



# DEILISKIPULAGS SKILMÁLAR

## HEILNÆMT, HEILLANDI OG LÍFLEGT Í HLÍÐAHVERFI, REYKJANESBÆ

SKILMÁLAR FYRIR HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ



Byggingarfélag Gylfa og Gunnars





## EFNISYFIRLIT

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Samþykktar- og staðfestingarferli                | 4         |
| <b>1 DEILISKIPULAG</b>                           | <b>6</b>  |
| 1.1 Forsendur hönnunar                           | 8         |
| 1.2 Staðarandi                                   | 9         |
| 1.3 Megin inntak tillögunnar                     | 10        |
| 1.4 Hönnun og uppdrættir                         | 11        |
| 1.5 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir | 11        |
| 1.6 Fyrirvari                                    | 11        |
| <b>2 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ</b>         | <b>12</b> |
| 2.1 Hönnun bygginga                              | 12        |
| 2.2 Hæðir húsa                                   | 14        |
| 2.3 Inngangur og aðgengi                         | 14        |
| 2.4 Kjallari og bílakjallar                      | 14        |
| 2.5 Lóðir                                        | 15        |
| 2.6 Íbúðir fjöldi                                | 15        |
| 2.7 Uppbrot í litum og efnisvali                 | 16        |
| 2.8 Uppbrot í formi húsbygginga                  | 16        |
| 2.9 Svalir, svalgangar og skyggni                | 17        |
| 2.10 Þök                                         | 17        |
| <b>3 BYGGINGAREFNI</b>                           | <b>18</b> |
| 3.1 Lóð                                          | 19        |
| 3.2 Lóðaruppdráttur                              | 20        |
| 3.3 Sérafnotafletir                              | 20        |
| 3.4 Sjálfbær meðhöndlun ofanvatns                | 20        |
| 3.5 Gróður og ofanvatnslausnir                   | 21        |
| 3.6 Gróður á þakflötum                           | 22        |
| 3.7 Regngarðar                                   | 23        |
| 3.9 Gróðurþekja                                  | 23        |
| 3.10 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði            | 24        |
| 3.11 Bíla og hjólastæði á landi                  | 26        |
| 3.12 Götur                                       | 26        |
| 3.13 Bílastæði í götu                            | 28        |
| 3.14 Bílastæði                                   | 28        |
| 3.15 Bílakjallarar                               | 28        |
| 3.16 Hjólastæði og hjólageymslur                 | 28        |
| 3.17 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla           | 28        |
| 3.18 Hljóðvist                                   | 28        |
| 3.18 Meðhöndlun úrgangs frá heimilum             | 30        |
| <b>4 SÉRSKILMÁLAR</b>                            | <b>32</b> |
| Lóð A                                            | 34        |
| Lóð B                                            | 36        |
| Lóð C                                            | 38        |
| Lóð D                                            | 40        |
| Lóð E                                            | 42        |
| Lóð F                                            | 44        |

|       |    |
|-------|----|
| Lóð G | 46 |
| Lóð H | 48 |
| Lóð I | 50 |
| Lóð J | 52 |
| Lóð K | 54 |
| Lóð L | 56 |
| Lóð M | 58 |

## MYNDASKRÁ

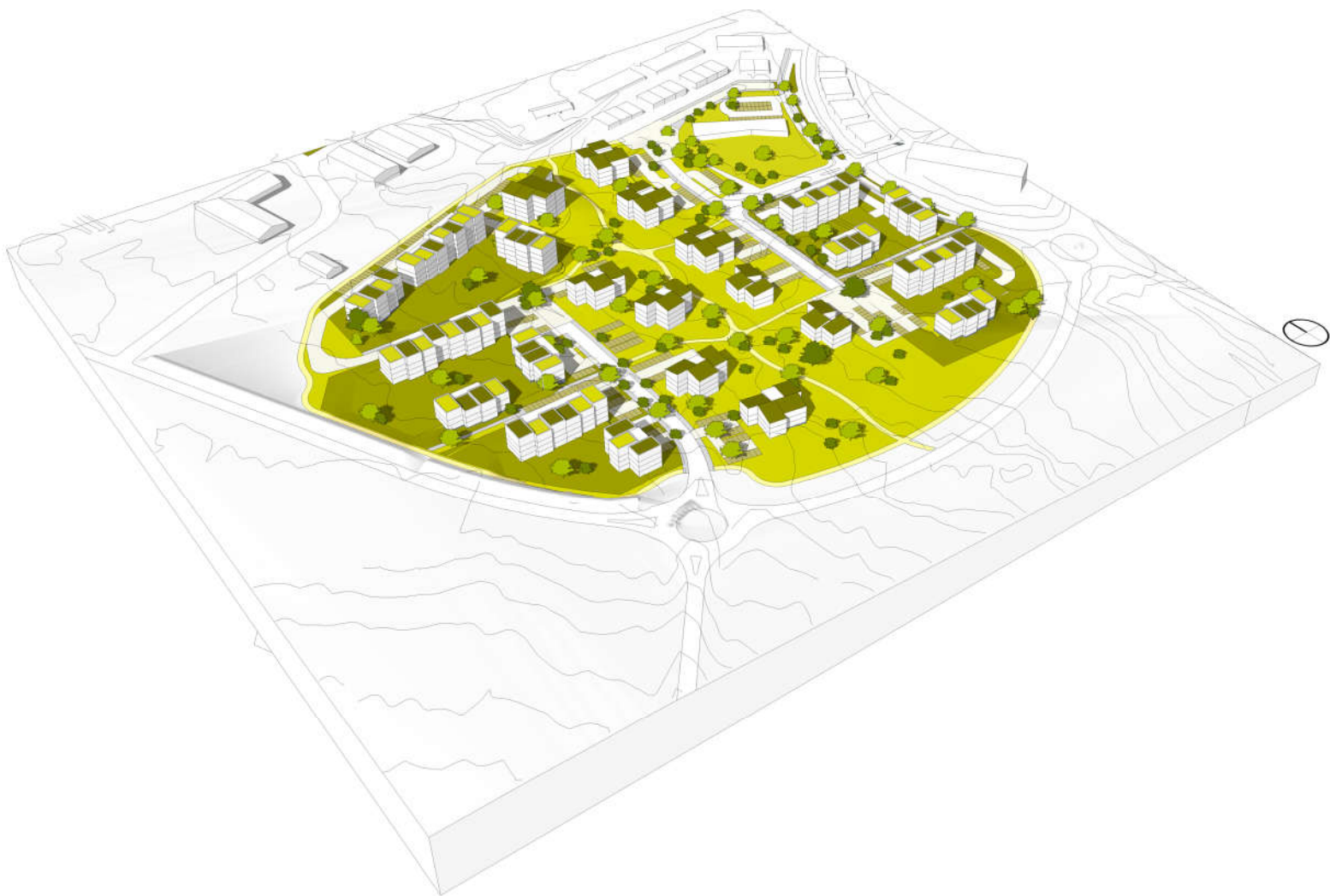
- Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar
- Mynd 2. deiliskipualgsuppdáttur
- Mynd 3. Tenging lóðar við nærumhverfið
- Mynd 4. Skýringamynd staðarandi
- Mynd 5. Skýringarmynd ræni-ás
- Mynd 6. Skýringarmynd nærumhverfi
- Mynd 7. Fjarvídd horft í átt að lóð G
- Mynd 8. Skýringarmynd lóðir
- Mynd 9. Skýringarmynd fjöldi íbúða
- Mynd 10. Skýringarmynd snið
- Mynd 11. Skýringarmynd uppbrot
- Mynd 12. Skýringarmynd þök
- Mynd 13. Skýringarmynd yfirlitsmynd
- Mynd 14. Skýringarmynd byggingareitur/sérafnofaletir
- Mynd 15. Skýringarmynd
- Mynd 16. Skýringarmynd
- Mynd 17. Hughrif gróðurþekja
- Mynd 18. Skýringarmynd dvalarsvæði
- Mynd 19. Hughrif dvalarsvæði
- Mynd 20. Skýringarmynd götur
- Mynd 21. Hughrif götur
- Mynd 22. Bílastæði
- Mynd 23. Skýringamynd sorp
- Mynd 24. Skýringamynd sorp flokkun
- Mynd 25. Skýringamynd heild
- Mynd 26. Skýringamynd heild

## 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\_\_. Auglýsingumgildistökudeiliskipulagsinsvar birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.





Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar



T

T



Mynd 2. Deiliskipulagsuppdáttur



T

T

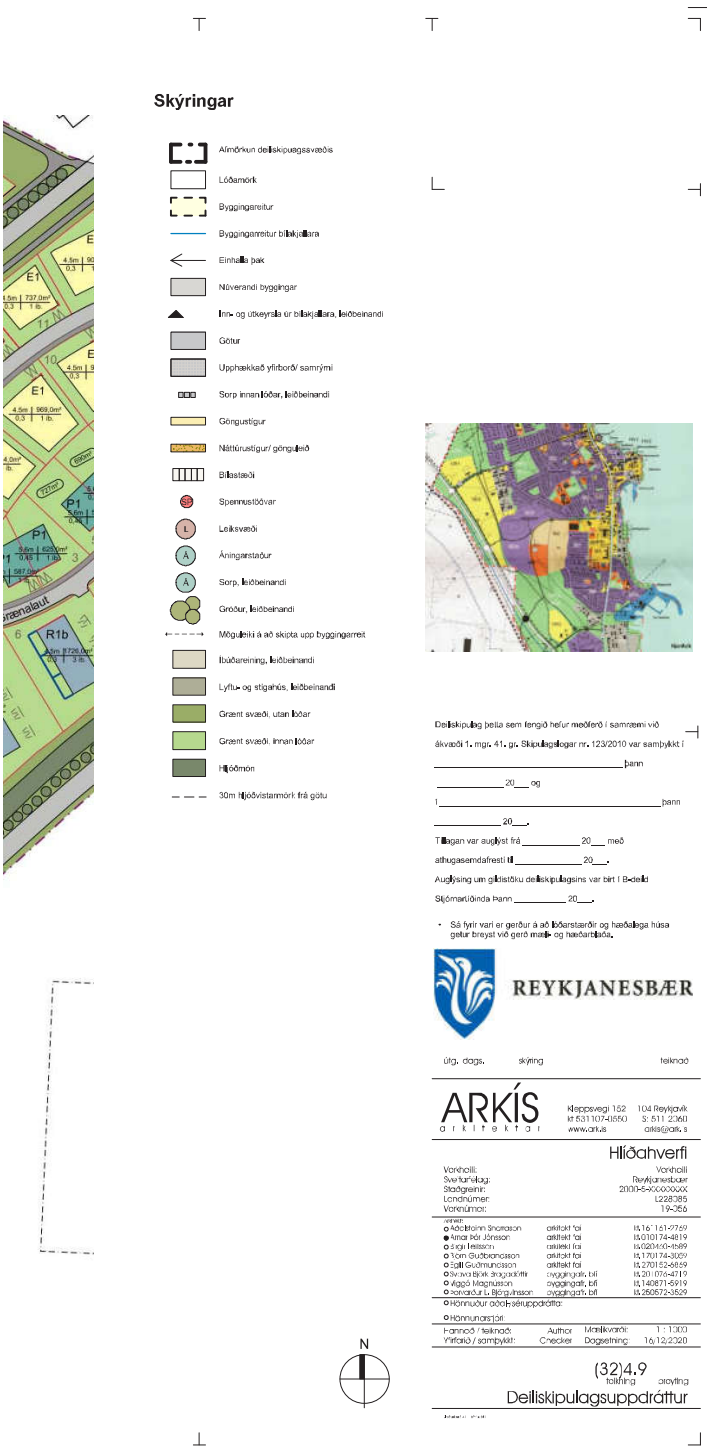
Mynd 2. deiliskipulagsuppdáttur

## 1. DEILSKIPULAG

Skipulagssvæðið er 11.6 hektarar.

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

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 bílajakallara, geymslur og stoðrými. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð kemur fram fjöldi íbúða og bílastæða auk sérstaka kvaða. Einnig koma þar fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.



## 1.1 FORSENDUR FYRIR HLÍÐAHVERFI

- Byggð falli vel að landslagi og byggi á samspili byggðar og náttúru.
- Hverfið verði heilsteypt, með ríkan staðaranda.
- Manneskjan verði í fyrirrúmi á forsendum lýðheilsu, sjálfbærni og vistvænnar hugsunar.
- Byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Byggð sé í manneskjulegum mælikvarða.
- Götu- og almenningsskými verði skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.
- Umhverfið hvetji til reglulegrar hreyfingar og félagslegra samskipta.
- Hverfið byggist út frá sterkum göngutengingum og "grænum ás" í tengslum við lífæð bæjarins.
- Hverfið verði hlekkur á milli eldri byggðar að austan, léttis iðnaðar að norðan og óskipulags hverfis að sunnan.
- Hverfið verði sjálfstæð heild með samvirkni við nærliggjandi byggð.
- Almenningsamgöngur sem dreifa álagi.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði gatnamynstur hverfisins skilvirkt og auðrætt um götur hverfisins
- Samnýting á götugögnum og leiksvæðum.

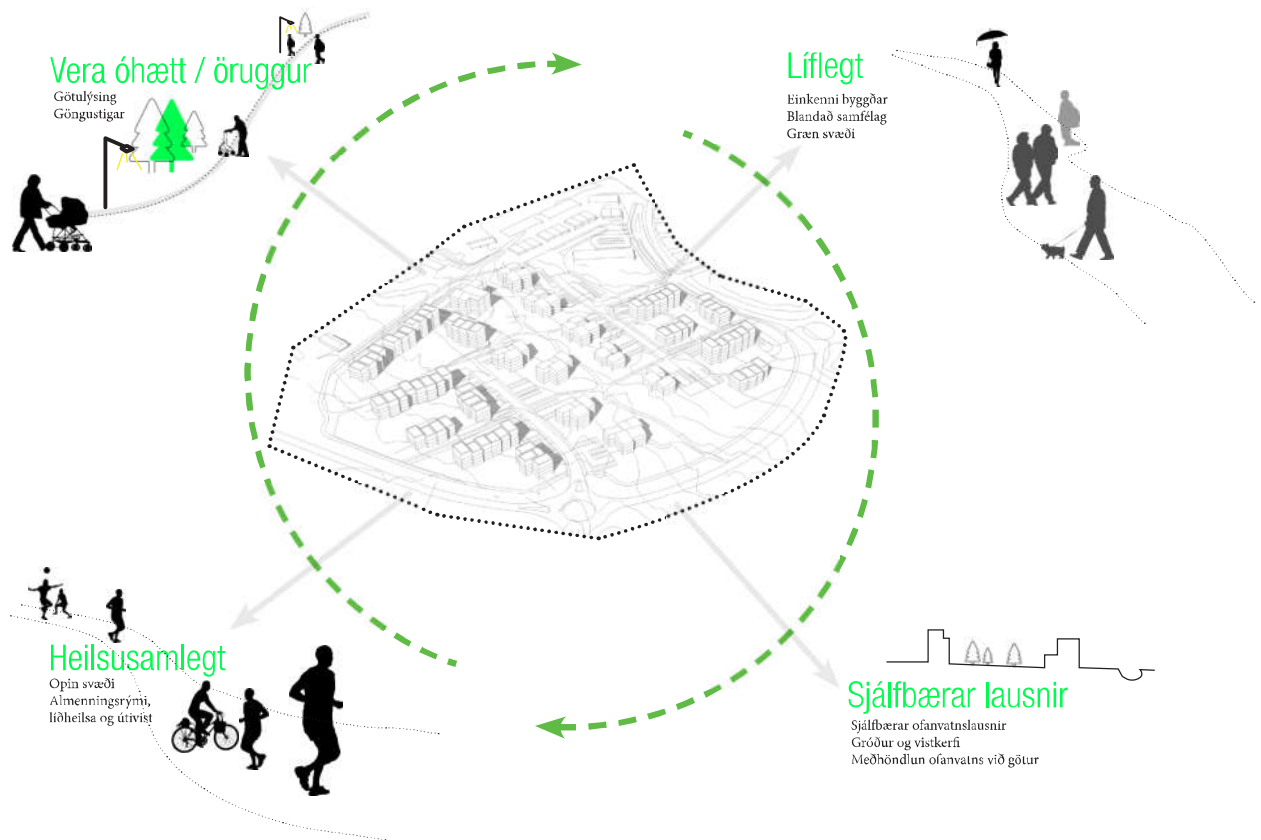


Mynd 3. Tenging lóðar við nærumhverfið



## 1.2 STAÐARANDI

- Markmið tillögunnar er að skapa staðaranda sem endurspeglar fjölbreytilegt umhverfi.
- Lögð er áhersla á góða upplifun í útirýmum, mannlegan mælikvarða, sólrík og skjólgóð svæði þar sem gott mannlíf fær að dafna í sameiginlegum úti svæðum við græna ásinn.
- Afstaða til sólar, vinda og skuggamyndun ásamt innra loftslagi stýra mikilvægum lykilþáttum í hönnun, formun og útliti bygginga.
- Afstaða og hæðarstöllun bygginga gerir það að verkum að útsýni til sólar og skjól verða með besta móti.



Mynd 4. Skýringamynd staðarandi

### 1.3 MEIGN INNTAK TILLÖGUNNAR

Grænn ás og gönguleið mun liggja aflíðandi niður með hverfinu, sem skiptir Hlíðarhvefi í tvo ása með tvær meigin aðkomur sem kvíslast síðan inn í hverfið. Gönguleiðir tengja hverfið áfram við aðliggjandi byggð. Við gönguleiðina verða litlir áningarstaðir og dvalarsvæði með sameiginlegum leiksvæðum.

Græni ásinn er hugsaður sem útivistarsvæði skipulagssvæðisins.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 408 íbúðum í blandaðri byggð. Þar af verða um 397 íbúðir í fjölbýli og 11 íbúða raðhús. Leitast er við að skapa fjölbreytni í húsagerðum og lifandi tengsl bygginga og göturýma.

Húsum er þannig fyrirkomið bæði hvað varðar staðsetningu og hæð þeirra, að þau myndi sólrík og skjólsæl rými eins og kostur er og að útsýnis verði notið sem víðast.

Gert er ráð fyrir 1.75 bílastæðum á skipulagssvæðinu fyrir hverja íbúð og 0,2 fyrir gestastæði fyrir hverja íbúð. Tvö stæði eru á íbúðir sem eru stærri en 90 m<sup>2</sup> og er miðað við að annað stæðið sé í bílageymslu og hitt á lóð fjölbýlishússins.

Bílageymslur eru á lóðum A, B, C, F, I, J og M

Gert er ráð fyrir einu stæði fyrir íbúðir sem eru minni en 90 m<sup>2</sup>.

Gert ráð fyrir tveimur stæðum inni á lóðum við raðhús.

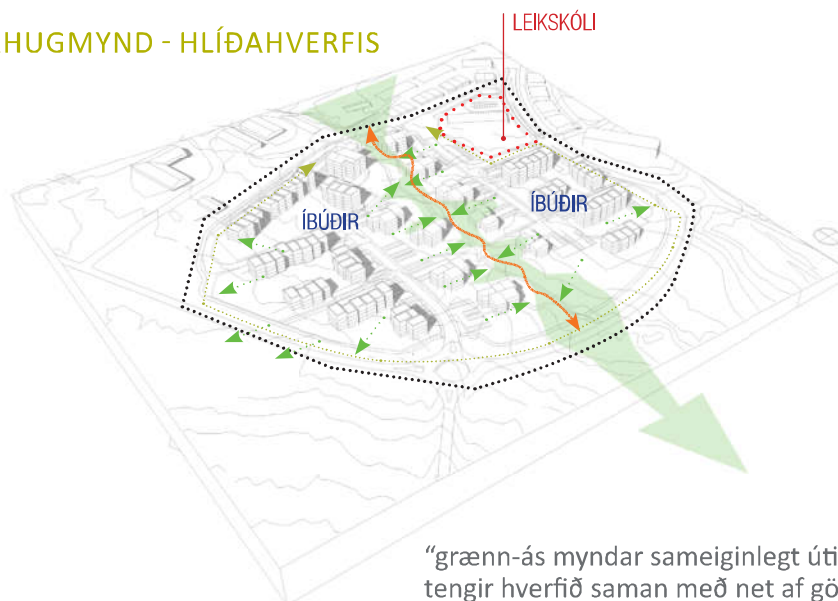
Gestastæði verða á bílastæðum við götur innan og utan lóða.

Bílskýli eru einnig heimiluð á lóðum C, G, H, K og L

Byggðin einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum með áherslu á aðlaðandi og örugg göturými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Á skipulagssvæðinu eru götur skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða.

Markvissar aðgerðir á yfirborði gatna eiga að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á forgang gangandi og hjólandi vegfarenda.

### HEILDARHUGMYND - HLÍÐAHVERFIS



“grænn-ás myndar sameiginlegt útivistarvæði sem tengir hverfið saman með net af göngustígum”

Mynd 5. Skýringarmynd ræni-ás

#### 1.4 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

##### Kynna skal uppbyggingu á lóðum með eftirfarandi hætti:

Fyrirspurnarerindi – frumhönnun uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa og fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílakjallara og tengsl við almenningssými.

- Þar skal koma fram val á byggingarefnum. Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgöörðum, gróðurfari og trjárækt.
- Byggingarleyfisumsókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri umsögn við fyrirspurnarerindi.
- Séruppdráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgöörðum, gróðurfari og trjárækt.

#### 1.5 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ, LÓÐIR OG BYGGINGARREITIR

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðamörk, lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera að öllu leiti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk.

Viðeigandi kvaðir koma fram á mæliblöðum.

#### 1.6 FYRIRVARI

Gerður er fyrirvari um að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og kvaðir.

Lóðarhafar skulu kynna sér öll gögn skipulagsins áður en hönnun er hafin:

- Deiliskipulagsuppdráttur
- Greinagerð
- Skýringauppdráttur

## 2 HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð. Æskilegt er að hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi byggingarreit.

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

### 2.1 HÖNNUN BYGGINGA

Krafa er gerð um viðeigandi fagmenntun hönnuða bygginga, innviða og mannvirkja.

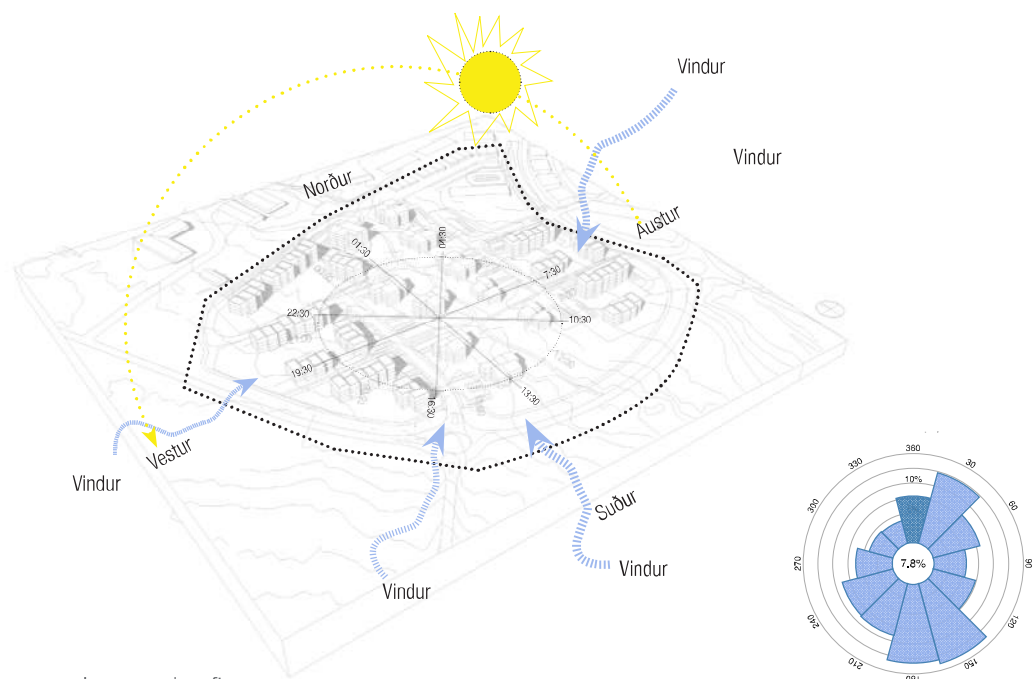
Til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðamynstri er gerð krafa um að sama arkitektastofa/mannvirkjahönnuðir fari ekki með hönnun bygginga á aðliggjandi lóðum innan deiliskipulagssvæðisins.

Lögð er áhersla á 3 - 5 hæða randbyggð þar sem húsaröð í jaðri lóðar umlykur garðrými. Inn við miðju á skipulagssvæðinu er "grænn ás" með "punkt-húsum" sem eru 4-5 hæða. Jafnframt er lögð áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja byggðina í norð - austur horni hvers reits.

Á lóð E er gert ráð fyrir leiksskóla.

**Nýbyggingar skulu hafa innbyggðan sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma þeirra.**

## NÆRUMHVERFI ÁTTIR - VEÐUR



Mynd 6. Skýringarmynd nærumhverfi





Mynd 7. Fjarvidd horft í átt að lóð G

## 2.2 HÆÐIR HÚSA

Almennt skal miðað við að salarhæð í íbúðarhúsnæði verði að lágmarki 2,9 m en salarhæð efstu hæðar, sem er oft þakhæð, getur þó verið breytileg. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri.

Aðkoma íbúðahúsa má vera 0,5 - 1,2 m lægri en gólfkóti 1.hæðar, með því myndast sökkull undir íbúðabyggingum.

Í sérskilmálum eru gefnar upp hámarks hæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir vegna aðflugskóta, hæsti kóti húss er K: 45,42. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss en slíkt skal leggja fyrir áður endanleg hönnun liggur fyrir. Slíkar þakbyggingar skulu vera hámarki 5% þakflatar viðkomandi byggingar.

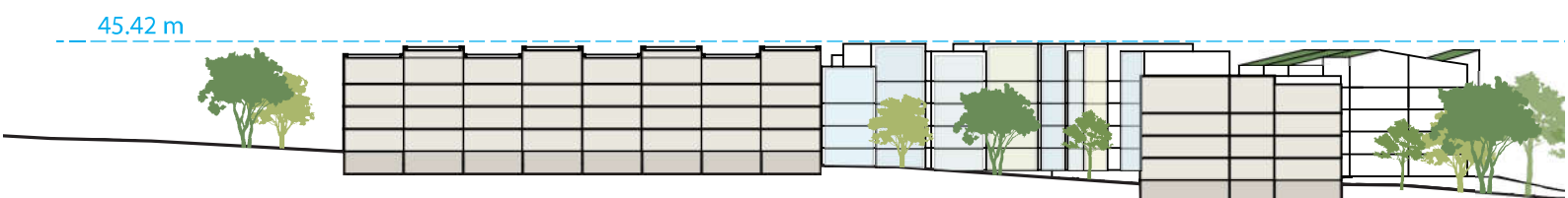
## 2.3 INNGANGUR OG AÐGENGI

Allt íbúðarhúsnæði skal hafa aðalinngang frá götu og allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang við innganga húsnæðis. Aðkoma að íbúðarhúsnæði skal vera um stigahús þar sem aðalinngangur verður og bein aðkoma er í íbúðir, heimilt er að nota svalaganga á lóðum A, H, M, N og S.

## 2.4 KJALLARAR OG BÍLAKJALLARAR

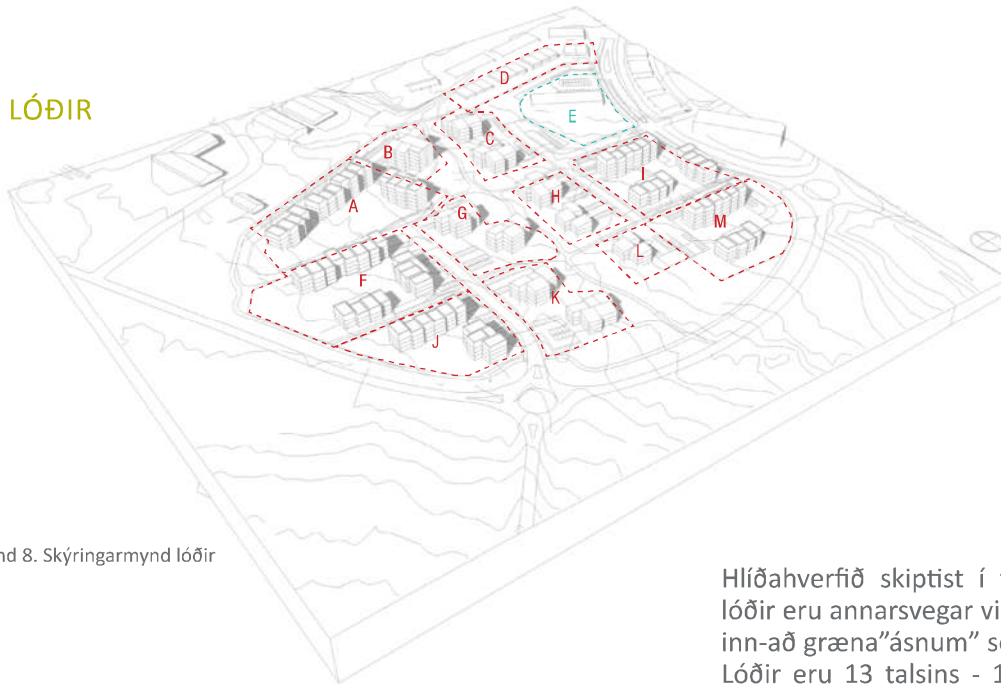
Bílakjallarar skulu vera í samræmi við snið í sérskilmálum. Bílakjallarar tengast ekki burðarþoli húsa og eru því stakstæðar einingar en huga þarf að tengingum við innganga á kjallarahæð við íbúðir.

Heimilt er að nýta rými á kjallarahæð íbúðahúsa undir stoðrými, tæknirými og geymslur. Hönnuðir skulu hagræða rýmum eins og kostur er.



Mynd 10. Skýringarmynd snið

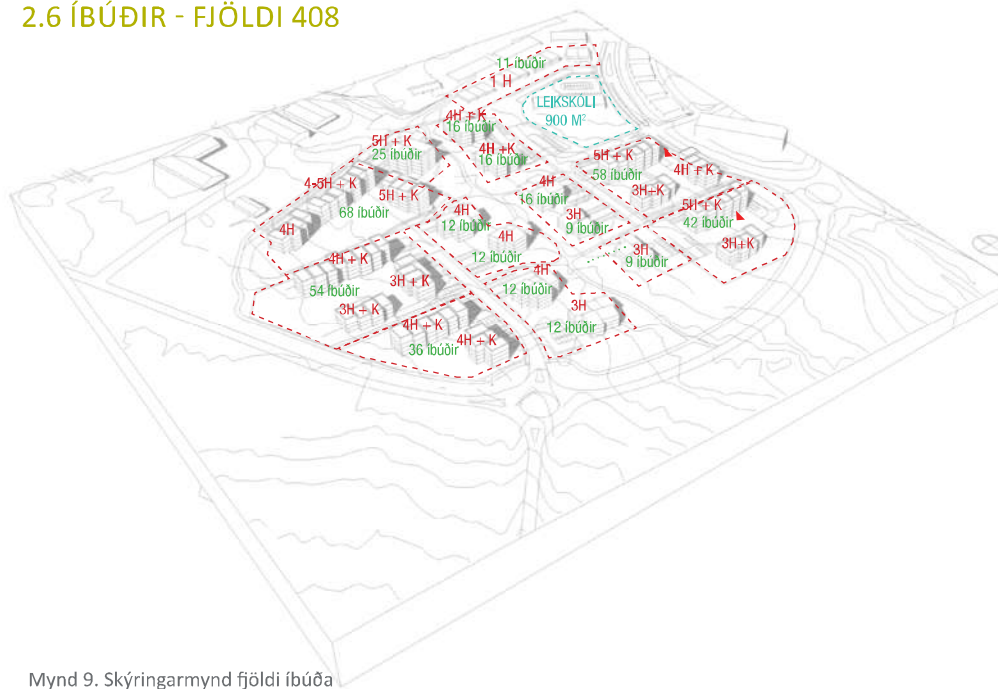
## 2.5 LÓÐIR



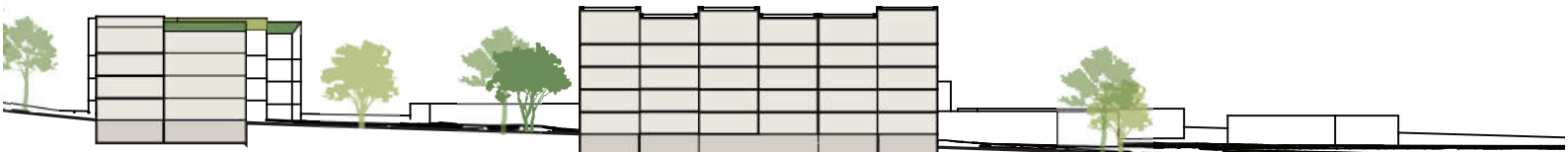
Mynd 8. Skýringarmynd lóðir

Hlíðahverfið skiptist í tvö svæði þar sem lóðir eru annarsvegar við jaðar og hinsvegar inn-að græna"ásnum" sem þverar hverfið. Lóðir eru 13 talsins - 11 fjölbýlishúsalóðir, ein raðhúsalóð og ein leikskólalóð

## 2.6 ÍBÚÐIR - FJÖLDI 408



Mynd 9. Skýringarmynd fjöldi íbúða





## 2.7 LITATÓÐAR OG UPPBROT Í LITUM OG EFNISVALI

Almennt er gert ráð fyrir uppbroti í litum og efnisvali á deiliskipulagssvæðinu, hönnuðir kynni sér litaval og efnisval aðliggjandi lóða til að koma í veg fyrir einsleitni.

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða að lágmarki á 8-16 m fresti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.
- Sökkul skal meðhöndla með dekkri klæðningu, dekkri lit, eða grófari áferð en efri hæðir.
- Tryggja skal fjölbreytileika í lita- eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.
- Þakhæð/efstahæð má vera inndregin og hafa aðra efnisáferð.

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



Mynd 11. Skýringarmynd uppbrott

## 2.8 BYGGINGAREITIR OG UPPBROT Í FORMI HÚSBYGGINGA

Byggingar skulu vera innan byggingarreita, það er mikilvægt að byggingar myndi ekki einsleitan og samfelldan flöt því skulu byggingar forma tröppun, inn- eða útskot samkvæmt eftirfarandi:

- Almennt skal leitast við að staðsetja ofangreinda tröppun á þakhæðir með fjölbreyttri vegg hæð/eða þakkóta á reitum A, F, I, J og M
- Inn- eða útskot á milli íbúðaeininga skal ná í heild á hæðir til að uppbrott náist í heildar massann.
- Svalir geta talist til ofangreindra frávika ef þær mynd ofangreint.

## 2.9 SVALIR, SVALGANGAR OG SKYGGNI

Gæta skal samræmis í heildarútliti bygginga við útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum og skal útfærsla koma fram á aðaluppdráttum. Svalir og skyggni mega ná 1,2m út fyrir byggingarreit eða vera inndregnar. Skjólveggir og svalalokanir á svölum eru heimilar og skulu vera gegnsæ, ekki minna en 50%. Framkvæmdaaðili skal skila inn hönnun svalalokana samhliða byggingarleyfisumsókn og skal fylgja þeirri hönnun ef svalalokanir eru settar upp. Þetta er gert til að samræma yfirbragð þeirra. Þaksvalir eru almennt heimilar á þaki bygginga. Lágmarkshæð frá jörðu undir slík útskot skal ekki vera lægri en lágmarkshæð undir svalir skv. byggingarreglugerð. Heimilt er að staðsetja svalgang á norð- og austlægum húshliðum sem snúa að götu þó aðeins á 75% þeirra húshliða, nema annað komi fram í sérskilmálum. Sólskálar á jarðhæð eru óheimilir.

## 2.10 ÞÖK

Almennt er gert ráð fyrir flötum þökum og einhalla þökum á skipulagssvæðinu. Flöt þök eru með lágmarkshalla 1:40 og leyfilegt er að vera með gróðurþekju á þakflötum. Þó eru kröfur á einstaka lóðum eða byggingum um hallandi þakform. Staðsetning hallandi þaka og mænissstefna 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 til samræmis við uppdrætti í sérskilmálum og með lágmarkshalla upp á 10 gráður nema annað sé tekið fram. Uppbygging þaka sem eru undir 14 gráðum skal hafa viðeigandi uppbyggingu og skulu hönnuðir fara eftir leiðbeiningum framleiðanda. Sjá nánar í sérskilmálum fyrir hverja lóð.



Mynd 12. Skýringarmynd þök



#### 4.1 BYGGINGAREFNI

Lögð er áhersla á að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfis-sjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra. Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun enduruninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisstöðu. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrífum.

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

##### Útveggir:

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

Á lóð D er einnig heimilt að nota steyptan, þússaðan flöt.

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

##### Þök:

Hallandi þök skulu klædd með áklæðningu (læstri eða báruáli), torfi eða öðrum viðurkenndum þakgróðri eða náttúrusteini. 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 þakgróður eða timbur sem yfirborðsefni. Þakdúkar eða þakpappi skulu ávallt huldir með ofangreindum efnum.

##### Gluggar og hurðir:

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

##### Lýsing:

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

##### Hjólageymslur

Krafa er um hjólageymslur.

1 hjól fyrir hverja 2-3 herbergja íbúð og 2 hjól fyrir hverja fjögurra herbergja íbúð og stærri. Lágmarks stærðir fyrir hjólastæði innan hjólageymslu, þar sem hjólastæði eru á gólfi eru eftirfarandi: 1 hjól: 2m × 0.75m=1,5m².

##### Loftræsing:

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

## 4.2 LÓÐ

Skipulag Hlíðahverfis er byggt á 3 - 5 hæða byggingum þar sem húsaraðir í jaðri lóðar umlykur garð sem er nýttur sem grænt svæði. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður, leik- og dvalarsvæði, sorpgeymslur, sérafnotafleti, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina. Þar sem gert er ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum fyrir bílakjallara skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af byggð og þess gætt að þeir falli vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð.



Mynd 13. Skýringarmynd yfirlitsmynd

### 4.3 LÓÐARUPPDRAÐTUR

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

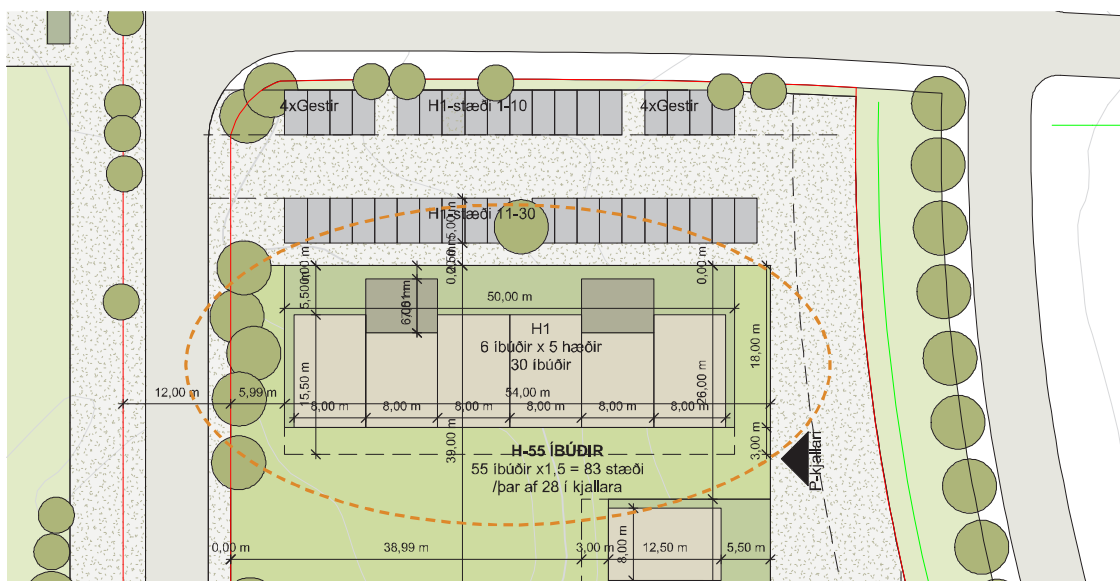
#### 4.4 SÉRNOTAFLÉTIR

Íbúðum getur fylgt sérafnotaréttur sem hluti af lóð eða þakgarði í sama gólfleti og viðkomandi íbúð. Sérnotafletir á jarðhæð mega ná 3m frá hurð viðkomandi lóðar, sérafnotareiti 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 heildar útliti viðkomandi húss. Skjólveggir mega ekki ná lengra út en sem nemur ystu brún svala viðkomandi húss og mega ná upp undir svalir næstu hæðar fyrir ofan.

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

#### 4.5 SJÁLFBÆR MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Vegna landhalla eru aðstæður mjög hentugar til að meðhöndla ofanvatn í hverfinu á sjálfbærán 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 byggingareitur/sérafnatafletir

#### 4.6 GRÓÐUR OG OFANVATNSLAUSNIR

Miðað er við að mest allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað í ofanvatnslausnum bæði innan lóðar og utan og er á ábyrgð lóðarhafa.

Gróður, regngarðar og önnur gróðurpekja styrkja líffræðilega fjölbreytni fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði. Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntu tegundum. Mikilvægt er að regngarður verði hluti af gróðurpekju og sé í beinni tengingu við jarðveg. Gróðurpekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði.



Mynd 15. Skýringarmynd



#### 4.7 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM

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



Mynd 16. Skýringarmynd

#### 4.8 REGNGARÐAR

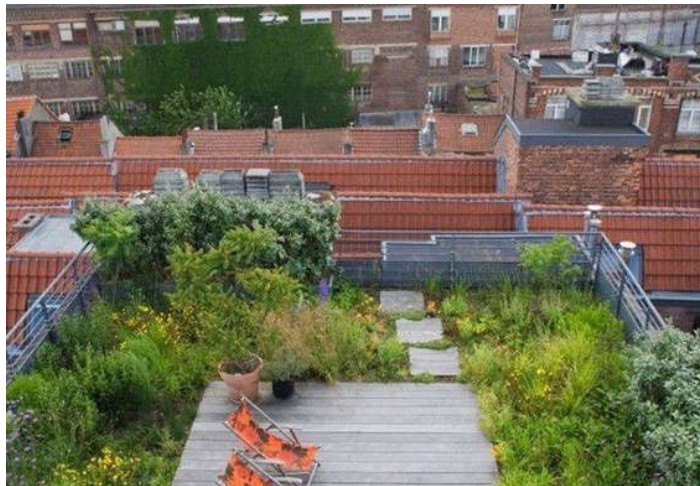
Innan hvernar lóðar skal vera regngarður. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílakjöllurum.

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

#### 4.9 GRÓÐURÞEKJA

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara verði lögð gróðurpekju að hluta eða öllu leyti. Að frádregnum regngarði, skal að minnsta kosti 50% inngarðs lagður gróðurpekju.

Leiðbeinandi markmið er að 60 – 80% af lóðum verði útfærð með einhvers konar gróðurpekju að lágmarki 0,1 m þykku. Á það við um bæði þök og inngarða.



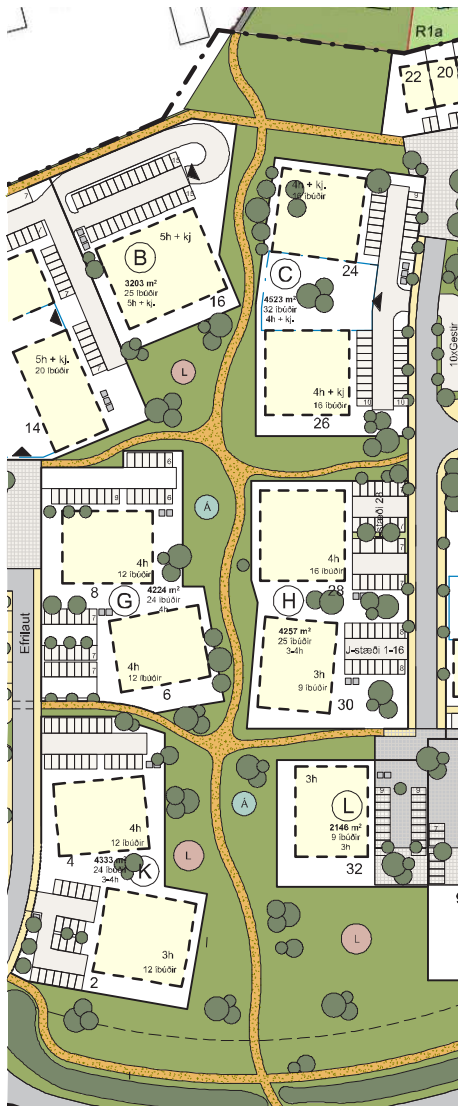
Mynd 17. Hughrif gróðurpekja

#### 4.10 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 heildar hönnun lóðar.

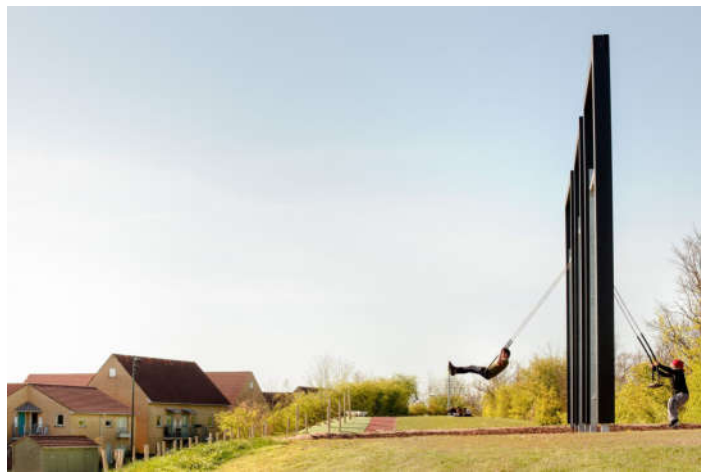
Almennt skal staðsetja leiksvæði við “græna ásinn” og skulu leiksvæði vera aðgengileg öllum íbúum. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla.

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



Mynd 18. Skýringarmynd dvalarsvæði





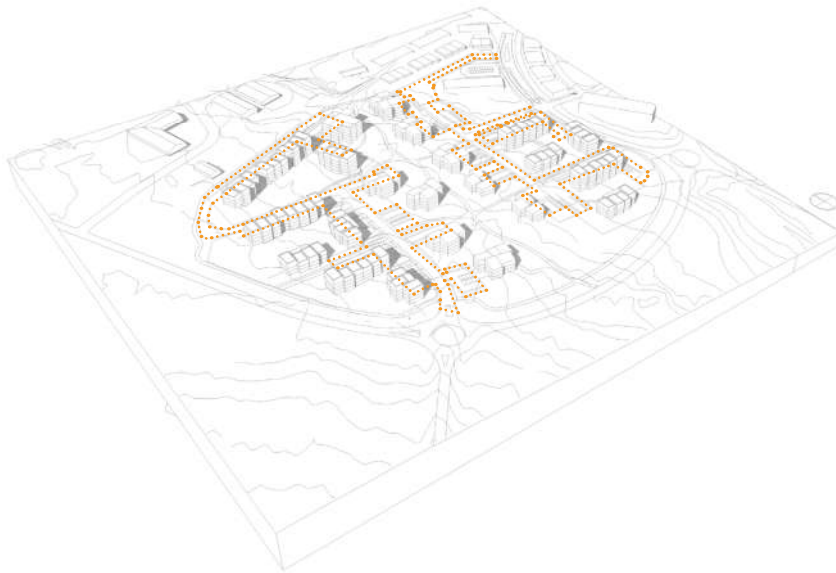
irmyndir þakgarðar

Mynd 19. Hughrif dvalarsvæði



#### 4.11 BÍLA OG HJÓLASTÆÐI Á LANDI

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



Mynd 20. Skýringarmynd götur

#### 4.12 GÖTUR

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

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

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

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



Mynd 21. Hughrif götur

#### 4.13 BÍLASTÆÐI Í GÖTU

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

#### 4.14 BÍLASTÆÐI

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

Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð. Heimilt er að að vera með rafmagnstæði á lóð og í bílakjallara og skulu merkingar vera eins og nefnt er hér að ofan.

#### 4.15 BÍLAKJALLARAR

Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu í bílakjallara er sýnd á deiliskipulags-uppdrætti og á skýringaruppdrætti. Akstursleið inn í bílakjallara skal vera aðgangsstýrð og falla inn í form byggingar, halli skal vera 10% þar sem við á og skábraut skal vera upphituð. Gerð er krafa um innkeyrsludyr á húshlið í bílakjallara.

Bílakjallara skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrými og gróðurþekju. Við hönnun og útfærslu á bílakjallara skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílakjallara eða viðkomandi götuleit.

#### 4.16 HJÓLASTÆÐI, HJÓLAGEYMSLUR

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

Gera skal grein fyrir bíla- og hjólastæðum á aðaluppdráttum.

#### 4.17 AÐGENGI SLÖKKVILIÐS OG NEYÐARBÍLA

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

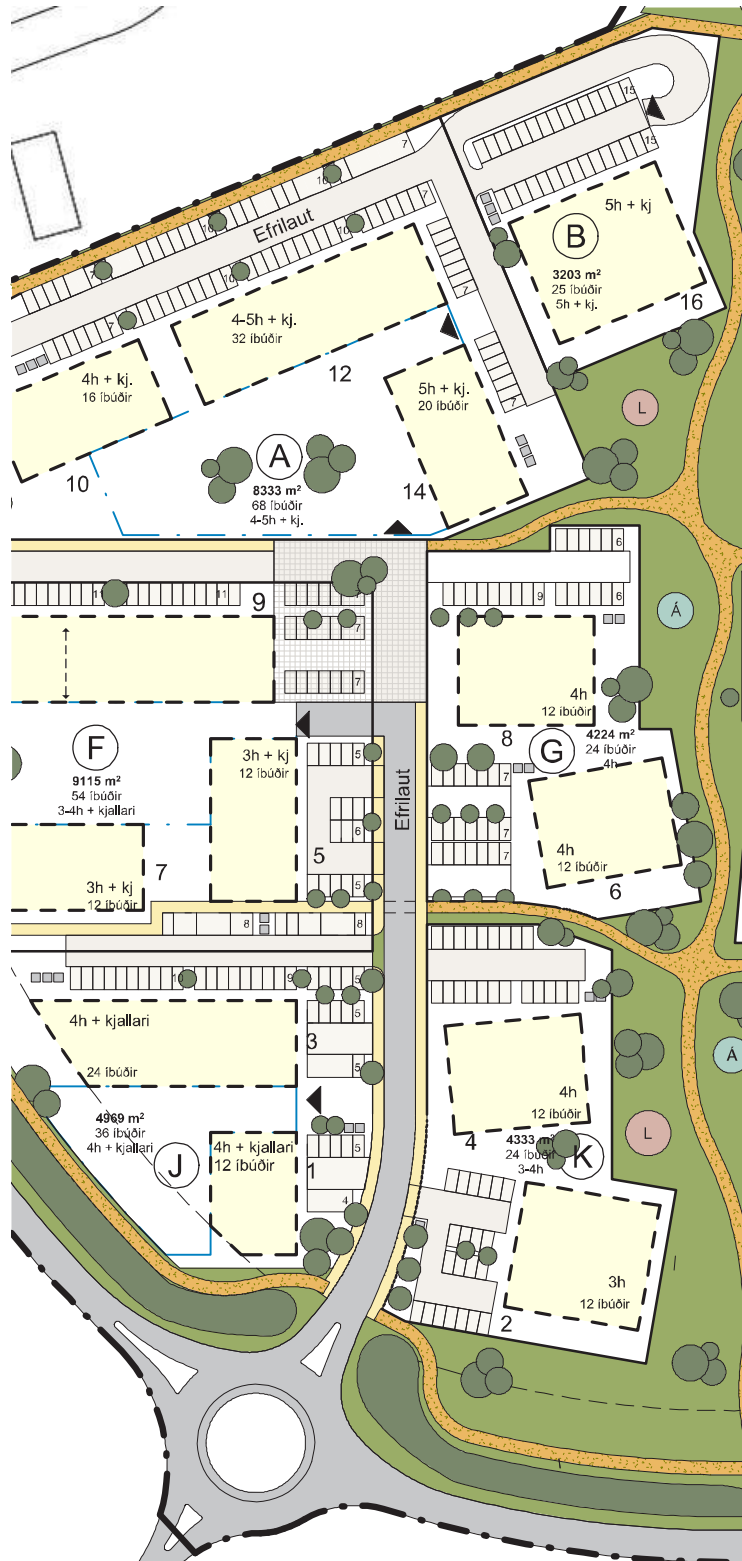
#### 4.18 HLJÓÐVIST

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

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

Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum.

Hönnun á hljóðvist hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins.



 Bílastæði

Mynd 22. Bílastæði



#### 4 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS FRÁ HEIMILUM

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

##### Úrgangur frá heimilum

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

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

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



Mynd 23. Skýringamynd sorp



Mynd 24. Skýringamynd sorp flokkun



Mynd 25. Skýringamynd heild



## 5 SÉRSKILMÁLAR

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



Mynd 26. Skýringamynd heild





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

## LÓÐ A

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5+kj

Heildarstærð lóðar: 8333,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 10.868,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 2040,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn á lóð: 12.653,0 m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 68

Bílastæðapörf: 133

Fjöldi bílastæða á lóð: 82 + 14 gestastæði

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 51

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

### Húsagerð 1

Þakform: Flatt

Þar sem um flöt þök eða þaksvallir 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.

Hluti bílastæða í bílakjallara.

### Kvaðir:

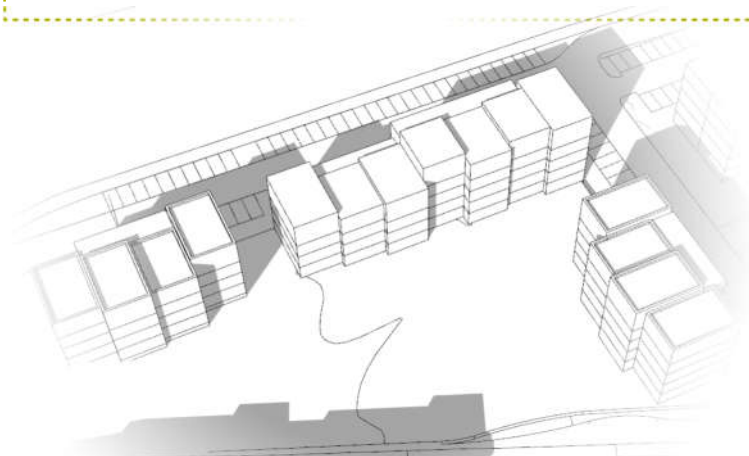
Kvöð um gönguleið.

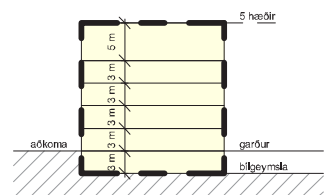
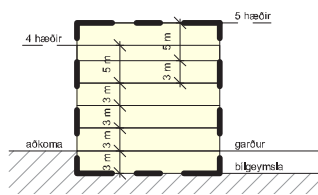
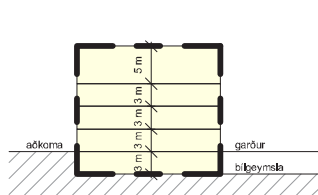
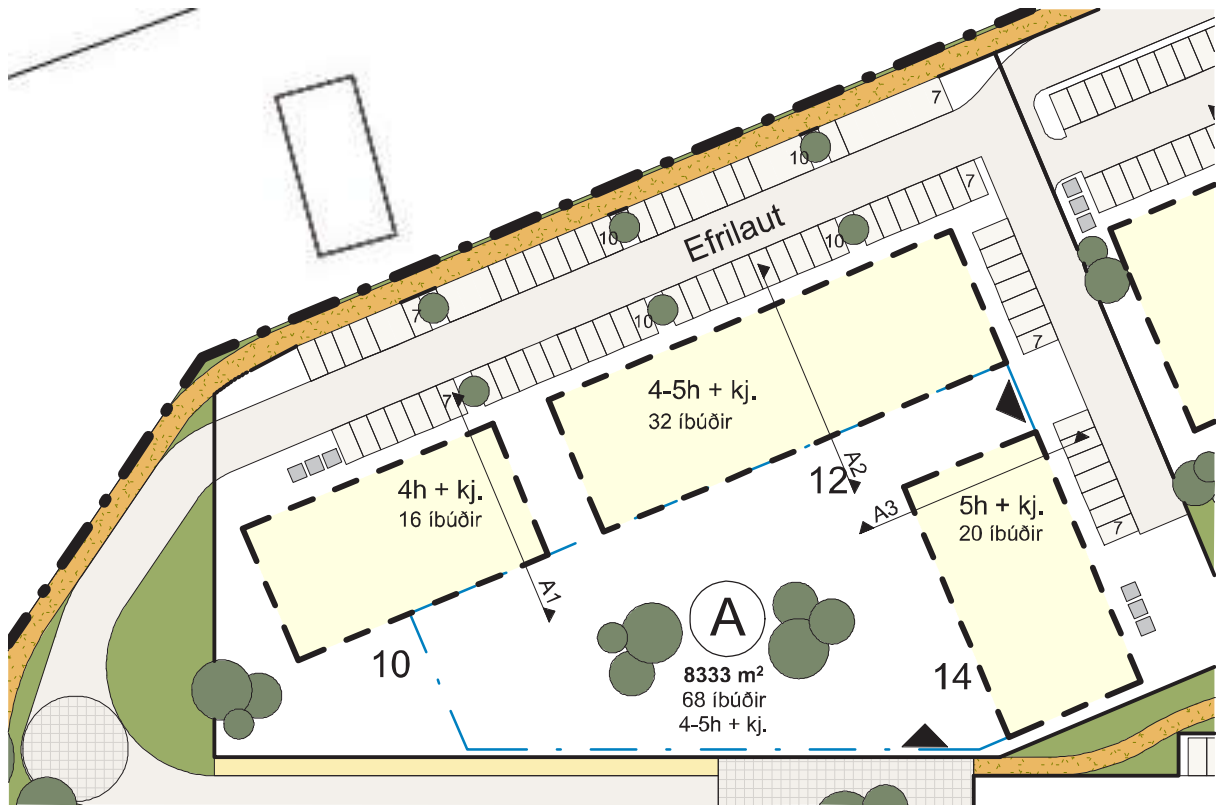
Kvöð um 14 gestastæði.



### Skýringar

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





Lóð A - 8333,0m<sup>2</sup>

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bilgeymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða fjöldi |       |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði í<br>bilgeymslu<br>(lág.m.fjöldi ) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samtals |
|------------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|-------|------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                  |          | 8.333                      | *                                                              | 2.040                                                  |                                                  | -90m²        | +90m² | alls |                 |                                              |                    |                      |
| A1               | 1        |                            | 2.736                                                          | 480                                                    | 3.216                                            | 4            | 12    | 16   | 4h+kj           | 12                                           | 16                 | 31                   |
| A2               | 1        |                            | 4.849                                                          | 960                                                    | 5.809                                            | 8            | 24    | 32   | 4-5h+kj         | 24                                           | 32                 | 62                   |
| A3               | 1        |                            | 3.283                                                          | 600                                                    | 3.883                                            | 5            | 15    | 20   | 5h+kj           | 15                                           | 20                 | 39                   |
| Samtals          |          | 8.333                      | 10.868                                                         | 2.040                                                  | 12.908                                           | 17           | 51    | 68   |                 | 51                                           | 68                 | 133                  |

\* krafa um 14 gestastæði

\* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Óuppbröttinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

\*\*\* Stærð bilgeymslu er til viðmiðunar.

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

## LÓÐ B

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 5+kj  
Heildarstærð lóðar: 3203,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 4872,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 750,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingarmagn á lóð: 5622,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 25

Bílastæðapörf: 44 stæði + 5 gestastæði = 49 bílastæði  
Fjöldi bílastæða á lóð: 30  
Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 19

### 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.

### Húsgerð 2 - Stigahús í kjarna

Pakform: Einhalla þök samkvæmt skýringamyndum.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

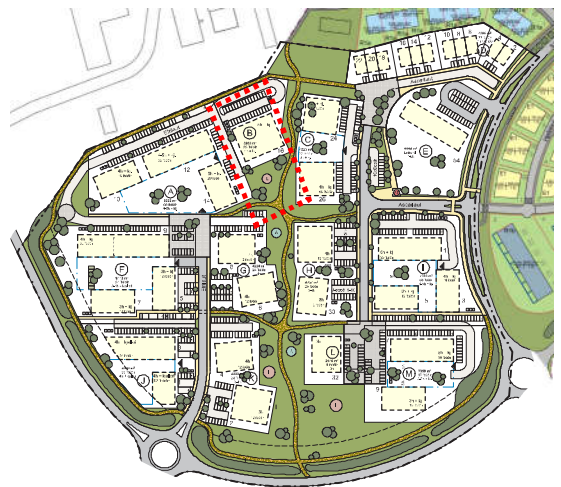
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Hluti bílastæða í bílakjallara.

### Kvaðir:

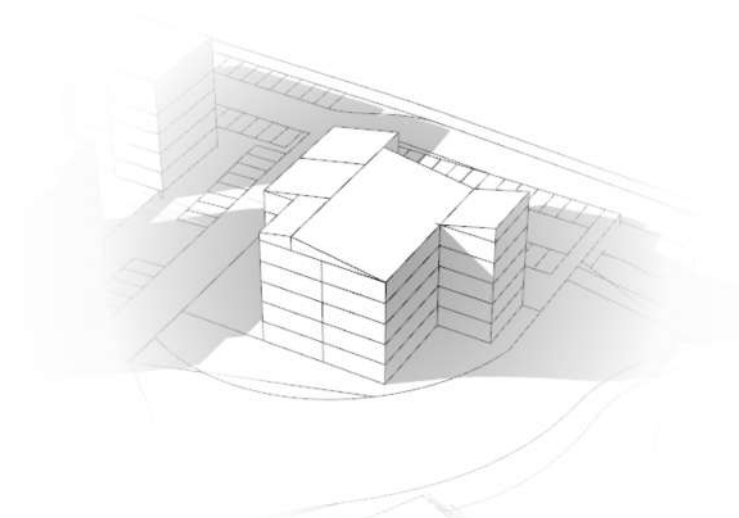
Kvöð um gönguleið.

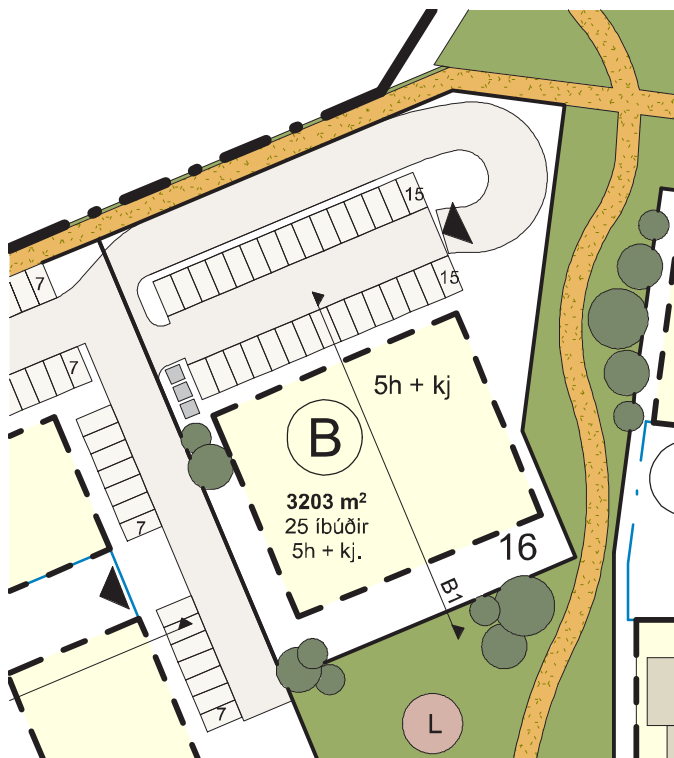
Kvöð um 5 gestastæði.



### Skýringar

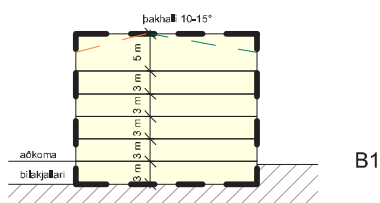
|       |                                            |
|-------|--------------------------------------------|
| [...] | Afmörkun deiliskipagssvæðis                |
| [...] | Lóðamörk                                   |
| [...] | Byggingareitur                             |
| [...] | Byggingareitur bílakjallara                |
| ←     | Einhalla þak                               |
| [...] | Núverandi byggingar                        |
| ▲     | Inn- og útteksrsl úr bílakjallara, leiðbei |
| [...] | Götur                                      |
| [...] | Upphækkad yfirborð/ samrými                |
| [...] | Sorp innan lóðar, leiðbeinandi             |
| [...] | Göngustígur                                |
| [...] | Náttúrustígur/ gönguleið                   |
| [...] | Bílastæði                                  |
| [...] | Spennustöðvar                              |
| [...] | Leiksvæði                                  |
| [...] | Áningarstaður                              |
| [...] | Sorp, leiðbeinandi                         |
| [...] | Gróður, leiðbeinandi                       |
| [...] | Möguleiki á að skipta upp byggingarrei     |
| [...] | Íbúðareining, leiðbeinandi                 |





## B-reitur

1 : 1000



### Lóð B - 3203,0m²

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð lóðar (fermetrar) | Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými | Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar) | Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar) | Íbúða fjöldi |       |      | Hæða-fjöldi | Bílastæði í bilgeymslu (lág.m.fjöldi) | Bílastæði á lóð | Bílastæði samtals |
|------------------|----------|-------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|-------|------|-------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
|                  |          | <b>3.203</b>            | <b>*</b>                                              | <b>750</b>                                    |                                            | -90m²        | +90m² | alls |             |                                       |                 |                   |
| B1               | 2        |                         | 4.872                                                 | 750                                           | 5.622                                      | 6            | 19    | 25   | 5h+kj       | 19                                    | 25              | 49                |
| Samtals          |          | 3.203                   | 4.872                                                 | 750                                           | 5.622                                      | 6            | 19    | 25   |             | 19                                    | 25              | 49                |

\* kröfu um 5 gestastæði

\* Kröfu er gerð um innskati/útskat. Öppbratinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

\*\* Stærð bilgeymslu er til viðmiðunar.



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

## LÓÐ C

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4+kj

Heildarstærð lóðar: 4523,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 6272,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 960,0m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn á lóð: 7232,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 32

Bílastæðapörf: 56 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 32 + 6 gestastæði = 38 bílastæði

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 24

### Sértækir skilmálar:

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

Húsgerð 2 - Stigahús í kjarna

Pakform: Einhalla þök samkvæmt skýringarmyndum.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

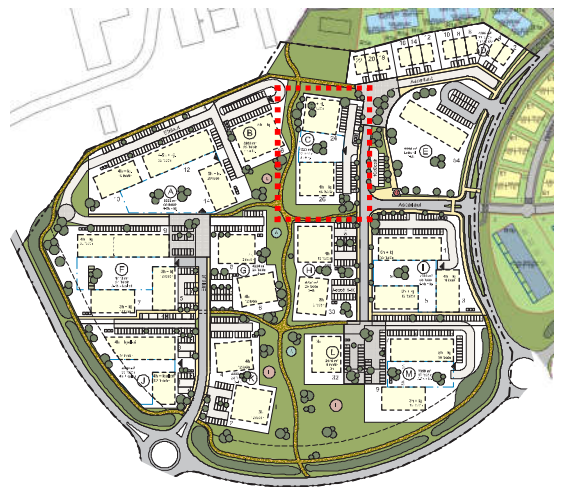
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Hluti bílastæða í bílakjallara.

### Kvaðir:

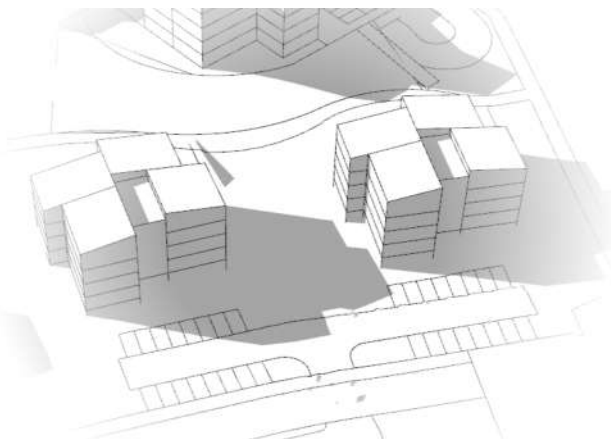
Kvöð um gönguleið.

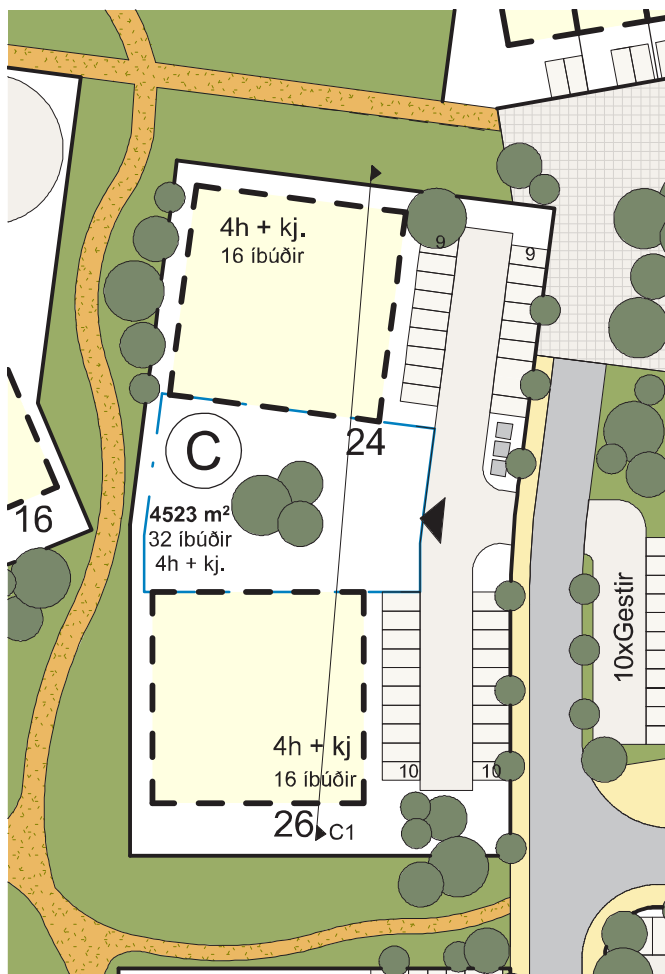
Kvöð um 6 gestastæði.



### Skýringar

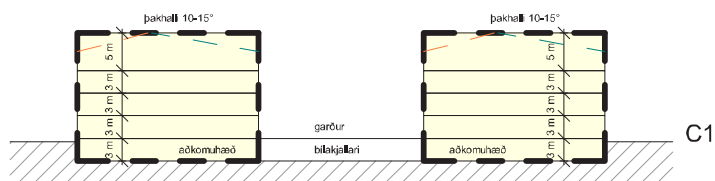
|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | Afmörkun deiliskipagssvæðis                |
|  | Lóðamörk                                   |
|  | Byggingareitur                             |
|  | Byggingareitur bílakjallara                |
|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





## C-reitur

1 : 1000



### Lóð C - 4523,0m²

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð lóðar (fermetrar) | Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými | Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar) | Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar) | Íbúða fjöldi |       |      | Hæða-fjöldi | Bílastæði í bilgeymslu (lág.m.fjöldi) | Bílastæði á lóð | Bílastæði samtals |
|------------------|----------|-------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|-------|------|-------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
|                  |          | <b>4.523</b>            | *                                                     | <b>960</b>                                    |                                            | -90m²        | +90m² | alls |             |                                       |                 |                   |
| C1               | 2        |                         | 3.136                                                 | 480                                           | 3.616                                      | 4            | 12    | 16   | 4h+kj       | 12                                    | 16              | 31                |
| C2               | 2        |                         | 3.136                                                 | 480                                           | 3.616                                      | 4            | 12    | 16   | 4h+kj       | 12                                    | 16              | 31                |
| Samtals          |          | 4.523                   | 6.272                                                 | 960                                           | 7.232                                      | 8            | 24    | 32   |             | 24                                    | 32              | 62                |

\* krafa um ó gestastæði

\* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrattinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

\*\* Stærð bilgeymslu er til viðmiðunar.

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

## LÓÐ D

Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 1 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4386,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 1485,0 m<sup>2</sup>

**Hámarks fjöldi íbúða: 11**

Bílastæðapörf: 22

Fjöldi bílastæða á lóð: 2

Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali milli húsa.

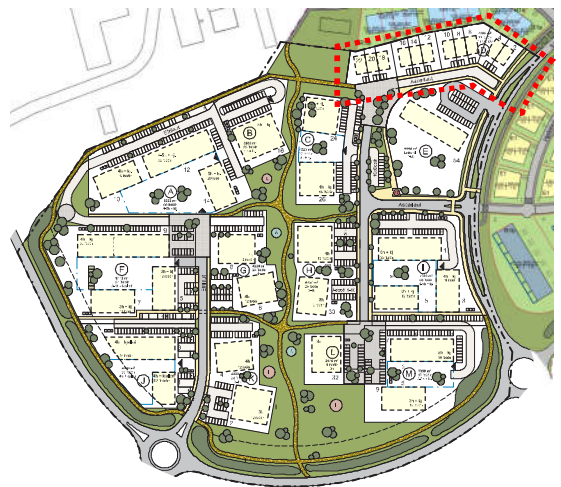
Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

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

Bílastæða eru á lóð.

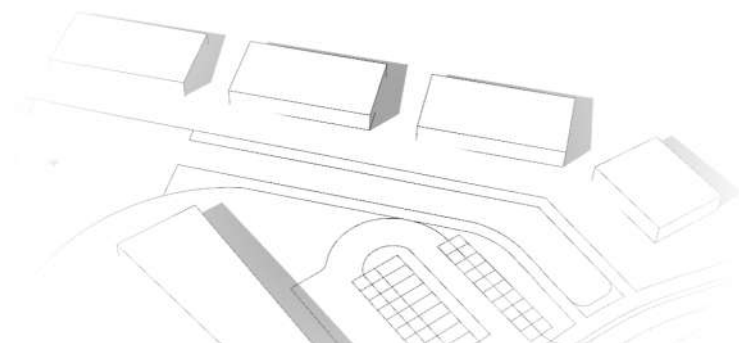
Húsgerð 3 - raðhús

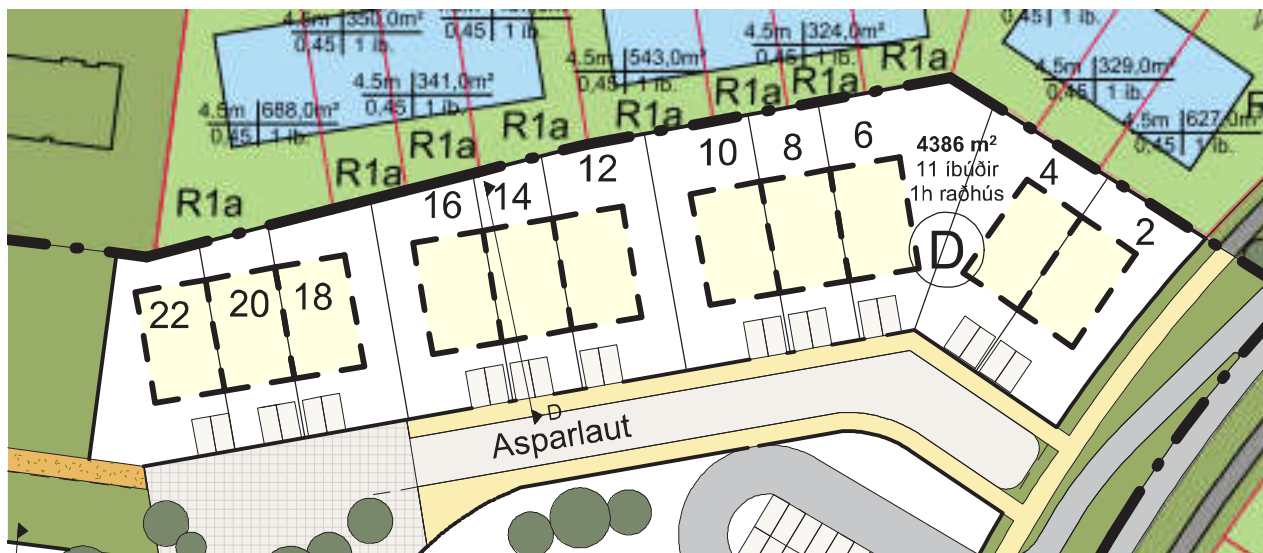
Þakform: Fjálst



### Skýringar

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





## D-reitur

1 : 1000



| Lóð D - 4285,0m <sup>2</sup> |          |                            |                                                                |                                                        |                                                  |                   |                   |      |                 |                                           |                    |                      |
|------------------------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------|-----------------|-------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Gata og húsúmer              | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bilgeymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða fjöldi      |                   |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði í<br>bílageymslu<br>(lágfjöldi) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samtals |
|                              |          | <b>4.386</b>               | *                                                              | <b>0</b>                                               |                                                  | -90m <sup>2</sup> | +90m <sup>2</sup> | alls |                 |                                           |                    |                      |
| D1                           | 3        |                            | 14                                                             | 0                                                      | 14                                               | 0                 | 0                 | 11   | 1h              | 0                                         | 22                 | 22                   |
| Samtals                      |          | 4.386                      | 14                                                             | 0                                                      | 14                                               | 0                 | 0                 | 11   |                 | 0                                         | 22                 | 22                   |

\* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrottinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 6m.



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

## LÓÐ E

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 1-2 hæðir

Heildarstærð lóðar: 6064,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 904 m<sup>2</sup>

Bílastæðapörf: 31 stæði

### Sértækir skilmálar:

Uppbrot skal vera í litatónum eða efnisáferð í útliti.

Timbur skal vera að 1/3 hluti af ytri klæðningu húss.

Leiksskóla lóð skal vera hönnuð af landslagsarkitekt.

### Húsgerð 4 - Leiksskóli

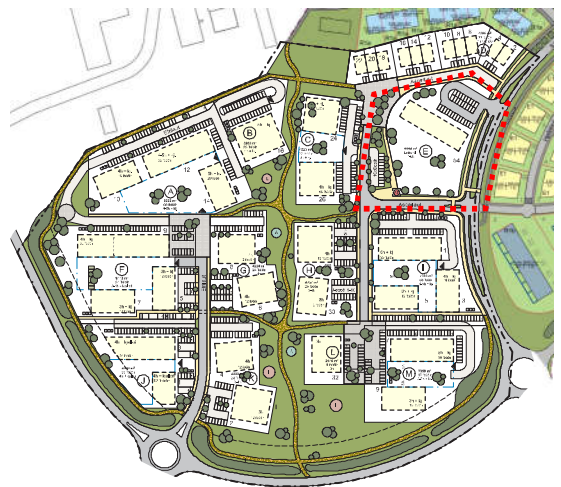
#### Þakform:

Flatt þak með gróðurþekju. Þakform:

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

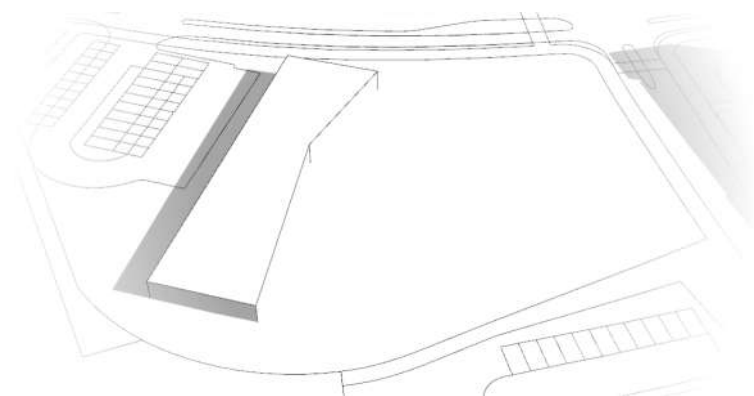
#### Kvaðir:

Kvöð um gönguleið.



### Skýringar

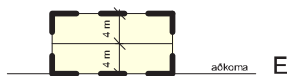
- Afmörkun deiliskipagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur blákjallara
- Einhella þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr blákjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkad yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustigur
- Náttúrustigur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Áningarstaður
- Sorp, leiðbeinandi
- Gróður, leiðbeinandi
- Möguleiki á að skipta upp byggingarrei
- Íbúðareining, leiðbeinandi





## E-reitur

1 : 1000



### Lóð E - 6064,0m<sup>2</sup>

| Gata og húsnumér | Húsagerð | Stærð lóðar (fermetrar) | Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými | Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar) | Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar) | Íbúða fjöldi |   |   | Hæða-fjöldi | Bílastæði í bilgeymslu (lág.m.fjöldi) | Bílastæði á lóð | Bílastæði samtals |
|------------------|----------|-------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|---|---|-------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
|                  |          | 6.064                   | *                                                     | 0                                             |                                            |              |   |   |             |                                       |                 |                   |
| E1 Leiksskóli    | 4        |                         | 904                                                   | 0                                             | 904                                        | 0            | 0 | 0 | 1h-2h       | 0                                     | 31              | 31                |
| Samtals          |          | 6.064                   | 904                                                   | 0                                             | 904                                        | 0            | 0 | 0 |             | 0                                     | 31              | 31                |

\* Krafa er gerð um innskot/lútskot.

\*\* Fjöldi deilda - 4 -6 deilda skóli

\*\*\*Húsnæði leikskóla skal miðað við 7,0 m<sup>2</sup> brúttó fyrir hvert barn samtímis í leikskóla utan þess tíma sem hópar skarast, þar af verði nettó leik- og kennslurými a.m.k. 3,0 m<sup>2</sup> fyrir hvert barn.

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

## LÓÐ F

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3-4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 9115,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 10.499,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1620,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn á lóð: 12.119,0 m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 54

Bílastæðapörf: 116 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 54 + 10 gestastæði = 65 stæði +

10 gestastæði sem tilheyra G og K (5 á hvert)

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 41

### 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 heimilir á hliðum sem snúa til norðurs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

### Húsgerð 1 - Svalgangur

Þakform: Flatt

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

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

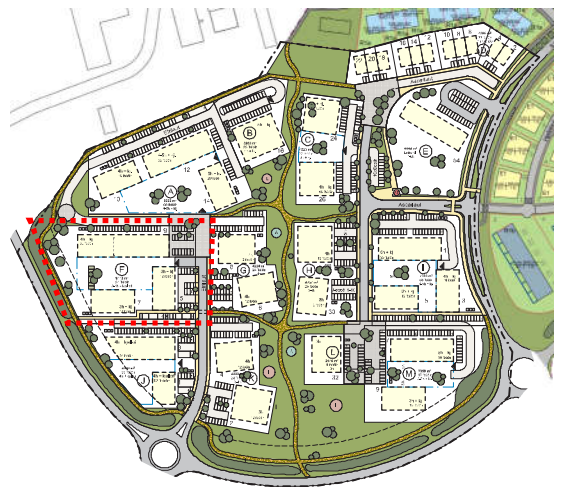
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Hluti bílastæða í bílakjallara..

### Kvaðir:

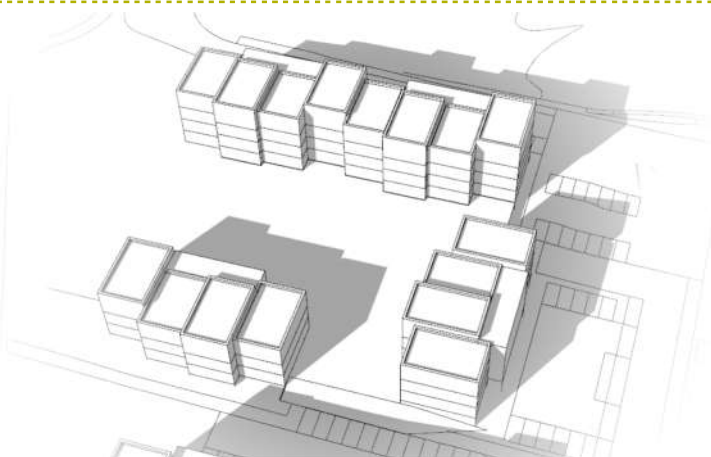
Kvöð um gönguleið.

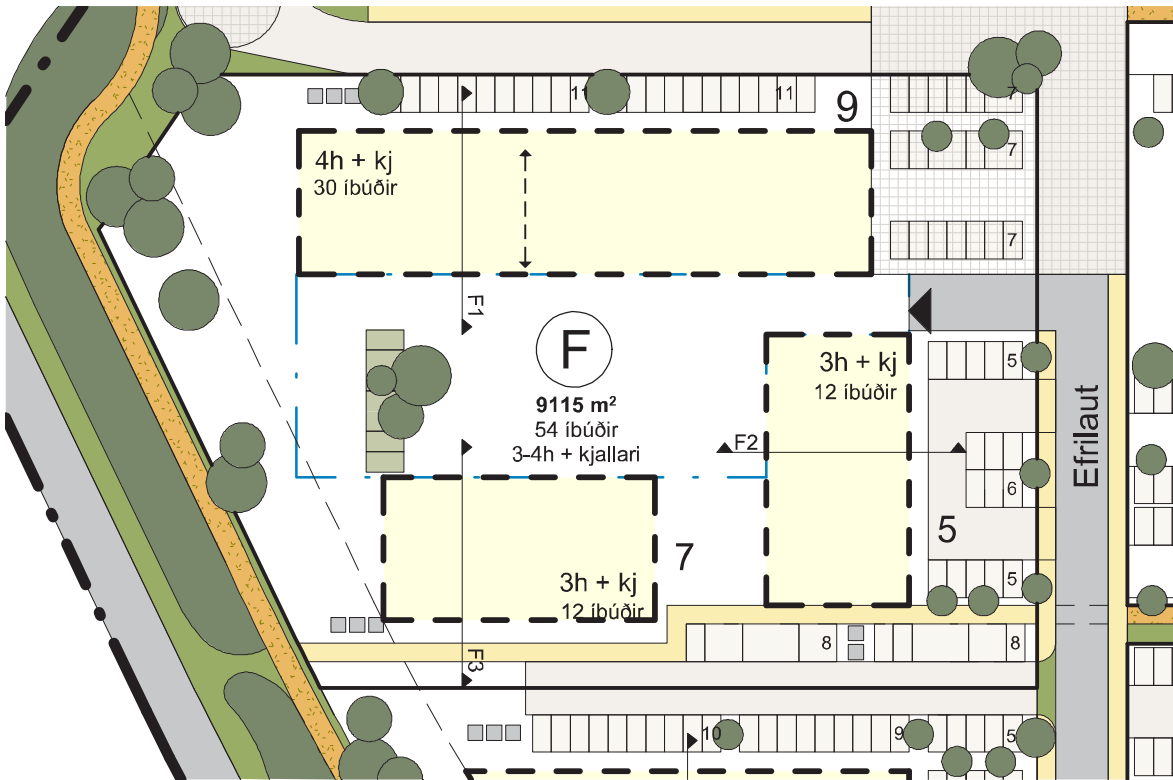
Kvöð um gestastæði fyrir lóðir G og K.



### Skýringar

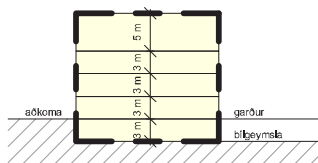
- Afmörkun deiliskipagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingarreitir bílakjallara
- Einhella þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar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



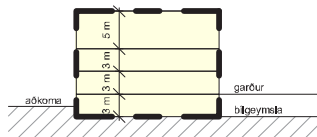


## F-reitur

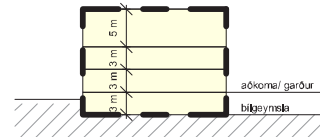
1 : 1000



F1



F2



F3

Lóð F - 9115,0m<sup>2</sup>

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð loðdar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bílgeymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða fjöldi |       |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði í<br>bílgeymslu<br>(lág.m.fjöldi ) | Bílastæði<br>á loð | Bílastæði<br>samtals |
|------------------|----------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|-------|------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                  |          | 9.115                       | *                                                              | 1.620                                                  |                                                  | -90m²        | +90m² | alls |                 |                                              |                    |                      |
| F1               | 1        |                             | 5.776                                                          | 900                                                    | 6.676                                            | 8            | 23    | 30   | 4h+kj           | 23                                           | 30                 | 64                   |
| F2               | 1        |                             | 2.189                                                          | 360                                                    | 2.549                                            | 3            | 9     | 12   | 3h+kj           | 9                                            | 12                 | 26                   |
| F3               | 1        |                             | 2.534                                                          | 360                                                    | 2.894                                            | 3            | 9     | 12   | 3h+kj           | 9                                            | 12                 | 26                   |
| Samtals          |          | 9.115                       | 10.499                                                         | 1.620                                                  | 12.119                                           | 14           | 41    | 54   |                 | 41                                           | 54                 | 116                  |

\* krafa um 11 gestastæði og 10 auka gestastæði fyrir lóðir G og K

\* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

**\*\* Stærð bílgeymslu er til viðmiðunar.**



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

## LÓÐ G

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4+kj hæðir

Heildarstærð lóðar: 4224,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 5760,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn á lóð: 5760,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 24

Bílastæðapörf: 42+ 5 gestastæði = 47 stæði

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.

Húsgerð 2 - Stigahús í kjarna

Þakform:

Einhalla þök samkvæmt uppdrætti, snið.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

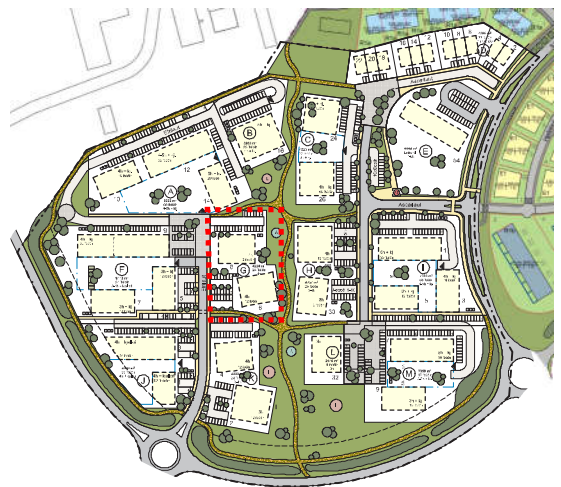
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Bílastæða á lóð, heimilt að vera með bílskýli

Kvaðir:

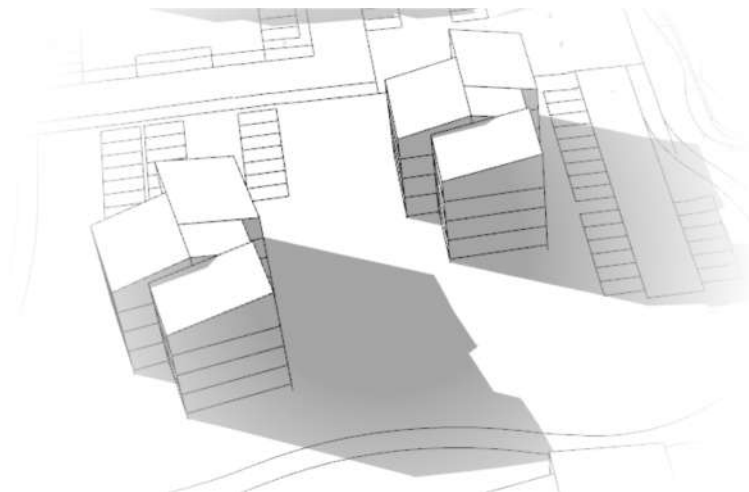
Kvöð um gestastæði fyrir lóð G og K eru inn á lóð F

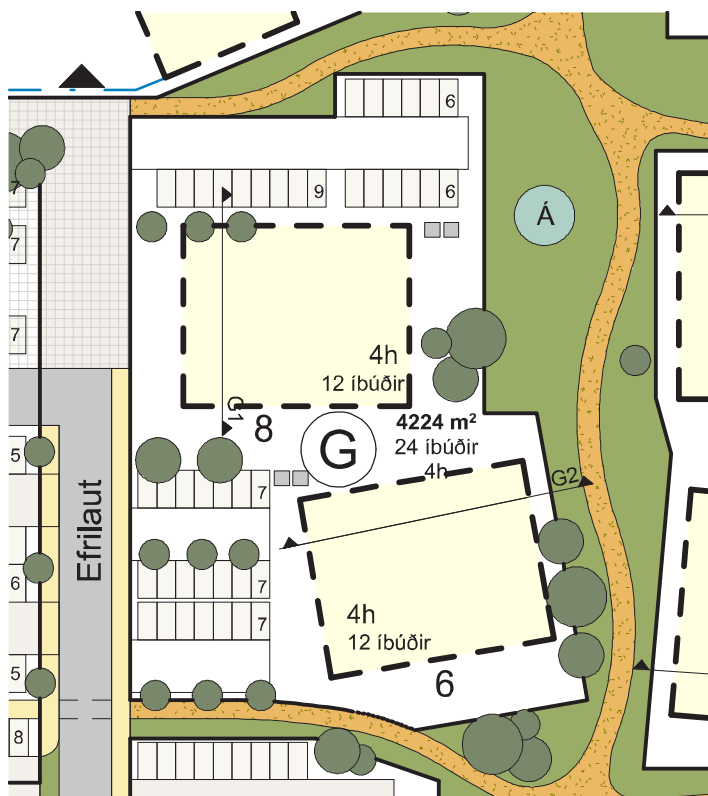
Kvöð um 5 gestastæði.



### Skýringar

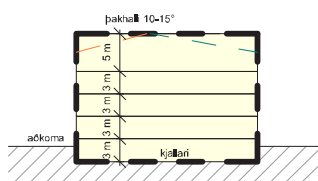
|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | Afmörkun deiliskipugssvæðis                |
|  | Lóðamörk                                   |
|  | Byggingareitur                             |
|  | Byggingareitur bláskjallara                |
|  | Einhalla þak                               |
|  | Núverandi byggingar                        |
|  | Inn- og úttekrsla úr bláskjallara, leiðbei |
|  | Götur                                      |
|  | Upphækkað yfirborð/ samrými                |
|  | Sorp innan lóðar, leiðbeinandi             |
|  | Göngustigur                                |
|  | Náttúrustigur/ gönguleið                   |
|  | Bílastæði                                  |
|  | Spennustöðvar                              |
|  | Leiksvæði                                  |
|  | Áningarstaður                              |
|  | Sorp, leiðbeinandi                         |
|  | Gróður, leiðbeinandi                       |
|  | Möguleiki á að skipta upp byggingarrei     |
|  | Íbúðareining, leiðbeinandi                 |



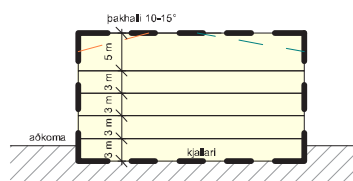


## G-reitur

1 : 1000



G1



G2

### Lóð G - 4224,0m²

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bílgæymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða fjöldi |       |      | Hæð-<br>fjöldi | Bílastæði auka<br>stæði á lóð<br>(lág.m.fjöldi) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samtals |
|------------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|-------|------|----------------|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                  |          | 4.224                      | *                                                              | 0                                                      |                                                  | -90m²        | +90m² | alls |                |                                                 |                    |                      |
| L1               | 2        |                            | 2.880                                                          | 0                                                      | 2.880                                            | 3            | 9     | 12   | 4h+kj          | 9                                               | 12                 | 23                   |
| L2               | 2        |                            | 2.880                                                          | 0                                                      | 2.880                                            | 3            | 9     | 12   | 4h+kj          | 9                                               | 12                 | 23                   |
| Samtals          |          | 4.224                      | 5.760                                                          | 0                                                      | 5.760                                            | 6            | 18    | 24   |                | 18                                              | 24                 | 47                   |

\* krafa um 5 gestastæði á lóð F  
 \* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrattinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

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

## LÓÐ H

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4+kj hæðir

Heildarstærð lóðar: 4257,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 5664,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn á lóð: 5664,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 25

Bílastæðapörf: 44 + 5 gestastæði = 49 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 49

### 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.

### Húsgerð 2 - Stigahús í kjarna

### Þakform:

Einhalla þök samkvæmt uppdrætti, snið.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

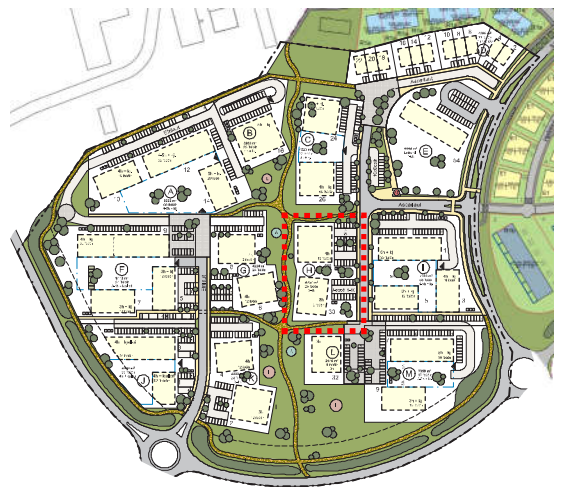
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Bílastæða á landi, heimilt að vera með bílskýli.

### Kvaðir:

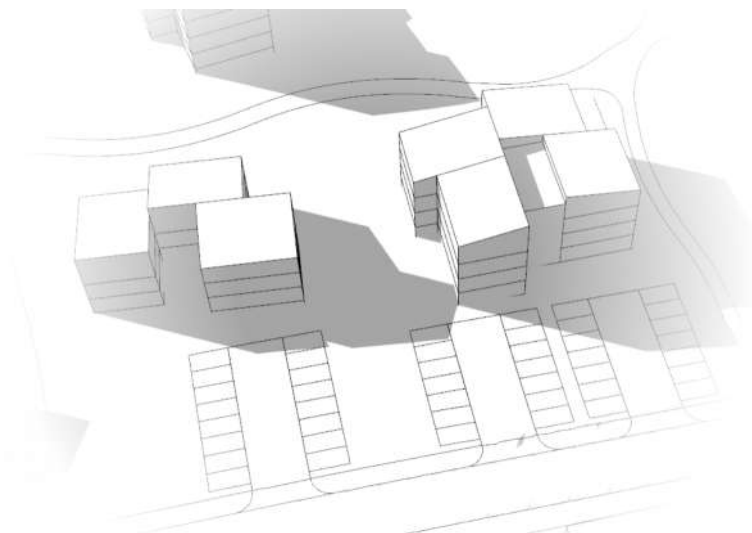
Kvöð um gönguleið.

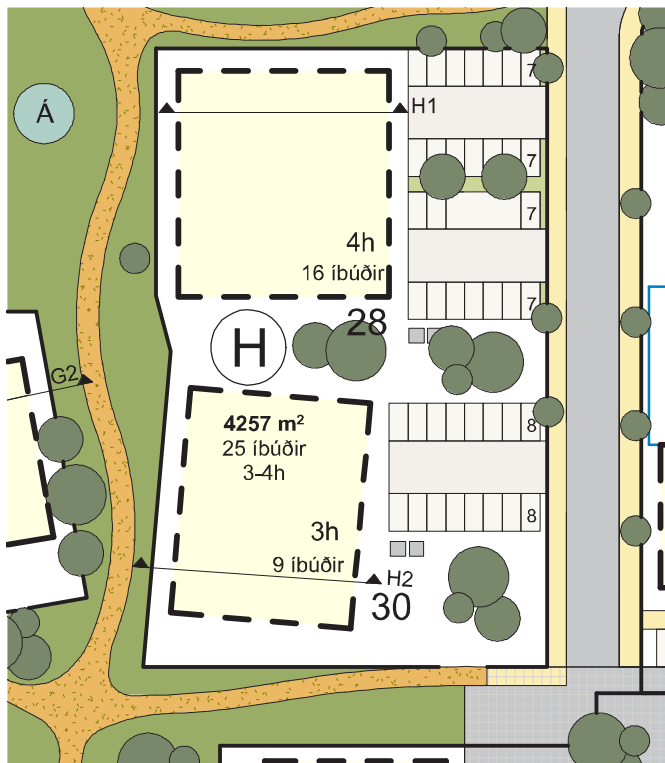
Kvöð um 5 gestastæði.



### Skýringar

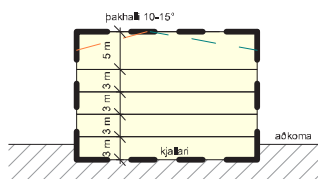
- Afmörkun deiliskipugssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur blakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteksrslur úr blakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkad yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar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



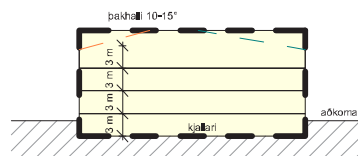


## H-reitur

1 : 1000



H1



H2

### Lóð H - 4257,0m²

| Gata og húsúmer | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bílgæymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða<br>fjöldi |       |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði í<br>bílgæymslu<br>(lág.m.fjöldi) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samts |
|-----------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|-------|------|-----------------|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                 |          | <b>4.257</b>               | *                                                              | <b>0</b>                                               |                                                  | -90m²           | +90m² | alls |                 |                                             |                    |                    |
| H1              | 2        |                            | 3.360                                                          | 0                                                      | 3.360                                            | 4               | 12    | 16   | 4h+kj           | 12                                          | 16                 | 31                 |
| H2              | 2        |                            | 2.304                                                          | 0                                                      | 2.304                                            | 2               | 7     | 9    | 4h+kj           | 7                                           | 9                  | 18                 |
| Samtals         |          | 4.257                      | 5.664                                                          | 0                                                      | 5.664                                            | 6               | 19    | 25   |                 | 19                                          | 25                 | 49                 |

\* krafa um 5 gestastæði

\* Krafa er gerð um innskot/útskot. Úppbrattinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.



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

## LÓÐ I

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3-5+kj hæðir  
Heildarstærð lóðar: 7383,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 9591,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1740,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingarmagn á lóð: 11.331,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 58

Bílastæðapörf: 102 stæði  
Fjöldi bílastæða á lóð: 58 + 11 gestastæði = 69 stæði  
Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 44

### 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 heimilir á hliðum sem snúa til norðurs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

### Húsgerð 1 - Svalgangar

Þakform: Flatt

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

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

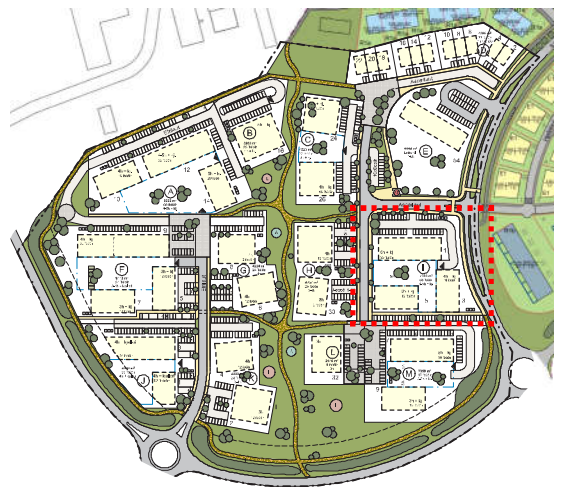
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Hluti bílastæða í bílakjallara.

### Kvaðir:

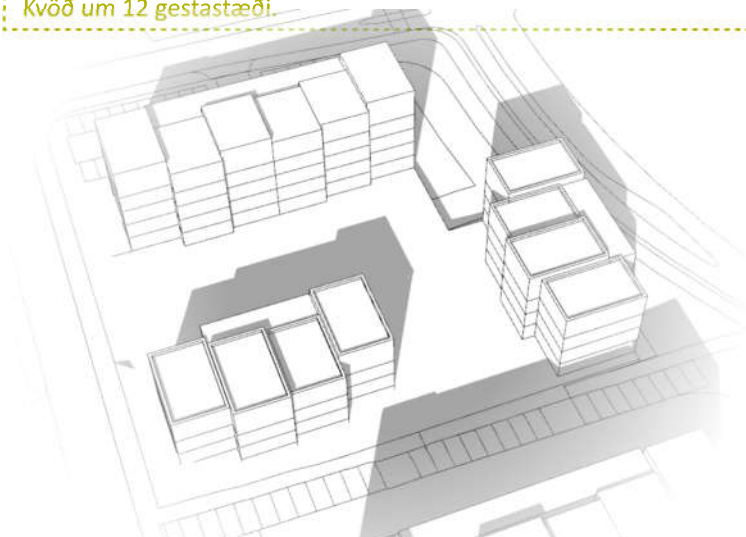
Kvöð um gönguleið.

Kvöð um 12 gestastæði.



### Skýringar

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

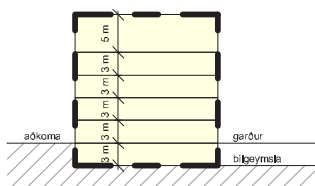




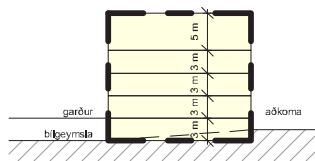
**J.**  
**1**

## I-reitur

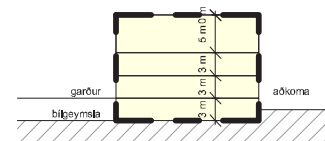
1 : 1000



11



12



13

Lôđ 1 - 7383,0m<sup>2</sup>

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bílgeymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða fjöldi |       |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði í<br>bílgeymslu<br>(lág.m.fjöldi) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samtals |
|------------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|-------|------|-----------------|---------------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                  |          | 7.383                      | *                                                              | 1.740                                                  |                                                  | -90m²        | +90m² | alls |                 |                                             |                    |                      |
| 11               | 1        |                            | 4.742                                                          | 900                                                    | 5.642                                            | 8            | 23    | 30   | 5h+kj           | 23                                          | 30                 | 60                   |
| 12               | 1        |                            | 2.660                                                          | 480                                                    | 3.140                                            | 4            | 12    | 16   | 4h+kj           | 12                                          | 16                 | 31                   |
| 13               | 1        |                            | 2.189                                                          | 360                                                    | 2.549                                            | 3            | 9     | 12   | 3h+kj           | 9                                           | 12                 | 23                   |
| Samtals          |          | 7.383                      | 9.591                                                          | 1.740                                                  | 11.331                                           | 15           | 44    | 58   |                 | 44                                          | 58                 | 114                  |

\* krafa um 12 gestastæði

\* Krafa er gerð um innskotúlútskot. Óuppbrótinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

**\*\* Stærð bilgeymslu er til viðmiðunar.**

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

## LÓÐ J

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3-4+kj

Heildarstærð lóðar: 4969,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 5944,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1080,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn á lóð: 7024,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 36

Bílastæðapörf: 63 stæði + 7 gestastæði = 70 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 36

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 27

### 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 heimilir á hliðum sem snúa til norðurs, þó aðeins á 75% lengd þeirra húshliða.

### Þakform: Flatt

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

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

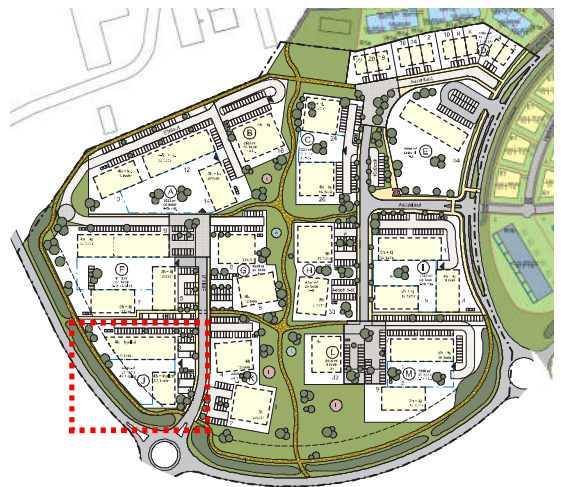
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Hluti bílastæða í bílakjallara.

### Kvaðir:

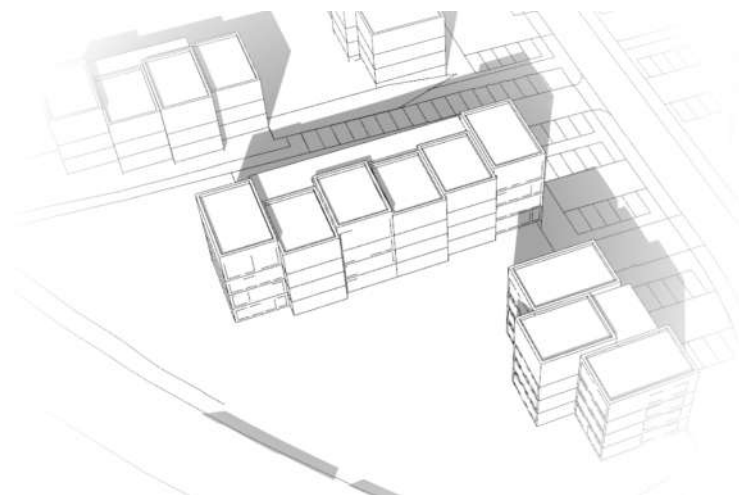
Kvöð um gönguleið.

Kvöð um 7 gestastæði.



### Skýringar

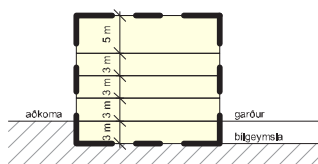
- Afmörkun deiliskipagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar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



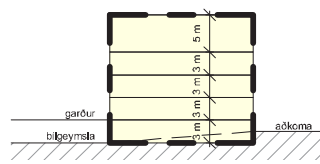


## J-reitur

1 : 1000



J1



J2

### Lóð J - 4969,0m²

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bílgæmsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða fjöldi |       |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði í<br>bílgæmslu<br>(lágf.fjöldi) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samts |
|------------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|-------|------|-----------------|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                  |          | <b>4.969</b>               | *                                                              | <b>1.080</b>                                          |                                                  | -90m²        | +90m² | alls |                 |                                           |                    |                    |
| J1               | 1        |                            | 3.980                                                          | 720                                                   | 4.700                                            | 6            | 18    | 24   | 4h+kj           | 18                                        | 24                 | 47                 |
| J2               | 1        |                            | 1.964                                                          | 360                                                   | 2.324                                            | 3            | 9     | 12   | 3h+kj           | 9                                         | 12                 | 23                 |
| Samtals          |          | 4.969                      | 5.944                                                          | 1.080                                                 | 7.024                                            | 9            | 27    | 36   |                 | 27                                        | 36                 | 70                 |

\* krafa um 7 gestastæði

\* Krafa er gerð um innskot/útskot. Öppbratinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

\*\* Stærð bílgæmslu er til viðmiðunar.



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

## LÓÐ K

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3-4+kj hæðir  
Heildarstærð lóðar: 4333,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 5568,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingarmagn á lóð: 5568,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 24

Bílastæðapörf: 47 stæði  
Fjöldi bílastæða á lóð: 42 + 5 gestastæði = 47 stæði

### Sértækir skilmálar:

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

### Húsagerð 2 - Stigahúsi kjarna

### Þakform:

Einhalla þök samkvæmt uppdrætti, snið.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

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

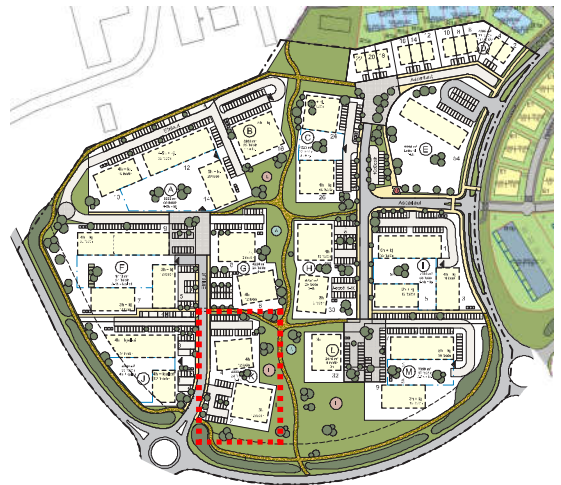
Bílastæða í bílakjallara.

### Kvaðir:

Kvöð um gönguleið.

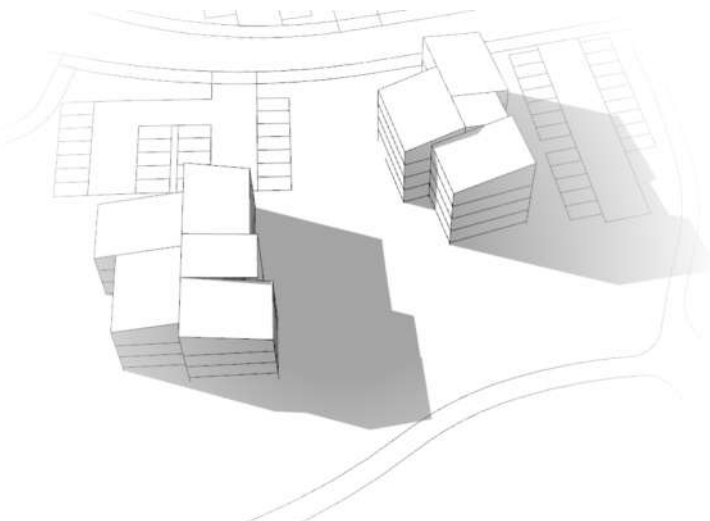
Kvöð um 5 gestastæði.

Kvöð um geststæði á togi á lóð F



### Skýringar

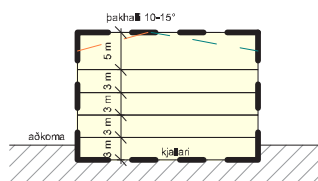
- Afmörkun deiliskipuagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur bílakjallara
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og úttekrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkad yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustigur
- Náttúrustigur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar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



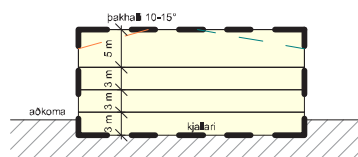


## K-reitur

1 : 1000



K1



K2

## Lóð K - 4333,0m²

| Gata og húsúmer | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bílgæymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða<br>fjöldi |       |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði<br>aukastæði á lóð<br>(lág.m.fjöldi) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samtals |
|-----------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|-------|------|-----------------|------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                 |          | <b>4.333</b>               | <b>*</b>                                                       | <b>0</b>                                               |                                                  | -90m²           | +90m² | alls |                 |                                                |                    |                      |
| K1              | 2        |                            | 2.880                                                          | 0                                                      | 2.880                                            | 3               | 9     | 12   | 4h+kj           | 9                                              | 12                 | 23                   |
| K2              | 2        |                            | 2.688                                                          | 0                                                      | 2.688                                            | 3               | 9     | 12   | 3h+kj           | 9                                              | 12                 | 23                   |
| Samtals         |          | 4.333                      | 5.568                                                          | 0                                                      | 5.568                                            | 6               | 18    | 24   |                 | 18                                             | 24                 | 47                   |

\* krafa um 5 gestastæði

\* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrattinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

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

## LÓÐ L

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 3+kj hæðir

Heildarstærð lóðar: 2146,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - Aog B rými: 2304,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn á lóð: 2304,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 9

Bílastæðapörf: 16 stæði + 2 gestastæði = 18 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 18

### Sértækir skilmálar:

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

Húsagerð 2 - Stigahús í kjarna

### Þakform:

Einhalla þök samkvæmt uppdrætti, snið.

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

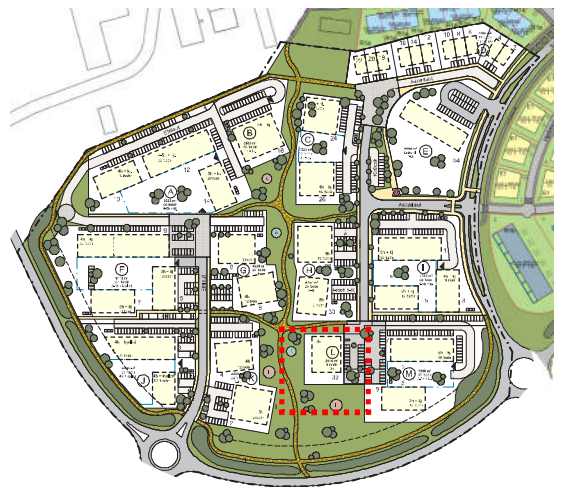
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Bílastæða á landi, heimilt að vera með bílskýli.

### Kvaðir:

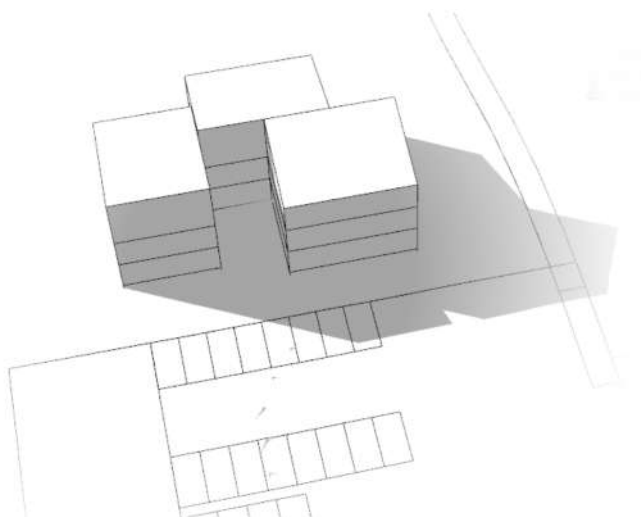
Kvöð um gönguleið.

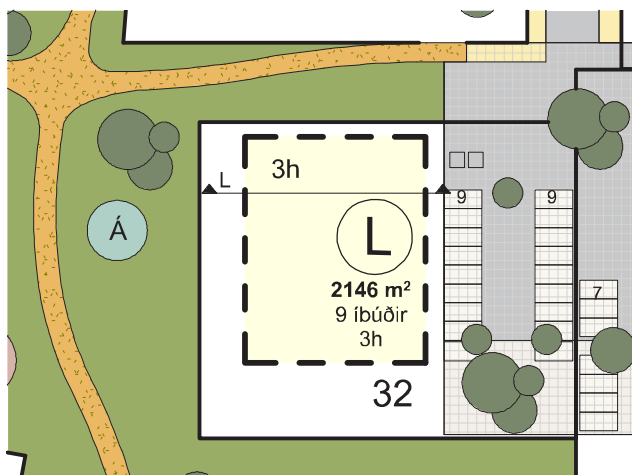
Kvöð um 2 gestastæði.



### Skýringar

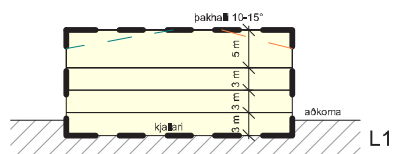
|       |                                           |
|-------|-------------------------------------------|
| [ : ] | Afmörkun deiliskipuagssvæðis              |
| [ ]   | Lóðamörk                                  |
| [ ]   | Byggingareitur                            |
| [ ]   | Byggingareitur blakjallara                |
| ←     | Einhalla þak                              |
| [ ]   | Núverandi byggingar                       |
| ▲     | Inn- og útteksrsl úr blakjallara, leiðbei |
| [ ]   | Götur                                     |
| [ ]   | Upphækkad yfirborð/ samrými               |
| [ ]   | Sorp innan lóðar, leiðbeinandi            |
| [ ]   | Göngustigur                               |
| [ ]   | Náttúrustigur/ gönguleið                  |
| [ ]   | Bílastæði                                 |
| [ ]   | Spennustöðvar                             |
| [ ]   | Leiksvæði                                 |
| [ ]   | Áningarstaður                             |
| [ ]   | Sorp, leiðbeinandi                        |
| [ ]   | Gróður, leiðbeinandi                      |
| [ ]   | Möguleiki á að skipta upp byggingarrei    |
| [ ]   | Íbúðareining, leiðbeinandi                |





## L-reitur

1 : 1000



### Lóð L - 2146,0m²

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bilgeymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða<br>fjöldi |       |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði<br>aukastæði á lóð<br>(lág.m.fjöldi) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samtdals |
|------------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|-------|------|-----------------|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
|                  |          | <b>2.146</b>               | *                                                              | <b>0</b>                                               |                                                  | -90m²           | +90m² | alls |                 |                                                |                    |                       |
| L1               | 2        |                            | 2.304                                                          | 0                                                      | 2.304                                            | 2               | 7     | 9    | 4h+kj           | 7                                              | 9                  | 18                    |
| Samtdals         |          | 2.146                      | 2.304                                                          | 0                                                      | 2.304                                            | 2               | 7     | 9    |                 | 7                                              | 9                  | 18                    |

\* krafa um 2 gestastæði

\* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbröttinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.



*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

### Íbúðahúsnæði

Hæð bygginga: 4-5+kj

Heildarstærð lóðar: 7359,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A og B rými: 6931,0m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1260,0 m<sup>2</sup>

Hámarks byggingarmagn á lóð: 8191,0m<sup>2</sup>

### Hámarks fjöldi íbúða: 42

Bílastæðapörf: 74stæði + 8 gestastæði = 82 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 42

Fjöldi bílastæða í bílakjallara: 32

### 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.

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

### Þakform: Flatt

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

Óheimilt er að merkja gestabílastæði á lóð.

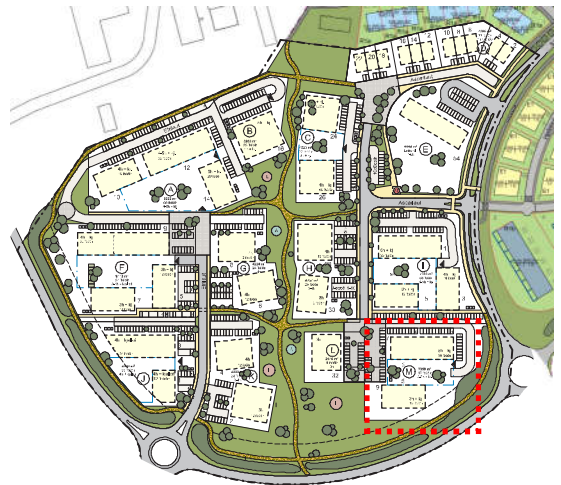
Heimilt er að merkja bílastæði á lóð samkvæmt skilmálum um fjölda bílastæða á íbúð.

Bílastæða í bílakjallara..

### Kvaðir:

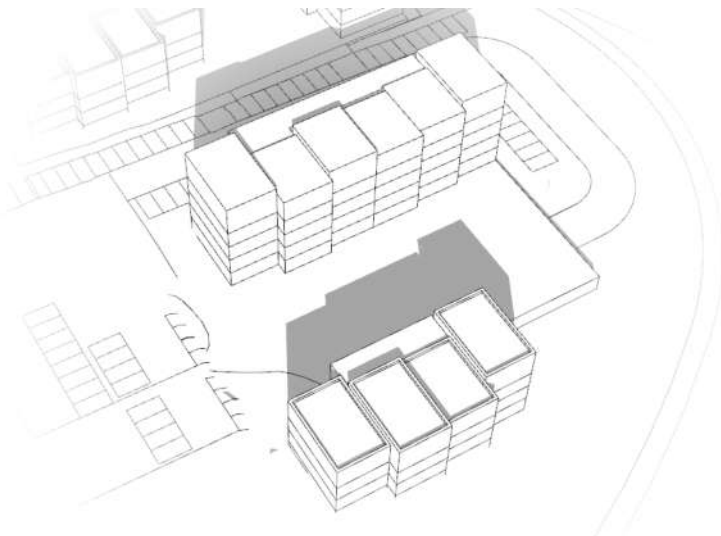
Kvöð um gönguleið.

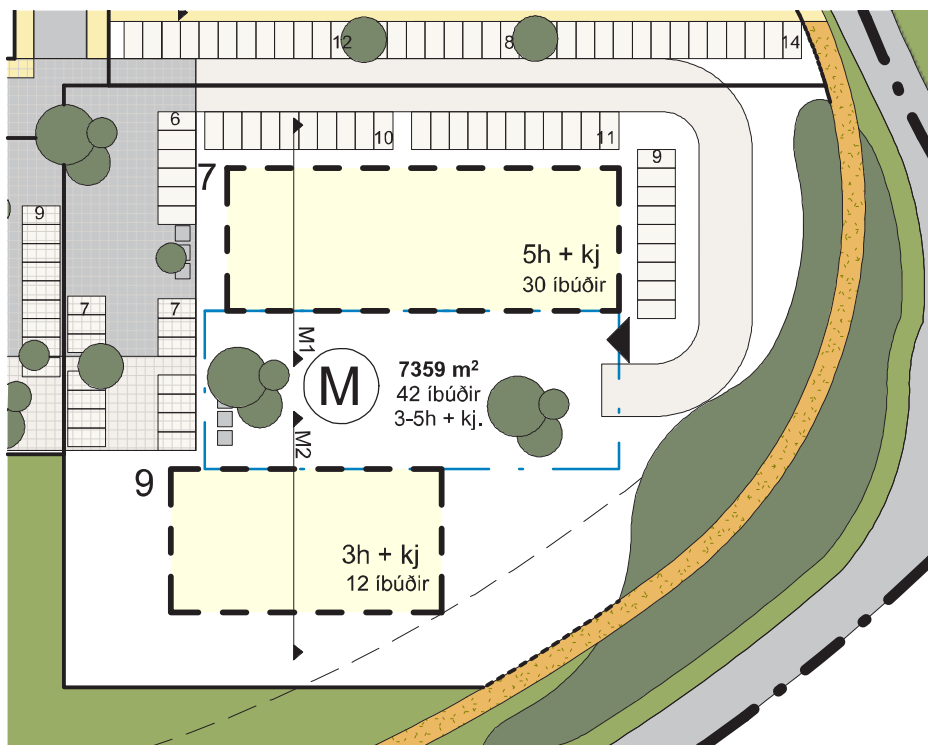
Kvöð um 8 gestastæði.



### Skýringar

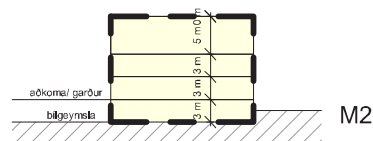
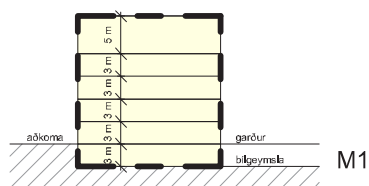
- Afmörkun deiliskipugssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur bílakjallara
- Einhella þak
- Núverandi byggingar
- Inn- og úttekrsla úr bílakjallara, leiðbei
- Götur
- Upphækkað yfirborð/ samrými
- Sorp innan lóðar, leiðbeinandi
- Göngustígur
- Náttúrustígur/ gönguleið
- Bílastæði
- Spennustöðvar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





## M-reitur

1 : 1000



### Lóð M - 7359,0m²

| Gata og húsnúmer | Húsagerð | Stærð lóðar<br>(fermetrar) | Íbúðir heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) A og B<br>rými | Bílgeymsla<br>heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Heildar heimilað<br>byggingarmagn<br>(fermetrar) | Íbúða<br>fjöldi |       |      | Hæða-<br>fjöldi | Bílastæði í<br>bílgeymslu<br>(lágfm.fjöldi ) | Bílastæði<br>á lóð | Bílastæði<br>samts |
|------------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|-------|------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                  |          | <b>7.359</b>               | <b>*</b>                                                       | <b>1.260</b>                                           |                                                  | -90m²           | +90m² | alls |                 |                                              |                    |                    |
| M1               | 1        |                            | 4.742                                                          | 900                                                    | 5.642                                            | 8               | 23    | 30   | 5h+kj           | 23                                           | 30                 | 59                 |
| M2               | 1        |                            | 2.189                                                          | 360                                                    | 2.549                                            | 3               | 9     | 12   | 4h+kj           | 9                                            | 12                 | 23                 |
| Samtals          |          | 7.359                      | 6.931                                                          | 1.260                                                  | 8.191                                            | 11              | 32    | 42   |                 | 32                                           | 42                 | 82                 |

\* krafa um 8 gestastæði

\* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrattinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 16m.

\*\* Stærð bílgeymslu er til viðmiðunar.





# DEILISKIPULAGS SKILMÁLAR

## HEILNÆMT, HEILLANDI OG LÍFLEGT Í HLÍÐAHVERFI, REYKJANESBÆ

SKILMÁLAR FYRIR HÚSBYGGINGAR OG MANNVIRKI Á LÓÐ



Byggingarfélag Gylfa og Gunnars

