



Hnoðraholt norður - deiliskipulag

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 03 - 25.01.2024



BREEAM®



BATTERÍÐ
ARKITEKTAR





Vífilsstaðir - horft til norðurs í átt að Hnoðraholti

Verkkaupi: Garðabær

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags:

Batterið Arkitektar

Landslag

Efla verkfræðistofa

Matsaðili BREEAM sjálfbærnivottunar:

Mannvit



Vesturhluti deiliskipulagssvæðis - horft til suðurs.

Efnisyfirlit

	bls.		bls.
Efnisyfirlit	5	2.17 Frágangur lóða	38
Samþykktir	6	2.18 Hljóðvist	41
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:	6	2.19 Lýsing	43
Gögn deiliskipulagsins	7	3 Sérákvæði	44
1 Forsendur	8	3.1 F-1, Fjölbýlishús við Þorraholt.	44
1.1 Aðdragandi og skipulagsferli	8	3.2 F-2, Fjölbýlishús við Þorraholt.	50
1.2 Skipulagssvæðið	9	3.3 A-1-2, Verslun og þjónusta við Þorraholt 2-4.	54
1.3 Skipulagsforsendur	11	3.4 A-3, Verslun og þjónusta við Þorraholt 6.	58
1.4 Núverandi aðstæður	11	3.5 F-3, Fjölbýlishús við Vorbraut.	62
1.5 Staða skipulags	12	3.6 F-4, Fjölbýlishús við Vorbraut.	66
1.6 Vistvottun skipulagsins	13	3.7 R-1, Raðhús og parhús við Útholt, Stekkholt og Vorbraut.	70
2 Deiliskipulag og almennir skilmálar	14	3.8 E-1, Einbýlishús við Eskiholt, Hrísholt og Háholt.	76
2.1 Almennt	15	3.9 E-2, Einbýlishús við Útholt og Stekkholt.	80
2.2 Áherslur deiliskipulags	15	3.10 E-3, Einbýlishús við Skerpluholt.	84
2.3 Byggð	17	3.11 Leikskóli.	88
2.4 Opin svæði	17	3.12 Búsetukjarni.	90
2.5 Veðurfar	19	3.13 Dælustöð fyrir hitaveitu – Þorraholti 2b, Hnoðraholti 1 og Vorbraut 18.	92
2.6 Ofanvatn	21	3.14 Spennistöðvar við Þorraholt, Vorbraut, Útholt og Stekkholt.	92
2.7 Samgöngur	24	3.15 Fjarskiptamastur.	93
2.8 Veitur og sorp	33	3.16 Yfirlit bygginga á deiliskipulagssvæðinu.	94
2.9 Byggingarreitir	35	4 Fylgiskjöl	95
2.10 Lóðir	35		
2.11 Smáhýsi	35		
2.12 Girðingar og skjólveggir	36		
2.13 Nýtingarhlutfall	37		
2.14 Skilti og merkingar	37		
2.15 Mæli- og hæðarblöð	37		
2.16 Framkvæmdir	38		

Samþykktir og gögn

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Garðabæjar þann

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

Skipulagsstjóri Garðabæjar

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

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Útgáfa . 0.1 - breytt: 12.11.2020

1. Götur fá götuheiti sbr samþykkt skipulagsnefndar 29.október sl.
2. Fjölbýlishúsum F-5 við austurhluta Vorbrautar með 47 íbúðum og 4 innkeyrslum er breytt í raðhús R-1, 4 raðhúslengjur við tvær botnlangagötur með 18 íbúðareiningum. Fjölbýlishús voru 2-3 hæðir en raðhús verða 2 hæðir.
3. Leiksvæði er bætt við austan við raðhúsin á mótis við Þorrasali 13-15.
4. Fjölgað er stígatengingum frá stíg meðfram bæjarmörkum Kópavogs inn á stíga og gangstéttar í Þrymsölum og Þorrasölum í Kópavogi.
5. Ákvæði um að Vorbraut milli golfbrauta og fjölbýlishúsa við Þorrasali verði niðurgrafin bætt við. Útfærslum golfboltavarna vísað til deiliskipulags Golfvallarins.
6. Hnoðraholtbraut er breytt þannig að núverandi gata helst óbreytt en í stað tengingar að sunnan er hún framlengd upp á holtið til norðurs og tengist þar Vetrarbraut á hringtorgi. Heitið Vetrarbraut framlengist norður yfir holtið að Arnarnesvegi. Heiti núverandi Hnoðraholtbrautar í holtinu breytist í Hnoðraholt en heiti brautarinnar frá Karlbraut að Vetrarbraut heldur sér. Tengingar við Eskiholt, Hrísholt og Háholt verða áfram eins og þær eru í dag, þ.e. beint við Hnoðraholt.
7. Vetrarbraut er breikkuð í 4 akreinar til norðurs frá Þorraholti að Arnarnesvegi.

8. Í sérskilmálum fyrir fjölbýlishús F-1 og F2 er lengd uppbrota breytt úr 6 m í 8 m.
9. Kaflar 2 og 3 sameinaðir í einn kafla sem ber heitið Deiliskipulag og almennir skilmálar, aðrir kaflar færast því fram sem því nemur.
10. Í kafla 2.4 er breytt tilvísun í að útfærsla leiksvæða.
11. Bætt er við texta um viðmiðunarmörk hljóðvistar í kafla 2.18.
12. Í kafla 3.11 fellur út text sem segir að B-rými reiknist ekki með.
13. Lóðir F-2 fjölbýlishúsa í kafla 3.2 minnkaðar vegna snúningshausa og töflum því breytt og því yfirlitstafla í kafla 3.14.1 einnig breytt.

Útgáfa . 0.2 - breytt: 27.10.2023

1. Uppdrætti með samþykktum breytingum er bætt við í kafla 2 og eldri felldur út.
2. Allar skýringamyndir með yfirlitum yfir skipulagið eru uppfærðar.
3. Götunöfnum er breytt: Ýlisholt verður Útholt og Útholt verður Stekkholt.
4. Kafla 3.1 er breytt í samræmi við breytt skipulag.
5. Kafla 3.2 er breytt í samræmi við breytt skipulag.
6. Kafla 3.3 er breytt í samræmi við breytt skipulag og gildir nú bæði fyrir A-1 og A-2 og verður A-1-2. Kafla 3.4 fellur því út og númer aftari kafla færast fram sem því nemur.
7. Uppfærsla í samræmi við breytt skipulag í kafla 3.5 áður 3.6.
8. Uppfærsla í samræmi við breytt skipulag í kafla 3.6 áður 3.7.
9. Uppfærsla í samræmi við breytt skipulag í kafla 3.7 áður 3.8.
10. Uppfærsla í samræmi við breytt skipulag í kafla 3.9 áður 3.10.
11. Bætt er við nýjum kafla 3.11 Leikskóli í samræmi við breytt skipulag.

12. Bætt er við nýjum kafla 3.12 Búsetukjarni í samræmi við breytt skipulag.

13. Bætt er við nýjum kafla 3.15 Fjarskiptamastur í samræmi við breytt skipulag.

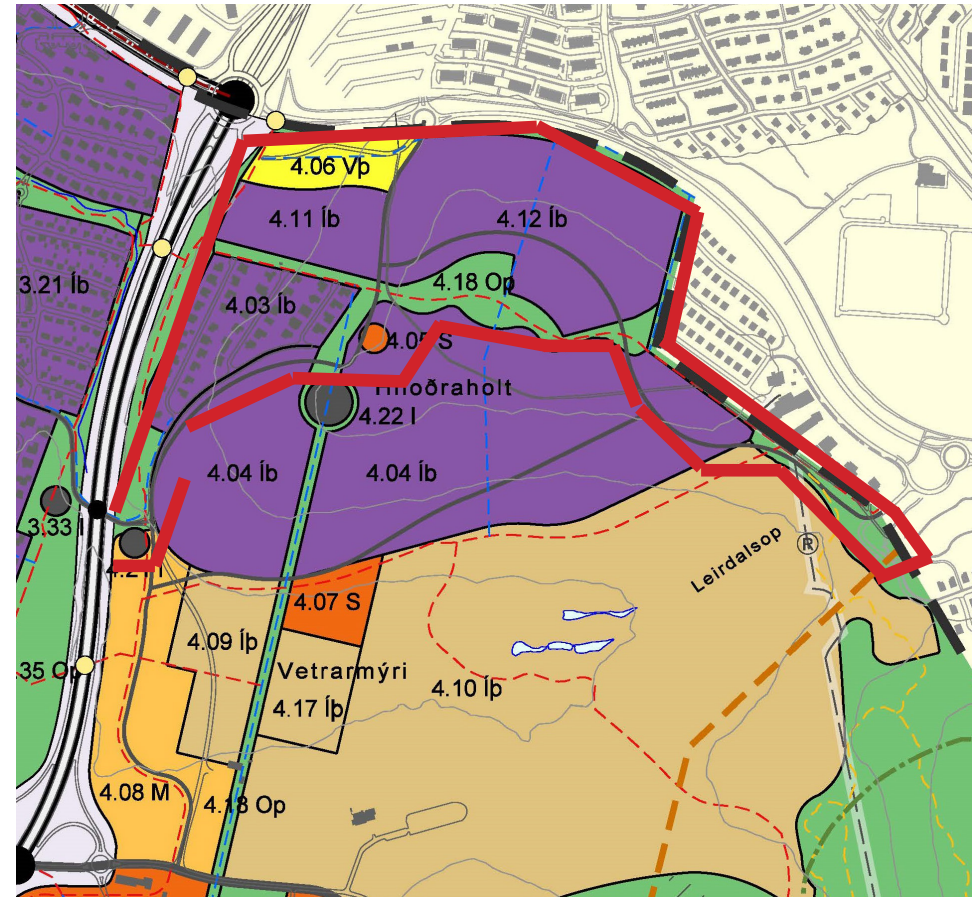
Útgáfa . 0.3 - endurskoðun 25.01.2024

Eldra deiliskipulag fellur úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Í endurskoðuðu deiliskipulagi er sú breyting gerð frá gildandi skipulagi að bílakjallarar verða heimilaðir undir fjölbýlishúsum norðan Vorbrautar og að hámarksfjöldi íbúða í þeim húsum aukist úr 83 í 96. Gert verður ráð fyrir að þau bílastæði sem bætast við umfram þau sem fram koma á uppdrætti verði innan byggingarreits eða í kjallara. Sjá sérskimála fyrir fjölbýlishús F-4.

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Hnoðraholt norður er sett fram í eftirfarandi gögnum ásamt fylgiskjöllum sem getið er í kafla 6:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum, í A4.
- Umhverfisskýrsla
- Deiliskipulagsuppdrættir í mælikvarða 1:2000 og 1:1000 í A1.



Afmörkun deiliskipulags innan Aðalskipulags Garðabæjar.

1 Forsendur

1.1 AÐDRAGANDI OG SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagsvinna fyrir Hnoðraholt norður er unnin samhliða því að unnin er breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 sem sett er fram sem rammahluti aðalskipulags og nær til vestasta hluta Víflsstaðalands, þ.e. Hnoðrahólts, Vetrarmýrar, Víflsstaða, Smalahólts, Rjúpnadal og Víflsstaðahrauns. Í gildi er deiliskipulag fyrir Hnoðraholt og Vetrarmýri með áorðnum



Útsýni frá háholti til suðurs.

breytingum vegna golfskála GKG og vegna fjölnota íþróttahúss, samþykkt í Bæjarstjórn Garðabæjar 1. febrúar 1996. Við gildistöku þessa deiliskipulags mun gildandi deiliskipulagsáætlun falla úr gildi. Árið 2017 efndi Garðabær til framkvæmdasamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands um rammaskipulag sem náð til 345 ha svæðið í Víflsstaðalandi austan Reykjanesbrautar. Tillagan sem hlaut 1. verðlaun í samkeppninni er grundvöllur aðalskipulagsbreytingarinnar sem hlaut ferli samhliða deiliskipulagi þessu. Höfundar rammaskipulagstillögunar er teymi ráðgjafa frá Batteríinu, Landslagi og Eflu. Sama teymi hefur unnið deiliskipulag þetta ásamt deiliskipulagi fyrir Vetrarmýri miðsvæði og Rjúpnadal og hlutu þær áætlanir samhliða ferli með aðalskipulagsbreytingunni sem var sett upp sem rammahluti aðalskipulags. Lýsing fyrir aðalskipulagsbreytinguna var samþykkt í bæjarstjórn 18. maí 2018. Þar sem að deiliskipulagstillaga þessi byggir á rammahluta aðalskipulagsins var ekki unnin verklýsing fyrir deiliskipulagið sérstaklega. Í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga var tillagan forkynnt. Stóð kynningin frá 03.12.2019 til 06.01.2020 og boðað var til kynningarfundar þann 10.12.2019. Þær ábendingar sem bárust voru lagðar fram í skipulagsnefnd. Þann 5. maí 2020 samþykkti bæjarstjórn að vísa tillögunni til auglýsingar í samræmi við 1. mgr. 41. greinar skipulagslaga. Tillagan var í auglýsingu frá 11.06.2020 til 07.09.2020. Þann 19.11.2020 samþykkti Bæjarstjórn Garðabæjar deiliskipulag þetta í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 12.11.2020. Um leið voru ofangreindar skipulagsáætlanir sem hlotið höfðu samhliða ferli samþykktar.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið sem um ræðir markast af Arnarnesvegi til norðurs, Reykjanesbraut til vesturs, Vetrarbraut, háholtinu og golfvelli GKG til suðurs og bæjarmörkum Kópavogs til austurs. Svæðið er jökulsorfið og grýtt holt sem áður var þakið þykkum jarðvegi en í dag lúpínuvaxið holt sem hallar til austurs, norðurs og niður að Reykjanesbraut til vesturs. Innan deiliskipulagssvæðisins er fyrir einbýlishúsabyggð með þremur götum sem byggðist upp á árunum 1980-1990. Deiliskipulagsákvæði þess hluta er að mestu tekin upp í þessu deiliskipulagi. Skipulagssvæðið er alls um 36,6 ha að flatarmáli.

Svæðið er hugsað sem íbúðarhverfi í framhaldi af eldra hverfi með verslun og þjónustu norðvestast á reitnum við gatnamót Reykjanesbrautar og Arnarnesvegar. Opið svæði verður efst á holtinu og grænir geirar niður hlíðarnar tengja háholtið við nærliggjandi svæði og brýtur upp byggðina á holtinu í minni reiti. Stígatengingar verða við fyrirhugað miðsvæði í Vetrarmýri niður svokallaðan Víflsstaðaás. Tenging verður við eldri hverfi bæjarins undir núverandi undirgöng við Eskiholt og Bæjargil. Stígatenging verður einnig inn í Kópavog og áfram yfir göngubru á Arnarnesvegi. Stofnstígur hjólræða og gangandi mun liggja í jaðri skipulagssvæðisins austan Reykjanesbrautar. Stutt er í útivistarsvæði í Smalaholti, golfvöll í Vetrarmýri, Víflsstaðavatn og útivistarsvæði Heiðmerkur.



Verðlaunatillega hugmyndasamkeppinnar frá 2017.



Horft frá Vorbraut til norðurs.

1.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Deiliskipulagið byggir á rammahluta Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 sem nær til Víflsstaðalands og hlaut ferli samhliða deiliskipulagi þessu. Deiliskipulagið byggir á verðlaunatilögu Batterísins arkitekta, Landslags og Eflu, í opinni hugmyndasamkeppni sem fram fór árið 2017.

Í ofangreindum Rammahluta aðalskipulags er svæðið sem um ræðir nefnt Hnoðraholt norður en þó tilheyrir núverandi byggð í vesturhlíðinni og austasti hluti svæðisins Hnoðraholti suður. Þetta svæði er einn deiliskipulagsáfangi. Á svæðinu er gert ráð fyrir íbúðum í bland við atvinnubyggingar.

Markmið bæjarstjórnar með skipulagi fyrir ofangreinda samkeppni um skipulag svæðisins komu fram í keppnislýsingu:

„Markmiðið með samkeppninni er að laða fram hugmyndir að heildarsýn fyrir samkeppnissvæðið og móta framtíðarstefnu um uppbyggingu þess í rammaskipulagi sem síðar er ætlað að vera leiðbeinandi fyrir gerð deiliskipulagsáætlana innan svæðisins. Áhersla er lögð á að svæðið verði í góðum tengslum við aðliggjandi byggð, útivistarsvæði, verndarsvæði og samgöngur. Leitast skal við að draga fram helstu styrkleika svæðisins og móta heildræna, raunhæfa og hagkvæma uppbyggingaráætlun innan þess. Áhersla er lögð á fjölbreytta og aðlaðandi byggð sem þjóni breiðum hópi íbúa. Einnig er áhersla á gott samspil skóla, leikskóla og íþróttamannvirkja við aðra landnotkun og greitt aðgengi að þessari starfsemi, bæði innan svæðisins sem og frá aðliggjandi byggð. Keppendur þurfa að horfa til þess að samkeppnissvæðið er í nálægð við Víflsstaðavatn og Heiðmörk sem bæði eru dýrmætar náttúru- og útivistarperlur innan höfuðborgarsvæðisins.“

1.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

1.4.1 Fornminjaskráning

Gerð hefur verið fornleifaskráning fyrir svæðið, samanber fylgiskjal

1 við deiliskipulagið; „Víflsstaðaland, Fornleifaskráning vegna Rammahluta aðalskipulags“ sem unnin var af Ragnheiði Traustadóttur, Rúnu K. Tetzschner og Ómari Smára Ármannssyni hjá Antikva ehf 2019.

Þar kemur fram að á svæðinu eru 3 skráðar minjar. Yfirgróin varða svokölluð Hnoðri eða Hnoðrapúfa nr.1622, grjóthlaðin varða nr. 1626 og vörðubrot nr. 1759. Minjar eru merktar inn á deiliskipulagsupphrátt.

Ekki er skipulögð byggð eða landrask á þessum stöðum.

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



Núverandi byggð í Hnoðraholti.



Deiliskipulag Hnoðrahólts og Vetrarmýrar frá 1996 fellur úr gildi við gildispöku þessa skipulags.

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.“

1.4.2 Húsakönnun

Búið er að vinna húsakönnun fyrir núvarandi byggð innan deiliskipulagssvæðisins, samanber fylgiskjal 2 við deiliskipulagið; „Hnoðraholt húsakönnun“ sem unnin var af Batteríinu Arkitektum 2019.

1.5 STAÐA SKIPULAGS

1.5.1 Svæðisskipulag

Í gildi er Svæðisskipulagið – Höfuðborgarsvæðið 2040. Í svæðisskipulaginu er fjallað um svokölluð samgöngumiðuð þróunarsvæði sem skulu tengjast fyrirhugaðri Borgarlínu. Víflsstaðaland er skilgreint sem samgöngumiðuð þróunarsvæði.

1.5.2 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem íbúðarbyggð að stærstum hluta með verslun og þjónustu í norðausturhluta í gildandi aðalskipulagi. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag – og Rammahluta aðalskipulags Víflsstaðalands.

1.5.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Hnoðrahólts og Vetrarmýri sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar 1. febrúar 1996.

Við gildistöku nýs deiliskipulags fellur gildandi skipulag úr gildi.

1.6 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS

Samhliða deiliskipulagsvinnunni er unnið er að því að umhverfissvotta deiliskipulagið samkvæmt alþjóðlega vottunarkerfinu Breeam Communities. Með umhverfissvottun skipulags er tryggt að umhverfisáhrif skipulags sem og samflot þess við nærliggjandi umhverfiseinkenni sé í forgangi. Er það gert með því að fylgja eftir kröfum sem settar eru fram í vottunarkerfi af þriðja aðila. Skilmálar og hönnun svæðis taka því mið af því að uppfylla fyrir fram skilgreindar kröfur út frá sjálfbærnisviðmiðum.

Markmið Breeam Communities er að ýta undir sjálfbærari samfélög. Það er gert með því að fylgja félagslegum, umhverfislegum og efnahagslegum viðmiðum við skipulagsvinnuna skv. leiðbeiningum Breeam Communities. Þar eru yfir 40 efnisatriði í 5 efnisflokkum sem öll miða að því að meta og bæta skipulagið þannig að samfélagið verði sjálfbærara en ella.

Innan BREEAM vottunarkerfisins eru efnisflokkarnir 5 eftirfarandi:

- Samráð og stjórnun: Stuðlar að þátttöku samfélagsins í ákvarðanatöku sem hefur áhrif á hönnun, uppbyggingu, framkvæmd og viðhald framkvæmda til framtíðar.
- Félagsleg og efnahagsleg velferð: Áhersla er lögð á að efla þá samfélags- og efnahagsþætti sem hafa áhrif á heilsu og lífsskilyrði fólks eins og fullnægjandi húsnæði og aðgang að atvinnu.
- Auðlindir og orka: Fjallar um sjálfbærni auðlinda og hvernig hægt er að draga úr kolefnislosun.
- Landnotkun og vistfræði: Hvetur til sjálfbærrar landnotkunar, aðlögunar að loftlagsbreytingum og eflingu vistkerfa.
- Samgöngur og aðgengi: Áhersla er lögð á hönnun lausna fyrir samgöngur og samgönguinnviði sem hvetja til notkunar vistvænna samgöngumáta.



Skammstöfunin BREEAM stendur fyrir: "Building Research Establishment Environmental Assessment Method".

2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



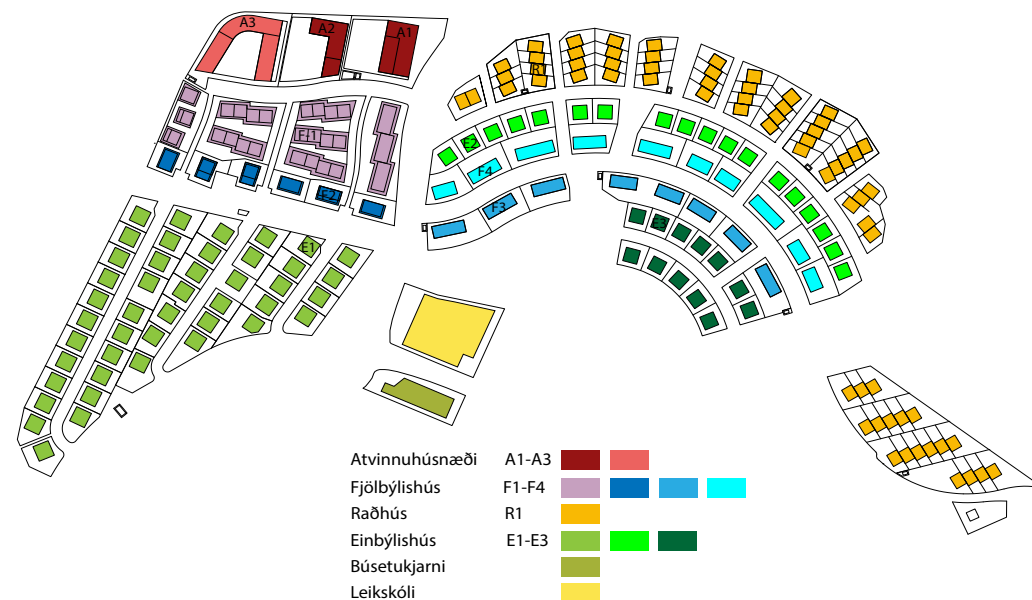
Hnoðraholt norður, deiliskipulagsuppráttur.

2.1 ALMENNT

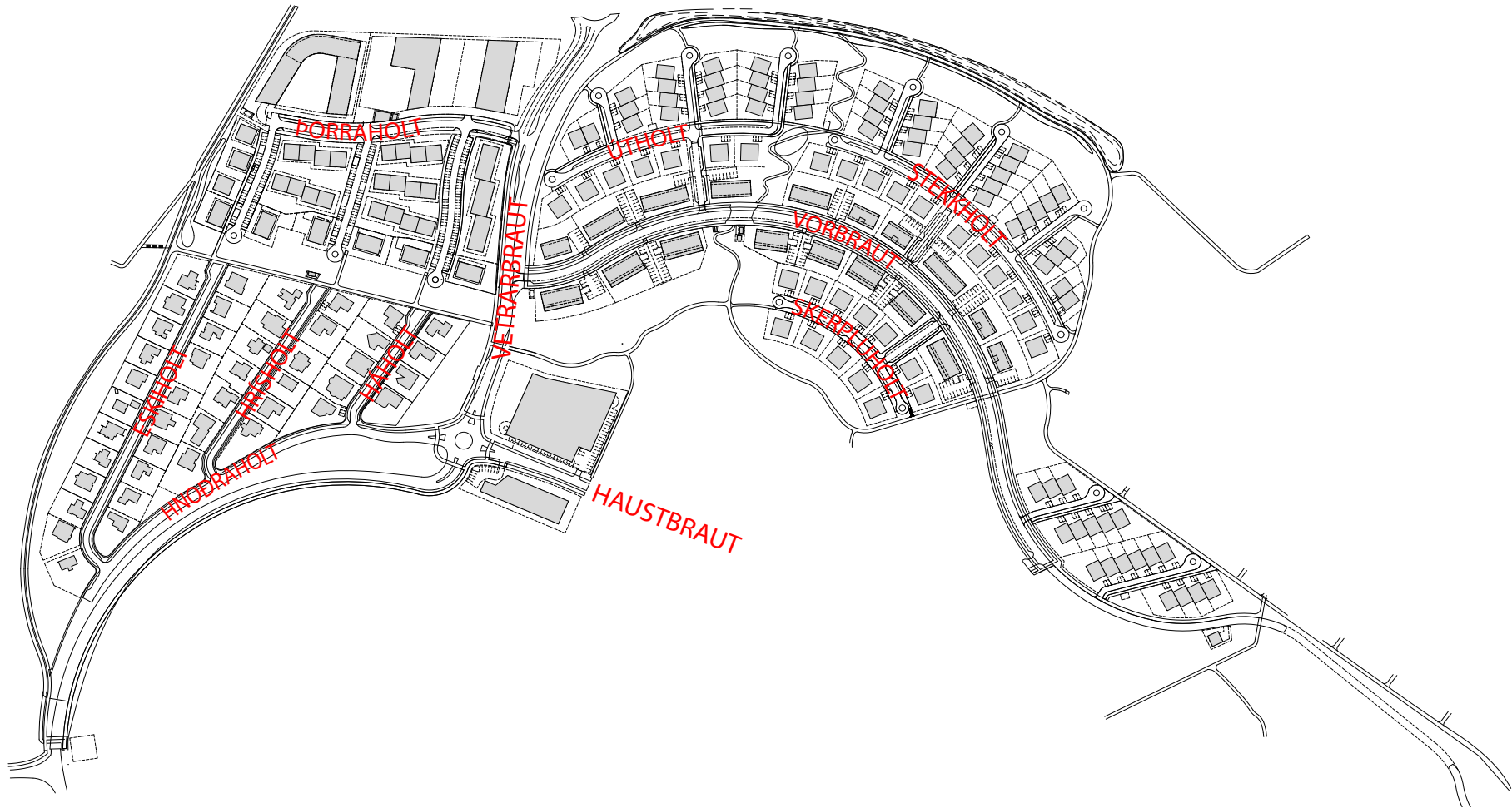
Hér er lýst megininntaki deiliskipulags sem og almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta nema annað sé tekið fram í kafla 3 Sérákvæði.

2.2 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Meginhugmynd deiliskipulagsins er lágreist byggð, uppbrotin og líflæg umvafin grænum svæðum á kolli Hnoðrahólts og geirum sem ganga niður hlíðarnar og tengja háholtið við nærliggjandi svæði. Geirarnir eru trjávaxin skjólbelti og brjóta upp byggðina í hlíðunum í minni reiti. Gert er ráð fyrir byggð í götu sem nefndist Þorraholt og er fyrirhuguð í framhaldi af eldri byggð í vesturhlíð hóltsins. Í Þorraholti verður þétt byggð í bröttu landi, lægst og uppbrotnar íbúðarbyggingar næst núverandi einbýlishúsum en hækkar þegar norðar dregur og endar í hæstu húsum sem verslunar- og þjónustubyggingum meðfram Arnarnesvegi. Vesturhlíðin afmarkast frá austurhluta með Vetrarbraut sem verður framlengd yfir holtið og tengist Arnarnesvegi á hringtorgi sem þar er. Megin einkenni norðurhluta svæðisins eru tveggja hæða raðhús sem teygja sig niður hallann í bland við tveggja hæða einbýlishús. Ný safngata, Vorbraut, liggur ofarlega á holtinu frá vestri til austurs með tengingu við Arnarnesveg í Leirdalsopi. Meðfram henni verða þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishús en lágreist einbýlishús efst á holtinu. Eitt aðalmarkmið skipulagsins er að nýta einstakt útsýni til norðurs undan birtu í átt til Esju. 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. Uppbrotnar byggingar teyja vind og koma í veg fyrir að virk vindgöng myndist. 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/



Húsagerðir.



Götuheiti.

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 frá 1 hæð upp í 4 hæðir en verslunar- og þjónustubyggingar á norðvesturhluta svæðisins ná upp í 5 hæðir með efstu hæðinni inndreginni. Leik og dvalsvæði eru í grænum geirum milli svæðanna sem og efst á holtinu.

2.3.1 Lóðir

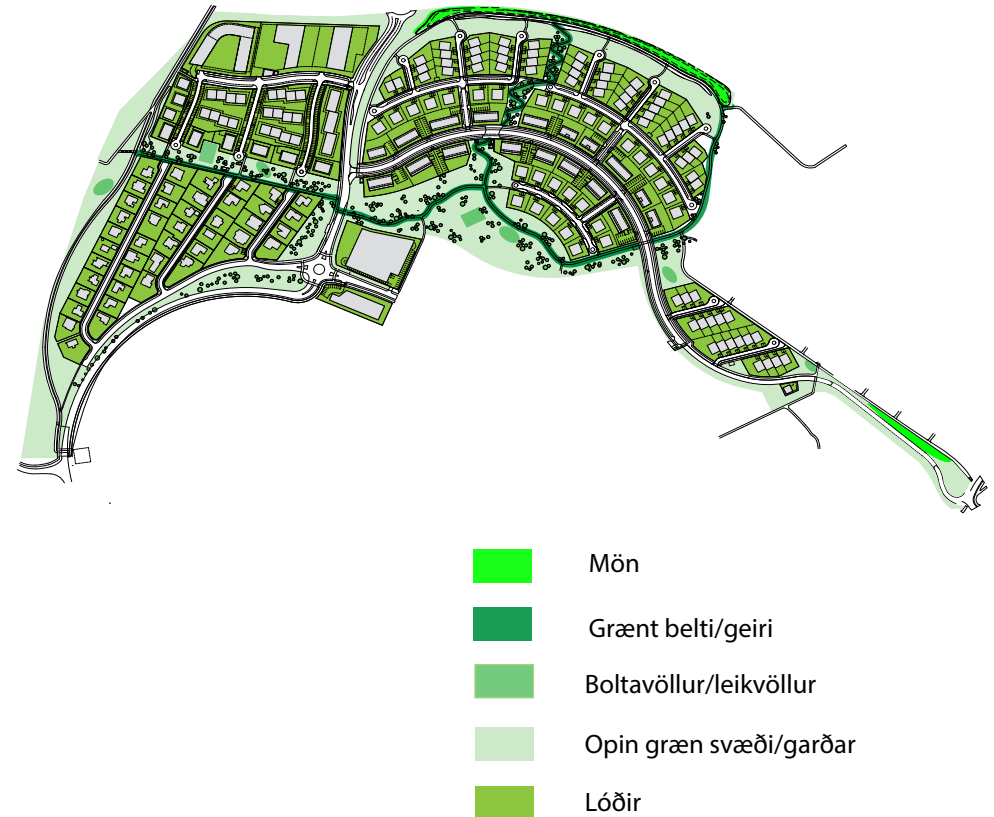
Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum auk byggingarreita á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð verða unnin samhliða mæliblöðum. Sjá nánar um mæli- og hæðarblöð í kafla 2.15.

2.3.2 Byggingaráfangar

Reiknað er með að skipulagssvæðið geti byggst upp í áföngum og eru þeir ekki skilgreindir sérstaklega en reiknað er með að byggingar innan sömu lóðar byggist upp samtímis. Verslunar- og þjónustulóðir geta þó byggst upp í 2-3 áföngum.

2.4 OPIN SVÆÐI

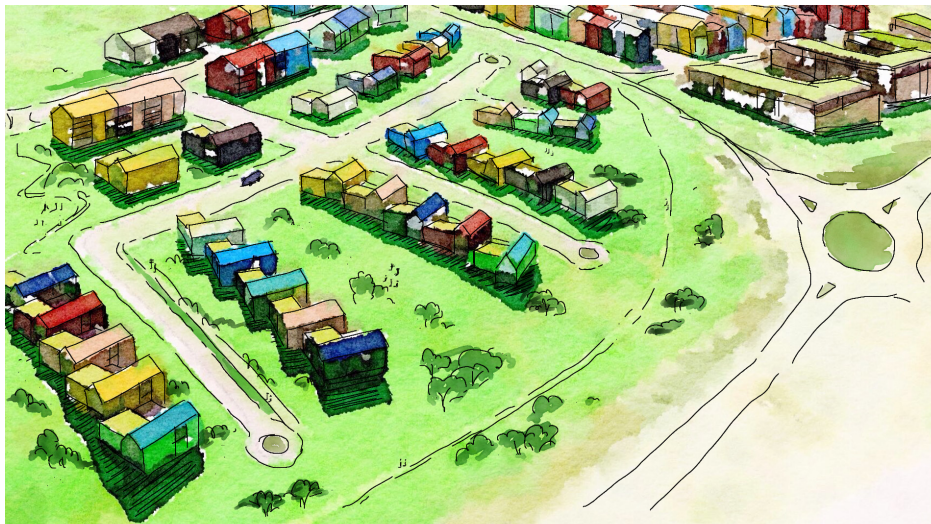
Svæðið verður hlekkur í að tengja eldri bæjarhluta við upplandið og útivistarsvæðin þar. Tengingarnar verða í gegnum græna geira hverfisins og yfir útivistarsvæði háholtsins og áfram upp í upplandið. Geirarnir verða því í senn stígalögð útivistarsvæði fyrir



Opin svæði.

almenning, nærleiksvæði íbúa, skjólbelti milli hverfishluta, vistsvæði fugla og undirstrikun landslagsins og útsýnis á hverjum stað. Þar sem stígar þvera Vetrarbraut og Vorbraut verður merktur forgangur gangandi umferðar í yfirborði þverunarinnar.

Vetrarbraut mun ná frá Vífilsstaðavegi að Arnarnesvegi. Hnoðraholtbraut mun því einungis verða frá Karlabraut í vestri þar til hún mætir Vetrarbraut í austri. Núverandi Hnoðraholtbraut sunnan núverandi núverandi byggð í Eskiholti, Hrísholti og Háholti breytist í Hnoðraholt og tengist Vetrarbraut á hringtorgi ofan byggðarinnar. Við þá tvöföldun vega í brekkunni verður gerð hljóðmön eða hljóðveggur á milli núverandi byggðar og Vetrarbrautar. Meðfram Arnarnesvegi verður gerð hljóðmön milli byggðar og vegar ofan við stall í landi.



Opnum leiksvæðum verður komið fyrir í grænum geirum skipulagsins sbr. deiliskipulagsupphrátt. Á fjölbýlishúsalóðum verða leiksvæði í samræmi við kafla 2.17 Frágangur lóða.

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 skordýrafrjógungun 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. Sjálfsáð birki og reyniviður (ilmreynir) vex áfram í opnum svæðum, auk þess að bætt verður við trjágróðri til skjólmyndunar, einkum umhverfis leiksvæði og göngustíga.

Verktakar og undirverktakar sem vinna við gatna- og stígagerð sem og á almenningssvæðum skulu hafa umhverfisstjórnun í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt. Ekki er nauðsynlegt að hafa vottaða umhverfisstjórnun, aðeins að umhverfisstefna og verklagsreglur um umhverfisstjórnun séu til staðar og séu í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt.

Við hönnun og efnisval á opnum svæðum skal uppfylla viðmið BREEAM um umhverfisvænt efnisval m.t.t. endurnýtingar, notkun staðarefna o.þ.h. sbr. kröfu RE05 í BREEAM Communities technical manual.

Efni til gatna og stígagerðar þarf að uppfylla einn af þremur kostum; að 30 % af efninu er endurunnið efni, efnið er af byggingarsvæðinu eða kemur frá svæði í innan við 30 km fjarlægð.

2.5 VEÐURFAR

Veðurfar í Hnoðraholti hefur verið greint á grundvelli veðurfarsgagna frá nærliggjandi veðurstöðvum, 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.

Byggt á gögnum fyrri ára, má gera ráð fyrir að úrkoma í Vetrarmýri sé að meðaltali í kringum 100 mm á mánuði að haust- og vetrarlagi, en undir 600 mm um vor og snemmsumars. 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.

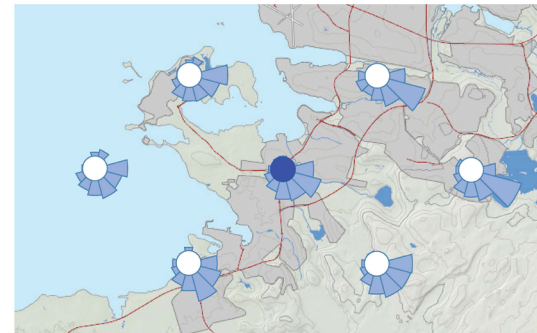
Meðalvindhraði um miðjan vetur er nálægt 7 m/s og um 4 m/s að sumri til. Á ársgrundvelli er algengast að vindur blási úr austri, en aðrar vindáttir frá suðvestri til suðurs og austurs eru einnig algengar. Austanátt er algengasta vindáttin á veturna. Á sumrin er hafgola ríkjandi, þar sem vindur blæs úr norðvestri. Hvassviðri getur fylgt öllum vindáttum, en algengast er að hvass vindur (meira en 10 m/s) blási frá aust- og suðlægum áttum. Úrkoma er mest þegar vindátt er frá suðvestri, suðri eða austri.

Vindafar. Næsta veðurstöð á Vindatlas Veðurstofunnar er á Hraunsholti við Hafnarfjarðarveg. Á skýringarmynd er vindrós þeirrar stöðvar; <http://vindatlas.vedur.is/>.



Vindatlas

2020-03-10 10:12
(ár-mán-dags klst:min)



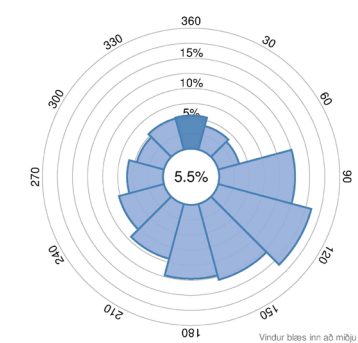
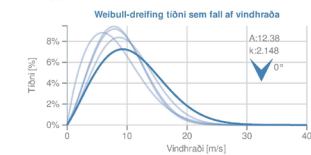
64,085N 21,939V

(tugabrotsgráður WGS84)

Staðsetning breidd/lengd (WGS84): 64.0854 -21.939

Hryflalengd (m): 0,000

Hæð (m): 10,0



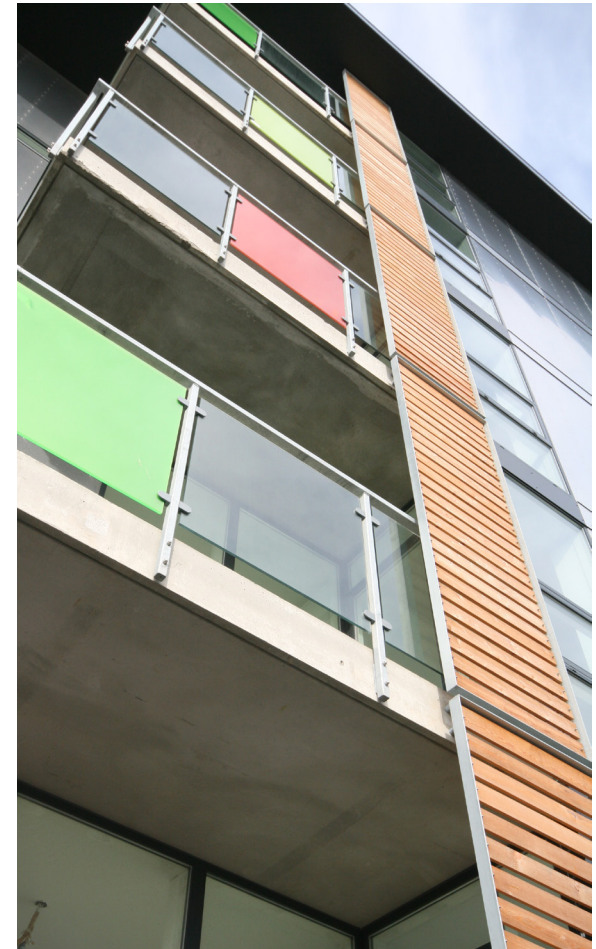
Vindur blæs inn að miðju

Samantekt meðalvindhraða og orkupétteleika						
Hæð [m]	Mælistöð	0,000 m	0,030 m	0,100 m	0,400 m	1,500 m
10	Meðalvindhraði [m/s]	11,3	8,2	7,2	5,6	3,7
10	Orkupétteleiki [W/m²]	2.459	930	609	292	85
25	Meðalvindhraði [m/s]	10,5	8,2	7,4	6,2	4,8
25	Orkupétteleiki [W/m²]	1.785	843	615	364	163
50	Meðalvindhraði [m/s]	10,8	8,8	8,1	7,1	5,8
50	Orkupétteleiki [W/m²]	1.784	965	749	495	271
100	Meðalvindhraði [m/s]	11,6	10,0	9,3	8,4	7,2
100	Orkupétteleiki [W/m²]	2.087	1.269	1.034	745	468
200	Meðalvindhraði [m/s]	12,9	11,4	10,8	10,0	8,8
200	Orkupétteleiki [W/m²]	2.702	1.818	1.549	1.195	829

Vindrós frá Hraunsholti.

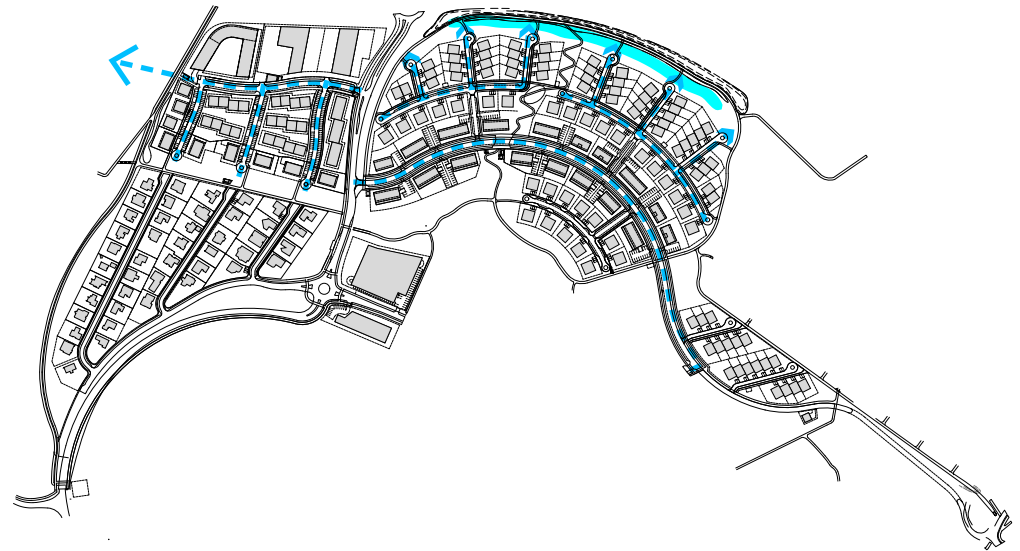


Skjólvirki/ vindbrjótar.



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 Arnarneslæk, sem einnig hefur takmarkaða flutningsgetu. Hreinsun ofanvatns frá þéttum flötum er áhersluatriði þar sem miklu máli skiptir að ofanvatnið streymi hreint út í Arnarneslæk. 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 Hnoðraholti 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.



— — — — — Blágrænar ofanvatnstrásir

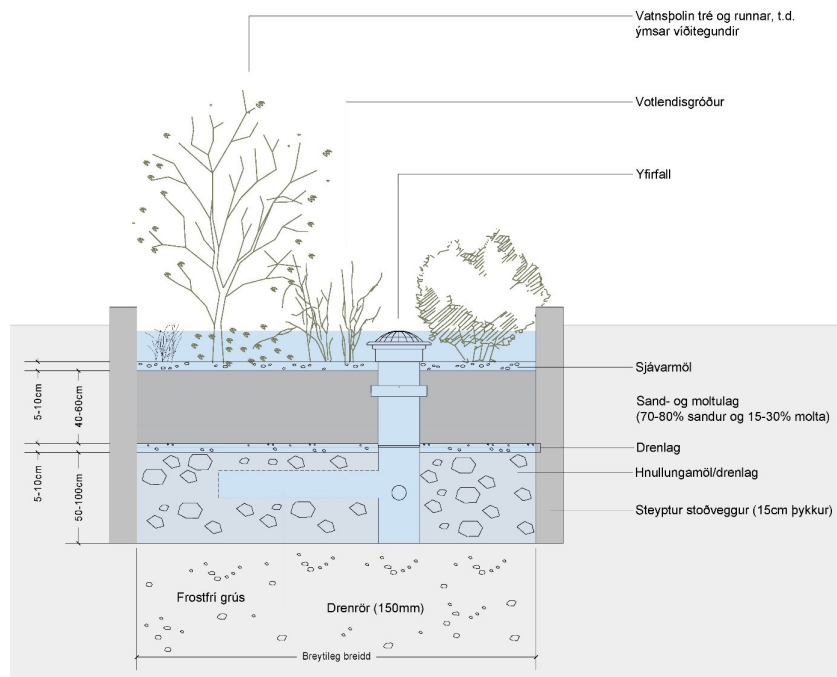
■ Settjörn

Ofanvatnslausnir.



Dæmi um regngarð í blágrænum ofanvatnslausnum.

Ofanvatn sem fellur á vegi eða bílastæði skal leiða í ofanvatnsrásir eða regnbeð, sem staðsett skuli meðfram vegum/bílastæðum. Einnig skulu öll ný bílastæði fyrir utan bílakjallara, vera með gegndræpu yfirborði. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Yfirfall frá bæði ofanvatnsrásum og regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist. Yfirfallið tengist svo við regnvatnslagnir í götu. Þar sem regngarðar koma í stað hefðbundinna niðurfalla skal ekki vera lengra en hámark 70 m bil á milli þeirra. Stærð regngarða er að minnsta kosti jöfn einu bílastæði og má vera stærra. Mikilvægt er að ofanvatnslausnir sem taka á móti regnvatni frá götum og bílastæðum séu staðsettar þannig að halli sé frá götunni/bílastæðunum að ofanvatnslausnunum. Huga skal að flóðaleiðum frá ofanvatnslausnum sem staðsettar eru við götur/bílastæði. Flóðaleiðir þurfa að vera greiðar og tryggt skal vera að vatn sem streymi eftir flóðaleiðum geti ekki valdið tjóni. Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.



Kennisnið í ofanvatnsrás.



Dæmi um flóðaleið/regngarð í blágrænum ofanvatnslausnum.



Gatnakerfi.

2.7 SAMGÖNGUR

Samkvæmt svæðiskipulagi höfuðborgarsvæðisins er deiliskipulagsreiturinn innan svæðis sem kallað er samgöngumiðað þróunarsvæði. Deiliskipulagssvæðið er í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar tengt stofnbrautarkerfinu með þremur tengingum, þ.e. Vetrarbraut til suðurs að Víflsstaðavegi og Reykjanesbraut og norðurs að Arnarnesvegi, auk tengingar um Vorbraut til austurs inn á Arnarnesveg í Leirdalsopi. Aðgengilegt og öruggt stíga- og gatnakerfi er mikilvægur þáttur í því að skapa samgöngumiðað þróunarsvæði. Því er áhersla lögð á góðar tengingar við nálægar stofnbrautir og stofnstíga höfuðborgarsvæðisins þar sem gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgangi fyrir ökutækjum.

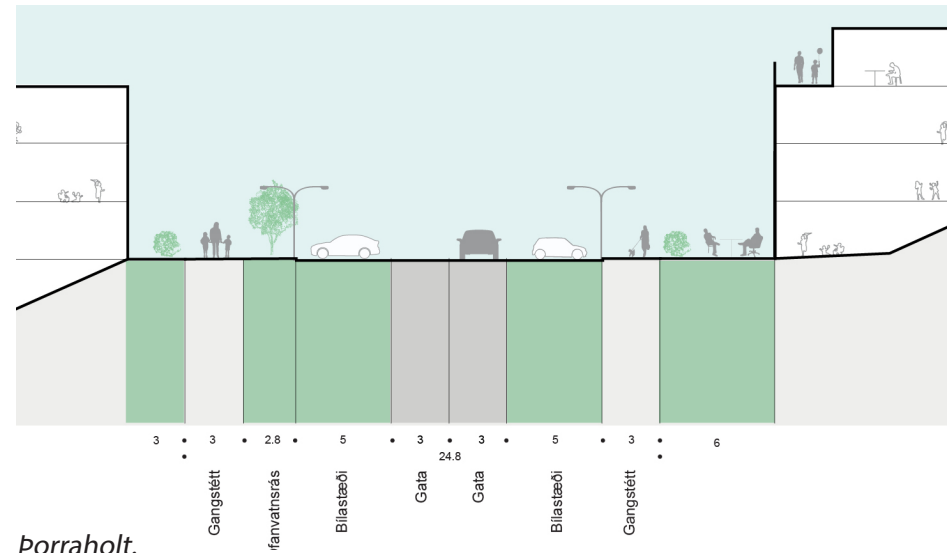
2.7.1 Gatnakerfi

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. Hnoðraholt áður Hnoðraholtstraup verður eingöngu stuttur vegakafli sem þjónar núverandi byggð í Eskiholti, Hrísholti og Háholti. Vetrarbraut sem verður framlengd í gegnum hverfið, mun liggja austan við Hnoðraholt þar sem hún liggur upp holtið og hún síðan framlengd að Arnarnesvegi og tengd við núverandi hringtorg. Gert er ráð fyrir hámarkshraða sé 50 km/klst. á Vetrarbraut og hraðatakmarkandi aðgerðum við þveranir. Þorraholt mun tengjast Vetrarbraut nálægt Arnarnesvegi. Sá hluti Þorraholtis sem liggur niður brekkuna til vesturs fær yfirbragð safngötu þar sem bílastæði og ofanvatnsrásir eru samsíða götu. Frá brekkunni greinst umferðin í innakstur á bílastæði atvinnubýgginga, innkeyrslur í bílakjallara fjölbýlishúsa og þrjá húsagötubotnlanga til suðurs til móts við Eskiholt, Hrísholt og Háholt. Skipulag götunnar miðast við að hraðinn sé 30 km/klst. Í botnlangagötum verða regnbeð stök innan um bílastæði sem eru 90° á akstursstefnu.

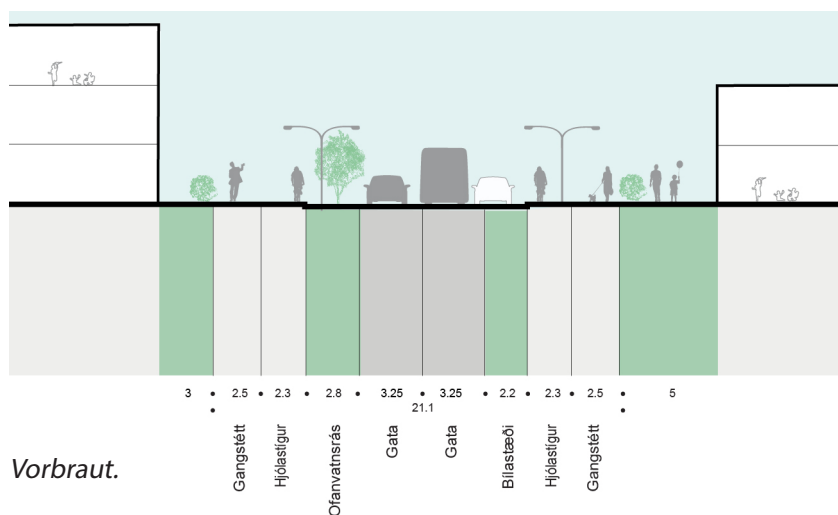
Ný safngata, Vorbraut mun tengjast Vetrarbraut efst á holtinu og liggja eftir háholtinu, meðfram bæjarmörkum Kópavogs og tengjast Arnarnesvegi á hringtorgi við Leirdalsop. Austast á móts við Þorrasali í Kópavogi mun Vorbraut verða lögð í stökk nema legahennar verði endurskoðuð við gerð deiliskipulags fyrir golfvöllinn. Bílastæði og ofanvatnsrásir verða samsíða götu í Vorbraut.

Innakstur verður á bílastæði á lóðum fjölbýlishúsa við Vorbrautina. Skipulag götunnar miðar við að hraðinn sé 30 km/klst. Út frá Vorbraut ganga botnlangagötur, Ýlisholt, Útholt og Skerpluholt auk tveggja botnlanga austast sem tilheyra Vorbraut. Þær hafa allar safngötustúta og bílastæði við götu er öll samsíða sem og ofanvatnsrásir þar sem þau eru. Skipulag gatnanna miðar við að hraðinn sé 30 km/klst.

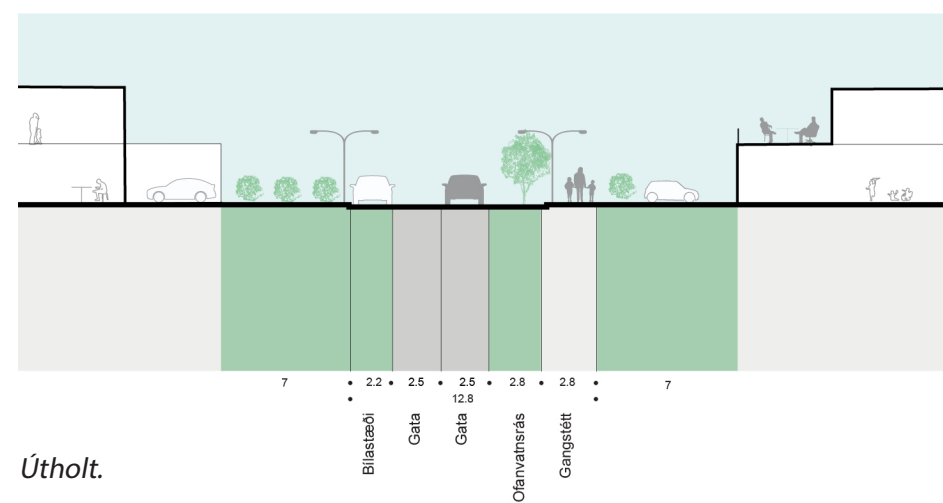
Gatnakerfið verður byggt upp í áföngum og leitast verður við að framkvæmdirnar valdi sem minnstu ónæði fyrir íbúa í Hnoðraholti. Vorbraut verður niðurgráfin eins og aðstæður leyfa, þar sem hún liggur á milli fjölbýlishúsa við Þorrasali og golfbrautar.



Porraholt.



Vorbraut.



Útholt.



Vífilsstaðas.

2.7.2 Stígakerfi

Í samræmi við Rammahluta aðalskipulags Víflsstaðaland munu nýir stígar tengja svæðið innbyrðis og við önnur hverfi bæjarins. Meðfram Vetrarbraut verður stígur austan við brautina, en núverandi stígur verður áfram meðfram núverandi einbýlishúsabyggð vestan við Hnoðraholt og nýja hljóðmön eða vegg. Stígur sem kemur undir Reykjanesbraut frá Bæjargili mun framlengjast upp vesturhlíðina upp á háholt. Þaðan verður stígur austur eftir háholtinu og annar niður grænan geira til norðurs. Þar sameinast hann stígunum sem kemur frá Vetrarbrautinni meðfram Arnarnesvegi og liggur hann yfir bæjarmörk Kópavogs að göngubru yfir Arnarnesvegin.

Til suðurs mun verða stígatenging á háholtinu á Víflsstaðaás, grænan stíg sem tengir Hnoðraholtið við Víflsstaði.

Nýr stofnstígur verður gerður ofan við hljóðmön austan Reykjanesbrautar sem tengist fyrirhuguðum hjóla- og gönguleiðum í Vetrarmýri í suðri og síðan núverandi stíg við undirgöng Reykjanesbrautar og áfram undir Arnarnesveg í norðri.

Gangstéttir eru báðu megin götu meðfram götum. Kvöð er um gönguleið alls staðar þar sem gangstéttir og stígar eru merktir á deiliskipulagsuppdraetti, bæði innan lóða sem á bæjarlandi.

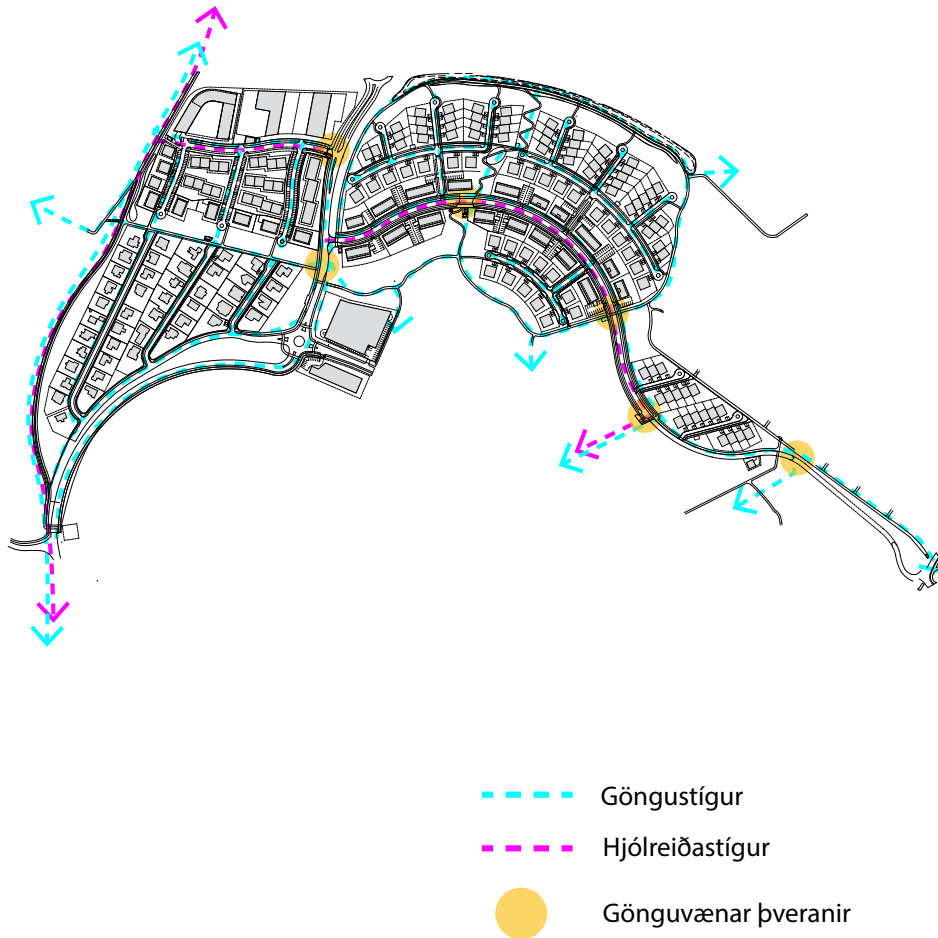
Götugögn, svo sem bekkir, ljósastaurar og skilti skal staðsetja á svæðum næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum götugögnum og minnst 0,5 m frá sértækum leiðarlínum. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun.

Hjólastígur er beggja vegna götu í safngötum.

Hönnun og útfærsla göngustíga skal uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Þar sem því er viðkomið skal leitast eftir að



Dæmi um þverun stígs yfir götu.



Göngu- og hjólaleiðir.

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 áningarstaðir fyrir hverja 0,6 m í hækkun stígsins. Á áningarstöðum er æskilegt að hafa hvíldarsvæði með bekk og auðu svæði fyrir hjólastóla/göngugrindur/barnavagna. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur. Útitröppur skulu vera sem aðgengilegastar og gæta skal þess að upp- og framstig þeirra fylgi reglugerð. Eins skal gæta þess að þrep séu eigi færri en 3 saman. Handlistar skulu vera beggja vegna trappa 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 trappa.

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 en með tilliti til umferðaröryggis á svæðinu er ekki talið æskilegt að hafa deilirými þar sem umferðarmagn er í hærri kantinum. Að auki var ákveðið að hörfa frá deilirýmum með tilliti til aðgengis sem oft á tíðum eru erfið viðureignar og skerða aðgengi fyrir sjónskerta og hreyfihamlaða. Gera skal ráð fyrir upphækkuðu yfirborði þar sem göngu-og/eða hjólastígar þvera safngötur og þar sem aðalstígar 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 skipulagsuppdretti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra.

2.7.3 Hjólastæði

Hjólastæði fjölbýlis- og atvinnuhúsnæði skulu vera undir þaki í sérhverju húsi eða bílageymslu eða sem stakstæð hjólaskýli á lóð og skulu þá vera á steiptum undirstöðum og með öruggar festingar til að læsa hjólum við. Leyfilegt að hafa 10 % hjólastæða sem hjólastanda án yfirbyggingar. Hjólageymslur innan íbúðar eru ekki heimilar.

Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti einu hjólastæði í sérbýli.

Ef hjólageymslu er komið fyrir í bílageymslu skal tryggja að nægt rými sé bæði fyrir hjól og bifreiðar. Gengt skal vera milli hjólaskýlis og inngangs.

Gera skal grein fyrir útreikningi á fjölda og staðsetningu hjólastæða og -aðstöðu á aðaluppdráttum.

Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka föt.



Dæmi um aðskilnað gangandi, hjólandi og akandi.



Dæmi um aðskilnað hjólandi og gangandi á stofnstíg.



Dæmi um bílastæði með gegndræpu yfirborði.

Gera skal ráð fyrir 0,5 hjólastæðum fyrir hverja íbúð 90 m² eða minni og 1 hjólastæði fyrir stærri íbúðir. Gera skal ráð fyrir 1 hjólastæði á hvern 200 m² atvinnuhúsnæðis og 0,2 hjólastæði fyrir hvert leikskólarými. Í atvinnuhúsnæði og fjölbýli skal miðað við að um 80 % hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 20 % stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði). Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

2.7.4 Bílastæði

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m² og 2 bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90 m². Í sérþýli er gert ráð fyrir 3 bílastæðum á íbúð í einþýli og 2 bílastæði á íbúð í rað- og parhúsum.

Í fjölbýlishúsum að gerð F1b og F1a í Þorraholti skal vera 1 bílastæði í bílageymslu fyrir hverja íbúð, sem er stærri en tveggja herbergja. Í fjölbýlishúsum að gerð F2 í Þorraholti er heimilt að vera með bílageymslur.

Gera skal að lágmarki ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði og þeim skal komið fyrir í bílakjallara eða á yfirborði. Gera skal ráð möguleika á tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu og bílastæðum utanhúss.

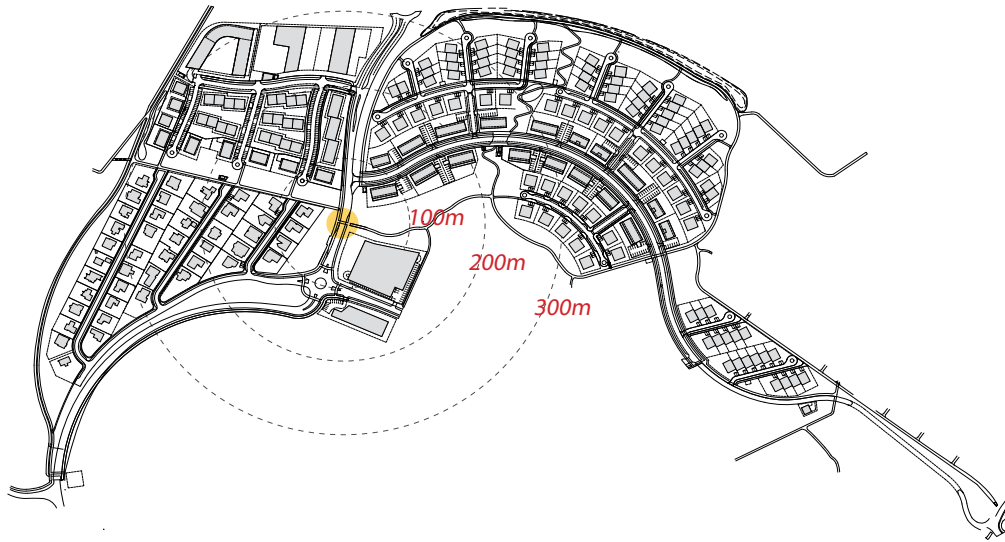
Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustæðum sé gott og hindrunarlaust.

Gert er ráð fyrir bílastæðum utan lóða við götur en þau stæði eru sameiginleg öllum og skal ekki merkja sérstökum notenda. Tryggja skal að fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða utan lóða sé í samræmi

við reglugerð. Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í kafla 4 Sérákvæði. Yfirborð bílastæða á landi skal vera með gegndræpu efni eða að séð er til þess að viðtaki sé fyrir ofanvatn innan lóðar. Til að gæta umferðaröryggis við gönguþveranir og gæta að sjónlengdum skulu bílastæði vera að minnsta kosti 10 m frá þverunum. Miða skal við að ekki séu fleiri en 4 samsíða bílastæði í röð og þá komi uppbrot með gróðri. Á stærri bílastæðum, eins og við verslanir og skóla 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.



Snjóbræðsla getur víða verið nauðynleg í bröttu landi.



Fjarlægðir að stoppistöðvum strætisvagna.

2.7.5 Almenningsamgöngur

Gert er ráð fyrir stoppistöðvum almenningsvagna við Vetrarbraut bæði í Vetrarmýri og á Hnoðraholti, auk þess sem gert er ráð fyrir tveimur stoppistöðvum hágæða almenningsamgangna á Reykjanesbraut við jarðbrú móts við Vetrarmýri og upp á Arnarneshæð.

Stoppistöðvar hágæða almenningsamgangna þjónar skipulagssvæðinu auk núverandi byggðar í Garðabæ og tengir þau við önnur svæði innan höfuðborgarsvæðisins. Stór hluti skipulagssvæðisins verður í um 800 m göngufæri frá stoppistöðvunum. 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.

Biðstöðvar, skýli og stígar að biðstöðvum almenningsamgangna skulu vera aðgengileg. Hönnun biðstöðva verður í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar um algilda hönnun utandyra og leiðbeiningarit Strætó um gæði og útfærslu stoppistöðva.

2.8 VEITUR OG SORP

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

2.8.1 Hitaveita

Dælustöð hitaveitu verður staðsett í austari hluta svæðisins og tengist hún suðuræð. Auk þess verður bakrásardælustöð staðsett uppi á Hnoðraholti, rétt vestan við Vetrarbraut. Stofnæð hitaveitu, Suðuræð, liggur sunnan við skipulagssvæðið og er helgunarsvæði og kvöð vegna stofnaæðarinnar merkt á deiliskipulagsuppdrætti. Aðrar hitaveitulagnir á svæðinu tengjast núverandi byggð í Hnoðraholti, Hitaveitan er í eigu Veitna ohf.

2.8.2 Vatnsveita

Vatnsveitulagnir á svæðinu tengjast núverandi byggð í Hnoðraholti. Nýjar lagnir á svæðinu munu tengjast nýrri stofnlögn að svæðinu frá Reykjanesbrautarbrunni, vatnsveitukerfi Garðabæjar.

2.8.3 Rafveita

Lóðir fyrir spennistöðvar eru gerðar með jöfnu bili í deiliskipulaginu.

2.8.4 Fráveita

Núverandi fráveitulagnir á svæðinu tengjast núverandi byggð í Hnoðraholti. Nýjar lagnir munu liggja að tengipunktum fráveitulagna sem staðsettir eru norðvestan við núverandi byggð í Hnoðraholti.

Regnvatnslagnir frá Hnoðraholti opnast út í Arnarneslæk, vestan við Reykjanesbraut.



Horft til vesturs úr Hnoðraholti.



Dæmi um djúpgáma.

2.8.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur skulu vera við öll íbúðarhús og skulu þær staðsettar og hannaðar samhliða hönnun byggingar og þess gætt að þær falli vel að byggingu og lóð. Þær skulu vera í samræmi við reglur Garðabæjar um sorpmál hverju sinni. Tryggja skal greiða aðkomu sorphirðubíla. Tryggt skal að gönguleið með úrgangslát 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 sorphirðubíl. Yfirborð gönguleiðar að og frá ílátunum skal vera fast, þ.e. hellur, steyp, malbik eða sambærilegt. Hafa skal góða lýsingu á aðkomuleiðum.

Sorptunnuskýli skulu vera við sérbylishús og staðsett innan lóðar nærri götu. Framhlið má ekki snúa að götu nema fjarlægð frá lóðarmörkum að götu sé a.m.k. 3 m.

Sorpgeymslur fjölbylishúsa með fleiri íbúðir en 16 skulu vera í djúpgámum innan lóðar nærri götu.

Fjarlægð frá ystu brún djúpgáms í húsvegg eða fastan hlut, s.s. lampaskerm ljósastaur eða trjákróna, skal vera að lágmarki 2 m upp í 12 m hæð, af öryggisástæðum við tæmingu gámanna. Halli á svæðinu þar sem sorphirðubíll stendur við losun má ekki vera meiri en 1,5 % í þverhalla og 5 % í langhalla. Gera skal ráð fyrir útskoti fyrir sorphirðubíl fyrir djúpgáma.

Til að tryggja umferðaröryggi skal staðsetning djúpgáma ekki skerða sjónlengdir (sjá leiðbeiningar Vegagerðarinnar um Göngupveranir LEI-3303). Staðsetning gáma við götuhorn þarf að vera þannig að við losun sé gámaþill að minnsta kosti 20 m frá götuhorni þar sem hraði er 30 km/klst. Æskilegt er að hirðubíll geti ekið í burtu án þess að bakka. Ekki skal staðsetja gáma þannig að við hirðu sé göngu- og/eða hjólaleið undir krana við losun gáma. Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við reglur Garðabæjar um sorpmál hverju sinni. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Athuga skal að staðsetning djúpgáma á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi.

Grenndargámastöð er miðsvæðis á deiliskipulagsvæðinu og staðsetning hennar sett fram á uppdrætti. Tryggja skal gott aðgengi og aðstöðu til sorpflokkunar. Útfærsla grenndargáma skal vera í samræmi við reglur Garðabæjar um sorpmál hverju sinni.

2.9 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega ná út fyrir byggingarreit skv. ákvæðum í kafla 3, sérskilmálar. Útbyggingar geta að hámarki verið 50 % af lengd hvernar húshliðar, að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit. Athuga skal að útbyggingar eru ekki viðbót við leyfilegt byggingarmagn.

2.10 LÓÐIR

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Áskilinn er réttur til lagfæringar og leiðréttingar við gerð mæliblaða. Ef óverulegt ósamræmi er milli mæliblaðs og deiliskipulagsuppdráttar gildir mæliblaðið.

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðaruppdrætti sem fylgir aðaluppdrætti í mælikvarðanum 1:100 eða 1:200. Þar skal sýna fyrirkomulag lóðar, svo sem efnisval, landslagsmótun, stoðveggi, skjólveggi og trjágróður.

2.11 SMÁHÝSI

Smáhýsi á lóð skulu ekki vera stærri en 8 m² og eru óheimil götumegin húss. Hámarkshæð smáhýsa er 2,5 m og hámarksveggshæð 2 m. Þau skulu ekki standa nær lóðarmörkum en 3 m, nema með samkomulagi við aðliggjandi lóðarhafa og með samþykki Garðabæjar.



Dæmi um grenndargáma.



Horft til norðus við klappir efst á holtinu.

2.12 GIRÐINGAR OG SKJÓLVEGGIR

Girðingar á lóðarmörkum sem snúa að götu skulu ekki vera hærri en 1,20 m og stoðveggir skulu ekki vera hærri en 0,8 m. Gæta skal að sjónlengdum við innkeyrslur og horn.

Veggir eða girðingar á lóðarmörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og safngötum skulu ekki vera hærri en 1,50 m.

Samanlögð hæð stoðveggjar og fallvarna skal ekki vera hærri en 2,00 m að stígum, safngötum eða opnum svæðum.

Gæta skal að sjónlengdum við innkeyrslur og horn á umferðarleiðum.

Girðingar og veggir sem snúa að götum, opnum svæðum og stígum skal brjóta upp með gróðurhólfum.

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir gerð og frágangi veggja eða girðinga sem eru hærri en 1,80 m yfir landi. Eftir aðstæðum getur umsókn um byggingarleyfi kallað á skipulagsferli.

Ef girðing eða veggur sem er nær lóðarmörkum að opnum svæðum, stígum eða götu (bæjarlandi) er hærri en sem nemur fjarlægð hennar frá lóðarmörkum skal leita samþykkis byggingarfulltrúa. Stoðveggir á lóðum skulu ekki vera hærri en 1,20 m og skulu þá fallvarnir vera úr léttu byggingarefni. Samanlögð hæð stoðveggjar og skjólveggjar, sem er byggður ofan á stoðvegg, skal ekki vera meiri en 1,80 m.

Við skilgreiningu á hæð veggjar/girðingar er miðað við land sem víkur ekki verulega frá hæðartölum hæðarblaðs á lóðarmörkum. Efnisval veggja, stoðveggja eða girðinga skal tekið fram á aðaluppdrætti eða lóðaruppdrætti.

Lóðarhafar skulu að jafnaði ganga frá lóðum við lóðarmörk í beinni línu á milli uppgefina hnitsettra hæðarpunkta á hæðarblaði.

Lóðarhafar samliggjandi lóða geta þó gert samkomulag um frávík frá þessu ákvæði, þó þannig að uppgefnir hæðarpunktar á lóðarmörkum verði óbreyttir.

2.13 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur fram í töflu og á deiliskipulagsuppdraetti. Við útreikning nýtingarhlutfalls skal taka tillit til A rýma. Bílageymslur teljast til nýtingarhlutfalls. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m.

2.14 SKILTI OG MERKINGAR

Fylgja skal ákvæðum aðalskipulags um skilti á byggingum og á lóð. Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 kafla 3.2.4. um SKILTI kemur m.a. fram að skilti og merkingar séu falleg og falli vel að umhverfi sínu og með útliti og gerð þeirra skal leitast við að styrkja bæjarbrag og skapa staðaranda. Stærð þeirra og sýnileika skal stillt í hóf. Jafnframt skal lýsingu á skiltum stillt í hóf til þess að draga úr orkunotkun og ljósmengun. Hún skal vera óbein, látlaus og glýjulaus. Skilti skulu ekki ná upp fyrir þakbrúnir bygginga. Skilti eru einungis heimiluð fyrir þá starfsemi sem er innan lóðarinnar. Skilti og merkingar fyrir starfsemi lóðarinnar skulu merkt á aðaluppdrætti. Heimilt er að vera með upplýst skilti. Skal birtustig skilta og eða merkinga á byggingum ekki vera hærra en 300 cd/m^2 . Ekki er heimilt að vera með blikkandi auglýsingarskilti á veggfleti sem snýr að íbúðarbyggð í Hnoðraholti.

2.15 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum, viðmiðunarhæðir gangstétta, gatna við lóðarmörk og aðalgólfs húsa sem og legu og hæð veitulagna. Hámarkshæðir yfir aðalgólfi koma fram í sérskilmálum.



Dæmi um girðingu/ skjólvegg.



Lágmark 20% lóðar við fjölbýli skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði.

2.16 FRAMKVÆMDIR

Ef á framkvæmdatíma kranar eða tímabundnir innviðir fara upp í hindrunarfleti Reykjavíkurlugvallar, skal sótt um viðeigandi leyfi til Samgöngustofu, skv. loftferðalögum nr. 60/1998. Þetta á við um innviði sem falla undir eftirtalin viðmið:

Eru hærri en 18 m. Séu innan lárétts hindrunarflatar Reykjavíkurlugvallar, sjá mynd í greinargerð breytingar á aðalskipulagi (rammahluta). Fari yfir 110 m.y.s.

Í þessum tilfellum þarf að eiga samráð við Samgöngustofu/ Isavia um hvort beita þurfi viðeigandi mótvægisáðgerðum, s.s. hindranalýsingu þar sem þess er þörf. Fellur kostnaður við slíkt á framkvæmdaraðila.

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 svæði.

Bygging húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokið eigi síðar en 1.5 ári eftir að byggingaframkvæmdir hefjast. Þar sem um byggingu húss er að ræða í grónu hverfi er krafa um að lóð skuli vera að fullu frágengin eigi síðar en 3 árum eftir að byggingaframkvæmdum er lokið. Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að ljúka framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

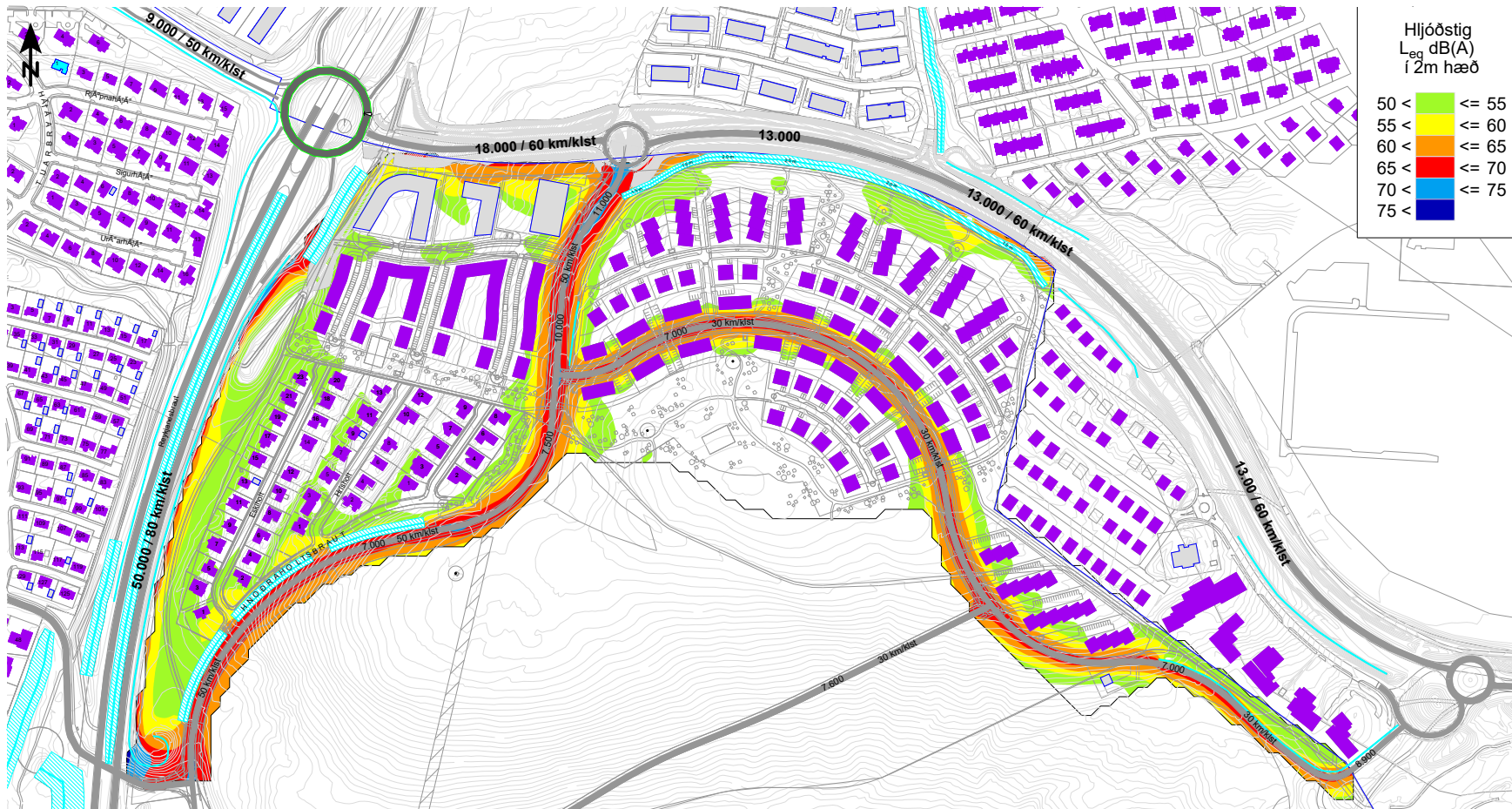
2.17 FRÁGANGUR LÓÐA

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. Nema annað komi fram í sérskilmálum skal lágmark 20 % lóðar með íbúðir vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjálst. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og skal ofanvatn af lóðum safnað saman í slíka lausn, t.d. 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 sérafnotaðflötum. Lóðum skal skilað með að lágmarki einu tré hærra en 2 m og að auki tré- og runnabeð með heildarflatarmál að lágmarki 10 m². Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð garðmegin. 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. Sérnotafletir skulu að lágmarki hafa 20 % gróðurþekju umfram stærð svala efri hæða. Öll bílastæði á landi skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota möl eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist. Til að gæta umferðaröryggis er æskilegt þar sem lóð er við gatna-eða stígamót að velja lágreistar plöntur, ekki hærri en 80 cm 10 m frá stígamótum/gatnamótum. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla íbúðahús þverar göngu-og/eða hjólastíga og velja lágreistan gróður um 2,5 m til beggja hliða útkeyrslu.



Dæmi um hljóðvegg.



Hljóðstigskort.

2.18 HLJÓÐVIST

Hljóðstig frá umferð um Reykjanesbraut, Arnarnesveg, Vetrarbraut og Vorbraut hefur verið reiknað. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Vetrarmýri og Hnoðraholti í samræmi við Rammahluta aðalskipulags Víflsstaðalands. Innan hverfis er gert ráð fyrir 30 km hraða á klst á öllum götum nema Vetrarbraut, þar verður hámarkshraði 50 km á klst. Miðað við þær forsendur þarf að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun hluta húsa.

Viðmiðunarmörk vegna umferðar ökutækja eru gefin sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring og eru viðmiðunarmörkin fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum sett sem LAeq24 55 dB við húsvegg og LAeq24 30 dB innandyra, m.v. lokaða glugga en opnar loftrásir. Viðmiðunarmörk fyrir dvalarsvæði á lóð eru LAeq 55 dB. Viðmiðunarmörk eru 50 dB fyrir útivistarsvæði í þéttbýli. Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja um Reykjanesbraut og Arnarnesvegur við reitinn Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi hljóðstigskorti. Sjá einnig fylgiskjalið Hnoðraholt norður, Hljóðvist maí 2020, Efla verkfræðistofa.

Svæðið verður því fyrir umferðarhávaða og þ.a.l. hefur í deiliskipulaginu verið unnið eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögun byggingar gagnvart umferðargötum. Tryggja skal viðunandi hljóðvist innan svæðisins. Sérstaklega þarf að huga að Vetrarbraut og Arnarnesvegi. Á Vetrarbraut má leysa hljóðvist utanhúss við núverandi hús með fæslu á götunni og með hljóðmönnum eða veggjum milli húsa og götu. Ráðstafanir vegna umferðarhávaða þarf að gera meðfram Arnarnesvegi og tengibrautum þar sem við á. Frá Arnarnesvegi má leysa hljóðvist með 2-3 m hljóðmön. Takmörkun ökuhraða (30 km/klst.) dregur verulega úr hljóðvandamálum. Flestar byggingarnar sem standa innar á svæðinu eru með viðunandi hávaða frá umferð og uppfylla kröfuna um hljóðstig undir LAeq 55 dB.

Hljóðvist innanhúss skal leysa með byggingartæknilegum lausnum þar sem þess gerist þörf. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Í hönnun fer fram nákvæm útfærsla mótvægisaðgerða og þarf að staðfesta í hljóðskýrslu að valdar lausnir fyrir útveggi og svalir, s.s. svalalokanir, uppfylli kröfur um hljóðstig við byggingar og útisvæða á svölum.

Þar sem framangreindir útreikningar sýna að þörf sé á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) um hljóðvist, skulu kvaðir þar um tilgreindar á mæliblaði og byggingar hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss vegna umferðarhávaða séu uppfyllt, s.s. með innra skipulagi íbúða, gleri, glerjun, gluggapéttingum eða loftræstingu. Gera ráðstafanir í samráði við Kópavogsbæ um hljóðvist núverandi íbúa við Þorrasali þar sem fyrirhugað er að leggja veltenginu frá Hnoðraholti og við Öldusali/Þorrasali.



Ganga þarf frá hljóðvörn meðfram Arnarnesvegi.



Horft frá Stekkholti til norðurs.

2.19 LÝSING

Auk götu- og veglýsingar verða stígar og leiksvæði búin vandaðri 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 vandaður 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.



Hnoðraholt 2019.

3 Sérákvæði

F-1



3.1 F-1, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ ÞORRAHOLT.

3.1.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Þorraholt 1, 7, 13 og 19. Í kafla 3.1.3

Húsagerð er sérákvæðum skipt upp í F1a sem á við Þorraholt 1, F1b sem á við Þorraholt 7 og 13 og F1c sem á við lóðina Þorraholt 19.

3.1.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.

3.1.3 Húsagerð

Þakform er frjálst. Ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdrátti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

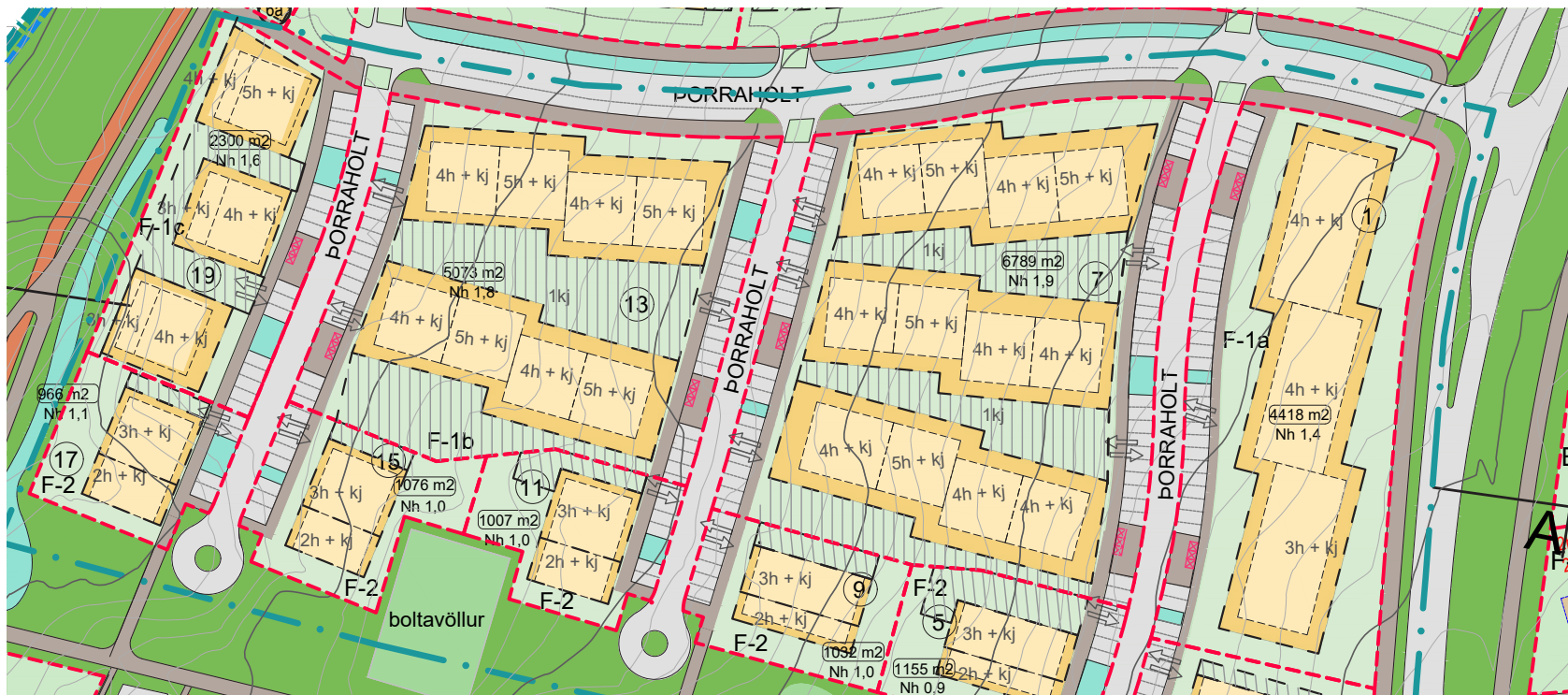
Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af Hnoðraætt (Sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Í þriggja hæða húsum í deiliskipulagstillögunni verður heimilt að sleppa lyftu af eftirfarandi ástæðum, þar sem m.a. er stuðst við leiðbeiningarblað 6.4.12 Útgáfa 3.1 frá Mannvirkjastofnun sem fjallar um lyftur og lyftupalla.

Íbúðir á jarðhæð verða ávallt þannig að auðvelt verður að aðlaga

þær aðgengi fyrir alla. Í 5. tölulið 6.4.12 gr. byggingarreglugerðar segir: „Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skal minnst vera ein lyfta. Ekki þarf þó lyftu í þriggja hæða íbúðarhúsi ef hvergi í byggingunni er meira en ein hæð milli aðalaðkomuleiðar og inngangs annars vegar og inngangs að íbúð hins vegar.“ Stuðst er við þessa grein í lágmarkskröfum deiliskipulagsins og skal þriðja

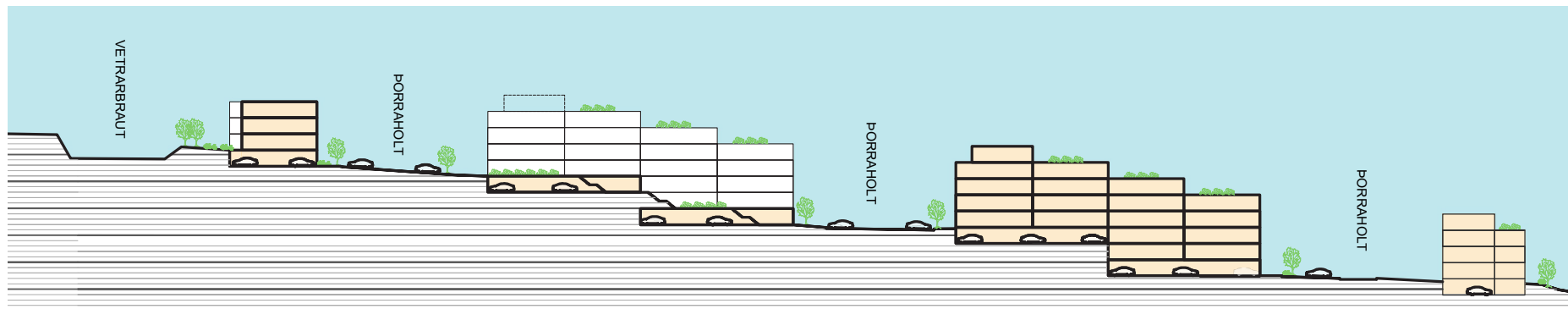


hæðin í slíkum tilfellum ávallt vera viðbótarhæð við íbúð með inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeiningarblaði. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um upp brotna og líflega byggð, má ná með gerð þakgarða. Á byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði, en þá verður gengið upp á hann út frá íbúðum eða svölum (lyftuhús ekki leyfð upp á þakhæð.)

Til viðbótar við hámarkshæð byggingar má bæta 1,3 m við þak lyftustokks og handrið eða skjólvirki/vindbrjóta sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar.

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



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 gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

Kvöð er um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megi með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 1 m
- Svalir að hámarki 0,6 m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri og tröppur upp eina hæð að hámarki 1,8 m
- Rampar / skábrautir að bílakjallara, þannig er mögulegt og heimilt að samnýta milli lóða.

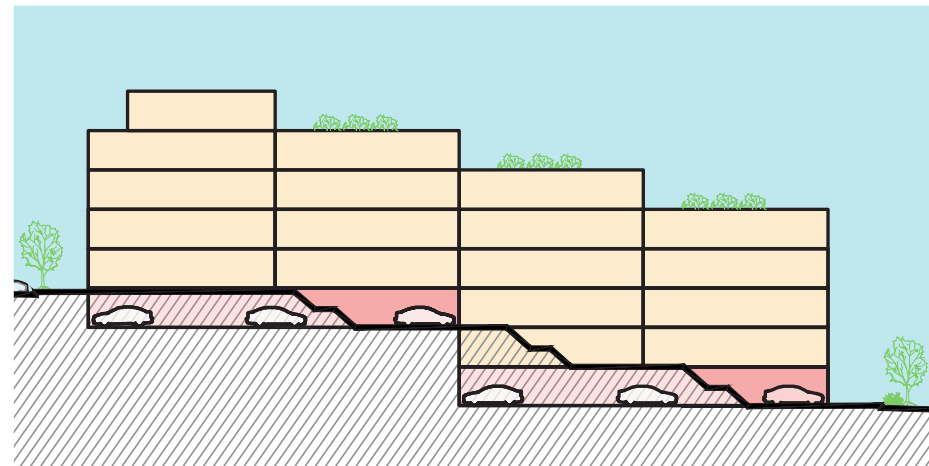
Sérákvæði fyrir F1a, F1b og F1c :

F1a (Skilmálar eiga við lóð Þorraholt 1)

Fjölbýlishús á 3 og 4 hæðum auk kjallara. Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. A.m.k. tvær tilfærslur skulu vera á byggingunni og skal skörun vera 2-5 metrar. Heimilt að skipta byggingunni upp í 3 minni byggingar og eru tilfærslur þá óþarfar. Svalagangar eru heimilir. Byggingar eru aðlagðar að landhalla og heimilt að kjallara bygginga standi að hluta upp úr landi eftir aðstæðum.

F1b (Skilmálar eiga við lóðir Þorraholt 7 og 13)

Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara. Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. A.m.k. ein tilfærsla skal vera á hverri byggingu og skal skörun vera 2-5 metrar. Fjarlægð milli bygginga á lóð skal



Skýringarmynd 1 - Landhalli aðlagður að byggingum



Skýringarmynd 1 - Horft yfir svæðið úr suðvestri



Skýringarmynd 2 - Horft yfir svæðið úr norðaustri

vera a.m.k. 12 metrar.

F1c (Skilmálar eiga við lóð Þorraholt 19)

Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara. Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. Efsta hæð skal vera inndregin eins og byggingareitir uppdráttar sýna. Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 8 metrar.

3.1.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 3 - 5 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.1.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. Hluti af þessum stæðum eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Reiknað er með að hluti bílastæða séu á yfirborði en a.m.k. eitt bílastæði á íbúð sé í bílakjallara, nema fyrir 2 herbergja íbúðir og minni. Kjallarar mega vera undir gördum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þak bílgeymslna undir gördum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum til tveggja átta.

Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

3.1.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.1.7 Frágangur á lóð.

Á lóð skal koma fyrir a.m.k. 100 m² leiksvæði. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

3.1.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.

F1	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Kjallari (m ²)	Íbúðir (m ²)	Heild (m ²)	Nh	Íbúðafjöldi
a	Þorraholt 1	4418	1800	4215	6015	1,4	49
b	Þorraholt 7	6868	4345	8700	13045	1,9	81
	Þorraholt 13	5073	3200	5800	9000	1,8	53
c	Þorraholt 19	2300	1200	2600	3700	1,6	23
Heild		18659		21315	31760	1,6	206

Stærðir.

F-2



3.2 F-2, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ ÞORRAHOLT.

3.2.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þorraholt 3, 5, 9, 11, 15 og 17.

3.2.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.

3.2.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 2 og 3 hæðum.

Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. Efsta hæð skal vera inndregin eins og byggingareitir uppdráttar sýna. Heimilt er að hafa bílastæði í kjallara. Byggingar eru aðlagðar að landhalla og heimilt að kjallarar bygginga ofan götu standi að hluta upp úr landi eftir aðstæðum.

Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdrátti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af Hnoðraætt (Sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágu runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirdu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Í þriggja hæða húsum í deiliskipulagstillögunni verður heimilt að sleppa lyftu af eftirfarandi ástæðum, þar sem m.a. er stuðst við leiðbeiningarblað 6.4.12 Útgáfa 3.1 frá Mannvirkjastofnun sem fjallar um lyftur og lyftupalla.

Íbúðir á jarðhæð verða ávallt þannig að auðvelt verður að aðlaga þær aðgengi fyrir alla. Í 5. tölulið 6.4.12 gr. byggingarreglugerðar segir: "Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skal minnst vera ein lyfta. Ekki þarf þó lyftu í þriggja hæða íbúðarhúsi ef hvergi í byggingunni er meira en ein hæð milli aðalaðkomuleiðar og inngangs annars vegar og inngangs að íbúð hins vegar." Stuðst er við þessa grein í lágmarkskröfum deiliskipulagsins og skal þriðja hæðin í slíkum tilfellum ávallt vera viðbótarhæð við íbúð með inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeiningarblaði.

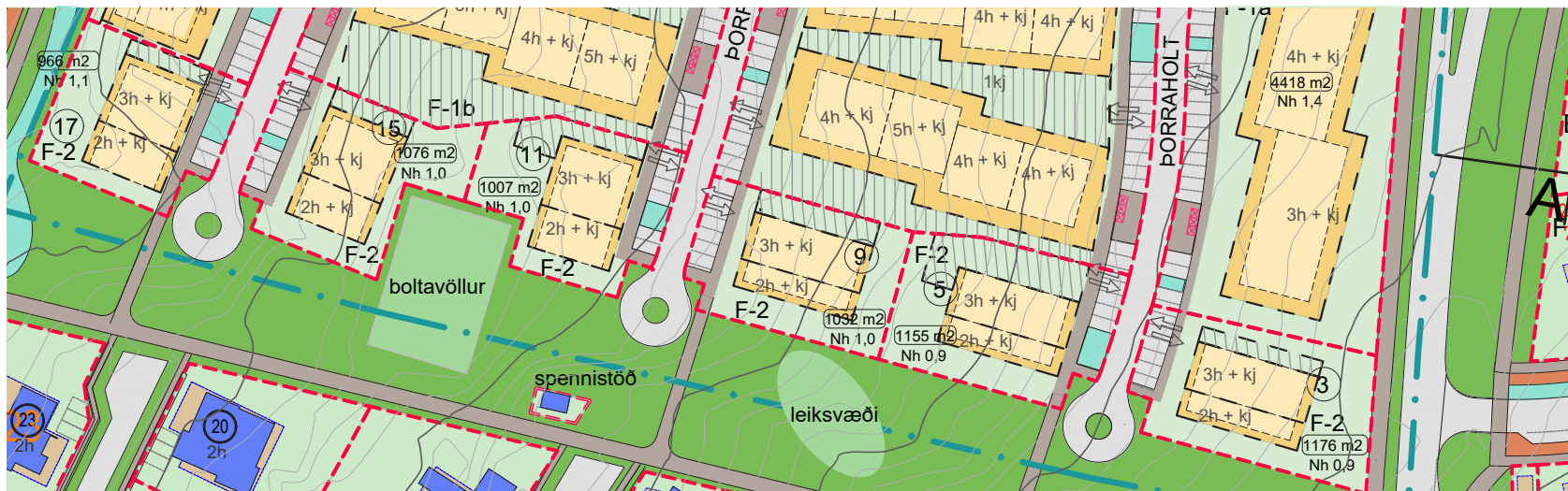
Alla jafna skulu aðalinngangar vera frá götu. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrymi skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má ná með gerð þakgarða. Á byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði, en þá verður gengið upp á hann útfrá íbúðum eða svölum (lyftuhús ekki leyfð upp á þakhæð.)

Til viðbótar við hámarkshæð byggingar má bæta 1,3 m við þak lyftustokks og handrið eða skjólvirki/vindbrjóta sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

Skjólveggir, a.m.k 2 m² skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem





Skýringarmynd 1 - Horft yfir svæðið úr suðvestri

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.

Kvöð er um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megji með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 1 m
- Svalir að hámarki 0,6 m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri og tröppur upp eina hæð að hámarki 1,8 m
- Rampar / skábrautir að bílakjallara, þannig er mögulegt og heimilt að samnýta milli lóða.

3.2.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 2 og 3 hæðir auk kjallara. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.2.5 Bílastæði

Reikna skal með 1,5 bílastæði á hverja íbúð. Þessi stæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt.

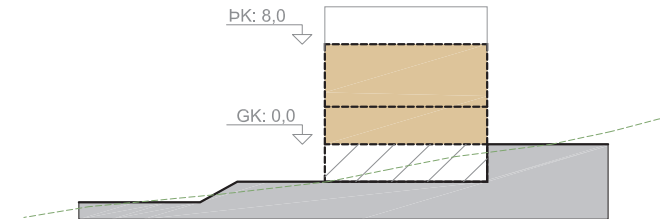
Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

3.2.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum eða sorpgeymslum staðsettar við götu. Sjá kafla 2.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.2.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



3.2.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.

F2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðafjöldi
	Þorraholt 3	1175	280	750	1030	0,9	5
	Þorraholt 5	1155	280	750	1030	0,9	5
	Þorraholt 9	1032	280	750	1030	1	5
	Þorraholt 11	1007	280	750	1030	1	5
	Þorraholt 15	1076	280	750	1030	1	5
	Þorraholt 17	966	280	750	1030	1,1	5
	Heild	6411		4500	6180	1	30

Stærðir.

A-1-2



3.3 A-1-2, VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VIÐ ÞORRAHOLT 2-4.

3.3.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Þorraholt 2-4.

3.3.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsupphrátt.

3.3.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu á 2 - 3. Hæðum auk kjallara. Hönnun hús og lóða.

Við hönnun húsa og lóð skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er. Byggingarefni eru ekki fyrirskrifuð í deiliskipulagi en æskilegt er að efnis- og litaval bygginga sé samræmt á lóðinni Þorraholt 2-4. Þannig næst að skapa gott samspil húsa/bygginga á lóðinni hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Áhersla skal lögð á yfirbragð bygginga, vandaðan arkitektúr og vistvænar lausnir; metnaðarfulla byggingarlist með eftirtektarverðu yfirbragði þar sem umræddar byggingar verða ábenandi í bæjarlandinu. Nota skal vönduð og endingargóð byggingarefni sem stuðla að sjálfbærni og eru vistvæn. Gera skal grein fyrir helsta efnis- og litavali utanhúss á aðalupphráttum. Í litavali bygginga skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni s.s. sjónsteypu, viðarklæðningu, málmklæðningar og gler með sem mest glærum lit og litla speglun.

Kynning á hönnun.

Kynna skal áform um hönnun bygginga á lóð fyrir bæjaryfirvöldum með frumhönnun í mkv. 1:200 þar sem gerð er grein fyrir útliti,

byggingarefni og fyrirkomulagi á lóð í megin atriðum. Skal það gert áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

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

Til viðbótar við hámarkshæð byggingar má bæta 1,3 m við þak lyftustokks og handrið eða skjólvirki/vindbrjóta sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar. Þá má planta trjágróðri ofan á byggingu sem nær allt að 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa.

3.3.4 Húshæð og þak

Bygging er 2-3 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.3.5 Bílastæði

Gert er ráð fyrir um 150 bílastæðum á lóðinni ofanjarðar allt að 500 í bílageymslu neðanjarðar. Gera skal ráð fyrir mögulegum rafhleðslutengingum á bílastæðum. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera sérstaklega merkt á yfirborði og einnig með lóðréttu skilti. Þau skulu vera sem næst aðalinngangi byggingarinnar og ekki fjær en u.þ.b. 25 m. Hindrunarlaus leið skal vera frá bílastæðum hreyfihamlaðra að inngöngum bygginga.

Kjallarar meiga vera undir gördum og/eða bílastæðum á landi sbr. deiliskipulagsupdrátt.

Bílastæði í götum má ekki merkja sérstökum notenda.

3.3.6 Sorp

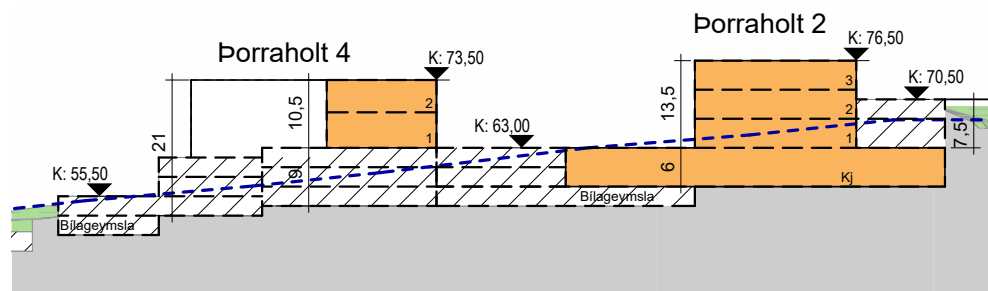
Sorpgeymslur skulu vera í aflokuðum geymslum eða innan byggingarreits. Sjá kafla 2.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.3.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Lóðaruppdráttur, sem unnin er af landslagsarkitekt, skal sýna frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, stéttar, bílastæði, ofanvatnslausnir, grindverk og lýsingu. Sýna skal tengingar lóðarinnar við stígakerfi bæjarins. Æskilegt er að stígar séu með snjóbræðslu. Leggja skal ríka áherslu trjágróður og vandaðan frágang á bílastæði (yfirborð og lýsingu) sérstaklega fyrir framan aðalinngang og aðkomu.

3.3.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.



Skilti og merkingar. Fylgja skal ákvæðum aðalskipulags um skilti á byggingum og á lóð. Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 kafla 3.2.4. um SKILTÍ kemur m.a. fram að skilti og merkingar séu falleg og falli vel að umhverfi sínu og með útliti og gerð þeirra skal leitast við að styrkja bæjarbrag og skapa staðaranda. Stærð þeirra og sýnileika skal stillt í hóf. Jafnframt skal lýsingu á skiltum stillt í hóf til þess að draga úr orkunotkun og ljósmengun. Hún skal vera óbein, látlaus og glýjulaus. Skilti skulu ekki ná upp fyrir þakbrúnir bygginga. Skilti eru einungis heimiluð fyrir þá starfsemi sem er innan lóðarinnar. Ekki er heimilað að skilti nái upp fyrir hámarkshæð þakflatar. Skilti og merkingar fyrir starfsemi lóðarinnar skulu merkt á aðaluppdrætti. Heimilt er að vera með upplýst skilti. Skal birtustig skilta og eða merkinga á byggingun ekki vera hærra en 300 cd/m². Ekki er heimilt að vera með blikkandi auglýsingarskilti á veggfleti sem snýr að íbúðarbyggðinni sunnan Þorrahólts. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

lóð	stærð lóðar	bílageymsla	kjallari atv	1. hæð	2. hæð	3. hæð	atvinna m ²	heild m ²	Nh
Þorraholt 2-4 - Hús 2	11.222	8.200	2.800	1.400	1.400	1.400	7.000	15.200	
Þorraholt 2-4 - Hús 4		7.200		650	1.200	250	2.100	9.300	
Samtals	11.222	15.400	2.800	2.050	2.600	1.650	9.100	24.500	2,2

Stærðir.

A-3



3.4 A-3, VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VIÐ ÞORRAHOLT 6.

3.4.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Þorraholt 6.

3.4.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsupphrátt.

3.4.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu á 4-5. hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupphrátti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af Hnoðraætt (Sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágu runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Fimmta hæð byggingar skal vera inndregin sbr.

deiliskipulagsupphrátt. Til viðbótar við hámarkshæð byggingar má bæta 1,3 m við þak lyftustokks og handrið eða skjólvirki/vindbrjóta

sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar.
Þá má planta trjágróðri ofan á byggingu sem nær allt að 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

Byggingareitir

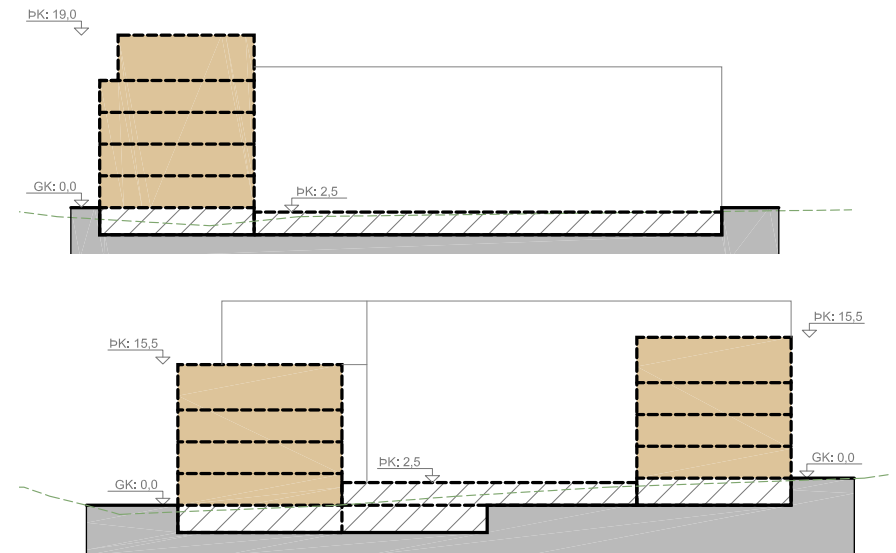
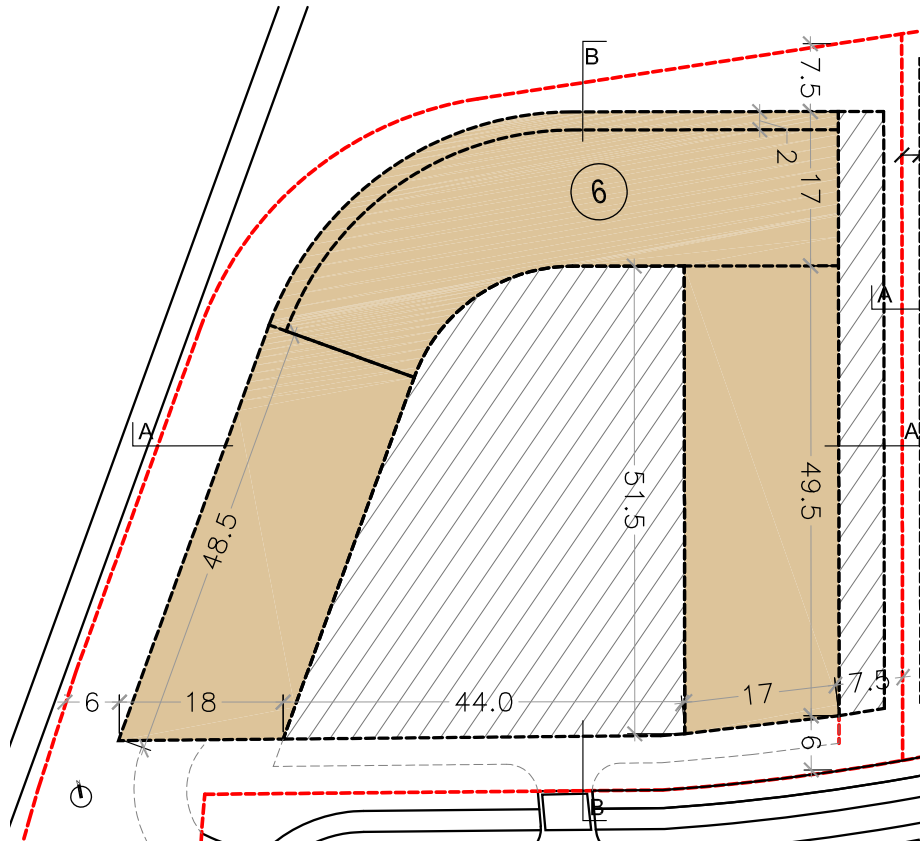
- Brotin lína afmarkar byggingarreit.
- Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
 - Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6 m
 - Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8 m
 - Rampar / skábrautir að bílakjallara

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa.

3.4.4 Húshæð og þak

Bygging er 4-5 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.





3.4.5 Bílastæði

Reikna skal með 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með að stór hluti þeirra sé í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir gördum og/eða bílastæðum á landi sbr. deiliskipulagsupdrátt. Bílastæði í götum má ekki merkja sérstökum notenda.

3.4.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í aflokuðum geymslum eða innan byggingarreits. Sjá kafla 2.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.4.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

3.4.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.



A-3

lóð	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	heild m ²	Nh
Þorraholt 6	6.419	9.600	2.500	2.500	2.500	2.500	900	10.900	20.500	3,2

Stærðir.

F-3



3.5 F-3, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ VORBRAUT.

3.5.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Vorbraut 2-16, jafnar tölur.

3.5.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Vorbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.5.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 4 hæðum auk kjallara.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp með a.m.k 2 mismunandi megin liti og/eða megin efnisval fyrir utan gler á langhliðum. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Efst hæð byggingar skal vera inndregin beggja vegna um 2 m. Þar verður þó heimilt að byggja út í útlínu byggingar á að hámarki 6 m kafla í senn og aldrei meira en 30 % af flatarmáli inndráttar að garði en 70 % að götu.

Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af Hnoðraætt (Sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágu 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 byggingar má bæta 1,3 m við þak lyftustokks og handrið eða skjólvirki/vindbrjóta sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar.

Skjólveggir, a.m.k 2 m² skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggsvallir eða þaksvallir. Heimilt er að gera svalalokanir

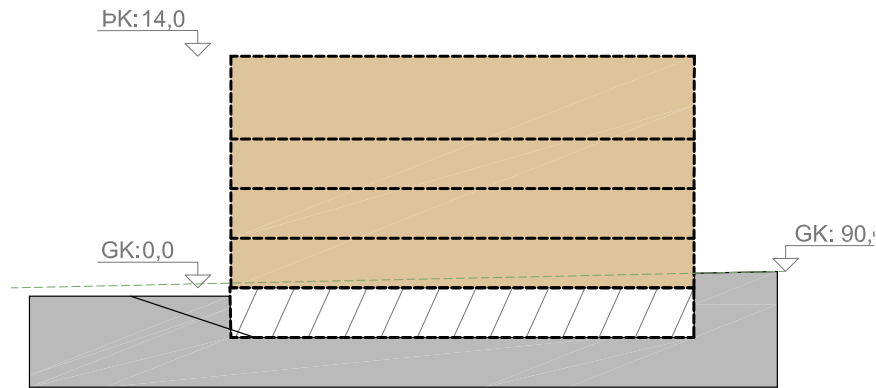
á veggsvallir og skulu þær vera gagnsæar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

Kvöð er um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megi með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

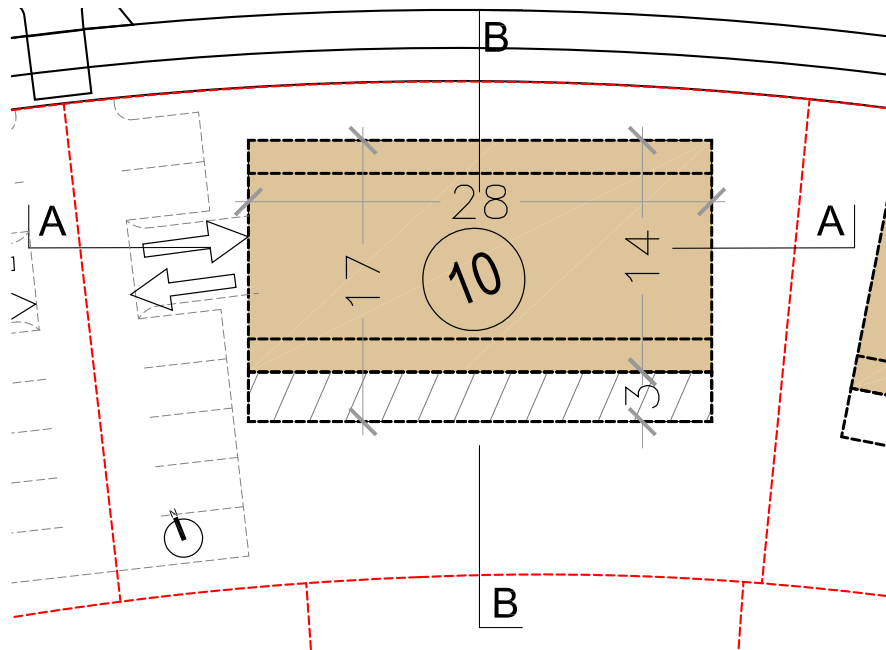
Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.





Sneiðing A-A



Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 1 m
- Svalir að hámarki 0,6 m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri og tröppur upp eina hæð að hámarki 1,8 m
- Rampar / skábrautir að bílajakjallara, þannig að mögulegt og heimilt er að samnýta milli lóða.

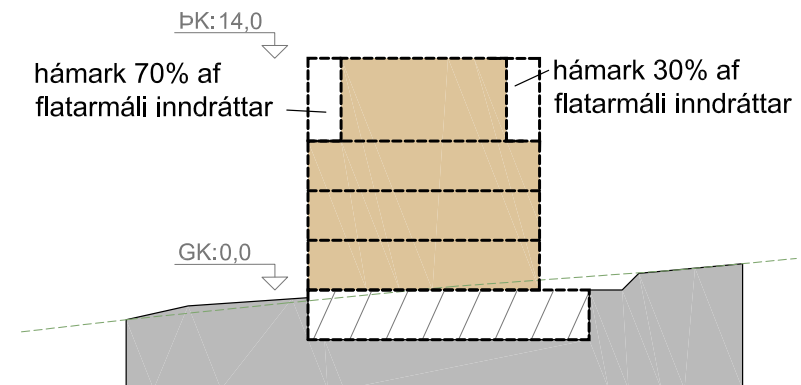
3.5.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 4 hæðir og kjallari. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.5.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. Hluti af þessum stæðum eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Heimilt er að byggja bílajakjallara, allt að 17 m breiðan. Reiknað er með að hluti bílastæða séu á yfirborði lóðar.

Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.



Sneiðing B-B

3.5.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum eða sorpskýlum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.5.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

3.5.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.



F-3

lóð	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
Vorbraut 2	1.898	580	475	475	475	400	1.825	2.405	1,3	12
Vorbraut 4	1.714	580	475	475	475	400	1.825	2.405	1,4	12
Vorbraut 6	1.640	580	475	475	475	400	1.825	2.405	1,5	12
Vorbraut 8	1.290	475	390	390	390	335	1.505	1.980	1,5	12
Vorbraut 10	1.255	475	390	390	390	335	1.505	1.980	1,6	12
Vorbraut 12	1.216	475	390	390	390	335	1.505	1.980	1,6	12
Vorbraut 14	1.225	475	390	390	390	335	1.505	1.980	1,6	12
Vorbraut 16	1.679	580	475	475	475	400	1.825	2.405	1,4	12
heild	11.917						13.320	17.540	1,5	96

Stærðir.

F-4



3.6 F-4, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ VORBRAUT.

3.6.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Vorbraut 1-19, oddatölur.

3.6.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Vorbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.6.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 3 hæðum auk kjallara.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrót byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp með a.m.k 2 mismunandi megin liti og/eða megin efnisval fyrir utan gler á langhliðum. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Efsta hæð byggingar skal vera inndregin beggja vegna um 2m. Þar verður þó heimilt að byggja út í útlínu byggingar á að hámarki 6m kafla í senn og aldrei meira en 30 % af flatarmáli inndráttar að garði en 70 % að götu.

Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af Hnoðraætt (Sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágu runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

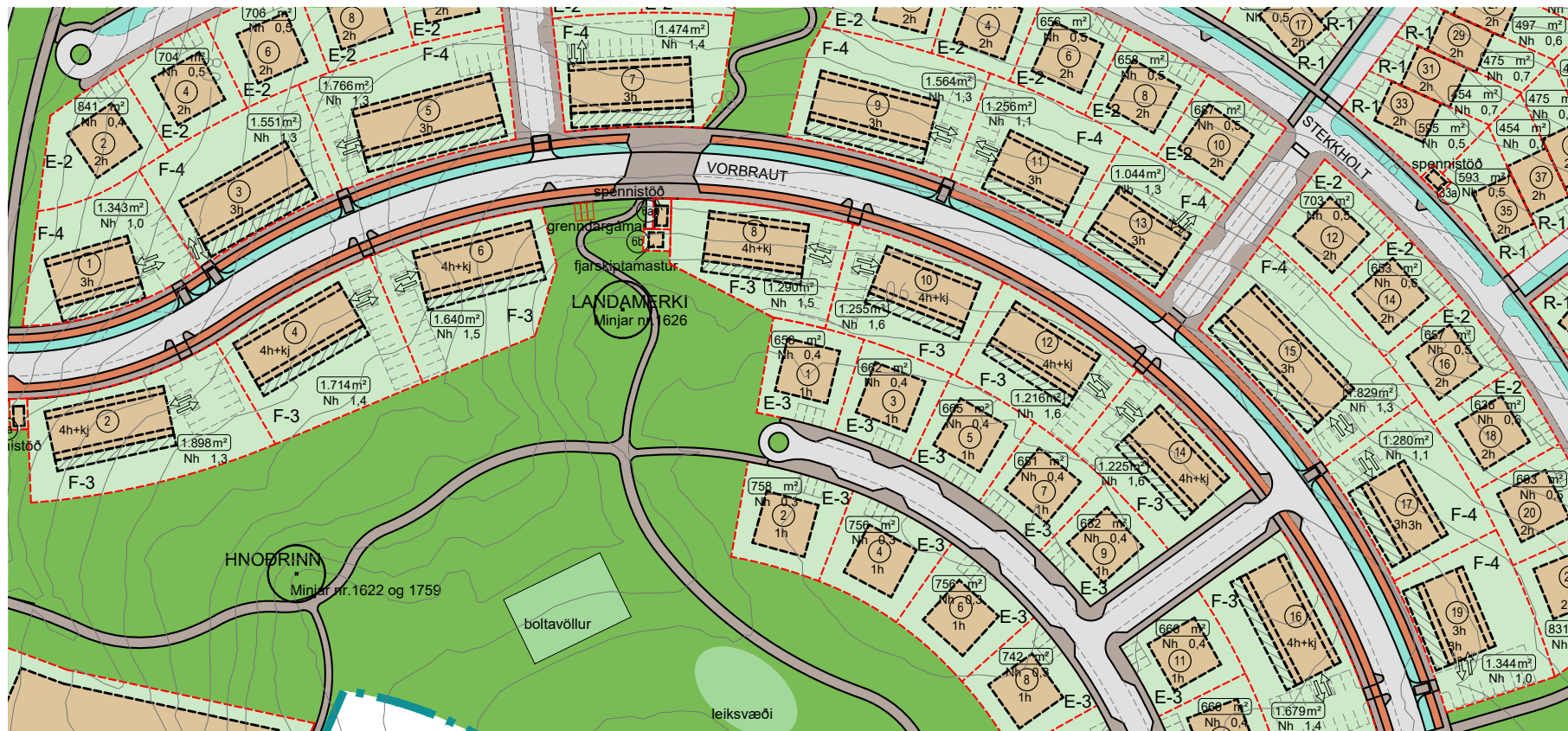
Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að

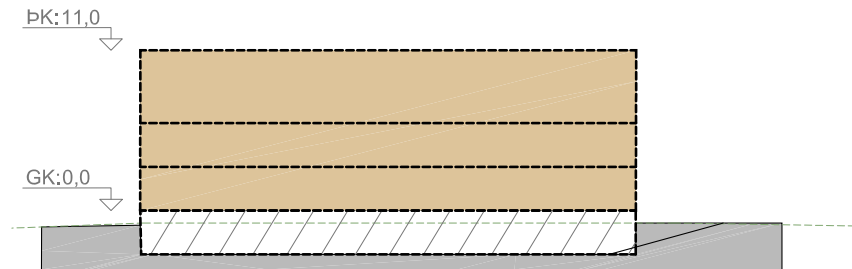
garðrými skal vera opin öllum.

Til viðbótar við hámarkshæð byggingar má bæta 1,3 m við þak lyftustokks og handrið eða skjólvirki/vindbrjóta sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar.

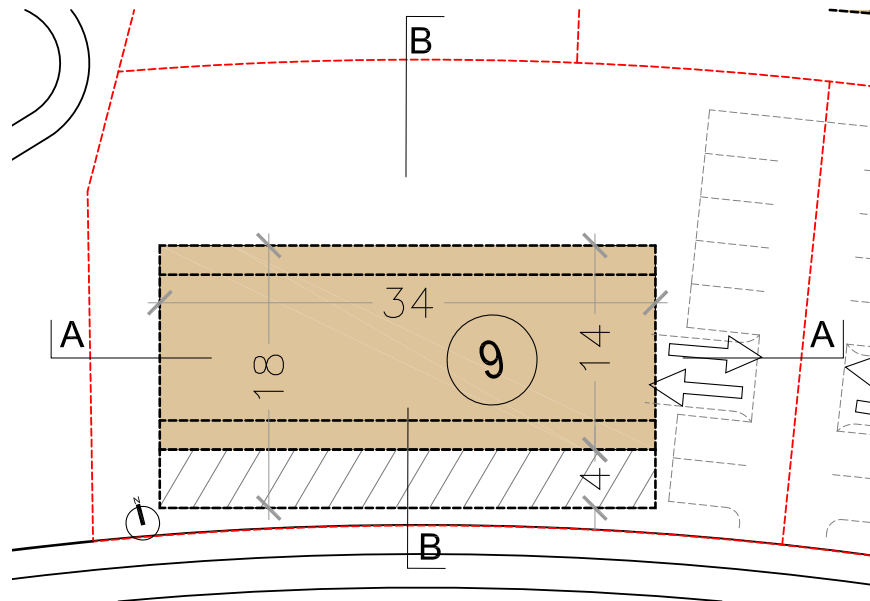
Skjólveggir, a.m.k 2 m² skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggisvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggisvalir og skulu þær vera gagnsæar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

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





Sneiðing A-A



Byggingareitir

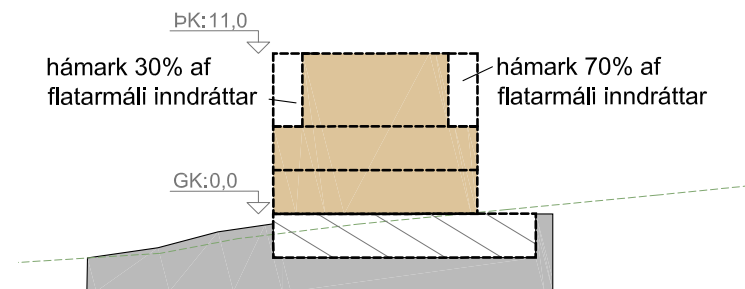
- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 1 m
- Svalir að hámarki 0,6 m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri og tröppur upp eina hæð að hámarki 1,8 m
- Rampar / skábrautir að bílakjallara, þannig að mögulegt og heimilt er að samnýta milli lóða.

3.6.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 3 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.



Sneiðing B-B

3.6.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. Hluti af þessum stæðum eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsupprátt. Heimilt er að byggja bílakjallara, allt að 18 m breiðan. Gert verður ráð fyrir að þau bílastæði sem bætast við umfram þau sem fram koma á uppdrætti verði innan byggingarreits eða í kjallara. Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

3.6.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum eða sorpskylum innan lóðar. Sjá kafla 2.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.6.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

3.6.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.

F-4

lóð	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðafjöldi
Vorbraut 1	1.343	432	335	335	285	955	1.387	1,0	7
Vorbraut 3	1.551	612	475	475	400	1.350	1.962	1,3	12
Vorbraut 5	1.766	720	555	555	475	1.585	2.305	1,3	14
Vorbraut 7	1.425	612	475	475	400	1.350	1.962	1,4	12
Vorbraut 9	1.564	612	475	475	400	1.350	1.962	1,3	12
Vorbraut 11	1.256	432	335	335	285	955	1.387	1,1	8
Vorbraut 13	1.044	432	335	335	285	955	1.387	1,3	7
Vorbraut 15	1.829	720	555	555	475	1.585	2.305	1,3	14
Vorbraut 17	1.280	432	335	335	285	955	1.387	1,1	8
Vorbraut 19	1.344	432	335	335	285	955	1.387	1,0	8
heild	14.402					11.995	17.431	1,2	102

Stærðir.

R-1



3.7 R-1, RAÐHÚS OG PARHÚS VIÐ ÚTHOLT, STEKKHOLT OG VORBRAUT.

3.7.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Útholt 1-41, oddatölur, Stekkholt 1-53, oddatölur og Vorbraut 21-55 oddatölur.

3.7.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Útholti, Stekkholti og botnlöngum út frá Vorbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.7.3 Húsagerð

Raðhús og parhús með 1 íbúð á 2 hæðum í hverju húsi.

Á byggingarreit er kvöð um uppbrot byggingar Útlit byggingar skal vera brotið upp með a.m.k 2 mismunandi megin liti og/eða megin efnisval fyrir utan gler á langhliðum. Pakform er frjálst.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði.

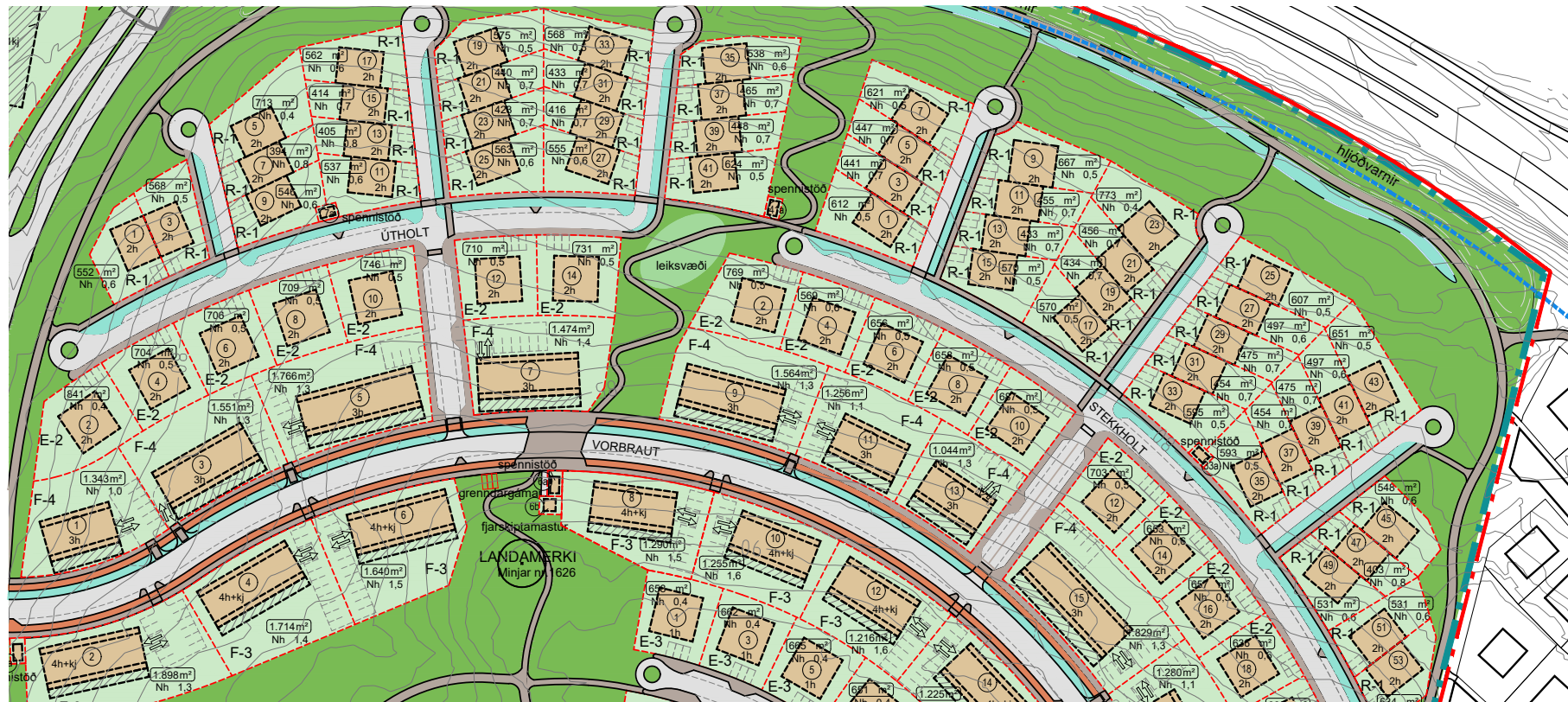
Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af Hnoðraætt (Sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágu runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhírðu.

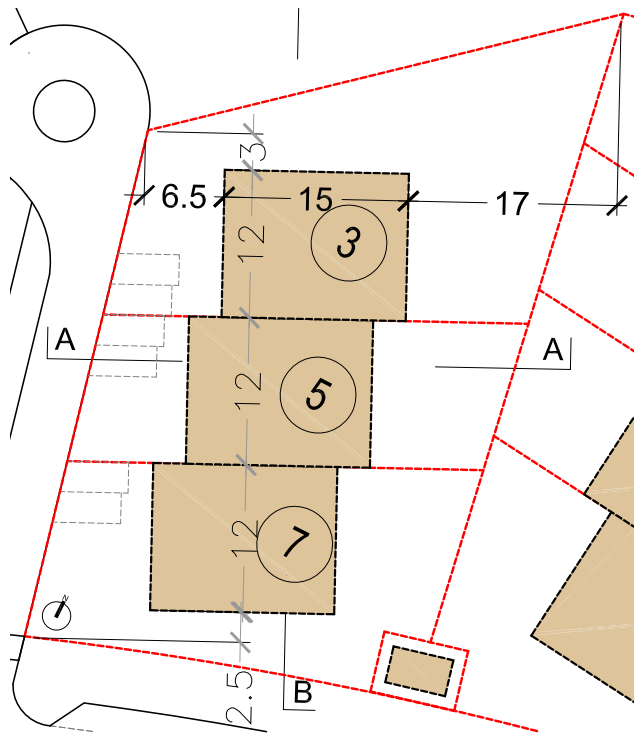
Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 1 m
- Svalir að hámarki 0,6 m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri og tröppur upp eina hæð að hámarki 1,8 m





3.7.4 Húshæð og þak

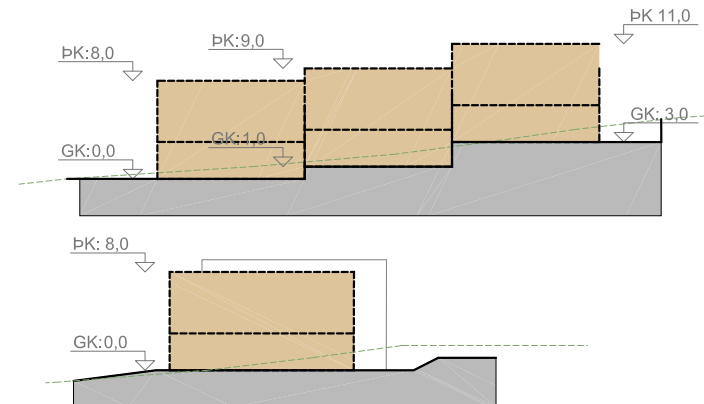
Bygging er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.7.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsupprátt. Reiknað er með að öll bílastæða séu á yfirborði.

Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

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



3.7.6 Sorp

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

3.7.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

3.7.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.



lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
Útholt 1	552	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 3	568	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 5	713	180	130	310	310	0,4	1
Útholt 7	394	180	130	310	310	0,8	1
Útholt 9	546	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 11	537	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 13	405	180	130	310	310	0,8	1
Útholt 15	414	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 17	562	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 19	575	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 21	440	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 23	423	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 25	563	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 27	555	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 29	416	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 31	433	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 33	568	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 35	538	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 37	465	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 39	448	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 41	624	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 1	612	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 3	441	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 5	447	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 7	621	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 9	667	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 11	455	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 13	433	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 15	570	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 17	570	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 19	434	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 21	456	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 23	773	180	130	310	310	0,4	1
Stekkholt 25	607	180	130	310	310	0,5	1

Stærðir.

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðafjöldi
Stekkholt 27	497	180	130	310	310	0,6	1
Stekkholt 29	475	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 31	454	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 33	595	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 35	593	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 37	454	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 39	475	180	130	310	310	0,7	1
Stekkholt 41	497	180	130	310	310	0,6	1
Stekkholt 43	651	180	130	310	310	0,5	1
Stekkholt 45	548	180	130	310	310	0,6	1
Stekkholt 47	403	180	130	310	310	0,8	1
Stekkholt 49	531	180	130	310	310	0,6	1
Stekkholt 51	531	180	130	310	310	0,6	1
Stekkholt 53	534	180	130	310	310	0,6	1
Vorbraut 21	688	180	130	310	310	0,5	1
Vorbraut 23	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 25	790	180	130	310	310	0,4	1
Vorbraut 27	845	180	130	310	310	0,4	1
Vorbraut 29	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 31	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 33	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 35	802	180	130	310	310	0,4	1
Vorbraut 37	896	180	130	310	310	0,3	1
Vorbraut 39	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 41	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 43	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 45	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 47	699	180	130	310	310	0,4	1
Vorbraut 49	604	180	130	310	310	0,5	1
Vorbraut 51	436	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 53	440	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 55	742	180	130	310	310	0,4	1
heild	35.445			20.460	20.460	0,6	66

Stærðir.

E-1



Einbýlishús í Eskiholti, Hrísholti og Háholti

3.8 E-1, EINBÝLISHÚS VIÐ ESKIHOLT, HRÍSHOLT OG HÁHOLT.

3.8.1 Lóðir

Skilmálar eiga við allar íbúðarlóðir við Eskiholt, Hrísholt og Háholt.

3.8.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa hefur aðkomu frá Eskiholti, Hrísholti og Háholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.8.3 Húsagerð

Einbýlishús á 2 hæðum.

Heimilt er að rífa hús og byggja nýtt með þeim takmörkunum sem húsaskráning segir til um og að undangengnu mati skipulagsnefndar. Þó núverandi hús standi út fyrir byggingarreit er aðeins heimilt að stækka húsin innan byggingarreits enda sé heildarbyggingarmagn undir hámarkis nýtingarhlutfalli lóðarinnar sem er 0,45 á öllum lóðum E-1.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

Núverandi skráðar byggingar eru gefnar upp í bláum lit á deiliskipulagsupprætti.





3.8.4 Húshæð og þak

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

3.8.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 2 bílastæðum á hverja íbúð. Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

3.8.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð (112/2012).

3.8.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leyti kafla 2.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

3.8.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.



E-2



3.9 E-2, EINBÝLISHÚS VIÐ ÚTHOLT OG STEKKHOLT.

3.9.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Útholt 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 og Stekkholt 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 og 22.

3.9.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Útholti og Stekkholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.9.3 Húsagerð

Einbýlishús á 2 hæðum.

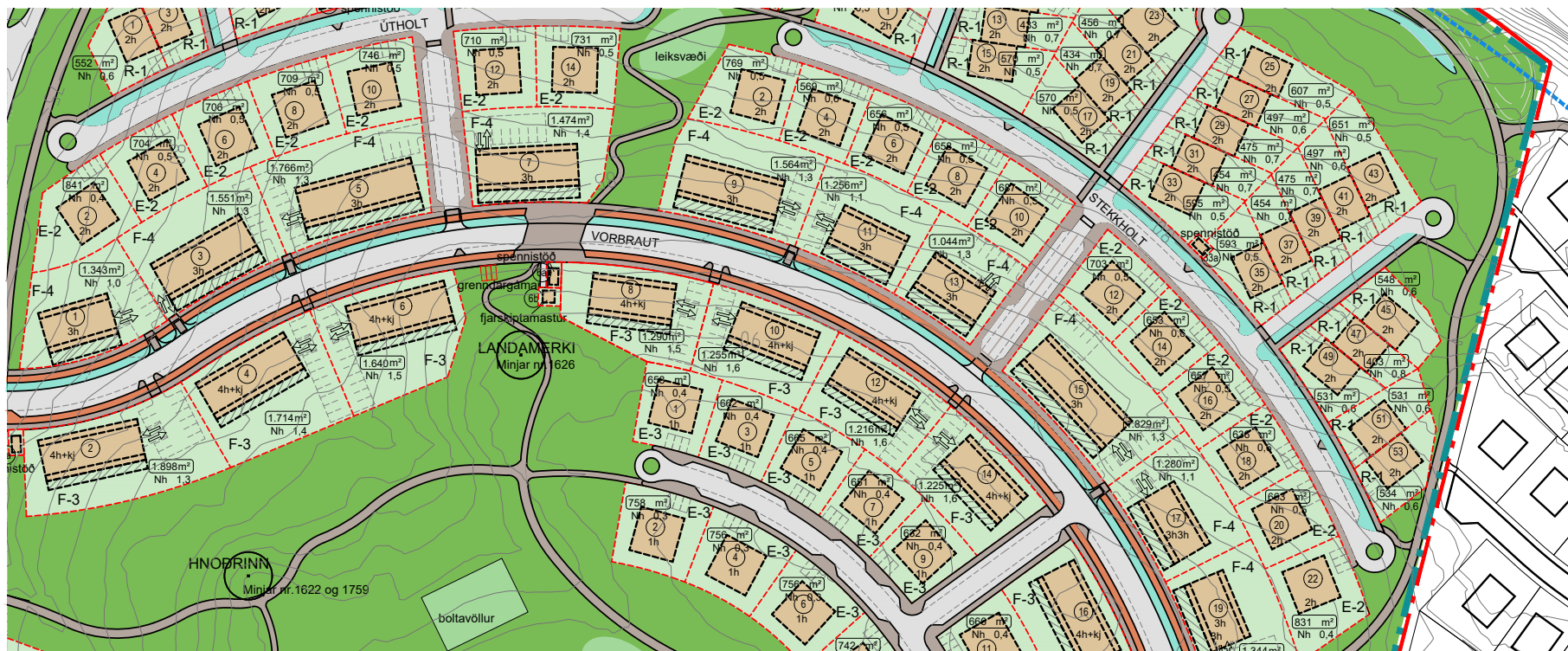
Á byggingarreit er kvöð um uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp með a.m.k. 2 mismunandi megin liti og/eða megin efnisval fyrir utan gler á langhliðum. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af Hnoðraætt (Sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

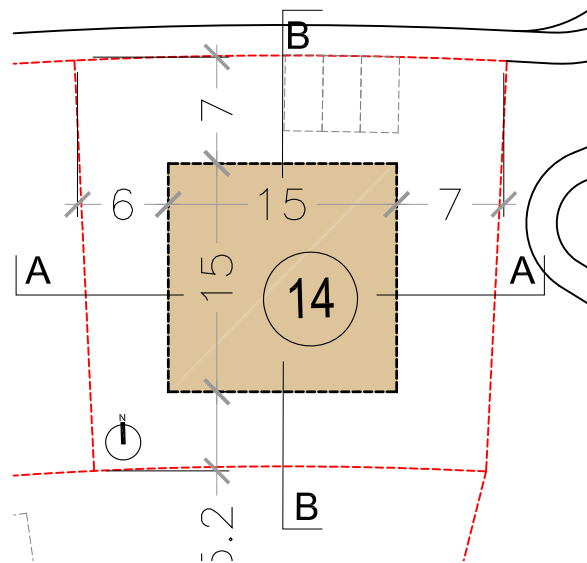
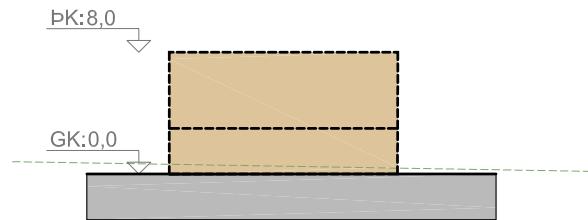
Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 1 m
- Svalir að hámarki 0,6 m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri og tröppur upp eina hæð að hámarki 1,8 m





3.9.4 Húshæð og þak

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

3.9.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Reiknað er með að öll bílastæða séu á yfirborði.

Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

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

3.9.6 Sorp

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

3.9.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

3.9.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.

E-2

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
Útholt 2	841	180	180	360	360	0,4	1
Útholt 4	704	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 6	706	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 8	709	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 10	746	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 12	710	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 14	731	180	180	360	360	0,5	1
Stekkholt 2	769	180	180	360	360	0,5	1
Stekkholt 4	569	180	180	360	360	0,6	1
Stekkholt 6	656	180	180	360	360	0,5	1
Stekkholt 8	658	180	180	360	360	0,5	1
Stekkholt 10	687	180	180	360	360	0,5	1
Stekkholt 12	703	180	180	360	360	0,5	1
Stekkholt 14	653	180	180	360	360	0,6	1
Stekkholt 16	657	180	180	360	360	0,5	1
Stekkholt 18	636	180	180	360	360	0,6	1
Stekkholt 20	663	180	180	360	360	0,5	1
Stekkholt 22	831	180	180	360	360	0,4	1
heild	12.629			3.960	3.960	0,3	18

Stærðir.

E-3



3.10 E-3, EINBÝLISHÚS VIÐ SKERPLUHOLT.

3.10.1 Lóðir

Skilmálar eiga við allar lóðir við Skerpluholt.

3.10.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Skerpluholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.10.3 Húsagerð

Einbýlishús á 1 hæð.

Á byggingarreit er kvöð um uppbrót byggingar Útlit byggingar skal vera brotið upp með a.m.k. 2 mismunandi megin liti og/eða megin efnisval fyrir utan gler á langhliðum. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprátti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum. Þök sem eru undir 15° halla skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af Hnoðraætt (Sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.
- Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
 - Útbyggingar að hámarki 1 m
 - Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8 m

3.10.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 1 hæð. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.10.5 Bílastæði

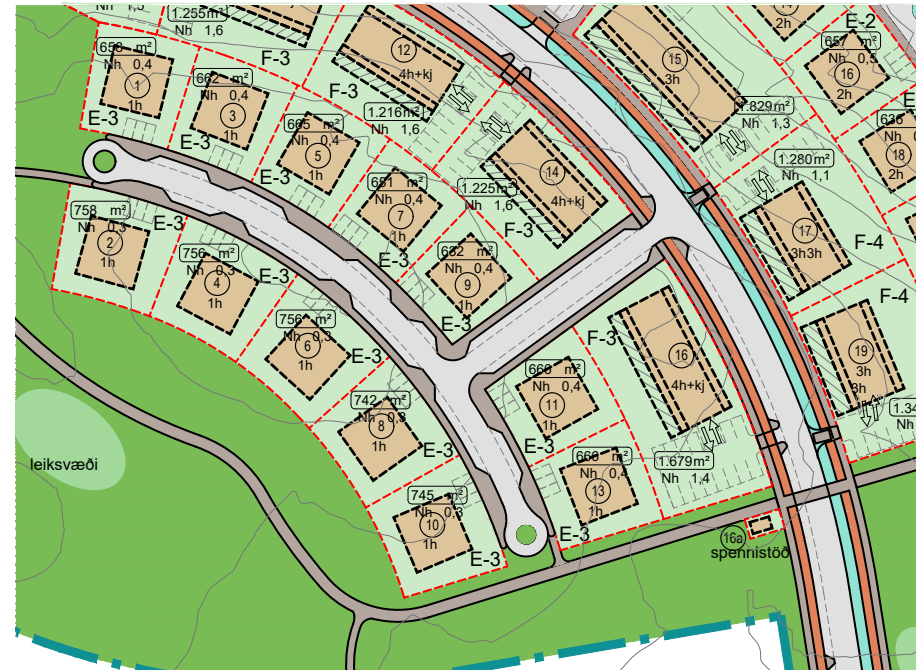
Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Reiknað er með að öll bílastæða séu á yfirborði.

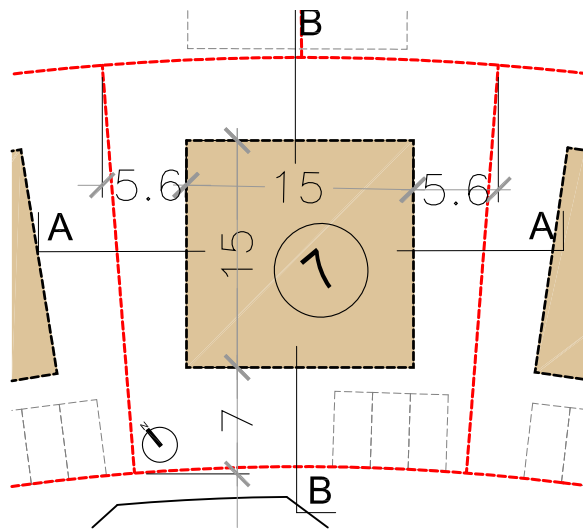
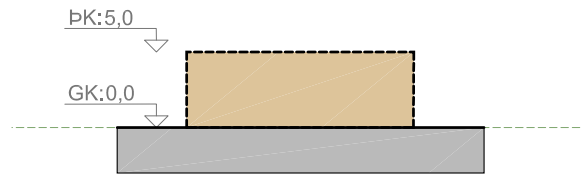
Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

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

3.10.6 Sorp

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





3.10.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

3.10.8 Girðingar og skjólveggir.

Sjá kafla 2.12 um girðingar og skjólveggi.



E-3

lóð	stærð lóðar	1. hæð	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðafjöldi
Skerpluholt 1	658	240	240	240	0,4	1
Skerpluholt 2	758	240	240	240	0,3	1
Skerpluholt 3	662	240	240	240	0,4	1
Skerpluholt 4	756	240	240	240	0,3	1
Skerpluholt 5	665	240	240	240	0,4	1
Skerpluholt 6	756	240	240	240	0,3	1
Skerpluholt 7	651	240	240	240	0,4	1
Skerpluholt 8	742	240	240	240	0,3	1
Skerpluholt 9	632	240	240	240	0,4	1
Skerpluholt 10	745	240	240	240	0,3	1
Skerpluholt 11	666	240	240	240	0,4	1
Skerpluholt 13	666	240	240	240	0,4	1
heild	8.357		2.880	2.880	0,3	12

Stærðir.

LEIKSKÓLI



Lega leikskóla.

3.11 LEIKSKÓLI.

3.11.1 Lóð

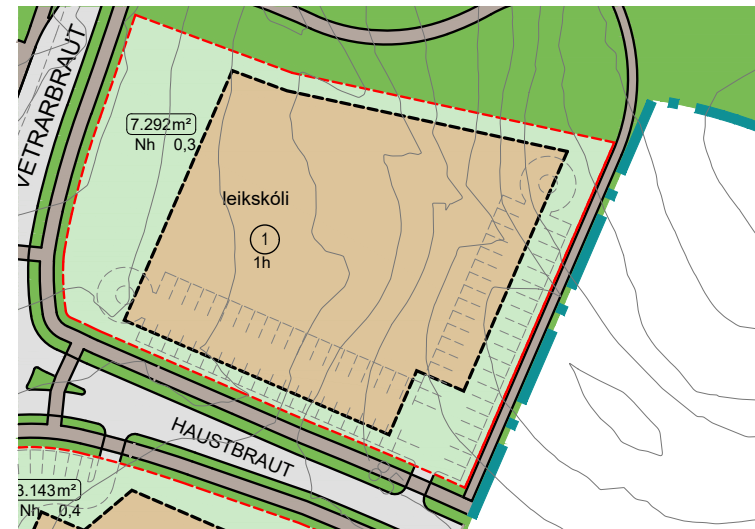
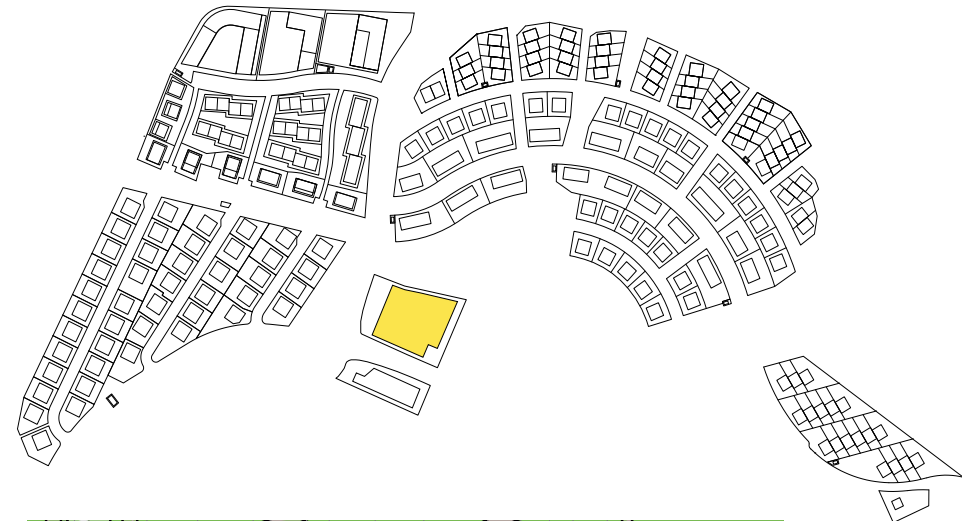
Skilmálar eiga við lóðina Haustbraut 1 og á uppdrætti er sýnd aðkoma bíla frá götunni. Heimilt er að byggja allt að 6 deilda leikskóla á einni hæð með hámarkshæð allt að 6 m frá gólfkóta aðalinngangs. Við staðsetningu byggingar á lóð og hönnun skal sérstaklega gætt að skjólmyndun á lóð og umhverfis bygginguna. Byggingarreitur er stór og rúmgóður og þannig hugsaður að hönnunin hafi gott svigrúm til ofangreindra markmiða. Byggingarefni og þakform er frjálst.

Bílastæði eru sýnd bæði austan og sunnan byggingar og ná lítillega inn á byggingareitinn. Sýnt fyrirkomulag stæðanna eru leiðbeinandi möguleikar í samræmi við stóran byggingareit. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 30 bílastæðum á lóðinni.

Girða skal umhverfis lóð og skal girðingin vera með a.m.k. 50 % gegnsæi. Lóðin skal vera opin fyrir almenningi utan skólatíma. Allur annar frágangur byggingar og lóðar skal vera í samræmi við kafla 2, „Deiliskipulag og almennir skilmálar“ í greinargerð og skipulagsskilmálum í gildandi deiliskipulagi. Brotin lína afmarkar byggingarreit og skulu allir hlutar byggingar vera innan hans.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3.

Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er gólfkóti aðalinngangs.



lóð	stærð lóðar	heild m²	Nh
Haustbraut 1	7.292	2.200	0,3

Stærðir.

BÚSETUKJARNI



Lega búsetukjarna.

3.12 BÚSETUKJARNI.

3.12.1 Lóð

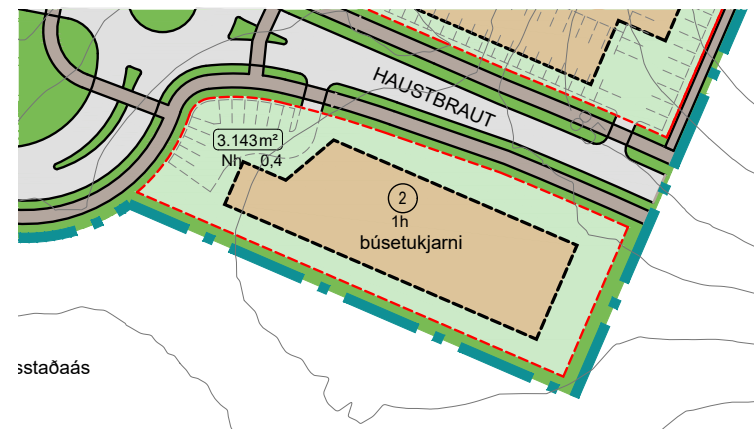
Skilmálar eiga við lóðina Haustbraut 2 og á uppdrætti er sýnd aðkoma bíla frá götunni. Heimilt er að byggja hús með 6-7 íbúðum á einni hæð með hámarkshæð allt að 6 m frá gólfkóta. Húsið skal sérstaklega gert fyrir hreyfihamlaða og auk íbúða skal gera ráð fyrir aðstöðu fyrir starfsmenn og ýmis sameiginleg rými. Við staðsetningu byggingar á lóð og hönnun skal sérstaklega gætt að skjólmyndun á lóð og umhverfis bygginguna. Byggingarreitur er stór og rúmgóður og þannig hugsaður að hönnunin hafi gott svigrúm til ofangreindra markmiða. Byggingarefni og þakform er frjálst.

Bílastæði eru sýnd vestan byggingar og skulu vera a.m.k. 10 bílastæði á lóðinni. Sýnt fyrirkomulag stæðanna eru leiðbeinandi. Allur annar frágangur byggingar og lóðar skal vera í samræmi við kafla 2, „Deiliskipulag og almennir skilmálar“ í greinargerð og skipulagsskilmálum í gildandi deiliskipulagi.

Brotin lína afmarkar byggingarreit og skulu allir hlutar byggingar vera innan hans.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,4.

Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er gólfkóti aðalinngangs.



lóð	stærð lóðar	heild m ²	Nh
Haustbraut 2	3.143	1.300	0,4

Stærðir.

3.13 DÆLUSTÖÐ FYRIR HITAVEITU – ÞORRAHOLT 2B, HNOÐRAHOLT 1 OG VORBRAUT 16B.

3.13.1 Lóð

Skilmálar fyrir lóðirnar Þorraholt 2b, Hnoðraholt 1 og Vorbraut 16b.

3.13.2 Almennt

Aðkoma að lóðinni Þorraholti 2b er beint frá Þorraholti, að Hnoðraholti 1 er frá göngustíg meðfram Hnoðraholti og að Vorbraut 16b beint frá Vorbraut. Á lóðunum má byggja einnar hæðar dæluhús. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

3.14 SPENNISTÖÐVAR VIÐ ÞORRAHOLT, VORBRAUT, ÚTHOLT OG STEKKHOLT.

3.14.1 Lóð

Skilmálar við lóðirnar Þorraholt 2a og 6a, Vorbraut 2a, 6a, 16a og 55a, Útholt 7a og 41a og Stekkholt 33a.

3.14.2 Almennt

Aðkoma að lóðunum er eftir akfærum stígum eða götum. Á lóðinni má byggja einnar hæðar spennistöð. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

3.15 FJARSKIPTAMASTUR.

3.15.1 Lóð

Skilmálar við lóðina Vorbraut 6b.

3.15.2 Almennt

Aðkoma að lóðinni er frá Vorbraut. Lóðin er með byggingarreit sem er 4x4m þar sem byggja má allt að 16 m hátt fjarskiptamastur með sendastöð.



Núverandi spennistöð við Hrísholt.

3.16 YFIRLIT BYGGINGA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU.

3.16.1 Yfirlitstafla

Yfirlitstafla sýnir nýbyggingar deiliskipulagsins.

Íbúðarbyggingar

Tegund	stærð lóðar	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðafjöldi
F-1	18.659	21.315	31.860	1,7	206
F-2	6.411	4.500	6.180	1,0	30
F-3	11.917	13.320	17.540	1,5	96
F-4	14.402	11.995	17.431	1,2	102
Fjölbýlishús					434
R-1	35.229	20.340	20.340	0,6	66
E-2	12.629	4.020	4.020	0,3	18
E-3	8.357	2.880	2.880	0,3	12
Sérbýlishús					96
heild	107.604	78.370	100.251	0,9	530

Atvinnubyggingar

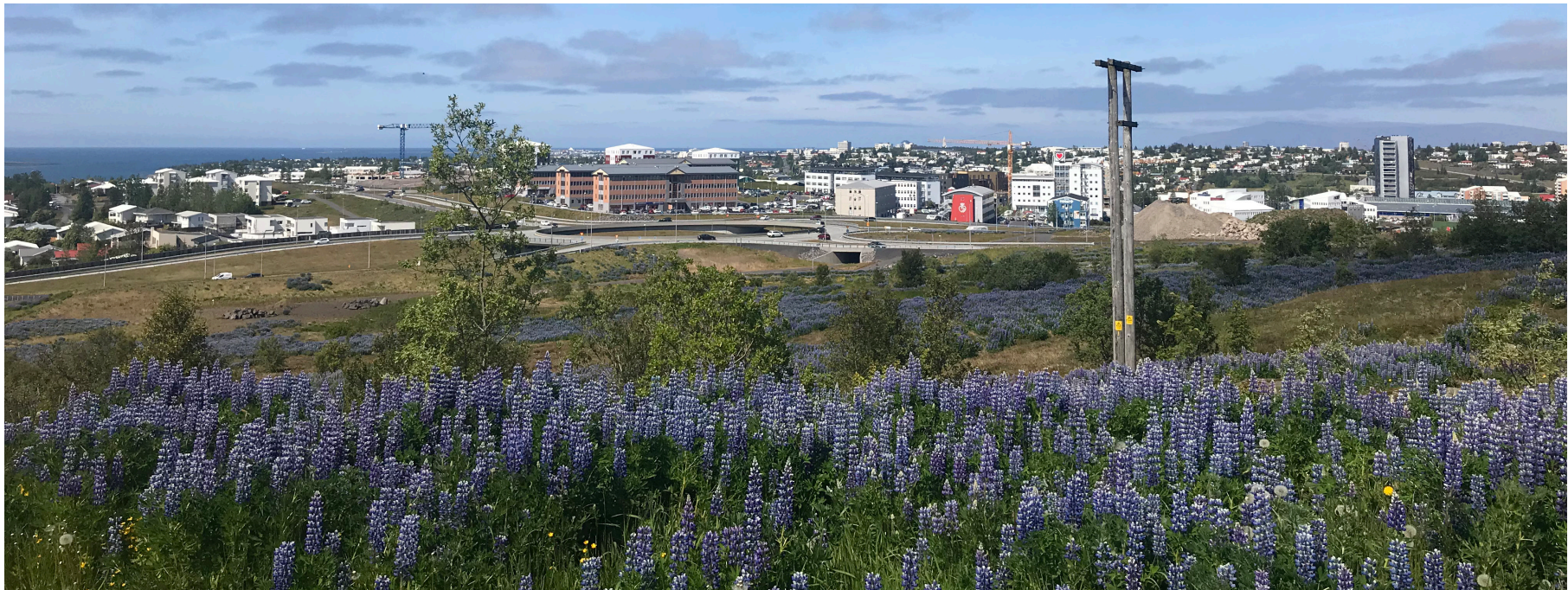
Tegund	stærð lóðar	atvinna m²	heild m²	Nh	
A-1-2	11.222	6.300	24.500	2,2	
A-3	6.419	10.900	20.500	3,2	
heild	17.641	17.200	45.000	2,6	

Stofnanir

Tegund	stærð lóðar		heild m²	Nh	
Leikskóli	7.292		2.200	0,3	
Búsetukjarni	3.143		1.300	0,4	
heild	10.435		3.500	0,3	

4 Fylgiskjöl

1. Fornleifaskráning
2. Hnoðraholt húsakönnun
3. Hnoðraholt norður, Hljóðvist maí 2020
4. Greinargerð um ofanvatn



Norðvestursvæðið.



"Hnoðrinn".