að gæta umferðaröryggis við gönguþveranir og gæta að sjónlengdum skulu bílastæði vera að minnsta kosti 10 m frá þverunum. Miða skal við að ekki séu fleiri en 4 samsíða bílastæði í röð og þá komi uppbrot.
Á bílastæðum við leikskóla skal hönnun og útfærsla bílastæða gera sérstaklega ráð fyrir gangandi vegfarendum þar sem hönnun og úfærsla göngutenginganna uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir

Dæmi um bílastæði með gegndræpu yfirborði



Sneiðing í Borgarás og Gunnarsstíg

Fjarlægðir að stoppistöð strætisvagna

og algilda hönnun.

2.7.5 Almenningssamgöngur

Gert er ráð fyrir tveimur biðstöðum almenningsvagna við Ásvallabraut. Skipulagssvæðið verður í innan við 800 m göngufæri frá stoppistöðvum. Við biðstöðvar skal gera ráð fyrir hjólastæðum. Halda skal opnum þeim möguleika við biðstöðvar að bjóða upp á deilihjól/deilihlaupahjól til að lágmarka ferðatíma íbúa og gesta inn á svæðið.
Hönnun biðstöðvar verður í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar og HMS um algilda hönnun utandyra og leiðbeiningarit Strætó um gæði og útfærslu stoppistöðva.

2.8 VEITUR OG SORP

Samráð skal haft við Hafnarfjarðarbæ, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

2.8.1 Hitaveita

Dælustöðvar hitaveitu verða á tveimur stöðum við grænu svæðin á skipulagssvæðinu. Aðrar hitaveitulagnir á svæðinu tengjast núverandi byggð í Áslandi 3, Hitaveitan er í eigu Veitna ohf.

2.8.2 Vatnsveita

Vatnsveitulagnir á svæðinu tengjast núverandi byggði í Áslandi 3. Nýjar lagnir á svæðinu munu tengjast nýrri stofnlögn að svæðinu frá vatnsveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar.

2.8.3 Rafveita

Lóðir fyrir spennistöðvar verða á tveimur stöðum við grænu svæðin

á skipulagssvæðinu.

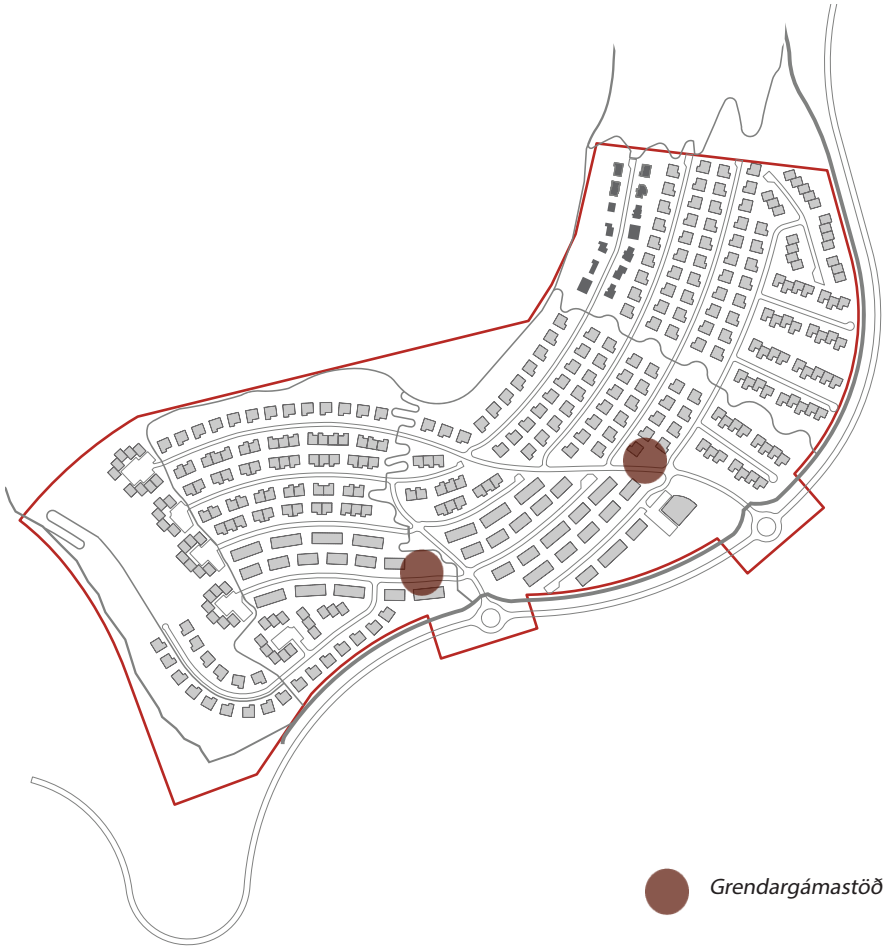
2.8.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar.

2.8.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Öll sorpgeymsla hjá einbýlishúsum, parhúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum skal vera leyst með sorpílátum á eigin lóðum. Aðstaða fyrir heimilisúrgang getur ýmist verið innbyggð í byggingu eða tengslum við hana sem gerði eða skýli á lóð. Hönnun gerða og skýla skal ávalt taka mið af byggingarmynstir aðliggjandi byggðar og hönnun aðliggjandi mannvirkja. Gæta skal þess að skýli rýri ekki ásýnd mannvirkja. Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps sé fyrir plast, pappír, almennt sorp og lífrænt. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla. Tryggt skal vera að gönguleið með úrgangsílát sé að lágmarki 1,2 m á breidd og hafi að lágmarki 2,5 m lofthæð. Taka skal niður kantstein og hafa yfirborð án misfellna þar sem ílát eru dregin að hirðubíl. Yfirborð gönguleiðar að og frá ílátunum skal vera fast, þ.e. hellur, steypt, malbik eða sambærilegt. Hafa skal góða lýsingu á aðkomuleiðum.
Grenndargámar eru miðsvæðis á deiliskipulagsvæðinu.
Tryggja skal gott aðgengi og aðstöðu til sorpsflokkunar.
Flokkun úrgangs frá byggðu svæði skal miðað að því að hlutfall heimilisúrgangs sem fer til endurnotkunar, endurvinnslu og endurnýtingar sé yfir 75%. Tryggja skal að heimilissorp verði, að minnsta kosti, flokkað í plast, pappa, málma og almennt sorp auk þess að við grenndargáma verði fatasöfnunargámar.



Tvær grendargámastöðvar eru í hverfinu

Áhersla er lögð á að hverfið tengist innbyrgðis með grænum svæðum eða trjábeltum. Í þessum beltum verða göngustígar og fjöldi af gróðursettum trjám sem mynda skjól og náttúrutengsl.

Halda skal öllum djúpgámalóðum sem eru í eigu bæjarins óbreyttum í skipulagi, sem framtíðarsýn fyrir einbýli, parhús og raðhúsin. Samkvæmt heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun er ekki ólíklegt að djúpgámar munu vera teknir í notkun í komandi framtíð.

2.9 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega ná út fyrir byggingarreit skv. ákvæðum sérskilmála í kafla 3.

2.10 LÓÐIR

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir lóðarmörk.

2.11 GIRÐINGAR, SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Gerð girðinga, smáhýsa og viðbygginga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.

2.12 NÝTINGARHLUTFALL

Hámarsknýting lóða kemur fram í sérákvæðum, kafla 3.

2.13 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð og skilmálar þessir segja til um.
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

2.14 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

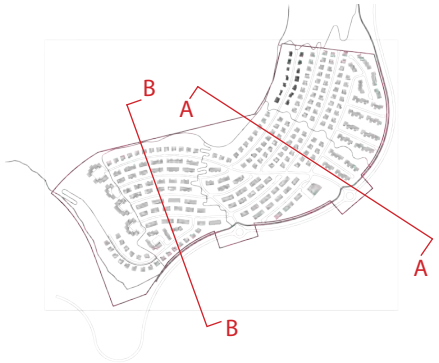
Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.
Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum, viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk og hámarkshæð húsa sem er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

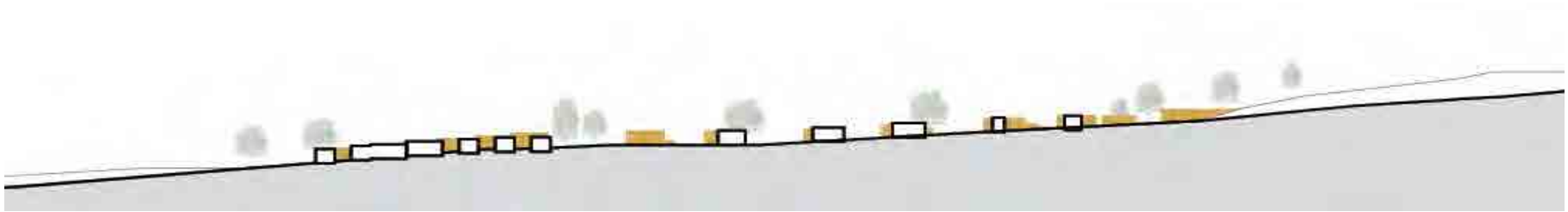
2.15 FRAMKVÆMDIR

Flokka skal byggingarúrgang til endurvinnslu og skal flokkunarhlutfallið vera a.m.k. 90 % ef jarðefni eru ekki meðtalin. Með því er átt við að aðeins 10% af úrgangi fari í almennan úrgang en að restin sé flokkuð í mismunandi úrgangsflokka (timbur, gler, plast, gips o.s.frv.) og rati í viðeigandi endurvinnslufarveg. Jarðefni skal endurnýta innan eða utan svæðis.

2.16 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við byggingarreglugerð. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði.
Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.
Á lóðum fjölbýlishúsa skulu vera sameiginleg leik- og dvalarsvæði. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar.
Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og skal ofanvatn af lóðum safnað saman í slíka lausn, t.d.

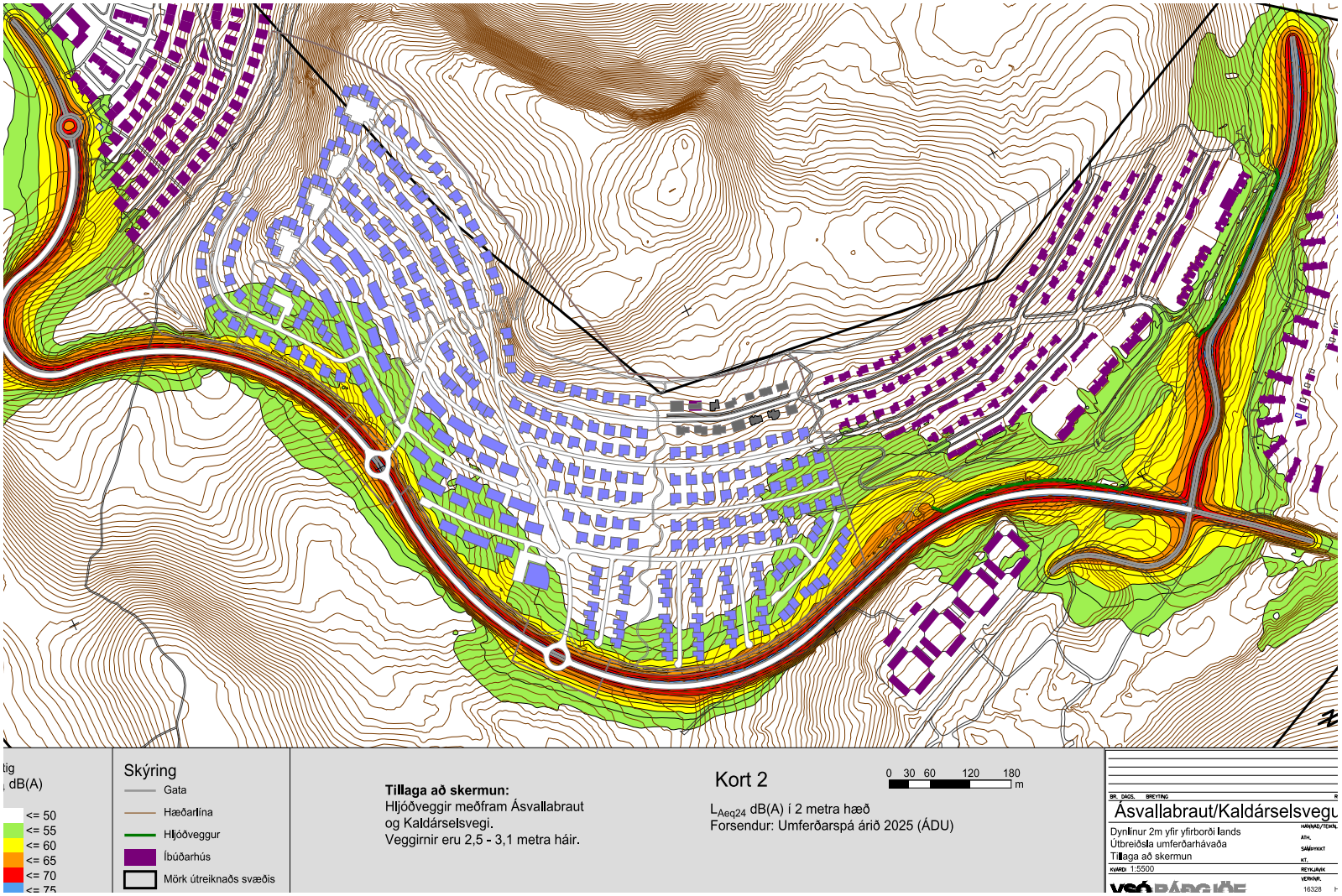




Sneiðing A-A

Sneiðing B-B

Landslag skipulassvæðisins - hæðarlínur



Hljóðstigskort úr minnisblaði frá VSÓ ráðgjöf

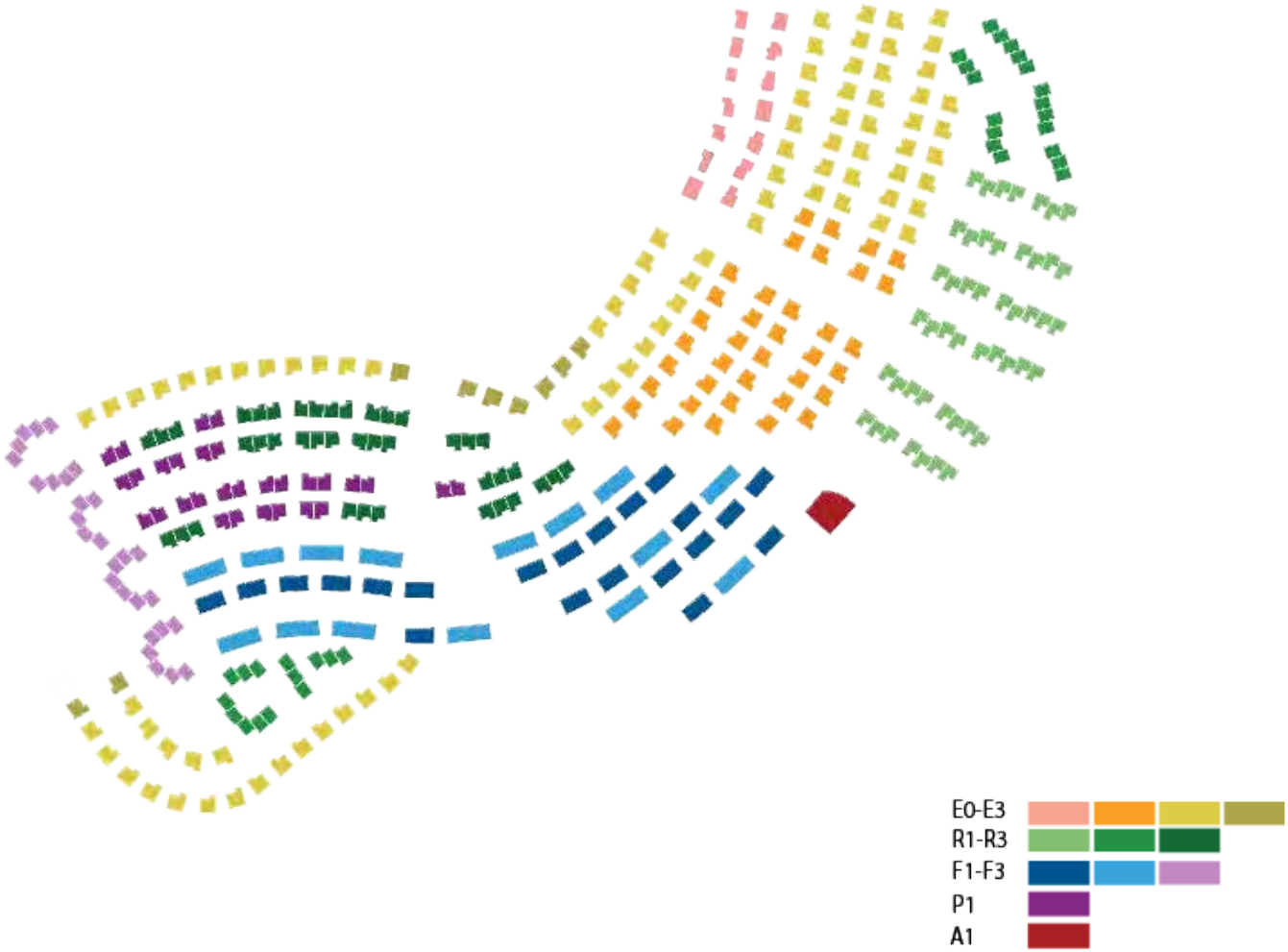
ofanvatnslaut með yfirfalli sem tengist ofanvatnslögn í aðliggjandi götu. Skal hönnun og úfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotareitum.
Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotareit á lóð. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign. Stærð þessa reita skal vera að minnsta kosti svalastærð efri hæða en mega að hámarki ná 4 metra frá útvegg húsa.
Öll bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota möl eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.
Til að gæta umferðaröryggis er æskilegt þar sem lóð er við gatna- eða stígamót að velja lágreistar plöntur, ekki hærri en 80 cm 10 m frá stígamótum/gatnamótum. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla íbúðahúss þverar göngu-og/eða hjólastíga og velja lágreistan gróður um 2,5m til beggja hliða útkeyrslu.

2.17 HLJÓÐVIST

Hljóðstig frá umferð um Ásvallabraut með hljóðmön meðfram endilangri brautinni, hefur verið reiknað. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Áslandi 4. Innan hverfis er gert er ráð fyrir 30 km hraða á klst á öllum götum. Miðað við þær forsendur þarf ekki að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun húsa.
Viðmiðunarmörk vegna umferðar ökutækja eru gefin sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring og eru viðmiðunarmörkin fyrir íbúðarhúsnæði á íbúarsvæðum sett sem LAeq24 55 dB við húsvegg og LAeq24 30 dB innandyra, m.v. lokaða glugga en opnar loftrásir. Viðmiðunarmörk fyrir dvalarsvæði á lóð eru LAeq 55 dB. Viðmiðunarmörk eru 50 dB fyrir útivistarsvæði í þéttbýli.
Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja um Ásvallabraut. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á hljóðstigskorti úr minnisblaði frá VSÓ ráðgjöf.

2.18 LÝSING

Auk götu- og veglýsingar verða stígar og leiksvæði búin lýsingu.
Lýsing verður hönnuð út frá gildandi kröfum Götu- og veglýsingar sem styðist við evrópsku CEN skýrsluna CR 13201-1 : 2014 og staðala ÍST EN 13201-2-3-4 og 5:2015 (Evrópustaðall).
Gert er ráð fyrir að samræma útlit lampa og staura fyrir allt hverfið. Búnaður sem lágmarkar glýju skal valin og nýttur verði lampabúnaður með góða litarendurgjöf og hámarksnýtni / 100% high efficiency Lighting.
Lýsingarflokkar M: Götulýsing á stofnbrautir M5 (Em) 0,5 cd/m2 rekstrargildi (7,5 Lux). Lágmarks jafnleiki og kröfur staðals fyrir þennan flokk.
Lýsingarflokkar P: Götulýsing hverfa bílaumferð P4 (Em) lúx rekstrargildi 5,0 Lux að lágmarki 1.
Stígar ætlaðir gangandi og hjóla umferð P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6.
Bílastæðasvæði P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6.
Maintenance factor 0,9 miðað við CLO LED ljósgjafa. Yfirborð vega



Húsagerðir

3 Sérákvæði

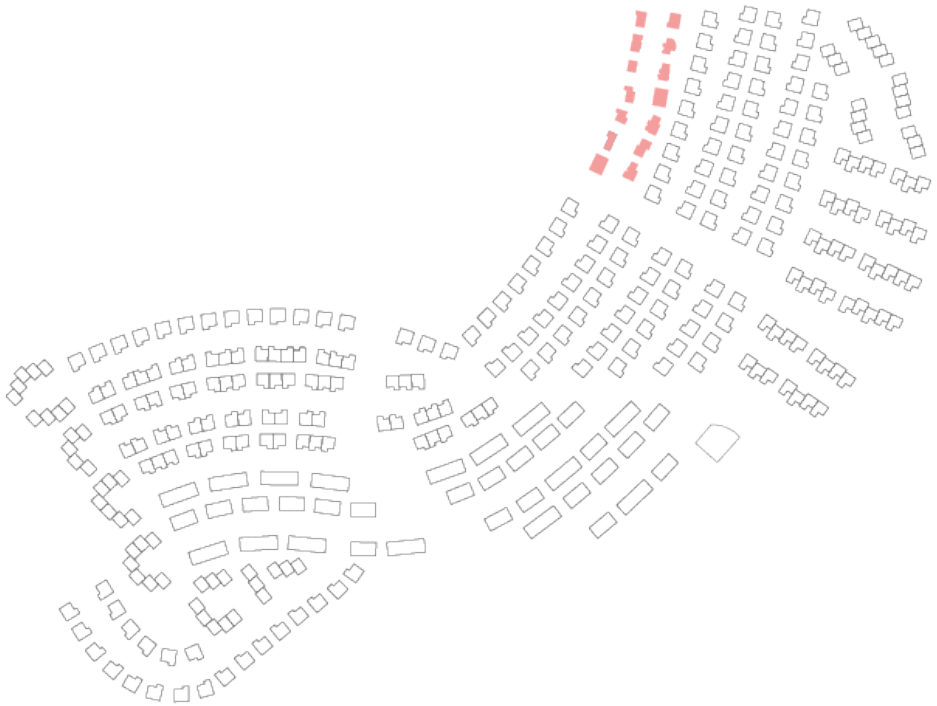
E-0

Húsgerðir		
E0	Hús skv Áslandi 3	14
E1	Einbýlishús - ein hæð	38
E2	Einbýlishús - tvær hæðir	85
E2	Einbýlishús - þrjár hæðir	9
P1	Parhús	30
R1	Keðjuhús	49
R2	Skeifur	33
R3	Raðhús	39
F1	Fjórbýli	84
F2	Sexbýli	90
F3	Fjölbýli skeifur	71
	Samtals	542

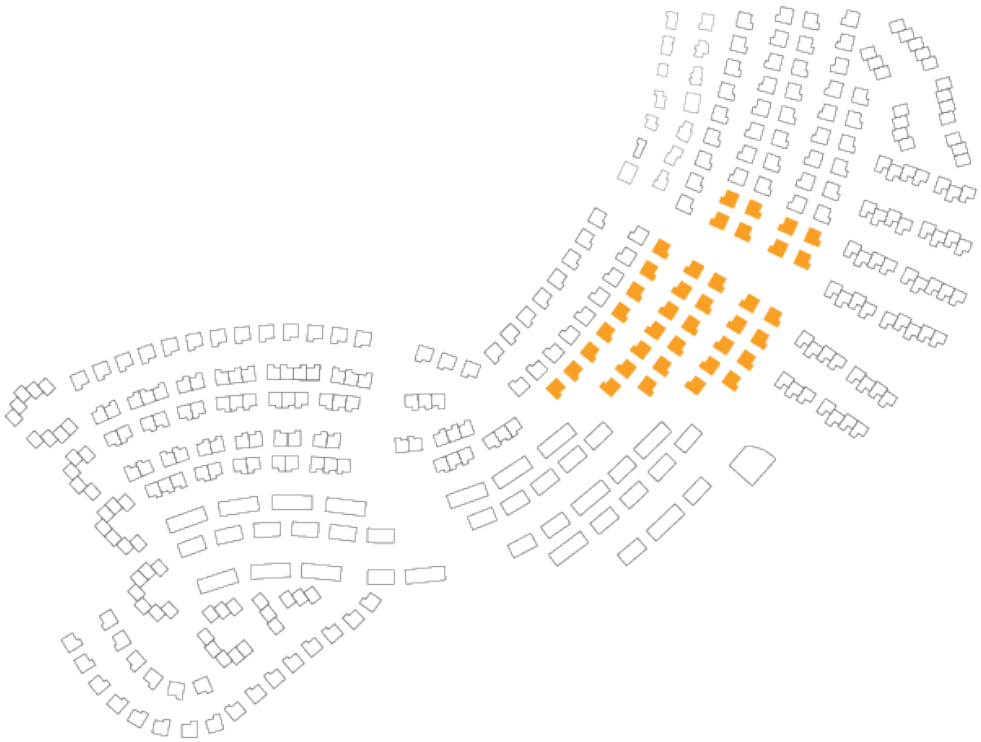
og gatna á íslandi skal vera N2 W4.

3.1 E-0, EINBÝLISHÚS SAMKVÆMT ELDRA SKIPULAGI FYRIR ÁSLAND 3.

3.1.1 Skilmálar



E-1



Skilmálar fyrir deiliskipulag Áslands 3 gilda fyrir lóðirnar við Skógarás 1- 14.

3.2 E-1, EINBÝLISHÚS.

3.2.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Axlarás, Hryggjarás og Virkisás.

3.2.2 Húsagerð

Einbýlishús á einni hæð. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks nýtingarhlutfall á lóð er N=0,4.
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

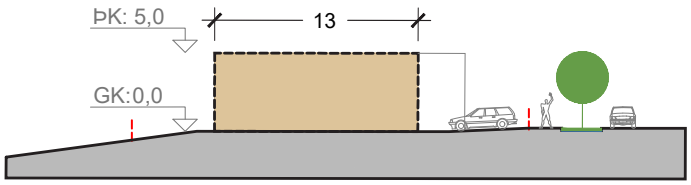
E-1

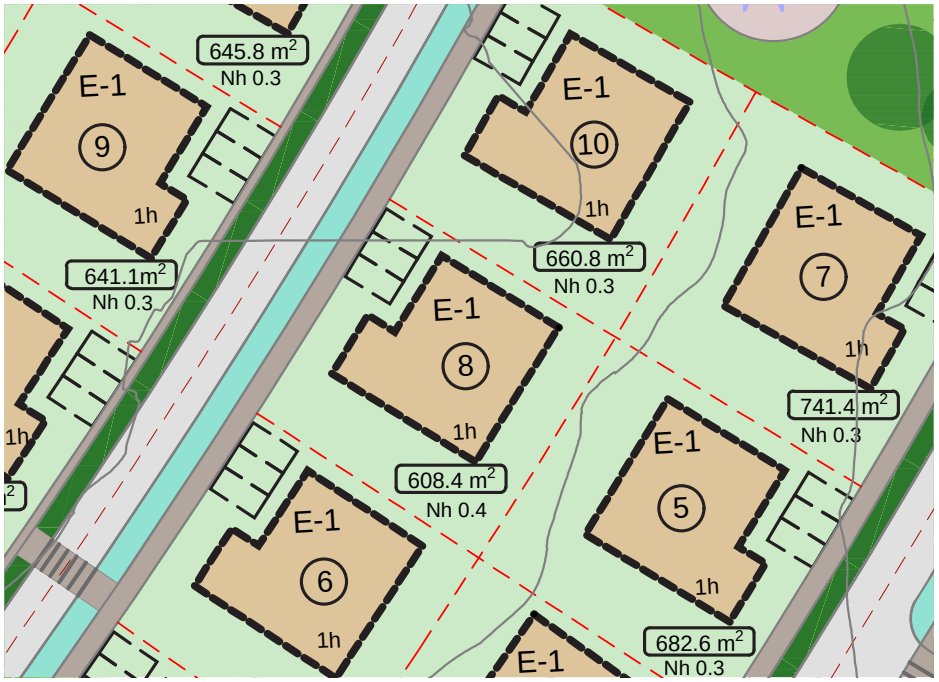
Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.2.3 Húshæð og þak
Byggingar eru á einni hæð. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.2.4 Bílastæði
Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð.
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.2.5 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.





E-2

3.3 E-2, EINBÝLISHÚS.

3.3.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Borgarás, Mógrafarás, Vörðuás, Axlarás, Hryggjarás og Virkisás.

3.3.2 Húsagerð

Einbýlishús á tveimur hæðum. Aukaíbúðir eru leyfðar, þó þannig að þær verði ekki sem séreignarhluti og að hámarki 80 m^2 að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall er N=0,45, þó aldrei stærri hús en 320 m^2. Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

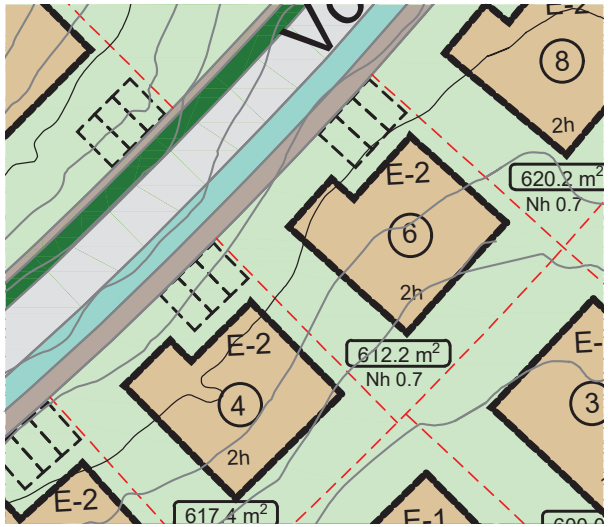
E-2

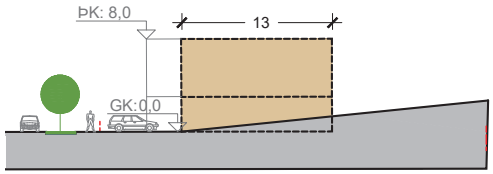
3.3.3 Húshæð og þak
Byggingar eru á tveimur hæðum. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.3.4 Bílastæði
Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð.
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

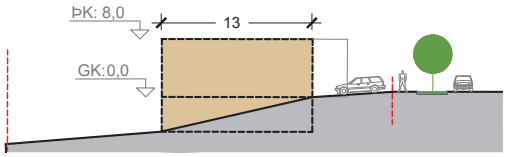
3.3.5 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.3.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.



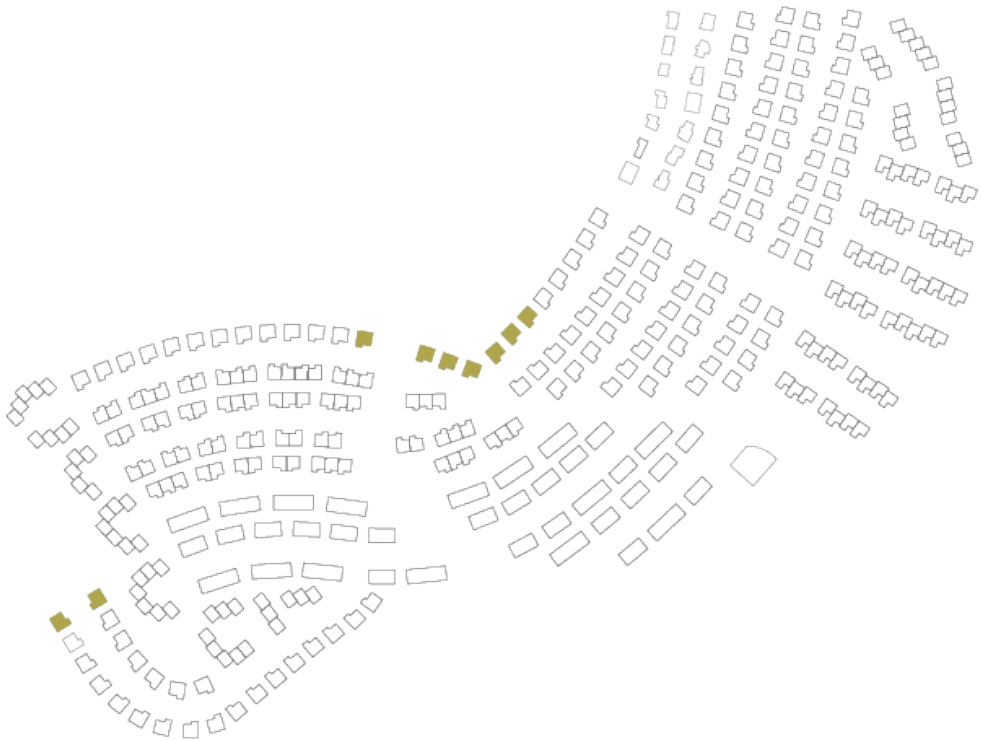


Einbýli á tveimur hæðum ofan götu



Einbýli á tveimur hæðum neðan götu

E-3



3.3.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.4 E-3, EINBÝLISHÚS.

3.4.1 Lóðir
Skilmálar eiga við lóðir við Borgarás, Mógrafarás og Vörðuás.

3.4.2 Húsagerð
Einbýlishús á allt að þremur hæðum. Aukaíbúðir eru leyfðar, þó þannig að þær verði ekki sem séreignarhluti og að hámarki 80 m² að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall N=0,5, þó aldrei stærri hús en 380 m².
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir
- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

E-3

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.4.3 Húshæð og þak

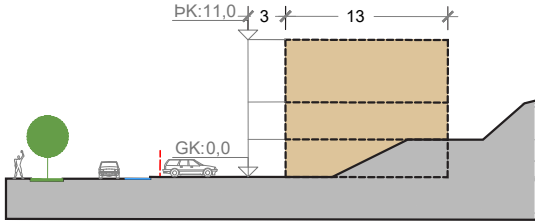
Lóðirnar eru þar sem landhalli er mikill og þess vegna skipulagðar fyrir þriggja hæða hús. Þó er heimilt að hafa húsið tveggja hæða. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti fyrir neðstu hæð í húsum ofan götu en annarrar hæðar í húsum neðan götu.

3.4.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð.
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

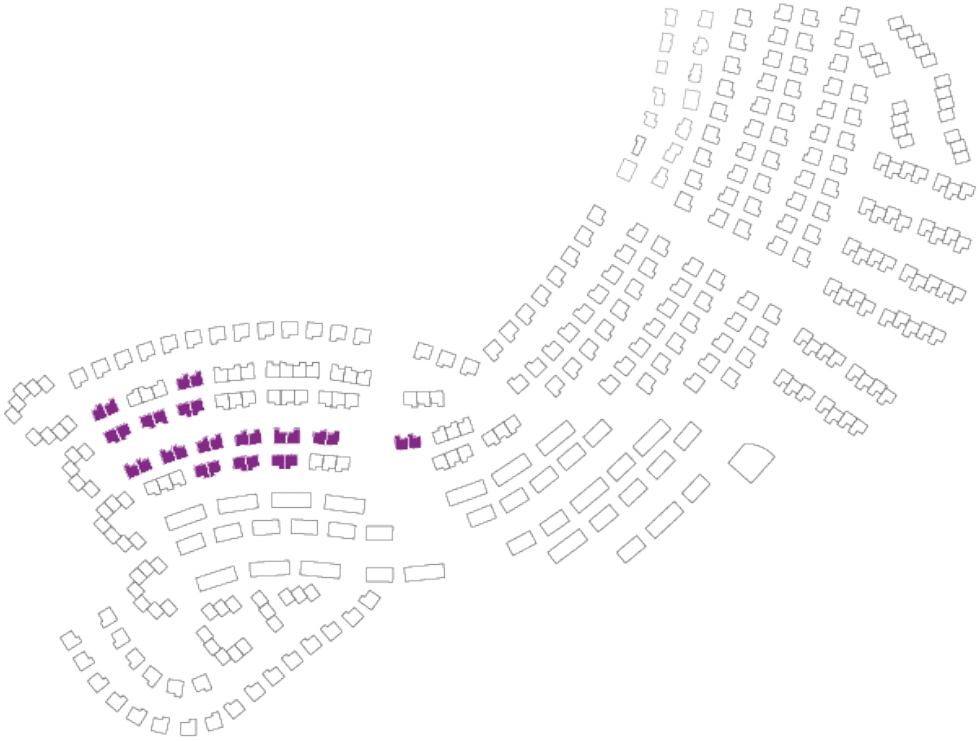
3.4.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.



Einbýli á þremur hæðum

P-1



3.4.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.5 P-1, PARHÚS.

3.5.1 Lóðir
Skilmálar eiga við lóðir við Mógrafarás, Markarás og Gerðisás.

3.5.2 Húsagerð
Parhús með einni íbúð á tveimur hæðum í hvoru húsi. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks nýtingarhlutfall N=0,55.
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir
- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

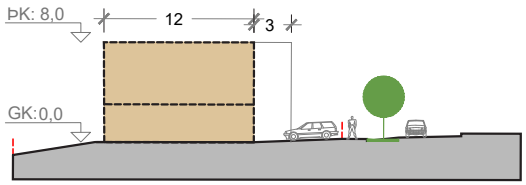
P-1

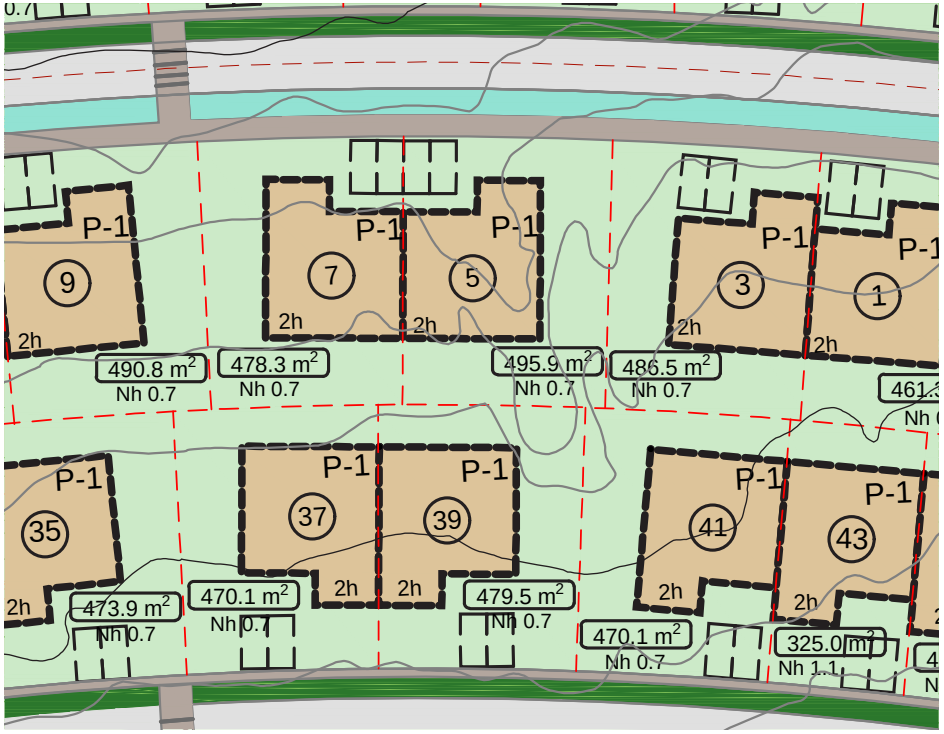
Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.5.3 Húshæð og þak
Bygging er tveggja hæða. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

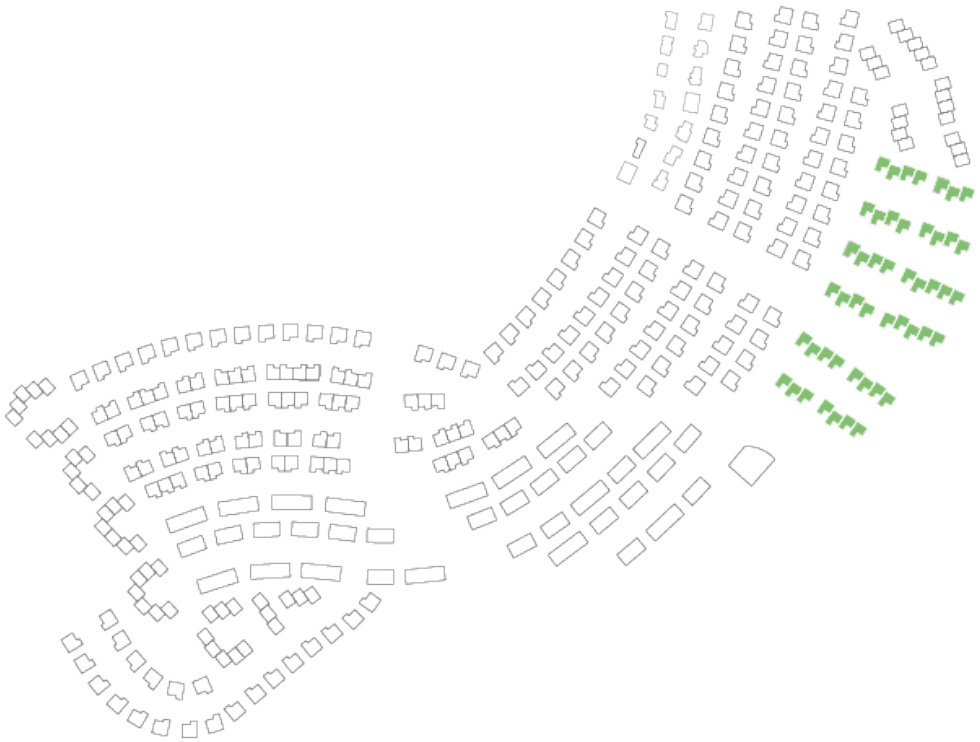
3.5.4 Bílastæði
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.5.5 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.





R-1



3.5.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.6 R-1, RAÐHÚS.

3.6.1 Lóðir
Skilmálar eiga við lóðir við Axlarás.

3.6.2 Húsagerð
Uppbrotin raðhús með 1 íbúð á einni hæð með 3-5 séreignum í lengju. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarksnýtingarhlutfall=0,4. Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir
- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

R-1

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.6.3 Húshæð og þak

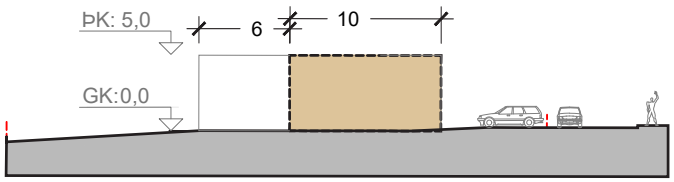
Bygging er 1 hæð. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

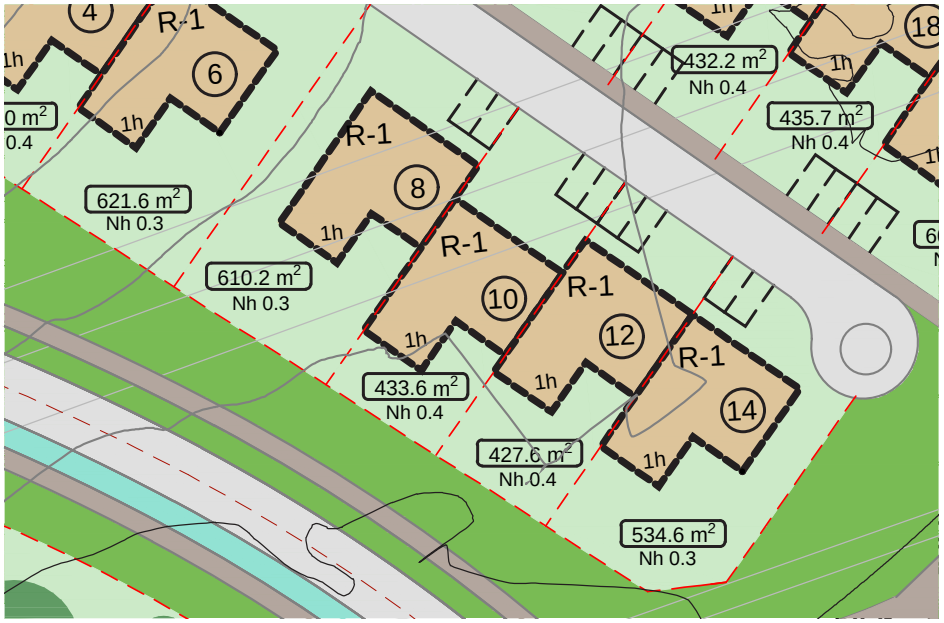
3.6.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

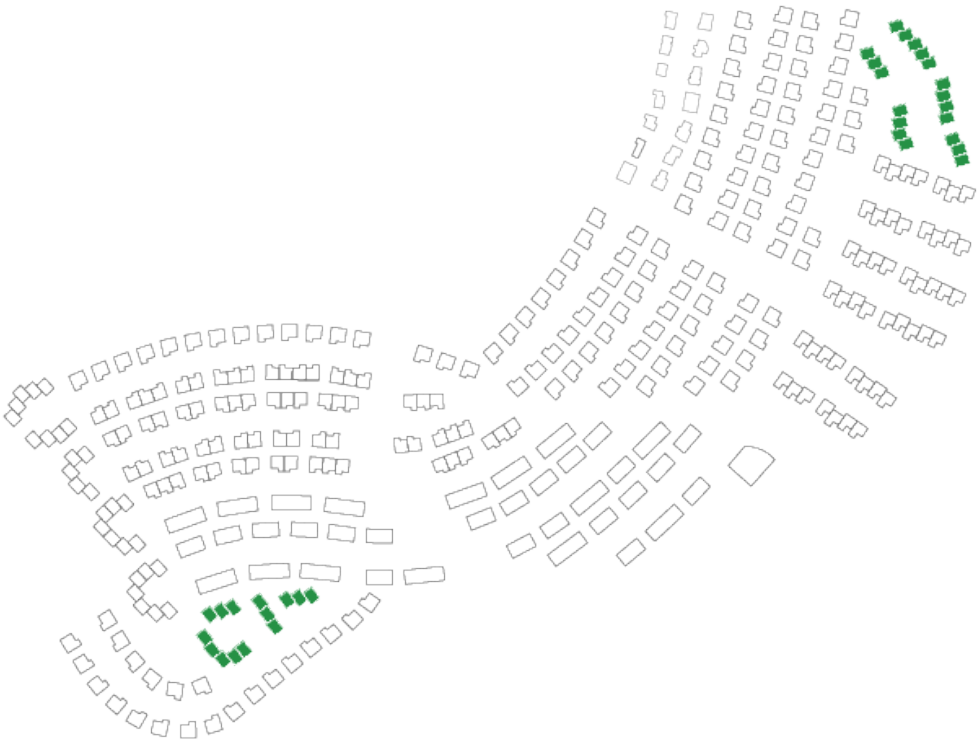
3.6.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.





R-2



3.6.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla2.16 um frágang lóða.

3.7 R-2, RAÐHÚS.

3.7.1 Lóðir
Skilmálar eiga við lóðir við Axlarás og Borgarás.

3.7.2 Húsagerð
Raðhús á tveimur hæðum með 3-5 séreignum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks nýtingarhlutfall N=0,4 á endahúsum og N=0,55 á húsum fyrir miðju. Ein lóð er fyrir Borgarás 8 – 28 þar sem komið er fyrir þremur raðhúsum með alls11 séreignum. Hámarks nýtingarhlutfall á þeirri lóð er N=0,5.
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir
- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

R-2

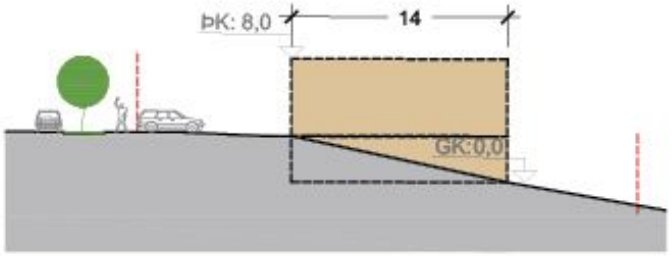
skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.7.3 Húshæð og þak
Bygging er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

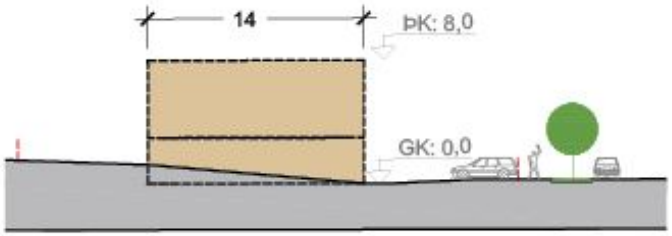
3.7.4 Bílastæði
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.7.5 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.7.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

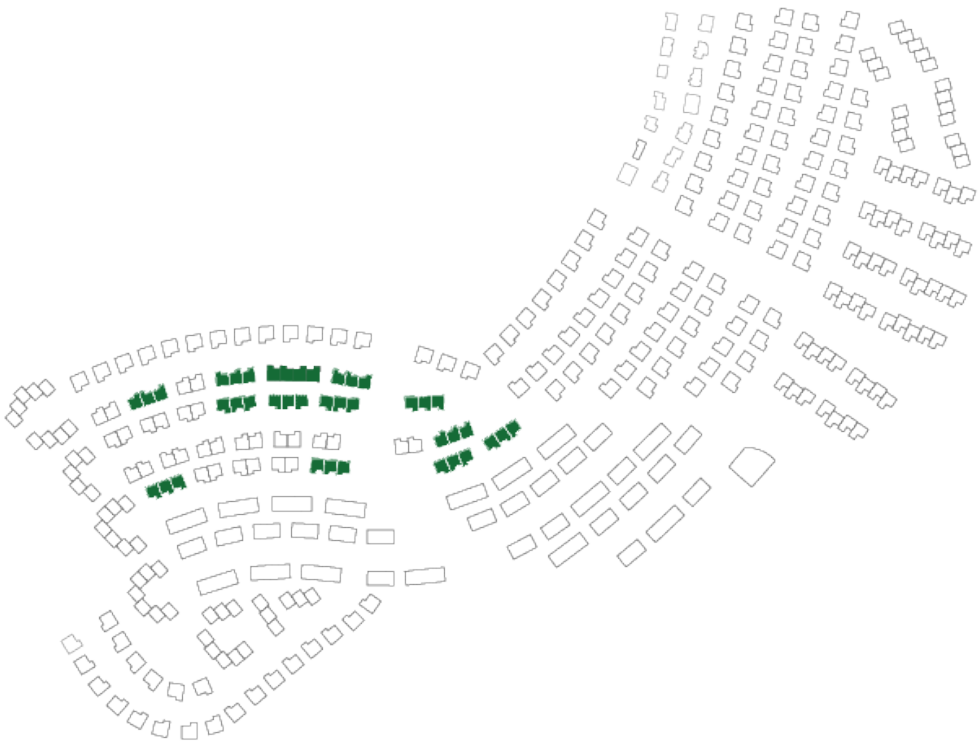


Parhús á tveimur hæðum neðan götur



Parhús á tveimur hæðum ofan götur

R-3



3.7.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.8 R-3, RAÐHÚS.

3.8.1 Lóðir
Skilmálar eiga við lóðir við Mógrafarás, Markarás og Gerðisás.

3.8.2 Húsagerð
Raðhús á tveimur hæðum með þremur og fjórum séreignum í hverri lengju. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks nýtingarhlutfall N=0,4 á endahúsum og N=0,55 á húsum í miðju.
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir
- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

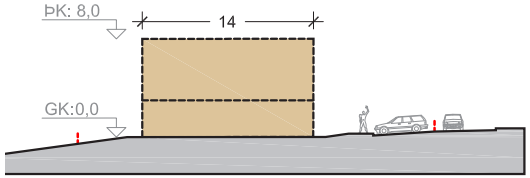
R-3

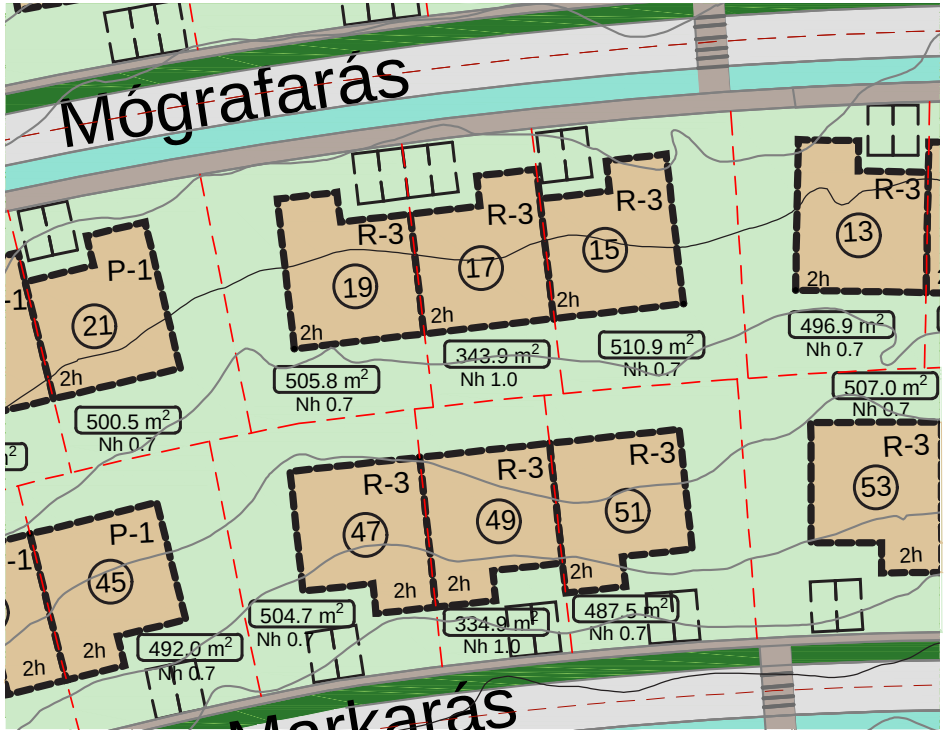
Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.8.3 Húshæð og þak
Bygging er tveggja hæða. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

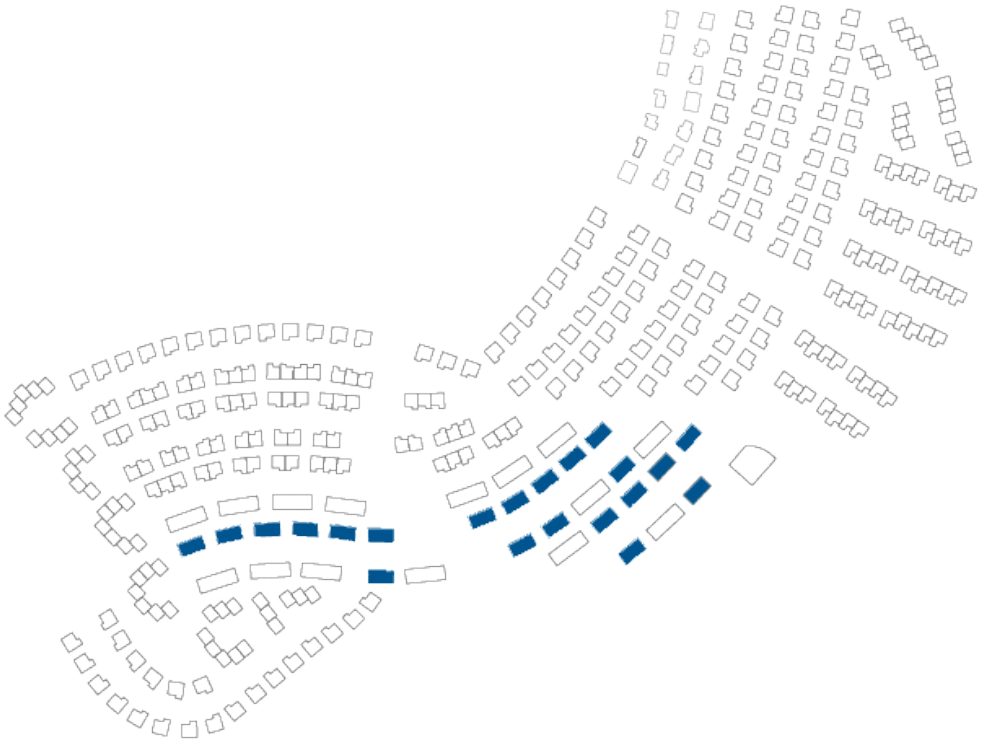
3.8.4 Bílastæði
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.8.5 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.





F-1



3.8.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.9 F-1, FJÖLBÝLISHÚS.

3.9.1 Lóðir
Skilmálar eiga við lóðir við Byrgisás og Brunnás.

3.9.2 Húsagerð
Fjölbýlishús fyrir fjórar íbúðir á tveimur hæðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks byggingarmagn á lóð er 750m^2.
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.
Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.
Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.
Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m fyrir handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta veðurlag umhverfis byggingarnar.
Skjólveggir, a.m.k 2 m^2 skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggsvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvalir og skulu þær vera gagnsæar. Skjólveggir, skjólgrindur

F-1

og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.
Þá má planta trjágróðri ofan á byggingar sem nær allt að 2m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.
Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

3.9.3 Húshæð og þak

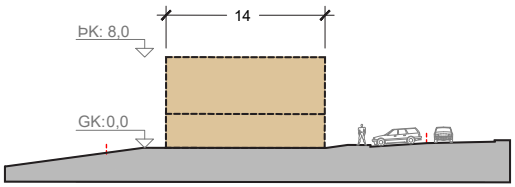
Byggingar eru 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

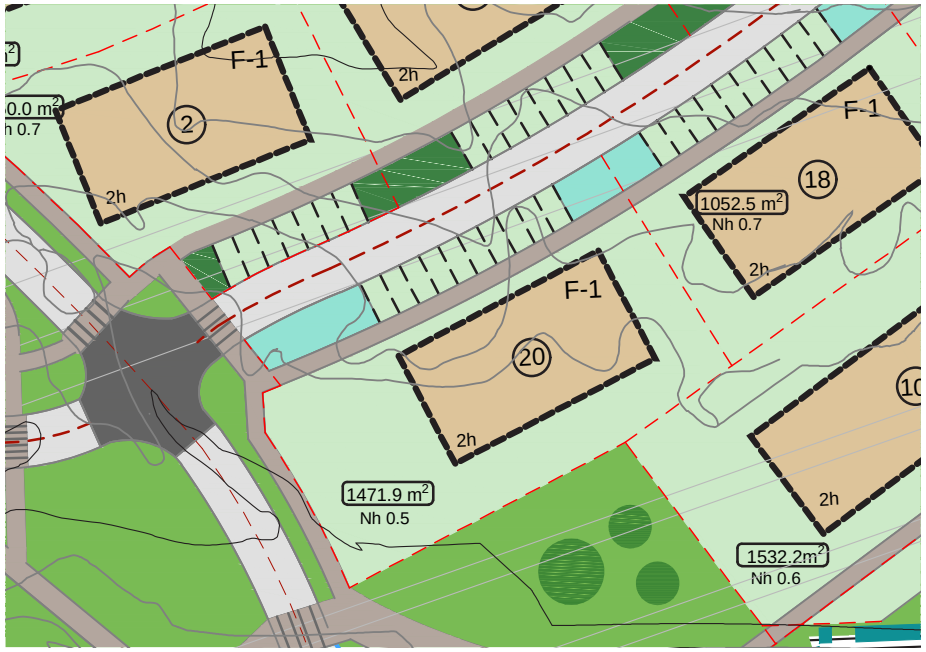
3.9.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð á lóð.

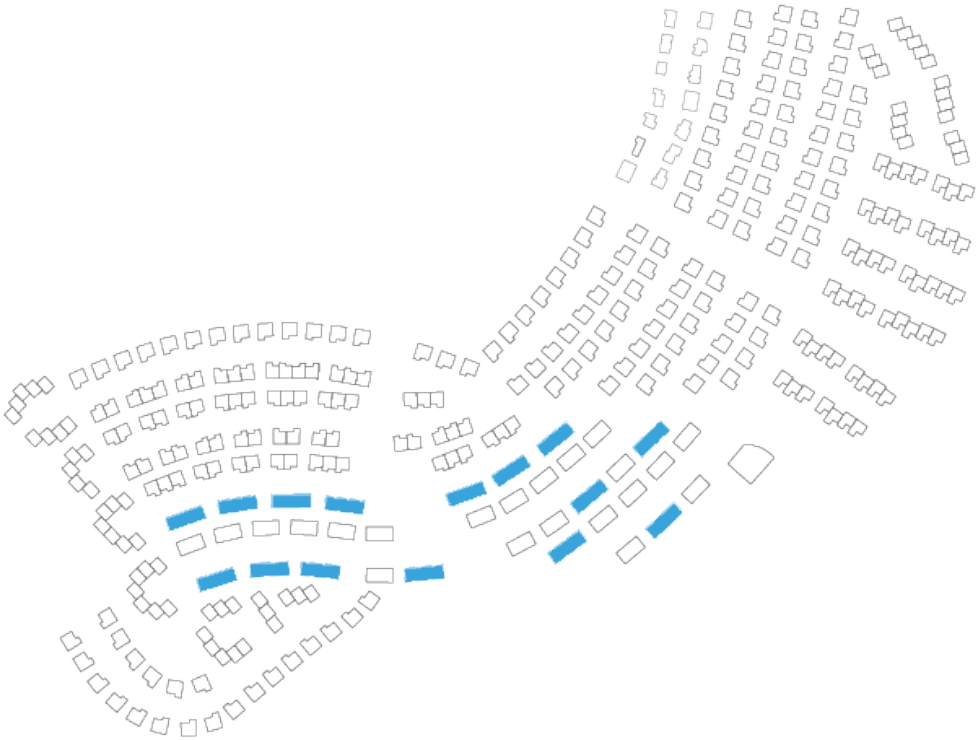
3.9.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.





F-2



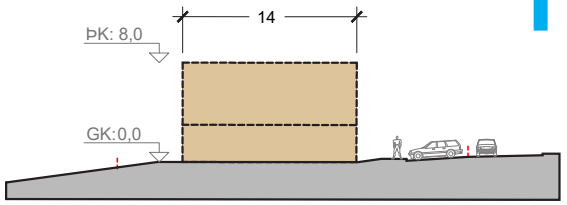
3.9.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.10 F-2, FJÖLBÝLISHÚS.

3.10.1 Lóðir
Skilmálar eiga við lóðir við Gerðisás, Byrgisás og Brunnás.

3.10.2 Húsagerð
Fjölbýlishús fyrir sex íbúðir á tveimur hæðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 1.100m^2.
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði.
Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.
Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.
Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.
Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m fyrir handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta veðurlag umhverfis byggingarnar.
Skjólveggir, a.m.k 2 m^2 skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggsvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvalir og skulu þær vera gagnsæar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á

F-2



aðaluppdráttum.
Þá má planta trjágróðri ofan á byggingar sem nær allt að 2m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

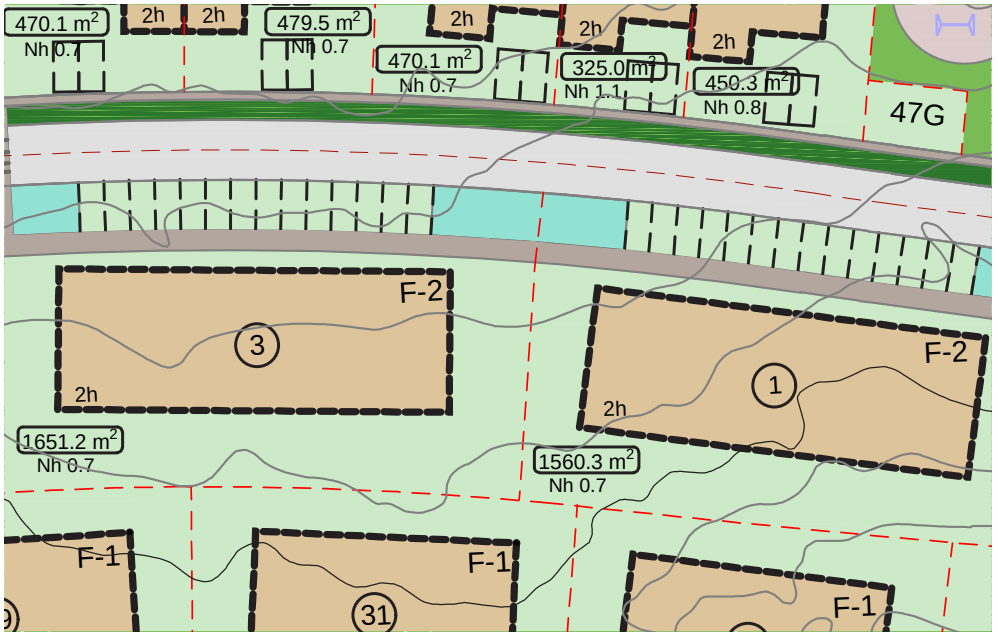
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.
Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

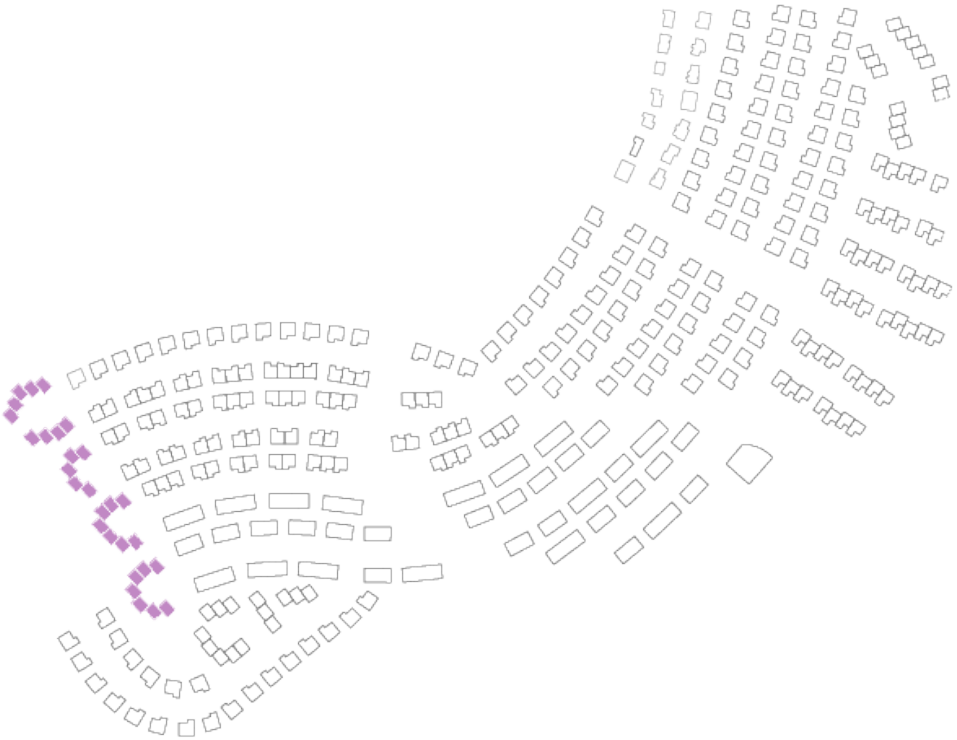
3.10.3 Húshæð og þak
Byggingar eru tveggja hæða. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.10.4 Bílastæði
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð á lóð.

3.10.5 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.



F-3



3.10.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.11 F-3, FJÖLBÝLISHÚS.

3.11.1 Lóðir
Skilmálar eiga við lóðir við Mógrafarás, Markarás, Gerðisás og Byrgisás.

3.11.2 Húsagerð
Keðjuhús á tveimur og þremur hæðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar.
Hámarks nýtingarhlutfall N=0,6.
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði.
Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.
Þar sem hús eru 3 hæðir skal aðkoma vera beint að miðhæð þannig að einungis sé farið upp eða niður eina hæð að útidyrum íbúða.

Byggingareitir
- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

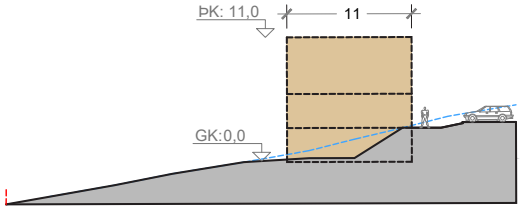
F-3

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

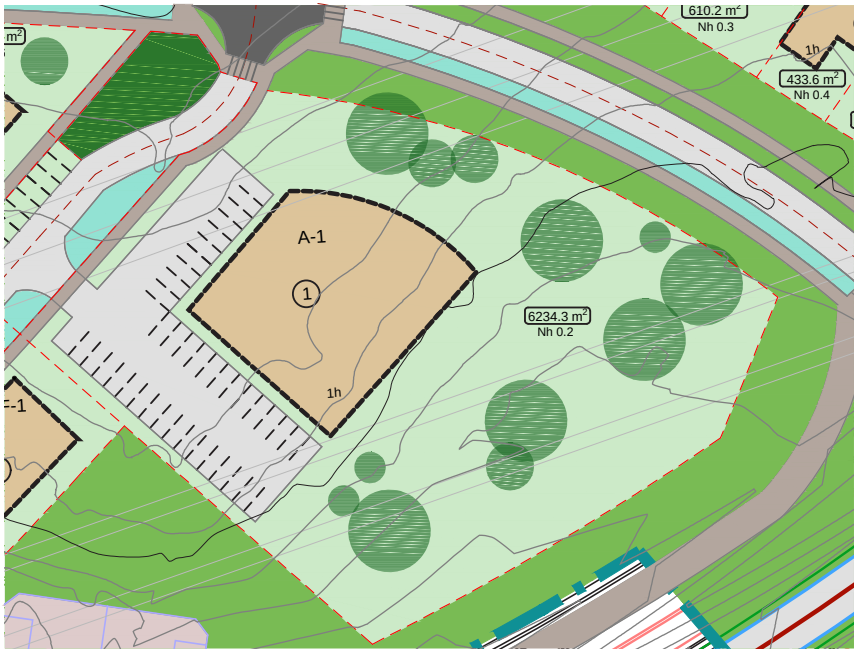
3.11.3 Húshæð og þak
Bygging er tveggja til þriggja hæða. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.11.4 Bílastæði
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.11.5 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.



A-1



3.11.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.12 A-1 LEIKSKÓLI.

3.12.1 Lóð
Skilmálar við lóðina Brunnás 8.

3.12.2 Aðkoma
Aðkoma að lóðinni er frá Brunnási. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.

3.12.3 Húsagerð
Gert er ráð fyrir allt að 8 deilda leikskóla á 1-2 hæðum.
Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum.
Þök sem eru undir 15° halla skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.
Byggingareitir
- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Fyrirkomulag bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti eru aðeins leiðbeinandi.

3.12.4 Bílastæði
Á lóða skal koma fyrir a.m.k. 30 bílastæðum. Bílastæði og aðkoma framan við leikskóla skulu útfærð þannig að svæðið myndi aðlaðandi torgsvæði, skýlt með gróðri og öruggum gönguleiðum.

3.12.5 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

A-2

3.12.6 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

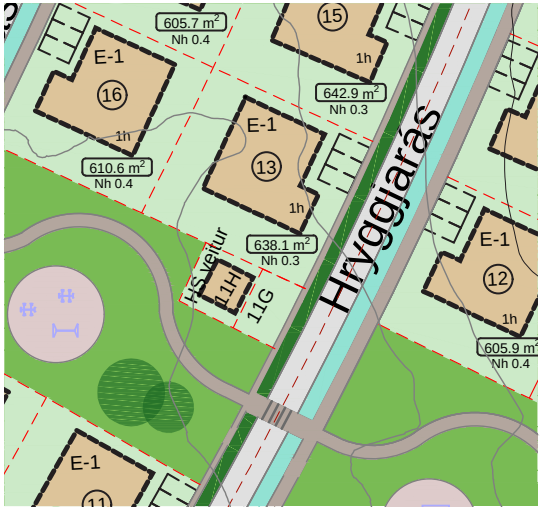
3.13 VEITUSTÖÐVAR.

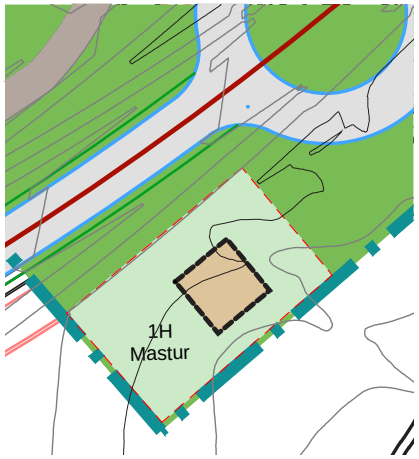
3.13.1 Lóð
Skilmálar við allar lóðir fyrir veitustöðvar.

3.13.2 Almennt
Á lóðunum má byggja einnar hæðar veitustöð. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

3.14 FJARSKIPTAMASTUR.

3.14.1 Lóð
Skilmálar við lóð fyrir fjarskiptamastur.





3.14.2 Almennt

Á lóðinni má byggja allt að 16m hátt fjarskiptamastur með sendastöð. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Lóð		Stærð m^2
2 H	HS veitur lóð	378,4
11 H	HS veitur lóð	101,0
1 H	Mastur	1.717,0
33 G	Djúpgámar	32,8
6 G	Djúpgámar	67,0
19 G	Djúpgámar	31,9
2 G	Djúpgámar	47,4
7 G	Djúpgámar	51,4
47 G	Djúpgámar	61,7
12 G	Djúpgámar	59,4
25 G	Djúpgámar	60.0
37 G	Djúpgámar	55,4
36 G	Djúpgámar	44,1
2 G	Djúpgámar	195,9
15 G	Djúpgámar	77,6
34 G	Djúpgámar	57,6
17 G	Djúpgámar	71,1
35 G	Djúpgámar	77,0
11 G	Djúpgámar	80.9
31 G	Djúpgámar	56,3
7 G	Djúpgámar	51,4
24 G	Djúpgámar	50,2
88 G	Djúpgámar	70,0
25 G	Djúpgámar	60,0
10 G	Djúpgámar	46.5
A	Lóð til framtíðar	331,7
B	Lóð til framtíðar	153,0
C	Lóð til framtíðar	201,7
D	Lóð til framtíðar	234,7
E	Lóð til framtíðar	177,5
1 F	Grenndargámar	387,4
39 F	Grenndargámar	198,6
Heild		**5.099**

Skipulagssvæði	**440.000**

4 Fylgiskjöl

3.15 YFIRLIT LÓÐA FYRIR FRAMTÍÐAR DJÚPGÁMA

3.15.1 Yfirlitstafla

Á yfirlitstöflu koma fram stærðir lóða fyrir djúpgáma.