

DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐARHVERFI - 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.

10.03.2026 Greinargerð uppfærð í kjölfar auglýsingar og athugasemda frá Skipulagsstofnun og hagsmunaaðilum.



ARKÍS



Byggingarfélag Gylfa og Gunnars- Borgartún 31

EFNISYFIRLIT

Samþykktar- og staðfestingarferli	6
Almennar upplýsingar og breytingar	7
Skilmálatafla	8
1 DEILISKIPULAG	10
1.1 Forsendur og áherslur í skipulagi	12
1.2 Staðarandi	13
1.3 Megin inntak tillögunnar	14
1.4 Hönnun og uppdrættir	15
1.5 Lóðablöð	15
1.6 Fyrirvari	15
2 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ	16
2.1 Hönnun bygginga	16
2.2 Hæðir húsa og kjallara	18
2.3 Inngangur og aðgengi	18
2.4 Lóðir og íbúðarfjöldi	18
2.5 Byggingarefni	18
2.6 Loftræsting	18
2.7 Litatónar, uppbrot í litum og efnisvali	20
2.8 Byggingarreitir og uppbrot í formi húsa	20
2.9 Svalir, svalgangar og skyggni	21
2.10 Þök	21
2.11 Kennisnið	22
3 ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR OG UMHVERFI	24
3.1 Frágangur lóða	24
3.2 Lóðaruppdráttur	24
3.3 Sérafnotafletir	24
3.4 Ofanvatnslausnir innan lóðar	24
3.5 Sjálfbær meðhöndlun ofanvatns - almennt	26
3.6 Gróður á þakflötum	28
3.7 Regngarðar	28
3.8 Gróðurþekja	28
3.9 Manir	28
3.10 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	30
3.11 Ljósvist	30
3.12 Göngu- og hjólaleiðir	32
3.13 Götur	34
3.14 Bíla- og hjólastæði	34
3.15 Aðgengi slökkviliðs- og neyðarbíla	34
3.16 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum	36
3.17 Hljóðvist	37
3.18 Skuggavarp	38

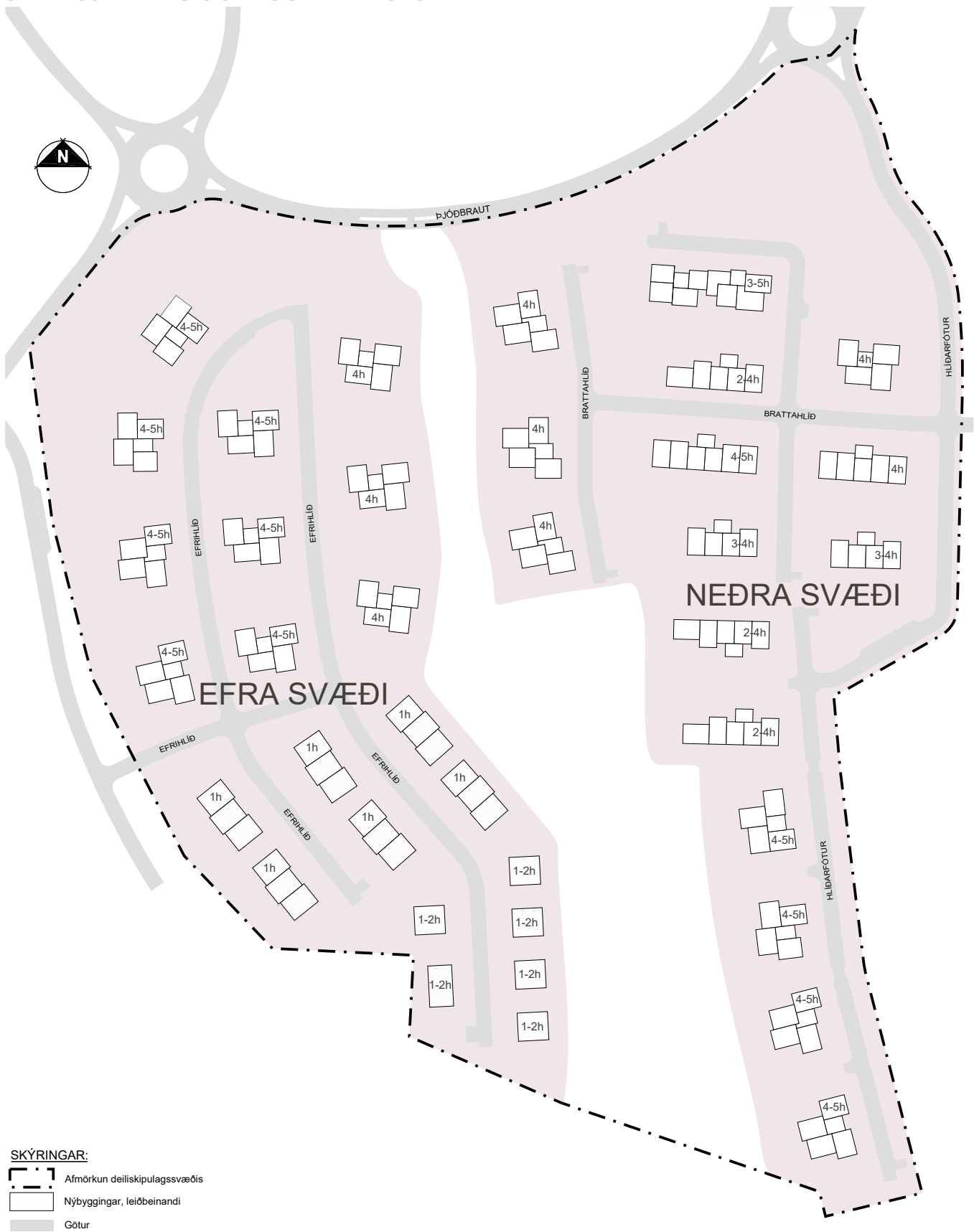
4	SÉRSKILMÁLAR	40
	EFRA SVÆÐI	
	Lóð A	42
	Lóð B	44
	Lóð C	46
	Lóð D	48
	Lóð E	50
	Lóð F	52
	Lóð G	54
	Lóð H	56
	Lóð I	58
	Lóð J	60
	Lóð K	62
	Lóð L	64
	Lóð M-N-O-R	66
	Lóð S-T	68
	Lóð U	70
	Lóð V	72
	Lóð X	74
	Lóð Y	76
	NEDRA SVÆÐI	
	Lóð a	78
	Lóð b	80
	Lóð c	82
	Lóð d	84
	Lóð e	86
	Lóð f	88
	Lóð g	90
	Lóð h	92
	Lóð i	94
	Lóð j	96

Mynd 5. Skýringarmynd uppbygging hverfis og tengingar

MYNDASKRÁ

Mynd 1.	Svæðisskipting og byggðamynstur
Mynd 2.	Skýringarmynd lóðir og byggingar
Mynd 3.	Deiliskipulagsuppdráttur
Mynd 4.	Skýringarmynd uppbygging hverfis og tengingar
Mynd 5.	Tenging við nærumhverfið
Mynd 6.	Byggðamynstur og grænn ás
Mynd 7.	Skýringarmynd nærumhverfi og áttir
Mynd 8.	Skýringaruppdráttur
Mynd 9.	Byggð og stígakerfi við grænan ás
Mynd 10.	Skýringarmynd uppbrót
Mynd 11.	Skýringarmynd byggingarreitir
Mynd 12.	Skýringarmynd þök
Mynd 13.	Skýringarmynd yfirlitsmynd lóða
Mynd 14.	Skýringarmynd settjörn fjarvídd
Mynd 15.	Skýringarmynd þriggja þrepa meðhöndlun ofanvatns
Mynd 16.	Skýringarmynd leiðbeinandi staðsetning ofanvatnsrása og regnlauta
Mynd 17.	Hughrif gróðurþekja
Mynd 18.	Skýringarmynd gróður
Mynd 19.	Skýringarmynd fjarvídd
Mynd 20.	Hughrif dvalarsvæði
Mynd 21.	Skýringarmynd götur, göngu- og hjólastígar
Mynd 22.	Hughrif götur
Mynd 23.	Skýringarmynd samgöngur
Mynd 24.	Skýringarmynd sorp
Mynd 25.	Skýringarmynd sorpflokkun
Mynd 26.	Skýringarmynd horft yfir svæðið
Mynd 27.	Skýringarmynd heild

SVÆÐISSKIPTING OG BYGGÐAMYNSTUR



Mynd 1. Svæðisskipting og byggðamynstur

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 Hlíðarhverfi, 3.áfanga.

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

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

BREYTINGAR TEXTI

15.09.2025 Greinargerð var uppfærð í kjölfar auglýsingar og athugasemda:

- Gerðar voru breytingar á texta varðandi Ofanvatn og kort tengt því löguð út frá nýjum gögnum frá VBV.

10.03.2026 Greinargerð var uppfærð í kjölfar auglýsingar og athugasemda frá Skipulagsstofnun og hagsmunadílum:

- Bætt við texta hvað varðar mengaðan jarðveg á bls. 10.
- Texti gerður skýrari hvað varðar flugöryggi og hindrunarfleti á bls.10
- Gert grein fyrir húsnæðisáætlun á bls. 13.
- Kafli **2 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ** var lagfærður og gerður skýrari. Þar er átt við lýsingu á byggðamynstri og texta tengdum bílakjöllurum o.fl. Texti var færður í rétta kafla sem áður var í röngum köflum, sem eykur skýrleika greinargerðar.
- Í kafla 3 var áður fjallað um byggingarefni, klæðningu, þök, glugga, loftræstingu o.fl., en sá texti var færður í viðeigandi undirkafla í kafla 2.
- Kafli 3 fékk nýtt heiti: **3 ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR OG UMHVERFI** en áður hét hann **3 BYGGINGAREFNI**, sem endurspeglar ekki efni kaflans.
- Kafli 3 var jafnframt uppfærður og bætt var við köflum um manir, göngustíga og ljósvist. Yfirskriftum undirkafla í kafla 3 var breytt þannig að nýir kaflar féllu á réttan stað í greinargerðinni.
- Málfræðivillur voru lagaðar og texti gerður skýrari.
- Efnisyfirlit var uppfært í samræmi við nýja kafla og leiðréttar blaðsíðutölur.
- Myndaskrá var uppfærð.

SKILMÁLATAFLA

Skilmálatafla - efra svæði

Lóða-númer	Götu-heiti	Hús-númer	Lóða-stærð m ²	Hæðir húsa	Bygg.magn ofanjarðar (A rými) m ²	Bygg.magn ofanjarðar (B rými) m ²	Bygg.magn neðanjarðar (A+B) rými m ²	Heildar bygg.magn m ²	Fjöldi íbúða	Bílst. milli húsa	Bílast. alls inn á lóð	Tegund húsnæðis
A	Efrihlíð	7	2.480	4-5	1.960	200		2.160	18	19	29	punkthús
B	Efrihlíð	5	2.585	4-5	1.960	200		2.160	18	20	30	punkthús
C	Efrihlíð	3	2.625	4-5	1.960	200		2.160	18	20	30	punkthús
D	Efrihlíð	1	2.600	4-5	1.960	200		2.160	18	20	30	punkthús
E	Efrihlíð	13	2.160	4-5	1.880	190		2.070	18	15	30	punkthús
F	Efrihlíð	11	2.235	4-5	1.880	190		2.070	18	18	30	punkthús
G	Efrihlíð	9	2.160	4-5	1.880	190		2.070	18	18	30	punkthús
H	Efrihlíð	15	2.400	4	1.880	190		2.070	16		29	punkthús
I	Efrihlíð	17	2.665	4	1.880	190		2.070	16		29	punkthús
J	Efrihlíð	19	2.550	4	1.880	190		2.070	16		29	punkthús
K	Efrihlíð	44 (h)	450	1	155	15		170	1		2	raðhús
		46 (m)	310	1	140	10		150	1		2	raðhús
		48 (v)	490	1	155	15		170	1		2	raðhús
L	Efrihlíð	38 (h)	480	1	155	15		170	1		2	raðhús
		40 (m)	310	1	140	10		150	1		2	raðhús
		42 (v)	450	1	155	15		170	1		2	raðhús
M	Efrihlíð	36	830	1-2	350	30		380	1		2	einbýli
N	Efrihlíð	34	720	1-2	350	30		380	1		2	einbýli
O	Efrihlíð	32	720	1-2	350	30		380	1		2	einbýli
R	Efrihlíð	30	780	1-2	350	30		400	1		2	einbýli
S	Efrihlíð	28	800	1-2	350	30		350	1		2	einbýli
T	Efrihlíð	26	800	1-2	350	30		350	1		2	einbýli
U	Efrihlíð	20 (h)	480	1	155	15		170	1		2	raðhús
		22 (m)	310	1	140	10		150	1		2	raðhús
		24 (v)	5.300	1	155	15		170	1		2	raðhús
V	Efrihlíð	14 (h)	540	1	155	15		170	1		2	raðhús
		16 (m)	310	1	140	10		150	1		2	raðhús
		18 (v)	480	1	155	15		170	1		2	raðhús
X	Efrihlíð	2 (h)	520	1	155	15		170	1		2	raðhús
		4 (m)	310	1	140	10		150	1		2	raðhús
		6 (v)	480	1	155	15		170	1		2	raðhús
Y	Efrihlíð	8 (h)	480	1	155	15		170	1		2	raðhús
		10 (m)	310	1	140	10		150	1		2	raðhús
		12 (v)	480	1	155	15		170	1		2	raðhús
Æ			30	1	20	0		20			0	Spennustöð
			41.630		23.940	2.360	0	26.260	198	130	344	

Skilmálatafla - neðra svæði

Lóða-númer	Götu-heiti	Hús-númer	Lóða-stærð m ²	Hæðir húsa	Bygg.magn ofanjarðar (A rými) m ²	Bygg.magn ofanjarðar (B rými) m ²	Bygg.magn neðanjarðar (A+B) rými m ²	Heildar bygg.magn m ²	Fjöldi íbúða	Bílst. milli húsa	Bílast. alls inn á lóð	Tegund húsnæðis
a	Brattahlíð	10	2.295	4	1.960	200		2.160	16		29	punkthús
b	Brattahlíð	9	2.215	4	1.960	200		2.160	15		26	punkthús
c	Brattahlíð	11	2.175	4	1.960	200		2.160	16		26	punkthús
d	Brattahlíð	4	5.340	2-4	1.560	160		1.720	16	30	41	fjölbýli
		6-8		4-5	3.320	330		3.650	32		14	fjölbýli
					4.880	490		5.370	48		85	
e	Brattahlíð	2	2.720	4	1.880	190		2.070	16		28	punkthús
f	Brattahlíð	5	4.730	4-5	2.745	280		3.025	27	32	22	fjölbýli
		7		3-4	1.435	150		1.585	14		17	fjölbýli
					4.180	430		4.610	41		71	
g	Brattahlíð	1	4.240	4	2.080	200		2.280	20	28	18	fjölbýli
		3		3-4	1.435	150		1.585	14		15	fjölbýli
					3.515	350		3.865	34		61	
h	Hlíðarfótur	2	5.155	2-4	1.820	190		2.010	18	30	15	punkthús
		4		2-4	1.820	190		2.010	18		18	punkthús
					3.640	380		4.020	36		63	
i	Hlíðarfótur	6	4.835	4-5	1.960	200		2.160	18	16	27	fjölbýli
		8		4-5	1.960	200		2.160	18		27	fjölbýli
					3.920	400		4.320	36		70	
j	Hlíðarfótur	10	4.800	4-5	1.960	200		2.160	18	16	25	punkthús
		12		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	152	527	
ALLS	ALLS		80.135		55.775	5.600		61.335	492		871	

Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mælibleða

LÓÐIR OG BYGGINGAR



Mynd 2. Skýringarmynd lóðir og byggingar

1. DEILISKIPULAG

Skipulagssvæðið er 15.2 hektarar.

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru í almennum skilmálum 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 kjallara, geymslur og stoðrými. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð kemur fram fjöldi íbúða og bílastæða auk sérstakra kvaða. Einnig koma þar fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

Umhverfisáhrif

Við hönnun deiliskipulags Hlíðarhverfis III. áfanga, var 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
- Samfélag
- Umferð
- Heilsa og öryggi
- Útivist

Í skipulagsferlinu var tekið mið af eftirfarandi hjá:

- Vegagerðarinni/framtíðar áætlanir.
- Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja/gera þarf ráðstafanir ef um mengaðan jarðveg er að ræða á svæðinu.
- Isavia/ koma fyrir aðvörunarljósum í samræmi við Isavia
- Samgöngustofu
- Hávaðakortlagning Keflavíkurflugvallar Efla/Kortlagning á hávaðagreiningu frá Keflavíkurflugvelli frá 2017.
- Minjastofnun, fornleifar þá er vísað í Fornleifafræðistofuna (2008). Fornleifaskrá Reykjanesbæjar. Unnið fyrir Reykjanesbæ.

Samfélag og útivist

Fjöldi íbúða í nýju skipulagi er 492. Í skipulaginu er lögð áhersla á lausnamiðaða nálgun 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.

Heilsa og öryggi og útivist

Svæðið verður hannað þannig að það sé bæði aðgengilegt og öruggt og mun styðja við fjölbreytta útivist og notkun. Íbúðabyggðin veitir skjól í inngörðum fyrir ríkjandi vindátt og dregur úr umferðarhávaða.

Grænn ás liggur um miðju hverfisins og tengir vestur- og austurhluta svæðisins með gönguleiðum, dvalar- og leiksvæðum. Ásinn myndar græna tengingu við Hlíðarhverfi II og framtíðarsvæði til suðurs.

Umferð

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

Mengunarhætta

Á svæðinu eru gamlir olíutankar. Ekki liggur fyrir mengunarrannsókn á jarðvegi innan deiliskipulagssvæðis. Ráðast skal í greiningarvinnu og kortlagningu á mengun á jarðvegi á reitnum í samræmi við ákvæði í gr. 15.1.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 áður en frekari húsnaðisuppbygging hefst. Við mat á því hvort jarðvegur er mengaður skal horft til viðmiða í viðauka við reglugerð nr. 1400/2020. Hreinsun eða förgun jarðvegs samkvæmt viðurkenndum aðferðum og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja er skilyrði fyrir uppbyggingu. Mikilvægt er að aðilar sem sinna uppmokstri og jarðvegsskiptum séu meðvitaðir um mögulega jarðvegsmengun.

Hljóðvist

Skipulagssvæðið liggur nálægt flugbrautarendum Keflavíkurflugvallar en er þó utan aðflugs- og skáflata flugvallarins skv. skipulagsreglum Keflavíkurflugvallar og ekki háð neinum hæðartakmörkunum, sjá nánar umsögn ISAVIA til skipulagsfulltrúa dagsett þann 20.11.2025. Þó er mikilvægt að huga sérstaklega að hljóðvíst vegna flugumferðar. Hljóðvistarútreikningar sýna að svæðið er að hluta innan 55–60 dB hljóðstígs, sem er undir hávaðamörkum samkvæmt reglugerð 724/2008 fyrir starfandi flugvelli, en yfir mörkum sem almennt gilda án flugvallar.

Nálægð við Keflavíkurflugvöll kallar á náið samráð við ISAVIA og Landhelgisgæslu Íslands um hæð bygginga og vinnuvéla til að tryggja að þær fari ekki yfir gildandi hindranafleti flugvallarins, sbr. kafla 7.1 um hindranafleti flugvallar í Aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2013-2030. Vegna flugöryggissvæðis og virkni ratsjárstöðvar skal, fyrir útgáfu byggingarleyfis, hafa samráð við ISAVIA og Landhelgisgæslu Íslands varðandi húshæðir og útfærslu klæðninga.

Niðurstöður sýna að deiliskipulagið hefur almennt jákvæð áhrif og stuðlar að vistvænni áherslum, bættri ásýnd, bættri hljóðvist, auknum grænum innviðum, aukinni hagkvæmni og öruggari umferðaleiðum.

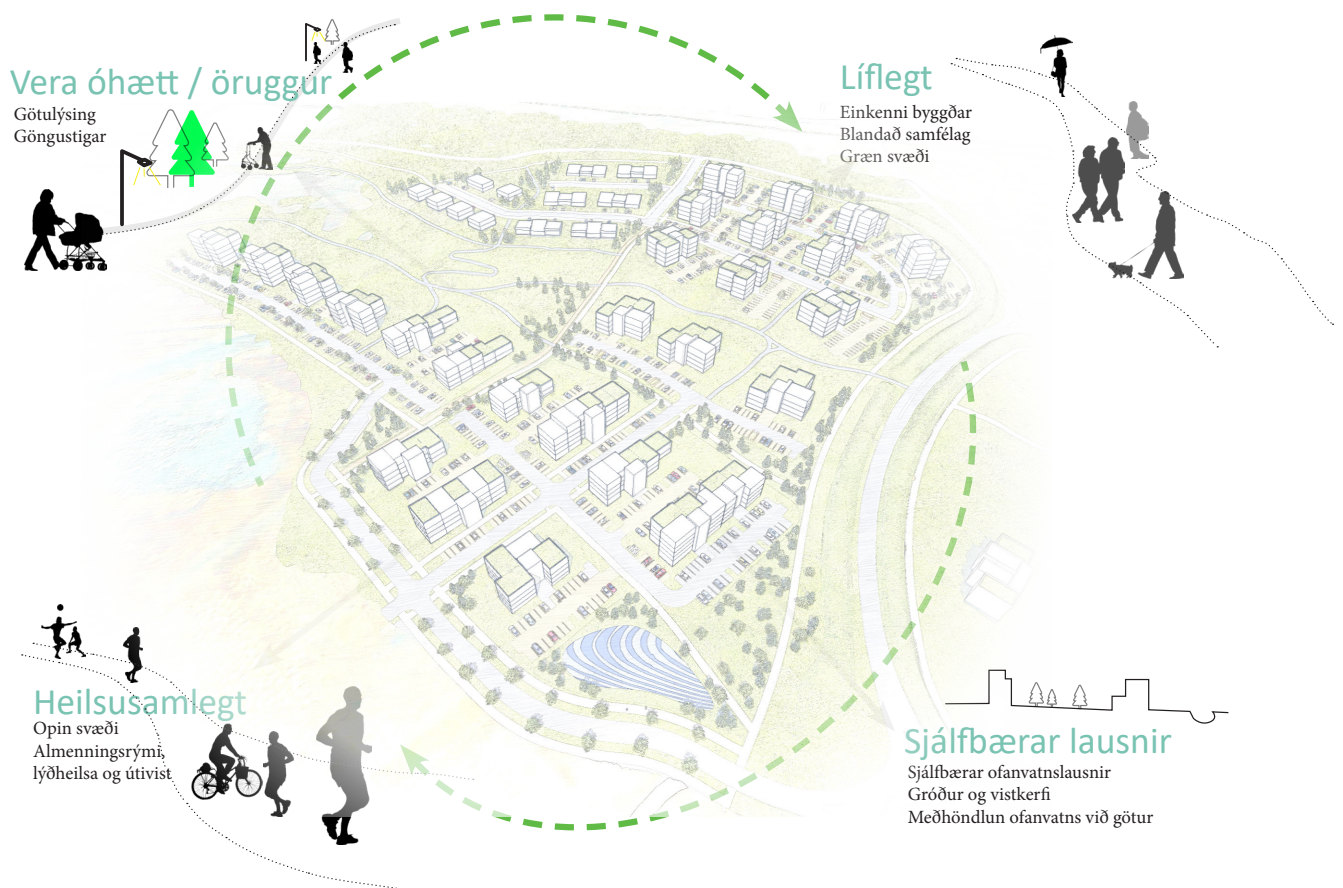
DEILISKIPULAG



Mynd 3. Deiliskipulagsuppráttur

1.1 FORSENDUR OG ÁHERSLUR Í SKIPULAGI

- Byggðin fellur að landslagi og nýtir staðhætti til að tengja byggð og náttúru.
- Hverfið er heilsteypt og með áberandi staðaranda sem styrkir sérstöðu þess.
- Áhersla er á lýðheilsu, sjálfbærni og vistvæna nálgun.
- Byggðin skapar rými fyrir fjölbreytt mannlíf og mismunandi notkun.
- Almenningsrými styðja við hreyfingu og dagleg samskipti innan hverfisins.
- Umhverfið hvetur til reglulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta, bæði innan og utan hverfisins.
- Grænn ás og samfelldar gönguleiðir tryggja tengingu innan hverfisins og við aðliggjandi hverfi og þjónustu.
- Sterkar tengingar við íþróttasvæði og skóla tryggja aðgengi fyrir íbúa á öllum aldri og efla samfélagslega virkni.
- Gatnamynstur er hannað með áherslu á umferðaröryggi, með skýrum götum, lágum hraða og einföldu leiðakerfi.
- Leiksvæði eru staðsett innan hverfisins með góðu aðgengi frá íbúðarsvæðum.



Mynd 4. Skýringarmynd uppbygging hverfis og tengingar

Áherslur í skipulagi um hönnun bygginga

Í húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar 2026 kemur fram: “Mikilvægt er að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra. Í því ljósi hefur verið sérstaklega hugað að því að auka hlutfall lítilla og meðalstórra íbúða í sveitarfélaginu og að að hækka hlutfall fjölbýlis í sveitarfélaginu.”

Tegund íbúða í Hlíðarhverfi III

Tegund lóða og húsnæðis	Fjöldi íbúða efra svæði	Fjöldi íbúða neðra svæði	Fjöldi íbúða samtals	Hlutfall íbúða samtals
Fjölbýli	174	294	468	95,1%
Raðhús	18		18	3,7%
Einbýli	6		6	1,2%
	198	294	492	100,0%

Miðað er við jafna dreifingu íbúðastærða í fjölbýli. 1–2 herbergja íbúðir verði að hámarki 35%, 2–3 herbergja íbúðir verði að hámarki 35% og 4 herbergja og stærri íbúðir að lágmarki 30%.

Markmiðið er að stuðla að fjölbreyttri íbúðasamsetningu og draga úr einsleitni í hverfinu. Íbúðarsamsetning í samræmi við áherslur í húsnæðisáætlunar Reykjanesbæjar, þar sem lögð er áhersla á fækkun sérbylislóða.

1.2 STAÐARANDI

- Markmið tillögunnar er að móta hverfi sem nýtir sérstöðu svæðisins og tengist umhverfi sínu.
- Áhersla er lögð á mannlegan mælikvarða og góð notgildi útirýma. Sólrík og skjólgóð sameiginleg svæði við grænan ás skapa aðstöðu til dvalar og samveru.
- Hönnun bygginga og útirýma tekur mið af sólargangi, vindáttum og skuggamyndun til að bæta aðstæður utandyra og innra loftslag. Þessir þættir hafa áhrif á form og útfærslu byggðarinnar.
- Afstaða og hæðarstöllun bygginga er útfærð með það að markmiði að nýta sólarljós, útsýni og skjól.



Mynd 5. Tenging við nærumhverfið

1.3 MEGIN INNTAK TILLÖGUNNAR

Grænn ás með gönguleið liggur mjúklega niður með hverfinu og skiptir 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 gegnir lykilhlutverki í heildarskipulaginu; hann tengir efra og neðra svæði, mótast sameiginlegt útivistarrými og eykur samfelldni byggðarinnar. Byggðarmynstrið mótast þannig af samspili þéttari punkthúsabyggðar, línulegra fjölbýlishúsa og lægri jaðarbyggðar sem saman mynda stígvaxandi og fjölbreytta heild.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 492 íbúðum í blandaðri byggð, þar af 294 íbúðum á neðra svæði og 198 íbúðum á efra svæði. 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.

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 öruggar og aðgengilegar götur fyrir alla.



Mynd 6. Byggðarmynstur og grænn 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 og tengsla við almenningsrými.

Uppdrættir skulu gera grein fyrir vali á byggingarefnum og útfærslum á ofanvatnslausnum, vali á byggingarefnum og útfærslur á ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, 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, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt.

1.5 LÓÐABLÖÐ

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

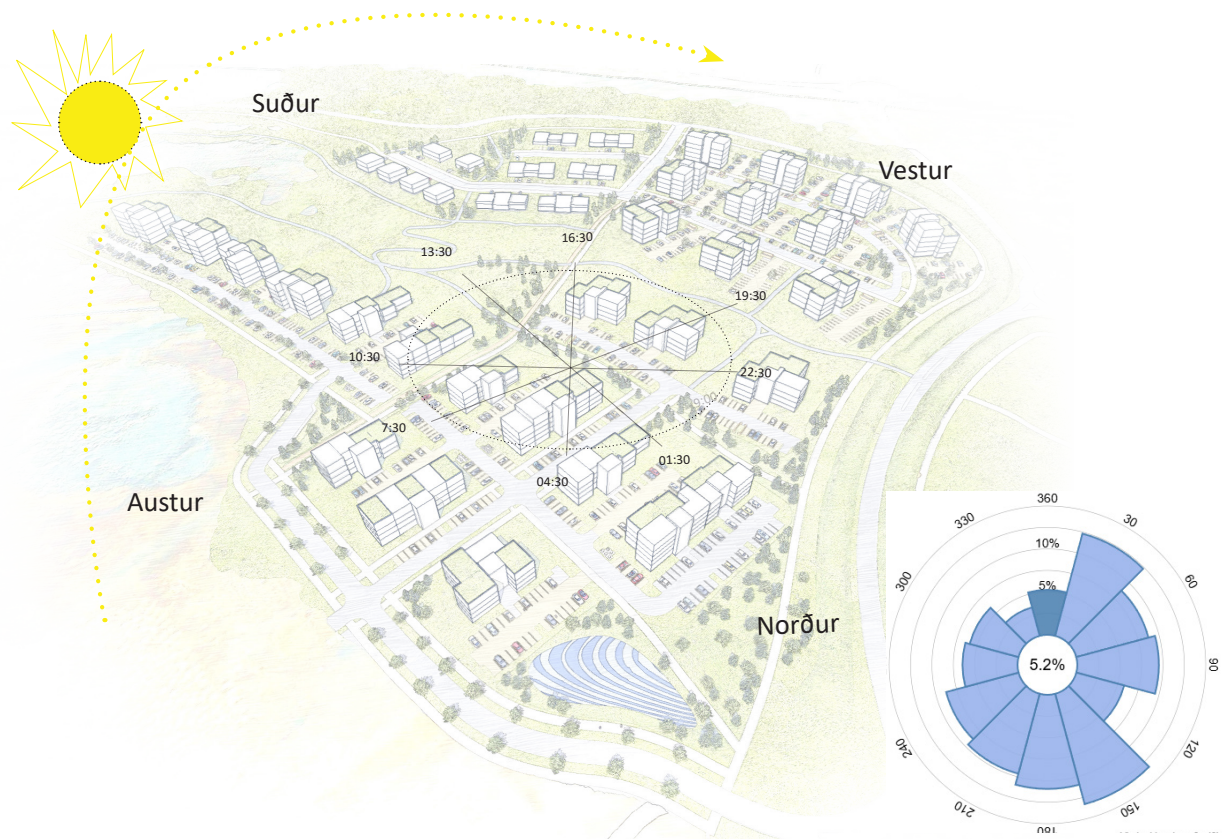
Hönnuðir bygginga, innviða og mannvirkja skulu hafa viðeigandi fagmenntun. Til að stuðla að fjölbreytni og listrænu uppbroti í byggðamynstri er það skilyrði að sama arkitektastofa eða mannvirkjahönnuðir sinni ekki hönnun bygginga á aðliggjandi lóðum innan skipulagssvæðisins.

Byggðin er 1–5 hæða, þar sem punktbyggingar eru að jafnaði 4–5 hæða. Efra svæðið samanstendur að mestu af punkthúsum en einnig eru þar 1–2 hæða raðhús og einbýlishús á jaðri svæðisins. Á neðra svæðinu snúa punkthús að grænum ás en á milli þeirra eru fjölbýlishús lengjur sem skilgreina göturými.

Hús eru staðsett og hæð þeirra valin með það að markmiði að skapa sólrík og skjólsæl rými, tryggja góð tengsl milli bygginga og göturýma og hámarka útsýni þar sem aðstæður leyfa.

Gerð er krafa um vandaða hönnun bygginga og að öll hönnun innri rýma íbúða verði vel af hendi leyst og birtuskilyrði í íbúðum verði góð. Óheimilt er að hanna gluggalaus svefn- og dvalarrými.

Mælst er til þess að hönnuðir felli byggingar og mannvirki að landi með tilliti til skjólmyndunar á lóðum og staðsetji aðalinnanga þannig að þeir séu í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum.



Mynd 7. Skýringarmynd nærumhverfi og áttir

SKÝRINGARUPPDRATTUR



Mynd 8. Skýringaruppdráttur

2.2 HÆÐIR HÚSA OG KJALLARAR

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.

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.

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 að 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 LÓÐIR OG ÍBÚÐARFJÖLDI

Hlíðarhverfið skiptist í tvö svæði efra og neða svæði. Fjöldi íbúða er 492 sem skiptast á 34 lóðir, 23 á efra svæði og 11 lóðir á neðra svæði.

2.5 BYGGINGAREFNI

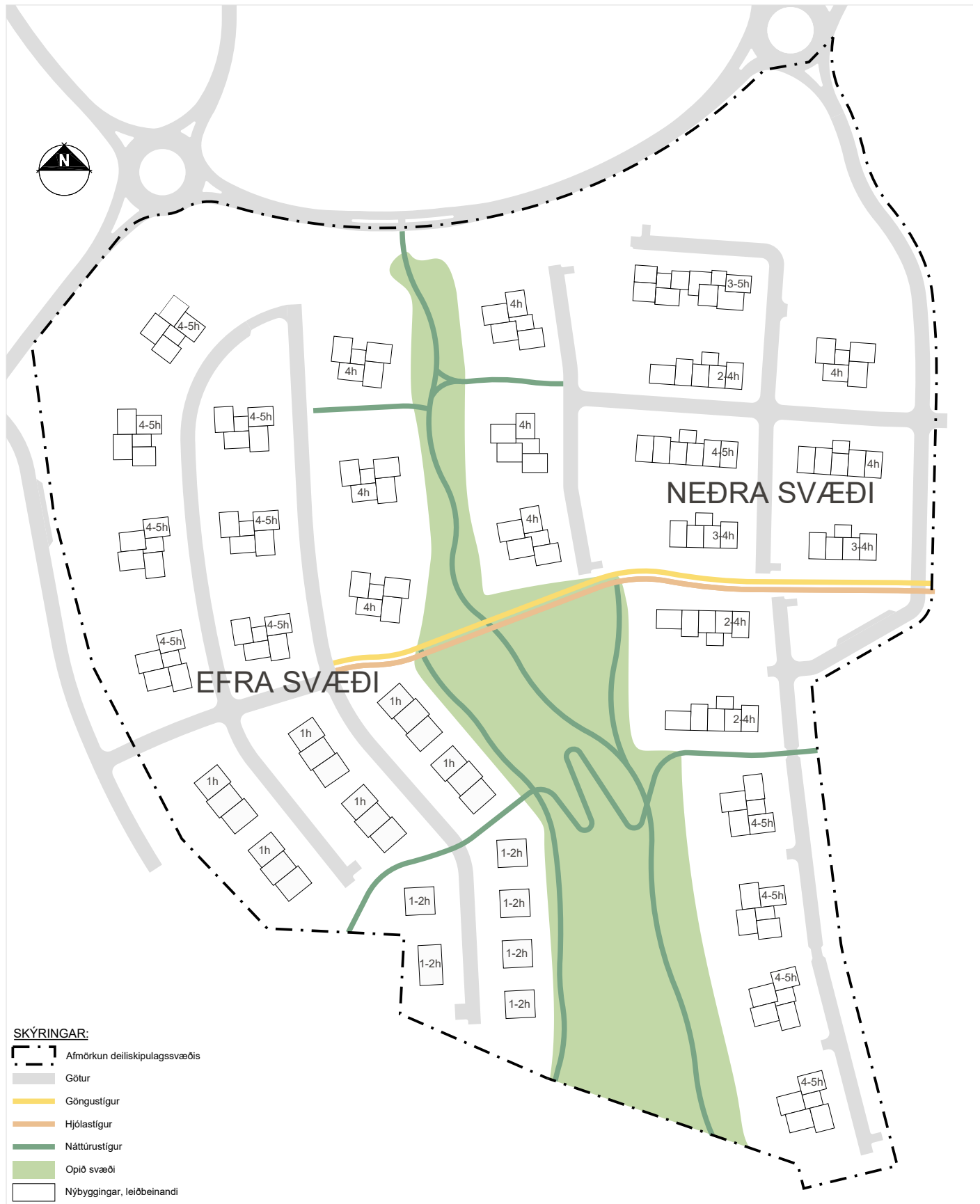
Lögð er áhersla á að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfissjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er höfð að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra. Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur 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.

2.6 LOFTRÆSTING

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 loftræsingu, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

BYGGÐ OG STÍGAKERFI VIÐ GRÆNAN ÁS



Mynd 9. Byggð og stígakerfi við grænan ás

2.7 LITATÓNAR, UPPBROT Í LITUM OG EFNISVALI

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

Uppbrot 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.

Efnisval klæðning

Heimilt er að nota málmklæðningu, flísar eða steinklæðningu (þ.m.t. glerklæðningu). Byggingar sem ætlað er að málmklæða skulu vera með minni en 8½" sléttan flöt á milli klæðninga. Þá er heimilt að nota viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja.

Efnisval gluggar og handrið

Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða viði. Ekki er heimilt að nota speglagler í gluggum. Handrið skal vera úr áli, stáli, gleri eða viði. Gegnsæi skal aldrei vera minna en 50%. Handrið skal vera skv. lágmarksákvæðum byggingarreglugerðar.

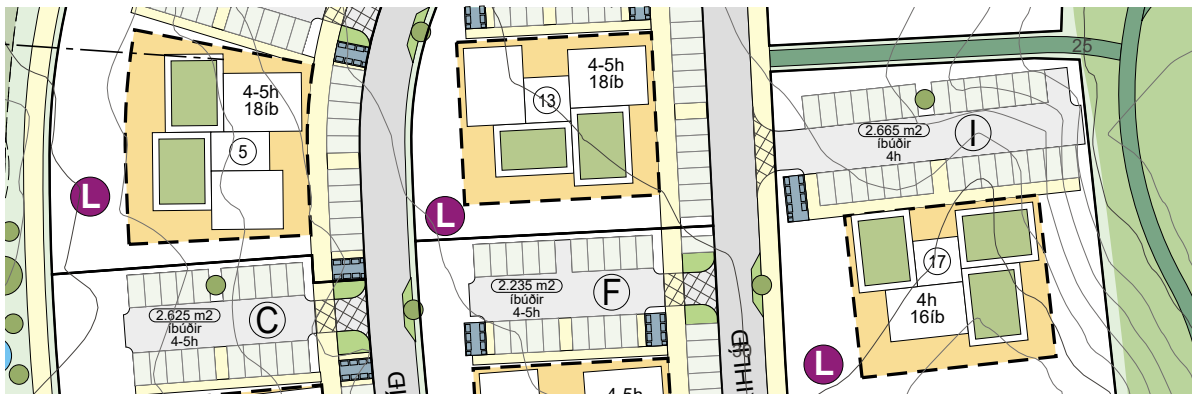
Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun á öllum byggingum innan hvernar lóðar.



Mynd 10. Skýringarmynd uppbot

2.8 BYGGINGARREITIR OG UPPBROT Í FORMI HÚSA

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



Mynd 11. Skýringarmynd byggingareitir

2.9 SVALIR, SVALAGANGAR OG SKYGGNI

Gæta skal samræmis í heildarútliti bygginga þegar kemur að útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum, 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 samþykka hönnun ef svalalokun er sett upp. Þetta er gert til að tryggja samræmi í útliti. Þaksvalir 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. Sólskálar 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.

Efnisval þaks og þaksvala

Hallandi þök skulu klædd með áklæðningu eða öðrum viðurkenndum þakefnum. Áklæðning á þökum skal vera samlit veggjum.

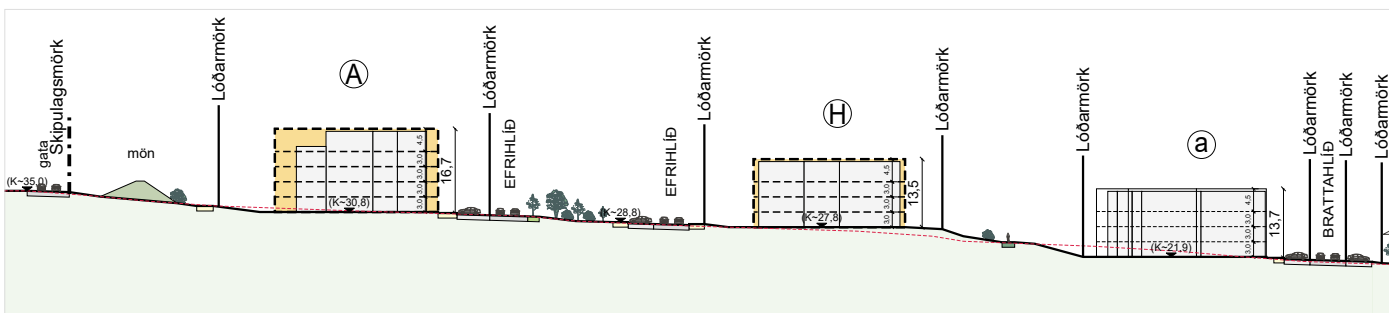
Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk áklæðningar eða um flöt þök er að ræða eða þaksvalir, þá skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða annan viðurkenndan þakfrágang sem yfirborðsefni. Þakdúkar eða þakpappi skulu ávallt huldur með ofangreindum efnum.

Nánari upplýsingar má finna í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

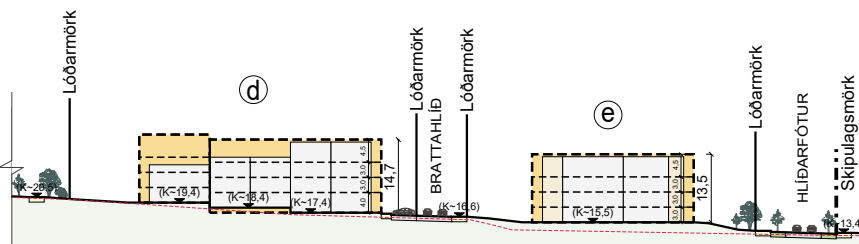


Mynd 12. Skýringarmynd þök

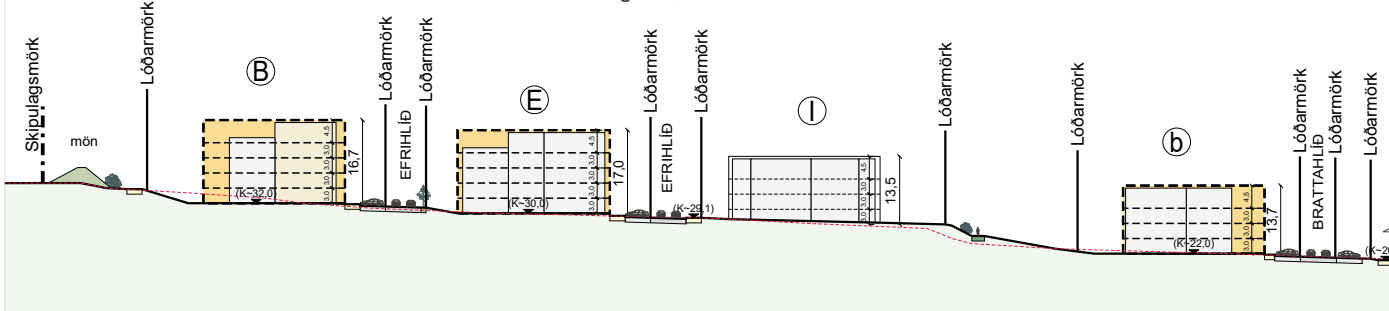
2.11 KENNISNIÐ



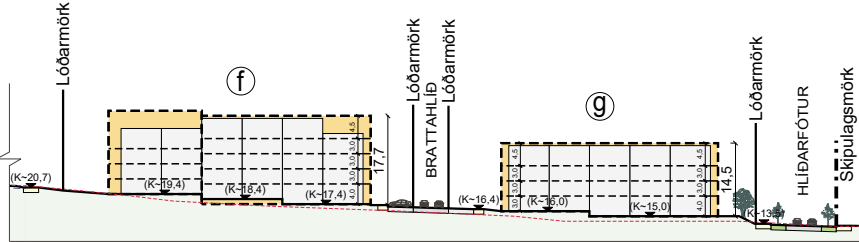
Sneiðing A-A



Sneiðing A-A, framhald



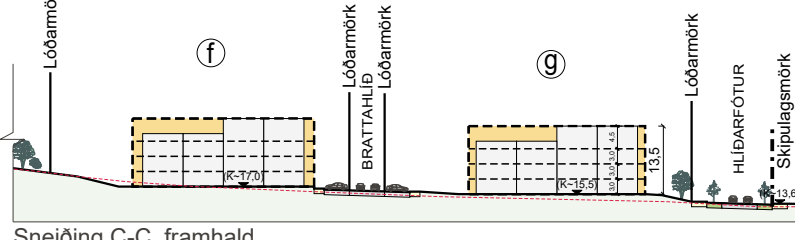
Sneiðing B-B



Sneiðing B-B, framhald

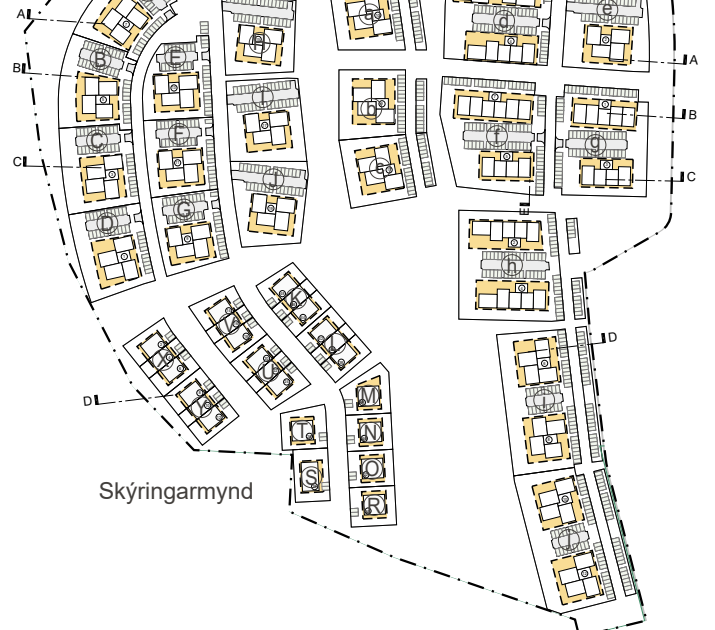


Sneiðing C-C

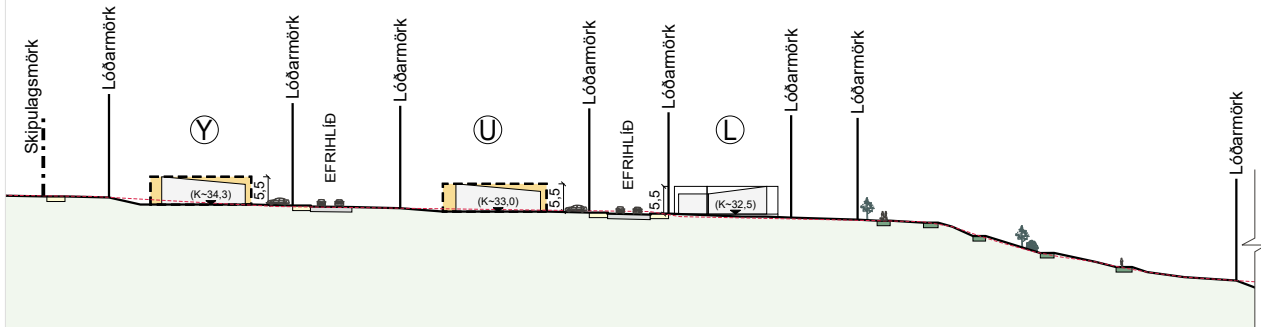


Sneiðing C-C, framhald

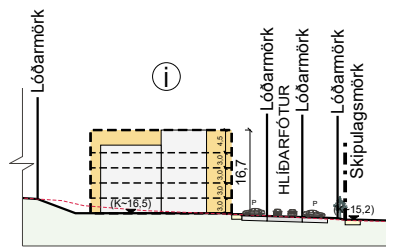
Kóti er ekki endanlegur heldur til leiðbeiningar.



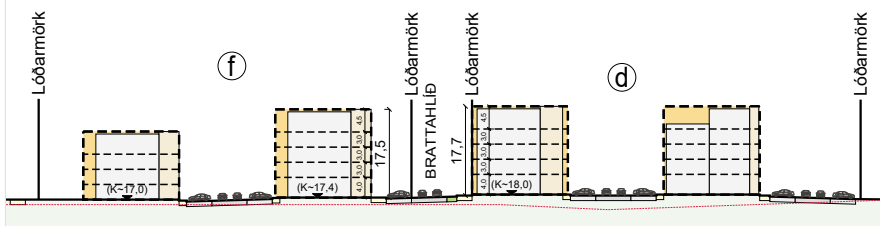
Skýringarmynd



Sneiðing D-D



Sneiðing D-D, framhald



Sneiðing E-E

Kóti er ekki endanlegur heldur til leiðbeingar.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR OG UMHVERFI

Skipulag Hlíðarhverfis gerir ráð fyrir 3–5 hæða byggingum þar sem hús mynda skýra ramma um lóðir og sameiginleg útirými sem nýtt eru sem græn svæði.

3.1 FRÁGANGUR LÓÐA

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, hjólastæði, trjágróður, leik- og dvalarsvæði, sorpgeymslur, sérafnotafleti, skjólveggi, ofanvatnslausnir, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina. Þar sem landhalli kallar á stoðveggi skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af heildarfrágangi lóða og þess gætt að þeir falli vel að byggingu, lóð og næsta 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.

3.2 LÓÐARUPPDRÁTTUR

Lóðaruppdráttur, unninn af landslagsarkitekt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Á lóðaruppdrætti 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 sérnotaflötur 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/lóðaruppdrætti. Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildarútliti 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.

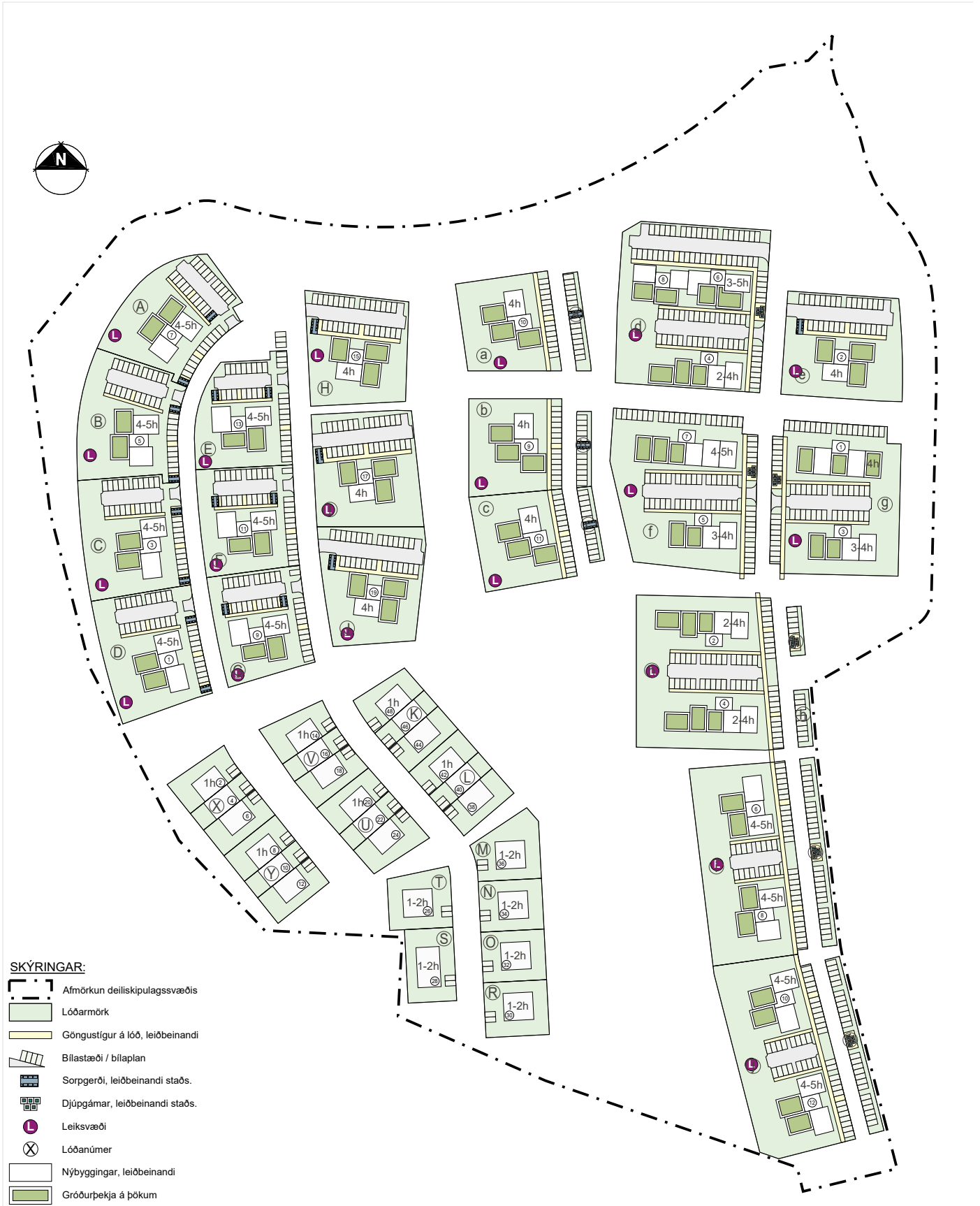
Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma sérnotaflöt með gróðurkeri, allt að 0,6 m háu. Aðrir skjólveggir eru óheimilir. Gera skal grein fyrir sérnotaflötum í fyrirspurnarindi og í byggingarleyfisumsókn.

3.4 OFANVATNSLAUSNIR INNAN LÓÐAR - SKILMÁLAR

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

Regnlautin skal virka sem sandfang fyrir vatn á lóð t.d. með svelg 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 tímanaum. - Sjá nánar Blágrænar ofnavatnslausnir - minnisblað VBV 2025.09.03

YFIRLITSMYND LÓÐA



Mynd 13. Skýringarmynd yfirlitsmynd lóða

3.5 SJÁLFBÆR MEÐHÖNDLUN OFANVATNS - ALMENNT

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 göturýmum.



Mynd 14. Skýringarmynd settjörn fjarvídd

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.

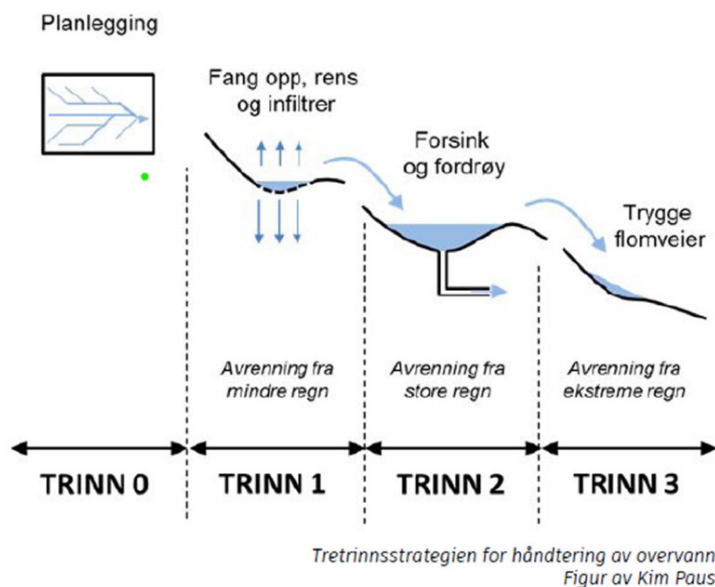
Þetta er gert með vatnslaut á lóð sem tekur við vatni að sumri. Vatnslautin er gerð með yfirfalli sem tekur við vatni úr henni og leiðir niður í gjótrúkk þegar vatnshæð hefur náð 20 cm. Grjótsvelgurinn tryggir öryggi kerfisins við vetraraðstæður bæði fyrir þakvatn og vatn á lóð.

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 hönnuðu yfirborði og halla á götum.



Mynd 15. Skýringarmynd þriggja þrepa meðhöndlun ofanvatns

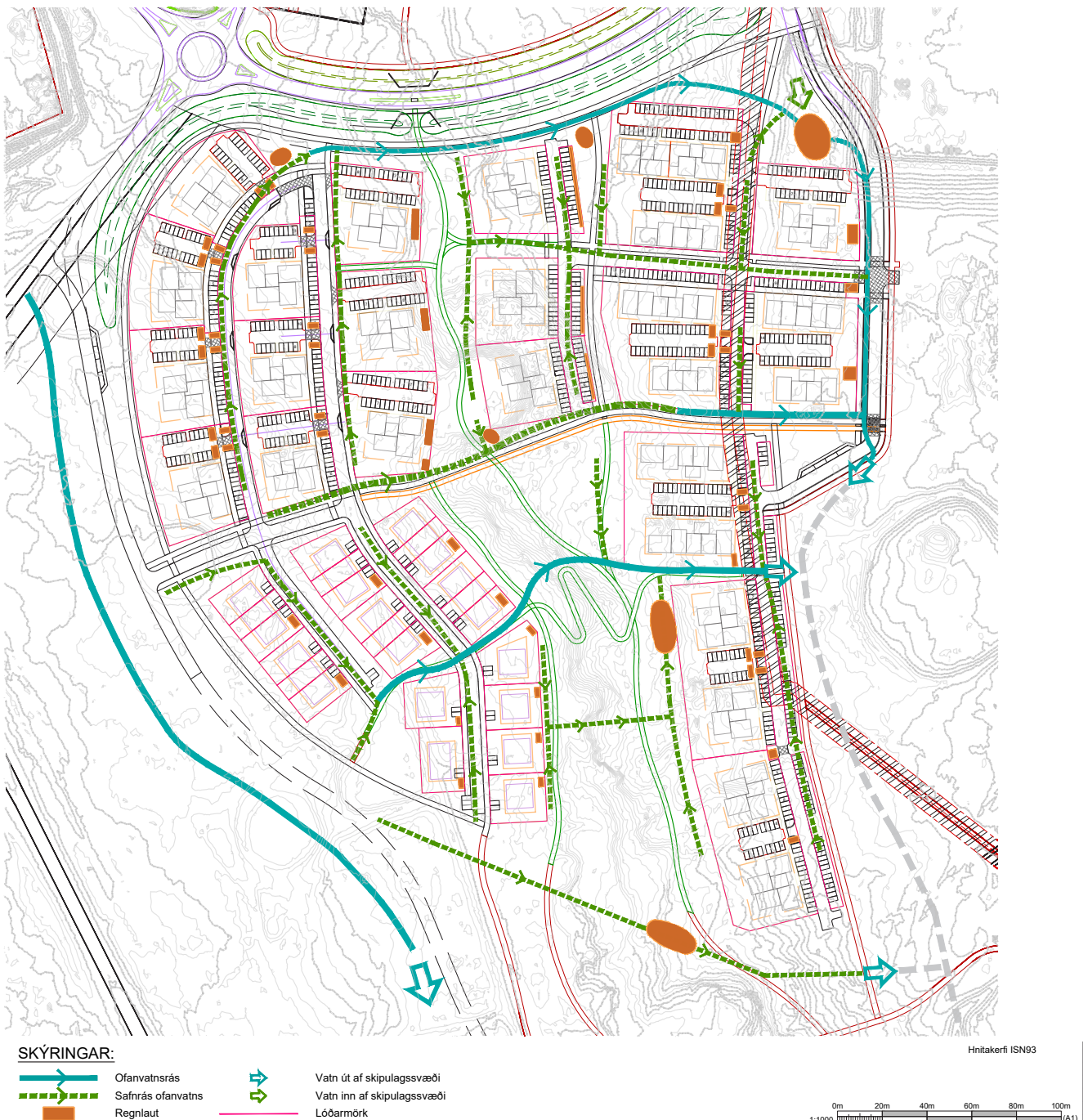
OFANVATN

Kerfi vatnsrása er sýnt á uppdrætti, valinni lausn.

Uppdrátturinn sýnir legu tengingar og rennslisstefnur vatnsrásanna. Hann er einnig sýndur í stærri kvarða í fylgiskjali 1. Á uppdrættinum kemur fram hvar vatn rennur inn á skipulagssvæðið og hvar vatn í megin vatnsrásum rennur út af því. Megin vatnsrásir eru um eins m breiðar í botninn og með dýpi 0,2 – 0,4 m.

Flái rásar er um 1,0 m breiður beggja vegna og verður halli fláa því breytilegur og á bilinu 1:4 til 1:2,5. Algeng breidd meginvatnsrása með fláum er um þrjú metrar.

Safnrásir hafa minna þversnið en meginvatnsrásir, auk þess sem götur og flái meðfram stígum eru nýtt sem safnrásir þar sem þörf er á.



Mynd 16. Skýringarmynd leiðbeinandi staðsetning ofanvatnsrása og regnlauta

3.6 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM

Þakfletir bygginga þaktr 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.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði.

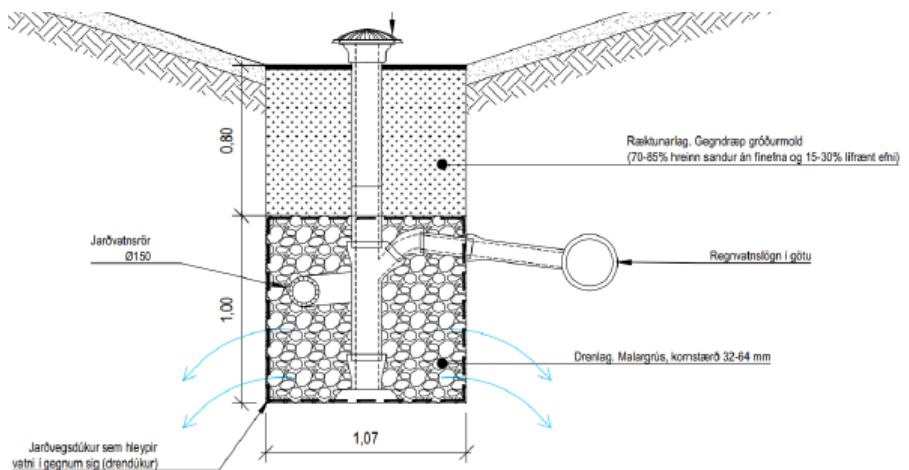
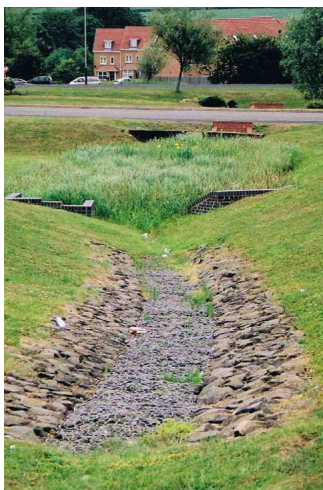
Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur.

3.8 GRÓÐURÞEKJA

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

3.9 MANIR

Meðfram jaðri íbúðarbyggðar til norðurs og norðvesturs verða jarðvegsmanir sem gegna hlutverki hljóðvarna og landslagsmótunar. Manirnar verða grónar og mynda hluta af samfelldu grænu svæði og útivistartengingu umhverfis hverfið.



Mynd 17. Hughrif gróðurþekja

GRÓÐUR



Mynd 18. Skýringarmynd gróður

3.10 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 heildarhönnun 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.

Áhersla er lögð á að tryggja gott og öruggt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi við opin svæði innan hverfis.

3.11 LJÓSVIST

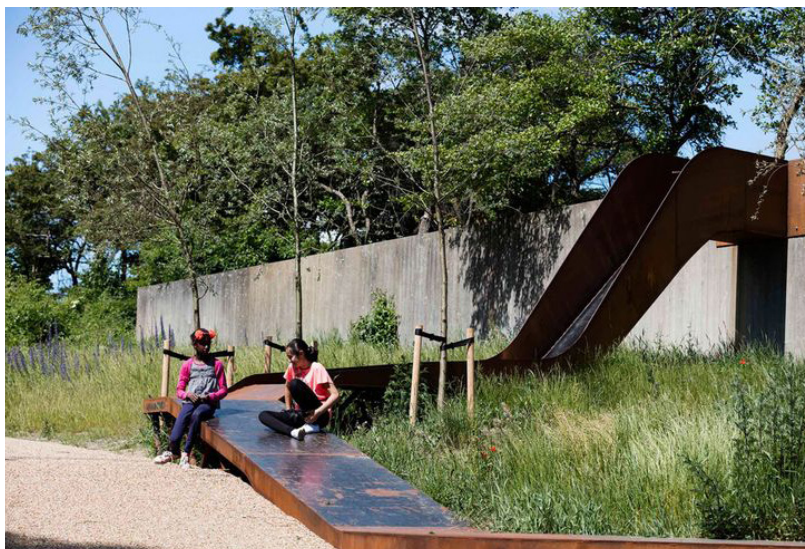
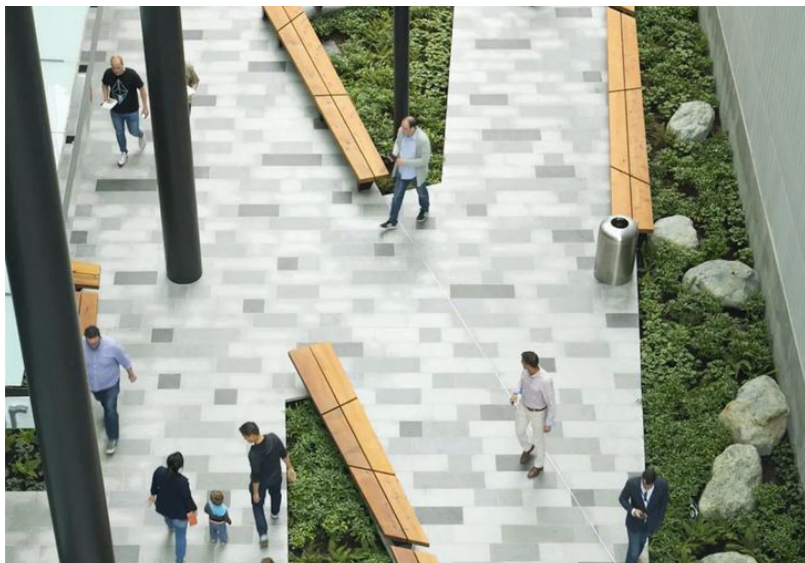
Haft verði í huga öryggi vegfarenda á helstu gönguleiðum allan sólarhringinn. Þær þurfa að vera vel lýstar og sýnilegar frá íbúðum til að auka öryggistilfinningu. Lýsing skal veita öryggi en jafnframt vera lágstemmd þannig að ljósmengun sé haldið í lágmarki.

Lýsingu innan svæðisins skal nálgast á heildrænan hátt til að tryggja góð birtugæði og draga úr glýju. Nota skal vel skermaða lampa sem beina ljósinu niður á við og lágmarka næturbjarma. Gönguleiðir, dvalarsvæði, sorpgerði og aðrir mikilvægir staðir á lóðum skulu vera vel upplýstir.

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



Mynd 19. Skýringarmynd fjarvidd



Mynd 20. Hughrif dvalarsvæði

3.12 GÖNGU- OG HJÓLALEIÐIR

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.

Við útfærslu stíga skal móta umhverfi sem hvetur til hreyfingar og leikja, með grænu yfirbragði og vandaðri útfærslu gróðursvæða. Trjategundir skulu valdar þannig að þær veiti skjól og sjónræna fyllingu án þess að hamla umferð gangandi og hjólandi.

Göngu- og hjólatengingar innan hverfisins skulu bjóða upp á stystu og greiðustu leiðir milli helstu áfangastaða oghvetja þannig til notkunarvirkra ferðamáta. Gangandi og hjólandi umferð er í forgangi, meðal annars með upphækkuðum þverunum yfir götur og sérstökum hjólastígum í göturýmum borgargatna.

Við hönnun göngu- og hjólaleiða skal einnig taka tillit til veðurfarslegra aðstæðna allt árið, meðal annars með hliðsjón af halla stíga og mögulegri snjósöfnun.

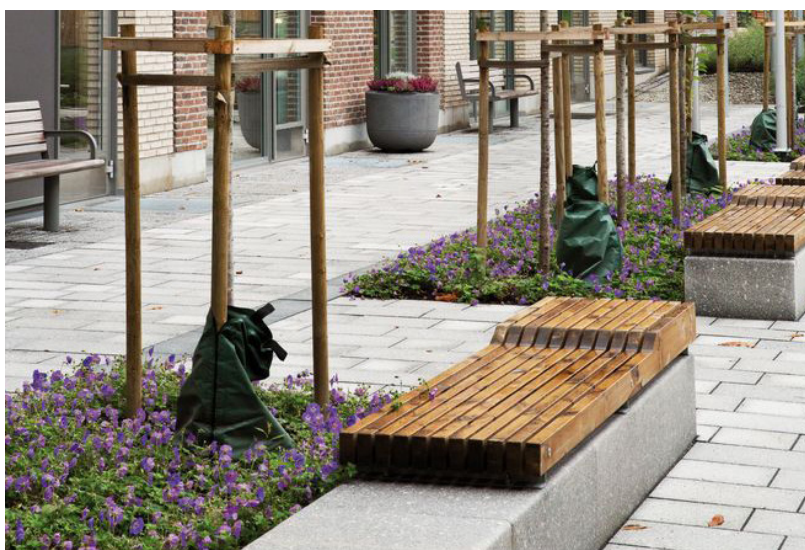
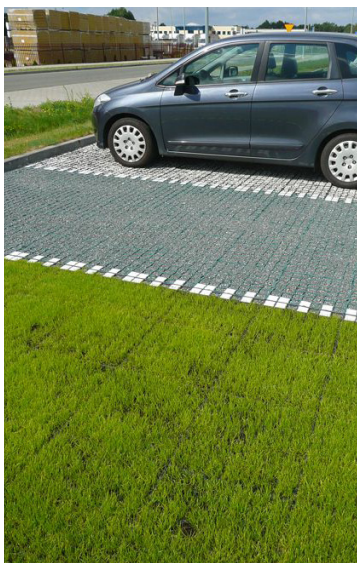


Mynd 21. Skýringarmynd götur, göngu- og hjólastígar

Í gegnum miðju hverfisins liggur samfelldur grænn ás með gönguleið sem tengir Hlíðarhverfi III við aðliggjandi byggð og er hluti af víðara neti göngu- og hjólatenginga.

Ásinn tengir svæðið til norðurs við Hlíðarhverfi II og til suðurs við opið svæði (OP2), Njarðvíkurskóga.

Fyrir miðju svæðisins er skýr göngu- og hjólatenging sem tengir efri og neðri byggð og liggur inn á skólalóð (S45).



Mynd 22. Hughrif götur

3.13 GÖTUR

Götur innar hverfisins mynda skýrt afmarkað göturými með áherslu á öruggt og aðlaðandi umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Hraði ökutækja er takmarkaður við 30 km/klst. Áhersla er lögð á að skapa götur sem eru vistlegar, gróðursælar og öruggar þar sem þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda eru í forgangi og hugað er að góðu aðgengi fyrir alla.

Götur eru hannaðar með það að markmiði að draga úr hraða bifreiða, meðal annars með hraðahindrunum, þrengingum, hliðrun akreina, fjölbreyttu yfirborðsefni og bílastæðum til skiptis öðrum hvoru megin götunnar. Slíkar útfærslur stuðla að hægari umferð og skapa öruggara göturými.

Gróðurbelti verða með reglulegu millibili við bílastæði og í göturými. Þau gegna bæði hlutverki í yfirbragði götunnar og við meðhöndlun ofanvatns. Tryggja þarf að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða.

3.14 BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Ákveðið hlutfall bílastæðaþarfar Hlíðarhverfis III er leyst með götustæðum, en almennt eru bílastæði leyst innan lóða. Val er um bílskýli. Koma skal fyrir hjólastæðum við dvalarsvæði á hverri lóð. Gera skal grein fyrir bíla- og hjólastæðum á aðaluppdráttum.

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.**

Á öllum lóðum skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla, sbr. kröfur byggingarreglugerðar. Staðsetning getur verið bæði á lóð og eða í bílskýli eftir því sem við á. Skyllt er að tryggja lagnaleiðir að öllum stæðum á lóð.

Bílastæði á landi

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.

Bílastæði - aðkoma/innkeyrsla

Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu fyrir bílastæði er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og á skýringaruppdrætti. Akstursleið skal vera aðgangsstýrð og falla inn í form lóðarhönnunar, 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 heildarfjöldi bílastæða viðkomandi lóða.

Hjólastæði, hjólageymslur

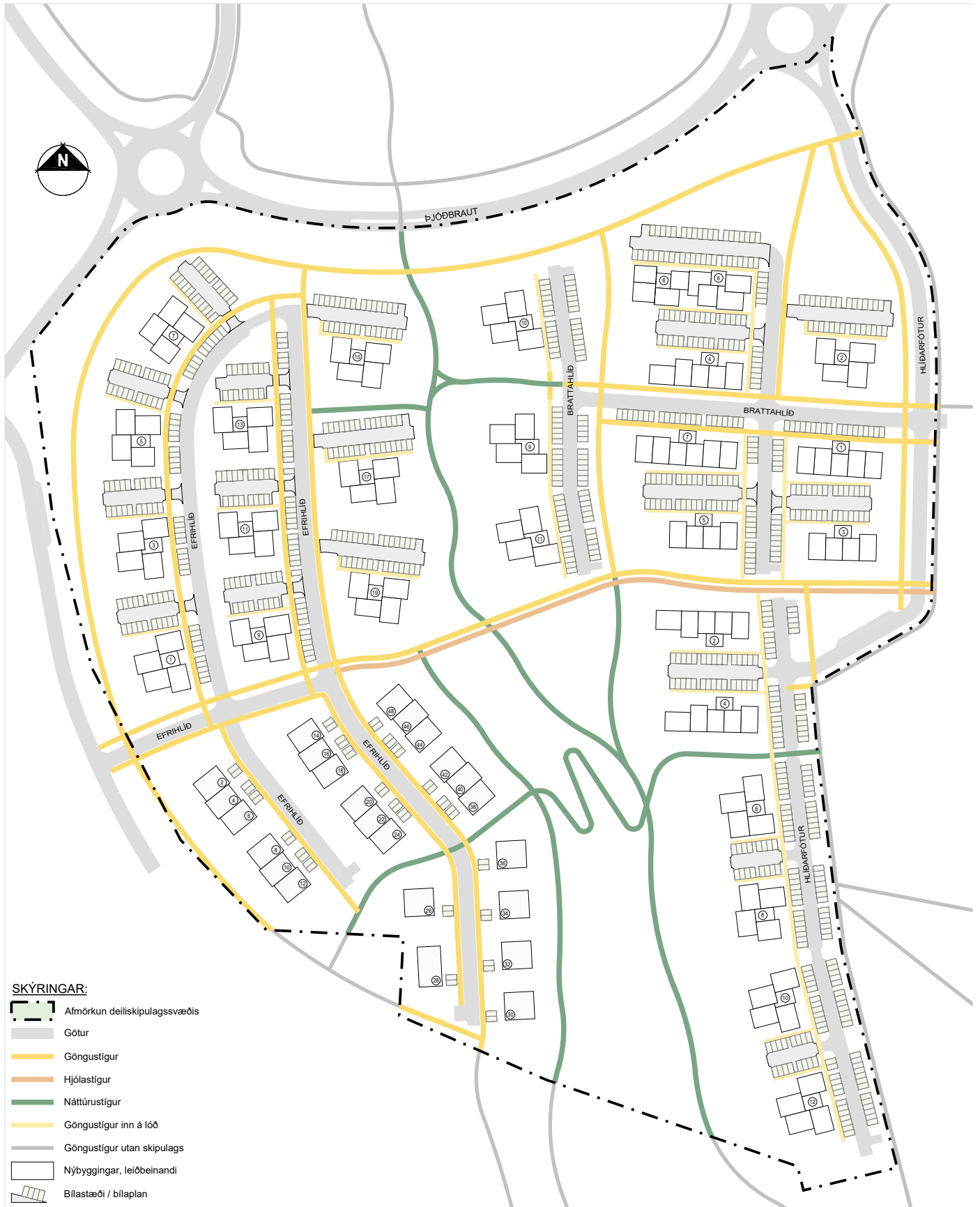
Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar um hjólageymslur innan byggingarreits. Auk þess skal í inngarði staðsetja hjólastæði sem þjónar viðkomandi lóð á dvalarsvæðum.

Krafa er um 1 hjól fyrir hverja 2-3 herbergja íbúð og 2 hjól fyrir hverja fjögurra herbergja íbúð og stærri. Lágmarks stærð fyrir hjól á gólfi eru eftirfarandi: 1 hjól: 2m × 0.75m=1,5m².

3.15 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 hærrí 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.

SAMGÖNGUR



Mynd 23. Skýringarmynd samgöngur

3.16 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ HEIMILUM

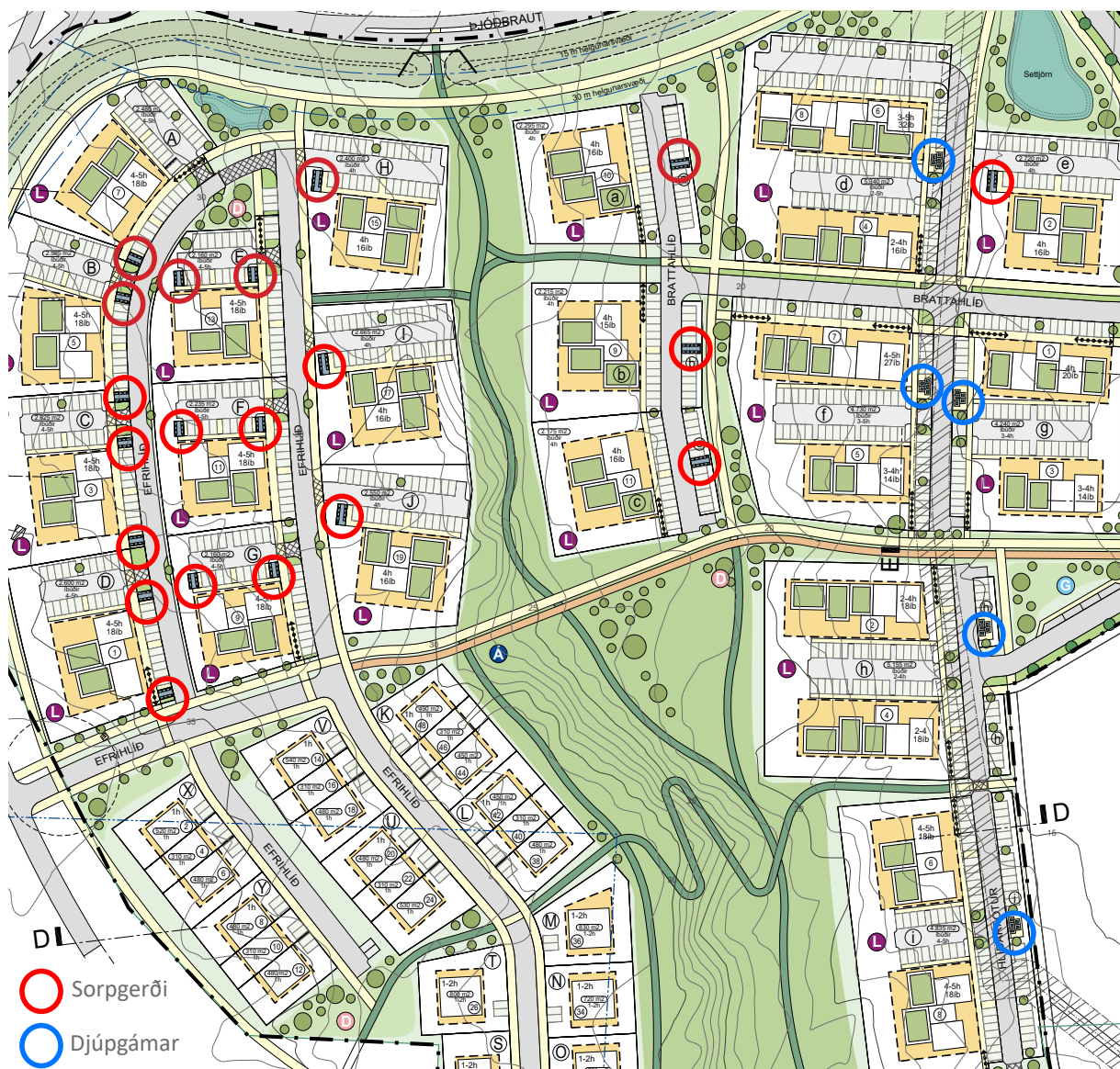
Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjanesbæjar um meðhöndlun úrgangs.

Úrgangur frá heimilum

Í Hlíðarhverfi verður sorpflokkun og hirða úrgangs frá heimilum útfærð með sorpgerðum 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 24. Skýringarmynd sorp

3.17 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.

Jarðvegsmanir verða mótaðar í jaðri svæðisins til norðurs og norðvesturs til að draga úr áhrifum umferðarhávaða frá aðliggjandi götum.

Fylgja skal viðmiðunarmörkum ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga. Hljóðeinangrun útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Sjá nánar fylgiskjal Hlíðarhverfi III Reykjanesbæ Íbúðir - Hljóðvistarskýrsla - Hljóðtæknilausnir 18.nóv 2024.



Mynd 25. Skýringarmynd sorp flokkun

3.18 SKUGGAVARP

Skuggavarp 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.



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR
21. júní kl 10.00



SKUGGAVARP
1. maí kl 10.00



SKUGGAVARP JAFNDÆGUR
21. september kl 10.00



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR
21. júní kl 13.30



SKUGGAVARP
1. maí kl 13.30



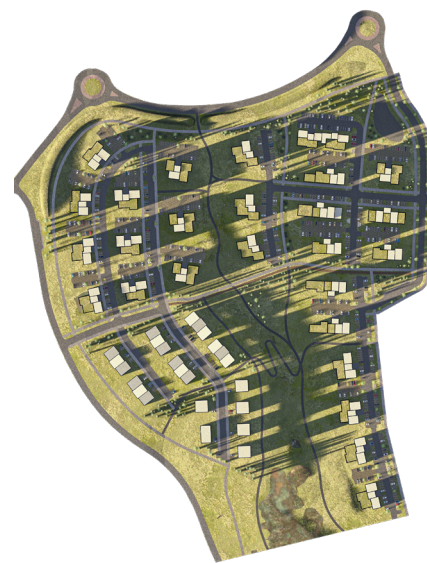
SKUGGAVARP JAFNDÆGUR
21. september kl 13.30



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR
21. júní kl 17.00



SKUGGAVARP
1. maí kl 17.00



SKUGGAVARP JAFNDÆGUR
21. september kl 17.00



Mynd 26. Skýringarmynd horft yfir svæðið

4 SÉRSKILMÁLAR

Eftirfarandi sérskilmálar hversrar lóðar, skilgreina stærð bygginga, hámarksbyggingarmagn ofanjarðar annars vegar og byggingarmagn neðanjarðar hins vegar. Jafnframt skilgreina sérskilmálar hæðafjölda, íbúðarfjölda, hámarkshæð 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 27. Skýringarmynd 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

EFRIHLÍÐ 7

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.480,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.160,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 18

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

Sértækir skilmálar:

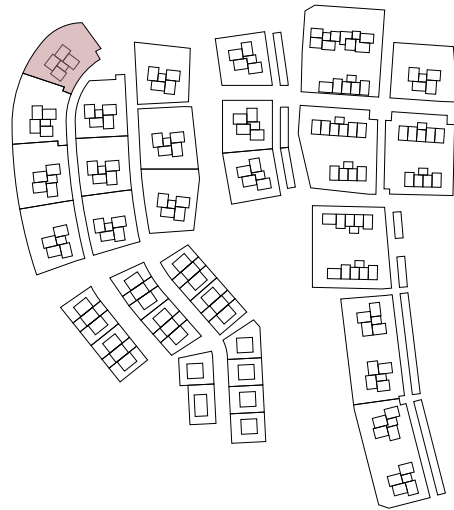
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

Þakform: Frjálst






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

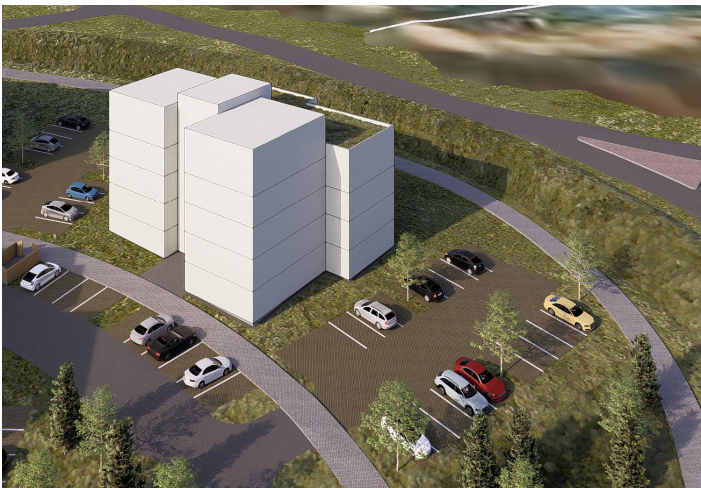
Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

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

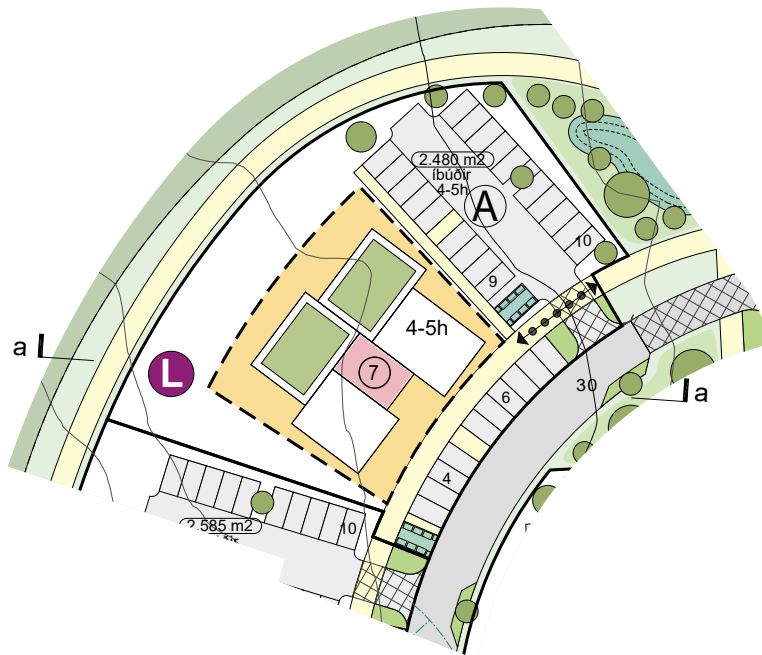


SKÝRINGAR:

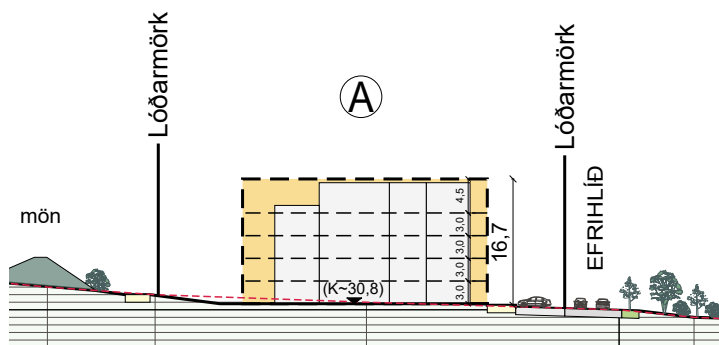
-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílapan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurpekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land



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

EFRIHLÍÐ 5

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.585,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.160,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 18

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

Sértækir skilmálar:

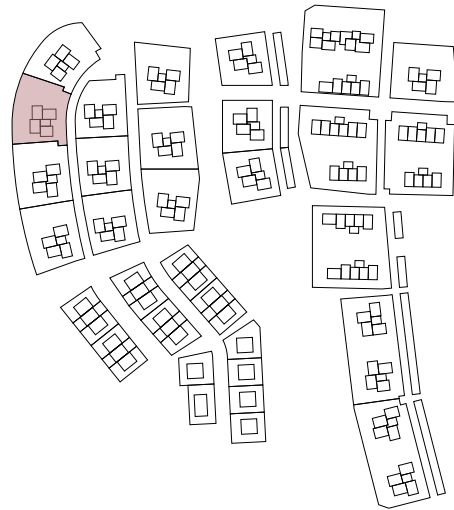
Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

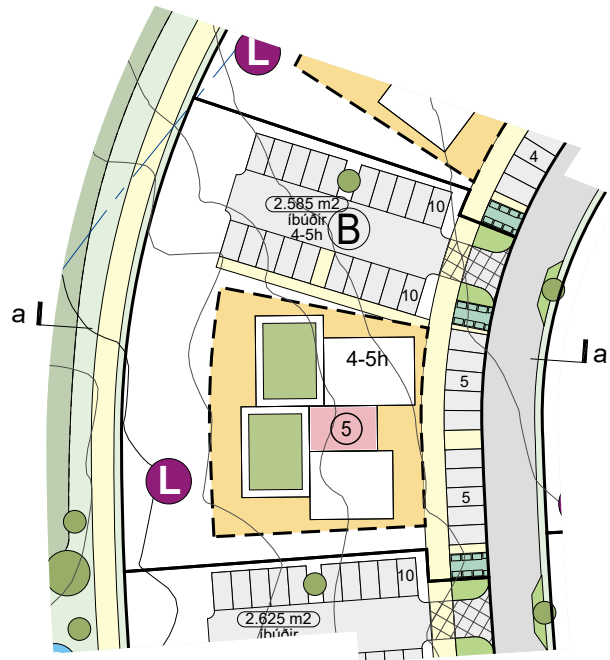
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



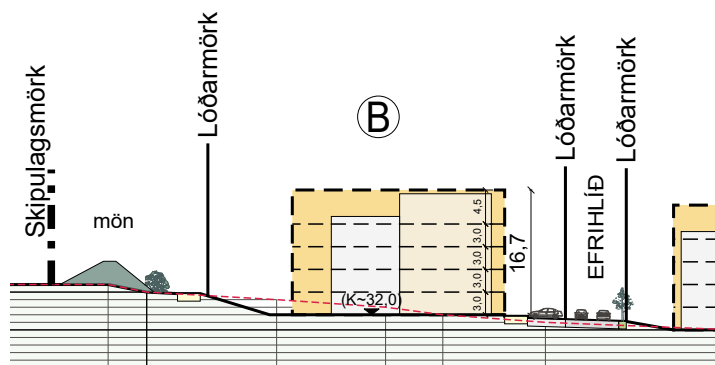
SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Lóðarmörk
	Byggingarreitur
	Götur
	Upphækkað yfirborð
	Göngustígur
	Hjólastígur
	Náttúrastígur
	Kvöð um gönguleið
	Bílastæði / bílplan
	Sorpgæði, leiðbeinandi staðs.
	Leiksvæði
	Gróður, leiðbeinandi
	Opið svæði
	Nýbyggingar, leiðbeinandi
	Gróðurþekja á þökum
	Stigahús, leiðbeinandi
	Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 3

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.625,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.160,0 m²

Hámarksfjöldi 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.

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.

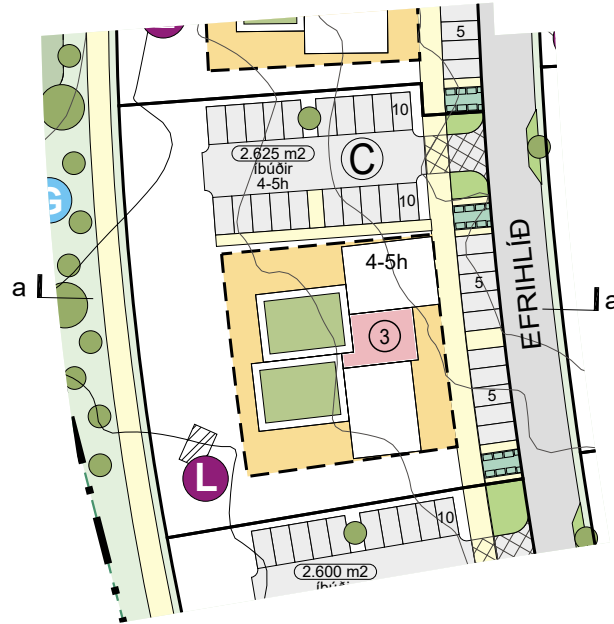


SKÝRINGAR:

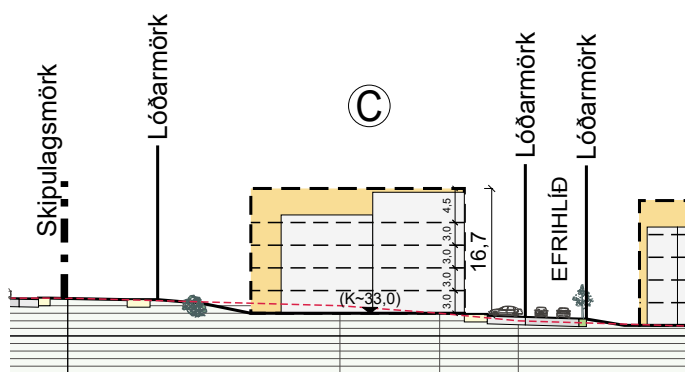
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrastígur
- Kvöð um gönguleið
- Bílastæði / bílaplan
- Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurþekja á þökum
- Stigahús, leiðbeinandi
- Núverandi land



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

EFRIHLÍÐ 1

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.600,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.160,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 18

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

Sértækir skilmálar:

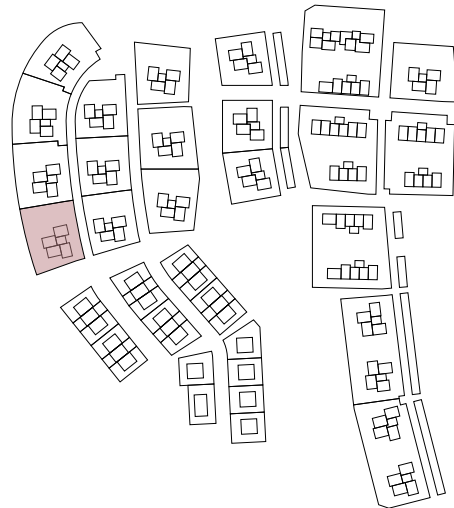
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

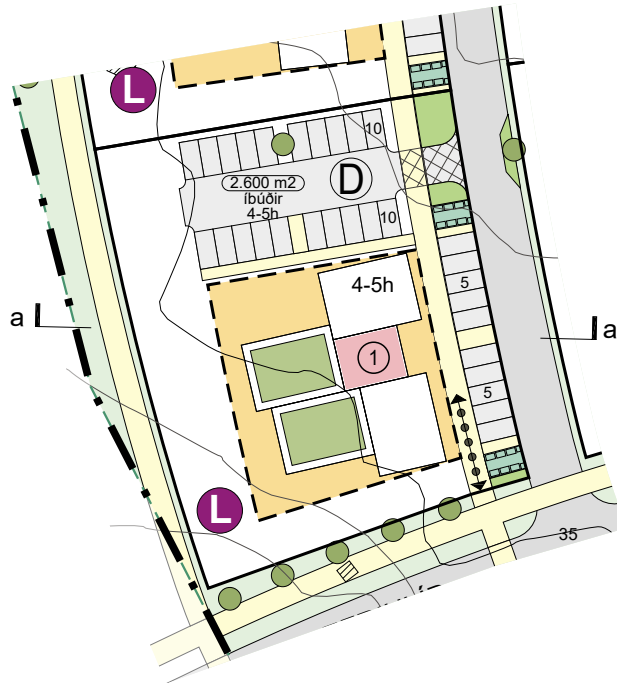
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



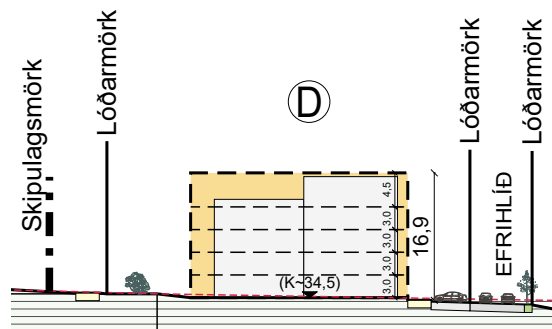
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvæð um gönguleið
-  Bílastæði / bílaplan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurpekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 13

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.160,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.070,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 18

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

Sértækir skilmálar:

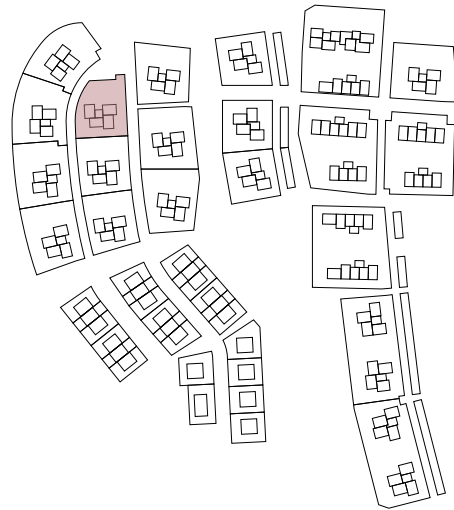
Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

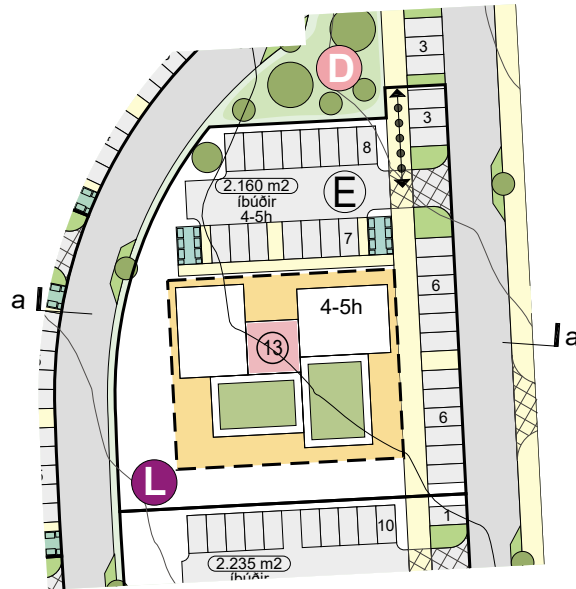
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



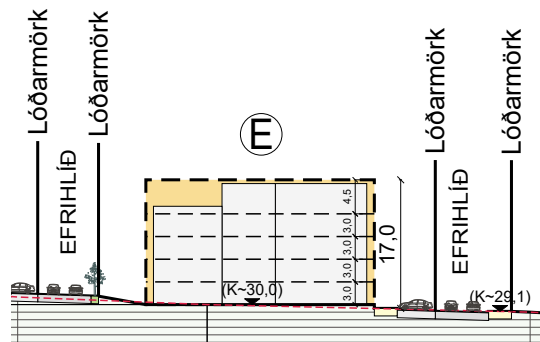
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvæð um gönguleið
-  Bílastæði / bílplan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurpekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 11

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.235,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.070,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 18

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

Sértækir skilmálar:

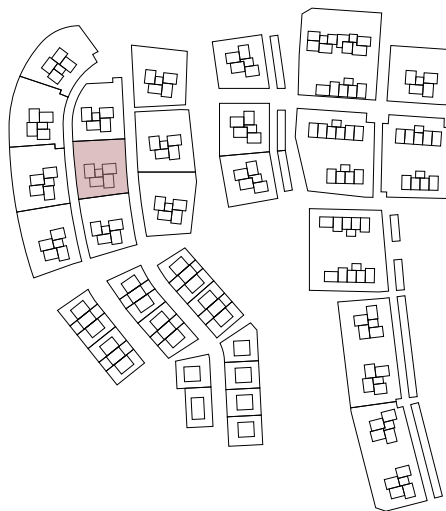
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

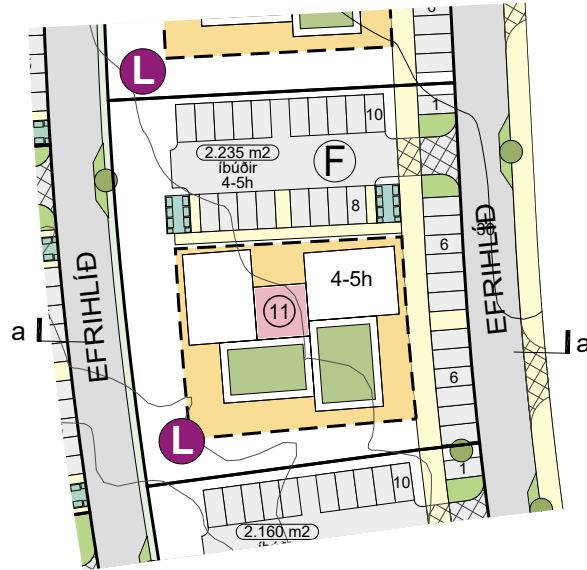


SKÝRINGAR:

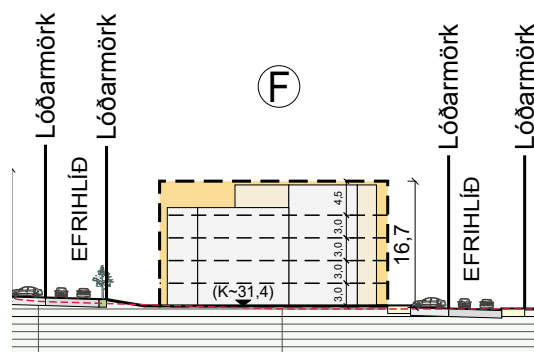
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrastígur
- Kvæði um gönguleið
- Bílastæði / bílplan
- Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurpekja á þökum
- Stigahús, leiðbeinandi
- Núverandi land



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

EFRIHLÍÐ 9

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.160,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.070,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 18

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

Sértækir skilmálar:

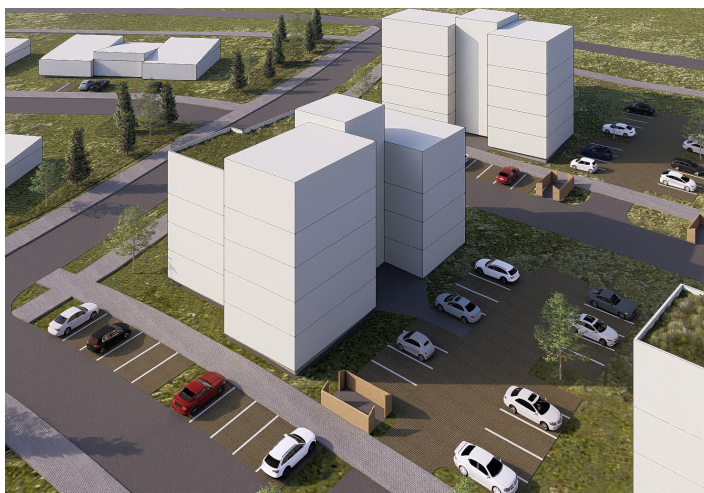
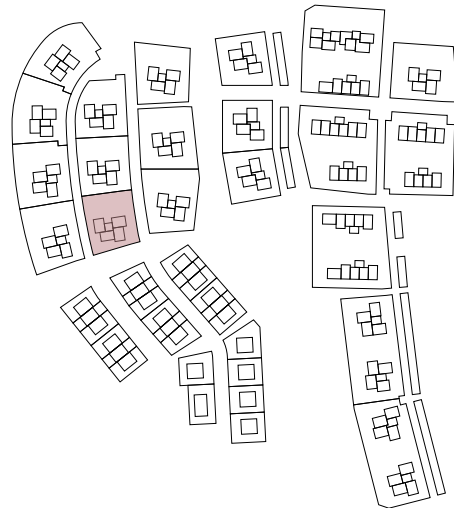
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

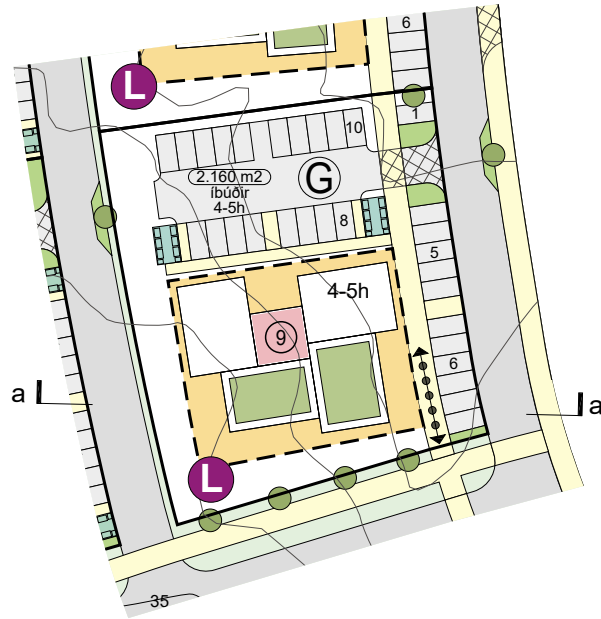
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



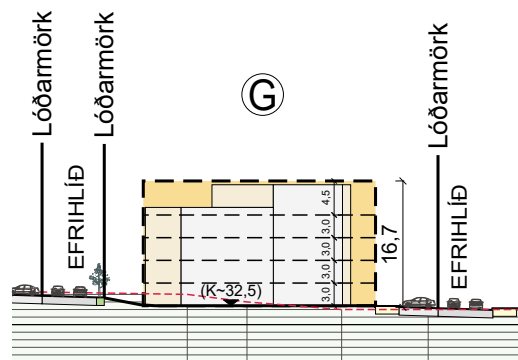
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvæð um gönguleið
-  Bílastæði / bílplan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurþekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 15

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.400,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.070,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 18

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

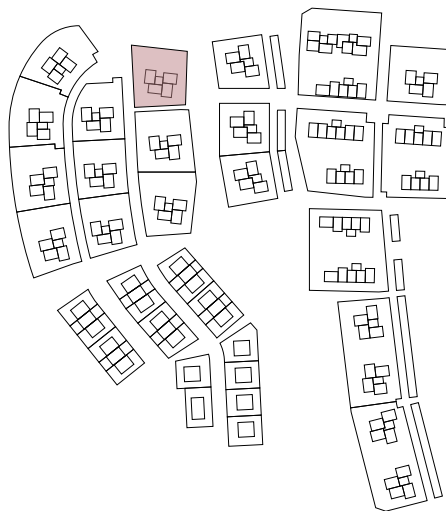
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

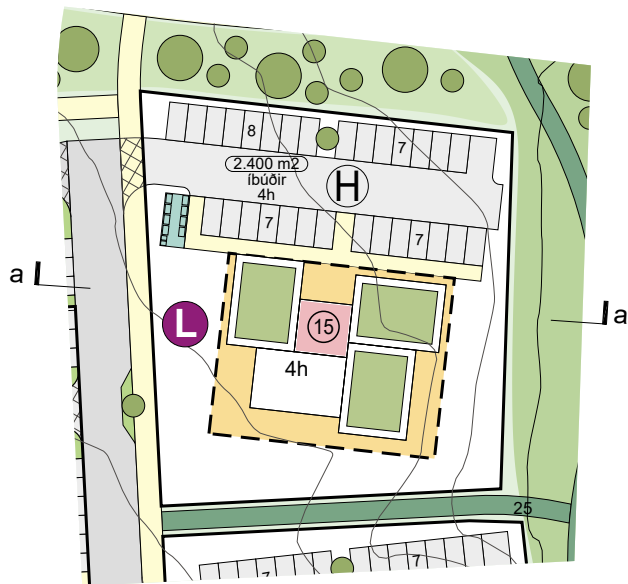
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



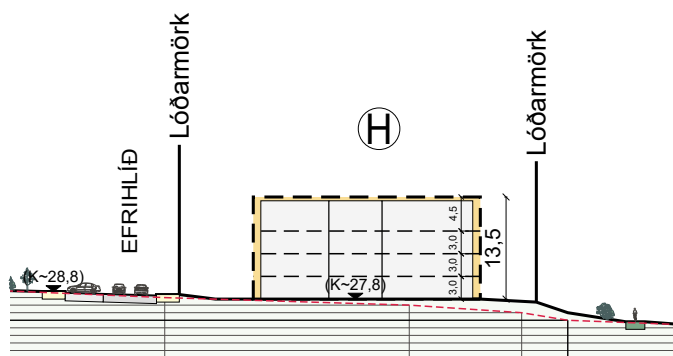
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílaplan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurpekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 17

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.665,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.070,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

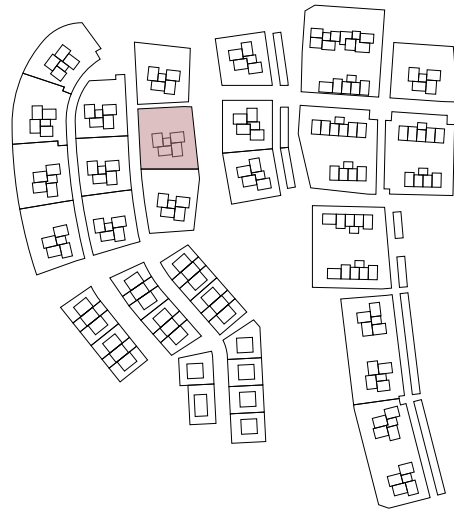
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

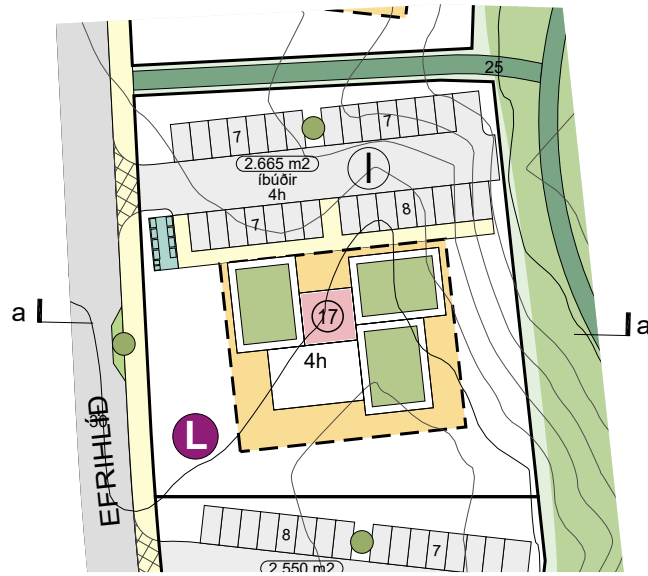
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



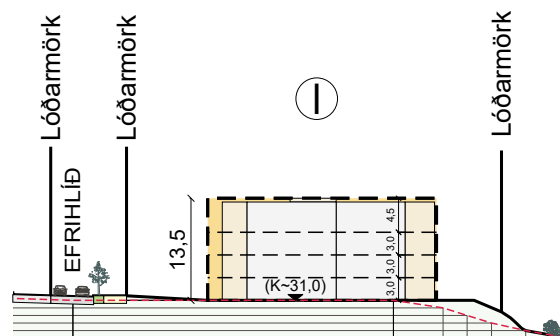
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvæð um gönguleið
-  Bílastæði / bílplan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurþekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 19

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.550,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.070,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

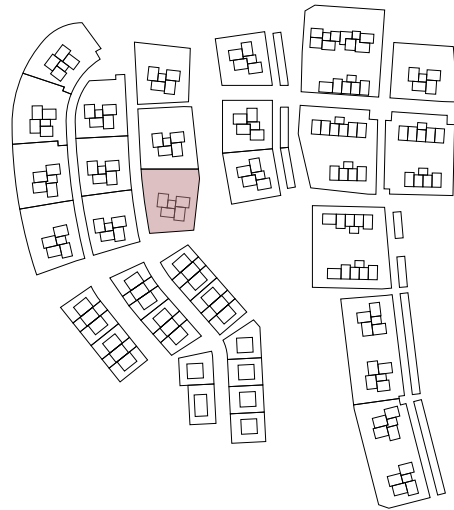
Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

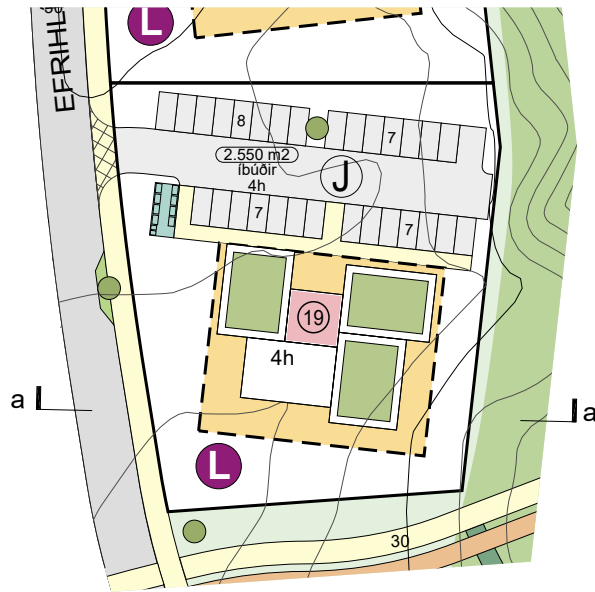
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



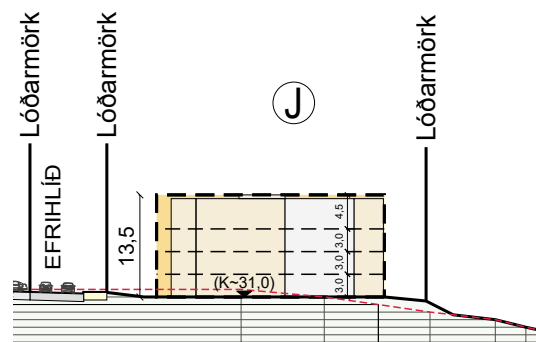
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílplan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurpekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 44-48

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1 hæð

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

Hámarksfjöldi íbúða: 3

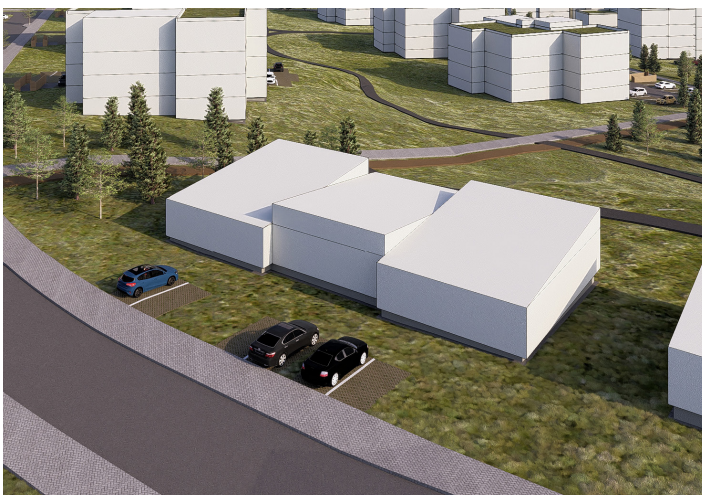
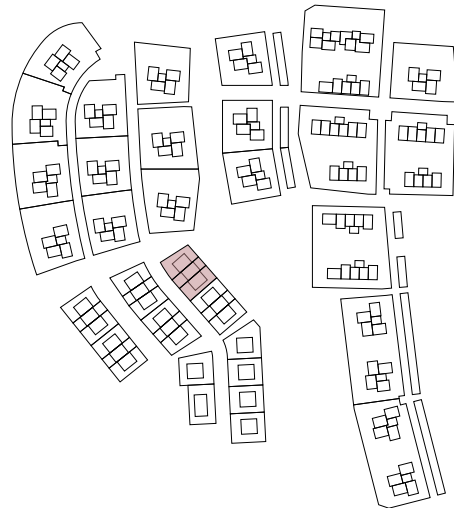
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

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.

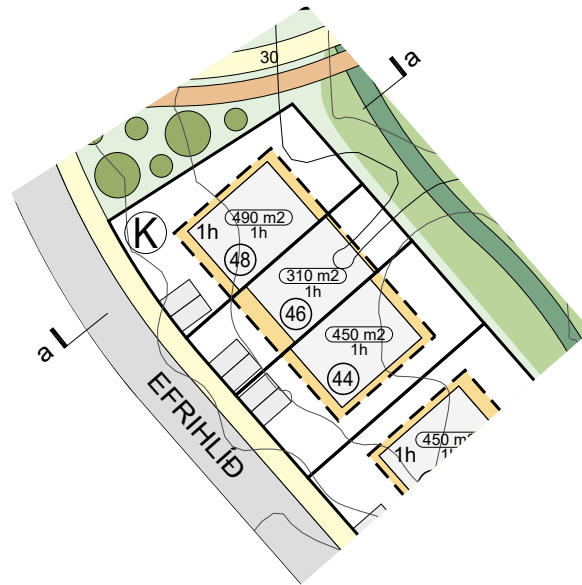
Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá húsvegg. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framan milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



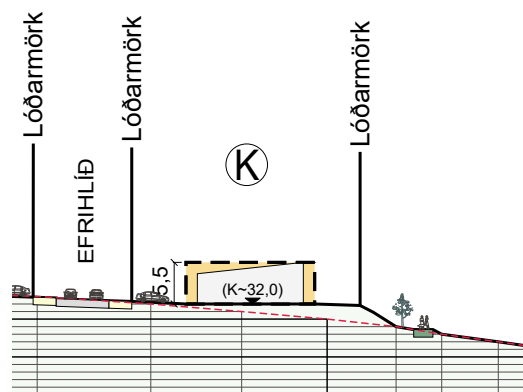
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Bílastæði / bilaplan
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 38-42

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1 hæð

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

Hámarksfjöldi íbúða: 3

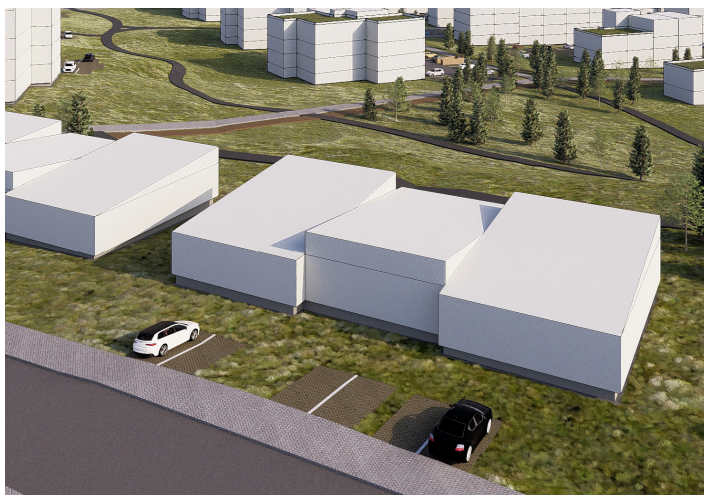
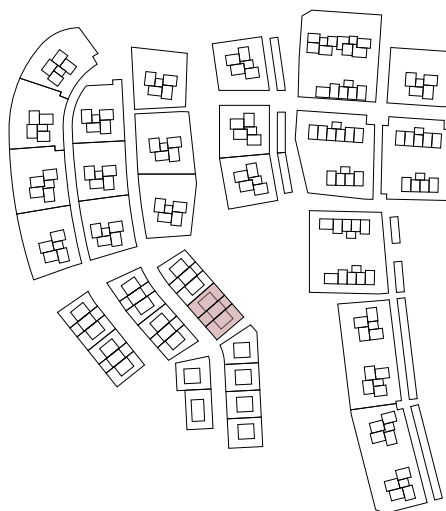
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

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.

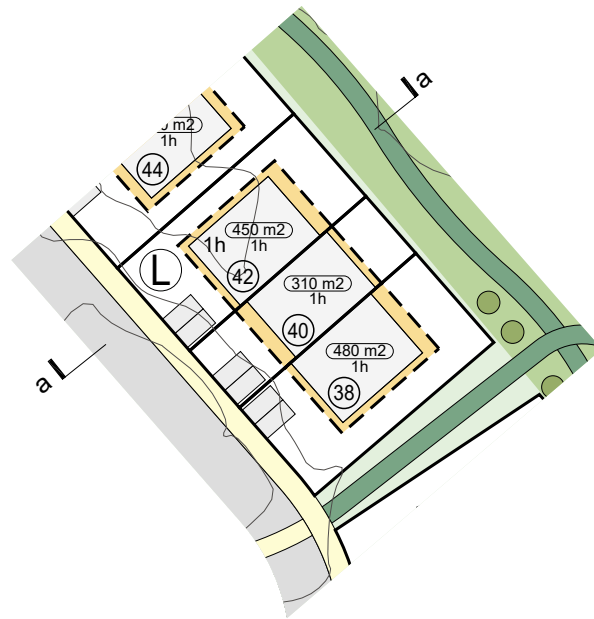
Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá húsvegg. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framan milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



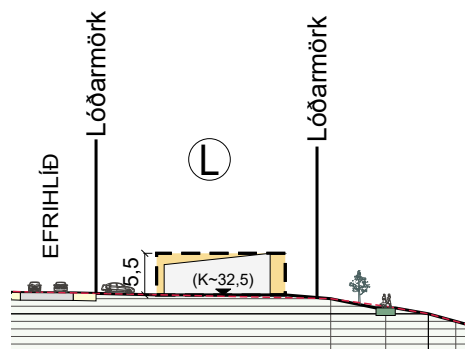
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Bílastæði / bilaplan
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 30-36

Íbúðahúsnæði - Einbýlishús

Hæð bygginga: 1-2 hæðir

Heildarstærð lóðar:

M 830,0 m², N 720m², O 720m², R 780m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:

M 350,0 m², N 350,0m², O 350,0m², R 350,0m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

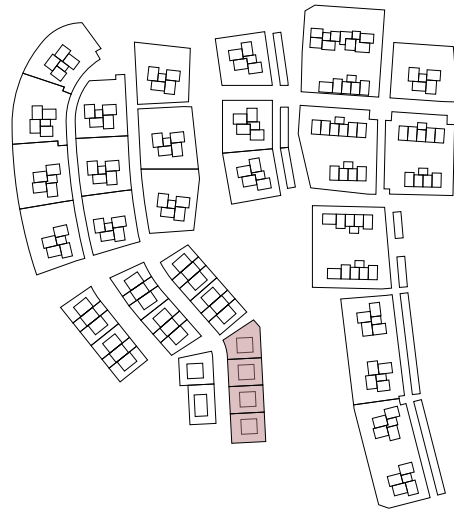
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

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.

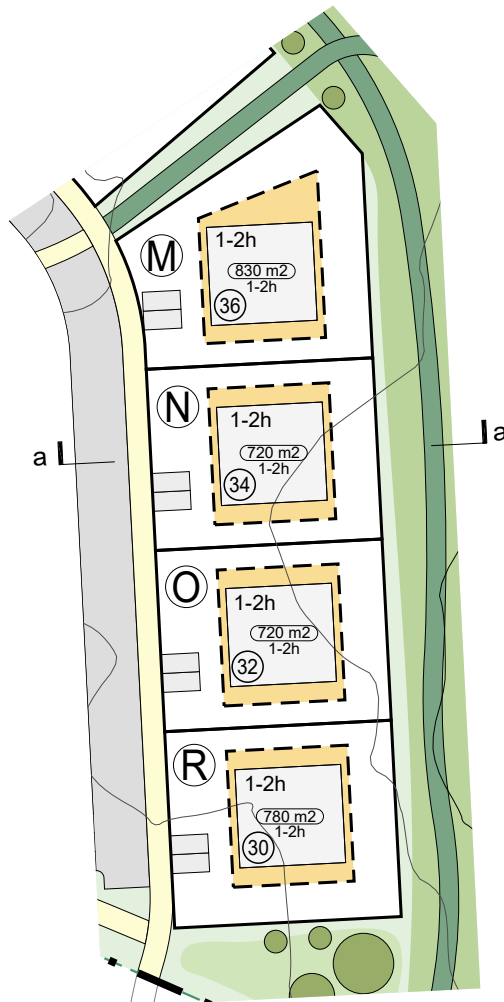
Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá húsvegg. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framan milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



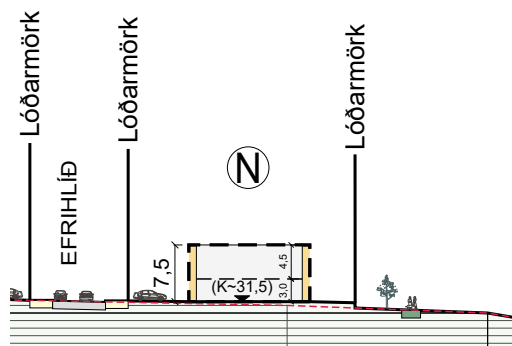
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Bílastæði / bílaplan
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 26-28

Íbúðahúsnæði - Einbýlishús

Hæð bygginga: 1-2 hæðir

Heildarstærð lóðar: S 800,0 m² og T 800m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými:
S 350,0 m² og T 350,0m²

Hámarksfjöldi íbúða: 1

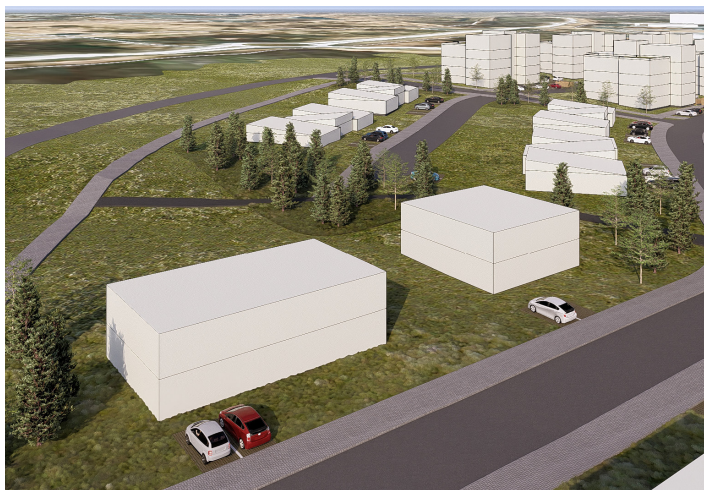
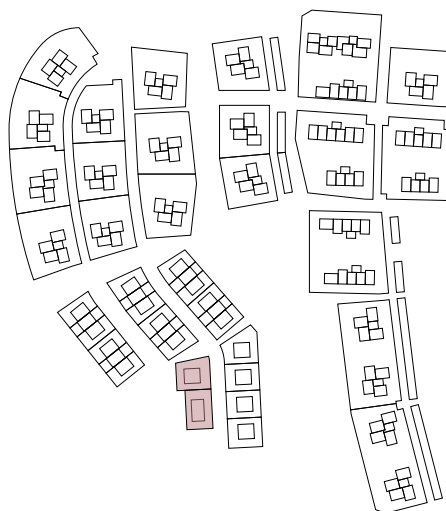
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

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.

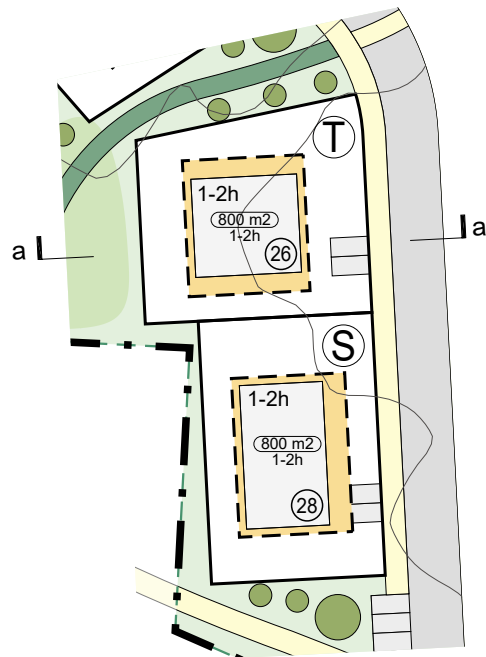
Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá húsvegg. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framan milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



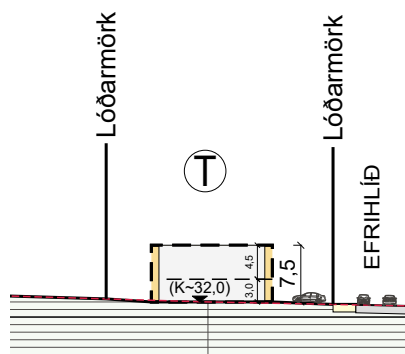
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Bílastæði / bilaplan
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 20-24

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1 hæð

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

Hámarksfjöldi íbúða: 3

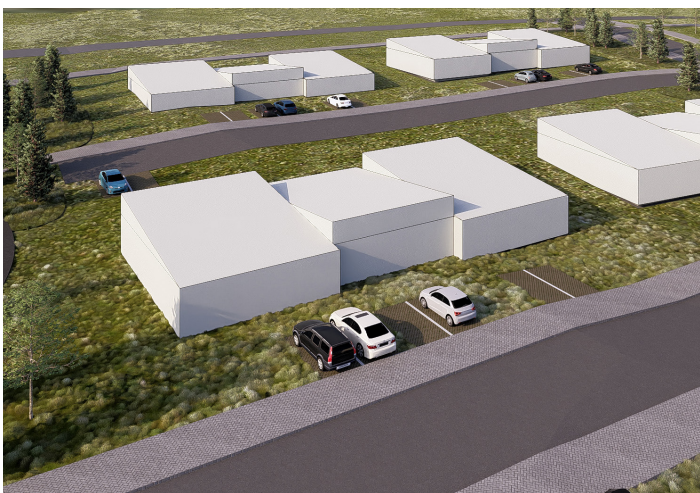
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

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.

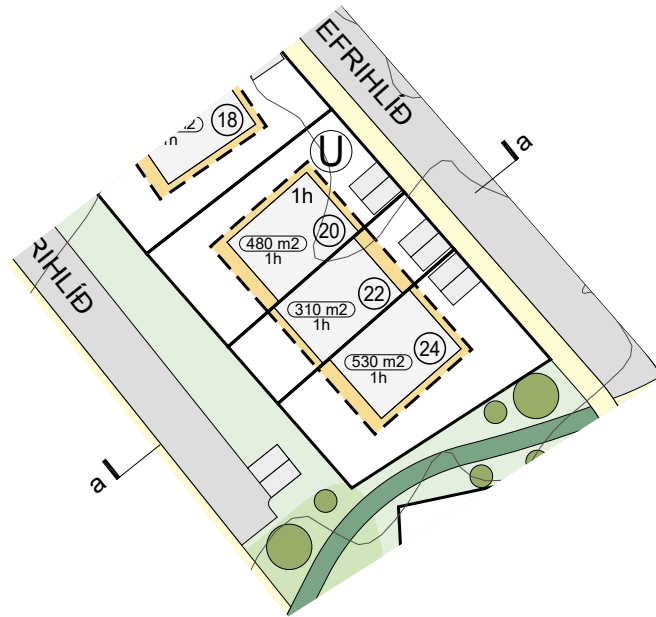
Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá húsvegg. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framan milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



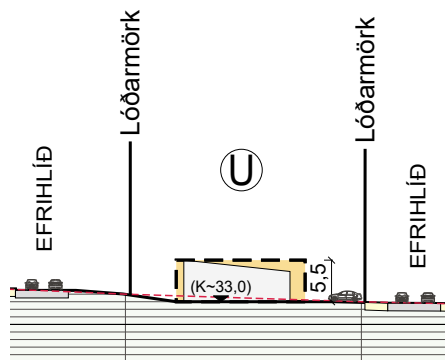
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Bílastæði / bilaplan
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 14-18

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1 hæð

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

Hámarksfjöldi íbúða: 3

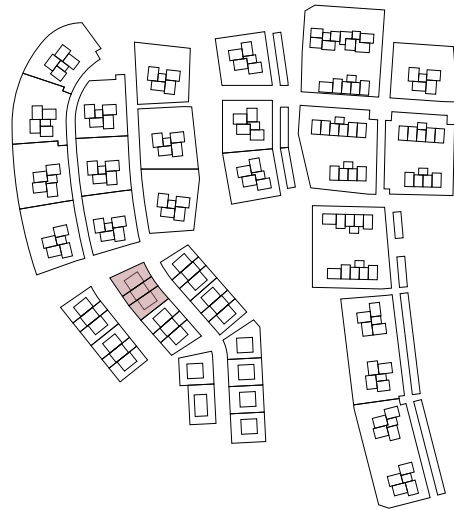
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:













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

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu.

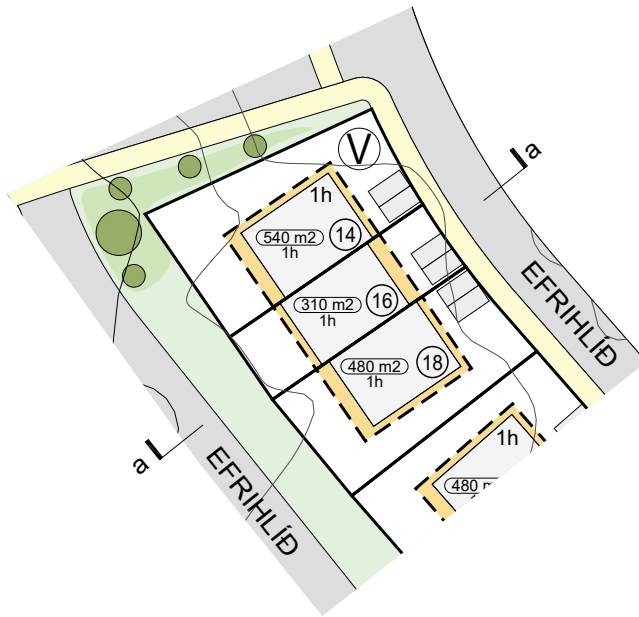
Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá húsvegg. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framan milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



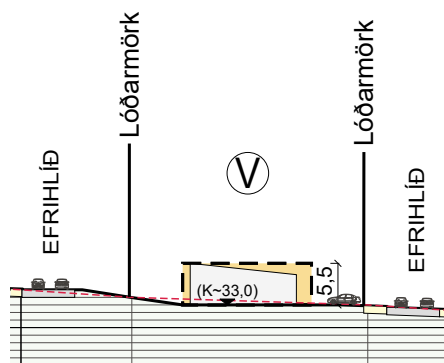
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Bílastæði / bílaplan
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 2-6

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1 hæð

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

Hámarksfjöldi íbúða: 3

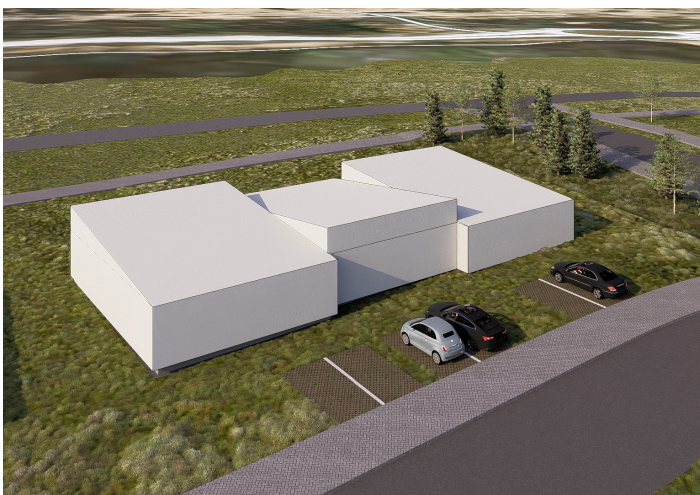
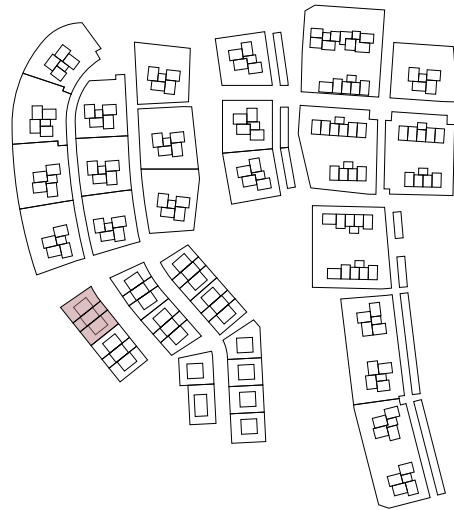
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

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.

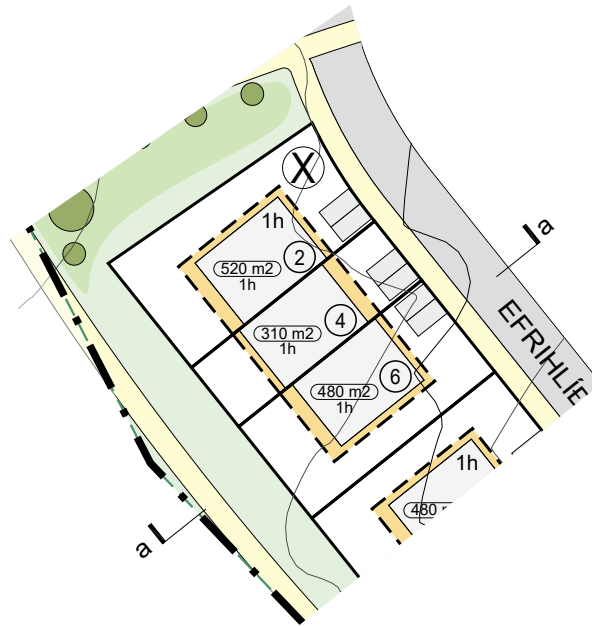
Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá húsvegg. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framan milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



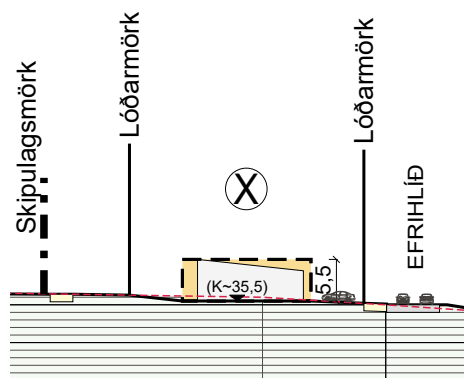
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Bílastæði / bilaplan
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

EFRIHLÍÐ 8-12

Íbúðahúsnæði - Raðhús

Hæð bygginga: 1 hæð

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

Hámarksfjöldi íbúða: 3

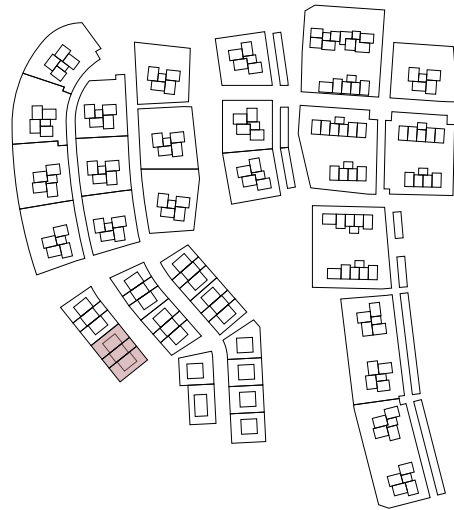
Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:













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

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu.

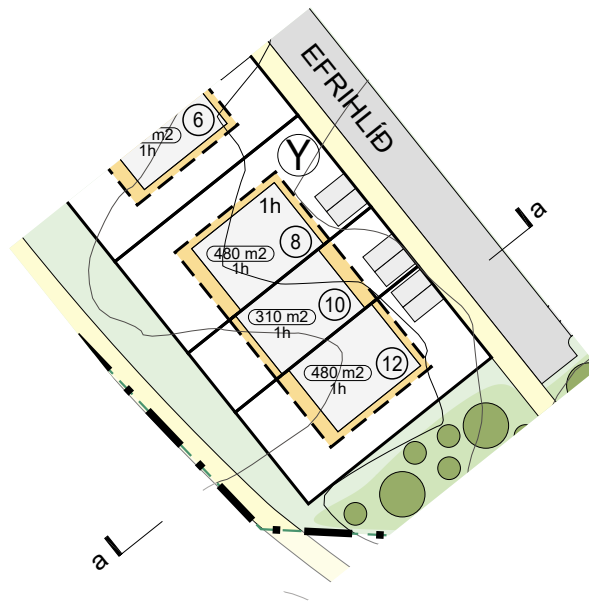
Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá húsvegg. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framan milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



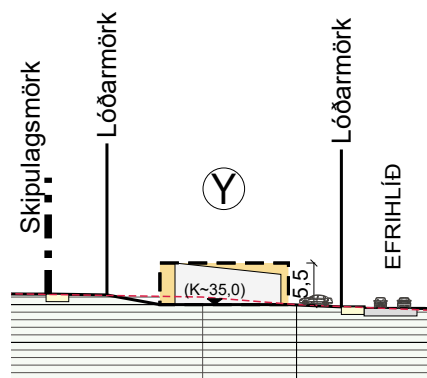
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Bílastæði / bilaplan
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opíð svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

BRATTAHLÍÐ 10

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.295,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.160,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

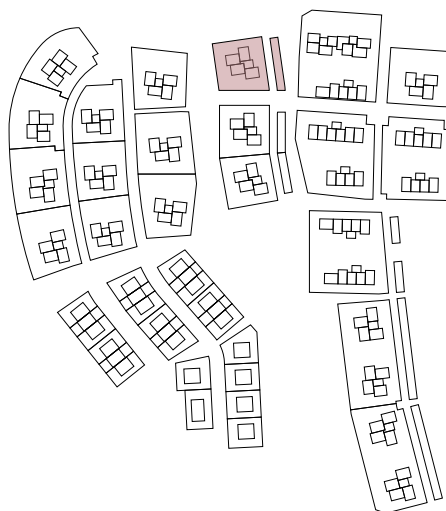
Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

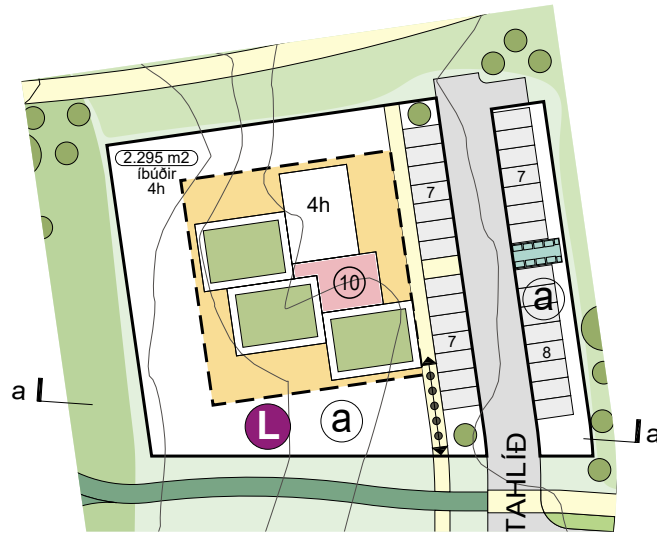
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



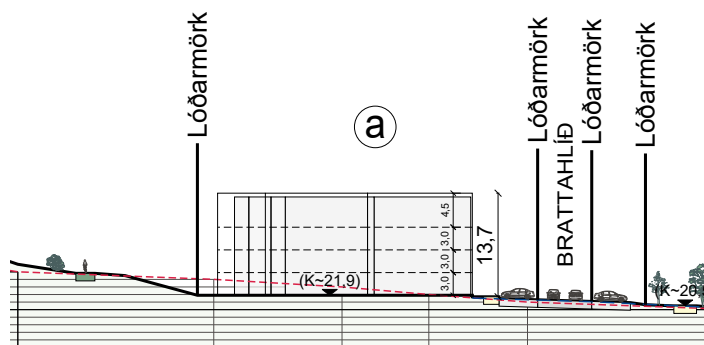
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílplan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurpekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

BRATTAHLÍÐ 9

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.215,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.160,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 15

Fjöldi bílastæða á lóð: 26

Sértækir skilmálar:

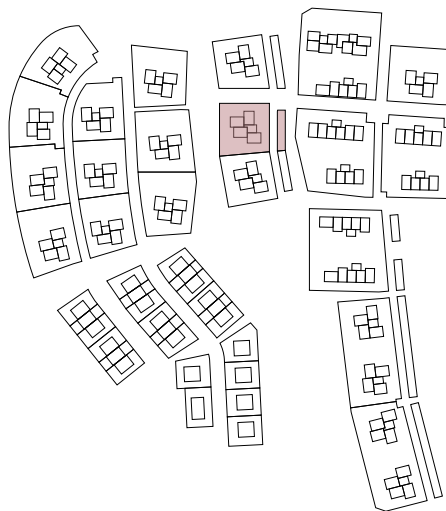
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

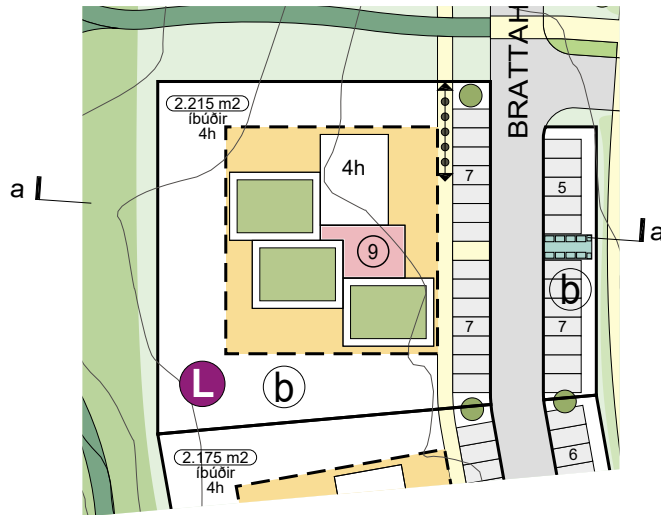
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



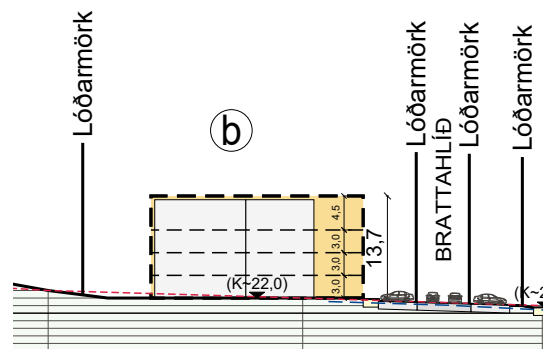
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrastígur
- Kvöð um gönguleið
- Bílastæði / bílplan
- Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurpekja á þökum
- Stigahús, leiðbeinandi
- Núverandi land

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

BRATTAHLÍÐ 11

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.175,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.160,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 26

Sértækir skilmálar:

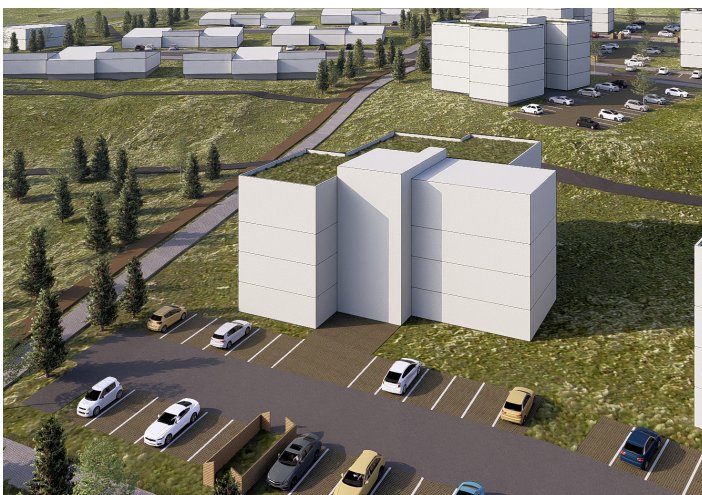
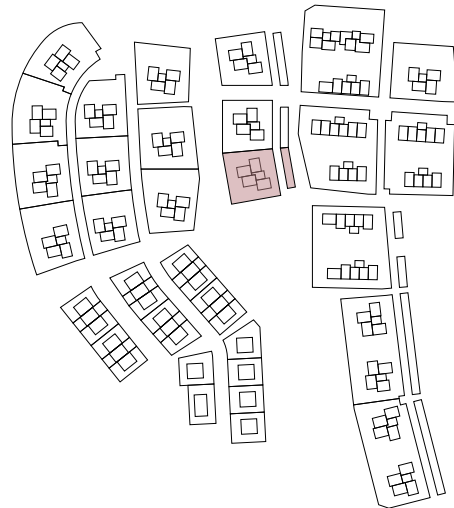
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

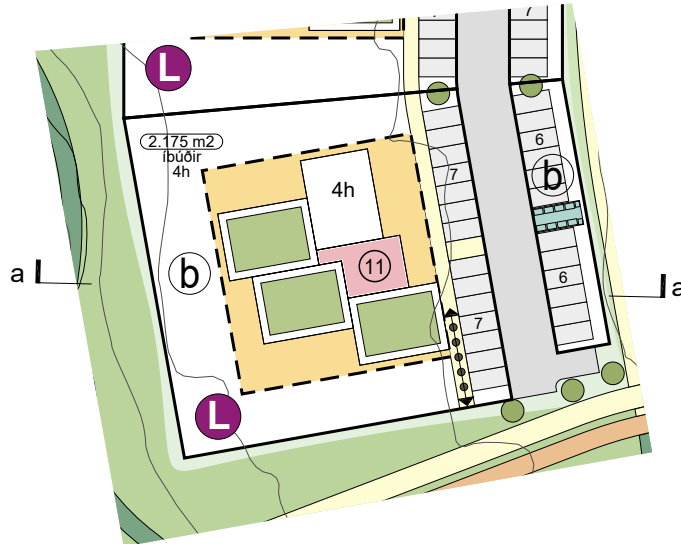
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



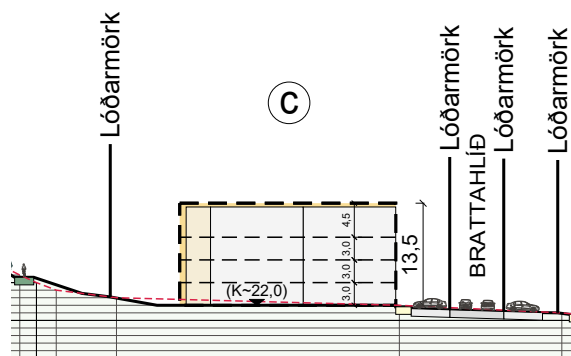
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrastígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílplan
-  Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurpekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

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

BRATTAHLÍÐ 4-8

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: (nr. 4) 2-4 hæðir, (nr. 6-8) 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 5.340,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 5.370,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 48

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

Sértækir skilmálar:

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

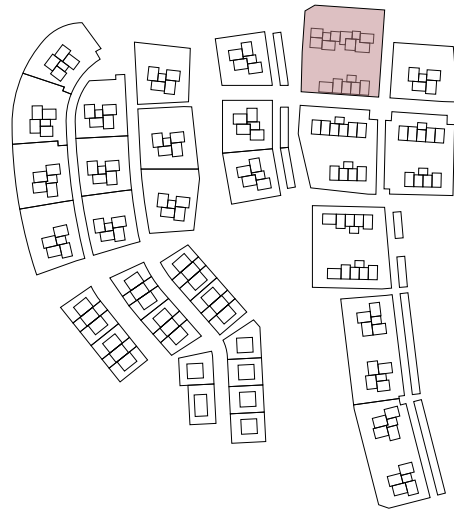
Svalgangar eru heimilaðir en þó aðeins 75% af heildar lengd.

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.

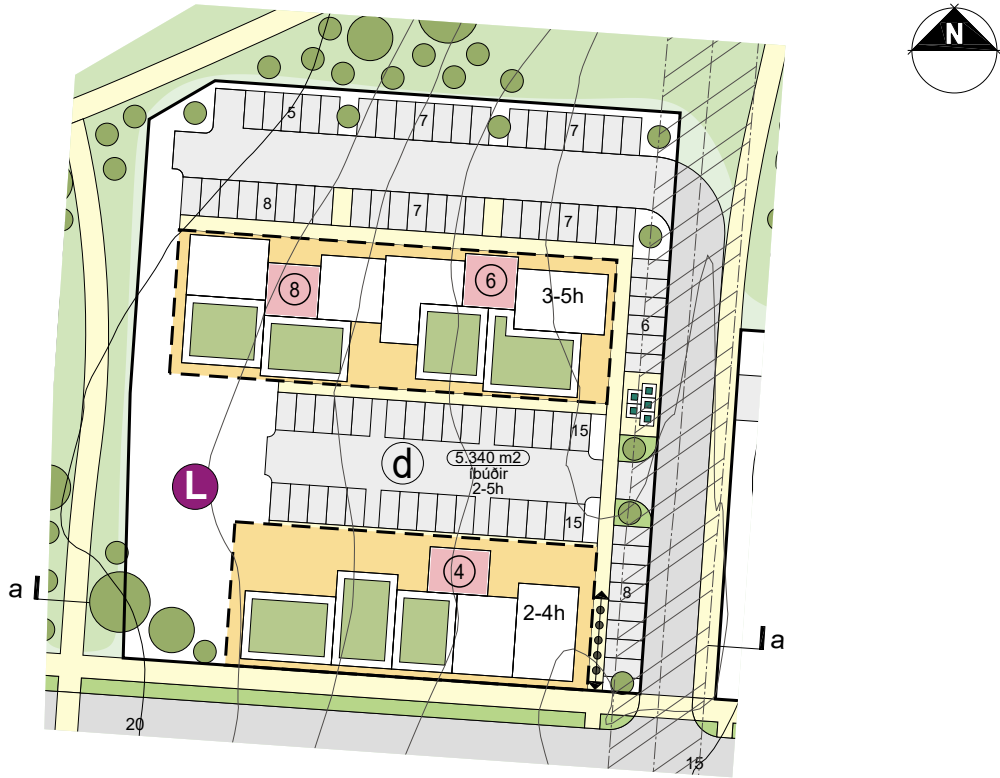


SKÝRINGAR:

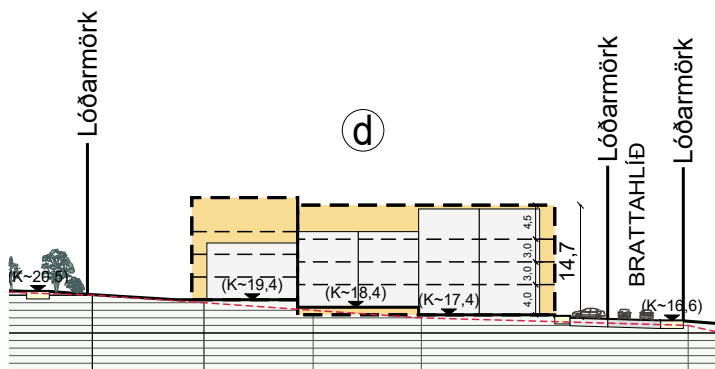
-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Gótur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólástígur
-  Náttúrustígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílaplan
-  Djúpgámar, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurþekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Helgunarsvæði lagna
-  Núverandi land



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

BRATTAHLÍÐ 2

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.720,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 2.070,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 16

Fjöldi bílastæða á lóð: 29

Sértækir skilmálar:

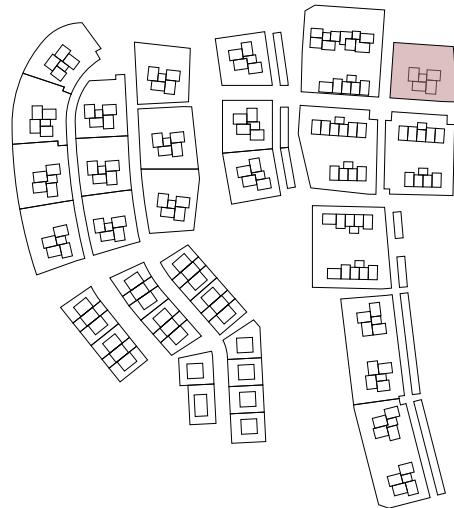
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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.

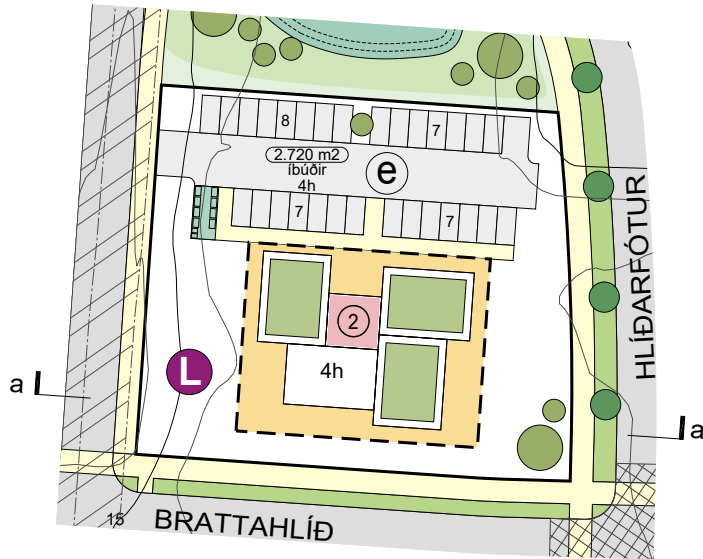


SKÝRINGAR:

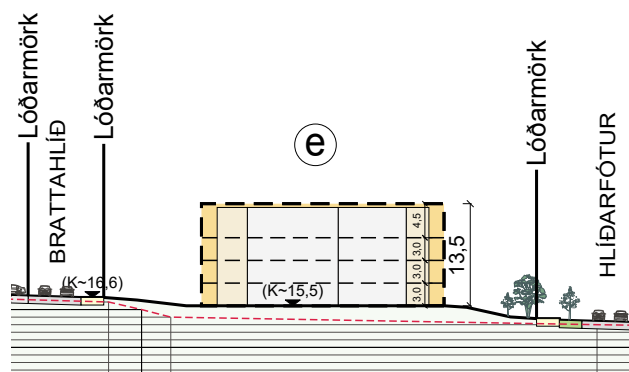
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrustígur
- Kvöð um gönguleið
- Bílastæði / bílaplan
- Sorpgerði, leiðbeinandi staðs.
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurþekja á þökum
- Stígahús, leiðbeinandi
- Helgunarsvæði lagna
- Núverandi land



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

BRATTAHLÍÐ 5-7

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: (nr. 7) 4-5 hæðir, (nr. 5) 3-4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.730,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 4.610,0 m²

Hámarksfjöldi 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.

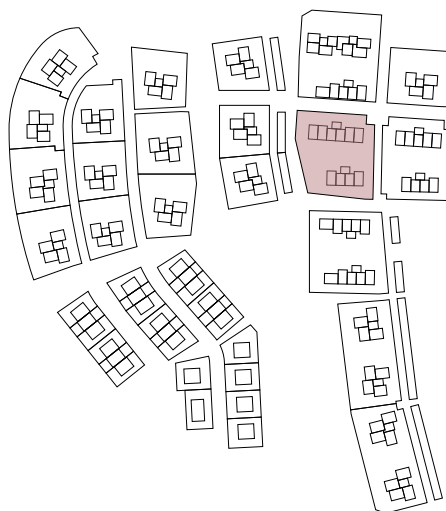
Svalgangar eru heimilaðir en þó aðeins 75% af heildar lengd.

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.

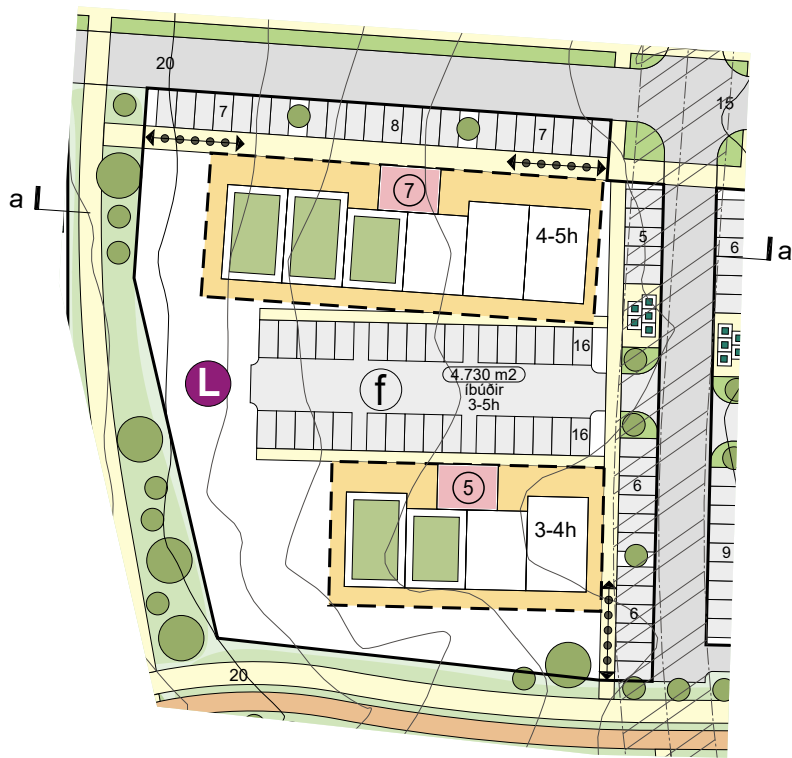


SKÝRINGAR:

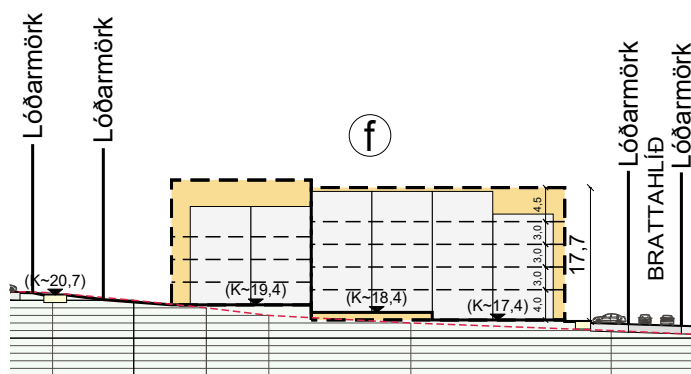
-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Gótur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílaplan
-  Djúpgámar, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurþekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Helgunarsvæði lagna
-  Núverandi land



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

BRATTAHLÍÐ 1-3

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: (nr. 1) 4 hæðir, (nr. 3) 3-4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.240,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 3.865,0 m²

Hámarks fjöldi íbúða: 34

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

Sértækir skilmálar:

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

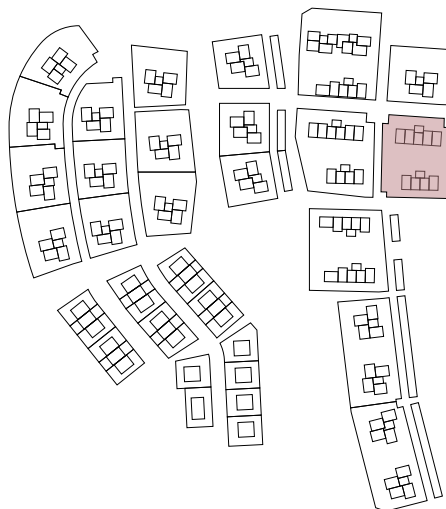
Svalgangar eru heimilaðir en þó aðeins 75% af heildar lengd.

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.

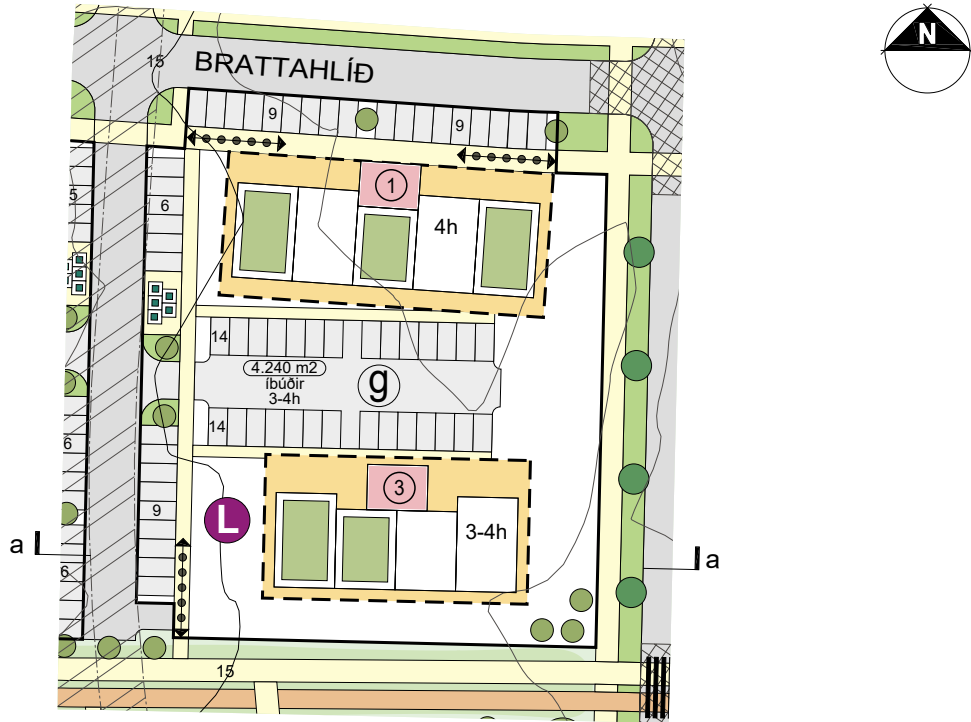
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.



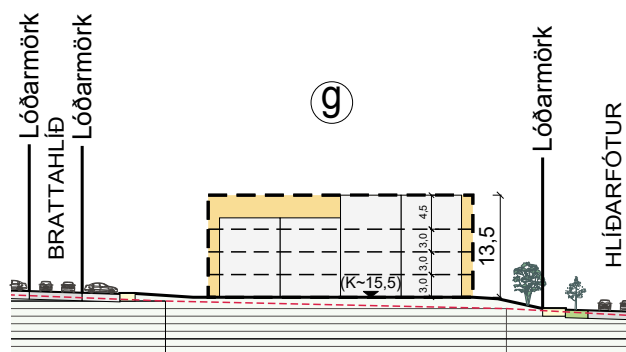
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Gótur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólástígur
- Náttúrustígur
- Kvöð um gönguleið
- Bílastæði / bílapan
- Djúpgámar, leiðbeinandi staðs.
- Leiksvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurþekja á þökum
- Stigahús, leiðbeinandi
- Helgunarsvæði lagna
- Núverandi land

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

HLÍÐARFÓTUR 2-4

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: (nr. 2) 2-4 hæðir, (nr. 4) 2-4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 5.155,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 4.020,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 34

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

Sértækir skilmálar:

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

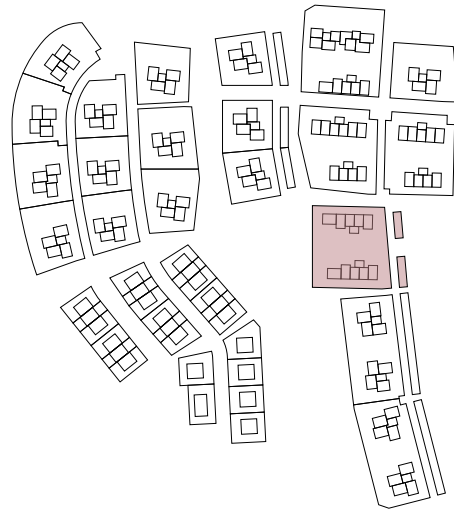
Svalgangar eru heimilaðir en þó aðeins 75% af heildar lengd.

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.



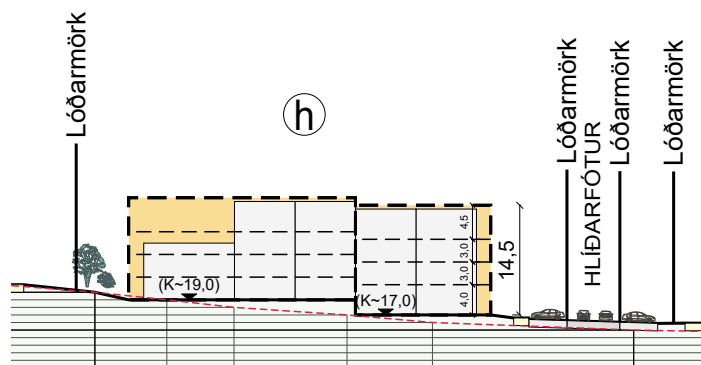
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Gótur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílapan
-  Djúpgámar, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurþekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Helgunarsvæði lagna
-  Núverandi land

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

HLÍÐARFÓTUR 6-8

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: (nr. 6) 4-5 hæðir, (nr.8) 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.835,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 4.020,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 36

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

Sértækir skilmálar:

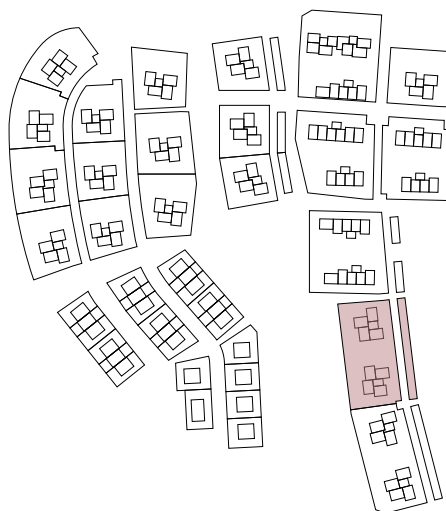
Uppbrot skal vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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:

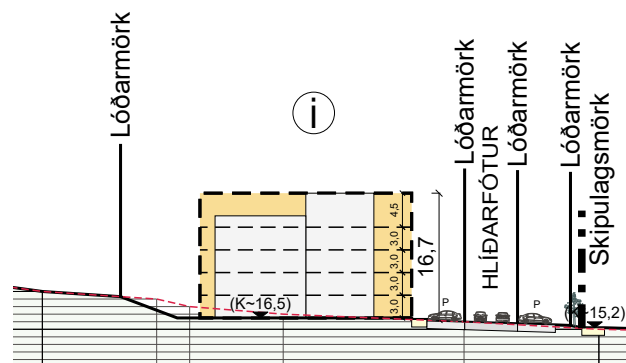
-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Gótur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólástígur
-  Náttúrustígur
-  Kvæð um gönguleið
-  Bílastæði / bílaplan
-  Djúpgámar, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurþekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Helgunarsvæði lagna
-  Núverandi land



LÓÐ i



Lóð i, mkv.1:1000



Spíð e. s. 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

HLÍÐARFÓTUR 10-12

Íbúðahúsnæði - fjölbýli

Hæð bygginga: (nr. 10) 4-5 hæðir, (nr. 12) 4-5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.800,0 m²

Hámarks byggingarmagn íbúðir, A og B rými: 4.320,0 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 36

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

Sértækir skilmálar:

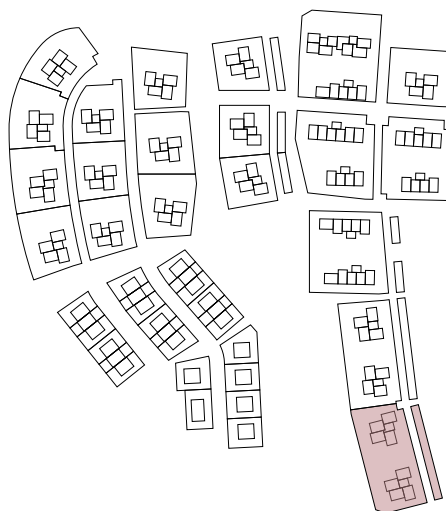
Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8 m fresti og skal uppbrot vera að lágmarki 2 m að breidd.

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 deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Götur
-  Upphækkað yfirborð
-  Göngustígur
-  Hjólástígur
-  Náttúrustígur
-  Kvöð um gönguleið
-  Bílastæði / bílaplan
-  Djúpgámar, leiðbeinandi staðs.
-  Leiksvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Opið svæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurþekja á þökum
-  Stigahús, leiðbeinandi
-  Núverandi land

LÓÐ j



Lóð j, mkv.1:1000

