

DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐAHVERFI - 3. ÁFANGI

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR OG LÓÐIR

HEILNÆMT, HEILLANDI OG LÍFLEGT HVERFI Í REYKJANESBÆ

16.12.2024

15.09.2025 greinargerð uppfærð í kjölfar auglýsingar og athugasemda



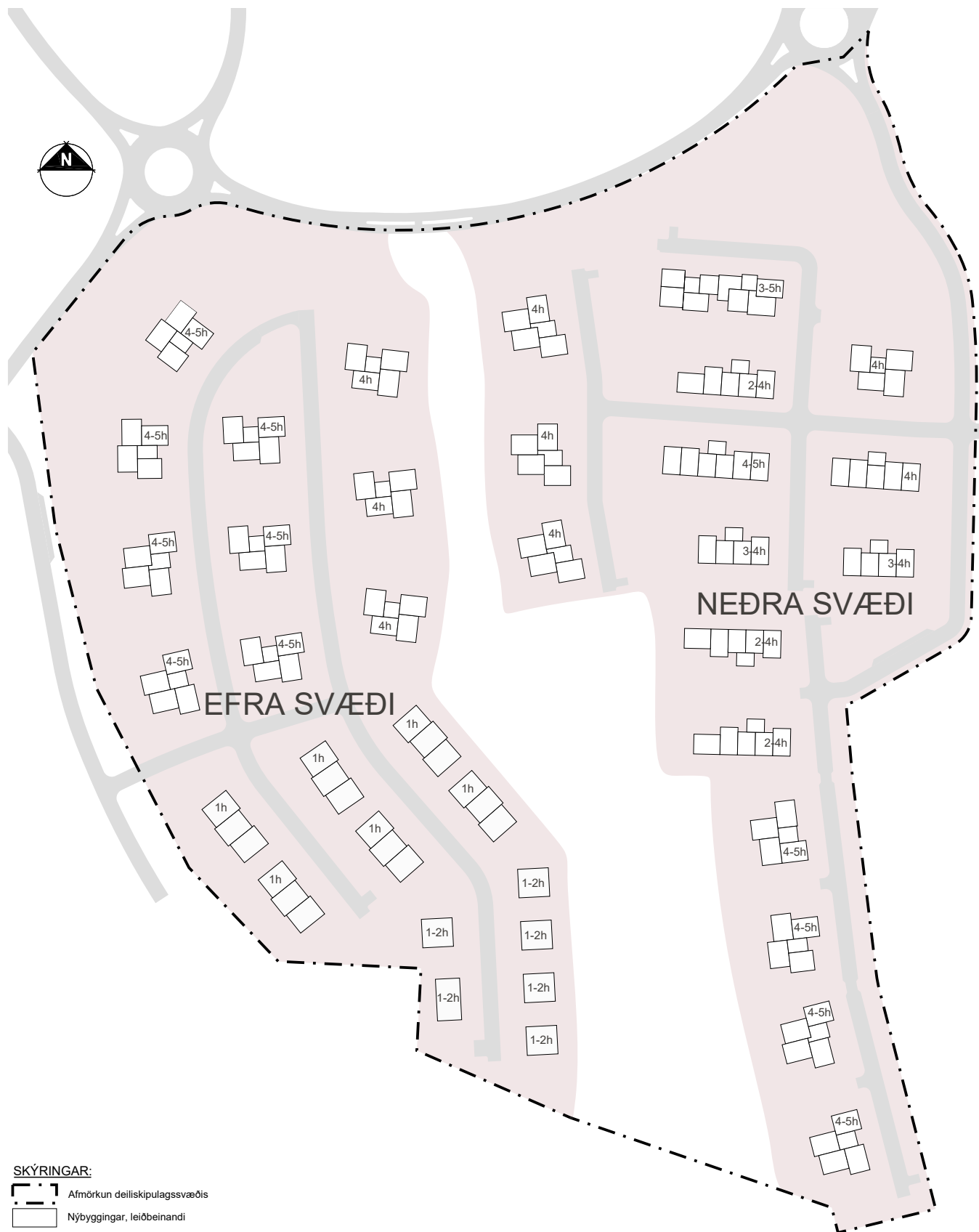
EFNISYFIRLIT

Samþykktar- og staðfestingarferli	6
Skilmálatafla	8
1 DEILISKIPULAG	10
1.1 Forsendur hönnunar	12
1.2 Staðarandi	13
1.3 Megin inntak tillögunnar	14
1.4 Hönnun og uppdrættir	15
1.5 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir	15
1.6 Fyrirvari	15
2 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ	16
2.1 Hönnun bygginga	16
2.2 Hæðir húsa	18
2.3 Inngangur og aðgengi	18
2.4 Kjallari	18
2.5 Lóðir	18
2.6 Íbúðir fjöldi	18
2.7 Uppbrot í litum og efnisvali	20
2.8 Uppbrot í formi húsa	20
2.9 Svalir, svalgangar og skyggni	20
2.10 Þök	20
3 BYGGINGAREFNI	22
3.1 Lóð	22
3.2 Lóðaruppdráttur	26
3.3 Sérafnotafletir	26
3.4 Sjálfbær meðhöndlun ofanvatns	26
3.5 Ofanvatnslausnir innan lóðar	27
3.6 Gróður á þakflötum	31
3.7 Regngarðar	31
3.8 Gróðurþekja	31
3.9 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	32
3.10 Bíla og hjólastæði á landi	34
3.11 Götur	34
3.12 Bílastæði í götu	36
3.13 Bílastæði	36
3.14 Bílastæði aðkoma	36
3.15 Hjólastæði og hjólageymslur	36
3.16 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	36
3.17 Hljóðvist	36
3.18 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	38
3.19 Skuggavarp	40

4	SÉRSKILMÁLAR EFRA SVÆÐI	42
	Lóð A	44
	Lóð B	46
	Lóð C	48
	Lóð D	50
	Lóð E	52
	Lóð F	54
	Lóð G	56
	Lóð H	58
	Lóð I	60
	Lóð J	62
	Lóð K	64
	Lóð L	66
	Lóð M-N-O-R	68
	Lóð S-T	70
	Lóð U	72
	Lóð V	74
	Lóð X	76
	Lóð Y	78
	NEDRASVÆÐI	
	Lóð a	82
	Lóð b	84
	Lóð c	86
	Lóð d	88
	Lóð e	90
	Lóð f	92
	Lóð g	94
	Lóð h	96
	Lóð i	98
	Lóð j	100

MYNDASKRÁ

- Mynd 1. Svæði
- Mynd 2. Lóðir
- Mynd 3. Deiliskipualgsuppráttur
- Mynd 4. Tenging lóðar við nærumhverfið
- Mynd 5. Aðlaðandi líf
- Mynd 6. Skýringarmynd græni-ás
- Mynd 7. Skýringarmynd áttir
- Mynd 8. Skýringauppdráttur
- Mynd 9. Skýringarmynd fjarvídd
- Mynd 10. Náttúra grænn-ás
- Mynd 11. Skýringarmynd uppbrot
- Mynd 11b. Skýringarmynd byggingareitir
- Mynd 12. Skýringarmynd þök
- Mynd 13. Skýr ingarmynd yfirlitsmynd
- Mynd 14. Skýringarmynd þriggja þrepa meðhöndlun ofanvatns
- Mynd 15. Skýringarmynd leiðbeinandi staðsetning ofnavatnsrása og regnlauta
- Mynd 16. Skýringarmynd gróður
- Mynd 17. Hughrif gróðurþekja
- Mynd 18. Skýringarmynd fjarvídd
- Mynd 19. Hughrif dvalarsvæði
- Mynd 20. Skýringarmynd götur
- Mynd 21. Hughrif götur
- Mynd 22. Samgöngur
- Mynd 23. Skýringarmynd sorp
- Mynd 24. Skýringarmynd sorp flokkun
- Mynd 25. Skýringarmynd horft yfir svæðið
- Mynd 26. Skýringarmynd horft yfir svæðið



SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGAFERLI

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020 - 2035, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og gildir einungis fyrir Hlíðahverfi, 3.áfanga.

Deiliskipulagsáætlun þessi er sett fram í greinargerð, skilmálum og á skipulagsuppdráttum.

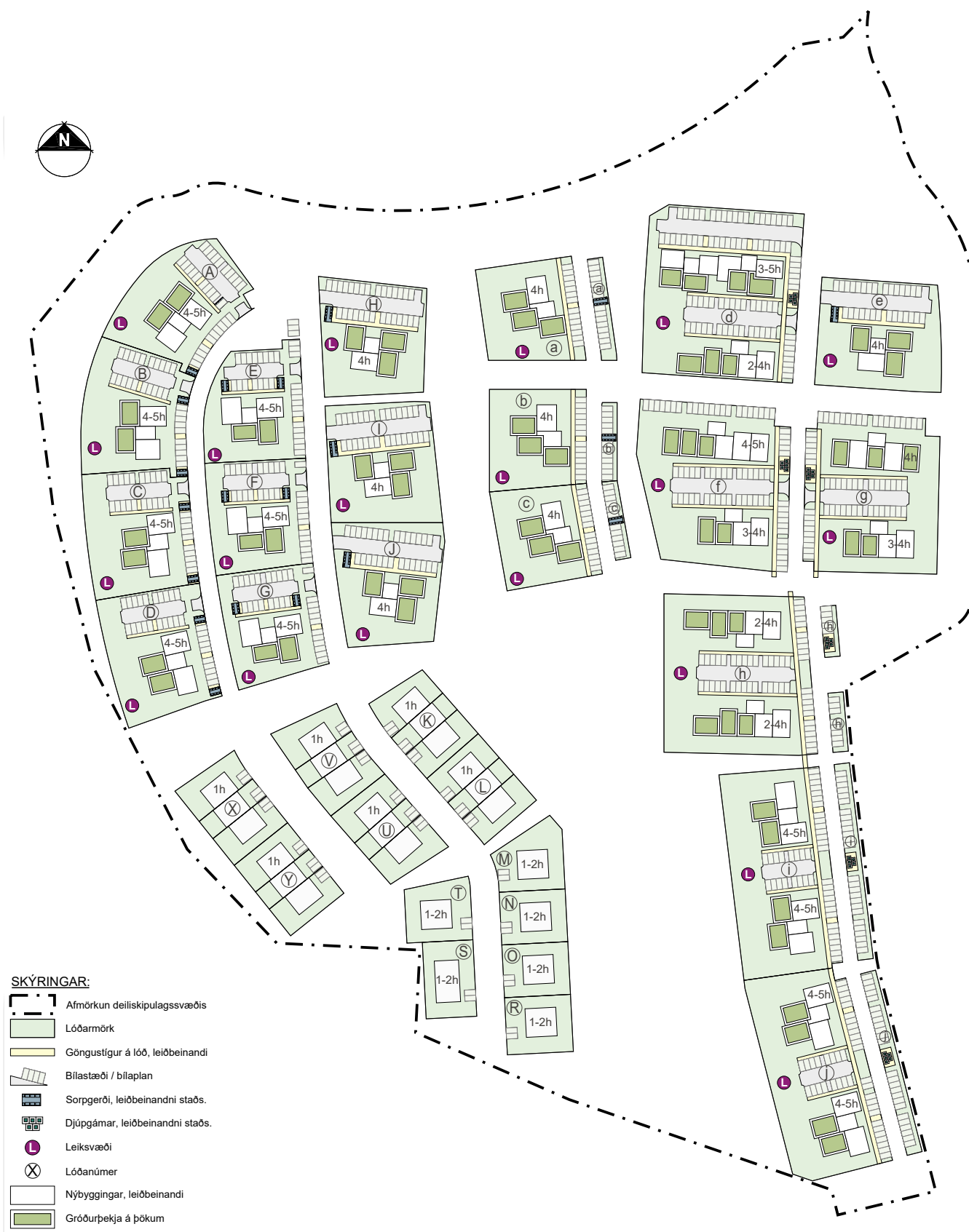
Deiliskipulagsuppdráttur sýnir í meginatriðum afstöðu byggingareita til götu og lóða við ólíkar aðstæður. Skýringaruppdráttur sem fylgir skilmálum þessum gefur til kynna hvernig hugsanleg byggð gæti litið út. Skýringarmyndir í þessu hefti eru til upplýsinga.

SKILMÁLATAFLA

Íbúðarfjöldi - efra svæði											
Lóða- heiti	Stærð lóðar m²	Hús	Hæðir húsa	Bygg.magn ofanjarðar (A rými) m²	Bygg.magn ofanjarðar (B rými) m²	Bygg.magn neðanjarðar (A+B) rými m²	Heildar bygg.magn m²	Fjöldi íbúða	Bílst. milli húsa	Bílast. alls inn á lóð	Tegund húsnæðis
A	2.480		4-5	1.960	200		2.160	18	19	29	punkthús
B	2.585		4-5	1.960	200		2.160	18	20	30	punkthús
C	2.625		4-5	1.960	200		2.160	18	20	30	punkthús
D	2.600		4-5	1.960	200		2.160	18	20	30	punkthús
E	2.160		4-5	1.880	190		2.070	18	15	30	punkthús
F	2.235		4-5	1.880	190		2.070	18	18	30	punkthús
G	2.160		4-5	1.880	190		2.070	18	18	30	punkthús
H	2.400		4	1.880	190		2.070	16		29	punkthús
I	2.665		4	1.880	190		2.070	16		29	punkthús
J	2.550		4	1.880	190		2.070	16		29	punkthús
K	450	(h)	1	155	15		170	1		2	raðhús
	310	(m)	1	140	10		150	1		2	raðhús
	490	(v)	1	155	15		170	1		2	raðhús
L	480	(h)	1	155	15		170	1		2	raðhús
	310	(m)	1	140	10		150	1		2	raðhús
	450	(v)	1	155	15		170	1		2	raðhús
M	830		1-2	350	30		380	1		2	einbýli
N	720		1-2	350	30		380	1		2	einbýli
O	720		1-2	350	30		380	1		2	einbýli
R	780		1-2	350	30		400	1		2	einbýli
S	800		1-2	350	30		350	1		2	einbýli
T	800		1-2	350	30		350	1		2	einbýli
U	480	(h)	1	155	15		170	1		2	raðhús
	310	(m)	1	140	10		150	1		2	raðhús
	480	(v)	1	155	15		170	1		2	raðhús
V	540	(h)	1	155	15		170	1		2	raðhús
	310	(m)	1	140	10		150	1		2	raðhús
	480	(v)	1	155	15		170	1		2	raðhús
X	520	(h)	1	155	15		170	1		2	raðhús
	310	(m)	1	140	10		150	1		2	raðhús
	480	(v)	1	155	15		170	1		2	raðhús
Y	480	(h)	1	155	15		170	1		2	raðhús
	310	(m)	1	140	10		150	1		2	raðhús
	480	(v)	1	155	15		170	1		2	raðhús
Æ	30		1	20	0		20			0	Spennustöð
				36.810	23.940	2.360	26.260	198	130	344	

Íbúðarfjöldi - neðra svæði											
Lóða- heita	Stærð lóðar m²	Bygging	Hæðir húsa	Bygg.magn ofanjarðar (A rými) m²	Bygg.magn ofanjarðar (B rými) m²	Bygg.magn neðanjarðar (A+B) rými m²	Heildar bygg.magn m²	Fjöldi íbúða	Bílst. milli húsa	Bílast. alls inn á lóð	Tegund húsnæðis
a	2.295		4	1.960	200		2.160	16		29	punkthús
b	2.215		4	1.960	200		2.160	15		26	punkthús
c	2.175		4	1.960	200		2.160	16		26	punkthús
d	5.340	d1 d2	2-4	1.560	160		1.720	16	30	41	fjölbýli
			4-5	3.320	330		3.650	32		14	fjölbýli
				4.880	490		5.370	48		85	
e	2.720		4	1.880	190		2.070	16		28	punkthús
f	4.730	f1 f2	4-5	2.745	280		3.025	27	32	22	fjölbýli
			3-4	1.435	150		1.585	14		17	fjölbýli
				4.180	430		4.610	41		71	
g	4.240	g1 g2	4	2.080	200		2.280	20	28	18	fjölbýli
			3-4	1.435	150		1.585	14		15	fjölbýli
				3.515	350		3.865	34		61	
h	5.155	h1 h2	2-4	1.820	190		2.010	18	34	15	punkthús
			2-4	1.820	190		2.010	18		15	punkthús
				3.640	380		4.020	36		64	
i	4.835	i1 i2	4-5	1.960	200		2.160	18	16	27	fjölbýli
			4-5	1.960	200		2.160	18		27	fjölbýli
				3.920	400		4.320	36		70	
j	4.800	j1 j2	4-5	1.960	200		2.160	18	16	25	punkthús
			4-5	1.960	200		2.160	18		27	punkthús
				3.920	400		4.320	36		68	
k	30		1	20	0		20			0	Spennustöð
				38.505	31.835	3.240	0	35.075	294	156	528
ALLS	75.315			55.775	5.600		61.335	492		872	

Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða



Mynd 2. Skýringamynd lóðir

1. DEILISKIPULAG

Skipulagssvæðið er 15.2 hektarar.

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru almennir skilmálar ásamt í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Gerð er þar grein fyrir hæðum húsa, byggingarreitum, byggingamagni, uppbroti o.fl.

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, bls.8 ásamt stærð lóða, hæð húsa, nýtingu og starfsemi, fjölda íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými. Hins vegar er byggingarmagn neðanjarðar skilgreint fyrir A+B rými og er þar átt við bílakjallara, geymslur og stoðrymi. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð kemur fram fjöldi íbúða og bílastæða auk sérstaka kvaða. Einnig koma þar fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

Umhverfisáhrif

Við hönnun deiliskipulags Hlíðahverfis III. áfanga, var það haft að leiðarljósi að draga úr mögulegum umhverfisáhrifum skipulagsins líkt og getið er um í markmiðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

- Náttúruvá
- Mengunarhætta
- Ásýnd svæðis
- Hljóðvist
- Þróun samfélags
- Umferð
- Heilsa og öryggi
- Útivist

Sjá ennfremur:

Umsögn Vegagerðarinnar/framtíðar áætlunar.

Umsögn Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja/gera þarf ráðstafanir ef um mengaðan jarðveg er að ræða á svæðinu.

Umsögn Isavia/ koma fyrir aðvörunarljósum í samræmi við Isavia

Umsögn Samgöngustofu

Hávaðakortlagning Keflavíkurflugavallar Efla/Kortlagning á hávaðagreiningu frá Keflavíkurflugvelli.

Varðandi fornleifar þá er vísað í Fornleifafræðistofan (2008). Fornleifaskrá Reykjanesbæjar. Unnið fyrir Reykjanesbæ.

Fjöldi íbúða í nýju skipulagi er 492. Í breyttu skipulagi hefur verið lögð áhersla á lausnamiðað skipulag sem eykur gæði útivistarsvæða og grænna svæða. Markmiðið er að bæta ásýnd og yfirbragð hverfisins og styrkja umhverfisgæði með fjölbreyttum leiksvæðum, gróðri og upplýstum göngustígum..

Svæðið verður hannað til að vera bæði aðgengilegt og öruggt og mun styðja við fjölbreytta útivist og notkun. Íbúðarbyggðin veitir skjól í inngörðum fyrir ríkjandi vindátt og dregur úr umferðarhávaða.

Græni ásinn í miðju hverfisins tengir vestur- og austurhluta svæðisins með gönguleiðum, dvalar- og leiksvæðum, og myndar einnig tengingu við Hlíðarhverfi II og framtíðarsvæði til suðurs.

Hverfið er skipulagt með áherslu á öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Hámarkshraði á götum verður 30 km/klst, og götur eru hannaðar til að vera aðlaðandi og öruggar. Yfirborð gatna verður sérstaklega hannað til að draga úr umferðahraða, og tenging við núverandi stígakerfi er lykilatriði.

Á svæðinu eru olútankar. Mikilvægt er að aðilar sem sinna uppmokstri og jarðvegsskiptum séu meðvitaðir um mögulega jarðvegsmengun.

Svæðið liggur nálægt flugbrautarendum Keflavíkurflugvallar. Því er mikilvægt að huga sérstaklega að hljóðvist vegna flugumferðar. Hljóðvistarútreikningar sýna að svæðið er að hluta innan 55–60 dB hljóðstigs, sem er undir hávaðamörkum samkvæmt reglugerð 724/2008 fyrir starfandi flugvelli, en yfir mörkum sem almennt gilda án flugvallar.

Nálægð við Keflavíkurflugvöll kallar einnig á náið samstarf við Isavia um hæð bygginga og vinnuvéla til að tryggja að þær fari ekki yfir gildandi hindranafleti flugvallarins.

Niðurstöður sýna að breytingar á deiliskipulagi hafa almennt jákvæð áhrif og stuðla að vistvænni áherslum, betri ásýnd, bættri hljóðvist, auknum grænum innviðum, hagkvæmni og öruggeri umferðaleiðum.



Mynd 3. deiliskipulagsuppláttur

1.1 FORSENDUR FORSENDUR HÖNNUNAR Í YFIRLITI

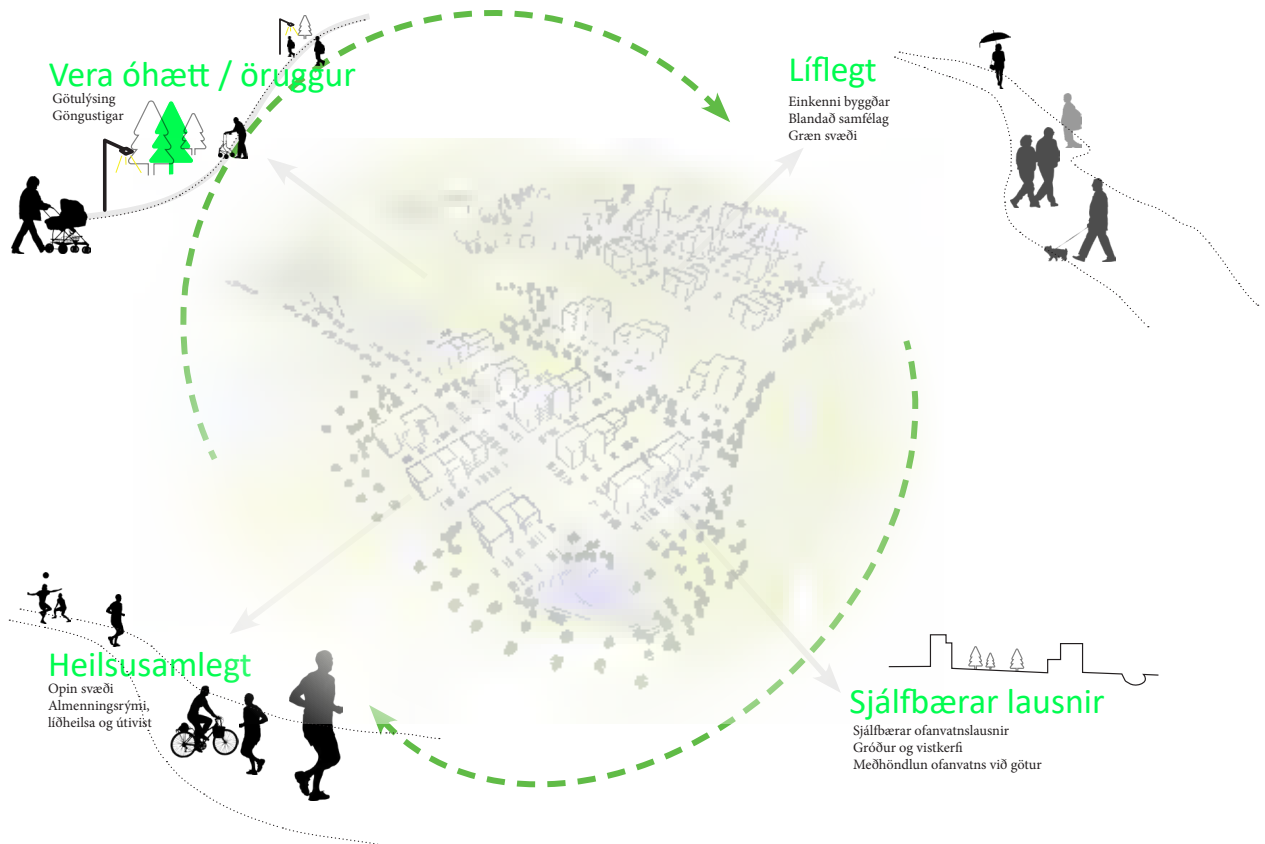
- Byggðin fellur eðlilega að landslagi og skapar sterkt samspil milli byggðar og náttúru.
- Hverfið er heilsteypt og með áberandi staðaranda sem styrkir sérstöðu þess.
- Manneskjan er í forgrunni, með áherslu á lýðheilsu, sjálfbærni og vistvæna nálgun.
- Byggðin er vettvangur fjölbreytts mannlífs, þar sem allir aldurs- og þjóðfélagshópar finna sér stað.
- Götu- og almenningsskými eru skjólgóð, vistleg og fjölbreytt, með áherslu á gæði og notkun.
- Umhverfið hvetur til reglulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta, bæði innan og utan byggðar.
- Sterkar göngutengingar og “grænn ás” mynda grunnstoðir hverfisins, með góðri tengingu við lífæð bæjarins.
- Sterkar tengingar við íþróttasvæði og skóla tryggja aðgengi fyrir íbúa á öllum aldri og efla samfélagslegan virkni.
- Almenningsgöngur draga úr álagi og gera ferðalög skilvirk og umhverfisvæn.
- Gatnamynstur er hannað með áherslu á umferðaröryggi og tryggir skýra leiðarmerkingar og auðveldu umferð.
- Götu- og leiksvæði eru samnýtt á hagkvæman og fjölbreyttan hátt, sem stuðlar að virku samfélagi.



Mynd4. Tenging lóðar við nærumhverfið

1.2 STAÐARANDI

- Markmið tillögunnar er að skapa einstakan staðaranda sem endurspeglar fjölbreytni umhverfisins.
- Lögð er áhersla á að tryggja ánægjulega upplifun í útirýmum með áherslu á mannlegan mælikvarða. Sólrík og skjólgóð sameiginleg svæði við græna ásinn mynda grunn að líflegu mannlífi og þægilegri samveru.
- Hönnun bygginga og útirýma tekur mið af sólargangi, vindáttum og skuggamyndun ásamt því að stuðla að heilnæmu innra loftslagi. Þessir lykilþættir stýra bæði formi og útliti bygginga.
- Afstaða og hæðarstöllun bygginga er útfærð með það að leiðarljósi að hámarka útsýni, sólarljós og skjól, sem tryggir gott jafnvægi milli náttúru og byggðar.



Heilsteypt, aðlaðandi og líflegt líf í Hlíðarhverfi

1.3 MEIGN INNTAK TILLÖGUNNAR

Grænn ás og gönguleið liggja mjúklega niður með hverfinu og skipta Hlíðarhverfi III í tvo hluta með tveimur aðkomuleiðum sem greinast inn í hverfið. Gönguleiðir tengja hverfið við aðliggjandi byggð og bjóða upp á áningarstaði og dvalarsvæði með sameiginlegum leiksvæðum.

Græni ásinn er hugsaður sem útivistarsvæði. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 492 íbúðum í blandaðri byggð, í neðra svæðið er 294 íbúðir og efrarsvæðið er 198 íbúðir. Markmið skipulagsins er að skapa fjölbreyttar húsagerðir og lifandi tengsl á milli bygginga og göturýma.

Hús eru skipulögð með tilliti til staðsetningar og hæðar til að mynda sólrík og skjólsæl svæði og hámarka útsýni þar sem hægt er.

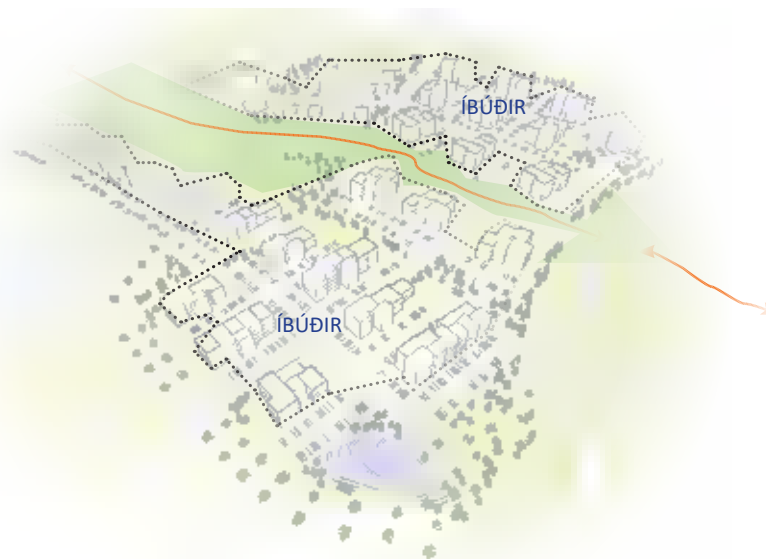
Skipulagið gerir ráð fyrir bílastæðum í eftirfarandi hlutföllum:

- 1,75 stæði á íbúð og 0,2 gestastæði fyrir hverja íbúð að jafnaði.**
- 2 stæði á íbúðir stærri en 90 m² á lóð fjölbýlishúss.**
- 1 stæði fyrir íbúðir minni en 90 m².**
- 2 stæði á hverja raðhúsalóð eða einbýlishúsalóð.**
- Gestastæði verða staðsett við götur innan og utan lóða.**

Byggðin einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum þar sem lögð er áhersla á aðlaðandi og örugg göturými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Göturnar eru hannaðar fyrir hámarkshraða upp á 30 km/klst, og sérstök hönnun yfirborðs á að stuðla að lægri umferðarhraða.

Skipulagið leggur áherslu á að forgangsraða gangandi og hjólandi vegfarendum og búa til örugga og aðgengilegar götur fyrir alla.

HEILDARHUGMYND - HLÍÐAHVERFIS



“græni ásinn myndar sameiginlegt útivistarsvæði sem tengir hverfið saman og veitir greiðan aðgang að íþróttasvæðum og skólalóðum með vel skipulögðu neti göngustíga”

Mynd 6. Skýringarmynd græni-ás

1.4 Hönnun og Uppdrættir

Allar byggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við skilmála deiliskipulagsins, uppdrætti, mæli- og hæðarblöð ásamt gildandi reglugerðum og stöðlum.

Kynning á uppbyggingu lóðar skal fara fram með eftirfarandi hætti:

Fyrirspurnarerindi: Frumhönnunaruppdrættir í mælikvarða 1:200 eða 1:100, þar sem meginhugmyndir um uppbyggingu og útlit bygginga eru kynntar. Þetta nær til hæðarsetningar húsa, fyrirkomulags lóða, innganga, innkeyrslna í bílakjallara og tengsla við almenningssými. Uppdrættir skulu gera grein fyrir vali á byggingarefnum og útfærslum á ofanvatnslausnum, val á byggingarefnum og útfærslur á ofanvatnslausnum, görðum, þakgörðum, gróðurfari og trjárækt. Byggingarleyfisumsókn má leggja fram að fenginni jákvæðri umsögn fyrirspurnarerindis. Sérstakur landslagsuppdráttur, unninn af landslagsarkitekt, skal fylgja byggingarleyfisumsókn og gera sérstaklega grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgörðum, gróðurfari og trjárækt.

1.5 Lóðarblöð

Lóðablöð verða gefin út í samræmi við deiliskipulag. Þau sýna m.a.:

Lóðarmörk, lóðarstærðir og byggingarreiti.

Innkeyrslur og kvaðir eftir þörfum.

Byggingarreitir eru sýndir á lóðarblöð, og allar byggingar skulu staðsettar innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

Lóðir verða hnitsettar á lóðarblöðum sem munu sýna hæðir gatna og gangstétta við lóðarmörk.

Viðeigandi kvaðir koma fram á lóðarblöðum.

1.6 Fyrirvari

Við gerð lóðarblaða geta orðið smávægilegar breytingar á deiliskipulagsgögnum, svo sem varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og kvaðir.

Lóðarhafar bera ábyrgð á því að kynna sér öll skipulagsgögn áður en hönnunarvinna hefst:

Deiliskipulagsuppdrátt

Greinargerð

Skýringauppdrátt

2. Húsbyggingar og Mannvirki á Lóð

Hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu skulu kynna sér ítarlega skilmála sem gilda um hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð. Mikilvægt er að hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld snemma í hönnunarferlinu til að tryggja að hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulagsins séu virtar og til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi byggingarreit.

Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn og nýting er skilgreind í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

2.1 Hönnun Bygginga

Hönnuðir bygginga, innviða og mannvirkja skulu hafa viðeigandi fagmenntun.

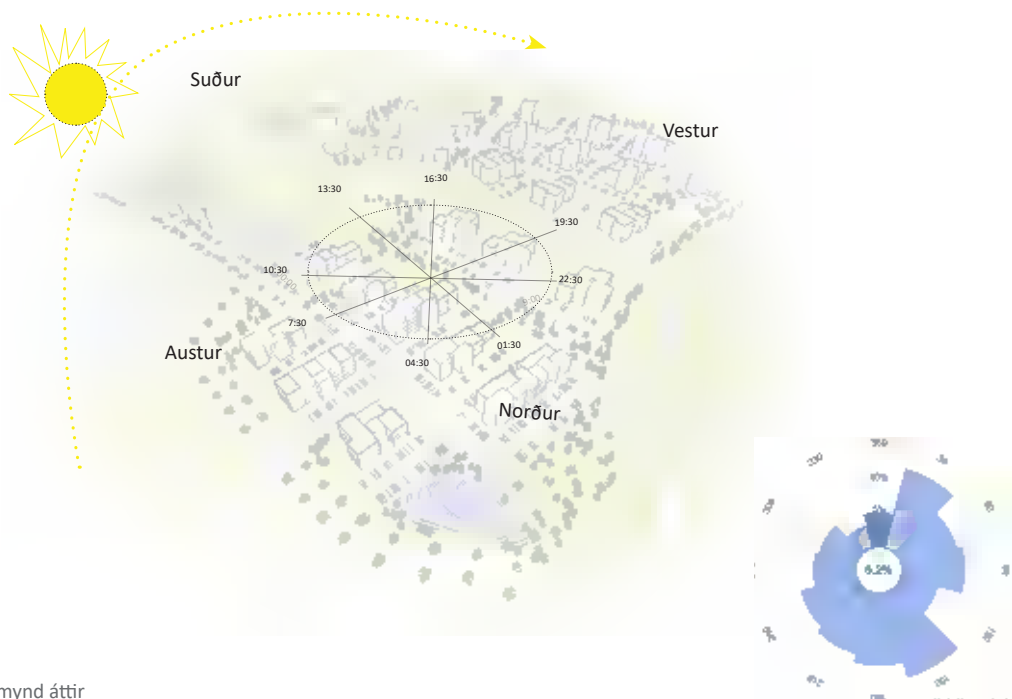
Til að stuðla að fjölbreytni og listrænu uppbroti í byggðamynstri er það skilyrði að sama arkitektastofa eða mannvirkjahönnuðir sinni ekki hönnun bygginga á aðliggjandi lóðum innan skipulagssvæðisins.

Skipulagið gerir ráð fyrir 3-5 hæða randbyggð, þar sem húsaröð við jaðar lóðar myndar skjólgóð garðrými. Í miðju skipulagssvæðisins er „grænn ás“ með punktbyggingum sem eru 4-5 hæða.

Áhersla er lögð á að tryggja skjól og góða nýtingu sólar í inngörðum með því að staðsetja byggðina í norðausturhorni hvers byggingarreits.

Nýbyggingar skulu vera sveigjanlegar og bjóða upp á mismunandi notkunarmöguleika á líftíma þeirra.

NÆRUMHVERFI, ÁTTIR



Mynd 7. Skýringarmynd áttir



Mynd8. Skýringauppráttur

2.2 Hæðir Húsa

Almennt skal miðað við að salarhæð í íbúðarhúsnæði sé að lágmarki 2,9 m. Salarhæð efstu hæðar, sem oft er þakhæð, getur verið breytileg og efsti hluti þaks má ná upp í tilgreinda hámarkshæð eða vera lægri.

Aðkoma að íbúðarhúsum getur verið 0,5–1,2 m lægri en gólfkóti fyrstu hæðar, sem skapar sökkul undir byggingum.

Í sérskilmálum er kveðið á um hámarkshæðir húsa. Lyftuhús, tæknibúnaður og sambærileg mannvirki mega þó ná allt að 1,5 m yfir hámarkshæð húss, en slík mannvirki skulu lögð fram til samþykktar áður en hönnun er fullunnin.

Slíkar þakbyggingar skulu vera hámarki 5% þakflatar viðkomandi byggingar.

2.3 Inngangur og Aðgengi

Allt íbúðarhúsnæði skal hafa aðalinngang frá götu og allar íbúðir skulu einnig hafa aðgang að garðrými. Hönnun innganga skal taka mið af reglum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Aðkoma að íbúðarhúsnæði fer fram í gegnum stigahús þar sem aðalinngangur er staðsettur, og bein aðkoma skal vera að íbúðum. Heimilt er að nýta svalaganga fyrir aðgang að íbúðum.

2.4 Kjallarar

Kjallarar skulu vera í samræmi við snið og kröfur sem tilgreind eru í sérskilmálum.

Rými á kjallarahæð íbúðarhúsa er heimilt að nýta fyrir stoðrými, tæknirými og geymslur. Hönnuðir skulu kappkosta að nýta þessi rými sem best.

2.5 Lóðir

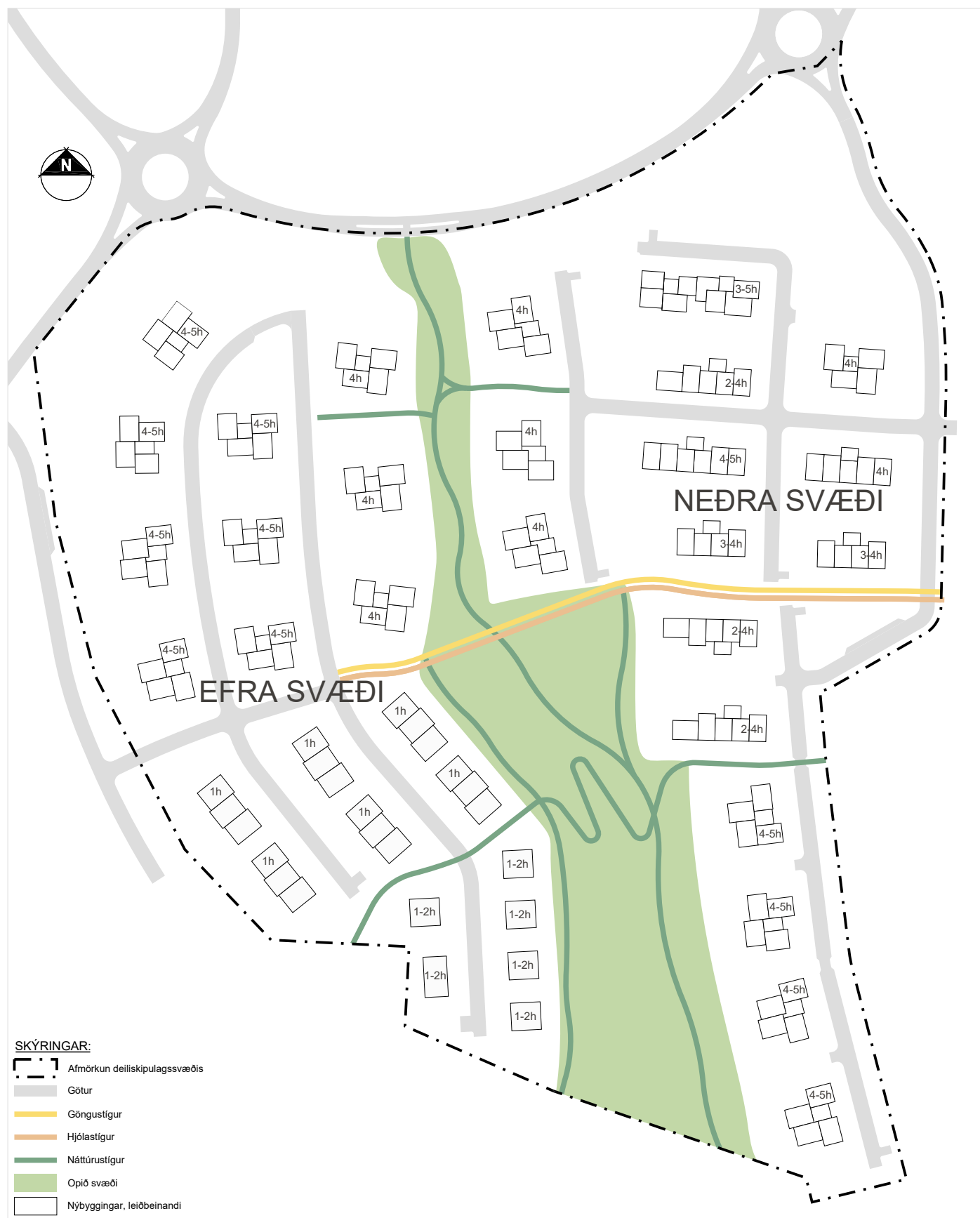
Hlíðahverfið skiptist í tvö svæði efra og neðarsvæði.

2.6 Íbúðir fjöldi

Fjöldi íbúða er 492 sem skiptast á 34 lóðir, 23 á efrasvæði og 11 lóðir á neðrasvæði.



Mynd 9. Skýringarmynd fjarvidd



2.7 Litatónar og uppbot í litum og efnisvali

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir uppboti í litum og efnisvali, og hönnuðir skulu kynna sér litaval og efnisval aðliggjandi lóða til að forðast einsleitni.

Uppbot í litatónum og/eða efnisvali húshliða skal vera á 8-16 metra fresti, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Sökkjar skulu meðhöndlaðir með dekkri klæðningu, dekkri lit eða grófari áferð en efri hæðir.

Fjölbreytileiki í lita- og efnisvali skal tryggður innan hvernar lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan sömu lóðar hafi sömu yfirborðsefni eða séu í sama lit. Þakhæðir eða efstu hæða mega vera vera inndregnar og með öðrum efnisáferð.

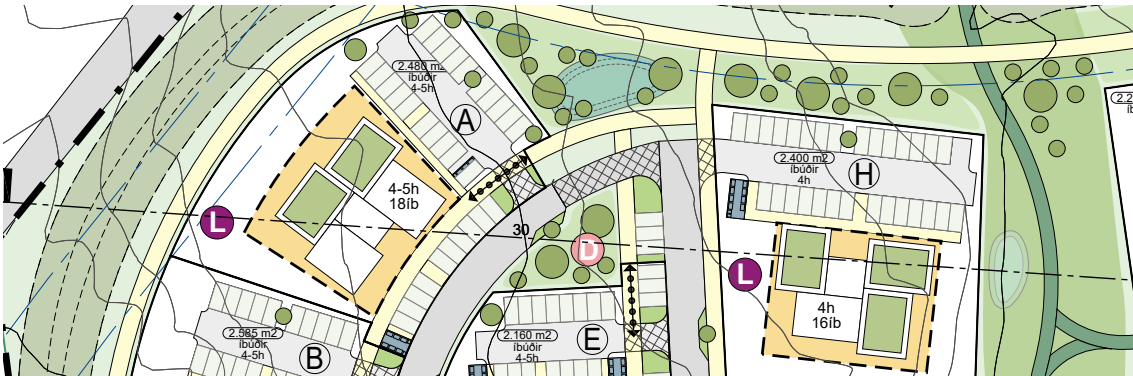
Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun á öllum byggingum innan hvernar lóðar.



Mynd 11. Skýringarmynd uppbot

2.8 Byggingarreitir og Uppbot í Formi Húsa

Byggingar skulu vera innan tilgreindra byggingarreita. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan og samfelldan flöt, því skal leitast við að skapa tröppun eða inn- og útskot í byggingum.



Mynd 11b. Skýringarmynd byggingarreitur

2.9 Svalir, Svalagangar og Skyggni

Það skal gætt samræmis í heildarútliti bygginga þegar kemur að útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skygnum, og útfærslan skal koma fram á aðaluppdráttum. Svalir og skyggni mega ná allt að 1,2 m út fyrir byggingarreit eða vera inndregin. Skjólveggir og svalalokanir á svölum eru heimilar, en skulu vera gegnsæ, með minnsta leyfilegu gegnsæi 50%. Hönnun svalalokana skal fylgja með byggingarleyfisumsókn og verður að vera í samræmi við samþykkt hönnun ef svalalokun eru sett upp. Þetta er gert til að tryggja samræmi í útliti. Þaksvaflir eru almennt heimilar á þaki bygginga. Lágmarkshæð frá jörðu undir slíku skal ekki vera lægri en lágmarkshæð sem tilgreind er í byggingarreglugerð fyrir svölum. Svalagangur má vera staðsettur á norður- og austlægum húshliðum sem snúa að götu, en aðeins á 75% þeirra húshliða, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Sóliskálar á jarðhæð eru óheimilir.

2.10 Þök

Á skipulagssvæðinu er almennt gert ráð fyrir flötum og/eða einhalla þökum. Flöt þök skulu hafa lágmarkshalla 1:40 og er heimilt að nýta gróðurþekju á þakflötum. Í vissum tilvikum eru kröfur um hallandi þakform á einstaka lóðum eða byggingum. Staðsetning hallandi þaka og mænisstefna eru leiðbeinandi.

Þar sem þök eru einhalla, skal þakhalli vera á bilinu 10 - 15 gráður, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Einhalla þök skulu halla í samræmi við uppdrættina í sérskilmálum, með lágmarkshalla upp á 10 gráður, nema annað sé tekið fram. Uppbygging þaka með hallanum undir 14 gráður skal vera viðeigandi og hönnuðir skulu fylgja leiðbeiningum framleiðanda. Nánari upplýsingar má finna í sérskilmálum fyrir hverja lóð.



Mynd 12. Skýringarmynd þök

3 BYGGINGAREFNI

Lögð er áhersla á að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfis-sjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra.

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum.

Notkun mengandi og heilsuspillandi byggingarefna sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma er óheimil.

Útveggir:

Heimilt er að nota áklæðningu, flísar eða steinklæðningu (þ.m.t. glerklæðningu). Þá er heimilt að nota viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja á skipulagssvæðinu.

Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn skal vera skyggni við aðalinngang til að veita skjól og má það ná 0,8-1,2 m út fyrir byggingarreit.

Þök:

Hallandi þök skulu klædd með áklæðningu eða öðrum viðurkenndum þakefnum.

Áklæðning á þökum skal vera samlit veggjum.

Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk áklæðningar eða um flöt þök er að ræða eða þaksvalir, þá skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða annan viðurkenndan þakfrágang sem yfirborðsefni. Þakdúkar eða þakpappi skulu ávallt huldur með ofangreindum efnum.

Gluggar og hurðir:

Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða viði. Ekki er heimilt að nota speglagler í gluggum.

Handrið: Handrið skulu vera úr áli, stáli, gleri eða viði. Gegnsæi skal aldrei vera minna en 50%.

Handrið skal vera skv. lágmarksákvæðum byggingarreglugerðar.

Lýsing:

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Hjólageymslur

Krafa er um hjólageymslur.

1 hjól fyrir hverja 2-3 herbergja íbúð og 2 hjól fyrir hverja fjögurra herbergja íbúð og stærri.

Lágmarks stærðir fyrir hjólastæði innan hjólageymslu, þar sem hjólastæði eru á gólfi eru eftirfarandi: 1 hjól: $2\text{m} \times 0.75\text{m} = 1,5\text{m}^2$.

Loftræsing:

Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunnar, frá jarðhæð og upp úr þaki vegna mögulegrar starfsemi á líftíma byggingar. Utanálíggjandi rör og stokkar sem ekki falla að heildarhönnun húsa eru óheimil. Við frágang útloftunnar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þakgörðum í a.m.k. 10m fjarlægð. Gera skal grein fyrir loftræsing, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

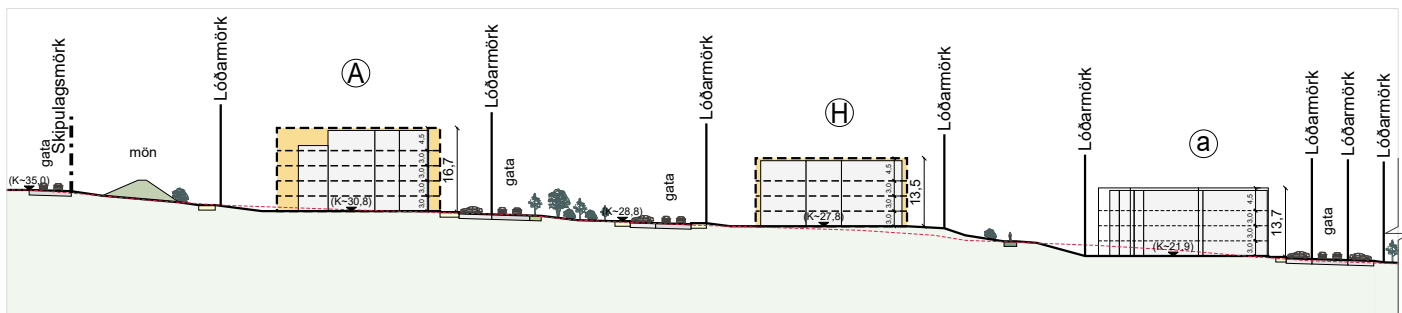
3.1 LÓÐ

Skipulag Hlíðahverfis er byggt á 3 - 5 hæða byggingum þar sem húsaraðir í jaðri lóðar umlykur garð sem er nýttur sem grænt svæði. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t.

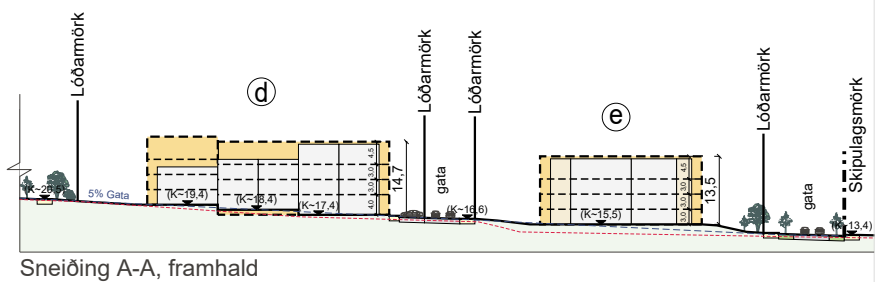
hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður, leik- og dvalarsvæði, sorpgeymslur, sérafnotafleti, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina. Þar sem gert er ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum fyrir bílakjallara skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af byggð og þess gætt að þeir falli vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð.



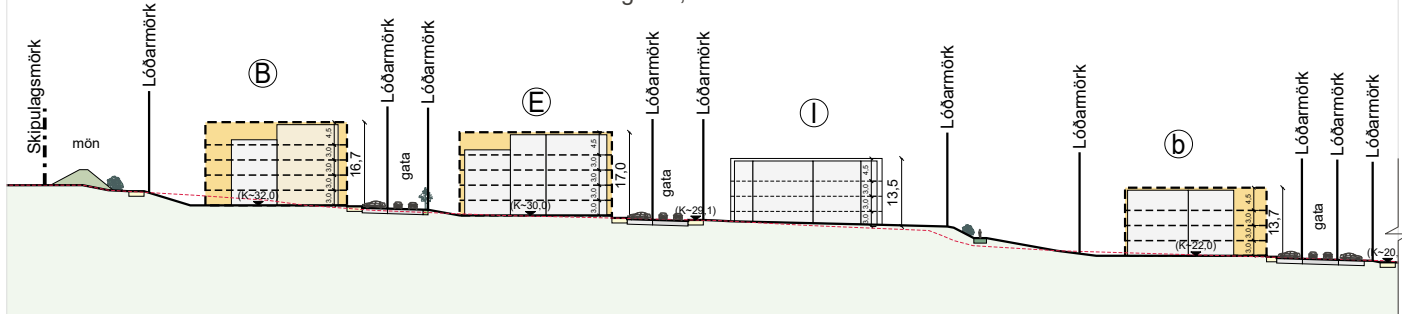
Mynd 13. Skýringarmynd yfirlitsmynd



Sneiðing A-A



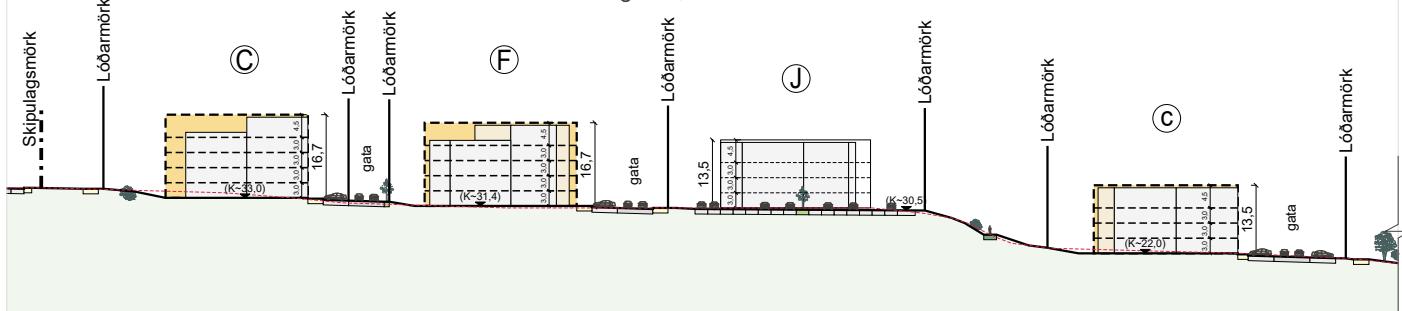
Sneiðing A-A, framhald



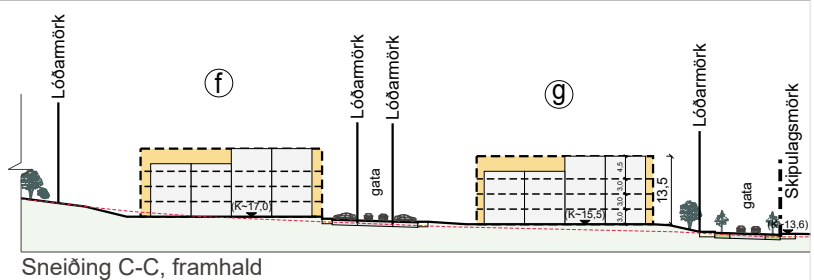
Sneiðing B-B



Sneiðing B-B, framhald



Sneiðing C-C



Sneiðing C-C, framhald

Kóti er ekki endanlegur heldur til leiðbeiningar.



3.2 LÓÐARUPPDRATTUR

Lóðaruppdráttur, skal unnin af landslagsarkitekt sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Á lóðaruppdraetti skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kveðið er á um í byggingarreglugerð.

3.3 SÉRNOTAFLETIR

Íbúðum getur fylgt sérnotafloetir sem hluti af lóð eða þakgarði í sama gólfleti og viðkomandi íbúð. Sérnotafletir á jarðhæð mega ná 3m frá hurð viðkomandi lóðar, sérnotafleti skal skilgreina á aðaluppdráttum/lóðaruppdraetti. Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildar útliti viðkomandi húss. Skjólveggir mega ekki ná lengra út en sem nemur ystu brún svala viðkomandi húss og mega ná upp undir svalir næstu hæðar fyrir ofan.

Ekki er heimilt að girða sérnotafloet af frá inngarði en heimilt er að skerma sérnotafloet með gróðurkeri, allt að 0,6 m háu. Aðrir skjólveggir eru óheimilir. Gera skal grein fyrir sérnotafloetum í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

3.4 SJÁLFBÆR MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Vegna landhalla eru aðstæður mjög hentugar til að meðhöndla ofanvatn í hverfinu á sjálfbæran hátt og skila því hreinu til sjávar ýmist eftir berggrunni eða í ofanvatnsfarvegum á yfirborði. "Græni ásinn" gegnir lykilhlutverki við að safna vatni af þökum, götum og bílastæðum, hægja á rennsli þess, hripa því niður og brjóta niður óhreinindi í gegnum gróður og jarðlög og fleyta því til sjávar sem ekki skilar sér niður. Ofanvatnsfarvegir gefa tækifæri til þróunar fjölbreytilegs vistkerfis og gróðursvæða í opnum svæðum og göturymum.

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR - ÞREP 1 OG 2

Hönnunarforsendur ofanvatnskerfisins í hverfinu eru þær að fyrir þrep 1 og 2 skal leiða allt regnvatn sem fellur innan lóðar niður í grunnvatn inn á lóðinni. Þrep 2 er hér skilgreint sem regn sem hefur fimm ára endurkomutíma.

Þetta er gert með vatnslaut á lóð sem tekur við vatni að sumri. Vatnslautin er gerð með yfirfalli sem tekur við vatni úr henni og leiðir niður í gjótpúkk þegar vatnshæð hefur náð 20 cm. Grjótsvelgurinn tryggir öryggi kerfisins við vetrar aðstæður bæði fyrir þakvatn og vatn á lóð.

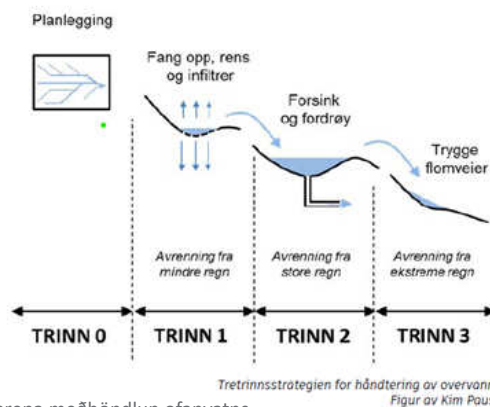
ÞREP 3

Í þrepi þrjú er sá hluti ofanvatns, sem kerfið innan lóða annar ekki við aftaka úrkomu, leitt í samfellt kerfi vatnsrása. Vatnsrásir þessar skiptast í megin vatnsrásir og safnrásir. Þær tengjast og taka við vatni frá vatnslautum og öðrum afrennissvæðum, innan skipulagssvæðisins. Þar sem við á, virka götur einnig sem safnrásir og hafa þá beint afrennsli í megin vatnsrásir. Í þrepi 3 er hannað fyrir úrkomu með 100 ára endurkomutíma.

Vatnsrásakerfið er lagað út frá náttúrulegum vatnsrásum, og mótað af þeim bæði með tilliti til hæðarlegu lands og hönnuðum yfirborði og halla á götum.

Kerfi vatnsrása er sýnt á uppdraetti í næsta kafla, valinni lausn. Uppdrátturinn sýnir legu tengingar og rennissstefnur vatnsrásanna. Hann er einnig sýndur í stærri kvarða í fylgiskjali 1.

Á uppdraettinum kemur fram hvar vatn rennur inn á skipulagssvæðið og hvar vatn í megin vatnsrásum rennur út af því.



Mynd 14. Skýringarmynd þriggja þrepa meðhöndlun ofanvatns

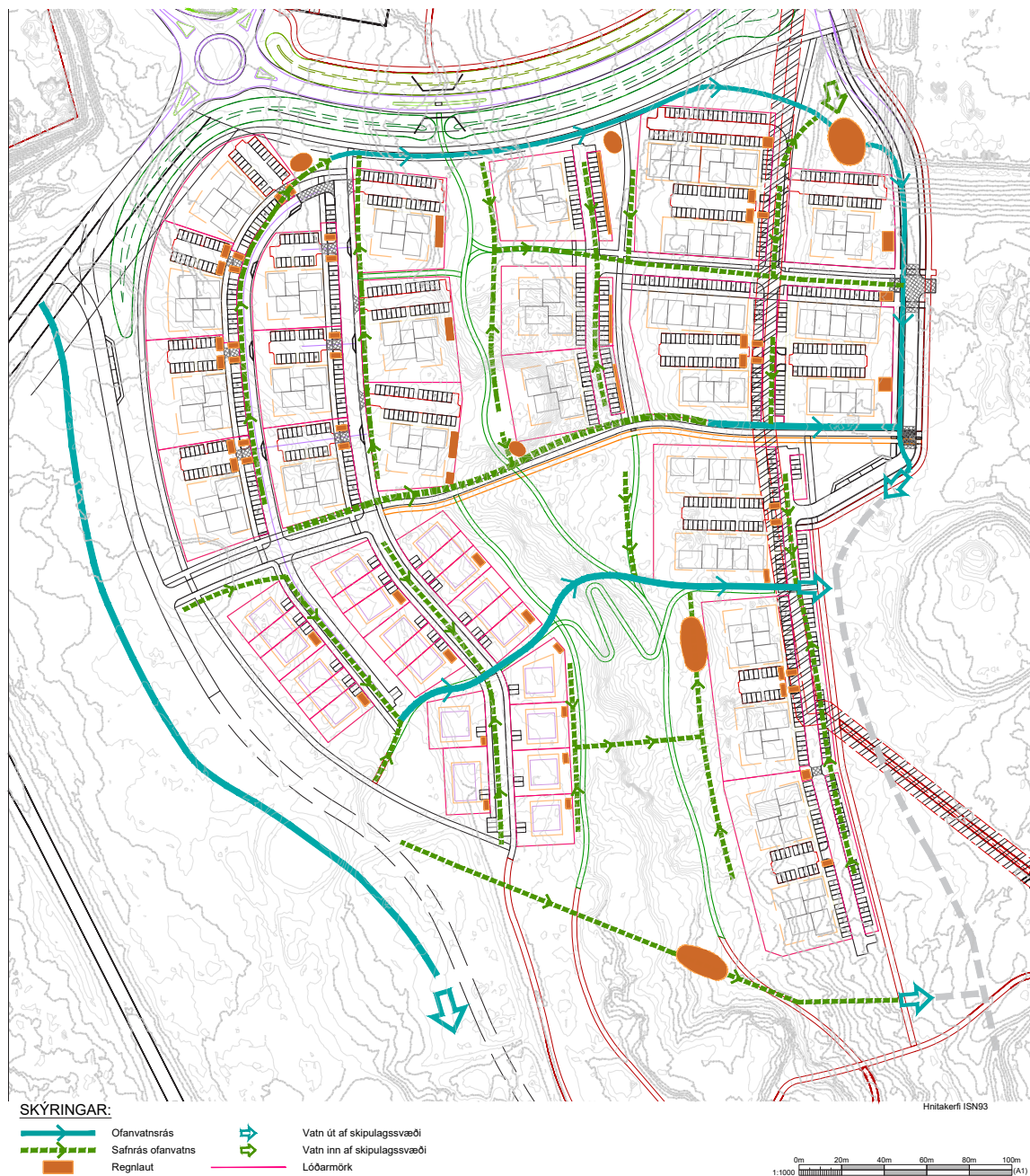
OFANVATN

Megin vatnsrásir eru um eins m breiðar í botninn og með dýpi 0,2 – 0,4 m. Flái rásar eru um 1,0 m breiður beggja vegna og verður halli fúa því breytilegur og á bilinu 1:4 til 1:2,5. Algeng breidd meginvatnsrása með fláum er um þrír metrar. Safnrásir hafa minna þversnið en megnvatnsrásir, auk þess sem götur og flái meðfram stígum eru nýttir sem safnrásir þar sem þörf er á.

3.5 OFANVATNSLAUSNIR INNAN LÓÐAR - SKILMÁLAR

Samhliða gerð og samþykkt aðaluppdráttar skal leggja fram útfærslu og útreikninga sem sýna fram á að innan hvernar lóðar sé komið fyrir regnlaut og frostþolnu sitursvæði fyrir þakvatn sem anní allri úrkomu sem fellur innan lóðarmarkanna með fimm ára endurkomutíma, bæði við sumar og vetrar aðstæður. Nota skal afrennslisstuðla og stærðir afrennslissvæða miðaða við raun útfærslu lóðarinnar.

Regnlautin skal virka sem sandfang fyrir vatn á lóð t.d. með svelt þar sem innrennsli verður frá laut, þegar vatn í henni hefur náð 20 cm hæð. Þakvatn skal fara í gegnum sandfangsbrunn áður en það er leitt í grjótpúkk. Grjótpúkk skal umvafið síudúk til að finni jarðefni geti ekki fyllt það upp með tímanum. - Sjá nánar Blágrænarofnavatnslausnir - minnisblað VBV 2025.09.03



Mynd 15. Skýringarmynd Leiðbeinandi staðsetning ofanvatnsrása og regnlauta

3.6 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM

Þakfletir bygginga þaktir gróðri geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, geta stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi.

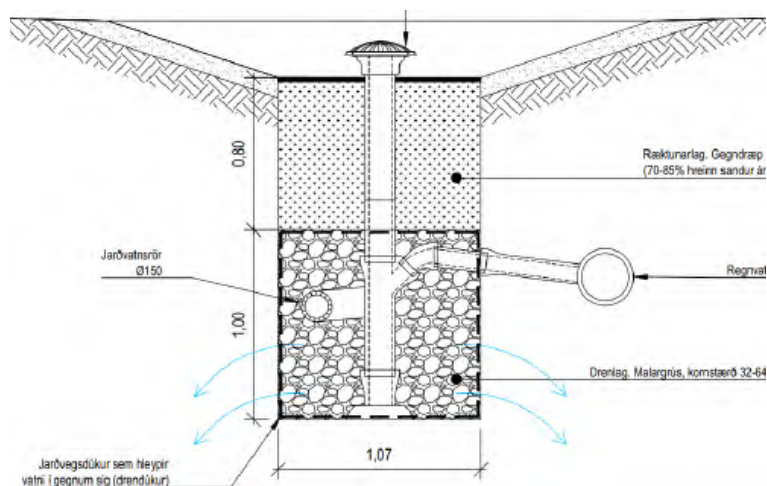
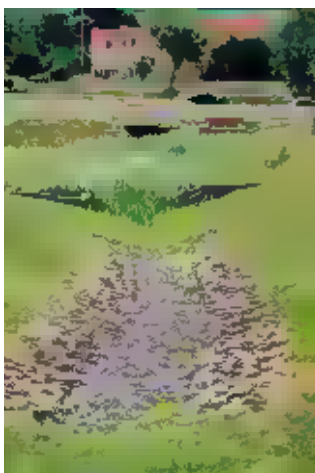
3.7 REGNGARÐAR

Innan hvernar lóðar skal vera regngarður. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði.

Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur.

3.8 GRÓÐURÞEKJA

Leiðbeinandi markmið er að 50 – 70% af lóðum verði útfærð með einhvers konar gróðurþekju að lágmarki 0,1 m þykku.



Mynd 16. Hughrif gróðurþekja

GRÓÐUR



Mynd 17. Skýringarmynd gróður

3.9 SAMEIGINLEG LEIK- OG DVALARSVÆÐI

Gera skal ráð fyrir sameiginlegum dvalarsvæðum innan lóða og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildar hönnun lóðar.

Almennt skal staðsetja leiksvæði við “græna ásinn” og skulu leiksvæði vera aðgengileg öllum íbúum. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla.

Haft verði í huga öryggi vegfarenda á helstu gönguleiðum allan sólarhringinn, þær þurfa að vera, vel lýstar og sýnilegar frá íbúðum allan sólarhringinn. Lýsing veiti öryggistilfinningu en sé um leið lágstemmd og ljósmengun haldið í lágmarki. Áhersla er lögð á að tryggja gott og öruggt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi við opin svæði innan hverfis.



Mynd 18. Skýringarmynd fjarvidd



Myndir þakgarðar

Mynd 19. Hughrif dvalarsvæði

3.10 BÍLA OG HJÓLASTÆÐI Á LANDI

Ákveðið hlutfall bílastæðaparfar Hlíðahverfis er leyst með götustæðum, afganginn skulu hönnuðir leysa innan lóða, ýmist í hálf-niðurgröfnum bílajakjöllurum eða á landi með val um bílskýli. Koma skal fyrir hjólastæðum við dvalarsvæði á hverri lóð og við “græana ásinn”



Mynd 20. Skýringarmynd götur

3.11 GÖTUR

Byggðin einkennist skýrt af afmörkuðum götum með áherslu á aðlaðandi og öruggt göturými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Gangstéttir og aðrir göngustígar innan svæðisins tengja byggðina við nærumhverfið.

“Gatan” er gata innan hvefis þar sem umferð gangandi vegfarenda og hægfara faratækja — eins og reiðhjóla, hjólaskauta eða hjólabretta — hefur forgang fram yfir umferð bíla á yfirborði einnig er hraðinn takmarkaður við 30 km.

Heimilt er að nota götuna til jafns við bíla. “Gatan” er hönnuð með því markmiði að minnka hraða bifreiða, t.d. með hraðahindrunum og yfirborðsfrágangi en einnig með því að hafa bílastæði til skiptis öðrum hvorum megin götunnar, þrengingum, hliðrun akreina og mismunandi yfirborðsefnum.

Tryggja þarf að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða.



Mynd 21. Hughrif götur

4.12 BÍLASTÆÐI Í GÖTU

Götustæði eru gestastæði og eru þau stæði til sameignlegra afnota fyrir allt hverfið. Óheimilt er að sérmerkja götustæði/gestastæði. Bílastæði við götu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða eco_raster. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum.

4.13 BÍLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir 1,75 bílastæði/pr íbúð nema annað sé tekið fram í sérskilmálum og 0,2 fyrir gestastæði. Í sérskilmálum hverrar lóðar er tilgreint hversu mörg bílastæði lóðarhafi skuli útbúa innan lóðar. Jafnframt er tilgreint í sérskilmálum hvort stæði innan viðkomandi lóðar skuli vera í bílakjallara eða á landi.

Á öllum lóðum skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla, sbr. kröfur byggingarreglugerðar.

Staðsetning getur verið bæði á lóð of eða í bílskýli eftir því sem við á. Skylt er að tryggja lagnaleiðir að öllum stæðum á lóð.

4.14 BÍLASTÆÐI -AÐKOMA

Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu fyrir bílastæði eru sýnd á deiliskipulags-uppdrætti og á skýringaruppdrætti. Akstursleið skal vera aðgangsstýrð og falla inn í form lóðahönnunar, halli skal vera 10% þar sem við á og skábraut skal vera upphituð. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílakjallara eða viðkomandi götureit.

4.15 HJÓLASTÆÐI, HJÓLAGEYMSLUR

Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar um hjólageymslur innan byggingareits. Auk þess skal í inngarði staðsetja hjólastæði sem þjónar viðkomandi lóð á dvalarsvæðum.

Gera skal grein fyrir bíla- og hjólastæðum á aðaluppdráttum.

4.16 AÐGENGI SLÖKKVILIÐS OG NEYÐARBÍLA

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærri en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubíls, vegna aðgengis körfubíla slökkviliðs að húsum. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

4.17 HLJÓÐVIST

Viðmiðunarkröfum í staðli ÍST 45:2016 skv. byggingarreglugerð skal framfylgja við hönnun bygginga. Byggingarnar þarf að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss og einnig skal tryggja að hljóðvist utanhúss sé hugsuð m.t.t. íverusvæða.

Fylgja skal viðmiðunarmörkum ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga.

Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum.

Sjá nánar fylgiskjal Hlíðahverfi III Reykjanesbæ Íbúðir - Hljóðvistarskýrsla - Hljóðtæknilausnir 18.nóv 2024.



Mynd 22. Samgöngur

3.18 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ HEIMILUM

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulags-svæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjanesbæjar um meðhöndlun úrgangs.

Úrgangur frá heimilum

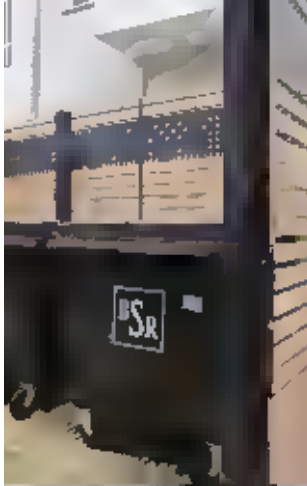
Í Hlíða hverfi verður sorpflokkun og hirða úrgangs frá heimilum útfærð með sorp gerðum á lóð nema annað komi fram í sérskilmálum. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir 3: blandaður úrgangur, pappír og plast. Sorpgerði skulu staðsett innan lóða en aðgengi frá aðliggjandi götu skal vera greitt.

Staðsetningar sorpgerða sem sýndar eru á deiliskipulagsupprætti og skýringarupprætti eru leiðbeinandi og geta færst. Hönnuðir lóðarhafa skulu útfæra sorpgerði innan lóða. Útfærsla á sorpgerðum skal koma fram á aðaluppdráttum og þar skal koma fram útlistun á hvaða húsnæði hvert sorpgerði muni koma til með að þjónusta og fjöldi íbúða á bak við hvert sorpgerði.

Tryggja skal að nægt rými verði til staðar fyrir hirðubíl þannig að hann standi ekki út á gangstétt. Jafnframt skal akstursleið að sorpgerðum þola 25 tonna bíl.



Mynd 23. Skýringamynd sorp



Mynd 24. Skýringamynd sorp flokkun



Mynd 25. Skýringamynd heild

SKUGGAVARP

Skuggavarþ bygginga hefur verið skoðað með tilliti til skugga í inngörðum á jafndægum, 1.maí og á sumarsólstöðum. Lögð er áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum og á götum.



SKUGGAVARÞ SUMARSÓLSTÖÐUR
21. júní kl 10.00



SKUGGAVARÞ
1. maí kl 10.00



SKUGGAVARÞ JAFNDÆGUR
21. september kl 10.00



SKUGGAVARÞ SUMARSÓLSTÖÐUR
21. júní kl 13.30



SKUGGAVARÞ
1. maí kl 13.30



SKUGGAVARÞ JAFNDÆGUR
21. september kl 13.30



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR
21. júní kl 17.00



SKUGGAVARP
1. maí kl 17.00



SKUGGAVARP JAFNDÆGUR
21. september kl 17.00

4 SÉRSKILMÁLAR

Eftirfarandi sérskilmálar hvernar lóðar, skilgreina stærð bygginga, hámarksbyggingarmagn ofanjarðar annars vegar og byggingarmagn neðanjarðar hins vegar. Jafnframt skilgreina sérskilmálar hæðafjölda, íbúðafjölda, hámarks hæð bygginga, þakgerð, fjölda bílastæða, fjölda hjólastæða, umfang gróðurþekju á þakflötum, regngarða og aðrar kvaðir og skilmálar sem kunna að eiga við. Útreikningur á A og B rýmum er reiknað út frá skilgreiningu ÍST 50 um lokunarflokka A og B.



Mynd 26. Skýringamynd heild



Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ A

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5h

Heildarstærð lóðar: 2480,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2160,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 29, þar af bílastæði milli húsa 19

Sértækir skilmálar:

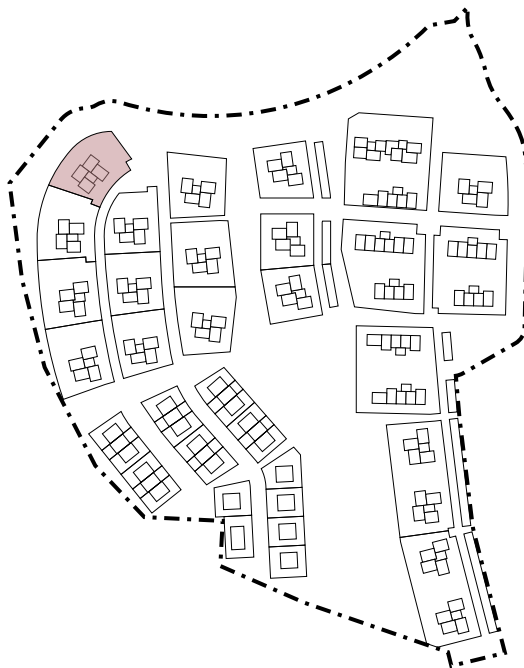
Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Afhverju er óheimilt að merkja gestastæði ef heimilt er að merkja önnur stæði samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



Skýringar

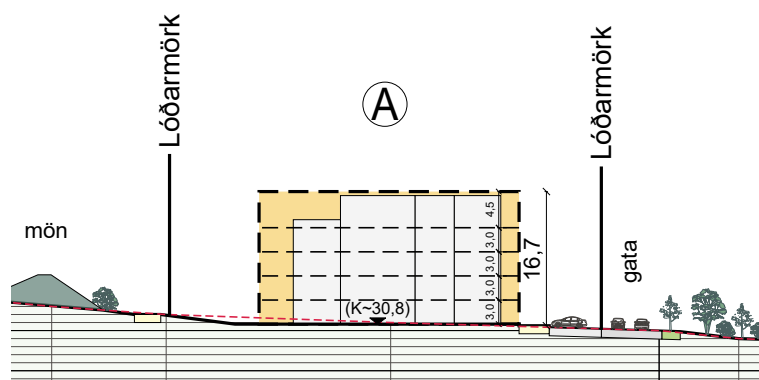
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkleysla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ A



Lóð A, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ B

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5h

Heildarstærð lóðar: 2585,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2160,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 30, þar af bílastæði milli húsa 20

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

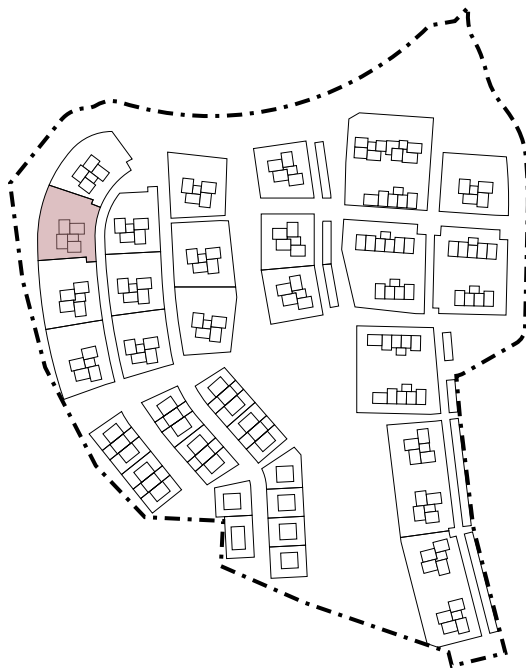
Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þaksvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

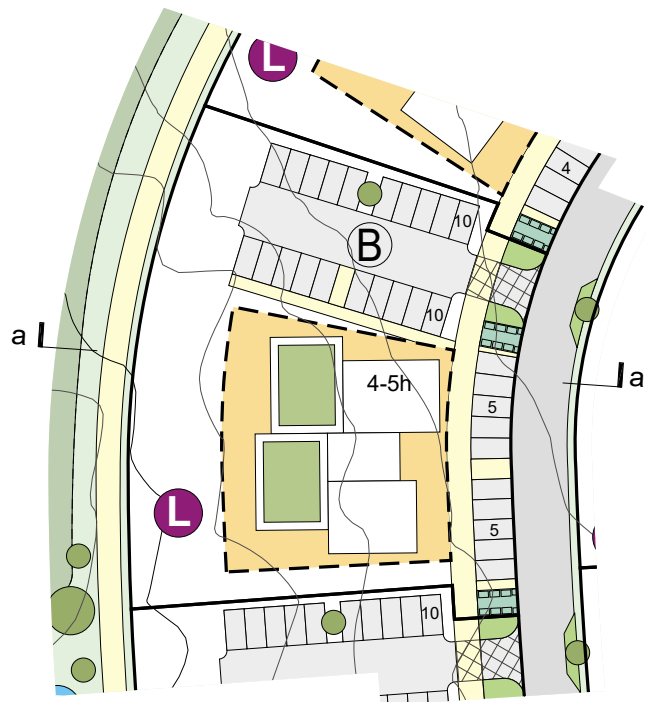


Skýringar

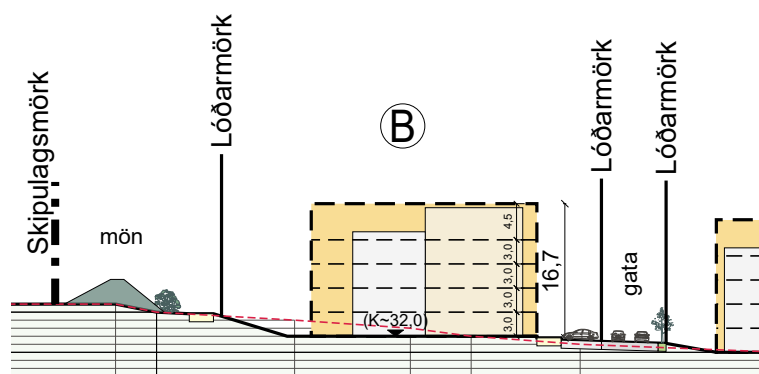
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílajakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílajakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ B



Lóð B, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ C

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5h

Heildarstærð lóðar: 2625,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2160,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 30, þar af bílastæði milli húsa 20

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þaksvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

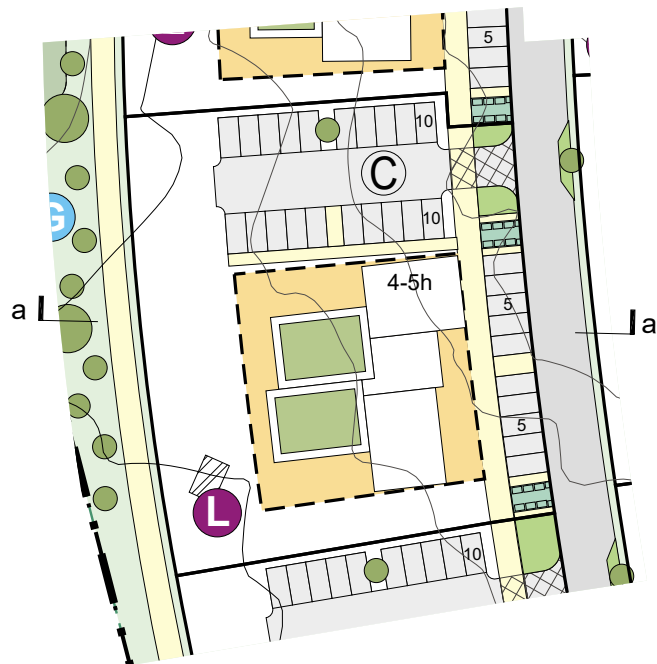


Skýringar

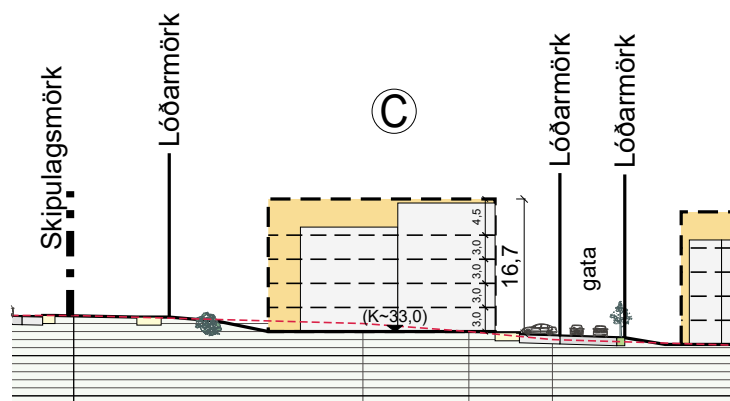
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílajallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílajallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ C



Lóð C, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ D

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5h

Heildarstærð lóðar: 2600,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2160,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 30, þar af bílastæði milli húsa 20

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

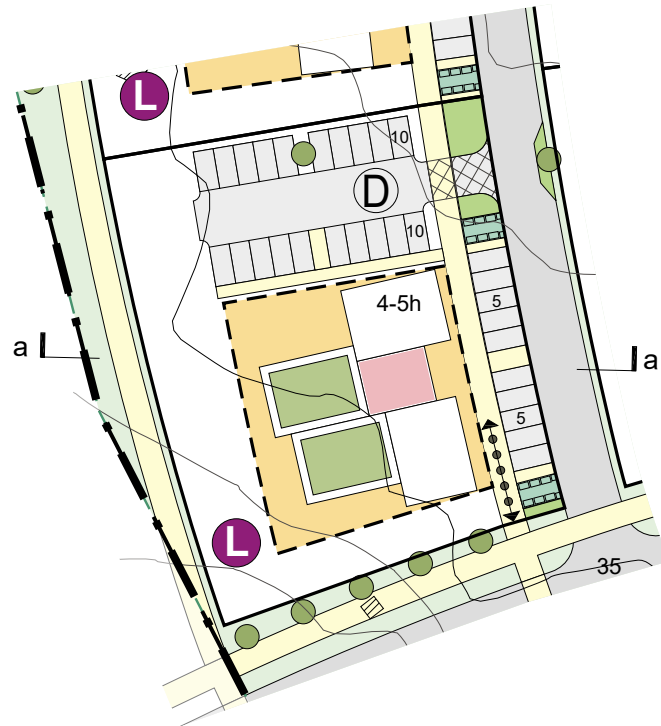


Skýringar

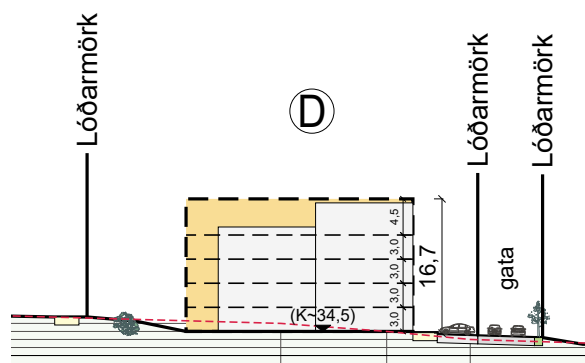
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílajakallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílajakallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ D



Lóð D, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ E

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5h

Heildarstærð lóðar: 2160,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2070,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 30, þar af bílastæði milli húsa 15

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

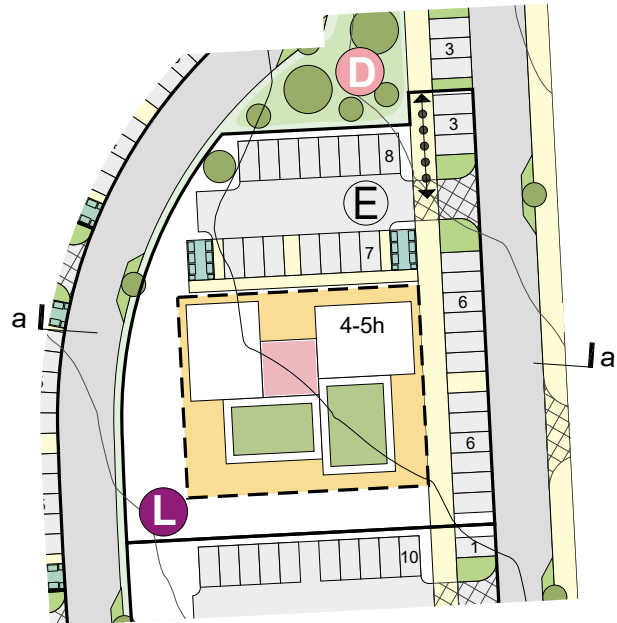


Skýringar

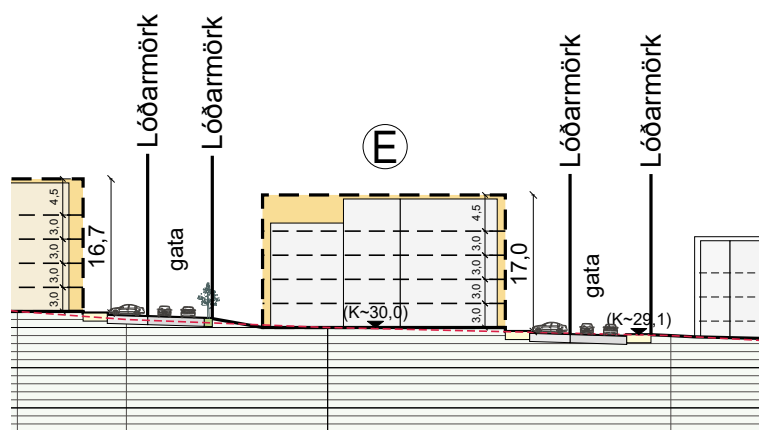
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílajakallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílajakallara, leiðbei
- Gótur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ E



Lóð E, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ F

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5h

Heildarstærð lóðar: 2235,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2070,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 30, þar af bílastæði milli húsa 18

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

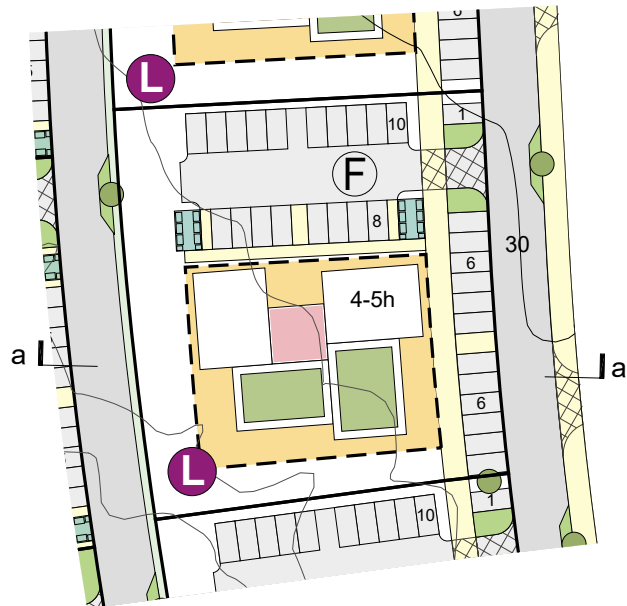


Skýringar

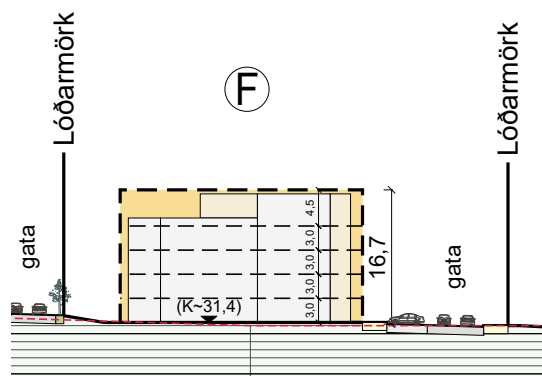
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Gótur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ F



Lóð F, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ G

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5h

Heildarstærð lóðar: 2160,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2070,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 30, þar af bílastæði milli húsa 18

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

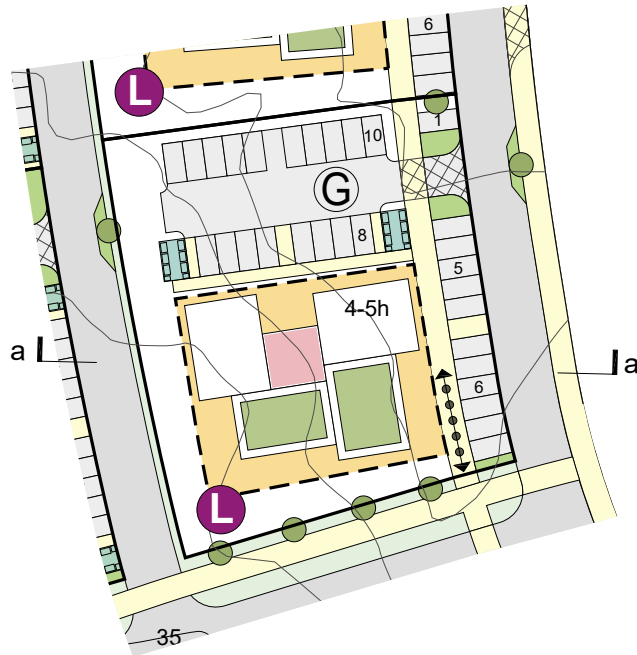


Skýringar

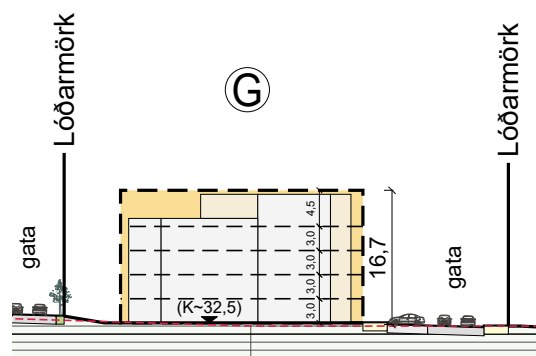
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílajakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílajakjallara, leiðbei
- Gótur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ G



Lóð G, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ H

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4h
Heildarstærð lóðar: 2400,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2070,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

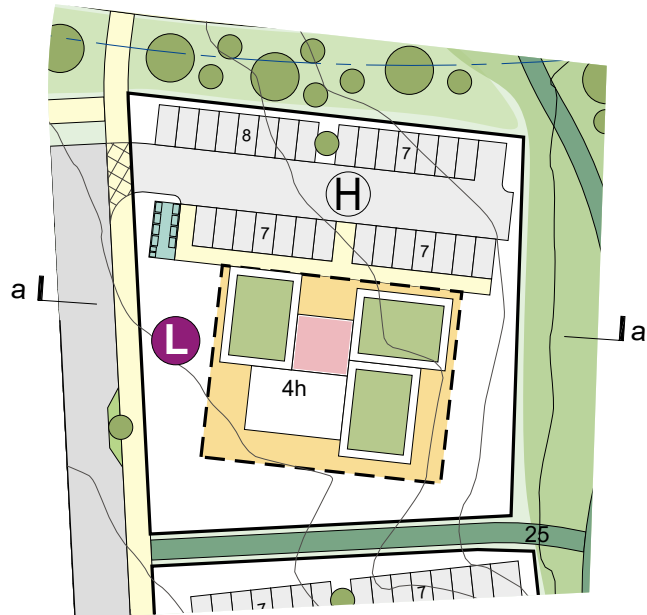


Skýringar

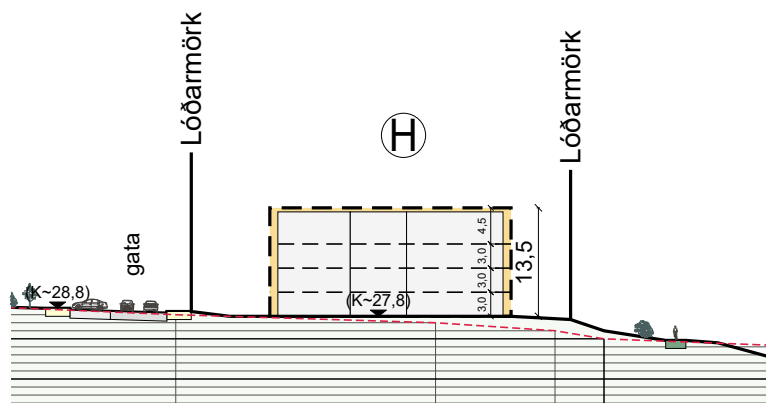
	Afmörkun deiliskipuagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingareitur
	Byggingarreitir bílakjallara
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
	Gótur
	Upphækkað yfirborð/ samrými
	Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
	Göngustígur
	Náttúrustígur/ gönguleið
	Bílastæði
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Áningarstaður
	Sorp, leiðbeinandi
	Gróður, leiðbeinandi
	Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
	Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ H



Lóð H, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ I

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4h

Heildarstærð lóðar: 2665,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2070,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

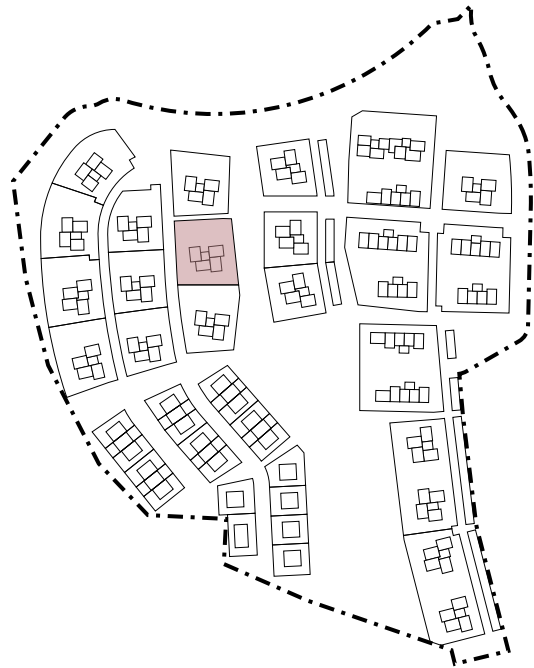
Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

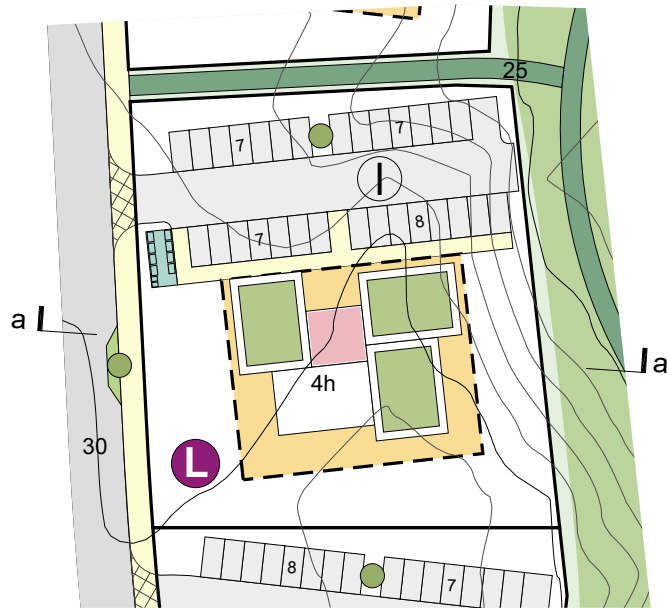


Skýringar

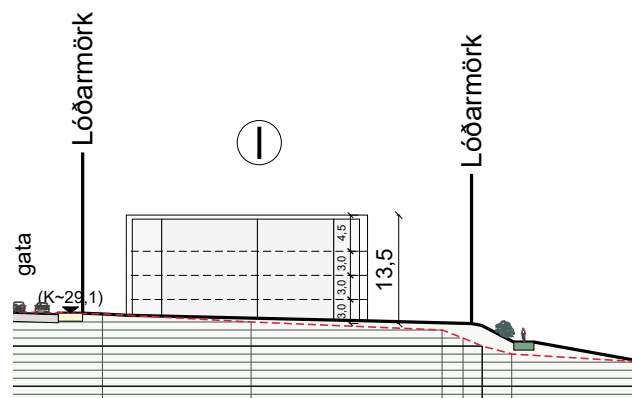
	Afmörkun deiliskipuagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingareitur
	Byggingarreitir bílajakjallara
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Inn- og útteyrsla úr bílajakjallara, leiðbei
	Götur
	Upphækkað yfirborð/ samrými
	Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
	Göngustígur
	Náttúrustígur/ gönguleið
	Bílastæði
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Áningarstaður
	Sorp, leiðbeinandi
	Gróður, leiðbeinandi
	Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
	Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ I



Lóð I, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ J

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4h
Heildarstærð lóðar: 2550,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2070,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

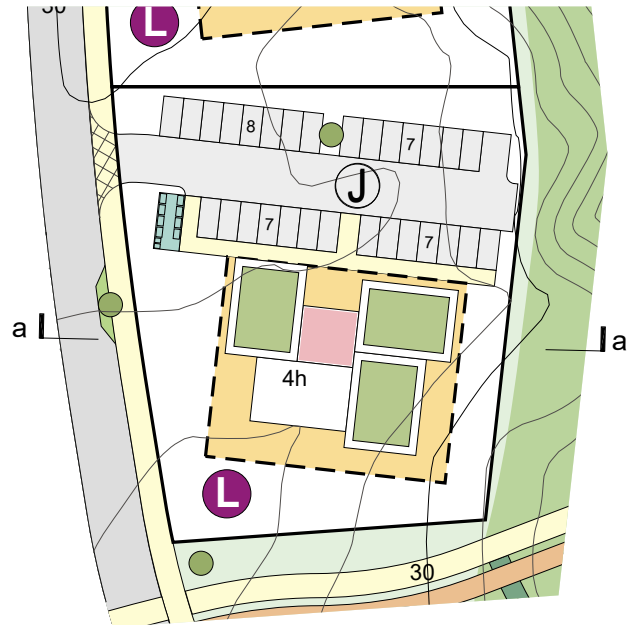


Skýringar

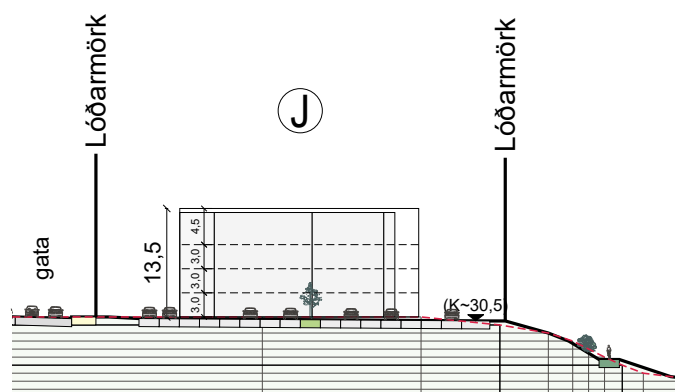
	Afmörkun deiliskipuagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingareitur
	Byggingarreitir bílakjallara
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbei
	Gótur
	Upphækkað yfirborð/ samrými
	Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
	Göngustígur
	Náttúrustígur/ gönguleið
	Bílastæði
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Áningarstaður
	Sorp, leiðbeinandi
	Gróður, leiðbeinandi
	Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
	Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ J



Lóð J, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ K

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1h

Heildarstærð lóðar: (h)450,0 m², (m)310m², (v)490m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:

(h)170,0 m², (m)150,0m², (v)170,0m²

Hámarks fjöldi íbúða: 3

Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 4 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Reykjanesbæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerpa lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.

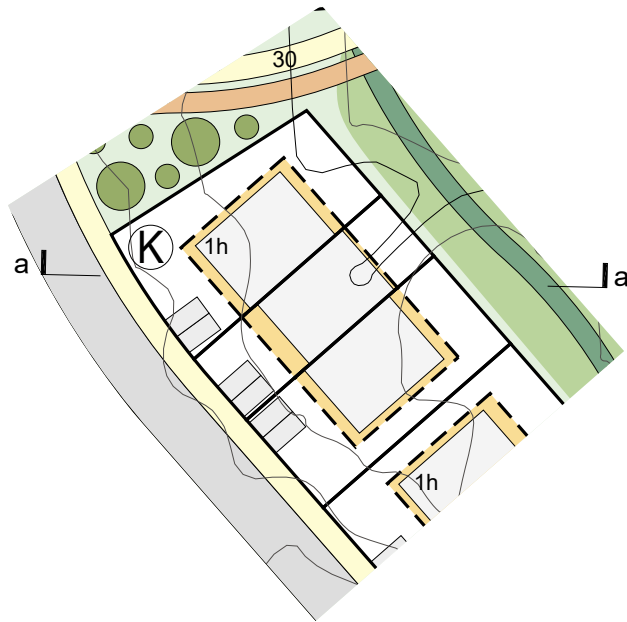


Skýringar

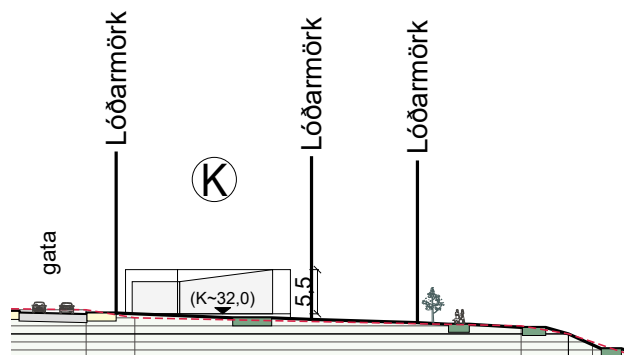
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrutígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ K



Lóð K, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ L

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1h

Heildarstærð lóðar: (h)480,0 m², (m)310m², (v)450m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:

(h)170,0 m², (m)150,0m², (v)170,0m²

Hámarks fjöldi íbúða: 3

Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 4 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Reykjanesbæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.

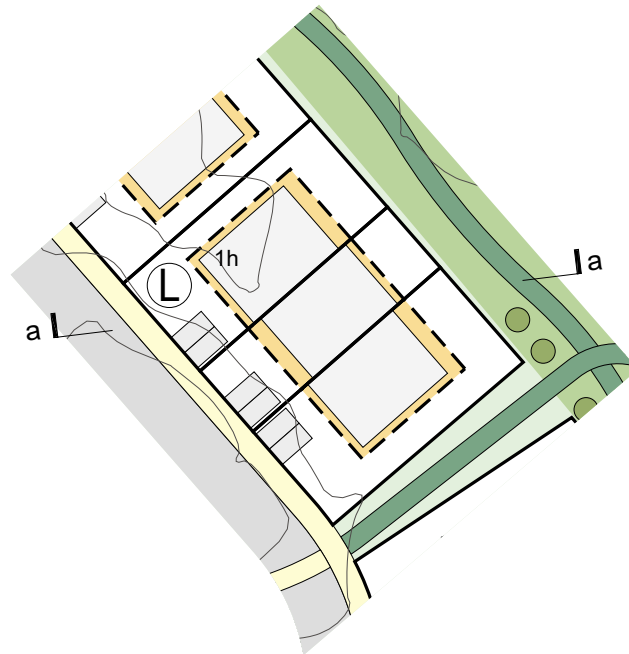


Skýringar

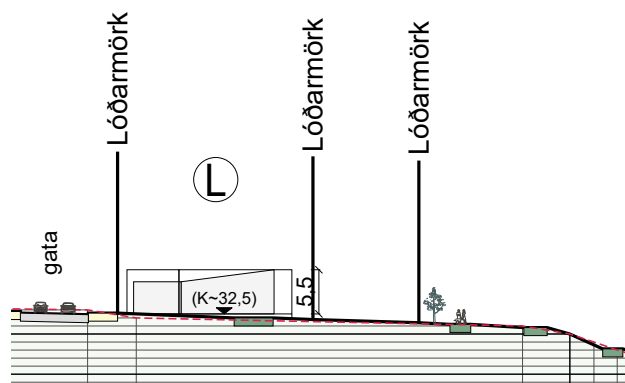
- Afmörkun deiliskipugssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteysla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ L



Lóð L, mkv. 1:1000



Snið a-a, mkv. 1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ M-N-O-R

Íbúðahúsnæði - Einbýlishús

Hæð bygginga: 1h-2H

Heildarstærð lóðar: M830,0 m², N720m², O720m², R780m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:

M350,0 m², N350,0m², O350,0m², R350,0m²

Hámarks fjöldi íbúða: 1

Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 4 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Reykjanesbæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerpa lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.

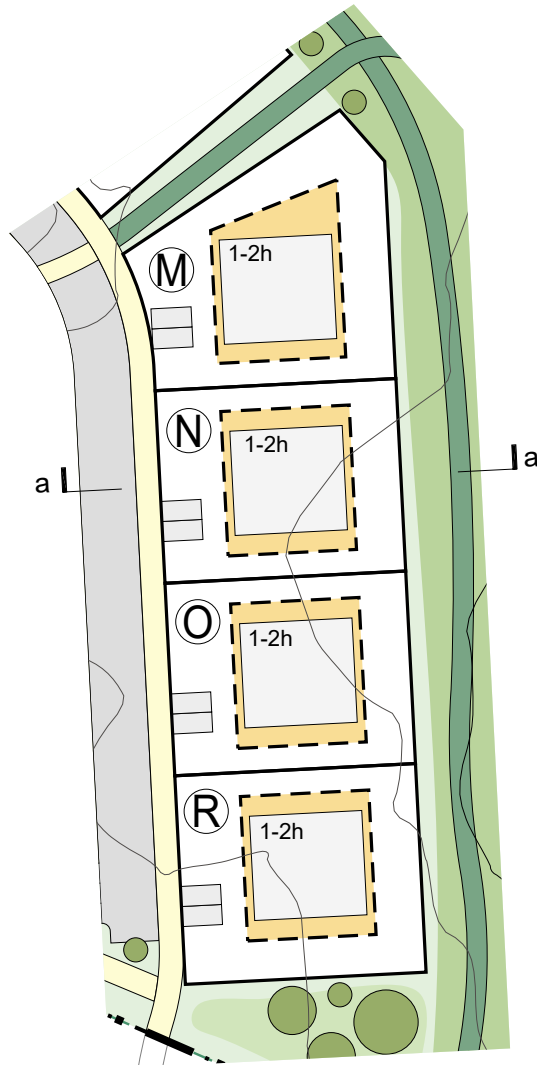


Skýringar

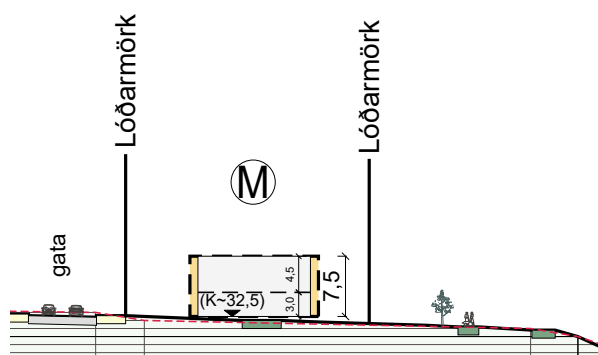
- Afmörkun deiliskipugssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ M-N-O-R



Lóð M-N-O-R, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ S-T

Íbúðahúsnæði - Einbýlishús

Hæð bygginga: 1h-2H

Heildarstærð lóðar: S800,0 m² og T800m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:
S350,0 m² og T350,0m²

Hámarks fjöldi íbúða: 1

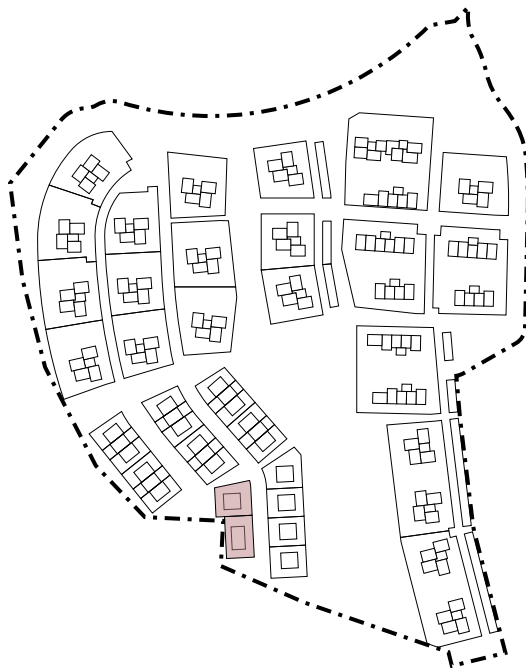
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 4 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Reykjanesbæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.

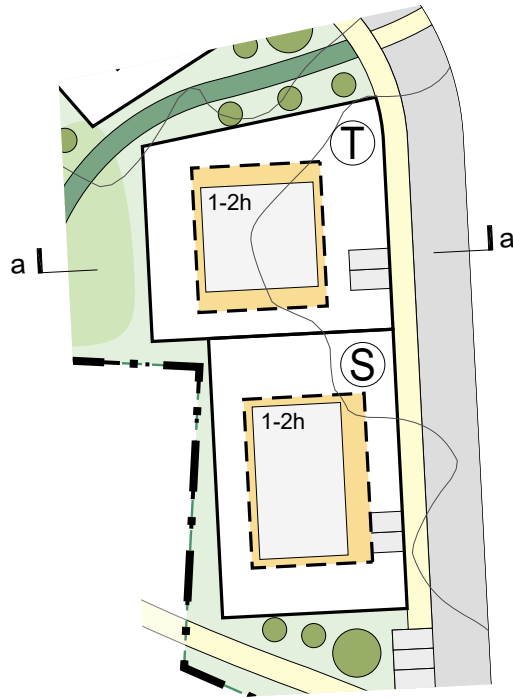


Skýringar

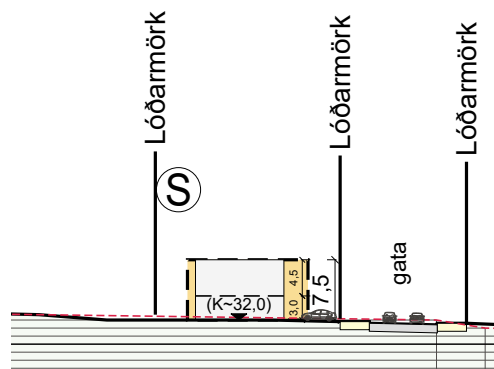
- Afmörkun deiliskipugssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ S-T



Lóð S-T, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ U

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1h

Heildarstærð lóðar: (h)480,0 m², (m)310m², (v)450m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:

(h)170,0 m², (m)150,0m², (v)170,0m²

Hámarks fjöldi íbúða: 3

Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 4 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Reykjanesbæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.

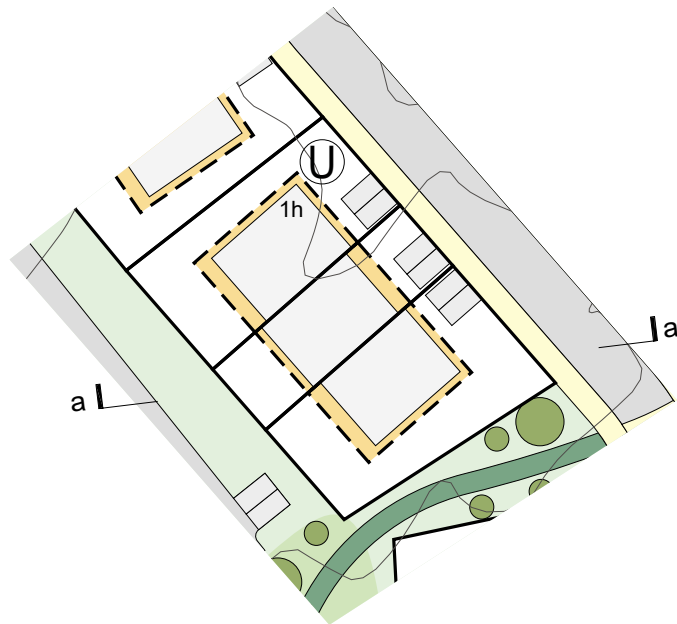


Skýringar

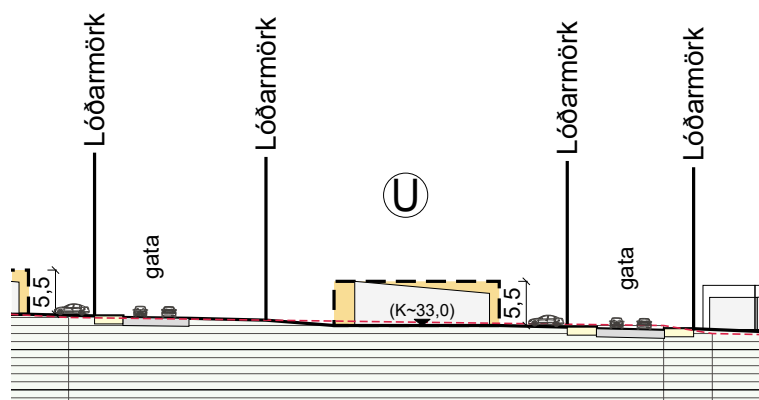
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ U



Lóð U, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ V

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1h

Heildarstærð lóðar: (h)540,0 m², (m)310m², (v)450m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:

(h)170,0 m², (m)150,0m², (v)170,0m²

Hámarks fjöldi íbúða: 3

Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 4 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Reykjanesbæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.

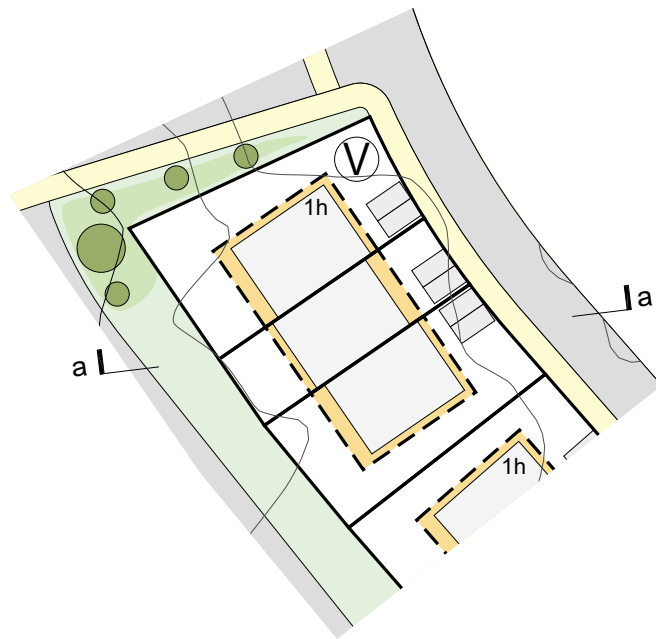


Skýringar

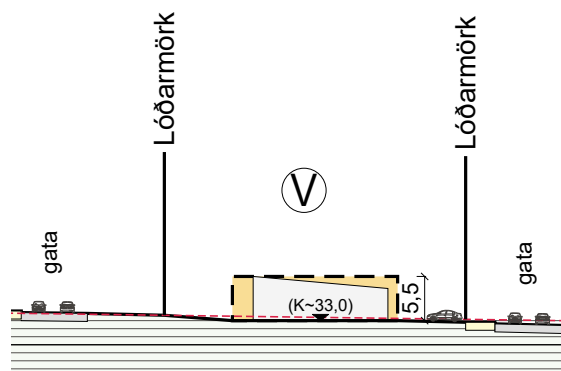
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrastígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ V



Lóð V, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ X

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1h

Heildarstærð lóðar: (h)520,0 m², (m)310m², (v)450m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:

(h)170,0 m², (m)150,0m², (v)170,0m²

Hámarks fjöldi íbúða: 3

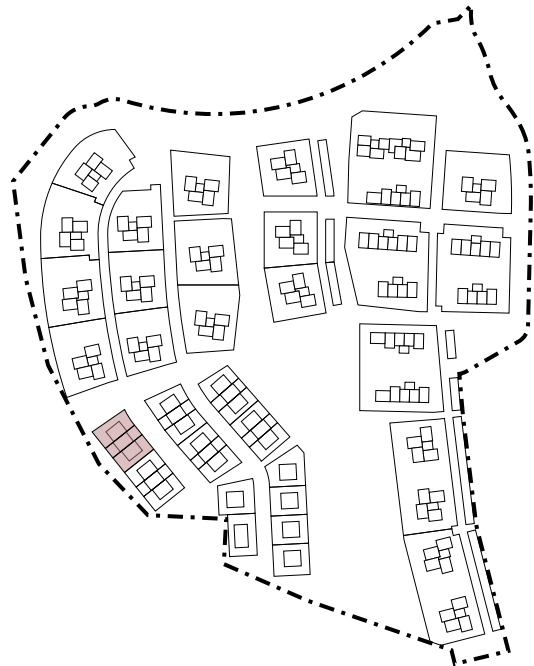
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 4 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Reykjanesbæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerpa lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.

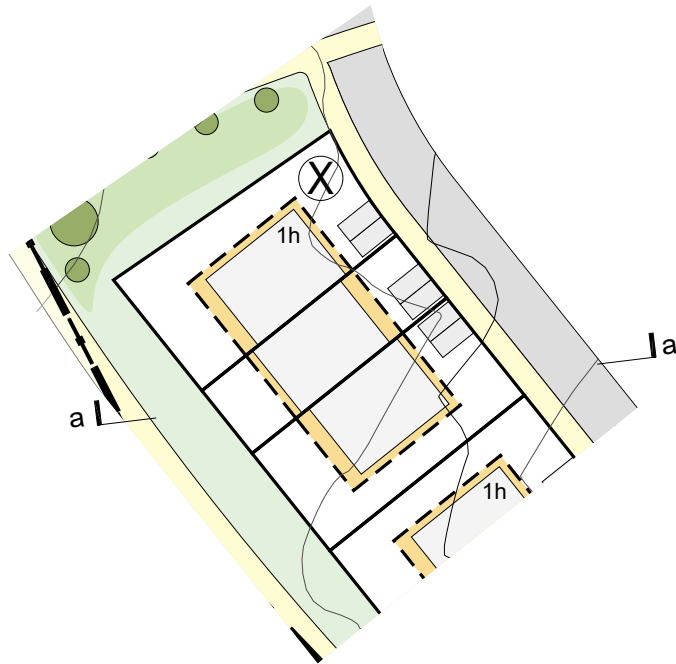


Skýringar

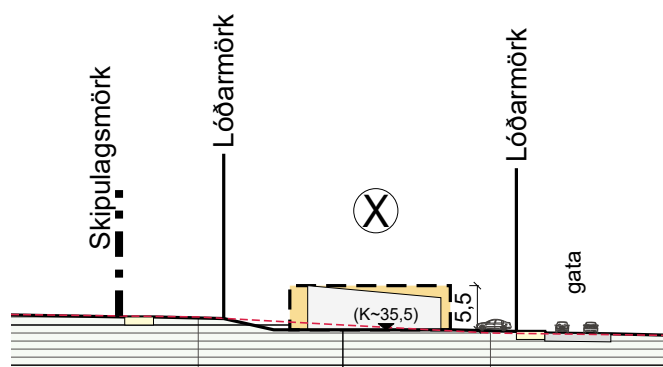
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ X



Lóð X, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ Y

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1h

Heildarstærð lóðar: (h)480,0 m², (m)310m², (v)480m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:

(h)170,0 m², (m)150,0m², (v)170,0m²

Hámarks fjöldi íbúða: 3

Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 4 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Reykjanesbæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerpa lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.

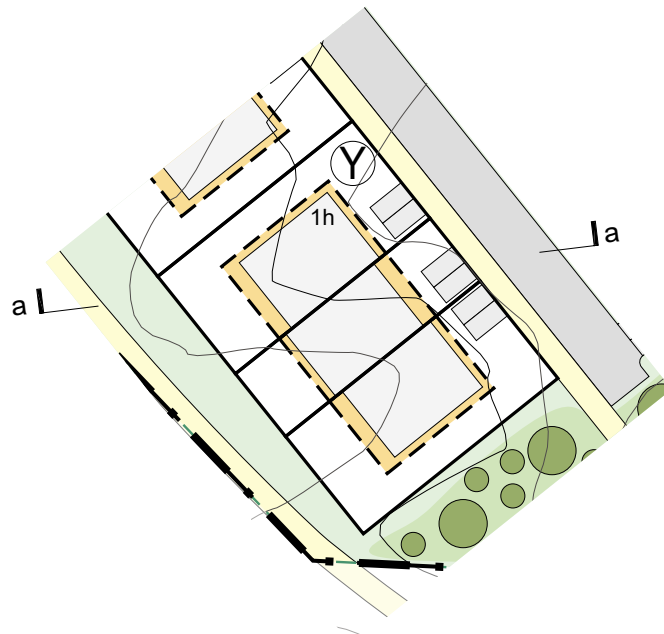


Skýringar

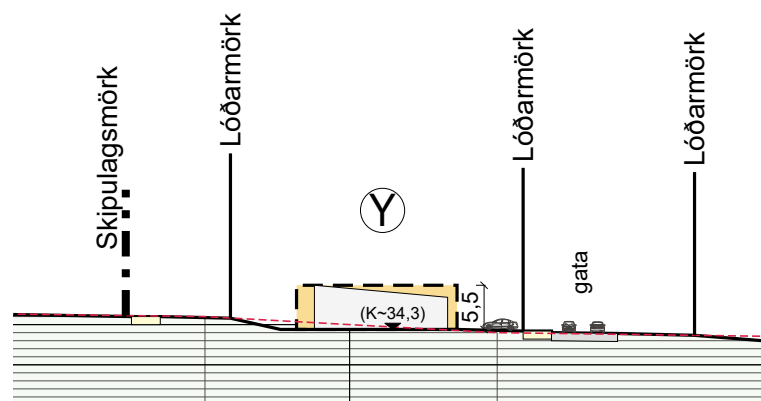
- Afmörkun deiliskipugssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ Y



Lóð Y, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ a

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4h
Heildarstærð lóðar: 2295,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2160,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

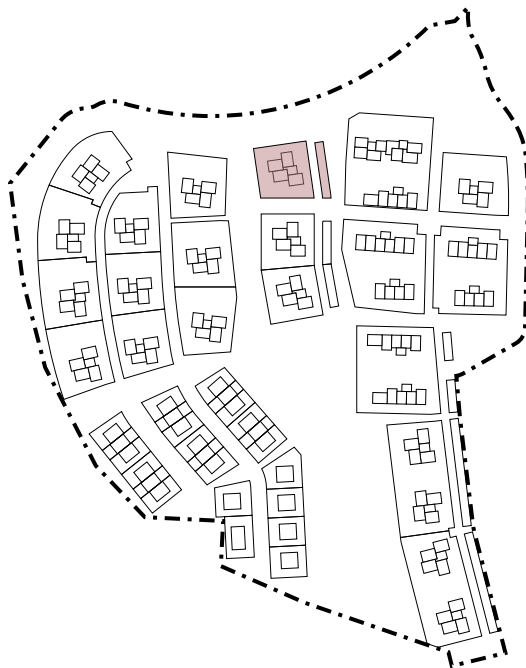
Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

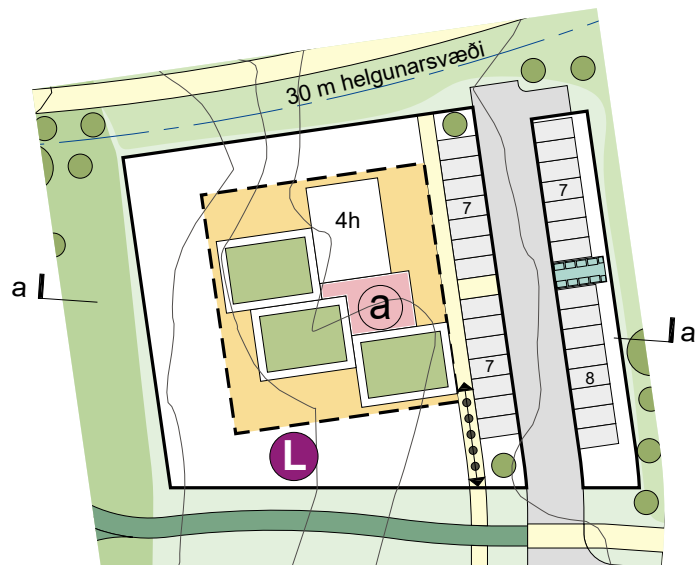


Skýringar

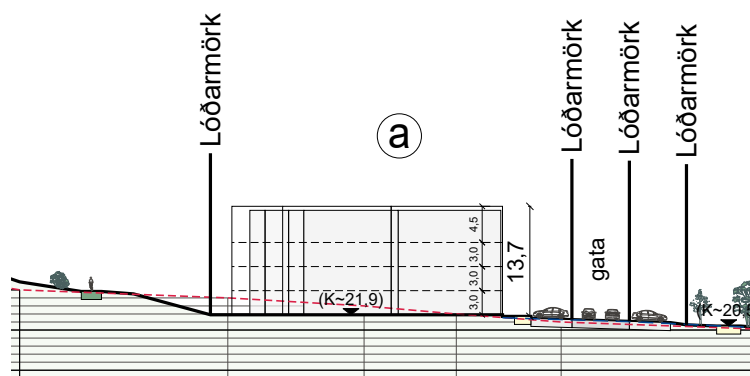
	Afmörkun deiliskipuagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingareitur
	Byggingarreitir bílakjallara
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Inn- og útteysla úr bílakjallara, leiðbei
	Götur
	Upphækkað yfirborð/ samrými
	Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
	Göngustígur
	Náttúrustígur/ gönguleið
	Bílastæði
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Áningarstaður
	Sorp, leiðbeinandi
	Gróður, leiðbeinandi
	Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
	Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ a



Lóð a, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ b

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4h
Heildarstærð lóðar: 2215,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2160,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 15

Fjöldi bílastæða á lóð: 26

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þaksvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

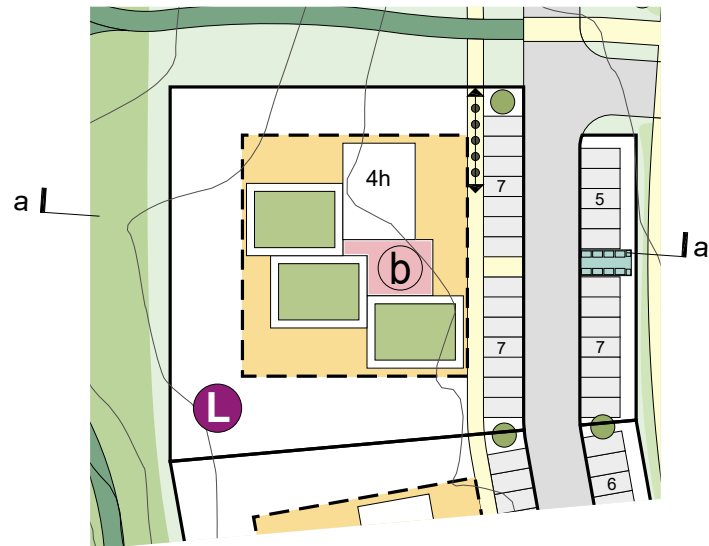


Skýringar

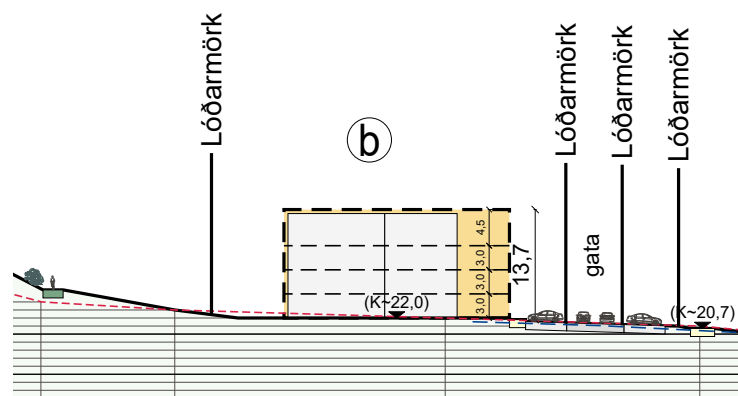
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteysla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ b



Lóð b, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ c

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4h
Heildarstærð lóðar: 2175,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2160,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 26

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

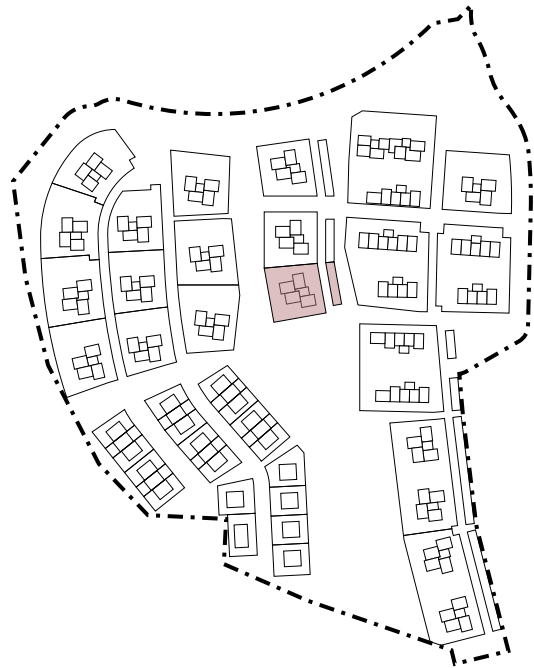
Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

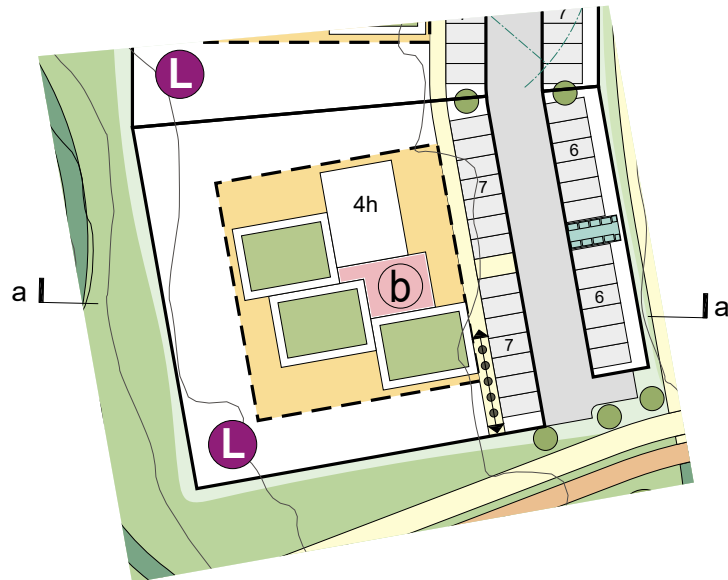


Skýringar

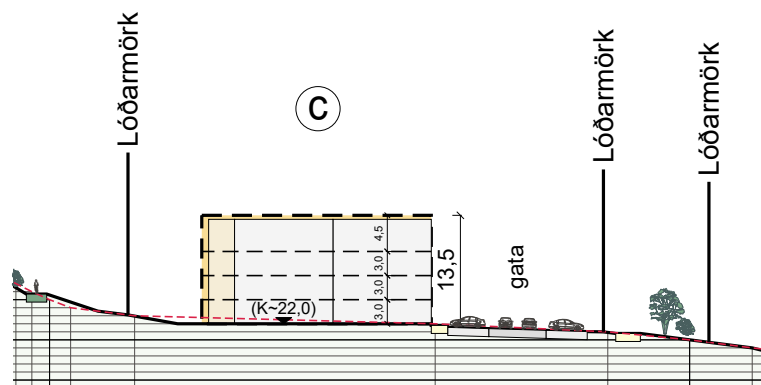
	Afmörkun deiliskipuagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingareitur
	Byggingarreitir bílajakallara
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Inn- og útteysla úr bílajakallara, leiðbei
	Götur
	Upphækkað yfirborð/ samrými
	Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
	Göngustígur
	Náttúrustígur/ gönguleið
	Bílastæði
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Áningarstaður
	Sorp, leiðbeinandi
	Gróður, leiðbeinandi
	Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
	Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ c



Lóð c, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ d

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: (d1) 2-4h, (d2) 4-5h
Heildarstærð lóðar: 5340,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 5370,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 48

Fjöldi bílastæða á lóð: 85, þar af bílastæði milli húsa 30

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

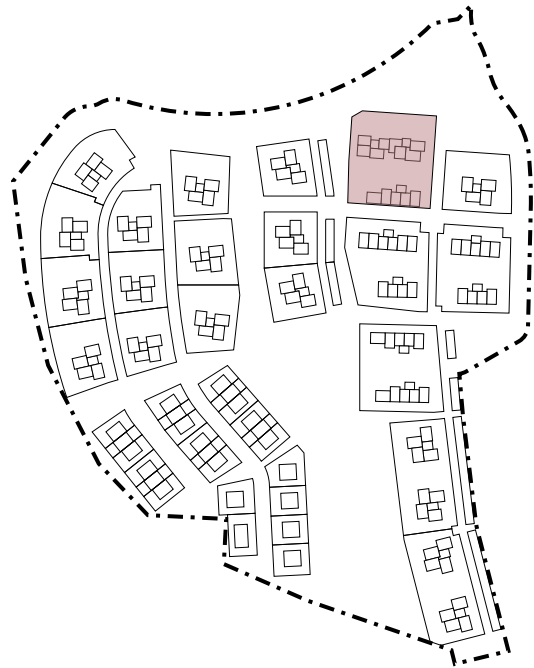
Svalgangar eru heimildir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



Skýringar

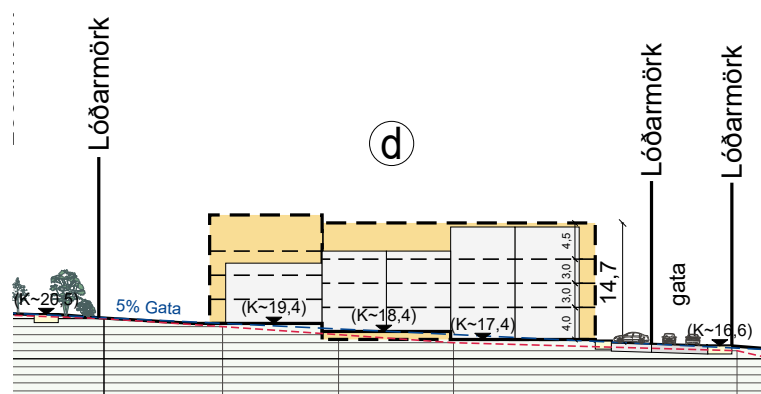
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílajakallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílajakallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ d



Lóð d, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ e

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4h

Heildarstærð lóðar: 2720,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2070,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

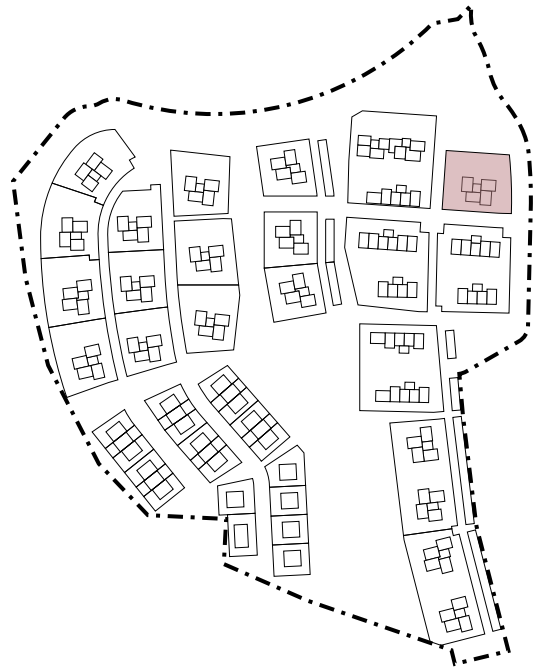
Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þaksvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

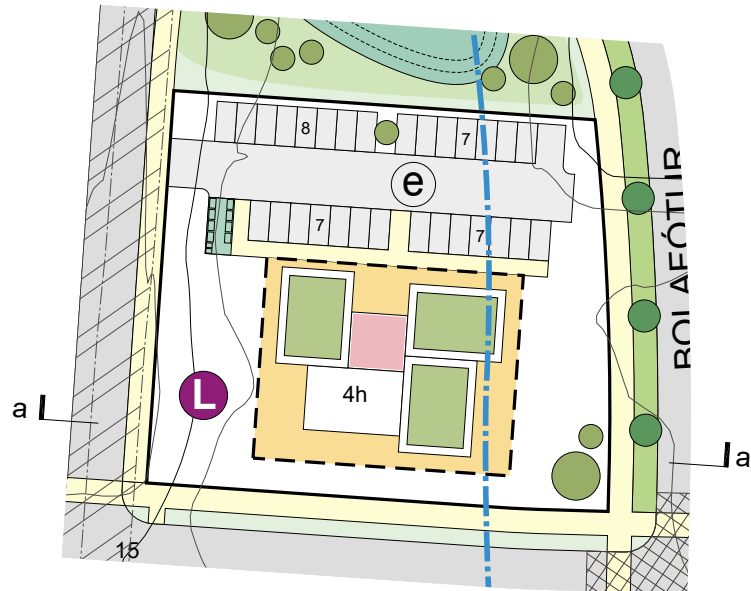


Skýringar

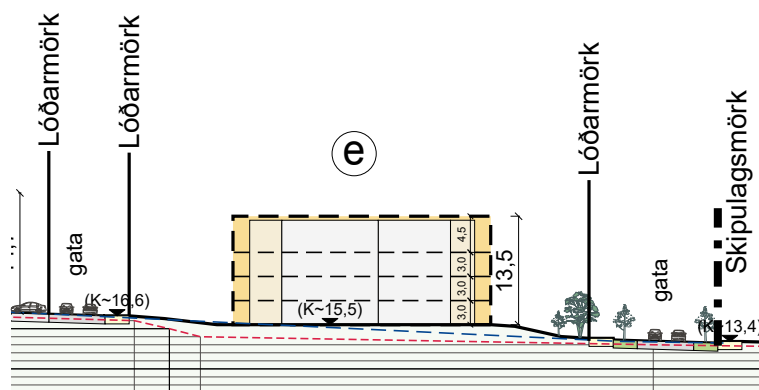
	Afmörkun deiliskipuagssvæðis
	Lóðamörk
	Byggingareitur
	Byggingarreitir bílajakjallara
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Inn- og útteysla úr bílajakjallara, leiðbei
	Götur
	Upphækkað yfirborð/ samrými
	Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
	Göngustígur
	Náttúrustígur/ gönguleið
	Bílastæði
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Áningarstaður
	Sorp, leiðbeinandi
	Gróður, leiðbeinandi
	Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
	Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ e



Lóð e, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ f

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: (f1) 4-5h, (f2) 3-4h
Heildarstærð lóðar: 4730,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 4610,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 41

Fjöldi bílastæða á lóð: 71, þar af bílastæði milli húsa 32

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimildir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

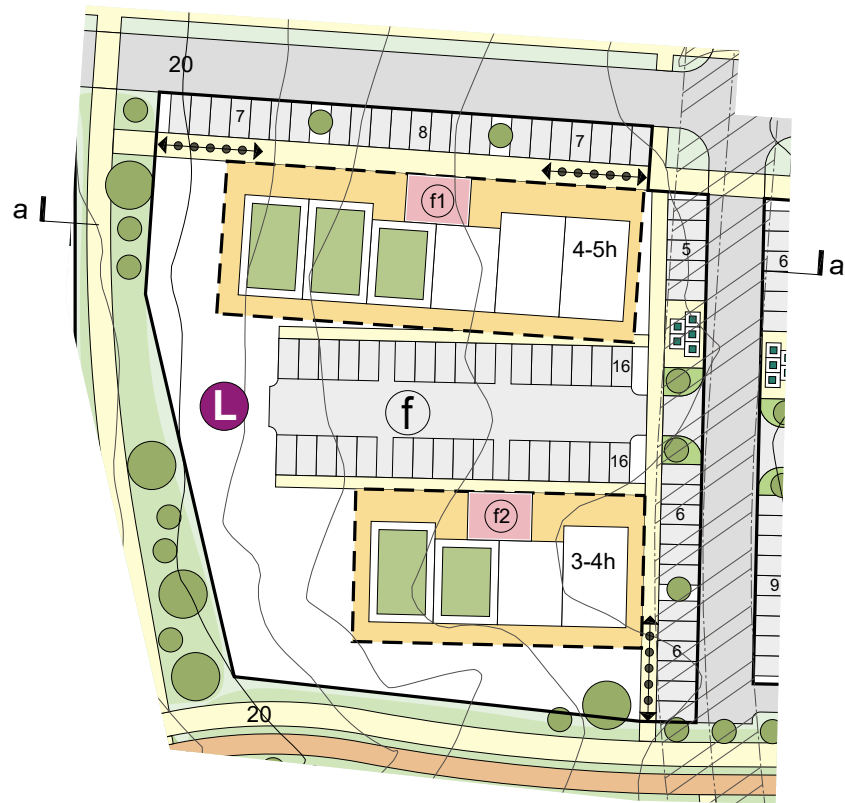


Skýringar

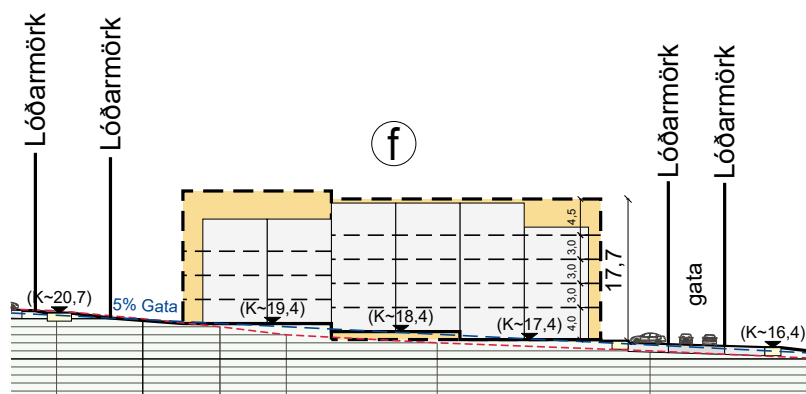
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ f



Lóð f, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ g

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: (g1) 4h, (g2) 3-4h
Heildarstærð lóðar: 4240,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 3865,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 34

Fjöldi bílastæða á lóð: 61, þar af bílastæði milli húsa 28

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

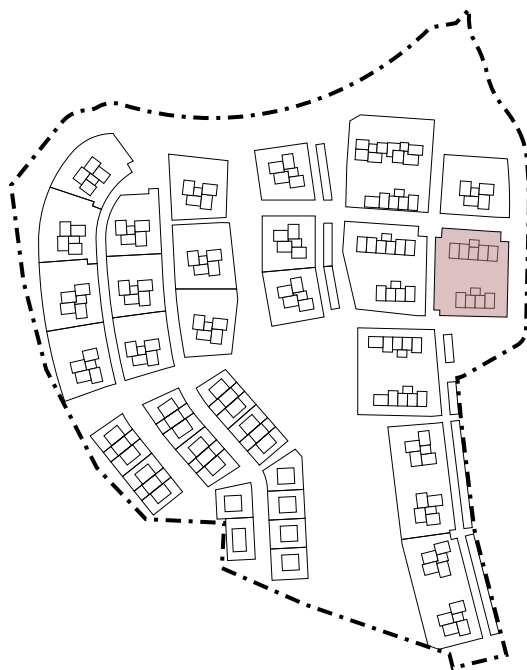
Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

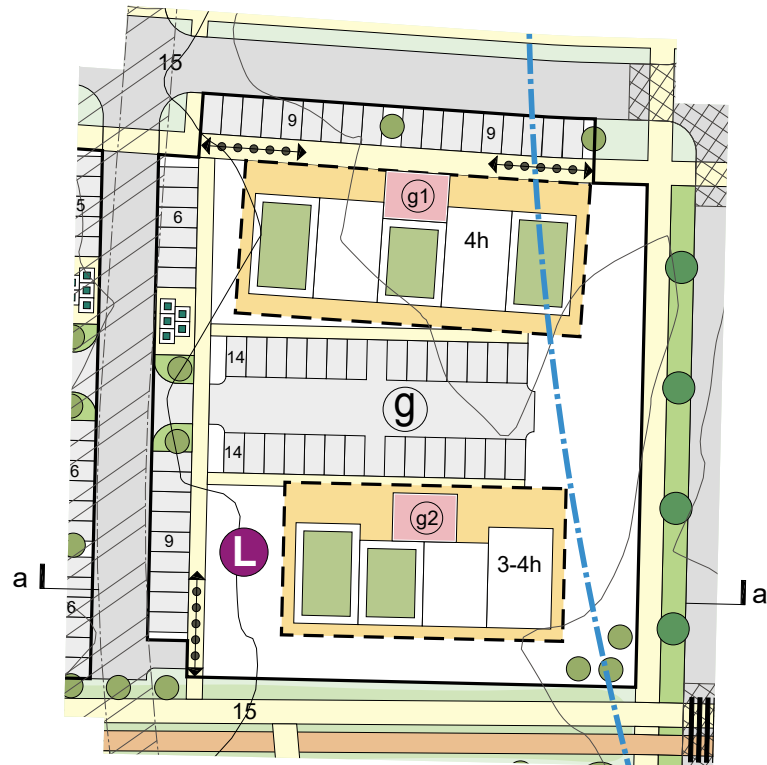


Skýringar

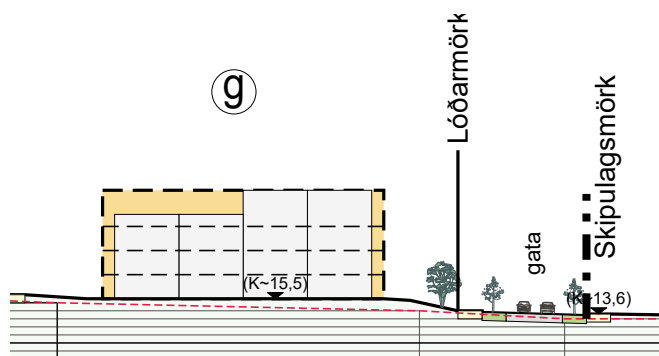
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ g



Lóð g, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ h

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: (h1) 2-4h, (h2) 2-4h
Heildarstærð lóðar: 5155,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 4020,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 34

Fjöldi bílastæða á lóð: 64, þar af bílastæði milli húsa 34

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þaksvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

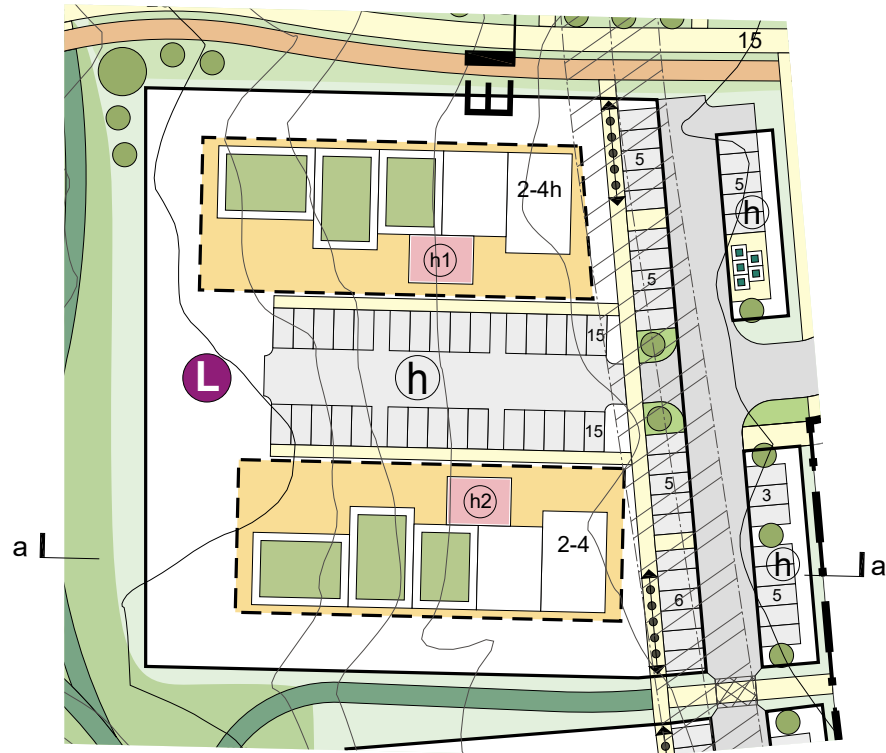


Skýringar

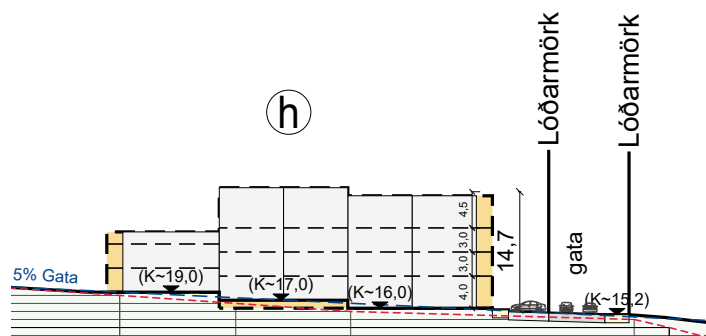
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ h



Lóð h, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ I

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: (i1) 4-5h, (i2) 4-5h
Heildarstærð lóðar: 4835,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 4020,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 36

Fjöldi bílastæða á lóð: 70, þar af bílastæði milli húsa 16

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þaksvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

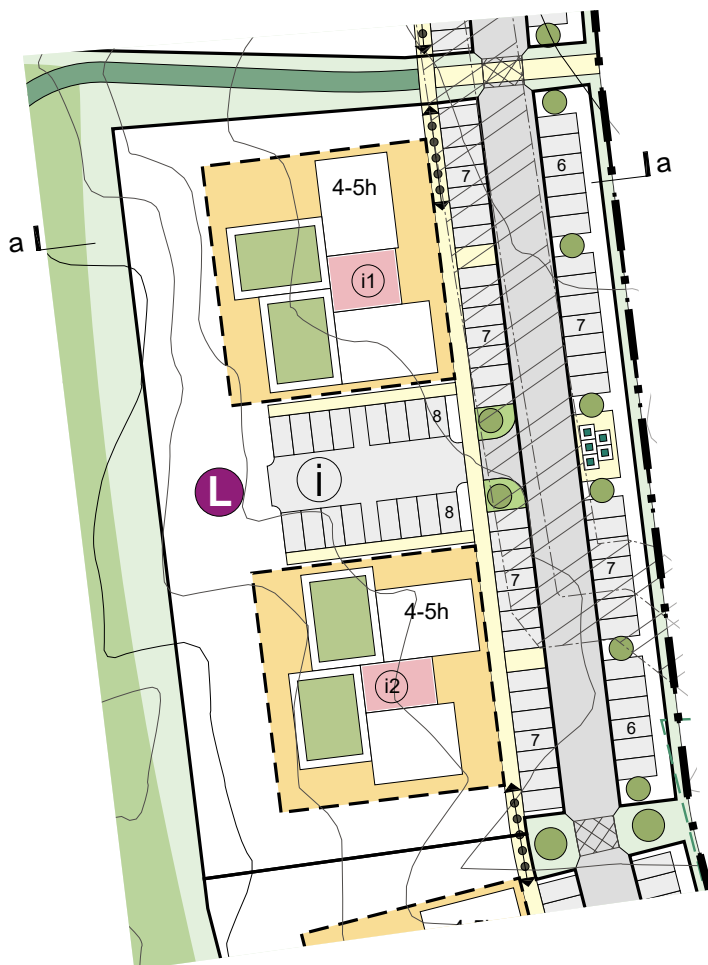


Skýringar

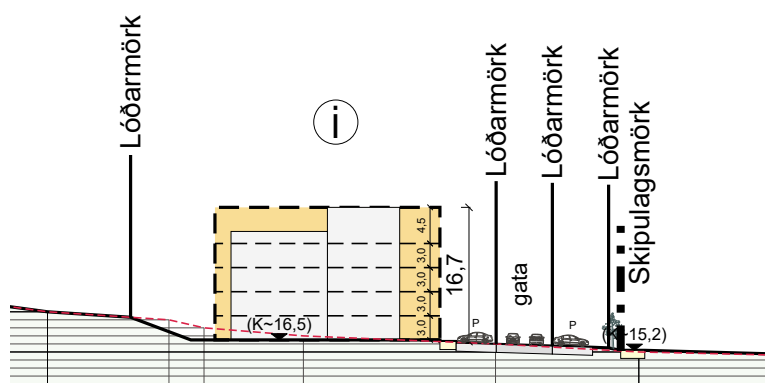
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteysla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ i



Lóð i, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ J

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: (j1) 4-5h, (j2) 4-5h
Heildarstærð lóðar: 4800,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 4320,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 36

Fjöldi bílastæða á lóð: 68, þar af bílastæði milli húsa 16

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Svalgangar eru heimilir á hliðum sem snúa til norðurs og vesturs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

Þakform: frjálst

Þar sem um flöt þök eða þakvalir er að ræða, skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða timbur sem yfirborðsefni.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

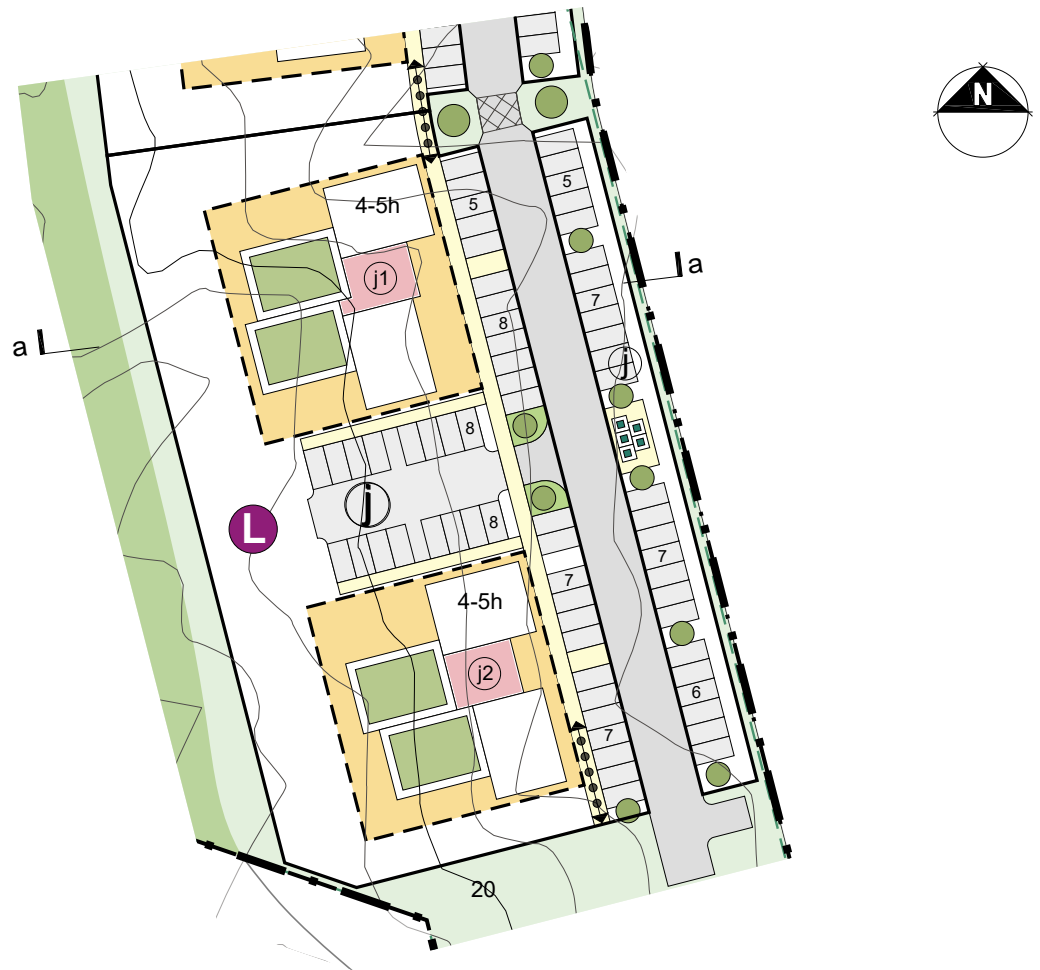


Skýringar

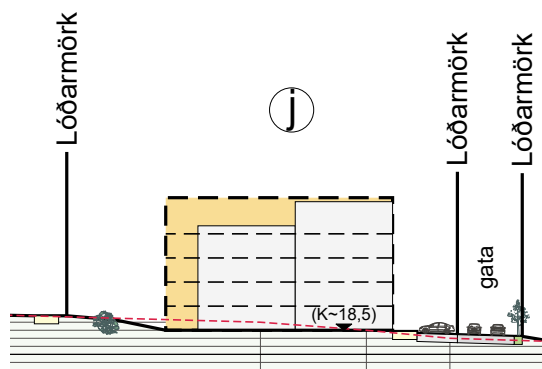
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi



LÓÐ j



Lóð j, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000

