



Vetrarmýri miðsvæði - deiliskipulag-

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 04 - 28.08.2025



BREEAM®



BATTERÍÐ
ARKITEKTAR





Vífilsstaðir - horft til norðurs yfir deiliskipulagssvæðið

Verkkaupi: Garðabær

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags:
Batterið Arkitektar
Landslag
Efla verkfræðistofa

Matsaðili BREEAM sjálfbærnivottunar:
Mannvit

Sérstakur ráðgjafi:
Spilda



deiliskipulagssvæðið - horft til suðurs

Efnisyfirlit

Efnisyfirlit	5	3.7	Blöndun byggðar	38
Samþykktir	6	3.8	Hönnun og uppdrættir	38
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:	6	3.9	Mæli- og hæðarblöð	38
Gögn deiliskipulagsins	6	3.10	Framkvæmdir	39
1 Forsendur	7	3.11	Frágangur lóða	39
1.1 Aðdragandi og skipulagsferli	7	3.12	Hljóðvist	41
1.2 Skipulagssvæðið	7	3.13	Lýsing	43
1.3 Skipulagsforsendur	9	4	Sérákvæði	44
1.4 Núverandi aðstæður	11	4.1	F-1, Fjölþýlishús	44
1.5 Staða skipulags	12	4.2	FA-1, Fjölþýlishús með verslun og þjónustu.	50
1.6 Vistvottun skipulagsins	13	4.3	F-2, Fjölþýlishús.	56
2 Deiliskipulag	14	4.4	F-3, Fjölþýlishús.	60
2.1 Áherslur deiliskipulags	15	4.5	FA-2, Fjölþýlishús með verslun og þjónustu.	64
2.2 Byggð	17	4.6	F-4, Fjölþýlishús.	72
2.3 Opin svæði	18	4.7	F-5, Fjölþýlishús.	76
2.4 Veðurfar	21	4.8	A-1, Verslunar- og þjónustuhús.	80
2.5 Ofanvatn	23	4.9	A-2, Verslunar- og þjónustuhús.	84
2.6 Samgöngur	24	4.10	A-3, Þjónustumiðstöð og hjúkrunarheimili.	88
2.7 Veitur og sorp	32	4.11	Í-1, Íþróttamannvirki.	92
2.8 Umhverfisáhrif	35	4.12	Í-2, Íþróttamiðstöð GKG við Víflsstaðaveg.	98
3 Almennir skilmálar	36	4.13	B-1, Bílahús.	100
3.1 Almennt	37	4.14	Dælustöðvar.	102
3.2 Byggingarreitir	37	4.15	Spennistöðvar.	102
3.3 Lóðir	37	4.16	Yfirlit bygginga á deiliskipulagssvæðinu.	103
3.4 Smáhýsi og viðbyggingar	37	5	Fylgiskjöl	105
3.5 Girðingar, verandir og tröppur	37			
3.6 Nýtingarhlutfall	38			

Samþykktir og gögn

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Garðabæjar þann 12.11.2020.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann 19.11.2020

Skipulagsstjóri Garðabæjar

Deiliskipulag þetta öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.04.2021

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Útgáfa . 0.1 – breytt 12.11.2020:

1. Skipulagssvæðið er minnkað "jarðbrú" yfir Reykjanesbraut verður hluti af deiliskipulagi fyrir Reykjanesbraut sem unnið verður síðar. Bætt er við texta í kafla 2.3 um þetta atriði.
2. Bætt er við í kafla 2.3 Umhverfi, texta um sjálfbær byggingarefni.
3. Bætt er við texta í kafla 2.7.5.
4. Bætt er við nýjum kafla 3.7 Blöndun byggðar.
5. Í kafla 3.8 Hönnun og uppdrættir er bætt við setningu um auglýsingaskilti.
6. Bætt er við nýjum kafla 3.10 Framkvæmdir.
7. Ákvæði um hæðarkóta hvernar hæðar í háhýsum verði leiðbeinandi.
8. Safnbraut við hlíðarfót Hnoðrahólts breytt í Sumarbraut sbr. samþykki skipulagsnefndar 29.október sl.
9. Bætt er við texta í kafla 3.12 um viðmiðunarmörk og bráðabyrgðahljóðvarnir.
10. Bætt er við texta um vöktun og mótvægisadgerðir vegna loftgæða í kafla 2.6.1.
11. Í Kafla 4.12 er leiðréttur texti um hvar megí byggja kjallara.
12. Bætt er við stærðartölum fyrir bílahúsin í köflum 4.14, 4.15 og 4.16.
13. Tafla í kafla 4.19.1 er uppfærð.

Útgáfa 0.2 – breytt 27.04.2022:

1. Vegna lóðabreytinga sbr. liður A og D á uppdrætti, breytast stærðir í töflum í sérskilmálum auk breytinga á uppdráttum.

Útgáfa 0.3 – breytt 10.07.2023:

1. Textabreytingar í kafla 2.1
2. Textabreytingar í kafla 2.6.4.
3. Textabreytingar í kafla 2.7.3.
4. Viðbótartexti í kafla 3.2.
5. Viðbótartexti í kafla 3.6.
6. Textabreytingar og nýtt hljóðkort í kafla 3.12.
7. Kafla 4 – ýmsar textabreytingar í öllum undirköflum nema íþróttamannvirkjum.
8. Kafla 4.8 húsagerð A-1 fellur út og nýr kafla 4.8 um húsagerð F-6 kemur inn.
9. Kafla 4.9 húsagerð A-2 fellur út – Vetrarbraut 5 verður FA-2.
10. Nýr kafla 4.9 um Húsagerð A-1.

11. Húsagerð A-4 verður A-2, kafla 4.10.
12. Kafla 4.14 húsagerð B-1 fellur út.
13. Kafla 4.15 Húsagerð B-2 verður B-1, nú kafla 4.13.
14. Textabreytingar í kafla 4.14 Dælustöðvar, áður 4.16 Tengistöð og dæluhús.
15. Kafla 4.17 er felldur út – dælustöðvar er nú í kafla 4.14.
16. Textabreytingar í kafla 4.15 Spennistöðvar, áður 4.18.
17. Viðbótartexti í kafla 4.16 – áður 4.19.
18. Uppfærð hljóðskýrsla, fylgiskjal 3.

BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU - Útgáfa 0.4 – breytt 19.08.2025:

1. Textabreytingar, breytingar á sneiðingum og töflu í kafla 4.9.
2. Breytingar í töflu í kafla 4.16.
3. Í kafla 2.7.3 breytist 6. setning og hljóðar þannig: Í deiliskipulaginu eru 2 dreifistöðvar rafmagns fyrirhugaðar á svæðinu sem staðsettar verða á lóðunum nr. 9 og 13 við Vetrarbraut í byggingu annarra.
4. Í kafla 4.8 breytist teikning með byggingarreit og stærðir lóðar og hámarksstærð kjallara breytast, sbr. töflu í kaflanum.
5. Í kafla 4.9 breytist teikning með byggingarreit.
6. Í kafla 4.15.1 fellur "1a" út.
7. Gerð hefur verið deiliskipulagsbreyting á Vetrarbraut 11, 13, 15, 17, 19 og 30. Í kjölfarið hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar:
 - Kafla 2.8 var bætt við.
 - Í kafla 3.12 var hljóðkort uppfært og gerðar textabreytingar.
 - Sneiðingu bætt við í kafla 4.2.
 - Skýringamyndir í kafla 4.3 hafa verið uppfærðar.
 - Í kafla 4.5 hafa verið gerðar textabreytingar, uppfærðar töflur og skýringamyndir, auk þess sem ný skýringamynd hefur bæst við.
 - Í kafla 4.6 hafa skýringamyndir og töflur verið uppfærðar.
 - F-5 hefur verið breytt í A-3 í kafla 4.10, og í kjölfarið hefur F-6 breyst í F-5 í kafla 4.7.
 - Í kafla 4.7 hefur skýringamynd verið uppfærð.
 - Í kafla 4.8 hafa töflur og skýringamyndir verið uppfærðar.
 - Í kafla 4.10 hafa verið gerðar textabreytingar, uppfærð tafla og skýringamyndir, auk þess sem ný skýringamynd hefur bæst við.
 - Í kafla 4.11 hafa skýringamyndir og töflur verið uppfærðar, auk þess sem ný skýringamynd hefur bæst við.
 - Í kafla 14.16 hefur tafla verið uppfærð.

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

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

- Greinargerð skipulags og byggingarskilmálar í A4,
- Umhverfisskýrsla
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.
- Breytingar á skipulagi og umhverfisáhrif. 29.02.2024.

1 Forsendur

1.1 AÐDRAGANDI OG SKIPULAGSFERLI

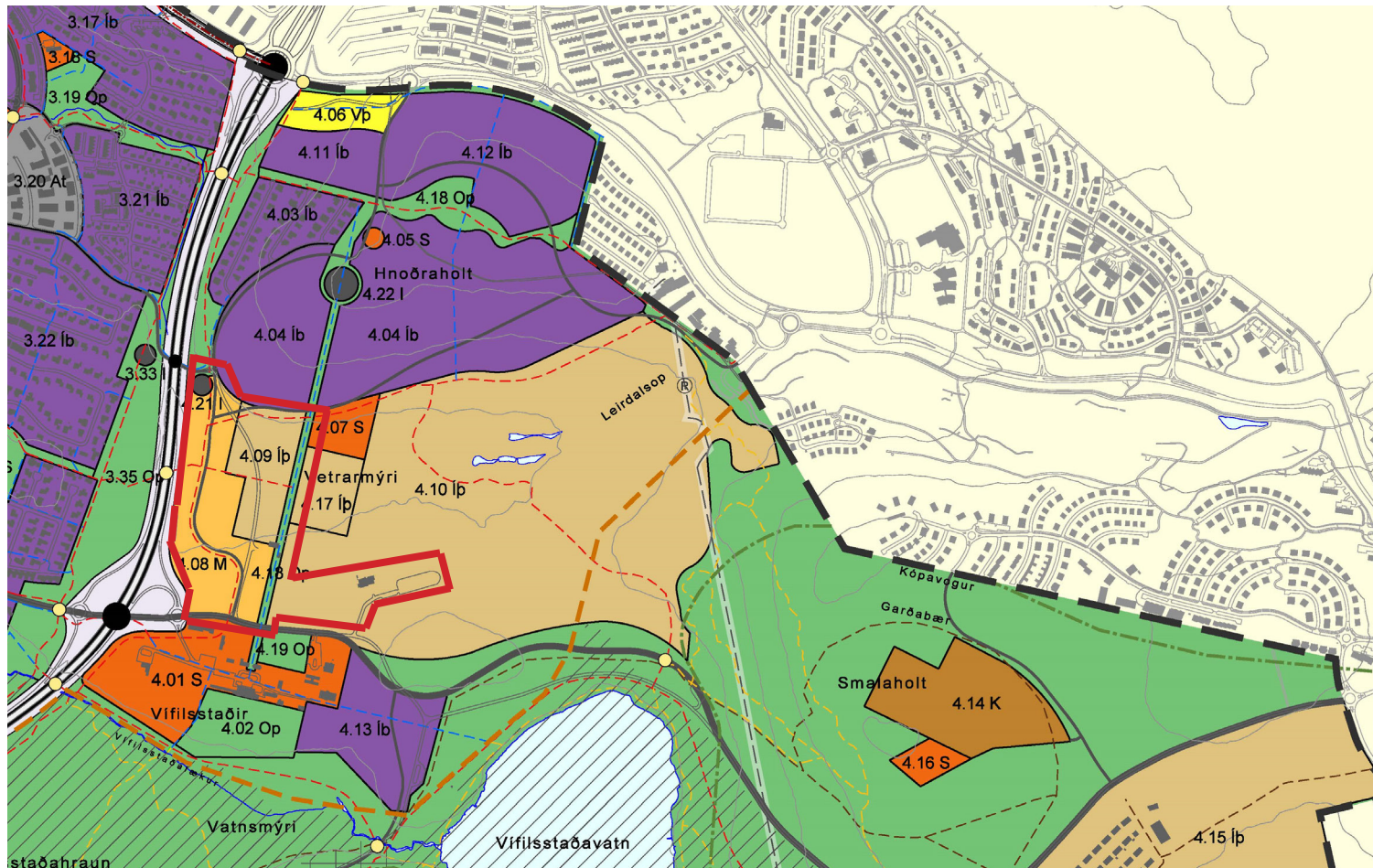
Deiliskipulagsvinna fyrir Vetrarmýri er unnin samhliða því að unnin er breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 sem sett er fram sem rammahluti aðalskipulags og nær til vestasta hluta Víflsstaðalands, þ.e. Hnoðraholt, Vetrarmýrar, Víflsstaða, Smalaholt, Rjúpnadal og Víflsstaðahrauns. Í gildi er deiliskipulag fyrir Hnoðraholt og Vetrarmýri með áorðnum breytingum vegna golfskála GKG og vegna fjölnota íþróttahúss, samþykkt í Bæjarstjórn Garðabæjar 1. febrúar 1996. Við gildistöku þessa deiliskipulags mun gildandi deiliskipulagsáætlun falla úr gildi. Árið 2017 efndi Garðabær til framkvæmdasamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands um rammaskipulag sem náð til 345 ha svæðið í Víflsstaðalandi austan Reykjanesbrautar. Tillagan sem hlaut 1.verðlaun í samkeppninni er grundvöllur aðalskipulagsbreytingarinnar sem hlaut ferli samhliða deiliskipulagi þessu. Höfundar rammaskipulagstillögunnar er teymi ráðgjafa frá Batteríinu, Landslagi og Eflu. Sama teymi hefur unnið deiliskipulag þetta ásamt deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt norður og Rjúpnadal og hlutu þær áætlanir samhliða ferli með aðalskipulagsbreytingunni sem var sett upp sem rammahluti aðalskipulags. Lýsing fyrir aðalskipulagsbreytinguna var samþykkt í bæjarstjórn 18.maí 2018. Þar sem að deiliskipulagstillaga þessi byggir á rammahluta aðalskipulagsins var ekki unnin verklýsing fyrir deiliskipulagið sérstaklega. Í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga var tillagan forkynnt. Stóð kynningin frá 03.12.2019 til 06.01.2020 og boðað var til kynningarfundar þann 10.12.2019. Þær ábendingar sem bárust voru lagðar fram í skipulagsnefnd. Þann 5.maí 2020 samþykkti bæjarstjórn að vísa tillögunni til auglýsingar í samræmi við 1.mgr.41. greinar skipulagslaga. Tillagan var í auglýsingu frá 11.06.2020 til

07.09.2020. Þann 19.11.2020 samþykkti Bæjarstjórn Garðabæjar deiliskipulag þetta í samræmi við 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 12.11.2020. Um leið voru ofangreindar skipulagsáætlanir sem hlotið höfðu samhliða ferli samþykktar.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið sem um ræðir markast af Hnoðraholti til norðurs, Reykjanesbraut til vesturs, Víflsstaðavegi til suðurs og golfvelli GKG til austurs. Skipulagsmörkin ganga yfir Reykjanesbraut þar sem fyrirhuguð er jarðbrú yfir brautina. Mörk skipulagssvæðisins 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 hærri en skipulagssvæðið. Skipulagssvæðið er alls um 20 ha að flatarmáli. Svæðið er hugsað sem ný bæjarmiðja fyrir austurhluta Garðabæjar, með





deiliskipulagssvæðið merkt inn á aðalskipulag Garðabæjar

1 Forsendur

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.

1.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Deiliskipulagið byggir á rammahluta Aðalskipulags Vífilsstaðalands frá 2020, sem unnið var af Batteríinu Arkitektum, Landslagi og Eflu verkfræðistofu á grundvelli fyrstu verðlaunatillögu í opinni hugmyndasamkeppni.

Í ofangreindu rammahluta Aðalskipulags 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 felur í sér góðar tengingar við almenningssamgöngur, göngu og hjólatengingar enda svæðið 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



verðlaunatillaga hugmyndasamkeppninnar frá 2017



séð úr norðri

1 Forsendur

við að draga fram helstu styrkleika svæðisins og móta heildræna, raunhæfa og hagkvæma uppbyggingaráætlun innan þess. Áhersla er lögð á fjölbreytta og aðlaðandi byggð sem þjóni breiðum hópi íbúa. Einnig er áhersla á gott samspil skóla, leikskóla og íþróttamannvirkja við aðra landnotkun og greitt aðgengi að þessari starfsemi, bæði innan svæðisins sem og frá aðliggjandi byggð. Keppendur þurfa að horfa til þess að samkeppnissvæðið er í nálægð við Víflsstaðavatn og Heiðmörk sem bæði eru dýrmætar náttúru- og útivistarperlur innan höfuðborgarsvæðisins.“

1.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

1.4.1 Fornleifaskráning

Gerð hefur verið fornleifaskráning fyrir svæðið, samanber fylgiskjal 1 við deiliskipulagið; „Víflsstaðaland, Fornleifaskráning vegna rammahluta aðalskipulags“ sem unnin var af Ragnheiði Traustadóttur, Rúnu K. Tetzschner og Ómari Smára Ármannssyni hjá Antikva ehf 2019.

Þar kemur fram að á svæðinu eru 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 vettvangskonnnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

1.4.2 Húsakönnun

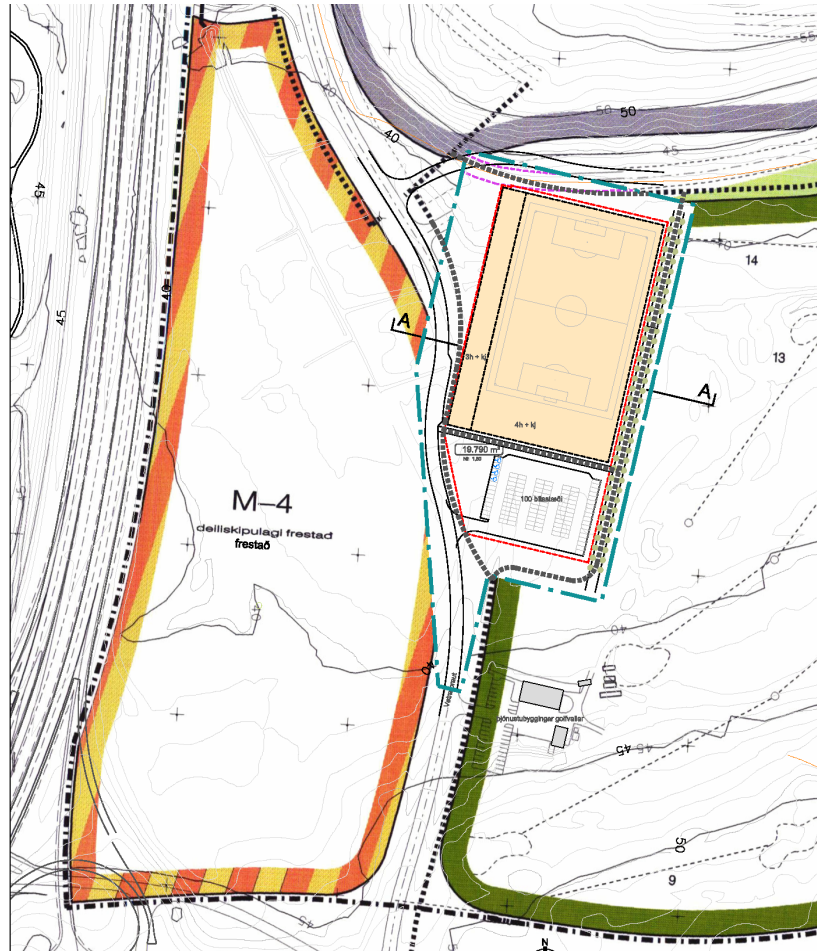
Tvær byggingar eru innan skipulagsreitsins og eru báðar byggðar eftir 1920. Fjölnota íþróttahús er í byggingu skv gildandi deiliskipulagi og tekur nýtt deiliskipulag mið af því.

Búið er að vinna húsakönnun fyrir núvarandi byggð innan



véla- og verkfærageymsla við Vetrarbraut 2

1 Forsendur



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

deiliskipulagssvæðisins; „Vífilsstaðaland - húsakönnun“ sem unnin var af Batteríinu Arkitektum 2020 og er hún fylgiskjal 2 með deiliskipulaginu.

Véla- og verkfærageymslan við Vetrarbraut 2 er ekki talin hafa mikið varðveislugildi og má því víkja.

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

Engin hverfisvernd er innan reitsins.

1.5 STAÐA SKIPULAGS

1.5.1 Svæðisskipulag

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

1.5.2 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030.

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

1.5.3 Deiliskipulag

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

Við gildistöku nýs deiliskipulags fellur gildandi skipulag úr gildi.

1 Forsendur

1.6 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS

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

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

Innan BREEAM vottunarkerfisins eru efnisflokkarnir 5 eftirfarandi:

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



skammstöfunin BREEAM stendur fyrir: "Building Research Establishment Environmental Assessment Method"

2 Deiliskipulag



2 Deiliskipulag

2.1 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

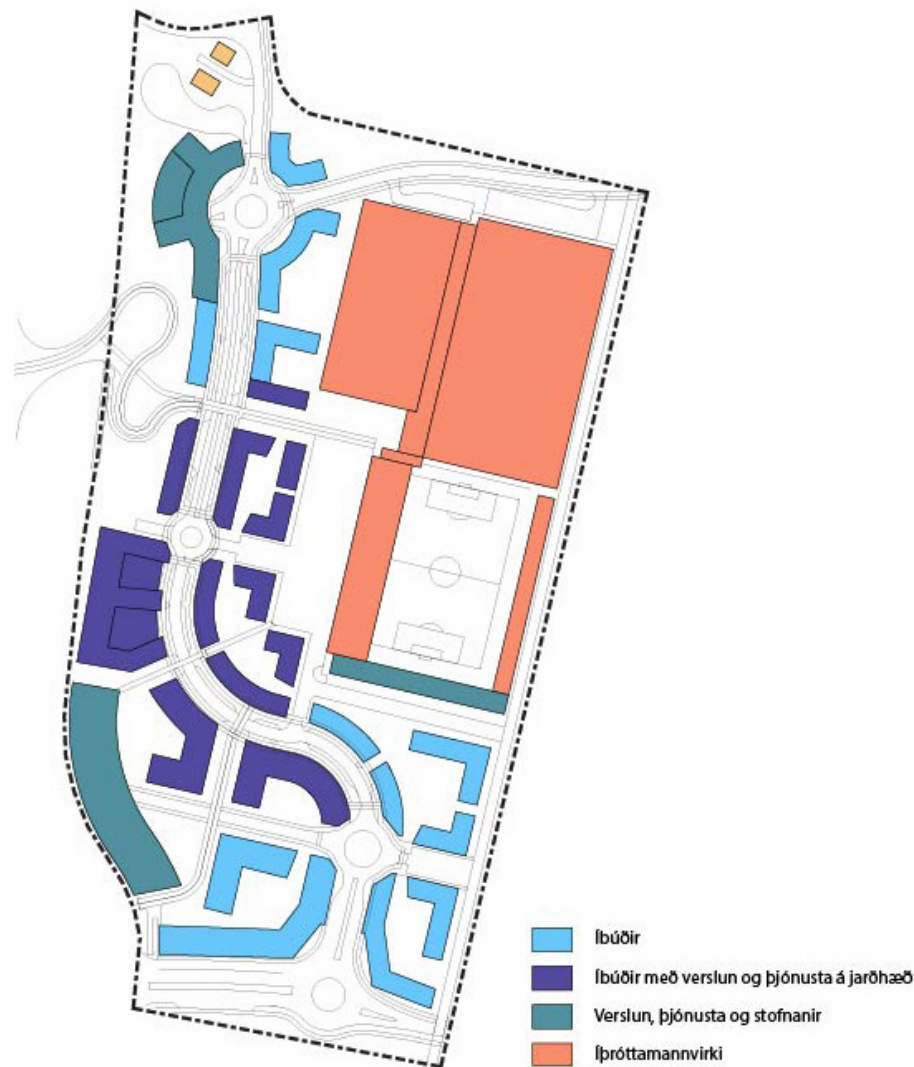
Meginhugmynd deiliskipulagsins er grænn breiður stígur, svokallaður Víflsstaðaás, trjágöng sem liggja frá Víflsstaðaspítala og upp á Hnoðraholtið. Vestan hans liggur þétt byggð á skilgreindu miðsvæði í tengslum við íþróttamannvirki. Breiður stígur liggur einnig frá Víflsstaðaásnum eftir miðju svæðisins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

Markmiðið deiliskipulagsins er að byggðarkjarninn verði hóflegur í hæð, upp brotinn og líflegur.

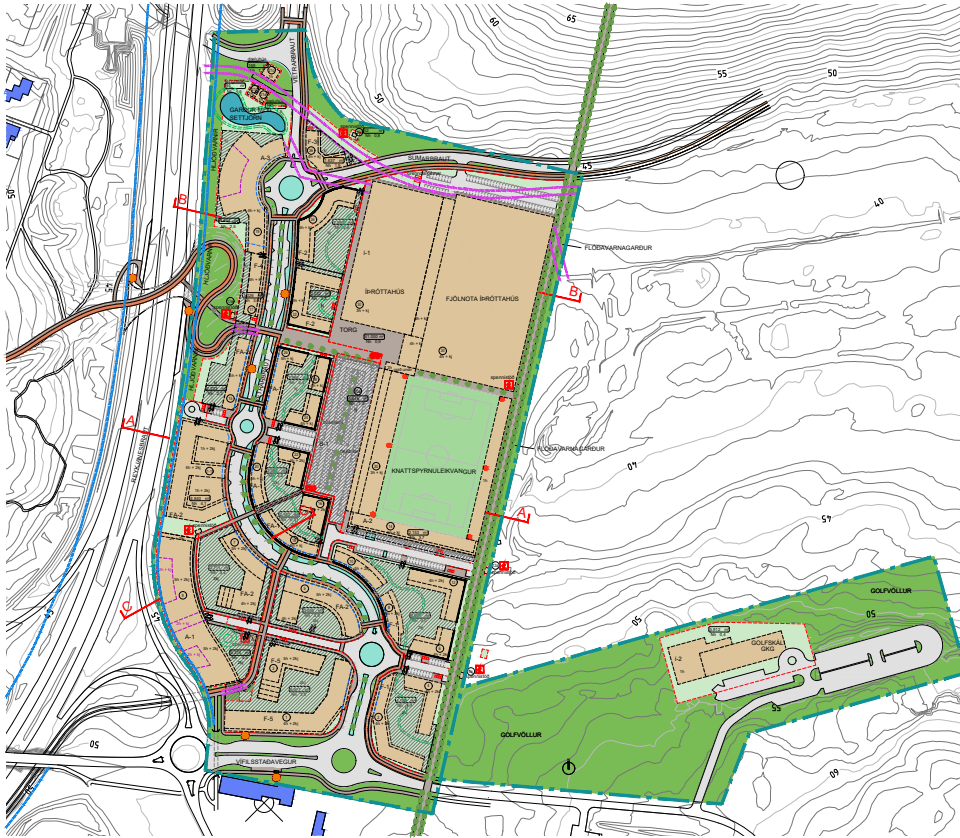
Vetrarbrautin liggur í gegnum hverfið frá suðri til norðurs. Austan Vetrarbrautar eru öll íþróttamannvirki deiliskipulagsins, með skrifstofu- og þjónustustarfsemi í suðurenda knattspyrnuleikvangs. Annars eru byggingar austan Vetrarbrautar íbúðarbyggingar með verslun og þjónustu á jarðhæðum um miðbik Vetrarbrautar. Vestan Vetrarbrautar eru íbúðir syðst, þá verslun og þjónusta með íbúðum á efri hæðum, en íbúðir með verslun og þjónustu á jarðhæð um miðbik Vetrarbrautar og einungis íbúðarhús nyrst. Á syðri hluta svæðisins meðfram Reykjanesbraut eru verslunar- og þjónustubyggingar.

Eitt markmiðum skipulagsins er að gera það veðurfarsmiðað.

Lykillinn af því er þétt og áþekkt hæð byggðar sem hleypir vindi auðveldar yfir sig. Uppbrotnar byggingar teifa vind og koma í veg fyrir virkni vindgangna. Innregnar efstu hæðir varna sviptivindum í byggðinni – auk þess að randbyggð er ákjósanleg til skjólmyndunar. Gróður skipar einnig stórt hlutverk í skjólmyndun sbr. trjágöngin í Víflsstaðaás og trjávaxnar ofanvatnsrásir í Vetrarbraut. Í skilmálum er kveðið á um að setja skjólvirki/ vindbrjóta ofan og/eða utan á byggingar og einnig tilmæli um að nýta svalahandrið og gróður til



2 Deiliskipulag



Vetrarmýri - miðsvæði, deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000

2 Deiliskipulag

að bæta veðurlag á þakgörðum og umhverfis byggingarnar. Þá má planta trjágróðri ofan á fjögurra hæða byggingar sem nær allt að 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

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

2.2 BYGGÐ

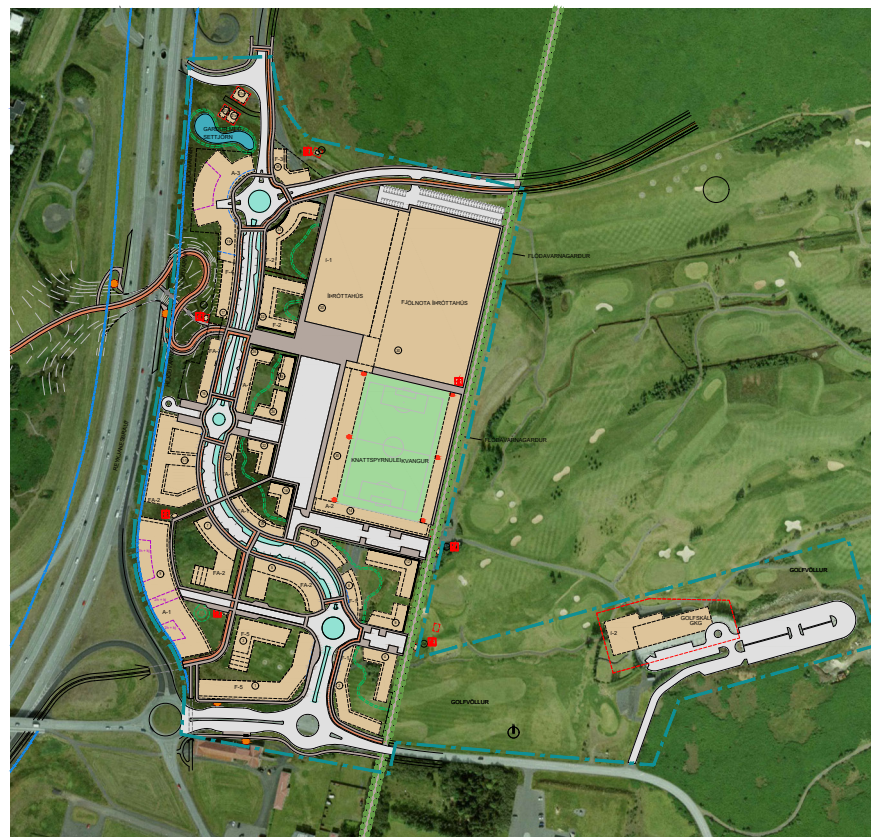
Íþróttaaðstaðan á austurhluta svæðisins mun setja stóran svip á byggðina. Þar rís hæst fjölnota íþróttahús gegnt íþróttaleikvangi með stúkubyggingum bæði að austan- og vestanverðu sem tengst getur fjölnota íþróttahúsinu á 2. hæð yfir göngustíginn sem skilur reitina að. Austan fjölnota íþróttahúss, utan 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 23 m há.

2.2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum á mælibleði. Þar sem misræmi er gildir mælibleði.

Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum



Vetrarmýri - miðsvæði, skýringaruppdráttur í mkv. 1:2000



2 Deiliskipulag

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 liggi um þær.

2.2.2 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.

2.3 OPIN SVÆÐI

Víflsstaðaspítali fær sterkt vægi í skipulaginu þar sem engin bygging á svæðinu mun ná upp fyrir þak hans. Frá Víflsstaðaásnum sem er í austurjaðri byggðarinnar mun spítalinn, þessi sögufræga bygging, tengjast hverfinu sjónrænt sem mikilvægur endapunktur á ásnum. Horft er til þess að skapa lifandi götummynd í nýrri Vetrarbraut og að gatan verði aðdráttarafl 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 atvinnustarfsemi séu að þjóna byggðinni með helstu nauðsynjum og er fjarlægð frá íbúðarhúsum í þjónustuna sem og að skóla og íþróttamannvirkjum

2 Deiliskipulag

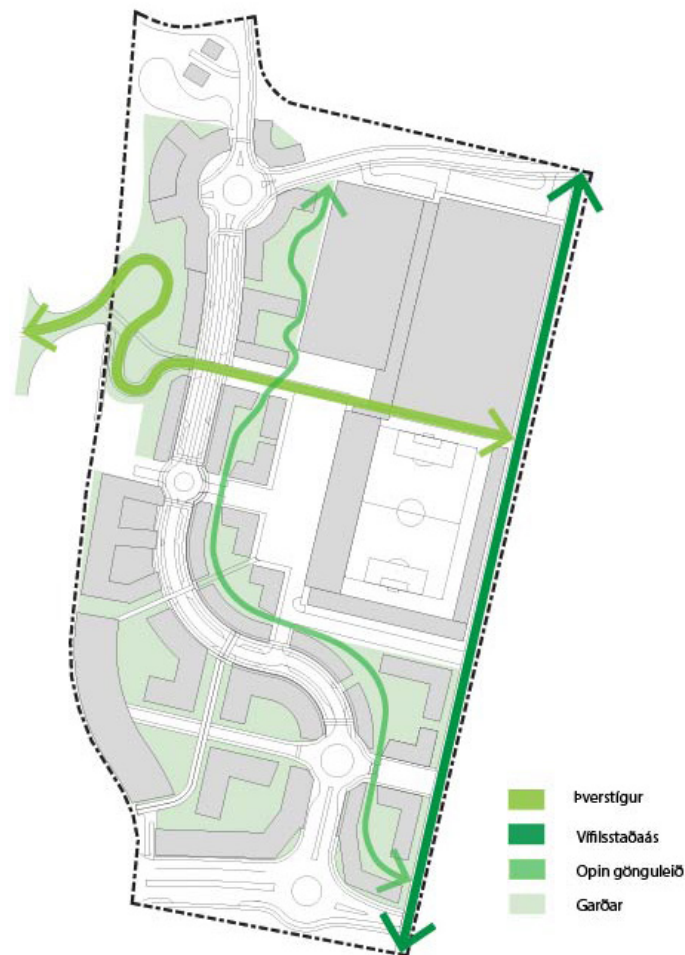
hvergi meiri en 500 m.

Almenningsvagnar munu ganga eftir Vetrarbraut, gert er ráð fyrir einstefnu hjólreiðastíg beggja vegna götu og ýmist í miðju eða meðfram götunni verða ofanvatnsrásir, 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 Víflsstaðaás. Jarðbrú yfir Reykjanesbraut verður hluti af deiliskipulagi fyrir Reykjanesbraut sem unnið verður síðar.

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. Einnig eru garðar við 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 íþróttaaðstöðu verður mikilvægur hluti almenningsrýma auk þess að rétt við skipulagssvæðið austan íþróttasvæðis verður skólalóð. Torgið verður einskonar hverfismiðja þar sem hægt verður að halda fjölbreyttar uppákomur og viðburði. Sem hjarta Vetrarmýrar er torgið tilvalinn staður fyrir útilistaverk, gosbrunn og/eða önnur staðartákn. Stórt grænt svæði er vestan Reykjanesbrautar, kallað Búðakinn hverfisgarður, sem verður í beinum tengslum við jarðbrúna. Öll þessi útivistarsvæði eru hugsuð sem staðir með fjölbreytta afþreyingarmöguleika fyrir gesti og gangandi allt árið.

Við val á gróðri skal forðast notkun á eitruðum gróðri/plöntum



opin svæði

2 Deiliskipulag



á almenningssvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem frjóvgast með skordýrafrjóvgun í stað vindfrjóvgandi plantna. Verktakar og undirverktakar sem vinna við gatna- og stígagerð sem og á almenningssvæðum skulu hafa umhverfisstjórnun í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt. Ekki er nauðsynlegt að hafa vottaða umhverfisstjórnun, aðeins að umhverfisstefna og verklagsreglur um umhverfisstjórnun séu til staðar og séu í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt.

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

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

Við skipulagsgerð var leitast við að nýta öll byggingarefni og aðrar auðlindir á sem skilvirkastan hátt. Þeir aðilar sem koma að hönnun allra mannvirkja innan svæðisins skuldbinda sig til þess að leggja áherslu á að nýta efni innan svæðis, ef það er ekki mögulegt þá utan svæðis. Eins skal við hönnun lágmarka efni til urðunnar samkvæmt hugmyndafræði hringrásarhagkerfisins og leiðbeiningum um bestu venjur (e. best practice guidance principles for Designing out Waste).

2 Deiliskipulag

2.4 VEÐURFAR

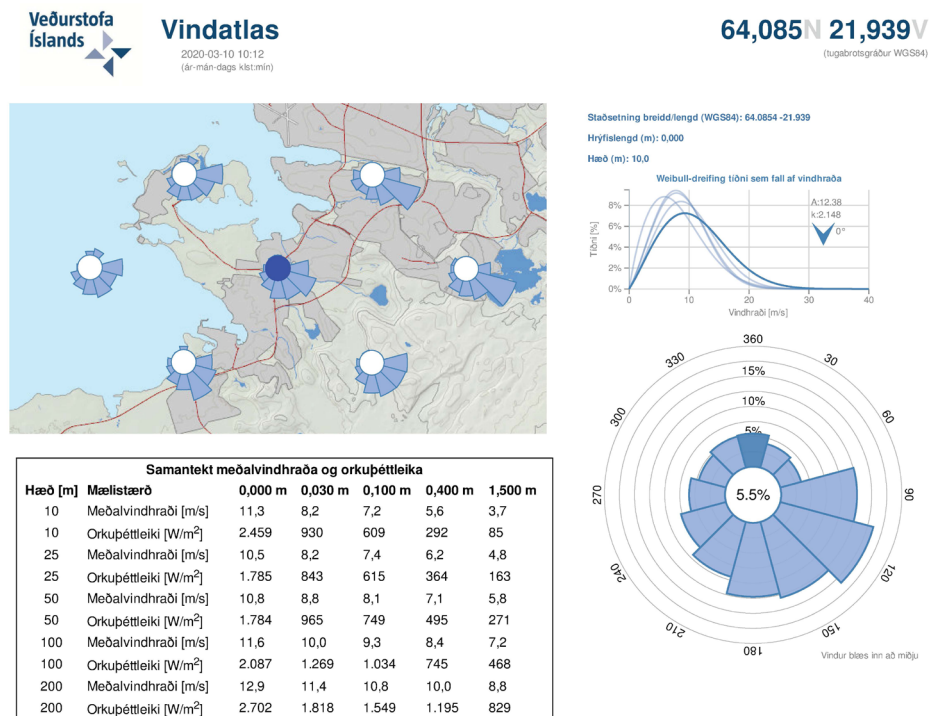
Veðurfar í Vetrarmýri hefur verið greint á grundvelli veðurfarsgagna frá nærliggjandi veðurstöðvum, með áherslu á hitastig, úrkomu og vind.

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

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

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



vindrós frá Hraunsholti

2 Deiliskipulag



skjólvirki/ vindbrjótar

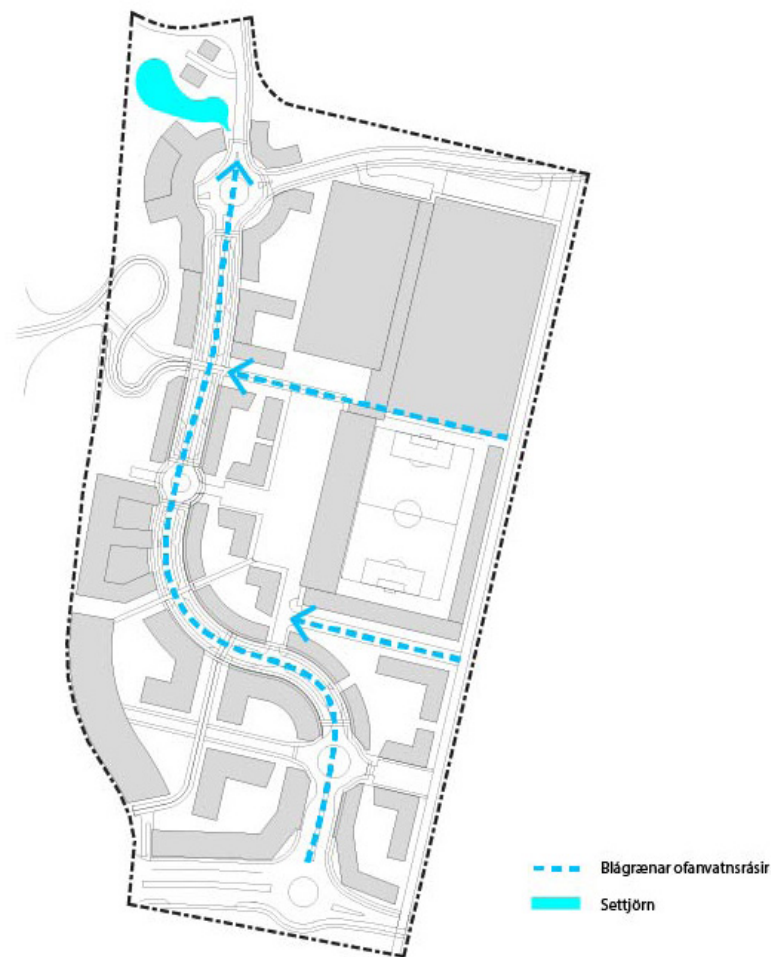
2 Deiliskipulag

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 flötum. Töf ofanvatns er áhersluatriði þar sem regnvatnslagnir sem flytja ofanvatnið frá svæðinu hafa takmarkaða afkastagetu og opnast út í Arnarneslæk, sem einnig hefur takmarkaða flutningsgetu. Hreinsun ofanvatns frá þéttum flötum er áhersluatriði þar sem miklu máli skiptir að ofanvatnið streymi hreint út í Arnarneslæk. Tilgangur ofanvatnslausna á svæðinu er að safna saman ofanvatninu sem fellur á skipulagssvæðið, stuðla að því að sem mest af ofanvatninu komist ofan í jarðveg og að ofanvatni verði aðeins hleypt í Arnarneslæk eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir.

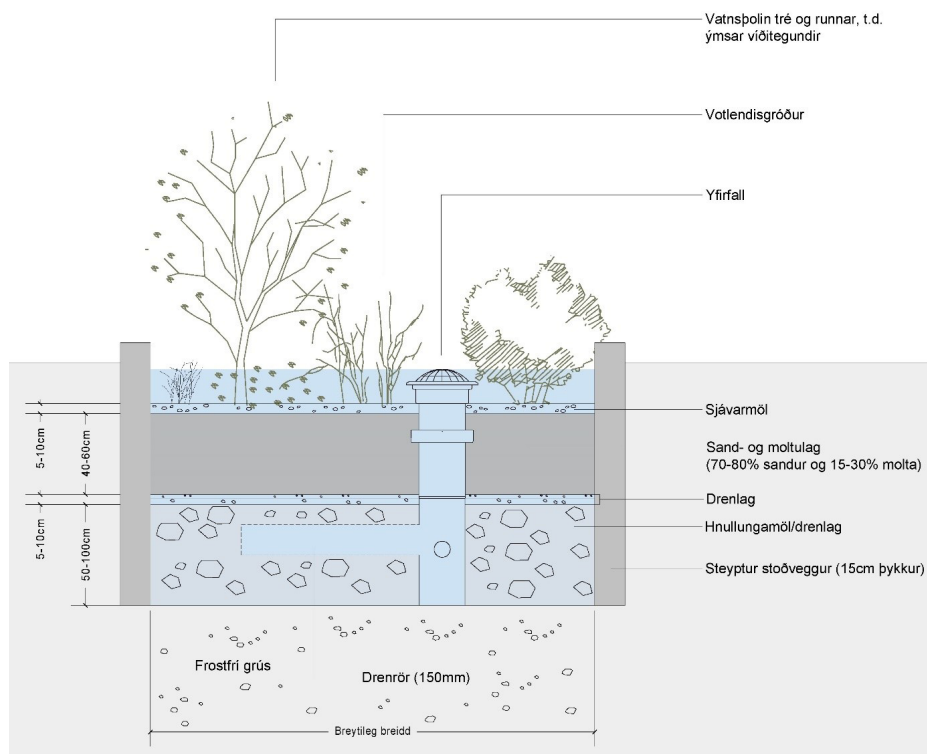
Ofanvatnslausnir innan lóða í Vetrarmýri byggja á háu hlutfalli grænna þaka. Heimilt er að tengja yfirfall frá grænum þökum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Þar sem við á skal huga að því að koma ofanvatni frá þökum í ofanvatnslausnir innan lóða. Regnvatnslagnir sem taka við ofanvatni 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



ofanvatnslausnir

2 Deiliskipulag



kennisnið í ofanvatnsrás

tengist svo við regnvatnslagnir í götu. Þar sem regngarðar koma í stað hefðbundinna niðurfalla skal ekki vera lengra en hámark 70 m bil á milli þeirra. Stærð regngarða er að minnsta kosti jöfn einu bílastæði og má vera stærra. Mikilvægt er að ofanvatnslausnir sem taka á móti regnvatni frá götum og bílastæðum séu staðsettar þannig að halli sé frá götunni/bílastæðunum að ofanvatnslausnunum. 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.

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 Deiliskipulag

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 aðlaðandi, öruggt og aðgengilegt fyrir alla vegfarendur. Göturými aðalgatna er með samsíða bílastæðum, sem þrengir göturýmið og minnkar líkur á hraðakstri á götunum. Í hliðargötum verður hægt á umferð.

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.

Gatnakerfið verður byggt upp í áföngum og leitast verður við að framkvæmdirnar valdi sem minnstu ónæði fyrir íbúa og notendur á svæðinu.

Vegna aukinnar umferðar á Reykjanesbraut mun Garðabær vakta og vinna að mótvægisáðgerðum vegna hugsanlegrar loftmengunar og áhrifa hennar á uppbyggingu og starfsemi í Vetrarmýri.

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 hágæða almenningssamgangna sem fara um Reykjanesbraut. Víflsstaðaás og þverstígurinn eru í senn



gatanakerfi

2 Deiliskipulag

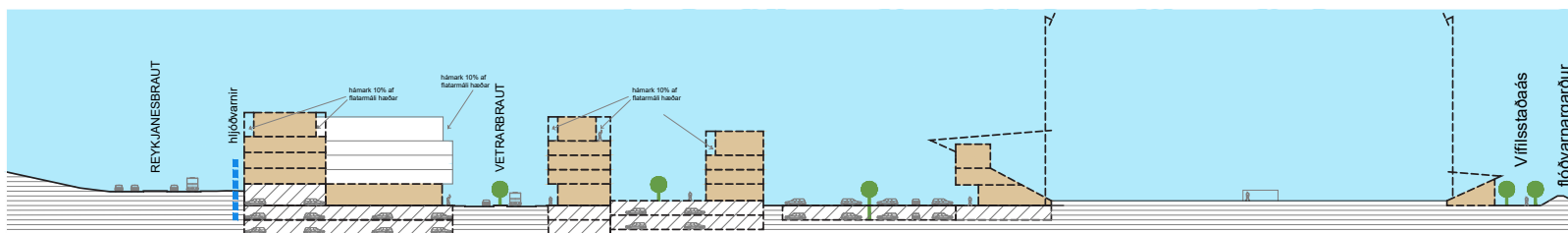
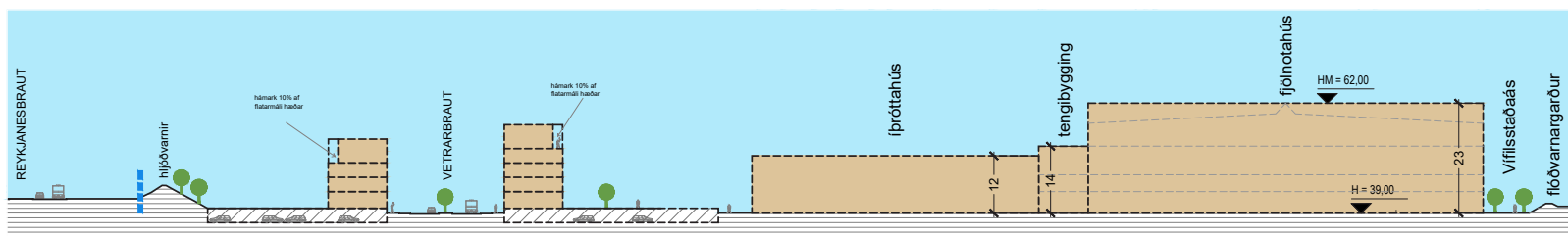


sneiðing í Vetrarbraut

Gangstétt
Einstefnu
hjólstígur
Bílastæði
Gata
Gata
Ófánvatnsrás
Einstefnu
hjólstígur
Gangstétt

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 Vífilsstaðaás þverar Vífilsstaðaveg 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 áningarstaðir fyrir hverja 0,6 m í hækkun stígsins. Á áningarstöðum er æskilegt að hafa hvíldarsvæði með



sneiðingar þvert á skipulagið frá Reykjanesbraut að Vífilsstaðaás

2 Deiliskipulag

bekk og auðu svæði fyrir hjólastóla/göngugrindur/barnavagna. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur. Útitröppur skulu vera sem aðgengilegastar og gæta skal þess að upp- og framstig þeirra fylgi reglugerð. Eins skal gæta þess að þrep séu eigi færri en 3 saman. 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 aðvörunarfletir 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

Stofnleið fyrir hjólreiðar mun liggja vestan Reykjanesbrautar og munu reiðhjólástígar meðfram Vetrarbraut tengjast þessum stígum bæði að sunnan- og norðanverðu.

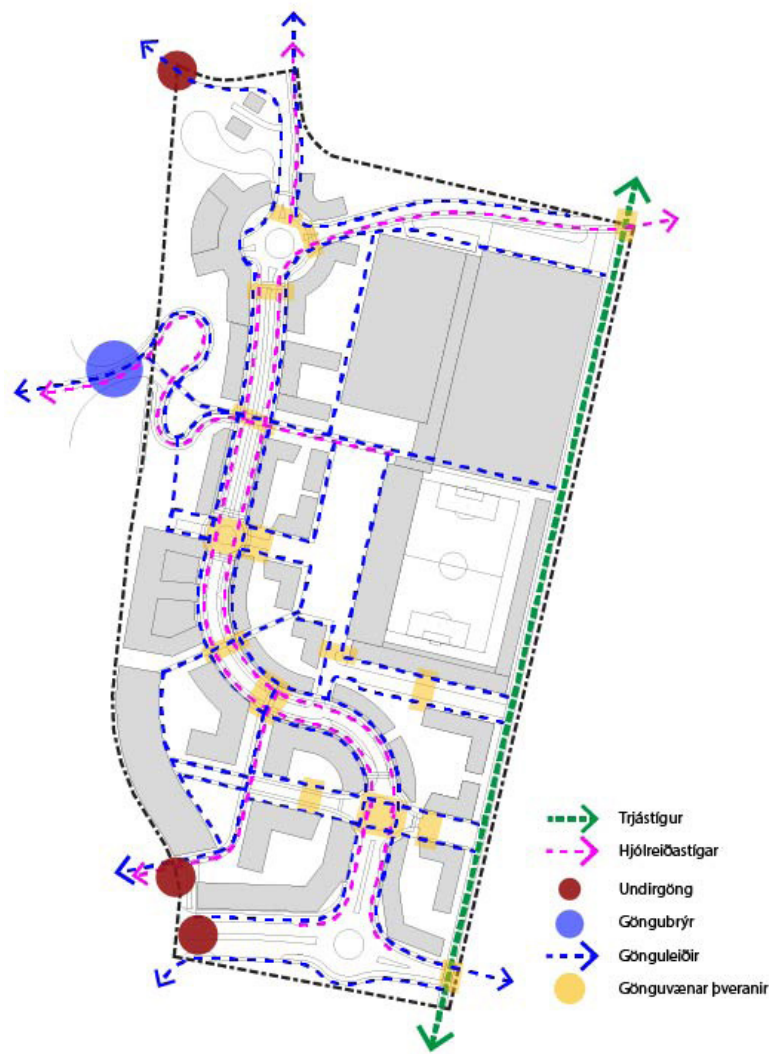
Gangstéttir eru báðu megin götu meðfram götum. Kvöð er um gönguleið alls staðar þar sem gangstéttir og stígar eru merktir á deiliskipulagsuppdraetti, bæði innan lóða sem á bæjarlandi. Götugögn, svo sem bekkir, ljósastaurar og skilti skal staðsetja á svæðum næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum 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.

Lega stíga á skipulagsuppdraetti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra.



dæmi um aðskilnað gangandi, hjólandi og akandi

2 Deiliskipulag



göngu- og hjólaleiðir

2.6.3 Hjólastæði

Hjólastæði eru í götum, innan lóða og eftir atvikum í kjöllum bygginga. Hjólastæði ættu að vera staðsett utan göngustíga og á götugagnasvæðum. Þau skulu vera undir þaki í sérhverju húsi eða bílageymslu. Hjólabúr, skápar eða geymslur skulu vera á steypum undirstöðum og með öruggar festingar til að læsa hjólum við. Hjóla- og vagnageymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og þá er aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir ekki leyfð. Ef hjólageymslu er komið fyrir í bílageymslu/bílskúr þarf að vera hægt að geyma hjól og bifreiðar í geymslunni á sama tíma. Gönguleið skal vera milli hjólaskýlis og inngangs. Aðstaða þarf að vera í skjóli fyrir veðri og örugg, til að geta læst hjólum við boga, grindur eða annað sambærilegt. Undirstöður fyrir hjólaskýli á lóð skulu verða steyptar. Gera skal grein fyrir útreikningi á fjölda og staðsetningu hjólastæða og -aðstöðu á aðaluppdráttum. Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka föt. Gera skal ráð fyrir 0,5 hjólastæðum fyrir hverja íbúð 90 m² eða minni og 1 hjólastæði fyrir stærri íbúðir. Miða skal við að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði). Gera skal ráð fyrir 1 hjólastæði á hvern 200 m² atvinnuhúsnæðis og 0,6 hjólastæði fyrir hvern iðkanda íþróttar auk 0,1 hjólastæðum á hvern áhorfanda. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

2 Deiliskipulag

2.6.4 Bílastæði

Við mat á fjölda bílastæða fyrir deiliskipulagið var horft til þess að skipulagssvæðið væri með góðar tengingar við almenningssamgöngur geti haft færri bílastæði en önnur svæði. Leitast skal eftir að bílastæði fyrir íbúa verði komið fyrir í bílakjallara eða bílahúsi. Gera skal ráð fyrir að lágmarki einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og þeim skal komið fyrir í bílakjallara eða bílahúsi – bílastæði á yfirborði eru umfram lágmarkskröfu fyrir atvinnuhúsnæði. Hér er miðað við birta stærð atvinnuhúsnæðis ofanjarðar eins og það er skráð í skráningartöflu. Sérstakar kröfur um bílastæði gilda fyrir atvinnubyggingar á lóðunum Vetrarbraut 9, 13 og 14, sjá sérskilmála í kafla 4 fyrir húsagerðir A-1 og A-2. Miða skal við að lágmarki 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. 1 bílastæði á hverja íbúð skal vera í bílakjallara eða bílahúsi og er heimilt að sérmerkja þau stæði. Hér er miðað við birta stærð íbúðar ofanjarðar eins og hún er skráð í skráningartöflu.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði á yfirborði lands, í bílakjöllurunum og bílahúsum. Bílakjallarar atvinnubygginga 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.

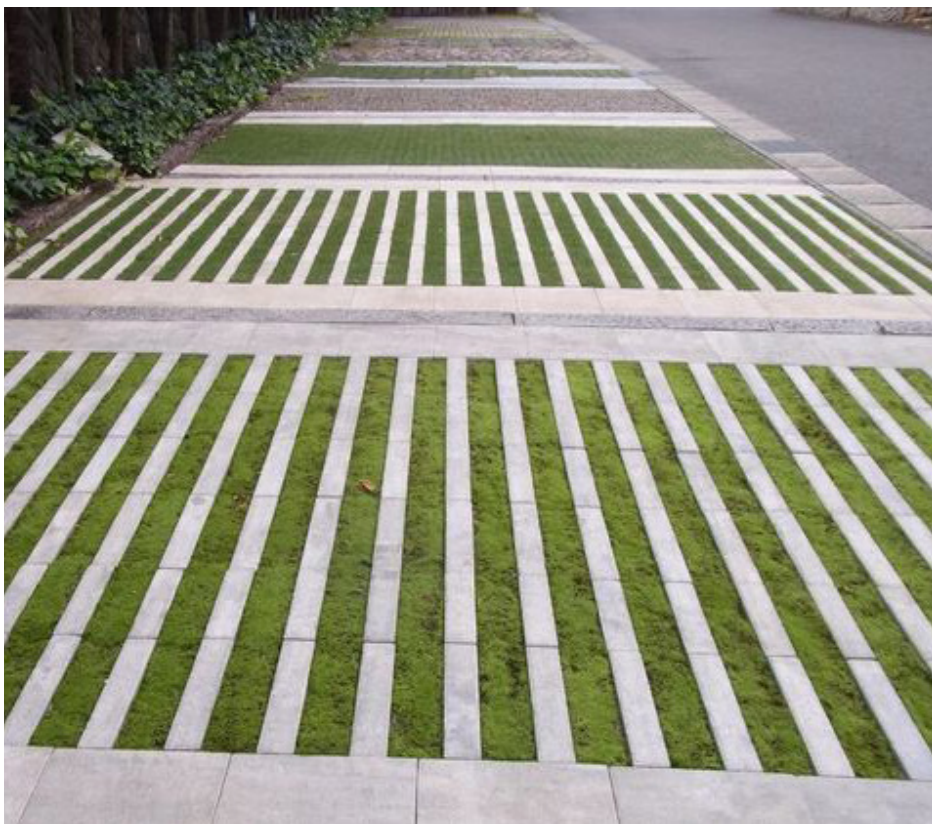
Heimilt er að sérmerkja bílastæði umfram lágmarkskröfur í bílahúsum og bílakjöllurum atvinnubygginga.

Í samræmi byggingarreglugerð skal við allar byggingar gera ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði í bílageymslu. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust og að hönnun sé í



dæmi um hjólastæði

2 Deiliskipulag



dæmi um bílastæði með gegndræpu yfirborði

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 viðskiptavini með tímatakmarkunum eða gjaldskyldu. 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 gegn dræpu efni, svo sem grashellum, plastgrindum eða sambærilegu.

2.6.5 Almenningsamgöngur

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

Biðstöðvar hágæða almenningsamgangna þjónar skipulagssvæðinu auk núverandi byggðar í Garðabæ og tengir þau við önnur svæði innan höfuðborgarsvæðisins. Stór hluti skipulagssvæðisins verður í minna en 200 m göngufæri frá biðstöðvunum. Til að mæta þörfum almenningsamgangna er fyrirhugað að sérreini almenningsvagna

2 Deiliskipulag

verði staðsett í jaðri Reykjanesbrautar. Akreinin mun þjóna almenningsvögnum sem fara Reykjanesbraut 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 biðstöðvum. Með tilliti til umferðaröryggis er æskilegt að biðstöðvar séu annaðhvort 5 m fyrir framan eða 15 m fyrir aftan gangbrautir og gatnamót.

Til að auka aðgengi og lágmarka bið farþega milli tenginga við aðra vagna er gert ráð fyrir hjólastæðum við biðstöðvar sem liggja við Reykjanesbraut og biðstöðvar í Vetrarmýri. Halda skal opnum þeim möguleika við biðstöðvar að bjóða upp á deilihjól/ deilihlaupahjól til að lágmarka ferðatíma íbúa og gesta inn á svæðið.

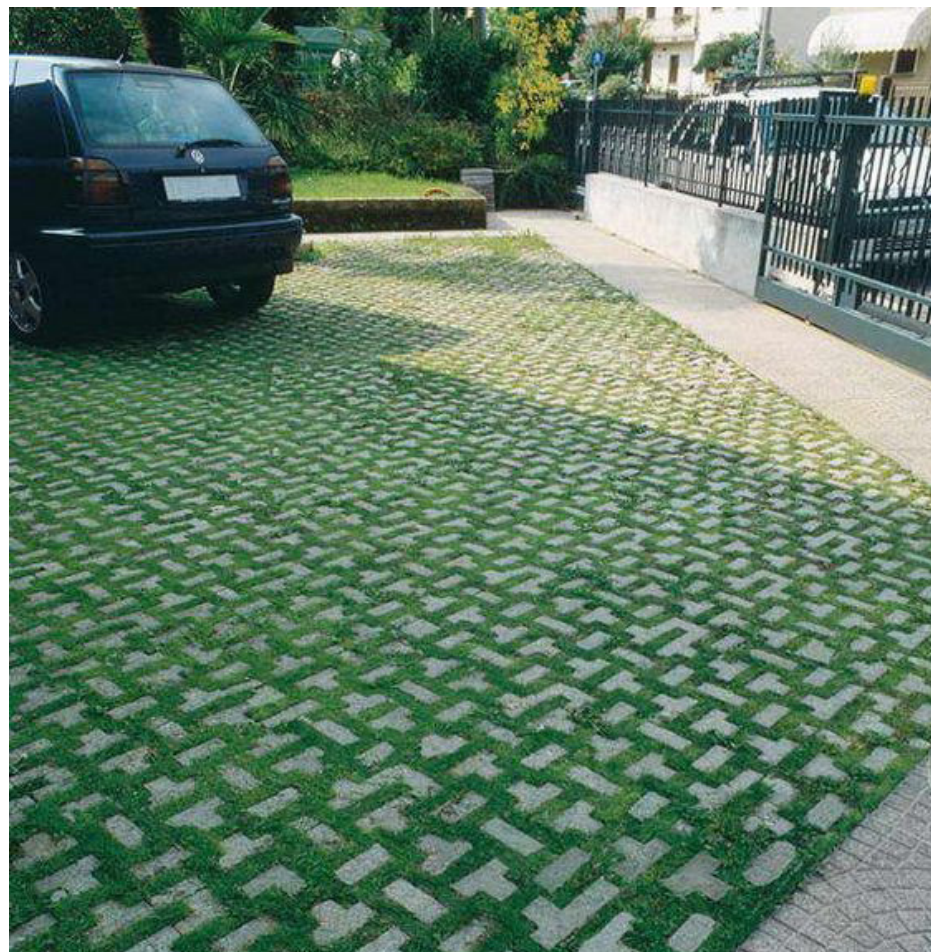
Við biðstöðvar við Reykjanesbraut í Vetrarmýri er æskilegt að birta rauntíma upplýsingar almenningsvagna, sem og upplýsingar um leiðarkerfi og skiptingar milli vagna. Innan stofnana og annarra opinberra bygginga er æskilegt að rauntímaupplýsingar og upplýsingar um leiðarkerfi séu til staðar.

Biðstöðvar, skýli og stígar að biðstöðvum almenningsgangna skulu vera aðgengileg. Hönnun biðstöðva á að vera í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar um algilda hönnun utandyra.

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, tengikösum og tengipunktum þeirra.



dæmi um bílastæði með gegndræpu yfirborði

2 Deiliskipulag



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, vatnsveitukerfi Garðabæjar.

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. Lagnir fyrir rafveitu og fjarskipti eru almennt í gangstéttum. Almennt er miðað við eina heimtaug rafmagns fyrir hverja lóð. Nákvæm staðsetning og fjöldi mun koma fram á lóðarblöðum. Í deiliskipulaginu eru tvær dreifistöðvar rafmagns fyrirhugaðar á svæðinu sem staðsettar verða á lóðum nr. 9 og 13 við Vetrarbraut í byggingu annarra. Miða skal við handbók Veitna: „Handbók um dreifistöðvar í byggingum annarra.“ Á slóðinni <https://www.veitur.is/radgjafar-og-honnudir>.

2 Deiliskipulag

Starfsmenn Veitna skulu hafa óhindraðan aðgang að dreifistöðvum með mannskap og tæki á öllum tímum sólarhrings. Dreifistöðvarnar verða hluti af byggingunni sem þau tilheyra og munu Veitur ekki eiga rýmið né eignast það. Þess í stað verður gerður samningur milli aðila um afnotarétt Veitna. Afnotaréttur af dreifistöðvarými og umferðaréttur um lóðina og réttur til að koma fyrir jarðstrengjum, er kvöð á húsi og lóð allan þann tíma sem Veitur starfrækja dreifistöð í húsinu. Veitur hafa heimild til að setja niður og viðhalda lögnum og strengjum á lóð og ganga um sameign eins og rekstur dreifistöðvarinnar krefst hverju sinni. Lóðarhafar skila rýminu til Veitna samkvæmt nánara samkomulagi um afnotarétt. Staðsetning og umfang dreifistöðva skal getið í eignaskiptasamningi.

2.7.4 Fráveita

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

2.7.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla. Tryggt skal vera að gönguleið með úrgangsilát sé að lágmarki 1,2 m á breidd og hafi að lágmarki 2,5 m lofthæð. Taka skal niður kantstein og hafa yfirborð án misfellna

þar sem ílát eru dregin að hirðubíl. Yfirborð gönguleiðar að og frá ílátunum skal vera fast, þ.e. hellur, steyp, malbik eða sambærilegt. Hafa skal góða lýsingu á aðkomuleiðum.

Staðsetning sorpíláta er tilgreind á deiliskipulagsuppdraetti. Aðgreining skal vera á milli sorpíláta atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Úrgangur frá starfsemi á jarðhæð á ekki að valda efri hæðum vanda s.s. vegna sjón-, hávaða- fok- og lyktarmengunar eða aðkomu fugla, meindýra eða katta. Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum við götu í samræmi við mæliblöð og



dæmi um hágæða almenningssamgöngur

2 Deiliskipulag



dæmi um djúpgáma

í samráði við Garðabæ. Fjarlægð frá ystu brún gámsins í húsvegg eða fastan hlut, s.s. lampaskerm ljósastaur eða krónu trés, skal vera að lágmarki 2 m upp í 12 m hæð, af öryggisástæðum við tæmingu gámanna. 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 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 gámaþrá að minnsta kosti 20 m frá götuhorni þar sem hraði er 30km/klst. Æskilegt er að hirðubíll geti ekið í burtu án þess að bakka. Ekki skal staðsetja gáma þannig að við hirðu sé göngu- og/eða hjólaleið undir krana við losun gáma.

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.

Tryggja skal gott aðgengi og aðstöðu til sorpsflokunar til þess að draga úr úrgangi sem fer til urðunnar. Flokkun úrgangs frá byggðu svæði skal miðað að því að hlutfall heimilisúrgangs sem fer til endurnotkunar, endurvinnslu og endurnýtingar sé yfir 75%. Tryggja skal að heimilissorp verði, að minnsta kosti, flokkað í plast, pappa, málma og almennt sorp auk þess að við grenndargáma verði fatasöfnunargámar.

2 Deiliskipulag

2.8 UMHVERFISÁHRIF

Við breytingu deiliskipulags var eftirfarandi mat gert.

Deiliskipulagsbreytingin felst í breytingum á lóðum Vetrarbrautar nr. 11, 13, 15, 17, 19 og 30.

Vetrarbraut 11 og 13 hafa verið sameinaðar í eina lóð.

Byggingarreitum hefur verið breytt þannig að á 1. hæð er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Á 2.–5. hæð verður áfram verslun og þjónusta í vesturbyggingu meðfram Reykjanesbraut, þó með möguleika á íbúðum á innreginni 5. hæð. Í þremur álmum austan vesturbyggingar verða íbúðir á 2.–5. hæð. Með þessum breytingum skapast grænt svæði milli álmanna með mögulegu leiksvæði. Breytingarnar eru taldar hafa jákvæð áhrif á samfélagið og lýðheilsu, þar sem stefna skipulagsins um opin svæði stuðlar að auknum lífsgæðum íbúa með góðu aðgengi að útivistarsvæðum, sbr. kafla 3.2 í Umhverfisskýrslu – Vífilstaðalands (16.04.2020). Þar kemur einnig fram að blönduð byggð með þjónustu og verslun, ásamt aðgengi að grænum svæðum í nærumhverfi, stuðli að bættri lýðheilsu (kafla 3.10). Unnið verður með mótvægisáðgerðir vegna hávaða við Reykjanesbraut þar sem þörf krefur. Breytingarnar hafa óveruleg áhrif á skuggavarp og gæði útirýma verða sambærileg eftir breytingu, en svæðið nýtur aukins skjóls. Á lóð Vetrarbrautar 19 hafa byggingarreitir verið færðir og lóðin stækkuð, sem þýðir að hún liggur nær Reykjanesbrautinni en áður. Þar er því sérstaklega þörf á mótvægisáðgerðum. Starfsemin hefur breyst úr íbúðarbyggð í þjónustumiðstöð fyrir aldraða auk hjúkrunarheimilis, sem er talið hafa jákvæð áhrif á þjónustu og efnahag svæðisins. Breytingar á skuggavarpi fylgja einnig þessari tilfærslu en meira skjól verður á lóðinni eftir breytingu. Ekki er talið að aðrar breytingar á deiliskipulaginu hafi í för með sér breytingar á umhverfisáhrifum.



"lifandi" götuhliðar að Vetrarbraut

3 Almennir skilmálar



Vífilsstaðas

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 deiliskipulagsuppdraetti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega ná út fyrir byggingarreit skv. ákvæðum í kafla 4, sérskilmálar. Hæðarkótar eru gefnir upp á kennisniðum hvers húss, en einungis hámarkshæð er bindandi, millikótar eru leiðbeinandi.

Víða í deiliskipulaginu eru efstu hæðir inndregnar um 2m, ýmist í aðra átt eða báðar. Alls staðar þar sem slíkt á við verður heimilt að byggja út í útlínu byggingar á að hámarki 6m kafla í senn og aldrei meira en 10% af flatarmáli umræddrar hæðar.

3.3 LÓÐIR

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdraetti. 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 eignaskiptayfirlýsingu sem taki á öllum matshlutum hverrar lóðar.

3.4 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Smáhýsi á lóð skulu ekki vera stærri en 8m² og eru ekki heimil götu megin húss. Fjöldi heimilaðra smáhýsa miðast við fjölda matshluta bygginga innan lóðar. Hámarkshæð smáhýsa er 2,5m og hámarksvegghæð 2m. Þau skulu ekki standa nær næstu lóð en 3m.

3.5 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Ekki er heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum. Undantekning frá þessari reglu eru hljóðvarnir að Reykjanesbraut. Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á



fyrirhuguð jarðbrú yfir Reykjanesbraut

aðaluppdráttum, og skulu vera að hámarki 1,4m á hæð. Þar sem lóð er við gatna- eða stígamót er æskilegt að grindverk séu ekki hærri en 1,2 m. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla þverar göngu- og/eða hjólastíga séu grindverk ekki hærri en 1,2 m.

3.6 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur fram í töflu og á deiliskipulagsuppdrætti. Uppgefnir fermetrar og nýtingarhlutfall í stærðartöflum og á uppdrætti eiga eingöngu við A-rými skv. skráningartöflu.

3.7 BLÖNDUN BYGGÐAR

Öll starfsemi í hverfinu þarf að uppfylla skilyrði sem Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis setur fyrir mögulegri mengun, s.s. vegna hávaða og lyktar. Skilmálar er varða verslun, þjónustu og atvinnulíf á svæðinu tekur mið af því að vera staðsett í blandaðri byggð og munu leyfi og annað miðast við það.

Skýr aðgreining skal vera á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir (inngangar, geymslur, önnur rými, lagnir o.s.frv.)

3.8 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

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

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

3 Almennir skilmálar

Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif s.s. vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar. Sækja þarf um leyfi hjá Byggingarfulltrúa fyrir auglýsingaskiltum í hverfinu.

3.9 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

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

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum, viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk og hámarkshæð húsa sem er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

3.10 FRAMKVÆMDIR

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

Eru hærri en 18 m. Séu innan lárétts hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar, sjá mynd í greinargerð breytingar á aðalskipulagi (rammahluta)

Fari yfir 110 m.y.s. Í þessum tilfellum þarf að eiga samráð við Samgöngustofu/Isavia um hvort beita þurfi viðeigandi mótvægisaðgerðum, s.s. hindranalýsingu þar sem þess er þörf. Fellur kostnaður við slíkt á framkvæmdaraðila.

Gerð er krafa um að framkvæmdaraðilar geri grein fyrir flóðavörnum, grundun bygginga og meðhöndlun ofanvatns og grunnvatns á framkvæmdatíma sem hluti af byggingarleyfisumsókn.

3 Almennir skilmálar

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

3.11 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 frjálfs. 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 2 m og að auki tré- og runnabeð með heildarflatarmál að lágmarki 10 m².

Til að gæta umferðaröryggis er æskilegt þar sem lóð er við gatna- eða stígamót að velja lágreistar plöntur, ekki hærri en 80 cm 10 m frá stígamótum /gatnamótum. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla íbúðahús þverar göngu-og/eða hjólastíga og velja lágreistan gróður um 2,5 m til beggja hliða útkeyrslu.

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.

3.12 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 með mótvægisaðgerðum má sjá á meðfylgjandi hljóðkort. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Vetrarmýri og Hnoðraholti í samræmi við rammahluta aðalskipulags. Sjá einnig fylgiskjalið Vetrarmýri – blönduð byggð, hljóðvist maí 2020, breytt 13.09.2023. Efla verkfræðistofa.

Viðmiðunarmörk vegna umferðar ökutækja eru gefin sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring og eru viðmiðunarmörkin fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum sett sem

3 Almennir skilmálar



hljóðstígr miðað við framtíðar umferðarmagn þegar uppbyggingu er lokið með mótvægisáðgerðum

3 Almennir skilmálar

LAeq24 55 dB við húsvegg og LAeq24 30 dB innandyrna, m.v. lokaða glugga en opnar loftrásir. Viðmiðunarmörk fyrir dvalarsvæði á lóð eru LAeq 55 dB. Viðmiðunarmörk eru 50 dB fyrir útivistarsvæði í þéttbýli.

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 viðmiðunarmörkum, 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 skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka 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 hvernar íbúðar frá umferð ökutækja. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að hljóðlátri hlið. Hljóðvist innanhúss skal leyst með byggingartæknilegum lausnum þar sem þess gerist þörf. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Í hönnun fer fram nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða 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.



dæmi um hljóðvegg úr polykarbonati

3 Almennir skilmálar



torg við íþróttasvæði

3 Almennir skilmálar

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, gluggaþéttingum 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 út reiknuðu 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.

Ef bið verður á því að byggingar á lóðunum nr. 9 og 13 verða byggðar og byggingar við Vetrarbraut 7 og 11 verða teknar í notkun áður, skal ganga frá hljóðvörnum á byggingarreitum ofangreindra lóða til bráðabyrgða, t.d með hljóðmönum eða veggjum.

Í kjölfar breytinga á byggingarreitum Vetrarmýrar 11–13 og 19 hefur verið unnið minnisblað um hljóðvist frá Eflu verkfræðistofu, dags. 27.08.2025. Þar kemur fram að hljóðstig á efri hæðum húsanna sem snúa að Reykjanesbraut við Vetrarmýri 11–13 verði á bilinu LAeq 60–75 dB og að hljóðstig við húshliðar Vetrarmýrar 19 verði á bilinu LAeq 61–71 dB, þrátt fyrir 3 m hljóðmön meðfram Reykjanesbraut.

Til að tryggja að kröfur um hljóðvist verði uppfylltar þarf að grípa til byggingartæknilegra aðgerða, s.s. hljóðdeyfðra loftrása eða vélrænnar loftræstingar auk opnanlegra glugga. Ef gert verður ráð fyrir íbúðum á 5. hæð við Vetrarmýri 11–13 skulu þær vera indregnar og svalahandrið vera þétt og minnst 1,6 m á hæð. Við Vetrarmýri 19, þar sem gert er ráð fyrir þjónustumiðstöð fyrir aldraða og hjúkrunarheimili, skal hljóðvist innanhúss uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um að hljóðstig í dvalarrýmum sé undir 30 dB.

3.13 LÝSING

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

Lýsing verður hönnuð út frá gildandi kröfum Götu- og veglýsingar sem styðst við evrópsku CEN skýrsluna CR 13201-1 : 2014 og staðala ÍST EN 13201-2-3-4 og 5:2015 (Evrópustaðall)

Gert er ráð fyrir að samræma útlit lampa og staura fyrir allt hverfið. Búnaður sem lágmarkar glýju skal valin og nýttur verði vandaður lampabúnaður með góða litarendurgjöf og hámarksnýtni / 100% high efficiency Lighting.

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

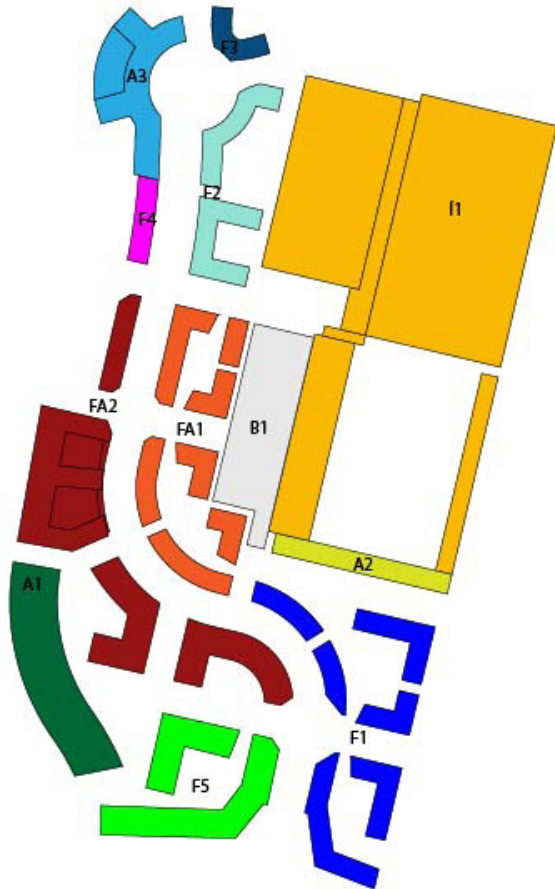
Lýsingarflokkar P: Götulýsing hverfa bílaumferð P4 (Em) lúx rekstrargildi 5,0 Lux að lágmarki 1.

Stígar ætlaðir gangandi og hjóla umferð P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6.

Bílastæðasvæði P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6.

Maintenance factor 0,9 miðað við CLO LED ljósgjafa. Yfirborð vega og gatna á íslandi skal vera N2 W4.

F-1



húsagerðir

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 4-5 hæðum auk kjallara á allt að 2 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 m breið hver en að lágmarki 2 m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot 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°. Ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skilmálablöðum. Á hluta byggingar nr. 2 sem snýr að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin.

Á lóðunum Vetrarbraut 2-4 og 6-12 er gerð krafa um inndregna jarðhæð að Vetrarbraut. Þar sem þessar byggingar standa í talsverðum landhalla verður heimilt að að byggja út í byggingarreit efri hæða þar sem kjallari stendur að lágmarki 2,6 m upp úr jörðu/gangstétt.

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

4 Sérákvæði

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

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

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.

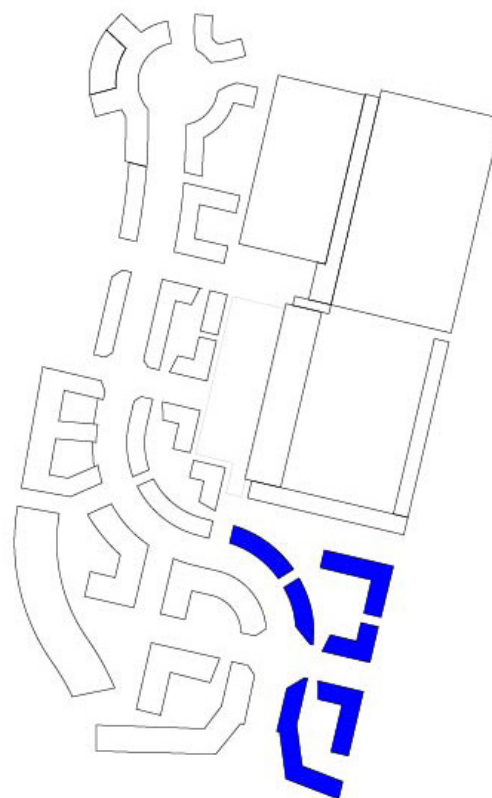
Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má einnig ná með gerð þakgarða. Á byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði, en þá verður gengið upp á hann út frá íbúðum eða svölum (lyftuhús ekki leyfð upp á þakhæð.)

Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma 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 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

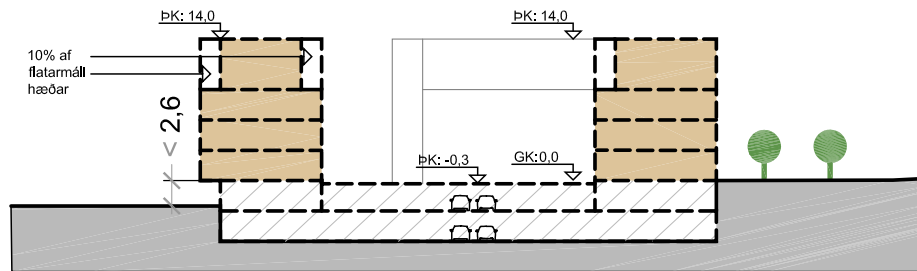
Skjólveggir, a.m.k 2 m² skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggssvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggssvalir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

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

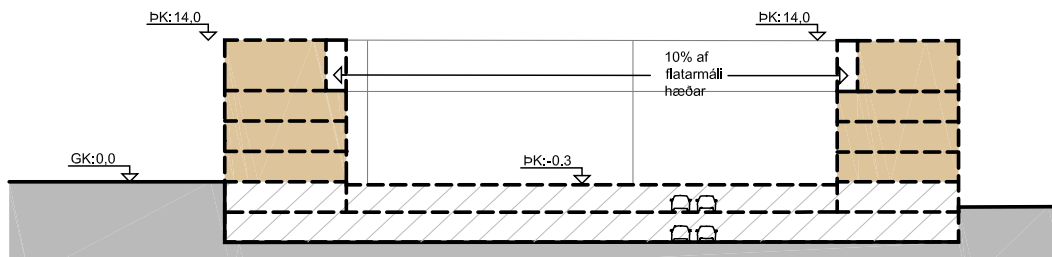


Vetrarbraut 2-12

F-1

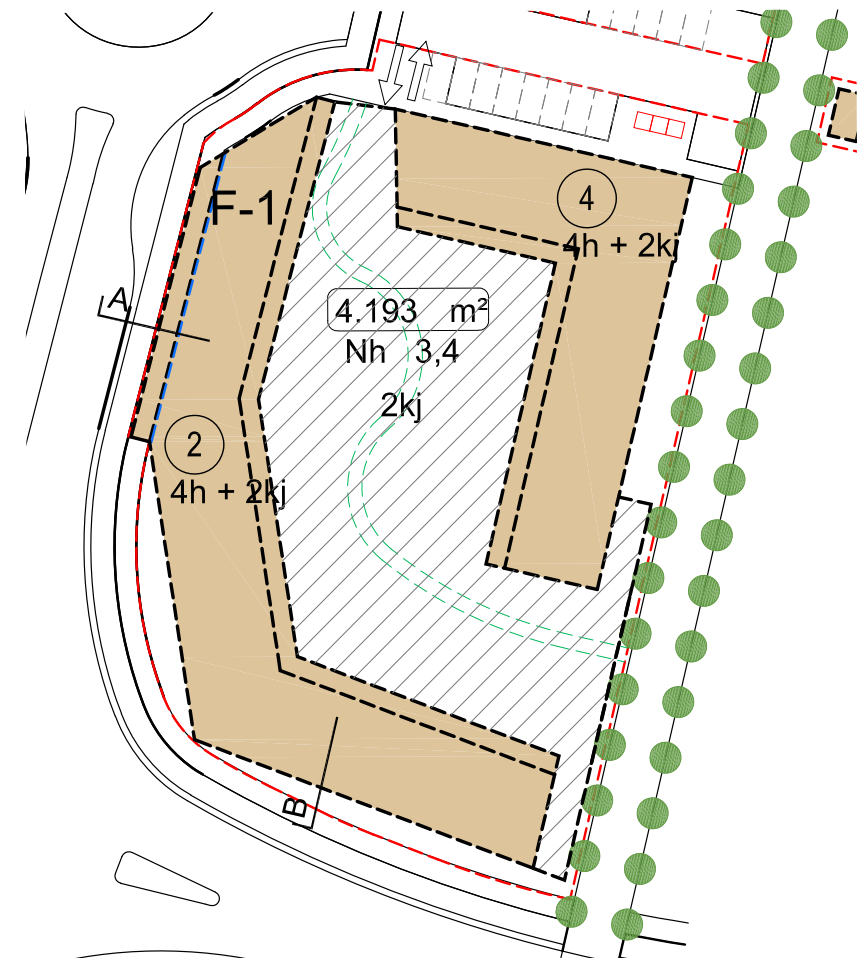


sneiðing A



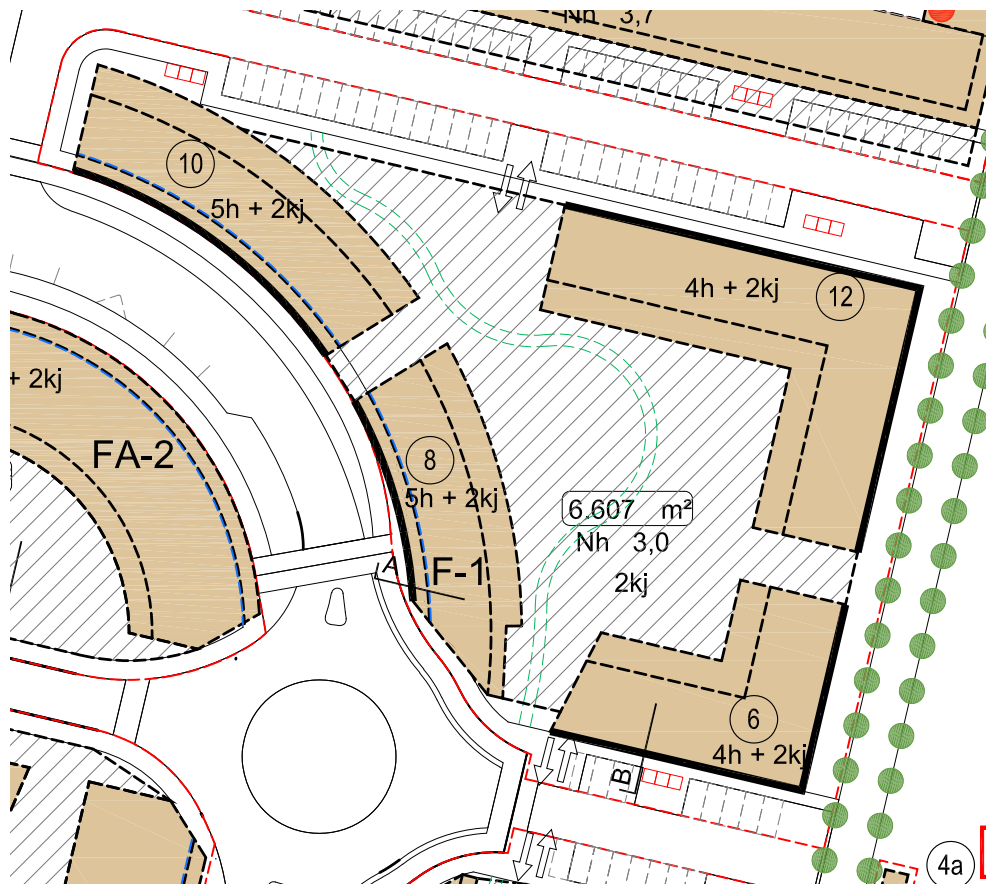
sneiðing B

4 Sérákvæði

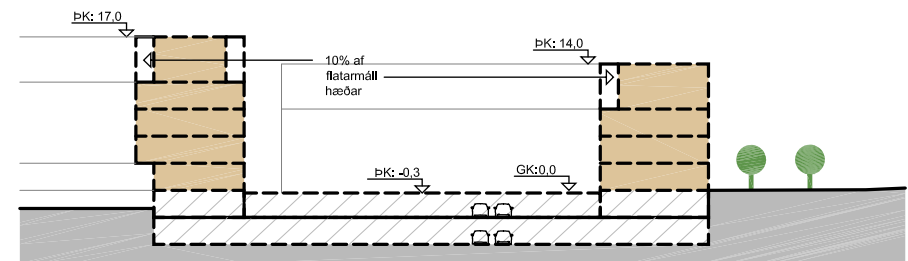


byggingarreitur

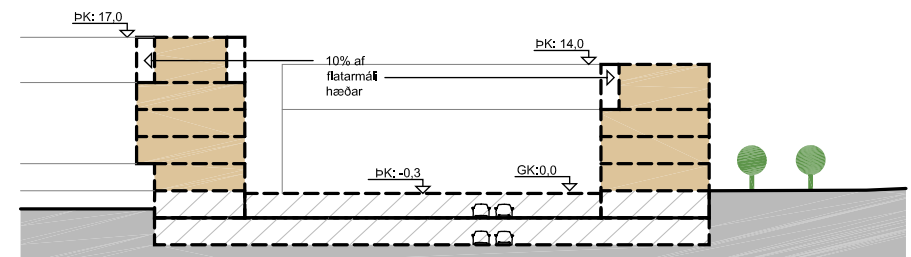
4 Sérákvæði



byggingarreitur



sneiðing A



sneiðing B

F-1



4 Sérákvæði

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

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

4.1.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 4 -5 hæðir auk kjallara á allt að 2 hæðum, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 2			1.091	1.153	1.153	909	4.306			
Vetrarbraut 4			756	756	756	653	2.921			
Vetrarbraut 2-4	4.193	6.980	1.847	1.909	1.909	1.562	7.227	14.207	3,4	72

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 6			397	456	456	456	306	2.071			
Vetrarbraut 8			554	554	554	554	360	2.576			
Vetrarbraut 10			544	544	544	473		2.105			
Vetrarbraut 12			800	800	800	700		3.100			
Vetrarbraut 6-12	6.607	9.670						9.852	19.522	3,0	93

stærðir

4 Sérákvæði

4.1.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. Reiknað er með að hluti bílastæða megi vera á yfirborði en flest stæði séu í bílakjallara. Kjallarar megi 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.

4.1.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

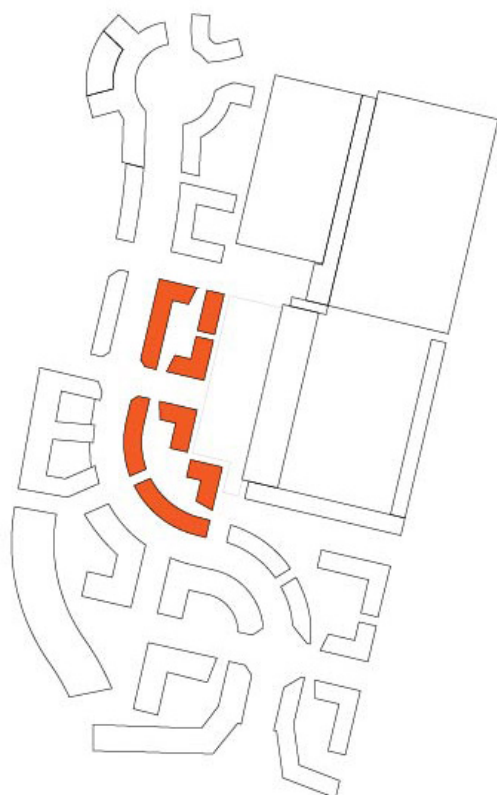
4.1.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



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 auk kjallara á allt að 2 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæð við Vetrarbraut.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða, að hámarki 12 m breið hver en að lágmarki 2 m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot 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°. 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, 20 og 26 skal jarðhæð vera inndregin að Vetrarbraut og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstétt og skilyrt starfsemi jarðhæðarinnar er verslun og/eða þjónusta. 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 hnoðrætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök

4 Sérákvæði

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 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 upp brotna 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.)

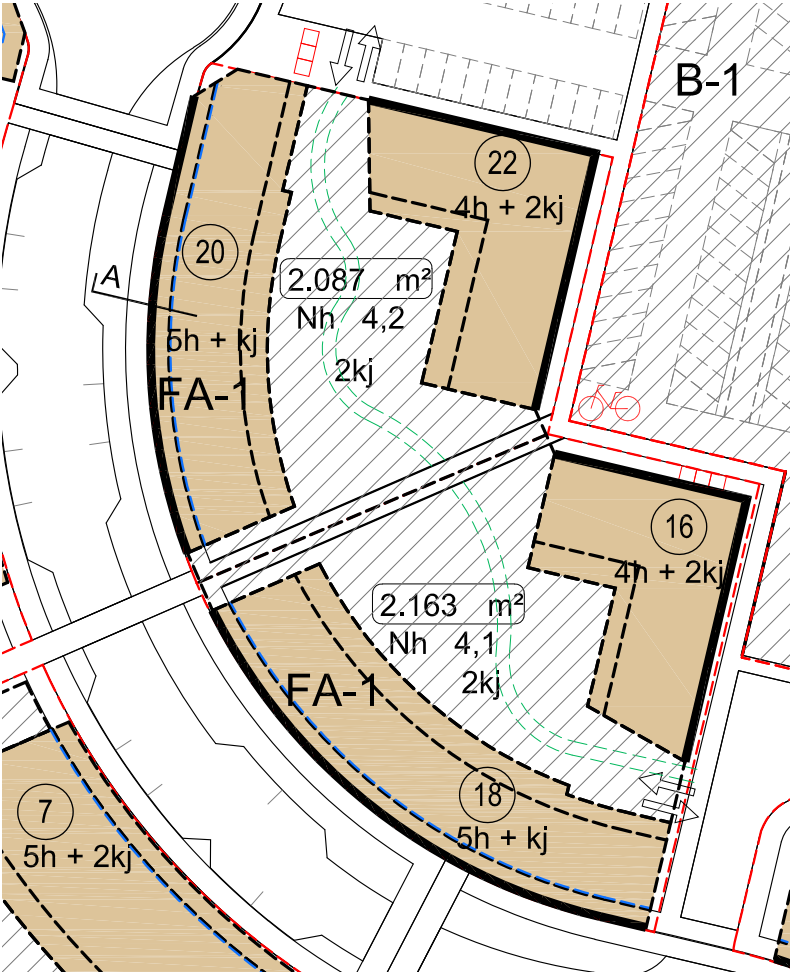
Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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

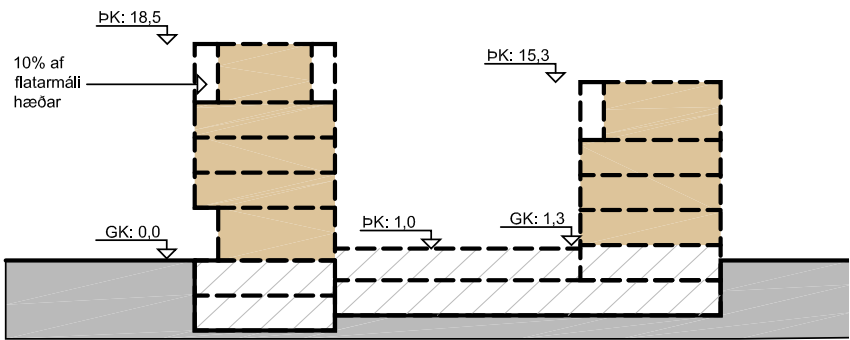
Kvöð er um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megi með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

FA-1



byggingarreitur

4 Sérákvæði



sneiðing A

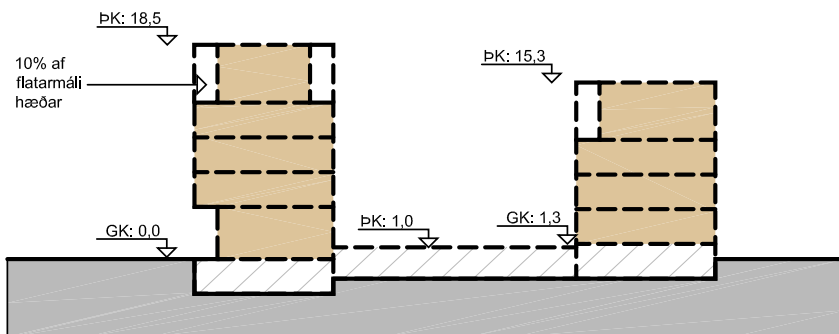
4 Sérákvæði

Byggingareitir

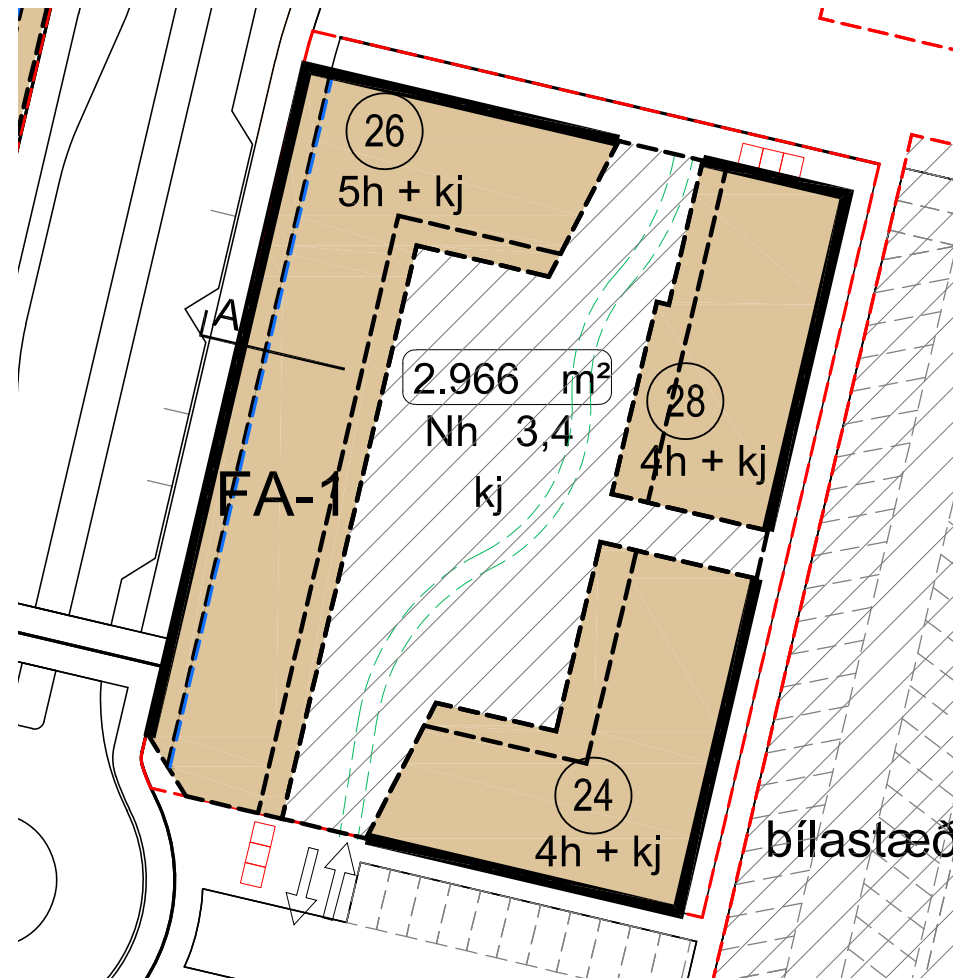
- Brotin lína afmarkar byggingarreit.
- Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar og svalir að hámarki 1 m
 - Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8 m
- Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4 m. Almenn tölur ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

4.2.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 4-5 hæðir auk kjallara á allt að 2 hæðum, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.



sneiðing A



byggingarreitur

FA-1

4 Sérákvæði

4.2.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það, en að lágmarki 1 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með að hluti bílastæða megi vera á yfirborði en flest stæði séu í bílakjallara. Kjallarar mega vera undir gördum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þak bílgeymslna undir gördum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum

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	2.163	3.982						679	4.273	8.934	4,1	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	2.087	3.872						617	4.213	8.702	4,2	42

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	2.966	5.362						859	6.476	12.697	4,3	65

stærðir

4 Sérákvæði

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.

4.2.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

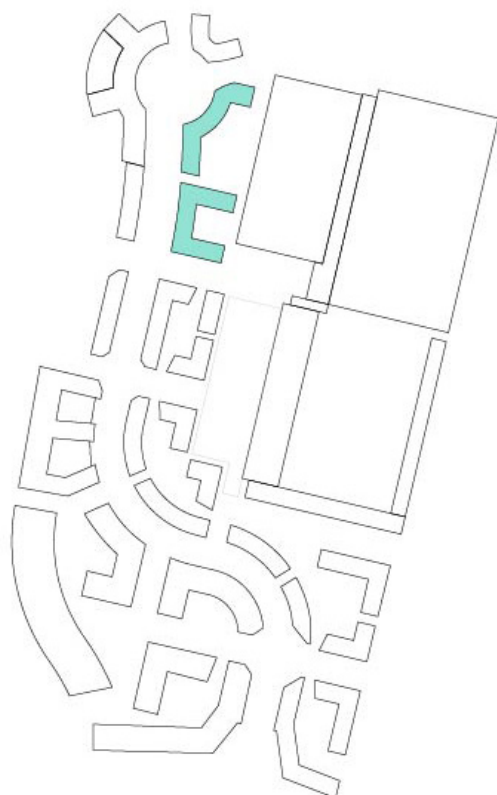
4.2.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



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 deiliskipulagsuppdrátt.

4.3.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 5 hæðum auk kjallara á allt að 2 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæð húss nr 32 sem snýr að torgi.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver en að lágmarki 2 m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot 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°. Ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdraetti og hámarkshæðir koma fram á skilmálablöðum. Á byggingu nr.38 skal jarðhæð vera inndregin að Vetrarbraut. Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu.

4 Sérákvæði

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 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 1,3 m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma 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 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

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

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

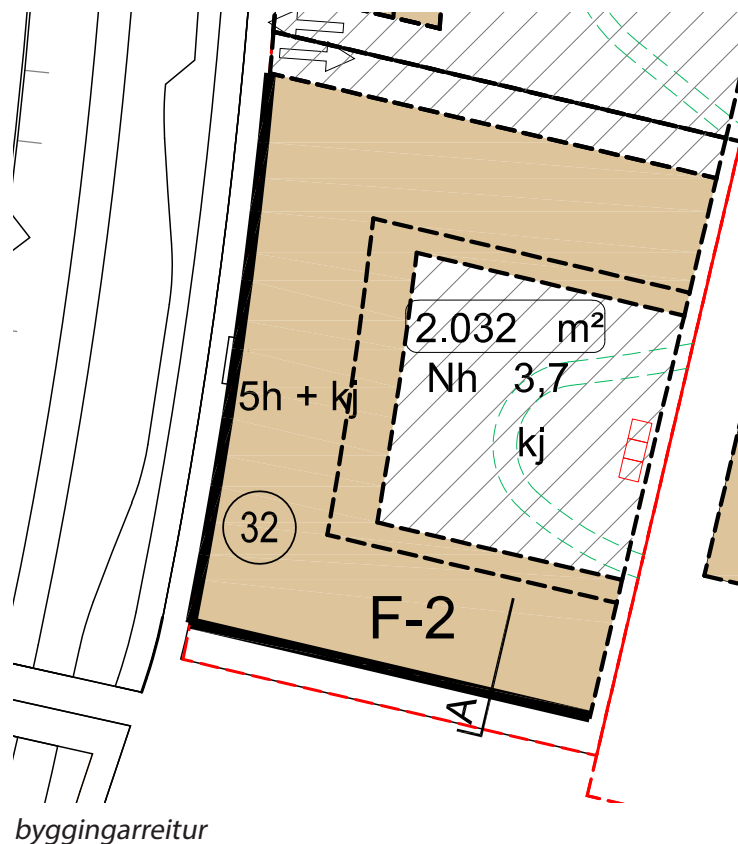
Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar og svalir að hámarki 1m

- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8 m
- Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4 m. Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.



4 Sérákvæði

deiliskipulagsupprátt. 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 deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.3.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

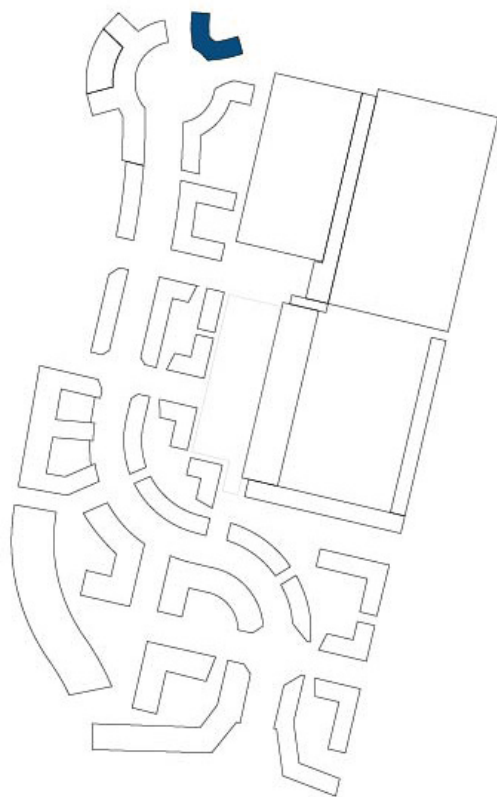
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m²	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 32	2.032	3.428	1.155	1.155	1.155	1.155	1.003	578	5.046	9.051	4,5	50
Vetrarbraut 34	2.891	4.982	1.014	1.014	1.014	1.014	867	-	4.923	9.905	3,4	49

stærðir

F-3



Vetrarbraut 36

4 Sérákvæði

4.4 F-3, FJÖLBÝLISHÚS.

4.4.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 36.

4.4.2 Aðkoma

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

4.4.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 4 hæðum auk kjallara á allt að 2 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver en að lágmarki 2 m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot 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°. Ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdraetti 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 hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu.

4 Sérákvæði

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 upp brotna 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.)

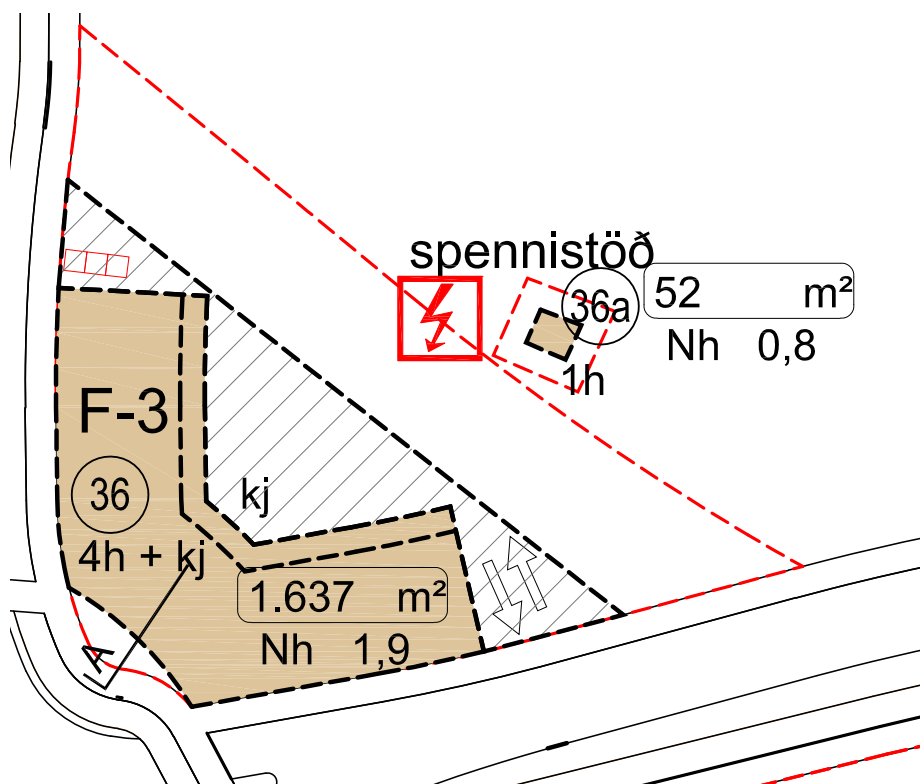
Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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

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

F-3



byggingarreitur

4 Sérákvæði

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

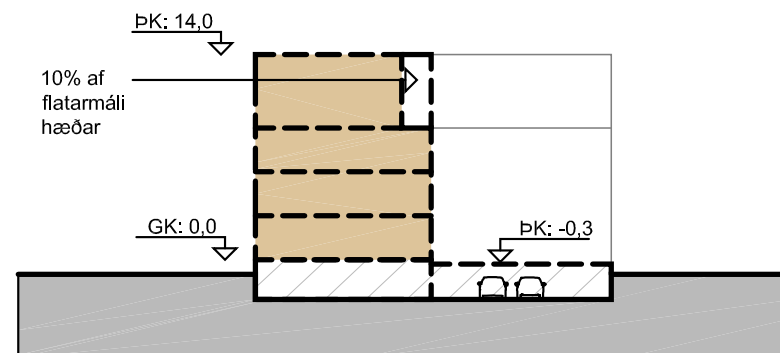
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

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

4.4.4 Húshæð og þak

Bygging er 4 hæðir auk kjallara á allt að 2 hæðum, sem að mestum hluta er niðurgraffinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.



sneiðing A

4 Sérákvæði

4.4.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. Reiknað er með að hluti bílastæða megi vera á yfirborði en flest stæði séu í bílakjallara. Kjallarar megi 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.

4.4.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.4.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

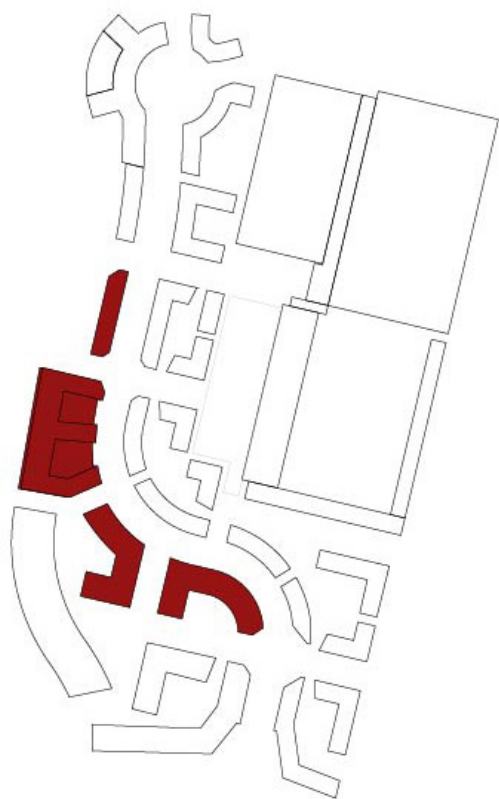
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 36	1.637	1.570	590	590	590	515	2.285	3.855	2,4	23

stærðir

FA-2



Vetrarbraut 5, 7, 11-13 og 15

4 Sérákvæði

4.5 FA-2, FJÖLBÝLISHÚS MEÐ VERSLUN OG ÞJÓNUSTU.

4.5.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Vetrarbraut 5, 7, 11-13 og 15.

4.5.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.5.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 4 - 5 hæðum, þar sem hluti bygginga er lægri, auk kjallara á allt að 2 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæð meðfram 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 m breið hver en að lágmarki 2 m, 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°. Ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprátti 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.

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

4 Sérákvæði

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 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 upp brotna 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 1,3 m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

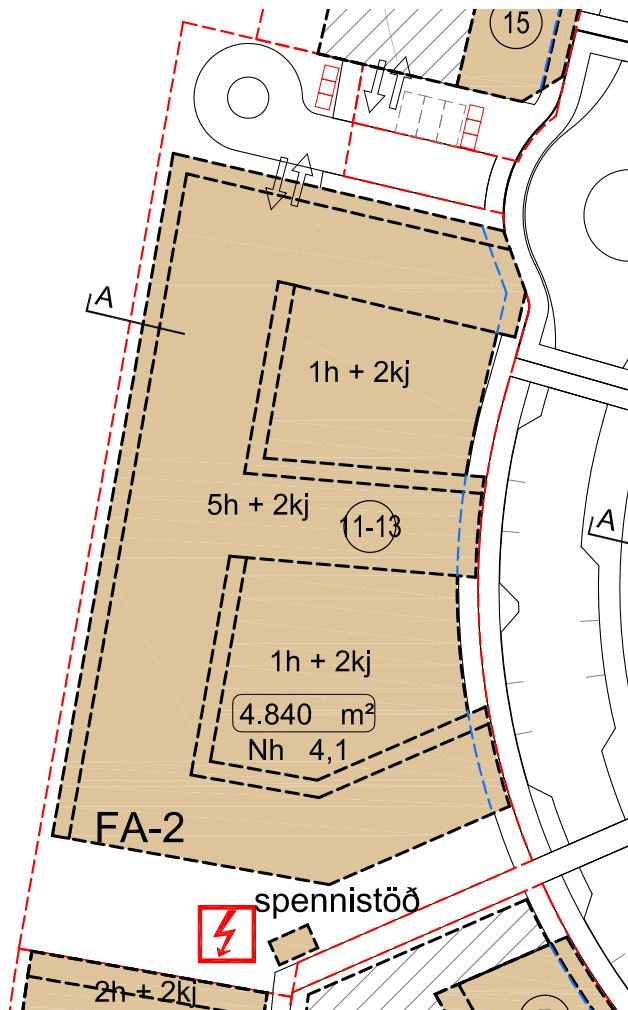
Þá má planta trjágróðri ofan á fjögurra hæða byggingar sem nær allt að 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

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

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

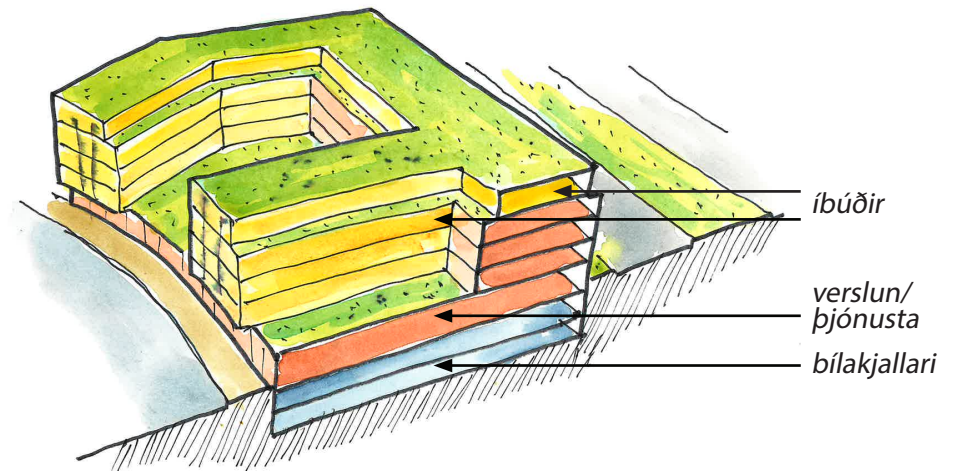


FA-2

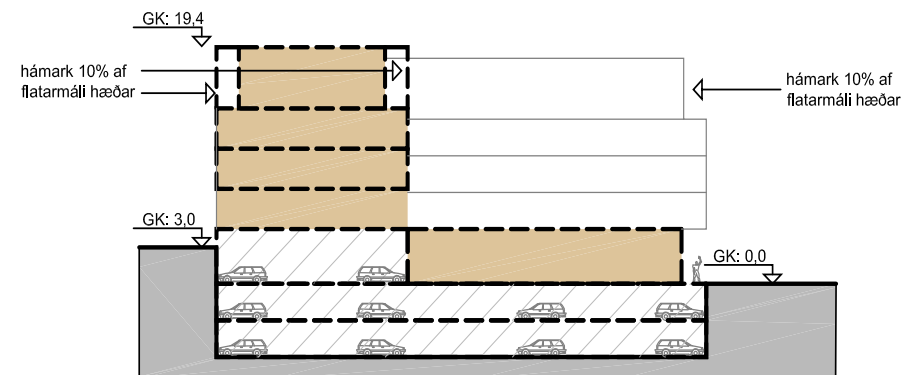


byggingarreitur

4 Sérákvæði

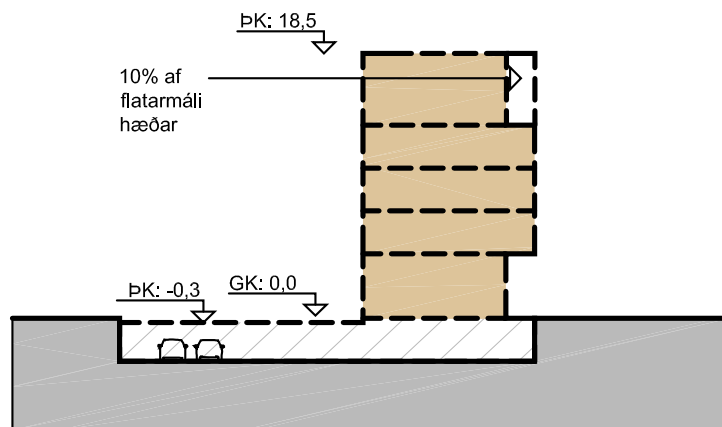


Vetrarbraut 11-13

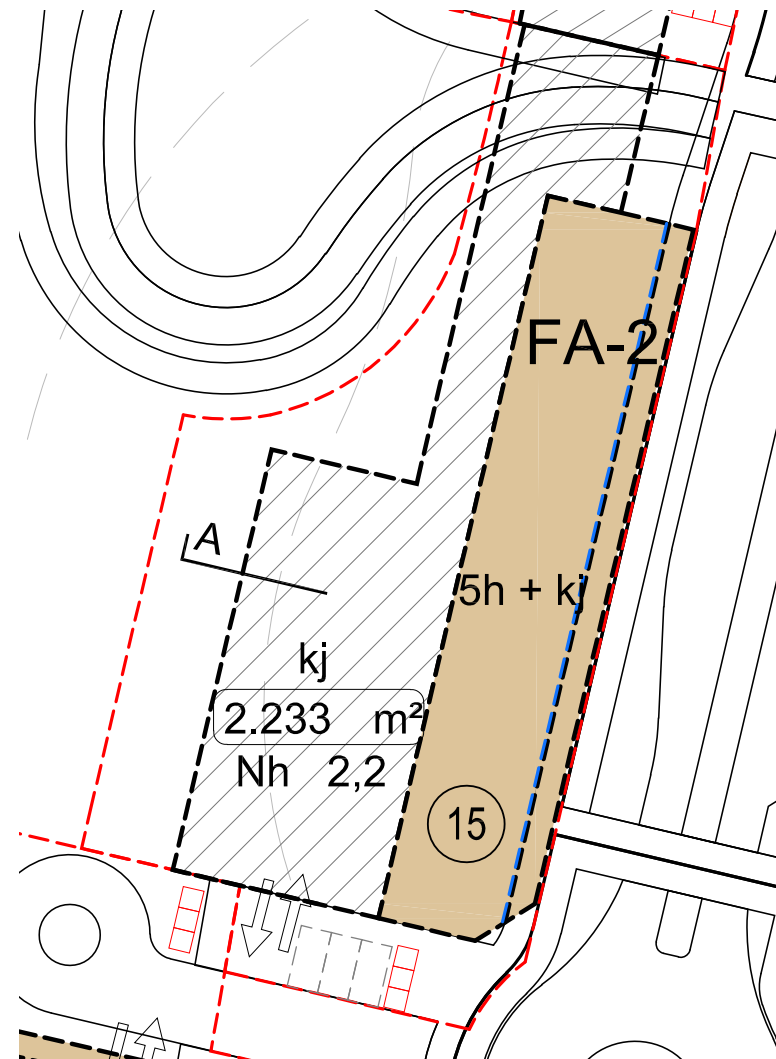


sneiðing A

4 Sérákvæði



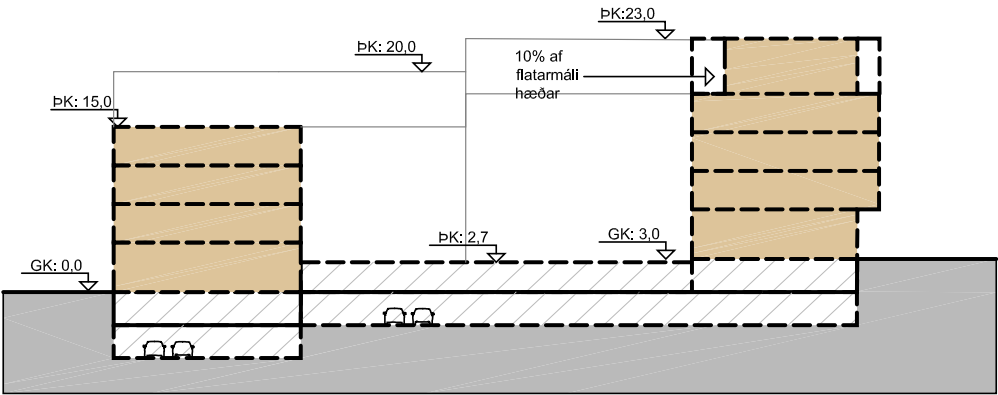
sneiðing A



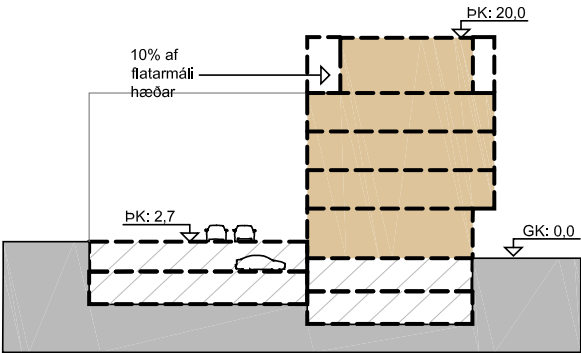
byggingarreitur

FA-2

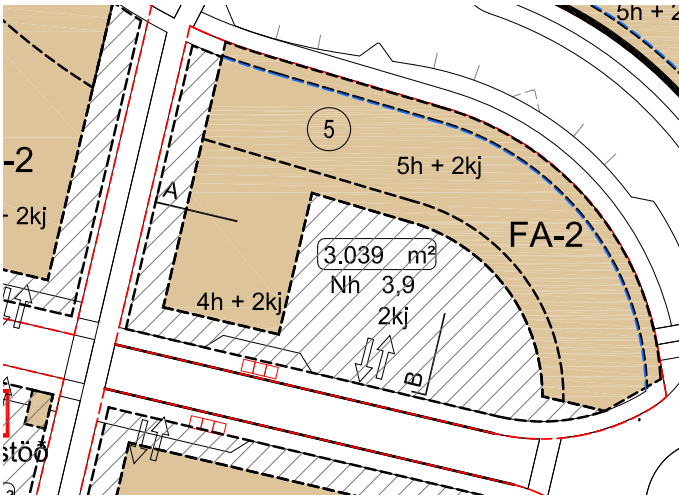
4 Sérákvæði



sneiðing A

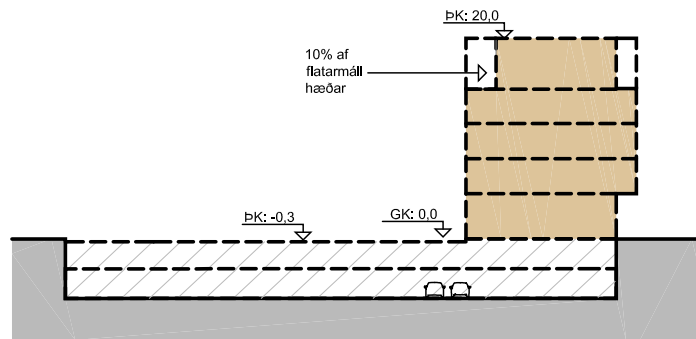


sneiðing B

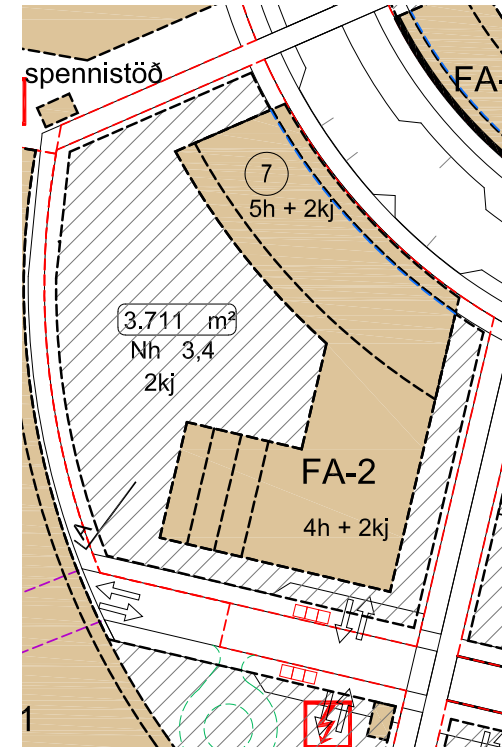


byggingarreitur

4 Sérákvæði



sneiðing A



byggingarreitur

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m²	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 5	3.039	5.164	1.400	1.500	1.500	1.500	900	1.400	5.400	11.964	3,9	51

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m²	íbúðir m²	heild m²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 7	3.711	6.668	1.350	1.380	1.300	1.250	500	700	5.080	12.448	3,4	42

stærðir

FA-2



4 Sérákvæði

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

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

4.5.4 Húshæð og þak

Bygging eru 4 - 5 hæðir auk kjallara á allt að 2 hæðum, sem er niðurgraffinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

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 11-13	4.840	6.990	3.495	2.475	2.475	2.475	2.010	7.680	5.250	19.920	4,1	66

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 15	2.233	1.500	691	691	691	691	577	691	2.650	4.841	2,2	27

stærðir

4 Sérákvæði

4.5.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það, en að lágmarki 1 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með að hluti bílastæða megi vera á yfirborði en flest stæði séu í bílajakjallara. Kjallarar megi vera undir gördum sbr. deiliskipulagsuppdrautt. 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

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrautt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

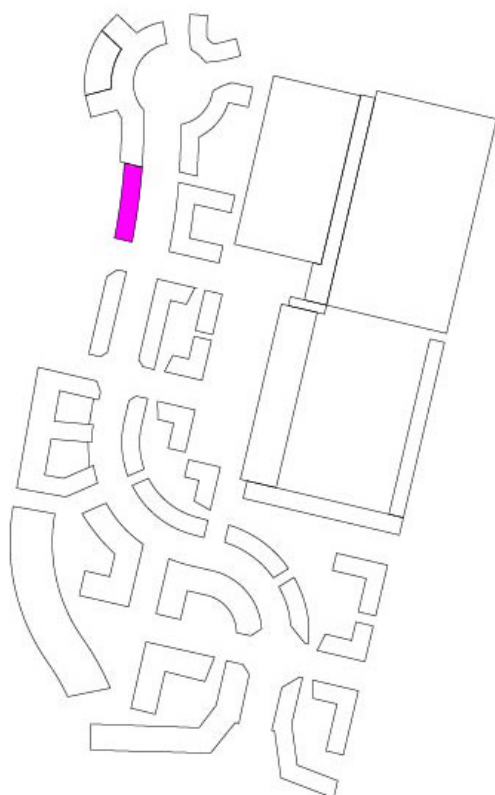
4.5.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdrauttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



F-4



Vetrarbraut 17

4 Sérákvæði

4.6 F-4, FJÖLBÝLISHÚS.

4.6.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 17.

4.6.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.6.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 5 hæðum auk kjallara á allt að 2 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver en að lágmarki 2 m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot 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°. Ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprátti og hámarkshæðir koma fram á skilmálablöðum. Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut.

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

4 Sérákvæði

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 upp brotna 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.)

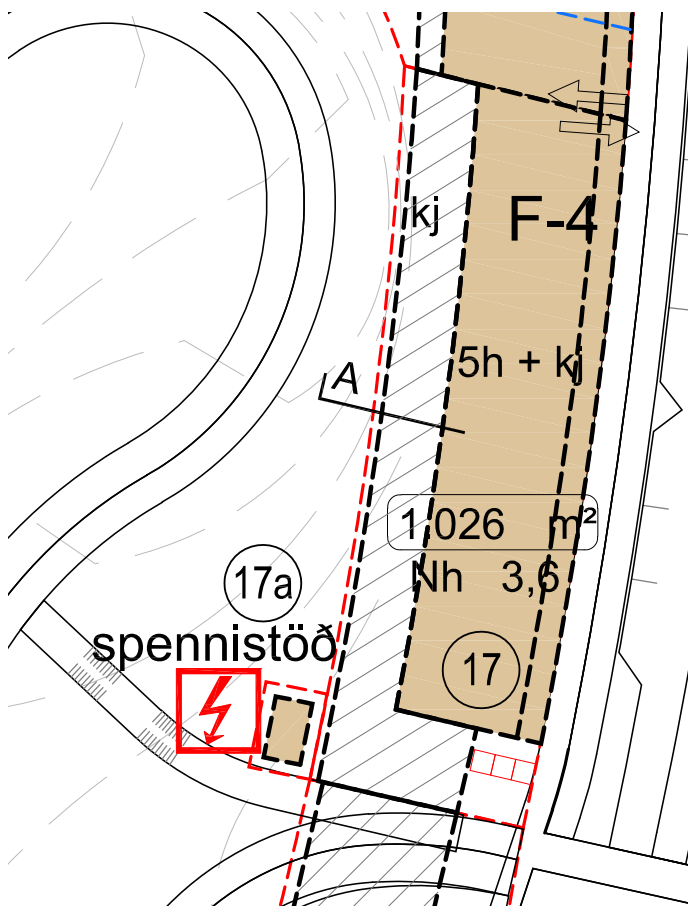
Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

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

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

F-4



byggingarreitur

4 Sérákvæði

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

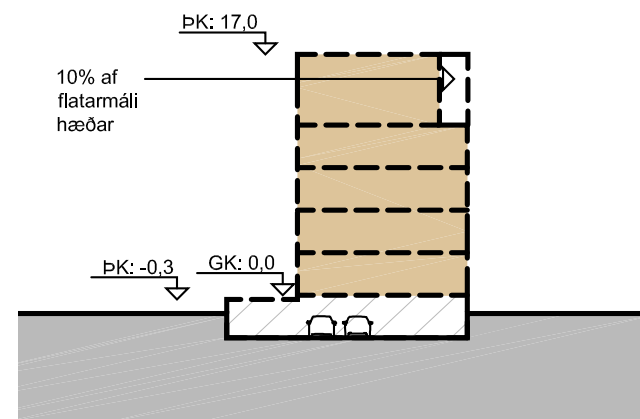
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

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

4.6.4 Húshæð og þak

Bygging er 5 hæðir auk kjallara á allt að 2 hæðum, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.



sneiðing A

4 Sérákvæði

4.6.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það og skulu þau öll vera í bílajakjallara. Kjallarar mega vera undir gördum sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þak bílgeymslna undir gördum skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.

Þar sem bílajakjallarar 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

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits, sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.6.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

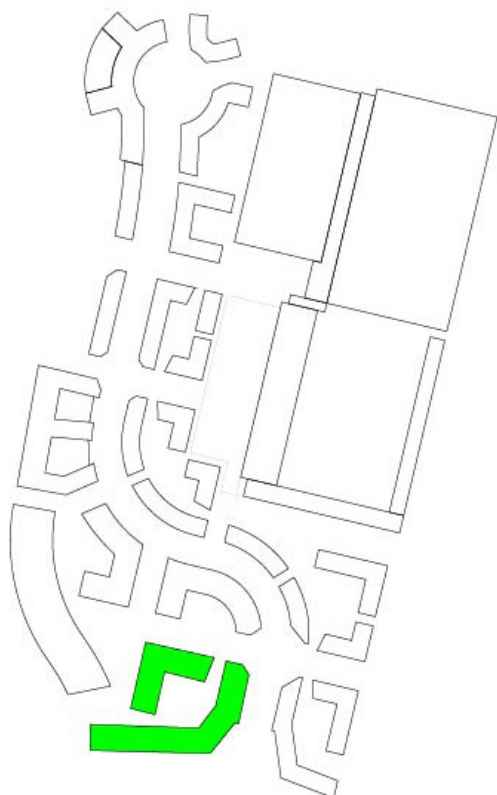
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



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 17	1.026	950	567	567	567	567	472	-	2.740	3.690	3,6	27

stærðir

F-5



Vetrarbraut 1

4 Sérákvæði

4.7 F-5, FJÖLBÝLISHÚS.

4.7.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 1-3.

4.7.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.7.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara á allt að 2 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver en að lágmarki 2 m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot 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°. 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.

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

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 upp brotna 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 1,3 m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðana en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar.

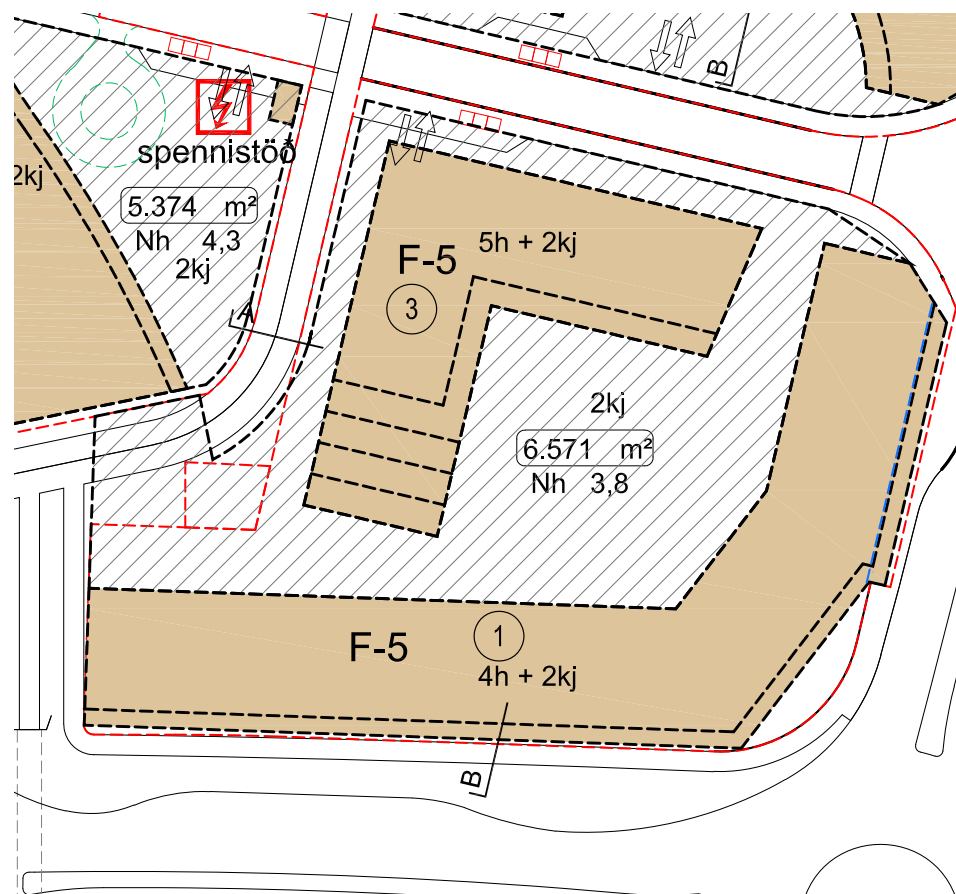
Þá má planta trjágróðri ofan á fjögurra hæða byggingar sem nær allt að 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

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

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

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.



byggingarreitir

4 Sérákvæði

4.7.7 Frágangur á lóð.

Ef byggðar verða íbúðir í húsinu skal gera ráð fyrir a.m.k. 100 m² leiksvæði á lóð. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

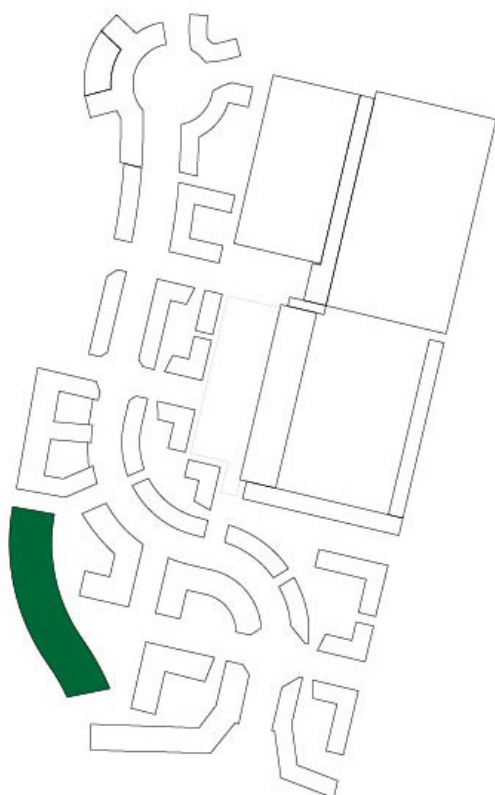
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 1-3	6.571	12.260	3.200	3.150	3.050	2.800	-	13.000	25.260	3,8	135

stærðir

A-1



Vetrarbraut 9

4 Sérákvæði

4.8 A-1, VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚS.

4.8.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 9.

4.8.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.8.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu á 4-5 hæðum auk kjallara á allt að 2 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 17 metra breið hver en að lágmarki 2m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þakform er frjálst. Byggingarreitur er rúmur fyrir uppgefið hámarksbyggingarmagn og gerð er krafa um uppbrót byggingarinnar innan hans. Á deiliskipulagsupprætti er sýnt leiðbeinandi form á uppbroti byggingar. Ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum.

4 Sérákvæði

Gagnvart Reykjanesbraut er byggingin hljóðvörn fyrir byggðina austan hennar og skal taka sérstak tillit til þess við hönnun vesturhliðar. Hámarkshæðarfjöldi kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skilmálablöðum.

Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandarir 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 hnoðrætt (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 skyggni.

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

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

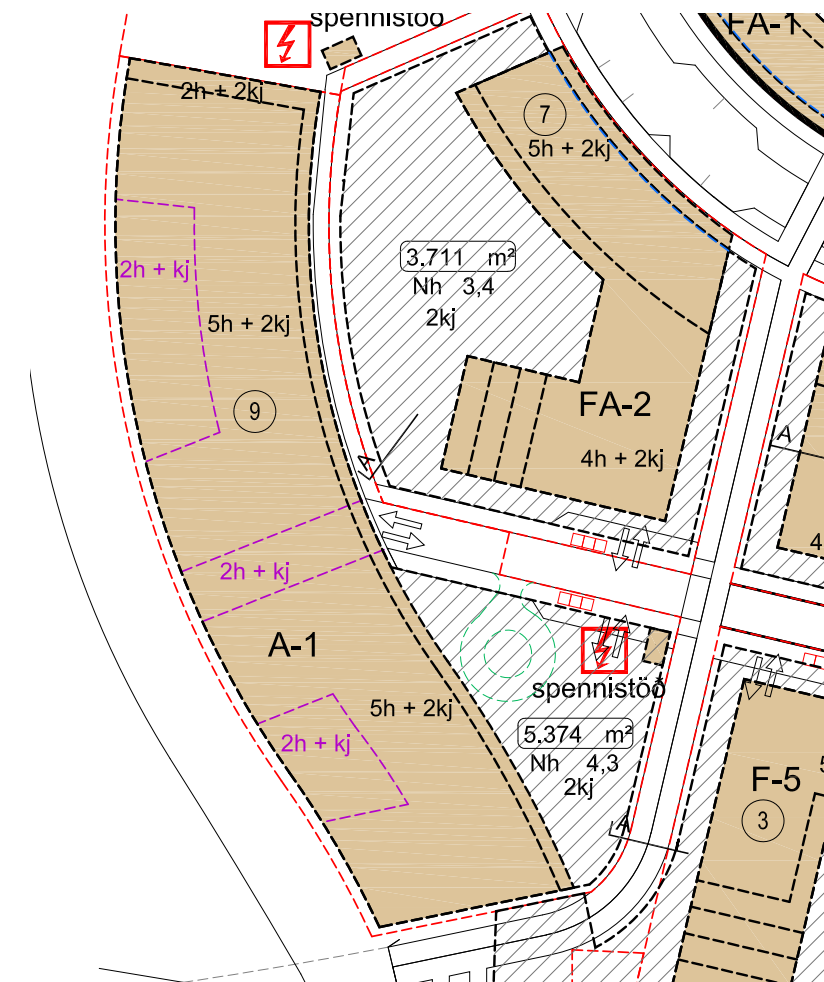
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

Gera skal ráð fyrir dreifistöð rafmagns skv. Kafla 2.7.3.

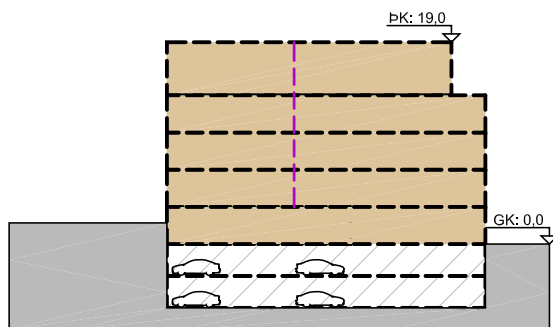
4.9.4 Húshæð og þak

Bygging er 4-5 hæðir auk kjallara á allt að 2 hæðum, sem er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.



byggingarreitir

A-1



sneiðing Vetrarbraut 9

4 Sérákvæði

4.8.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að lágmarki 1 bílastæði á hverja 80 m² 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.

4.8.6 Sorp

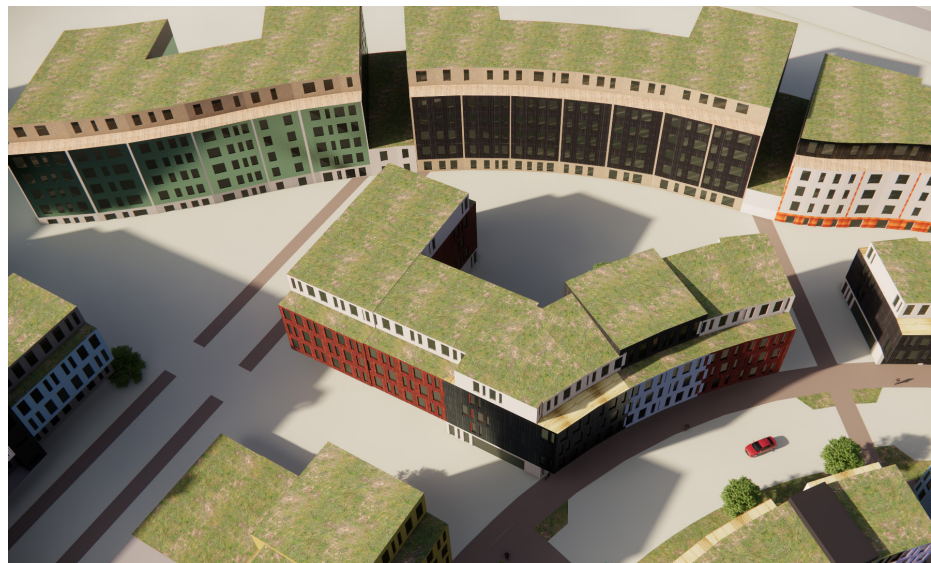
Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.8.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

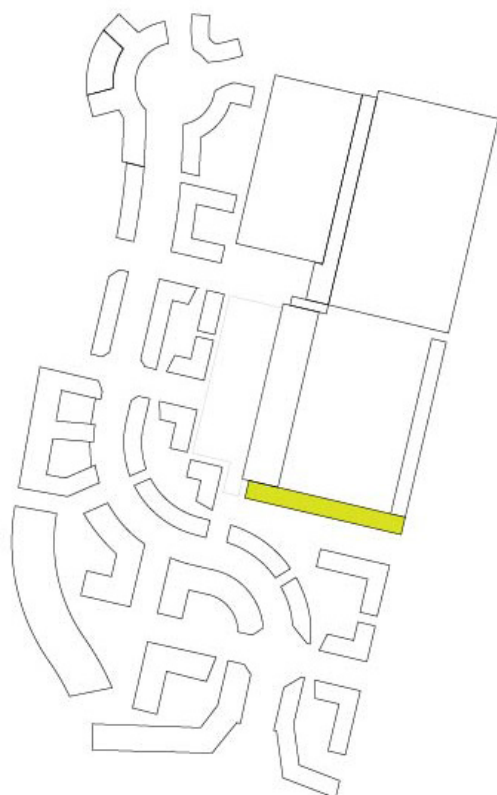
4 Sérákvæði



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m²	bílahús m²	heild ofanj.m²	Nh án kj	heild m²	Nh
Vetrarbraut 9	5.374	9.300	3.780	3.000	3.000	3.000	2.400	15.180	9.300	15.180	2,8	24.480	4,6

stærðir

A-2



Vetrarbraut 14

4 Sérákvæði

4.9 A-2, VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚS.

4.9.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 14.

4.9.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.9.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu á 5 hæðum auk kjallara á allt að 2 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver en að lágmarki 2 m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot 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°. 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

4 Sérákvæði

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

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

Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma 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 1 m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8 m

4.9.4 Húshæð og þak

Bygging er 5 hæðir auk kjallara auk kjallara á allt að 2 hæðum, sem er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.9.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að lágmarki 1 bílastæði á hverja 60 m² 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.

4.9.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

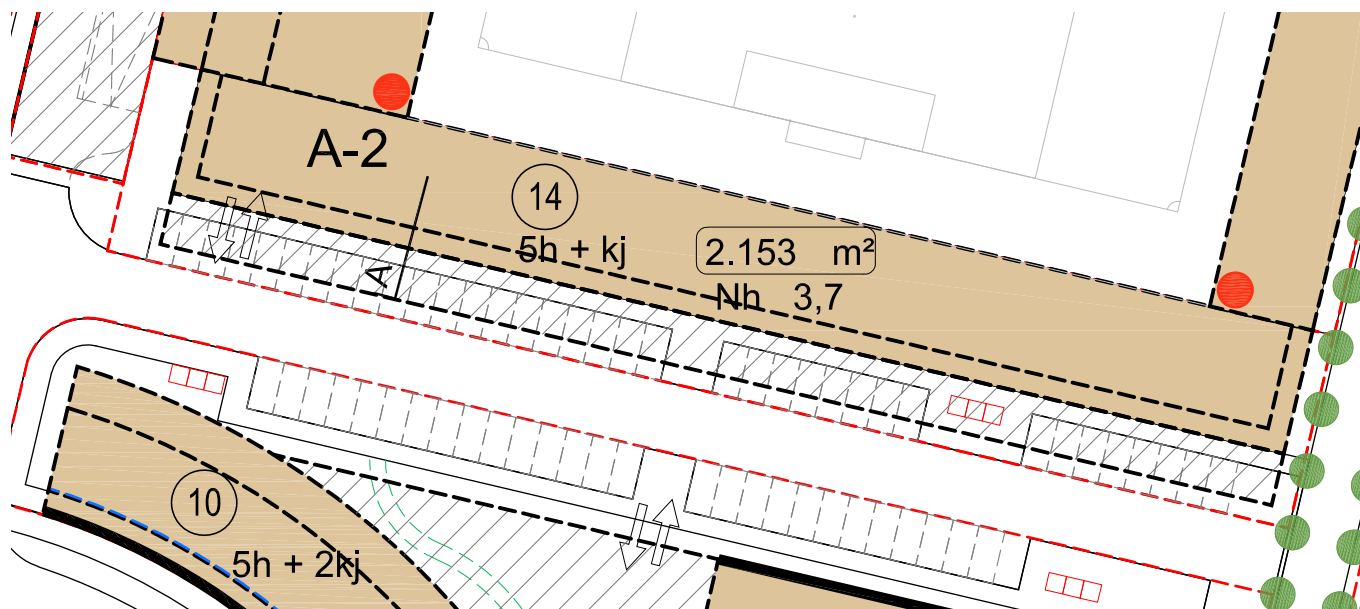
4.9.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

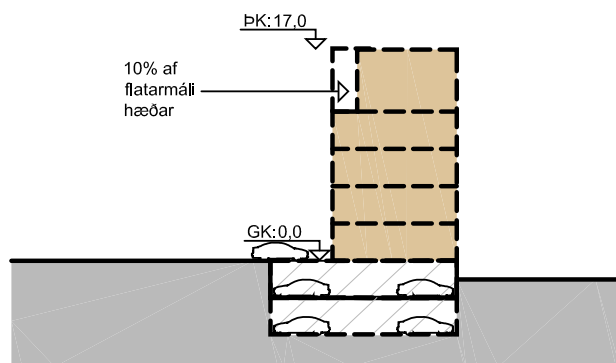
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

A-2

4 Sérákvæði

*byggingarreitur*

4 Sérákvæði



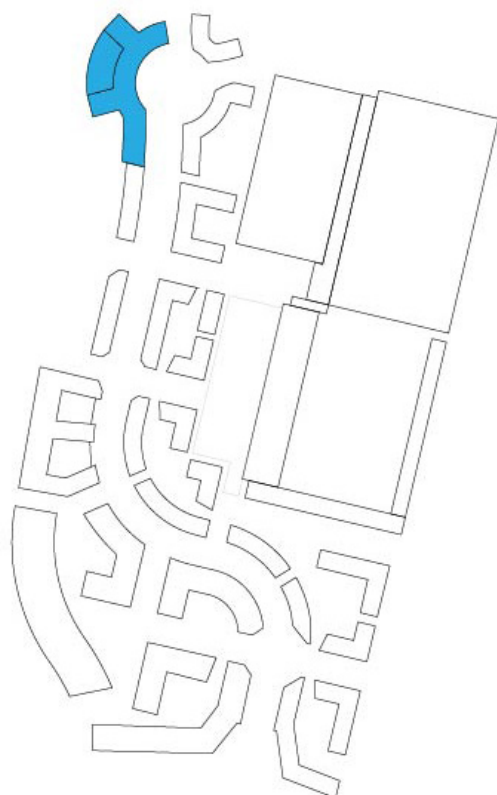
sneiðing A



hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	atvinna m ²	heild m ²	Nh
Vetrarbraut 14	2.153	3.672	1.296	1.296	1.296	1.296	1.040	6.224	9.896	4,6

stærðir

A-3



Vetrarbraut 19

4 Sérákvæði

4.10 A-3, ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ OG HJÚKRUNARHEIMILI.

4.10.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 19.

4.10.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.10.3 Húsagerð

Atvinnuhús á 4 hæðum auk kjallara á allt að 2 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver en að lágmarki 2 m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot 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°. 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

4 Sérákvæði

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.

Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem koma ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis bygginguna.

Byggingareitir

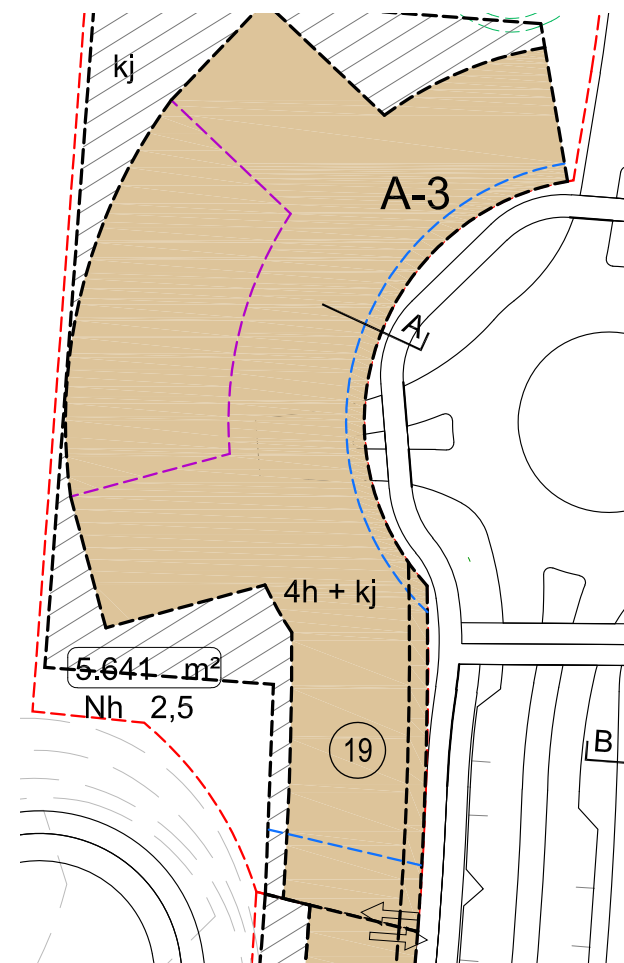
- Brotin lína afmarkar byggingarreit.
- Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
 - Útbyggingar og svalir að hámarki 1 m
 - Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8 m

4.10.4 Húshæð og þak

Bygging er 5 hæðir auk kjallara auk kjallara á allt að 2 hæðum, sem er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

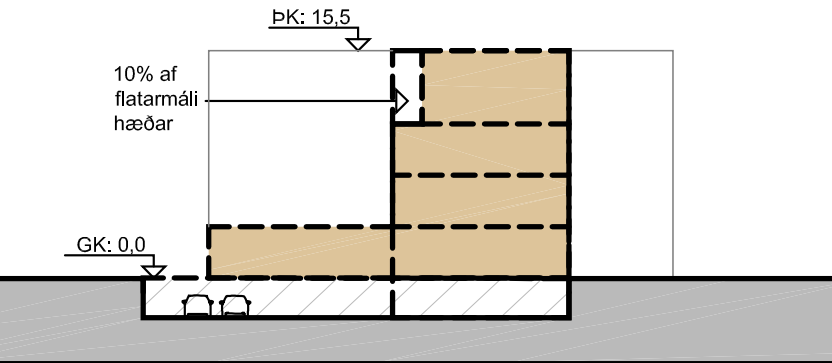
4.10.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir að lágmarki 1 bílastæði á hverja 60 m² atvinnuhúsnæðis innan lóðar. Reiknað er með bílastæðum bæði á yfirborði og í bílajakjallara. Bílastæði í götum og á lóðum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.



byggingarreitur

A-3



sneiðing A

4 Sérákvæði

4.10.6 Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.10.7 Frágangur á lóð.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.
Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	atvinna m²	heild m²	Nh	íbúðir
Vetrarbraut 19	5.641	3.500	2.530	2.100	2.100	2.100	10.850	14.350	2,5	-

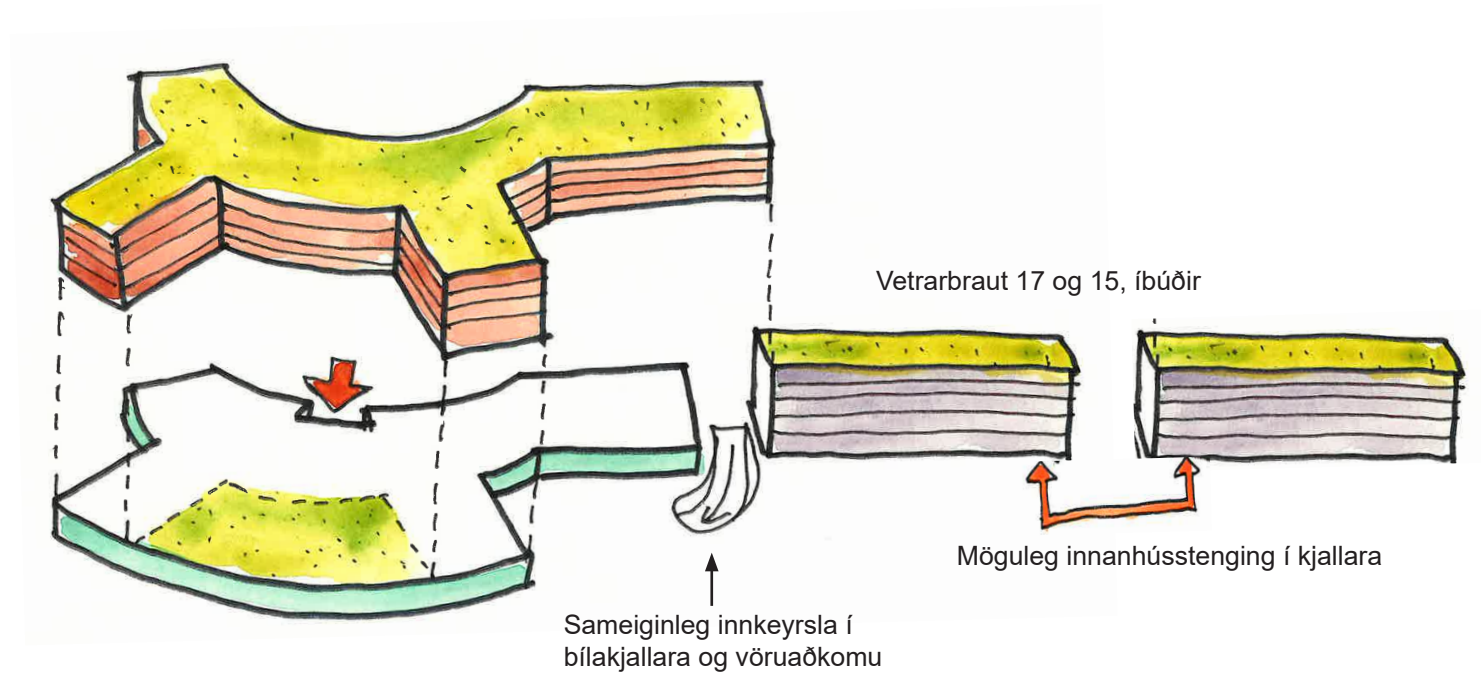
stærðir

4 Sérákvæði

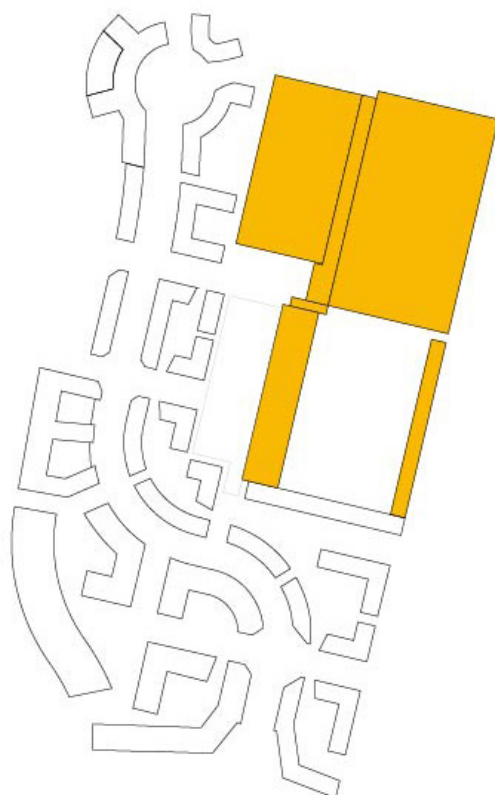
Vetrarbraut 19

Hjúkrunarheimili á
efri hæðum

Þjónustumiðstöð
á jarðhæð



Í-T



Vetrarbraut 30

4 Sérákvæði

4.11 Í-1, ÍPRÓTTAMANNVIRKI.

4.11.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 30.

4.11.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.

4.11.3 Húsagerð

Íþróttamannvirki á 2-4 hæðum.

4.11.4 Knattspyrnuleikvangur

Á reitnum er merktur reitur fyrir keppnisvöll í knattspyrnu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir stúkubyggingum beggja vegna knattspyrnuvallar. Heimilt er að hafa atvinnurekstur í stúkubyggingu sem samræmist og þjónar hagsmunum leikvangsins. Heimilt er að byggja kjallara undir stúkubyggingum og íþróttahúsum. Merktir eru 6 reitir á uppdrætti í hverju horni vallar og miðju þar sem gert er ráð fyrir 4 -6, 50 m háum ljósamöstrum með stefnuvirkri vandaðri LED lýsingu. Til að tryggja að lýsing trufli ekki nærumhverfi vallarins verður beitt stýrðri lýsingu 200-2000 Lux sem geti uppfyllt kröfur allt að flokk 4.1 Elite Level A Leikvallarlýsingar samkv. UEFA Stadium Lighting Guide 2016. Lágmarkslýsingu 200-350Lux verði beitt við almennar æfingar.

4.11.5 Fjölnota íþróttahús

Merktur er á deiliskipulagsuppdraetti byggingarreitur fyrir

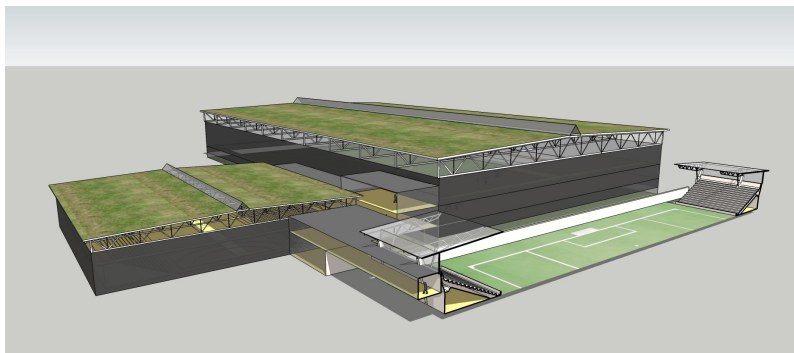
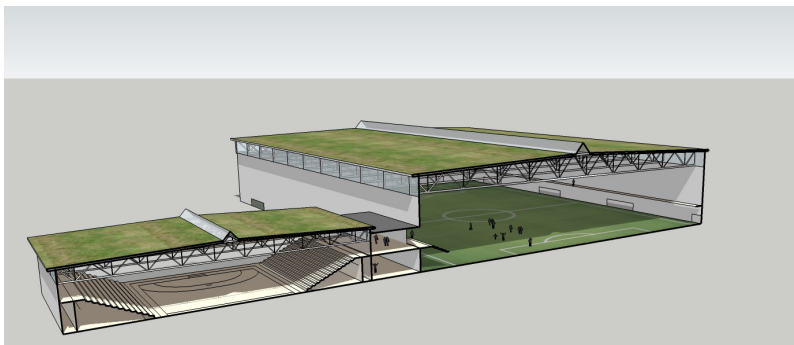
4 Sérákvæði

fjölnota íþróttahús, 97 x 143 m. Austurhlið hússins mun liggja að fyrirhuguðum stofnstíg í trjágöngum, „græna stígunum“, sem tengir Vífilstaði við Hnoðraholt, frá suðri til norðurs. Suðurhlið hússins liggur að stofnstíg sem liggur frá græna stígunum 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 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 suðvesturhorn byggingarinnar tengt samkomutorgi. Búningsklefar og önnur þjónusturými skulu vera í vesturhluta byggingar. Á uppdrætti er sýndur reitur fyrir byggingu sem tengir fjölnotahús við knattspyrnuleikvang. Þetta er bygging sem hugsuð er sem



fjölnota íþróttahús í byggingu skv. eldra skipulagi

Í-T



4 Sérákvæði

tenging á 2. hæð yfir þverstíginn milli forsalar fjölnotahúss og vestari stúkubyggingu.

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

4.11.6 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. Efnisval útveggja er frjálst.

Byggingarreitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.
- Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar t.d. stigar sem hluti af flóttaleiðum mega ganga allt að 2 m út fyrir byggingarreit á austur- og vesturhlið og allt að 4 m á norðurhlið.

4 Sérákvæði

4.11.7 Húshæð og þak

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

4.11.8 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 allt að 50 bílastæðum norðan við íþróttamannvirkin innan lóðar. Engin bílastæði innan lóðar má merkja sérstökum notenda.

4.11.9 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu eða innan byggingarreits – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.11.10 Frágangur á lóð.

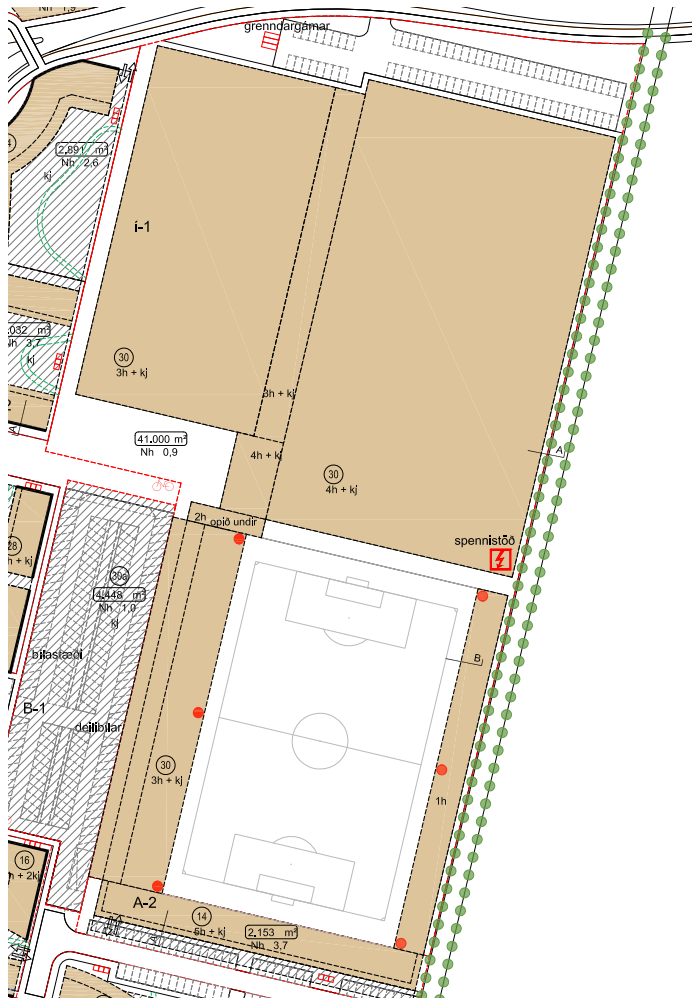
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

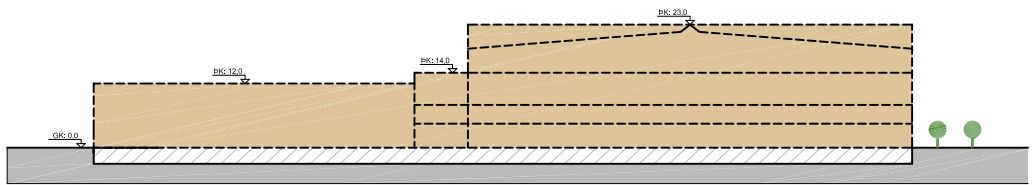


Í-1

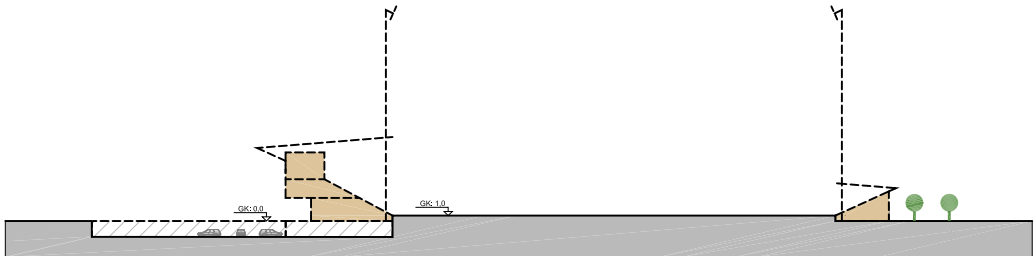
4 Sérákvæði



byggingarreitur

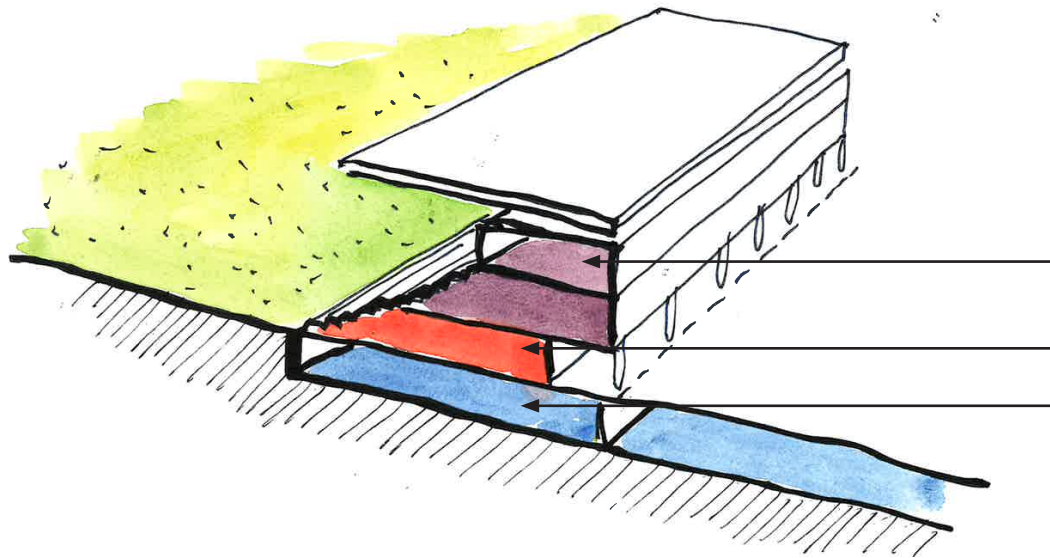


sneiðing A



sneiðing B

4 Sérákvæði



Skrifstofur og hótél/ hótélíbúðir
á 2 hæðum

Matvöruverslun og etv. fleiri smærri verslanir á jarðhæð

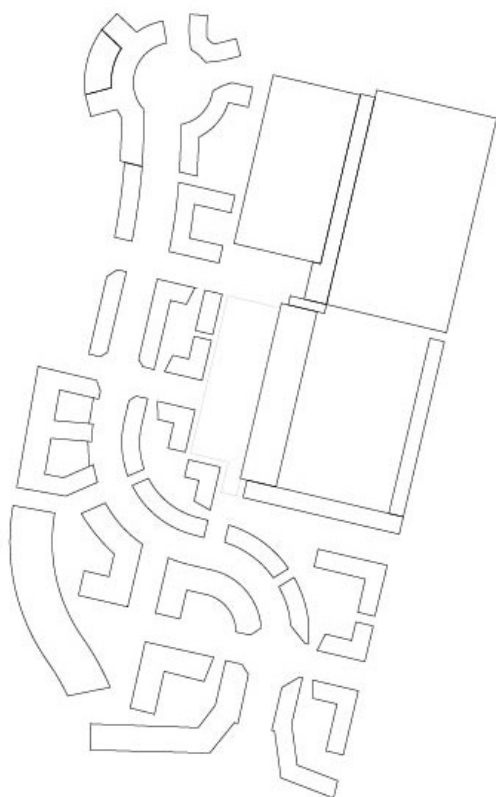
Bílakjallari í tengslum við bílahús B-1 undir torgi

Vetrarbraut 30

hús	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	atvinna m ²	íþróttir m ²	heild m ²	Nh
Leikvangur vestur		3.000	2.150	1.530	1.240	-	4.920	-		
Leikvangur vestur		-	900	-	-	-	-	900		
Fjölnotahús		5.000	14.163	2.291	1.955	-	4.246	14.163		
Íþróttahús		2.500	7.034	2.500	2.500	-	-	12.034		
Vetrarbraut 30	41.000	10.500					9.166	27.097	37.597	0,9

stærðir

Í-2



Íþróttamiðstöð GKG

4 Sérákvæði

4.12 Í-2, ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐ GKG VIÐ VÍFILSSTAÐAVEG.

4.12.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vífilsstaðavegur golfskáli.

4.12.2 Aðkoma

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

4.12.3 Húsagerð

Íþróttamiðstöð á 2 hæðum.

Stærðir:

Á lóðinni er merktur reitur fyrir íþróttamiðstöð.

Efnisval útveggja er frjálst.

Byggingarreitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

4.12.4 Húshæð og þak

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

4 Sérákvæði

4.12.5 Bílastæði

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

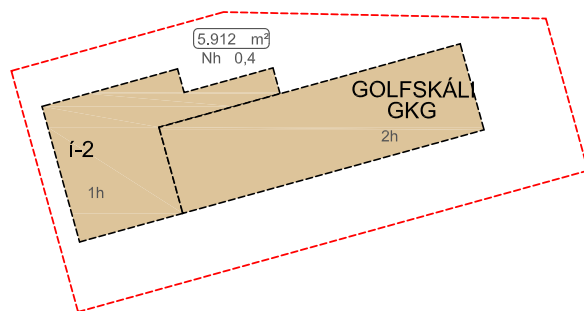
4.12.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera gámar eða sorpskýli. Sjá kafla 2.7.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.12.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



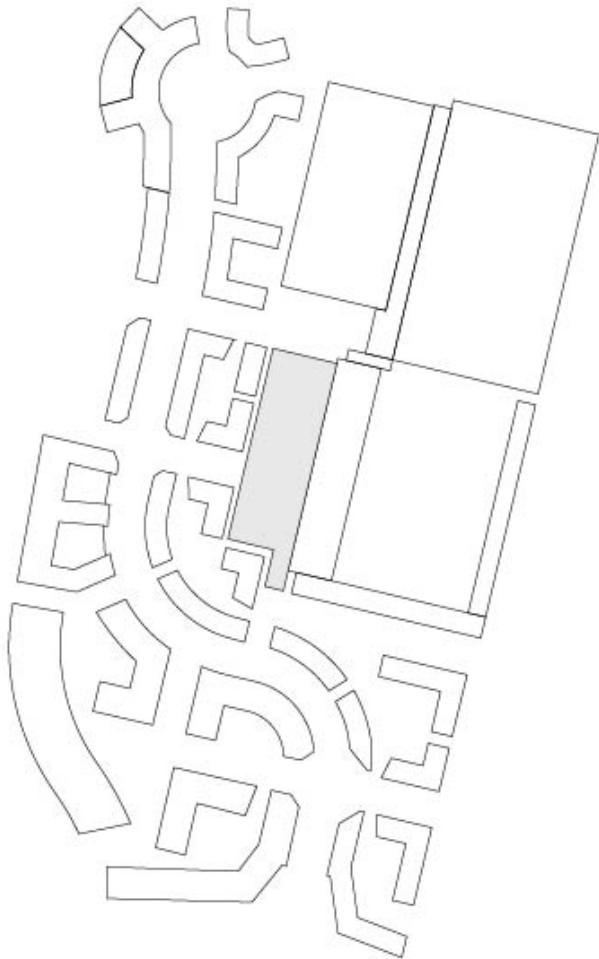
byggingarreitur



hús	stærð lóðar	heild m ²	Nh
Vífilsstaðavegur GKG	5.912	2.300	0,4

stærðir

B-1



Vetrarbraut 30a

4 Sérákvæði

4.13 B-1, BÍLAHÚS.

4.13.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Vetrarbraut 30a.

4.13.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Vetrarbraut um botnlangagötur. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.

4.13.3 Húsagerð

Óupphitað bílahús þar sem heimilt er að gera bílastæði í kjallara og á þaki hans sem er í götuplani. Bílastæði í kjallara mega vera upp hituð.

Kvöð er um almenna umferð og aðkomu að torgi og íþróttamannvirkjum. Bílastæðin má ekki merkja sérstökum notanda og skulu vera opin öllum til notkunar. Heimilt er að koma fyrir sér merktum stæðum fyrir deilibíla í eða ofan á húsinu. Kvöð er um stað fyrir grenndargáma miðsvæðis í götuplani.

Byggingareitir

- Lóðin er öll einn byggingarreitur.

4.13.4 Húshæð og þak

Byggingin er 1 hæð í kjallara. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi bílastæða í götuplani.

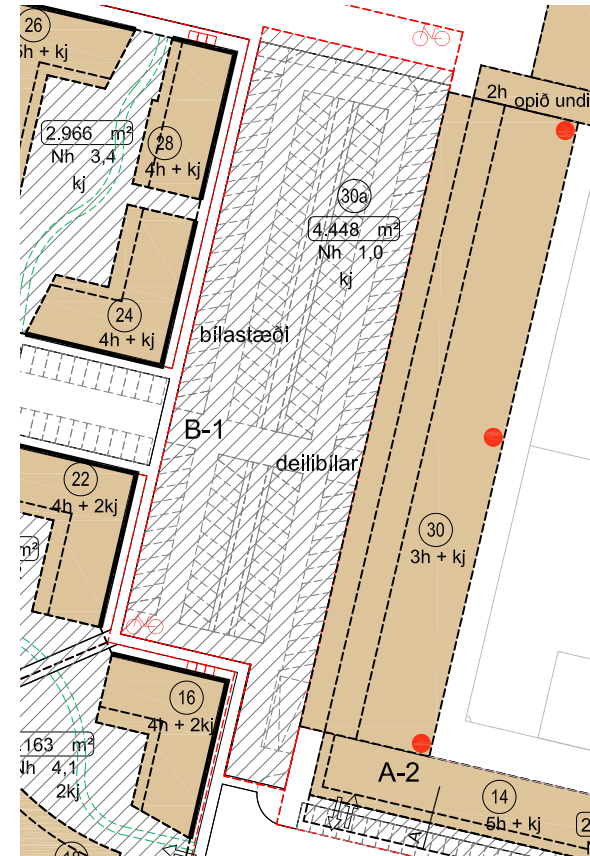
4 Sérákvæði

4.13.5 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.11 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

byggingarreitur



hús	stærð lóðar	kjallari	bílastæði m ²	heild ofan.j.m	Nh án kj	heild m ²	Nh
Vetrarbraut 30a	4.448	4.448	4.448	-	0,0	4.448	1,0

stærðir

4 Sérákvæði



losun djúpgáma

4.14 DÆLUSTÖÐVAR.

4.14.1 Lóð

Skilmálar við lóðirnar Vetrarbraut 21b og 21c.

4.14.2 Almennt

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

4.15 SPENNISTÖÐVAR .

4.15.1 Lóð

Skilmálar við lóðirnar Vetrarbraut 4a, 12a , 17a og 36a. Einnig eiga þeir við um lóðina 21a sem er fyrir tengistöð.

4.15.2 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 frjál.

4 Sérákvæði

4.16 YFIRLIT BYGGINGA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU.

4.16.1 Yfirlitstafla

Á yfirlitstöflu deiliskipulagsins kemur fram skipting milli íbúðar- og atvinnubygginga í efsta hluta töflu, þá stærð nýrra íþróttabygginga og neðst stærð bílahúsa. Uppgefnir fermetrar í stærðartöflum eiga eingöngu við A-rými skv. skráningartöflu.

Íbúðar- og atvinnubyggingar

Vetrarbraut nr.	stærð lóðar	kjallari	atvinna m ²	íbúðir m ²	heild ofanj.m ²	bílahús m ²	Nh án kj	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
Vetrarbraut 1-3	6.571	12.260	-	13.000	13.000		2,0	25.260	3,8	135
Vetrarbraut 5	3.039	5.164	1.400	5.400	6.800		2,2	11.964	3,9	51
Vetrarbraut 7	3.711	6.668	700	5.080	5.780		1,6	12.448	3,4	42
Vetrarbraut 9	5.374	9.300	15.180		15.180	9.300	2,8	24.480	4,6	
Vetrarbraut 11-13	4.840	6.990	7.680	5.250	12.930		2,7	19.920	4,1	66
Vetrarbraut 15	2.233	1.500	691	2.650	3.341		1,5	4.841	2,2	27
Vetrarbraut 17	1.026	950		2.740	2.740		2,7	3.690	3,6	27
Vetrarbraut 19	5.641	3.500	10.850		10.850		1,9	14.350	2,5	-
Vetrarbraut 2-4	4.193	6.980		7.227	7.227		1,7	14.207	3,4	72
Vetrarbraut 6-12	6.607	9.670		9.852	9.852		1,5	19.522	3,0	93
Vetrarbraut 14	2.153	3.672	6.224		6.224		2,9	9.896	4,6	
Vetrarbraut 16-18	2.163	3.982	679	4.273	4.952		2,3	8.934	4,1	43
Vetrarbraut 20-22	2.087	3.872	617	4.213	4.830		2,3	8.702	4,2	42
Vetrarbraut 24-28	2.966	2.680	859	6.476	7.335		2,5	10.015	3,4	65
Vetrarbraut 32	2.032	1.880	578	5.046	5.623		2,8	7.503	3,7	50
Vetrarbraut 34	2.891	2.610	-	4.923	4.923		1,7	7.533	2,6	49
Vetrarbraut 36	1.637	760	-	2.285	2.285		1,4	3.045	1,9	23
heild	59.164	82.438	45.458	78.415	123.872	9.300		206.310		785

Íþróttabyggingar

Vetrarbraut nr.	stærð lóðar	kjallari	atvinna m ²	íþróttir m ²	heild ofanj.m ²	Nh án kj	heild m ²	Nh
Vetrarbraut 30	41.000	10.500	9.166	27.097	36.263	0,9	37.597	0,9
heild	41.000	10.500	9.166	27.097	36.263		37.597	

Bílahús

Vetrarbraut nr.	stærð lóðar	kjallari	heild ofanj.m ²	bílahús m ²	Nh án kj	heild m ²	Nh
Vetrarbraut 30a	4.448	4.448	-	4.448	0,0	4.448	1,0
heild	4.448	4.448		0	4.448	4.448	



deiliskipulagssvæðið

5 Fylgisköl

1. Fornleifaskráning
2. Víflsstaðaland húsakönnun
3. Vetrarmýri – blönduð byggð, hljóðvist, maí 2020, breytt þann 13.09.2023



