



Ásland 4 - deiliskipulag

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 4 - 04.04.2023



HAFNARFJÖRÐUR

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR

Verkkaupi: Hafnarfjörður

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags:
Batterið Arkitektar

Ráðgjöf við landslag og ofanvatnslausnir:
Landslag

Ráðgjöf við gatnahönnun:
VSB-verkfræðistofa



Mynd: Guðni Gíslason

Skipulagssvæðið séð úr austri



Loftmynd af skipulagssvæðinu

Efnisyfirlit

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

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 . 0.3 - 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.

2. Sem viðbröð við fylgiskjali 3 eru eftirfarnar viðbætur á greinagerðinni.

Breytt er í kafa 2.4 Opin svæði.

Breitt er í kafla 2.5 Umfjöllun um vindafar á svæðinu.

Breytt er í kafla 2.7.5 Almenningsamgöngur.

Breytt er í kafla 2.16 Frágangur lóða.

Breytt er í kafla 3.12.3 Húsagerð fyrir leikskóla.

Breytt er í kafla 3.12.6 Frágangur lóðar við leikskóla.

Breytt er í kafla 3.12.7 Vindafar fyrir leikskólalóð.

Samþykktir og gögn

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Áslands 4 er sett fram í eftirfarandi gögnum ásamt fylgiskjöllum sem getið er í kafla 6:

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

1.1 SKIPULAGSFORSENDUR OG FERLI

Útgáfa . 0.4 - breytt: 04.04.2023

- Breytt er í kafla 2.2 - Deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur uppfærður.
- Breytt er í kafla 3.0 - Sérákvæði bls 34-56: Nýtingarhlutfall er tekið úr texta og hámarks byggingarmagn skilgreint í fermetrum. Skilmálar um grænþök uppfærðir. Hlutfall útbyggingar skilgreint. Skýringarmyndir og töflur uppfærðar.
- Breytt er í kafla 3.6.2 og 3.7.2 - Byggingarreitur fyrir R1 og R2 breytast og nokkur R2 verða tveggja hæða. Skýringarmyndir uppfærðar.
- Breytt er í kafla 3.9.4 og 3.10.4 - Skilmálar um bílastæði við fjölþýlishús uppfærðir.
- Breytt er í kafla 3.12.3 - Bygginngarreitur Leikskóla stækkaður og byggingarmagn skilgreint.
- Breytt í kafla 3.15.1 - Tafla uppfærð.

1 Forsendur

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 íbúaföldi 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 (VP10). Þar er gert ráð fyrir verslunum og þjónustu sem þjóna Áslands- og Vatnshlíðarsvæðunum í heild sinni. Í tengslum 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: „Í rammaskipulagi fyrir Ásland og Vatnshlíð er skapaður grunnur fyrir



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 Elliðavatsvegi með hringtorgi neðan Hlíðarþúfna, en tenging við Ásland III um Brekkúás verði felld út. Lega Kaldárselsvegur breytist lítillega sem og tenging hans við íbúðarsvæðið í Mosahlíó.

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 Elliðavatsveg. Þessi breyting dregur úr áætluðum umferðapunga, 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

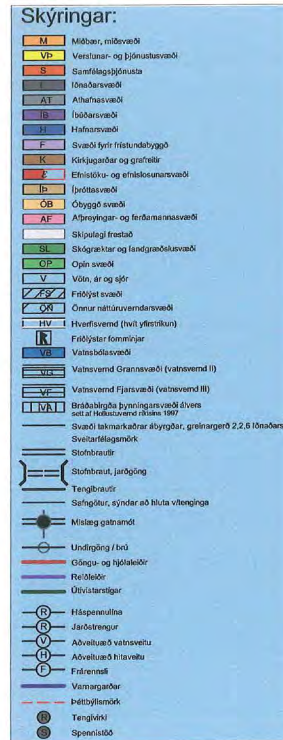


Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025
Staðfest af skipulagsstofnun 10.07. 2014
Með áorðnum breytingum. 1:15.000

EFTIR



Breytt landnotkun — Mörk breytinga 1:15.000



SAMÞYKKTIR

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

Rósa Þorvaldsson
Bæjarstjóri í Hafnarfirði

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

þann: 17. okt. 2018.

Þórunn Þorvaldsson
Björns Þ. Árnadóttir

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

legu framtíðarbyggðar á svæðinu. Lögð er til staðsetning stofnstíga hverfisins, stofnbrautar (ofanbyggðarvegur) og tengibrautar (Ásvallabrautar), auk þess að gerð eru drög af mynstri safn- og húsagatna með fjölbreytni í tegund byggðar. Skipulagið er einnig ramma fyrir náttúruverndun og trjárækt á svæðinu.“

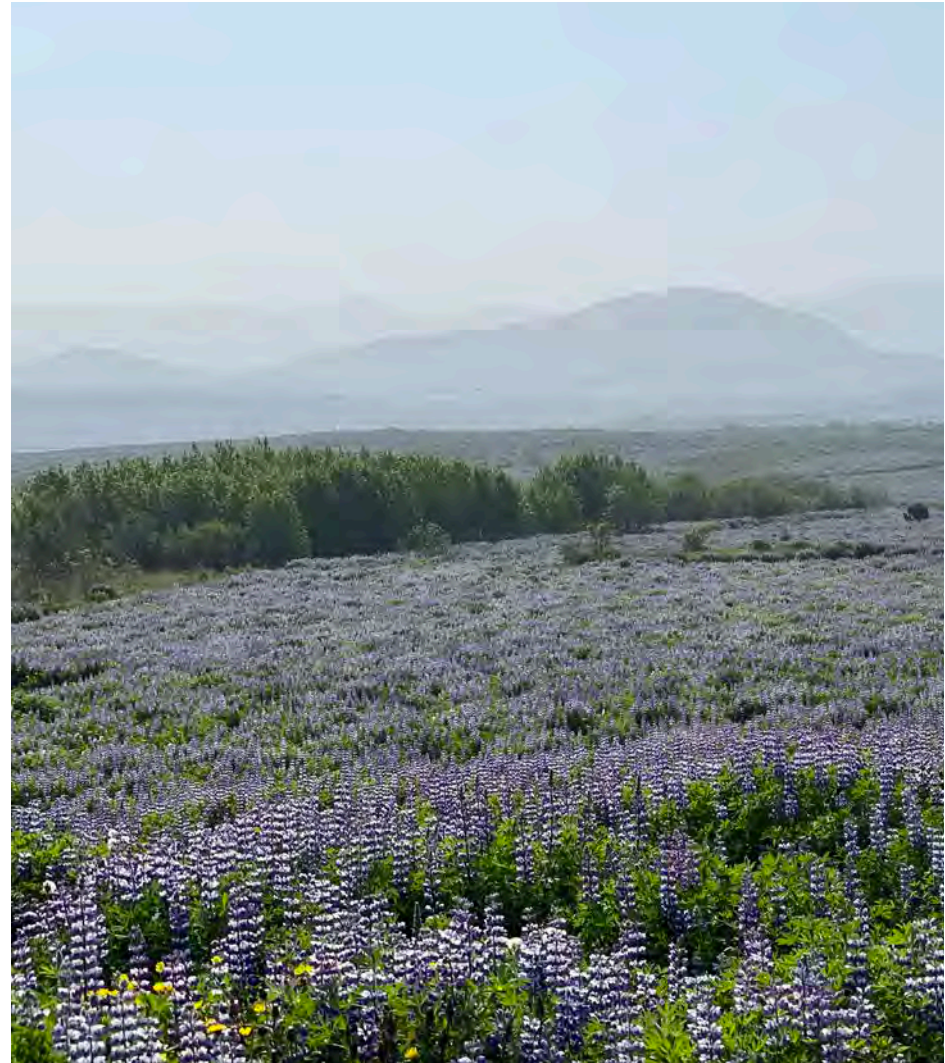
Snemma á árinu 2021 ákvað Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar að láta hefja vinnu við deiliskipulag á áföngum 4 og 5 þar sem megináherslan yrði á lágreistar sérbýlisíbúðir, einbýli, par- og raðhús auk minni fjölbýlishúsa með séringgöngum og óverulegri sameign.

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

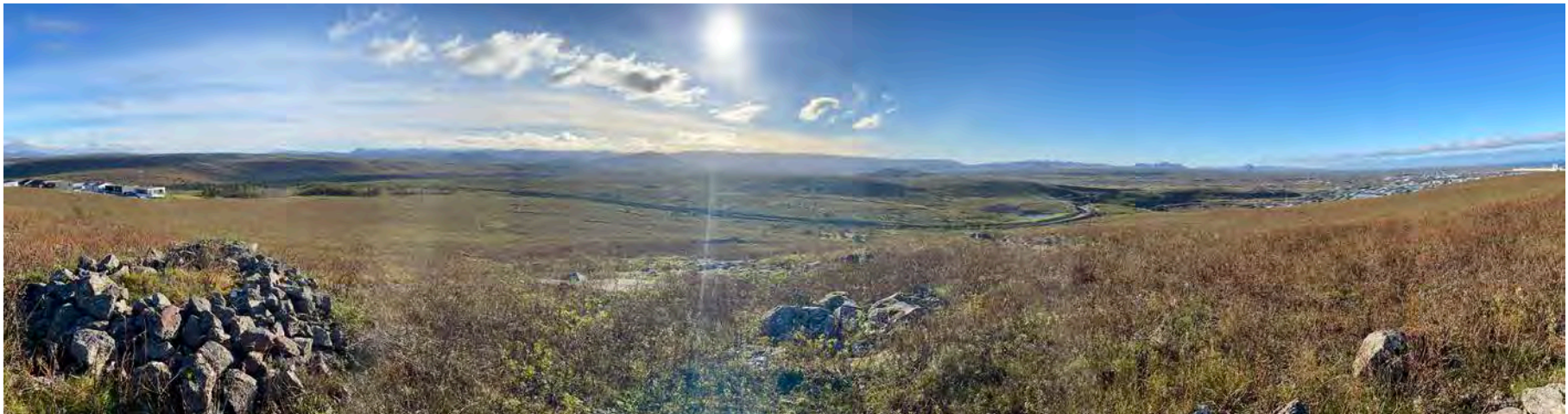
Svæðið sem um ræðir markast af Ásfjalli með Mógrafarhæð sem stingst inn í svæðið frá norðri, íbúðarbyggð Áslands 3 í norðaustri, Ásvallabrot í austir og suðri og loks íbúðarbyggð í Skarðshlíð í vestri. Svæðið er jökulsorfið og grýtt holt sem áður er þakið jarðvegi en í dag lúpinuvaxið holt sem hallar til suðausturs, suðurs og lítillaga 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 en þar eru háspennulínur sem munu verða jarðstrengir, þ.e.



skógrækt á austurhluta skipulagssvæðis



Skipulagssvæðið séð úr suðri



Skipulagssvæðið séð frá Mógrafarhæð

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 Áss Hafnarfirði“ sem unnin var af Katrínu Gunnarsdóttur, Bygðasafni 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 ekki er gert ráð fyrir að þau víki heldur er hér eingöngu um uppfærslu þessa hluta skipulags fyrir Ásland 3 að ræða. Aðrar byggingar eru ekki innan deiliskipulagssvæðis og því er ekki unnin húsaskráning fyrir deiliskipulagið.



Skipulagssvæðið séð af Mógrafarhæð



Úr rammaskipulagi fyrir Ásland og Vatnshlíð frá 2010

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.

2.1 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 Deiliskipulag og almennir skilmálar

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 kalli 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 lágrest byggð, uppbotin og lífleg umvaðin 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 er að hafa áþekka hæð á byggðinni sem þá hleypir vindi auðveldar yfir sig. Uppbotnar byggingar tefja vind og koma í veg fyrir virkni vindgangna. Þar sem byggðin verður þéttust er reiknað með raðhúsabyggð sem er ákjósanleg til skjólmyndunar. Gróður skipar einnig stórt hlutverk í skjólmyndun sbr. grænir trjávaxnir geirar sem skera byggðina á nokkrum stöðum.



Stríðsminjar á Mógrafarhæð



Deiliskipulagsuppráttur



Skýringaruppráttur



Talsverð skógrækt er á austurhluta skipulagssvæðisins

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

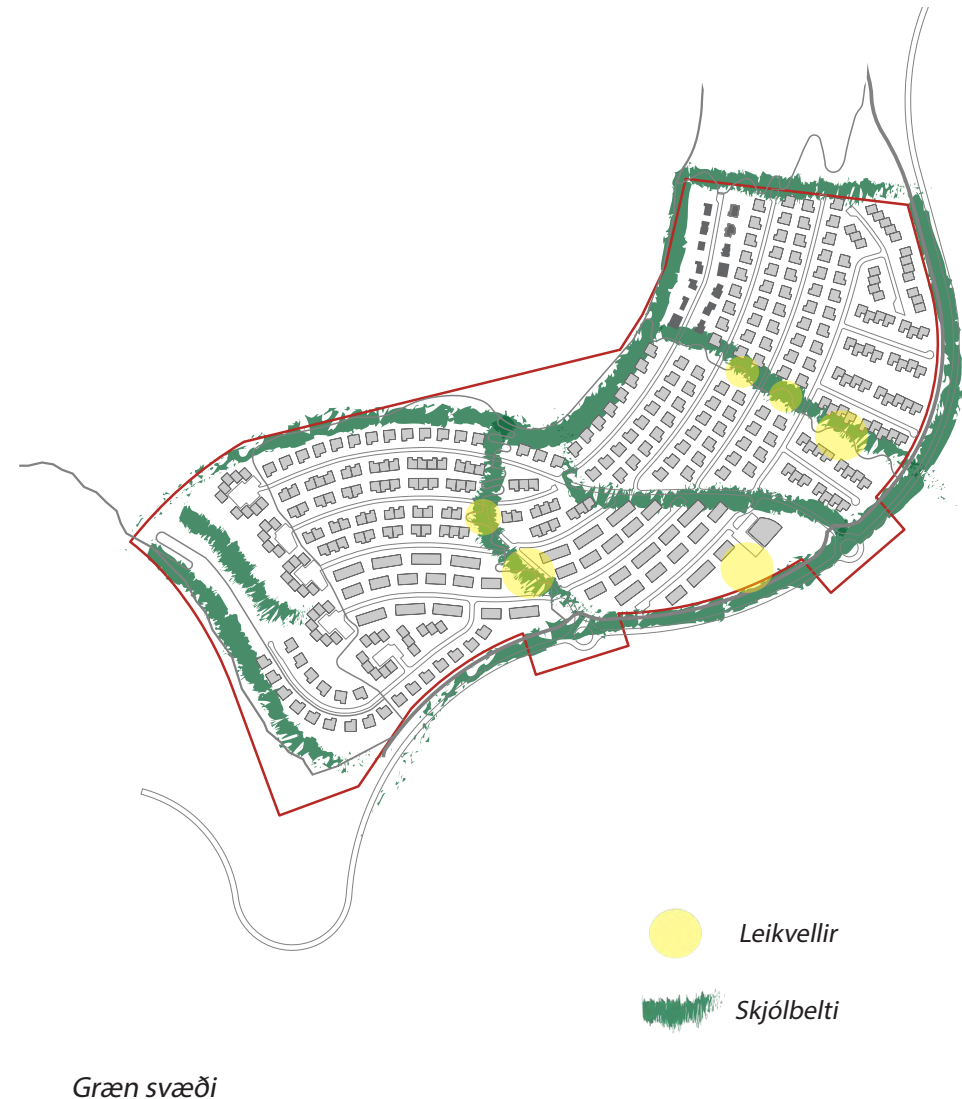
Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum auk byggingarreita á mæliblaði. Þar sem mismæli er gildir mæliblað. Hæðarblöð verða unnin samhliða mæliblöðum. Sjá nánar um mæli-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

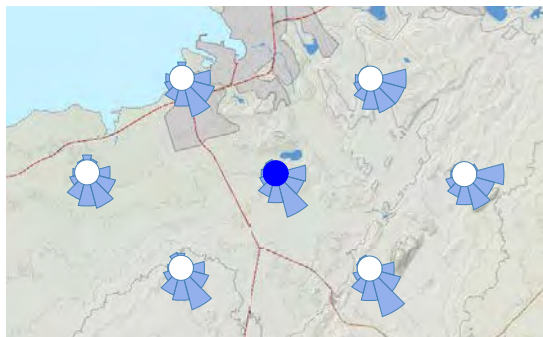
2.3.2 Byggingaráfangar

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 því í senn stígalögð útivistarsvæði 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.

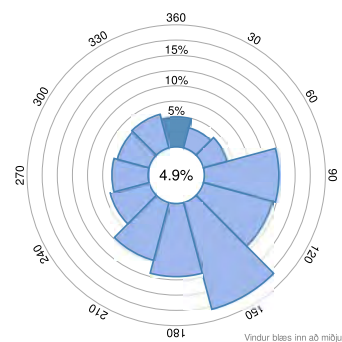
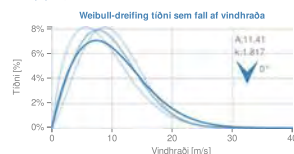




Staðsetning breidd/longd (WGS84): 64.0315 -21.9337

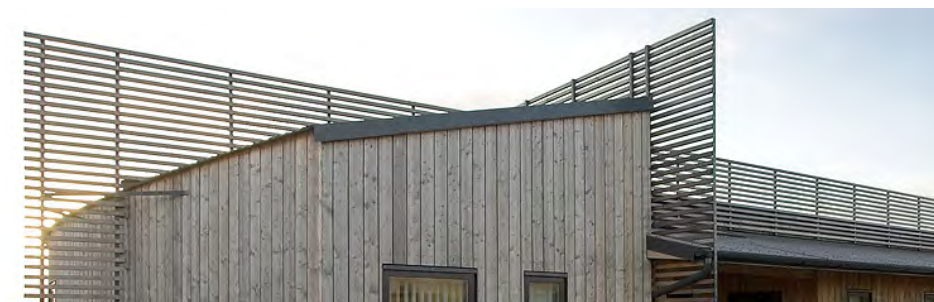
Hryflis lengd (m): 0,000

Hæð (m): 10,0



Samantekt meðalvindhraða og orkupéttleika						
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	Orkupéttleiki [W/m ²]	2.530	955	625	299	87
25	Meðalvindhraði [m/s]	10,3	8,1	7,3	6,1	4,7
25	Orkupéttleiki [W/m ²]	1.846	868	634	374	168
50	Meðalvindhraði [m/s]	10,8	8,8	8,1	7,1	5,8
50	Orkupéttleiki [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	Orkupéttleiki [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	Orkupéttleiki [W/m ²]	2.829	1.889	1.607	1.238	862

Vindrós frá Seldal



Skjólvirki/ vindbrjótar

Meðfram Ásvallabraut verður gerð hljóðmön milli byggðar og vegar. Opnum leiksvæðum verður komið fyrir í grænum geirum skipulagsins sbr. deiliskipulagsupprátt.

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 frjógast með skordýrafrjógvun í stað vindfrjógandi plantna.

Skipulagssvæðið er að stórum hluta vaxið alaskalúpínu í dag. 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. Sveitafélagið sér um að planta bæði sígrænum trjám og öðrum gróðri til að mynda skjól í grænu geirunum og svæðunum í kringum leikvelli.

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. Hvasviðri getur fylgt öllum vindáttum, en algengast er að hvas vindur (meira en 10 m/s) blási frá suð- og suðaustlægum áttum. Úrkoma er mest þegar vindátt er frá suðvestri, suðri eða austri.

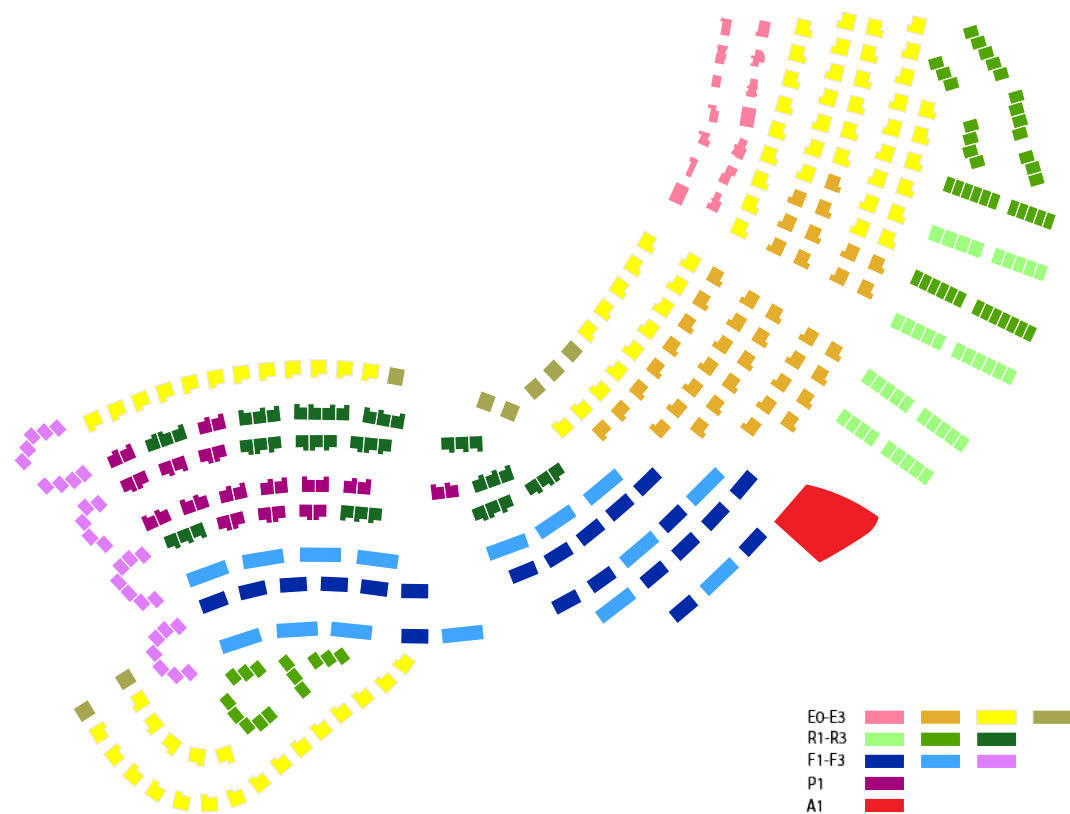
Vindafar. Næsta veðurstöð á Vindatlas Veðurstofunnar er við mynni Seldals sunnan Hvaleyrarvatns. Á skýringarmynd er vindrós þeirrar stöðvar; <http://vindatlas.vedur.is/>.

Greining á staðbundnu vindafari í tillögu að deiliskipulagi fyrir Ásland 4 hefur sýnt að vindasamt er á svæðinu og er því æskilegt að taka tillit til þess með uppbotum í byggingum og staðbundnum aðgerðum til að draga úr vindi á svæðinu.

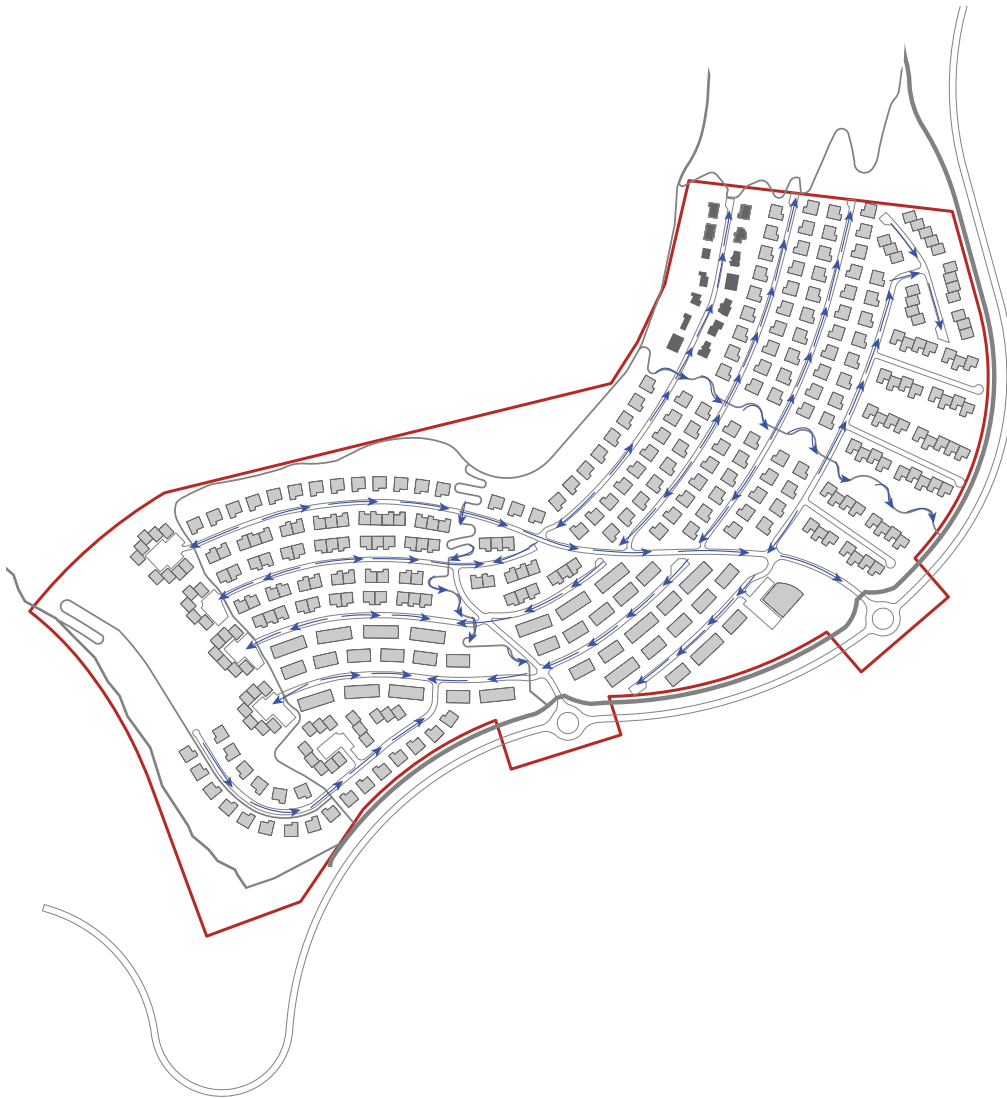
Byggingar ættu að vera með t.d inndregnar eða útdregnar hæðir og forðast stóra fleti og slétt yfirborð. Í lóðarhönnun ætti að notast við staðbundnar aðgerðir til að draga úr vindi með trjágróðri, vindskermum, skjólveggjum eða listaverkum til að skýla fyrir ákveðnum vindáttum.

2.6 OFANVATN

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þetta 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 afrennslirás meðfram Ásvallabraut við Hlíðarþúfur að austanverðu, sem hvorir tveggja einnig hafa



Húsagerðir



Ofanvatnslausnir

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 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 ofanvatnslausnir 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 ofanvatnslausnum 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. Hugsa 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.

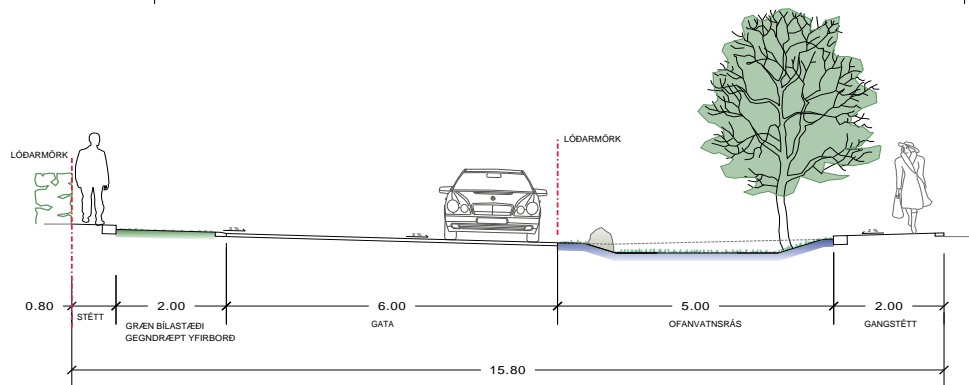
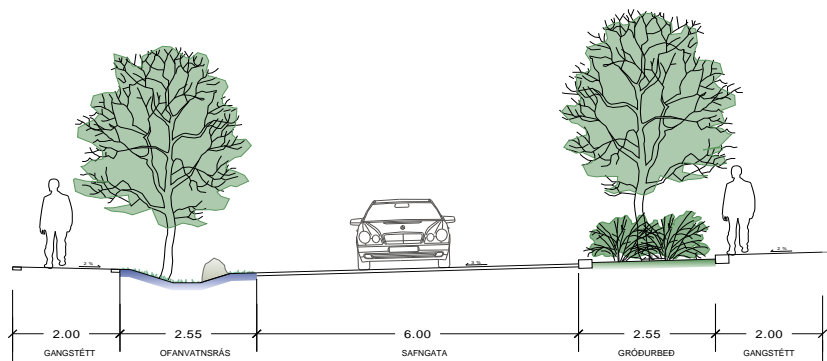
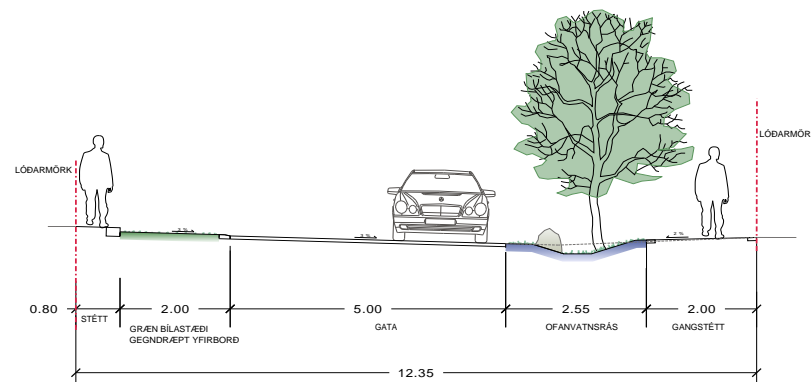
Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

2.7 SAMGÖNGUR

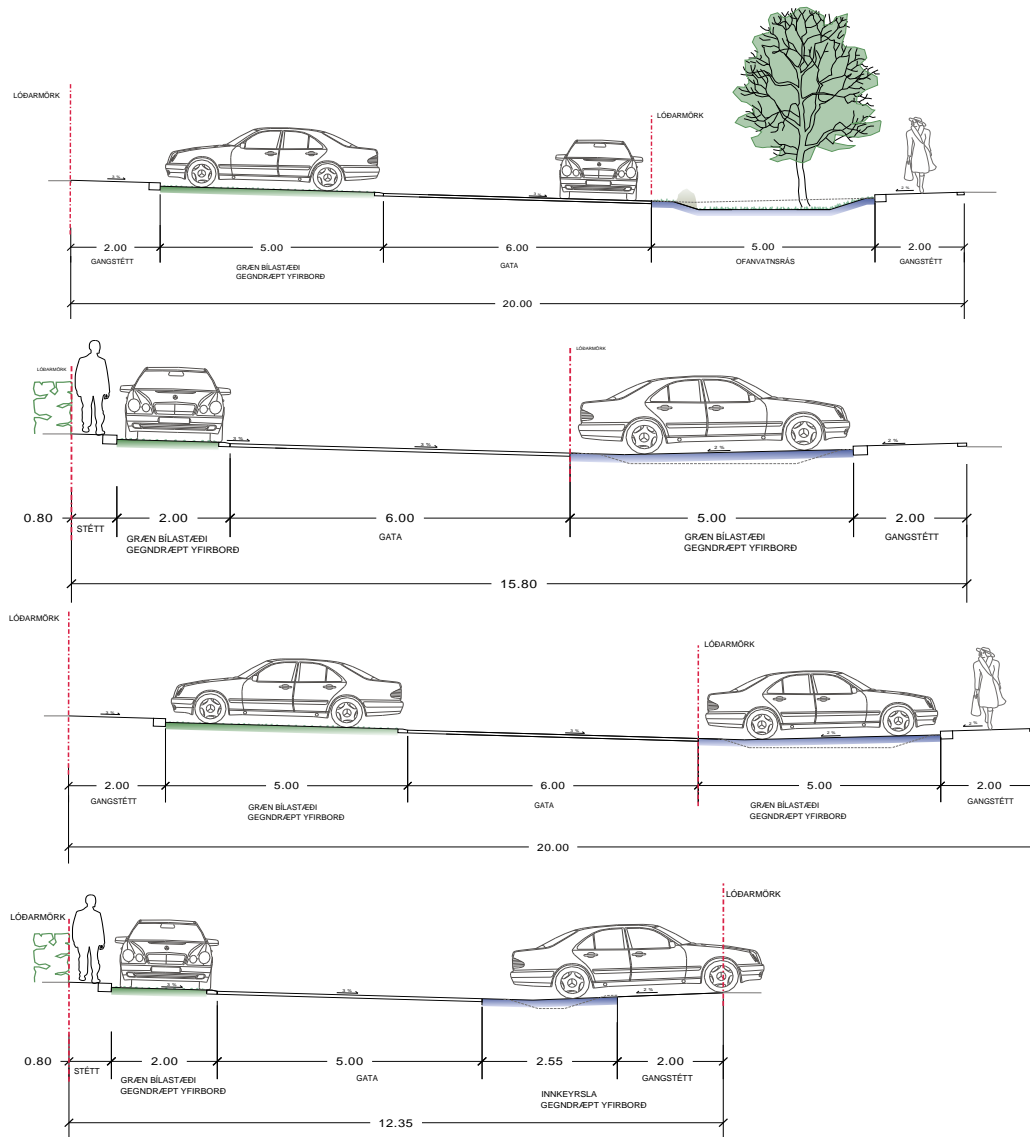
Samkvæmt svæðiskipulagi höfuðborgarsvæðisins er deiliskipulagsreiturinn innan svæðis sem kallað er „annað þéttbýli“. Deiliskipulagssvæðið er í samræmi við aðalskipulag Hafnarfjarðar, tengt stofnbrautarkerfinu með tveimur tengingum á hringtorgum, þ.e. tenging miðsvæðis við Ásvallabraut nálægt hæstu legu 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. Ofanvatnrsásir verða samsíða götu í Mógrafarási og Grófarási. Í húsagötum eru bílastæði við götu öll samsíða sem og ofanvatnrsásir 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.



Kennisnið - Götuprófill



Kennisnið - Götuprófill

Gatnakerfið verður byggt upp í áföngum og leitast verður við að framkvæmdirnar valdi sem minnstu ónæði fyrir íbúa í Áslandi. Í enda hvernar götu eru snúningsplan til að auðvelda viðsnúning stærri bíla eins og t.d. sorpbíla og slökkviliðsbíla. Þetta rými má ekki nota sem bílastæði.

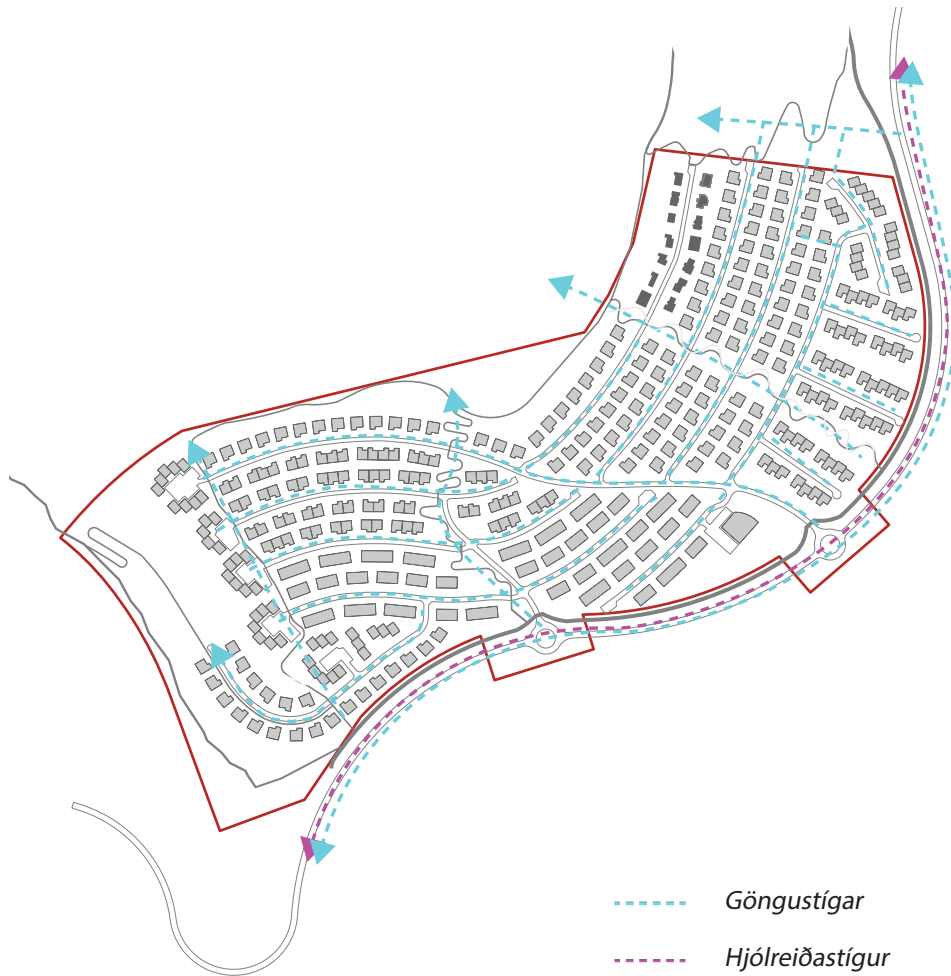
2.7.2 Stígakerfi

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 Mógrarfahæð og Ásfjallsöxl vestari. Í austri eru stíгатengingar 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 deiliskipulagsupprætti, 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



- Tengibraut
- Safngata
- Húsagata





Stígar

og auðu svæði fyrir hjólastóla/göngugrindur/barnavagna. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitróppur.

Útitróppur 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 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 útfærsla 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 skipulagsupprætti 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.

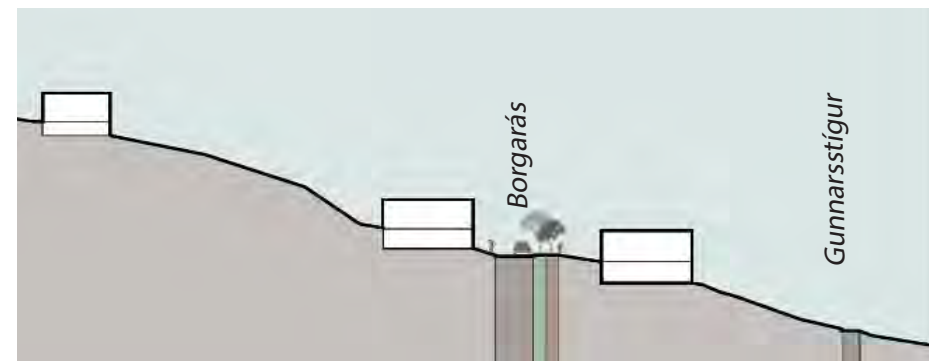
Yfirborð bílastæða á landi skal vera með gegndræpu efni, svo sem grashellum, plastgrindum eða sambærilegu.

Til að gæta umferðaröryggis við göngubveranir 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.

Við fjölbýlishúsalóðir F1 og F2 eru sérstakir lóðarhlutar fyrir bílastæði. Ekki er leyfilegt að stækka bílastæðalóðir til þess að fjölga stæðum þar sem þá yrði gengið á umhverfisgæði og götummynd. Gengið skal frá bílastæðum með bundnu slitlagi. Nýti lóðarhafi ekki öll bílastæði, t.d. ef byggt er fjögurra íbúða hús með 8 bílastæðum þar sem rými er fyrir 10 stæði, skal ganga frá lóðarhlutanum á snyrtilegan hátt. Lóðarhafi ber kostnað af gerð, rekstri og viðhaldi bílastæða sinna. 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 og algilda hönnun.



Dæmi um bílastæði með gegndræpu yfirborði



Sneiðing í Borgarás og Gunnarsstíg



Fjarlægðir að stoppistöð strætisvagna

2.7.5 Almennings-samgöngur

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. Skýla þarf fyrir vindáttum hjá strætisvagnastoppum með skýli og gróðri.

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 byggð 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

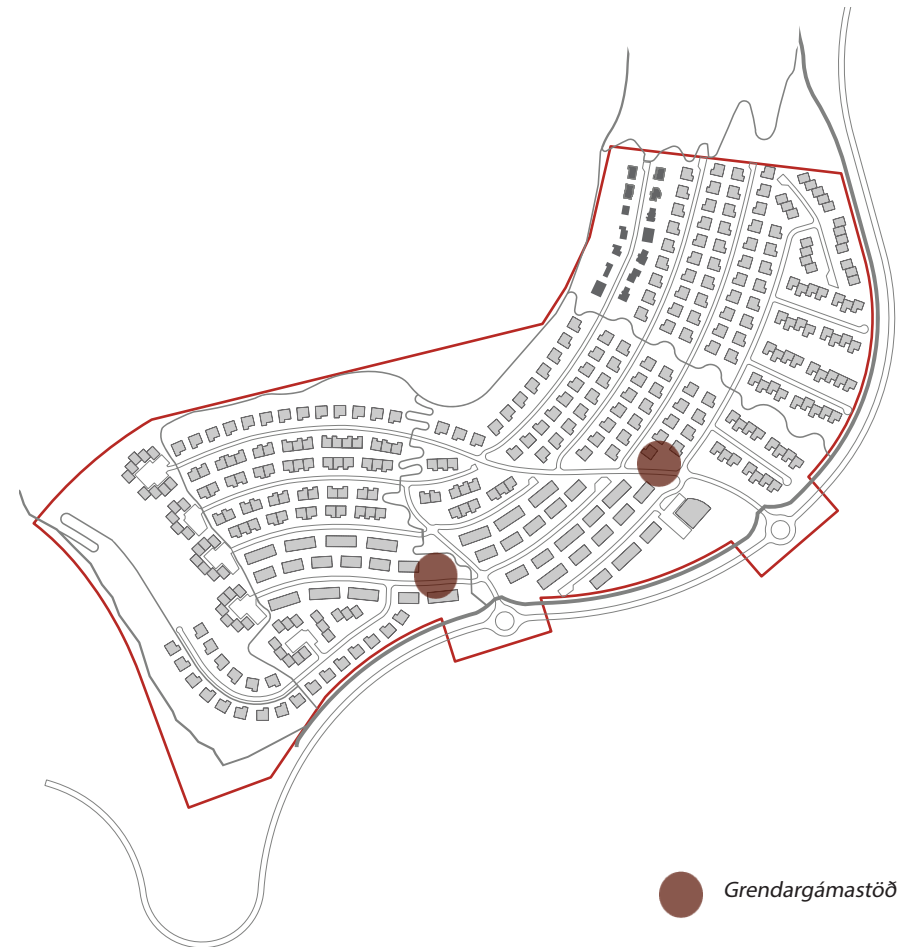
Öll sorpgeymsla hjá einbýlishúsum, parhúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum skal vera leyst með sorpílátum á eigin lóðum. Aðstaða fyrir heimilisúrgang getur ýmist verið innbyggð í byggingu eða tengslum við hana sem gerði eða skýli á lóð. Hönnun gerða og skýla skal ávalt taka mið af byggingarmynstir aðliggjandi 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 úrgangsilát 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, steyp, malbik eða sambærilegt. Hafa skal góða lýsingu á aðkomuleiðum.

Grenndargámar eru miðsvæðis á deiliskipulagsvæðinu.

Tryggja skal gott aðgengi og aðstöðu til sorpsflokunar.

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



Tvær grendargámastöðvar eru í hverfinu



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

Þess að við grenndargáma verði fatasöfnunargámar.

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

Hámarskýting 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.

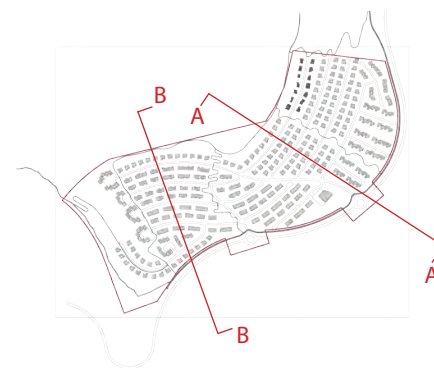
2.15 FRAMKVÆMDIR

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.



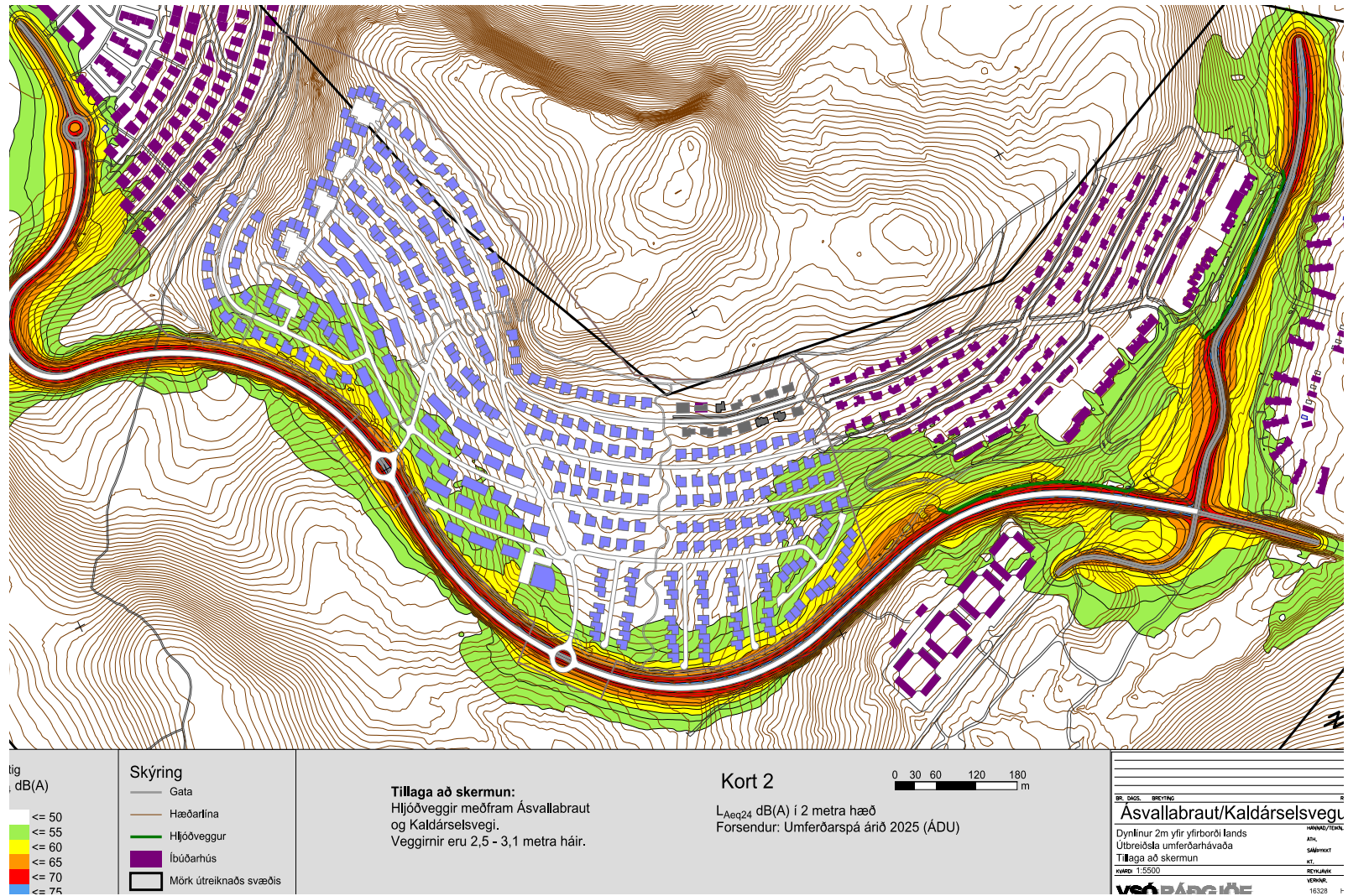
Sneiðing A-A



Sneiðing B-B



Landslag skipulassvæðisins - hæðarlínur



Hljóðstigs kort úr minnisblaði frá VSÓ ráðgjöf

Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og skal ofanvatn af lóðum safnað saman í slíka lausn, t.d. ofanvatnslaut með yfirfalli sem tengist ofanvatnslögn í aðliggjandi götu. Skal hönnun og útfærsla 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 mól 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 hærrí 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.

Mikilvægt er að gróður sé notaður á lóðum sem skjólmyndun fyrir vindi.

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 innandyrna, 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 hljóðvistarýrsla 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.

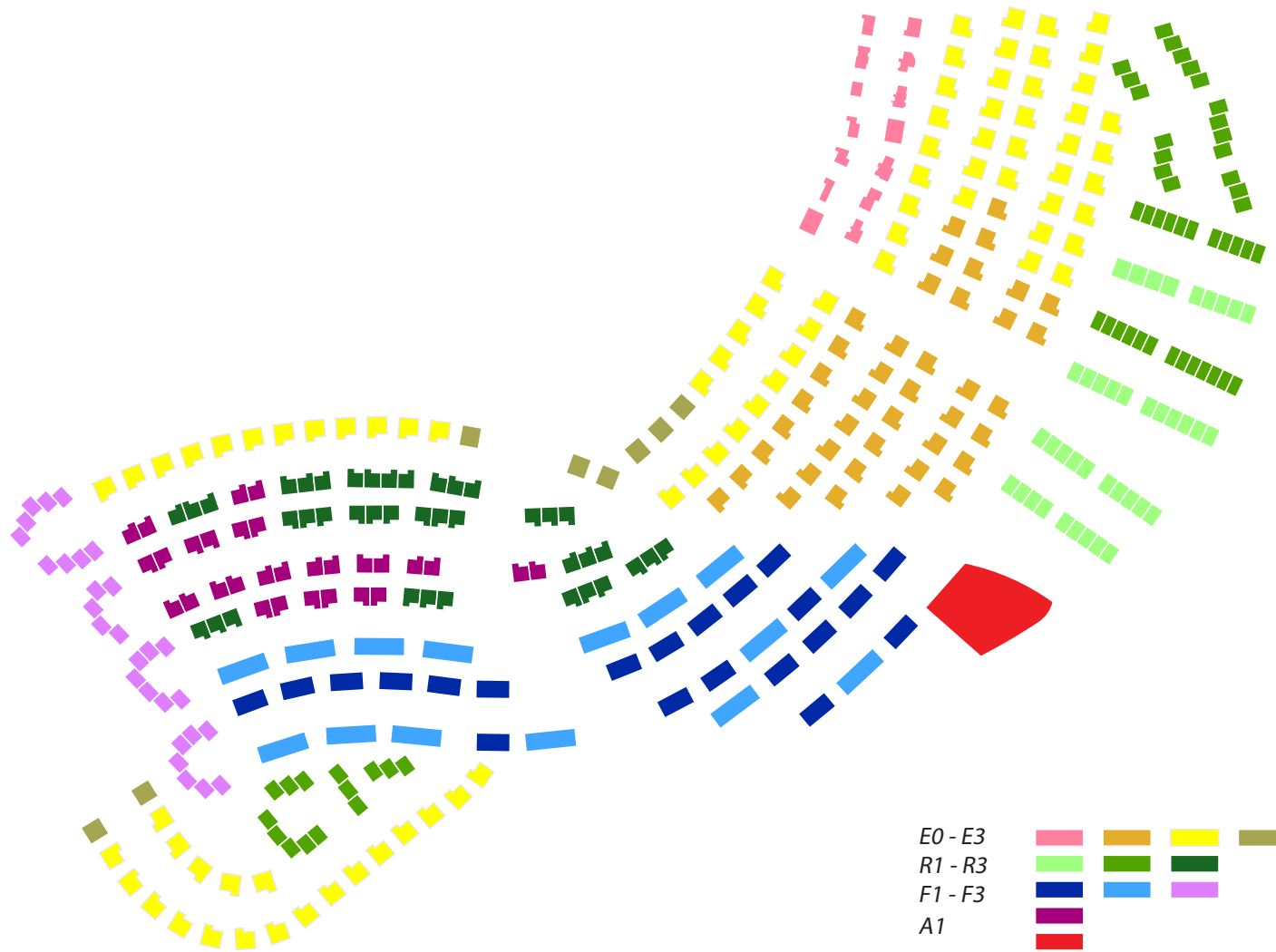
Lýsingarflokkar M: Götulýsing á stofnbrautir M5 (Em) 0,5 cd/m2 rekstrargildi (7,5 Lux). Lágmarks jafnleiki og kröfur staðals fyrir þennan flokk.

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 og gatna á Íslandi skal vera N2 W4.



Húsagerðir

3 Sérákvæði

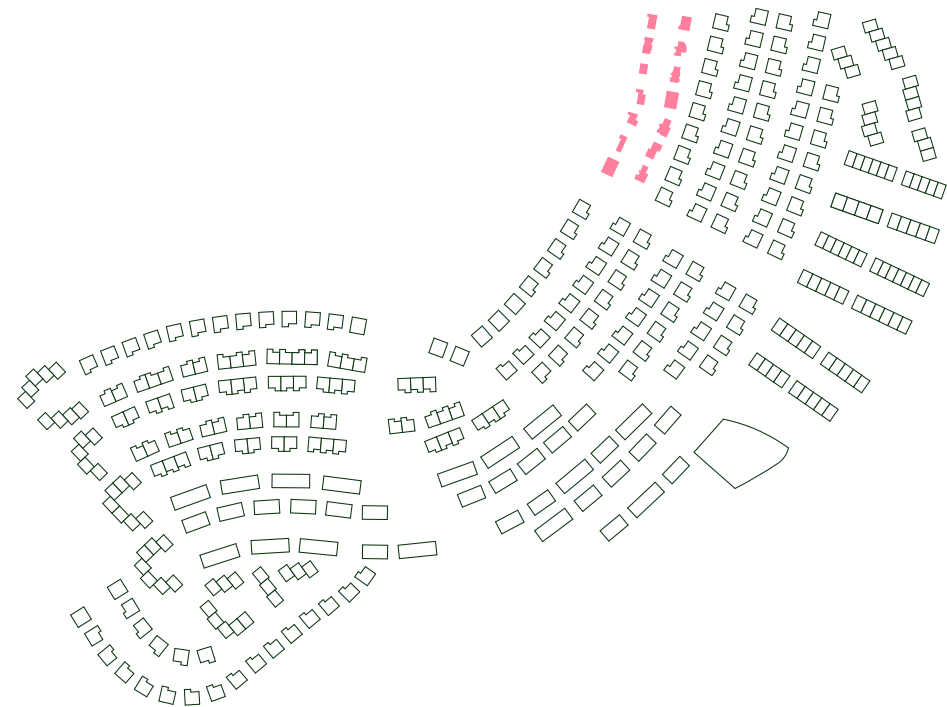
E-0

Húsgerðir		
E0	Hús skv Áslandi 3	14
E1	Einbýlishús - ein hæð	41
E2	Einbýlishús - tvær hæðir	83
E2	Einbýlishús - þrjár hæðir	8
P1	Parhús	30
R1	Raðhús - ein hæð	39
R2	Skeifur - tvær hæðir	57
R3	Raðhús - tvær hæðir	40
F1	Fjórbylí	84
F2	Sexbýli	90
F3	Fjölbýli skeifur	70
	Samtals	556

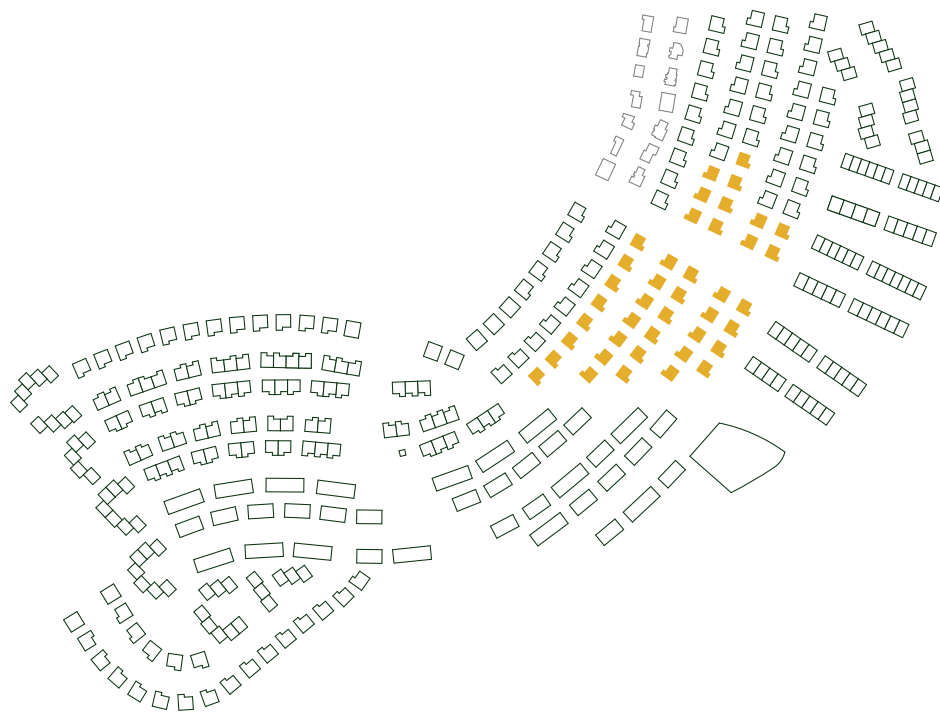
3.1 E-0, EINBÝLISHÚS SAMKVÆMT ELDRA SKIPULAGI FYRIR ÁSLAND 3.

3.1.1 Skilmálar

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



E-1



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. Auka íbúðir eru ekki leyfðar.

Byggja má upp í byggingarreit en þó aldrei stærra hús en 214,5 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd 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 0,6 m eða hámark 30 % af lengd viðkomandi hliðar.
- 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-1

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.

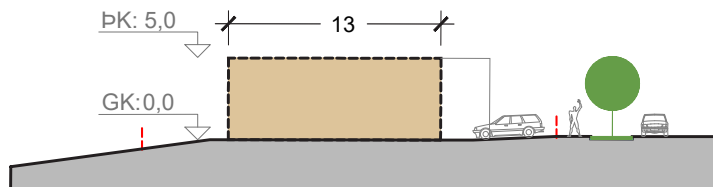
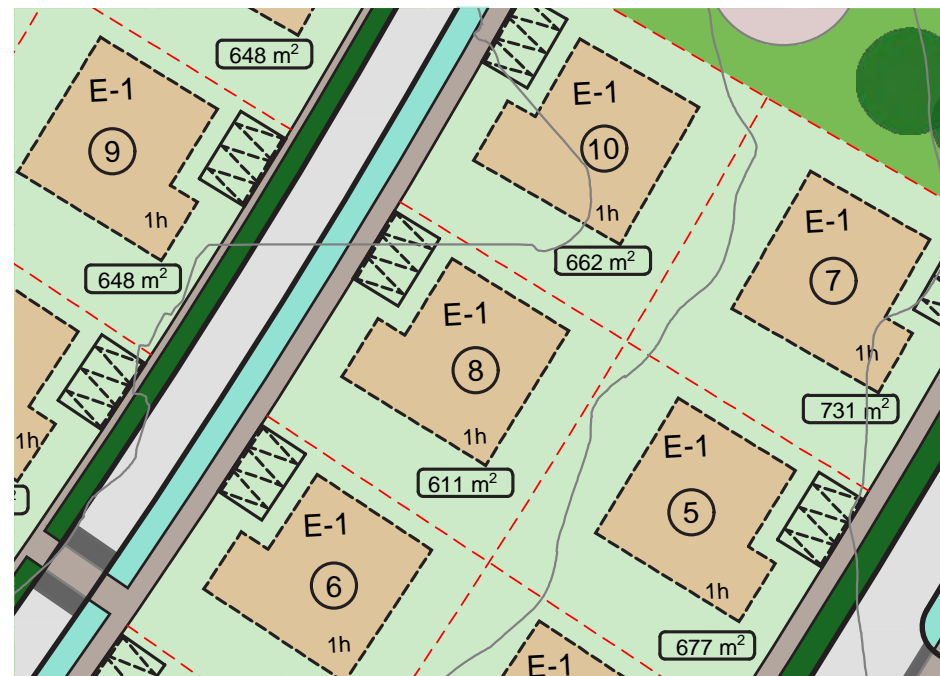
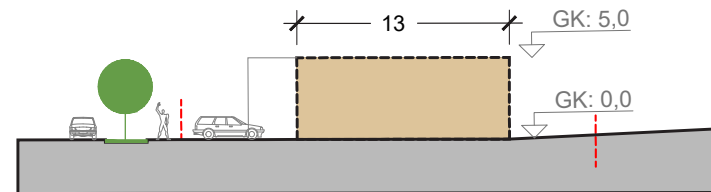
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.2.5 Sorp

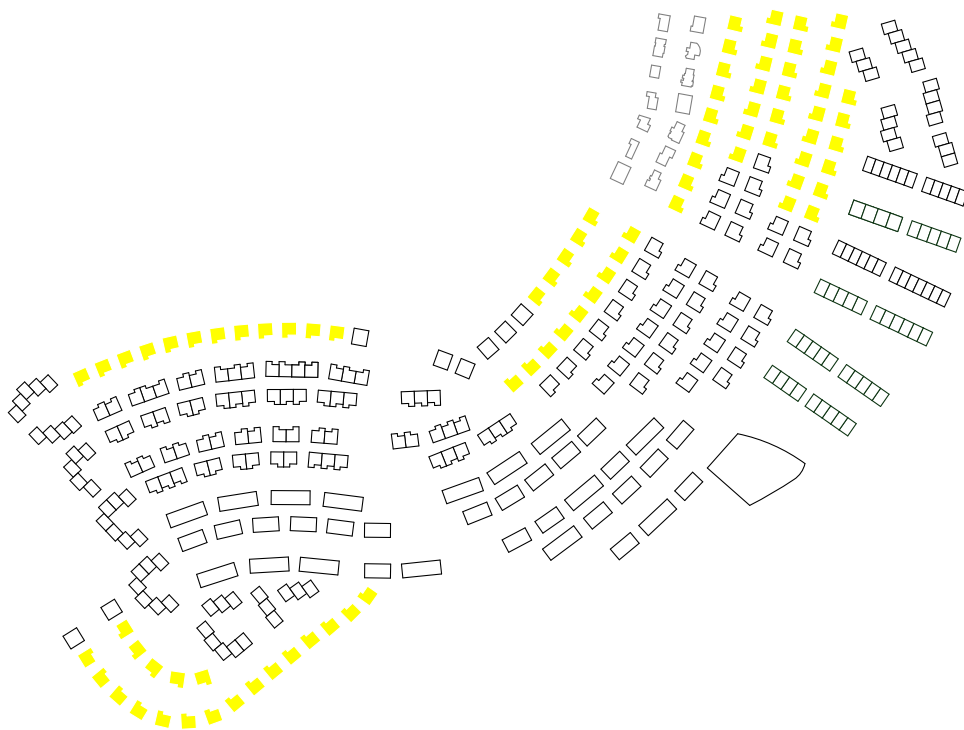
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.2.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágangur lóða.



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. Auka íbúðir eru leyfðar, þó þannig að þær verði ekki sem séreignarhluti og að hámarki 60 m² að stærð. Byggja má upp í byggingarreit þó aldrei stærra hús en 320 m². Þakform er frjálst. Hámarks hæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 hnoðraett (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. Á eftir töldum lóðum er val hvort að byggja meigi E-1 eða E-2. Virkisás 17-33 ofan götu, Hryggjarás 21.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6 m eða hámark 30 % af lengd viðkomandi hliðar.
- 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.

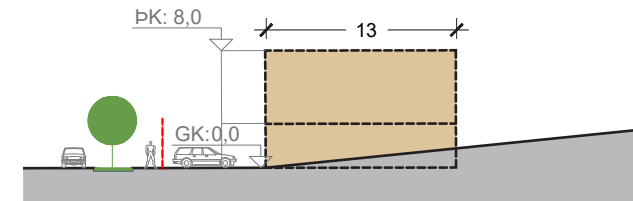
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.3.5 Sorp

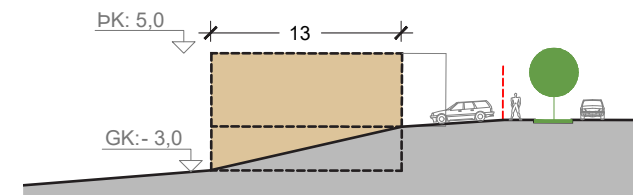
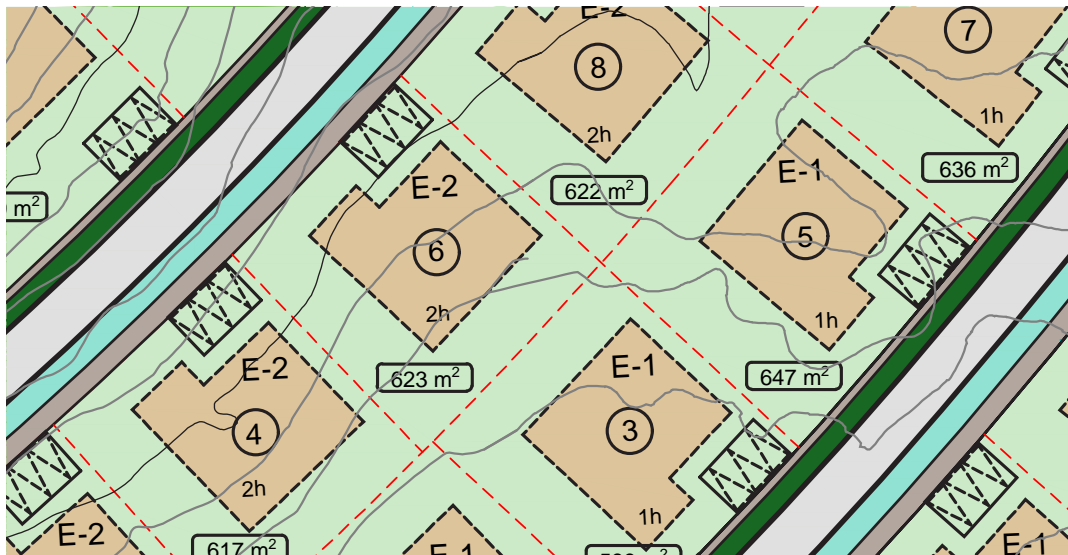
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.3.6 Frágangur á lóð.

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

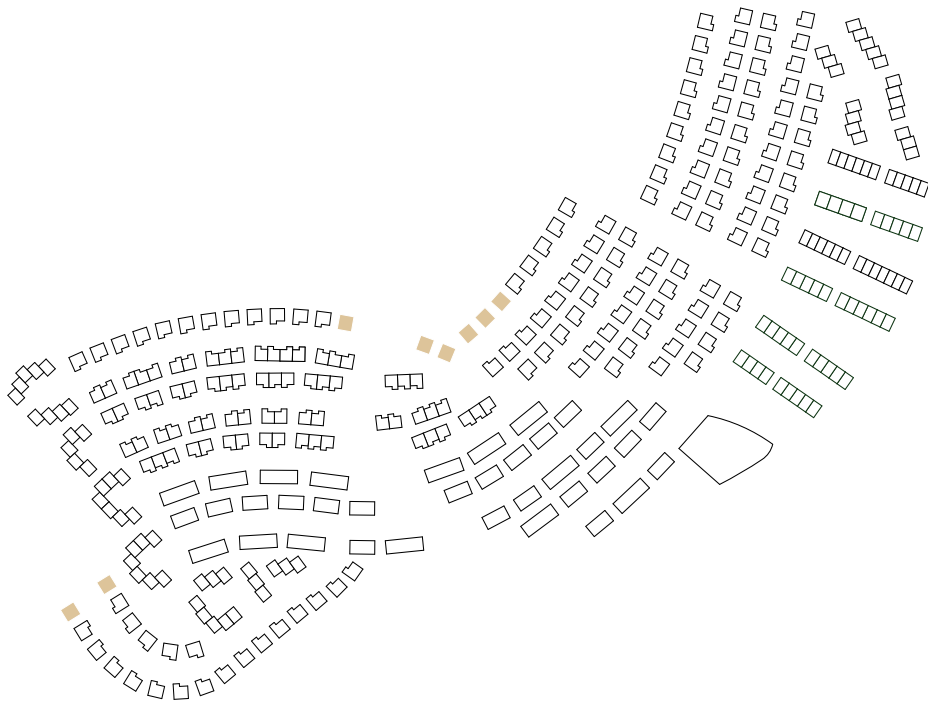


Einbýli á tveimur hæðum ofan götu



Einbýli á tveimur hæðum neðan götu

E-3



3.4 E-3, EINBÝLISHÚS.

3.4.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Borgarás, Mógarafarás 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 60 m² að stærð. Byggja má upp í byggingarreit þó aldrei stærra hús en 380 m². Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þakvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 0,6 m eða hámark 30 % af lengd viðkomandi hliðar.
- 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.

3.4.3 Húshæð og þak

E-3

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.

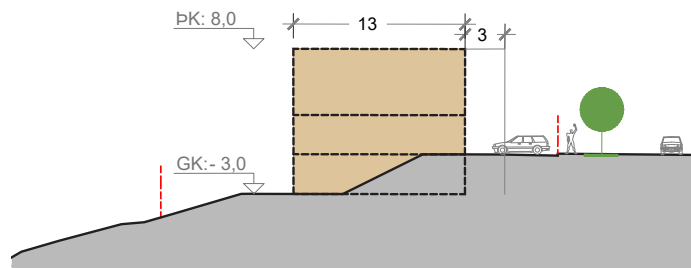
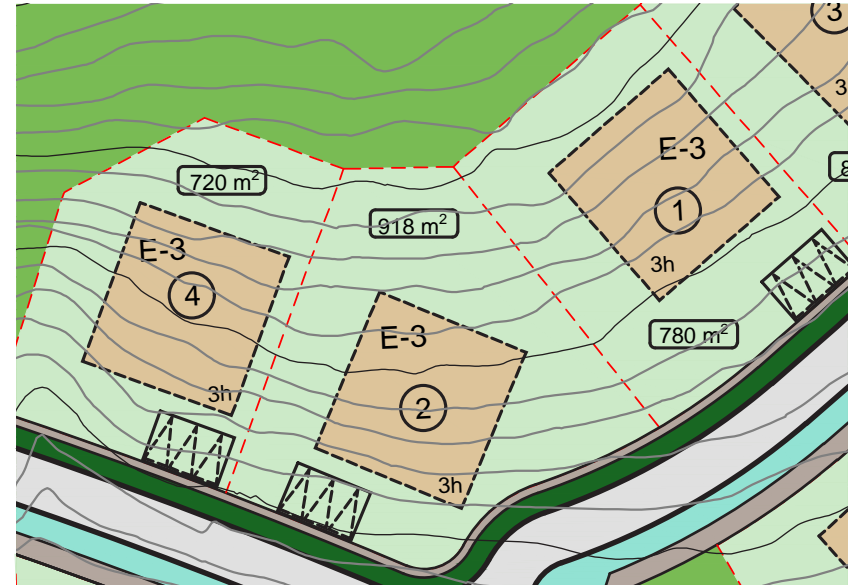
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.4.5 Sorp

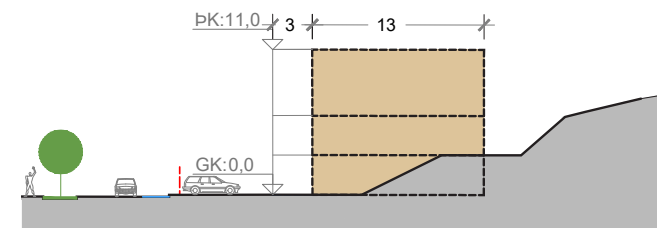
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.4.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágangur lóða.

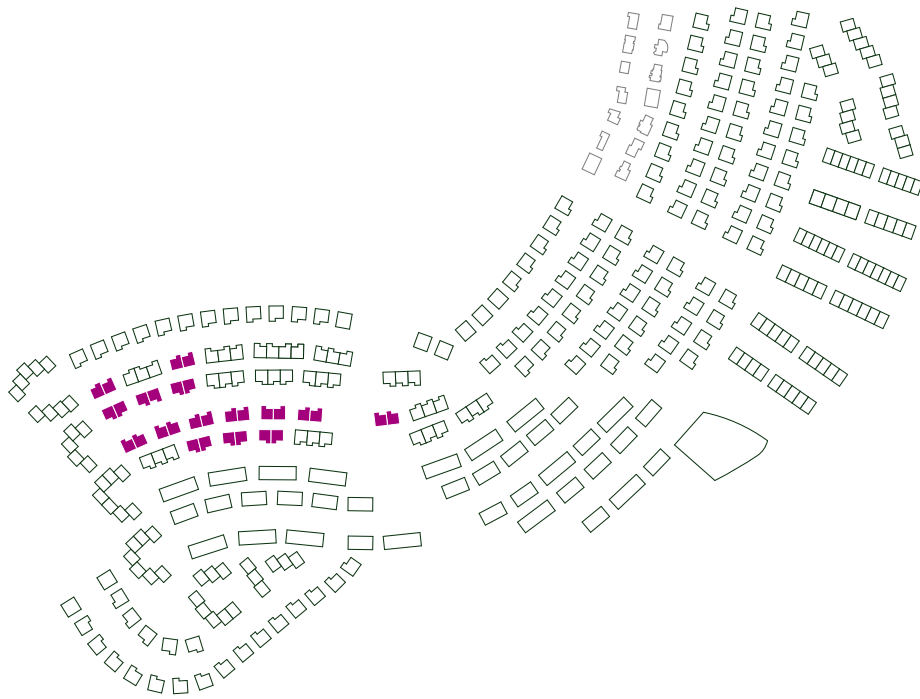


Einbýli á þremur hæðum



Einbýli á þremur hæðum

P-1



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. Byggja má upp í byggingarreit þó aldrei stærra hús en 320 m². Pakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 0,6 m eða hámark 30 % af lengd viðkomandi hliðar.
- 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.

P-1

3.5.3 Húshæð og þak

Bygging er tveggja hæða. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.5.4 Bílastæði

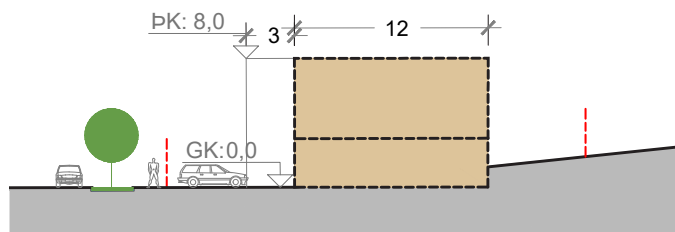
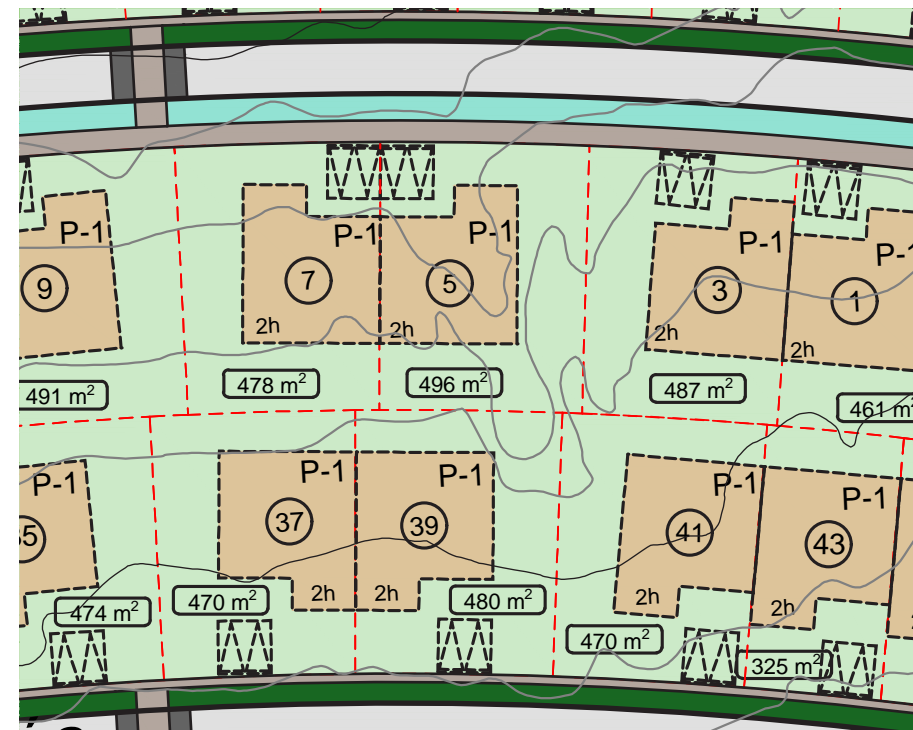
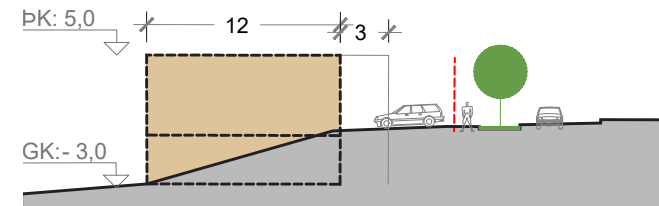
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.5.5 Sorp

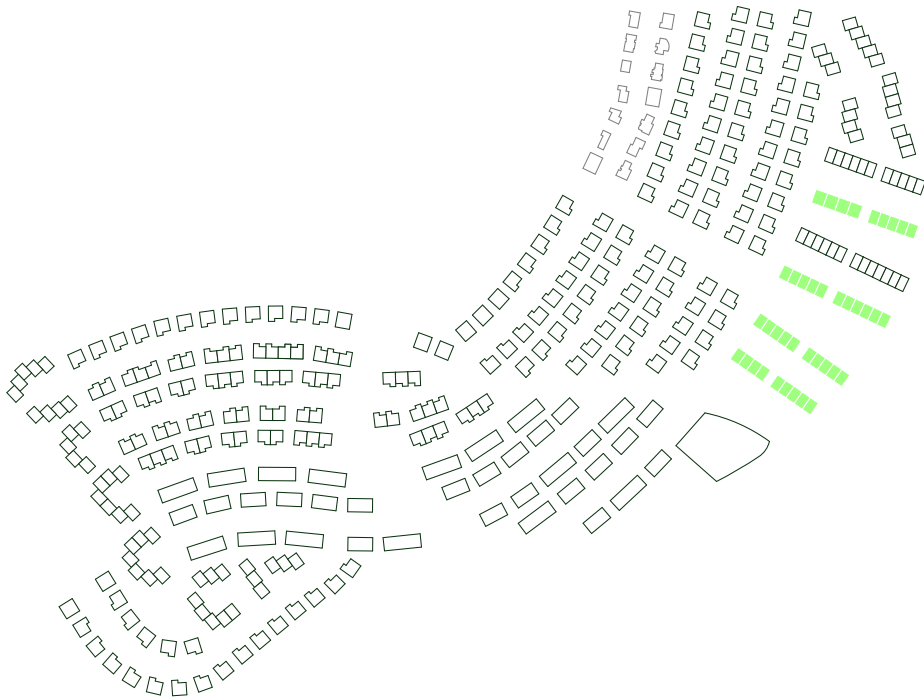
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.5.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágangur lóða.



R-1



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. Auka íbúðir eru ekki leyfðar. Byggja má upp í byggingarreit þó aldrei stærra hús en 195 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvallir eða verandir og girt af þannig, séu 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 tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjálst.
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6 m eða hámark 30 % af lengd viðkomandi hliðar.
- 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.

R-1

3.6.3 Húshæð og þak

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

3.6.4 Bílastæði

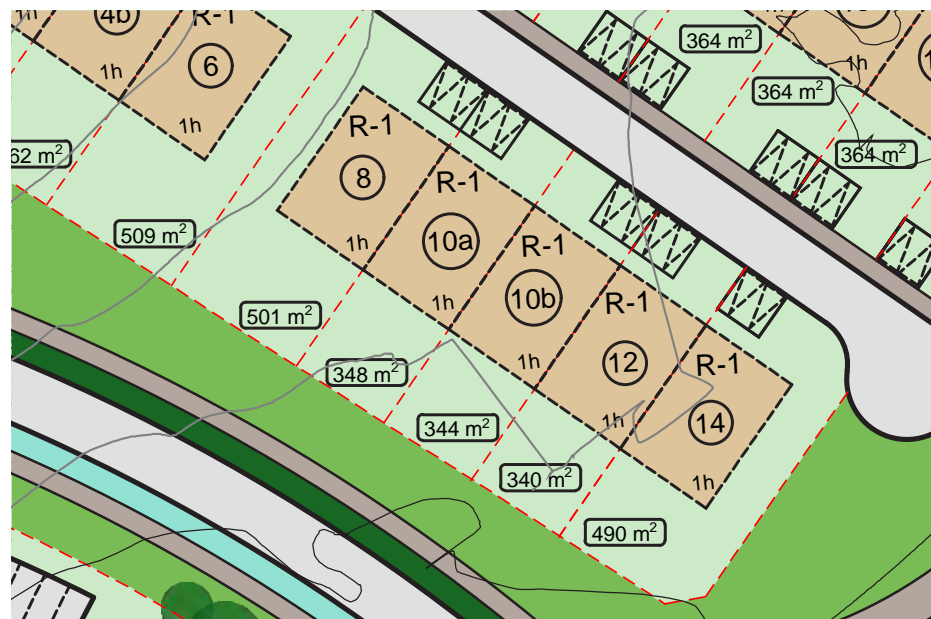
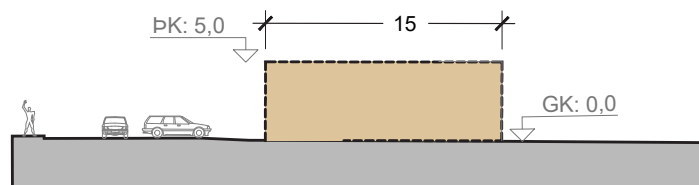
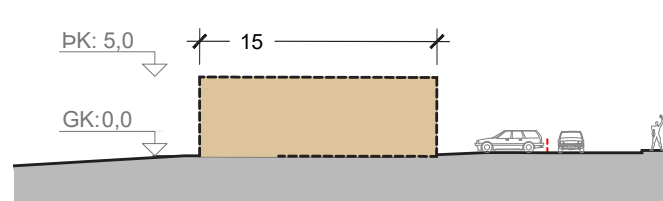
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.6.5 Sorp

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

3.6.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágangur lóða.



R-2



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 3-7 séreignum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Ein lóð er fyrir Borgarás 8 – 28 þar er komið fyrir þremur raðhúsum með alls 11 séreignum. Byggja má upp í byggingarreit þó aldrei stærra hús en 300 m² á öllum reitum, nema Axlarási 50-74 og 92-112 þar má aldrei byggja stærra en 260 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þakvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjálst.
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6 m eða hámark 30 % af lengd viðkomandi hliðar.
- 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.

R-2

3.7.3 Húshæð og þak

Bygging er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.7.4 Bílastæði

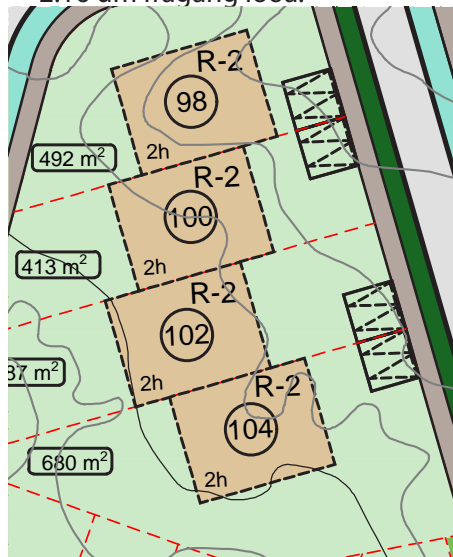
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.7.5 Sorp

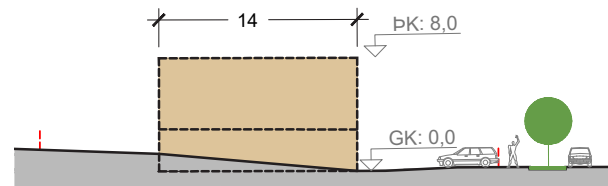
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.7.6 Frágangur á lóð.

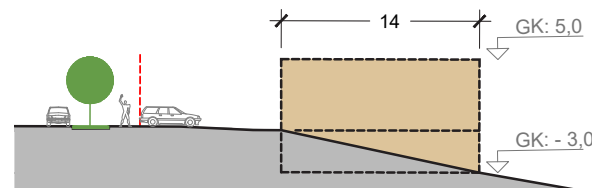
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.



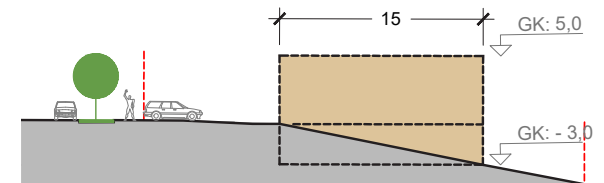
Parhús á tveimur hæðum



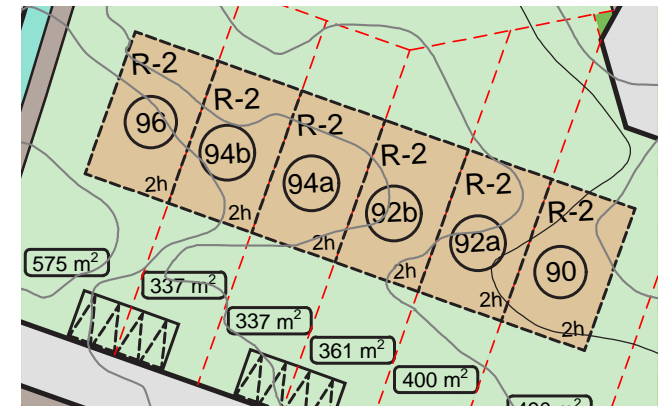
Parhús á tveimur hæðum ofan götu.



Parhús á tveimur hæðum neðan götu.



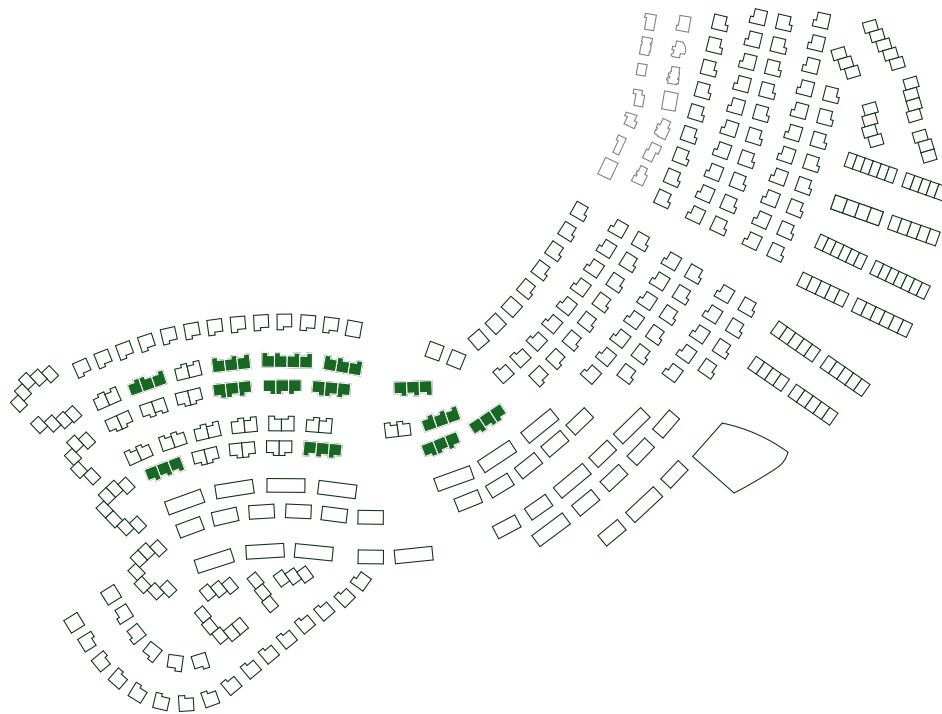
Á við um hús í Axlarási 50-74 og 92-112.



Parhús á tveimur hæðum.

Á við um hús í Axlarási 50-74 og 92-112.

R-3



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. Auka íbúðir eru ekki leyfðar. Byggja má upp í byggingarreit þó aldrei stærra hús en 320 m². Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þakvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 frjálst. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6 m eða hámark 30% af lengd viðkomandi hliðar.
- 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.

R-3

3.8.3 Húshæð og þak

Bygging er tveggja hæða. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.8.4 Bílastæði

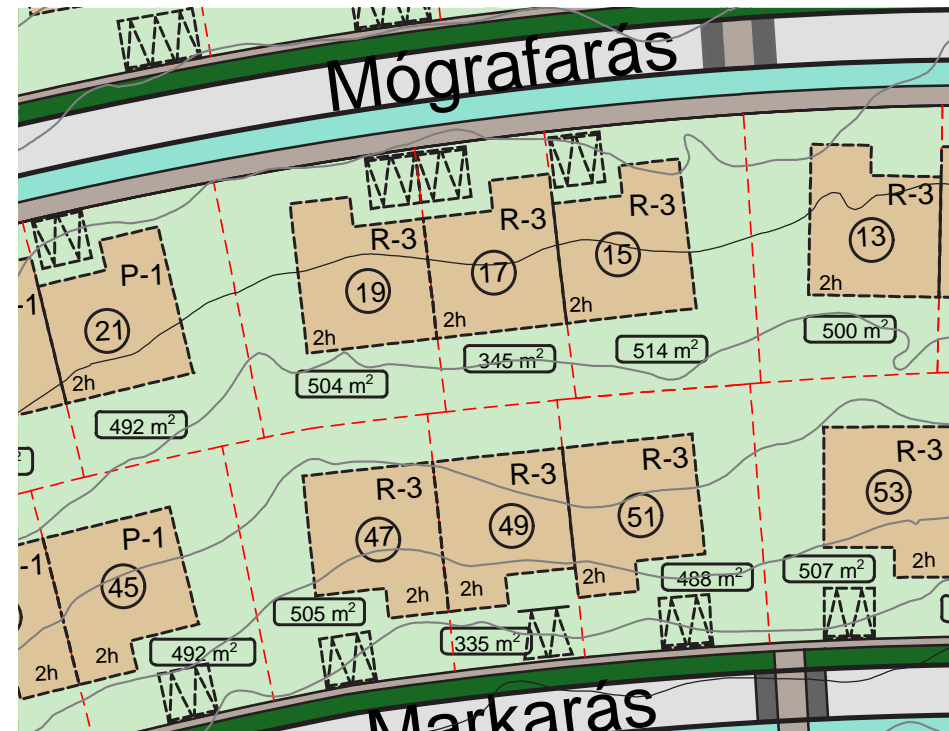
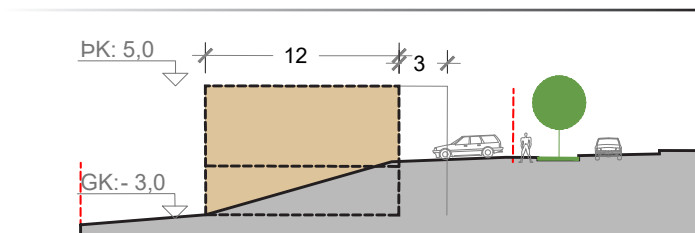
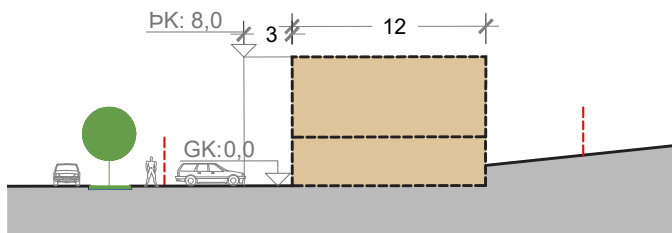
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.8.5 Sorp

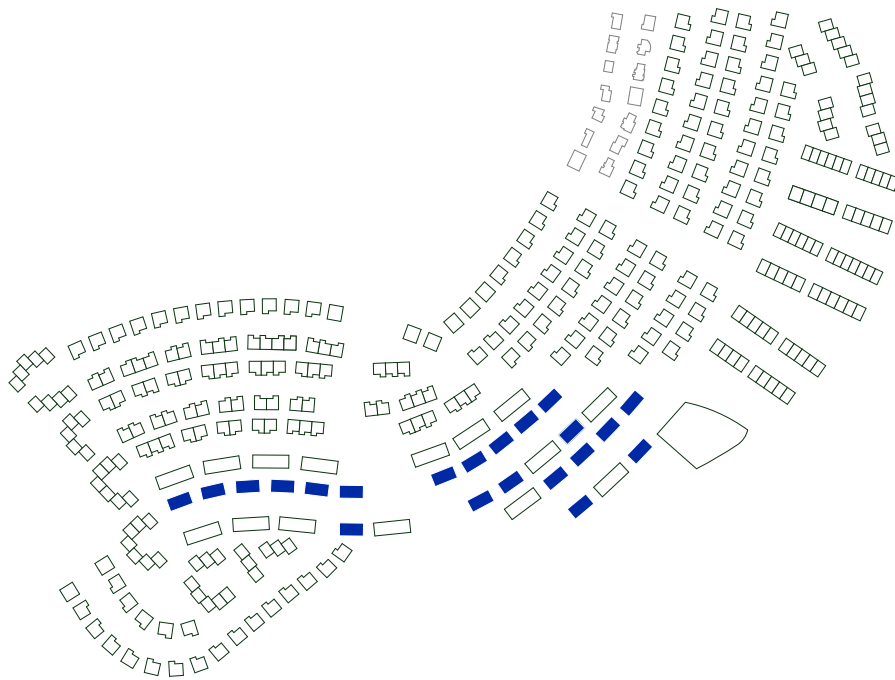
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.8.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágangur lóða.



F-1



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 730m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 tyrfd 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 m² 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 aðaluppdráttum.

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

F-1

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
 - Útbyggingar að hámarki 0,6 m eða hámark 30% af lengd viðkomandi hliðar.
 - 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

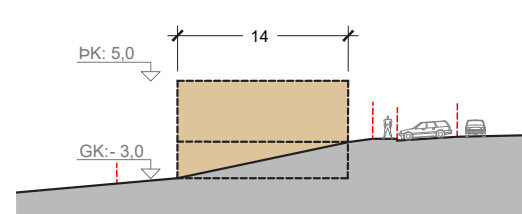
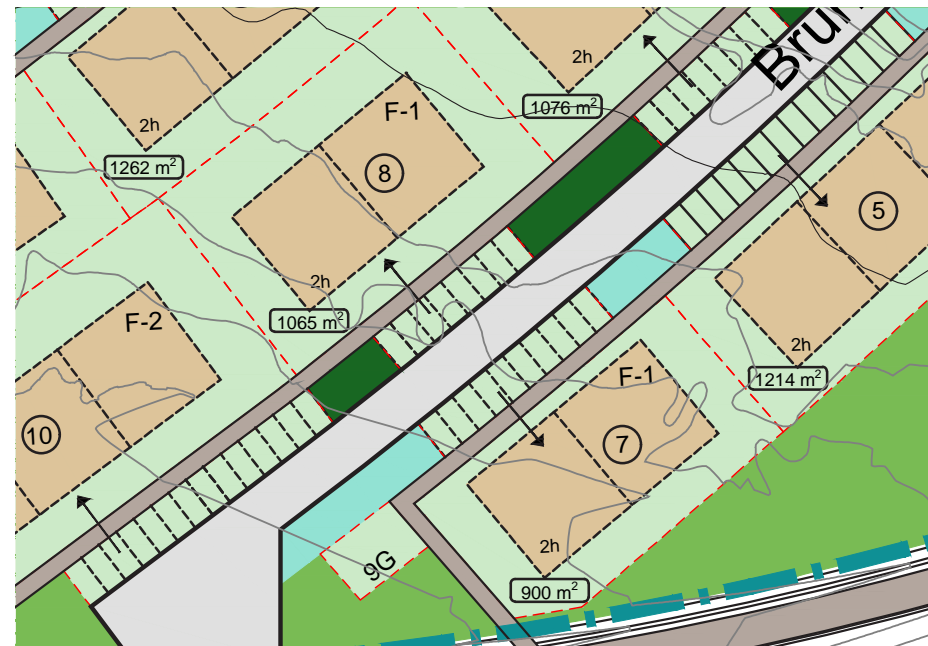
Við fjölbýlishúsalóðir eru sérstakir lóðarhlutar í fyrir bílastæði. Almennt rúmast 8-10 bílastæði á hverjum lóðarhluta. Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð.

3.9.5 Sorp

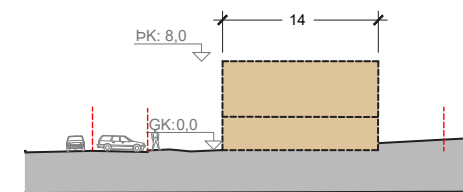
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.9.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágangur lóða.

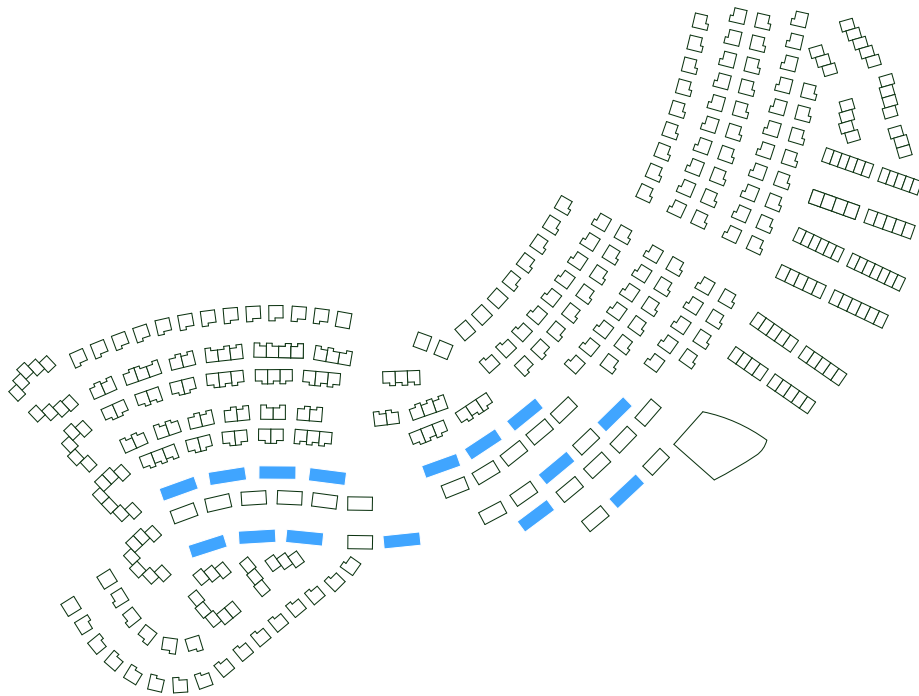


Fjölbyli fyrir neðan götu.



Fjölbyli fyrir ofan götu

F-2



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. Byggja má upp í byggingarreit þó er hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 1.100 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd 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 m² skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggssvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggssvalir og skulu þær vera gagnsæar. Skjólveggir, skjólgrindur 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

F-2

fyrir uppgefna hámarkshæð.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.
- Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
 - Útbyggingar að hámarki 0,6 m eða hámark 30% af lengd viðkomandi hliðar.
 - 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. Almenn þer 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

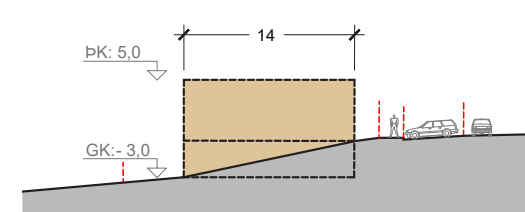
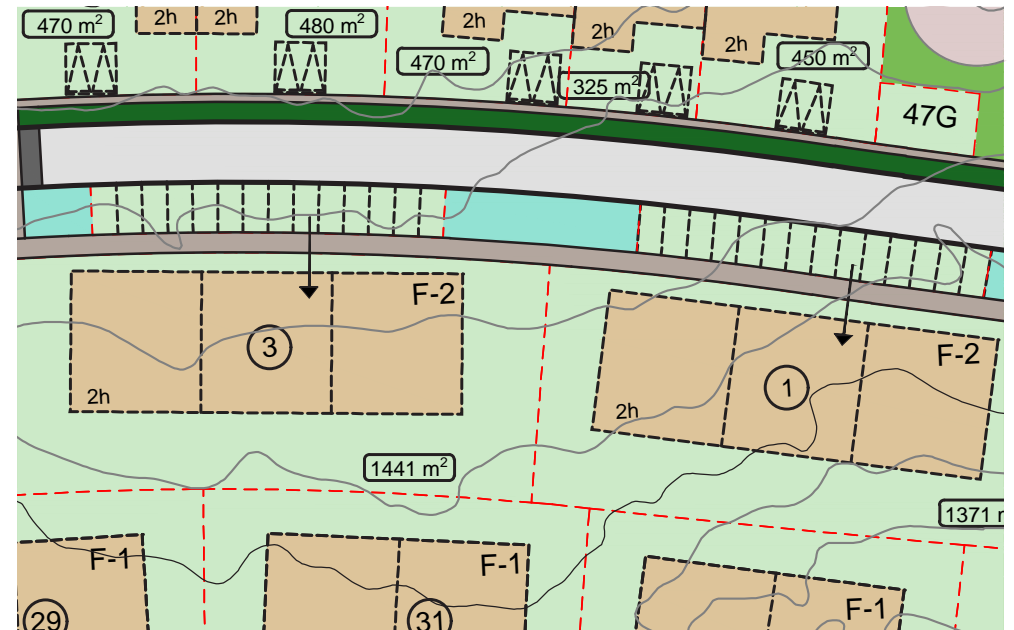
Við fjölbýlishúsalóðir eru sérstakir lóðarhlutar í fyrir bílastæði. Almenn rúmast 12-14 bílastæði á hverjum lóðarluta. Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð.

3.10.5 Sorp

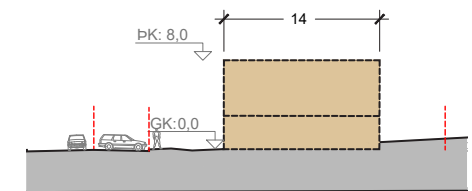
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.10.6 Frágangur á lóð.

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

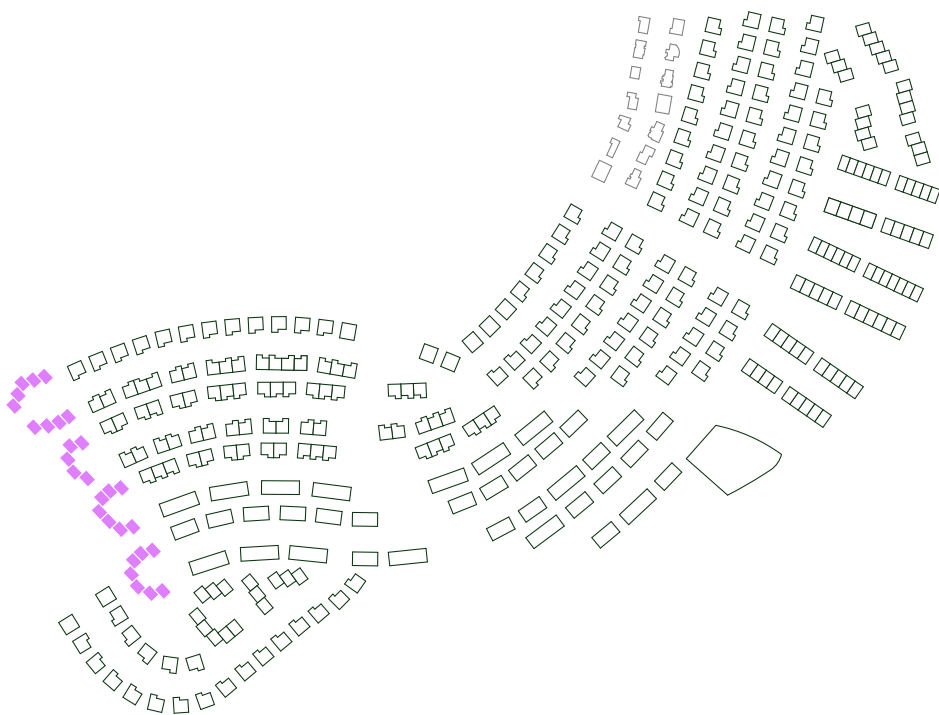


Fjölbýli fyrir neðan götu.



Fjölbýli fyrir ofan götu

F-3



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.

Gert er ráð fyrir þremur íbúðum í þriggja hæða húsum og tveimur íbúðum í tveggja hæða húsum.

Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Byggja má upp í byggingarreit.

Hámarks byggingarmagn fyrir tveggja hæða hús er 300 m².

Hámarks byggingarmagn fyrir þriggja hæða hús er 450 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þakvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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 tyrfd 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 frjálst. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6 m eða hámark 30% af lengd viðkomandi hliðar.

F-3

- 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.

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

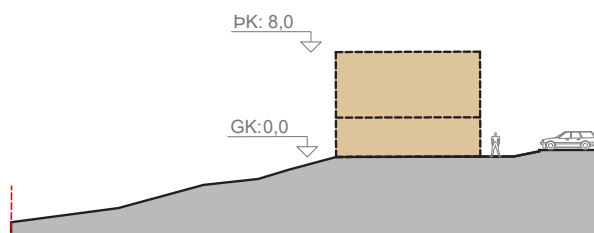
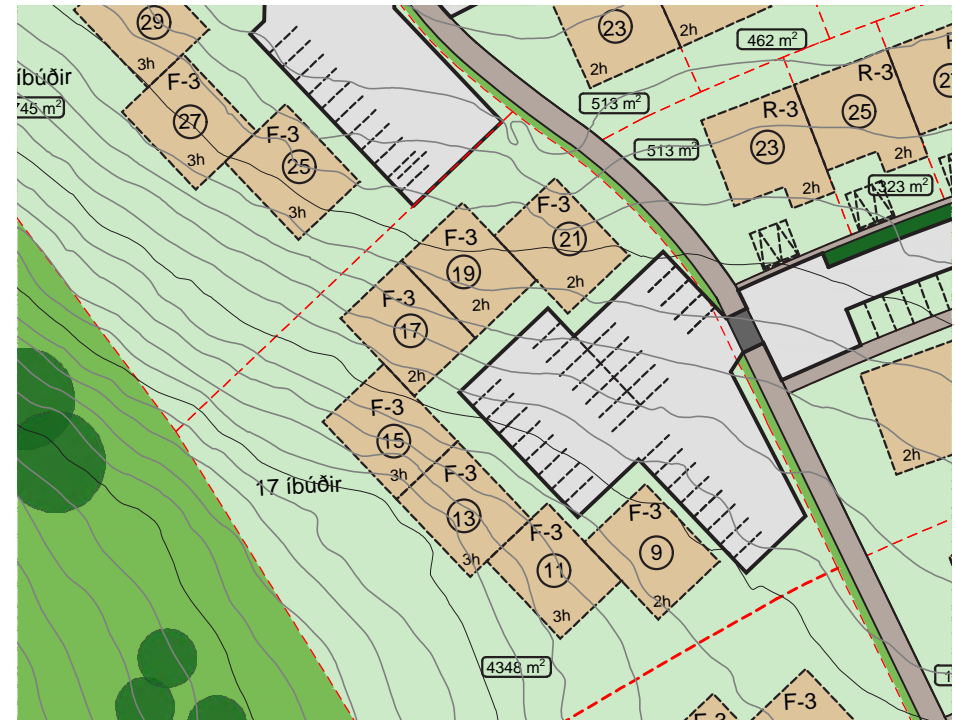
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.

3.11.5 Sorp

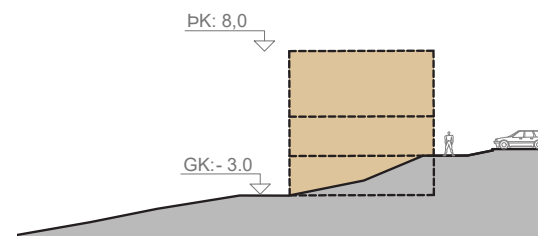
Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5 sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.11.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágangur lóða.

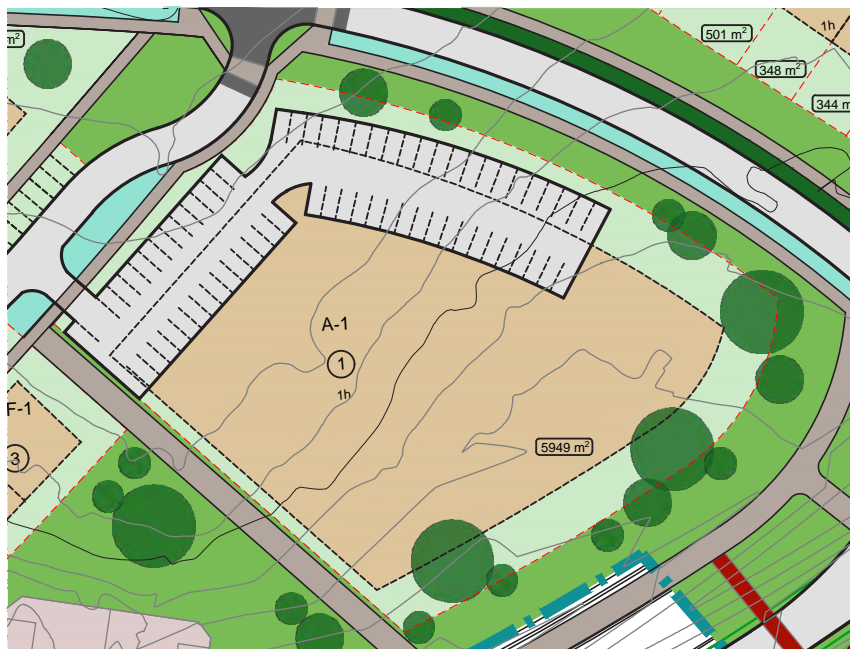


Fjölbýli 2 hæðir



Fjölbýli 3 hæðir

A-1



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 deiliskipulagsupprátt.

3.12.3 Húsagerð

Gert er ráð fyrir allt að 8 deilda leikskóla á 1-2 hæðum. Hámarks byggingarmagn á lóð er 950 m².

Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum.

Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, séu 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. Hönnun og form byggingarinnar skal taka mið af vindáttum. Forma skal leikskólann svo hann geti myndað skjól og dempað vind.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6 m eða hámark 30% af lengd viðkomandi hliðar.
- 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 deiliskipulagsupprætti 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.

3.12.6 Frágangur á lóð.

Hafa skal gróður á leikskólalóð, bæði sígrænt ásamt öðrum trjám til að dempa niður vind. Gróðursetja á sígrænan gróður meðfram leikskólalóð. Sérstakelga þarf að mynda skjól fyrir SA-átt. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða.

3.12.7 Vindafar

Leikskólalóðin er óvarin fyrir suðlægum áttum. Hönnun leikskólalóðarinnar ætti að taka tillit til þessa og lágmarka vindhraða úr suðlægum áttum með staðbundum aðgerðum. Hægt er að gera það með trjágróðri, vindskermum, skjólveggjum eða listaverkum. Svæði norðaustan við leikskólabygginguna eru varasöm hvað varðar öryggi fólks yfir árið vegna hvassra vindátta sem þarf að huga að.

3.13 VEITUSTÖÐVAR.

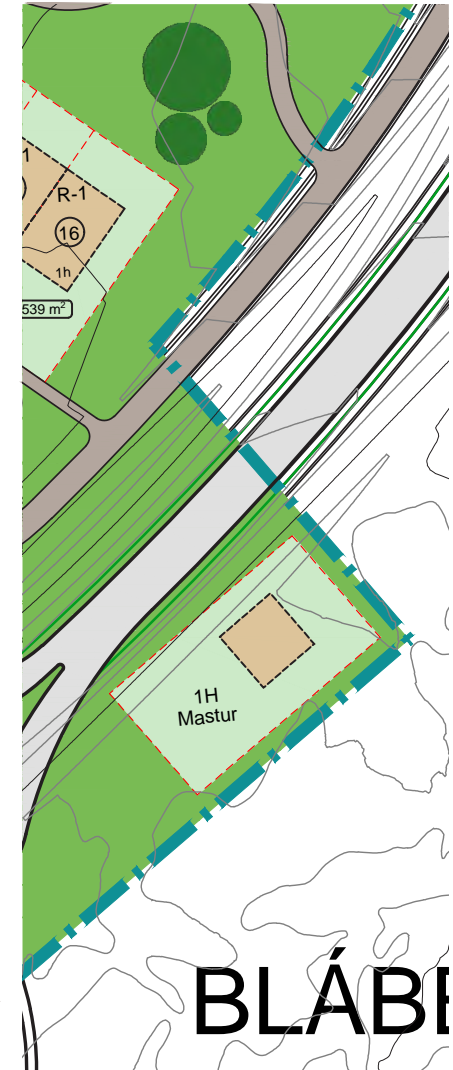
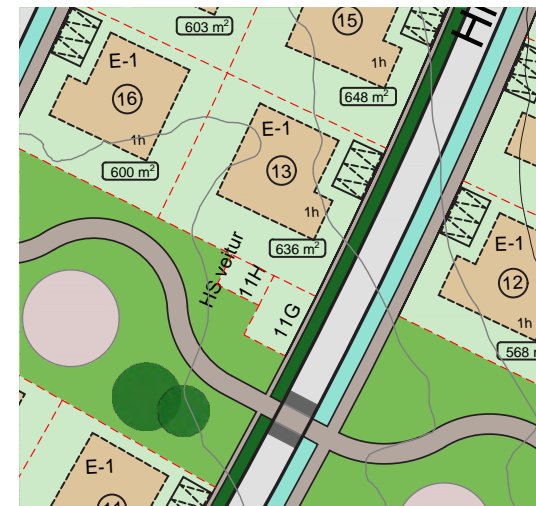
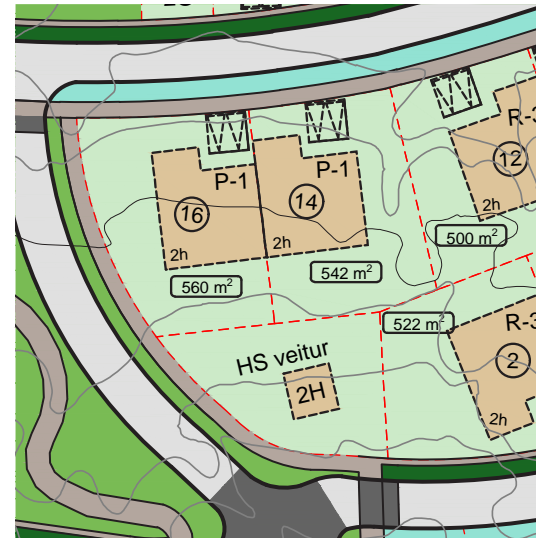
3.13.1 Lóð

Skilmálar við allar lóðir fyrir veitustöðvar.

3.13.2 Almenn

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 frjál.

3.15 YFIRLIT LÓÐA FYRIR FRAMTÍÐAR DJÚPGÁMA

3.15.1 Yfirlitstafla

Á yfirlitstöflu koma fram stærðir lóða fyrir djúpgáma.

1. Fornleifaskráning
2. Hljóðvist 2021
3. Ásland 4 Vindgreining – Mat á vindvist 18.05.2022. Örugg verkfræðistofa.

Lóð		Stærð m ²	Staðsetning
2 H	HS veitur lóð	375,4	Gerðisás
11 H	HS veitur lóð	34,8	Hryggjarás
1 H	Mastur	720,0	Ásvallarbraut
33 G	Djúpgámar	32,8	Mógrafarás
6 G	Djúpgámar	66,6	Mógrafarás
19 G	Djúpgámar	32,0	Markarás
2 G	Djúpgámar	47,4	Markarás
32 G	Djúpgámar	69,7	Axlarás
47 G	Djúpgámar	61,7	Gerðisás
25 G	Djúpgámar	70,0	Axlarás
37 G	Djúpgámar	55,4	Byrgisás
12 G	Djúpgámar	89,4	Gerðisás
36 G	Djúpgámar	45,4	Borgarás
15 G	Djúpgámar	68,1	Virkisás
34 G	Djúpgámar	70,0	Skógarás
24 G	Djúpgámar	70,0	Axlarás
35 G	Djúpgámar	69,7	Virkisás
11 G	Djúpgámar	69,7	Hryggjarás
9G	Djúpgámar	60,1	Byrgisás
88 G	Djúpgámar	56,6	Axlarás
23 G	Djúpgámar	64,1	Hryggjarás
A	Lóð til framtíðar	331,1	Mógrafarás
B	Lóð til framtíðar	163,4	Mógrafarás
C	Lóð til framtíðar	197,9	Mógrafarás
D	Lóð til framtíðar	229,9	Mógrafarás
E	Lóð til framtíðar	180,5	Mógrafarás
1 F	Grenndargámar	390,3	Mógrafarás
39 F	Grenndargámar	186,3	Grófarás
10G	Djúpgámar	46,7	Byrgisás
7G	Djúpgámar	52,2	Gerðisás
9G	Djúpgámar	69,2	Brunnás
Heild		4.076	

Skipulagssvæði	440.000
-----------------------	----------------

4 Fylgiskjöl

