



# Hnoðraholt norður - deiliskipulag

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 01 - 12.11.2020, 18.03.2021



BREEAM®



BATTERÍÐ  
ARKITEKTAR





*Víflsstaðir - horft til norðurs í átt að Hnoðraholti*

Verkkaupi: Garðabær

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags:

Batterið Arkitektar

Landslag

Efla verkfræðistofa

Matsaðili BREEAM sjálfbærnivottunar:

Mannvit



*Vesturhluti deiliskipulagssvæðis - horft til suðurs*

# Efnisyfirlit

Efnisyfirlit	bls.			
Samþykktir	5	2.17	Frágangur lóða	38
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:	6	2.18	Hljóðvist	41
Gögn deiliskipulagsins	6	2.19	Lýsing	43
1 Forsendur	7	3	Sérákvæði	44
1.1 Aðdragandi og skipulagsferli	7	3.1	F-1, Fjölbýlishús við Þorraholt.	44
1.2 Skipulagssvæðið	9	3.2	F-2, Fjölbýlishús við Þorraholt.	50
1.3 Skipulagsforsendur	9	3.3	A-1, Verslun og þjónusta við Þorraholt 2.	54
1.4 Núverandi aðstæður	11	3.4	A-2, Verslun og þjónusta við Þorraholt 4.	58
1.5 Staða skipulags	12	3.5	A-3, Verslun og þjónusta við Þorraholt 6.	62
1.6 Vistvottun skipulagsins	13	3.6	F-3, Fjölbýlishús við Vorbraut.	66
2 Deiliskipulag og almennir skilmálar	15	3.7	F-4, Fjölbýlishús við Vorbraut.	70
2.1 Almennt	15	3.8	R-1, Raðhús við Ýlisholt, Útholt og Vorbraut.	74
2.2 Áherslur deiliskipulags	15	3.9	E-1, Einbýlishús við Eskiholt, Hrúsholt og Háholt.	80
2.3 Byggð	17	3.10	E-2, Einbýlishús við Ýlisholt og Útholt.	84
2.4 Opin svæði	17	3.11	E-3, Einbýlishús við Skerpluholt.	88
2.5 Veðurfar	19	3.12	Dælustöð fyrir hitaveitu – Hnoðraholti 1 og Vorbraut 18.	92
2.6 Ofanvatn	21	3.13	Spennistöðvar við Þorraholt, Vorbraut, Ýlisholt og Útholt.	93
2.7 Samgöngur	24	3.14	Yfirlit bygginga á deiliskipulagssvæðinu.	94
2.8 Veitur og sorp	32	4	Fylgiskjöl	95
2.9 Byggingarreitir	36			
2.10 Lóðir	36			
2.11 Smáhýsi og viðbyggingar	36			
2.12 Girðingar, verandir og tröppur	36			
2.13 Nýtingarhlutfall	36			
2.14 Hönnun og uppdrættir	37			
2.15 Mæli- og hæðarblöð	37			
2.16 Framkvæmdir	37			

**SAMPYKKTIR**

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Garðabæjar þann

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

\_\_\_\_\_  
Skipulagsstjóri Garðabæjar

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

**BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:**

Útgáfa . 0.1 - breytt: 12.11.2020

1. Götur fá götuheiti sbr samþykkt skipulagsnefndar 29.október sl.
2. Fjölbýlishúsum F-5 við austurhluta Vorbrautar með 47 íbúðum og 4 innkeyrslum er breytt í raðhús R-1, 4 raðhúslengjur við tvær botnlangagötur með 18 íbúðareiningum. Fjölbýlishús voru 2-3 hæðir en raðhús verða 2 hæðir.
3. Leiksvæði er bætt við austan við raðhúsin á mótis við Þorrasali 13-15.
4. Fjölgað er stígatengingum frá stíg meðfram bæjarmörkum Kópavogs inn á stíga og gangstéttar í Þrymsölum og Þorrasölum í Kópavogi.
5. Ákvæði um að Vorbraut milli golfbrauta og fjölbýlishúsa við Þorrasali verði niðurgráfin bætt við. Útfærslum golfboltavarna vísað til deiliskipulags Golfvallarins.
6. Hnoðraholtstraup er breytt þannig að núverandi gata helst óbreytt en í stað tengingar að sunnan er hún framlengd upp á holtið til norðurs og tengist þar Vetrarbraut á hringtorgi. Heitið Vetrarbraut framlengist norður yfir holtið að Arnarnesvegi. Heiti núverandi Hnoðraholtstraupar í holtinu breytist

# Samþykktir og gögn

í Hnoðraholt en heiti brautarinnar frá Karlabraut að Vetrarbraut heldur sér. Tengingar við Eskiholt, Hrísholt og Háholt verða áfram eins og þær eru í dag, þ.e. beint við Hnoðraholt.

7. Vetrarbraut er breikkuð í 4 akreinar til norðurs frá Þorraholti að Arnarnesvegi.
8. Í sérskilmálum fyrir fjölbýlishús F-1 og F2 er lengd uppbrota breytt úr 6m í 8m.
9. Kaflar 2 og 3 sameinaðir í einn kafla sem ber heitið Deiliskipulag og almennir skilmálar, aðrir kaflar færast því fram sem því nemur.
10. Í kafla 2.4 er breytt tilvísun í að útfærsla leiksvæða.
11. Bætt er við texta um viðmiðunarmörk hljóðvistar í kafla 2.18.
12. Í kafla 3.11 fellur út text sem segir að B-rými reikninst ekki með.
13. Lóðir F-2 fjölbýlishúsa í kafla 3.2 minnkaðar vegna snúningshausa og töflum því breytt og því yfirlitstaflu í kafla 3.14.1 einnig breytt.

**GÖGN DEILISKIPULAGSINS**

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

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum, 95 bls. í A4.
- Umhverfisskýrsla
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.
- Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:2000 í A1.

# 1 Forsendur

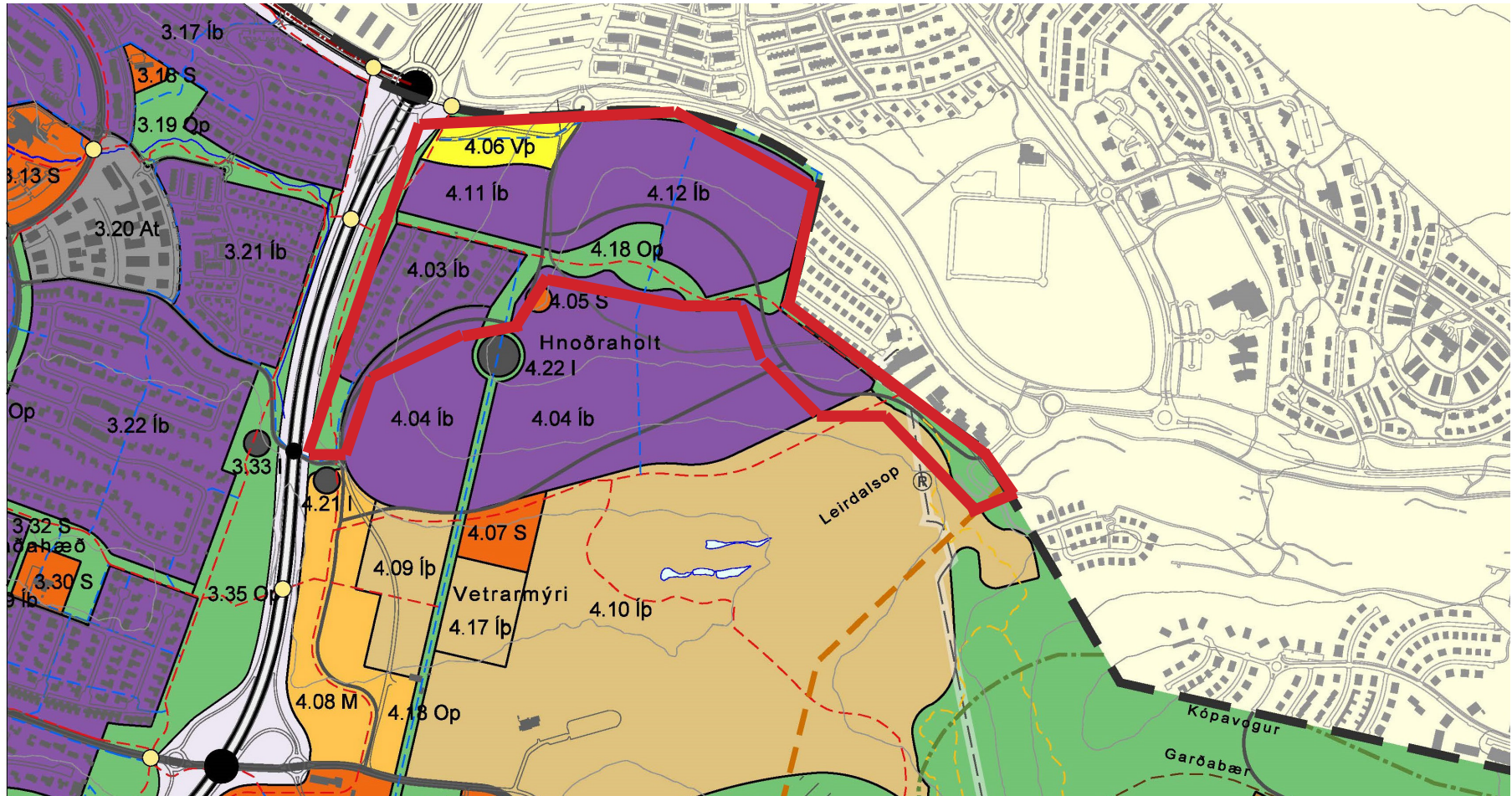
## 1.1 AÐDRAGANDI OG SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagsvinna fyrir Hnoðraholt norður er unnin samhliða því að unnin er breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 sem sett er fram sem rammahluti aðalskipulags og nær til vestasta hluta Víflsstaðalands, þ.e. Hnoðraholt, Vetrarmýrar, Víflsstaða, Smalaholts, Rjúpnadal og Víflsstaðhrauns. 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 hlutu 1.verðlaun í samkeppninni er grundvöllur aðalskipulagsbreytingarinnar sem hlaut ferli samhliða deiliskipulagi þessu. Höfundar rammaskipulagstillögunar er teymi ráðgjafa frá Batteríinu, Landslagi og Eflu. Sama teymi hefur unnið deiliskipulag þetta ásamt deiliskipulagi fyrir Vetrarmýri miðsvæði og Rjúpnadal og hlutu þær áætlanir samhliða ferli með aðalskipulagsbreytingunni sem var sett upp sem rammahluti aðalskipulags. Lýsing fyrir aðalskipulagsbreytinguna var samþykkt í bæjarstjórn 18.maí 2018. Þar sem að deiliskipulagstillaga þessi byggir á rammahluta aðalskipulagsing 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 feli samþykktar.



útsýni frá háholti til suðurs



afmörkun deiliskipulags innan Aðalskipulags Garðabæjar



# 1 Forsendur

## 1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

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

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

## 1.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Deiliskipulagið byggir á rammahluta Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 sem nær til Víflsstaðalands og hlaut ferli samhliða deiliskipulagi þessu. Deiliskipulagið byggir á verðlaunatilögu

Batterísins arkitekta, Landslags og Eflu, í opinni hugmyndasamkeppni sem fram fór árið 2017.

Í ofangreindum Rammahluta aðalskipulags er svæðið sem um ræðir nefnt Hnoðraholt norður og er einn deiliskipulagsáfangi. Á svæðinu er gert ráð fyrir íbúðum í bland við atvinnubyggingar.

Markmið bæjarstjórnar með skipulagi fyrir ofangreinda samkeppni um



verðlaunatilögu hugmyndasamkeppninnar frá 2017.



séð úr norðvestri

# 1 Forsendur

skipulag svæðisins komu fram í keppnislýsingu:

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

## 1.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

### 1.4.1 Fornminjaskráning

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

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

deiliskipulagsupprátt.

Ekki er skipulögð byggð eða landrask á þessum stöðum.

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

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir 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 vettvangskonun 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



*núverandi byggð í Hnoðraholti*

# 1 Forsendur

er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

## 1.4.2 Húsakönnun

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

## 1.5 STAÐA SKIPULAGS

### 1.5.1 Svæðisskipulag

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

### 1.5.2 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030.

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

### 1.5.3 Deiliskipulag

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

Við gildistöku nýss deiliskipulags fellur gildandi skipulag úr gildi.



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

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

Innan BREEAM vottunarkerfisins eru efnisflokkarnir 5 eftirfarandi:

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



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

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

### HNOÐRAHOLT - NORÐUR, DEILISKIPULAG



Breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu:

Ný götuheiti eru sett á uppdrátt.

Fjölbýlishús F-5 falla út og verða raðhús R-1.

Leiksvæði er bætt við austan nýrra raðhúsa og stígatengingum er fjölgað meðfram bæjarmörkum Kópavogs.

Vorbraut er grafin niður á mótum við Þorrasali og tenging við Leirdalsop færð austar.

Breytingar gerðar á Vetrarbraut. Núverandi gata látin halda sér meðfram núveandi byggð og mættir Vetrarbraut á hringtorgi. Vetrarbraut er breikkuð í 4 akreinar næst Argarnesvegi.

Dælustöð við Hnoðraholt 2 er flutt.

Tölur nýtingarhlutfalls eru uppfærðar í samræmi við greiðargerð.

Settjörn bætt við vestan Þorrahólts. Texta um ljóðvarnir bætt við.

Aðalskipulagsuppdráttur er uppfærður.

Deiliskipulagsmörkum er breytt litlilega í samræmi við ofantaldar breytingar.

Lödamörk færð út fyrir snúningshúsa í Þorraholti.

Hnoðraholt norður, deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

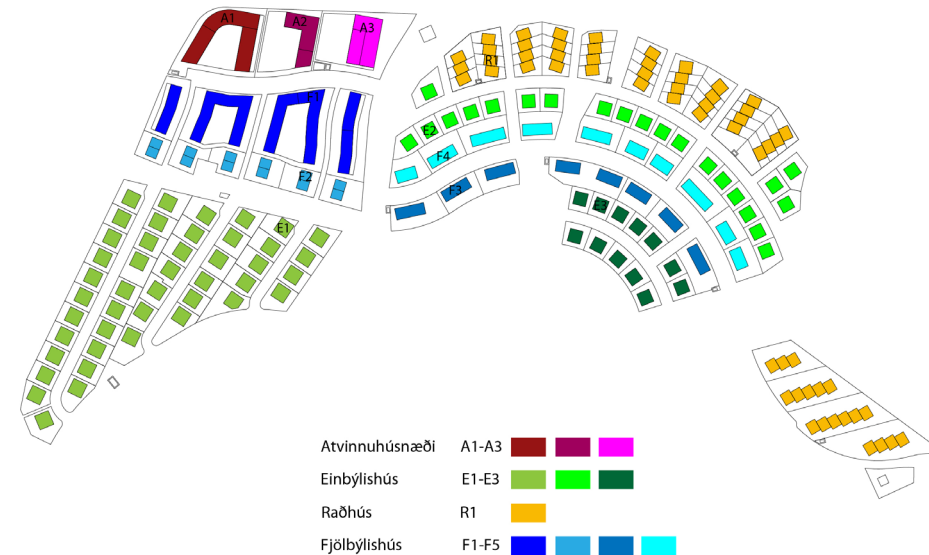
### 2.1 ALMENNT

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

### 2.2 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

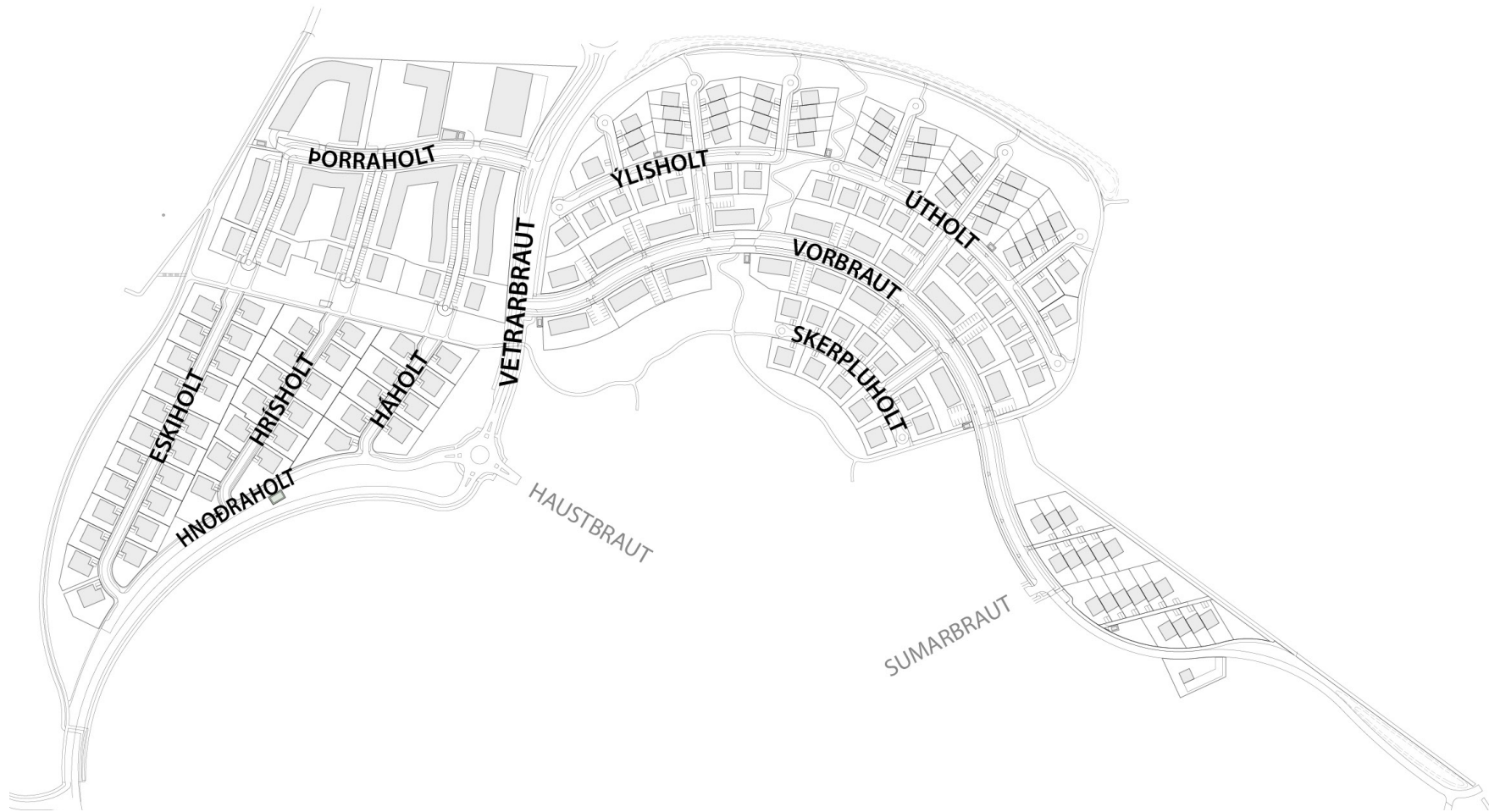
Meginhugmynd deiliskipulagsins er lágreist byggð, uppbotin og lífleg umvafin grænum svæðum á kalli Hnoðraholt og geirum sem ganga niður hlíðarnar og tengja háholtið við nærliggjandi svæði. Geirarnir eru trjávaxin skjólbelti og brjóta upp byggðina í hlíðunum í minni reiti. Gert er ráð fyrir byggð í götu sem nefndist Þorraholt og er fyrirhuguð í framhaldi af eldri byggð í vesturhlíð holtisins. Í Þorraholti verður þétt byggð í bröttu landi, lægst og uppbrotnar íbúðarbyggingar næst núverandi einbýlishúsum en hækkar þegar norðar dregur og endar í hæstu húsum sem verslunar- og þjónustubyggingum meðfram Arnarnesvegi. Vesturhlíðin afmarkast frá austurhluta með Vetrarbraut sem verður framlengd yfir holtið og tengist Arnarnesvegi á hringtorgi sem þar er. Megin einkenni norðurhluta svæðisins eru tveggja hæða raðhús sem teigja sig niður hallann í bland við tveggja hæða einbýlishús. Ný safngata, Vorbraut, liggur ofarlega á holtinu frá vestri til austurs með tengingu við Arnarnesveg í Leirdalsopi. Meðfram henni verða tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús en lágreist einbýlishús efst á holtinu.

Eitt aðalmarkmið skipulagsins er að nýta einstakt útsýni til norðurs undan birtu í átt til Esju. Annað mikilvægt markmið er að taka mið af veðurfari. Hluti af því að ná árangri með skjólsæla byggð er að hafa áþekka hæð á byggðinni sem þá hleypir vindi auðveldar yfir sig. Uppbrotnar byggingar tefja vind og koma í veg fyrir virkni vindgangna. Þar sem byggðin verður þéttust er reiknað með randbyggð sem er er ákjósanleg til skjólmyndunar. Gróður skipar einnig stórt hlutverk í skjólmyndun sbr. grænir trjávaxnir gearar sem



*húsagerðir*

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



*götuheiti*



## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

skera byggðina á nokkrum stöðum. Í skilmálum er kveðið á um að setja skjólvirki/ vindbrjóta ofan og/eða utan á byggingar og einnig tilmæli um að nýta svalahandrið og gróður til að bæta veðurlag á þakgörðum og umhverfis byggingarnar.

### 2.3 BYGGÐ

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

#### 2.3.1 Lóðir

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

#### 2.3.2 Byggingaráfangar

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

### 2.4 OPIN SVÆÐI

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



<span style="color: #00FF00;">■</span>	Mön
<span style="color: #008000;">■</span>	Grænt belti/geiri
<span style="color: #90EE90;">■</span>	Boltavöllur/leikvöllur
<span style="color: #90EE90;">■</span>	Opin græn svæði/garðar
<span style="color: #808000;">■</span>	Lóðir

*opin svæði*

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

í upplandið. Geirarnir verða því í senn stígalögð útivistarsvæði fyrir almenning, nærleiksvæði íbúa, skjólbelti milli hverfishluta, vistsvæði fugla og undirstrikun landslagsins og útsýnis á hverjum stað. Þar sem stígar þvera Vetrarbraut og Vorbraut verður merktur forgangur gangandi umferðar í yfirborði þverunarinnar.

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



stall í landi.

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

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

Forðast skal notkun á þyrnóttum og eitruðum gróðri/plöntum á almenningssvæðum/leiksvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem frjógvast með skordýrafrjógvun í stað vindfrjógandi plantna.

Skipulagssvæðið er að stórum hluta vaxið alaskalúpínu í dag. Plantan flokkast sem ágeng í íslensku vistkerfi og því æskilegt að hefta útbreiðslu hennar þar sem fyrir er annar gróður. Reiknað er með að lúpínan hverfi á öllu svæðinu vegna uppbyggingar, landmótunar og enduruppgræðslu. Sjálfsáð birki og reyniviður (ilmreynir) vex áfram í opnum svæðum, auk þess að bætt verður við trjágróðri til skjólmyndunar, einkum umhverfis leiksvæði og göngustíga.

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

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

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

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

### 2.5 VEDURFAR

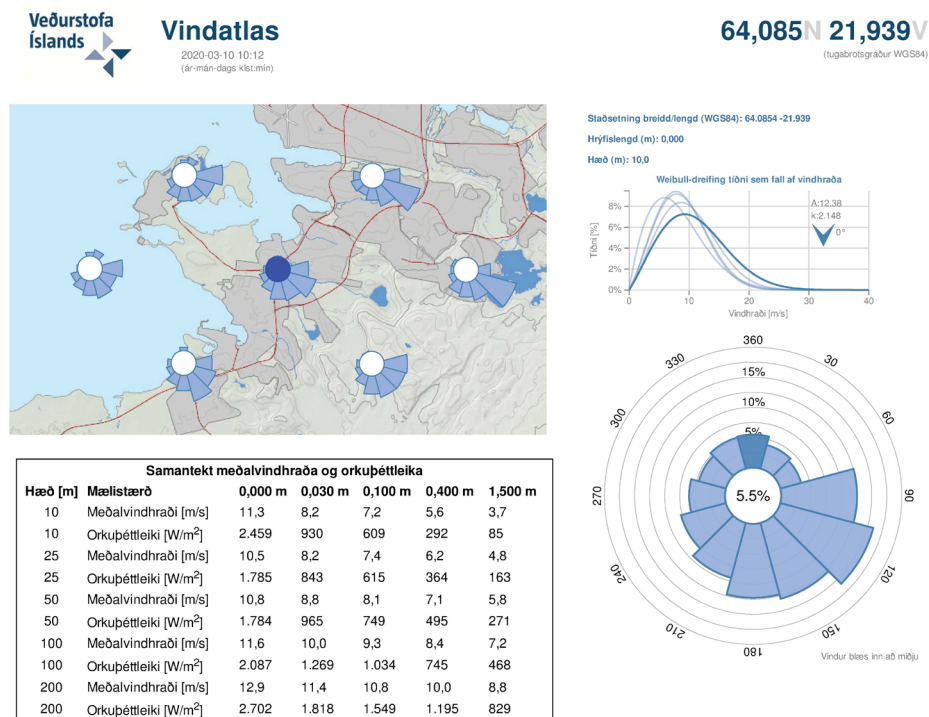
Veðurfar í Hnoðraholti hefur verið greint á grundvelli veðurfarsgagna frá nærliggjandi veðurstöðvum, með áherslu á hitastig, úrkomu og vind.

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

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

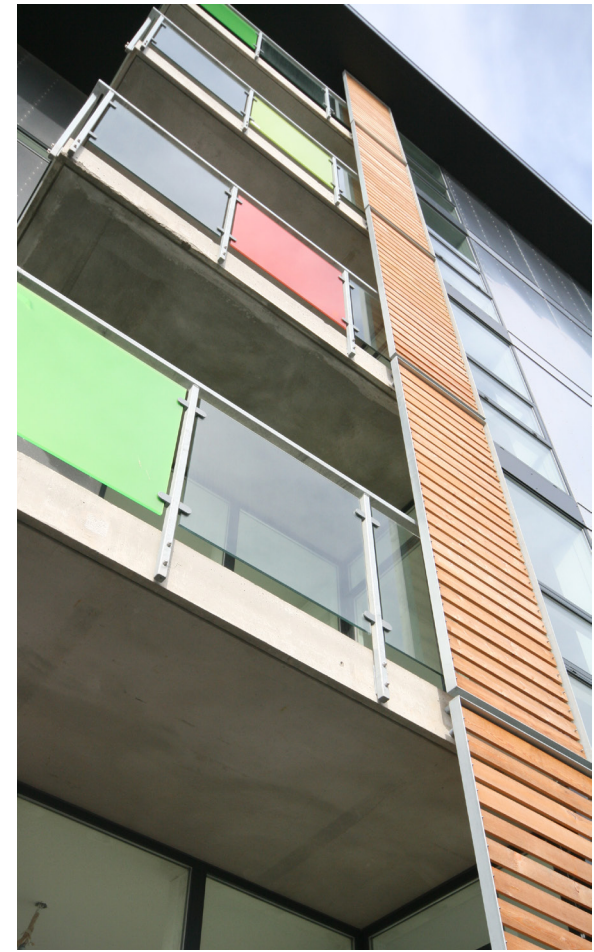
Meðalvindhraði um miðjan vetur er nálægt 7 m/s og um 4 m/s að sumri til. Á ársgrundvelli er algengast að vindur blási úr austri, en aðrar vindáttir frá suðvestri til suðurs og austurs eru einnig algengar. Austanátt er algengasta vindáttin á vetruna. Á sumrin er hafgola ríkjandi, þar sem vindur blæs úr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



vindrós frá Hraunsholti

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



*skjólvirki/ vindbrjótur*

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

### 2.6 OFANVATN

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þetta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Töf ofanvatns er áhersluatriði þar sem regnvatnslagnir sem flytja ofanvatnið frá svæðinu hafa takmarkaða afkastagetu og opnast út í Arnarneslæk, sem einnig hefur takmarkaða flutningsgetu. Hreinsun ofanvatns frá þéttum flötum er áhersluatriði þar sem miklu máli skiptir að ofanvatnið streymi hreint út í Arnarneslæk. Tilgangur ofanvatnslausna á svæðinu er að safna saman ofanvatninu sem fellur á skipulagssvæðið, stuðla að því að sem mest af ofanvatninu komist ofan í jarðveg og að ofanvatni verði aðeins hleypt í fráveitukerfið eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir.

Ofanvatnslausnir í Hnoðraholti byggja á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka, komist í jarðveg og sígi þar niður. Heimilt er að tengja yfirfall frá ofanvatnslausnum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan sömu lóðar eða utan lóðar.

Ofanvatn sem fellur á vegi eða bílastæði skal leiða í ofanvatnrásir eða regnbeð, sem staðsett skuli meðfram vegum/bílastæðum.

Einnig skulu öll ný bílastæði fyrir utan bílakjallara, vera með gegndræpu yfirborði. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Yfirfall frá bæði ofanvatnrásum og regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist.



— — — — — Blágrænar ofanvatnrásir

————— Settjörn

*ofanvatnslausnir*

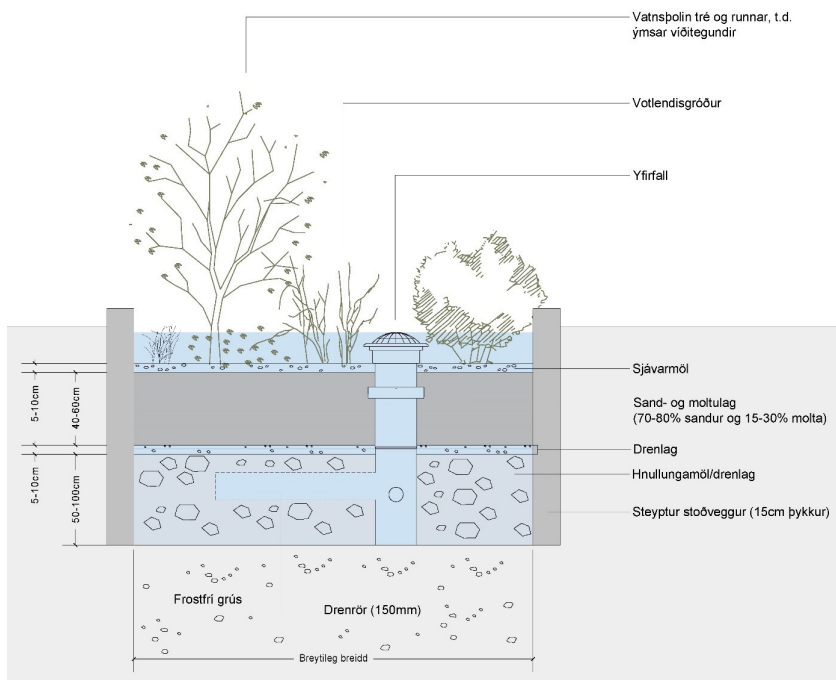
## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



dæmi um regngarð í blágrænum ofanvatnslausnum

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.

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



kennisnið í ofanvatnsrás



dæmi um flóðaleið/ regngarð í blágrænum ofanvatnslausnum

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



- - - Safngata
- - - Húsagata

gatnakerfi

### 2.7 SAMGÖNGUR

Samkvæmt svæðiskipulagi höfuðborgarsvæðisins er deiliskipulagsreiturinn innan svæðis sem kallað er samgöngumiðað þróunarsvæði. Deiliskipulagssvæðið er í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar tengt stofnbrautarkerfinu með þremur tengingum, þ.e. Vetrarbraut til suðurs að 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.

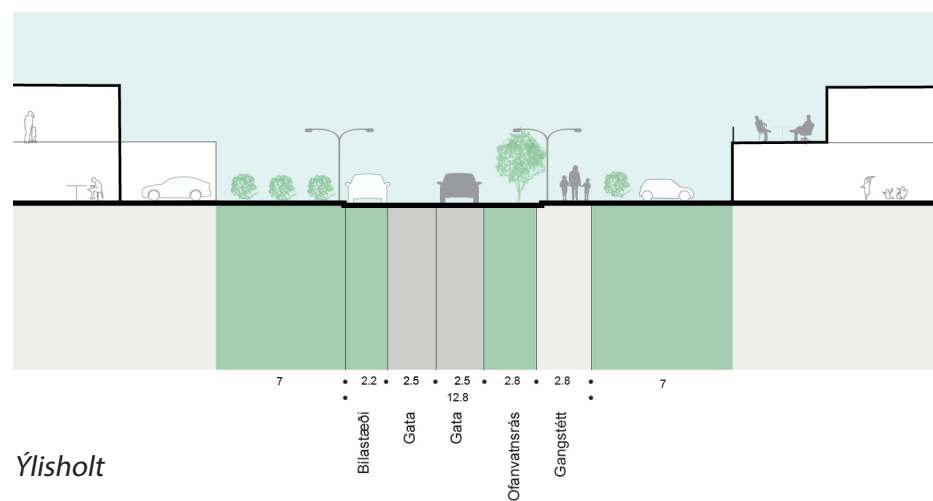
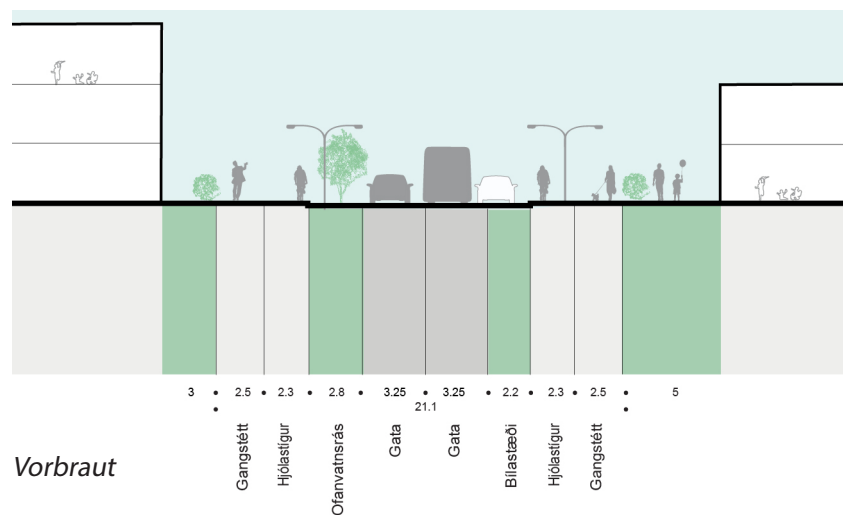
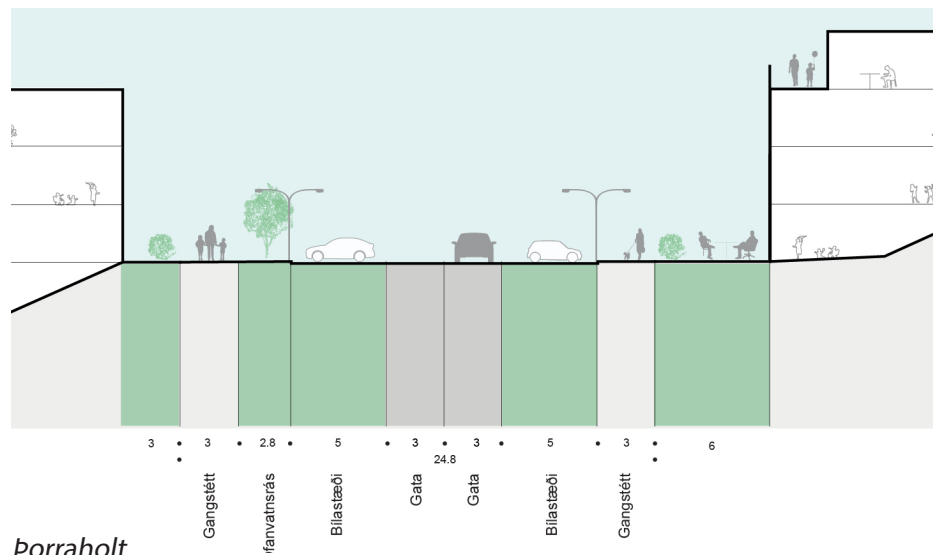
#### 2.7.1 Gatnakerfi

Gatnakerfi byggðarinnar er skipulagt og hannað þannig að það hefur góðar innbyrðis tengingar við alla hluta hverfisins og nærliggjandi hverfi. Göturými er hannað þannig að það sé aðaláðandi, öruggt og aðgengilegt fyrir alla vegfarendur. Hnoðraholt áður Hnoðraholtbraut verður eingöngu stuttur vegakafli sem þjónar núverandi byggð í Eskiholti, Hrísholti og Háholti. Vetrarbraut sem verður framlengd í gegnum hverfið, mun liggja austan við Hnoðraholt þar sem hún liggur upp holtið og hún síðan framlengd að Arnarnesvegi og tengd við núverandi hringtorg. Gert er ráð fyrir hámarkshraða sé 50 km/klst. á Vetrarbraut og hraðatakmarkandi aðgerðum við þveranir. Þorraholt mun tengjast Vetrarbraut nálægt Arnarnesvegi. Sá hluti Þorraholtis sem liggur niður brekkuna til vesturs fær yfirbragð safngötu þar sem bílastæði og ofanvatnsrásir eru samsíða götu. Frá brekkunni greinst umferðin í innakstur á bílastæði atvinnubygginga,



## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

innkeyrslur í bílajakallara fjölbýlishúsa og þrjá húsagötubotnlanga til suðurs til móts við Eskiholt, Hrísholt og Háholt. Skipulag götunnar miðast við að hraðinn sé 30 km/klst. Í botnlangagötum verða regnbeð stök innan um bílastæði sem eru 90° á akstursstefnu. Ný safngata, Vorbraut mun tengjast Vetrarbraut efst á holtinu og liggja eftir háholtinu, meðfram bæjarmörkum Kópavogs og tengjast Arnarnesvegi á hringtorgi við Leirdalsop. Austast á móts við Þorrasali í Kópavogi mun Vorbraut verða lögð í stökk nema lega hennar verði



## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



Víflsstaðaás

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

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

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

### 2.7.2 Stígakerfi

Í samræmi við Rammahluta aðalskipulags Víflsstaðaland munu nýir stígar tengja svæðið innbyrðis og við önnur hverfi bæjarins. Meðfram Vetrarbraut verður stígur austan við brautina, en núverandi stígur verður áfram meðfram núverandi einbýlishúsabyggð vestan við Hnoðraholt og nýja hljóðmön eða vegg.

Stígur sem kemur undir Reykjanesbraut frá Bæjargili mun framlengjast upp vesturhlíðina upp á háholtid. Þaðan verður stígur austur eftir háholtinu og annar niður grænan geira til norðurs. Þar sameinast hann stígnum sem kemur frá Vetrarbrautinni meðfram Arnarnesvegi og liggur hann yfir bæjarmörk Kópavogs að göngubrú yfir Arnarnesvegin.

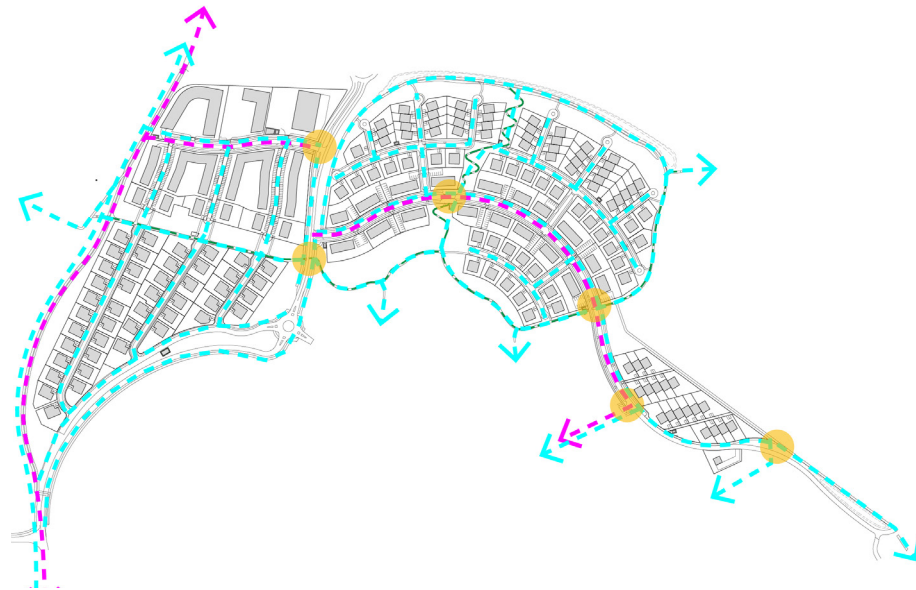
Til suðurs mun verða stígatenging á háholtinu á Víflsstaðaás, grænan stíg sem tengir Hnoðraholtið við Víflsstaði.

Nýr stofnstígur verður gerður ofan við hljóðmön austan



dæmi um þverun stígs yfir götu

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



- - - Göngustígur
- - - Hjólreiðastígur
- Gönguvænar þveranir

*göngu- og hjólaleiðir*

Reykjanesbrautar sem tengist fyrirhuguðum hjóla- og gönguleiðum í Vetrarmýri í suðri og síðan núverandi stíg við undirgöng Reykjanesbrautar og áfram undir Arnarnesveg í norðri. Gangstéttir eru báðu megin götu meðfram götum. Kvöð er um gönguleið alls staðar þar sem gangstéttir og stígar eru merktir á deiliskipulagsupphætti, 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.

Hjólástígur er beggja vegna götu í safngötum.

Hönnun og útfærsla göngustíga skal uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Þar sem því er viðkomið skal leitast eftir að 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 hjólástóla/göngugrindur/barnavagna. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur.

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

Á öpunum svæðum verður sérstaklega gætt að aðgengi fyrir

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

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 hærrí 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 úfærsla þverana uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir og algilda hönnun. Til að auka öryggi og öryggistilfinningu vegfarenda er gert ráð fyrir að helstu göngu- og hjólaleiðir verði vel lýstar og sérstök gangbrautarlýsing verði við gangbrautir. Lega stíga á skipulagsupprætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra.

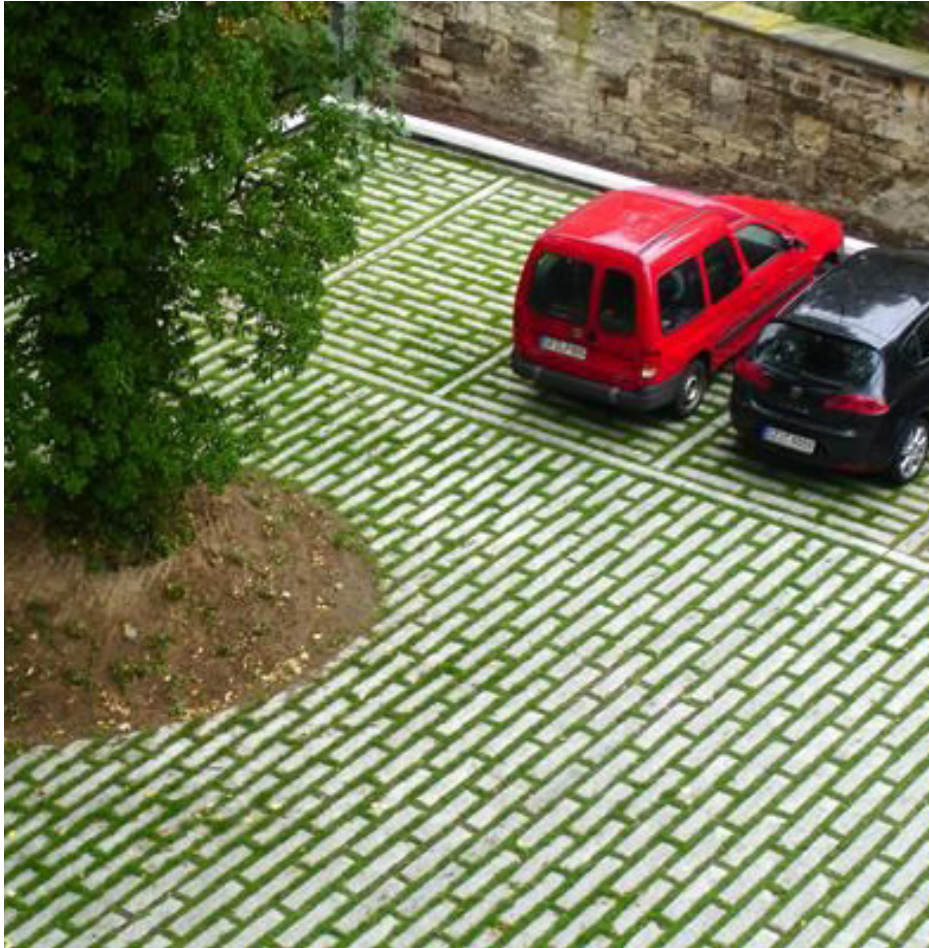


dæmi um aðskilnað gangandi, hjólandi og akandi



dæmi um aðskilnað hjólandi og gangandi á stofnstíg

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



dæmi um bílastæði með gegndræpu yfirborði

### 2.7.3 Hjólastæði

Hjólastæði skulu vera undir þaki í sérhverju húsi eða bílageymslu. Hjólabúr, skápar eða geymslur skulu vera á steiptum undirstöðum og með öruggar festingar til að læsa hjólum við. Undirstöður fyrir hjólaskýli á lóð skulu vera steiptar. 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. 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.

Hjólastæði eru í götum, innan lóða og eftir atvikum í kjöllum bygginga. Hjólastæði ættu að vera staðsett utan göngustíga og á götugagnasvæðum. Gera skal ráð fyrir 0,5 hjólastæðum fyrir hverja íbúð 90m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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.

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

### 2.7.4 Bílastæði

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m<sup>2</sup> og 2 bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90m<sup>2</sup>. 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 50m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði og þeim skal komið fyrir í bílakjallara eða á yfirborði.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílakjöllurunum. 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 göngubveranir og gæta að sjónlengdum skulu bílastæði vera að minnsta kosti 10 m frá þverunum. Miða skal við að ekki séu fleiri en 4 samsíða bílastæði í röð og þá komi uppbrot.

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



*snjóbræðsla getur víða verið nauðynleg í bröttu landi*

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



### 2.7.5 Almenningsgöngur

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

Stoppistöðvar hágæða almenningsgangna 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 almenningsgangna skulu vera aðgengileg. Hönnun biðstöðva verður í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar um algilda hönnun utandyra og leiðbeiningarit Strætó um gæði og útfærslu stoppistöðva.

### 2.8 VEITUR OG SORP

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

#### 2.8.1 Hitaveita

Dælustöð hitaveitu verður staðsett í austari hluta svæðisins og tengist hún suðuræð. Auk þess verður bakrásardælustöð staðsett

*fjarlægðir að stoppistöðvum strætisvagna*



## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

uppi á Hnoðraholti, rétt vestan við Vetrarbraut. Stofnæð hitaveitu, Suðuræð, liggur sunnan við skipulagssvæðið og er helgunarsvæði og kvöð vegna stofnaæðarinnar merkt á deiliskipulagsupprætti. Aðrar hitaveitulagnir á svæðinu tengjast núverandi byggð í Hnoðraholti, Hitaveitan er í eigu Veitna ohf

### 2.8.2 Vatnsveita

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

### 2.8.3 Rafveita

Lóðir fyrir spennistöðvar eru gerðar með jöfnu bili í deiliskipulaginu.

### 2.8.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Garðabæjar.

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

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



horft til vesturs úr Hnoðraholti

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



dæmi um djúpgáma

### 2.8.5 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. Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum við götu í stærra fjölbýlishúsum vesturhlíðar í samræmi við mælibleið 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 hirðubíl á götum þar sem gert er ráð fyrir að umferð verði meiri en 5.000 ÁDU, þar sem strætisvagnstöðvar 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

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

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. 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.



dæmi um grenndargáma

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



*horft til norðus við klappir efst á holtinu*

### 2.9 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.

### 2.10 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 hvernar lóðar.

### 2.11 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Smáhýsi á lóð skulu ekki vera stærri en 8m<sup>2</sup> og eru ekki heimil götumegin húss. Hámarkshæð smáhýsa er 2,5m og hámarksvegghæð 2m. Þau skulu ekki standa nær næstu lóð en 3m.

### 2.12 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Við Þorraholt og Vorbraut er ekki heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð (112/2012). Á þessum lóðum skal útlit og efnisval allra skjólveggja samræma og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum, og skulu vera að hámarki 1,4m á hæð.

Þar sem lóð er við gatna-eða stígamót er æskilegt að grindverk

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

séu ekki hærra en 1,2 m. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla íbúðahús þverar göngu-og/eða hjólastíga séu grindverk ekki hærra en 1,2 m.

### 2.13 NÝTINGARHLUTFALL

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

### 2.14 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.

### 2.15 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.



dæmi um girðingu/ skjólvegg

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



*lágmark 20% lóðar við fjölbýli skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði*

### 2.16 FRAMKVÆMDIR

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

Eru hærrí 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. Þar sem um byggingu húss er að ræða í grónu hverfi er krafa um að lóð skuli vera að fullu frágengin eigi síðar en 3 árum eftir að byggingaframkvæmdum er lokið. Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að ljúka framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

### 2.17 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við byggingarreglugerð. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Nema annað komi fram í sérskilmálum skal lágmark 20% lóðar með íbúðir vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbýggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjál. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og skal ofanvatn af lóðum safnað saman í slíka lausn, t.d. ofanvatnslaut með yfirfalli sem tengist ofanvatnslögn í aðliggjandi götu. Skal hönnun og úfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum. Lóðum skal skilað með að lágmarki einu tré hærra en 2m og að auki tré- og runnabeð með heildarflatarmál að lágmarki 10m<sup>2</sup>.

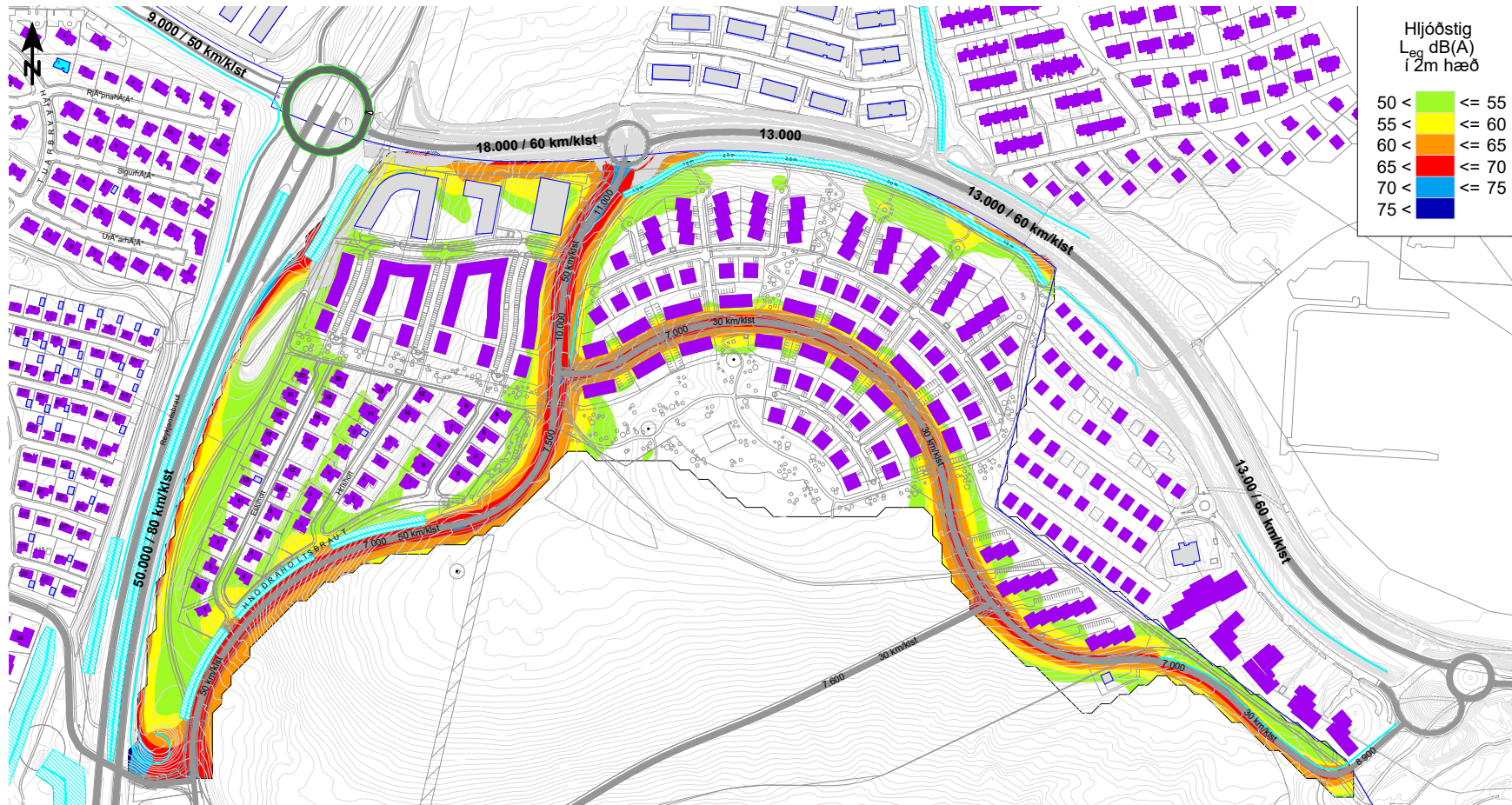
Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð garðmegin. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign. Stærð þessa reita skal vera að minnsta kosti svalastærð efri hæða en mega að hámarki ná 4 metra frá útvegg húsa. Sérnotafletir skulu að lágmarki hafa 20% gróðurþekju umfram stærð svala efri hæða.

Öll bílastæði á landi skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist. Til að gæta umferðaröryggis er æskilegt þar sem lóð er við gatna-



dæmi um hljóðvegg

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



hljóðstígs kort



## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

eða stígamót að velja lágreistar plöntur, ekki hærrí 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.

### 2.18 HLJÓÐVIST

Hljóðstig frá umferð um Reykjanesbraut, Arnarnesveg, Vetrarbraut og Vorbraut hefur verið reiknað. Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Vetramýri og Hnoðraholti í samræmi við Rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðalands. Innan hverfis er gert er ráð fyrir 30 km hraða á klst á öllum götum nema Vetrarbraut, þar verður hámarkshraði 50 km á klst. Miðað við þær forsendur þarf að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun hluta húsa. Viðmiðunarmörk vegna umferðar ökutækja eru gefin sem A-vígtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring og eru viðmiðunarmörkin fyrir íbúðarhúsnæði á íbúarsvæðum sett sem LAeq24 55 dB við húsvegg og LAeq24 30 dB innandyra, m.v. lokaða glugga en opnar loftrásir. Viðmiðunarmörk fyrir dvalarsvæði á lóð eru LAeq 55 dB. Viðmiðunarmörk eru 50 dB fyrir útivistarsvæði í þéttbýli. Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja um Reykjanesbraut og Arnarnesvegjar við reitinn Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi hljóðstigskorti. Sjá einnig fylgiskjalið Hnoðraholt norður, Hljóðvist maí 2020, Efla verkfræðistofa.

Svæðið verður því fyrir umferðarhávaða og þ.a.l. hefur í deiliskipulaginu verið unnið eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögum byggingar gagnvart umferðargötum. Tryggja skal viðunandi hljóðvist innan svæðisins. Sérstaklega þarf að huga

að Vetrarbraut og Arnarnesvegi. Á Vetrarbraut má leysa hljóðvist utanhúss við núverandi hús með færslu á götunni og með hljóðmönnum eða veggjum milli húsa og götu. Ráðstafanir vegna umferðarhávaða þarf að gera meðfram Arnarnesvegi og tengibrautum þar sem við á. Frá Arnarnesvegi má leysa hljóðvist með 2-3 m hljóð mön. Takmörkun ökuhraða (30 km/klst.) dregur verulega úr hljóðvandamálu. Flestar byggingarnar sem standa innan á svæðinu eru með viðunandi hávaða frá umferð og uppfylla kröfuna um hljóðstig undir LAeq 55 dB.

Hljóðvist innanhúss skal leysa með byggingartæknilegum lausnum þar sem þess gerist þörf. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Í hönnun fer fram nákvæm útfærsla



*ganga þarf frá hljóðvörn meðfram Arnarnesvegi*

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar



raðhús ofan við Arnarnesveg

## 2 Deiliskipulag og almennir skilmálar

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.

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. Gera ráðstafanir í samráði við Kópavogsbæ um hljóðvist núverandi íbúa við Þorrasali þar sem fyrirhugað er að leggja vegtenginu frá Hnoðraholti og við Öldusali/Þorrasali.

### 2.19 LÝSING

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

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

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

Lýsingarflokkar M: Götulýsing á stofnbrautir M5 (Em) 0,5 cd/m<sup>2</sup> rekstrargildi (7,5 Lux). Lágmarks jafnleiki og kröfur staðals fyrir þennan flokk.

Lýsingarflokkar P: Götulýsing hverfa bílaumferð P4 (Em) lúx

rekstrargildi 5,0 Lux að lágmarki 1.

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

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

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



Hnoðraholt 2019

# F-1



## 3 Sérákvæði

3.1 F-1, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ ÞORRAHOLT.

3.1.1 Lóðir

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

3.1.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.1.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 3 og 4 hæðum auk kjallara.

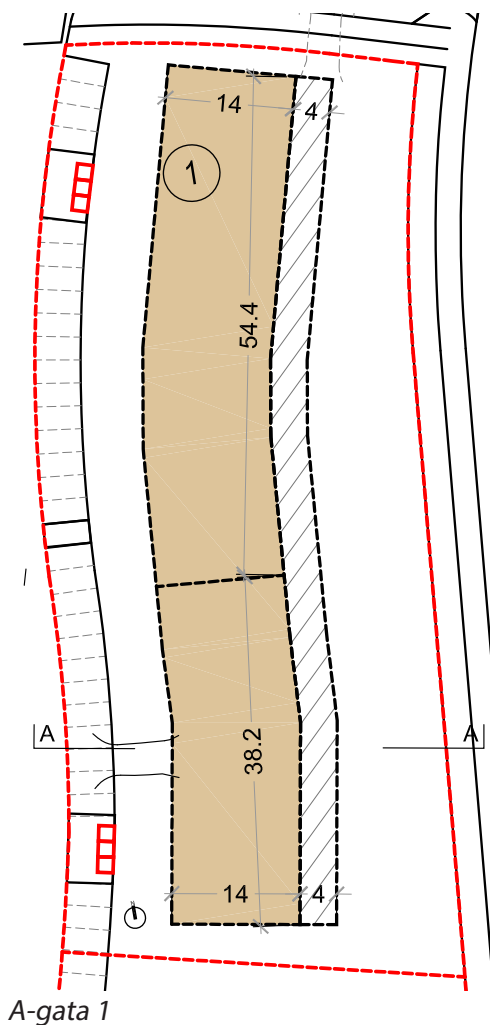
Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 8m breið hver en að lágmarki 2m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Stöllun, inn- eða útskot við uppbot skal vera a.m.k 0,5m. Sambærilegt uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki, þakkanti og lit þaka nema þök séu „græn“, sjá hér að aftan. 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 skýringarmyndum.

### 3 Sérákvæði

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 húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.



# F-1

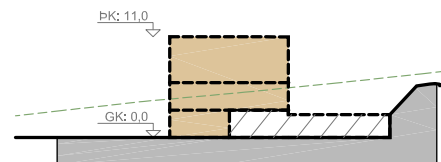


## 3 Sérákvæði

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

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

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



### 3 Sérákvæði

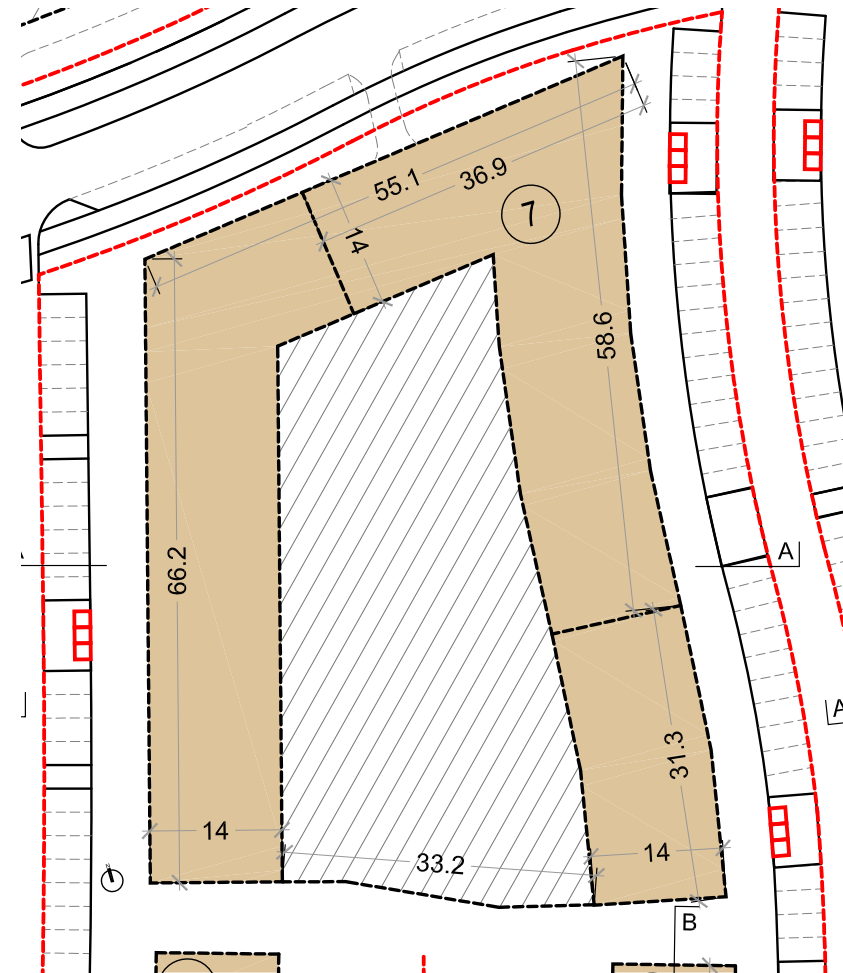
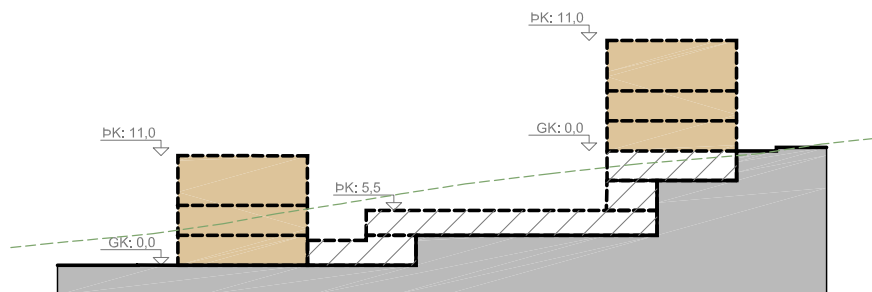
Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, má einnig ná með gerð þakgarða. Á byggingum er heimilt að hluti eða heild þakflatar verði gerður að þakgarði, en þá verður gengið upp á hann út frá íbúðum eða svölum (lyftuhús ekki leyfð upp á þakhæð.)

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

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

Skjólveggir, a.m.k 2 m<sup>2</sup> skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggisvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggisvalir og skulu þær vera gagnsærar. 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.



A-gata7

# F-1



## 3 Sérákvæði

### Byggingareitir

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

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

### 3.1.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 3 og 4 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

### 3.1.5 Bílastæði

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

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

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



## 3 Sérákvæði

### 3.1.6 Sorp

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

### 3.1.7 Frágangur á lóð.

Á lóð skal koma fyrir a.m.k. 100m<sup>2</sup> leiksvæði. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágangur lóða. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

#### F-1

lóð	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	íbúðir m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	íbúðafjöldi
<b>Þorraholt 1</b>	4.125	<b>1.680</b>	1.215	1.215	1.215	570	4.215	5.895	1,4	35
<b>Þorraholt 7</b>	6.472	<b>4.225</b>	2.340	2.340	2.340	775	7.795	12.020	1,9	60
<b>Þorraholt 13</b>	5.016	<b>3.200</b>	1.900	1.900	1.900	-	5.700	8.900	1,8	55
<b>Þorraholt 19</b>	2.326	<b>1.020</b>	740	740	740	-	2.220	3.240	1,4	20
heild	<b>17.939</b>						<b>19.930</b>	<b>30.055</b>	<b>1,7</b>	<b>170</b>

stærðir

# F-2



## 3 Sérákvæði

### 3.2 F-2, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ ÞORRAHOLT.

#### 3.2.1 Lóðir

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

#### 3.2.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

#### 3.2.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 2 og 3 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 8 metra breið hver en að lágmarki 2m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Stöllum, inn- eða útskot við uppbot skal vera a.m.k 0,5m. Sambærilegt uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprátt og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

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

### 3 Sérákvæði

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

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

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

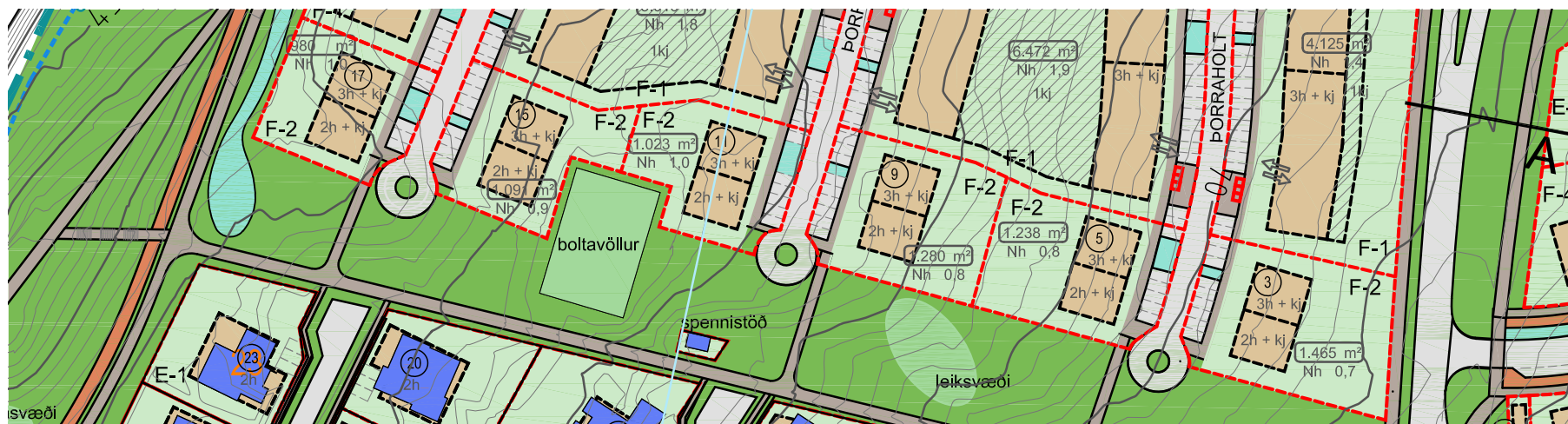
inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeingarblaði.

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

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

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

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



# F-2



## 3 Sérákvæði

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

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

Byggingareitir

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

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

### 3.2.4 Húshæð og þak

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

### 3.2.5 Bílastæði

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

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

## 3 Sérákvæði

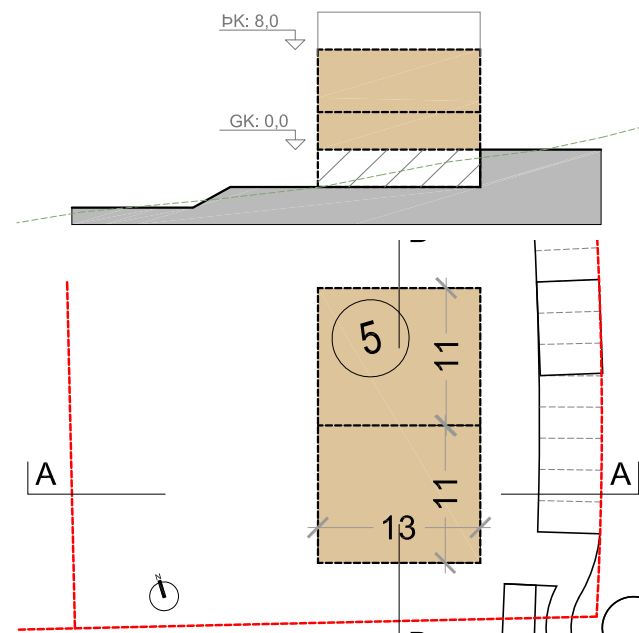
### 3.2.6 Sorp

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

### 3.2.7 Frágangur á lóð.

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

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

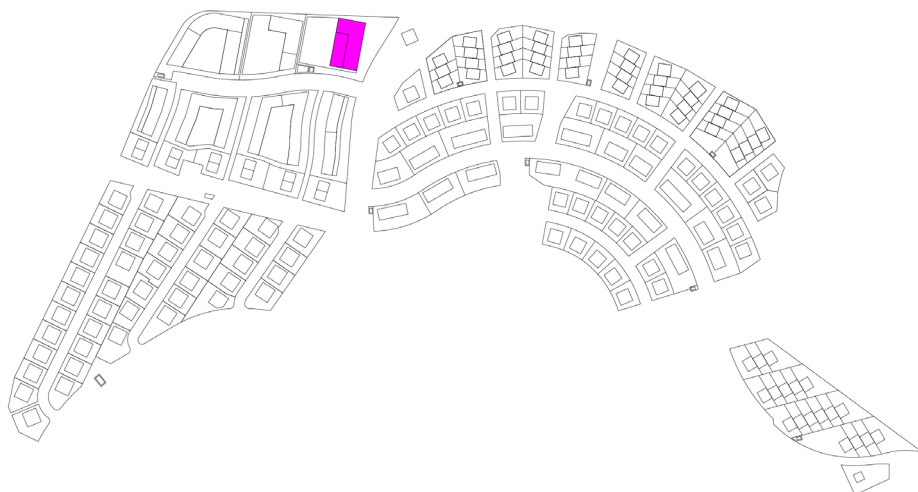


F-2

lóð	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	íbúðir m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	íbúðafjöldi
<b>Þorraholt 3</b>	1.465	<b>280</b>	280	280	140	700	980	0,7	5
<b>Þorraholt 5</b>	1.238	<b>280</b>	280	280	140	700	980	0,8	5
<b>Þorraholt 9</b>	1.280	<b>280</b>	280	280	140	700	980	0,8	5
<b>Þorraholt 11</b>	1.023	<b>280</b>	280	280	140	700	980	1,0	5
<b>Þorraholt 15</b>	1.091	<b>280</b>	280	280	140	700	980	0,9	5
<b>Þorraholt 17</b>	980	<b>280</b>	280	280	140	700	980	1,0	5
heild	<b>7.077</b>					<b>4.200</b>	<b>5.880</b>	<b>0,8</b>	<b>30</b>

stærðir

# A-1



## 3 Sérákvæði

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

#### 3.3.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Þorraholt 2.

#### 3.3.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

#### 3.3.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu á 3. hæðum.

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

Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og girt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum

### 3 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.

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

#### Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

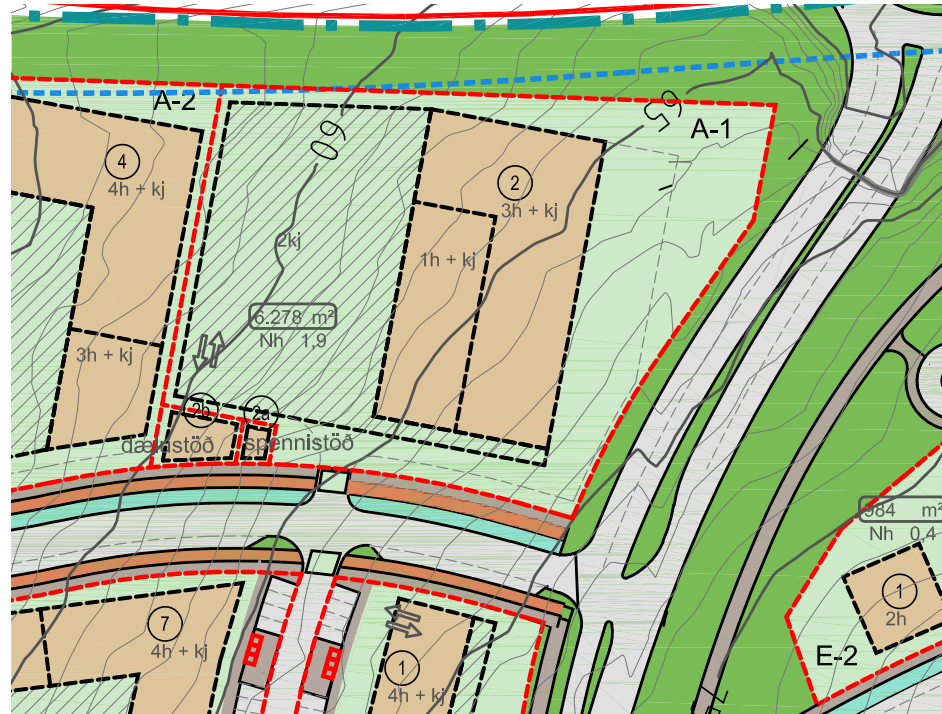
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

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

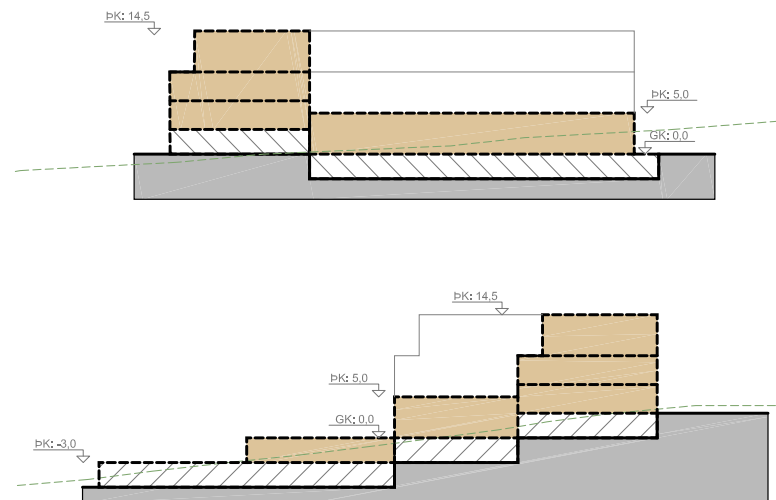
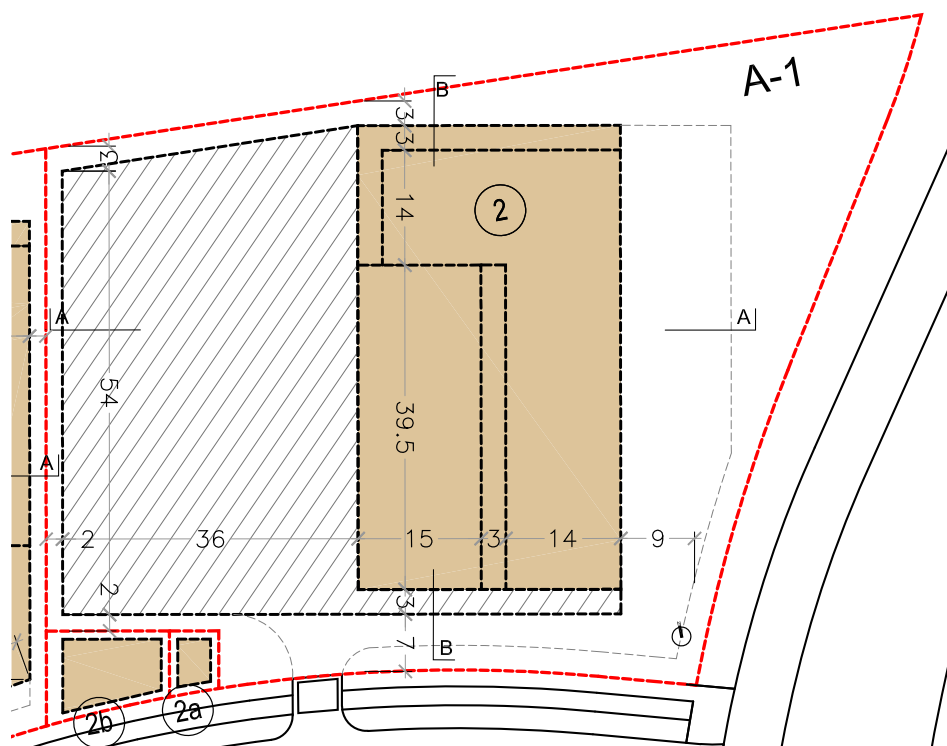
#### 3.3.4 Húshæð og þak

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



# A-1

## 3 Sérákvæði





## 3 Sérákvæði

### 3.3.5 Bílastæði

Reikna skal með 1 bílastæði á hverja 50m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með að stór hluti þeirra sé í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir görðum og/eða bílastæðum á landi sbr. deiliskipulagsupdrátt. Bílastæði í götum má ekki merkja sérstökum notenda.

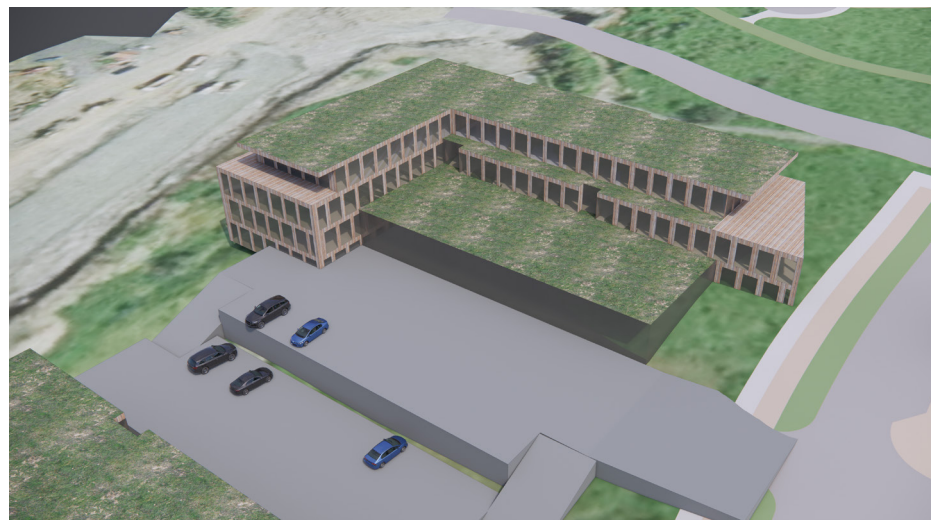
### 3.3.6 Sorp

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

### 3.3.7 Frágangur á lóð.

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

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

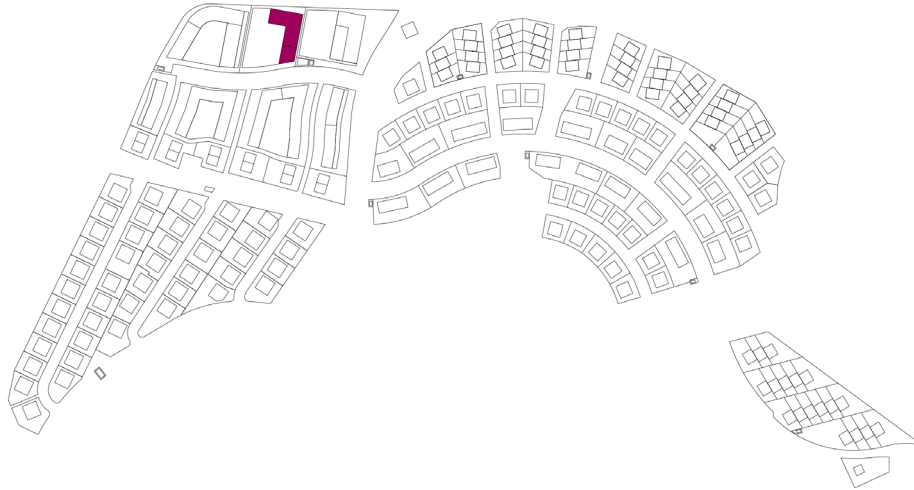


### A-1

lóð	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	atvinna m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh
Þorraholt 2	6.278	7.800	1.800	1.200	1.200	-	4.200	12.000	1,9

stærðir

# A-2



## 3 Sérákvæði

### 3.4 A-2, VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VIÐ ÞORRAHOLT 4.

#### 3.4.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Þorraholt 4.

#### 3.4.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

#### 3.4.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu á 4. hæðum.

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

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

Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi

### 3 Sérákvæði

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

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingareit.

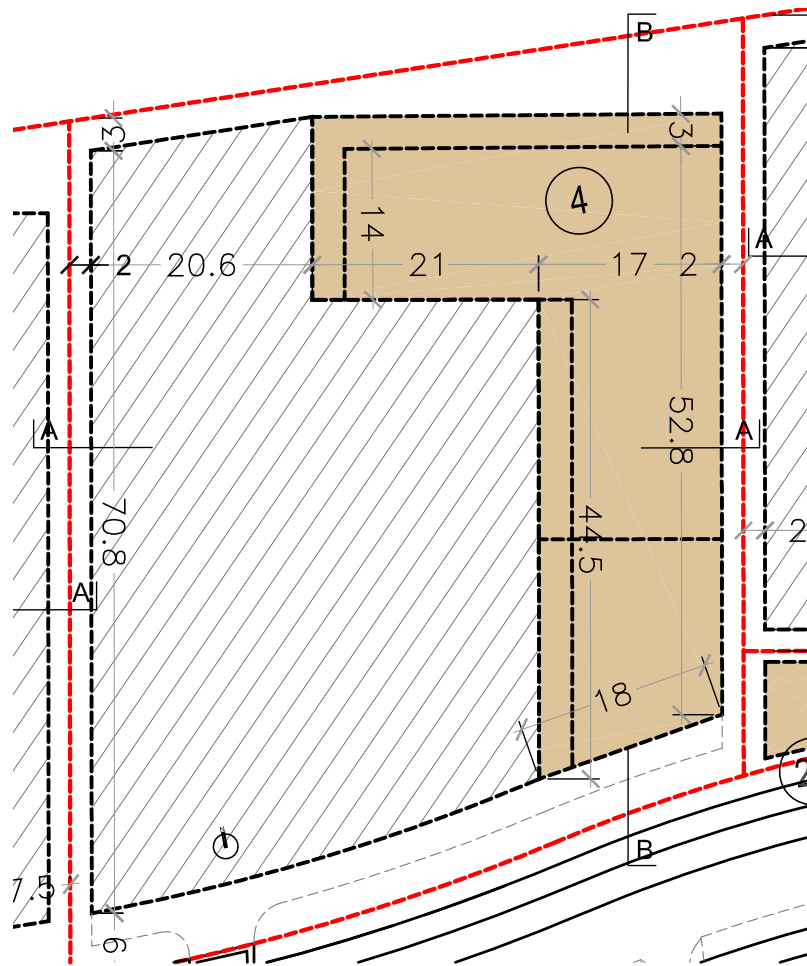
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingareit:

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

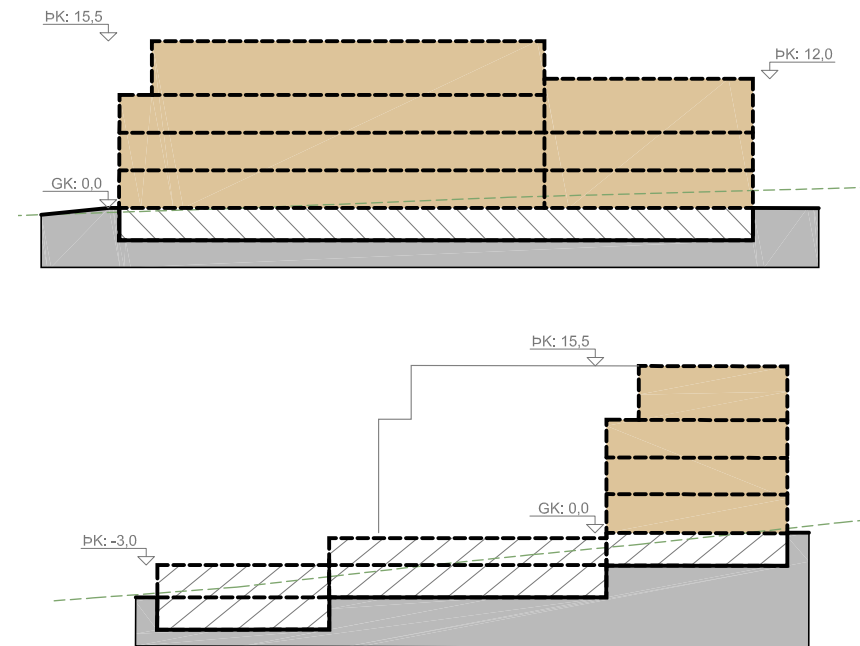
Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa.



## A-2



## 3 Sérákvæði



## 3 Sérákvæði

### 3.4.4 Húshæð og þak

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

### 3.4.5 Bílastæði

Reikna skal með 1 bílastæði á hverja 50m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með að stór hluti þeirra sé í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir gördum og/eða bílastæðum á landi sbr. deiliskipulagsupprátt. Bílastæði í götum má ekki merkja sérstökum notenda.

### 3.4.6 Sorp

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

### 3.4.7 Frágangur á lóð.

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

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



### A-2

lóð	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	atvinna m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh
<b>Þorraholt 4</b>	4.768	<b>7.600</b>	1.300	1.300	1.300	1.000	4.900	12.500	2,6

stærðir

# A-3



## 3 Sérákvæði

### 3.5 A-3, VERSLUN OG ÞJÓNUSTA VIÐ ÞORRAHOLT 6.

#### 3.5.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Þorraholt 6.

#### 3.5.2 Aðkoma

Lóðin hefur aðkomu frá Þorraholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

#### 3.5.3 Húsagerð

Atvinnuhús með verslun og þjónustu á 5. hæðum.

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

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

Fimmta hæð byggingar skal vera inndregin sbr.

deiliskipulagsupprátt. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta

### 3 Sérákvæði

1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar.

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

#### Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

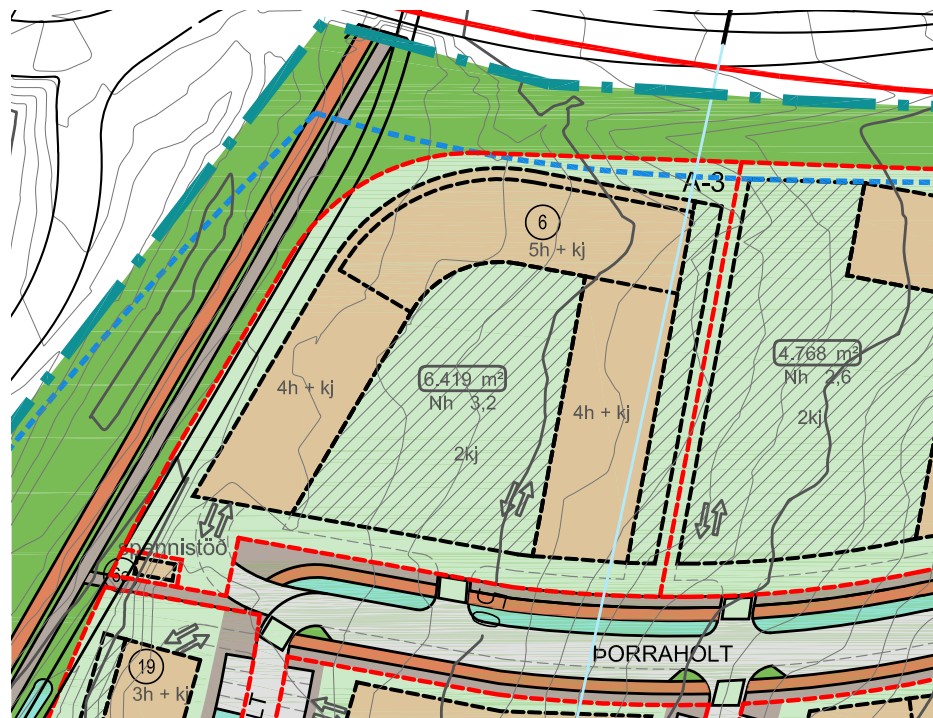
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

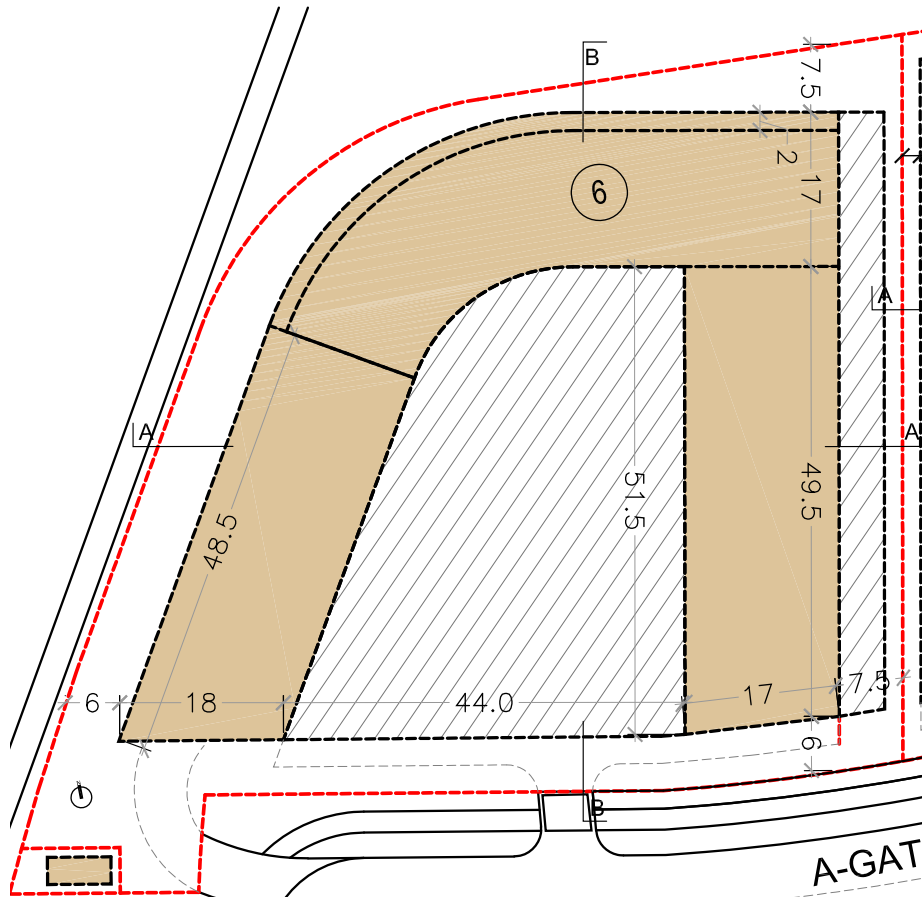
Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa.

#### 3.5.4 Húshæð og þak

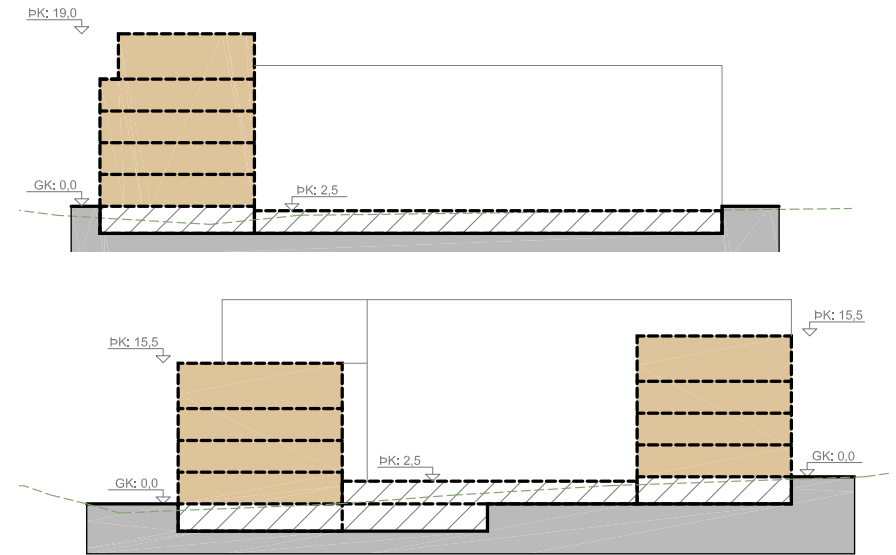
Bygging er 3 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafinn. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.



## A-3



## 3 Sérákvæði





## 3 Sérákvæði

### 3.5.5 Bílastæði

Reikna skal með 1 bílastæði á hverja 50m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Reiknað er með að stór hluti þeirra sé í bílakjallara. Kjallarar meiga vera undir görðum og/eða bílastæðum á landi sbr. deiliskipulagsupdrátt. Bílastæði í götum má ekki merkja sérstökum notenda.

### 3.5.6 Sorp

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

### 3.5.7 Frágangur á lóð.

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

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



### A-3

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

stærðir

# F-3



## 3 Sérákvæði

3.6 F-3, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ VORBRAUT.

3.6.1 Lóðir

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

3.6.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Vorbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.6.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 3 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp með a.m.k 2 mismunandi megin liti og/eða megin efnisval fyrir utan gler á langhliðum. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

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

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

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

### 3 Sérákvæði

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

Skjólveggir, a.m.k 2 m<sup>2</sup> skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggisvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggisvalir og skulu þær vera gagnsærar. 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

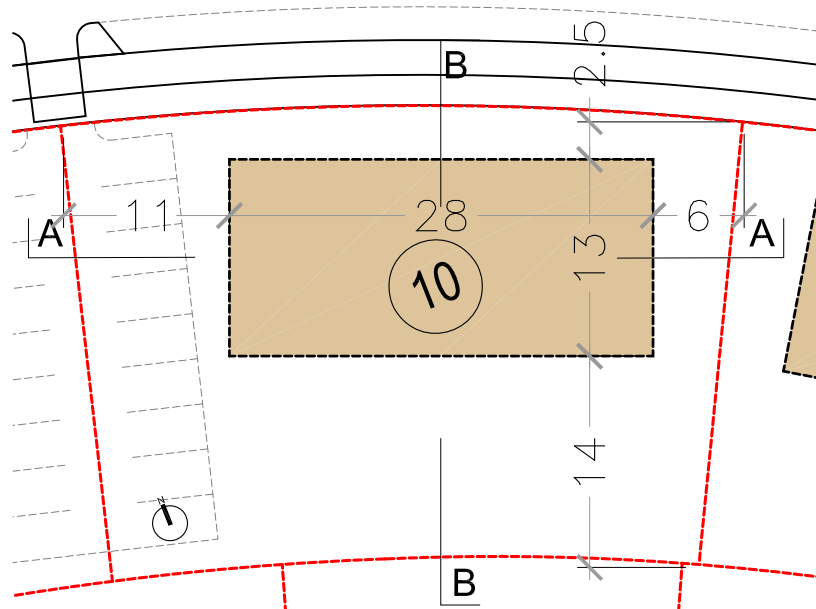
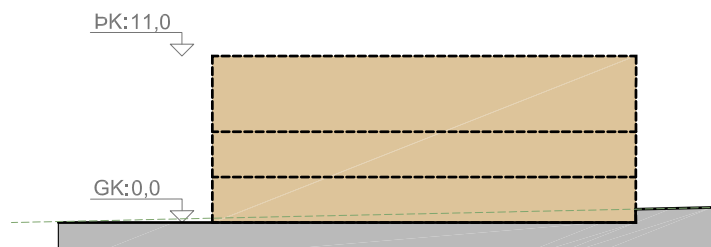
- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m



# F-3



## 3 Sérákvæði

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

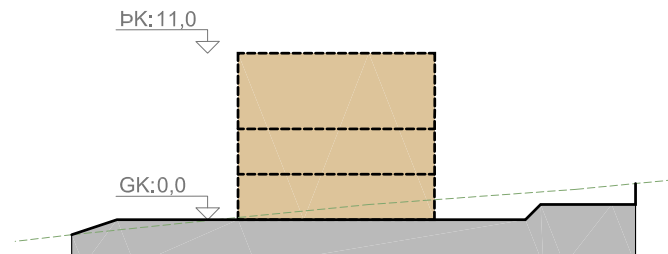
### 3.6.4 Húshæð og þak

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

### 3.6.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90m<sup>2</sup> eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. Hluti af þessum stæðum eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsuppdrátt. Reiknað er með að öll bílastæða séu á yfirborði.

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



## 3 Sérákvæði

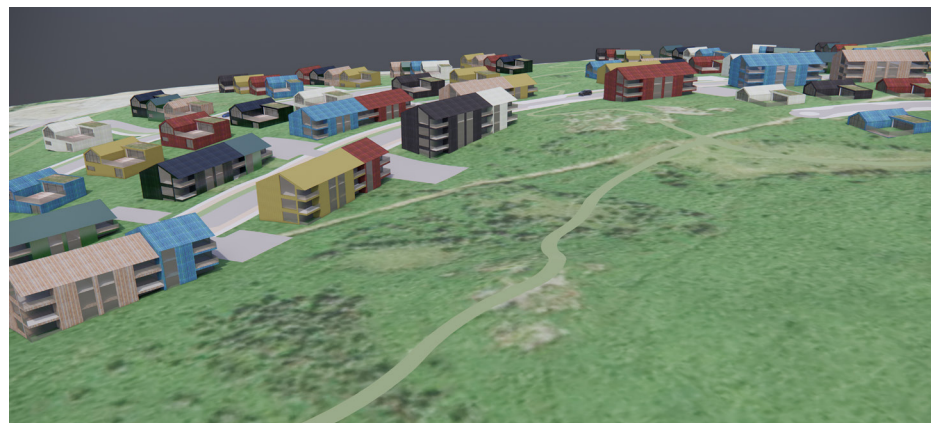
### 3.6.6 Sorp

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

### 3.6.7 Frágangur á lóð.

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

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



### F-3

<b>lóð</b>	<b>stærð lóðar</b>	<b>1. hæð</b>	<b>2. hæð</b>	<b>3. hæð</b>	<b>íbúðir m<sup>2</sup></b>	<b>heild m<sup>2</sup></b>	<b>Nh</b>	<b>íbúðafjöldi</b>
<b>Vorbraut 2</b>	1.838	442	442	442	1.326	1.326	0,7	9
<b>Vorbraut 4</b>	1.387	442	442	442	1.326	1.326	1,0	9
<b>Vorbraut 6</b>	1.380	442	442	442	1.326	1.326	1,0	9
<b>Vorbraut 8</b>	1.290	364	364	364	1.092	1.092	0,8	9
<b>Vorbraut 10</b>	1.255	364	364	364	1.092	1.092	0,9	9
<b>Vorbraut 12</b>	1.216	364	364	364	1.092	1.092	0,9	9
<b>Vorbraut 14</b>	1.225	364	364	364	1.092	1.092	0,9	9
<b>Vorbraut 16</b>	1.663	442	442	442	1.326	1.326	0,8	9
<b>heild</b>	<b>11.254</b>				<b>9.672</b>	<b>9.672</b>	<b>0,9</b>	<b>72</b>

stærðir

# F-4



## 3 Sérákvæði

### 3.7 F-4, FJÖLBÝLISHÚS VIÐ VORBRAUT.

#### 3.7.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Vorbraut 1-19, oddatölur.

#### 3.7.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Vorbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

#### 3.7.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 2 hæðum.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp með a.m.k 2 mismunandi megin liti og/eða megin efnisval fyrir utan gler á langhliðum. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

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

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

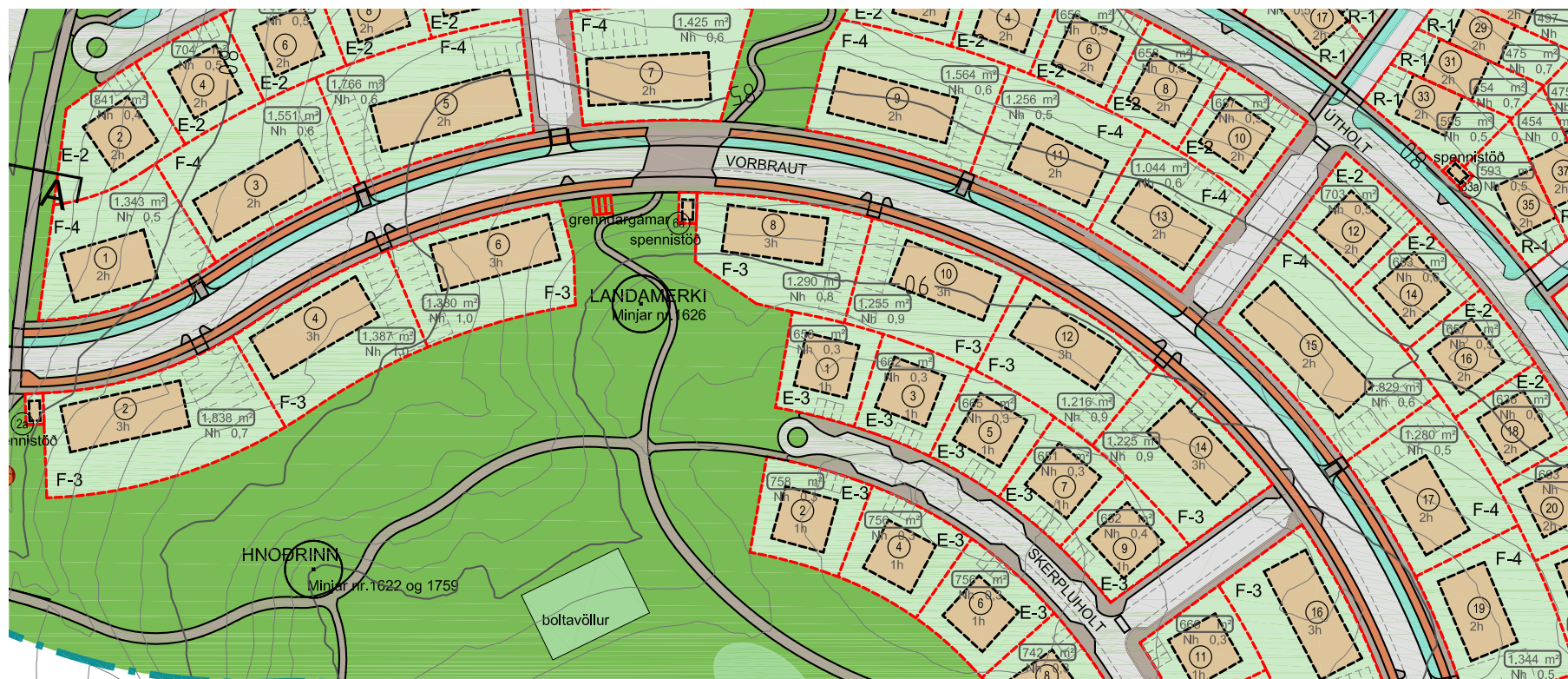
Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Til að þjóna markmiðum um uppbot bygginga er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

### 3 Sérákvæði

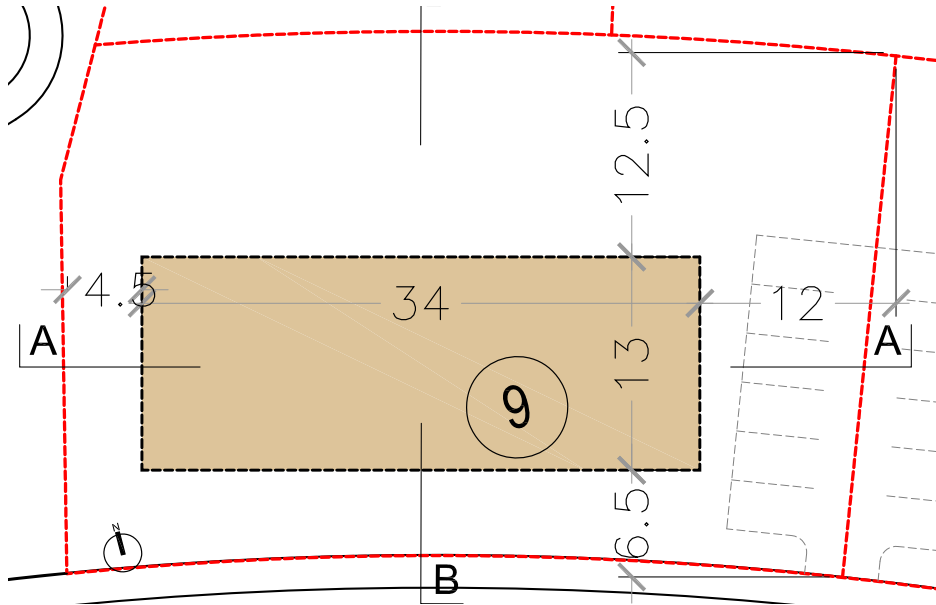
Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólverkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta veðurlag umhverfis byggingarnar. Skjólveggir, a.m.k 2 m<sup>2</sup> skjólgrindur, skulu vera við allar svalir hvort sem þær eru veggsvalir eða þaksvalir. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvalir og skulu þær vera gagnsærar. Skjólveggir, skjólgrindur

og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

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



# F-4



## 3 Sérákvæði

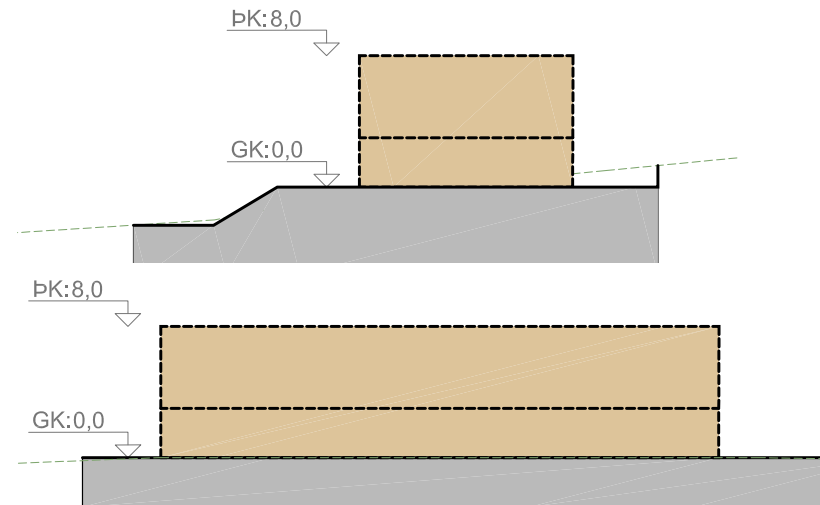
### Byggingareitir

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

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

### 3.7.4 Húshæð og þak

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





## 3 Sérákvæði

### 3.7.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90m<sup>2</sup> eða stærri en 1 bílastæði á íbúðir minni en það. Hluti af þessum stæðum 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.

### 3.7.6 Sorp

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

### 3.7.7 Frágangur á lóð.

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

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

## F-4

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	íbúðafjöldi
Vorbraut 1	1.343	336	336	672	672	0,5	4
Vorbraut 3	1.551	442	442	884	884	0,6	6
Vorbraut 5	1.766	520	520	1.040	1.040	0,6	8
Vorbraut 7	1.425	442	442	884	884	0,6	6
Vorbraut 9	1.564	442	442	884	884	0,6	6
Vorbraut 11	1.256	336	336	672	672	0,5	4
Vorbraut 13	1.044	336	336	672	672	0,6	4
Vorbraut 15	1.829	520	520	1.040	1.040	0,6	8
Vorbraut 17	1.280	336	336	672	672	0,5	4
Vorbraut 19	1.344	336	336	672	672	0,5	4
heild	<b>14.402</b>			<b>8.092</b>	<b>8.092</b>	<b>0,6</b>	<b>54</b>

stærðir

# R-1



## 3 Sérákvæði

### 3.8 R-1, RAÐHÚS VIÐ ÝLISHOLT, ÚTHOLT OG VORBRAUT.

#### 3.8.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Ýlisholt 3-39, oddatölur, Útholt 1-43, oddatölur og Vorbraut 21-55 oddatölur.

#### 3.8.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Ýlisholti, útholti og botnlöngum út frá Vorbraut. Sjá deiliskipulagsupprátt.

#### 3.8.3 Húsagerð

Raðhús með 1 íbúð á 2 hæðum í hverju húsi.

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

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

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

### 3 Sérákvæði

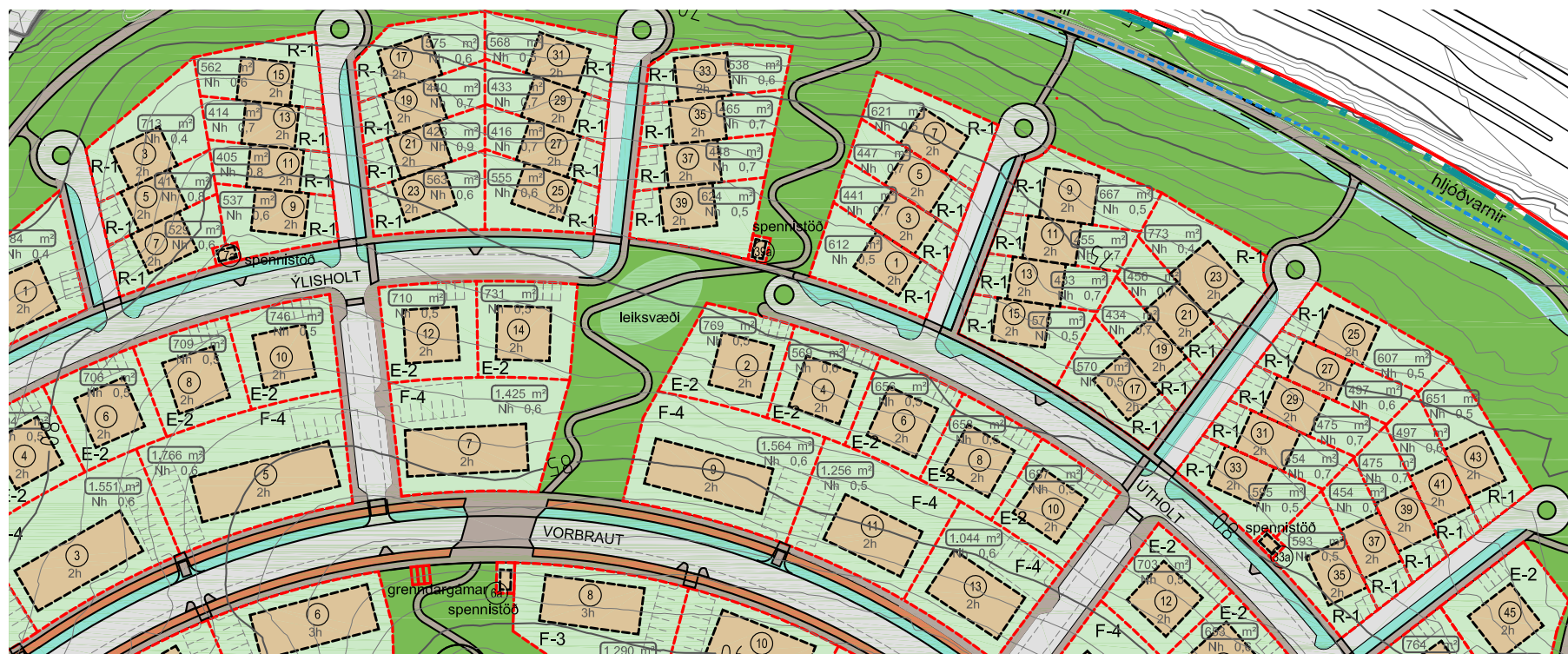
#### Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

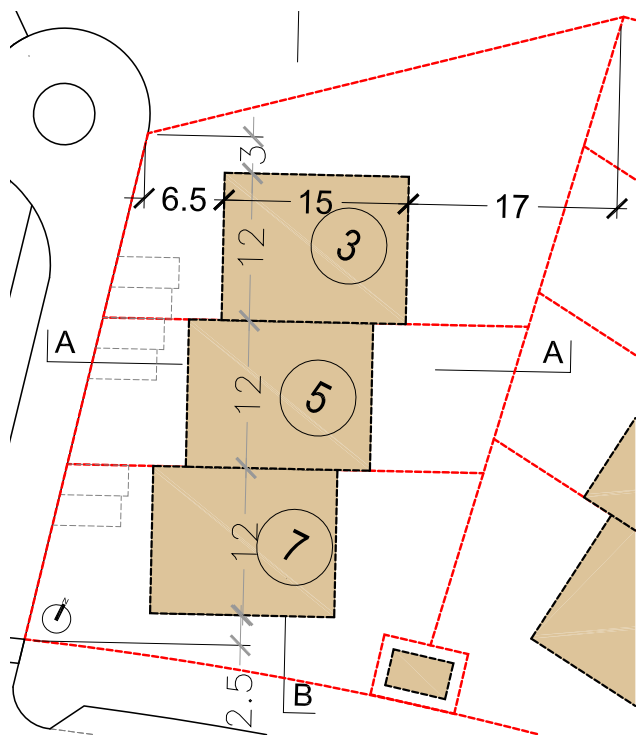
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m.



# R-1



## 3 Sérákvæði

### 3.8.4 Húshæð og þak

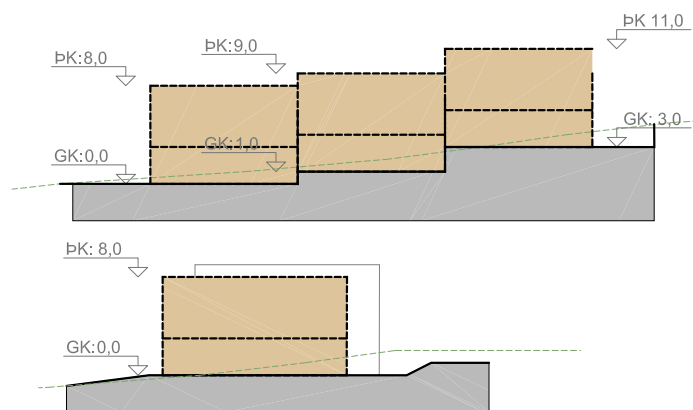
Bygging er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

### 3.8.5 Bílastæði

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

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

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



## 3 Sérákvæði

### 3.8.6 Sorp

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

### 3.8.7 Frágangur á lóð.

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

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



## R-1

## 3 Sérákvæði

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	íbúðafjöldi
Ýlisholt 3	713	180	130	310	310	0,4	1
Ýlisholt 5	411	180	130	310	310	0,8	1
Ýlisholt 7	529	180	130	310	310	0,6	1
Ýlisholt 9	537	180	130	310	310	0,6	1
Ýlisholt 11	405	180	130	310	310	0,8	1
Ýlisholt 13	414	180	130	310	310	0,7	1
Ýlisholt 15	562	180	130	310	310	0,6	1
Ýlisholt 17	575	180	180	360	360	0,6	1
Ýlisholt 19	440	180	130	310	310	0,7	1
Ýlisholt 21	423	180	180	360	360	0,9	1
Ýlisholt 23	563	180	130	310	310	0,6	1
Ýlisholt 25	555	180	180	360	360	0,6	1
Ýlisholt 27	416	180	130	310	310	0,7	1
Ýlisholt 29	433	180	130	310	310	0,7	1
Ýlisholt 31	568	180	130	310	310	0,5	1
Ýlisholt 33	538	180	130	310	310	0,6	1
Ýlisholt 35	465	180	130	310	310	0,7	1
Ýlisholt 37	448	180	130	310	310	0,7	1
Ýlisholt 39	624	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 1	612	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 3	441	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 5	447	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 7	621	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 9	667	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 11	455	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 13	433	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 15	570	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 17	570	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 19	434	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 21	456	180	130	310	310	0,7	1

stærðir

### 3 Sérákvæði

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	íbúðafjöldi
Útholt 23	773	180	130	310	310	0,4	1
Útholt 25	607	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 27	497	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 29	475	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 31	454	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 33	595	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 35	593	180	130	310	310	0,5	1
Útholt 37	454	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 39	475	180	130	310	310	0,7	1
Útholt 41	497	180	130	310	310	0,6	1
Útholt 43	651	180	130	310	310	0,5	1
Vorbraut 21	688	180	130	310	310	0,5	1
Vorbraut 23	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 25	838	180	130	310	310	0,4	1
Vorbraut 27	845	180	130	310	310	0,4	1
Vorbraut 29	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 31	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 33	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 35	802	180	130	310	310	0,4	1
Vorbraut 37	896	180	130	310	310	0,3	1
Vorbraut 39	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 41	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 43	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 45	430	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 47	747	180	130	310	310	0,4	1
Vorbraut 49	604	180	130	310	310	0,5	1
Vorbraut 51	436	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 53	440	180	130	310	310	0,7	1
Vorbraut 55	742	180	130	310	310	0,4	1
heild	<b>31.874</b>			<b>18.440</b>	<b>18.440</b>	<b>0,6</b>	<b>59</b>

stærðir

# E-1



## 3 Sérákvæði

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

3.9.1 Lóðir

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

3.9.2 Aðkoma

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

3.9.3 Húsagerð

Einbýlishús á 2 hæðum.

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

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

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



# 3 Sérákvæði



# E-1



## 3 Sérákvæði

### 3.9.4 Húshæð og þak

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

### 3.9.5 Bílastæði

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

### 3.9.6 Sorp

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

### 3.9.7 Frágangur á lóð.

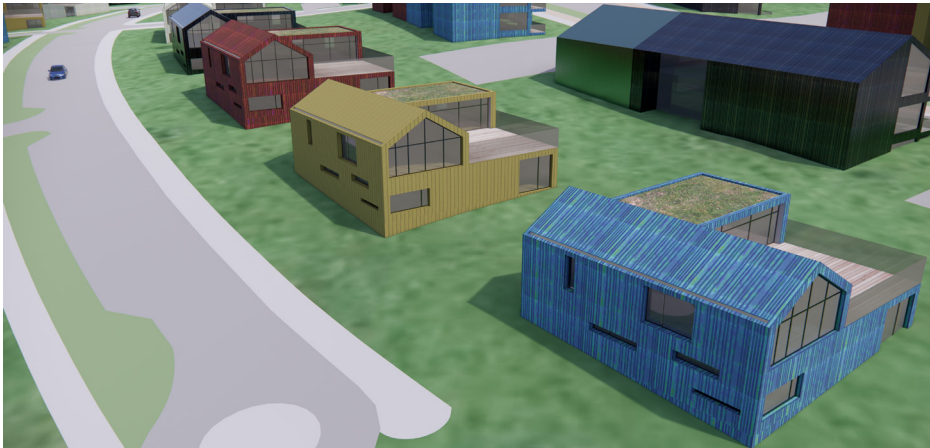
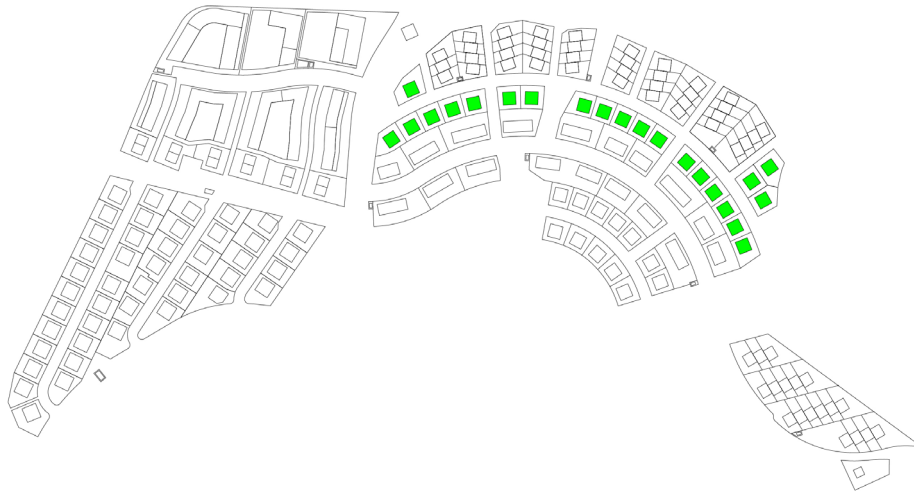
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leyti kafla 2.17 um frágang lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

### 3 Sérákvæði



# E-2



## 3 Sérákvæði

### 3.10 E-2, EINBÝLISHÚS VIÐ ÝLISHOLT OG ÚTHOLT.

#### 3.10.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Ýlisholt 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 og Útholt 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 45, 47 og 49.

#### 3.10.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Ýlisholti og Útholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

#### 3.10.3 Húsagerð

Einbýlishús á 2 hæðum.

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

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum.

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

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

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

### 3 Sérákvæði

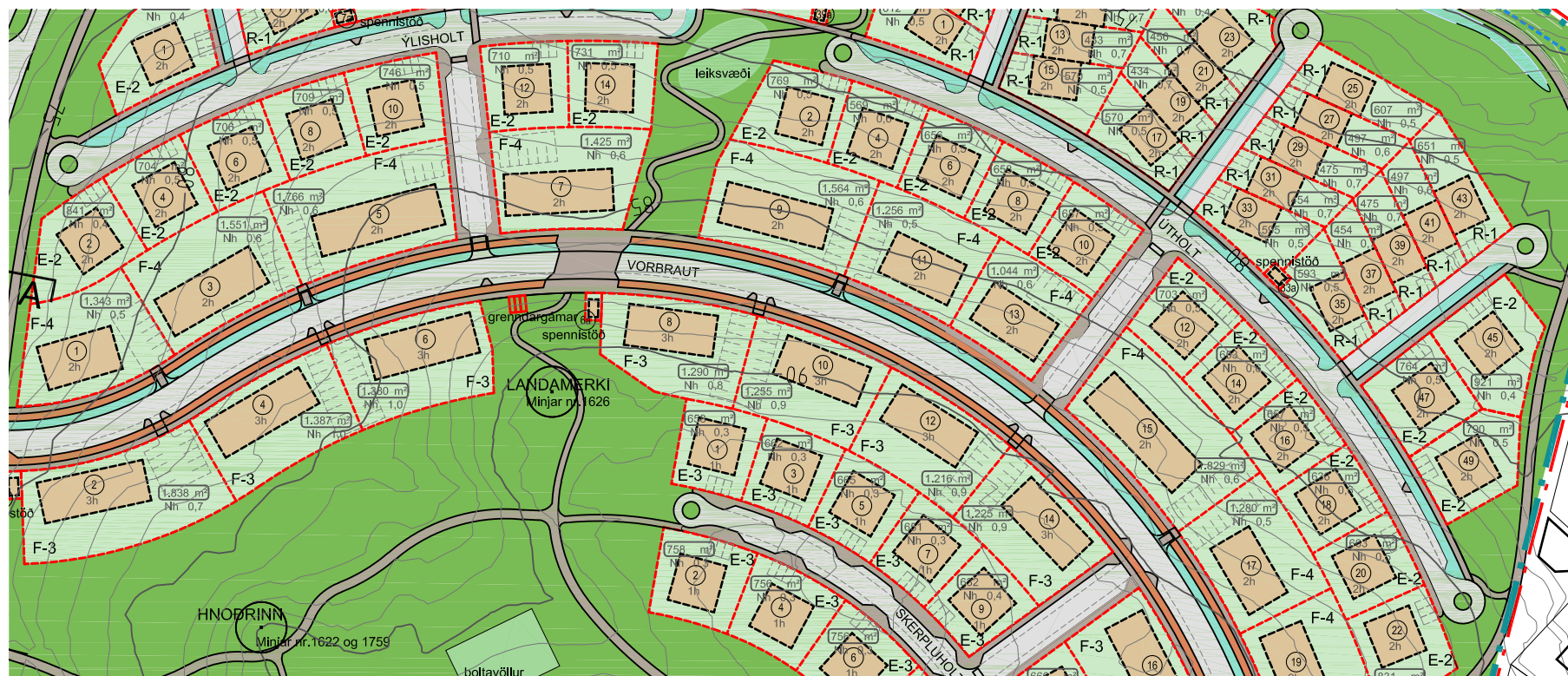
#### Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

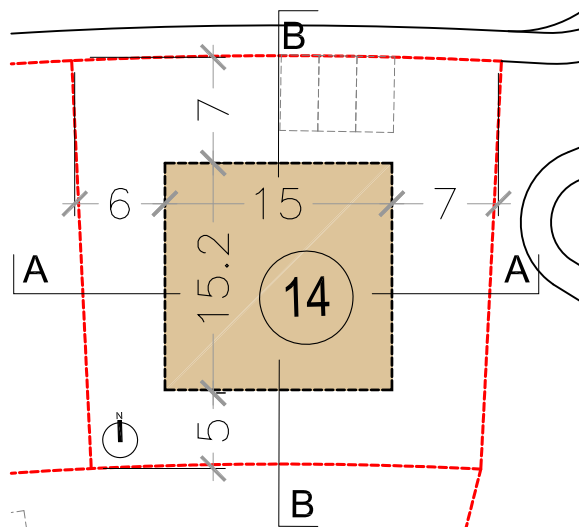
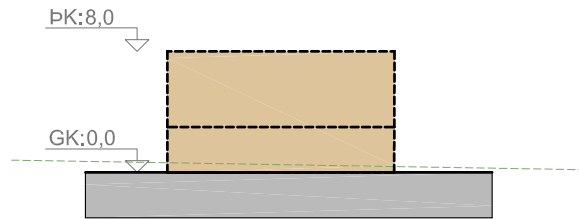
Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m.



# E-2



## 3 Sérákvæði

### 3.10.4 Húshæð og þak

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

### 3.10.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá 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 innan byggingarreits.

### 3.10.6 Sorp

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

### 3.10.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.17 um frágangur lóða.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

### 3 Sérákvæði

E-2

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	íbúðafjöldi
Ýlisholt 1	984	180	180	360	360	0,4	1
Ýlisholt 2	841	180	180	360	360	0,4	1
Ýlisholt 4	704	180	180	360	360	0,5	1
Ýlisholt 6	706	180	180	360	360	0,5	1
Ýlisholt 8	709	180	180	360	360	0,5	1
Ýlisholt 10	746	180	180	360	360	0,5	1
Ýlisholt 12	710	180	180	360	360	0,5	1
Ýlisholt 14	731	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 2	769	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 4	569	180	180	360	360	0,6	1
Útholt 6	656	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 8	658	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 10	687	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 12	703	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 14	653	180	180	360	360	0,6	1
Útholt 16	657	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 18	636	180	180	360	360	0,6	1
Útholt 20	663	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 22	831	180	180	360	360	0,4	1
Útholt 45	921	180	180	360	360	0,4	1
Útholt 47	764	180	180	360	360	0,5	1
Útholt 49	790	180	180	360	360	0,5	1
heild	<b>16.088</b>			<b>5.040</b>	<b>5.040</b>	<b>0,3</b>	<b>22</b>

stærðir

# E-3



## 3 Sérákvæði

### 3.11 E-3, EINBÝLISHÚS VIÐ SKERPLUHOLT.

#### 3.11.1 Lóðir

Skilmálar eiga við allar lóðir við Skerpluholt.

#### 3.11.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa aðkomu frá Skerpluholti. Sjá deiliskipulagsupprátt.

#### 3.11.3 Húsagerð

Einbýlishús á 1 hæð.

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



## 3 Sérákvæði

### Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m.

### 3.11.4 Húshæð og þak

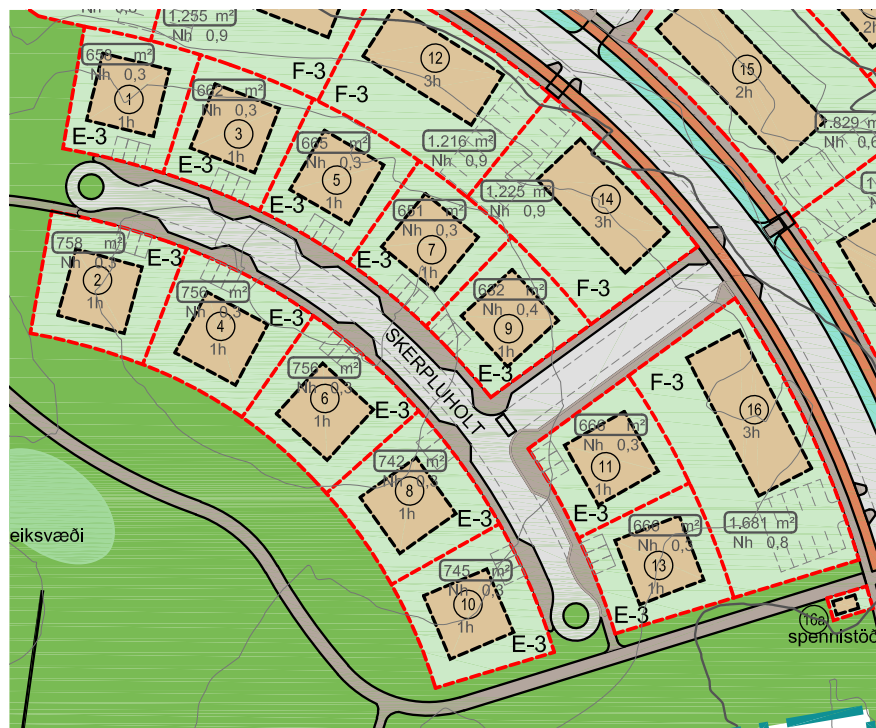
Byggingar eru 1 hæð. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

### 3.11.5 Bílastæði

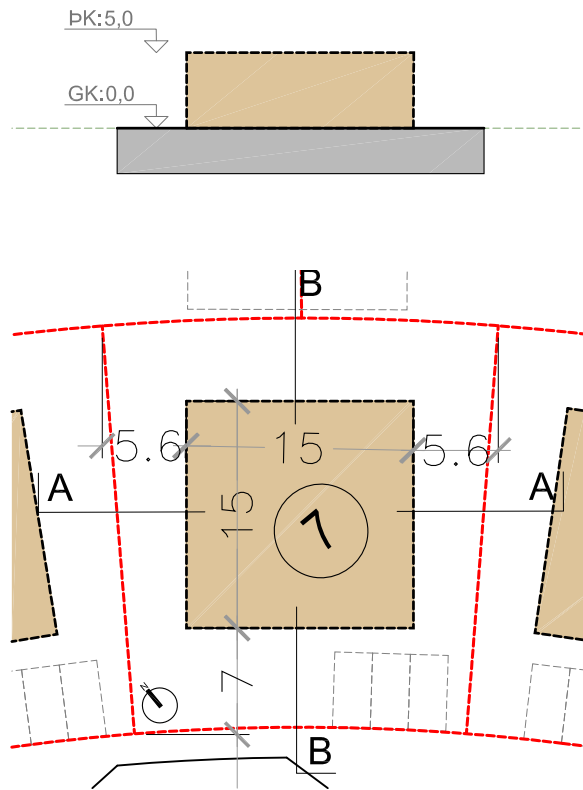
Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð. Gestastæði eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsupprátt. Reiknað er með að öll bílastæða séu á yfirborði.

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

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



# E-3



## 3 Sérákvæði

### 3.11.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpskylum innan lóðar – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.8.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

### 3.11.7 Frágangur á lóð.

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

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.



### 3 Sérákvæði

#### E-3

lóð	stærð lóðar	1. hæð	2. hæð	íbúðir m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	íbúðafjöldi
Skerpluholt 1	658	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 2	758	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 3	662	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 4	756	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 5	665	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 6	756	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 7	651	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 8	742	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 9	632	225	-	225	225	0,4	1
Skerpluholt 10	745	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 11	666	225	-	225	225	0,3	1
Skerpluholt 13	666	225	-	225	225	0,3	1
heild	<b>8.357</b>			<b>2.700</b>	<b>2.700</b>	<b>0,3</b>	<b>12</b>

stærðir

## 3 Sérákvæði

3.12 DÆLUSTÖÐ FYRIR HITAVEITU – HNOÐRAHOLTI 1 OG VORBRAUT 18.

3.12.1 Lóð  
Skilmálar við lóðirnar Hnoðraholt 1 og Vorbraut 18.

3.12.2 Almennt  
Aðkoma að lóðinni Hnoðraholti 1 er frá göngustíg meðfram Hnoðraholti og að Vorbraut 18 beint frá Vorbraut. Á lóðunum má byggja einnar hæðar dæluhús. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.



*núverandi byggð og hluti nýbyggingarsvæðis*

## 3 Sérákvæði

3.13 SPENNISTÖÐVAR VIÐ ÞORRAHOLT, VORBRAUT, ÝLISHOLT OG ÚTHOLT.

3.13.1 Lóð

Skilmálar við lóðirnar Þorraholt 2a og 6a, Vorbraut 2a, 6a, 16a og 49a, Ýlisholt 7a og 39a og Útholt 33a.

3.13.2 Almennt

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



*núverandi spennistöð við Hrísholt*

## 3 Sérákvæði

### 3.14 YFIRLIT BYGGINGA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU.

#### 3.14.1 Yfirlitstafla

Á yfirlitstöflu deiliskipulagsins kemur fram skipting milli mismunandi íbúðargerða annarsvegar og atvinnuhúsnæðis hinsvegar.

### Yfirlit nýbygginga Íbúðarbyggingar

Tegund	stærð lóðar	íbúðir m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	íbúðafjöldi	bílastæði
F-1	17.939	19.930	30.055	1,7	170	230
F-2	7.077	4.200	5.880	0,8	30	41
F-3	11.254	9.672	9.672	0,9	72	97
F-4	14.402	8.092	8.092	0,6	54	73
<b>Fjölbýlishús</b>					<b>326</b>	
R-1	31.874	18.440	18.440	0,6	59	118
E-2	16.088	5.040	5.040	0,3	22	44
E-3	8.357	2.700	2.700	0,3	12	24
<b>Sérbýlishús</b>					<b>93</b>	
heild	<b>106.991</b>	<b>68.074</b>	<b>79.879</b>	<b>0,7</b>	<b>419</b>	<b>626</b>

### Atvinnubyggingar

Tegund	stærð lóðar	atvinna m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh	bílastæði
A-1	6.278	4.200	12.000	1,9	84
A-2	4.768	4.900	12.500	2,6	98
A-3	6.419	10.900	20.500	3,2	218
heild	<b>17.465</b>	<b>20.000</b>	<b>45.000</b>	<b>2,6</b>	<b>400</b>

## 4 Fylgisköl

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



*norðvestursvæðið*



"Hnoðrinn"