

Ásbrú Brekkubbyggð - nýtt deiliskipulag

Greinargerð og skilmálar

30. apríl 2026



Sampykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann ___/___20__ og í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann ___/___20__.

Tillagan var auglýst frá ___/___20__ með athugasemdafresti til ___/___20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___/___20__

Gunnar Kristinn Ottósson, skipulagsfulltrúi

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppráttur og skýringaruppráttur.

Ef gerðar verða breytingar á skipulagsskilmálum verður þeirra getið hér og í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar á texta og viðbætur eru breið- og skáletraðar:

Nr. Dags. Breyting

EFNISYFIRLIT

1. Inngangur

1.1. Almennt	4
1.2. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins	5
1.3. Aðilar að gerð deiliskipulags	
1.4. Skipulags- og samráðsferli	
1.5. Umsagnaraðilar	
1.6. Deiliskipulag og gögn	6

2. Forsendur tillögu

2.1. Staðhættir og umhverfi	
2.2. Veður- og náttúrufar	8
2.3. Minjar	
2.4. Samgöngur	9
2.5. Hljóðvist	
2.6. Veitur og lagnir	10
2.7. Blágrænar ofanvatnslausnir	
2.8. Skipulagsáætlanir	11

3. Deiliskipulagstillaga

3.1. Markmið	
3.2. Byggðarmynstur og húsagerðir	14
3.3. Opin svæði, stígar og útivist	16
3.4. Samgöngur og bílastæði	17
3.5. Umhverfisáhrif	21
3.6. Blágrænar ofanvatnslausnir - almennt	22
3.7. Heimsmarkmið	23

4. Almennir skilmálar

4.1. Almennt	
4.2. Áfangaskipting	
4.3. Samgöngur	
4.3.1. Gatnakerfi	
4.3.2. Stígakerfi	25
4.3.3. Almennings-samgöngur	

4.3.4. Bílastæði	26
4.3.5. Hjólasteræði og hjólageymslur	
4.4. Almenningsrými - grænn ás	
4.5. Byggingar og lóðir	27
4.5.1. Hönnun mannvirkja/byggingaráform	
4.5.2. Mæli- og hæðarblöð/lóðarblöð	
4.5.3. Byggingareitir	28
4.5.4. Húshæðir og þök	
4.5.5. Aðkoma í byggingar og inngangar	
4.5.6. Útlit og yfirbragð, byggingarefni	29
4.5.7. Svalir/svalalokanir og sérafnotareitir	
4.5.8. Hönnun og frágangur lóða	30
4.5.9. Dreifistöðvar rafmagns	31

4.6. Gróður	
4.7. Lýsing	
4.8. Veitur og lagnir	
4.9. Blágrænar ofanvatnslausnir	32
4.10. Úrgangslausnir	33
4.11. Hljóðvist	34

5. Sérákvæði

5.1. Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun	
5.2. Einbýlisús	35
5.5.1. E-1 einbýlishús á einni hæð	
5.5.2. E-2 einbýlishús á einni hæð	
5.3. Raðhús	36
5.4. Fjölbýlishús	37
5.5. Spennistöðvar	38

6. Kennisnið

7. Skilmálatafla

1. Inngangur

1.1. Almennt

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir **Brekkubyggð á Ásbrú í Reykjanesbæ**. Með tillögunni er mótuð ný íbúðabyggð á óbyggðu svæði, þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri húsagerð og heildstæðu íbúðarhverfi sem fellur vel að landslagi, aðliggjandi byggð og þeirri stefnu sem mótuð hefur verið fyrir áframhaldandi uppbyggingu Ásbrúar. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 184 til 219 íbúðum.

Deiliskipulagstillagan byggir á stefnu **Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020–2035, rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023–2035, Ásbrú til framtíðar**, sem og á þeirri framtíðarsýn sem sett hefur verið fram í **Þróunaráætlun Kadeco, K64**. Í þessum skipulagsáætlunum er lögð áhersla

á að Ásbrú þróist sem aðlaðandi, fjölbreyttur og sjálfbær bæjarhluti með skýru byggðarmynstri, góðum almenningsrýmum og sterkum tengslum milli íbúðarbyggðar, þjónustu og útivistarsvæða.

Deiliskipulagið tekur mið af þessum forsendum og útfærir nánar landnotkun, byggðarmynstur, húsagerðir, samgöngutengingar, útivistarsvæði og meginreglur um yfirbragð byggðar á svæðinu. Sérstök áhersla er lögð á að ný byggð styðji við skjólmyndun, góð birtuskilyrði, fjölbreytt búsetuform og vistvæna þróun.

Deiliskipulagið er sett fram í þessari greinargerð ásamt deiliskipulagsupprætti, skýringarupprætti og öðrum fylgigögnum eftir því sem við á.



Deiliskipulagssvæðið séð úr suðvestri

1.2. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Deiliskipulagssvæðið afmarkast:

- af Virkisbraut til vesturs,
- af lóðum og byggð við Skógarbraut til norðurs,
- af Flugvallarbraut til suðurs,
- af óbyggðu landi til austurs og fyrirhugaðri gatnatengingu milli Hafnavegar og Skógarbrautar

Aðkoma að svæðinu verður frá Virkisbraut og tengist það þaðan gatnakerfi Ásbrúar.

1.3. Aðilar að gerð deiliskipulags

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar ehf. (Kadeco) í samráði við Reykjanesbæ.

Skipulagsgerð, uppdrættir og greinargerð eru unnin af A2F arkitektum í samstarfi við verkkaupa, skipulagsyfirvöld og aðra ráðgjafa eftir því sem við á.

1.4. Skipulags- og samráðsferli

Tillaga á vinnslustigi

Bæjarstjórn Reykjanesbæjar samþykkti á fundi þann 1. mars 2025 að heimila kynningu á vinnslutillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Brekkubýggð (þá kallaður Suðurbrekkureitur), í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr.



Afmörkun skipulagssvæðis

123/2010.

Vinnslutillaga deiliskipulags var kynnt í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar á tímabilinu 3. apríl 2025 til 25. apríl 2025. Á kynningartíma bárust fjórar athugasemdir og ábendingar sem höfðu verið hafðar til hliðsjónar við frekari úrvinnslu tillögunnar.

Tillaga deiliskipulags

Að lokinni úrvinnslu vinnslutillögu var unnin tillaga að nýju deiliskipulagi sem lögð er fram til auglýsingar samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan verður auglýst með lögbundnum hætti og gerð aðgengileg á vef sveitarfélagsins og í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnaraðilum verður jafnframt gefinn kostur á að veita umsögn um tillöguna.

Athugasemdir og ábendingar við auglýsta tillögu skulu berast í gegnum Skipulagsgátt á auglýsingatíma. Að auglýsingatíma loknum verður unnið úr innkomnum athugasemdum og umsögnum áður en tillagan verður lögð fyrir sveitarstjórn til endanlegrar afgreiðslu. Deiliskipulagið tekur gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

1.5.Umsagnaraðilar

Við gerð deiliskipulagsins hefur verið haft samráð við eftirfarandi aðila, eftir því sem við á:

- Reykjanesbær
- HS Veitur
- Míla
- Landsnet

- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Minjastofnun Íslands
- Brunavarnir Suðurnesja
- Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar
- Isavia, Landhelgisgæslan
- Landsnet
- Verne gagnaver

1.6.Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram í eftirfarandi gögnum:

- deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1000
- skýringarupprætti í mkv. 1:1000
- greinargerð þessari með skipulagsskilmálum
- og skýringarmyndum og öðrum fylgigögnum eftir því sem við á

Helstu fylgiskjöl eru meðal annars:

1. Brekkubyggð, deiliskipulag - hljóðvist. Skýrsla Eflu; kortlagning á hávaða vegna deiliskipulags við reit Brekkubyggðar, Ásbrú, Reykjanesbæ, dags. 09. febrúar 2026.
2. Börnin að borðinu - skapaðu morgundaginn, hugmyndavinna með börnum á Ásbrú um framtíð bæjarins. Skýrsla Þykjó, dags. 15. júlí 2024.
3. Sustainable Urban Drainage Systems, skýrsla Cowi um blágrænar ofanvatnslausnir á Ásbrú.

2. Forsendur tillögu

2.1 Staðhættir og umhverfi

Deiliskipulagssvæðið er staðsett í suðaustur hluta Ásbrúar í Reykjanesbæ og er um 14,5 ha að stærð. Engar byggingar eru á svæðinu, en það er nýtt sem æfingagolfvöllur. Svæðið einkennist af opnu landi sem hallar lítillega til austurs. Gróður er fremur líftill, ef frá eru taldar grasflatir, og engar byggingar eru á svæðinu í dag. Svæðið var eitt sinn byggt, en það var nýtt undir íbúðarskála bandaríska hersins í seinni heimsstyrjöldinni. Skálarnir voru fjarlægðir og lítil

ummerki eru eftir byggðina, þó er vitað af eldri lögnum í jörðu á svæðinu sem verða fjarlægðar áður en til framkvæmda kemur.

Í nærumhverfi svæðisins er fjölbreytt landnotkun. Norðan þess er íbúðabyggð, vestan megin eru þjónustu- og atvinnusvæði, en sunnan og austan megin eru óbyggð svæði sem tengjast áframhaldandi þróun Ásbrúar til framtíðar.

Svæðið hefur ákveðna sérstöðu vegna landslags, en tækifæri skapast til að móta byggð í halla þar sem unnið er með útsýni, birtu og skjól eru með



Deiliskipulagssvæðið séð úr norðvestri

markvissum hætti.

2.2 Veður- og náttúrufar

Landfræðileg staðsetning svæðisins og opið yfirbragð þess valda því að þar getur verið nokkuð vindasamt, einkum þar sem lítið skjól er af núverandi byggð eða gróðri. Helstu ríkjandi vindáttir eru suðaustlægar og norðaustlægar.

Núverandi byggðarmynstur í grennd við svæðið veitir takmarkað skjól, en með fyrirhugaðri uppbyggingu skapast tækifæri til að bæta vindafar með markvissri staðsetningu bygginga, skjólmyndandi gróðri og vandaðri mótun almenningsrýma og lóða.

Svæðið er innan skilgreinds þéttbýlis á áður röskuðu eða mótuðu landsvæði og eru náttúrufarsleg verðmæti þess takmörkuð. Gróður og dýralíf eru almennt fábreytt, en við uppbyggingu verður lögð áhersla á að auka gróðurþekju, bæta vistgæði og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika eftir því sem aðstæður leyfa.

Samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum eru engar þekktar jarðsprungur innan skipulagssvæðisins.

Sjá nánar rammahluta aðalskipulags.

2.3 Minjar

Samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum og vefsíðu Minjastofnunar Íslands eru engar skráðar fornminjar innan deiliskipulagssvæðisins.

Ekki liggja fyrir vísbendingar um að fornminjar séu á svæðinu, og því hefur ekki verið talin þörf á sérstakri fornleifaskráningu á þessu stigi. Komi áður ókunnar minjar í ljós við framkvæmdir skal stöðva framkvæmdir á viðkomandi svæði og tilkynna fundinn tafarlaust til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við ákvæði 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fyrir liggur ritið Ásbrúarhverfi í Reykjanesbæ – Byggingarsaga eftir Friðþór Eydal (2019), þar sem fjallað er um þróun byggðar á Ásbrú. Lítið er vitað um



Loftmynd, frá 1978, tekin af vefsíðu Minjastofnunar Íslands, sem sýnir fyrrum skálahverfi bandaríska hersins á skipulagssvæðinu.

íbúðarskála sem áður stóðu á svæðinu, en þeir voru fjarlægðir þar sem þeir reyndust óíbúðarhæfir. Þar sem engar byggingar eru á skipulagssvæðinu lengur hefur ekki verið talin þörf á húsakönnun innan þess.

2.4. Samgöngur

Bílaumferð

Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er í dag frá Virkisbraut, sem tengist svo Flugvallarbraut / Hafnavegi og þaðan Reykjanesbraut. Svæðið nýtur því góðra tengsla við megin samgönguæðar bæjarins og nærliggjandi svæða.

Almenningssamgöngur

Svokallaður Ásbrúarhringur, Leið 3, liggur nærri skipulagssvæðinu í dag, en það er ein af þremur leiðum sem eru hluti af áætlanakerfi strætisvagna Reykjanesbæjar. Tvær stoppistöðvar eru í innan 5 mínútna göngufjarlægðar frá svæðinu. Akstur er frá 7:00-22:00 virka daga en 10:00-15:00 um helgar.

Til framtíðar er gert ráð fyrir stoppistöð fyrir hágæða almenningssamgöngur frá Keflavíkurflugvelli til Reykjavíkur (KRL) í jaðri Ásbrúar nærri Reykjanesbraut. Stefnt er að því að KRL-stöðin verði vel aðgengileg hjólandi og gangandi og mögulega með bílastæði fyrir fólk sem vill taka almenningssamgöngur til Reykjavíkur (“park and ride”).

Virkir ferðamatár

Núverandi göngustígar liggja vestan við og meðfram Virkisbraut og norðan við skipulagssvæðið sem tengjast svo göngustígakerfi hverfisins.

Göngustígurinn norðan við svæðið er hluti af meginásnum göngustígakerfis

skv. áætlun rammaskipulags.

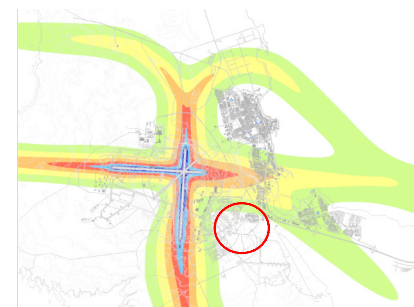
2.5. Hljóðvist

Helsta uppspretta utanaðkomandi hávaða á svæðinu er vegna flugumferðar, bæði af farþegaflugi og flugi herþota, en Keflavíkurflugvöllur er bæði her- og borgaralegur flugvöllur.

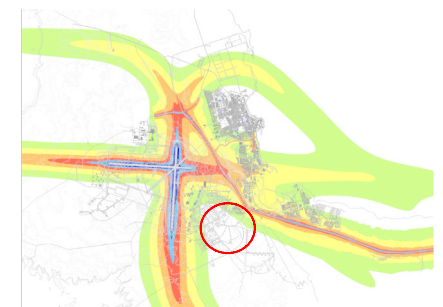
Sjá hávaðakortlagningu skv. Eu 2002/49/EC.

Hávaðakortlagningin sýnir að skipulagssvæðið er vel staðsett m.t.t. hávaðamengunar frá flugvelli eða amk. undir 55 dB(A). Í umsögnum frá Landhelgisgæslunni og Isavia kemur fram að hljóðvistarkort og útreikningar taka ekki tillit til herflugs m.a. við Háaleitishlað og því geti raunhljóðvist verið slakari en útreiknað kort sýnir. Herflug er þó óskilgreint hugtak í íslenskum lögum og reglum og að hve miklu leyti hún getur verið íþyngjandi m.t.t. hljóðstigs, einkum þar sem hún er óregluleg og ekki fyrirsjáanleg fyrir almenning. Herþotur, sem eru sérstaklega hávaðasamar, athafna sig ekki á Háaleitishlaði, því flughlaði sem er næst byggðinni á Ásbrú, enda er það ekki hluti öryggissvæðis Keflavíkurflugvallar.

Fyrir liggja áætlanir um hávaða frá bílaumferð við Flugvallarbraut. Sjá nánar



Hávaðakortlagning af Keflavíkurflugvelli, deiliskipulagssvæði merkt með rauðum hring.



Hávaðakortlagning af Keflavíkurflugvelli og Reykjanesbraut, deiliskipulagssvæði merkt með rauðum hring.

fylgiskjal um kortlagningu á hávaða.

2.6. Veitur og lagnir

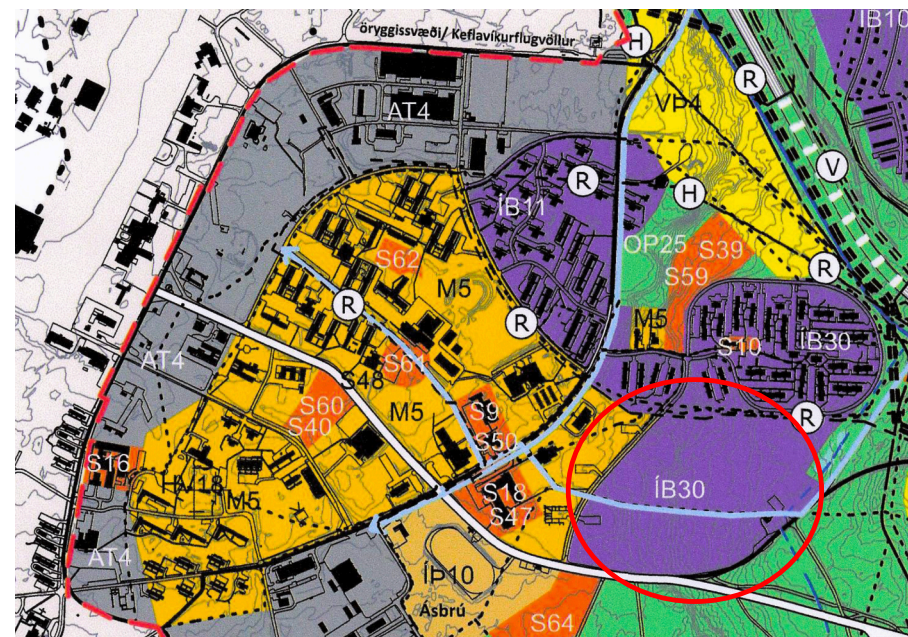
Fyrir liggja upplýsingar um helstu veitur og lagnakerfi á svæðinu og í nágrenni þess. Á svæðinu og við það eru meðal annars eftirfarandi lagnir:

- heitt vatn
- kalt vatn
- skólþ
- háspennustrengur

Nánari útfærsla lagna, inntaka og tenginga verður unnin í samráði við viðkomandi veitustofnanir á síðari stigum hönnunar og framkvæmdar.

2.7. Blágrænar ofanvatnslausnir

Á Ásbrú hefur ofanvatn ætíð verið leyst með því að láta regnvatn sitra ofan í jarðveginn sem mest staðbundið, þar sem það gufar upp, nærir plöntur eða rennur niður í grunnvatn. Við aukna úrkomuákefð er það ofanvatn sem slíkt kerfi nær ekki að anna veitt í stofnskurðakerfi Ásbrúar sem liggur um svæðið og það rennur með náttúrulegum hætti út af svæðinu þar sem stærra yfirborð, vatnsfarvegir og tjarnir taka við og þaðan sitrar það niður í grunnvatnstrauma. Lausnir af þessu tagi, sem oft nefnast blágrænar ofanvatnslausnir, hafa marga kosti, jafnt fjárhagslega sem umhverfislega. Á reit Brekkubýggðar eru í dag stofnskurðir austan megin Virkisbrautar og norðan við svæðið, sem nýttir verða áfram og tengjast kerfi blágrænna



Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035, úrdráttur. Skipulagssvæðið merkt með rauðum hring.

ofanvatnslausna á svæðinu.

2.8. Skipulagsáætlanir

Aðalskipulag

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjaneshæjar er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði og hluti af áframhaldandi þróun Ásbrúar sem mikilvægs uppbyggingarsvæðis innan bæjarins.

Stefna aðalskipulags gerir ráð fyrir uppbyggingu fjölbreyttrar íbúðarbyggðar á svæðinu og styður við þéttingu byggðar, bættu nýtingu innviða og styrkingu samfélagslegra og vistvænna gilda í þróun bæjarhlutans.

Rammaskipulag

Í rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035, Ásbrú til framtíðar, eru lagðar nánari línur fyrir deiliskipulagsvinnu varðandi landnotkun, samgöngukerfi, byggðarmynstur, landslagshönnun, mótun staðaranda og blágrænar ofanvatnslausnir.

Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að Ásbrú verði eftirsóknarvert hverfi fyrir alla aldurs- og samfélagshópa. Áætlað er að fleiri nýir skólar muni rísa á Ásbrú eftir því sem hverfið byggist upp en að fyrsti nýi skólinn verði milli tveggja stærstu íbúðarhverfanna í dag. Þar er einnig gert ráð fyrir almenningsgarði og einstöku leiksvæði sem ætti að hafa sérstöðu og laða að sér fólk úr öðrum hverfum og bæjarfélögum.

Í rammaskipulaginu eru sett fram fjögur leiðarljós og markmið sem ætlað er að beina þróun Ásbrúar í jákvæða átt og til að nýta þau fjölmörgu tækifæri sem eru til staðar.

Helstu áherslur úr rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035, Ásbrú til framtíðar - framtíðarsýn fyrir Ásbrú til 2050:

- Skapa lifandi bæjarumhverfi
- Efla fjölskylduvænt og fjölbreytt samfélag
- Styrkja lýðheilsu og útivist allan ársins hring
- Auka fjölbreytni og nýta sögu- og menningararfinn
- Þétt og hlýleg byggð
- Ásbrú fyrir alla
- Skjólgóð og græn útisvæði



Úr rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035, Ásbrú til framtíðar



Úr rammahluta Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2023-2035, Ásbrú til framtíðar

- Framþróun og staðarandi
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Gatnakerfi svæðis, ásamt göngu- og hjólaleiðum verði einfalt og öruggt með góða tengingu við umhverfið
- Þetta byggð til þess að skapa skjólgott og aðlaðandi bæjarumhverfi, styðja við verslun og þjónustu og stytta vegalengdir svo að fólk geti sinnt erindum sínum fótgangandi eða hjólandi.

Áherslur á skipulagsreit, Brekkubyggð:

- Einnar til tveggja hæða rað- og einbýlishús.
- Byggðin þéttust næst Virkisbraut með tiltölulega litlum raðhúsum og stærri einbýlishúsum neðan í brekkunni.
- Huga að sjónásum milli húsa svo sem flestir geti notið útsýnis.
- Byggðin falli vel að landslagi.

Þróunaráætlun

Í þróunaráætlun Kadeco, K64, fyrir nærsvæði Keflavíkurflugvallar er horft fram til ársins 2050. Þróunaráætlunin er heildstæð sýn á uppbyggingu í kringum Keflavíkurflugvöll á ákveðnum þróunarsvæðum sem saman mynda vistkerfi sem einkennist af samvinnu og sambúð iðnaðar, samgangna, nýsköpunar og sjálfbærrar byggðaþróunar. Eitt af svæðunum sem tekið er fyrir er Ásbrú, fyrrum íbúðasvæði bandaríska hersins. Núverandi byggð er nokkuð gisin og með opin svæði og er markmið áætlunar að nýta þá möguleika sem svæðið býður upp á og þetta byggð á vistvænna hátt. Ásbrú er nýtt hjarta svæðisins.

3. Deiliskipulagstillaga

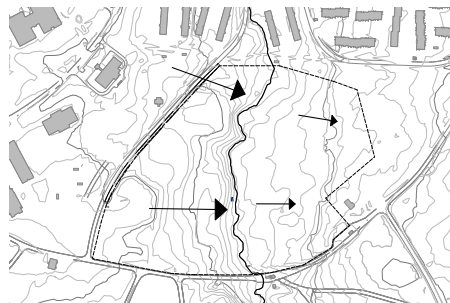
3.1. Markmið

Með gerð deiliskipulagsins er að lagður grunnur að jákvæðri þróun Ásbrúar sem aðlaðandi bæjarhluta með líflegum samkomusvæðum, grænum og vistlegum almenningsrýmum og vönduðu íbúðarhúsnæði. Helstu markmið nýrrar deiliskipulagstillögu á reit Brekkubýggðar eru:

- Að móta heildstætt og hlýlegt íbúðahverfi með vistvænum áherslum í samræmi við Aðalskipulag Reykjanesbæjar, rammahluta þess og þróunaráætlun Kadeco
- Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi

byggð og byggðamynstri á Ásbrú

- Að byggðin falli að landslaginu og þannig hámarki útsýni og tryggi góð birtuskilyrði íbúða
- Að bjóða upp á mismunandi gerðir og stærðir íbúða með áherslu á einbýlishús, raðhús og lítil fjölbýlishús
- Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum
- Að móta skjólsæl og góð útivistarrými til leiks og dvalar
- Að leggja grunn fyrir gott samfélag íbúa
- Að tengja núverandi byggð til norðurs við nýja byggð og nýjan grænan ás



Skýringarmynd: Landslag, halli



Skýringarmynd: Landslag, grænn ás



Skýringarmynd: Landslag, grænn ás og megin tengingar



Skýringarmynd: Landslag, grænn ás, megin tengingar utan og innan hverfis

3.2. Byggðarmynstur og húsagerðir

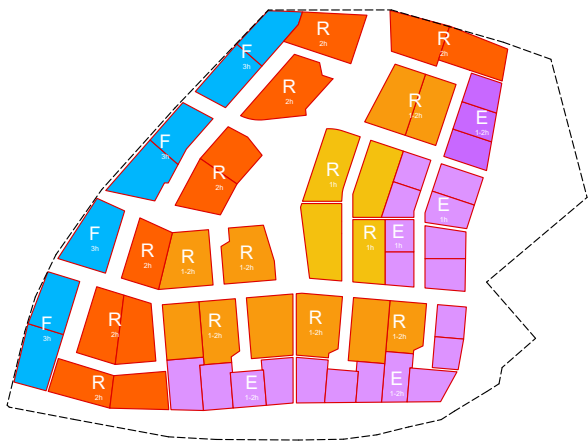
Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir uppbyggingu nýs íbúðarhverfis í Brekkubýggð sem byggir á skýru byggðarmynstri, fjölbreyttri húsagerð og vönduðum almenningssýmum. Megináhersla tillögunnar er að skapa hlýlegt, skjólgott og fjölbreytt íbúðarhverfi sem fellur vel að landslagi svæðisins og þeirri stefnu sem mótuð hefur verið fyrir Ásbrú í heild. Byggðin er skipulögð þannig að hún taki mið af landhalla, birtuskilyrðum, útsýni og tengslum við aðliggjandi byggð og útivistarsvæði.

Tillagan gerir ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum í formi:

- einbýlishúsa
- raðhúsa
- og lífilla fjölbýlishúsa (s.k. “townhouse”)



Skýringarmynd: Byggingarland



Skýringarmynd: Hústegundir

Þannig skapast skilyrði fyrir fjölbreytt búsetuform og fjölbreytta íbúasamsetningu innan hverfisins. Byggðin er mótuð með það að markmiði að samræma:

- þéttleika byggðar,
- skjólmyndun,
- birtuskilyrði,
- og tengsl við opin svæði.

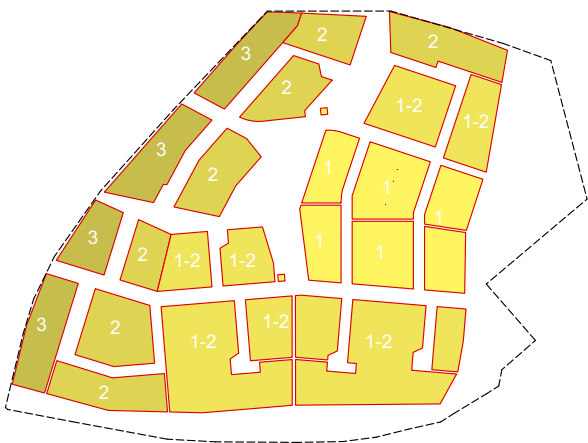
Næst Virkisbraut er gert ráð fyrir þéttari byggð í formi lítilla fjölbýlishúsa á þremur hæðum, sem mynda skýrari götumynd og styrkja jaðar svæðisins til vesturs. Þessi byggð gegnir einnig mikilvægu hlutverki við að skapa skjól (hávaði og veðurfar) fyrir innri hluta hverfisins.

Á mið- og norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir raðhúsabyggð, en austar á svæðinu er megináhersla á einbýlishús og lægri byggð sem aðlagast landslagi og útsýnisáttum.

Byggðin stalfast að hluta með landhalla og tekur þannig mið af landslagi svæðisins. Þannig skapast góð skilyrði fyrir:

- birtu innan lóða og íbúða,
- skjólmyndun,
- og að sem flestir íbúar njóti útsýnis og góðra útivistargæða.

Áhersla er lögð á að byggðin myndi skýr og læsileg götuhverfi, þar sem



Skýringarmynd: Húshæðir

húsaröð, opnir ásar, útivistarsvæði og stígar mynda heildstæða umhverfið.

3.3. Opin svæði, stígar og útivist

Ein megin áhersla tillögunnar er að skapa góð og aðgengileg útivistarrými innan hverfisins.

Í gegnum mitt skipulagssvæðið liggur grænn ás. Þar er gert ráð fyrir:

- gönguleiðum,
- dvalarsvæðum,
- leik- og hreyfisvæðum,
- gróðri,
- og ofanvatnslausnum sem hluta af mótun lands og rýma.

Græni ásinn tengist áfram við stígakerfi hverfisins og verður hluti af stærra neti göngu- og útivistarleiða innan Ásbrúar. Þannig styrkir hann bæði daglega notkun svæðisins og tengsl hverfisins við aðra hverfishluta.

Lögð er áhersla á að opin svæði innan deiliskipulagsins verði:

- fjölbreytt,
- skjólgóð,



Skýringarmynd: Virkir ferðamátar



Skýringarmynd: Aðkoma bílaumferðar í hverfið

- aðgengileg öllum aldurshópum,
- og hönnuð með tilliti til dvalar, leikja og daglegrar útiveru.

3.4. Samgöngur og bílastæði

Skipulag tillögunnar byggir á því að tryggja skýra, örugga og hagkvæma aðkomu að hverfinu fyrir alla ferðamáta.

Aðkoma akandi umferðar verður frá Virkisbraut og þaðan um innra gatnakerfi svæðisins. Gatnakerfið er hannað með það að markmiði að hæfi íbúðarbyggð, styðji við örugga umferð og lágmarki óþarfa gegnumakstur.

Áhersla er jafnframt lögð á:

- greiðar leiðir fyrir gangandi og hjólandi,
- skýra tengingu við göngustíga og útivistarsvæði,
- og gott aðgengi að öllum lóðum og byggingum.



Skýringarmynd: Bílaumferð innan og utan hverfis

Bílastæði verða að mestu leyti innan lóða við einbýlis- og raðhús, auk gestastæða í götu, en við fjölbýlishús verða bílastæði leyst að mestu leyti með sameiginlegri aðkomu og frágangi eftir því sem nánar er kveðið á um í skilmálum.

Við útfærslu bílastæða og aðkomu verður lögð áhersla á:

- vandaðan yfirborðsfrágang,
- möguleika á gegndræpum yfirborðum,
- gróður og skjólmyndun,



Uppdráttur



Yfirlitsmynd, horft úr suðri



Skýringaruppráttur

- SKÝRINGAR**
- Almökun deiliskipulagssvæðis
 - Núverandi hárdarlinur
 - Núverandi byggingar utan deiliskipulags
 - Nýbyggingar leiðbeinandi
 - Núverandi lóðamark
 - Ný lóðamark
 - Mark sémataneta, leiðbeinandi
 - Byggingarreitur, íbúðarhús
 - Opð svæði
 - Útleiðandi leiðbeinandi athöfn
 - Blágrænir ofanvatnarsvæðir og lautr, leiðbeinandi
 - Hjúðmön
 - Lóðanúmer, leiðbeinandi
 - Stærð lóðar
 - Fjöldi íbúða á lóð
 - Hæðir bygginga
 - Stígur
 - Gata
 - Bílastæði
 - Trjágróður
 - Kvóðum trjágróður, kvóð um aðsetning

- og að bílastæðasvæði verði hluti af heildarhönnun byggðarinnar.

3.5. Umhverfisáhrif

Tillagan felur í sér uppbyggingu íbúðarbyggðar á áður óbyggðu svæði innan þéttbýlis og er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu og þéttingu byggðar á Ásbrú.

Helstu jákvæðu áhrif tillögunnar felast í:

- bættri nýtingu lands innan þéttbýlis,
- fjölgun íbúða í samræmi við stefnu sveitarfélagsins,
- meiri fjölbreytni íbúðategunda á svæðinu og sem styður við blandaðra íbúasamfélag
- styrkingu innviða og þjónustugrunns svæðisins,
- auknum möguleikum til vistvænna ferðamáta,
- og bættri mótun almenningsrýma og grænna svæða.
- meira skjól fyrir núverandi byggð
- ný byggð og almenningsrými auka gæði hins byggða umhverfis (fleiri gönguleiðir, leiksvæði, o.fl.)

Jafnframt getur uppbyggingin haft í för með sér staðbundin áhrif, svo sem:

- aukna umferð,
- breytingar á ásýnd svæðisins,

- og rask á núverandi landi meðan á framkvæmdum stendur.

Við skipulag og nánari útfærslu verður leitast við að lágmarka slík áhrif með:

- vandaðri hönnun byggðar,
- markvissri skjólmyndun og gróðursetningu,
- blágrænum ofanvatnslausnum,
- og áherslu á vistvæn og endingargóð efnisval.

Heildaráhrif tillögunnar eru metin jákvæð, enda styður hún við markmið um sjálfbæra þróun byggðar á Ásbrú og styrkir svæðið sem framtíðar



Yfirlitsmynd, horft úr suðvestri

íbúðarhverfi.

3.6. Blágrænar ofanvatnslausnir - almennt

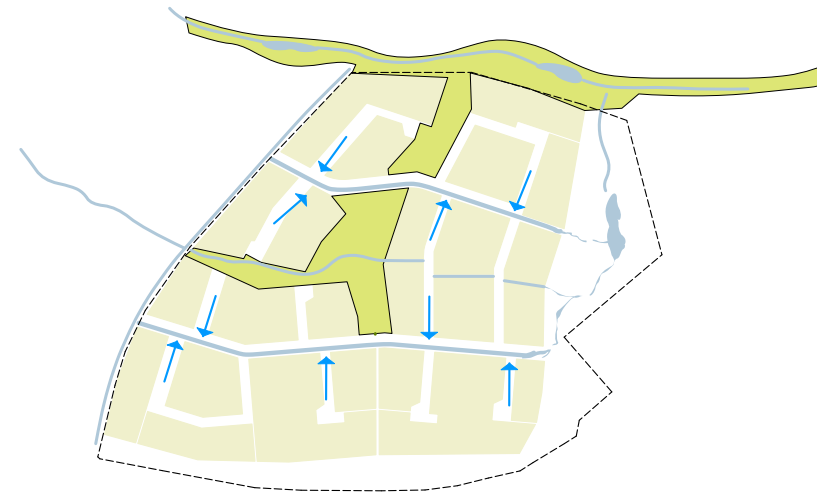
Gengið er út frá lýsingu á heildarskipulagi ofanvatnsmála í rammaskipulagi Ásbrúar fyrir deiliskipulagssvæðið. Sjá nánar greinargerð rammaskipulags Ásbrúar.

Við uppbyggingu svæðisins eykst afrennsli þar sem náttúrulegt gegndræpt yfirborð minnkar. Ógegndræpt yfirborð eins og malbikaðir og steptir fletir aukast og afrennsli af þeim flytur með sér óhreinindi af yfirborðinu sem safnast upp aðallega vegna umferðar og annarra athafna manna. Á deiliskipulagssvæðinu verður notast við blágrænar ofanvatnslausnir með þeim markmiðum að:

- líkja eftir náttúrulegu afrennsli
- hreinsa ofanvatnið áður en það fer í viðtaka
- skapa fallegt og grænt umhverfi
- minnka og hægja á rennsli
- styðja við líffræðilegan fjölbreytileika

Allt regnvatn af byggingum og öðru ógegndræpu yfirborði verður leitt í ofanvatnstrásir og regnvatnslautir í opnum svæðum innan lóða. Regnvatnslautirnar verða hannaðar með gróðri og rýmd til þess taka við og miðla afrennsli sem sitrar ofan í sérvaldan jarðveg og ofan í bergrunninn (viðtaka). Fyrir stærri úrkomuviðburði hækkar vatnsyfirborð í lautunum sem eru tengdar saman með grænum geirum sem eru jafnframt megin farvegir

ofanvatns þegar mest á reynir, í miklum rigningum eða leysingum. Á mótum grænu geiranna verða söfnunarsvæði fyrir vatn sem alla jafna gegna hlutverki aðlaðandi garða eða torga með gegndræpum yfirborðsefnum, gróðri og bekkjum fyrir þá sem vilja setjast niður og staldra við. Af söfnunarsvæði, einu eða fleiri, þarf að vera undankomuleið fyrir ofanvatn af svæðinu sem hleypa afrennsli við ofsaúrkomu að núverandi stofnskurðakerfi



Skýringarmynd: Blágrænar ofanvatnslausnir, farvegur og settjarnir



Ásbrúar og á endanum í safntjarnir á jaðri Ásbrúar. Sjá nánar skilmála í kafla 4.9 um blágrænar ofanvatnslausnir.

3.7. Heimsmarkmið

Sameinuðu þjóðirnar hafa sett sér markmið í 17 liðum sem byggir á efnahagslegum, félagslegum og umhverfislegum stöðum sjálfbærrar þróunar sem skal almennt horft til við innleiðingu deiliskipulags og þróun byggðar. Þau heimsmarkmið sem helst voru til hliðsjónar við stefnumörkun deiliskipulagsins eru:

3. Heilsa og vellíðan. Stuðla að heilbrigðu lífverni og vellíðan fyrir alla frá vöggu til grafar.

6. Hreint vatn og hreinlætisaðstaða. Tryggja aðgengi að og sjálfbæra nýtingu, allra á hreinu vatni og salernisaðstöðu.

7. Sjálfbær orka. Tryggja öllum aðgang að öruggri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði.

9. Nýsköpun og uppbygging. Byggja upp viðnámsþolna innviði fyrir alla, stuðla að sjálfbærri iðnvæðingu og hlúa að nýsköpun.

11. Sjálfbærar borgir og samfélög. Gera borgir og íbúðasvæði öllum mönnum auðnotuð, örugg, viðnámsþolin og sjálfbær.

15. Líf á landi. Vernda, endurheimta og stuðla að sjálfbærri nýtingu vistkerfa á landi, sjálfbærristjórnun skógarauðlindarinnar, berjast gegn eyðimerkurmyndun, stöðva jarðvegseyðingu og endurheimta landgæði og sporna við hnignun líffræðilegrar fjölbreytni

4. Almennir skilmálar

4.1. Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir allt deiliskipulagssvæði Brekkubyggð, nema annað sé sérstaklega tekið fram í sérákvæðum eða skilmálatöflu. Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttri íbúðarbyggð með einbýlishúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum, ásamt sameiginlegum útivistarsvæðum, götum, stígum og tilheyrandi innviðum. Meirihluti íbúða á deiliskipulagssvæðinu, einbýlishús og raðhús, eru stórar íbúðir. Til þess að styðja við fjölbreytni í íbúasamsetningu og blöndun íbúðagerða er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum með minni íbúðum. Uppbygging svæðisins skal taka mið af markmiðum deiliskipulagsins um vandað byggðamynstur, aðlögun að landslagi, skjólgóð útirými og vistvæna þróun.

Við útfærslu byggðar á svæðinu skal sérstaklega leitast við:

- að byggingar, gróður og önnur mannvirki stuðli að skjólmyndun,
- að fjölbreytni húsagerða styrki yfirbragð byggðarinnar,
- að sameiginleg útivistarsvæði styðji við íbúasamfélagið
- að dvalarsvæði innan lóða og í almenningsrými njóti góðrar birtu og aðgengis,
- og að efnis- og litaval stuðli að hlýlegu og heildstæðu yfirbragði.

4.2. Áfangaskipting

RF

Gert er ráð fyrir því að svæðið verði byggt í áföngum, röð áfanga er ekki sérstaklega skilgreind í deiliskipulagi, en æskilegt er að byggingar innan sömu götu og/eða sama hverfishluta (til dæmis nyrðri eða syðri hluti svæðis) byggist upp samtímis. Tryggja skal að hver framkvæmdaráfangi skili fullnægjandi frágangi, öruggri aðkomu, nauðsynlegum veitukerfum og ásættanlegu umhverfi.

4.3. Samgöngur

Í deiliskipulaginu er lagður grunnur að fjölbreyttum og öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Á hönnunarstigi skal tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Við hönnun gatnamóta þar sem stigar og götur skerast skal tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Nýtt gatnakerfi tengist núverandi kerfi á einfaldan máta, tvær akstursaðkomur eru að svæðinu frá Virkisbraut úr vestri. Gatnakerfi innan svæðis aðlagar sig að landslagi og tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi. Gengið er út frá því að göturými þjóni fjölbreyttum ferðamátum með áherslu á lifandi götur, góða stíga, góða lýsingu og gróður eftir aðstæðum.

4.3.1. Gatnakerfi

Lögð er áhersla á skýrt og öruggt gatnakerfi sem íbúðabyggð, með lágum aksturshraða og skýrum tengingum við aðliggjandi byggð. Götur eru flokkaðar sem safngötur og húsagötur. Við gönguþveranir skal vera góð lýsing og öryggi gangandi og hjólandi tryggt eins og kostur er. Götur og akstursleiðir, s.s. innkeyrslur og aðkoma fyrir bílastæði, mega vera úr slitsterku yfirborðsefni s.s. malbiki, steinsteypu eða hellulagðar, en æskilegt er að nota gegndræp yfirborðsefni, t.d. gegndræpt malbik eða sambærilegt

yfirborðsefni. Sjá nánar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða í kafla 4.9.

4.3.2. Stígakerfi

Lögð er áhersla á að vistvænir ferðamátar njóti forgangs innan skipulagssvæðisins. Brekkubyggð verður hluti af heildstæðu stígakerfi Ásbrúar og tengist bæði núverandi og fyrirhuguðum göngu- og hjólaleiðum í nærumhverfi.

Meginleiðir gangandi og hjólandi verða:

- um stíga á jaðri svæðisins,
- og um grænan ás sem liggur um miðbik þess.

Megin stígar innan svæðisins skulu tengja saman íbúðabyggð, græna ásinn, opin svæði og aðliggjandi götur. Þrír megin göngustígar fara í gegnum svæðið, einn frá norðri til suðurs í gegnum græna ásinn, einn úr vestri til austurs í gegnum græna ásinn og einn sunnan við byggðina, meðfram Flugvallarbraut. Þeir skulu vera með aðgreiningu fyrir gangandi og hjólandi. Megin gangstéttir og stígar skulu hellulagðir og/eða malbikaðir og/eða steypdir. Við göngustíg á suðurhluta svæðis, er gert ráð fyrir 2,0-2,5m hárrí hljóðmön við Flugvallarbraut.

Gert er ráð fyrir að hjólandi geti nýtt akstursgötur svæðisins samhliða bílaumferð þar sem umferð er hæg og götur hannaðar með tilliti til íbúðabygðar.

4.3.3 Bílastæði

Bílastæði og innkeyrslur skulu vera innan lóðamarka tilgreindra lóða í samræmi við fyrirhugaða landnotkun og viðmið þessi. Uppfylla skal kröfur sem fram koma í köflum 4.9 varðandi yfirborðsfrágang og meðhöndlun

ofanvatns. Bílastæði eru almennt innan lóða á einbýlis- og raðhúsalóðum, en utan lóða fjölbýlishúsa, nema annað komi fram í skilmálum. Fyrirkomulag bílastæða skv. uppdrætti er leiðbeinandi.

Gerð er krafa um vandaðan og umhverfisvænan frágang bílastæða. Yfirborð almennrabílastæða, þ.e. bílastæðabása, skal vera úr gegndræpu yfirborðsefni á borð við grasstein, ecoraster eða sambærilegu efni. Að lágmarki skal sjöundi hver bílastæðabás vera gróðurbeð þar sem plantað er í þau skal plantað tré sem telst lágvaxið/millihátt skv. flokkun LBHÍ um hæðir trjáa og þolið vel aðstæður. tré, sjá kafla 4.6 um gróður, og getur nýst sem hluti ofanvatnslausnar sem regnvatnsbeð / þúkksvelgur. Leitast skal við að samtvinnu gróðurbeð og ofanvatnslausnir. Sjá nánar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða í kafla 4.9.

Við hönnun bílastæða skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum varðandi lengd og breidd. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar. Yfirborðsefni á bílastæðum hreyfihamlaðra skal mynda heilan flöt með t.d. malbiki eða hellum og vera merkt og málað tilhlýðilega.

Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingum fyrir rafbíla innan lóða. Hleðslustöðvar skulu vera aflstýrðar og hagkvæmar í rekstri og orkunýtni.

Ætíð skal vera að lágmarki 0,75 m svæði milli gangstéttar og aðliggjandi bílastæðis sem liggur hornrétt að því, þ.e. er ekki samsíða gangstéttinni, sem ætlað er að tryggja að framendi bíls skagi ekki inn á viðkomandi gangstétt, og þar sem gera má ráð fyrir rafmagnshleðslustaur. Þar sem bílastæði liggur hornrétt að íverurýmum húss skal tryggja viðeigandi skermun gegn birtu frá bílljósum.

Fjöldi bílastæða reiknast á eftirfarandi hátt:

- Einbýli og raðhús: 2 bílastæði á hverja íbúð
- Fjölbýli: 1 bílastæði á íbúð minni en 90 m² og tvö bílastæði á hverja íbúð stærri en 90 m².
- Gestir: 0,2-0,5 bílastæði á hverja íbúðskilmálum. Fyrirkomulag bílastæða skv. uppdrætti er leiðbeinandi.

4.3.5. Hjólastæði og hjólageymslur

Gera skal ráð fyrir hjólastæðum og hjólaskýlum og/eða hjólageymslum við fjölbýlishús á deiliskipulagssvæðinu. Mælst er til að þau verði staðsett nálægt inngöngum eða innan byggingar. Fjöldi hjólastæða miðar við a.m.k. tvö fyrir hverja íbúð í læsanlegu skýli/geymslu. Staðsetning og fjöldi hjólastæða skal taka fram á aðaluppdráttum. Sjá nánar sérákvæði.

4.4. Almenningsrými - grænn ás

Ný byggð myndar umgjörð um grænan ás sem verður sameiginlegt útivistarsvæði fyrir íbúa og tengist stígakerfi hverfisins. Ásinn liggur um mitt svæðið og tengist Virkisbraut til vesturs og Skógarbraut til norðurs. Hann liggur um hæsta stað svæðisins og því er gott útsýni til suðurs og austurs. Þar skal gera ráð fyrir svæðum til dvalar, hvíldar, leiks og hreyfingar eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir þremur megin áherslupunktum á útivistarsvæðinu sem höfða skulu til breiðs aldurshóps. Á einu svæðinu skal útbúa leiksvæði fyrir börn, á hinum tveimur skal útbúa dvalarsvæði og/eða svæði með tækjum til æfinga. Hafa skal skýrslu Þykjó, *Börnin að borðinu - skapaðu morgundaginn, hugmyndavinna með börnum á Ásbrú um framtíð bæjarins*,



Urdráttur úr skýringaruppdrætti sem sýnir græna ásinn.

dags. 15. júlí 2024, til hliðsjónar við hönnun og útfærslu á leik- og dvalarsvæðum.

4.5. Byggingar og lóðir

Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að bygging og lóð falli sem best að núverandi landi. Við hönnun lóðar, dvalar- og leiksvæða skal taka mið af ríkandi vindáttum og afstöðu sólar. Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, lóðarblöð, gildandi byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga.

Á svæðinu er nokkur landhalli. Hæðarlínur á uppdrætti sýna núverandi hæðalínur, landið skal aðlaga m.t.t. eðlilegra halla á götum. Hæð á lóðarmörkum verður skilgreind nánar á hæðar- og mæliblöðum.

4.5.1. Hönnun manvirkja/byggingaráform

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á um í gildandi byggingarreglugerð. Lóðauppráttur, bæði fyrir byggingu og bílastæði, skal fylgja aðaluppdráttum, en þar skal gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns, skiltum, sorpgerðum, aðkomu bíla og gangandi, bílastæðum, hjólastæðum, rafhleðslustöðvum, gróðri og öðrum mannvirkjum sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni.

4.5.2. Mæli- og hæðarblöð/lóðarblöð

Lóðarblöð sýna m.a. lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns verða áréttaðar á lóðarblöðum og inntök veitustofna.

Lóðarblöð sýna m.a. hæð bæjarlands á lóðarmörkum, leiðbeinandi landhæð milli aðliggjandi lóða, hæð á aðalgólfi bygginga, lægstu gólfhæð ef hún er önnur en aðkomuhæð, staðsetning og hæðir á frárennislögnum og staðsetningu annarra heimalagna inn á lóð.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsuppdrætti t.d. um lóðarstærðir, legu gatna sem geta breyst lítillega við endanlega hönnun eða afmörkun á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun og vinnslu lóðarblaða, sem þá gilda umfram deiliskipulagsuppdráttinn. Stígar og stígakerfi á uppdrætti skipulagsins eru leiðbeinandi og getur lega þeirra tekið breytingum enda þarf frekari hönnun og framkvæmd þeirra að taka mið af aðstæðum í landi.

4.5.3. Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og lóðarblöðum og skulu allir megin hlutar byggingar vera innan þeirra, nema sérákvæði segi til um annað. Sjá nánar á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum/lóðarblöðum viðkomandi lóða.

Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan ramma reitsins og ákvæði um



Dæmi um húsagerðir, fjölbreytt byggingarform og -efni.

hámarks nýtingu lóða samkvæmt skilmálatöflu og sérákvæði um einstakar lóðir segja til um. Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða/lóðarblaða.

4.5.4. Húshæðir og þök

Leyfileg húshæð á deiliskipulagssvæðinu er frá einni og upp í þrjár hæðir, kjallari er heimilaður, samkvæmt nánari ákvæðum á uppdrætti, í sérákvæðum og í skilmálatöflu. Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða).

Þakform skulu vera hallandi, annaðhvort einhalla eða tvíhalla, með að lágmarki 5° halla. Kvistir eru heimilaðir á allt að 50% af heildarlengd byggingar. Hámarksbreidd einstakra kvista er 4 metrar. A.m.k. 50% kvista skal vera dreginn inn um a.m.k. 0,5m frá útbrún (útvegg) byggingar.

Heimilt er að hluti þaks sé flatur, þó að hámarki 40% af heildarþakfleti. Hámarkshæð þakkants og/eða mænis er gefin upp á kennisniði. Heimilt er að minni tæknilegir byggingarhlutar, svo sem lyftuhús, tæknibúnaður eða móstur, fari yfir hámarkshæð húss um allt að 1,5 m, enda séu þeir óverulegir

REF

að stærð og falli vel að heildarútliti byggingarinnar.

Hvatt er til notkunar gróðurþaka þar sem það á við, einkum á lægri húsum. Þakgarðar eru leyfðir.

4.5.5. Aðkoma í byggingar og inngangar

Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustíga og aðkomuleiðir.

Tryggja skal að hönnun verði í samræmi við algilda hönnun með auðveldu og einföldu aðgengi að húsnæði og lóðum. Það felur meðal annars í sér að vandaða hæðarsetningu og lýsingu á frágangi á yfirborði, jöðrum og köntum á aðaluppdráttum. Uppfylla þarf kröfur við innganga og á dvalarsvæðum innan lóða samkvæmt leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Tryggja þarf að stígar séu vel færir allt árið. Vara þarf við hæðarmun, þrepum og stöllum bæði sjónrænt og með yfirborðsmerkingum en merkingarnar þurfa að vera í samræmi við reglur um lita- og áferðarmun.

Skipulagssvæðið er opið fyrir veðri og vindum. Taka þarf tillit til þessa við skipulag hvernar lóðar. Mælt er til þess að hönnuðir útfæri aðalinnganga þannig að þeir séu í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum eða að þeim sé skýlt með vindbrjótum.

4.5.6. Útlit og yfirbragð, byggingarefni

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit varðar, enda sé vandað til hönnunar bygginga og þess gætt að þær falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi.

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Enn fremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhræfna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfissvottun.

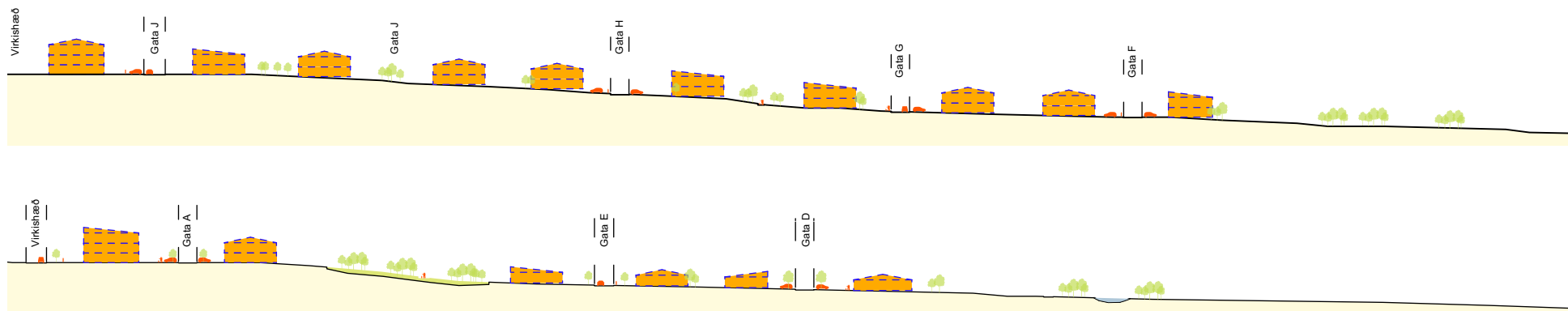
Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns, og neikvæðra áhrifa uppbyggingarinnar, er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Yfirbragð og efnispaletta byggðarinnar skal vera samræmd innan einstakra húsaklasa og lóða. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti, hvatt er til fjölbreytni í litavali. Yfirborðsefni útveggja skulu vera vönduð og slitsterk. Hvatt er til að notkun málmklæðninga sé höfð í hófi að að þær séu mattar að áferð ef þær eru notaðar. Hafa skal skýrslu Þykjó, Börnin að borðinu - skapaðu morgundaginn, hugmyndavinna með börnum á Ásbrú um framtíð

Dæmi um húsagerðir, fjölbreytt byggingarform og -efni.





Skýringarmynd. Snið í gegnum deiliskipulagssvæðið.

bæjarins, dags. 15. júlí 2024, til hliðsjónar við hönnun bygginga.

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, sjá nánar í kafla 4.15 um útilýsingu.

4.5.7. Hönnun og frágangur lóða

Lóðir skulu hannaðar sem hluti af heildarskipulagi svæðisins og taka mið af markmiðum um skjólgóð, græn og aðgengileg útirými. Lóðaruppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsóknum og sýna frágang lóðar, þar á meðal dvalarsvæði, gróður, gönguleiðir, úrgangslausnir, aðkomu bygginga, regnvatnslautir og meginfarvegir ofanvatns innan lóðar og út af lóð. Nýta skal blágrænar ofanvatnslausnir sem hluta af hönnun lóða. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa með sér samráð um meginfarvegi ofanvatns milli lóða. regnvatnslausnir, aðkomu, stíga og sorpaðstöðu. Frágangur lóðar skal vera lokið við lokaúttekt byggingar.

Vanda skal til frágangs á lóðum, svo sem með varanlegum slitflötum á skilgreindum gönguleiðum og gangstéttum utandyra og akstursleiðum. Frágangur á bílastæðum, gönguleiðum, grasi og trjágróðri á grænum svæðum skal einnig vera vandaður.

Lóðarhafar skulu vanda frágang lóðarmarka, bæði á milli lóða og að bæjarlandi. Öllum frágangi lóða að bæjarlandi skal haga þannig að sem minnst röskun verði. Óheimilt er með öllu að ryðja jarðvegi eða jarðvegsúrgangi út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum. Verði ágreiningur þar um, skal byggingarnefnd úrskurða um málið. Jafnframt skal hafa samráð við skipulagsyfirvöld varðandi frágang við lóðarmörk að

bæjarlandi, svo sem götum. Að öðru leyti gilda lóðarhæðir á lóðarblaði. Allir veggir á lóðamörkum eða skjólgirðingar skulu vera sýnilegir á aðaluppdráttum.

Í sérskilmálum er gerð nánari grein fyrir gróðri í kafla 4.6.

4.5.8. Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Nánar er fjallað um útlit dreifistöðva í sérskilmálum, kafla 5.4. Samráð skal haft við Veitur um nánari útfærslu dreifistöðva.

4.6. Gróður

Tillagan gerir ráð fyrir aukinni gróðurrækt og lággróðri. Gróður skal nota á markvissan hátt til að auka á líffræðilegan fjölbreytileika Ásbrúar, fegra umhverfið, til skjólmyndunar á dvalar- og leiksvæðum og sem hluta af blágrænum ofanvatnslausnum. Miða skal við gróður sem þarfnast ekki sérstakrar vökvunar umfram náttúrulegrar úrkomu. Velja skal gróður sem hæfir staðháttum og veðurfari, ekki síst vindi og seltu. Æskilegt er að valdar séu fjölbreyttar tegundir af trjám og plöntum sem laufgast og/eða blómstra á ólíkum tímum ársins og að hluti þeirra sé sígrænn og fegri þannig umhverfið allan ársins hring.

Á lóðamörkum samliggjandi lóða skulu nágrannar koma sér saman um gróður. Runnar á sameiginlegum lóðamörkum skulu ekki vera hærri en 1,8m. Engar takmarkanir eru á hæð og gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. kafla um frágang lóða. Að öðru leyti gilda sérákvæði.

4.7. Útilýsing

Nálgast skal lýsingu á heildrænan hátt svo hún sé í samhengi við umhverfi sitt og virki sem samþættandi þáttur í næturásýnd byggðarinnar. Áhersla er lögð á lágmarkun ljósmengunar frá byggingum og á lóðum. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á lóðum. Mælt er sérstaklega með því að nota ljósgjafa sem valda sem minnstri glýju. Hönnun lýsingarkerfa þarf að miðast við að koma í veg fyrir ágengt ljós við byggingar ásamt óþarfa ljósmengun. Tryggja skal að hönnun og val á búnaði til útilýsingar uppfylli ofangreindar kröfur.

4.8. Veitur og lagnir

Á deiliskipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir legu núverandi lagna og veitna á svæðinu. Kvaðir varðandi stofn- og dreifkerfi veitna koma fram á mæliblöðum/lóðarblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafar hlíta þeim. Gæta skal þess að aðgengi viðkomandi veitustofnana að stofnlögnum sé tryggt.

Gert er ráð fyrir að allar núverandi lagnir á svæðinu verði fjarlægðar, enda ekki í notkun lengur og líklega ónothæfar. Hitaveitulögn innan svæðisins, sem er virk í dag, verður lögð af og ný lögð í hennar stað í samvinnu við veituaðila. Við nánari hönnun og útfærslu nýrra veitukerfa skal hafa samráð við viðkomandi veitufyrirtæki og leitast við að samræma staðsetningu tengikassa, heimatauga og lagnaleiða þannig að þær verði sem minnst íþyngjandi fyrir byggð, lóðir og almenningsrými.

Við skipulag svæðisins er jafnframt tekið mið af fyrirliggjandi kvöðum og nauðsynlegum helgunarsvæðum veitukerfa. Gert er ráð fyrir að áframhaldandi uppbygging svæðisins fari fram í samræmi við tæknilegar kröfur veitufyrirtækja og með það að markmiði að lagnaleiðir verði hagkvæmar, aðgengilegar og sem minnst íþyngjandi fyrir byggð og almenningsrými.

4.9. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við skipulag Brekkubyggðar er lögð áhersla á að meðhöndlun ofanvatns fari fram með blágrænum ofanvatnslausnum, í samræmi við þá stefnu sem mörkuð hefur verið fyrir Ásbrú í rammahluta aðalskipulags.

Allt ofanvatn skal meðhöndla með blágrænum ofanvatnslausnum. Óheimilt er að setja regnvatn í fráveitulagnir fyrir skólþ. Fylgja skal leiðbeiningum rammahluta aðalskipulagsins um ofanvatn. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir útfærslu og hönnun blágrænna ofanvatnslausna á fullnægjandi hátt, m.t.t. þess hvernig brugðist er við hverju úrkomustigi ofanvatnskeðjunnar með viðeigandi útreikningum.

Ofanvatnsskipulagið byggir á ofanvatnskeðjunni sem skilgreinir þrjú stig úrkomu:

- 1. stig: Venjuleg úrkoma - þ.e. atburður sem verður á 2 ára fresti.
- 2. stig: Mjög mikil úrkoma - þ.e. atburður sem verður á 20 ára fresti.
- 3. stig: Ofsaregn og asahláka - þ.e. aftakaveður af því tagi sem gerist á 200 ára fresti eða sjaldnar.

Ofanvatnsskipulagið grundvallast á þeirri meginreglu að úrkoma á 1. og 2. stigi sé að öllu leyti meðhöndluð innan skipulagssvæðisins þar sem hún fellur. Ofanvatnið er þá látið sitra ofan í jarðveginn innan lóða (1. stig) eða innan svæðisins (2. stig, sem hluti af ofanvatnskeðju svæðisins með reglulegum söfnunarsvæðum). Við 3. stigs úrkomu þarf traustar rennsliásir úr af svæðinu í núverandi stofnskurðakerfi Ásbrúar sem getur veitt vatninu af svæðinu án þess að tjón eða veruleg óþægindi hljóttist af.

2. stigs ofanvatn verður leyst með nýjum skurðum innan skipulagssvæðisins,

í göturými safngatnanna og öðrum grænum geirum innan svæðisins með reglulegum söfnunarbeðum. Rétt utan deiliskipulagssvæðis eru stofnskurðir, bæði núverandi og nýir sem eru eingöngu ætlaðir 3. stigs úrkomu; norðan við og suðaustan við svæðið. Tryggja skal að 2. stig ofanvatns verði leitt í þá skurði. Vakin er athygli á því að núverandi stofnskurður skarast að hluta við deiliskipulagssvæðið og skal aðlaga hann í samræmi við deiliskipulagið og í samráði við Reykjanesbæ.

Hafa skal skýrslu Cowi um blágrænar ofanvatnslausnir á Ásbrú, *Sustainable Urban Drainage Systems*, til hliðsjónar.

4.10. Úrgangslausnir

Á aðaluppdráttum/lóðauppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu aðstöðu fyrir sorp. Aðstaða fyrir sorp skal vera aðgengileg og staðsett innan lóðar. Staðsetning er frjáls. Áhersla er lögð á vandaðan frágang á sorpaðstöðu. Tryggja skal viðeigandi sorpflokkun í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Skýli sem flokkast sem A- eða B-rými skulu vera innan viðkomandi lóðar, en mega vera staðsett utan byggingareita og teljast ekki með í hámarks byggingarmagn/nýtingarhlutfall. Hámarkshæð skýla frá gólfkóta er 2,8m. Staðsetning þeirra er frjáls, en taka skal tillit til íverurýma íbúða og ekki vera nær þeim en 4m. Jafnframt er óheimilt að staðsetja þau fyrir miðju garða.

Heimilt er að hafa sorp innan byggingar og/eða reisa minni léttbyggð gerði hámarkshæð 2,8m á lóð, utan byggingareits. Leyfilegt er að nota sorptunnur og/eða sorpkör. Stærð sorpgerða er undanskilin nýtingarhlutfalli á lóð. Sorpgerði skulu vera í samræmi við hönnun bygginga, lóðarhönnun og heildaryfirbragð reitsins. Ganga skal snyrtilega frá gerðunum og loka þeim á þann hátt að tryggt verði að sorp geti ekki fokið frá þeim. Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpgeymslum. Tryggja skal öryggi á gönguleiðum, yfirborð skal vera fast og góð lýsing skal vera á leið og við sorpgeymslur.

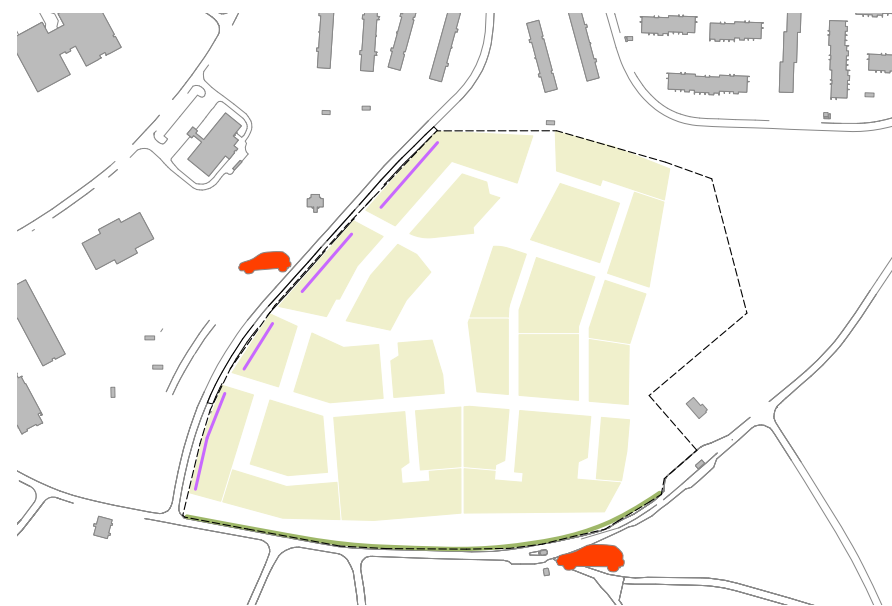
Sorpskýli og sorpgeymslur skal samræma útlit við efni, lit og áferð byggingar á lóðum. Ekki er heimilt að láta sorpilát/tunnur standa ein og óvarin á lóðum. Við hönnun sorpgeymslna, sorpskýla og sorpgerða skal gera ráð fyrir fjölda íláta og flokkun sorps í samræmi við í samræmi við leiðbeiningar Reykjanesbæjar.

Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámastöðvum innan lóða eða á sér lóðum, í samræmi við samþykkt Reykjanesbæjar um djúpgámalausnir. Djúpgámar myndu leysa af hólmi sorptunnur og /eða sorpgáma og er þeim komið fyrir í steiptum ramma sem grafinn er niður.

4.11. Hljóðvist

Brekkubyggð er á íbúðasvæði ÍB30 skv. Aðalskipulagi Reykjanesbæjar. Unnin var kortlagning á hávaða vegna deiliskipulags Brekkubyggðar þar sem metin eru áhrif umferðarhávaða og flugumferðar á fyrirhugaða íbúðarbyggð.

Hljóðvistargreining sýnir fram á að meirihluti deiliskipulagssvæðisins er innan viðmiðunarmark, við það svæðisins að Flugvallarbraut er hljóðstig yfir mörku, en með viðeigandi mótvægisáðgerðum, einkum hljóðmön og markvissri hönnun bygginga, er unnt að tryggja fullnægjandi hljóðvist bæði utandyra og innandyra. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að slíkum áðgerðum verði beitt og að nánari útfærsla verði staðfest á hönnunarstigi þannig að kröfur reglugerðar um hávaða verði uppfylltar. Gert er ráð fyrir hljóðmön meðfram Flugvallarbraut, um 1,6–2,5 m á hæð, sem dregur úr hljóðstigi við húsveggi niður í ≤ 55 dB á jarðhæð. Að öðru leyti skal fylgja



Skýringarmynd. Hljóðvist.

byggingareglugerð og skal hljóðvistarskýrsla aðaluppdráttum.

Hafa skal skýrslu Eflu: *Brekkubyggð, deiliskipulag - hljóðvist*, kortlagning á hávaða vegna deiliskipulags við reit Brekkubyggðar, Ásbrú, Reykjanesbæ, dags. 09. febrúar 2026, til hliðsjónar í hljóðvistarlausnum deiliskipulagssvæðisins.

5. Sérákvæði

Samhliða sérákvæðum skal lesa og fylgja eftir almennum skilmálum sem koma fram í kafla 4.

5.1. Húsagerðir, íbúðafjöldi og notkun

Húsagerðir, fjöldi íbúa og notkun kemur fram hér á eftir. Í skilmálatöflu, kemur fram fjöldi íbúða á lóð og nýtingarhlutfall lóðar. Fjöldi bílastæða skal reiknaður út frá viðmiðum í kafla 4.3.3.

Einbýlishús (E)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða
E1	8	8
E2	14	14
Samtals	22	22

Raðhús (R)

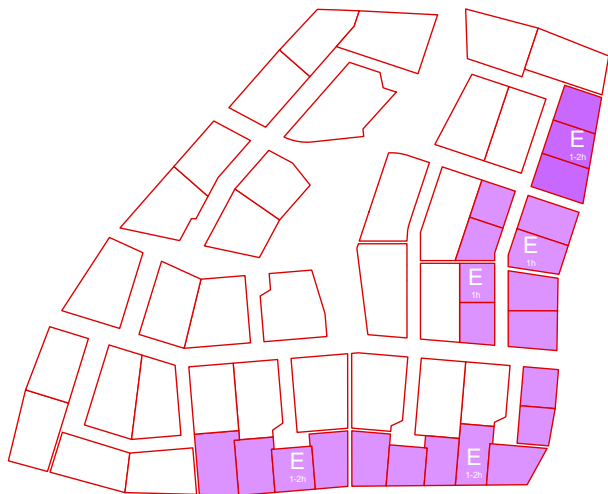
Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða
R1	4	19-23
R2	13	54-73
R3	8	31-43
Samtals	25	104-139

Fjölbýlishús (F)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða
F	7	58
Samtals	7	58



Yfirlitsmynd, horft úr austri



Spennistöð (S)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða
S	2	0
Samtals	2	0

5.2. Einbýlishús

Einbýlishús eru einnar til tveggja hæða. Herbergjafjöldi er frjálst. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa bakgarð/shalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að flatur hluti þaka sem ekki er nýttur sem þakgarðar/shalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágum gróðri, lágum runnum eða torfi. (Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti, byggingarlína er bundin a.m.k. 30% framhliða byggingar. Bílskúr er

valkvæður, sé hann byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús.

Á lóðamörkum einbýlishúsa má nota runna og/eða lágir girðingar, allt að 0,9m háar, til afmörkunar. Heimilt er að reisa skjólveggi, allt að 1,5 m háa og allt að 3 m út frá útvegg húss. Aðrir skjólveggir, s.s. í kringum heita potta, eru heimilir á lóð allt að 1,5 m og a.m.k. 1 m frá lóðamörkum.

Kvöð er um trjágróður meðfram götu við lóðamörk, a.m.k. tveimur lágum/ milliháum trjám skv. skilgreiningu LBHÍ skal planta fyrir hvert hús þar sem því verður við komið. Sjá nánar staðsetningu á uppdrætti.

5.2.1. Einbýlishús E1

Einbýlishús E1 eru einnar hæða.

5.2.2. Einbýlishús E2

Einbýlishús E2 eru einnar til tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa bakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágum gróðri, lágum runnum eða torfi.

Vegna landhalla er möguleiki á að neðri sé hálfniðurgráfin, hún telst sem ein hæð.

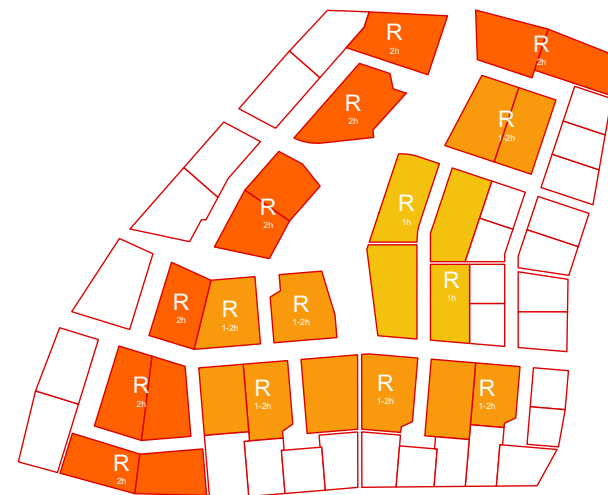
5.3. Raðhús

Raðhús eru einnar til tveggja hæða. Herbergjafjöldi er frjáls. Gert er ráð fyrir sveigjanleika í fjölda íbúða innan hvernar raðhúsalengju. Hvert raðhús er á einni sameiginlegri lóð sem skipt er upp í sérnotareiti samkvæmt fjölda íbúða. Sérnotareitir, þeim megin sem inngangur er og einnig garður, afmarkast sem framlenging á skilum íbúða. Ekki er gert ráð fyrir sameiginlegu svæði íbúða á lóð. Fjöldi íbúða á lóð kemur fram í skilmálatöflu og á uppdrætti. Á mörkum sérnotareita raðhúss, þó ekki götu megin, er heimilt að reisa girðingar allt að 1,5 m háar og allt að 4 m út frá útvegg raðhúss. Að öðru leyti má nota runna og/eða lággar girðingar, allt að 1,1m háar, til afmörkunar sérnotareits.

Kvöð er um trjágróður meðfram götu við lóðamörk, a.m.k. einu tréi skal planta fyrir hverja íbúð og a.m.k. tveimur trjám fyrir endaíbúðir. Fylgja skal byggingarreglugerð um fjarlægðir frá lóðamörkum.

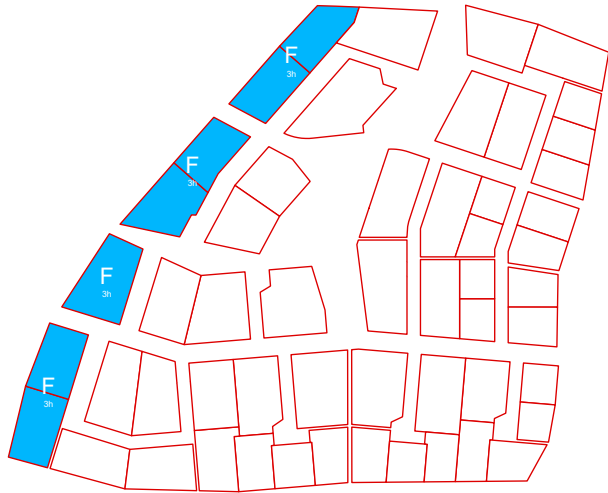
5.3.1. Raðhús R1

Raðhús eru á einni hæð. Bílskúr er valkvæður, sé hann byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús. Ekki er kvöð um að allar íbúðir hafi bílgeymslu í sömu lengju.



5.3.2 Raðhús R2

Raðhús eru einna til tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa bakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður-yfirborði; lágum gróðri, lágum runnum eða torfi. Vegna landhalla er möguleiki á að neðri sé hálfniðurgráfin, hún telst sem ein hæð.



5.3.3. Raðhús R3

Raðhús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa bakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður-yfirborði; lágum gróðri, lágum runnum eða torfi. Vegna landhalla er möguleiki á að neðri sé hálfniðurgrafin, hún telst sem ein hæð.

5.4 Fjölbýlishús

Fjölbýlishúsin eru staðsett vestast á skipulagssvæðinu við Virkisbraut, með aðkomu austan og suðaustan megin bygginga. Inngangur skal vera um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki heimilir.

Fjölbýlishús eru þriggja hæða. Hvatt er til þess að hanna s.k. "townhouse" þar sem gert er ráð fyrir einnar hæðar íbúðum á jarðhæð og tveggja hæða

íbúðum á 2. og 3. hæð, en leyfilegt er að vera með hefðbundið fjölbýlishús. Bílajakjallar eru ekki leyfðir. Vegna landhalla þarf að gera ráð fyrir stöllum bygginga á sumum lóðum. Útfæra skal nánar í samræmi við mæli- og hæðarblað. Vegna landhalla er möguleiki á að neðri sé hálfniðurgrafin, hún telst sem ein hæð.

Skyggni skal vera yfir inngangi, nema inngangur sé inndreginn frá útvegg. Uppbrot á byggingarmassa skal vera á a.m.k. 12 m bili, annað hvort með hliðrun byggingarmassa eða inn-og/eða útskotum um a.m.k. 1 m. Heimilt er að útkraganir á borð við skyggni og svalir nái út fyrir skilgreindan byggingarreit, en þó ekki lengra en 2 m og skal lofthæð undir útkrögun ekki vera lægri en 2,5 m frá jarðhæð. Svalalokanir eru heimilar, enda sé heildaryfirbragð og útlit samræmt innan hvernar lóðar.

Bílastæði eru á bæjarlandi. Á lóð skal gera ráð fyrir leik- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Hvatt er til þess að útfæra stigahús þannig að þau séu gegnumgeng á inngangshæð til þess að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu. Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarstaða á lóð skal taka tillit til og vinna með stöllum lóðar til þess að aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslur á skýringarmyndum í kafla 4.X.X.

Sérnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en mega fara út fyrir byggingarreit um allt að 3 metra. Afmarka má sérafnotareiti með skjólveggjum, lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og skjólveggir sem snúa 90° á húsið mega ekki vera hærri en 1,5 meter og mega ekki ná meira en 3 metra frá útvegg íbúða. Skjólveggir samsíða langhlið húss mega ekki vera hærri 1,1 meter. Samræma skal útlit innan hvers húss. Gera skal ráð fyrir aðgengi að sameiginlegri lóð út frá sérafnotareitum þar sem þeir liggja að sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal gróðursetja tré sem geta náð lágri hæð eða meðalhárrí hæð samkvæmt skilgreiningu Landbúnaðarháskólans. Skal

gróðursetja eitt slíkt tré á hverjar þrjár íbúðir, eða eins og lóðin er talin þola án þess að það komi niður á öðrum gæðum eins og birtu í íbúðir og/eða á dvalarsvæði. Æskilegt er að slíkt tré séu gróðursett í knippum, þrjú eða fleiri. Búa skal um trén þannig að þau njóti skjóls á fyrstu uppvaxtarárum sínum, annað hvort í náttúrulegu skjóli frá byggingum eða skjólveggjum, eða varðar sérstaklega með skjólbúnaði. Einnig er hvatt til að lóðir séu almennt vel frágengnar með fjölbreyttum runnagróðri sem t.d. afmarka dvalar- og leiksvæði.

Heimilt er að gera ráð fyrir yfirbyggðri geymslu fyrir hjól og aðra lausamuni á lóð. Skýli fyrir hjól sem flokkast sem A- eða B-rými skulu vera innan viðkomandi lóðar, en mega vera staðsett utan byggingareita og telst ekki með í hámarks byggingarmagn/nýtingarhlutfall. Hámarkshæð hjólgeymslu/-skýla frá gólfkóta er 2,8m. Staðsetning þeirra er frjáls, en taka skal tillit til íverurýma (alrými: stofa, borðstofa, eldhús) íbúða og ekki vera nær þeim

en 4m. Jafnframt er óheimilt að staðsetja þau fyrir miðju garða. Gera skal ráð fyrir hjólastæðum fyrir gesti nálægt inngöngum, en þau þurfa ekki að vera yfirbyggð. Fjöldi hjólastæða fyrir gesti miðar við a.m.k. 2 á hvert fjölbýlishús.

Kvöð er um trjágróður á lóð, a.m.k. einu tréi skal planta fyrir hverja íbúð.

Eftirfarandi íbúðagerðir eru leyfðar:

- stúdíoíbúðir (einnar herbergja íbúðir)
- tveggja herbergja íbúðir
- þriggja herbergja íbúðir
- fjögurra herbergja íbúðir og stærri

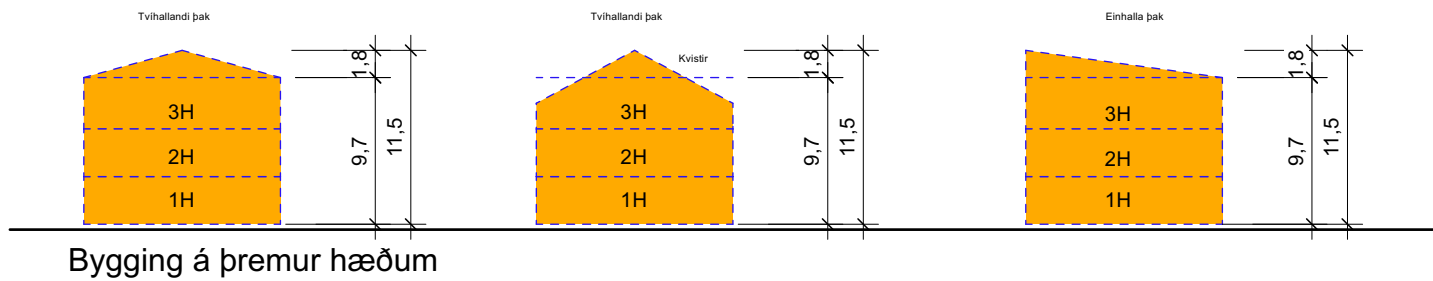
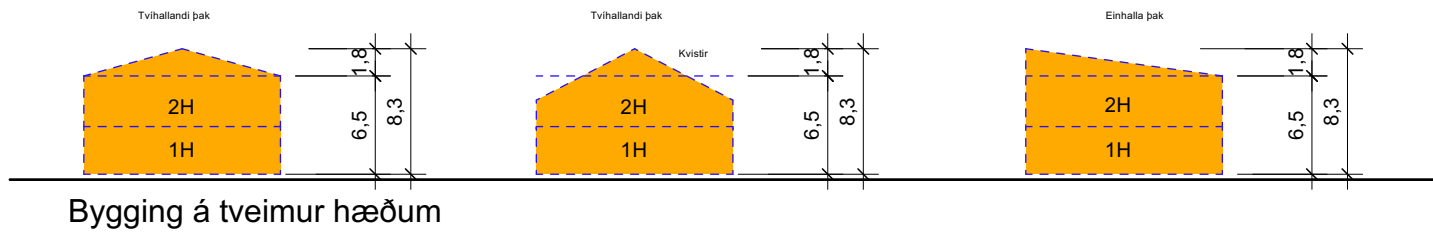
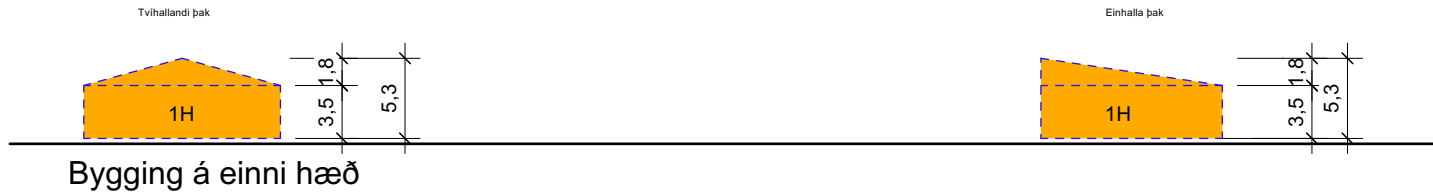
Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 40%

Samanlagt hlutfall einnar og tveggja herbergja íbúða má ekki fara yfir 60%



Yfirlitsmynd, horft úr norðvestri

6. Kennisnið



7. Skilmálatafla

Götuheiti	Hús-númer	Lóðastærð (m ²)	Stærð byggingarreits (m ²)	Húsgerð	Hæðarfjöldi	Íbúðafjöldi hámark	Grunnflötur húss hámark (m ²)	Byggingarmagn A-rými (m ²)	Nýtingarhlutfall A-rými	
A	1	1.533	459	Raðhús	R3	2	3-4	405	810	0,53
	2	1.477	630	Fjölbýlishús	F	3	8	490	1.470	1,00
	3	1.587	459	Raðhús	R3	2	3-4	405	810	0,51
	4	1.842	630	Fjölbýlishús	F	3	8	490	1.470	0,80
B	1	1.601	630	Fjölbýlishús	F	3	8	490	1.470	0,92
	2	2.586	765	Raðhús	R3	2	4-6	675	1.350	0,52
	3	1.510	630	Fjölbýlishús	F	3	8	490	1.470	0,97
	4	54	36	Spennistöð	S	1	-	36	36	0,67
	5	2.215	748	Raðhús	R3	2	5-6	616	1.232	0,56
C	1	1.791	561	Raðhús	R3	2	3-5	462	924	0,52
	2	1.951	765	Raðhús	R2	1-2	4-6	630	1.260	0,65
	3	1.772	748	Raðhús	R3	2	4-6	616	1.232	0,70
	4	1.682	765	Raðhús	R2	1-2	4-6	630	1.260	0,75
	5	831	266	Einbýlishús	E2	1-2	1	240	320	0,39
	7	903	266	Einbýlishús	E2	1-2	1	240	320	0,35
	9	1.004	266	Einbýlishús	E2	1-2	1	240	320	0,32
D	1	1.063	266	Einbýlishús	E1	1	1	266	266	0,25
	2	754	238	Einbýlishús	E1	1	1	238	238	0,32
	3	1.020	266	Einbýlishús	E1	1	1	266	266	0,26

SKILMÁLATAFLA

Götuheiti	Hús-númer	Lóðastærð (m ²)	Stærð byggingarreits (m ²)	Húsgerð		Hæðarfjöldi	Íbúðafjöldi hámark	Grunnflötur húss hámark (m ²)	Byggingarmagn A-rými (m ²)	Nýtingarhlutfall A-rými
D	4	774	238	Einbýlishús	E1	1	1	238	238	0,31
	5	989	266	Einbýlishús	E1	1	1	266	266	0,27
	6	704	238	Einbýlishús	E1	1	1	238	238	0,34
	7	1.014	266	Einbýlishús	E1	1	1	266	266	0,26
	8	798	238	Einbýlishús	E1	1	1	238	238	0,30
E	1	2.037	935	Raðhús	R1	1	5-6	770	770	0,38
	2	2.061	935	Raðhús	R1	1	5-6	770	770	0,37
	3	1.607	748	Raðhús	R1	1	4-5	616	616	0,38
	4	2.259	935	Raðhús	R1	1	5-6	770	770	0,34
F	1	754	238	Einbýlishús	E2	1-2	1	220	320	0,42
	2	1.474	561	Raðhús	R2	1-2	3-5	462	924	0,63
	3	689	238	Einbýlishús	E2	1-2	1	220	320	0,46
	4	1.055	240	Einbýlishús	E2	1-2	1	220	320	0,30
	5	1.056	300	Einbýlishús	E2	1-2	1	270	320	0,30
G	1	1.880	765	Raðhús	R2	1-2	5-6	630	1.260	0,67
	2	2.150	748	Raðhús	R2	1-2	4-6	616	1.232	0,57
	3	844	276	Einbýlishús	E2	1-2	1	250	320	0,38
	4	1.077	240	Einbýlishús	E2	1-2	1	220	320	0,30
	5	820	300	Einbýlishús	E2	1-2	1	270	320	0,39

SKILMÁLATAFLA

Götuheiti	Hús-númer	Lóðastærð (m ²)	Stærð byggingarreits (m ²)	Húsgerð	Hæðarfjöldi	Íbúðafjöldi hámark	Grunnflötur húss hámark (m ²)	Byggingarmagn A-rými (m ²)	Nýtingarhlutfall A-rými	
H	1	2.191	765	Raðhús	R2	1-2	5-6	630	1.260	0,58
	2	1.822	748	Raðhús	R2	1-2	4-6	616	1.232	0,68
	3	1.067	276	Einbýlishús	E2	1-2	1	250	320	0,30
	4	1.125	240	Einbýlishús	E2	1-2	1	220	320	0,28
	5	960	300	Einbýlishús	E2	1-2	1	270	320	0,33
I	1	2.051	612	Raðhús	R2	1-2	4-5	540	1.080	0,53
	2	2.109	612	Raðhús	R2	1-2	4-5	540	1.080	0,51
	3	54	36	Spennistöð	S	1	-	36	36	0,67
J	1	1.927	729	Raðhús	R2	2	5-7	675	1.350	0,70
	2	1.583	630	Fjölbýlishús	F	3	8	490	1.470	0,93
	3	1.650	765	Raðhús	R3	2	5-7	675	1.350	0,82
	4	1.695	630	Fjölbýlishús	F	3	8	490	1.470	0,87
	5	1.589	612	Raðhús	R3	2	4-5	450	900	0,57
	6	1.749	558	Raðhús	R2	1-2	4-5	504	1.008	0,58
	7	1.372	240	Einbýlishús	E2	1-2	1	220	320	0,23
	9	1.653	612	Raðhús	R2	1-2	4-5	504	1.008	0,61
	K	1	2.191	756	Fjölbýlishús	F	3	10	588	1.764
2		1.824	612	Raðhús	R2	2	4-5	540	1.080	0,59
Heild		79.830				184-219		43.720	0,55	