



Deiliskipulag fyrir **Vetrarmýri - miðsvæði**

Greinargerð skipulags og byggingarskilmálar

Útgáfa 01 xx.xx.2020



Í vinnslu





Vífilsstöðir - horft til norðurs yfir deiliskipulagssvæðið

Verkkaupi: Garðabær

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags:

Batterið Arkitektar

Landslag

Efla verkfræðistofa

Sérstakur ráðgjafi:

Spilda



Deiliskipulagssvæðið - horft til suðurs

Efnisyfirlit

Efnisyfirlit

Samþykktir

Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:

- | | | | |
|-----|--------------------------------|------|---------------------------------------------|
| 1 | Forsendur | 3.9 | Brunavarnir |
| 1.1 | Almennar upplýsingar | 3.10 | Frágangur lóða |
| 1.2 | Skipulagssvæðið | 3.11 | Hljóðvist |
| 1.3 | Skipulagsforsendur | 4 | Sérákvæði |
| 1.4 | Núverandi aðstæður | 4.1 | F-1, Fjölbýlishús |
| 1.5 | Skipulagsleg staða | 4.2 | FA-1, Fjölbýlishús með verslun og þjónustu. |
| 1.6 | Vistvottun skipulagsins | 4.3 | F-2, Fjölbýlishús. |
| 1.7 | Gögn deiliskipulagsins | 4.4 | F-3, Fjölbýlishús. |
| 2 | Deiliskipulag | 4.5 | FA-2, Fjölbýlishús með verslun og þjónustu. |
| 2.1 | Áherslur deiliskipulagsins | 4.6 | F-4, Fjölbýlishús. |
| 2.2 | Byggð | 4.7 | F-5, Fjölbýlishús. |
| 2.3 | Umhverfi | 4.8 | A-1, Atvinnuhús með íbúðum. |
| 2.4 | Veðurfar | 4.9 | A-2, Atvinnuhús með íbúðum. |
| 2.5 | Ofanvatn | 4.10 | A-3, Atvinnuhús með íbúðum. |
| 2.6 | Samgöngur | 4.11 | A-4, Atvinnuhús. |
| 2.7 | Veitur og sopp | 4.12 | Í-1, Íþróttamannvirki. |
| 3 | Almennir skilmálar | 4.13 | Í-2, Íþróttamiðstöð GKG við Vífilsstaðaveg. |
| 3.1 | Almennt | 4.14 | B-1, Bílahús. |
| 3.2 | Byggingarreitir | 4.15 | Dælustöð fyrir skólþ. |
| 3.3 | Lóðir | 4.16 | Dælustöð fyrir hitaveitu. |
| 3.4 | Smáhýsi og viðbyggingar | 4.17 | Spennistöðvar . |
| 3.5 | Girðingar, verandir og tröppur | 5 | Umhverfisskýrsla |
| 3.6 | Nýtingarhlutfall | 5.1 | Umhverfisþættir. |
| 3.7 | Hönnun og upprættir | 5.2 | Umhverfisáhrif. |
| 3.8 | Mæli- og hæðarblöð | 6 | Fylgiskjöl |

Samþykktir

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 . 0.2 - breytt:

1



1 Forsendur

1.1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Samhliða deiliskipulagsvinnu fyrir Vetrarmýri er unnin Rammahluti Aðalskipulags Garðabæjar fyrir Vífilsstaðaland sem nær yfir Vífilsstaðaland, Hnoðraholt Smalaholt og Vífilsstaðahraun. Í gildi er deiliskipulag fyrir Hnoðraholt og Vetrarmýri með áorðnum breytingum vegna golfskála GKG og vegna fjölnota íþróttahúss. Við gildistöku þessa deiliskipulags munu gildandi deiliskipulagsáætlanir falla úr gildi. Skipulagslýsing fyrir svæðið dagsett 2. maí 2018 hefur verið kynnt almenningi.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið sem um ræðir markast af Hnoðraholti til norðurs, Reykjanesbraut til vesturs, Vífilsstaðavegi til suðurs og golfvelli GKG til austurs. Skipulagsmörkin ganga yfir Reykjanesbraut þar sem fyrirhuguð er jarðbrú yfir brautina. Mörk skipulagssvæðisiins liggja austur fyrir íþróttamiðstöð/ golfskála GKG. Svæðið er að stórum hluta mýri, einskonar skál sem hallar upp bæði til norðurs og suðurs, með Reykjanesbrautina í vestri, talsvert hærrí en skipulagssvæðið. Skipulagssvæðið er alls um 20,3 ha að flatarmáli. Svæðið er hugsað sem ný bæjarmiðja fyrir austurhluta Garðabæjar, með íþróttasvæði og þjónustu í bland við íbúðir. Reiknað er með að svæðið tengist eldri byggðum og miðbæ með nýrri göngu- og hjólaleið á svokallaðri jarðbrú yfir Reykjanesbraut. Stutt er í útivistarsvæði í Hnoðraholti, golfvöll GKG, Vífilsstaðavatn og upplandið þar í kring. Deiliskipulagssvæðið er að mestu ónumið land en að hluta til verið í notkun GKG sem golfvöllur og æfingarsvæði fyrir golf.





Rammahluti Aðalskipulags Garðabæjar fyrir þróunarsvæði B

1 Forsendur

1.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Deiliskipulagið byggir á Rammahluta aðalskipulags Víflsstaðalands frá 2020, sem unnið var af Batteríinu Arkitektum, Landslagi og Eflu verkfræðistofu á grundvelli fyrstu verðlaunatillögu í opinni hugmyndasamkeppni.

Í ofangreindu rammaskipulagi er svæðið sem um ræðir nefnt Vetrarmýri- miðsvæði og er einn deiliskipulagsáfangi. Á svæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð og íþróttasvæði.

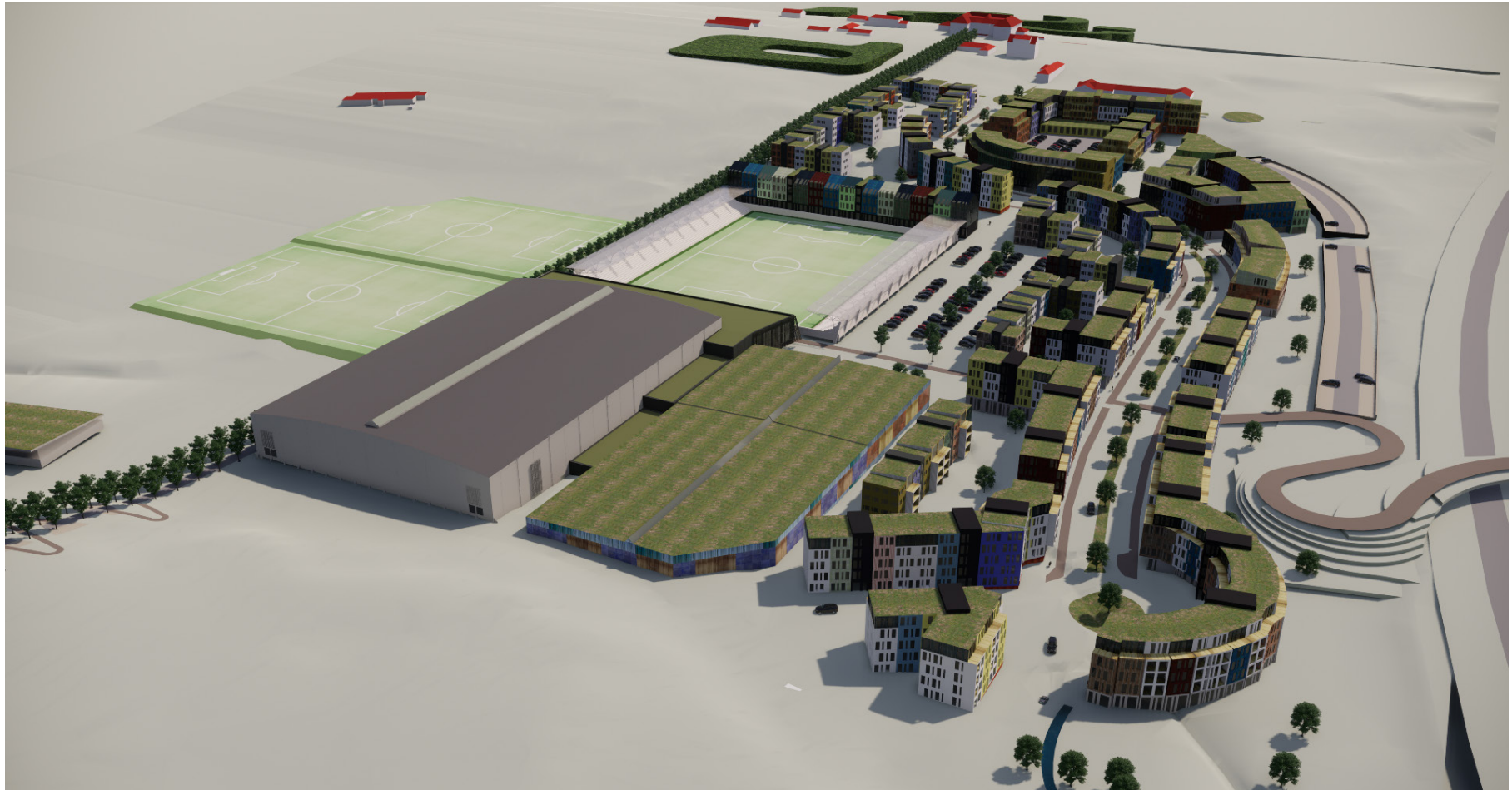
Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að vinna „samgöngumiðað skipulag“ fyrir svæðið sem er í mjög góðri tengingu við eina meginumferðaræð höfuðborgarsvæðisins.

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.“



Verðlaunatillaga hugmyndasamkeppninnar



séð úr norðri

1 Forsendur

1.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

1.4.1 Minjar

Gerð hefur verið fornleifaskráning fyrir svæðið, samanber fylgiskjal 2 við deiliskipulagið; „Vífilstaðaland, 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 1 minjar. Torftökustaður nr.1608. í skýrslunni stendur: Ekki sjást þó lengur nein ummerki um torfristu“.

Því er ekki tekið neitt sérstakt tillit til þessa í deiliskipulaginu.

Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar, 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands

1.4.2 Húsaskrá

Tvær byggingar eru innan skipulagsreitsins og eru báðar byggðar eftir 1920. Fjölnota íþróttahús er í byggingu skv gildandi deiliskipulagi og tekur nýtt deiliskipulag mið af því.



Vetrarbraut 2

1 Forsendur

Búið er að vinna húsakönnun fyrir núvarandi byggð innan deiliskipulagssvæðisins; „Vífilsstaðaland - húsakönnun“ sem unnin var af Batteríinu Arkitektum 2020 og er hún fylgiskjal með deiliskipulaginu.

1.4.3 Varðveislugildi

Véla og verkfærageymslan er ekki talin hafa mikið varðveislugildi og má því víkja.

Ípróttamiðstöð/ golfskáli GKG hefur meðal varðveislugildi og skal standa en byggja má við þá byggingu skv. skilmálum.

Engin hverfisvernd er innan reitsins.

1.5 SKIPULAGSLEG STAÐA

1.5.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar, Rammahluti aðalskipulags Vífilsstaðaland.

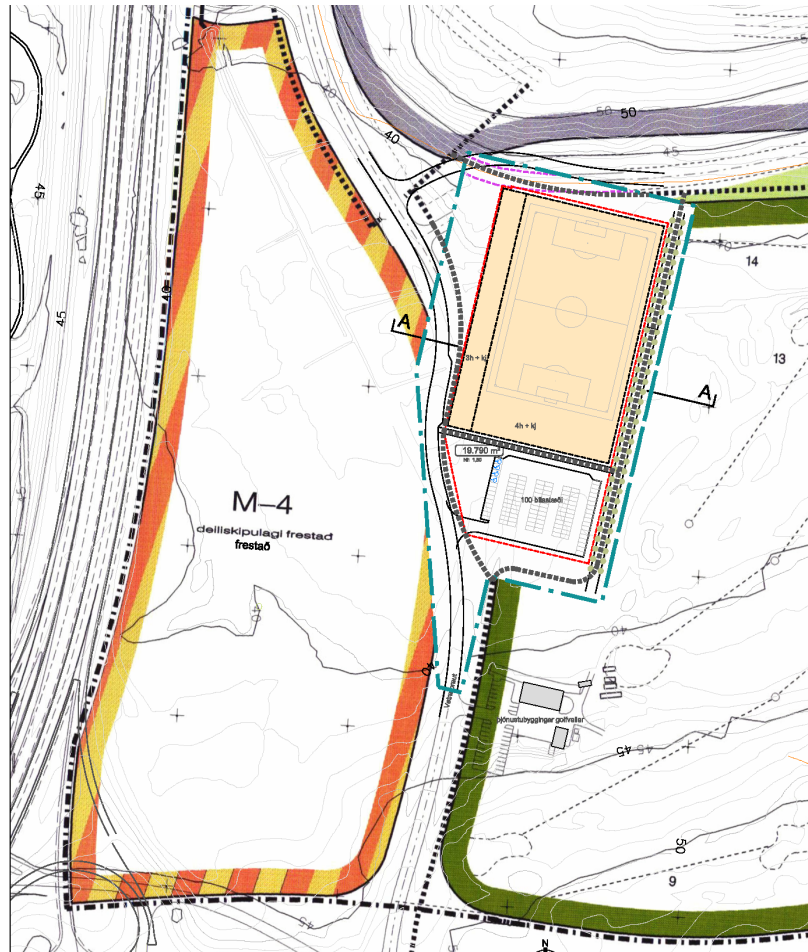
Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem miðsvæði í gildandi aðalskipulagi. Þar er reiknað með blandaðri byggð.

Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag – og Rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðalands.

1.5.2 Deiliskipulag

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

Við gildistöku nýss deiliskipulags fellur gildandi skipulag úr gildi.



Gildandi deiliskipulag

1 Forsendur

1.6 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS

Samhliða deiliskipulagsvinnunni er unnið er að því að umhverfsvotta deiliskipulagið samkvæmt alþjóðlega vottunarkerfinu Breeam Communities. 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.

1.7 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Vetrarmýrar samanstendur af eftirtöldum gögnum ásamt fylguskjölum sem getið er í kafla 6:

- Greinargerð skipulags og byggingarskilmálar.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.
- Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.



2 Deiliskipulag



2 Deiliskipulag

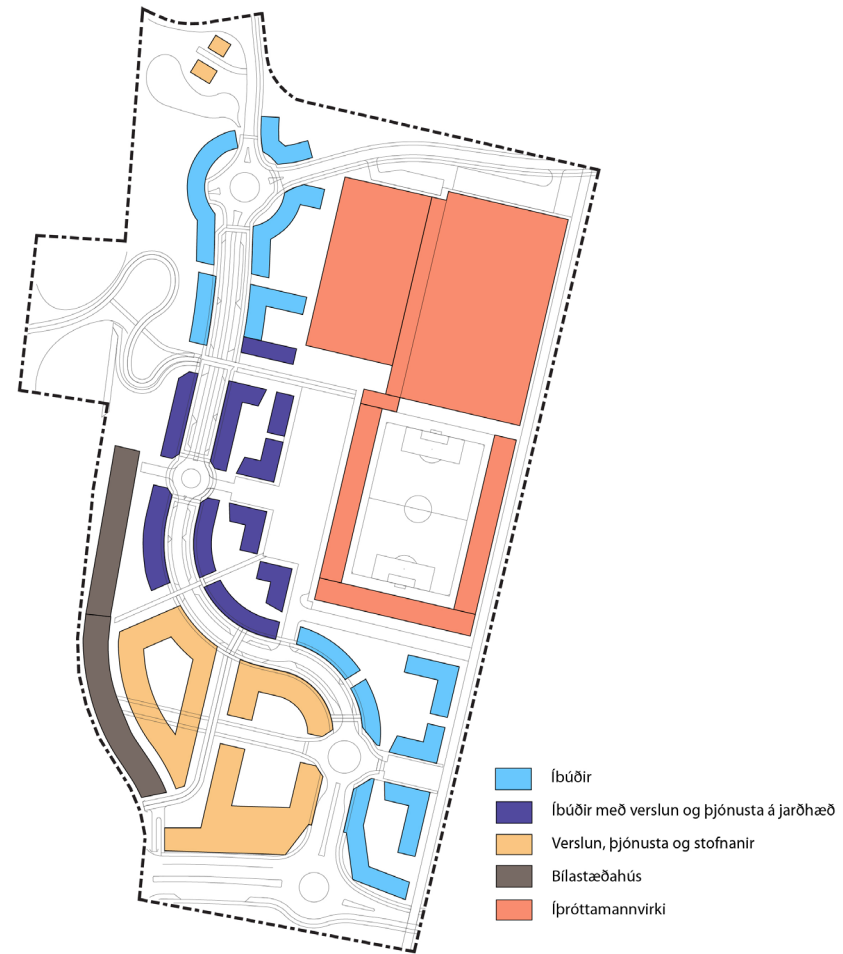
2.1 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS

Meginhugmynd deiliskipulagsins er grænn breiður stígur, svokallaður Víflsstaðaás, trjágöng sem liggja frá miðju og hornrétt á gamla Víflsstaðaspítalann og upp á Hnoðraholtið. Vestan hans liggur þétt byggt á skilgreindu miðsvæði í tengslum við íþróttamannvirki. Breiður stígur liggur einnig frá Víflsstaðaásnum í austri eftir miðju svæðisins yfir jarðbrú á Reykjanesbraut og inn á núverandi stíga á hryggnum milli Lunda annars vegar og Búða og Byggða hinsvegar.

Vetrarbrautin liggur langsum í gegnum hverfið mitt frá suðri til norðurs og verður að Hnoðraholtbraut þar sem sú braut kemur undan Reykjanesbrautinni. Austan Vetrarbrautar eru öll íþróttamannvirki deiliskipulagsins, með skrifstofu- og þjónustustarfsemi í suðurenda knattspyrnuleikvangs. Annars eru byggingar austan Vetrarbrautar íbúðarbyggingar með verslun og þjónustu á jarðhæðum um miðbik Vetrarbrautar. Vestan Vetrarbrautar eru atvinnubyggingar syðst með mögulegum íbúðum á efri hæðum, en íbúðir með verslun og þjónustu á jarðhæð um miðbik Vetrarbrautar, en hrein íbúðarhús nyrst.

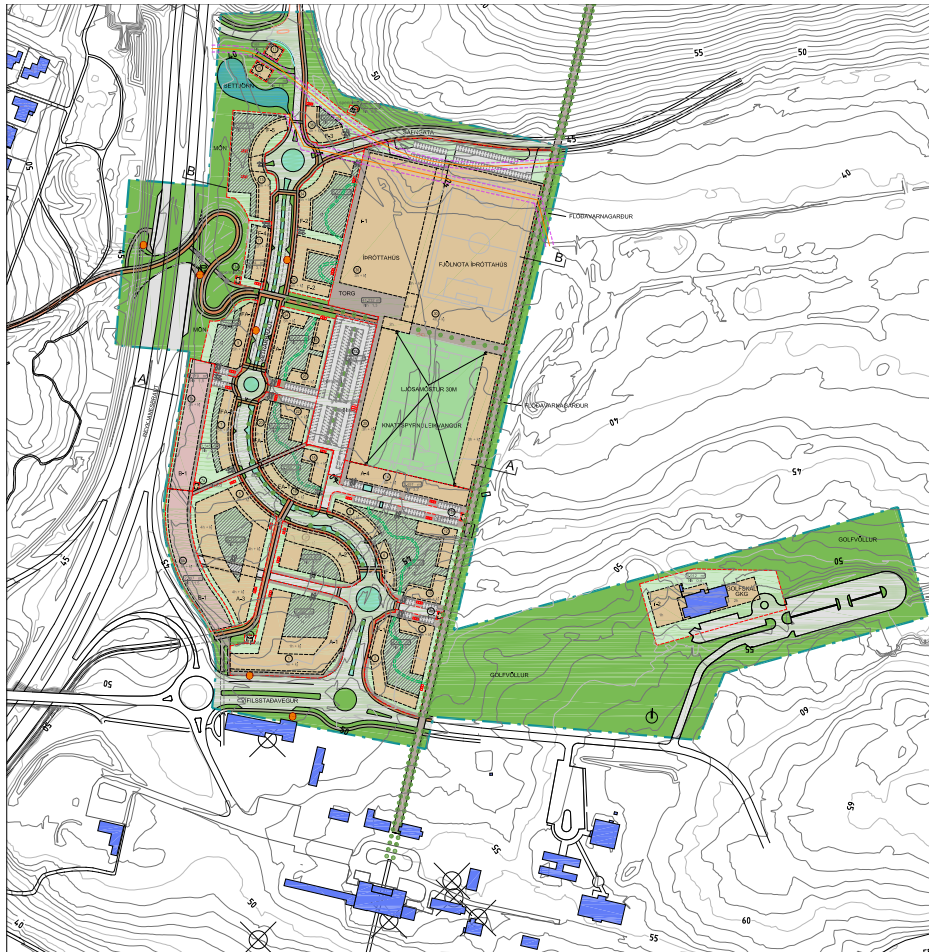
Meðfram Reykjanesbrautinni mynda bílastæðahús „vegg“ milli brautar og byggðar.

Eitt markmiðum skipulagsins er að gera það veðurfarsmiðað. Lykillinn af því er þétt og áþekk hæð byggðar sem hleypir vindi auðveldar yfir sig. Uppbrotnar byggingar tefja vind og koma í veg fyrir virkni vindgangna. Inndregnar efstu hæðir varna sviptivindum í byggðinni – auk þess að randbyggð er ákjósanleg til skjólmyndunar. Gróður skipar einnig stórt hlutverk í skjólmyndun sbr. trjágöngin í Víflsstaðaásnum og ofanvatnsrásirnar í Vetrarbraut. Í skilmálum



Húsagerðir

2 Deiliskipulag



deiliskipulagsuppráttur

er kveðið á um að setja skjólvirki/ vindbrjóta ofan og/eða utan á byggingar og einnig tilmæli um að nýta svalahandrið og gróður til að bæta veðurlag á þakgörðum og umhverfis byggingarnar. Þá má planta trjágróðri ofan á fjögurra hæða byggingar sem nær allt að 2m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

Reiknað er með að ofanvatnsrásir og regnbeð nytist fyrir uppsöfnun á snjó en í enda botnlanga má einnig koma fyrir snjóruðningi sem og með yfirtöku á fáeinum bílastæðum við götu.

2.2 BYGGÐ

Íþróttastaðan á austurhluta svæðiðs mun setja stóran svip á byggðina einkum séð að austan. Þar rís hæst fjölnota íþróttahús gegnt íþróttaleikvangi með stúkubyggingum bæði að austan- og vestanverðu sem tengst getur fjölnota íþróttahúsinu á 2. hæð yfir gönustíginn sem skilur reitina að. Austan fjölnota íþróttahúss, utan deiliskipulags þessa, er gert ráð fyrir grunn- og leikskóla. Byggðin er að stórum hluta fjögurra til fimm hæða uppbotin randbyggð með leik og dvalsvæðum í görðum. Á randbyggðinni eru víða skörð til að opna inn í garðana og tengja þá saman auk þess að skapa loftrými í byggðinni.

Byggingar í deiliskipulagstillögunni verða 4 hæðir syðst næst Vífilsstöðum og hækka í 5 hæðir þegar norðar og neðar í landi dregur en verða aftur 4 hæðir nyrst. Fjölnota íþróttahús stendur sem hæsta bygging skipulagsins allt að 23m há.

2.2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir

2 Deiliskipulag

lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa eru skilyrtar í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðablöðum.

Lóðin Vetrarbraut 2 er tekin út í núverandi mynd og reiknað með að véla- og verkfærageymsla GKG sem þar er, víki.

Almennt er kvöð á lóðum um að opin gönguleið liggji um þær.

2.2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Sjá nánari skilmála undir kafla 3, almennir skilmálar.

2.2.3 Byggingaráfangar

Reiknað er með að skipulagssvæðið geti byggst upp í fleiri áföngum og eru þeir ekki skilgreindir sérstaklega en reiknað er með að byggingar innan sömu lóðar byggist upp samtímis nema á lóð undir íþróttamannvirki, sem byggist upp í fleiri áföngum.



skýringaruppráttur

2 Deiliskipulag

2.3 UMHVERFI

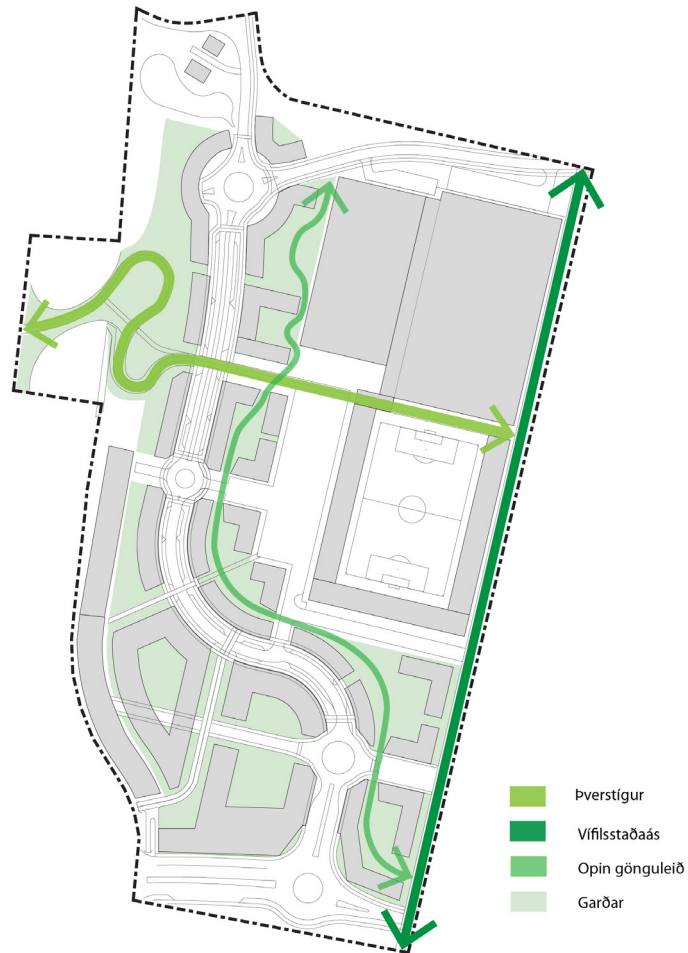
Vífilstaðaspítali mun fá sterkt vægi í skipulaginu þar sem engin bygging á svæðinu mun ná upp fyrir þak hans. Frá Vífilstaðásnum sem er í austurjaðri bygðarinnar munu spítalinn, þessi sögufræga bygging, tengast hverfinu sjónrænt sem mikilvægur endapunktur á ásnum.

Horft er til þess að skapa lifandi götummynd í nýrri Vetrarbraut og að gatan verði aðdráttarafli fyrir þetta nýja miðsvæði austan Reykjanesbrautar. Sá staðarandi sem sóst er eftir er fingerð byggð samsett af ólíkum einingum. Lifandi götummynd og fingerður staðarandi verða sköpuð með starfsemi á jarðhæðum um miðbik brautarinnar, uppbrotnum götuhliðum með inndregnum jarðhæðum sem skjól fyrir gangandi. Einnig eru efstu hæðir inndregnar. Garðar sem samhangandi perlur á festi munu skapa fjölbreytileika í útivistarrýmum hverfisins.

Í skipulaginu er miðað við að jarðhæðir með atvinnustarsemi séu að þjóna byggðinni með hestu nauðsynjum og er fjarlægð frá íbúðarhúsum í þjónustuna sem og að skóla og íþróttamannvirkjum hvergi meiri en 500m.

Almenningsvagnar munu ganga eftir Vetrarbraut, gert er ráð fyrir einstefnu reiðhjólástíg beggja vegna götu og ýmist í miðju eða meðfram götunni verða ofanvatnrásir, gróðurrikt band eftir endilangri götunni.

Þverstígurinn sem liggur yfir jarðbrú á Reykjanesbrautinni þverar Vetrarbrautina í upphækkuðu forgangsplani og lendir við aðalinngang íþróttamannvirkjanna á stóru samkomutorgi áður en hann tengist trjástígnum Vífilstaðaás.



Opin svæði

2 Deiliskipulag

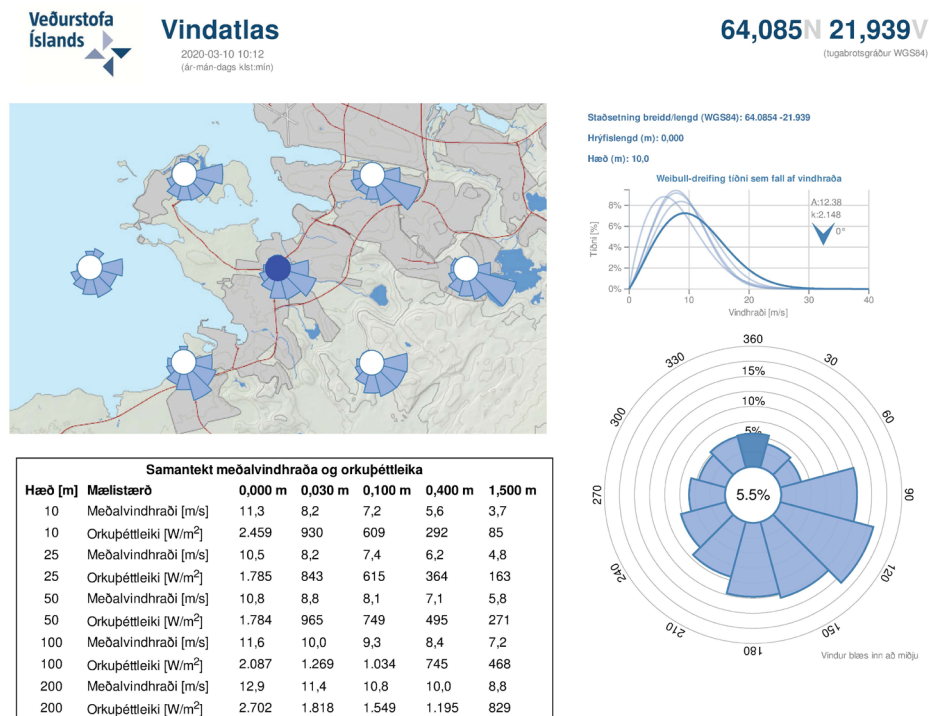
Opnir garðar eru innan íbúðarbyggðar austan Vetrarbrautar. Þeir eru allir tengdir þannig að gestir og gangandi geti gengið á milli þeirra og notað sem viðbót við önnur almenningsrými. Garðar eru einnig tilheyrandi íbúðarbyggð vestan Vetrarbrautar og þar geta gestir einnig gengið á milli þeirra á grænu bandi sem endar í norðri á opnu svæði umhverfis settjörn fyrir ofanvatn. Öll leiksvæði á deiliskipulagsreitnum verða innan lóða fjölbýlishúsa, aðgengileg öllum. Torg framan við íþrótttaaðsöðu verður hluti leiksvæða auk þess að rétt við skipulagssvæðið verður skólalóð austan íþróttasvæðis. Að auki er stórt grænt svæði vestan Reykjanesbrautar, kallað Búðakinn hverfisgarður, sem verður í beinum tengslum við jarðbrúna. Við val á gróðri skal forðast notkun á eitruðum gróðri/plöntum á almenningsvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem frjógvast með skordýrafrjógungun í stað vindfrjógandi plantna

2.4 VEÐURFAR

Veðurfar í Vetrarmýri 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 600mm 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.



vindrós frá Hraunsholti



Skjólvirki/ vindbrjótar

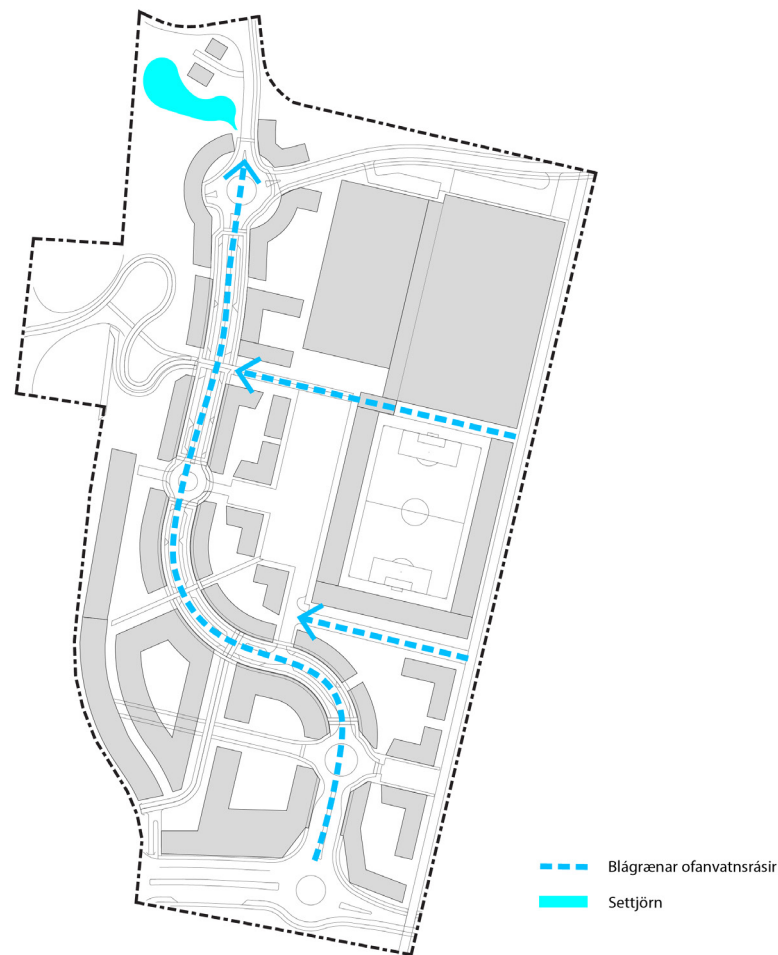
2 Deiliskipulag

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 vetruna. 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. Meðfylgjandi er vindrós þeirrar stöðvar <http://vindatlas.vedur.is/>.

2.5 OFANVATN

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þétta fleti innan skipulagssvæðisins renni að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötunum. 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 Arnarneslæk eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir. Ofanvatnslausnir innan lóða í Vetrarmýri byggja á háu hlutfalli

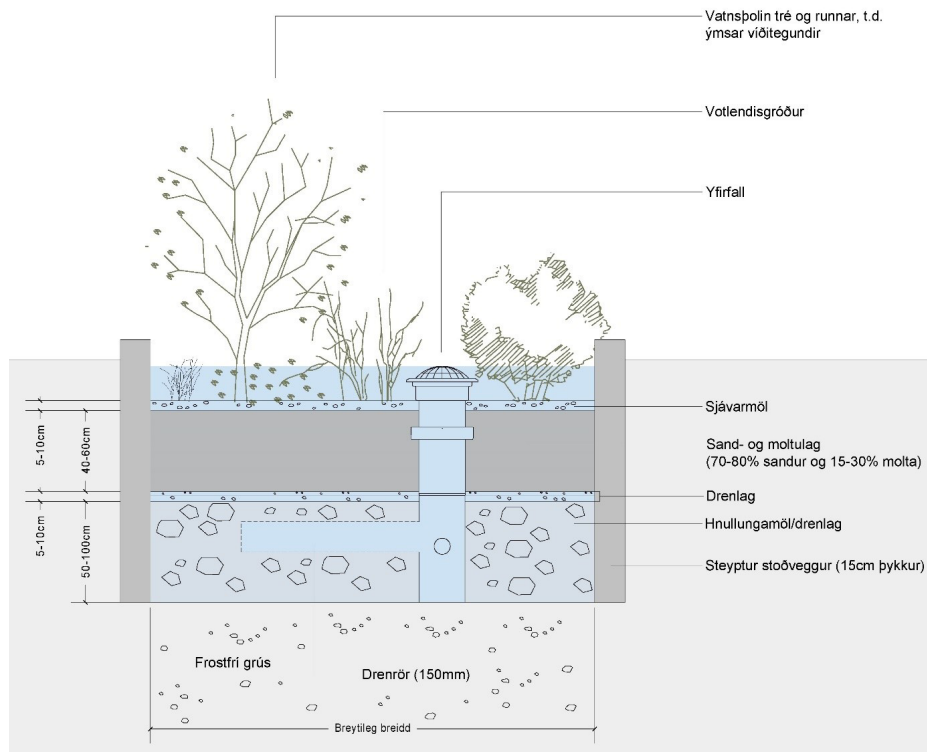


Ofanvatnslausnir

2 Deiliskipulag

grænna þaka. Heimilt er að tengja yfirfall frá grænum þökum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Þar sem við á skal huga að því að koma ofanvatni frá þökum í ofanvatnslausnir innan lóða. Regnvatnslagnir sem taka við ofanvatni frá lóðum eru tengdar við settjörn sem staðsett er nyrst á svæðinu. Þar fer allt ofanvatn frá lóðum í gegnum hreinsun og töf. Allt ofanvatn sem fellur á götur og bílastæði innan lóða skal vera hreinsað í ofanvatnslausnum innan lóða.

Ofanvatn sem fellur á vegi eða bílastæði, utan lóða, skal leiða í ofanvatnslausnir eða regnbeð, sem staðsett skuli meðfram vegum/ bílastæðum. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Yfirfall frá bæði ofanvatnslausnum og regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist. Yfirfallið tengist svo við regnvatnslagnir í götu. Þar sem regngarðar koma í stað hefðbundina niðurfalla skal ekki vera lengra en hámark 70 m bil á milli þeirra. Stærð regngarða er að minnsta kosti jöfn einu bílastæði og má vera stærra. Mikilvægt er að ofanvatnslausnir sem taka á móti regnvatni frá götum og bílastæðum séu staðsettar þannig að halli sé frá götunni/bílastæðunum að ofanvatnslausnunum. Á því svæði í Vetrarmýri þar sem grunnvatn er nálægt yfirborði þarf að útfæra ofanvatnslausnir með grunnvatnsstöðu í huga. Þetta gæti kallað á aðrar útfærslur en lýst er hér að ofan og ræðst sú ákvörðun af vegahönnun og landhæðum auk annarra þátta. Tryggja skal að allar útfærslur stuðli að hreinsun og töf á ofanvatni. Huga skal að flóðaleiðum frá ofanvatnslausnum sem staðsettar eru við götur/bílastæði.



kennisnið í ofanvatnslausnir

2 Deiliskipulag

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. Gert er ráð fyrir flóðvarnargarði austan við íþróttasvæðið til að varna því að flóðvatn frá eystri hluta Vetrarmýrar eigi greiða leið inn á skipulagssvæðið.

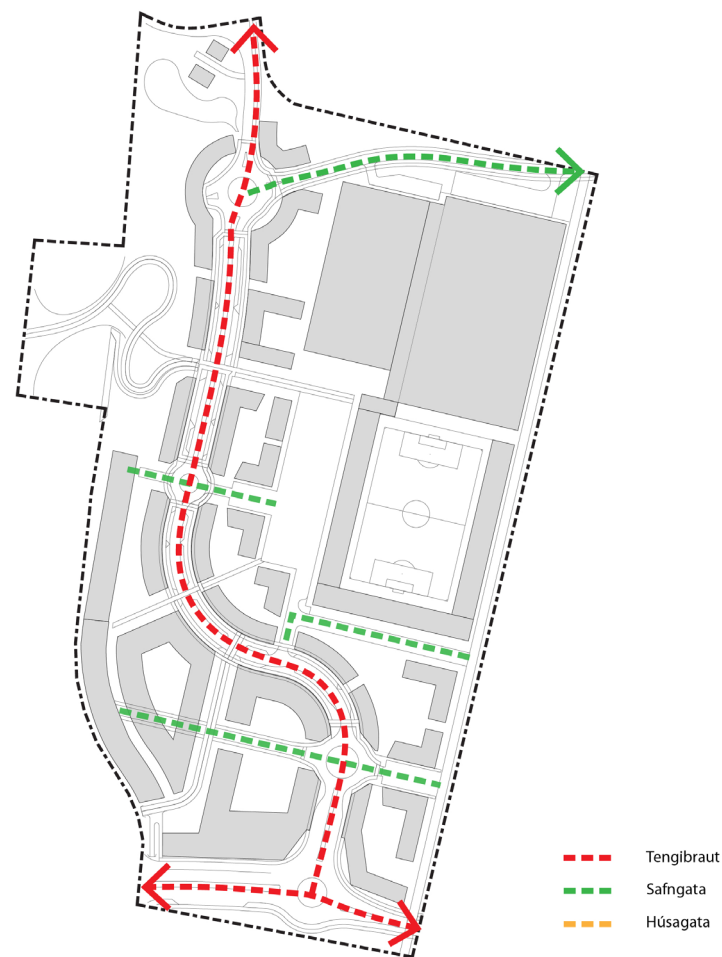
2.6 SAMGÖNGUR

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.

2.6.1 Gatnakerfi

Gatnakerfi byggðarinnar er skipulagt og hannað þannig að það hefur góðar innbyrðis tengingar við alla hluta hverfisins. Göturými er hannað þannig að það sé aðalaðandi, öruggt og aðgengilegt fyrir alla vegfarendur. Göturými aðalgatna er með samsíða bílastæðum, sem þrengir göturýmið og minnkar líkur á hraðakstri á götunum. Botnlangagötur eru vistgötur með bílastæðum fyrst og fremst 90° á akstursstefnur, þar sem því er viðkomið.

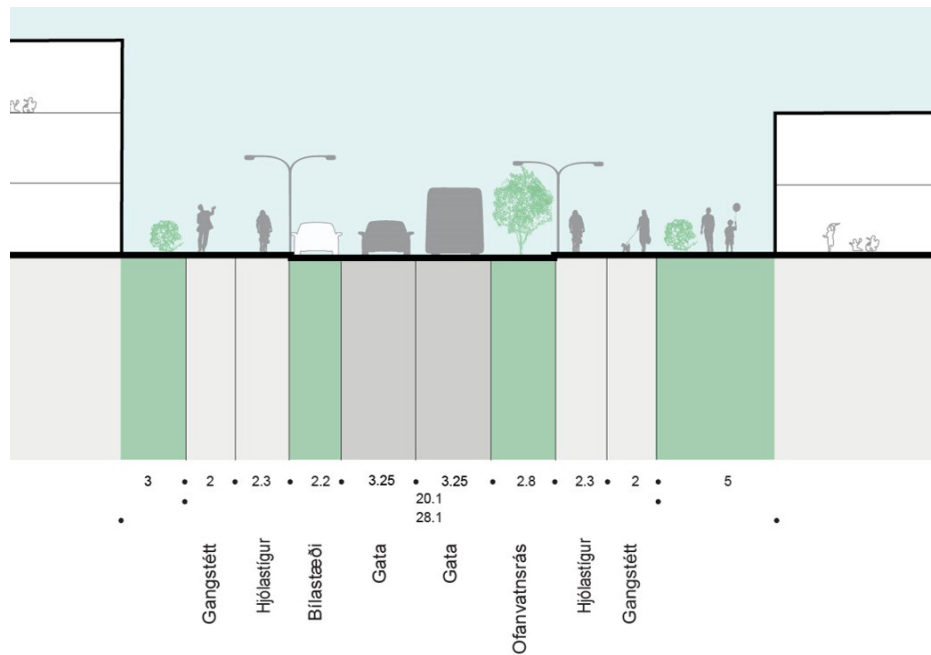
Skipulag aðalgatna miðar við að hraðinn sé 30 km/klst. með hraðatakmarkandi aðgerðum við þveranir. Hringtorg eru beggja vegna Vetrarmýrinnar og eru þau einnig þar til gerð að halda ökuhraða niðri. Gert er ráð fyrir að ökuhraði Vetrarbrautar verði 50 km/klst. norðar á skipulagssvæðinu.



Gatanakerfi

2 Deiliskipulag

Uppbygging vegna tengingar Vetrarbrautar við Hnoðrahóltsbraut og við Arnarnesveg verður áfangaskipt. Til að byrja með verður Vetrarbraut tengd við Arnarnesveg til vestur og nýtt sem framkvæmdavegur. Þannig verður legu vegarins ekki breytt til að byrja með og getur Hnoðrahóltsbraut enn þjónað núverandi íbúum í holtinu. Þetta fyrirkomulag minnkar rask fyrir núverandi íbúa. Ekki er ráðgert að breyta legu Víflsstaðavegar eða Elliðavatsvegjar í þessum fasa uppbyggingar en þó verður gatnamótum Víflsstaðavegar og Vetrarbrautar breytt í hringtorg. Opnað verður á tenginu við Vetrarbraut þegar uppbygging lóða við götur í Vetrarmýri er lokið og framkvæmdir í lágmarki. Austari tenging við Arnarnesveg verður framkvæmd samhliða uppbyggingu Hnoðrahólts S.



sneiðing í Vetrarbraut

2 Deiliskipulag

2.6.2 Göngu- og hjólastígakerfi

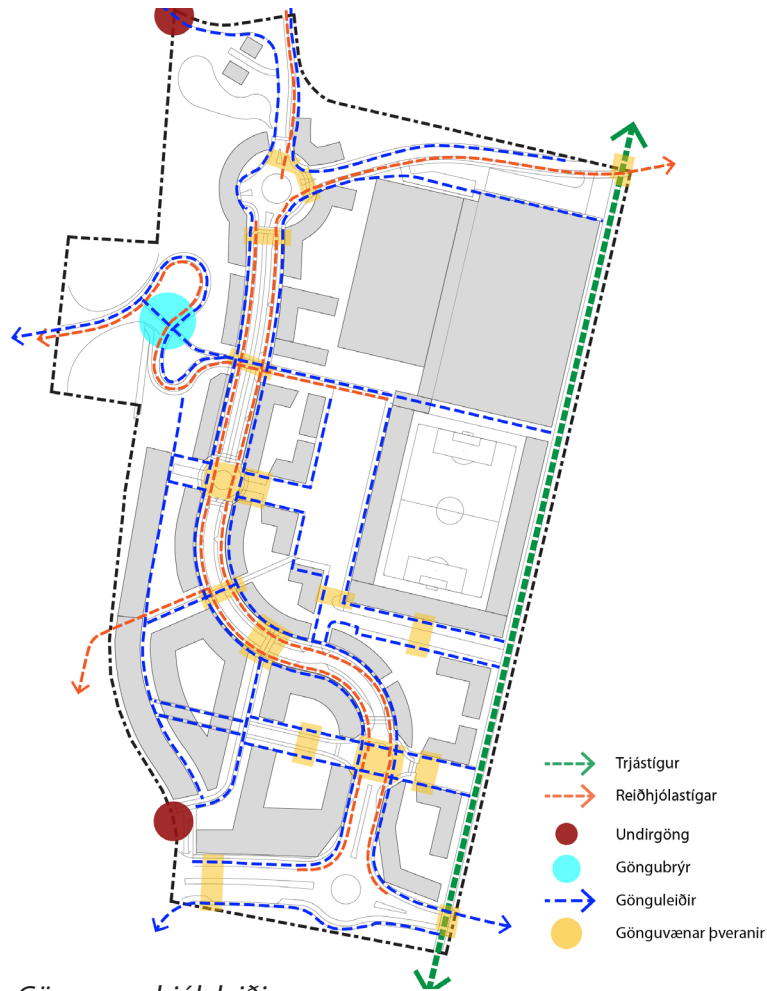
Í samræmi við rammahluta aðalskipulags munu nýir stígar tengja svæðið innbyrðis og við önnur hverfi bæjarins. Græni stígurinn, Víflsstaðaás mun tengja svæðin austan Reykjanesbrautar frá suðri til norðurs og þverstígurinn mun yfir göngu- og hjólabrú á Reykjanesbraut tengja svæðið við núverandi byggð vestan Reykjanesbrautar. Þannig mun hann auka á öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda að þessari nýju hverfismiðju. Við brúnna er reiknað með stoppistöð hraðvagna sem fara um Reykjanesbraut. Víflsstaðaás og þverstígurinn eru í senn göngu- og hjólaleið auk þess sem hægt verður að bjóða upp á útivistartengd leik- og æfingasvæði meðfram stígunum. Þar sem þverstígurinn þverar Vetrarbrautina og þar sem Víflsstaðaás þverar Víflsstaðaveg og tengibraut við rætur Hnoðrahólts, fá þeir forgang bæði sem umferðarleið og í efnisvali.

Hönnun og útfærsla göngustíga skal uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Þar sem því er viðkomið skal leitast eftir að halda langhalla stíga undir 5% og þverhalla undir 2%. Þar sem mikill halli er á gönguleiðum þarf að gæta að fyrirkomulagi til að halli göngustíga verði sem minnstur. Þó er ljóst að í einhverjum tilfellum geti það verið erfitt. Þar sem halli er mikill og þar sem því er viðkomið, skulu vera áningastaðir fyrir hverja 0,6 m í hækkun stígsins. Á áningastöðum er æskilegt að hafa hvíldarsvæði með bekk og auðu svæði fyrir hjólastóla/göngugrindur/barnavagna. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur.

Útitröppur skulu vera aðgengilegar öllum. Til að gæta þess skal upp-og innstig útitrappa fylgja reglugerðum og gæta skal þess að



2 Deiliskipulag



Þær séu eigi færri en 3 tröppur. Einnig skulu handlistar 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 aðvörunarflétir í fulla breidd trappna.

Á opnum svæðum verður sérstaklega gætt að aðgengi fyrir sjónskerta og leiðarlínur og litaval á yfirborði nýtt til að veita þeim upplýsingar og beina í gegnum svæðið

Til framtíðar er reiknað með stofnleið fyrir hjólreiðar liggja vestan Reykjanesbrautar og munu reiðhjólástígar meðfram Vetrarbraut tengjast þessum stígum bæði að sunnan- og norðanverðu.

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.

2 Deiliskipulag

Hjólstæði eru í götum, innan lóða og eftir atvikum í kjöllum bygginga. Hjólstæði ættu að vera staðsett utan göngustíga og á götugagnasvæðum. Gera skal ráð fyrir 0,5 hjólstæðum fyrir hverja íbúð 90m² eða minni og 1 hjólstæði fyrir stærri íbúðir. Miða skal við að um 90% hjólstæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði). Gera skal ráð fyrir 1 hjólstæði á hvern 200m² atvinnuhúsnæðis og 0,6 hjólstæði fyrir hvern iðkanda íþróttar auk 0,1 hjólstæðum á hvern áhorfanda. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólstæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólstæða við inngang sé yfirbyggður



dæmi um reiðhjólstæði

2 Deiliskipulag

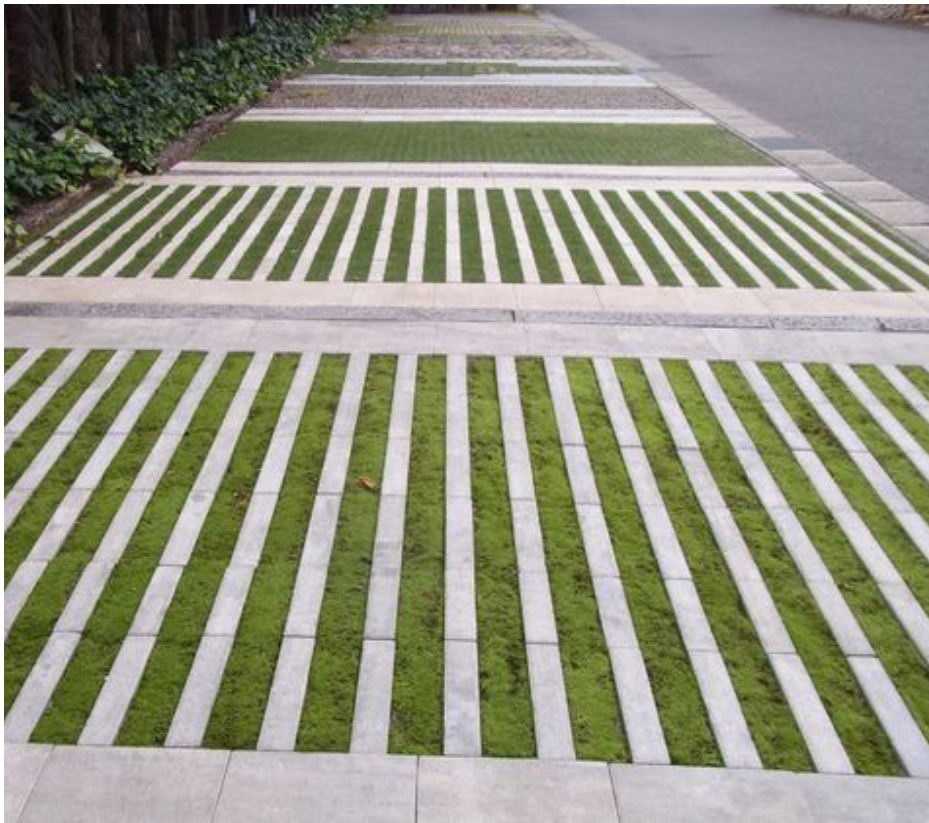
2.6.3 Bílastæði

Við mat á fjölda bílastæða fyrir deiliskipulagið var horft til þess að skipulagssvæði með góðar tengingar við almenningssamgöngur geti haft færri bílastæði en önnur svæði. Með tilliti til þess að Vetrarmýri er samgöngu miðað skipulagssvæði er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð 90m^2 eða stærra og 0,75 bílastæði fyrir minni íbúðir. Leitast skal eftir að bílastæði fyrir íbúa verði komið fyrir í bílakjallara eða bílahúsi. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100m^2 í atvinnuhúsnæði og þeim skal komið fyrir í bílakjallara eða bílahúsi – bílastæði á yfirborði eru umfram lágmarkskröfu fyrir atvinnuhúsnæði.

1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90m^2 eða stærra en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. 1 bílastæði á hverja íbúð skal vera í bílakjallara eða bílahúsi.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði á yfirborði lands, í bílakjöllurinum og bílahúsum. Bílakjallarar atvinnubýgginga og bílahús skulu aðgengileg almenningi í gegnum aðgangstýringu. Þau skulu vera merkt þannig með greinilegum hætti og skal fjöldi lausra stæða hverju sinni koma þar fram.

Lengja bílahúsa er meðfram Reykjanesbraut á lóðunum Vetrarbraut 5b og 7b. Þessum lóðum mun bæjarfélagið úthluta til lóðarhafa nágrennalóða, sem áhuga hafa á auknum bílastæðum umfram lágmarksskilyrðin á sinni lóð eða öðrum óháðum aðilum sem áhuga hafa á að reka slík bílastæði.



dæmi um bílastæði með gegndræpu yfirborði

2 Deiliskipulag

Í samræmi 6.7.1 gr. Byggingarreglugerðar við öllum byggingum skal vera gert ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði í bílageymslu og bílastæða utanhúss. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust og að hönnun sé í samræmi 6.2.4 gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

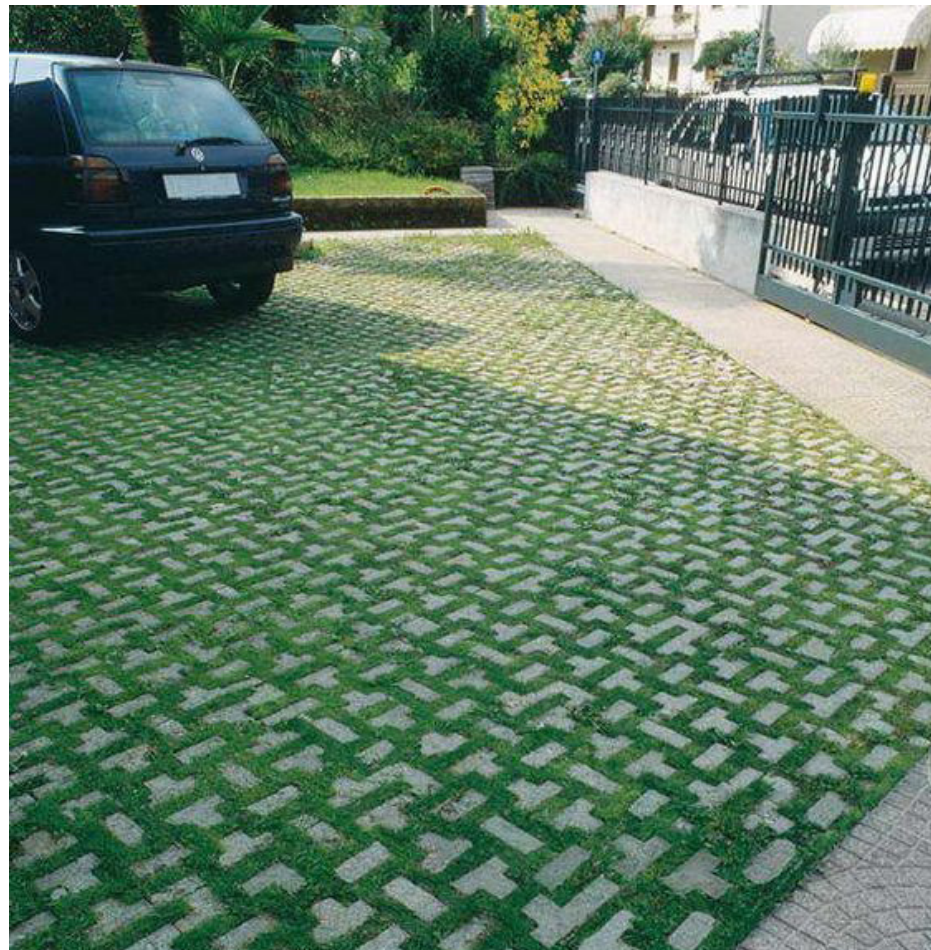
Gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða við götur. Bílastæði í götum og á íbúðarlóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Reiknað er með að samsíða stæði í Vetrarbraut verði merkt fyrir gesti og viðskiptavinum með tímatakmörkunum eða gjaldskyldu. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við 1 af hverju x stæðum í götu. Einnig skal tryggja að nægilegur fjöldi samsíða bílastæða sé merktur fyrir hreyfihamlaða og skal fjöldinn vera í samræmi 6.2.4 gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Til að gæta umferðaröryggis skulu bílastæði vera að minnsta kosti 10 m frá þverunum og miða skal við að ekki séu fleiri en 4 samsíða bílastæði í röð.

Á stærri bílastæðum, eins og við verslanir og skóla skal hönnun og útfærsla bílastæðis gera sérstaklega ráð fyrir gangandi vegfarendum þar sem hönnun og útfærsla göngutenginganna uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir og algilda hönnun.

Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í kafla 4 Sérákvæði.

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



2 Deiliskipulag

2.6.4 Almenningsamgöngur

Gert er ráð fyrir þremur stoppistöðvum almenningsvagna innan skipulagsvæðisins auk þess sem gert er ráð fyrir tveimur stoppistöðvum hágæða almenningsamgangna á Reykjanesbraut við jarðbrú og upp á Arnarneshæð.

Stoppistöðvar hágæða almenningsamgangna þjónar skipulagsvæðinu auk núverandi byggðar í Garðabæ og tengir þau við önnur svæði innan höfuðborgarsvæðisins. Stór hluti skipulagsvæðisins verður í um 800 m göngufæri frá stoppistöðvunum. Til að mæta þörfum almenningsamgangna er ráðgert að sérrein almenningsvagna verði staðsett í jaðri Reykjanesbrautar. Akreinin mun þjóna almenningsvögnum sem fara Reykjanesbrautina og bæta þar með afköst almenningsvagna á svæðinu og gera að vænlegum kosti fyrir íbúa og starfsmenn á svæðinu.

Í fullbyggðu hverfi er gert ráð fyrir þremur stoppistöðvum. Með þremur stoppistöðvum á svæðinu eru íbúar Vetrarmýri með 400 m eða minna að næstu stoppistöð. Með tilliti til umferðaröryggis er æskilegt að stoppistöðvar séu annaðhvort 5 m fyrir framan eða 15 m

í vinnslu

2 Deiliskipulag

fyrir aftan gangbrautir og gatnamót.

2.7 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.

Kvöð er um að leggja megi lagnir/veitur utan við byggingarreiti innan lóða sem og aðgengi að spennistöð, tengikössum og tengipunktum þeirra.

2.7.1 Hitaveita

Stofnlögn hitaveitu, Suðuræð, liggur yfir deiliskipulagssvæðið í nyrðri hluta þess. Helgunarsvæði og kvöð vegna stofnæðarinnar er merkt inn á deiliskipulagsuppdrátt. Nýjar framrásarlagnir að deiliskipulagssvæðinu tengjast þangað frá nýrri hitaveitustöð í Hnoðraholti, þegar sú stöð verður komin. Þangað til tengjast framrásarlagnir frá núverandi lögn sem staðsett er í syðri hluta svæðisins. Bakrásarlagnir frá deiliskipulagssvæðinu tengjast að nýrri bakrásardælustöð sem staðsett verður í nyrðri hluta svæðisins.

2.7.2 Vatnsveita

Ný stofnæð vatnsveitu mun liggja í Vetrarbraut og tengjast nýjum byggingum á deiliskipulagssvæðinu. Nýja stofnæðin liggur svo áfram upp að Hnoðraholti. Stofnæðin tengist svæðinu frá Reykjanesbrunni.

2.7.3 Rafveita

Lóðir fyrir spennistöðvar eru gerðar með jöfnu bili í deiliskipulaginu. Reikna má með að staðsetningum geti fjölgað og/eða breytingar komið í samræmi við endanlega hönnun til notenda.

2 Deiliskipulag



dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir

2.7.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Garðabæjar. Nýjar skólplagnir á svæðinu munu tengjast að nýrri skólpdælustöð sem staðsett verður nyrst á svæðinu. Nýjar regnvatnslagnir taka við ofanvatni frá ofanvatnslausnum og flytja það að tjörn sem staðsett verður nyrst á deiliskipulagssvæðinu. Nýja regnvatnslagnir liggja undir íþróttahúsið og er kvöð og helgunarsvæði regnvatnslagnanna sýnt á deiliskipulagsupprætti. Þessar regnvatnslagnir opnast líka út í tjörnina. Ofanvatni sem er skilað í tjörnina streymir svo að núverandi regnvatnstræsi sem liggur undir Reykjanesbraut og tengist við Arnarneslæk.

2.7.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð (112/2012) í hverju tilviki. Huga skal að aðkomu sorpbíla. Tryggt skal vera að gönguleið með úrgangsilát sé að lágmarki 1,2 m á breidd og hafi að lágmarki 2,5 m lofthæð. Taka skal niður kantstein og hafa yfirborð án misfellna þar sem ílát eru dregin að hirðubíl. Yfirborð gönguleiðar að og frá ílátunum skal vera fast, þ.e. hellur, steipt, malbik eða sambærilegt. Hafa skal góða lýsingu á aðkomuleiðum.

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum við götu í samræmi við mæliblöð og í samráði við Garðabæ. Ysta brún gáms skal vera að lágmarki 2 m frá föstum hlut, eins og húsvegg, í 12 m hæð. Djúpgámar neðanjarðar skulu vera að lágmarki 3 m frá lögnum og 5 m frá spennistöð. Halli á svæðinu þar sem hirðubíll stendur við losun má ekki vera meiri en 1,5% í þverhalla og 5% í langhalla. Gera þarf sér útskot fyrir hirðubíl á götum þar sem gert er ráð fyrir að umferð

2 Deiliskipulag

verði meiri en 5.000 ÁDU, þar sem strætisvagn stöðvar í götunni og þar sem hraði er 50km/klst. eða meiri. Útskot þurfa að gera ráð fyrir að lágmarki 15 m lengd fyrir ökutækið.

Til að tryggja umferðaröryggi skal staðsetning gáma vera þannig að kröfur um sjónlengdir séu uppfylltar. Staðsetning gáma við götuhorn þarf að vera þannig að við losun sé gámabíll að minnsta kosti 20 m frá götuhorni þar sem hraði er 30km/klst. Gera þarf ráð fyrir því 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.

Heimilt er að sameinast um sorpgeymslu á lóð. Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps í a.m.k. þrjá flokka. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Grenndargámar eru miðsvæðis á deiliskipulagsvæðinu



dæmi um djúpgáma

3 Almennir skilmálar



Víflsstaðaás

3 Almennir skilmálar

3.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta nema annað sé tekið fram í kafla 4 Sérákvæði.

3.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar, göturýma og aðliggjandi húsa.

3.3 LÓÐIR

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir lóðarmörk. Ganga skal frá eignaskiptasamningi sem taki á öllum matshlutum hverrar lóðar.

3.4 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Öll smáhýsi og allar viðbyggingar eru umsóknarskyld og skal sækja sérstaklega um byggingarleyfi fyrir slíkri framkvæmd. Skilyrði fyrir byggingu smáhýsa og viðbygginga eru því þrengri en getur um í



jarðbrú yfir Reykjanesbraut

3 Almennir skilmálar

byggingarreglugerð (112/2012).

3.5 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Ekki er heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð (112/2012). Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum, og skulu vera að hámarki 1,4m á hæð. Þar sem lóð er við gatna-eða stígamót er æskilegt að grindverk séu ekki hærrí en 1,2 m. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla íbúðahús þverar göngu-og/eða hjólastíga séu grindverk ekki hærrí en 1,2 m

3.6 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur fram í töflu og á deiliskipulagsuppdrætti.

3.7 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.8 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á



"lifandi" götuhliðar að Vetrarbraut

3 Almennir skilmálar

mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einni lóðarhæð á þessum mörkum.

3.9 BRUNAVARNIR

Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi byggingarreglugerðar (112/2012).

3.10 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). 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.

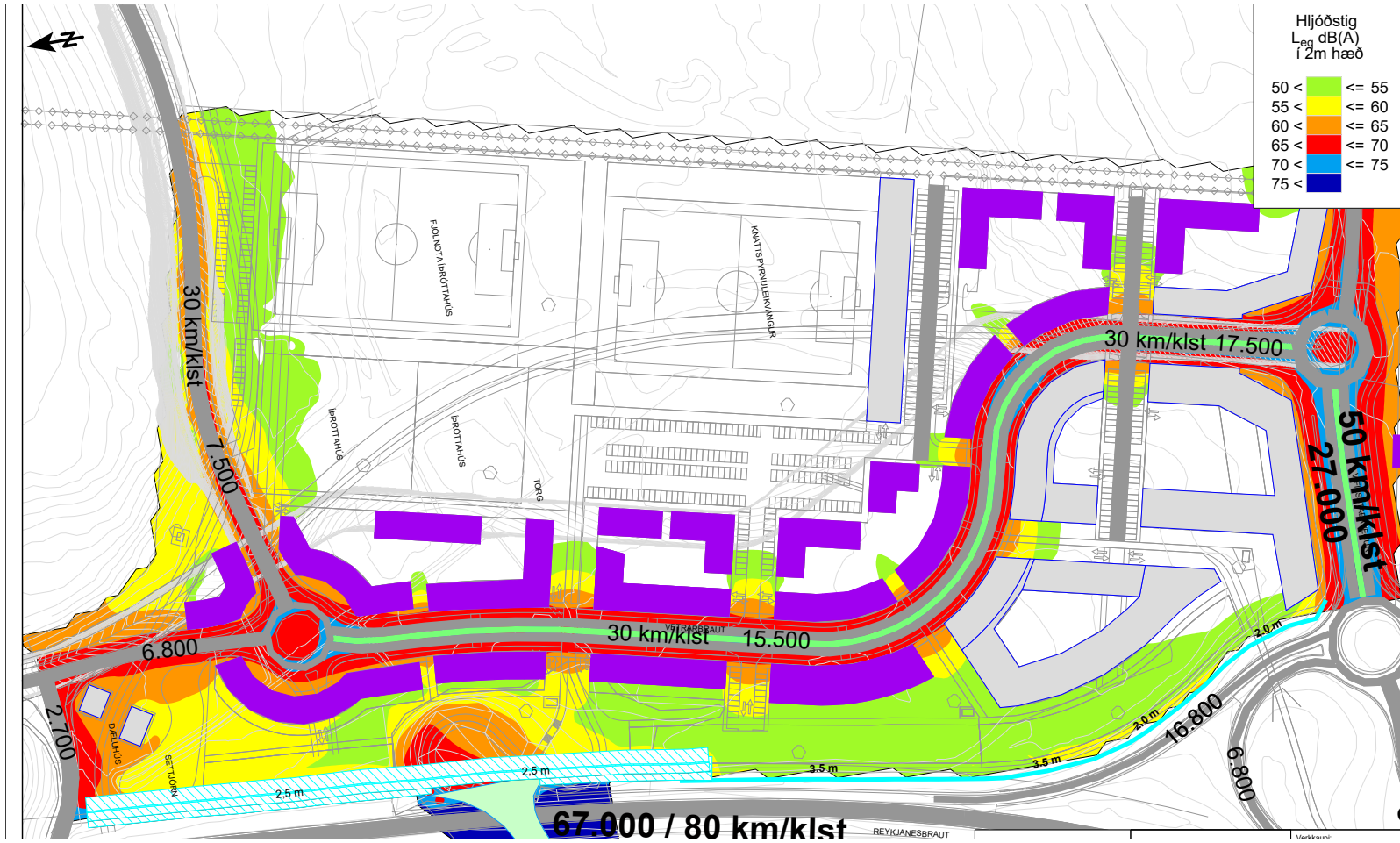
Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Lágmark 20% lóðar með íbúðir skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjálst. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar eða starfsmenn 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, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað

fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum. Lóðum skal skilað með að lágmarki einu tré hærra en 2m og að auki tré- og runnabeð með heildarflatarmál að lágmarki 10m².

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 2,5m til beggja hliða útkeyrslu.

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.

3 Almennir skilmálar



hljóðkort

3 Almennir skilmálar

3.11 HLJÓÐVIST

Hljóðstig frá umferð um Vetrarbraut hefur verið reiknað. Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja um Reykjanesbraut við reitinn og Vetrarmýri innan reits. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi hljóðkortum. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Vetrarmýri og Hnoðraholti í samræmi við rammahluta aðalskipulags. Sjá einnig fylgiskjalið Hljóðvistarskýrsla, Efla verkfræðistofa.

Hljóðstigið reiknast allt að 60-68 dB næst Reykjanesbraut m.v. framtíðarumferð og við Vetrarbraut án mótvægisáðgerða. Hljóðstig utandyra reiknast yfir viðmiðunarmörkunum reglugerðar við húshliðar sem snúa að Reykjanesbraut og reiknast á viðmiðunarmörkunum, LAeq 65 dB, við Vetrarmýri. Ráðstafanir vegna umferðarhávaða þarf að gera meðfram Reykjanesbraut. Miðað við þær forsendur þarf að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun hluta húsa við götuna (sjá yfirlitsmynd yfir reiknað hljóðstig við Vetrarbraut). Byggingarnar hafa flestar eina hljóðláta hlið. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfyrvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarkanna reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum sérstök viðmið sem gefin eru í staðalinum ÍST 45:2016. Viðmiðin eru þau að hljóðstig utanhúss sé LAeq ≤ 50 dB á útisvæði og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið hvers íbúðar frá umferð ökutækja. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að hljóðláttri hlið. Hljóðvist innanhúss verði leyst með byggingartæknilegum aðgerðum þar sem þess gerist þörf. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega



dæmi um hljóðvegg úr polykarbonati

3 Almennir skilmálar



torg við íþróttasvæði

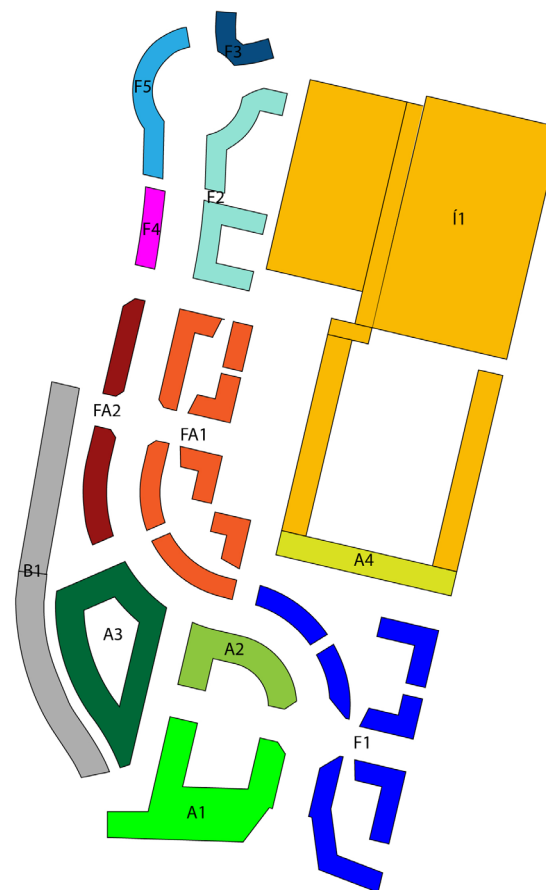
3 Almennir skilmálar

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, gluggabéttingum eða loftræstingu.

Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði

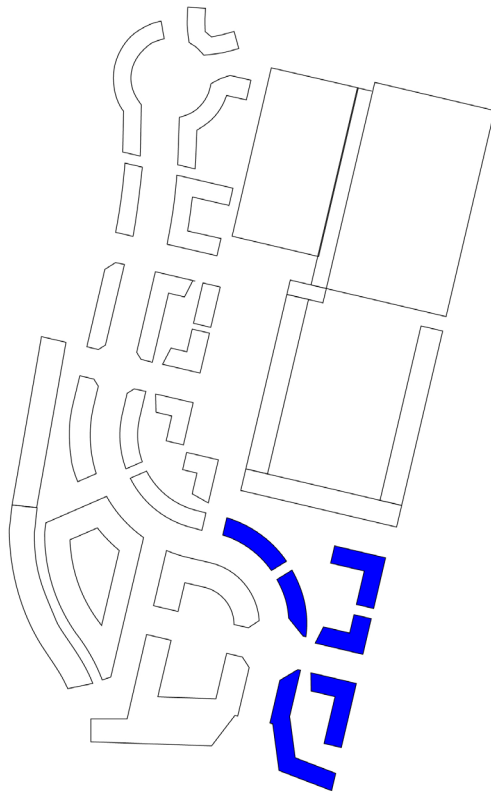
Gera má ráð fyrir að þær húshliðar þar sem hljóðstig er 65 dB og lægra nái að uppfylla kröfu um hljóðstig inni (40 dB) án sértækra byggingartæknilegra lausna. Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið



húsagerðir

F-1



Vetrarbraut 2-12

4 Sérákvæði

4.1 F-1, FJÖLBÝLISHÚS

4.1.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Vetrarbraut 2-4 og 6-12.

4.1.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.1.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 4 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrót 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 uppbrót skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprátt og hámarkshæðir koma fram á skilmálablöðum. Á hluta byggingar nr.2 sem snýr að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin, sjá skilmálablað.

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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbrót

4 Sérákvæði

bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni.

Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og lífliga byggð, má einnig 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 má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

Kvæði 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 meiga fara út fyrir byggingarreit:

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

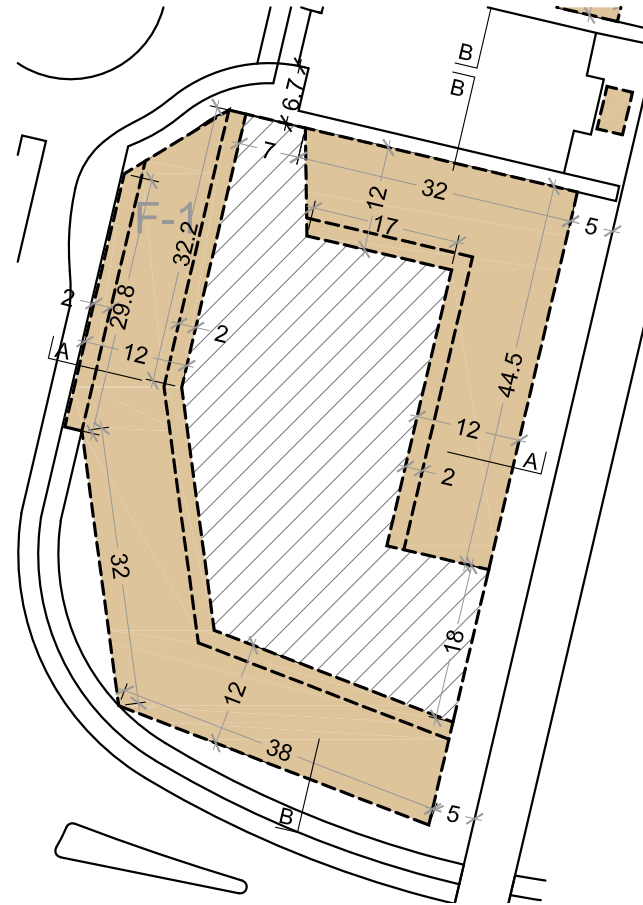
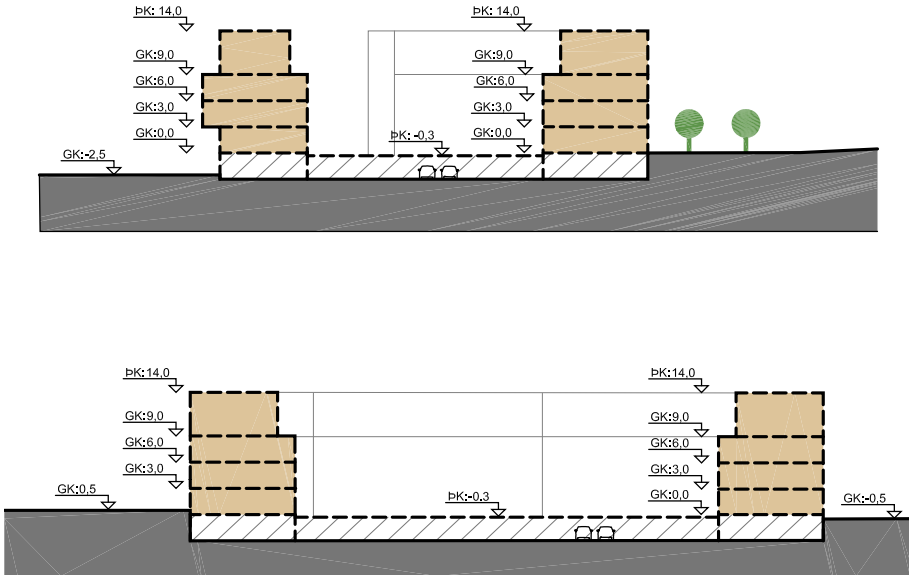
Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

4.1.4 Húshæð og þak

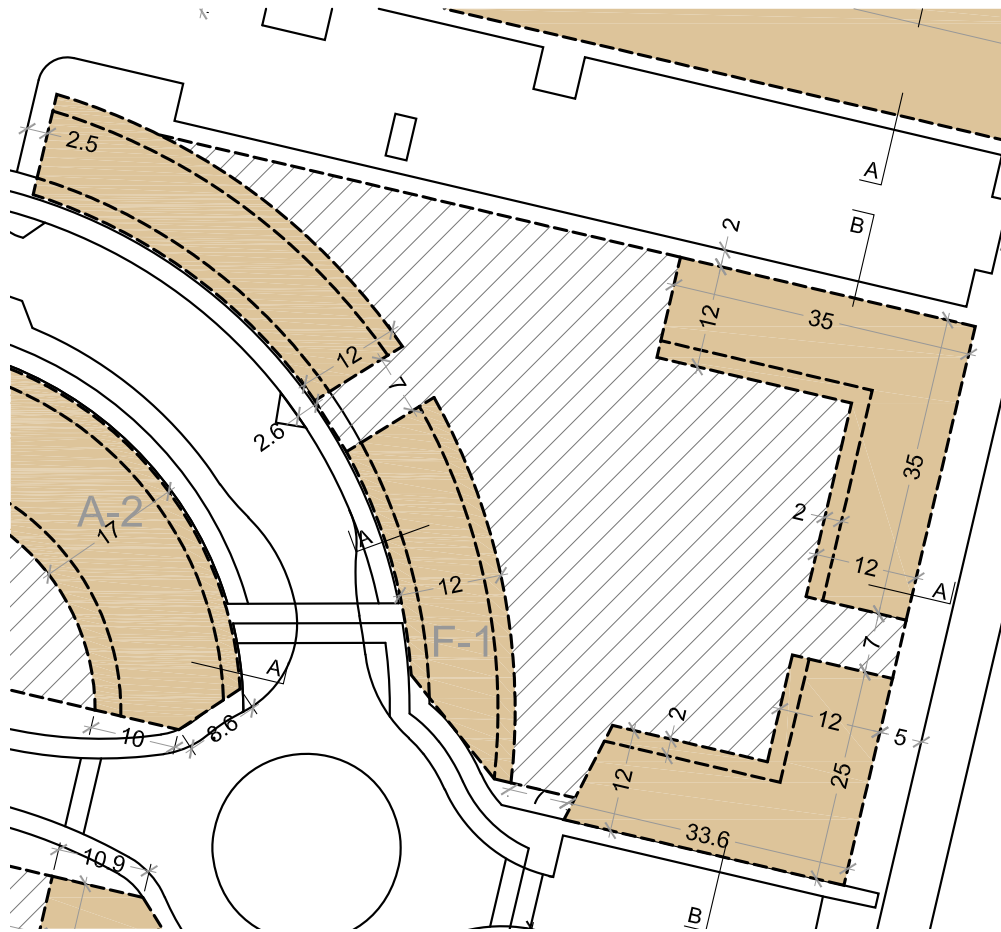
Byggingar eru 4 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

F-1

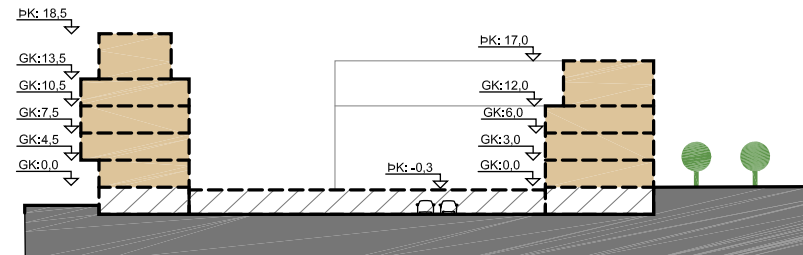
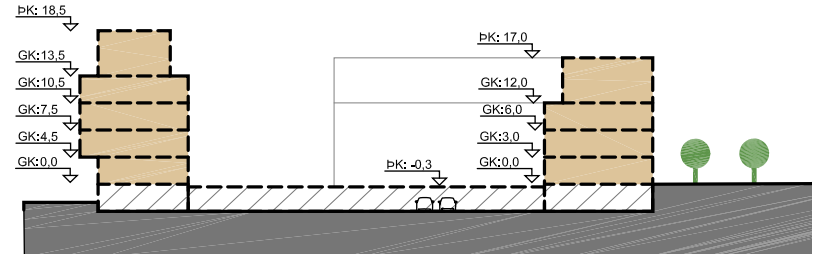
4 Sérákvæði



4 Sérákvæði



Særðir



F-1



4 Sérákvæði

4.1.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð á lóð. Reiknað er með að hluti bílastæða meigi vera á yfirborði en flest stæði séu í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir gördum sbr. deiliskipulagsupprátt. 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. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi.

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

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 2			1.091	1.153	1.153	909	4.306			
Vetrarbraut 4			756	756	756	653	2.921			
Vetrarbraut 2-4	4.447	3.361	1.847	1.909	1.909	1.562	7.227	10.588	2,4	72

Særðir

4 Sérákvæði

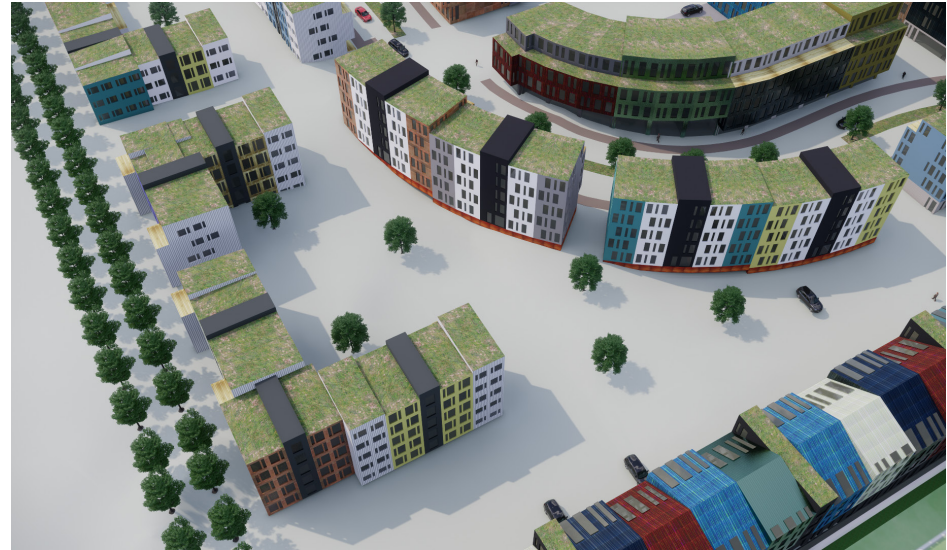
4.1.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.1.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágangur lóða.

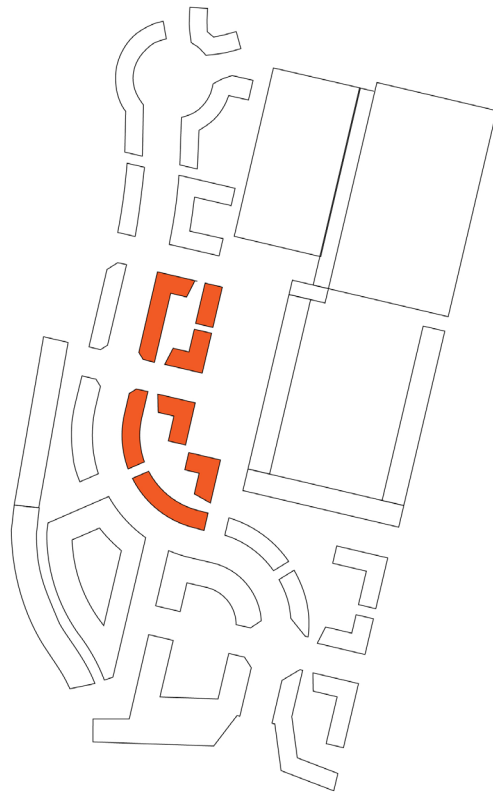
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 6			397	456	456	456	306	2.071			
Vetrarbraut 8			554	554	554	554	-	2.216			
Vetrarbraut 10			544	544	544	473		2.105			
Vetrarbraut 12			702	702	702	605		2.711			
Vetrarbraut 6-12	6.605	4.835						9.103	13.938	2,1	91

Særðir

FA-1



Vetrarbraut 16-28

4 Sérákvæði

4.2 FA-1, FJÖLBÝLISHÚS MEÐ VERSLUN OG ÞJÓNUSTU.

4.2.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Vetrarbraut 16-18, 20-22 og 24-28.

4.2.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.2.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 4-5 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæð við Vetrarbraut.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. 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 skilmálablöðum. Á byggingum nr.16 og 18 skal jarðhæð vera inndregin að Vetrarbraut og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstétt og skilyrt starfsemi jarðhæðarinnar er verslun og/eða þjónusta, sjá skilmálablað.

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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

4 Sérákvæði

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbrot bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má einnig ná með gerð þakgarða. Á fjögurra hæða byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði. Þakgarður er einnig leyfður á 5. hæða húsum, en þá verður gengið upp á hann út frá íbúðum eða svölum (lyftuhús ekki leyfð upp á þakhæð.) Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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.

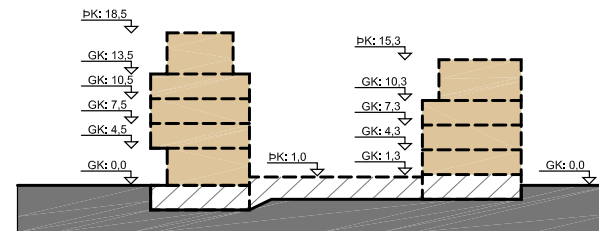
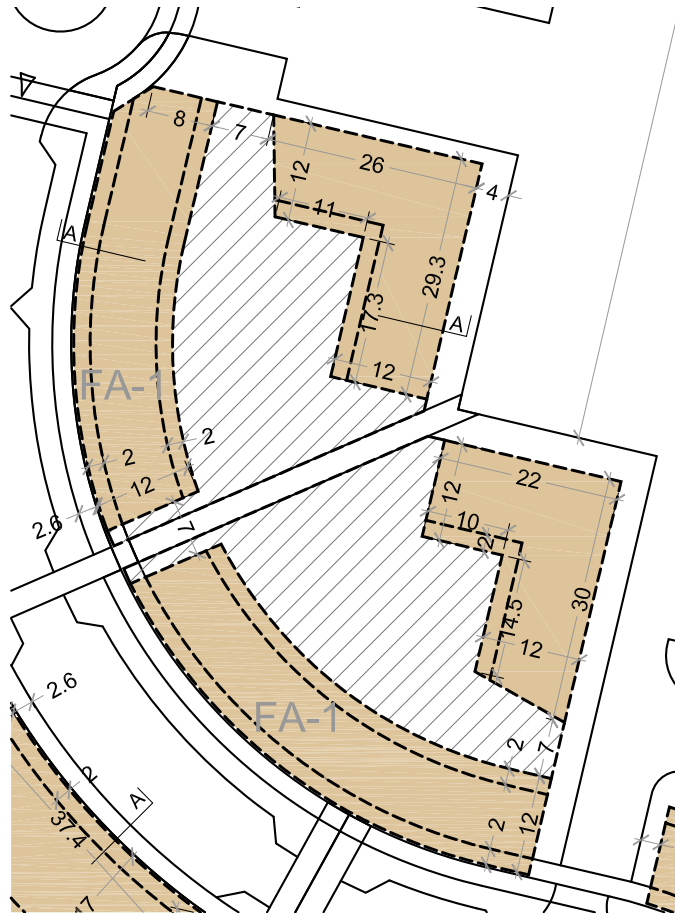
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

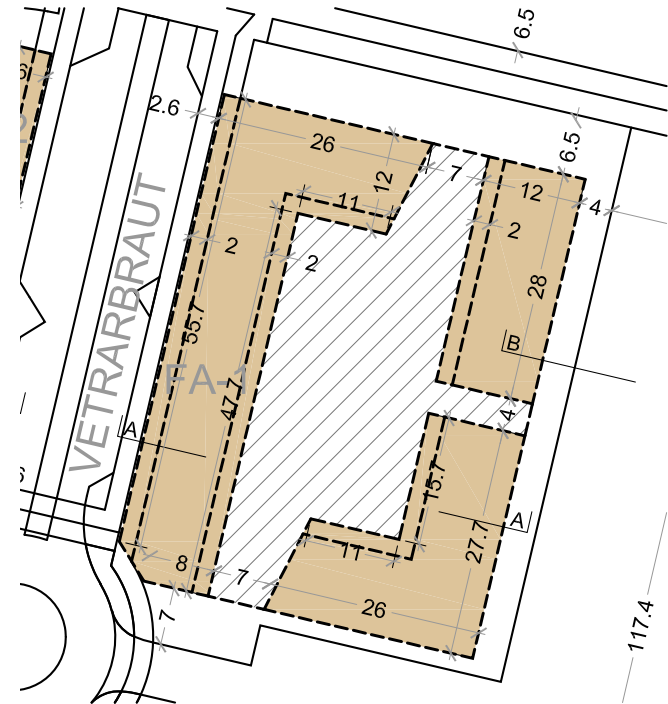
Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almenn ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergji.

FA-1

4 Sérákvæði



4 Sérákvæði



FA-1



4 Sérákvæði

4.2.4 Húshæð og þak

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

4.2.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð á lóð, en að lágmarki 1 bílastæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með að hluti bílastæða meigi vera á yfirborði en flest stæði séu í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir görðum sbr. deiliskipulagsupprátt. Þak bílgeymslna undir görðum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða tréþöllum.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum til tveggja átta. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi.

Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 16			679	679	679	679	453	679	2.490			
Vetrarbraut 18			459	459	459	406		-	1.783			
Vetrarbraut 16-18	2.283	1.991						679	4.273	6.943	3,0	43

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 20			617	617	617	617	415	617	2.266			
Vetrarbraut 22			502	502	502	441		-	1.947			
Vetrarbraut 20-22	2.400	1.936						617	4.213	10.016	2,8	42

Særðir

4 Sérákvæði

merkja sérstökum notenda.

4.2.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.2.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágangur lóða.

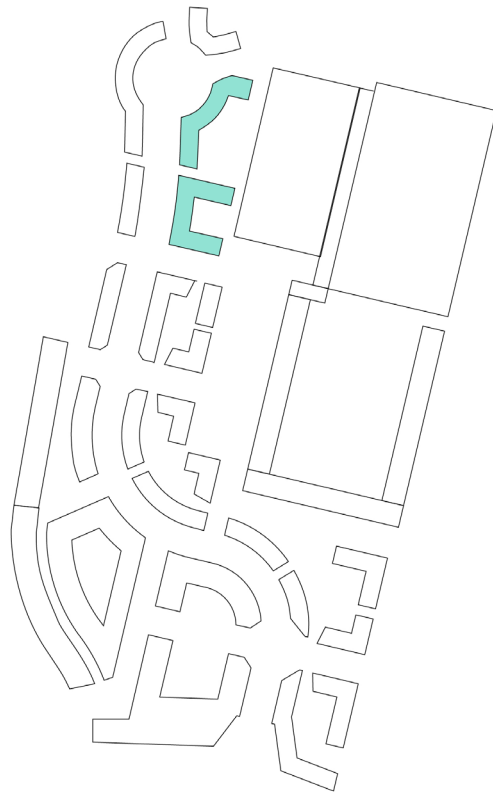
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 24			859	859	859	859	737	859	3.314			
Vetrarbraut 26			483	483	483	425		-	1.874			
Vetrarbraut 28			336	336	336	280		-	1.288			
Vetrarbraut 24-28	3.415	2.681						859	6.476	10.016	2,9	65

Særðir

F-2



Vetrarbraut 32-34

4 Sérákvæði

4.3 F-2, FJÖLBÝLISHÚS.

4.3.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 32-34.

4.3.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.3.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 5 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. 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 skilmálablöðum. Á byggingu nr.38 skal jarðhæð vera inndregin að Vetrarbraut, sjá skilmálablað.

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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbot

4 Sérákvæði

bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. 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 einnig ná með gerð þakgarða. Á fjögurra hæða byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði. Þakgarður er einnig leyfður á 5. hæða húsum, en þá verður gengið upp á hann út frá íbúðum eða svölum (lyftuhús ekki leyfð upp á þakhæð.) Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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.

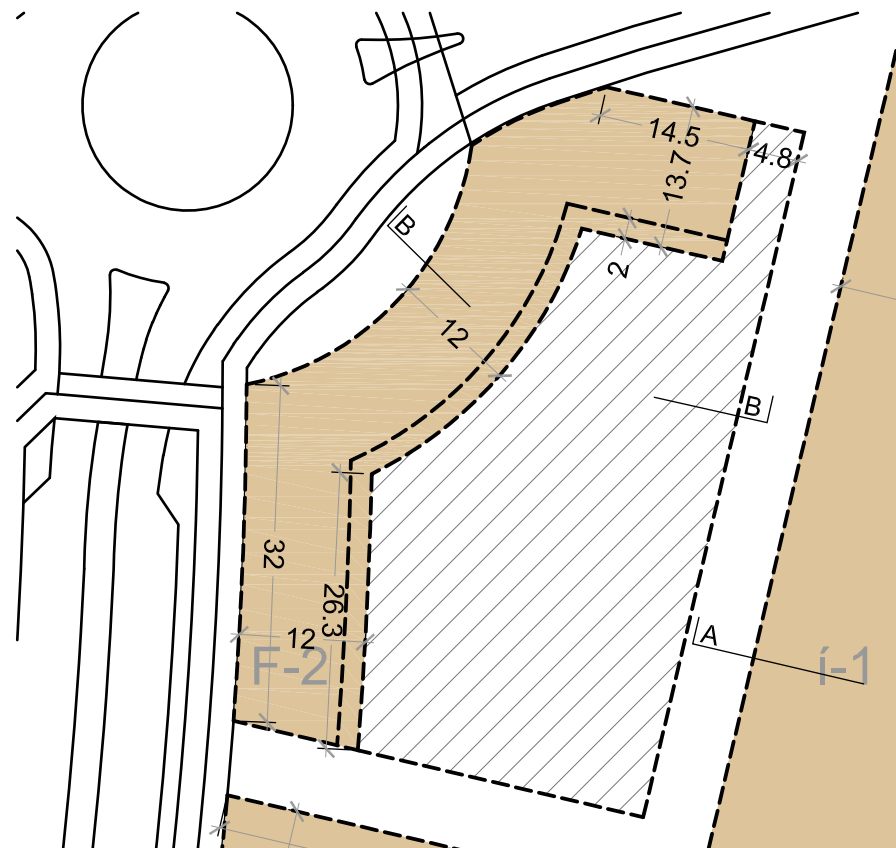
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

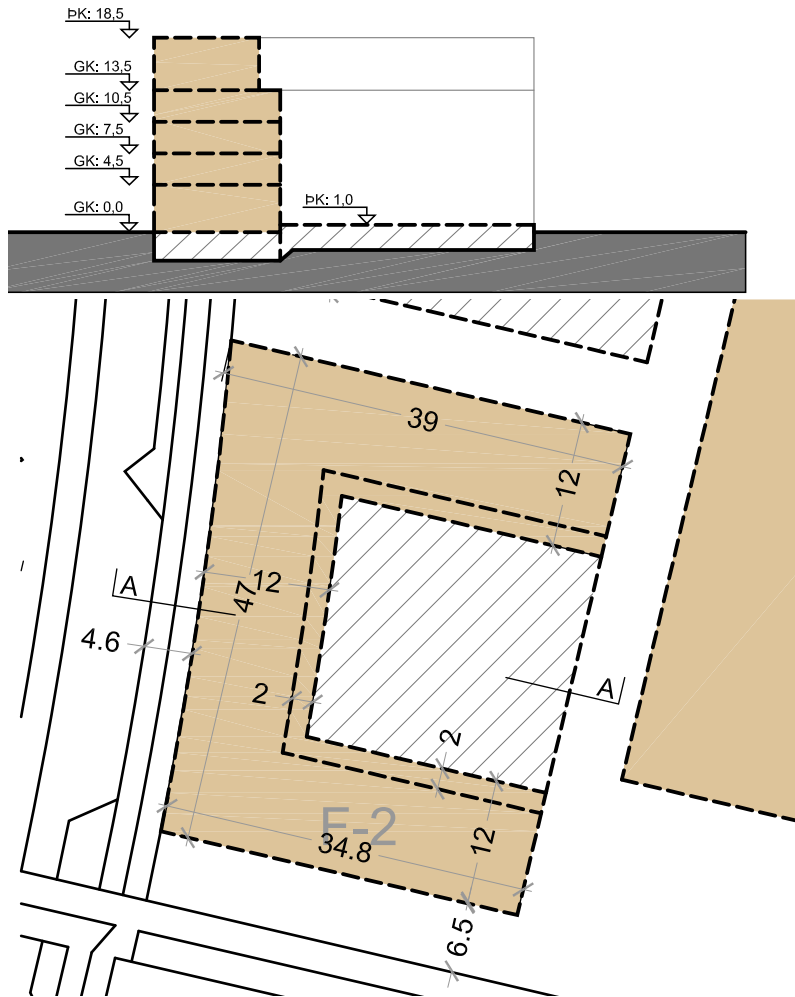
Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almennu ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

4.3.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 4-5 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er



F-2



4 Sérákvæði

niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.3.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð og skulu þau öll vera í bílakjallara. Kjallarar meiga 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. Vegna mikils streymi grunnvatns í gegnum lóðina má bílakjallari ekki vera samfelldur eftir allri lóðinni heldur þarf að rjúfa hann á einum eða tveimur stöðum til að hleypa grunnvatni í gegnum lóðina. Við gerð aðaluppdráttar þarf að gera þessu sérstök skil með rökstuðningi.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum til tveggja átta. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi. Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.3.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4 Sérákvæði

4.3.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla

3.10 um frágang lóða.

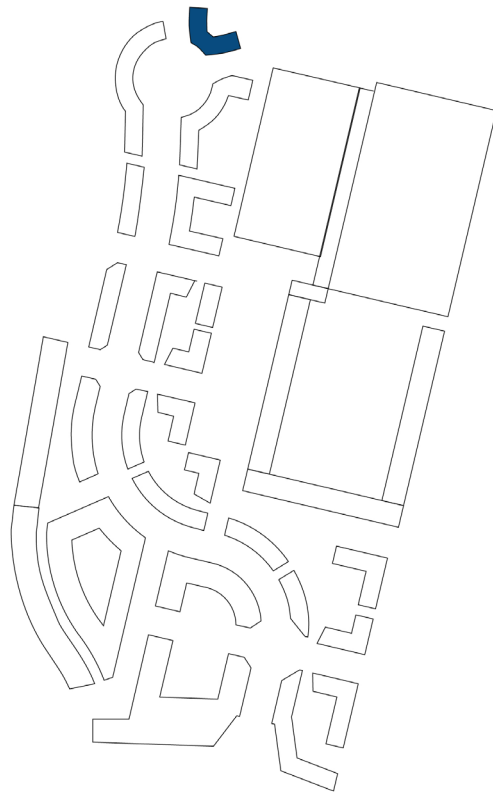
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.

í vinnslu

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 32			1.155	1.155	1.155	1.155	1.003	578	5.046			
Vetrarbraut 34			1.014	1.014	1.014	1.014	867	-	4.923			
Vetrarbraut 32-34	5.017	4.205						578	9.969	14.751	2,9	100

Særðir

F-3



Vetrarbraut 36

4 Sérákvæði

4.4 F-3, FJÖLBÝLISHÚS.

4.4.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 44.

4.4.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut og nýrri tengibraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.4.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 4 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. 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 skilmálablöðum.

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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbot

4 Sérákvæði

bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. 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 einnig 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 má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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:

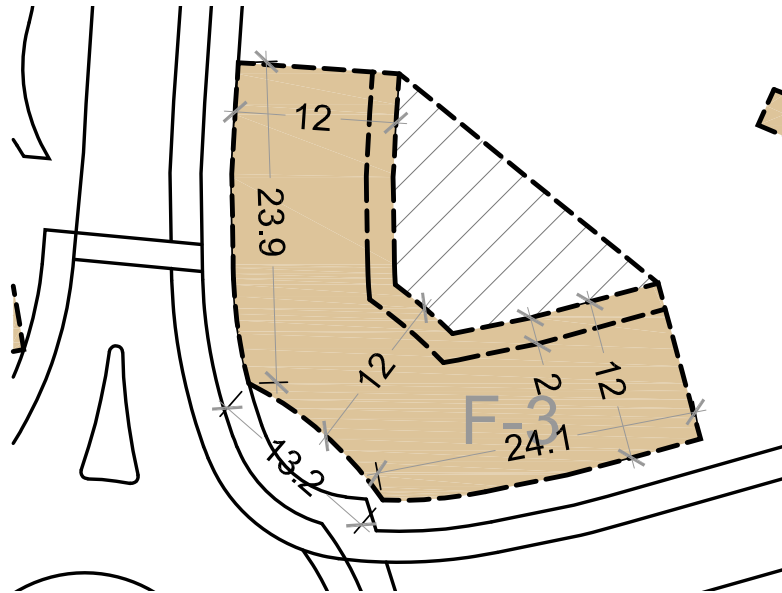
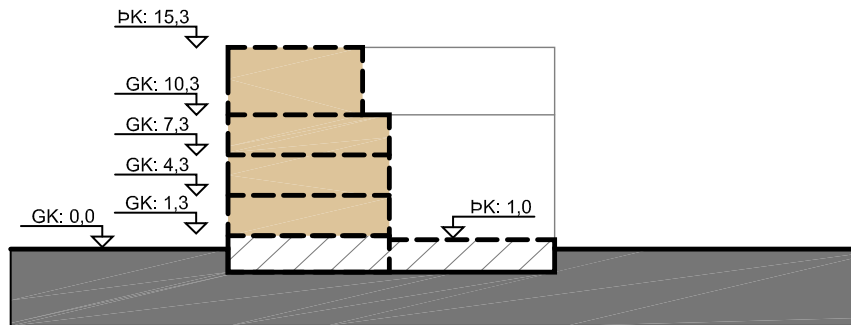
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

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

4.4.4 Húshæð og þak

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

F-3



4 Sérákvæði

4.4.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð á lóð.

Reiknað er með að hluti bílastæða meigi vera á yfirborði en flest stæði séu í bílakjallara. Kjallara meiga vera undir gördum sbr. deiliskipulagsupprátt. Þak bílgeymslna undir gördum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.

Þar sem bílakjallara standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum til tveggja átta. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi. Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.4.6 Sorp

Sorpgæmslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.6.5. um

4 Sérákvæði

sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.4.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

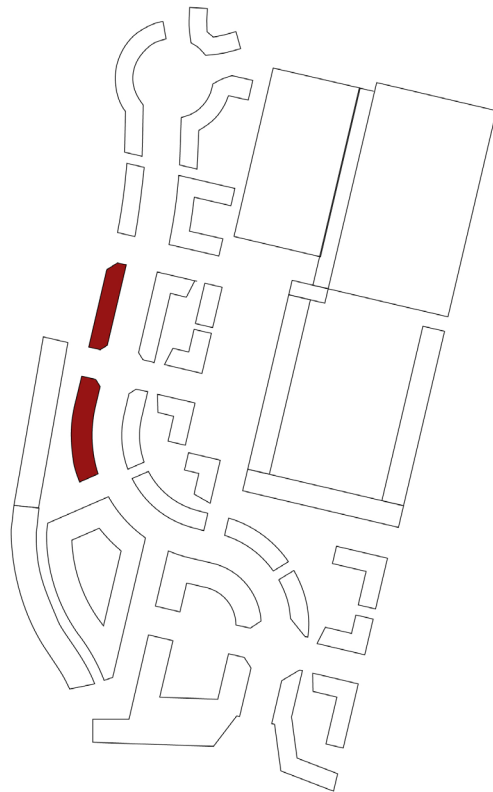
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 36	1.660	785	591	591	591	513	2.286	3.071	1,9	23

Særðir

FA-2



Vetrarbraut 7 og 9

4 Sérákvæði

4.5 FA-2, FJÖLBÝLISHÚS MEÐ VERSLUN OG ÞJÓNUSTU.

4.5.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Vetrarbraut 7 og 9.

4.5.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.5.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 5 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæð.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. 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 skilmálablöðum. Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstétt og skilyrt starfsemi jarðhæðarinnar er verslun og/eða þjónusta, byggingarreitur jarðhæðar er dýpri en reitur fyrir efri hæðirnar, sjá skilmálablað. 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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu. Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

4 Sérákvæði

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbot bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbotna og líflega byggð, má einnig ná með gerð þakgarða. Á fjögurra hæða byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði. Þakgarður er einnig leyfður á 5. hæða húsum, en þá verður gengið upp á hann út frá íbúðum eða svölum (lyftuhús ekki leyfð upp á þakhæð.)

Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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:

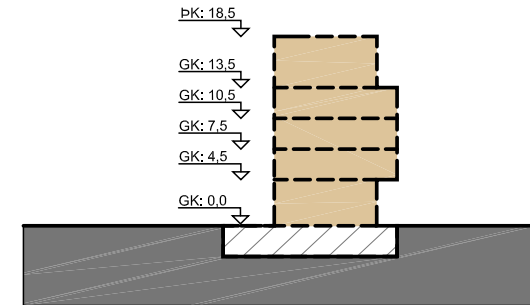
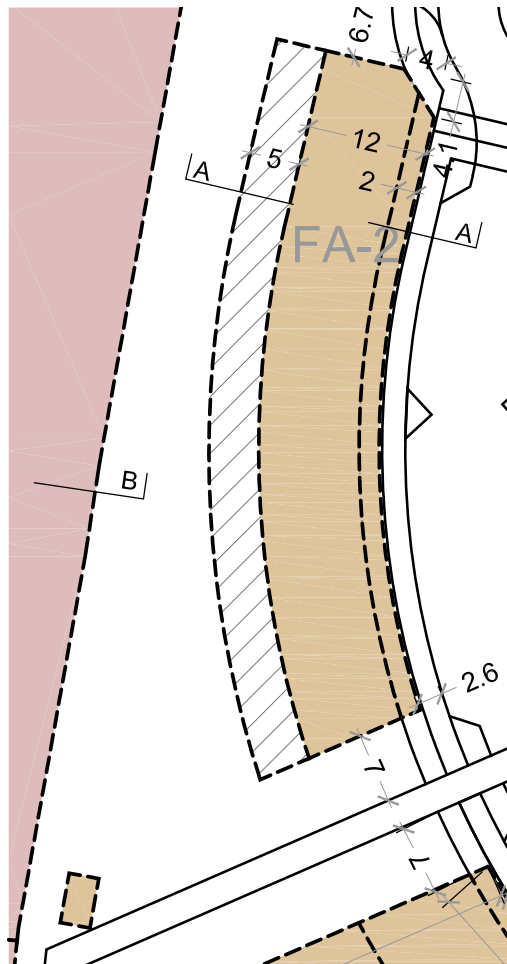
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almenn ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

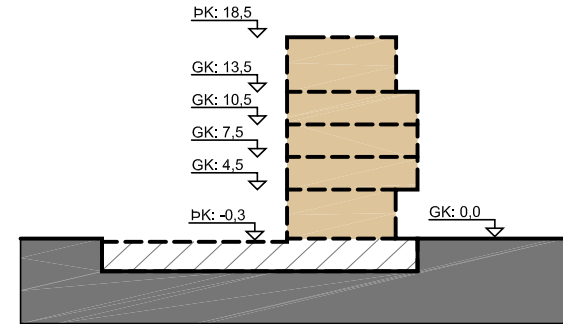
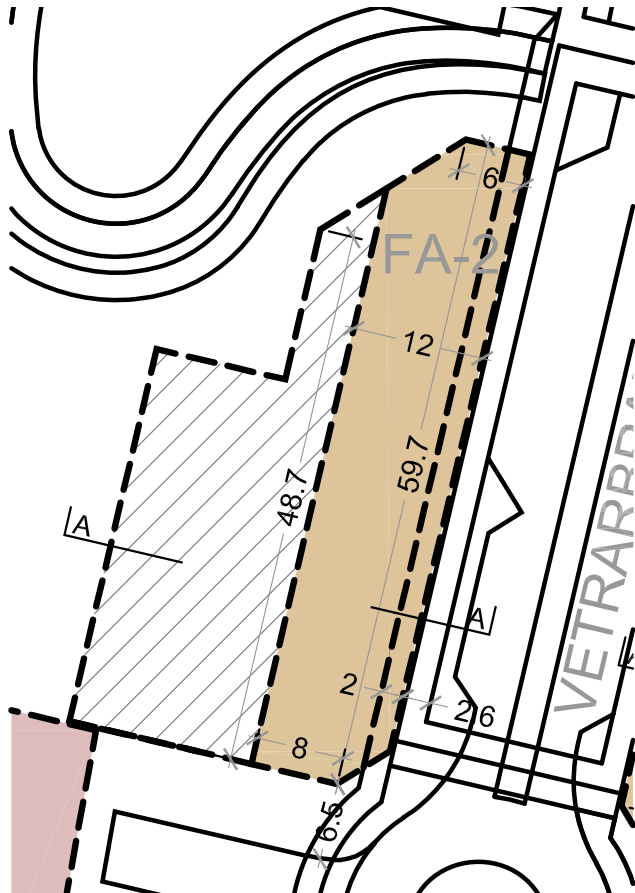
4.5.4 Húshæð og þak

FA-2

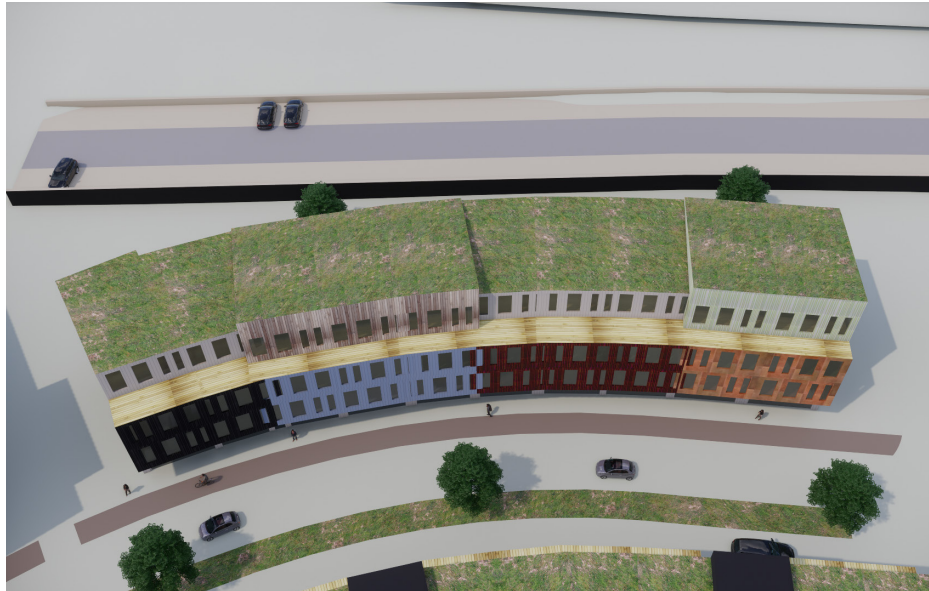
4 Sérákvæði



4 Sérákvæði



FA-2



4 Sérákvæði

Bygging eru 5 hæðir auk kjallara, sem er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.5.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð á lóð, en að lágmarki 1 bílastæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með að hluti bílastæða meigi vera á yfirborði en flest stæði séu í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir gördum sbr. deiliskipulagsupprátt. Þak bílgeymslna undir gördum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.

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

4.5.6 Sorp

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 7	2.345	1.173	806	806	806	806	683	806	3.101	5.080	2,2	31

Særðir

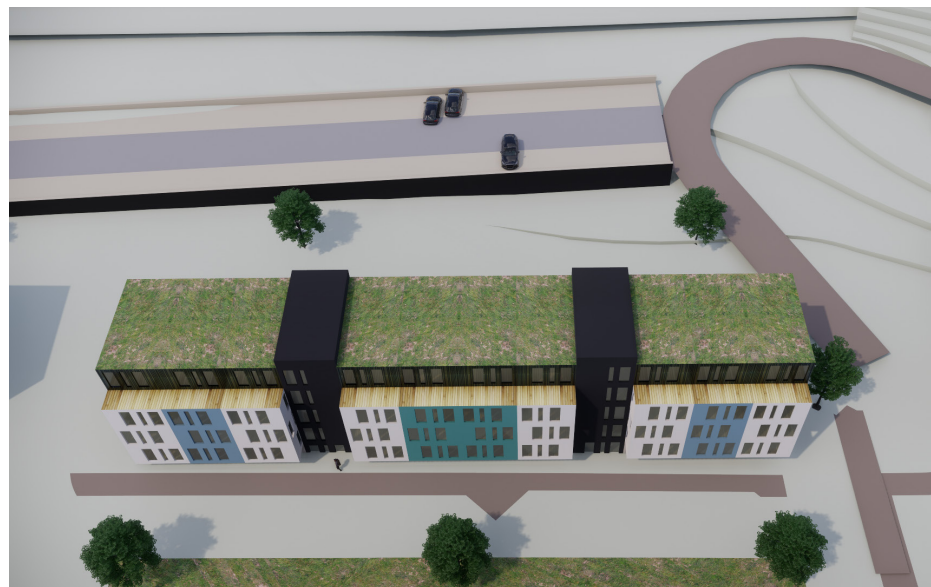
4 Sérákvæði

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.5.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

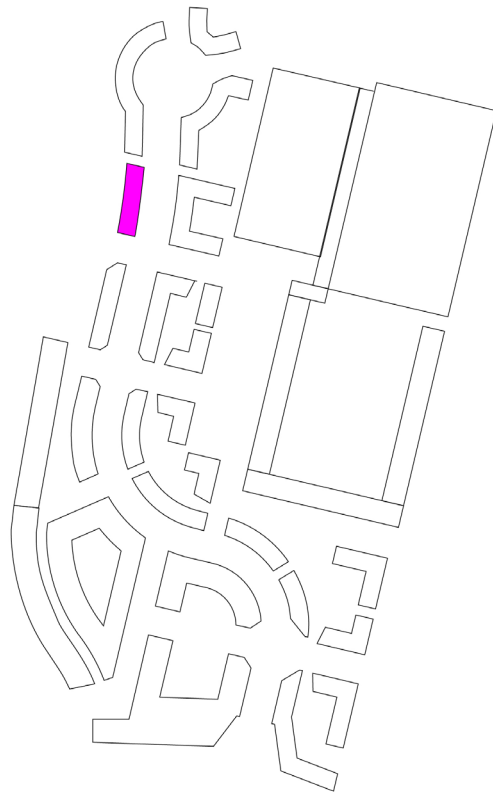
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 9	2.022	1.364	691	691	691	691	577	691	2.650	4.705	2,3	27

Særðir

F-4



Vetrarbraut 11

4 Sérákvæði

4.6 F-4, FJÖLBÝLISHÚS.

4.6.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 11.

4.6.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut og nýrri tengibraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.6.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 5 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæð.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. 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 skilmálablöðum. Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut, sjá skilmálablað.

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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að

4 Sérákvæði

hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbrot bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og lífliga byggð, má einnig 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 má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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:

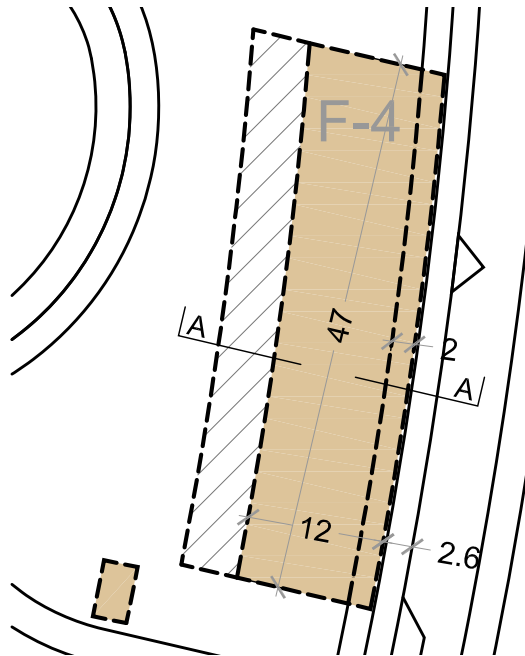
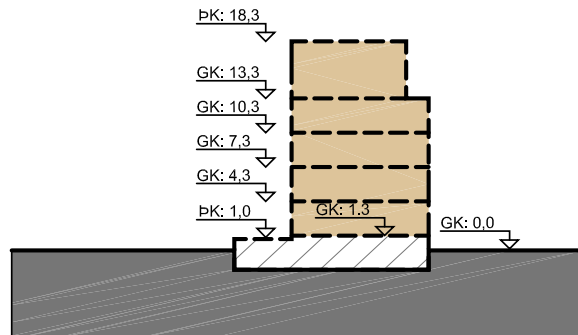
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

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

4.6.4 Húshæð og þak

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

F-4



4 Sérákvæði

jarðhæðar.

4.6.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð og skulu þau öll vera í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir görðum sbr. deiliskipulagsupprátt. Þak bílgeymslna undir görðum 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. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi. Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.6.6 Sorp

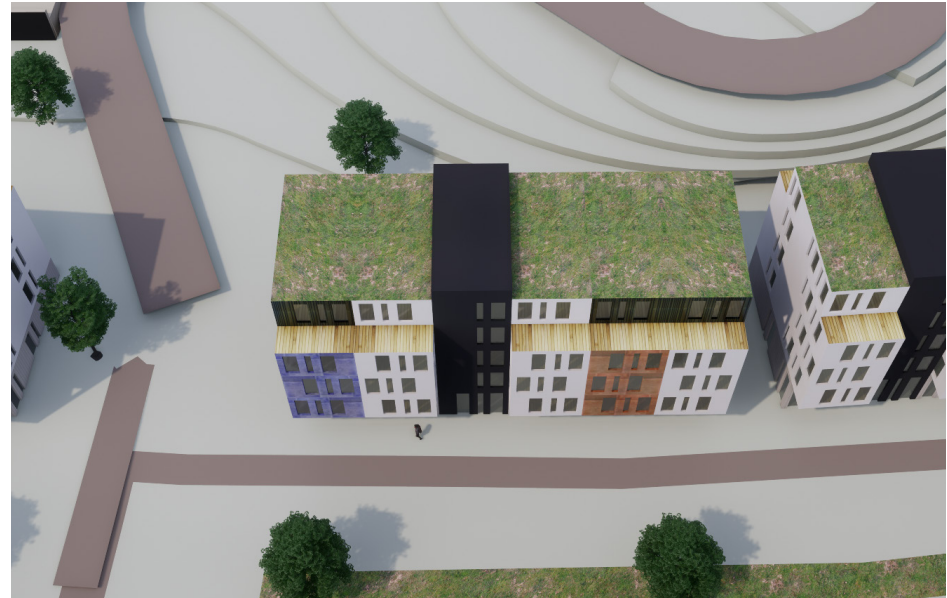
4 Sérákvæði

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.6.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

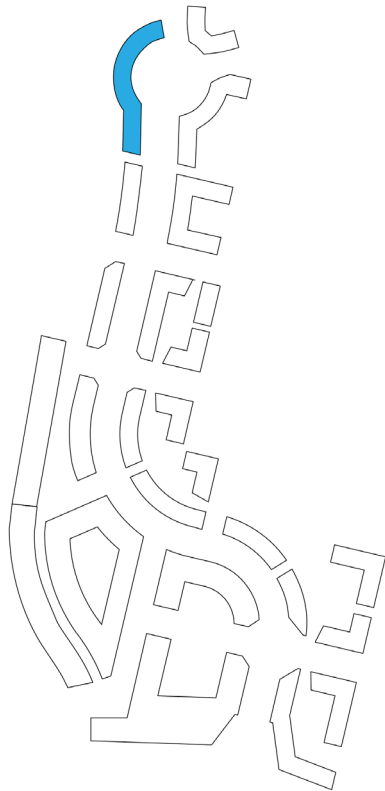
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 11	1.174	803	567	567	567	567	472	567	2.173	3.543	3,0	22

Særðir

F-5



Vetrarbraut 13

4 Sérákvæði

4.7 F-5, FJÖLBÝLISHÚS.

4.7.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 13.

4.7.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.7.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 4 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. 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 skilmálablöðum. Gat a.m.k. 4m hátt skal vera á jarðhæð þar sem ekið er inn í bílhús á lóðinni nr. 13a. Kvöð er um almennan akstur á þessum hluta lóðar, sjá skilmálablað. Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu. Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð. Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að

4 Sérákvæði

hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbrot bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má einnig 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 má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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

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

4.7.4 Húshæð og þak

Bygging er 4 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er

F-5

4 Sérákvæði

niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.7.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð og skulu þau öll vera í bílakjallara. Kjallarar meiga 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. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi. Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.7.6 Sorp

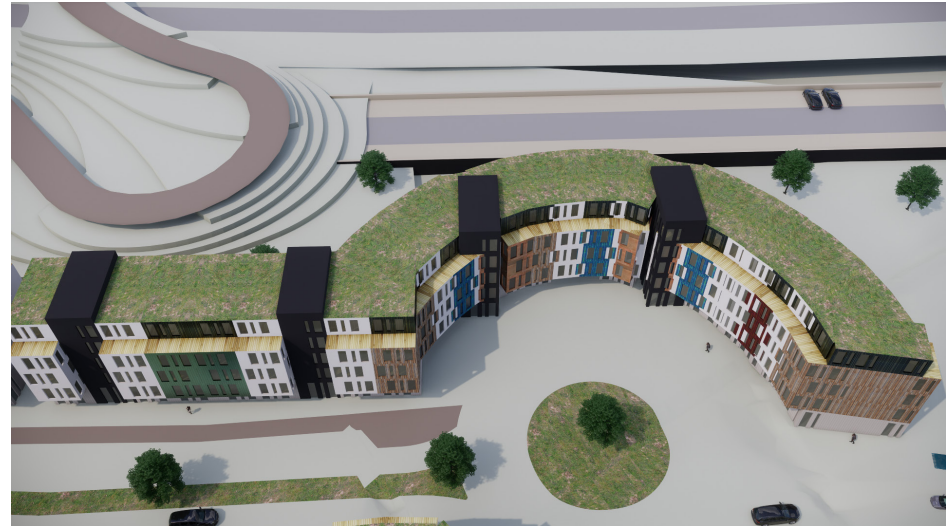
Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4 Sérákvæði

4.7.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

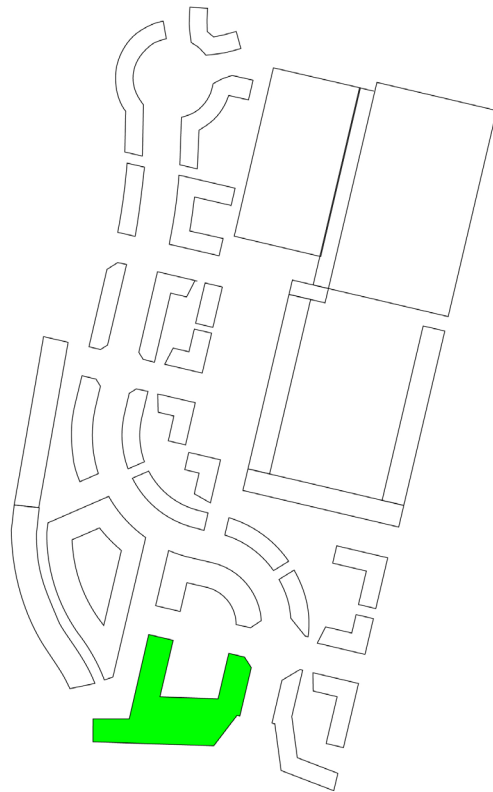
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 13	3.567	2.787	1.189	1.189	1.189	979	4.546	7.333	2,1	45

Særðir

A-1



Vetrarbraut 1

4 Sérákvæði

4.8 A-1, ATVINNUHÚS MEÐ ÍBÚÐUM.

4.8.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 1.

4.8.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.8.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu, þar sem heimild er fyrir íbúðum á 2.- 4. hæð.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. 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 skilmálablöðum. Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut þar sem byggingarreitur gengur út yfir gangstétt og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstéttina.

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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu. Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

4 Sérákvæði

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbot bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má einnig 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 má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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.

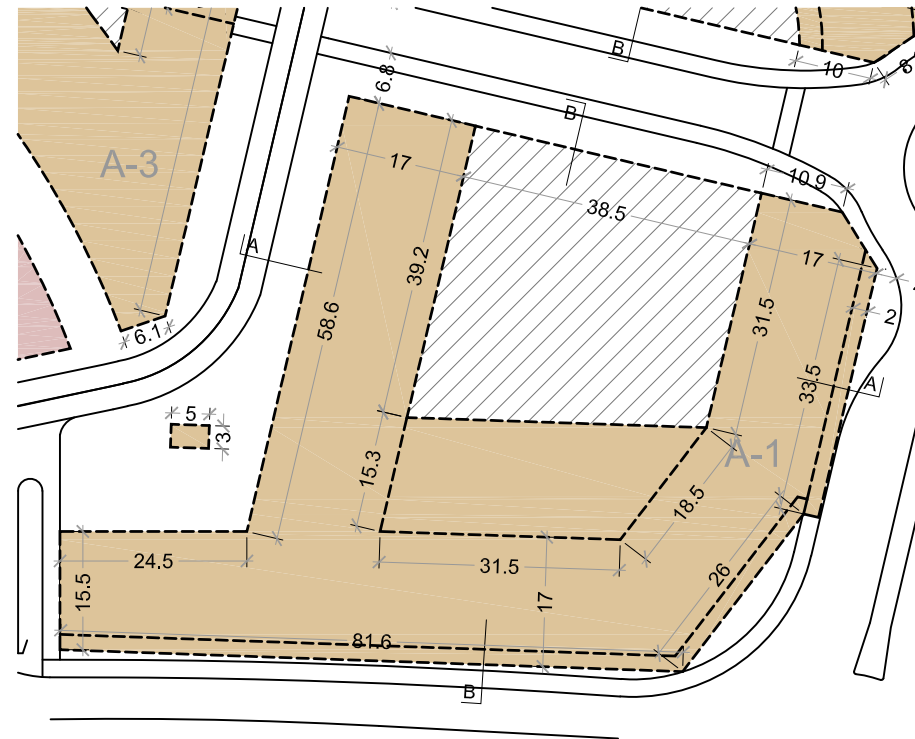
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

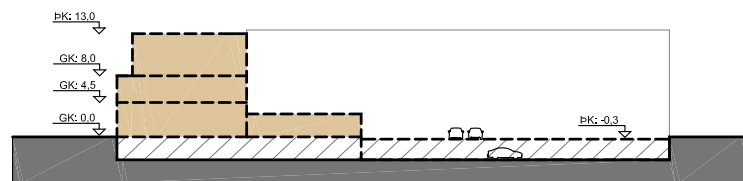
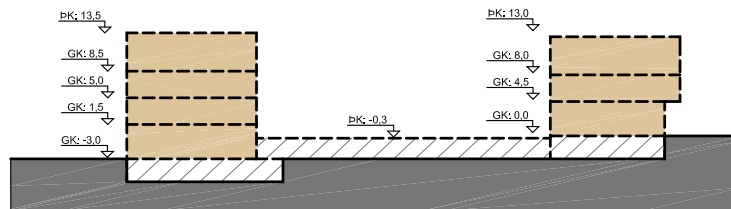
Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli séráfnótareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almenn þer að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

4.8.4 Húshæð og þak

Bygging er 1-4 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er



A-1



4 Sérákvæði

niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.8.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð á lóð, en að lágmarki 1 bílastæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með bílastæðum bæði á yfirborði og í bílakjallara. Kjallara meiga vera undir görðum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þak bílgeymslna undir görðum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum auk bílastæða.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum til tveggja átta. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi. Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.8.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.8.7 Frágangur á lóð.

4 Sérákvæði

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

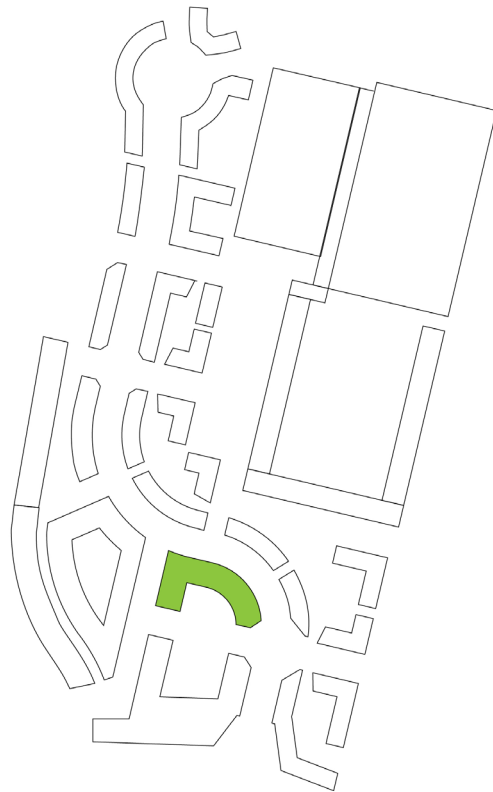
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 1	6.480	5.114	3.682	3.219	3.219	2.934	10.120	2.934	18.168	2,8	29

Særðir

A-2



Vetrarbraut 3

4 Sérákvæði

4.9 A-2, ATVINNUHÚS MEÐ ÍBÚÐUM.

4.9.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 3.

4.9.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.9.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu, þar sem heimild er fyrir íbúðum á 2.- 5. hæð.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrót 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 uppbrót skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. 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 skilmálablöðum. Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstéttina.

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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að

4 Sérákvæði

hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbrot bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má einnig 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 má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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:

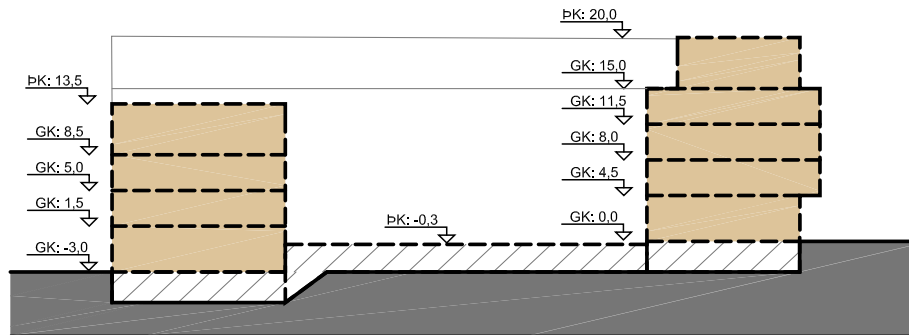
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

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

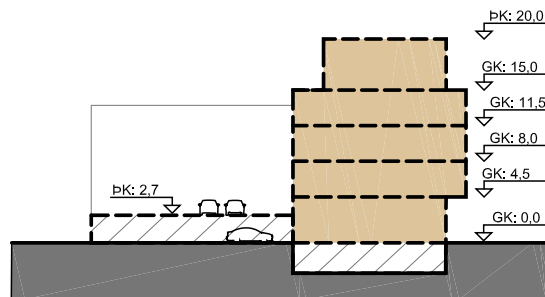
4.9.4 Húshæð og þak

Bygging er 4-5 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er

A-2



A3 - SNIÐ A
MKV 1:1000



4 Sérákvæði

niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.9.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð á lóð, en að lágmarki 1 bílastæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með bílastæðum bæði á yfirborði og í bílakjallara. Kjallara meiga vera undir görðum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þak bílgeymslna undir görðum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða tréþöllum auk bílastæða.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum til tveggja átta. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setþöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi. Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.9.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4 Sérákvæði

4.9.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

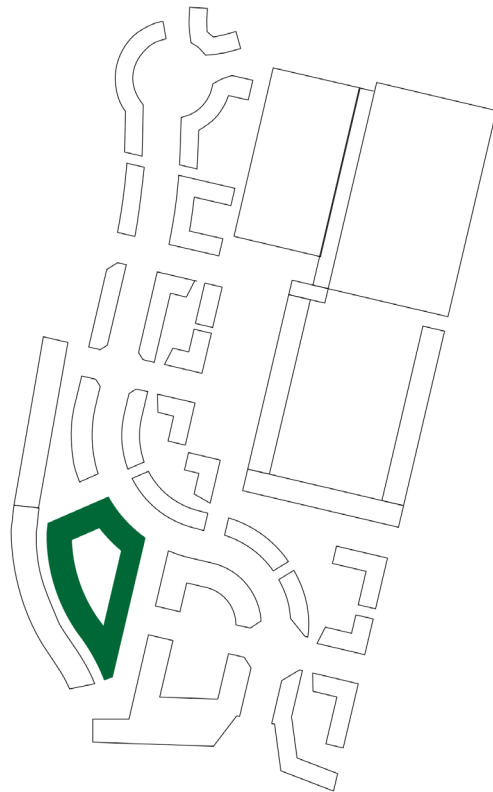
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 3	3.024	2.307	1.491	1.660	1.660	1.660	942	4.811	2.602	9.720	3,2	26

Særðir

A-3



Vetrarbraut 5

4 Sérákvæði

4.10 A-3, ATVINNUHÚS MEÐ ÍBÚÐUM.

4.10.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 5.

4.10.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.10.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu, þar sem heimild er fyrir íbúðum á 2.- 5. hæð.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsþpdrætti og hámarkshæðir koma fram á skilmálablöðum. Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstéttina. Gat a.m.k. 4m hátt skal vera á jarðhæðum þar sem ekið er inn í bílhús á lóðinni nr. 5a. Kvöð er um almennan akstur á þessum hluta lóðar, sjá skilmáblað.

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 þjár 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

4 Sérákvæði

tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbrot bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni.

Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má einnig 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 má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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

Byggingareitir

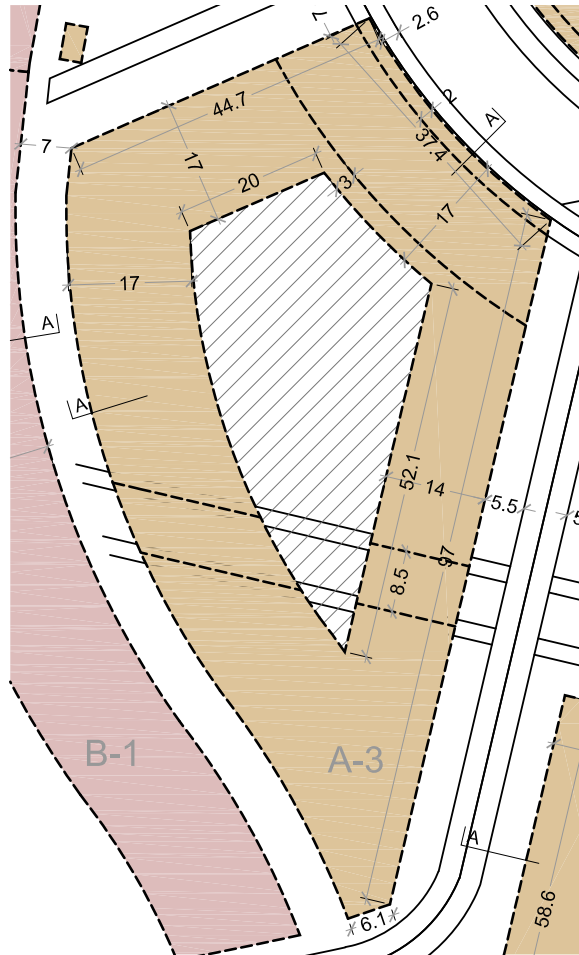
- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almenn ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

A-3



4 Sérákvæði

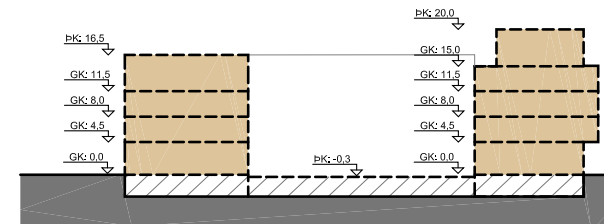
4.10.4 Húshæð og þak

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

4.10.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að hámarki 1 bílastæði á hverja íbúð á lóð, en að lágmarki 1 bílastæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með bílastæðum bæði á yfirborði og í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir gördum sbr. deiliskipulagsupprátt. Þak bílgeymslna undir gördum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum auk bílastæða.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum til tveggja átta. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða ekki meiri en 45° halla t.d. með jarðvegi. Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.



4 Sérákvæði

4.10.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.10.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágangur lóða.

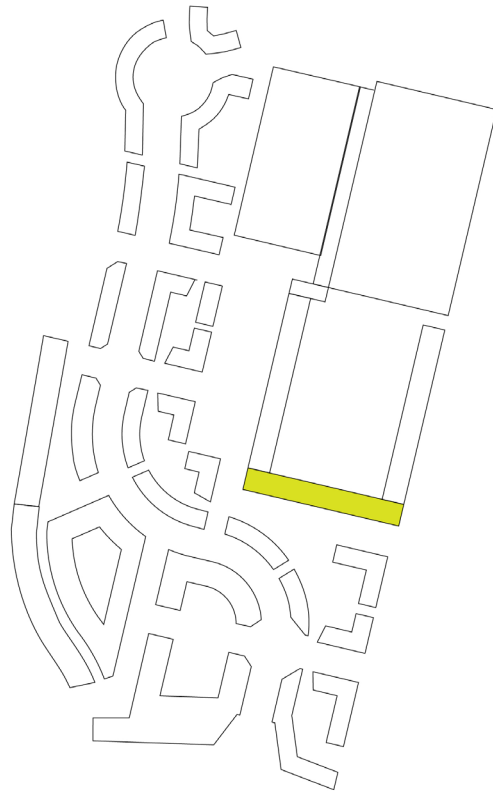
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 5	6.316	4.976	3.692	3.692	3.692	3.692	543	11.076	4.235	20.287	3,2	42

Særðir

A-4



Vetrarbraut 14

4 Sérákvæði

4.11 A-4, ATVINNUHÚS.

4.11.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 14.

4.11.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.11.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu 5 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot 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 uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum og á norðurhlið þarf að hafa í huga að hliðin snýr að framtíðar knattspyrnuleikvangi og þarf að þola boltaspörk. Gera þarf ráð fyrir hávaða frá leikvangi þegar leikir fara fram sem er að mestu leyti á kvöldin og um helgar. Hámarkshæðarfjöldi kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skilmálablöðum.

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 hnoðraett (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og

4 Sérákvæði

skyggni.

Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis bygginguna.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

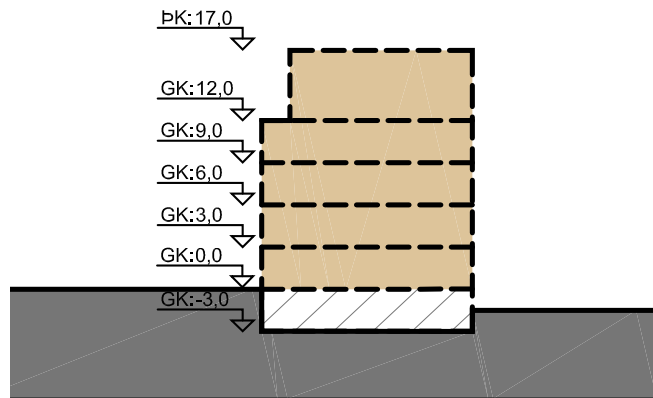
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

4.11.4 Húshæð og þak

Bygging er 5 hæðir auk kjallara, sem er niðurgrafinn. Uppgefinn

A-4

4 Sérákvæði



aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

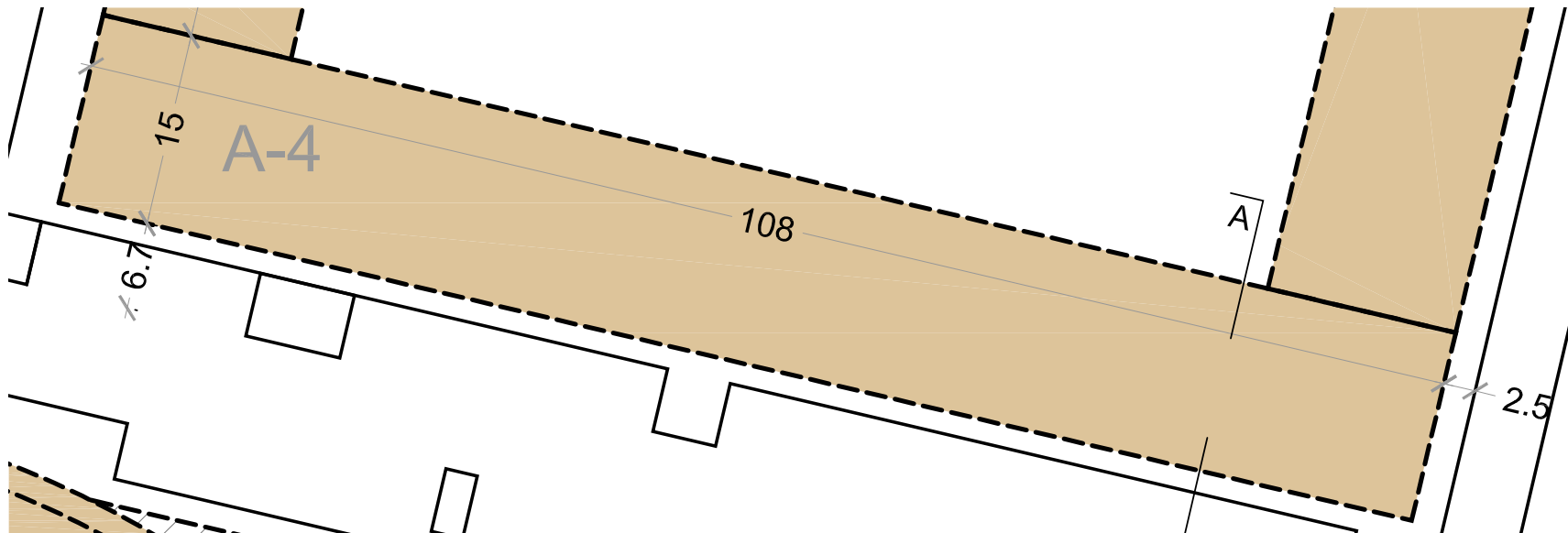
4.11.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að lágmarki 1 bílastæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Reiknað er með bílastæðum bæði á yfirborði og í bílakjallara.

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

4.11.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða



4 Sérákvæði

innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.11.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

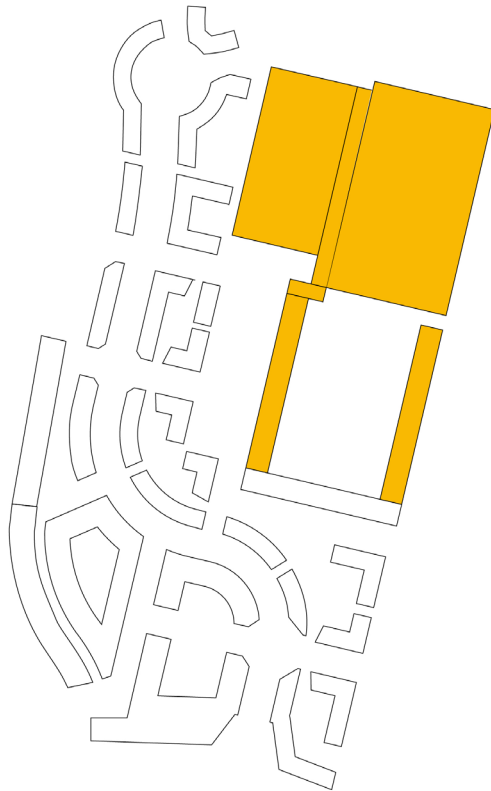
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	atvinna m ²	heild m ²	Nh
Vetrarbraut 14	2.497	1.620	1.620	1.620	1.620	1.550	6.410	8.030	3,2

Særðir

Í-1



Vetrarbraut 30

4 Sérákvæði

4.12 Í-1, ÍPRÓTTAMANNVIRKI.

4.12.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 30.

4.12.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.12.3 Húsagerð

Íþróttamannvirki á 2-4 hæðum.

4.12.4 Knattspyrnuleikvangur

Á reitnum er merktur reitur fyrir keppnisvöll í knattspyrnu.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir stúkubyggingum beggja vegna knattspyrnuvallar.

4.12.5 Fjölnota íþróttahús

Merktur er á deiliskipulagsupprætti byggingarreitur fyrir fjölnota íþróttahús, 97 x 143m. Austurhlið hússins mun liggja að fyrirhuguðum stofnstíg í trjágöngum, „græna stígnum“, sem tengir Vífilsstaði við Hnoðraholt, frá suðri til norðurs. Suðurhlið hússins liggur að stofnstíg sem liggur frá græna stígnum í austri meðfram samkomutorgi framan við aðalinngang íþróttamannvirkja og áfram til vesturs, yfir Reykjanesbraut og að miðbæ Garðabæjar.

Í skipulaginu eru markmið um lifandi hliðar að götum og stígum, þar sem gerð er krafa um innsæi sem þjónar samtímis markmiðum um dagsbirtu, en íþróttamannvirkið verður „vinnustaður“ fyrir fjölda fólks og því verður rík krafa um dagsbirtu þar sem því verður við komið. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. 30% af lengd hvernar hliðar jarðhæðar verði með gólfsíðum u.þ.b. mannhæðar háum gluggum. Til viðbótar þessu skal hluti veggja vera með gluggum eða „opnunum“ með möttu gleri, „polycarbonate“ eða sambærilegu. Samanlagður flötur allra glugga á útveggjum skal vera a.m.k. 10% af

4 Sérákvæði

heildarfleti útveggjar, sbr. markmið um dagsbirtu.

Hámarkshæð byggingar frá aðkomukóta er 23 m.

Efnisval útveggja er frjálst.

Þak fjölnotahúss skal vera með litlum halla, hámark 5 gráður.

Gerð er krafa um þakglugga með möttu gleri, „polycarbonate“ eða sambærilegu, á 5% þakflatar, sbr markmið um dagsbirtu, en aðrir fletir skulu lagðir úthaga- eða lyngtorfi.

Aðalanddyri húss skal vera til vesturs sem næst suð-vesturhorn byggingarinnar tengt samkomutorgi. Búningsklefar og önnur þjónusturými skulu vera í vesturhluta byggingar.

Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni.

4.12.6 Alhliða íþróttahús

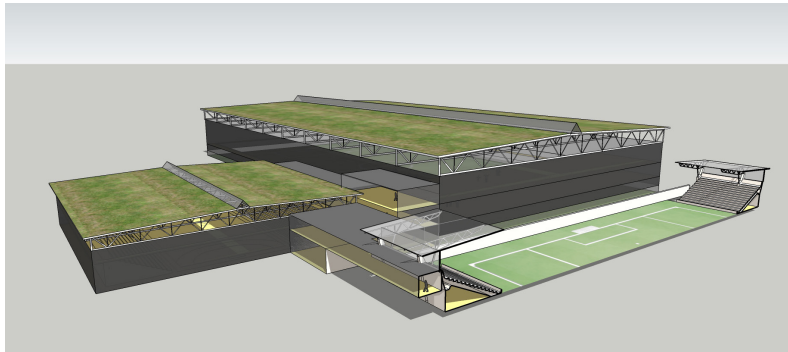
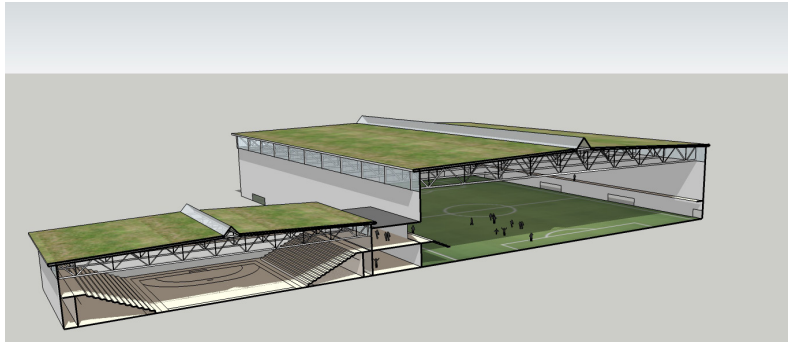
Á reitnum er merktur reitur fyrir æfinga- og keppnishús sem tengja skal við aðalinngang fjölnotahúss.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar til að minnka neikvæð áhrif langra og einsleitinna úthliða hússins á umhverfið.

Þak íþróttahúss skal vera með litlum halla, hámark 5 gráður.

Í skipulaginu eru markmið um lifandi hliðar að götum og stígum, þar sem gerð er krafa um innsæi sem þjónar samtímis markmiðum um dagsbirtu, en íþróttamannvirkið verður „vinnustaður“ fyrir fjölda fólks og því verður rík krafa um dagsbirtu þar sem því verður við komið. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. 30% af lengd hvernar hliðar jarðhæðar verði með gólfsíðum u.þ.b. mannhæðar háum gluggum. Til viðbótar þessu skal hluti veggja vera með gluggum eða „opnunum“ með möttu gleri, „polycarbonate“ eða sambærilegu. Samanlagður flötur allra glugga á útveggjum skal vera a.m.k. 10% af heildarfleti útveggjar, sbr. markmið um dagsbirtu.

Í-1



4 Sérákvæði

Efnisval útveggja er frjálst.

Byggingarreitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar t.d. stigar sem hluti af flóttaleiðum meiga ganga allt að 2m út fyrir byggingarreit á austur- og vesturhlið og allt að 4m á norðurhlið.

4.12.7 Húshæð og þak

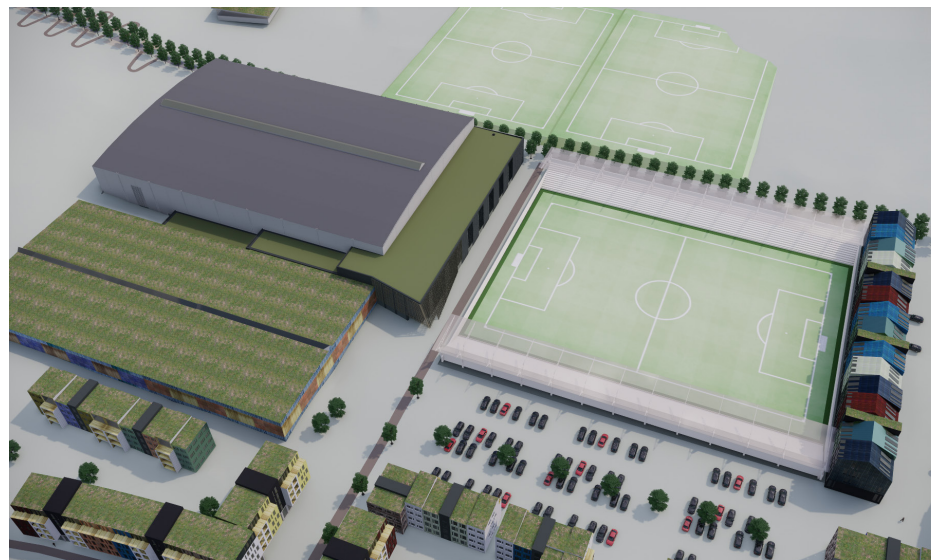
Byggingar eru 2 - 4 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4 Sérákvæði

4.12.8 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með bílastæði fyrir u.þ.b. 150 bíla austan við íþróttalóðina. Þessi bílastæði eru samnýtt af öðrum í hverfinu en eru sérstaklega til að taka helstu umferð vegna æfinga á íþróttasvæðinu. Við kappleiki er reiknað með afnotum af bílastæðum víðar á svæðinu allt frá Reykjanesbraut að lóð íþróttamannvirkja. Einnig er gert ráð fyrir möguleika á all að 50 bílastæðum norðan við íþróttamannvirkin innan lóðar.

Engin bílastæði innan lóðar má ekki merkja sérstökum notenda.

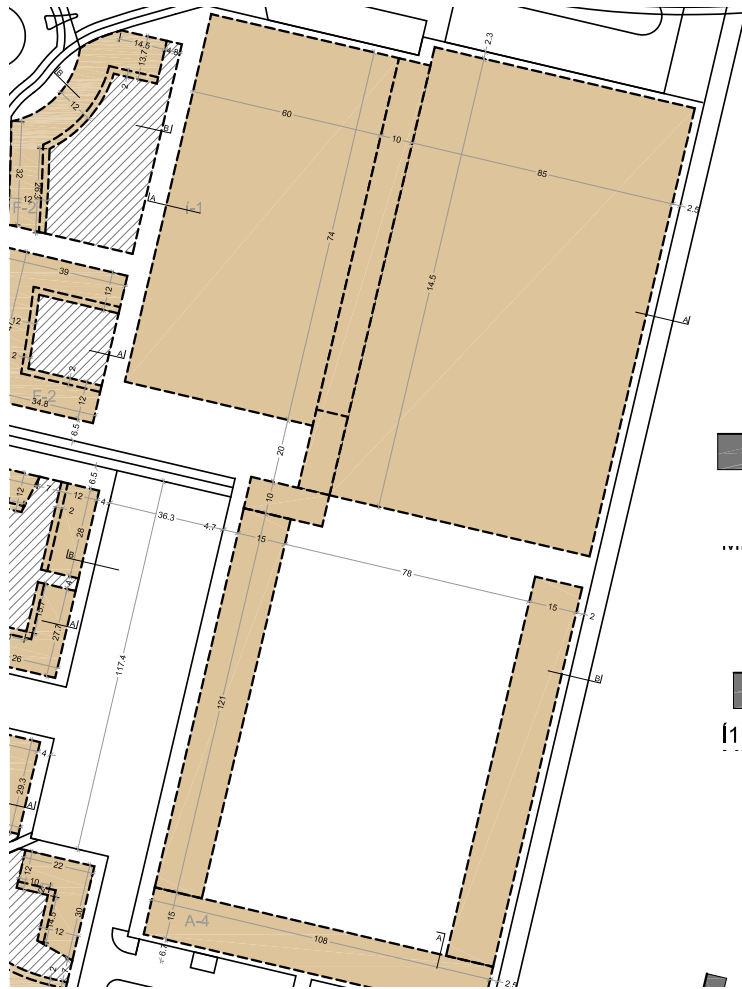


hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	íþróttir m ²	heild m ²	Nh
Leikvangur		3.630	3.630	2.000	1.000	-	6.630		
Fjölnotahús		5.000	13.240	3.390	3.390	2.325	22.345		
Íþróttahús		2.500	7.034	2.500	2.500	-	12.034		
Vetrarbraut 30	41.132	13.811					41.009	54.820	1,3

Særðir

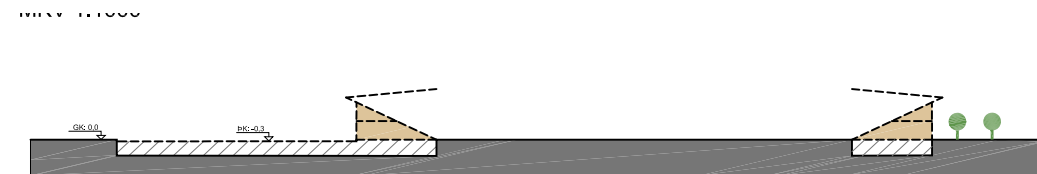
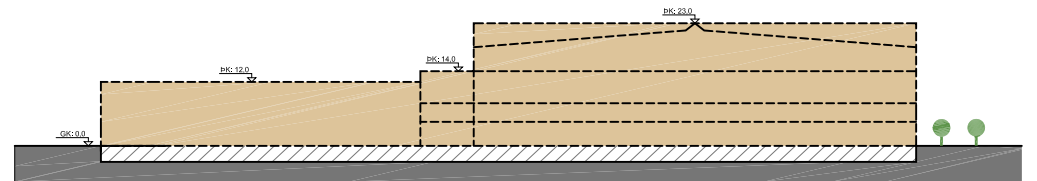
Í-1

4 Sérákvæði



4.12.9 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.



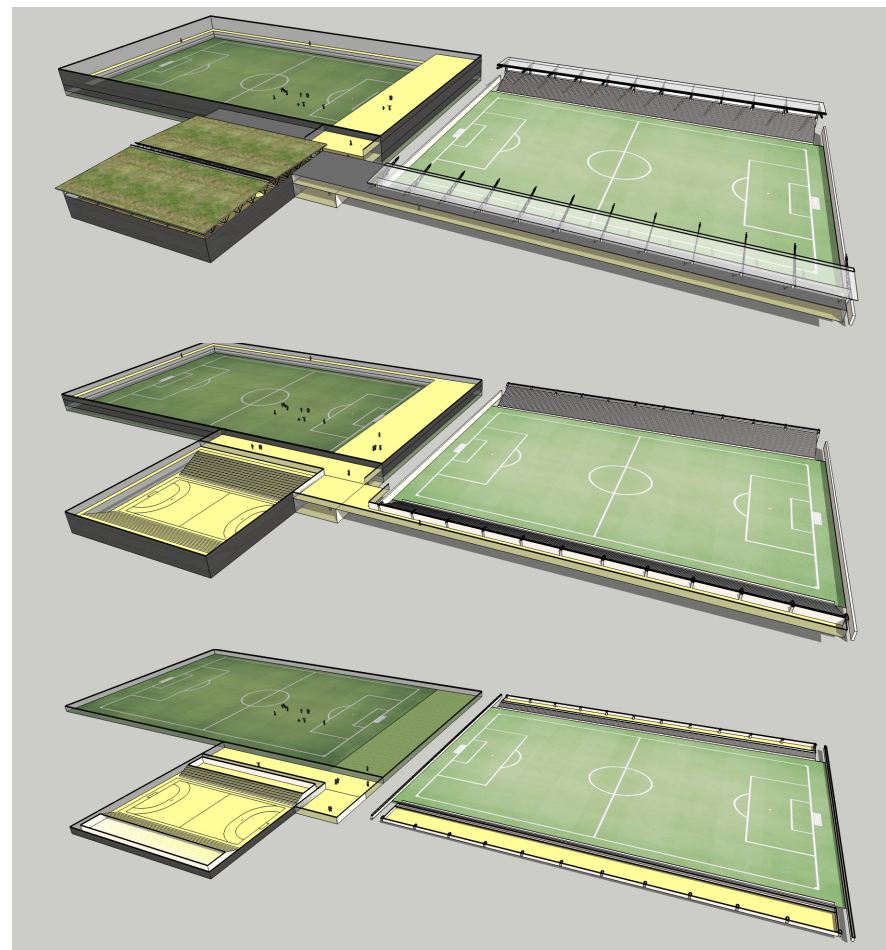
Í-1 - SNIB B

4 Sérákvæði

4.12.10 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.



Í-2

4 Sérákvæði

4.13 Í-2, ÍPRÓTTAMIÐSTÖÐ GKG VIÐ VÍFILSSTAÐAVEG.

4.13.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vífilsstaðavegur golfskáli.

4.13.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vífilsstaðavegi um aðkomuveg að húsi og bílastæðum. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.13.3 Húsagerð

Íþróttamiðstöð á 2 hæðum.

Stærðir:

Á lóðinni er merktur reitur fyrir íþróttamiðstöð.

Efnisval útveggja er frjálst.

í vinnslu

4 Sérákvæði

Byggingarreitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar t.d. stigar sem hluti af flóttaleiðum meiga ganga allt að 2m út fyrir byggingarreit.

4.13.4 Húshæð og þak

Bygging er 1 og 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi efri hæðar.

4.13.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með bílastæði fyrir 175 bíla við lóðina. Þessi bílastæði eru fyrir íþróttamiðstöðina og útivistarsvæðið.

4.13.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í gámar eða sorpskýli. Sjá kafla 2.6.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

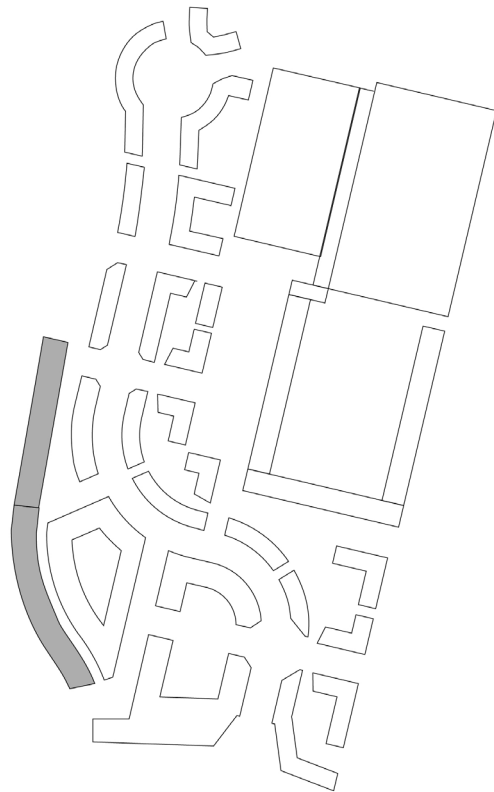
4.13.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágangur lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



B-1



Vetrarbraut 5a og 7a

4 Sérákvæði

4.14 B-1, BÍLAHÚS.

4.14.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 5b og 7b.

4.14.2 Aðkoma

Lóðirnar hefur aðkomu frá Vetrarbraut um botnlangagötu. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.14.3 Húsagerð

Óupphitað bílahús þar sem heimilt er að gera bílastæði á tveimur

4 Sérákvæði

hæðum á lóð nr. 5b og þremur hæðum á lóð nr. 7b. Byggja má þak yfir efstu hæðina. Kvöð er um vegg sem skal vera meðfram Reykjanesbraut og virkar sem hljóðveggur fyrir nærliggjandi hús fyrir hávaða frá brautinni. Hæð veggisins kemur fram á mæliblaði.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar að hámarki 1,3m

4.14.4 Húshæð og þak

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

4.14.5 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.

4.15 DÆLUSTÖÐ FYRIR SKOLP.

4 Sérákvæði

4.15.1 Lóð

Skilmálar við lóðina Vetrarbraut 15.

4.15.2 Almennt

Aðkoma að lóðinni er frá Vetrarbraut. Á lóðinni má byggja einnar hæðar dæluhús. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.16 DÆLUSTÖÐ FYRIR HITAVEITU.

4.16.1 Lóð

Skilmálar við lóðina Vetrarbraut 17.

4.16.2 Almennt

Aðkoma að lóðinni er frá Vetrarbraut. Á lóðinni má byggja einnar hæðar dæluhús. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.17 SPENNISTÖÐVAR .

4.17.1 Lóð

Skilmálar við lóðirnar Vetrarbraut 4a, 5a, 7a og 11a.

4.17.2 Almennt

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

4 Sérákvæði



5 Umhverfisáhrif

5.1 UMHVERFISÞÆTTIR.

5.1.1 Samfélag

Íbúapróun.

Þjónusta

Efnahagur

Almenningsrými/útivistarsvæði.

5.1.2 Heilsa og öryggi

Lýðheilsa

Hljóðvist

5.1.3 Auðlindir

Landnotkun

Landslag og ásýnd

5.1.4 Náttúrufar og dýralíf

Gróður - fuglalíf

Vatnabúskapur og vatnsgæði

Vatn

5.1.5 Loftlagsmál

Losun gróðurhúsalofttegunda

Binding kolefnis

5.1.6 Minjar

Fornminjar

Byggingar

5.2 UMHVERFISÁHRIF.

Deiliskipulagið felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi

5 Umhverfisáhrif

við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisaðstæðna og er því ætlað að efla íbúðarbyggð á svæðinu.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru gerð gatna, stíga og brúar yfir Reykjanesbraut auk byggingar íbúðar- atvinnu- og íþróttabygginga.

Umhverfisáhrif af aukinni bílaumferð um svæðið, eru ekki talin jákvæð en nálægð svæðisins við góða reiðhjólástíga og almenningsamgöngur sem er áform Strætó um Reykjanesbraut og gegnum hverfið, gefur möguleika á fjölbreyttari ferðamáta en einkabílnum. Með þéttri byggð í formi íbúða á svæðinu í nálægð við þjónustu, stofnanir og almenningsamgöngur eru heildarumhverfisáhrif byggðarinnar í uppbyggingu höfðuðborgarsvæðisins metin jákvæð.

Stuðst verður við blágrænar lausnir í meðhöndlun á yfirborðsvatni, þ.e. regnbeð í götum og opin leið yfirborðsvatns meðfram aðal göngustíg sem þverar svæðið sem leiðir vatn áfram í Hraunholtslæk. Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif og að áhrifin verði jákvæð á ofantalda umhverfispætti.



6 Fylgisköl

1. Fornleifaskráning
2. Víflsstaðaland húsakönnun
3. Hljóðskýrsla fyrir áhrifasvæði Reykjanesbrautar
4. Greinargerð um ofanvatn
5. Greinargerð um jarðtæknilegar aðstæður

