



Ásland 4 - deiliskipulag

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 6 - september 2025

Verkkaupi: Hafnarfjörður

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags:
Batterið Arkitektar

Ráðgjöf við landslag og ofanvatnslausnir:
Landslag

Ráðgjöf við gatnahönnun:
VSB-verkfræðistofa



Skipulagssvæðið séð úr austri.



Loftmynd af skipulagssvæðinu

EFNISYFIRLIT

Samþykktir 6-7

Breytingar á greinargerð útgáfa 6 8

1 FORSENDUR 10

- 1.1 Skipulagsforsendur og ferli 10
- 1.2 Skipulagssvæðið Áslands 4 12
- 1.3 Núverandi aðstæður 13
- 1.4 Staða skipulags 13

2 DEILISKIPULAG OG ALMENNIR SKILMÁLAR 15

- 2.1 Almennt 15
- 2.2 Áherslur deiliskipulags 15
- 2.3 Byggð 16
- 2.4 Opin svæði 17
- 2.5 Veðurfar 19
- 2.6 Ofanvatn 20
- 2.7 Samgöngur 21
- 2.8 Veitur og sorp 24
- 2.9 Byggingarreitir 26
- 2.10 Lóðir 27
- 2.11 Girðingar og smáhýsi 27
- 2.12 Hönnun og uppdrættir 27
- 2.13 Mæli- og hæðarblöð 27
- 2.14 Framkvæmdir 33

2.15 Frágangur lóða 33

2.16 Hljóðvist 33

2.17 Lýsing 33

3 SÉRÁKVÆÐI 35

- 3.1 E-0, Einbýlishús samkvæmt eldra skipulagi fyrir Ásland 3 35
- 3.2 E-1, Einbýlishús 36
- 3.3 E-1a Einbýlishús - ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 38
- 3.4 E-2, Einbýlishús 40
- 3.5 E-2a Einbýlishús — ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 42
- 3.6 E-2b, Einbýlishús — ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 44
- 3.7 P-1, Parhús -ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 46
- 3.8 P-2a Parhús — (fleyglaga byggingarreitur) ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 48
- 3.9 P-2b Parhús á Pöllum — ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 50
- 3.10 P-2C Parhús á tveimur hæðum- ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 52
- 3.11 P-3a Parhús á þremur hæðum — ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 54
- 3.12 R-1, Raðhús 56
- 3.13 R-2, Raðhús 58
- 3.14 R-2a, Raðhús — ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 60
- 3.15 R-2b, Raðhús — ný húsagerð í endurskoðuðu deiliskipulagi 62
- 3.16 Leikskóli 64
- 3.17 Búsetukjarni 66
- 3.18 Veitustöðvar 68
- 3.19 Fjarskiptamastur 68

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 _____

Skipulagsfulltrúi 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.

Sem viðbröð við fylgiskjali 3 eru eftirfarnar viðbætur á greinagerðinni.

Breytt er í kafa 2.4 Opin svæði.

Breytt 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

Breytt er í kafla 3.12.6 Frágangur lóða

Breytt er í kafla 3.12.7 sérskilmálum fyrir leikslólalóð.

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.
- Umhverfismatsskýrsla, í A4.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.

Útgáfa . 0.4 - breytt: **04.04.2023**

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

Útgáfa 0.5 breytingar

- Þann 29. janúar 2024 öðlaðist gildi breyting á skilmálum. Breytingin felst í leiðréttingu á húsnúmerum í skilmálum fyrir raðhús á tveimur hæðum að gerðinni R2.
- Þann 9. Apríl 2024 öðlaðist gildi breyting á skilmálum. Breytingin felst í að fallið er frá að leyfa útbyggingar á þeirri hlið þar sem 2 m eru í lóðarmörk og heimilt verður að vera með útbyggingu alla vegglangdina á þeirri hlið sem er næst götu og er 6,5 m að lengd.
- Bls. 7 breyting á íbúðagerð og fjölda og áætluðum úthlutunartíma
- Bls. 13 Breyting á byggðar samsetningu
- Bls. 14 skipt út deiliskipulagsuppdraetti af Áslandi 4
- Bls. 15 skipt út skýringaruppdraetti af Áslandi 4
- Bls. 17 skipt út uppdraetti sem sýnir græn svæði, í kafla 2.3 er breyting á hæðum húsa, kafla 2.3.1 Lóðir felldur út sjá kafla 2.10 Lóðir
- Bls. 19 skipt út uppdraetti sem sýnir húsagerðir
- Bls. 20 skipt út uppdraetti sem sýnir ofanvatnslausnir
- Bls. 21 kennisniðum og götusnið skipt út, nöfnum gatna og götutenginga uppfærð í samræmi við breytingu
- Bls. 22 texti um stíga stytur og hönnunar leiðbeiningar teknar út
- Bls. 23 skipt út uppdraetti sem sýnir götugerðir
- Bls. 24 skipt út uppdraetti sem sýnir stíga. Ákvæði sem eiga við fjölbýlishús tekin út.
- Bls. 25 Sneiðing sem sýnir þversnið í Borgarás tekin út. Ákvæði um bílastæði og fjölbýlishús tekin út.
- Bls. 26 skipt út uppdraetti sem sýnir biðstöð strætisvagna
- Bls. 27 skipt út uppdraetti sem sýnir grenndarstöðvar
- Bls. 28-29 Felld út ákvæði um sorpgerð við fjölbýli og lóðir fyrir djúpgáma
- Bls. 29 texta kafla um lóðir breytt, felld út að vinna eigi í samráði við

byggingarfulltrúa

- Bls. 29 bætt við ákvæðum um girðingar og smáhýsi
- Bls. 29 kafla um nýtingarhlutfall felldur niður
- Bls. 29 í kafla um Hönnun og uppdraettir er bætt við kafla um byggingarlistastefnu
- Bls. 30 snið B-B skipt út
- Bls. 31 mynd sleppt
- Bls. 32 uppfærðum uppdraetti af hljóðmælingum
- Bls. 33 kafla um lýsingu og hljóðvist endurskrifaðir
- Bls 34 mynd skipt út
- Bls. 36 og 38 húsgerðir E1 og E2 texti lagfærður í samræmi við breytingu á skilmálum sem öðlaðist gildi 9.04.2024
- Bls. 40-43 húsgerðir feldar út
- Bls. 48-55 húsgerðir feldar út
- Bls. 58 kafla um 3.15 um djúpgáma feldur út og tafla yfir lóðir
- Í kafla 3. Sérákvæði er tafla um Húsagerðir uppfærð og mynd af skipulagi einnig er bætt við skilgreiningum á nýjum húsgerðir
- Skilmála texta fyrri húsgerð uppfærður þar sem fram kemur að útbyggingar eru heimilaðar til viðbótar við hámarksbyggingarmagn sem gefið er upp
- Skýringarmyndir sem sýna staðsetningu húsgerðir eru uppfærðar
- Felldar eru í burt skilmálar fyrir húsgerðir sem ekki lengur eiga við þe E3, P1, R3, F1, F2 og F3
- Bætt er við nýjum húsgerðum í kafla um sérákvæði
- Lóð fyrir spennistöð við Ásbraut minnkuð
- Lega stígs ofan við hverfið breytist lítillega
- Texti í kafla um veitur og sorp uppfærður í samræmi við athugasemdi

ÚTGÁFA 0,6 - breytingar

Þann 12. júní 2025 leggur skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar til að hafin verði vinna við að breyta deiliskipulagi Áslands 4. Ástæða breytingarinnar er að lítil eftirspurn hefur verið eftir einbýlishúsum á tveimur hæðum. Í breytingu þessari er 58 einbýlishúsalóðum breytt í par og raðhús en töluverð eftirspurn er eftir þeim lóðum. Tillaga skipulags- og byggingarráðs frá 12. júní 2025 var samþykkt bæjarstjórn Hafnarfjarðar 18. júní 2025.

Breytingarnar eru:

- einbýlishúsum er breytt í par og raðhús
- flest allar skýringarmyndi eru uppfærðar
- raðhús við Borgarás 14-20 er fellt niður og á lóði verður í staðin búsetukjarni
- raðhús að gerð R2B fær nýja skilmála
- byggingarmagni einstaka hústýpa breytt
- við Mógrafarás er gerð ný lóð fyrir mannviki fyrir tækniþúnaðar Vatnsveitu

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 íbúðafjöldi þá áætlaður u.þ.b. 2500. Áætlað er að úthlut 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 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 rrammi 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 sérinngöngum og óverulegri sameign.



Skipulagssvæðið séð úr suðri.

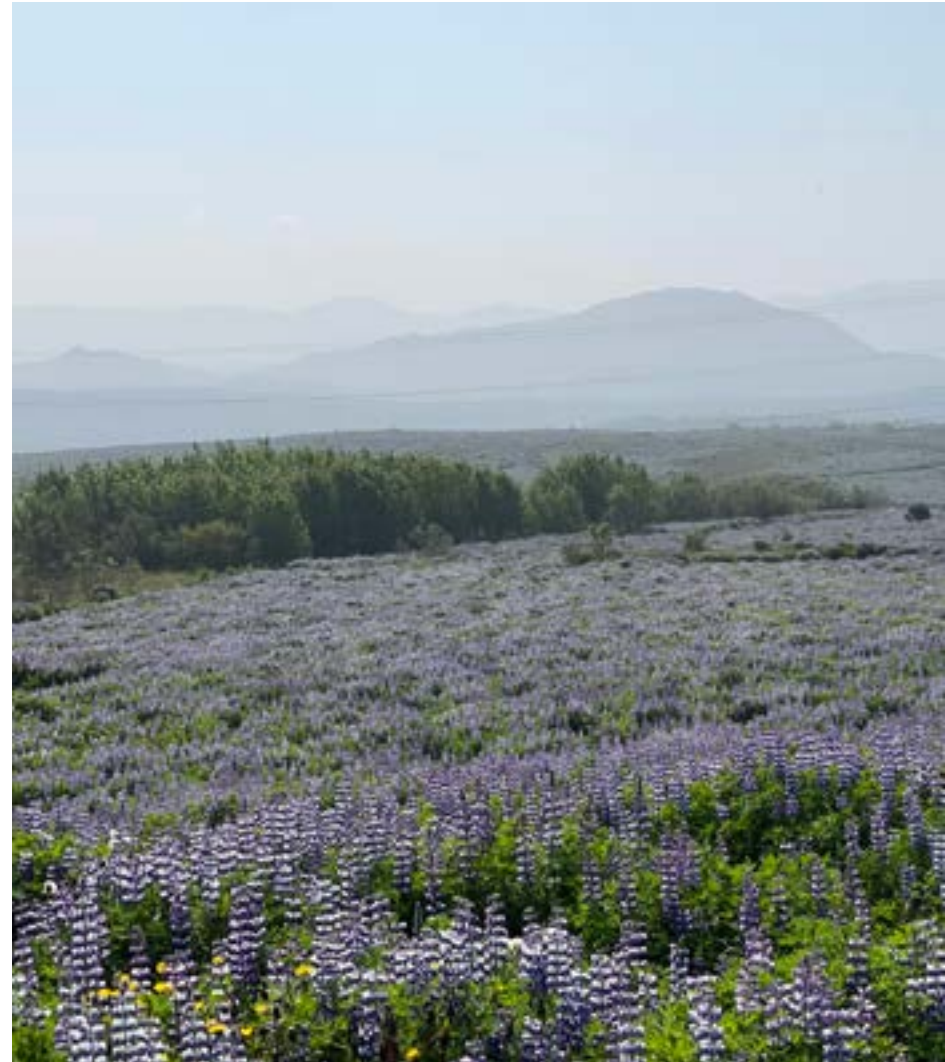
Við vinnslu deiliskipulagsins var ákveðið að vinna áfanga 4 og 5 sem eina heild líkt og er í rammaskipulaginu og því gerð óveruleg breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013- 2025 samhliða vinnslu þessa deiliskipulags þar sem áfangar 4 og 5 eru sameinaðir í einn áfanga númer 4 og fjöldi íbúða einnig 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.

Deiliskipulag af áfanga 4. í Áslandi öðlaðist gildi 5. ágúst 2022. Fljótlega eftir fyrstu úthlutun lóða kom í ljós að gera þurfti breytingu á deiliskipulaginu. Gerðar voru breytingar m.a. á byggingarreitur leikskólans hann var stækkaður og bílastæði færð til. Göngubrú yfir Ásvallabraut færð til suðvesturs við hringtorgið byggingarreitir raðhúsa við Axlarás stækka og fjölga sem og að hluti þeirra verður á tveimur hæðum. Lóð við Skógarás 2 stækkuð. Einbýli við Virkisás 20 verður einnar hæða. Einbýli við Hryggjarás 17 og 19 verða einnar hæða. Einbýli nr. 17-33 ofan götu við Virkisás og Hryggjarás 21 fá val um að byggja einnar eða tveggja hæða hús. Felldur var niður göngustígur í grænum geira milli Axlarás og Ásvallabrautar vegna landhalla. Breytingar þessa öðluðust gildi 18. september 2023. Samtímis breytingarinnar var hafin endurskoðun á vestari hluta deiliskipulagsins en á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 23. febrúar var samþykkt að endurskoða deiliskipulag Áslands 4 með tilliti til fjölgunar á sérbýli.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ ÁSLANDS 4

Svæðið sem um ræðir markast af Ásfjalli með Mógrafarhæð sem stingst inn í svæðið frá norðri, íbúðarbyggð Áslands 3 í norðaustri, Ásvallabraut í austri 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 lítilla til suðvesturs. Á austurhluta svæðisins hefur þó nokkur skógrækt átt sér stað og eru þar blanda af birki,



Skógrækt á austurhluta skipulagssvæðis.

stafafuru, öspum og fleiri tegundum. Engin hús eða byggð er innan deiliskipulagssvæðisins 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. Það svæði sem breytingin nú nær til er vestasti hluti Áslands 4. Endurskoðun deiliskipulagsins á við vestari hluta umrædds heildarsvæðis að mestu vestan við Mógrafarás, auk ofan götu við Vörðuáss.

1.3 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

1.3.1 Fornminjaskráning

Á vegum byggðasafns Hafnarfjarðar hefur verið unnin fornleifaskrá „Fornleifaskrá Hafnarfjarðar VIII Ásland“. Í henni kemur fram að innan skipulagssvæðisins en utan við skipulagðrar byggðar er að finna skráðar herminjar. Á Mógrafarhæð má finna veggheðslur sem notaðar hafa verið sem skotbyrgi frá síðari heimstyrjöld. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar skal vera 15m radíus.

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 vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megir um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megir 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.

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.

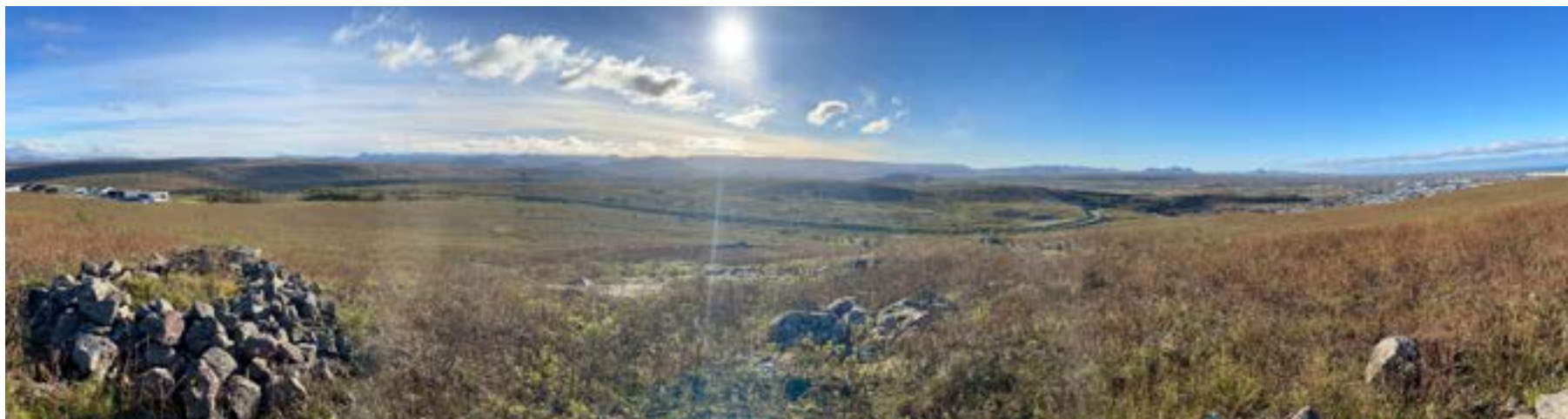
Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.4.3 Deiliskipulag

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



Skipulagssvæðið séð úr suðri



Skipulagssvæðið séð frá Mógrafarhæð

2 DEILISKIPULAG OG ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 ALMENNT

Hér er lýst megininntaki deiliskipulags sem og almennum skilmálum sem gilda 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-, og raðhússem raðað er meðfram þvert liggjandi húsgötum í hlíðinni. Nýjar safngötur Mógrafarás og Markarás, liggja frá Ásvallabrait 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



Skipulagssvæðið séð af Mógrafarhæð



Úr rammaskipulagi fyrir Ásland og Vatnshlíð frá 2010

yfir sig. Uppbrotnar 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. 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 aðallega 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 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 því í senn stígalögð útivistarsvæði fyrir almenning, nær leiksvæði 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.

Meðfram Ásvallabraut verður gerð hljóðmön milli byggðar og vegar.

Opnum leiksvæðum og áningarstöðum verður komið fyrir í grænum geirum og útjaðri 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 frjóvgast með skordýrafrjóvgun í stað vindfrjóvgandi 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 trjáa í skógræktinni á austurhluta svæðisins þarf að víkja, en hvatt er til þess að planta þeim aftur á svæðinu eftir fremsta 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.



Stríðsminjar á Mógrafarhæð



Talsverð skógrækt er á austurhluta skipulagssvæðisins

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.

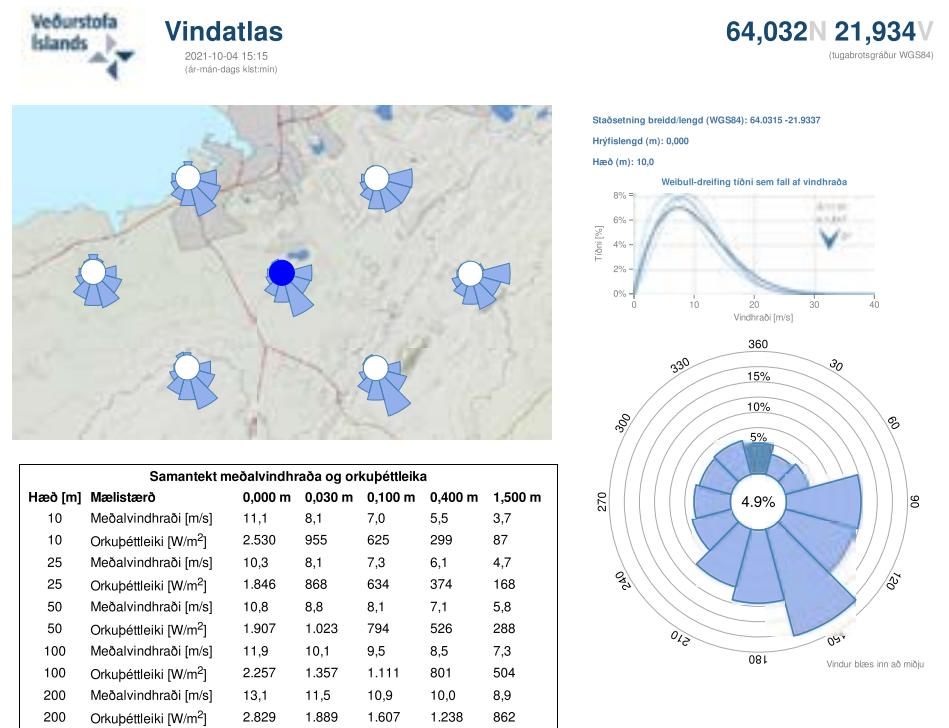
Flestir úrkomudagar eru á haustin og veturna, en fæstir að vorlagi. Reikna má með um 15-20 úrkomudögum á mánuði að meðaltali. Flesta daga er þó um litla úrkomu að ræða, fjöldi daga með úrkomu meiri en 1 mm á sólarhring eru aðeins 10-16 á mánuði.

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/>.

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.

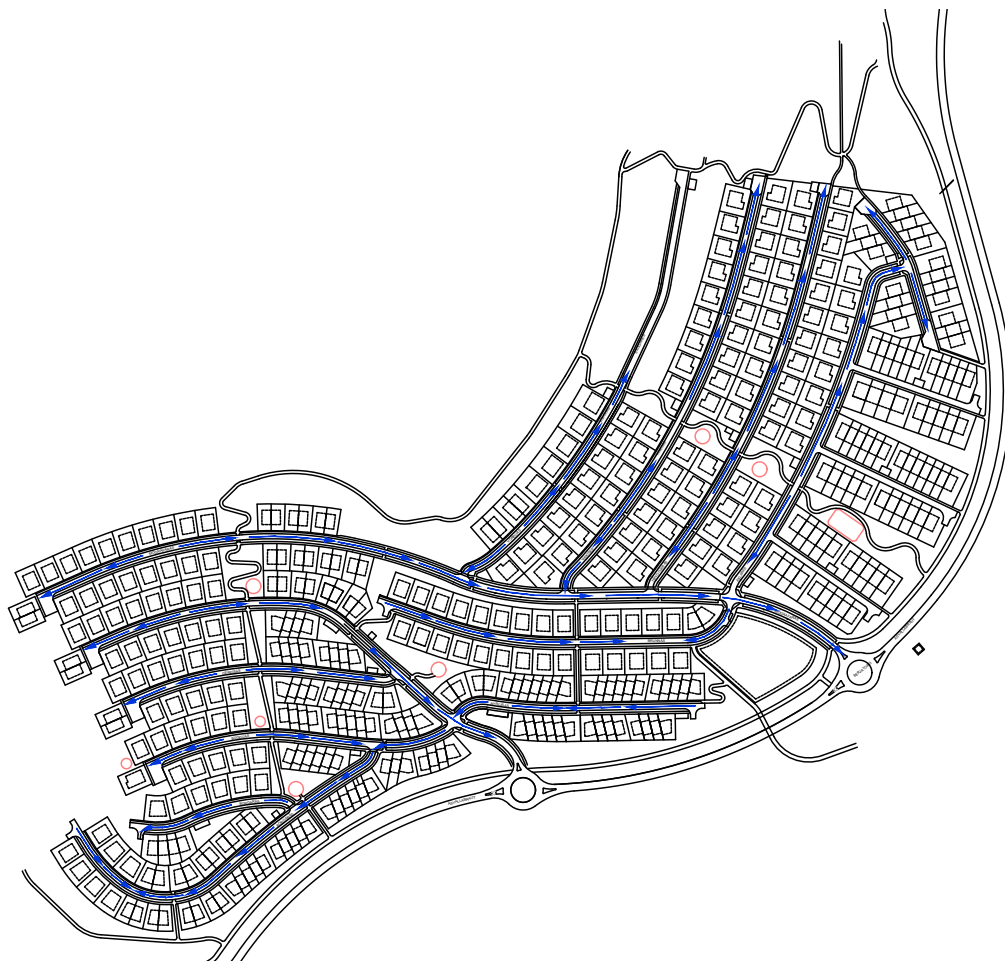
Byggingar ættu að vera með t.d inndregnar eða útdregnar hæðir og forðast stóra fleti og slétt yfirborð. Í lóðarhönnun ætti að notast við staðbundnar aðgerðir til að draga úr vindi með trjágróðri, vindskermum, skjólveggjum eða listaverkum til að skýla fyrir ákveðnum vindáttum.



Vindrós frá Seldal



Skjólvirki/ vindbrjótar



Ofanvatnslausnir

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 takmarkaða flutningsgetu. Hreinsun ofanvatns frá þéttum flötum er áhersluatriði þar sem miklu máli skiptir að ofanvatnið streymi hreint út í Grófarlæk og afrennslirásina 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, 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 hefðbundinna niðurfalla skal ekki vera lengra en hámark 70 m bíl 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 ofanvatnslausnum. 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

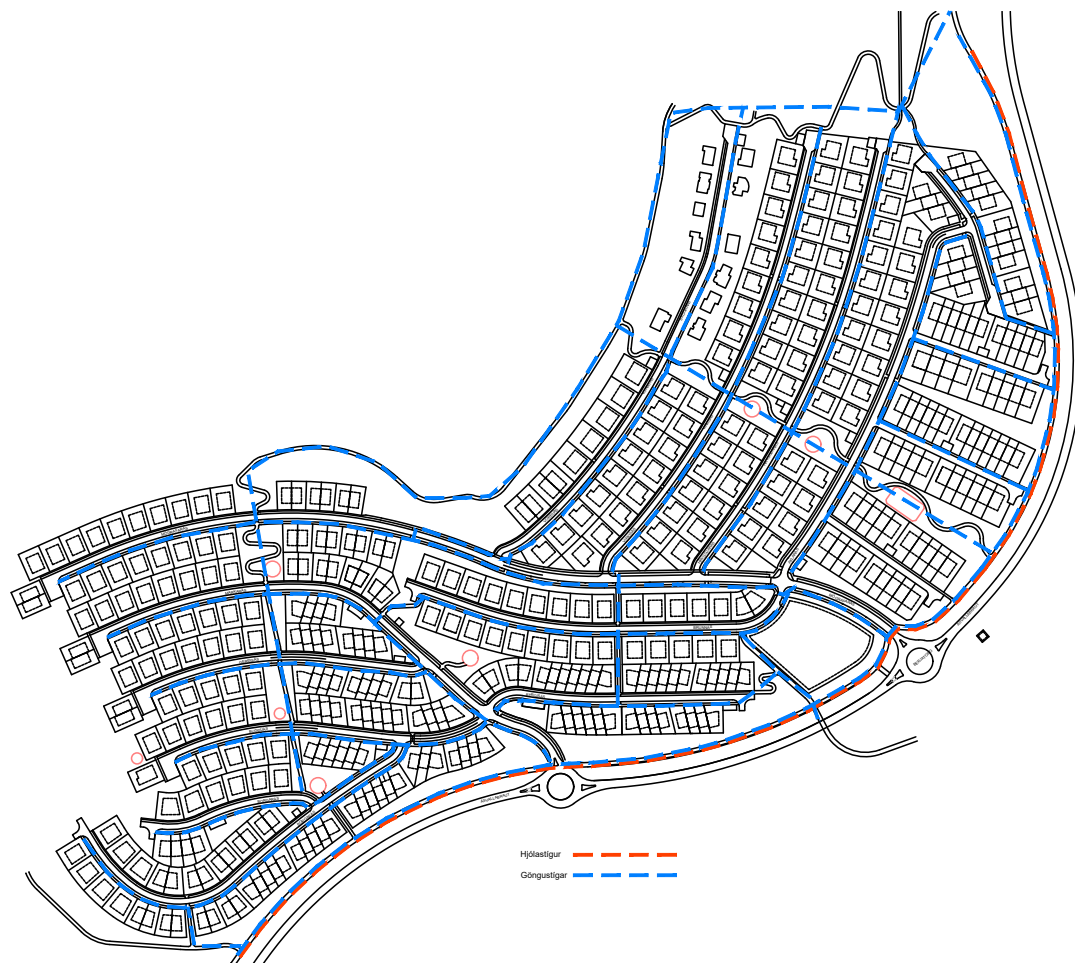
Samkvæmt svæðiskipulagi höfuðborgarsvæðisins er deiliskipulagsreiturinn innan svæðis sem kallað er „annað þéttbýli“. Deiliskipulagssvæðið er í samræmi við aðalskipulag Hafnarfjarðar, tengt stofnbrautarkerfinu með tveimur tengingum á hringtorgum, þ.e. tenging miðsvæðis við Ásvallabraut nálægt hæstu legu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

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 gengur húsagatan Brunnás. Fremst í Brunnás er leikskólalóðin.



Samgöngur



Stígar

Rétt austan við þar sem Ásvallabraut þverar Grófarlæk tengist Markarás Ásvallabraut á hringtorgi. Út frá Markarási ganga húsagötur, neðst Borgarás til vesturs og Byrgisás til austurs, síðan ganga Bugðuás og Gerðisás til vesturs. Ofanvatnsrásir verða samsíða götu í Mógrafarási og Markarási.

Í húsagötum eru bílastæði við götu öll samsíða sem og ofanvatnsrásir. 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 slökkvibíla til að snúa við. 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 Skarðshlíðarhverfi. Til norðurs tengjast stígar opnu svæði Ásfjalls á Mógrafarhæð 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 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. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun. Þar sem því er komið við skal hönnun og útfærsla göngustíga uppfylla markmið algildrar hönnunar en mikill landhalli er 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 Bílastæði

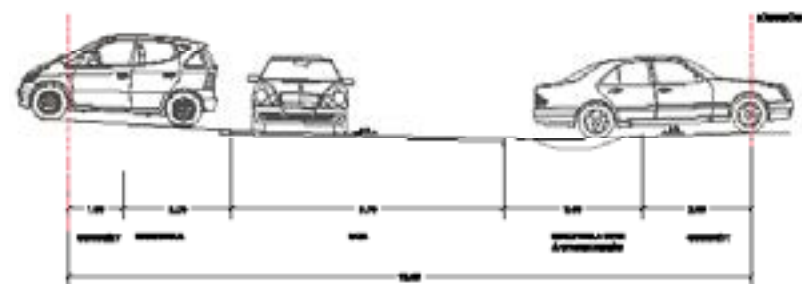
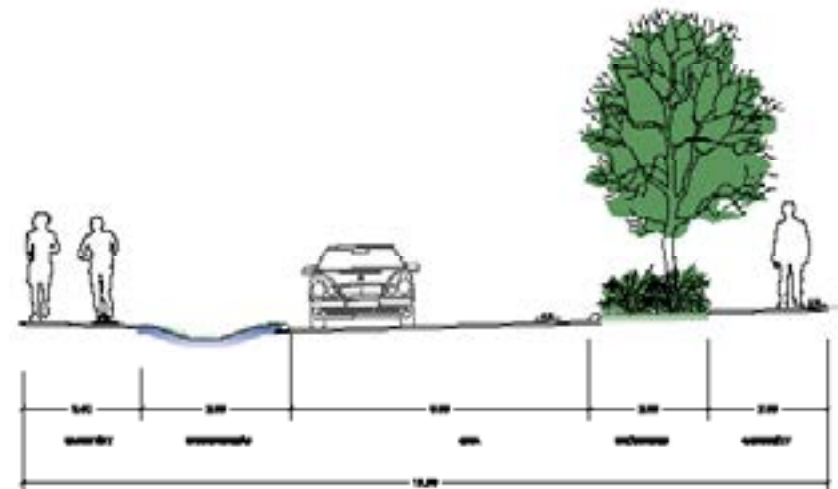
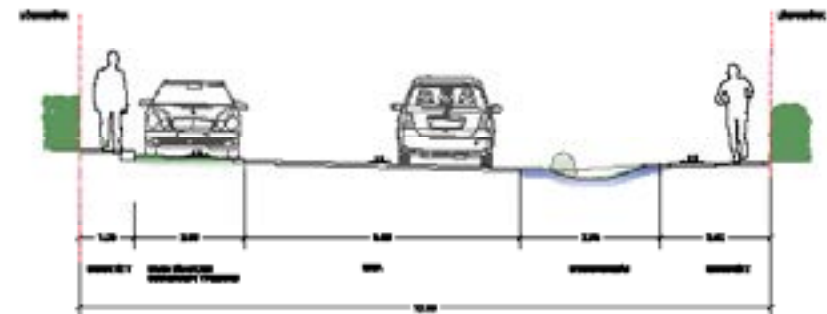
Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverja íbúð í rað- og parhúsum en þremur bílastæðum í einbýlishúsum. Bílastæði við hús skuli vera að minnsta kosti 7m að dýpt og staðsett í samræmi við deiliskipulag og lóðablöð. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði 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.

Yfirborð bílastæða 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.

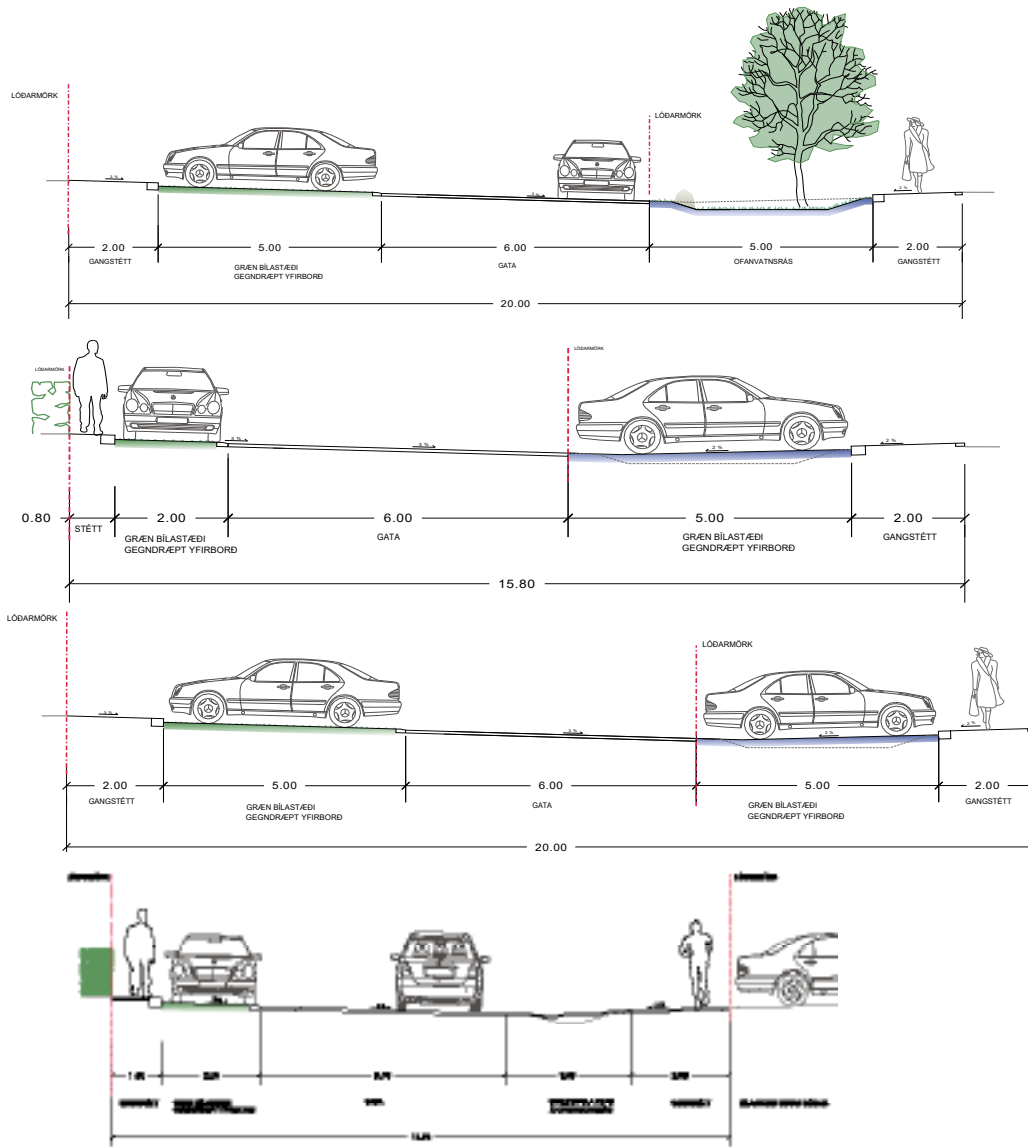
Á bílastæðum við leikskóla skal hönnun og útfærsla bílastæða gera sérstaklega ráð fyrir gangandi vegfarendum þar sem hönnun og útfærsla göngutenginganna uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir og algilda hönnun.

2.7.4 Almenningsamgöngur

Deiliskipulagið sýnir þrjá möguleika á biðstöðum almenningsvagna við Ásvallabraut ekki er víst að þeir verði allir notaðir. Skipulagssvæðið verður í innan við 800 m göngufæri frá biðstöðvum.



Kennisnið - Götuprófíll



Kennisnið - Götuprófill

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 biðstöðva. Skýla þarf fyrir vindáttum við biðstöðvar með skýli og gróðri.

2.8 VEITUR OG SORP

Væntanlegir framkvæmdaaðilar og/eða lóðarhafar skulu hafa fullt samráð við Hafnarfjarðarbæ, viðkomandi veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna og greiðslu kostnaðar vegna þess.

Kvaðir vegna innviða fellast fyrst og fremst lagnastæðið ásamt tilheyrandi helgunarsvæði og heimildir til reksturs, viðhalds og endurnýjunar á lögnum án sérstakra bóta vegna þess enda gangi veitustofnanir frá langastæðum með eðlilegum hætti. Óheimilt er að hylja lagnaleiðir með mannvirkjum þannig að aðgengi sé hindrað, s.s. með steiptum stöttum, sólpöllum o.s.frv. Sé það gert eru ekki greiddar bætur vegna þessara mannvirkja þurfi að rjúfa þau vegna viðhalds og endurnýjunar dreifikerfi, þ.m.t. heimlagna.

2.8.1 Hitaveita

Innviðir hitaveitu eru stofnæðar, dælustöðvar, dreifikerfi og heimæðar. Almennt fylgir dreifikerfið skipulagi gatna en getur eftir atvikum þurft að fara um lóðir einstakra fasteigna og hvíla kvaðir á lóðum vegna þessa og vegna heimæða. Þá gilda tæknilegir tengiskilmálar hitaveitna og skilmálar veitunnar um tengingu einstakra eigna við veituna. 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

Innviðir vatnsveitu eru stofnæðar, dælustöðvar, dreifikerfi og heimæðar. Almennt fylgir dreifikerfið skipulagi gatna, en getur eftir atvikum þurft að fara um lóðir einstakra fasteigna og hvíla kvaðir á lóðum vegna þessa og vegna heimæða. Þá gilda tæknilegir tengiskilmálar vatnsveitna og skilmálar veitunnar um tengingu einstakra eigna við veituna. 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

Innviðir rafveitu eru stofnstrengir, aðveitustöðvar, dreifikerfi, dreifistöðvar, götuskápar og heim-lagnir. Almennt fylgir dreifikerfið skipulagi gatna, en getur eftir atvikum þurft að fara um lóðir einstakra fasteigna og hvíla kvaðir á lóðum vegna þessa og vegna heimlagna. Þá gilda tæknilegir tengiskilmálar rafveitna og skilmálar veitunnar um tengingu einstakra eigna við veituna. 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.

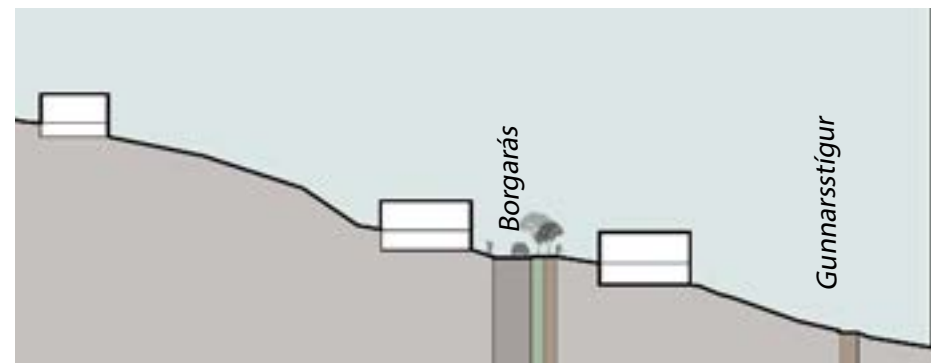
2.8.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Öll sorpsöfnun hjá einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum skal vera leyst með sorpílátum á eigin lóðum.

Aðstaða fyrir sorpsílát getur ýmist verið innbyggð í byggingu eða tengslum við hana sem sorpgeymsla/skýli á lóð. Gæta skal þess að sorpgeymsla/skýli rýri ekki ásýnd mannvirkja. Við hönnun sorpgeymslna/skýlis skal gera ráð fyrir að flokkun sorps sé fyrir plast, pappír, almennt sorp og lífrænt. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum/skýli og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.



Dæmi um bílastæði með gegndræpu yfirborði



Sneiðing í Borgarás og Gunnarsstíg



Húsagerði

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, steyppt, 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%.

2.9 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsuppdraetti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir óverulegir byggingarhlutar, s.s. reykháfar, skyggni, gluggafrágangur og sólpallar mega ná út fyrir byggingarreit nema annað sé tekið fram í sérskilmálum 3. kafla. Form bygging innan byggingarreit er frjálst nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Fjarlægðir milli bygginga og byggingarreita eiga að uppfylla bæði kröfur steinsteyptra sem og timburhúsa hvað snertir brunakröfur og þar að lútandi reglugerð.

Hæðafjöldi hvernar byggingar kemur fram á skipulagsuppdraetti og er sá hæðafjöldi bindandi þ.e. ekki er heimilt að hafa byggingar með færri eða fleiri hæðum en tilgreint er á uppdraetti.

Hámarkshæð bygginga er mæld frá gólfkóta aðkomuhæðar samkvæmt mæliblaði.

2.10 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 2.13.

2.11 GIRÐINGAR OG SMÁHÝSI

Gerð girðinga og smáhýsa skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Gera skal grein fyrir öllum skjólveggjum á aðaluppdráttum og eru skjólveggir á lóð aðeins heimilir ef þeir mynda samfellu með hönnun hússins bæði hvað varðar form og efnisval. Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, lit og áferð byggingar. Staðsetja og hanna skal skjólvegi þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða.

2.12 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Með hliðsjón af ákvæðum byggingarlistastefnu er lögð áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis hvað snertir innri gerð, form og útlit

Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsteypa hugmynd þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar, fjölbreytileika og samræmis, jafnvægis og hlutfalla, notagildis og hagkvæmni, forms og lita. Hús skulu feld að landi og uppgefnu lóðarhæðum og taka mið af staðháttum. Stoðveggi mega ekki vera hærri en 1.1m. Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð og skilmálar þessir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, aðlögun að landi, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

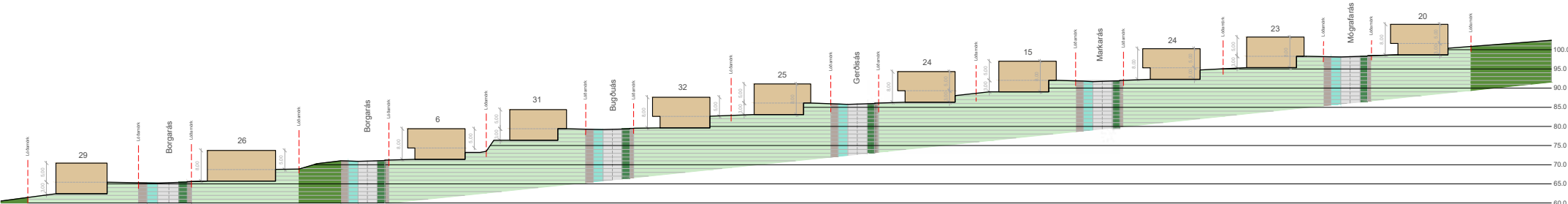
2.13 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

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 nema annað komi fram í sérskilmálum.

Hæðarblöð sýna aðkomuhæð, hæð lóðarmarka og gatna við lóðarmörk og hæðafjölda húss. Lega veitulagna og hæð er einnig sýnd á hæðarblöðum.

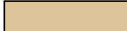
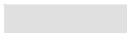
2.14 FRAMKVÆMDIR

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.



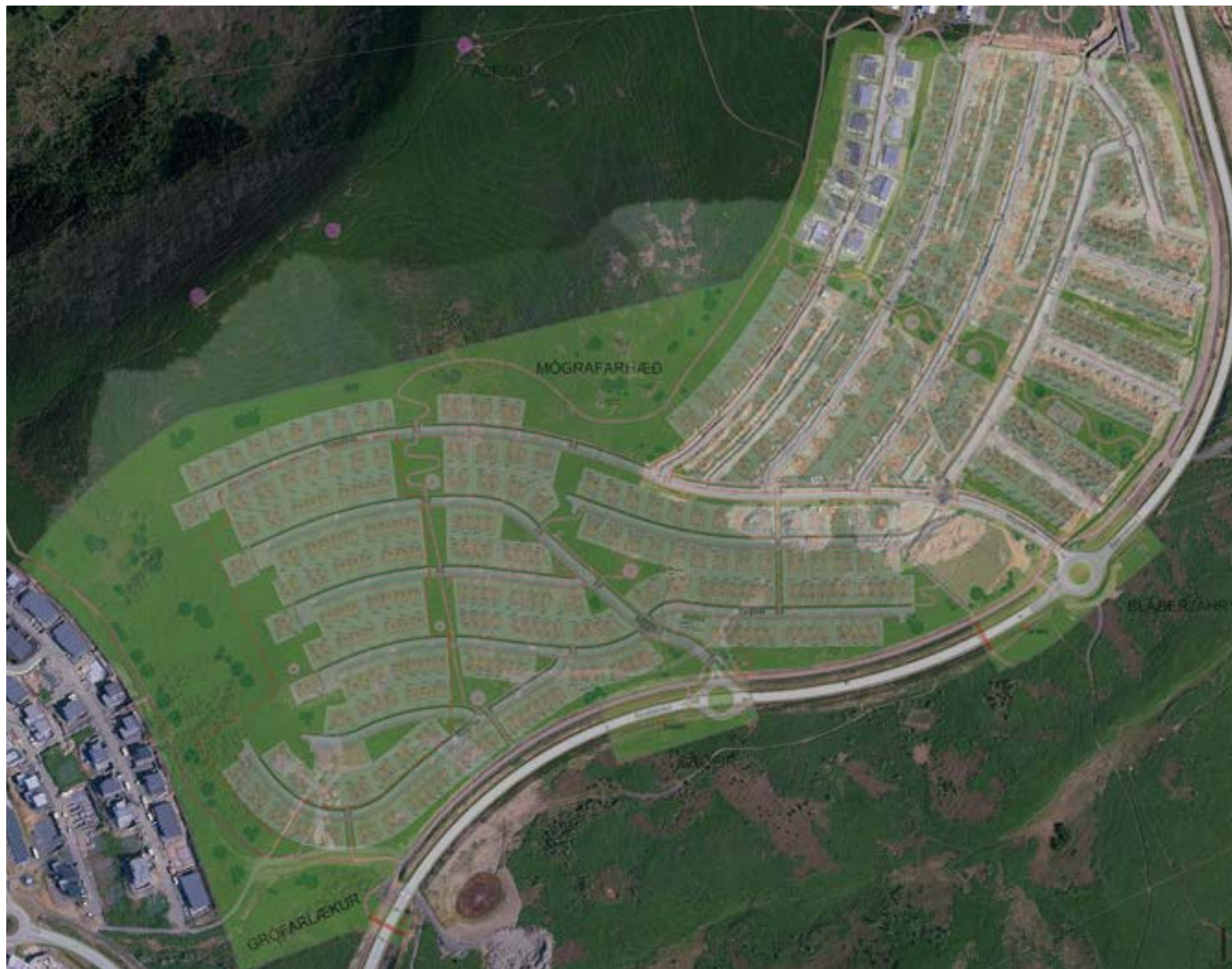
Snið A-A

SKÝRINGAR

	LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR
	GÖTUR
	GÖNGUSTÍGAR OG STÉTT
	REGNBÆÐ - OFANVATNSRÁSIR
	LÓÐIR
	BÍLASTÆÐI - SAMSÍÐA AKSTRI
	OPIÐ SVÆÐI









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.

2.15 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 þær séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. hæðablaði. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar, fjarlægð stalla/stoðveggja frá lóðarmörkum skal að minnsta kosti vera jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður uppá betri lausnir. Stoðveggir mega þó aldrei vera hærri en 1,1m. Lóðarhafi skal ávallt hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og séruppráttum. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Hönnun og frágangur lóða 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.

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 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.

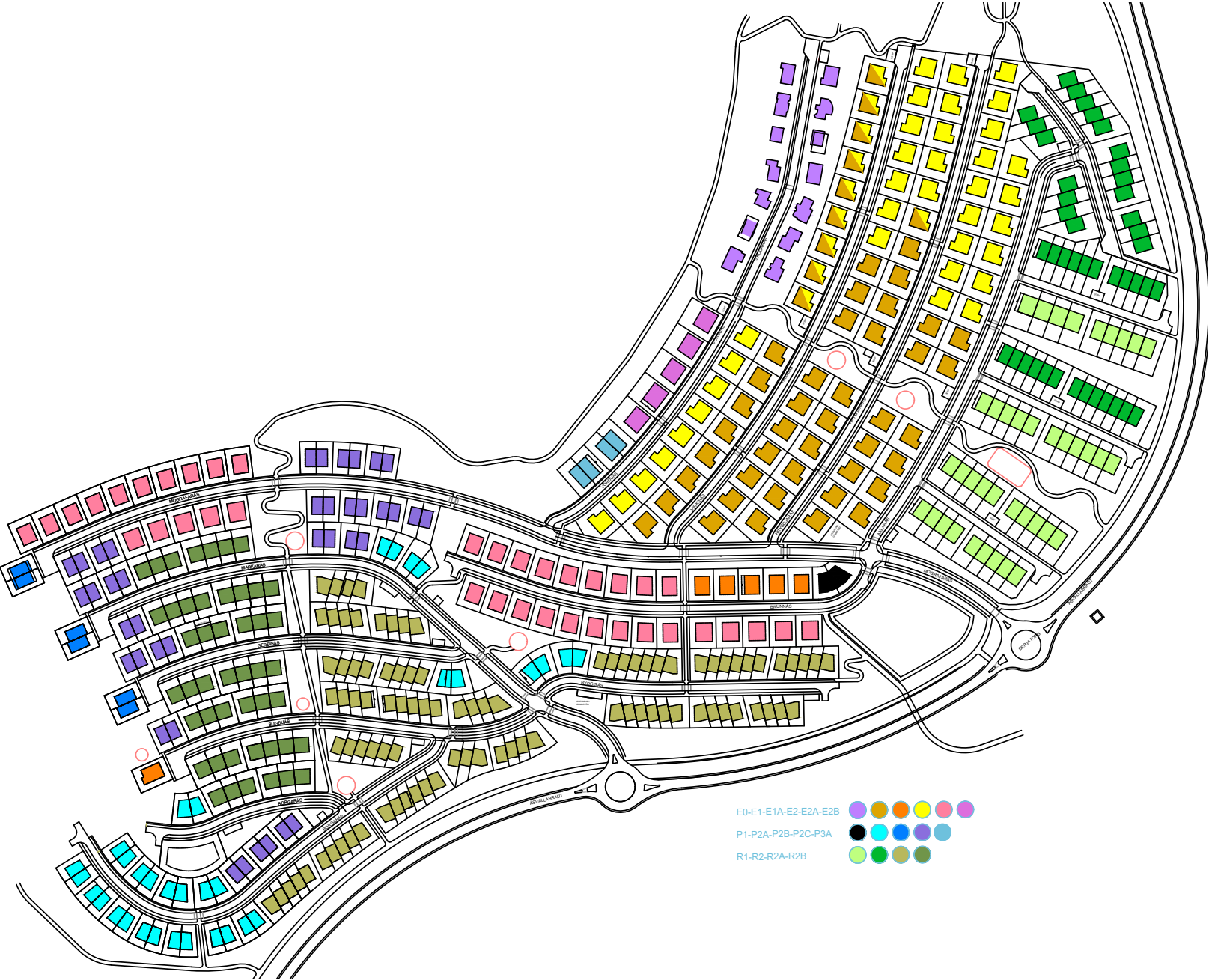
Mikilvægt er að gróður sé notaður á lóðum sem skjólmyndun fyrir vindi.

2.16 HLJÓÐVIST

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 kemur fram hvað kröfur þarf að uppfylla með tilliti hljóðstigs, þar er m.a. settar fram kröfur um að við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum skuli hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 db og á að minnsta kosti vera einni hlið innan við viðmiðunarmörk 50db. Innanhús má hljóðstig umhverfishljóða ekki fara upp fyrir 30 db m.v. lokaða glugga. Hönnuðir skulu einnig fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðstig innanhúss.

2.17 LÝSING

Lýsing mannvirkja innan skipulagssvæðisins skal vera þannig að hún valdi ekki óþægindum eða truflun innan hverfisins né utan. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus, allir ljósgjafar utanhúss skulu vera glýjufrír og þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður.



E-0

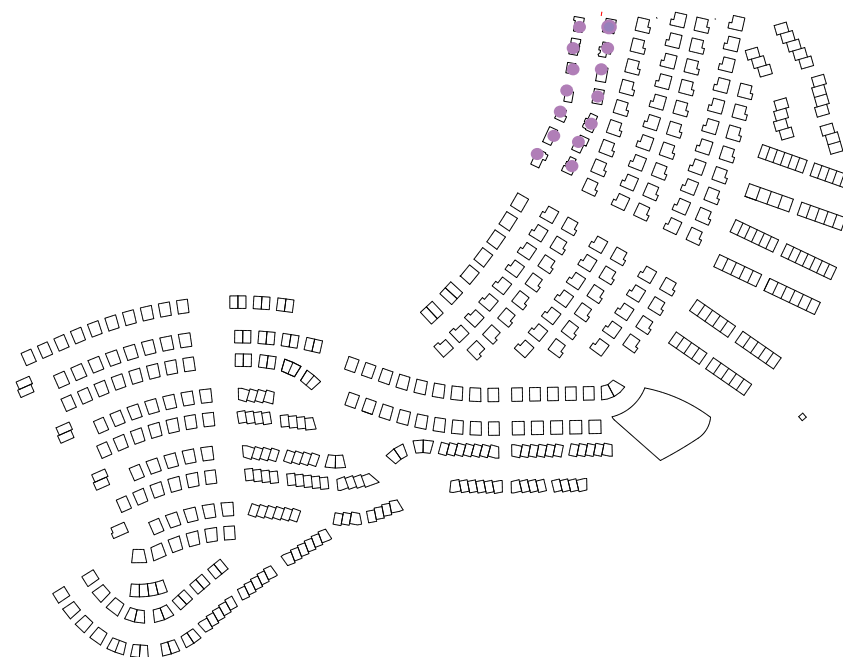
3 SÉRÁKVÆÐI

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

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

FJÖLDI ÍBÚÐA		
Gerð	Lýsing	Fjöldi
E-0	Hús við Skógarás	14
E-1	Einbýli - ein hæð	41
E-1/E-2	Val einbýli - ein eða tvær hæðir	10
E-1A	Einbýli - ein hæð	6
E-2	Einbýli - tvær hæðir	36
E-2A	Einbýli - tvær hæðir	38
E-2B	Einbýli - tvær hæðir	5
P-1	Parhús - ein hæð	2
P-2A	Parhús - tvær hæðir	34
P-2B	Parhús - palla hús	6
P-2C	Parhús - tvær hæðir	40
P-3A	Parhús - þrjár hæðir	4
R-1	Raðhús - ein hæð	39
R-2	Raðhús - tvær hæðir	43
R-2A	Raðhús - tvær hæðir	94
R-2B	Raðhús - tvær hæðir	47
	Búsetukjarni	4
	Samtals	463

Fjöldi íbúða í hverri húsagerð.



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. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarksstærð húsa er 214 m² auk heimilaðra útbygginga sem geta orðið ca. 12m²

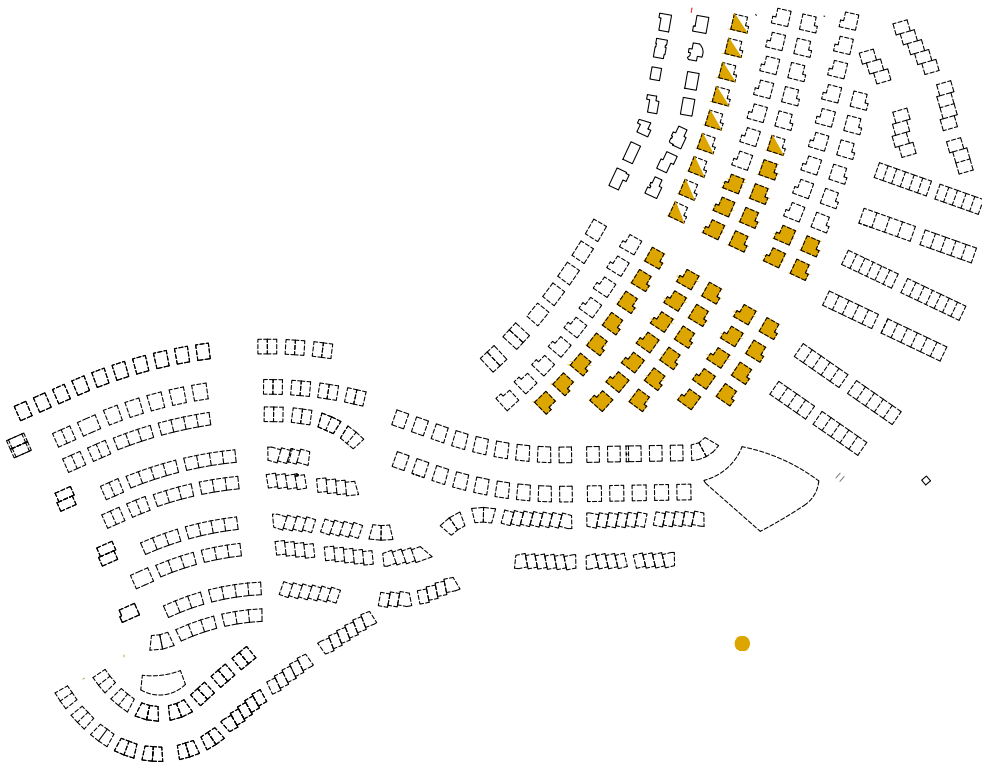
Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdraetti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Mælt er til að þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandar og girt af þannig, séu þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við 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.

Byggingarreitir

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

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 0,6m mega vera að hámarki 30% af lengd viðkomandi hliðar á þeim hliðum sem gefa svigrúm til þess m.t.t. fjarlægðarmarka bygginga samkvæmt byggingarreglugerð að undanskilinni þeirri vegglið sem er 6,5m og snýr að götu. Á þeirri hlið er heimilt að vera með útbyggingu alla vegglengdina. Ekki er heimilt að vera með útbyggingar á þeim hliðum þar sem tveir metrar eru í lóðarmörk. Útbyggingar mega vera allt að 12,4 m²
- 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.

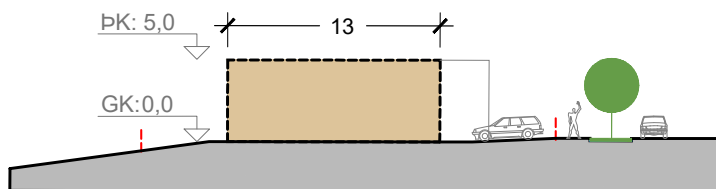
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.2.5 Sorp

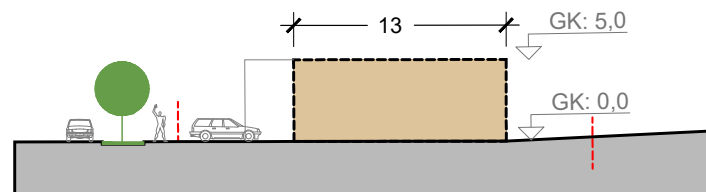
Sorpgeymslur/-skýli skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.2.6 Frágangur á lóð.

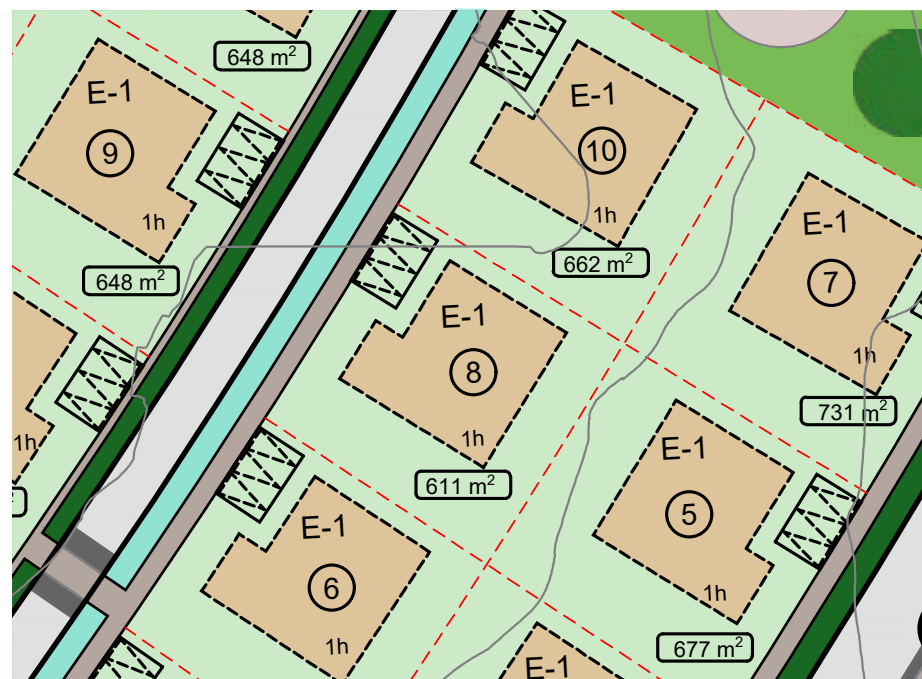
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



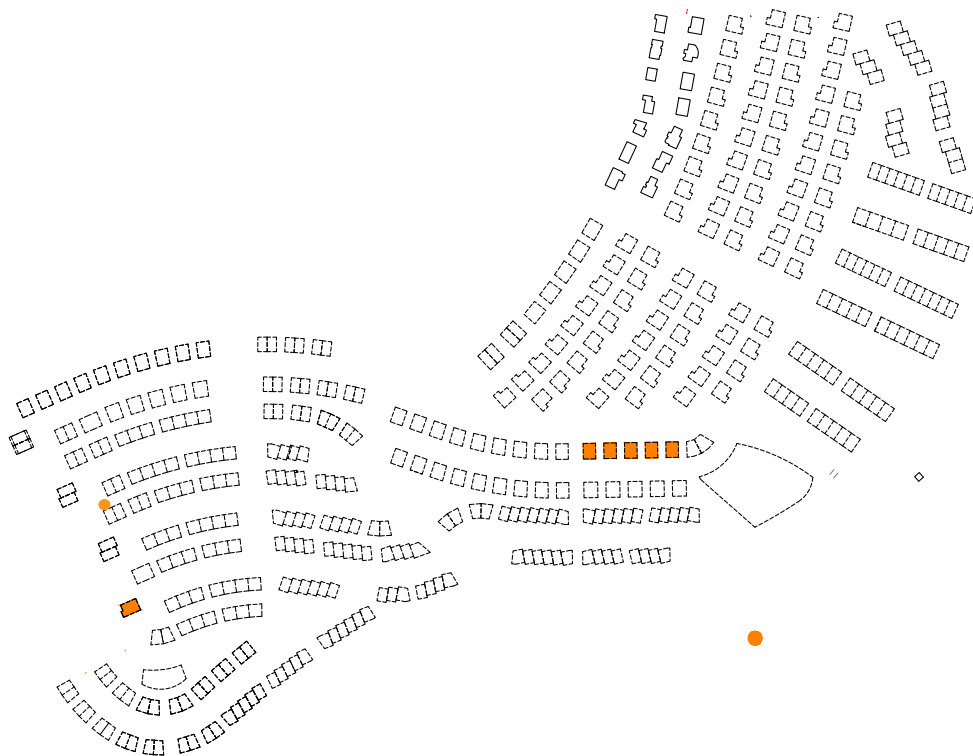
Einbýli á einni hæð neðan götu.



Einbýli á einni hæð ofan götu.



E-1A



3.3 E-1A EINBÝLISHÚS

3.3.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar við Brunnás 6, 8, 10, 12 og 14 og Bugðuás 40

3.3.2 Húsagerð

Einbýlishús á einni hæð. Hámarks mænishæð eru 5m. Hámarksstærð hússins við Bugðuás er 190 m² með bílgeymslu. Hámarksstærð húsanna við Brunnás er 170 m² með bílgeymslu. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Aðkomukóti gólfplötu skal vera í samræmi við hæðablöð. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjálst. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Heimilt er að byggja svalir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit á bakhliðum húss. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.3.3 Þak

Þakform hússins við Bugðuás skal vera með þakhalli á bilinu 14°-20° halla með hæsta punkt til vesturs. Þakkantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit.

Þakform húsanna við Brunnás er frjálst. Þakkantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit. Mælt er til að þök sem eru undir 15° halla og 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.

3.3.4 Bílastæði

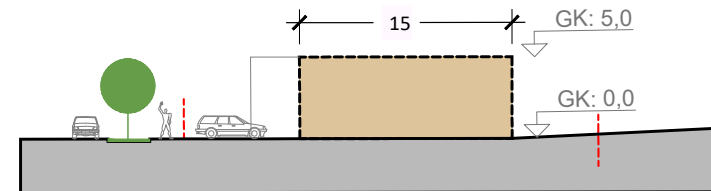
Þrjú stæði skulu vera innan lóðar, staðsetning þeirra skal vera samkvæmt deiliskipulagi og lóðablöðum. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.3.5 Sorp

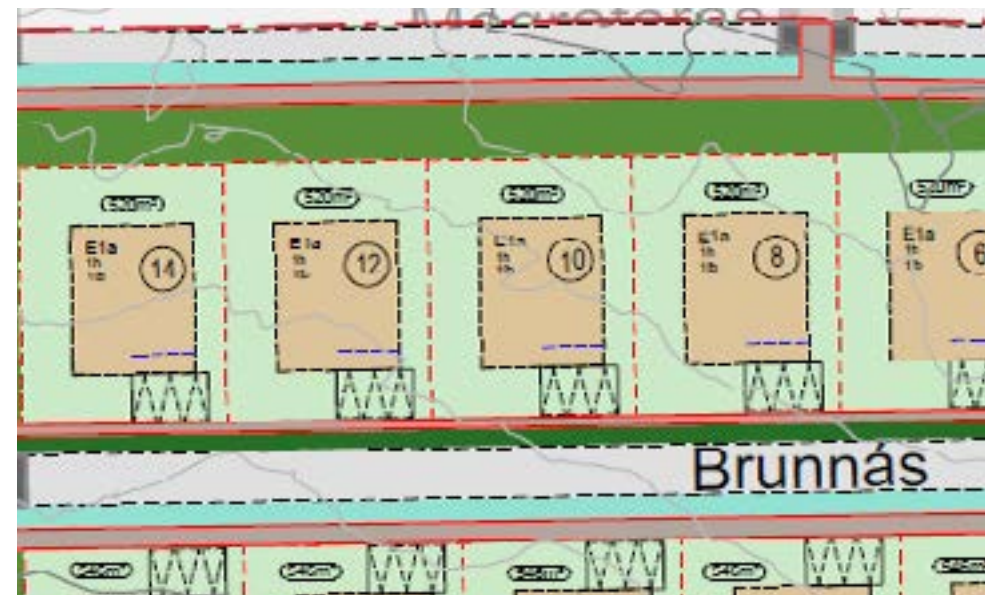
Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílát innan lóðar. Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits. Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.3.6 Frágangur á lóð.

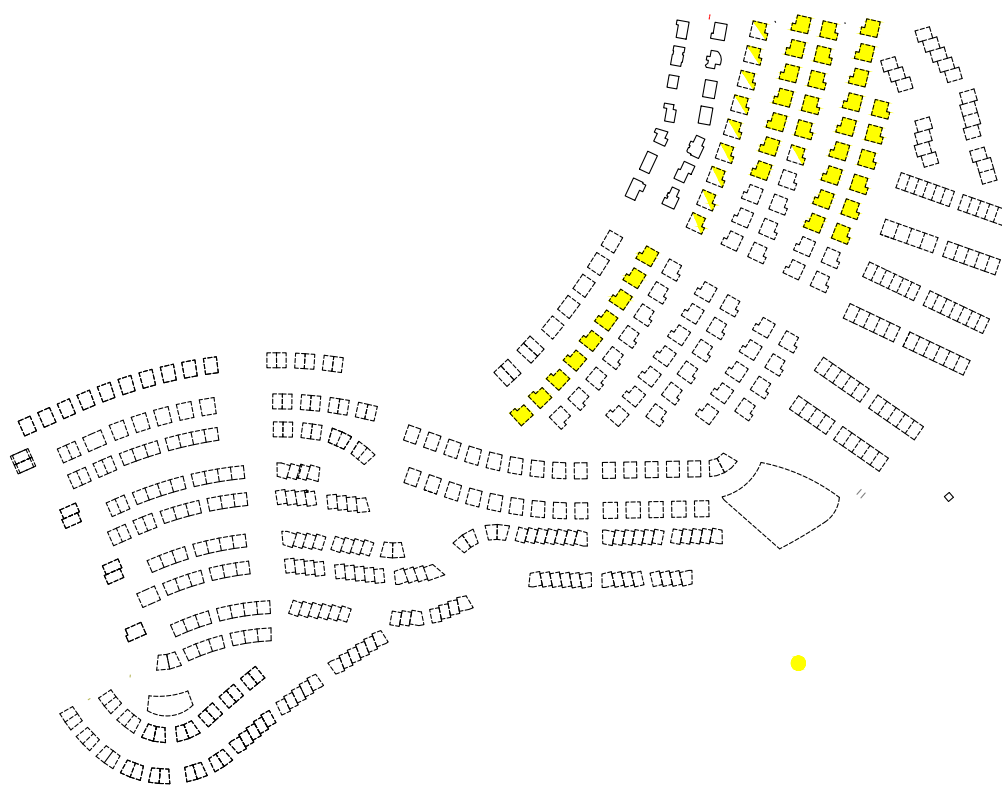
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum stendur. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



Einbýli á einni hæð ofan götu.



E-2



3.4 E-2, EINBÝLISHÚS.

3.4.1 Lóðir

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

3.4.2 Húsagerð

Einbýlishús á tveimur hæðum. Aukaíbúðir eru leyfðar, þó þannig að þær verði ekki sem séreignarhluti og að hámarki 60 m² að stærð. Hámarksstærð húss er 320 m². Aðlaga skal hús að landi.

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdrætti 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. Á eftir töldum lóðum er val hvort að byggja megi E-1 eða E-2. Virkisás 17-33 ofan götu, Hryggjarás 21.

Byggingarreitir

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

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 0,6m mega vera að hámarki 30% af lengd viðkomandi hliðar á þeim hliðum sem gefa svigrúm til þess m.t.t. fjarlægðarmarkna bygginga samkvæmt byggingarreglugerð að undanskilinni þeirri vegglið sem er 6,5m og snýr að götu. Á þeirri hlið er heimilt að vera með útbyggingu alla vegg lengdina. Ekki er heimilt að vera með útbyggingar á þeim hliðum þar sem tveir metrar eru í lóðarmörk.

E-2

- 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

Byggingar eru á tveimur hæðum. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.4.4 Bílastæði

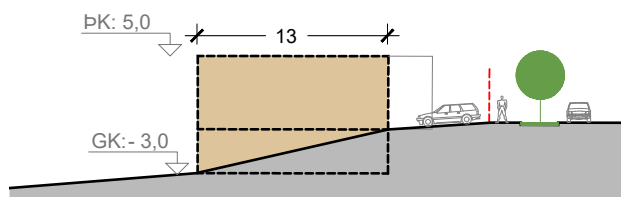
Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.4.5 Sorp

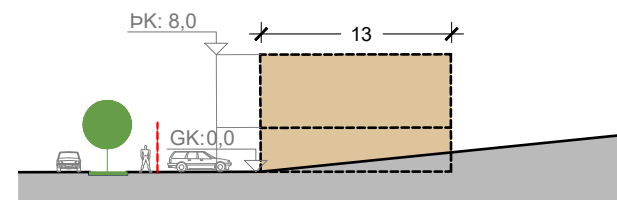
Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.4.6 Frágangur á lóð.

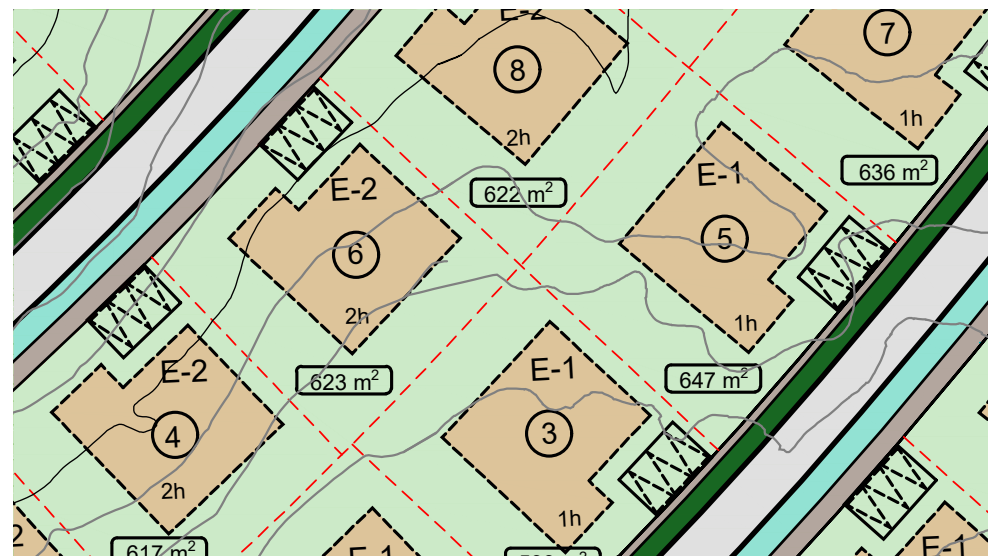
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



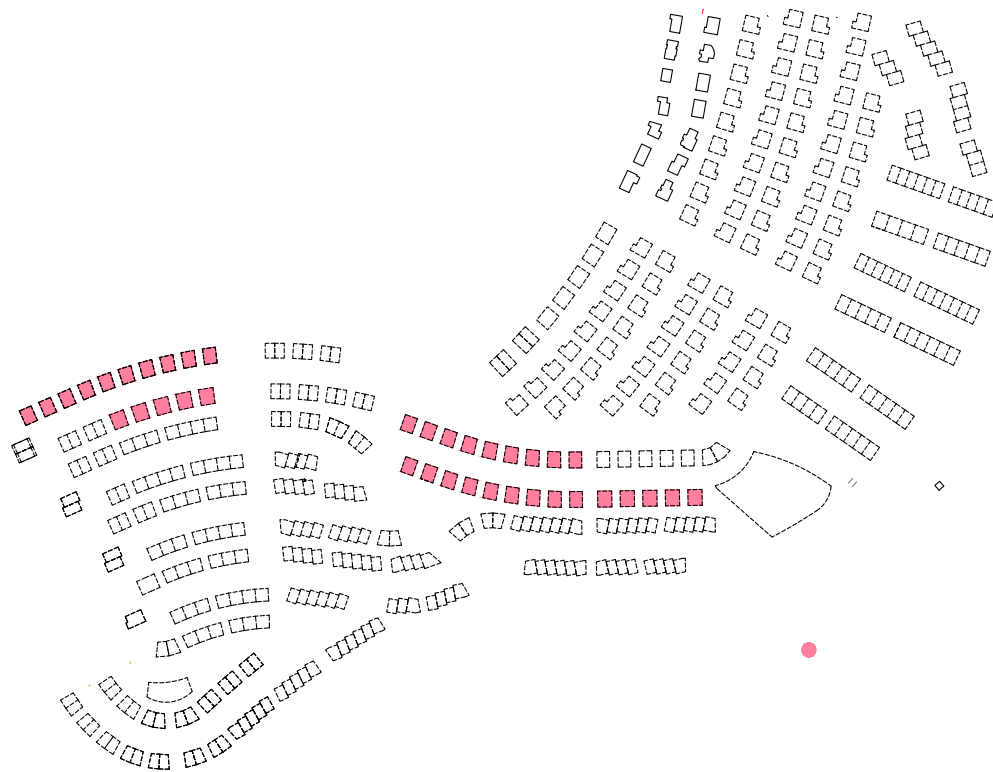
Einbýli á tveimur hæðum neðan götu



Einbýli á tveimur hæðum ofan götu



E-2A



3.5 E-2A EINBÝLISHÚS

3.5.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Brunnás og Mógrafarás.

3.5.2 Húsagerð

Einbýlishús á tveimur hæðum. Aðlaga skal hús að landi. Hámarks mænishæð eru 8 m. Grunnflötur er ca. 170m². Lóðargjald miðast við 260m² byggingarmagn en heimilt er að byggja 280m². Nánari skýringar verður að finna í úthlutunarskilmálum. Aukaíbúðir eru leyfðar þó þannig að þær verði ekki séreignarhluti og að hámarki 60m² að stærð. Aðkomukóti gólfplötu skal vera í samræmi við hæðablöð. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Heimilt er að byggja svalir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit á bakhliðum húss. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.5.3 Þak

Þakform er frjálst. Þak kantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit. Mælt er til að þök sem eru undir 15° halla og 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.

3.5.4 Bílastæði

Þrjú stæði skulu vera innan lóðar, staðsetning þeirra skal vera samkvæmt deiliskipulagi og lóðablöðum. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.5.5 Sorp

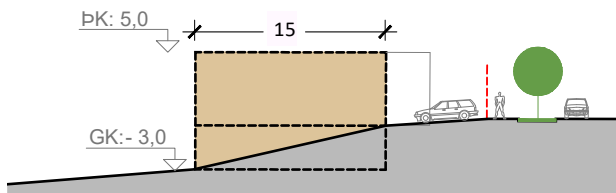
Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar.

Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits.

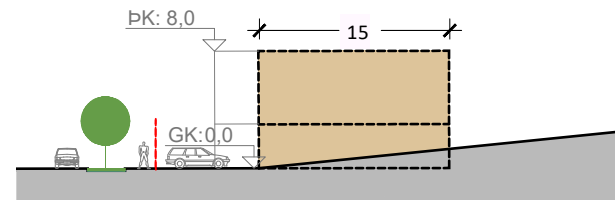
Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.5.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum stendur. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



Einbýli á tveimur hæðum neðan götu

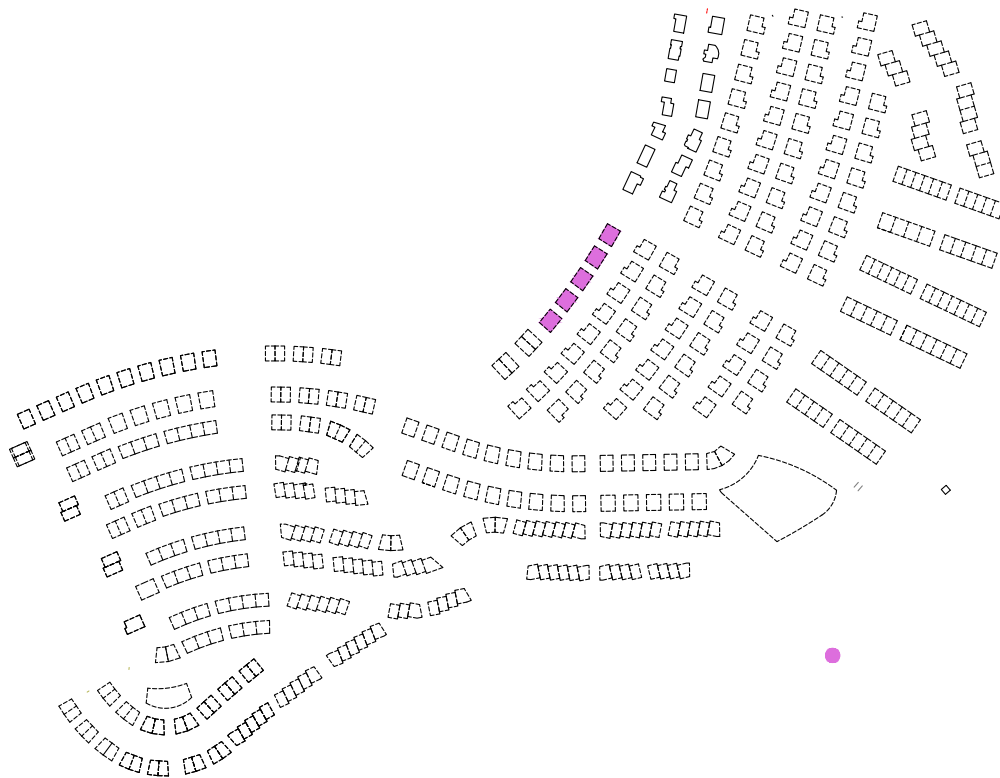


Einbýli á tveimur hæðum ofan götu

E-2A



E-2B



3.6 E-2B, EINBÝLISHÚS

3.6.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir Vörðuás 9, 11, 13, 15 og 17

3.6.2 Húsagerð

Einbýlishús á tveimur hæðum. Aðlaga skal hús að landi. Hámarks mænishæð eru 8 m. Grunnflötur er ca. 180m². Lóðargjald miðast við 280m² byggingarmagn en heimilt er að byggja 320m². Nánari skýringar verður að finna í úthlutunarskilmálum. Aukaíbúðir eru leyfðar þó þannig að þær verði ekki séreignarhluti og að hámarki 60m² að stærð. Aðkomukóti gólfplötu skal vera í samræmi við hæðablöð. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Heimilt er að byggja svalir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit á bakhliðum húss. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.6.3 Þak

Þakform er frjálst. Þak kantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit. Mælt er til að þök sem eru undir 15° halla og 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.

3.6.4 Bílastæði

Þrjú stæði skulu vera innan lóðar, staðsett þeirra skal vera samkvæmt deiliskipulagi og lóðablöðum. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.6.5 Sorp

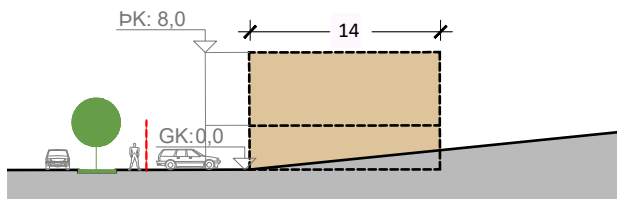
Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar.

Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits.

Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.6.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum stendur. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.

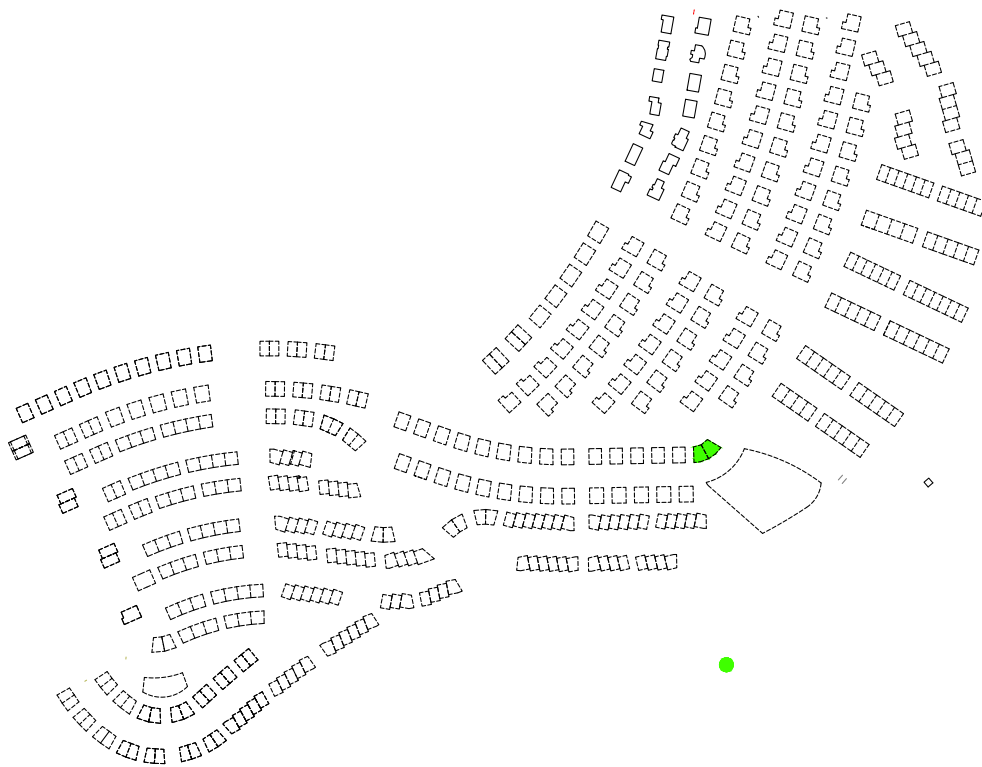


Einbýli á tveimur hæðum ofan götu

E-2B



P-1



3.7 P-1, PARHÚS

3.7.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Brunnás 2-4.

3.7.2 Húsagerð

Parhús á einni hæð. Hámarks mænishæð eru 5 m. Hámarksstærð íbúða á 160 m² með bílgeymslu. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Aðkomukóti gólfplötu skal vera í samræmi við hæðablöð. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.7.3 Þak

Þakform er frjálst. Þakkantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit. Mælt er til að þök sem eru undir 15° halla og 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.

3.7.4 Bílastæði

Tvö stæði skulu vera innan lóðar fyrir hvora íbúð, staðsett þeirra skal vera samkvæmt deiliskipulagi og lóðablöðum. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.7.5 Sorp

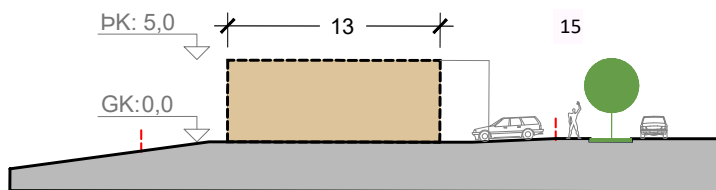
Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar.

Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits.

Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um 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. 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. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum standur. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.

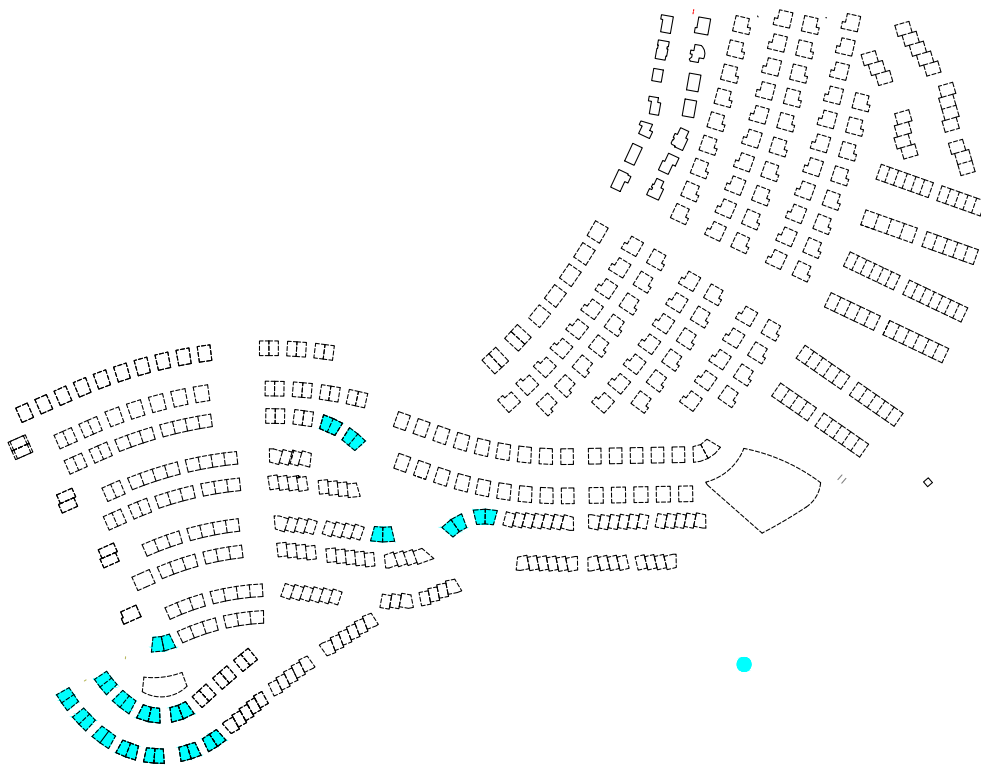


Parhús á einni hæð

P-1



P-2A



3.8 P-2A PARHÚS – (FLEYGLAGA BYGGINGARREITUR)

3.8.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Borgarás, Byrgisás, Gerðisás og Markarás.

3.8.2 Húsagerð

Parhús á tveimur hæðum. Aðlaga skal hús að landi. Hámarks mænishæð eru 8 m. Grunnflötur er ca. 110m². Lóðargjald miðast við 180m² byggingarmagn en heimilt er að byggja 200m². Nánari skýringar verður að finna í úthlutunarskilmálum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Aðkomukóti gólfplötu skal vera í samræmi við hæðablöð. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Heimilt er að byggja svalir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit á bakhliðum húss. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.8.3 Þak

Þakform er frjálst. Þakkantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit. Mælst er til að þök sem eru undir 15° halla og 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.

3.8.4 Bílastæði

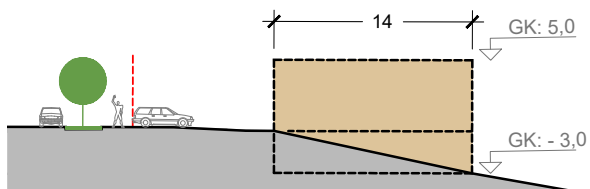
Tvö stæði skulu vera innan lóðar fyrir hvora íbúð staðsett þeirra skal vera samkvæmt deiliskipulagi og lóðablöðum. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.8.5 Sorp

Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar.
Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits.
Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

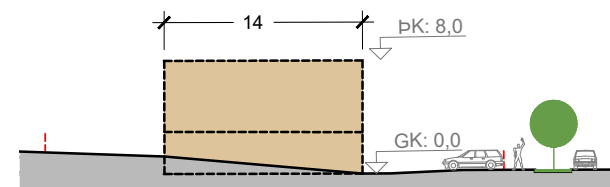
3.8.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða. 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. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum stendur. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



Parhús á tveimur hæðum neðan götu.

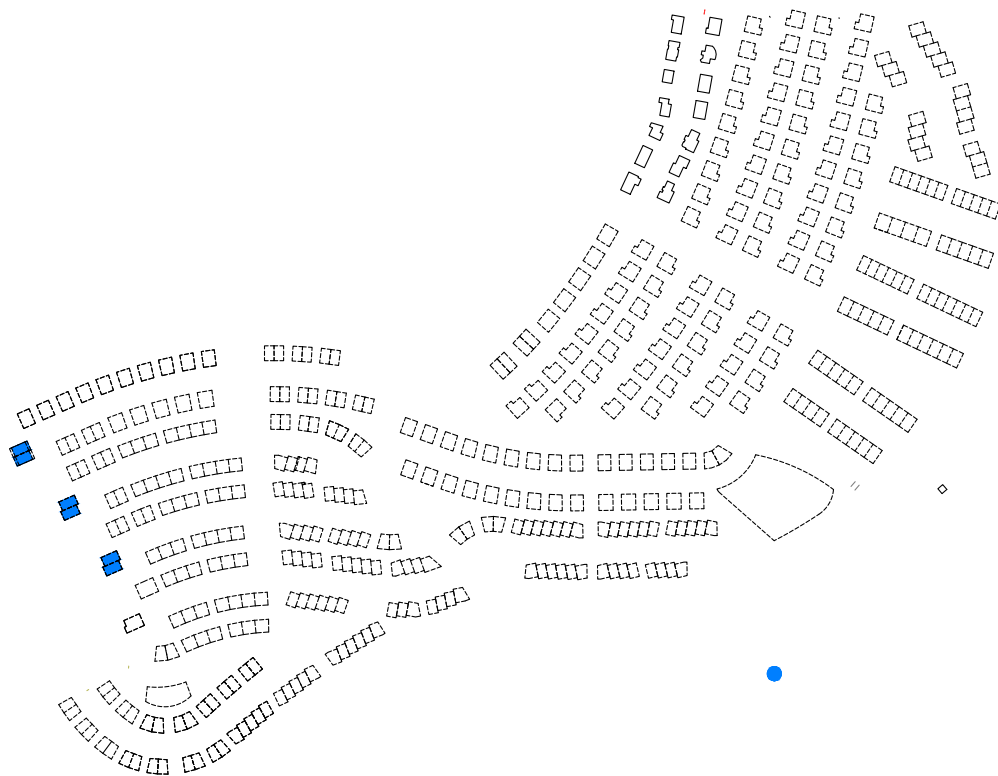
P-2A



Parhús á tveimur hæðum ofan götu.



P-2B



3.9 P-2B PARHÚS Á PÖLLUM

3.9.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóð við enda Gerðisáss, Markaráss og Mógarafaráss. Um er að ræða pallahús sem stallast í landi.

3.9.2 Húsagerð

Parhús á pöllum. Hámarks mænishæð eru 8,3m frá aðkomukóta. Grunnflötur er ca. 135m². Lóðargjald miðast við 200m² byggingarmagn en heimilt er að byggja 220m². Nánari skýringar verður að finna í úthlutunarskilmálum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Aðkomukóti gólfplötu skal vera í samræmi við hæðablöð. Hæðamunur palla ræðst af landhalla þó aldrei minni en 80 cm. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Heimilt er að byggja svalir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit á bakhliðum húss. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.9.3 Þak

Þakkantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit. Þakhalli skal vera á bilinu 11°- 20° halla með hæsta punkt til vesturs.

3.9.4 Bílastæði

Tvö stæði skulu vera innanlóðar tvo stæði fyrir hvora íbúð, staðsett þeirra skal vera samkvæmt deiliskipulagi og lóðablöðum. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.9.5 Sorp

Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar.

Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits.

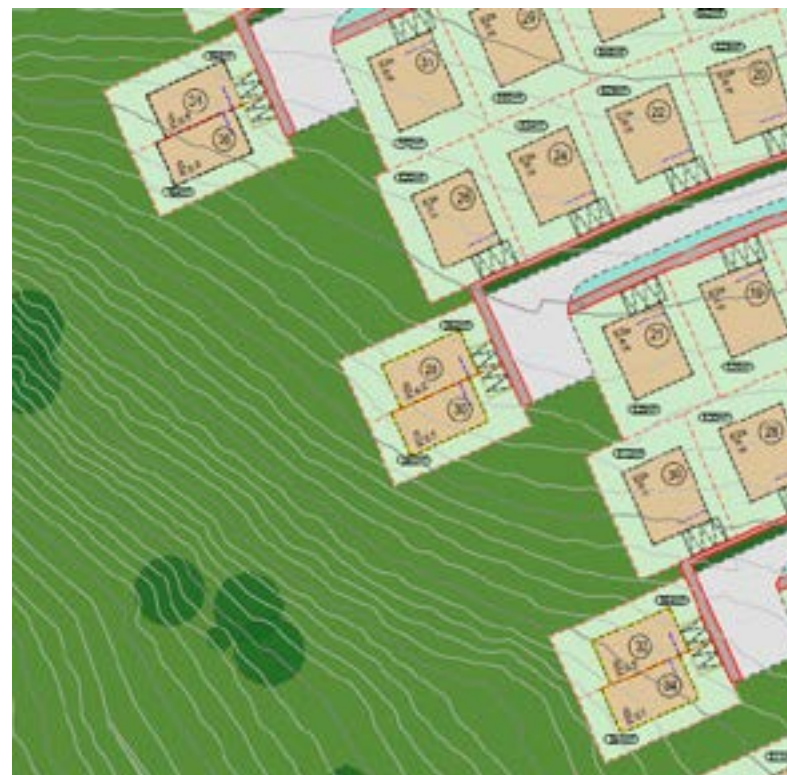
Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.9.6 Frágangur á lóð.

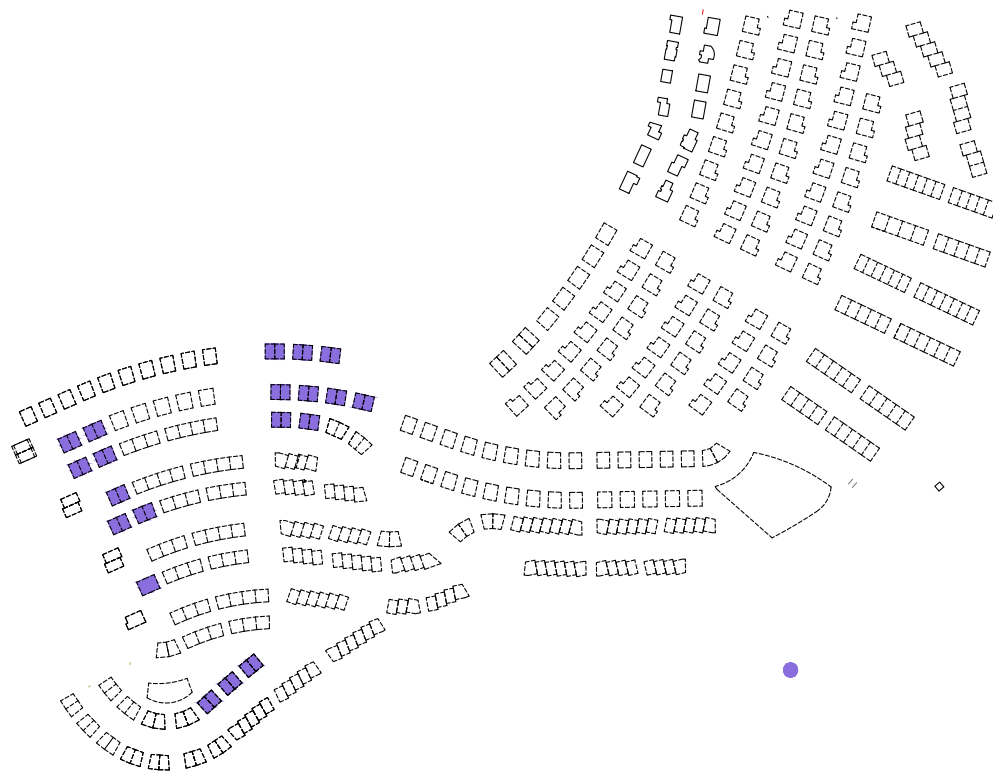
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum stendur. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



P-2B



P-2C



3.10 P-2C PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM

3.10.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Borgarás, Bugðuás, Gerðisás, Markarás og Mógrafarás.

3.10.2 Húsagerð

Parhús á tveimur hæðum. Aðlaga skal hús að landi. Hámarks mænishæð eru 8 m. Grunnflötur er ca. 125m². Lóðargjald miðast við 180m² byggingarmagn en heimilt er að byggja 200m². Nánari skýringar verður að finna í úthlutunarskilmálum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Aðkomukóti gólfplötu skal vera í samræmi við hæðablöð. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Heimilt er að byggja svalir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit á bakhliðum húss. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.10.3 Þak

Þakform er frjálst. Þakkantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit. Mælt er til að þök sem eru undir 15° halla og 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.

3.10.4 Bílastæði

Tvö stæði skulu vera innan lóðar fyrir hvora íbúð, staðsett þeirra skal vera samkvæmt deiliskipulagi og lóðablöðum. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

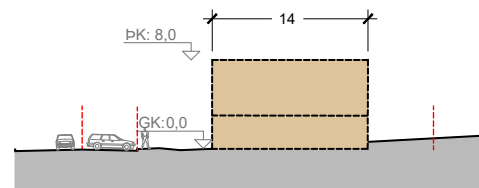
3.10.5 Sorp

Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar.
Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits.
Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

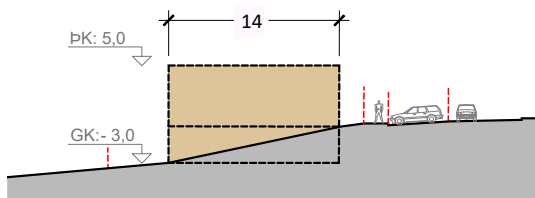
3.10.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum stendur. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.

P-2C



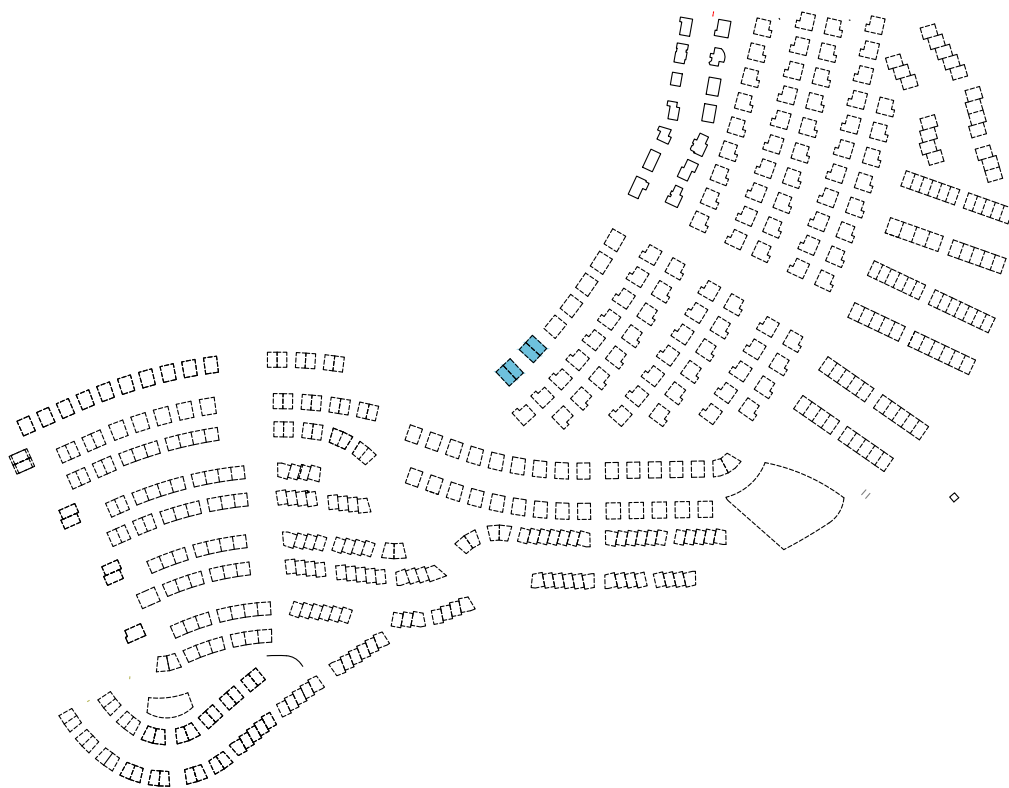
Parhús fyrir ofan götu.



Parhús fyrir neðan götu.



P-3A



3.11 P-3A PARHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM

3.11.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Vörðuas 1,3, 5 og 7

3.11.2 Húsagerð

Parhús á þremur hæðum. Aðlaga skal hús að landi. Hámarks mænishæð eru 10 m. Lóðargjald miðast við 280m² byggingarmagn en heimilt er að byggja 320m². Nánari skýringar verður að finna í úthlutunarskilmálum. Aukaíbúðir eru leyfðar þó þannig að þær verði ekki séreignarhluti og að hámarki 60m² að stærð. Á aðkomuhæð er aðeins gert ráð fyrir bílgeymslu eða bílskýli. Íbúðarhæðir eru önnur og þriðja hæð með anddyri á annarri hæð. Tvær neðri hæðirnar eru inngrafnar í landið á bakhlið. Aðkomukóti gólfplötu skal vera í samræmi við hæðablöð. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu/bílskýli skal aldrei vera minni en 7 m.

3.11.3 Þak

Þakform er frjálst. Þakkantar mega fara 50 cm út fyrir byggingarreit. Mælt er til að þök sem eru undir 15° halla og 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.

3.11.4 Bílastæði

Tvö stæði skulu vera innan lóðar fyrir hvora íbúð, staðsett þeirra skal vera samkvæmt deiliskipulagi og lóðablöðum. Heimilt er að

byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.11.5 Sorp

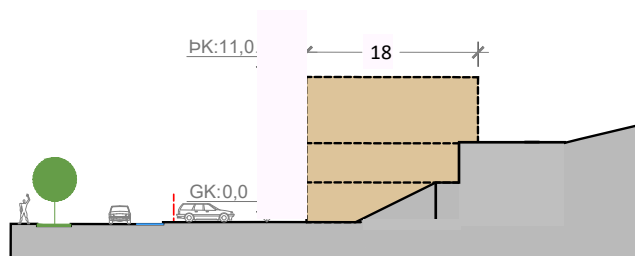
Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar.

Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits.

Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.11.6 Frágangur á lóð.

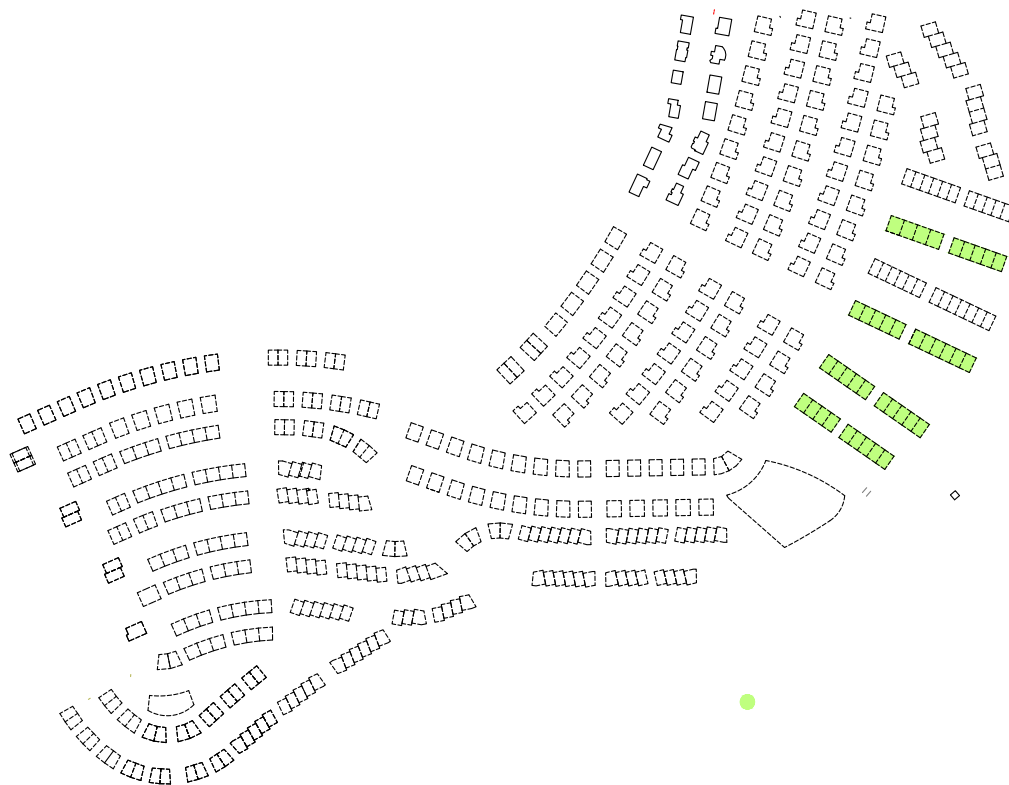
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum stendur. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



P-3A



R-1



3.12 R-1, RAÐHÚS.

3.12.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Axlarás.

3.12.2 Húsagerð

Raðhús á einni hæð með 4-6 séreignum í lengju. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Fullbyggja má byggingarreitinn auk heimilaðra útbygginga.

3.12.3 Þak

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Mælt 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 lágu runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingarreitir

- 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.

3.12.4 Húshæð og þak

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

3.12.5 Bílastæði

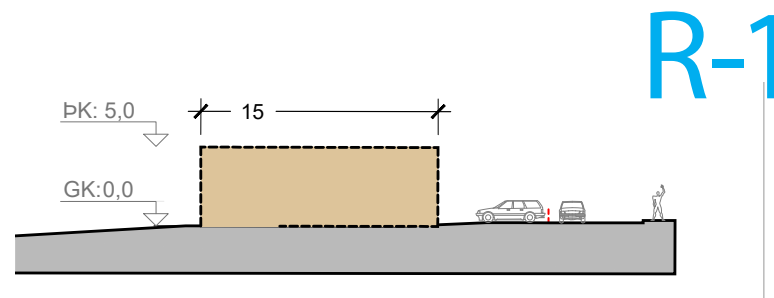
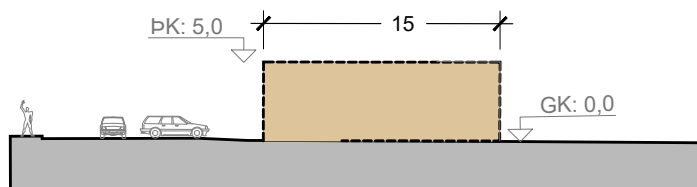
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.12.6 Sorp

Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

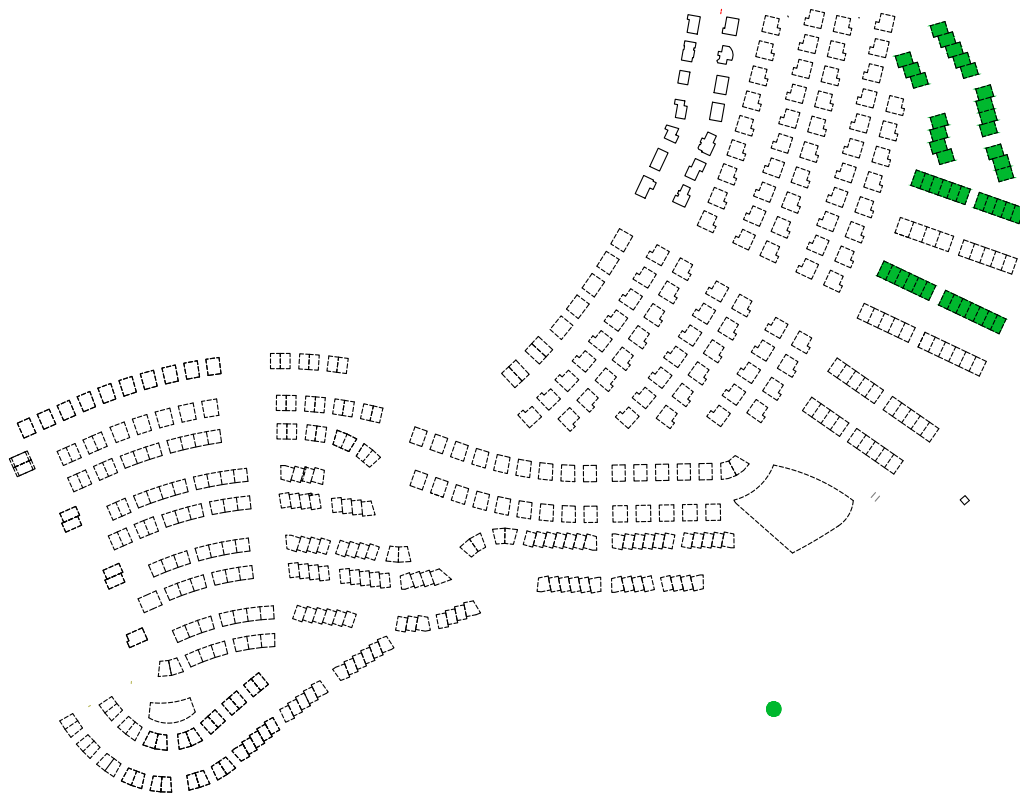
3.12.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



R-1

R-2



3.13 R-2, RAÐHÚS.

3.13.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Axlarás.

3.13.2 Húsagerð

Raðhús á tveimur hæðum með 4 -7 séreignum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Byggja má upp í byggingarreit þó aldrei stærra hús en 300 m² á öllum reitum, nema Axlarási 50-66 og 84-96, þar má aldrei byggja stærra en 260 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdraetti 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.

3.13.3 Húshæð og þak

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

3.13.4 Bílastæði

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

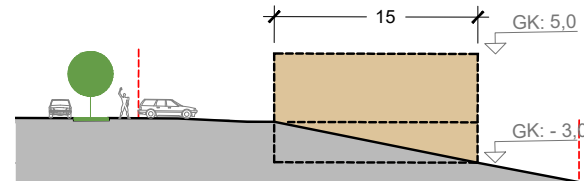
Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.13.5 Sorp

Sorpgeymslu/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslu og sorpflokkun.

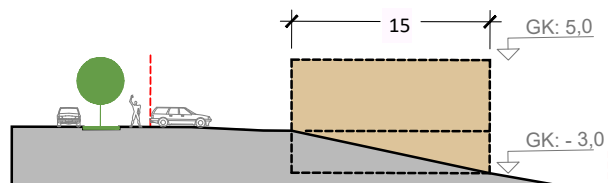
3.13.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.

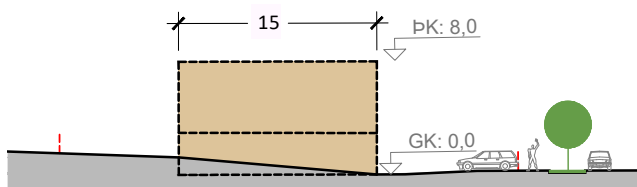


Á við um hús í Axlarási 50-74 og 92-112.

R-2

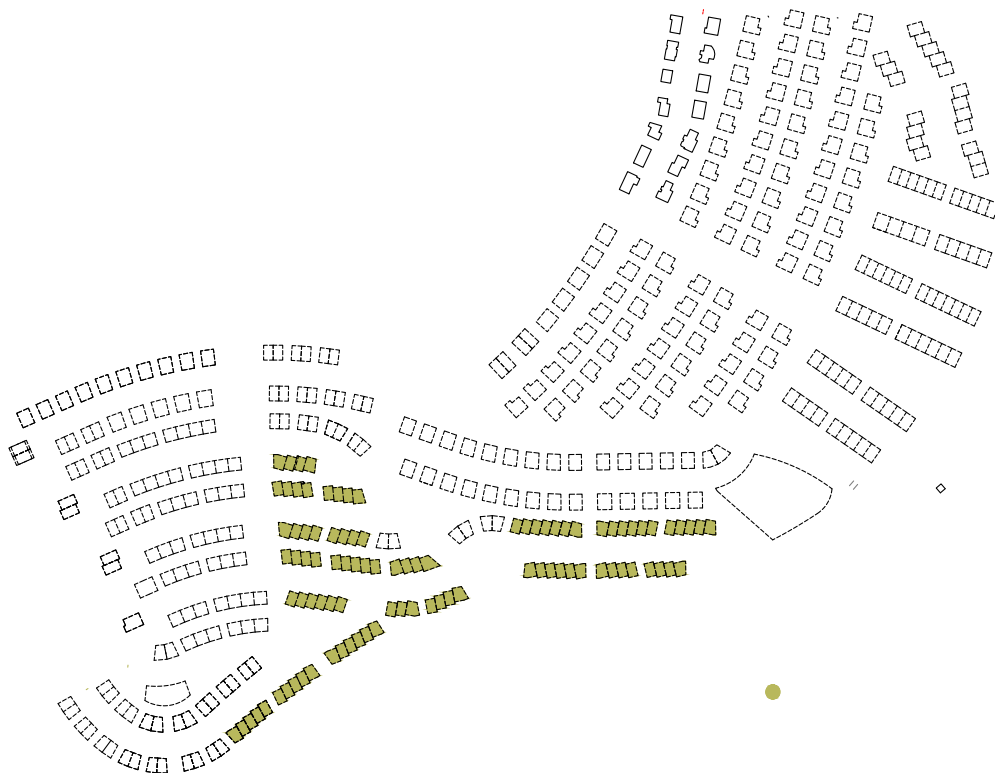


Raðhús á tveimur hæðum



Raðhús á tveimur hæðum

R-2A



3.14 R-2A, RAÐHÚS

3.14.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Byrgisás, Borgarás, Bugðuás, Gerðisás og Markarás.

3.14.2 Húsagerð

Raðhús á tveimur hæðum með 3 -7 íbúðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Grunnflötur er ca. 115m². Lóðargjald miðast við 160m² byggingarmagn en heimilt er að byggja 180m². Nánari skýringar verður að finna í úthlutunarskilmálum. Íbúðir á enda þar sem byggingarreitur er rýmri mega vera allt að 220 m² með bílgeymslu. Hámarkshæðarfjöldi íbúða kemur fram á skipulagsuppdætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Heimilt er að byggja svalir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit á bakhliðum húss. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.14.3 Þak

Þakform er frjálst. Mælt 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.

3.14.4 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.

3.14.5 Sorp

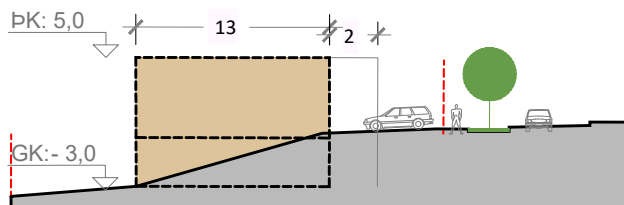
Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar.

Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits.

Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

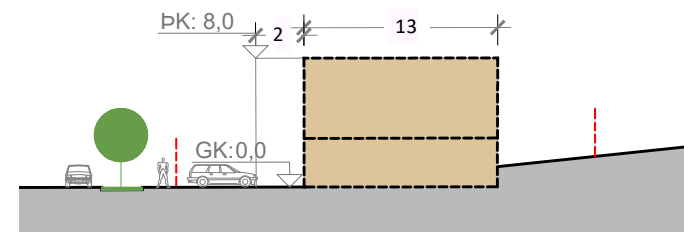
3.14.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum standur. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



Raðhús fyrir neðan götu.

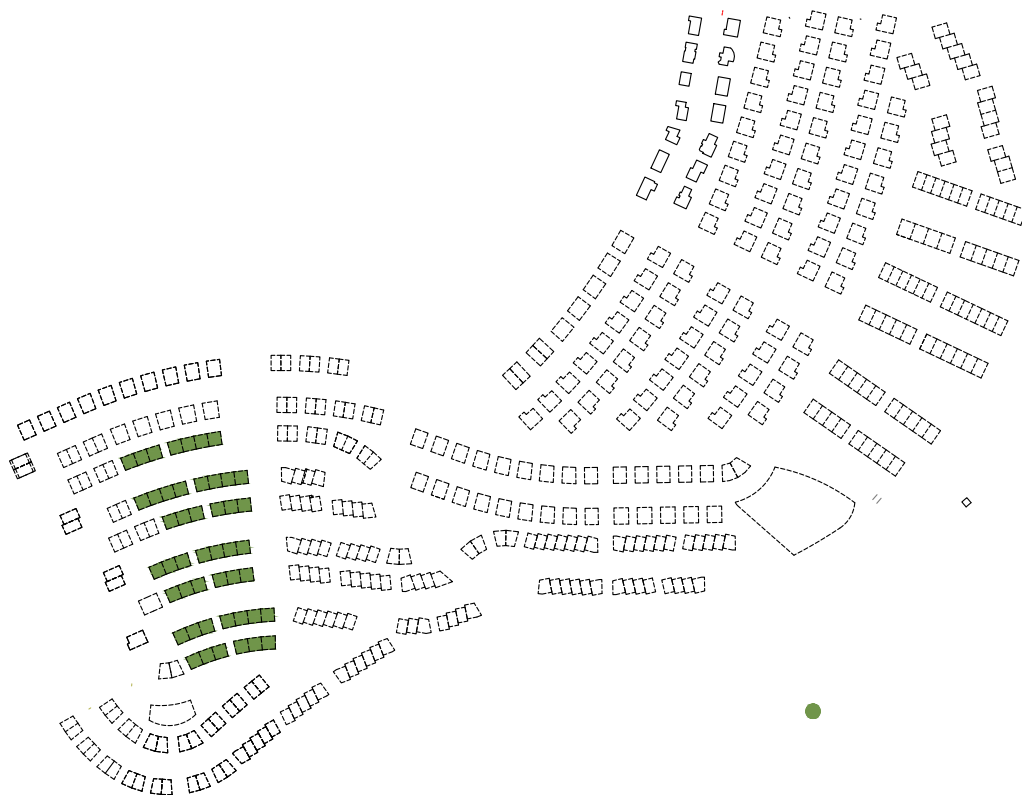
R-2A



Raðhús fyrir ofan götu.



R-2B



3.15 R-2B, RAÐHÚS — NÝ HÚSAGERÐ.Í ENDURSKOÐUÐU DEILISKIPULAGI

3.15.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirna við Markarás, Gerðisás, Bugðuás og Borgrás.

3.15.2 Húsagerð

Raðhús á tveimur hæðum með 3-4 íbúðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Grunnflötur er ca. 145m². Lóðargjald miðast við 200m² byggingarmagn en heimilt er að byggja 220m². Nánari skýringar verður að finna í úthlutunarskilmálum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Brotin lína afmarkar byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Byggingarreitur milli húshliða er jafnframt lágmarksfjarlægð á milli húsa með tilliti til brunavarna. Heimilt er að byggja svalir allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit á bakhliðum húss. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílgeymslu skal aldrei vera minni en 7 m.

3.15.3 Þak

Þakform er frjálst. Mælt 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.

3.15.4 Bílastæði

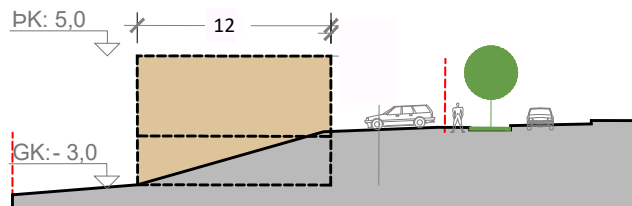
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.15.5 Sorp

Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar. Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits. Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2-8-5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

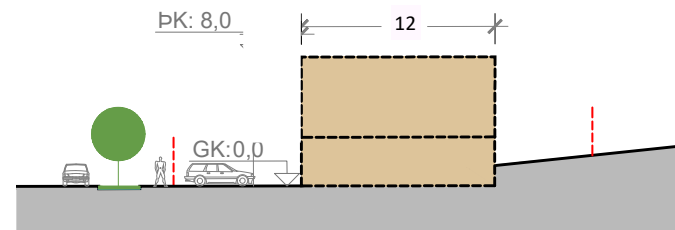
3.15.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.16 um frágang lóða. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samræmi við hæðatölur á lóðarblöðum. Sýna skal frágang lóðar á aðaluppdráttum og skal hann vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóða á meðan framkvæmdum stendur. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.



Raðhús fyrir neðan götu.

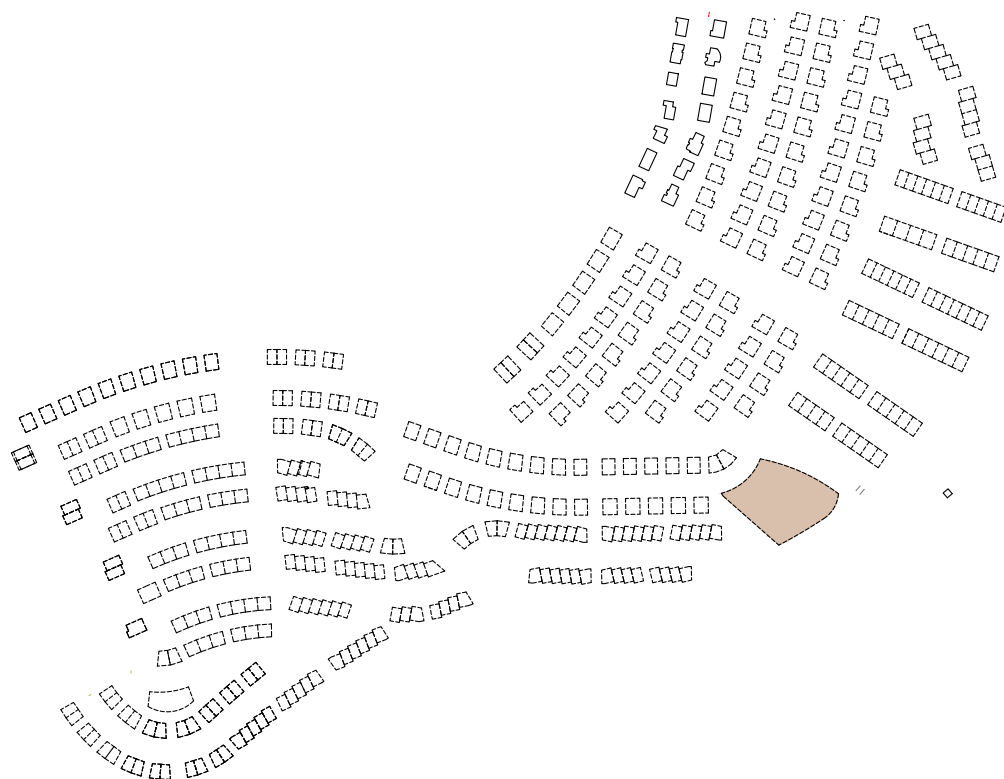
R-2B



Raðhús fyrir ofan götu.



A-1



3.16 LEIKSKÓLI.

3.16.1 Lóð

Skilmálar við lóðina Brunnás 1.

3.16.2 Húsagerð

Gert er ráð fyrir allt að 8 deilda leikskóla á 1-2 hæðum. Hámarksbyggingarmagn 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 ef þak er undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir að séu 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 lágun 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 dregið úr vindi.

Byggingareitur

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

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- 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.

3.16.3 Bílastæði

Fyrirkomulag bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi. Á lóðinni skal koma fyrir a.m.k. 30 bílastæðum. Bílastæði og aðkoma framán við leikskóla skulu útfærð þannig að svæðið myndi aðlaðandi torgsvæði, skýlt með gróðri og öruggum gönguleiðum.

3.16.4 Sorp

Sorpgeymslur/-skýli skulu vera fyrir sorpílátum innan lóðar. Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits. Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.16.5 Frágangur á lóð.

Huga þarf að skjólmyndun við hönnun lóðarinnar. Gróðursetja á sígrænan gróður meðfram leikskólalóð. Hafa skal gróður á leikskólalóð, bæði sígrænt ásamt öðrum trjám til að draga úr vindi. Sérstakelga þarf að mynda skjól fyrri SA-átt. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.

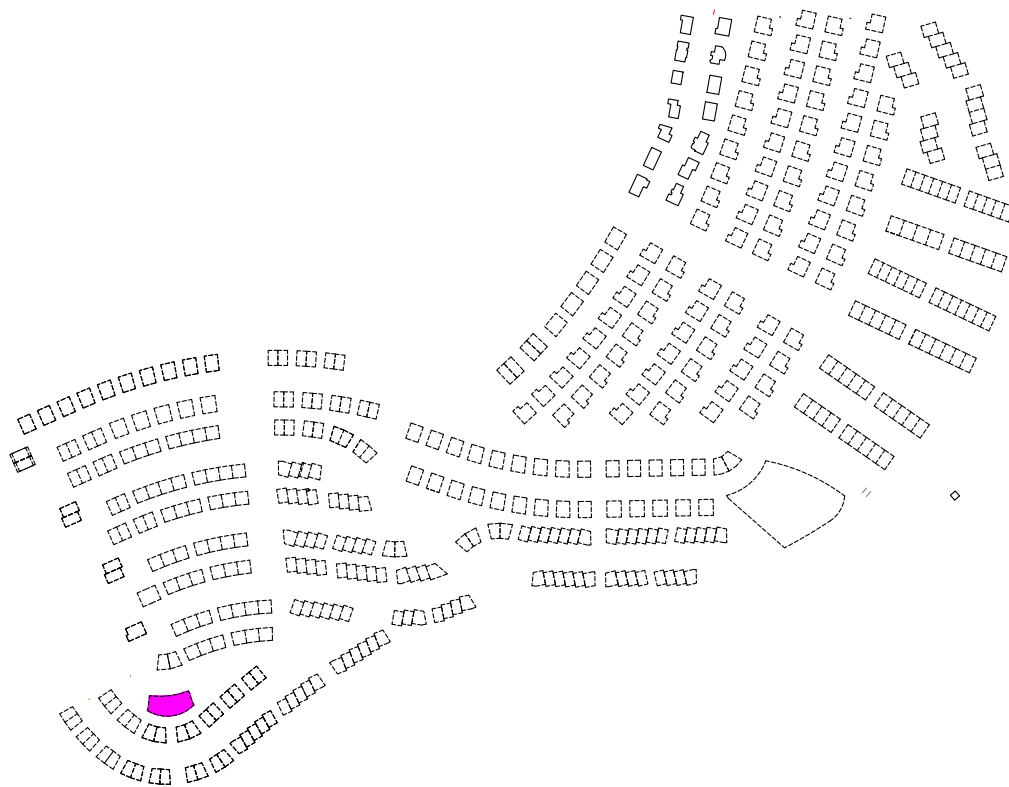
3.16.6 Vindafar

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.

A-1



BK



3.17 BÚSETUKJARNI

3.17.1 Lóð

Skilmálar við lóðina nr. 18 við Borgarás.

3.17.2 Húsagerð

Á lóðinni er gert er ráð fyrir búsetukjarna með 6-7 íbúðum á tveimur hæðum auk sameiginlegs rýmis og þjónutúrýmum fyrir íbúa sem þurfa lágmarks hjálp með dagleg líf. Hámarksbyggingarmagn er 600 m²

Hámarkshæð byggingarinnar má verða 8m frá neðra gólfi, 5m frá aðkomuhæð. Gólfkóti aðkomuhæðar ákvarðast við gerð hæðablaðs.

Byggingareitur

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

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- 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.

3.17.3 Bílastæði

Fyrirkomulag bílastæða á deiliskipulagsuppdraetti eru leiðbeinandi. en skal þeim komið fyrir innan lóðar bílastæði skulu ekki vera færri en sjö stæði og skulu tvo þeirra uppfylla kröfur um algilda hönnun

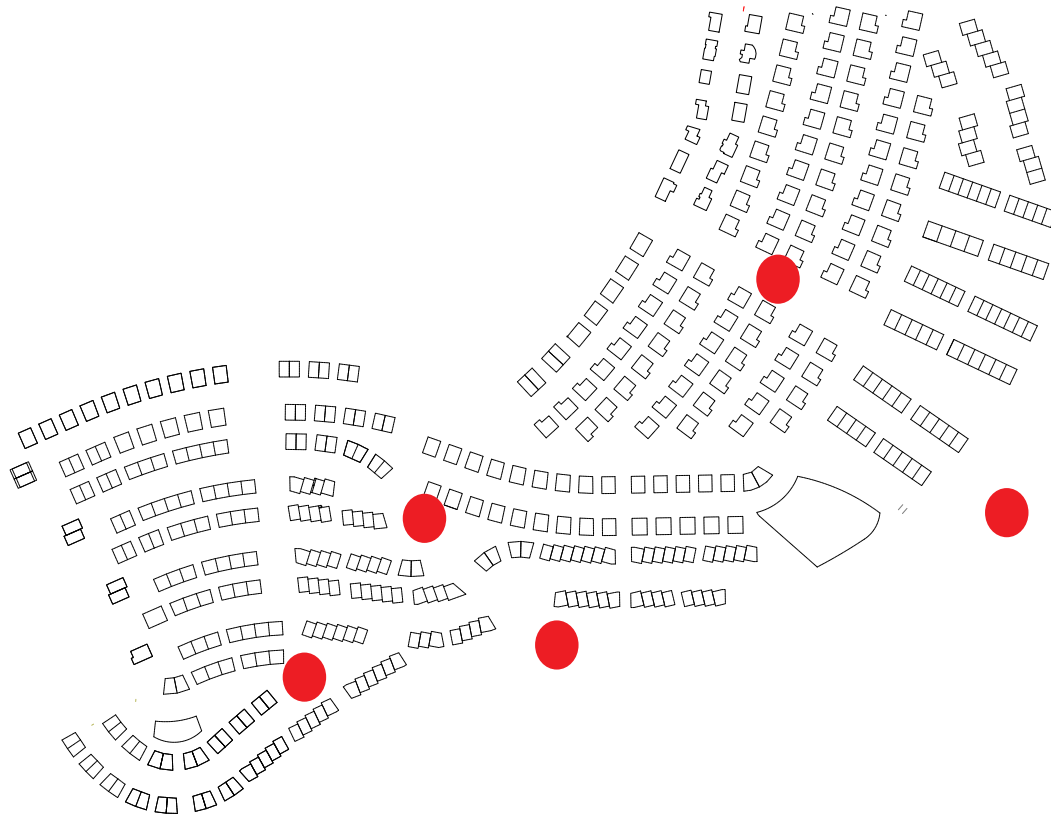
3.17. Sorp

Gera skal ráð fyrir sorpgeymslur/-skýli innan lóðar. Sorpgeymslur/-skýli mega standa utan byggingarreits. Sorpgeymslur/-skýli mega ekki hindra sjónlínur bílstjóra. Sjá nánar kafla 2.8.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.17.4 Frágangur á lóð.

Huga þarf að skjólmyndun við hönnun lóðarinnar og skapa skjólgott dvalarsvæð s. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá nánar kafla 2.15 um frágang lóða.





3.18 VEITUSTÖÐVAR.

3.18.1 Lóð

Skilmálar við allar lóðir fyrir veitustöðvar.

3.18.2 Almenn

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

3.19 FJARSKIPTAMASTUR

3.19.1 Lóð

Skilmálar við lóð fyrir fjarskiptamastur.

3.19.2 Almenn

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



Veitustöð við Markarás



Veitustöð við Hryggjarás



Veitustöð við Markarás



Veitustöð við Borgarás



Lóð fyrir mastur við Ásvallabraut