



Greinargerð Deiliskipulags Hnoðraholts suður, Háholts.

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 1 – 29.09.2025

EFNISYFIRLIT:

EFNISYFIRLIT:	2
1 SAMÞYKKIR OG GÖGN	3
SAMÞYKKTIR	3
GÖGN DEILISKIPULAGSINS	3
2 FORSENDUR	4
2.1 AÐDRAGANDI OG SKIPULAGSFERLI	4
2.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ	4
2.3 SKIPULAGSFORSENDUR	4
2.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR	5
2.5 STAÐA SKIPULAGS	5
2.6 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS	6
3 DEILISKIPULAG OG ALMENNIR SKILMÁLAR	7
3.1 ALMENNT	7
3.2 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS	7
3.3 BYGGÐ	8
3.4 OPIN SVÆÐI	9
3.5 VEÐURFAR	9
3.6 OFANVATN	10
3.7 SAMGÖNGUR	11
3.8 VEITUR OG SORP	14
3.9 BYGGINGARREITIR	15
3.10 LÓÐIR	15
3.11 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR	16
3.12 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR	16
3.13 NÝTINGARHLUTFALL	16
3.14 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR	16
3.15 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	16
3.16 FRAMKVÆMDIR	17
3.17 FRÁGANGUR LÓÐA	17
3.18 HLIÓÐVIST	18
3.19 LÝSING	18
4 SÉRÁKVÆÐI	19
4.1 R-1, RADHÚS VIÐ SÓLHOLT	19
4.2 R-2, RADHÚS VIÐ HAUSTBRAUT	23
4.3 R-3, RADHÚS OG PARHÚS VIÐ SÓLHOLT	26
4.4 E-1, EINBÝLISHÚS VIÐ SELHOLT	29
4.5 E-2, EINBÝLISHÚS VIÐ SELHOLT OG SÓLHOLT	32
4.6 F-1, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ SÓLHOLT	36
4.7 LEIKSKÓLI	37
4.8 BÚSETUKJARNI	38
4.9 YFIRLIT BYGGINGA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU	39
5 FYLGISKJÖL	40

1 SAMÞYKKIR OG GÖGN

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Garðabæjar þann

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

Skipulagsstjóri Garðabæjar

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

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Hnoðrahólts suður er sett fram í eftirtöldum gögnum:

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

2 FORSENDUR

2.1 AÐDRAGANDI OG SKIPULAGSFERLI

Árið 2017 efndi Garðabær til framkvæmdasamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands um rammaskipulag fyrir 345 ha svæði í Vífilsstaðalandi austan Reykjanesbrautar. Tillagan sem hlaut fyrstu verðlaun í samkeppninni varð grundvöllur aðalskipulagsbreytingarinnar og var unnin af teymi frá Batteríinu, Landslagi og Eflu. Sama teymi hefur komið að gerð þessa deiliskipulags.

2.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Fyrirhugað er að vinna deiliskipulag fyrir reit sem er innan þess svæðis sem í rammahluta Vífilsstaðalands er skilgreint sem Hnoðraholt suður. Reiturinn afmarkast af Vetrarbraut í vestri, gildandi deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt norður í norðri og austri, og línu þvert í gegnum hlíð Hnoðraholt suður.

Breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016–2030 – Rammahluti Vífilsstaðalands var samþykkt á fyrri hluta ársins 2021. Í rammahlutanum eru m.a. settir skilmálar um uppbyggingu, s.s. landnotkun, byggingarmagn og fjölda íbúða.

Um er að ræða óraskað jökulsorfið og grýtt land með aflíðandi halla til vesturs, sem samkvæmt aðalskipulagi og rammahluta er ætlað fyrir íbúðabyggð og stofnanir. Innan svæðisins er jafnframt gert ráð fyrir lóð fyrir leikskóla og búsetukjarna, sem áður tilheyrðu norðurhlutanum, en verða nú hluti af þessu deiliskipulagi.

Áhersla er lögð á að skapa vistvænt íbúðahverfi með góðum tengingum við götur og stígakerfi, og í samræmi við þá uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað í Hnoðraholti norður.

2.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Skipulagsforsendur deiliskipulagsins byggja á rammahluta Aðalskipulags Garðabæjar 2016–2030, sem samþykktur var árið 2021. Í rammahlutanum eru sett fram markmið og skilmálar um þróun byggðar á Vífilsstaðalandi, m.a. hvað varðar landnotkun, byggingarmagn og fjölda íbúða.

Í skipulagsforsendum kemur fram að leggja skuli áherslu á lágreista, þetta byggð sem fellur vel að landinu, með blöndun einbýlishúsa og raðhúsa, einnar og tveggja hæða. Skipulagið tekur mið af landslagi og stefnt er að því að byggðin falli að hæðarformum svæðisins, með vistvænum og sjálfbærum lausnum í innviðum.

Fyrirhugaðar breytingar fela einnig í sér:

- Flutning leikskólalóðar og lóðar fyrir búsetukjarna af Hnoðraholti norður yfir á þetta skipulagssvæði.

Skipulagsforsendur endurspeglar áherslur Garðabæjar um fjölbreytta, sjálfbæra og aðlaðandi byggð, sem styður við vandaða hverfismyndun, góðar tengingar og aðgengi að útivistarsvæðum.

2.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

2.4.1 Fornminjaskráning

Gerð hefur verið fornleifaskráning fyrir svæðið, sbr. fylgiskjal 1 með deiliskipulaginu: „Vífilsstaðaland – Fornleifaskráning vegna rammahluta aðalskipulags“, unnin af Ragnheiði Traustadóttur, Rúnu K. Tetzschner og Ómari Smára Ármannssyni hjá Antikva ehf. árið 2019.

Á skipulagssvæðinu er einar skráðar fornleifar, skotbyrgi nr. 1621. Byrgið er frá síðari heimsstyrjöldinni, steinsteypt og hálf niðurgrafið. Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar, 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

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

2.5 STAÐA SKIPULAGS

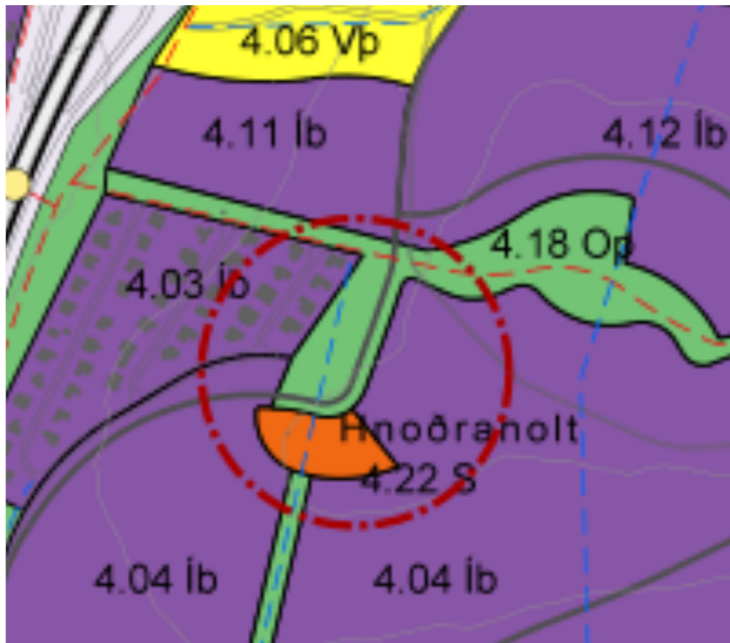
2.5.1 Svæðisskipulag

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.

2.5.2 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem *íbúðarbyggð* að stæsum hluta. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag – og Rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðalands.



Afmörkun deiliskipulags innan Aðalskipulags Garðabæjar.

2.5.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

2.6 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS

Samhliða deiliskipulagsvinnunni er unnið er að því að umhverfisvotta deiliskipulagið samkvæmt alþjóðlega vottunarkerfinu Breeam Communities. Með umhverfisvottun 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.

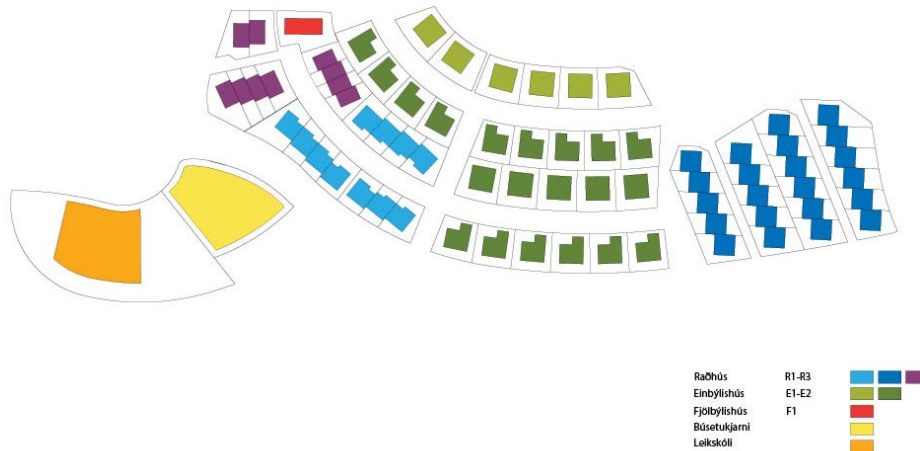
3 DEILSKIPULAG OG ALMENNIR SKILMÁLAR



Hnoðraholt suður, deiliskipulagsuppdráttur.

3.1 ALMENNT

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



3.2 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Megináhersla deiliskipulagsins er að skapa lágreista og uppbrotna íbúðabyggð sem fellur að landinu á háholti og niður hlíðarnar í suðurhluta Hnoðraholts. Gert er ráð fyrir blöndu einbýlishúsa og raðhúsa, einnar og tveggja hæða, sem raðast í sveigðar byggðarlínur í takt við hæðarlínur og landslag.

Græn svæði og stígar tengja byggðina innbyrðis og við nærliggjandi hverfi. Áhersla er lögð á að byggðin styðji við fjölbreytni í búsetu og aðgengi að náttúru og útivist. Mikilvægt er að tryggja

góða tengingu við Vetrarbraut, stíga yfir háholtið og framtíðaruppbyggingu aðliggjandi svæða í Vífilsstaðalandi.

Deiliskipulagið tekur mið af sjálfbærum lausnum í innviðum, þar með talið meðferð ofanvatns, vistvænt efnisval og aðgengi fyrir gangandi og hjólandi.

3.3 BYGGÐ

Byggðin samanstendur af íbúðarhúsum á einni og tveimur hæðum, annars vegar raðhúsum og hins vegar einbýlishúsum. Við Haustbraut er jafnframt gert ráð fyrir byggingum fyrir opinbera þjónustu og sértæka búsetu, nánar tiltekið leikskóla og búsetukjarna á sérreitum.

Allar byggingar eru lágreistar og staðsettar á afmörkuðum reitum samkvæmt deiliskipulagsuppdraetti. Leik- og dvalarsvæði eru innan lóða og í opnum grænum svæðum á milli byggingarreita.



3.3.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum auk byggingarreita á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð verða unnin samhliða mæliblöðum. Sjá nánar um mæli- og hæðarblöð í kafla 3.15.

3.3.2 Byggingaráfangar

Reiknað er með að skipulagssvæðið byggist upp í áföngum, þó eru áfangaskiptingar ekki sérstaklega skilgreindar í deiliskipulaginu. Gert er ráð fyrir að uppbygging innan hvers lóðar fari fram í heild sinni. Uppbygging leikskóla og búsetukjarna á sérreitum við Haustbraut er sjálfstæð og getur farið fram óháð tímasetningu annarra lóða.

3.4 OPIN SVÆÐI

Opin svæði skipulagssvæðisins tengja saman íbúðabyggð, græn svæði og útivistarsvæði á háholtinu og í upplandinu austan við. Tengingarnar liggja í gegnum græna geira innan svæðisins og tengjast áfram við stígakerfi í nærliggjandi hverfum. Grænu geirarnir gegna hlutverki sem göngu- og hjólastígar, nærleiksvæði íbúa, skjólbelti milli byggingarreita og vistkerfisrými fugla og gróðurs. Þar sem stígar þvera Haustbraut og húsagötur verður tryggður forgangur gangandi umferðar í yfirborði þverana.

Leiksvæðum verður komið fyrir í grænum geirum samkvæmt deiliskipulagsuppdraetti. Gróðurval skal byggt á vistvænum viðmiðum. Forðast skal þyrnóttar og eitraðar tegundir og forgangsraða plöntum sem frjóvgast með skordýrum.

Alaskalúpína er til staðar á svæðinu í dag. Hún telst ágeng tegund og gert er ráð fyrir að útbreiðsla hennar hverfi með framkvæmdum, landmótun og endurgræðslu. Sjálfsáð birki og reyniviður (ilmreynir) verða vernduð þar sem það á við, og trjágróðri verður bætt við til skjólmyndunar, einkum við gönguleiðir og leiksvæði.

Verktakar og undirverktakar sem vinna við framkvæmdir á almenninga- og stígasvæðum skulu hafa skýra umhverfisstefnu og verklagsreglur í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt umhverfisstjórnunarkerfi. Vottun er ekki skilyrði, en verklag skal taka mið af þessum viðmiðum.

Við hönnun og efnisval á opinberum svæðum skal uppfylla kröfur BREEAM Communities RE05.

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.

3.5 VEÐURFAR

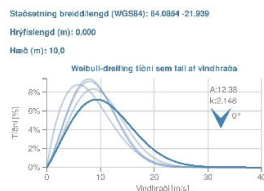
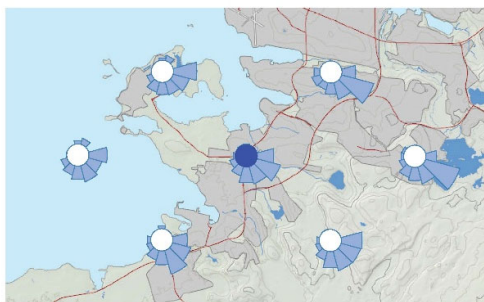
Veðurfar í Hnoðraholti hefur verið greint á grundvelli veðurfarsgagna frá nærliggjandi veðurstöðvum, með áherslu á hitastig, úrkomu og vind.

Algengt hitastig í júlí og ágúst er um 13°C, en meðalhitastig að vetrarlagi, frá lokum nóvember til mars, er undir frostmarki.

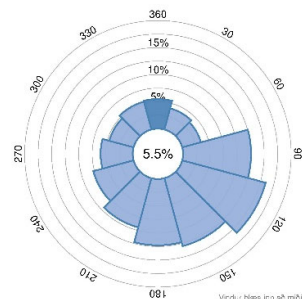
Byggt á gögnum fyrri ára, má gera ráð fyrir að úrkoma á skipulagssvæðinu sé að meðaltali í kringum 100 mm á mánuði að haust- og vetrarlagi, en undir 600mm um vor og snemmsumars. Flestir úrkomudagar eru á haustin og veturna, en fæstir að vorlagi. Reikna má með um 15-20 úrkomudögum á mánuði að meðaltali. Flesta daga er þó um litla úrkomu að ræða, fjöldi daga með úrkomu meiri en 1 mm á sólarhring eru aðeins 10-16 á mánuði.

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

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



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



3.6 OFANVATN

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þetta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Töf ofanvatns er áhersluatriði þar sem regnvatnslagnir sem flytja ofanvatnið frá svæðinu hafa takmarkaða afkastagetu og opnast út í Arnarneslæk, sem einnig hefur takmarkaða flutningsgetu. Hreinsun ofanvatns frá þéttum flötum er áhersluatriði þar sem miklu máli skiptir að ofanvatnið streymi hreint út í Arnarneslæk. Tilgangur ofanvatnslausna á svæðinu er að safna saman ofanvatninu sem fellur á skipulagssvæðið, stuðla að því að sem mest af ofanvatninu komist ofan í jarðveg og að ofanvatni verði aðeins hleypt í fráveitukerfið eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir. Ofanvatnslausnir í Hnoðraholti byggja á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka, komist í jarðveg og sígi þar niður. Heimilt er að tengja yfirfall frá ofanvatnslausnum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan sömu lóðar eða utan lóðar.

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

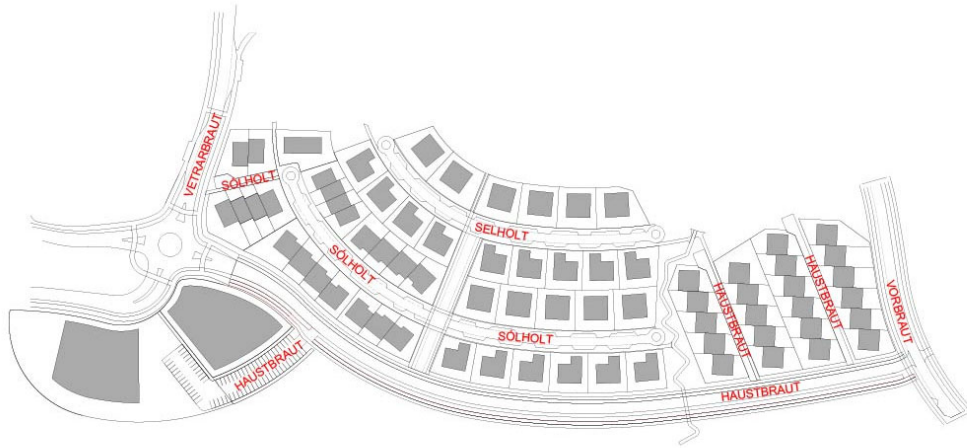
Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

3.7 SAMGÖNGUR

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

3.7.1 Gatnakerfi

Gatnakerfi Hnoðrahólts suður er hannað með áherslu á greiðar tengingar innan hverfisins sem og við aðliggjandi byggð. Götur eru skipulagðar með áherslu á aðgengi fyrir alla vegfarendur, öruggt umferðarflæði og aðlaðandi göturými með vistvænum lausnum eins og regnbeðum og ofanvatnsrásum. Haustbraut, Selholt og Sólholt eru helstu götur hverfisins sem veita örugga og skýra aðkomu. Þessar götur liggja meðfram rað- og einbýlishúsabyggð og eru hannaðar sem vistgötur með hámarkshraða 30 km/klst, þar sem stuttir botnlangar og götutengdar bílastæðalausnir skapa vistvænt og öruggt umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Selholt liggur meðfram raðhúsum og einbýlishúsum í norðurhluta svæðisins og tengist Sólholti og Haustbraut með mjúkum tengingum. Þar er lögð sérstök áhersla á samfelld göngu- og hjólastígakerfi sem tengjast öðrum stígum innan hverfisins. Vetrarbraut afmarkar skipulagssvæðið að vestan og gegnir áfram hlutverki megin tengibrautar fyrir bæði Hnoðraholt suður og norður. Hámarkshraði á Vetrarbraut er 50 km/klst og gert er ráð fyrir hraðatakmarkandi aðgerðum við gangbrautir og þveranir til að tryggja öryggi allra vegfarenda. Allar götur innan hverfisins eru hannaðar með samhliða bílastæðum og ofanvatnsrásum þar sem við á. Í botnlöngum eru regnbeð og vistvænar ofanvatnslausnir nýttar til að meðhöndla yfirborðsvatn á náttúrulegan hátt. Skipulagið miðar að því að samgöngukerfið verði vistvænt, sveigjanlegt og vel aðlagað staðbundnu umhverfi og byggðarmynstri. Framkvæmdum við gatnakerfið verður skipt í áfanga og þess gætt að raska daglegu lífi íbúa eins lítið og mögulegt er meðan á uppbyggingu stendur.



3.7.2 Stígakerfi

Í samræmi við Rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðaland munu nýir stígar tengja svæðið innbyrðis og við önnur hverfi bæjarins.

Meðfram Vetrarbraut verður stígur austan við brautina, en núverandi stígur verður áfram meðfram núverandi einbýlishúsabyggð vestan við Hnoðraholt og nýja hljóðmön eða vegg. Greiðar stígatengingar eru frá skipulagsvæðinu inn á græna svæðið eftir á holtinu. Til suðurs mun verða stígatenging á háholtinu á Vífilsstaðaás, grænan stíg sem tengir Hnoðraholtið við Vífilsstaði. Gangstéttir eru báðu megin götu meðfram götum. Kvöð er um gönguleið alls staðar þar sem gangstéttir og stígar eru merktir á deiliskipulagsuppdraetti. Götugögn, svo sem bekkir, ljósastaurar og skilti skal staðsetja á sérstaklega ætluðum götugögnum og minnst 0,5 m frá sértækum leiðarlínum. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun. Hjólastígur er beggja vegna Haustbrautar.

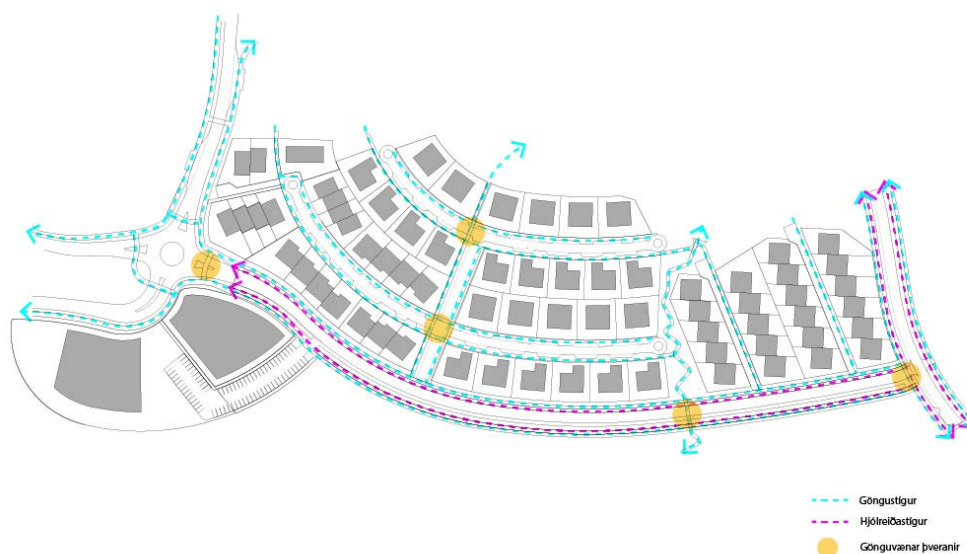
Hönnun og útfærsla göngustíga skal uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Þar sem því er viðkomið skal leitast eftir að halda langhalla stíga undir 5% og þverhalla undir 2%. Þar sem mikill halli er á gönguleiðum þarf að gæta að fyrirkomulagi til að halli göngustíga verði sem minnstur. Þó er ljóst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

Útitröppur skulu vera sem aðgengilegastar og gæta skal þess að upp- og framstig þeirra fylgi reglugerð. Eins skal gæta þess að þrep séu eigi færri en 3 saman. Handlistar skulu vera beggja vegna trappa og skulu þeir ná 300 mm út fyrir efsta og neðsta þrep. Æskilegt er að merkja tröppunef og við efsta þrep trappa skulu vera aðvörunarfletir í fulla breidd trappna.

Á opnum svæðum verður sérstaklega gætt að aðgengi fyrir sjónskerta auk þess sem leiðarlínur og litaval á yfirborði verður nýtt til að veita þeim upplýsingar og beina í gegnum svæðið. Engin deilirými (shared space) eru á svæðinu en með tilliti til umferðaröryggis á svæðinu er ekki talið æskilegt að hafa deilirými þar sem umferðarmagn er í hærri kantinum. Að auki var ákveðið að hörfa frá deilirýmum með tilliti til aðgengis sem oft á tíðum eru erfið viðureignar og skerða aðgengi fyrir sjónskerta og hreyfihamlaða.

Gera skal ráð fyrir upphækkuðu yfirborði þar sem göngu-og/eða hjólastígar þvera safngötur og þar sem aðalstígar þvera götur. Skal hönnun og útfærsla þverana uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir

og algilda hönnun. Til að auka öryggi og öryggistilfinningu vegfarenda er gert ráð fyrir að helstu göngu- og hjólaleiðir verði vel lýstar og sérstök gangbrautarlýsing verði við gangbrautir. Lega stíga á skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra.



3.7.3 Hjólastæði

Hjólastæði skulu vera undir þaki í sérhverju húsi eða bílageymslu. Hjólabúr, skápar eða geymslur skulu vera á steyptum undirstöðum og með öruggar festingar til að læsa hjólum við. Undirstöður fyrir hjólaskýli á lóð skulu vera steypdar. Ef hjólageymslu er komið fyrir í bílageymslu/bílskúr þarf að vera hægt að geyma hjól og bifreiðar í geymslunni á sama tíma. Aðstaða þarf að vera í skjóli fyrir veðri og örugg, til að geta læst hjólum við boga, grindur eða annað sambærilegt. 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 fót. Hjólastæði ættu að vera staðsett utan göngustíga og á götugagnasvæðum.

Gera skal ráð fyrir 1 hjólastæði á hvern 200m² atvinnuhúsnæðis og 0,2 hjólastæði fyrir hvern gest leikskóla. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

3.7.4 Bílastæði

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m² og 2 bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90m². Í sérbýli er gert ráð fyrir 3 bílastæðum á íbúð. Í stærri fjölbýlishúsum við þorraholt þarf 1 stæði á hverja íbúð að vera í bílakjallara. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50m² í atvinnuhúsnæði. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu og bílastæðum utanhúss. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við 1 stæði á hverja íbúð. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust.

Gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða við götur en þau stæði eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Einnig skal tryggja að með reglulegu millibili sé fjöldi samsíða bílastæða sem merktur er fyrir hreyfihamlaða.

Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í kafla 4 Sérákvæði. Yfirborð bílastæða á landi skal vera með gegndræpu efni, svo sem grashellum, plastgrindum eða sambærilegu.

Til að gæta umferðaröryggis við göngupveranir og gæta að sjónlengdum skulu bílastæði vera að minnsta kosti 10 m frá þverunum. Miða skal við að ekki séu fleiri en 4 samsíða bílastæði í röð og þá komi uppbot.

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

3.7.5 Almenningsamgöngur

Gert er ráð fyrir stoppistöðvum almenningsvagna við Vetrarbraut bæði í Vetrarmýri og á Hnoðraholti, auk þess sem gert er ráð fyrir tveimur stoppistöðvum hágæða almenningsamgangna á Reykjanesbraut við jarðbrú móts við Vetrarmýri og upp á Arnarneshæð. Stoppistöðvar hágæða almenningsamgangna þjónar skipulagssvæðinu auk núverandi byggðar í Garðabæ og tengir þau við önnur svæði innan höfuðborgarsvæðisins. Stór hluti skipulagssvæðisins verður í um 800 m göngufæri frá stoppistöðvunum. Við biðstöðvar skal gera ráð fyrir hjólastæðum. Halda skal opnum þeim möguleika við biðstöðvar að bjóða upp á deilihjól/deilihlaupahjól til að lágmarka ferðatíma íbúa og gesta inn á svæðið. Biðstöðvar, skýli og stígar að biðstöðvum almenningsamgangna skulu vera aðgengileg. Hönnun biðstöðva verður í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar um algilda hönnun utandyra og leiðbeiningarit Strætó um gæði og útfærslu stoppistöðva.

3.8 VEITUR OG SORP

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

3.8.1 Hitaveita

Hitaveitulagnir á svæðinu tengjast núverandi byggð í Hnoðraholti, Hitaveitan er í eigu Veitna ohf

3.8.2 Vatnsveita

Vatnsveitulagnir á svæðinu tengjast núverandi byggði í Hnoðraholti.

3.8.3 Rafveita

Lóðir fyrir spennistöðvar eru í deiliskipulaginu.

3.8.4 Fráveita

Núverandi fráveitulagnir á svæðinu tengjast byggðinni í Hnoðraholti. Nýjar lagnir munu liggja að tengipunktum fráveitulagna sem verða staðsettir sunnan við skipulagssvæðið.

Frárennsli regnvatns frá Hnoðraholti mun renna í Arnarneslæk, vestan við Reykjanesbraut.

3.8.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla. Tryggt skal vera að gönguleið með úrgangsílát sé að lágmarki 1,2 m á breidd og hafi að lágmarki 2,5 m lofthæð. Taka skal niður kantstein og hafa yfirborð án misfellna þar sem ílát eru dregin að hirðubíl. Yfirborð gönguleiðar að og frá ílátunum skal vera fast, þ.e. hellur, steipt, malbik eða sambærilegt. Hafa skal góða lýsingu á aðkomuleiðum. Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum við götu í stærri fjölbýlishúsum vesturhlíðar í samræmi við mæliblöð og í samráði við Garðabæ. Heimilt er að sameinast um sorpgeymslu á lóð. 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 gámana. 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 hirðubíll 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 gámabíll 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.

Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps í a.m.k. þrjá flokka. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Grenndargámar eru miðsvæðis á deiliskipulagsvæðinu.

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

3.9 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega ná út fyrir byggingarreit skv. ákvæðum í kafla 4, sérskilmálar.

3.10 LÓÐIR

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir lóðarmörk.



3.11 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Smáhýsi á lóð skulu ekki vera stærri en 8m² og eru ekki heimil götumegin húss. Hámarkshæð smáhýsa er 2,6m og hámarksveghæð 2,2m. Þau skulu ekki standa nær næstu lóð en 3m.

3.12 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Við Vorbraut og Haustbraut er ekki heimilt að reisa girðingar á lóðarmörkum, í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Útlit og efnisval allra skjólveggja á þessum lóðum skal samræmast ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og skal skjólveggjum lýst á aðaluppdráttum. Hámarkshæð þeirra er 1,4 m. Við gatna- og stígamót er æskilegt að girðingar eða grindverk séu ekki hærri en 1,2 m. Sama gildir þar sem útkeyrsla frá lóð þverar göngu- eða hjólastíga, með hliðsjón af umferðaröryggi.

3.13 NÝTINGARHLUTFALL

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

3.14 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð og skilmálar þessir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

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

3.15 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.

3.16 FRAMKVÆMDIR

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

Eru hærri en 18 m. Séu innan lárétts hindrunarflatar 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 mótvægisáðgerðum, s.s. hindranalýsingu þar sem þess er þörf. Fellur kostnaður við slíkt á framkvæmdaraðila.

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

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

3.17 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við byggingarreglugerð. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

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.

Öll bílastæði á landi skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota möl eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.

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



3.18 HLJÓÐVIST

- Vantar hljóðvistargreiningu frá EFLU

3.19 LÝSING

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

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

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

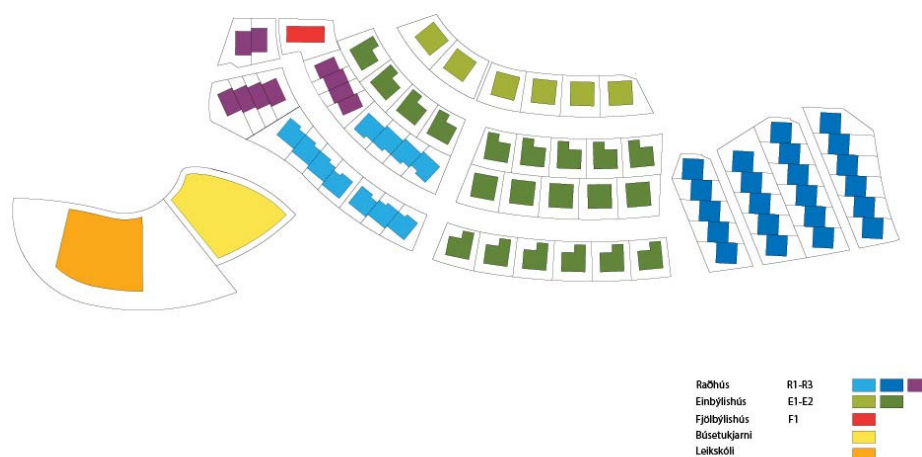
Lýsingarflokkar M: Götulýsing á stofnbrautir M5 (Em) 0,5 cd/m² rekstrargildi (7,5 Lux). Lágmarks jafnleiki og kröfur staðals fyrir þennan flokk.

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

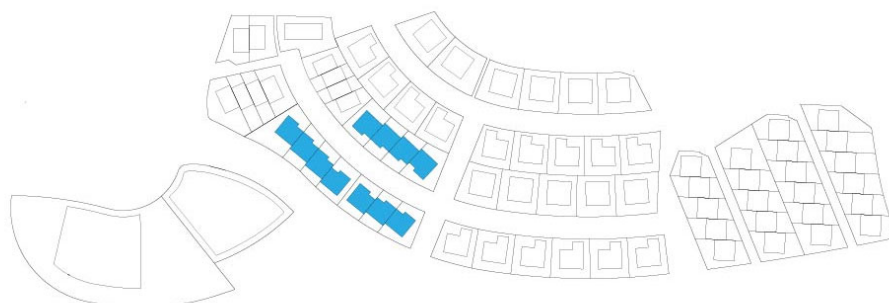
Stígar ætlaðir gangandi og hjóla umferð P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6.

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

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



4.1 R-1, RAÐHÚS VIÐ SÓLHOLT.



4.1.1 Lóðir

Skilmálar eiga við allar íbúðarlóðir við Sólholt 11-17 og 14-26.

4.1.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Sólholt. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.1.3 Húsagerð

Raðhús á einni hæð. Krafa er gerð um að að minnsta kosti 50% þakflatar sé uppbrotinn í þakhalla og hæð, með mænisþaki sem hefur að lágmarki 20° halla, til að brjóta form byggingarinnar. Heimilt er að nýta rými í rishæð, ef það rúmast innan tilskilinna stærðarmarka.

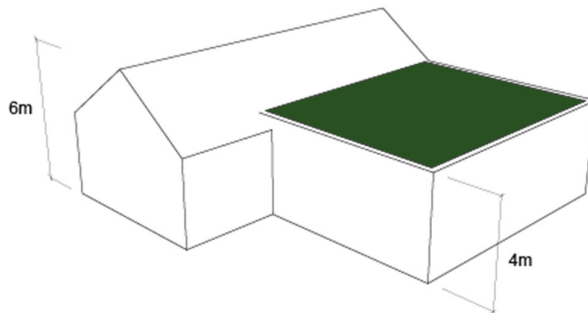
Þök með minni en 15° halla, sem ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og eru girt af, skulu vera með grænu yfirborði. Græn þök eru skilgreind sem gróðurvaxin þök og geta verið af eftirfarandi gerðum:

- þök með lágvöxnum gróðri (oft af hnoðraætt, s.s. sedum),
- þök með lágum runnum og hærri blómum,
- eða tyrfd þök sem krefjast meiri umhirðu.

Á byggingarreit er kvöð um uppbrot byggingar. Útlit skal vera brotið upp með a.m.k. tveimur meginlitum og/eða mismunandi efnisvalkostum, fyrir utan gler. Ytri frágangur skal vera vandaður og unnin úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsupphætti og hámarkshæðir á skýringarmyndum. Gert er ráð fyrir sveigjanleika í stærð íbúða á lóðum við Sólholt 11–17 og 14–20, þar sem mögulegt er að hafa minni eða stærri íbúðir í miðjuhluta fjögurra íbúða raðhúsa. Fyrirkomulagið er sýnt á skýringarmynd hér að neðan.



Þakgerðir og mænustefnur eru sýndar í skýringarmyndum hér að neðan.



Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Skjólveggir við lóðamörk skulu ekki vera hærri en 0,70 m, nema efri hluti þeirra sé að minnsta kosti 70% gegnsær. Hámarks hæð veggja er 1,40 m. Efnisval og útlit skulu samræmast yfirborðsfrágangi hússins, t.d. með notkun á gleri eða rimlum.

4.1.4 Húshæð og þak

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



4.1.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Reiknað er með að öll bílastæða séu á yfirborði. Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

4.1.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpskýlum innan lóðar. Sjá kafla 3.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.1.7 Frágangur á lóð.

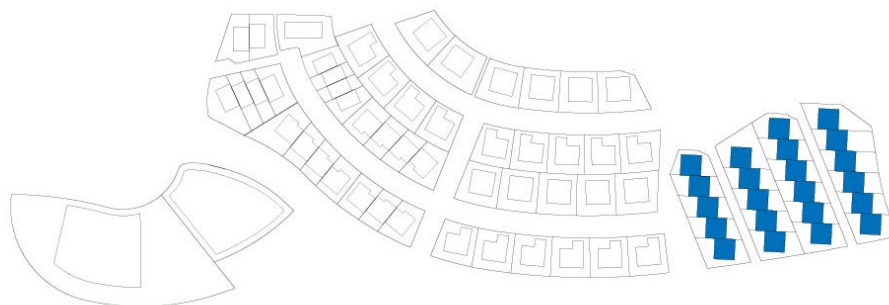
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

R-1

Lóð	Stærð lóðar	1.hæð	Íbúðir m ²	Heild m ²	Nh	Íbúðafjöldi
Sólholt 11	463	178	178	178	0,4	1
Sólholt 13	365	178	178	178	0,5	1
Sólholt 14	679	178	178	178	0,3	1
Sólholt 15	370	178	178	178	0,5	1
Sólholt 16	371	178	178	178	0,5	1
Sólholt 17	518	178	178	178	0,3	1
Sólholt 18	352	178	178	178	0,5	1
Sólholt 20	438	178	178	178	0,4	1
Sólholt 22	424	178	178	178	0,4	1
Sólholt 24	354	178	178	178	0,5	1
Sólholt 26	486	178	178	178	0,4	1
heild	4.820	1.958	1.958	1.958	0,4	11

Stærðir.

4.2 R-2, RAÐHÚS VIÐ HAUSTBRAUT.



4.2.1 Lóðir

Skilmálar eiga við allar íbúðarlóðir við Haustbraut.

4.2.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Haustbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.2.3 Húsagerð

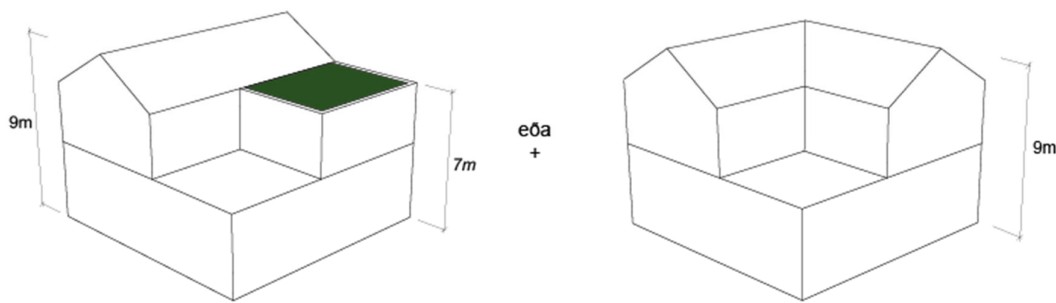
Raðhús á tveimur hæðum. Krafa er gerð um að að minnsta kosti 50% þakflatar sé uppbrotinn í þakhalla og hæð, með mænispaki sem hefur að lágmarki 30° halla, til að brjóta form byggingarinnar. Heimilt er að nýta rými í rishæð, ef það rúmast innan tilskilinna stærðarmarka.

Þök með minni en 15° halla, sem ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og eru girt af, skulu vera með grænu yfirborði. Græn þök eru skilgreind sem gróðurvaxin þök og geta verið af eftirfarandi gerðum:

- þök með lágvöxnum gróðri (oft af hnoðraætt, s.s. sedum),
- þök með lágum runnum og hærri blómum,
- eða tyrfð þök sem krefjast meiri umhirðu.

Á byggingarreit er kvöð um uppbrot byggingar. Útlit skal vera brotið upp með a.m.k. tveimur meginlitum og/eða mismunandi efnisvalkostum, fyrir utan gler. Ytri frágangur skal vera vandaður og unnin úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir á skýringarmyndum.

Þakgerðir og mænustefnur eru sýndar í skýringarmyndum hér að neðan.

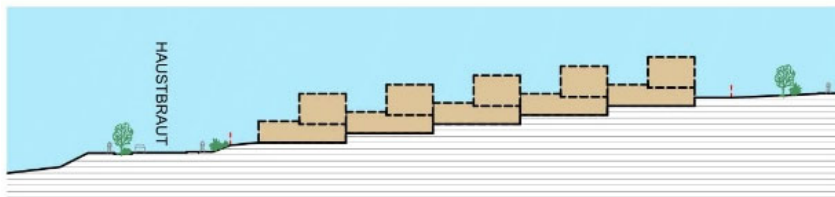


Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Skjólveggir við lóðamörk skulu ekki vera hærri en 0,70 m, nema efri hluti þeirra sé að minnsta kosti 70% gegnsær. Hámarks hæð veggja er 1,40 m. Efnisval og útlit skulu samræmast yfirborðsfrágangi hússins, t.d. með notkun á gleri eða rimlum.



Sneiðing C-C

4.2.4 Húshæð og þak

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

4.2.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsupprátt. Reiknað er með að öll bílastæða séu á yfirborði. Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

4.2.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpskýlum innan lóðar. Sjá kafla 3.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.2.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

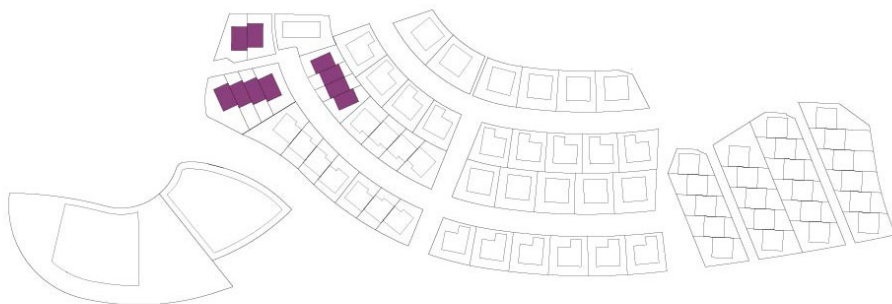


R-2

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
Haustbraut 1	496	169	169	338	338	0,7	1
Haustbraut 3	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 5	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 7	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 9	373	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 11	628	169	169	338	338	0,5	1
Haustbraut 13	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 15	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 17	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 19	488	169	169	338	338	0,7	1
Haustbraut 21	501	169	169	338	338	0,7	1
Haustbraut 23	389	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 25	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 27	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 29	390	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 31	430	169	169	338	338	0,8	1
Haustbraut 33	549	169	169	338	338	0,6	1
Haustbraut 35	486	169	169	338	338	0,7	1
Haustbraut 37	443	169	169	338	338	0,8	1
Haustbraut 39	405	169	169	338	338	0,8	1
Haustbraut 41	379	169	169	338	338	0,9	1
Haustbraut 43	464	169	169	338	338	0,7	1
heild	9.541	3.718	3.718	7.436	7.436	0,8	22

Stærðir.

4.3 R-3, RAÐHÚS OG PARHÚS VIÐ SÓLHOLT.



4.3.1 Lóðir

Skilmálar eiga við íbúðarlóðir við Sólholt 2-12 og 3-9.

4.3.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Sólholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.3.3 Húsagerð

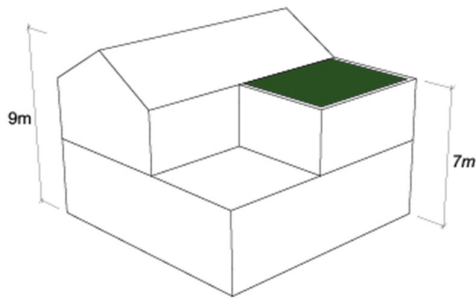
Raðhús og parhús á tveimur hæðum. Krafa er gerð um að að minnsta kosti 50% þakflatar sé uppbrotinn í þakhalla og hæð, með mænispaki sem hefur að lágmarki 30° halla, til að brjóta form byggingarinnar. Heimilt er að nýta rými í rishæð, ef það rúmast innan tilskilinna stærðarmarka.

Þök með minni en 15° halla, sem ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og eru girt af, skulu vera með grænu yfirborði. Græn þök eru skilgreind sem gróðurvaxin þök og geta verið af eftirfarandi gerðum:

- þök með lágvöxnum gróðri (oft af hnoðraætt, s.s. sedum),
- þök með lágum runnum og hærri blómum,
- eða tyrfd þök sem krefjast meiri umhirðu.

Á byggingarreit er kvöð um uppbrot byggingar. Útlit skal vera brotið upp með a.m.k. tveimur meginlitum og/eða mismunandi efnisvalkostum, fyrir utan gler. Ytri frágangur skal vera vandaður og unnin úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir á skýringarmyndum.

Þakgerðir og mænustefnur eru sýndar í skýringarmyndum hér að neðan.

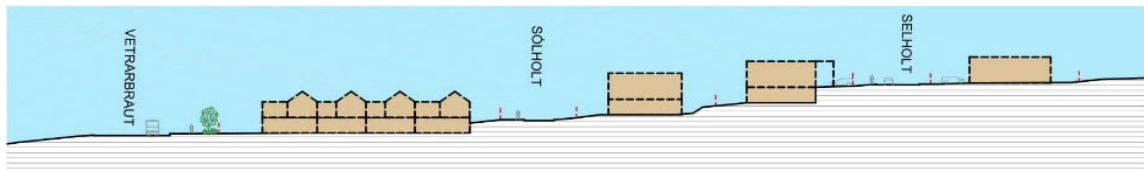


Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Skjólveggir við lóðamörk skulu ekki vera hærri en 0,70 m, nema efri hluti þeirra sé að minnsta kosti 70% gegnsær. Hámarks hæð veggja er 1,40 m. Efnisval og útlit skulu samræmast yfirborðsfrágangi hússins, t.d. með notkun á gleri eða rimlum.



Sneiðing A-A

4.3.4 Húshæð og þak

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



4.3.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Reiknað er með að öll bílastæða séu á yfirborði. Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

4.3.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpskýlum innan lóðar. Sjá kafla 3.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.3.7 Frágangur á lóð.

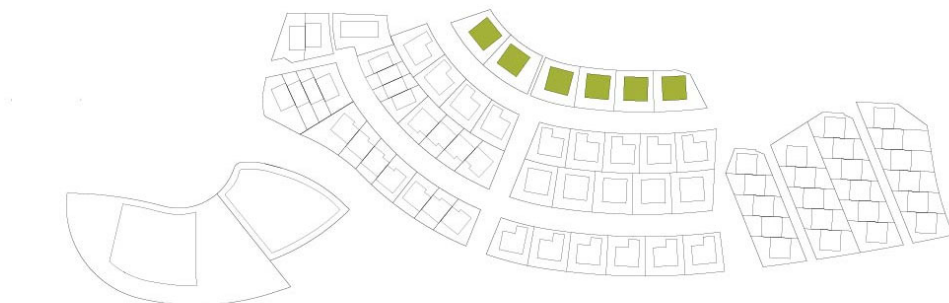
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

R-3

Lóð	Stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	Íbúðir m ²	Heild m ²	Nh	Íbúðafjöldi
Sólholt 2	496	150	150	300	300	0,6	1
Sólholt 3	335	122	122	244	244	0,7	1
Sólholt 4	451	150	150	300	300	0,7	1
Sólholt 5	236	122	122	244	244	1,0	1
Sólholt 6	605	150	150	300	300	0,5	1
Sólholt 7	241	122	122	244	244	1,0	1
Sólholt 8	334	150	150	300	300	0,9	1
Sólholt 9	355	122	122	244	244	0,7	1
Sólholt 10	307	150	150	300	300	1,0	1
Sólholt 12	475	150	150	300	300	0,6	1
heild	3.835	1.388	1.388	2.776	2.776	0,7	10

Stærðir.

4.4 E-1, EINBÝLISHÚS VIÐ SELHOLT.



4.4.1 Lóðir

Skilmálar eiga við íbúðarlóðir við Selholt 1-11.

4.4.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa hefur aðkomu frá Selholt. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.4.3 Húsagerð

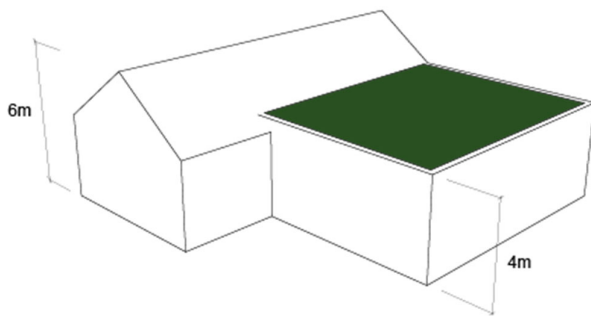
Einbýlishús á einni hæð. Krafa er gerð um að að minnsta kosti 50% þakflatar sé uppbrotinn í þakhalla og hæð, með mænispaki sem hefur að lágmarki 30° halla, til að brjóta form byggingarinnar. Heimilt er að nýta rými í rishæð, ef það rúmast innan tilskilinna stærðarmarka.

Þök með minni en 15° halla, sem ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og eru girt af, skulu vera með grænu yfirborði. Græn þök eru skilgreind sem gróðurvaxin þök og geta verið af eftirfarandi gerðum:

- þök með lágvöxnum gróðri (oft af hnoðraætt, s.s. sedum),
- þök með lágum runnum og hærri blómum,
- eða tyrfd þök sem krefjast meiri umhirðu.

Á byggingarreit er kvöð um uppbrot byggingar. Útlit skal vera brotið upp með a.m.k. tveimur meginlitum og/eða mismunandi efnisvalkostum, fyrir utan gler á langhliðum. Ytri frágangur skal vera vandaður og unnin úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsupprátti og hámarkshæðir á skýringarmyndum.

Þakgerðir og mænustefnur eru sýndar í skýringarmyndum hér að neðan.



Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Skjólveggir við lóðamörk skulu ekki vera hærri en 0,70 m, nema efri hluti þeirra sé að minnsta kosti 70% gegnsær. Hámarks hæð veggja er 1,40 m. Efnisval og útlit skulu samræmast yfirborðsfrágangi hússins, t.d. með notkun á gleri eða rimlum.

4.4.4 Húshæð og þak

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



4.4.5 Bílastæði

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

Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

4.4.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpskýlum innan lóðar. Sjá kafla 3.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.4.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

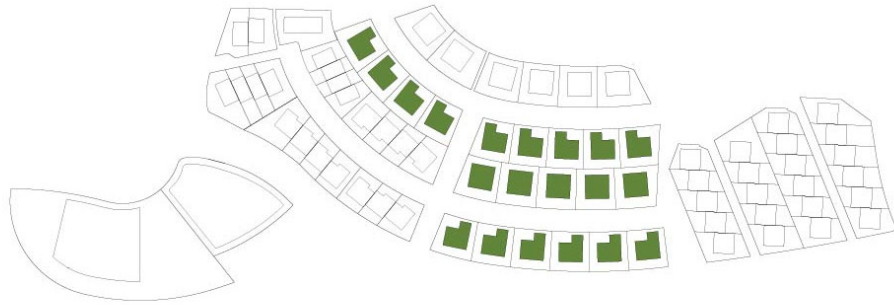


E-1

lóð	stærð lóðar	1. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
Selholt 1	710	225	225	225	0,3	1
Selholt 3	757	225	225	225	0,3	1
Selholt 5	668	225	225	225	0,3	1
Selholt 7	630	225	225	225	0,4	1
Selholt 9	634	225	225	225	0,4	1
Selholt 11	713	225	225	225	0,3	1
heild	4.112	1.350	1.350	1.350	0,3	6

Stærðir.

4.5 E-2, EINBÝLISHÚS VIÐ SELHOLT OG SÓLHOLT.



4.5.1 Lóðir

Skilmálar eiga við allar íbúðarlóðir við Sólholt 19-27 og 28-38 og Selholt 2-18.

4.5.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Sólholti og Selholti. Sjá deiliskipulagsuppdrátt.



4.5.3 Húsagerð

Einbýlishús á 2 hæðum. Krafa er gerð um að að minnsta kosti 50% þakflatar sé uppbrotinn í þakhalla og hæð, með mænispaki sem hefur að lágmarki 30° halla, til að brjóta form byggingarinnar. Heimilt er að nýta rými í rishæð, ef það rúmast innan tilskilinna stærðarmarka.

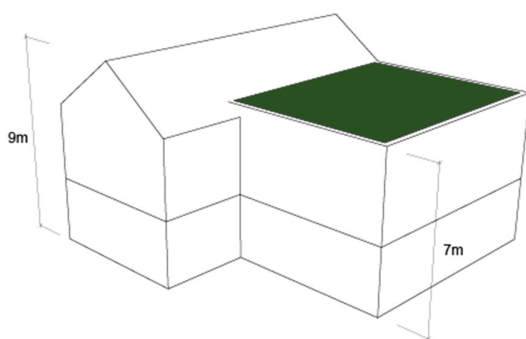
Þök með minni en 15° halla, sem ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og eru girt af, skulu vera með grænu yfirborði. Græn þök eru skilgreind sem gróðurvaxin þök og geta verið af

eftirfarandi gerðum:

- þök með lágvöxnum gróðri (oft af hnoðraætt, s.s. sedum),
- þök með lágum runnum og hærri blómum,
- eða tyrfd þök sem krefjast meiri umhirðu.

Á byggingarreit er kvöð um uppbrot byggingar. Útlit skal vera brotið upp með a.m.k. tveimur meginlitum og/eða mismunandi efnisvalkostum, fyrir utan gler á langhliðum. Ytri frágangur skal vera vandaður og unnin úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir á skýringarmyndum.

Þakgerðir og mænustefnur eru sýndar í skýringarmyndum hér að neðan.

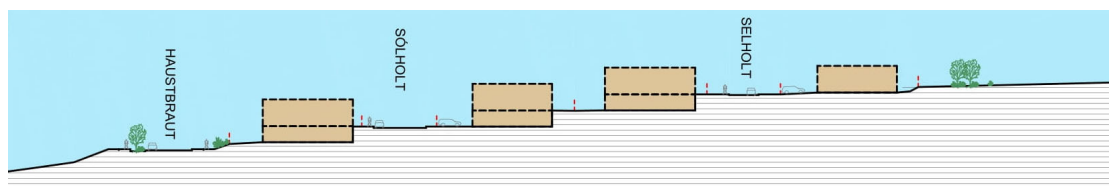


Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Skjólveggir við lóðamörk mega ekki vera hærri en 0,70m nema efri hluti þeirra sé að minnsta kosti 70% gegnsær. Efnisval og útlit veggja skal samræmast yfirborðsfrágangi hússins, t.d. með gleri eða rimlum.



Sneiðing B-B

4.5.4 Húshæð og þak

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



4.5.5 Bílastæði

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

Bílastæði í götum eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda. Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

4.5.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpskýlum innan lóðar. Sjá kafla 3.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.5.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.17 um frágang lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjál.

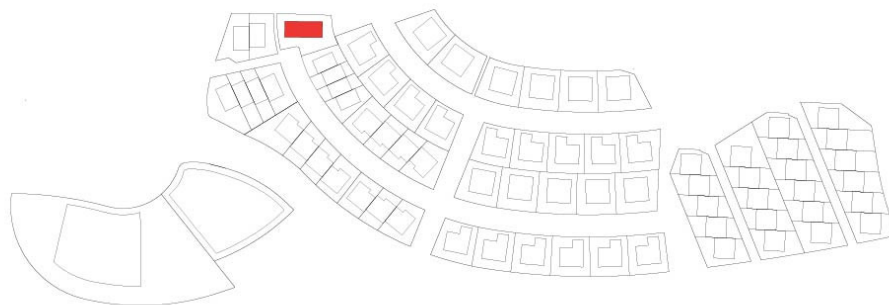
E-2

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
Selholt 2	652	215	215	430	430	0,7	1
Selholt 4	577	215	215	430	430	0,7	1
Selholt 6	576	215	215	430	430	0,7	1
Selholt 8	555	215	215	430	430	0,8	1
Selholt 10	574	215	215	430	430	0,7	1
Selholt 12	574	215	215	430	430	0,7	1
Selholt 14	574	215	215	430	430	0,7	1
Selholt 16	574	215	215	430	430	0,7	1
Selholt 18	625	215	215	430	430	0,7	1
Sólholt 19	644	225	225	450	450	0,7	1
Sólholt 21	640	225	225	450	450	0,7	1
Sólholt 23	640	225	225	450	450	0,7	1
Sólholt 25	639	225	225	450	450	0,7	1
Sólholt 27	704	225	225	450	450	0,6	1
Sólholt 28	610	215	215	430	430	0,7	1
Sólholt 30	611	215	215	430	430	0,7	1
Sólholt 32	609	215	215	430	430	0,7	1
Sólholt 34	610	215	215	430	430	0,7	1
Sólholt 36	610	215	215	430	430	0,7	1
Sólholt 38	610	215	215	430	430	0,7	1
heild	12.208	4.350	4.350	8.700	8.700	0,7	20

Stærðir.



4.6 F-1, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ SÓLHOLT.



4.6.1 Lóð

Skilmálar eiga við lóðina Sólholt 1.

Á uppdrætti er sýnd aðkoma bíla frá götunni. Heimilt er að byggja fjölbylishús með 8 íbúðum á tveimur hæðum, með hámarkshæð allt að 6 m frá gólfkóta jarðhæðar. Við staðsetningu bygginga á lóð og í hönnun skal sérstaklega huga að skjólmyndun innan lóðar og í nánasta umhverfi. Byggingarefni er frjálst, en krafa er gerð um hallandi þök með mænispaki og að lágmarki 20° þakhalla, til að brjóta upp form byggingar og stuðla að fjölbreyttari þakgerð innan hverfisins. Þök skulu vera með grænu yfirborði. Græn þök eru skilgreind sem gróðurvaxin þök og geta verið af eftirfarandi gerðum:

- þök með lágvöxnum gróðri (oft af hnoðraett, t.d. sedum),
- þök með lágum runnum og hærri blómum,
- eða tyrfd þök sem krefjast meiri umhirðu.

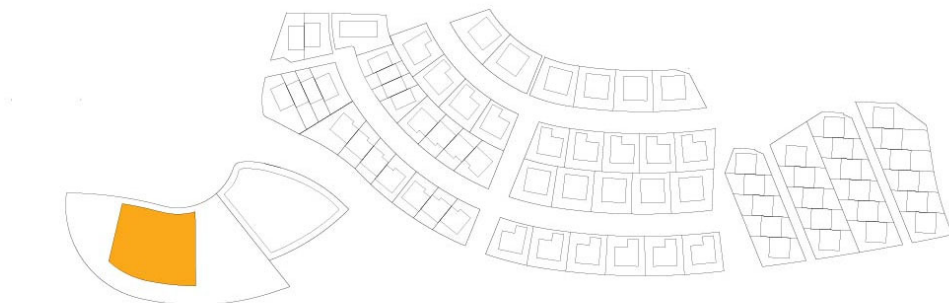
Með þessum lausnum er leitast við að samþætta byggingar betur við landform og náttúrulegt umhverfi hverfisins. Gera skal ráð fyrir 8 bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Allur annar frágangur byggingar og lóðar skal vera í samræmi við kafla 2 „*Deiliskipulag og almennir skilmálar*“ í greinargerð og skipulagsskilmálum. Brotin lína afmarkar byggingarreit og skulu allir hlutar byggingar vera innan hans. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er gólfkóti aðalinngangs.

F-1

lóð	stærð lóðar	1.hæð	2.hæð	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
Sólholt 1	796	240	240	480	0,6	8

Stærðir.

4.7 LEIKSKÓLI.



4.7.1 Lóð

Á uppdrætti er sýnd aðkoma bíla frá götunni. Heimilt er að byggja allt að sex deilda leikskóla á tveimur hæðum, með hámarkshæð allt að 9 m frá gólfkóta aðalinngangs. Við staðsetningu byggingar og hönnun skal sérstaklega hugað að skjólmyndun bæði innan lóðar og í nánasta umhverfi. Byggingarreiturinn er rúmgóður og gefur gott svigrúm til að uppfylla framangreind markmið. Byggingarefni og þakform eru frjáls að vali.

Bílastæði eru sýnd við götu og í suðausturhorni lóðarinnar. Fyrirkomulag þeirra á uppdrætti er leiðbeinandi og í samræmi við stærð byggingarreitsins. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 20 bílastæðum á lóðinni. Girðing skal sett umhverfis lóðina og vera að minnsta kosti 50% gegnsæ. Lóðin skal vera opin almenningi utan opnunartíma leikskólans. Allur frágangur lóðar og byggingar skal vera í samræmi við kafla 2, „Deiliskipulag og almennir skilmálar“, í greinargerð og skipulagsskilmálum. Byggingarreitur er afmarkaður með brotinni línu og skulu allir hlutar byggingar vera innan hans. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,2. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er gólfkóti aðalinngangs.

Á lóðinni er skráð menningarminjar, Skotbyrgi nr. 1621, sem er steinsteypt, hálf niðurgrafið og frá síðari heimsstyrjöld.

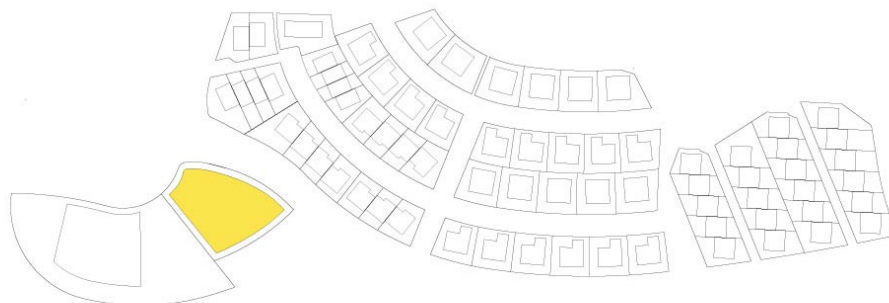


Leikskóli

lóð	stærð lóðar	heild m ²	Nh
Hautbraut 4	7.200	1.500	0,2

Stærðir.

4.8 BÚSETUKJARNI.



4.8.1 Lóð

Skilmálar eiga við lóðina Haustbraut 2.

Á uppdrætti er sýnd aðkoma bíla frá götunni. Heimilt er að byggja hús með 6-7 íbúðum á einni hæð með hámarkshæð allt að 6m frá gólfkóta. Húsið skal sérstaklega gert fyrir hreyfihamlaða og auk íbúða skal gera ráð fyrir aðstöðu fyrir starfsmenn og ýmis sameiginleg rými. Við staðsetningu byggingar á lóð og hönnun skal sérstaklega gætt að skjólmyndun á lóð og umhverfis bygginguna. Byggingarreitur er stór og rúmgóður og þannig hugsaður að hönnunin hafi gott svigrúm til ofangreindra markmiða. Byggingarefni er frjálst. Hluti þakflatar skal vera uppbrotinn í hæð og-eða þakhalla. Þök skulu vera með grænu yfirborði. Græn þök eru skilgreind sem gróðurvaxin þök og geta verið af eftirfarandi gerðum:

- þök með lágvöxnum gróðri (oft af hnoðraett, t.d. sedum),
- þök með lágu runnum og hærri blómum,
- eða tyrfd þök sem krefjast meiri umhirðu.

Með þessum lausnum er leitast við að samþætta byggingar betur við landform og náttúrulegt umhverfi hverfisins. Bílastæði fyrir lóðina eru í götu á bæjarlandi. Allur annar frágangur byggingar og lóðar skal vera í samræmi við kafla 2 „*Deiliskipulag og almennir skilmálar*“ í greinargerð og skipulagsskilmálum. Brotin lína afmarkar byggingarreit og skulu allir hlutar byggingar vera innan hans. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,5. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er gólfkóti aðalinngangs.

Búsetukjarni

lóð	stærð lóðar	heild m ²	Nh
Haustbraut 2	3.041	1.500	0,5

Stærðir.



4.9 YFIRLIT BYGGINGA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU

4.9.1 Yfirlitstafla

Yfirlitstafla sýnir nýbyggingar deiliskipulagsins.

Yfirlit nýbygginga

Íbúðarbyggingar

Tegund	stærð lóðar	íbúðir m ²	heild m ²	Nh	íbúðafjöldi
E-1	4.112	1.350	1.350	0,3	6
E-2	12.208	8.700	8.700	0,7	20
R-1	4.820	1.958	1.958	0,4	11
R-2	9.541	7.436	7.436	0,8	22
R-3	3.835	2.776	2.776	0,7	22
F-1	796	480	480	0,6	8
heild	34.516	22.220	22.220	0,6	81

Stofnanir

Tegund	stærð lóðar	heild m ²	Nh
Leikskóli	7.200	1.500	0,2
Búsetukjarni	3.041	1.500	0,5
heild	10.241	3.000	0,3

5 FYLGISKJÖL

1. Fornleifaskráning
2. Hnoðraholt suður, Hljóðvist.