



Sveitarfélagið  
ÁLFTANES

DEILISKIPULAG

GRÆNN MIÐBÆR Á ÁLFTANESI



01.12.2007 BREYTT 15.05.2008 / 25.06.2008

**GASSA** ARKITEKTER  
ARCHITECTURE CITY PLANNING INTERIOR DESIGN

## Samþykkt deiliskipulags

Tillagan var auglýst frá 10.12.2007 með athugasemdarfresti til 23.01.2008.

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd að lokinni auglýsingu þann \_\_\_\_\_ og í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_.

Deiliskipulagið öðlaðist gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2008.

Eftir auglýsingu voru gerðar nokkrar breytingar á deiliskipulagstillögunni, meðal annars til að koma til móts við þær athugasemdir sem gerðar hafa verið við deiliskipulagstillöguna og athugasemdum Skipulagsstofnunar frá 12.06.2008. Flestar eru breytingarnar minniháttar og til aðlögunar og áréttingar. Þá hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulaginu eftir auglýsingu til samræmis við breytingar sem gerðar voru á aðalskipulagi Álftaness sem nú hefur verið staðfest. Er gerð grein fyrir þessum breytingum í fylgiskjólum dagsettum 15.05.2008 og 25.06.2008.

# EFNISYFIRLIT

## 1 GREINARGERÐ

### 1.1 ALMENN ATRÍÐI

- 1.1.1 Gögn deiliskipulags
- 1.1.2 Forsendur deiliskipulags
- 1.1.3 Núgildandi skipulagsáætlanir
- 1.1.4 Forsenda breytingar á aðalskipulagi
- 1.1.5 Skipulagssvæðið, mörk þess og stærð
- 1.1.6 Umhverfismat, samantekt
- 1.1.7 Eignarhald
- 1.1.8 Jarðfræði
- 1.1.9 Vatnafar
- 1.1.10 Fornminjar
- 1.1.11 Hverfisvernd
- 1.1.12 Veðurfar
- 1.1.13 Veitur
- 1.1.14 Mannvirki sem verða fjarlægð eða flutt

### 1.2 ÚTFÆRSLA SKIPULAGS (forsendur)

- 1.2.1 Markmið
- 1.2.2 Yfirlit
- 1.2.3 Byggingar
- 1.2.4 Bílastæði
- 1.2.5 Opin svæði
- 1.2.6 Vatnsrásir
- 1.2.7 Skuggavarp
- 1.2.8 Hljóðútreikningar

### 1.3 GATNAKERFI OG GÖNGULEIÐIR

- 1.3.1 Stofnbraut
- 1.3.2 Tengibrautir
- 1.3.3 Safngötur
- 1.3.4 Hægakstursgata, Grandabré
- 1.3.5 Húsagötur
- 1.3.6 Aðkomugötur
- 1.3.7 Stígar
- 1.3.8 Almennings­samgöngur

## **2 SKIPULAGSSKILMÁLAR**

### **2.1 ALMENNIR SKILMÁLAR**

- 2.1.1 Landnotkun
- 2.1.2 Reitaskipting og íbúðagerðir
- 2.1.3 Hönnun mannvirkja
- 2.1.4 Húsagerðir og lóðir
- 2.1.5 Mæliblöð og hæðarblöð
- 2.1.6 Byggingar
- 2.1.7 Hönnun húsa og bílageymslukjallara
- 2.1.8 Byggingarefni, áferðir og litir
- 2.1.9 Bílageymslur og bílastæði
- 2.1.10 Frágangur lóða
- 2.1.11 Skjólveggir
- 2.1.12 Sorpgeymslur
- 2.1.13 Gangstéttir, stígar og göturými
- 2.1.14 Sameiginlegar bílastæðalóðir
- 2.1.15 Sameiginlegar aðkomugötur
- 2.1.16 Leikvellir
- 2.1.17 Umferð
- 2.1.18 Hljóðmanir og hljóðvarnir
- 2.1.19 Lýsing
- 2.1.20 Fjarlægð húsa frá lóðamörkum
- 2.1.21 Útivistarhringir
- 2.1.22 Svæði sem fá sérstaka meðhöndlun
- 2.1.23 Endurvinnslugámar

### **2.2 SÉRSKILMÁLAR**

- 2.2.1 Reitur A - Byggingar við Grandabru sunnan Suðurnesveggar og Bæjarmýri.
- 2.2.2 Reitur B - Fjölbýlishús við Norðurnesveg
- 2.2.3 Reitur C - Klasabyggð
- 2.2.4 Reitur D - Raðhús
- 2.2.5 Reitur E - Þjónustumiðstöð og öryggisíbúðir fyrir aldraða
- 2.2.6 Reitur F - Raðhús fyrir 50+
- 2.2.7 Reitur G – Klasabyggð fyrir 50+
- 2.2.8 Reitur H - Klasabyggð
- 2.2.9 Reitur I – Raðhús fyrir 50+
- 2.2.10 Reitur J - Menningar- og náttúrusetir
- 2.2.11 Reitur K – Verslun og blönduð þjónusta
- 2.2.12 Reitur L - Óráðstafað svæði

# 1 GREINARGERÐ

## 1.1 ALMENN ATRIÐI

### 1.1.1 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000
- Skýringarupprættir og skýringarmyndir

### 1.1.2 Forsendur deiliskipulags

Í aðalskipulagi 2005-2024 er gert ráð fyrir blandaðri byggð á miðsvæði sem er tvískipt, norðan og sunnan Suðurnesvegjar við Grástein. Á báðum hlutum svæðisins er gert ráð fyrir fjölbreyttri blöndu íbúðabyggðar og þjónustu- og atvinnustarfsemi. Skipulagsáform gerðu upphaflega ráð fyrir lágreistri íbúðabyggð, en breyttar áherslur, sem meðal annars birtust í aðalskipulagi 2005-2024, leiddu af sér áform um þéttingu byggðar í kjarna bæjarins og dreifðari byggð með strandlengjunni. Þessar breyttu áherslur kölluðu á nýtt deiliskipulag fyrir miðsvæðið, þ.e. deiliskipulag nefnt „Miðsvæði á Álftanesi“ sem samþykkt var í bæjarstjórn 10. apríl 2006. Um nefnt skipulag spunnust miklar deilur og bærust skrifleg mótmæli frá hundruðum íbúa. Í framhaldi af þeim var þann 13. júní 2006 samþykkt í bæjarstjórn að undirbúa tillögugerð að breytingu á áður nefndu, nýsamþykktu deiliskipulagi.

Þann 30. október 2006 efndi bæjarstjórn Álftaness, í samráði við Arkitektafélag Íslands, til opinna framkvæmdakeppni um skipulag á miðsvæði Álftaness. Í keppnislýsingu fyrir framkvæmdakeppnina var gerð grein fyrir niðurstöðu stýrihóps um arkitektasamkeppni um skipulag miðsvæðis á Álftanesi, með fyrirliggjandi kvöðum, óskum og þarfagreiningu. Þar var líka gerð grein fyrir upplýsingum sem safnað hafði verið á tveimur íbúafundum árin 2003 og 2004. Efnt var til íbúafundanna vegna vinnu við nýtt aðalskipulag fyrir Álftanes, en þar var jafnframt fjallað um deiliskipulagningu miðsvæðis. Ráðgjafafyrirtækið ALTA ehf. annaðist samantekt upplýsinga frá ofangreindum íbúafundum og stjórnaði síðan sérstökum íbúafundi um nýtt skipulag miðsvæðis þann 9. október 2006. Samantekt ALTA ehf. frá fundunum er að finna sem viðhengi í fyrrnefndri keppnislýsingu. Áhersla var lögð á samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila fyrir framkvæmdakeppnina, enda fyrirfram ákveðið að í framhaldinu skyldi vinna við deiliskipulagið miðuð við þá tillögu sem valin var af skipaðri dómnefnd. Allar ákvarðanir um framkvæmdakeppnina voru teknar fyrir í bæjarstjórn og samþykktar þar einróma.

Átta tillögur bærust í keppnina og var tillaga frá GASSA arkitektum valin til fyrstu verðlauna. Bæjarstjórn samþykkti þann 20. mars 2007 að óska eftir því við GASSA arkitekta, höfunda vinningstillögunnar, að þeir fullynnu deiliskipulag fyrir miðsvæðið. Tillögunnar átta ásamt umsögnum dómnefndar voru til sýnis í sal Álftanessskóla dagana 9. til 13. mars auk þess sem dómnefndaráliðið og greinargerð um vinningstillöguna var sett á vef sveitarfélagsins. Þá var haldinn rýnifundur Arkitektafélags Íslands vegna samkeppninnar, þar sem dómnefndin fór yfir niðurstöðu keppninnar, sem var öllum opin. Þann 10. september 2007 var fyrirhuguð uppbygging á Álftanesi kynnt á íbúafundi. Fulltrúar GASSA arkitekta kynntu þar deiliskipulagstillögu sína fyrir miðsvæðið og fulltrúi Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen fór yfir umferðarskipulag tillögunnar. Eftir kynninguna var fyrirspurnum svarað og fundargestir hvattir til að skila inn skriflegum athugasemdum, hugmyndum og sjónarmiðum. Samantekt um það sem þar kom fram, bæði munnlegar fyrirspurnir og skriflegar athugasemdir, var lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd. Allt efni íbúafundarins er aðgengilegt á vef sveitarfélagsins, <http://alftanes.is>, bæði kynningar og upptaka af fundinum. Annar íbúafundur var svo haldinn 6. nóvember 2007 áður en tillögunnar fóru í lokafrágang og aftur var tekið við athugasemdum.

Miðsvæði á Álftanesi. Breyting á deiliskipulaginu „Bessastaðahreppur miðsvæði“. Greinargerð 03.04.2006. Batteríið. Keppnislýsing fyrir framkvæmdakeppni um deiliskipulag miðsvæðis Álftaness. Sveitafélagið Álftanes 03.02.2007.

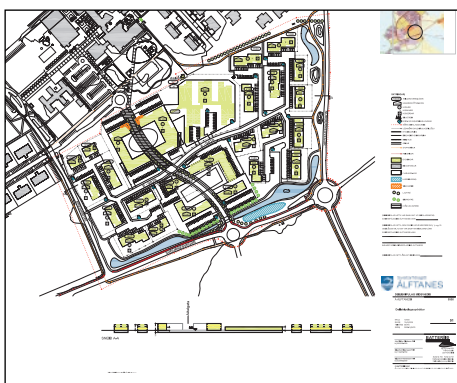
Dómnefndarálit. Skýrsla um niðurstöður dómnefndarinnar, 5.3.2007. Arkitektafélag Íslands og Sveitafélagið Álftanes.

### 1.1.3 Núgildandi skipulagsáætlanir

Deiliskipulagstillagan Grænn miðbær, sem hér er lögð fram, er nýtt deiliskipulag fyrir þjónustu- og miðsvæði á Álftanesi. Við gildistöku þess fellur úr gildi sá hluti gildandi deiliskipulags miðbæjarsvæðis Bessastaðahrepps frá júní 1999, ásamt þeim breytingum á skipulaginu sem tóku gildi árið 2006, sem fellur undir þau svæðismörk sem tilgreind eru nánar í eftirfarandi greinargerð og meðfylgjandi uppdráttum fyrir deiliskipulag Græns miðbæjar. Jafnframt hafa verið gerðar tilsvarendi breytingar á eftirfarandi deiliskipulögum sem liggja að framangreindum nýjum deiliskipulagsmörkum.

- „Skóla- og íþróttasvæði á Álftanesi“, deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn þann 16. nóvember 1999, með síðari breytingum á hluta heildarsvæðisins, samþykktum í sveitarstjórn þann 20. janúar 2004. Breytingar verða á deiliskipulagsmörkum á jaðri svæðisins til suðurs auk þess sem skólalóð er stækkuð til norðurs. Nánar er fjallað um breytingu, í breytingu á deiliskipulagi skóla- og íþróttasvæðis á Álftanesi, sem samþykkt var samhliða því skipulagi sem hér er til umfjöllunar.
- „Breiðamýri og norðanvert Sviðholt“ frá 23. apríl 2002. Breytingar verða á deiliskipulagsmörkum á jaðri svæðisins til suðurs af Birkiholti. Nánar er fjallað um þessa breytingu, í breytingu á deiliskipulagi Breiðumýrar og norðanverðs Sviðholts, sem samþykkt var samhliða því skipulagi sem hér er til umfjöllunar.
- Deiliskipulag miðbæjarsvæðis Bessastaðahrepps frá 1999 sem er norðan við Grænan miðbæ, ásamt síðari breytingum við Suðurtún frá árunum 1999 og 2000, hefur verið auglýst og samþykkt sem sérstakur deiliskipulagsreitur fyrir Suðurtún með þeim ákvæðum og skilmálum sem tilgreindir eru í gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið. Deiliskipulagsmörkum á suðurjaðri svæðisins verður hliðrað til norðurs. Nánar er fjallað um hliðrun deiliskipulagsmarkanna á uppdrætti fyrir Suðurtúnið, sem samþykktur var samhliða tillögu að deiliskipulagi Græns miðbæjar.
- Deiliskipulag miðbæjarsvæðis Bessastaðahrepps frá 1999 sem er vestan við Grænan miðbæ og afmarkast af síðari breytingum fyrir byggð í Kirkjubrú 2005 hefur verið auglýst og samþykkt sem sérstakur deiliskipulagsreitur fyrir Kirkjubrú með þeim ákvæðum og skilmálum sem tilgreindir eru í gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið.

Að auki liggur fyrir samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Álftaness um að gera breytingu á deiliskipulagi miðsvæðis Bessastaðahrepps frá 1999 við Brekku og Brekkuskóga þannig að svæðið verði sérstakur deiliskipulagsreitur. Deiliskipulag miðsvæðis Bessastaðahrepps frá 1999 verður fellt úr gildi að þeirri breytingu lokinni.



Árið 1999 var samþykkt deiliskipulag miðbæjarsvæðisreits Bessastaðahrepps (mynd til hægri). Síðan hafa hlutar þess svæðis verið samþykktir sem sérstakir deiliskipulagsreitir. Nú mun deiliskipulag fyrir Grænan miðbæ verða sjálfstæð skipulagsáætlun og fellur þar með úr gildi sá hluti deiliskipulags gamla miðbæjarreitsins frá 1999 sem nýja skipulagið nær yfir sem og deiliskipulag miðsvæðis frá 2006 (mynd að ofan).



#### 1.1.4 Forsenda breytingar á aðalskipulagi

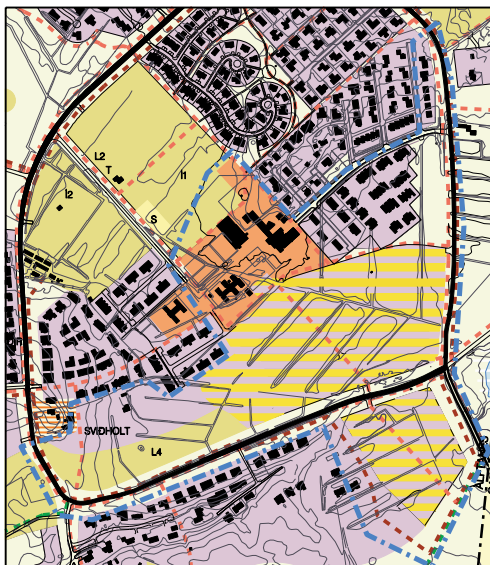
Samkvæmt aðalskipulagi Álftaness 2005-2024 er sett fram ný afmörkun fyrir miðsvæði Álftaness, svæði ætlað blandaðri byggð miðsvæðis og íbúðasvæðis. Í aðalskipulagi er miðsvæðið tvískipt, norðan og sunnan Suðurnesvegjar við Grástein. Norðan Suðurnesvegjar er frekar gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum og veitingastarfsemi í bland við íbúðabyggð auk þjónustuíbúða aldraðra í tengslum við þjónustumiðstöð. Sunnan vegarins er í aðalskipulaginu gert ráð fyrir ýmis konar hreinlegri atvinnustarfsemi í bland við íbúðabyggð á svæði sem enn er óráðstafað. Miðað er við að byggð muni þéttast og svæðið fái heilsteypitari mynd. Fullt samræmi er á milli þessarar stefnumörkunar í gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagsins.

Í keppnislýsingu fyrir framkvæmdakeppni um skipulag á miðsvæði Álftaness, sem byggði á niðurstöðu stýrihóps um keppnina, var keppendum frjálst að setja fram hugmyndir sínar um ákveðnar tengingar miðsvæðis við önnur tilgreind svæði innan sveitarfélagsins, teldu þeir slíkt geta orðið til að styrkja hugmynd sína. Vinningstillaga GASSA gerði ráð fyrir tengingu miðsvæðisins í átt að Sviðholti til vesturs og nýrri götu á norðanverðu miðsvæðinu, sunnan við leikskólann, skólann og byggð við Skólatún og Suðurtún. Þessar tengingar við nálæg svæði hafa verið útfærðar nánar í deiliskipulagstillögunni og kölluðu á breytingar á aðalskipulagi. Þær breytingar hafa verið samþykktar og má sjá í staðfestri breytingu á aðalskipulagi; Sveitafélagið Álftanes. Breyting á aðalskipulagi 2005-2024. Miðsvæði og aðliggjandi svæði. Í breytingu á aðalskipulagi er gerð breyting á landnotkun á svæði deiliskipulags fyrir Sviðholt og mun það deiliskipulag fylgja í kjölfar þessa deiliskipulags.

Einn meginþáttur auglýstra aðalskipulagsbreytinga var samræming aðalskipulags og verðlaunatillögu GASSA. Þar með verða greiðari og betri umferðartengsl við stofnanasvæði í miðri byggð á Álftanesi, en þar eru Álftanesskóli, Tónlistarskóli Álftaness, Íþróttamiðstöð Álftaness og leikskólarnir Krakkakot og Holtakot. Aðalskipulagstillagan miðar þannig að því að bæta umferðaröryggi og tengja opin græn útivistarsvæði fyrir íbúana að vaxandi þéttbýli.

Samkvæmt samþykktu aðalskipulagi er gert ráð fyrir eftirfarandi nýtingarhlutfalli lóða á svæðinu:

Rað- og parhús	0,25-0,70
Fjölbýlishús	0,40-0,80
Lóðir þjónustustofnanna með eða án íbúða	0,66-2,50



GILDANDI AÐALSKIPULAG

### 1.1.5 Skipulagssvæðið, mörk þess og stærð

Skipulagssvæðið afmarkast til austurs af Álftanesvegi og síðan Norðurnesvegi, út yfir hinn nýja veg Bæjarmýri. Bæjarmýri liggur frá Norðurnesvegi að Breiðumýri, sunnan við núverandi skólasvæði Álftanesskóla og íbúðabyggð við Skóla- og Suðurtún. Norðurmörk svæðisins liggja norðan Bæjarmýri að Breiðumýri. Vesturmörkin liggja frá gatnamótum Breiðumýrar og Bæjarmýrar, skáhallt framhjá Birkiholti og yfir að Suðurnesvegi. Deiliskipulagsmörkin liggja síðan meðfram Suðurnesvegi að sunnan, austur fyrir Kirkjubrekku. Þaðan liggja mörk svæðisins meðfram núverandi byggð við Kirkjubrekku og Tjarnarbrekku og síðan þvert yfir „Melinn“ og að Álftanesvegi.

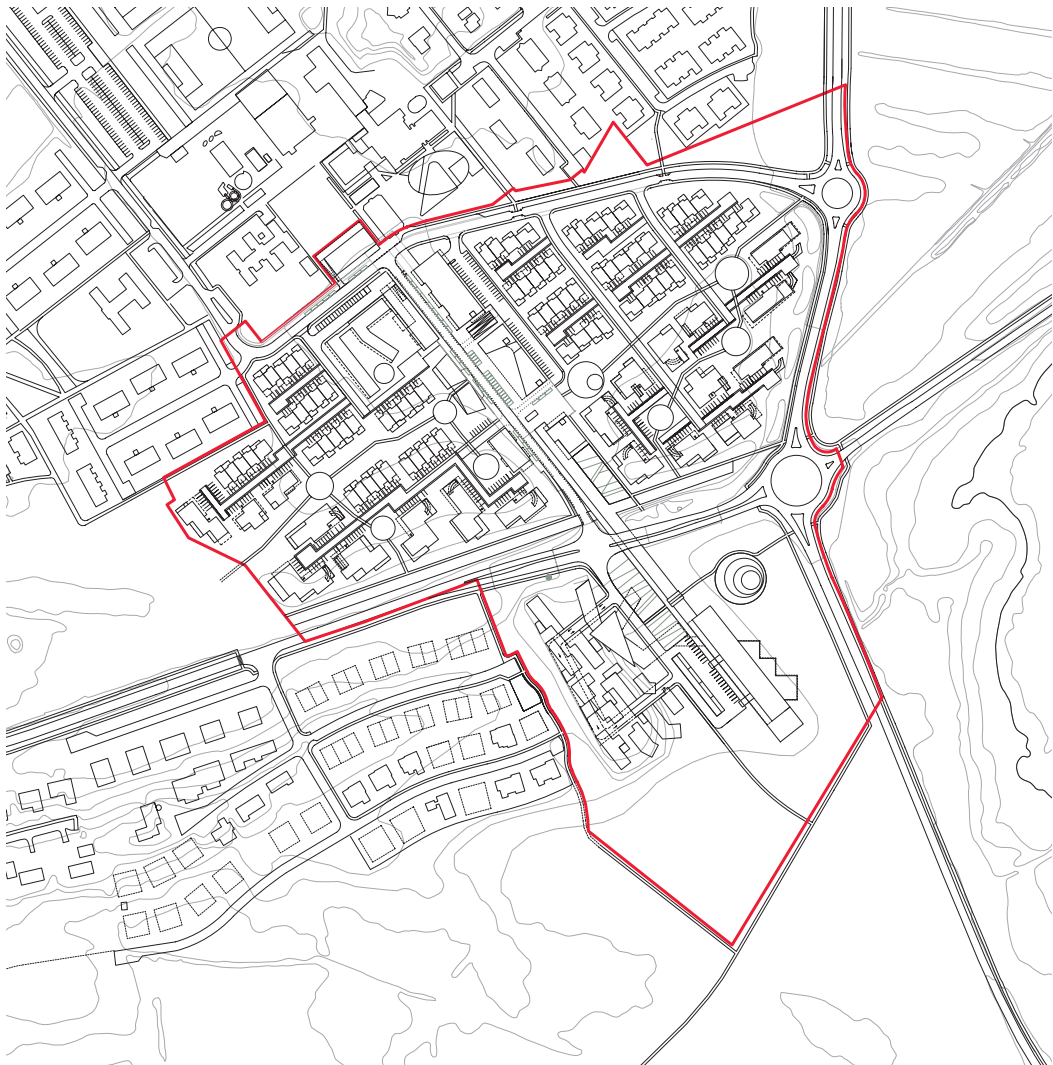
Heildarstærð miðsvæðisins er um 20,63 ha. brúttó.

Heildar nýtingarhlutfall svæðisins er 0,33.

Nettóstærð lóða hverfis: 10 ha.

Brúttóstærð hverfis: 10,58 ha.

Hverfi í heild: 20,63 ha.



AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS



### 1.1.6 Umhverfismat, samantekt

Unnið var umhverfismat deiliskipulagstillögunnar sem tekið er saman í umhverfisskýrslu sem er um leið hluti af deiliskipulagstillögu fyrir grænan miðbæ á Álftanesi. Matið er unnið í samræmi við lög nr. 105/2006 og leiðbeiningar um umhverfismat áætlaða. Við matið var stuðst við þær upplýsingar sem liggja fyrir um grunnástand umhverfis. Fyrirhuguð stefnumörkun er metin í samræmi við aðalskipulag Álftaness 2005-2024, tillögu að breytingu á aðalskipulagi Álftaness; Miðsvæði og aðliggjandi svæði” og markaða stefnu sveitarfélagsins sem fram kemur í eftirfarandi skjölum og verkefnum:

- Aðalskipulagi Álftaness 2005-2024
- Umhverfisstefnu Álftaness
- Green Globe 21
- Staðardagsskrá 21
- Stefnu sveitarfélagsins um sjálfbæra þróun
- Þátttöku sveitarfélagsins í norrænu verkefni um líffræðilegan fjölbreytileika.

Þeir umhverfisþættir sem talið er að skipulagsbreytingin geti haft áhrif á eru á efnahagur og atvinnulíf, félagslegt umhverfi og hávaði.

Greind eru talsvert jákvæð áhrif á efnahag og atvinnulíf en þar skipta mestu jákvæð áhrif á framboð starfa í sveitarfélaginu.

Áhrif á félagslegt umhverfi, þar með talið verslun og þjónustu, samfélagsþjónustu, útivist og samgöngur eru metin nokkuð jákvæð. Eitt af helstu markmiðum tillögunnar er að búa til lífandi miðbæ með verslun og þjónustu sem ekki hefur verið til staðar í sveitarfélaginu. Auka á þjónustu við aldraða með því að skipuleggja svæði með mismunandi búsetukostum og lögð er áhersla á að tryggja opnar leiðir til göngu og hjólríða um svæðið.

Áhrif á hávaða eru metin neikvæð en með mótvægisáðgerðum, meðal annars með hljóðmönnum er þess gætt að hljóðstig frá umferð sé undir 55 dB við húsvegg á jarðhæð og við opnanlega glugga. Áhrifin eru helst við Norðurnesveg og við nýjan skólaveg (Bæjarmýri), en þar var brugðist við með því að færa hús frá götu þannig að hljóðvist yrði tryggð. Þannig var unnið markvist með mótvægisáðgerðir til að vinna á móti neikvæðum áhrifum vegna hljóðvistar.

Umhverfisáhrif á aðra þætti sem teknir voru til skoðunar voru metnir óverulegir, utan þess að greind voru neikvæð áhrif á byggðamynstur sem eingöngu lutu að neikvæðum áhrifum á markmið um lágreista byggð eins og stefnt er að í aðalskipulagi. Á þetta eingöngu við um hótelsbyggingu sunnan við Suðurnesveg sem áætluð er að fari í 4-5 hæðir. Að öðru leyti voru áhrif á byggðamynstur metin óveruleg. Ekki er þörf á sérstakri vöktun áhrifa vegna þessarar skipulagstillögu sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlaða.

Unnin var tillaga að breytingu á aðalskipulagi Álftaness, m.a. til að samræma aðalskipulag og deiliskipulagstillögu þessa. Unnin var umhverfisskýrsla fyrir þá tillögu þar sem lagt var mat á umhverfisáhrif breytingarinnar í samræmi við framtíðarsýn og meginmarkmið núgildandi aðalskipulags, áhrif tillögunnar á samgöngur, heilsu og öryggi, byggð, neysluvatn/grunnvatn, ásýnd svæðisins og svæði sem njóta verndar. Heildarniðustaða matsvinnunnar var að tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Álftaness 2004-2024 væri ekki líkleg til að valda verulegum neikvæðum umhverfisáhrifum samanber lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða að teknu tilliti til þess að stefnt væri að mótvægisáðgerðum til að draga úr mögulegum neikvæðum áhrifum á hljóðvist, meðal annars á því svæði sem hér liggur fyrir deiliskipulagstillaga um. Þær mótvægisáðgerðir sem hér eru lagðar til draga úr mögulegum neikvæðum áhrifum á hljóðvist eins og áhersla var lögð á í umhverfismati aðalskipulags.

4 Verkræðistofa Sigurðar Thoroddsen (2008): Umhverfismat deiliskipulagstillögu; Grænn miðbær á Álftanesi. Umhverfisskýrsla, dagsett 3. desember 2007.

### 1.1.7 Eignarhald

Sveitarfélagið Álftanes er eigandi að stórum hluta þess 20,63 ha. lands sem hér er deiliskipulagt. Aðrir stórir eigendur að landi á skipulagssvæðinu eru Heimatún ehf., sem á land vestan aðalgötu að Norðurnesvegi. Auk þess eiga nokkrir aðilar minni spildu á skipulagssvæðinu.

### 1.1.8 Jarðfræði

Samkvæmt jarðfræðikorti er berggrunnur svæðisins Reykjavíkurgrágrýti sem að mestu leyti er hulið lausum jarðlögum. Þvert yfir nesið (SV-NA stefnu) liggur Álftanesgarður sem er jökulgarður frá lokum síðustu ísaldar.

Þykkt yfirborðslaga á svæðinu er almennt 1,5 m - 5,0 m. Niðurstöður jarðgrunnskönnunar eru sýndar á teikningu. Efnisgerð jarðlaganna er þétt fínefnarík mómold sem á stöku stað er sendin og grýtt. Ofan á yfirborði klappar er um 0,5 m - 1,0 m þykkt lag af þéttum og fínefnaríkum jökulruðningi (sendin sýltarblönduð mól). Næst Álftanesgarðinum er þykkt jökulruðnings þó meiri og er allt að 2,0 m. þar.

### 1.1.9 Vatnafar

Samkvæmt vatnafarskorti af Álftanesi eru laus jarðlög á athugunarsvæðinu skilgreind sem þétt setlög. Afrennsli af nyrðri hluta svæðisins er um opna ræsissskurði til norðausturs undir Norðurnesveg og út í Bessastaðatjörn. Nýlega voru þeir skurðir endurbættir og hreinsað upp úr þeim en sú aðgerð hefur orðið til þess að afrennsli af svæðinu er auðvelt. Sunnan Suðurnesvegar er afrennsli vatns til austurs, undir Álftanesveg skemmstu leið til sjávar í Lamhúsatjörn. Flestir skurðir á þeim hluta svæðisins eru hálffullir af jarðvegi og afrennsli greinilega mun tregara en á nyrðri hlutanum.

Vatnshæð var handmæld í níu holum yfir tæplega fimm mánaða tímabil og einnig voru síritandi mælar notaðir á þremur stöðum. Grunnvatnsmælingar sýna að vatnsborð er almennt hæst á nyrsta hluta svæðisins en lækkar lítillega eftir því sem sunnar dregur. Grunnvatnshæð virðist ráðast að mestu leyti af yfirborðsvatni og þ.m.t. úrkomu. Síritandi mælingar sýna að áhrifa sjávarfalla gætir ekki á svæðinu. Hins vegar má merkja vægar dægursveifur tengdar hitastigi í þurrkatíð, þannig að þegar kalt er hækkar grunnvatnsborð lítillega en þegar lofthiti hækkar á daginn lækkar grunnvatnsborð.

Þegar síritandi mælingar eru skoðaðar nánar sést að jökulgarðurinn skiptir svæðinu í tvennt, norðan megin er meðalvatnshæð um 20 cm hærri en sunnan megin, en þó dregur úr þessum mun í rigningartíð. Miðað við núverandi afrennslisleiðir má búast við að í mikilli vætutíð geti grunnvatnsborð náð núverandi yfirborði lands á hluta suðurhluta svæðisins.

### 1.1.10 Fornminjar

Á tímabilinu nóvember 2003 til janúar 2004 var á vegum skipulagsnefndar unnin svæðisskráning fornleifa og menningarminja á Álftanesi. Verkið var unnið af Fornleifastofnun Íslands og voru skráðar upplýsingar um tæplega 400 fornleifar í sveitarfélaginu. Í kjölfarið annaðist Fornleifastofnun deiliskráningu fornleifa og liggur fyrir greinargerð fyrirtækisins um árangur þeirrar skráningar. Þar kemur fram að þrjár skráðar fornleifar eru á svæðinu sem taka ber tillit til við uppbyggingu svæðisins.

Fornleifar þessar eru merktar inn á skipulagsuppdrætti:

- GK-197:022 Grásteinn, heimild um landamerki.
- GK-197:021 heimild um leið.
- GK-199:014 Sviðholtsbrú, heimild um leið.

Ef ljóst þykir að fornleifar raskist vegna framkvæmda skal framkvæmdaraðili með fyrirvara tilkynna Fornleifavernd ríkisins þegar að því kemur. Getur þá Fornleifavernd ákvarðað hvort fornleifar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdarsvæðinu meðan á framkvæmdum stendur ber framkvæmdaraðila að tilkynna Fornleifavernd ríkisins fundinn í samræmi við 13. grein þjóðminjalaga nr. 107/2001.



### 1.1.11 Hverfisvernd

Eitt svæði innan deiliskipulagsins er skilgreint með hverfisvernd (skv. skilgreiningu í 4.22.2 gr. skipulagsreglugerð). Grásteinn, ásamt nánasta umhverfi hans, nýtur hverfisverndar. Grásteinn er sögufrægur landamerka- og álagasteinn á Bessastaðagranda, en honum fylgir sú trú að þeim vegfarendum sem fara varlega framhjá honum muni farnast vel. Engar framkvæmdir eru leyfðar á og við steininn, einungis eðlilegt viðhald og frágangur í umhverfi hans. Allar framkvæmdir innan svæðis sem merktar eru sem hverfisverndarsvæði þarf að vinna í samráði við sveitarfélagið.

### 1.1.12 Veðurfar

Suðaustanátt og vestanátt eru nokkuð tíðar, en norðvestanátt sjaldgæf. Suðaustanátt er algengasta úrkomuáttin. Vetur á Álftanesi eru svipaðir og á öðrum stöðum við sjávarsíðuna á höfuðborgarsvæðinu, snjóléttari og e.t.v. umhleyplingasamari en á svæðum sem liggja hærra yfir sjávarmáli.

### 1.1.13 Veitur

Dælustöð frárennslis á svæðinu er staðsett neðanjarðar, norðan Bæjarmýrar en sunnan byggðar við Skólatún, auk dælustöðvar neðanjarðar við vatnsrás, staðsett við gatnamót aðalgötu og Suðurnesvegur.

Fráveita á skipulagssvæðinu verður í samræmi við heildaráætlun um fráveitu í Bessastaðahreppi sem samþykkt var af hreppsnefnd Bessastaðahrepps þann 4. nóvember 1996 og væntanlega endurskoðaða áætlun Orkuveitu Reykjavíkur, sem hefur keypt fráveitukerfið og tekið við rekstri þess. Skólpi verður veitt í stofnlögn fráveitu sem liggur undir Grandabru og Bæjarmýri að Breiðumýri og þaðan að núverandi útrás. Kvaðir um stofnlagnir verða á þeim lóðum sem þær þurfa að liggja um. Núverandi spennistöðvar á svæðinu eru annars vegar við Suðurnesveg á mótis við Grástein og hins vegar við leikskólann Krakkakot. Endanlega hæðarsetningu við hönnun á frárennslis af svæðinu þarf að skoða í samhengi við frekari grunnvatnsmælingar.

Regnvatni af götum og húsum verður safnað í lokað lagnakerfi með hefðbundnum hætti. Niðurföll í götum og frá húspökum verða tengd inn á safnlagnir. Vatn frá safnlögnunum verður síðan síað í gegn um malar- og sandsíur áður en því er veitt til sjávar í Lambhúsatjörn og Bessastaðatjörn.

Regnvatni af svæðum, sem liggja að miðsvæðinu er nú að verulegum hluta veitt í opna skurði, með takmarkaðri flutningsgetu. Vatnið rennur því nú sem grunnvatn að miðsvæðinu og um það. Þessu vatni verður einnig veitt til sjávar í gegnum malar- og sandsíur. Einnig er gert ráð fyrir að nýta vatnsrásirnar í þessum tilgangi með því að dæla í þær úr grunnvatninu í gegn um malarsíur og nota vatnsrásirnar til að flytja vatnið. Þannig næst einnig fram nauðsynleg endurnýjun vatns í vatnsrásunum. Gert er ráð fyrir aðgengi að síum til að hægt sé að endurnýja síuefnið

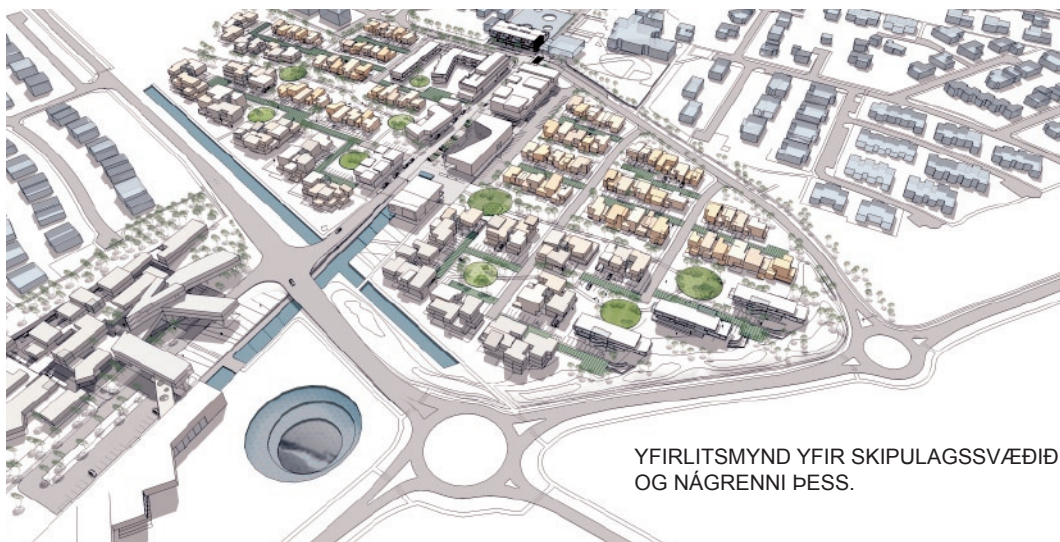
### 1.1.14 Mannvirki sem verða fjarlægð eða flutt

Við Breiðumýri stendur í dag veitingastaðurinn Bess-inn, sem mun víkja samkvæmt þessu skipulagi. Dælustöð sunnan Suðurtúns verður færð norður fyrir Bæjarmýri, í námunda við safnræsi. Leikvöllur sunnan Suðurtúns verður fluttur til eða minnkaður, eins og nánar kemur fram á breytingartillögu fyrir deiliskipulag Suðurtúns. Spennistöð sem nú er austan við Breiðumýri verður fjarlægð og flutt inn á deiliskipulagssvæði Breiðumýrar og norðanvert Sviðholt. Spennistöð staðsett á skólalóð fær nýja staðsetningu norðan Bæjarmýri á sama reit og dælustöð.

## 1.2 ÚTFÆRSLA SKIPULAGS (forsendur)

### 1.2.1 Markmið

- Reisa grænna miðbæ með þjónustukjarna sem er „aflvaki“ sveitafélagsins og hvetur til fjölbreytilegs og vistvæns mannlífs. Líflegt miðbæjarumhverfi fyrir alla íbúa Álftaness og svæði sem laðar að sér gesti og ferðamenn sem leggja leið sína út á nesið.
- Tengja saman landslag og bæ í eðlilegu framhaldi af núverandi byggð á Álftanesi. Til að styrkja þetta eru lagðir inn ásar sem myndast af vatnsrás og gönguás sem liggur samsíða aðalgötu. Annarsvegar tengja ásarnir saman landslagið og sjóinn, og hinsvegar ytri- og innri byggð miðsvæðis.
- Skapa fjölbreytta byggð sem brotnar upp í smærri einingar og byggingarform. Lögð er áhersla á góða, frumlega og vandaða byggingarlist. Lögð er áhersla á að byggðin sé lágreist en samtímis vonduð og bjóði uppá nýsköpun og gæði í byggingarlist.
- Mynda samhangandi mynstur náttúrustíga milli staða í byggðinni svo hægt sé að fara fótgangandi á milli opinbers rýmis bæjarins, torga og útivistarhringja.
- Sem fæst bílastæði verði sýnileg á yfirborði miðsvæðisins, en í staðinn verði bílastæði staðsett undir byggingum og þannig myndist aukið rými fyrir græn vistleg svæði.
- Að miðsvæðið geti boðið uppá þjónustu og húsnæði fyrir alla aldurshópa.



### 1.2.2 Yfirlit

Á miðsvæði við Grandabré og í miðsvæðishúsi við Bæjarmýri er verslun og þjónusta á jarðhæð. Á efri hæðum er ýmist skrifstofu- og þjónustuhúsnæði eða íbúðir.

Meðfram Norðurnesvegi liggja þrjú fjölbýlishús. Á austurhluta miðsvæðis næst Norðurnesvegi er klasabyggð með átta klösum og níu raðhúsum fyrir 50 ára og eldri.

Vestan við Grandabré í norðurhluta miðsvæðis eru öryggisíbúðir fyrir aldraða í fjölbýlishúsum sem tengjast þjónustumiðstöð. Á sama svæði eru fimm raðhús og þrjú litlir klasar ætlaðir fólki 50 ára og eldra. Í suðurhluta svæðis næst vatnsrás eru sex klasahús ásamt tveimur raðhúsum fyrir 50 ára og eldri.

Svæðið sunnan Suðurnesvegjar er fyrir verslun og blandaða þjónustu. Þar er gert ráð fyrir náttúru- og menningarsetri, ráðstefnu- og ferðamannaþjónustu, hóteli ásamt verslun og þjónustu. Svæði þetta er ætlað starfsemi sem tengist menningu, vísindum og listum ásamt svokölluðum sprotafyrirtækjum.

### 1.2.3 Byggingar

Norðan Suðurnesvegjar gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir að meginhluti bygginga verði á einni og tveimur hæðum, en einstakar byggingar og hlutar húsa geta þó farið upp í þrjár hæðir (sjá sérskilmála). Íbúðabyggð er þéttust næst Bæjarmýri en þynnist er nær dregur vatnsrás og til suðvesturs þar sem græna svæðið fær að fljóta í gegnum byggðina. Áhersla er lögð á að sem flestar íbúðir njóti sólarljóss, útsýnis og rólegs umhverfis. Íbúðabyggðinni er að hluta til lyft upp á sökkla sem ýmist mynda palla við húsin, eða húsin látin teygja sig út yfir þá. Svífur byggðin yfir landinu og myndast þannig skörp skil á milli bygginga og landslags.

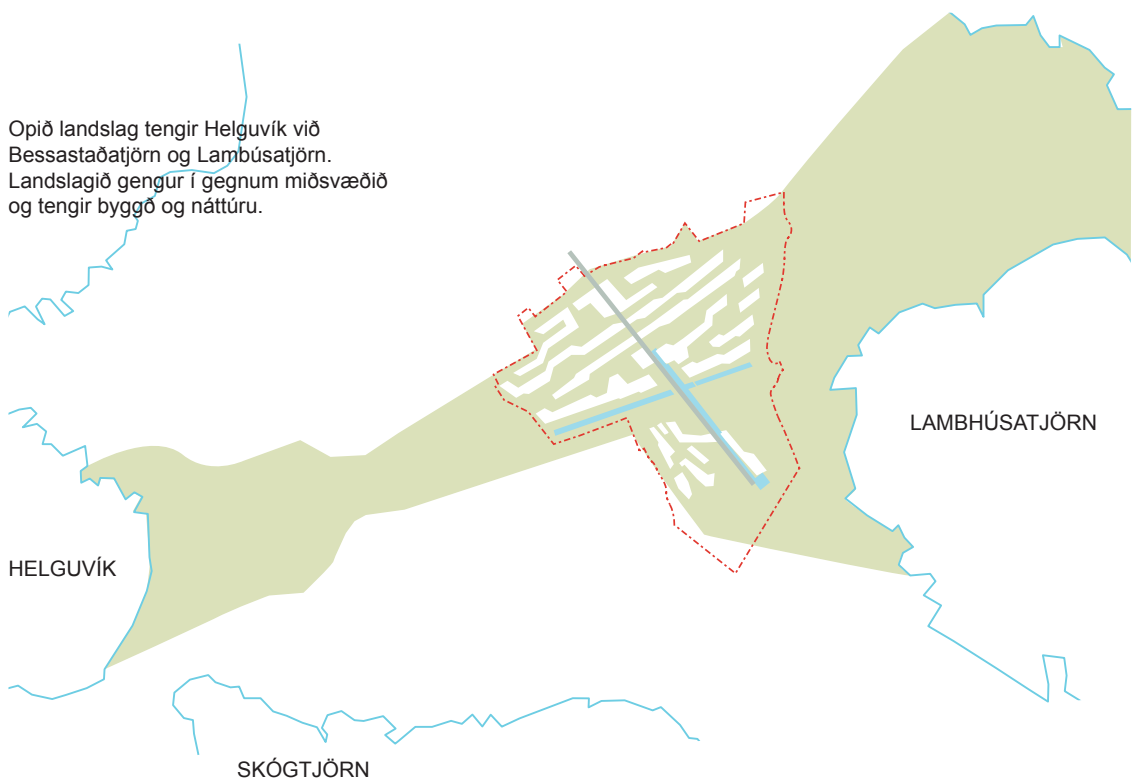
Sunnan Suðurnesvegjar er gert ráð fyrir byggingu fyrir menningar- og náttúrusetur. Jafnframt því er gert ráð fyrir að hótél muni rísa í tengslum við ráðstefnu- og ferðamannþjónustu. Á þessu svæði er gert ráð fyrir byggð á tveimur og þremur hæðum, en að hótél fari upp í allt að fimm hæðir.

### 1.2.4 Bílastæði

Markmiðið er að hafa sem fæst bílastæði sýnileg í miðbænum. Við Grandabrá er stór sameiginlegur bílageymslukjallari fyrir verslanir, þjónustu, ráðhús og íbúa, ásamt stæðum í bílastæðagötu við bakhlið stórmarkaðar og verslunarhúss. Við fjölbýlishús og klasabyggð er um helmingur bílastæða í bílageymslukjöllurum. Sunnan Suðurnesvegjar eru bílageymslukjallarar undir byggingum og eiga þeir að þjóna öllu því svæði, ásamt skammtímastæðum ofanjarðar.

### 1.2.5 Opin svæði

Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er að tengja byggðina sem best við hin stóru og víðáttumiklu opnu svæði sem umlykja hana. Til vesturs er það Sviðholtíð og bein leið niður að Helguvík og til austurs land Bessastaða og Lambhúsatjörn. Hægt er að fara fótgangandi á milli íbúðahverfa, skólans og leiksvæða, opinberra rýma bæjarins, út í ósnortra náttúru og niður að sjó. Beinn gönguás liggur þvert í gegnum miðsvæðið meðfram Grandabrá, upp að skólasvæði, sparkvöllum og sundlaug. Inni í íbúðarhverfunum eru sameiginlegir útivistarhringir sem tengjast með stígakerfi sem kvíslast um byggðina. Torg, garðar, leiksvæði og stígar eru staðsett þannig að alltaf er stutt í næsta útivistarsvæði.



### 1.2.6 Vatnsrásir

Vatnsskúlpturn á ráðhústorgi mótar upphaf vatnsrásar, sem liggur frá norðri til suðurs. Frá ráðhúsinu trappar vatnsrásin sig niður samsíða ráðhúsgarðinum og fylgir gönguleið undir Suðurnesveg og alla leið að fyrirhuguðu menningar- og náttúrusettri. Austur - vestur vatnsrás liggur frá Norðurnesvegi, samsíða Suðurnesvegi, og tengir austur- og vesturströndina saman. Gert er ráð fyrir lokuðu hringrásarkerfi með takmarkaðri endurnýjun, þannig að við endurnýjun er eldra vatn filterað út í jarðveginn í gegnum jarðvegssíun og nýtt vatn tekið úr vatnsveitu Álftaness, eða með því að dæla beint upp úr grunnvatnskerfinu. Dælustöð fyrir regnvatn og skolp er staðsett undir jörð við bakka vatnsrásar þar sem hún mætir aðalgötu. Vatnsrásirnar sjálfar eru ráðgerðar með steiptum hliðarveggjum, en dúki í botni sem hulin er af mól. Vatnshæð getur verið á bilinu 30-60 cm. Göngubrú liggur yfir vatnsrásina á mótis við ráðhúsgarðinn yfir að Grásteini.

### 1.2.7 Skuggavarp

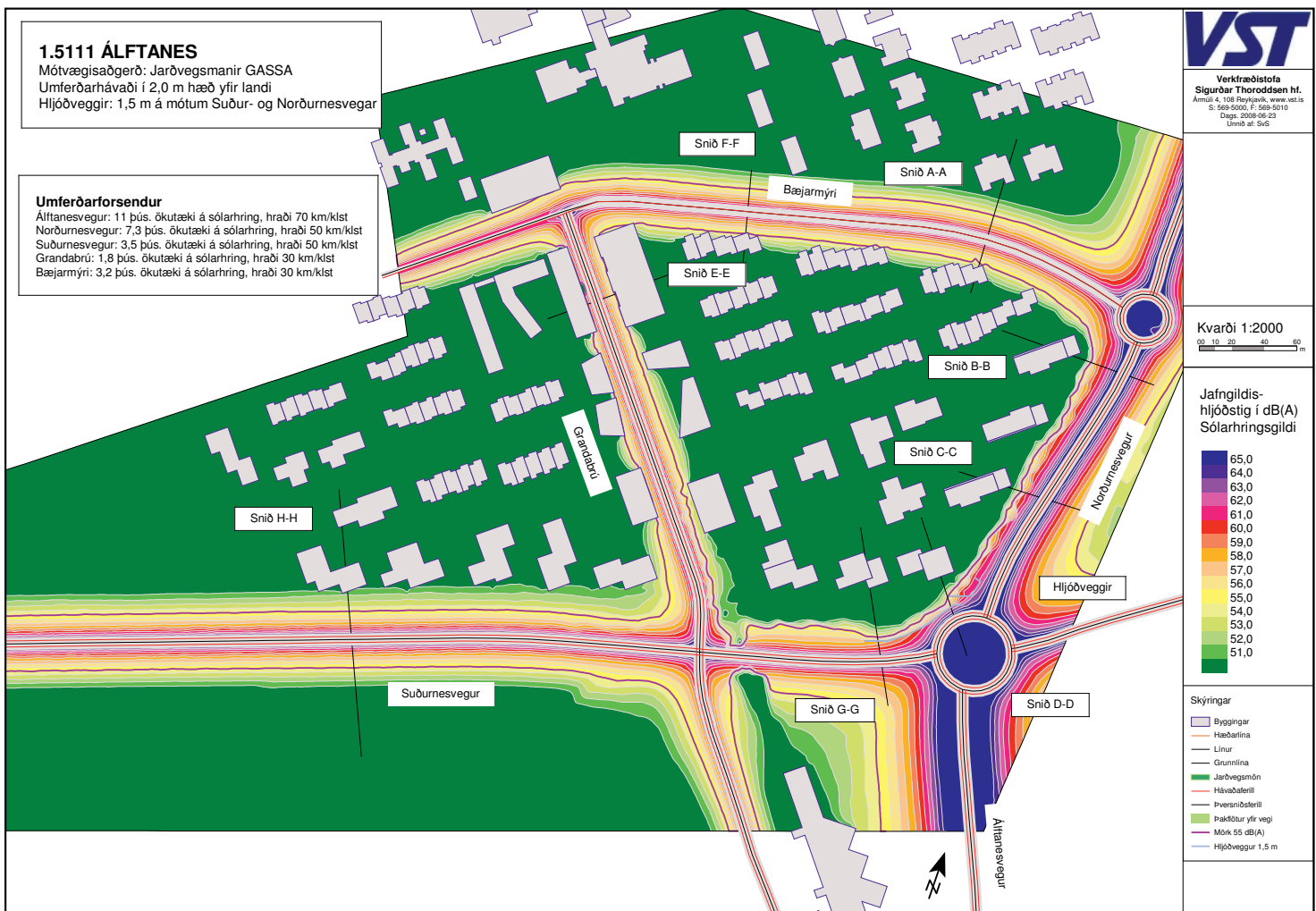
Staðsetning bygginga og innbyrðis afstaða er eins og best verður á kosið með tilliti til skuggavarpis á aðliggjandi byggingar og dvalarstaði utanhúss. Á þetta jafnt við meðfram Grandabrá, sem og við íbúðabyggð. Gönguleið Grandabráar er breiðari við suðvestur hlið bygginga þar sem torg opna sig og byggingar opna sig út á mótis suðri. Mælst er til þess að við hönnun einstakra bygginga verði meðfylgjandi skýringamynd sem sýnir skuggavarp svæðisins höfð til hliðsjónar.



SKUGGAVARP VOR/HAUST JAFNDÆGUR KL. 12:00

## 1.2.8 Hljóðútreikningar

Gerðir hafa verið tilskildir útreikningar á hljóðvist á miðsvæðinu. Sú athugun leiðir í ljós að miðað við gefnar forsendur, samanber reglugerð um hávaða, fer hljóðstig yfir leyfileg mörk á einstökum svæðum ef ekki er gripið til sérstakra aðgerða. Í deiliskipulagi og skilmálum eru því lagðar til aðgerðir til að draga úr hávaða með grænum hljóðmönnum og hljóðskermum þar sem talið er að þeim verði við komið og sértækum aðgerðum á þeim húsum þar sem hljóðskermar eru ekki nægjanleg vörn til að uppfylla ákvæði reglugerðar. Framangreindir útreikningar eru gerðir áður en nákvæm hæðarsetning gatna og útfærsla Suðurnesvegur, Norðurnesvegur og hringtorgs liggur fyrir. Því verður að gera fyrirvara um framangreindar aðgerðir og umfang þeirra, þar til endanleg útfærsla Suðurnesvegur og hringtorgs við Suðurnesveg og Álfanesveg liggur fyrir. Gerður verður nákvæmur uppdráttur sem sýnir hvar í hverfinu þarf að grípa til sérstakra ráðstafana ef síðari útreikningar leiða til breytinga á fyrirliggjandi hljóðvistarútreikningum.



HLJÓÐÚTREIKNINGAR VST FYRIR MIÐSVÆÐI



### 1.3 GATNAKERFI OG GÖNGULEIÐIR

Gatnakerfið hefur það að meginmarkmiði að tengja fimm helstu áfangastaði íbúa Álftanes:

- íbúðabyggð
- þjónustu og verslun
- menningar- og náttúrusetur og hótél
- skóla, dagvistun og íþróttamannvirki
- ytra jaðarsvæði, golfvelli og útivistarsvæði

Nákvæm hönnun gatna, stíga og vatnsrásar liggur ekki endanlega fyrir en verður unnin eftir neðangreindum forsendum í beinu framhaldi af samþykkt deiliskipulagstillögu.

#### 1.3.1 Stofnbraut

Nyrsti hluti Álftanesvegur er eina stofnbrautin sem liggur innan skipulagssvæðis sveitarfélagsins. Álftanesvegur er jafnframt eini akvegurinn sem tengir sveitarfélagið við nærliggjandi byggðir.

#### 1.3.2 Tengibrautir

Tvær tengibrautir, Suðurnesvegur og Norðurnesvegur, liggja að og í gegnum miðsvæðið. Suðurnesvegur tengist Álftanesvegi og vegi út að Bessastöðum í nýju hringtorgi. Jafnframt verður útfært hringtorg þar sem Norðurnesvegur mætir nýjum vegi, Bæjarmýri. Báðir þessir vegir verða endurbyggðir í kjölfar nýs deiliskipulags. Í því sambandi verður Norðurnesvegi hnikað aðeins til vesturs. Nákvæm hönnun þessara vega og hringtorga liggur ekki fyrir en verður unnin í samráði við Vegagerð Ríkisins, enda um þjóðvegi að ræða. Útfærsla þeirra og lega getur því breyst aðeins frá því sem skipulagsuppdrátturinn sýnir. Hámarkshraði er áætlaður 50 km/klst.

#### 1.3.3 Safngötur

Bæjarmýri er safngata sem tengist húsagötum deiliskipulagsins og leiðir umferð að Norðurnesvegi og Breiðumýri. Gatnamót við Grandabré og Bæjarmýri verða einföld T-gatnamót þar sem Grandabré verður á biðskyldu gagnvart Bæjarmýri. Hámarkshraði er áætlaður 30 km/klst.

#### 1.3.4 Hægakstursgata, Grandabré

Grandabré er verslunargata sem verður hönnuð sérstaklega með hægfara umferð að markmiði. Frá Suðurnesvegi lækkar gatan niður að ráðhústorginu þar sem hún mætir skábraut gönguleiðar sem liggur meðfram vatnsrás. Akgreinar, öryggissvæði, gangstéttar, bílastæði, hjóltreiddastígar og torg eru hugsuð í einum fleti. Til að uppfylla kröfur um umferðaröryggi verða notaðar mismunandi efnismeðferðir, litir, lýsing, gróður og annað sem aðgreinir umferð ökutækja frá gangandi og hjólandi vegfarendum. Hámarkshraði er áætlaður 30 km/klst. en leitast verður við frekari hraðalækkun með yfirborðshönnun.

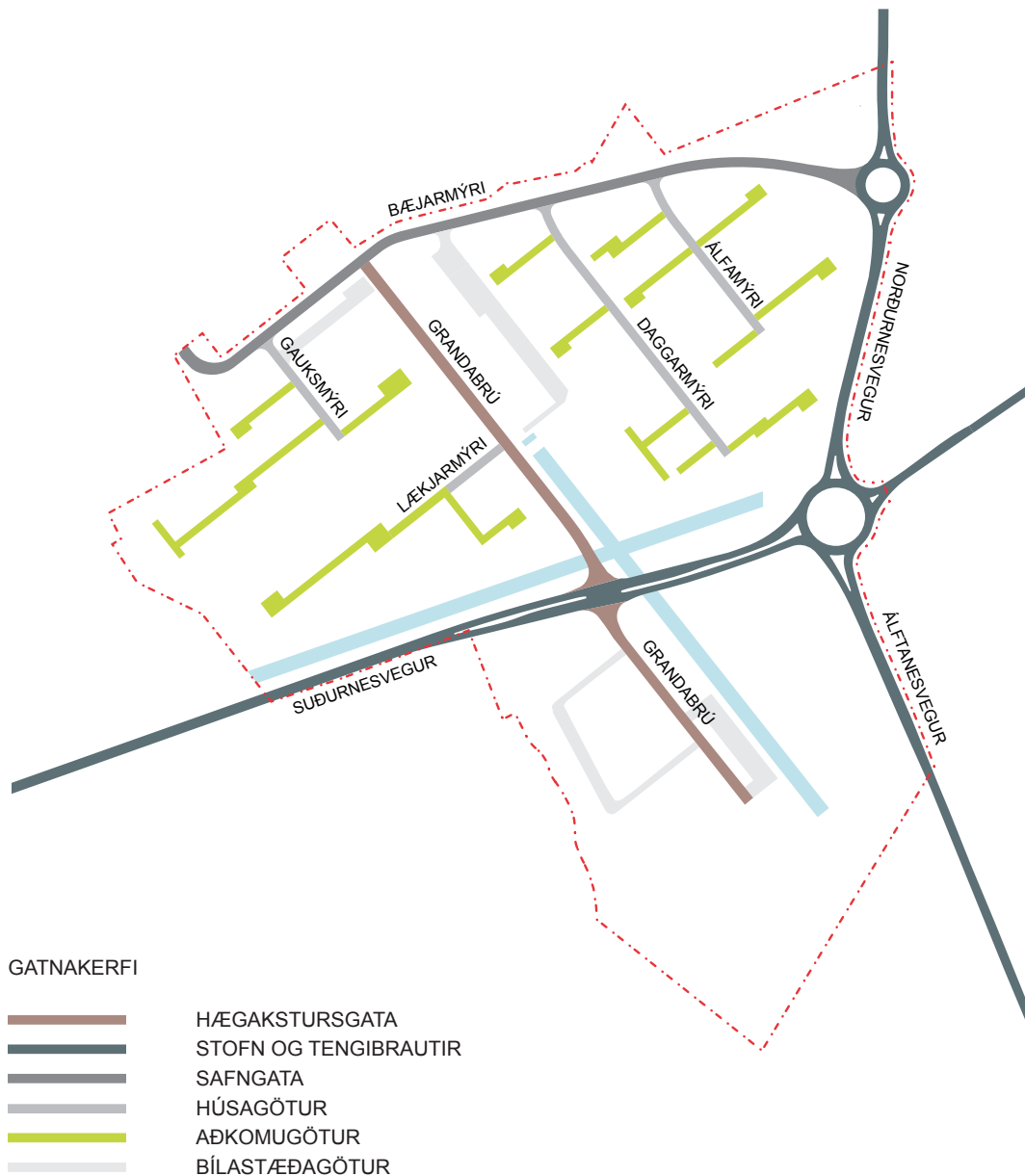
Gert er ráð fyrir að gatnamót við Grandabré og Suðurnesveg verði fjögurra arma ljósastýrð gatnamót. Til að auðvelda umferð á Suðurnesvegi og einfalda beygju til vinstri inn Grandabré er gert ráð fyrir vinstribeygjuvösum á Suðurnesvegi við gatnamótin. Sama á við þegar keyrt er í vesturátt, þá verða vinstribeygjuvasar til að komast suður Grandabré að fyrirhuguðu menningar- og þjónustusvæði. Er það þó með fyrirvara um að við hönnun gatnamóta geti útfærsla þeirra breyst frá því sem skipulagsuppdrátturinn sýnir.

### 1.3.5 Húsagötur

Húsagötur miðsvæðis eru fimm. Álfamýri, Daggarmýri og Gauksmýri sem tengjast inn á Bæjarmýri og Lækjarmýri sem tengist inn á Grandabrú. Húsagötur enda allar í lokuðum botnlöngum og verða þannig einungis notaðar af þeim sem eiga erindi eða búa á svæðinu. Gripið er til hraðalækkandi aðgerða þar sem húsagötur mæta Bæjarmýri eða þar sem stígar þvera götu, til að tryggja örugga víxlverkun milli gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda. Yfirborðsefni er notað á hraðatakmarkandi hátt. Gatnamót allra húsagatna og Bæjarmýrar eru 90° biðskyldugatnamót þar sem húsagöturnar verða á biðskyldu. Leyfður hámarkshraði er áætlaður 30 km/klst.

### 1.3.6 Aðkomugötur

Íbúðarhúsnæði stendur við aðkomugötur og fá þær götur sérstaka yfirborðsmeðferð. Frá aðkomugötum eru niðurkeyrslur niður í bílageymslur íbúðarhúsnæðis.



### 1.3.7 Stígar

Stofnstígar deiliskipulagssvæðisins liggja í útjaðri miðsvæðis meðfram stofnbraut sveitarfélagsins, Álftanesvegi, og Norður- og Suðurnesvegi sem og Bæjarmýri og Grandabrá. Meðfram Grandabrá liggur stofnstígurinn undir Suðurnesveg og skapar örugg tengsl fyrir fótgangandi og hjólreiðarfólk milli svæða. Gönguleið við Grandabrá er fjölbreytileg með vatnsrás á aðra hönd, torgum og opnunum. Við húsagötur, aðkomugötur og meðfram vatnsrás eru blandaðir göngu- og hjólreiðastígar. Náttúrustígar, sem fá sérstaka meðhöndlun og eru í eigu sveitafélagsins, leggjast þvert yfir hið hefðbundna stígakerfi og tengja það saman. Skipulagið býður einnig uppá að minni og frjálsslegri slóðar myndist þar sem þeirra er þörf. Hjólreiðastígar eru hluti af göngustígum en fá sérstaka merkingu eða yfirborð þar sem ástæða þykir til.

### 1.3.8 Almenningsamgöngur

Í skipulagi þessu er gert ráð fyrir að strætisvagnar aki um Bæjarmýri og er þar gert ráð fyrir biðstöðvum. Í framhaldi af samþykkt deiliskipulags þessa mun verða haft samráð við Strætó bs. um breytingar á leiðakerfi strætisvagna innan bæjarfélagsins. Sveitarfélagið Álftanes er aðili að byggðasamlaginu Strætó bs., sem er félag um almenningsamgöngur á höfuðborgarsvæðinu. Nýtt leiðakerfi Strætó bs. tók gildi á árinu 2005. Ein akstursleið strætisvagna er um Álftanes og tengist nágrannasveitarfélögum um Álftanesveg.



## 2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 2.1 ALMENNIR SKILMÁLAR

#### 2.1.1 Landnotkun

Á miðsvæði Álftaness norðan Suðurnesvegjar er einungis leyfð íbúðabyggð, að undanskildum byggingum við Grandabrá og Bæjarmýri. Við Grandabrá norðan Suðurnesvegjar og Bæjarmýri eru 7 byggingar ætlaðar fyrir verslun, þjónustu, skrifstofur, stórmarkaði og veitingarekstur. Í sumum bygginganna verða íbúðir á efri hæðum.

Vegna nálægðar við íbúðahverfi er eingöngu heimilaður eftirtalinn veitingarekstur : veitingahús, kaffihús, veitingastofa og veislupjónusta skv. 9. gr. laga um veitinga- og gistaða. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma.

Svæðið sunnan Suðurnesvegjar er menningarssvæði og einnig ætlað fyrir verslun og blandaða þjónustu. Þar er gert ráð fyrir náttúru- og menningarsetri, hóteli, ráðstefnu- og ferðamannaþjónustu og starfsemi tengdri menningu og listsköpun ásamt ýmis konar sprotafyrirtækjum á sviði þróunar, hugbúnaðar og vísinda.

#### 2.1.2 Reitaskipting og íbúðagerðir

Miðsvæðinu er deilt upp í 12 reiti:

A: Byggingar við Grandabrá norðan Suðurnesvegjar og miðsvæðishús við Bæjarmýri. Opinber starfsemi, verslun og blönduð þjónusta. Í einstökum byggingum eru íbúðir á efri hæðum bygginga. Fjöldi íbúða við Grandabrá frá Suðurnesvegi að Bæjarmýri er áætlaður um 36.

B: Fjölbýlishús. 33 íbúðir í þremur húsum.

C: Klasabyggð. 57 íbúðir í 8 klösum.

D: Raðhús fyrir 50 ára og eldri. 43 íbúðir í 9 raðhúsum.

E: Þjónustumiðstöð og öryggisíbúðir fyrir aldraða. 34 íbúðir.

F: Raðhús fyrir 50 ára og eldri. 25 íbúðir í 5 raðhúsum.

G: Klasabyggð. 17 íbúðir fyrir 50 ára og eldri í 3 klösum.

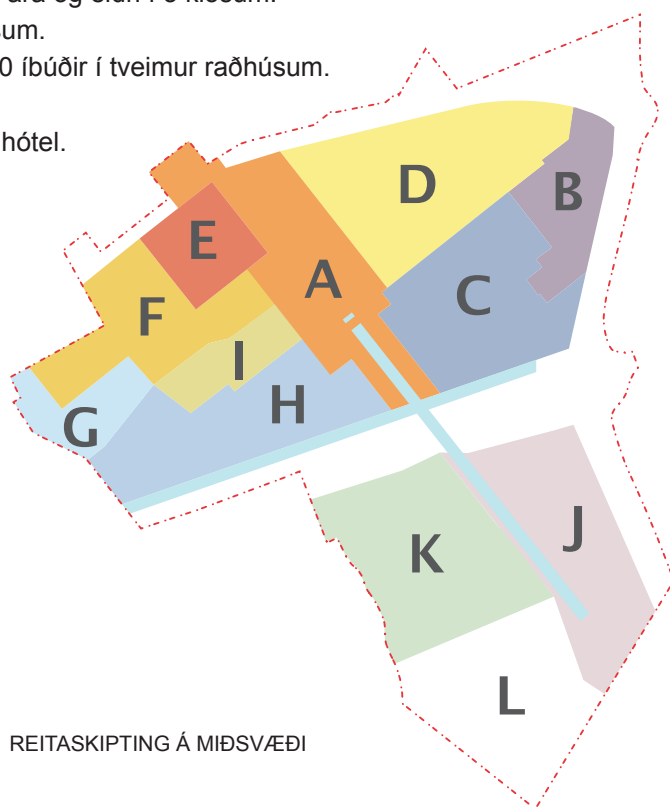
H: Klasabyggð. 52 íbúðir í 8 klösum.

I: Raðhús fyrir 50 ára og eldri. 10 íbúðir í tveimur raðhúsum.

J: Menningar- og náttúrusetur.

K: Verslun, blönduð þjónusta og hótél.

L: Óráðstafað



REITASKIPTING Á MIÐSVÆÐI

Hámarksfjöldi íbúða á svæðinu er áætlaður um 307. Þar af eru allt að 33 íbúðir í fjölbýlishúsum, 78 íbúðir eiga að vera í raðhúsum og allt að 126 íbúðir í klasahúsum. Öryggisíbúðir fyrir aldraða eru allt að 34, þar af eru áætlaðar 10 íbúðir í þjónustumiðstöð. Á efri hæðum bygginga við Grandabru og Bæjarmýri er gert ráð fyrir allt að 36 íbúðum.

Bæjaryfirvöld gera kröfu um að íbúðir af mismunandi stærðum og gerðum verði byggðar í hverfinu. Engin íbúð má vera minni en 60 m<sup>2</sup>. Sjá nánar um dreifingu íbúða í sérskilmálum og yfirliti aftast í þessari greinargerð.

### 2.1.3 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, framangreinda skilmála og lög og reglur sem gilda um þennan málaflokk. Á aðaluppdráttum skal koma fram skipulag lóðar og sérafnotareits. Hafðar skulu til viðmiðunar skýringarmyndir sem sýndar eru á skýringaruppdráttum deiliskipulags þessa og að yfirbragð bygginga verði eins og best gerist í nútíma byggingalist. Markmið deiliskipulagsins er að á svæðinu rísi fjölbreyttar íbúðargerðir og aðlaðandi bæjarmynd mótist sem uppfylli þarfir og óskir íbúa á öllum æviskeiðum.

Skipulags- og byggingarnefnd áskilur sér rétt til að hafna umsóknum sem hún telur ekki geta uppfyllt framangreind skilyrði, þó svo að hún uppfylli aðra skilmála og viðkomandi reglugerðir að öðru leyti.

### 2.1.4 Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa og taka mið af sameiginlegum ákvæðum og sérskilmálum ásamt mæliblöðum og hæðarblöðum sem síðar verða gefin út.

Afmörkun lóða og stærð þeirra er skilgreind á deiliskipulagsuppdrætti. Allar íbúðir á jarðhæð hafa sérnotareit til að tryggja friðhelgi. Nákvæm afmörkun sérnotareits verður nánar sýnd á mæliblöðum sem síðar verða gefin út fyrir einstakar lóðir.

Allt göturými aðkomugatna, þ.e.a.s. aksturssvæði og göngubelti, er sérstök lóð. Þessar lóðir tilheyra hver um sig þeim húsum sem við þær standa og eru sameign þeirra.

Umhverfis raðhús, klasahús og fjölbýlishús eru sameignarlóðir. Innan þessara lóða skulu vera bílastæði og aðkoma eða niðurkeyrsla að bílageymslum. Lóðir þessar skulu vera sérstaklega hannaðar þannig að yfirborð og gróður sé í samræmi við aðliggjandi lóðir. Engin skýr lóðamörk mega vera á milli lóða en trjágróðri plantað eftir aðstæðum og þá þannig að lóðir myndi einn garð sem renni saman við opin svæði.

Opin svæði, útivistarhringir ásamt náttúrustígakerfi miðsvæðisins er sérstök lóð í eigu Sveitarfélagsins Álftanes, sem mun sjá um uppbyggingu þeirra og viðhald. Frágangur lóðamarka sameignarlóða að útivistarsvæðum skal gerður í samráði við Sveitarfélagið og notast skal við hæðarkóta sem gefnir verða upp á mæliblöðum.

Hönnun lóða bæði göturýma og sameignarlóða skal vera hluti af aðaltekningum sem lagðar verða fyrir skipulags- og byggingarnefnd Álftanes. Á þeim skal koma fram:

1. Lóðahönnun sameignarlóða með bílastæðum og sérnotareit. Yfirborðsfrágangur gatna og göngurýma ásamt lýsingu og gróðri. Líta skal á þessar framkvæmdir sem hluta af heildarímynd svæðisins.
2. Skjólveggir, pallar og svalir, sorpgeymslur og skábrautir. Líta skal á þessar framkvæmdir sem hluta húss og verði frágangur og efnisval í samræmi við það.

### 2.1.5 Mæliblöð og hæðarblöð

Skilmálateikningar sem fylgja deiliskipulagi þessu eru til leiðbeiningar þar til gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, bundna og óbundna byggingarreiti, sérnotareiti, bundnar og óbundnar byggingarlínur, fjölda bílastæða, staðsetningu niðurkeyrslu að bílageymslum og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss, hámarkshæð og bundna hæð húsa og hæðir á lóðamörkum nær og fjær götu. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn. Byggingarfulltrúi getur leitað umsagnar skipulagshönnuða deiliskipulagsins við umfjöllun um einstakar byggingarleyfisumsóknir.

### 2.1.6 Byggingar

#### Íbúðafjöldi

Íbúðafjöldi sem fram kemur á skipulagsupprætti og í skilmálum er hámarksfjöldi íbúða. Uppfylla skal skilyrði byggingarreglugerðar um bílastæðafjölda. Þó eru ekki fleiri bílastæði leyfð á yfirborði en skýringaruppráttur sýnir og fram koma á mæliblöðum. Íbúðafjöldi fyrir hvert hús kemur fram í yfirliti yfir stærðir, lóðir og húsagerðir aftast í greinargerð.

#### Byggingarmagn

Stærð byggingar má aldrei fara út fyrir byggingarreit eða byggingarlínu. Hámarksstærð húsa er í yfirliti aftast í greinargerð.

#### Byggingarreitur

Byggingarreitir á skipulagsupprætti og mæliblöðum sýna hámarksgrunnflöt byggingar og skulu byggingar vera innan byggingarreits. Einstakir byggingarhlutar geta skagð út fyrir byggingarreit, en skulu vera innan byggingarlínu.

#### Byggingarlína

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk útbygginga sem ná út yfir byggingarreit. Útbyggingar geta verið hluti af efri hæðum byggingar, þök eða svalir. Í sérskilmálum og á skilmálateikningum er fjallað um byggingarlínu. Nánar verður gert grein fyrir byggingarlínu einstakra húsa og íbúða á mæliblöðum.

#### Sérnotareitur

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum raðhúsa, fjölbýlishúsa og klasabyggðar þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Hér er hægt að planta gróðri eftir eigin ósk, afmarka verönd eða gera sólpall. Sérnotareitur getur einnig verið svalir yfir efri brún bílageymslukjallara eða niðurkeyrslu. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppráttum vegna byggingarleyfis. Í sérskilmálum kemur fram sérnotareitur einstakra bygginga. Nánar verður gerð grein fyrir sérnotareit einstakra húsa/bygginga á mæliblöðum.

#### Húshæð

Húshæð er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber. Í sérskilmálum og síðar á mæliblöðum koma fram kvaðir um húshæð.

#### Þakgerð

Þakgerð er bindandi að því marki sem um getur í sérákvæðum. Reglur um þakgerðir eru settar til að samræma yfirbragð byggðar. Hús geta verið með slétt þök eða einhallapök. Í sérskilmálum koma fram nánari kvaðir um þakgerðir.

### 2.1.7 Hönnun húsa og bílageymslukjallara

Hönnuðir skulu aðlaga húsin staðsetningu og landi og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við bílageymslukjallara og landhæð. Í eða við bílageymslukjallara er heimilt að innrétta tæknirými, sameiginleg þvottahús og opnar geymslur (grindarbásar). Ekki er leyfilegt að innrétta lokuð rými sem gætu orðið mannvistarrými, t.d. fönðurherbergi, vinnuherbergi o.þ.h. Íverurými verða ekki samþykkt í kjöllumum.

### 2.1.8 Byggingarefni, áferðir og litir

Almennt um notkun á byggingarefnum:

Áriðandi er að gætt sé hófsemi við val á byggingarefnum og aðeins notuð að hámarki þrjú mismunandi byggingarefni í sömu byggingu, að undanskildu gleri og efni í glugga og hurðir. Þó er leyfilegt í raðhúsalengjum og klasabyggð að notast við fleiri byggingarefni svo framalega að í hverri einingu/íbúð séu að hámarki notuð 3 efni. Ekki er leyfilegt að nota áberandi liti eða kennileiti fyrir ákveðinn reit eða hús. Nákvæmt efnis- og litaval skal koma fram á aðaluppdráttum.

Upptalning á byggingarefnum hér að neðan er ekki bindandi en er hugsuð til að hvetja til hugmyndafrákrar byggingarlistar:

#### Steinsteypa:

- Sjónsteypa
- Formsteypuþækni / áferðir
- Steyptar einingar

Yfirborðsmeðhöndlun steypu:

- Slétt
- Hríjúf
- Munstruð
- Lituð

Steinsteypa sem byggingarefni getur gefið marga möguleika á samspili og fjölbreytni með mismunandi litabrigðum og yfirborðsmeðhöndlun. Við litun á sjónsteypu skal nota hvítt sement. Einnig er heimilt að mála sjónsteypu, en einungis með mattri áferð og nota skal glermálningu.

#### Múrhúðuð steinsteypa:

- Múrhúðuð og máluð
- Þússuð og máluð.

Ekki er leyfilegt að nota steinda múrhúðun á heilar byggingar, aðeins á einstaka fleti húsa og skal því haldið í lágmarki.

#### Náttúrusteinn:

- Grágrýti
- Blágrýti
- Sandsteinn
- Hraun t.d. grágrýti, blágrýti, blásteinn, líparít

Yfirborðsmeðhöndlun á steini:

- Sléttur
- Hríjúfur
- Mattslípaður
- Pólaraður
- Dökkur eða ljós
- Náttúrulegt mynstur og hreyfing í steininum sjálfum

Notkun

- Plötur sem klæðning
- Heilir fletir
- Í samspili með öðrum byggingarefnum t.d. steypu

Leitast skal við að nota íslenskar steintegundir eða sambærilegt, t.d. Reykjavíkurgrágrýti eða hraunstein. Getur staðið sem andstaða við önnur byggingarefni.

**Flísar:**

- Innbrenndar flísar
- Glerflísar

Notkun á hefðbundnum flísum er einungis leyfileg á einstökum byggingarhlutum eða sem auka byggingarefni.

**Plötuefni:**

- Málmplötur
- Eternit plötur t.d. svartlakkaðar
- Blikk
- Samþáttarefni

Yfirborðsmeðhöndlun:

- Sléttar plötur
- Báruformaðar plötur
- Plötur með frjálsum formun

Litir:

- Náttúrulitir
- Innbrenndar plötur

Plötuefni gefur möguleika á fjölbreytleika í lit og áferð eða sem mótspil við önnur efni t.d. steypa fleti.

**Tré:**

- Harðviður
- Ljós viður
- Dökkur viður

Yfirborðsmeðhöndlun viðar:

- Ómeðhöndlað
- Málað
- Olíuborið
- Lakkað

Tré er ákjósanlegt efni í samspili með harðari byggingarefnum. Gefur byggingum hlýjan og mjúkan blæ.

**Málmur:**

- Sink
- Kopar
- Cortenstál
- Ryðfrítt stál
- Tombak
- Messing
- Ál (yfirborðshúðað, lakkað eða innbrennt)

Uppsetning og notkun á málmum:

- Beygt í þiljur
- Slétt klæðning
- Matt yfirborð í samspili við glansandi.

Blanda málmum með öðrum byggingarefnum eða sem heilklæðning.

**Ónáttúruleg efni:**

- Plast og samsett efni
- Glastrefjaefni
- Gúmmí

Nýjungar í efnismeðferð.



**Gler:**

- Gegnsætt
- Sandblásið eða húðað
- Litað
- Með mismunandi munstri

Uppsetning og notkun:

- Stórir glerfletir frá gólfi til lofts
- Handrið og skjólveggir

Gler gefur möguleika á gegnsæi og tilfinningu fyrir opnu umhverfi. Ekki er heimilt að nota spegilgler.

**Opnar klæðningar:**

- Málmklæðningar
- Gataplötur /gatamynstur
- Viðar eða málmþynnu klæðningar

Með opnum klæðningum / gataklæðningu næst léttleiki.

**Grænir veggir:**

- Klifurplöntur
- Mosavaxnir veggir
- Graspök

Gefur bænum enn grænna yfirbragð t.d. hægt að blanda með grófum steypum veggjum.

**Málning og “púss”:**

- Glermálning
- Olíumálning
- Mött málning
- Málning með háu gljástigi
- Glansandi púss
- Mildir litir (náttúrulitir)
- Sterkir litir

Einstakir málaðir fletir gefa möguleika á fjölbreytni og geta staðið í andstæðu við t.d. ómeðhöndlaða steypa fleti. Ekki er æskilegt að nota skæra, sterka liti.

**Gluggar og hurðir:**

- Ytra byrði glugga skal vera úr áli eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Nota má harðið í ytra byrði glugga þar sem gluggar falla inn í timburklæðningu.

**Svalahandrið:**

- Svalahandrið skulu vera steyp, úr ryðfríum málm, gleri eða öðru endingargóðu efni. Sýna skal nákvæmlega gerð svalahandriða og festinga í mælikvarða 1:20 á uppdráttum sem fylgja aðaluppdráttum.

**Þök:**

- Hallandi þök skulu almennt vera klædd málm. Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk málmklæðningar má nota þakpappa með ljósgráum steinmulningi.
- Á flöt þök skulu koma hellur og/eða sjávarmöl af viðeigandi grófleika. Einungis eru leyfð flöt og einhalla þök. Grasi á þaksvölum skal haldið í lágmarki, það skal vera lágvaxið og gengið skal frá þakköntum þannig að gras vaxi aldrei yfir kannt eða sé sýnilegt frá hlið. Undantekning er þó gerð sunnan Suðurnesvegar á athafnasvæði, þar sem grasteppi er lagt yfir neðstu hæð bygginga.

### 2.1.9 Bílageymslur og bílastæði

Í hverfinu gildir eftirfarandi bílastæðakrafa:

Íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>: 1 stæði í bílageymslu og 1 stæði utanhúss. Samtals 2 stæði á íbúð.

Íbúðir minni en 80 m<sup>2</sup>: 1 stæði í bílageymslu og 0,5 stæði utanhúss. Samtals 1,5 stæði á íbúð, undantekning er þó Miðsvæðishús við Bæjarmýri þar sem íbúðir undir 80 m<sup>2</sup> hafa rétt á einu stæði í bílageymslu.

Í öllum fjölbýlishúsum á svæði B og klasahúsum á svæði C og H skulu vera bílageymslukjallarar fyrir lágmark einn bíl á íbúð. Önnur bílastæði eru á lóðum við aðkomugötur. Í raðhúsum á svæði D, F og I og klösum á svæði G skal vera innbyggð bílageymsla fyrir hverja íbúð. Önnur bílastæði eru á lóðum við aðkomugötur. Íbúðir við Grandabrá eiga rétt á bílastæðum í sameiginlegum bílastæðakjallara við Grandabrá. Kvöð um almenningsnotkun er á skammtímaskæðum við Grandabrá og í bílastæðagötu bak við Grandabrá 1 og 3 og við hús nr. 1 við Gauksmýri (þjónustumiðstöð).

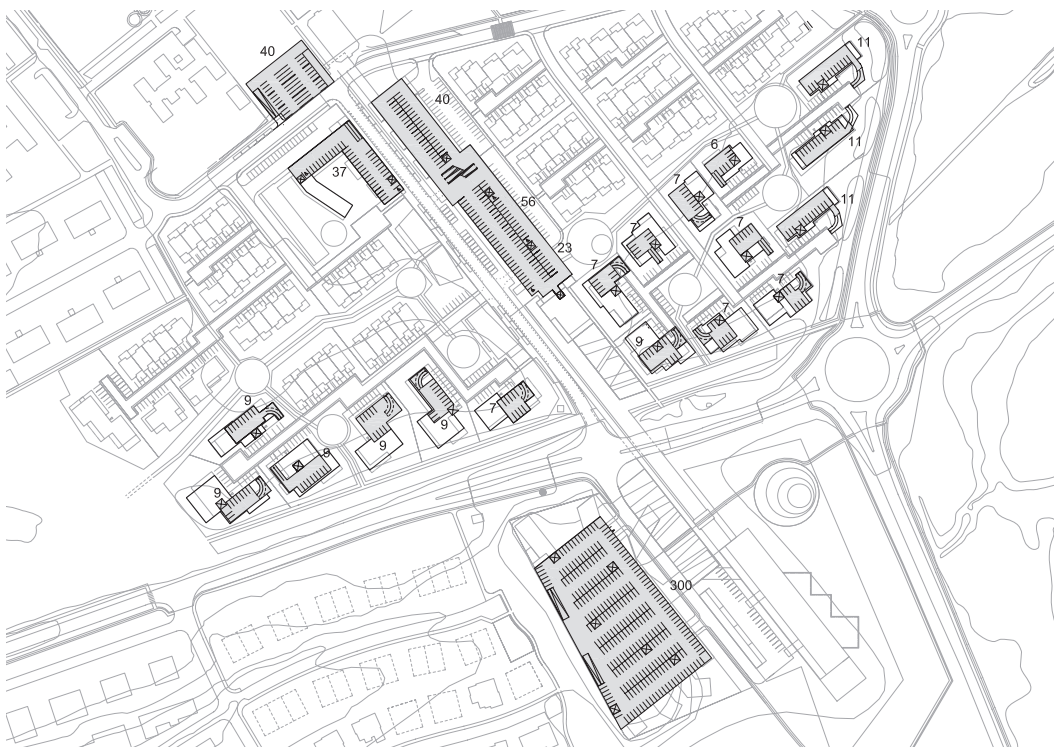
Við Grandabrá er sameiginlegur bílastæðakjallari fyrir alla miðbæjarstarfsemi og liggur hann undir húsi nr. 1 og 3. Aðkeyrsla að bílastæðakjallara er frá Grandabrá og bílastæðagötu en útkeyrsla er einungis um bílastæðagötu og þaðan áfram að Bæjarmýri.

Þjónustumiðstöð aldraðra og öryggisíbúðir hafa sjálfstæðan bílageymslukjallara með aðkomu frá Gauksmýri. Bílastæðakjallari er einnig undir miðsvæðishúsi með niðurkeyrslu frá Bæjarmýri. Greið aðkoma skal vera að og frá bílageymslukjöllurum bæði fyrir akandi og gangandi. Frá bílastæðakjöllurum skulu vera góð tengsl með lyftum og tröppum að því húsnæði sem þær þjóna.

Bílageymslur sem liggja undir íbúðabyggð verða minnst grafnar hálf hæð niður eða svo að efri kóti plötu í bílageymslu verður allt að 150 cm hærri en hæðarkóti götu. Niðurkeyrslur í bílageymslur skulu ávallt vera innan lóða bygginga.

Í raðhúsabyggð svæðisins og litlum klösum á svæði G verður innbyggt bílskýli eða bílskúr fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð og tvö stæði utandyra. Stæði fyrir fatlaða skulu verða í bílageymslukjöllurum og utandyra, skv. 64. grein byggingarreglugerðar.

Fyrir miðbæjarstarfsemi eru utandyra bílastæði við bílastæðagötu við Grandabrá 1 og 3 ásamt skammtímaskæðum sem liggja samsíða Grandabrá.



BÍLAGEYMSLUKJALLARAR Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU

#### **2.1.10 Frágangur lóða**

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G- og L- tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Lóðarhafar skulu hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða um frágang á sameiginlegum lóðamörkum þeirra, hvort heldur sem um er að ræða sameignarlóðir eða opinberar lóðir. Verði ágreiningur þar um, skulu lóðarhafar hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ekki má gróðursetja innfluttar plöntur og/eða plöntur af sýktum svæðum. Trjágróður sýndur á deiliskipulagi er leiðbeinandi. Að öðru leyti vísast til 3. kafla byggingarreglugerðar sem fjallar um lóðir og lóðafrágang. Frágangi lóða skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt. Sveitarfélagið lýkur frágangi útivistarsvæða í samræmi við uppbyggingarhraða miðbæjarins.

#### **2.1.11 Skjólveggir**

Skjólveggir eru ekki leyfðir utan sérafnotareits húsa. Þeir skulu hannaðir samtímis byggingu, sem hluti hennar og í samræmi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum. Skjólveggir skulu ekki vera hærrí en 1,5 yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Girðingar á milli lóða eða smáhýsi á lóð eru ekki leyfð.

#### **2.1.12 Sorpgeymslur**

Sorpgeymslur við íbúðahúsnæði og fjölbýlishús skulu vera hannaðar samhliða hönnun byggingar, vera innbyggðar eða áfastar húsum og úr sama byggingarefni og húsin sem þær standa við. Skal sérstaklega hugað að aðstöðu til flokkunar sorps, sbr. grein 85.2 í byggingarreglugerð. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

#### **2.1.13 Gangstéttir, stígar og göturými**

Öll svæði utan lóða eru á vegum sveitarfélagsins, sem sér um uppbyggingu og viðhald þeirra. Við alla yfirborðshönnun á deiliskipulagssvæðinu skal haft samráð við skipulags- og byggingarnefnd Álftaness en hafa til viðmiðunar skýringarmyndir og hliðstæður sem hér eru sýndar.

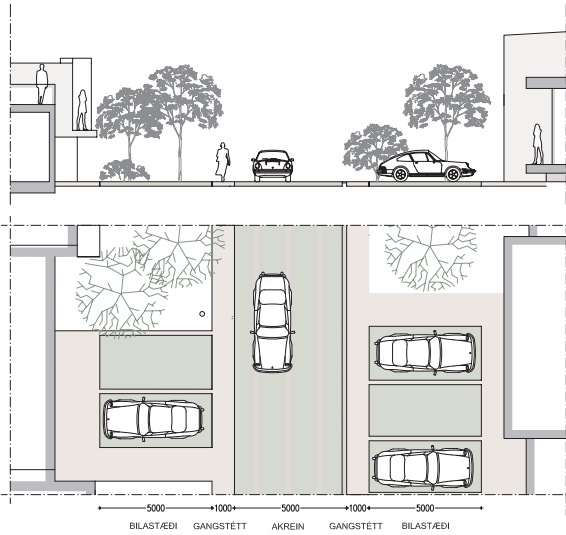
Á megingönguleiðum í gegnum hverfið skal útfærsla göngustíga og gangstétta taka mið af öryggi óvarinna vegfarenda. Vanda skal til frágangs göturýma og gera þau vistleg m.a. með gróðri eins og fram kemur á uppdráttum (er leiðbeinandi).

#### **2.1.14 Sameiginlegar bílastæðalóðir**

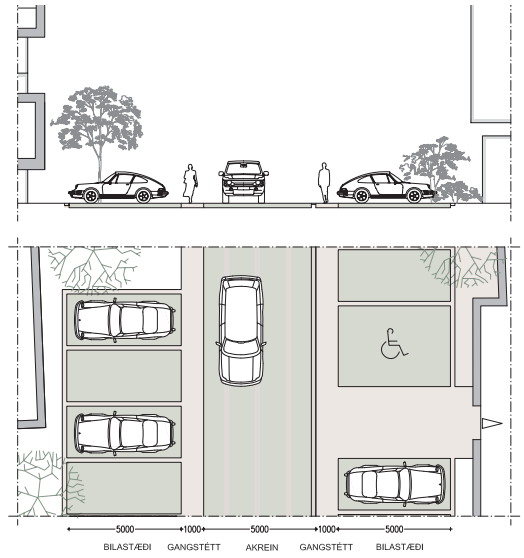
Bílastæði eru sameiginlegar bílastæðalóðir sem eru sameign tiltekinnar lóðar. Á bílastæðalóðum má sérmerkja einstök bílastæði tilteknum íbúðum í samræmi við samkomulag íbúa. A.m.k. eitt stæði fyrir fatlaða skal vera á hverri bílastæðalóð sbr. ákvæði byggingarreglugerðar.

### 2.1.15 Sameiginlegar aðkomugötur

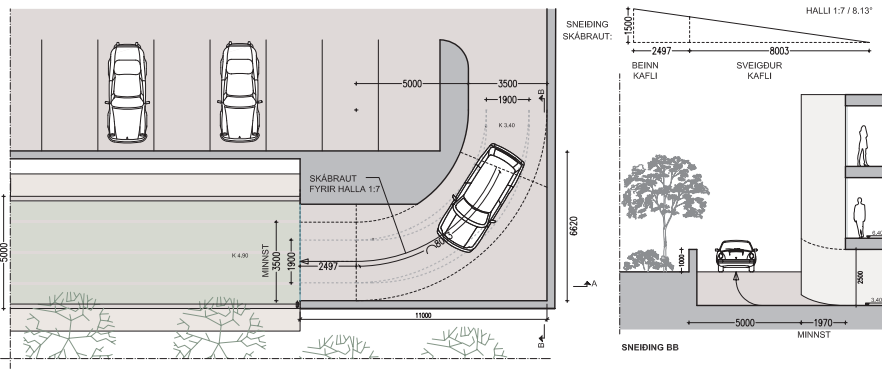
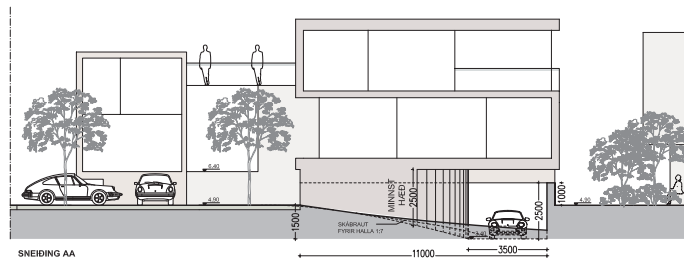
Aðkomugötur eru sameiginleg eign þeirra lóða sem að þeim liggja. Aðkomugötur eru lágþraðagötur eða botnlangar sem enda inni í íbúðabyggð og tengja byggð við húsagötur. Breidd aðkomugatna er 5,0 m. með 1,0 m göngubelti sitt hvoru megin. Göturnar eru nánast í sömu hæð og gangstétt, en aðskildar með þríkantsteini, línuniðurföllum eða sambærilegu til að gangstéttir verði ekki almennt aksturssvæði. Gangstéttir verða að stéttum fyrir framan hús og umlykja bílastæði. Yfirborð aðkomugatna og bílastæða á að vera grænt og lagt sérstökum stein eða reitum sem þola takmarkaða umferð allt árið um kring, t.d. svo kallaðir grassteinar. Við fjölbýlishús og klasabyggð enda aðkomugötur í skábrautum sem leiða niður í bílageymslur eða að snúningshausum og myndast þannig nægilegt pláss fyrir snúning sorphirðubíla og annarra stærri ökutækja. Snúningshausar eru staðsettir við enda aðkomu- og húsagatna eða á viðeigandi tengingum þeirra. Ökutækin geta verið allt að 8 metra löng. Gera verður ráð fyrir að slökkviliðsbílar og stærri ökutæki geti nýtt sér gangstéttina á köflum ef þess gerist þörf. Taka skal tillit til þess við gatnahönnun. Ákvörðun um undirlag gatnanna og gangstéttanna er tekin við nánari hönnun. Hönnun og frágangur aðkomugatna verður að vera unninn í samráði við sveitarfélagið.



SKÝRINGARMYND FYRIR AÐKOMUGÖTUR RÁÐHÚSA



SKÝRINGARMYND FYRIR AÐKOMUGÖTUR FJÖLBÝLISHÚSA OG KLASABYGGÐAR



SKÝRINGARMYND FYRIR NIÐURKEYRSLU Í BILASTÆÐAKJALLARA

### 2.1.16 Leikvellir

Í útivistarhringjum verða sérhannaðir garðar og leiksvæði.

### 2.1.17 Umferð

Gert er ráð fyrir að bæjaryfirvöld leggi til að hámarkshraði innan miðsvæðis verði aldrei meiri en 30 km/klst. við Grandabru, á húsagötum og aðkomugötum og að samhlíða því verði gerðar hraðalækkandi aðgerðir.

### 2.1.18 Hljóðmanir og hljóðvarnir

Fjarlægð fjölbýlishúsa sunnan Bæjarmýrar, við miðju Norðurnesveg, er 24 m. Með landmótun milli byggðar og Norðurnesveg, sbr. uppdrátt, verður tryggt að hávaði frá umferð fari ekki yfir 55 dB(A) í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 933/1999. Jarðvegsmanir þessar eða landmótun er leyst á þann hátt að hæð á mönum verði hæst beint út frá gaffli fjölbýlishúsanna, en lækki á milli húsanna til að draga úr neikvæðum sjónáhrifum hljóðmana þar sem þeirra er minna þörf og slóðar geta myndast. Hafa ber í huga að opna þarf hverfið út í umlykjandi græn svæði og í þessu tilfelli til sjávar, til að sporna við einangrun svæðisins. Við þau hús sem hljóðskermar eru ekki taldir nægjanleg vörn samkvæmt útreikningum og reglugerð verða gerðar sérstakar kröfur um útfærslur og byggingatæknilegar lausnir sem tryggja leyfilegt hljóðstig innanhúss og utan við opnanalega glugga. Huga skal að innra skipulagi íbúða, staðsetningu svala, glerjun og gluggapéttingu til að lágmarka hljóðstig/hljóðmengun. Þetta á einnig við um byggingar næst Bæjarmýri.



SNEIÐING Í NORÐURNESVEG. HLJÓÐMÖN

### 2.1.19 Lýsing

Vandað skal til allrar lýsingar á svæðinu. Áhersla er lögð á að við val og hönnun á götu- og stígalýsingu skal miða við lágan búnað þannig að ljós frá þeim berist sem minnst inn í nærliggjandi íbúðarhúsnæði. Ljós við náttúrustíga, í grænum útivistarhringjum og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi. Við Grandabru og vatnsrásir skal samtvinna vatn og draumkennda næturlýsingu, sem gefur götunni sérstaka ásýnd og stemmingu.

### 2.1.20 Fjarlægð húsa frá lóðamörkum

Sjá gr. 75 í byggingarreglugerð. Heimilt er þó að víkja frá ákvæðum þessara greina, sbr. 138., 141. og 142. grein reglugerðarinnar, enda sé sýnt fram á með brunahönnun að ákvæði 137. greinar byggingarreglugerðar séu uppfyllt.

- 75.1 Bil milli húsa skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra.
- 75.2 Sé ekki sýnt fram á að annað sé nægjanlegt til að uppfylla 1. mgr. skulu fjarlægðir í eftirfarandi töflu notaðar fyrir hús með brunaálagi undir 500 MJ/m<sup>2</sup> gólfs og með utanhússklæðningu í flokki 1. Séu klæðningar í flokki 2 og enginn eldvarnarveggur á milli húsa skulu fjarlægðir auknar um 1 m fyrir hvort hús með klæðningu í flokki 2.

Lágmarksfjarlægðir á milli húsa:

Brunamótstaða	REI 30	REI 60	REI 120-M
REI 30	8 m	7 m	0 m
REI 60	7 m	6 m	0 m
REI 120-M	0 m	0 m	0 m

- 75.3 Minnka má lágmarksfjarlægð milli húsa skv. gr. 75.2 vegna þakskeggs eða annarra útkragandi byggingarhluta, þó aldrei meira en 0,5 m fyrir hvort hús.
- 75.4 Brunamálstofnun skal gefa út leiðbeiningar um útreikning á bili milli húsa samkvæmt þessari grein.

### 2.1.21 Útivistarhringir

Útivistarhringir eru tengdir saman með náttúrustígum og eru allir skipulagðir sem sameiginleg útivistarsvæði sem bæjarfélagið sér um og rekur. Nánari útfærsla hringjanna felur t.d. í sér hefðbundin og óhefðbundin leiksvæði, áningastaði, steingarða og annað sem hvetur fólk til útiveru og athafna. Þessir hringir mynda samhangandi mynstur nýrra staða í byggðinni. Útivistarhringi skal hanna sérstaklega og vanda skal til hönnunar þeirra. Við gatnamót Álfþanesvegur og Suðurnesvegur er gert ráð fyrir hringmyndun í landslaginu. Hugmyndin er að inni í hringnum gæti sjávarfalla og að unnið verði á listrænan hátt með lýsingu.

### 2.1.22 Svæði sem fá sérstaka meðhöndlun

Sunnan við fyrirhugað ráðhús við Grandabré er ráðhúsgarður. Garðurinn stallað niður samsíða vatnsrás og er hægt að komast í gegnum hann að Grásteini. Garðurinn er skipulagður garður með bekkjum og gróðri. Sambærilegur garður er skipulagður sunnan Suðurnesvegur, við ráðgert menningar- og náttúrusetur. Þessi svæði skal hanna sérstaklega.

### 2.1.23 Endurvinnslugámar












Grenndargámum fyrir dagblöð, gler o.þ.h. vörur sem ætlað er að fari í endurvinnslu verður komið fyrir á lóð stórmarkaðs, Grandabré 1.

## 2.2 SÉRSKILMÁLAR

Sérskilmálum er lýst í texta og skilmálateikningum. Sérskilmálar eru tvíþættir, bindandi og leiðbeinandi. Skilmálateikningar eru leiðbeinandi þangað til hæða- og mæliblöð verða gefin út (sbr. 2.1.5).

Fjallað verður um sérskilmála á grundvelli reitaskiptingar deiliskipulagsins.

### Reitaskipting

-  **A:** Byggingar sem tengjast aðalgötu.
-  **B:** Fjölbýlishús við Norðurnesveg.
-  **C:** Klasabyggð.
-  **D:** Raðhús.
-  **E:** Þjónustumiðstöð og öryggisíbúðir.
-  **F:** Raðhús.
-  **G:** Klasabyggð.
-  **H:** Klasabyggð.
-  **I:** Raðhús.
-  **J:** Menningar- og náttúrusetur.
-  **K:** Verslun, blönduð þjónusta og hótél.



### 2.2.1 Reitur A - Byggingar við Grandabrá sunnan Suðurnesveggar og Bæjarmýri.

Fimm byggingarreitir liggja við Grandabrá og einn við Bæjarmýri. Þessar byggingar ásamt þjónustumiðstöð aldraðra eru þungamiðja og aðráttarafli miðsvæðisins. Þær hýsa opinbera starfsemi, skrifstofur, verslun, blandaða þjónustu og íbúðir. Þjónustumiðstöð og öryggisíbúðum er lýst undir reit E.



#### **Grandabrá nr. 5**

##### **Ráðhús**

##### **Aðkoma og lóð**

Aðalinngangur ráðhúss skal vera frá ráðhústorgi. Við suðurhlíð hússins er vatnsrás og ráðhúsgarður sem trappast niður og skal fylgja þeim landhalla sem er á svæðinu.

##### **Húsagerð**

Stofnun á tveimur hæðum. Ráðhússalur getur hugsanlega haft tvöfalda lofthæð.

Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

##### **Hönnun húss og lóðar**

Vanda skal til allrar hönnunar húss og lóðar. Neðri hæð byggingar skal vera að hluta til inndregin. Út á móti ráðhústorgi og ráðhúsgarði er mælt til að á jarðhæð sé lokað með gleri, þannig að torgið og garðurinn sé eins og það haldi áfram inn og í gegnum bygginguna. Æskilegt er að inndregnar svalir séu á norðurhorni byggingar með útsýni yfir ráðhústorgið, þar sem möguleiki er á að tala til bæjarbúa.

##### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu og skipulagsuppdrátt. Á endanlegum mæliblöðum vera uppgefnar bundnar byggingalínur- og reitir.

##### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu.

##### **Þakgerð**

Þak er flatt

##### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Vegna staðsetningar byggingar er val á góðum, vönduðum byggingarefnum árfíðandi. Hér er mikilvægt að val á byggingarefnum endurspegli starfsemi byggingar og sé lýsandi fyrir virðuleika hennar. Ekki er leyfilegt að nota grastorf á þak. Leitast skal við að aðalbyggingarefni hjúpi bygginguna.

##### **Bílageymslur og bílastæði**

Bílastæði eru í sameiginlegum bílastæðakjallara Grandabráar. Bein aðkoma er frá bílageymslu að ráðhúsi. Einnig má nýta skammtímastæði við Grandabrá.

##### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

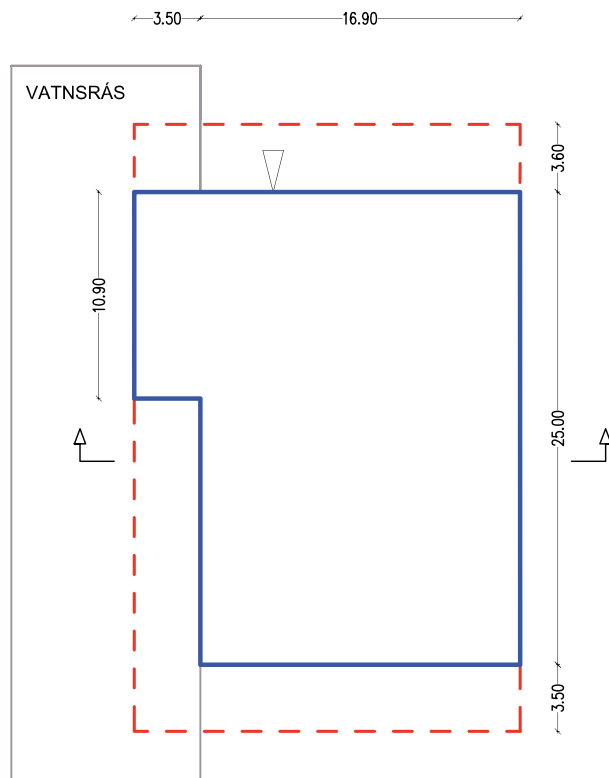
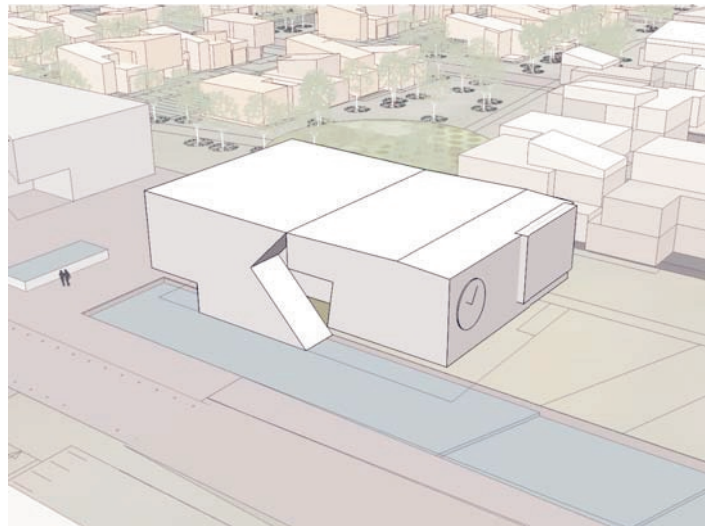
##### **Kvaðir á lóðum**

Aðgengi almennings verði tryggt að ráðhúsgarði og í kringum bygginguna. Gangstéttir og torg skal hita upp með frárennslisvatni.

Lóðafrágang skal samræma aðliggjandi lóðum og skal það gert í samráði við sveitarfélagið.







## REITUR A - GRANDABRÚ 5 RÁÐHÚS

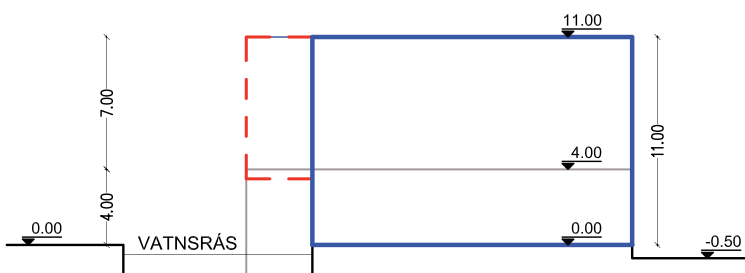
SKILMÁLATEIKNING

SKÝRINGAR

-  BYGGINGARREITUR
-  BYGGINGARLÍNA
-  LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BYGGINGARHLUTA
-  INNGANGUR

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 460 M<sup>2</sup>

KVARÐI: 1:400



### **Grandabré nr. 3**

#### **Markaðstorg**

##### **Aðkoma og lóð**

Á yfirbyggðu markaðstorgi er möguleiki fyrir útipjónustu og útimarkaði. Torgið mótast af verslunar- og þjónustumiðstöð. Aðalinngangur verslana skal vera frá torginu og með lyftu frá bílageymslukjallara. Á jarðhæð skal byggingin rofin með gegnumgangi þannig að hægt verði að komast í gegn og að íbúðasvæði og bílastæðum aftan við bygginguna.

##### **Húsagerð**

Verslun- og þjónusta á tveimur hæðum. Neðri hæð skal vera með háa lofthæð þar sem hugmyndin er að innrétta m.a. kaffihús, bakarí, lyfjaverslun, áfengisverslun, tískuverslun, bókabúð.

Á efri hæð möguleiki á salarkynnum fyrir t.d. líkamsrækt eða þjónustu og skrifstofu-húsnæði.

Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í þessari greinargerð.

##### **Hönnun húss og lóðar**

Vanda skal til allrar hönnunar húss og lóðar. Byggingin er eins og trekt sem opnar sig út á móti markaðstorgi með stórum glerflötum. Til að undirstrika þetta er æskilegt að aðrar hliðar séu frekar lokaðar.

##### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6.**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt. Á endanlegum mæliblöðum verða uppgefnar bundnar byggingalínur- og reitir.

##### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu og síðar endanlegt mæliblað.

##### **Þakgerð**

Þak er flatt. Kvöð er um svífandi þak yfir torgi. Sjá skilmálateikningu, byggingarlína yfir fyrstu hæð.

##### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Vegna staðsetningar byggingar er val á góðum, vönduðum byggingarefnum áriðandi. Mælt er til að unnið sé með samspil á milli hrjúfra og sléttra flata. Við markaðstorg er æskilegt að nota gler og fínan, léttan frágang á byggingahlutum þar sem fólk er í nálægð við bygginguna. Bakhlið og gaflar, þ.e.a.s. lokaðri hluti byggingar fái hrjúfari efnismeðferð. Ekki er leyft að nota grastorf á þaki.

##### **Bílageymslur og bílastæði**

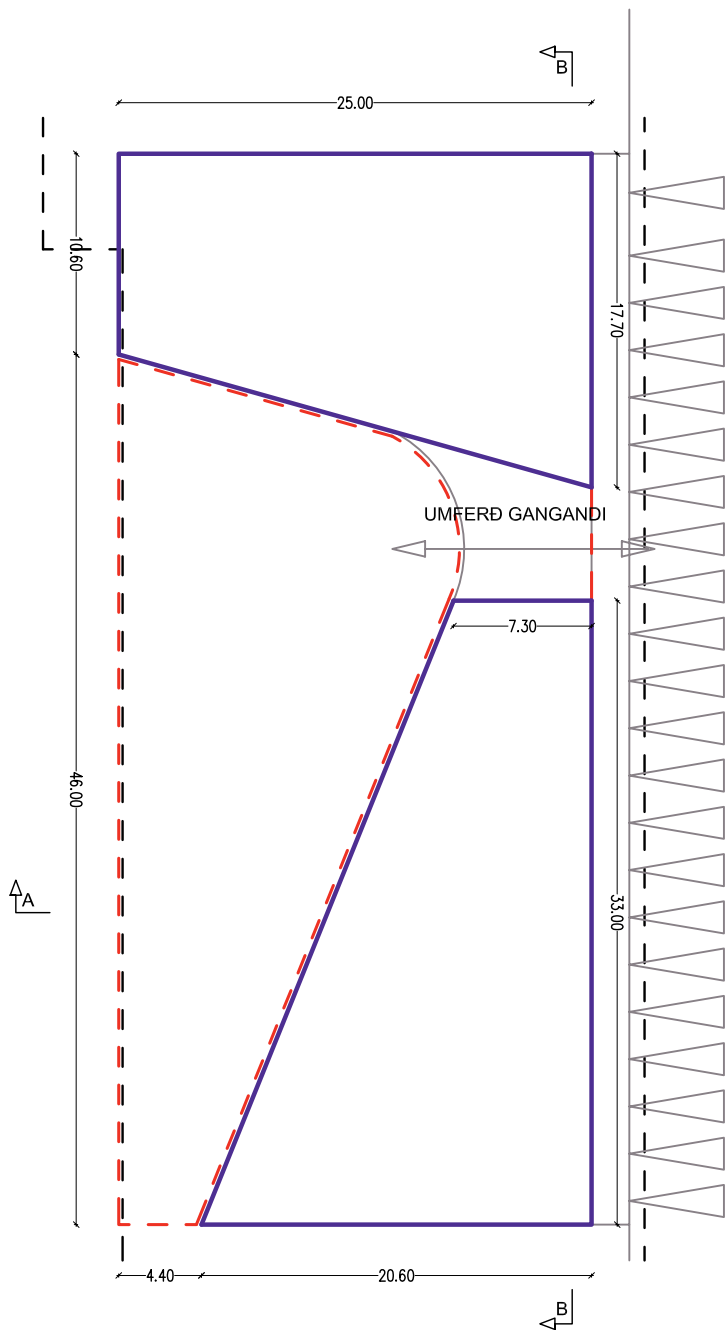
Bílastæði eru í sameiginlegum bílastæðakjallara og aftan við hús, auk skammtímastæða við Grandabré.

##### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

##### **Kvaðir á lóðum**

Aðkoma að sameiginlegum bílastæðakjallara skal vera um bílastæðagötu byggingar. Kvöð er um umferð almennings milli byggingahluta, umferð gangandi. Sjá skilmálateikningu. Gangstéttar og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni.

Lóðafrágangur skal samræma aðliggjandi lóðum og skal það gert í samráði við sveitarfélagið.



### REITUR A - GRANDABRÚ 3 MARKAÐSTORG

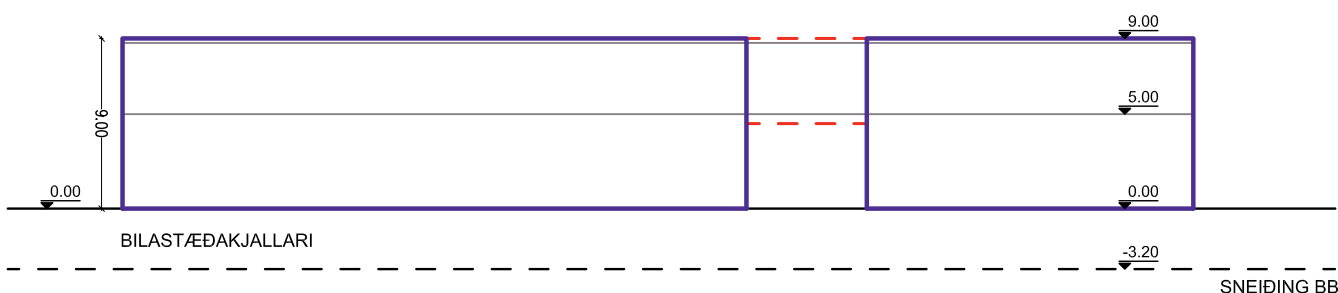
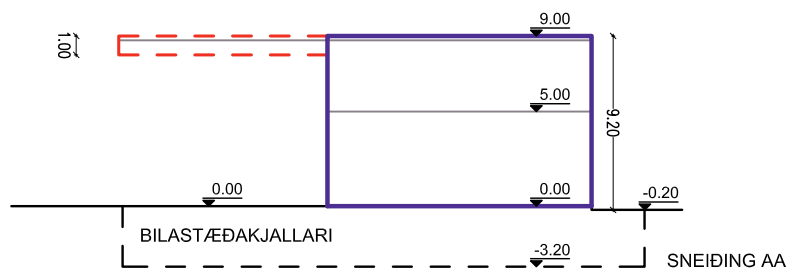
SKILMÁLATEIKNING

SKÝRINGAR

- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- SÉRNOTAREITUR
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BYGGINGARHLUTA
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BÍLASTÆÐAKJALLARA
- BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 815 M<sup>2</sup>

KVARÐI: 1:400



## **Grandabré nr. 1**

### **Stórmarkaður**

#### **Aðkoma og lóð**

Aðalaðkoma skal vera frá aðalgötu, eða með lyftu frá bílastæðakjallara Grandabráar.

#### **Húsagerð**

Stórmarkaður skal liggja bakatil með aðalinngangi frá Grandabrá. Smærri, uppbrotnar einingar fyrir verslun og þjónustu eiga að liggja á neðri hæð út á móti Grandabrá, t.d. banki og pósthús. Á efri hæð væri æskilegast að innrétta íbúðir, en möguleiki er fyrir skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húss og lóðar**

Vanda skal til allrar hönnunar húss og lóðar. Út á móti aðalgötu og í kanti byggingar eru smærri verslunar- og þjónustueiningar með stórum glerflötum. Á bak við liggur stórmarkaðurinn með innbyggðri vörumóttöku. Grenndargámar verði innbyggðir í horni byggingar sbr. deiliskipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Æskilegt er að íbúðir eða skrifstofur efri hæðar brotni upp í smærri einingar með svölum og þakgörðum. Hafa ber í huga að íbúðir/skrifstofur á efri hæð liggja andspænis húsi nr. 6 við Grandabrá (þjónustumiðstöð) þar sem íbúðir eru áætlaðar á efri hæð. Gæta skal samræmingar skv. m. gr. 4.2.2 í skipulagsreglugerð.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblöð.

#### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Þak er flatt.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Vegna staðsetningar byggingar er val á góðum, vönduðum byggingarefnum áriðandi. Á neðri hæð er gler og samspil lita æskilegt. Á efri hæð er ákjósanlegt að það sé samspil á milli þungra og léttra byggingarhluta og gott samspil í efnisvali. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt þó er leyfilegt að tyrfa þakgarða sbr. 2.1.8.

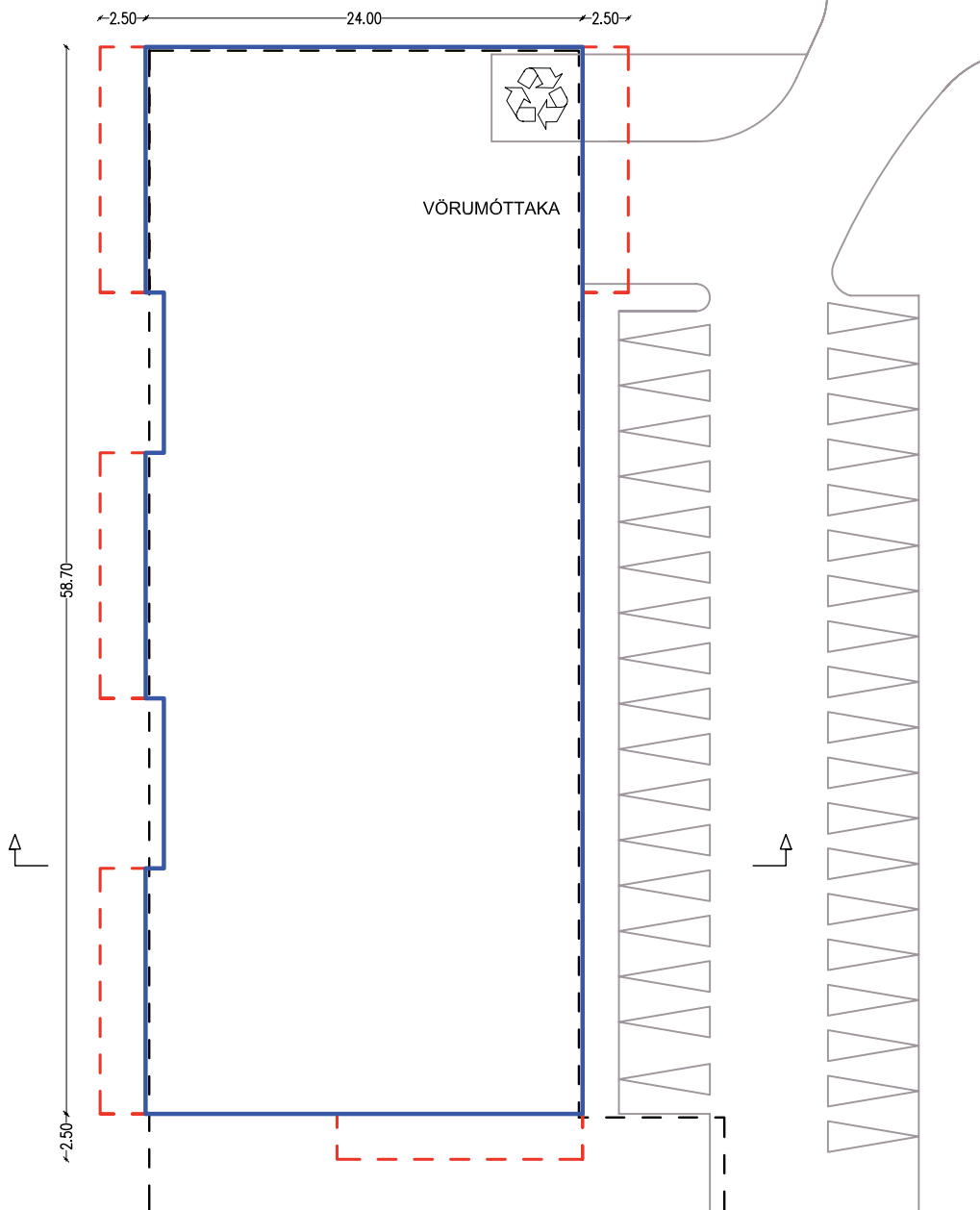
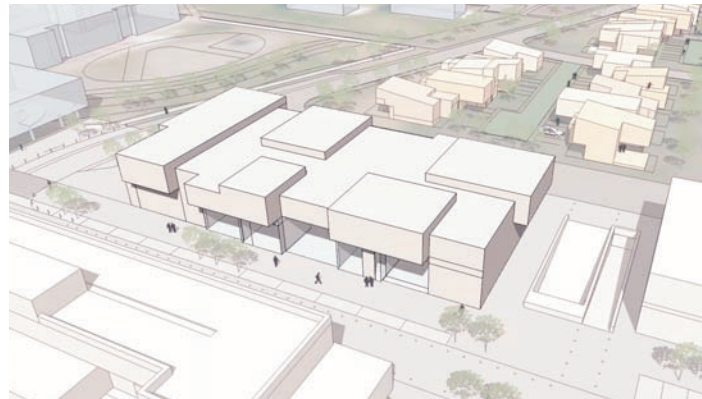
#### **Bílageymslur og bílastæði**

Bílastæði eru í sameiginlegum bílastæðakjallara og aftan við hús, auk skammtímastæða við Grandabrá.

#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**








##### **Kvaðir á lóðum**

Kvöð um aðgengi almennings að grenndargámum. Aðkoma að sameiginlegum bílastæðakjallara skal vera um bílastæðagötu byggingar. Lóðafrágangur skal samræma aðliggjandi lóðum og skal það gert í samráði við sveitarfélagið.

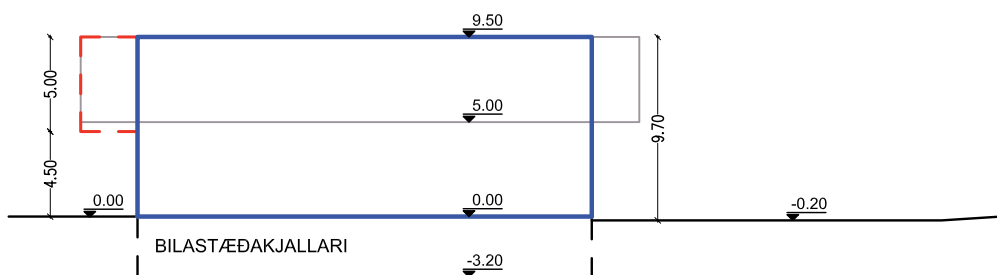


**REITUR A - GRANDABRÚ 1  
STÓRMARKAÐUR**

**SKILMÁLATEIKNING  
SKÝRINGAR**

-  BYGGINGARREITUR
-  BYGGINGARLÍNA
-  SÉRNOTAREITUR
-  LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BYGGINGARHLUTA
-  LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BÍLASTÆÐAKJALLARA
-  ENDURVINNSLUGÁMAR
-  BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 1390 M<sup>2</sup>  
KVARÐI: 1:400



## **Grandabré nr. 6**

### **Þjónusta og íbúðarhúsnæði**

#### **Aðkoma og lóð**

Aðalinngangur fyrstu hæðar skal vera frá Grandabré. Æskilegt er að íbúðir efri hæðar hafi inngang frá aðkomugötu (garðhlið) vegna legu bílastæða.

#### **Húsagerð**

Þjónusta, verslun, félagsstarf eða skrifstofur. Möguleiki á íbúðum á efri hæð. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húss og lóða**

Vanda skal til allrar hönnunar húss og lóðar. Leitast skal við að bygging falli vel að Grandabré sem borgarhús, sé látlaust en jafnframt virðulegt. Hafa ber í huga að byggingin liggur andspænis ráðhúsi og því æskilegt til að svalir og stærri opnanir snúi til suðvesturs að íbúðabyggð og aðlagi sig henni.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblöð.

#### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Þak er flatt.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Vegna staðsetningar byggingar er val á góðum, vönduðum byggingarefnum áriðandi. Á neðri hæð er æskilegt að nota gler í vissu umfangi og leitast við gegnsæi út á mótí landslagshring baka til. Á efri hæð er ákjósanlegt að það sé samspil á milli þungra og léttra byggingarhluta og gott samspil í efnisvali. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt.

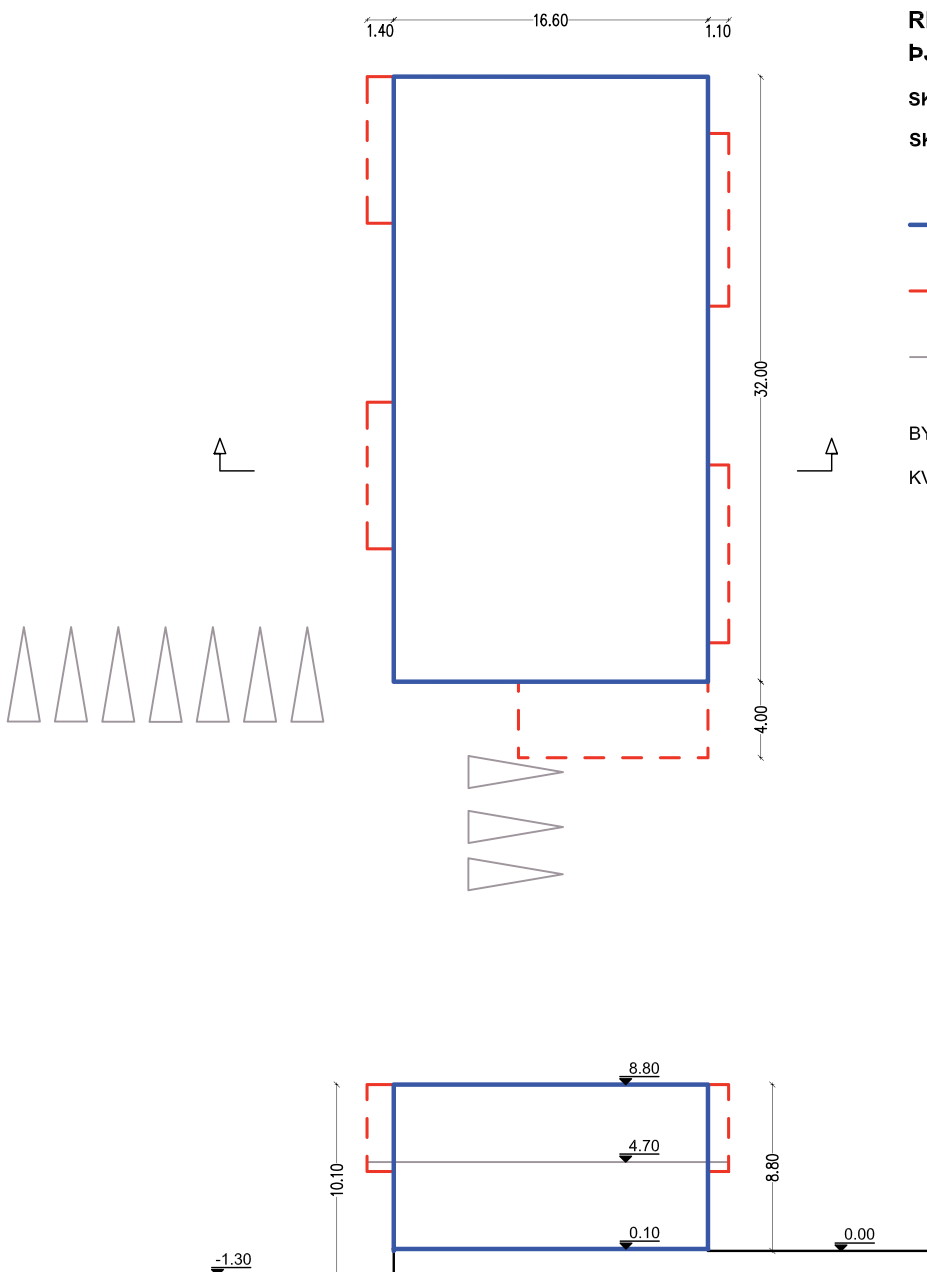
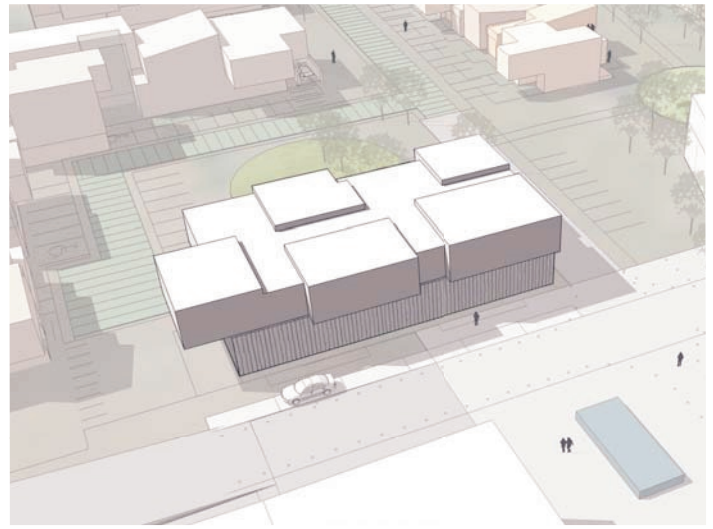
#### **Bílageymslur og stæði**

Bílastæði íbúa og gesta eru ofanjarðar við aðkomugötu. Fyrir framan byggingu eru fimm skammtíma stæði ofanjarðar, önnur bílastæði eru í sameiginlegum bílastæðakjallara við Grandabré.

#### **Lóðarfrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum**

Gangstéttir og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni. Lóðarfrágangur skal samræma aðliggjandi lóðum og skal það gert í samráði við sveitarfélagið.



**REITUR A - GRANDABRÚ 6  
ÞJÓNUSTA OG ÍBÚÐIR**

SKILMÁLATEIKNING

SKÝRINGAR

- BYGGINGARREITUR
- - - BYGGINGARLÍNA
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BYGGINGARHLUTA

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 530 M<sup>2</sup>

KVARÐI: 1:400

#### **Grandabrá nr. 4**

#### **Blönduð starfsemi**

#### **Aðkoma og lóð**

Aðalinngangur skal vera frá Grandabrá.

#### **Húsagerð**

Byggingin gefur möguleika á blandaðri starfsemi s.s. veitingarekstri, listagallerí, bar, þjónustu, verslun og íbúðum með þaksvölum. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húss og lóðar**

Vanda skal til allrar hönnunar húss og lóðar. Neðri hæð skal brotin upp í tvær einingar með gegnumgangi á milli. Hugmyndin er að efri hæð skjóti sér út yfir Grandagötu og myndi stórt samhangandi rými með svölum til suðvesturs. Væri æskilegt til veitingaþjónustu. Næst þjónustumiðstöð gæti hugsanlega verið innréttað gallerí á tveimur hæðum eða íbúð á efri hæð með þaksvölum.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblöð.

#### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Þak er flatt og væri æskilegt að það væri brotið upp í einingar með þakgarði á milli.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Vegna staðsetningar byggingar er val á góðum, vönduðum byggingarefnum áriðandi. Mælt er með að unnið sé með samspil á milli þungra og léttra efna. Efri hæð sem skýtur sér yfir Grandabrá þarf að hafa ákveðið gegnsæi og léttleika. Á neðri hæð er æskilegt að nota gler í vissu umfangi en gæta samræmis á milli þungra og léttra byggingarluta. Ekki er leyfilegt að hafa torf á þaki, aðeins þakgarði yfir 1. hæð.

#### **Bílageymslur og stæði**

Bílastæði eru í sameiginlegum bílastæðakjallara við Grandabrá auk skammtíma stæða.

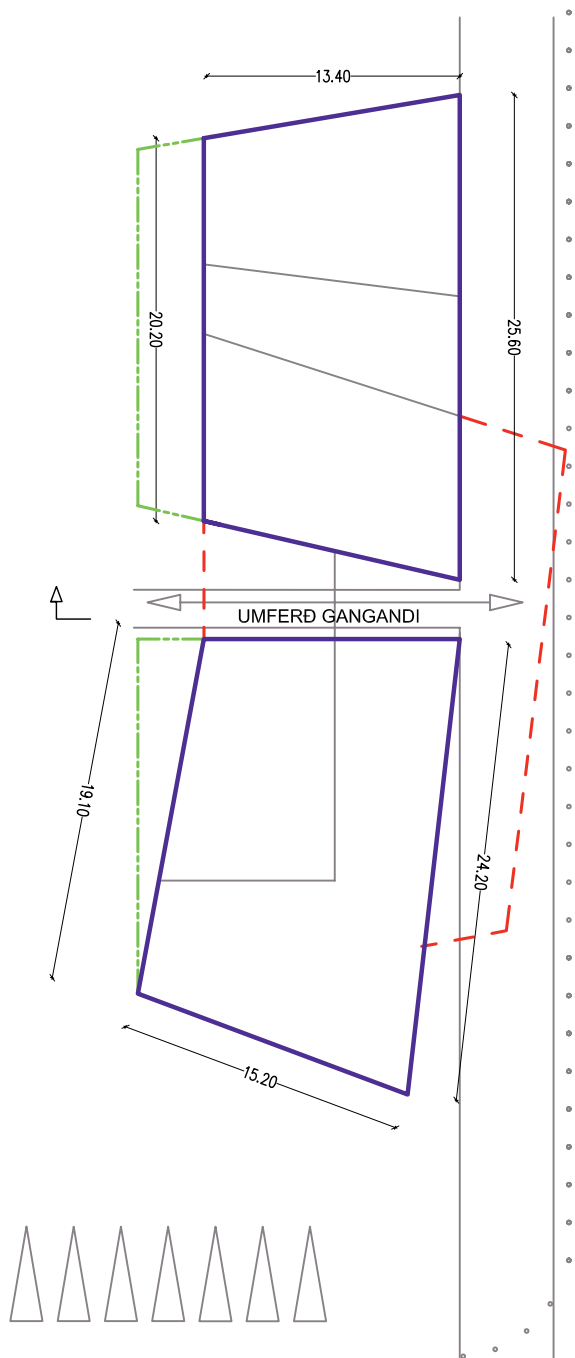
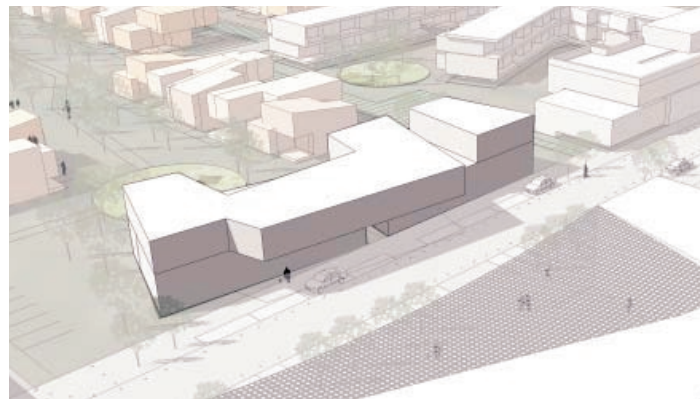
#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum**

Kvöð um gegnumgang almennings milli byggingahluta. Sjá skilmálateikningu. Gangstéttar og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni.

Lóðafrágangur skal samræma aðliggjandi lóðum og skal það gert í samráði við sveitarfélagið.





**BLÖNDUD STARFSEMI**

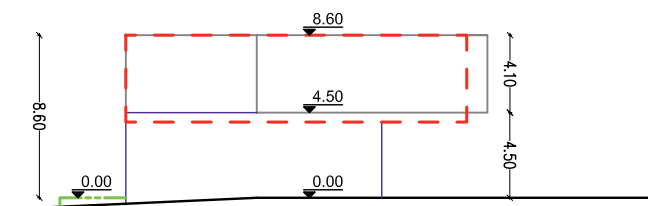
**SKILMÁLATEIKNING**

**SKÝRINGAR**

- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- SÉRNOTAREITUR
- BÍLASTÆÐI
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BYGGINGARHLUTA

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 615 M<sup>2</sup>

KVARÐI: 1:400



## **Bæjarmýri nr. 1 – Miðsvæðishús**

### **Aðkoma og lóð**

Aðalaðkoma er frá Bæjarmýri. Bakatil innan sénotareits á móts við skólalóð á að vera sameiginlegt leiksvæði fyrir húsið. Í framhaldi af gönguleið Grandabruár er gert ráð fyrir gönguleið meðfram gafli byggingar að skólatorgi. Þessi útfærsla kemur fram á deiliskipulagi fyrir skólasvæðið.

### **Húsagerð**

Áætlað er að byggingin hýsi miðbæjarstarfsemi á neðstu hæð, t.d. gallerí eða þjónustu. Á efri hæðum eiga að vera íbúðir. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

### **Hönnun húss og lóðar**

Vanda skal til allrar hönnunar húss og lóðar. Byggingin stendur á upphækkuðum gólfleti yfir bílageymslukjallara. Ætlast er til þess að neðri hæð sé létt og opin þannig að upphækkaður flötur utandyra gangi áfram inn í bygginguna. Vanda verður allan sýnilegann frágang á palli (sökkli) sem er sýnilegur og verður að vegg við niðurkeyrslu að bílageymslu.

### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblöð.

### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu.

### **Þakgerð**

Þak er flatt.

### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Vegna staðsetningar byggingar er val á góðum og vönduðum byggingarefnum áriðandi. Hér væri ákjósanlegt að nýta óhefðbundin efni og samansetningar þar sem bygging er endapunktur aðalgötu og í námunda við skólalóð. Efri hæð má gjarnan vera létt með glerflötum í samspili með léttu byggingarefni. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt.

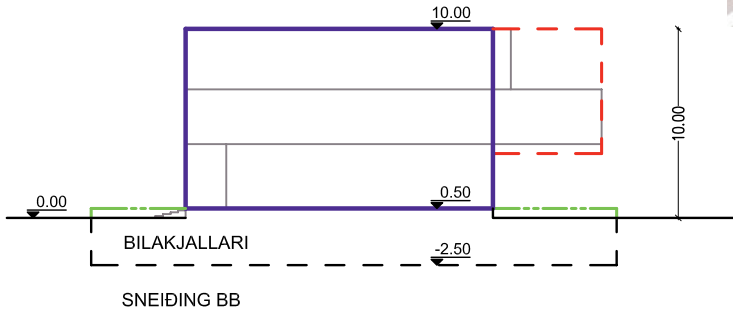
### **Bílageymslur og stæði**

Bílastæði eru í bílageymslukjallara undir húsinu með aðkomu frá Bæjarmýri. Frá bílageymslukjallara skal vera beinn aðgangur að tröppu og lyftukjarna. Niðurkeyrsla að bílageymslukjallara á að vera samkvæmt skipulagsupprætti. Þrjú gestastæði eru utandyra.

### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum**

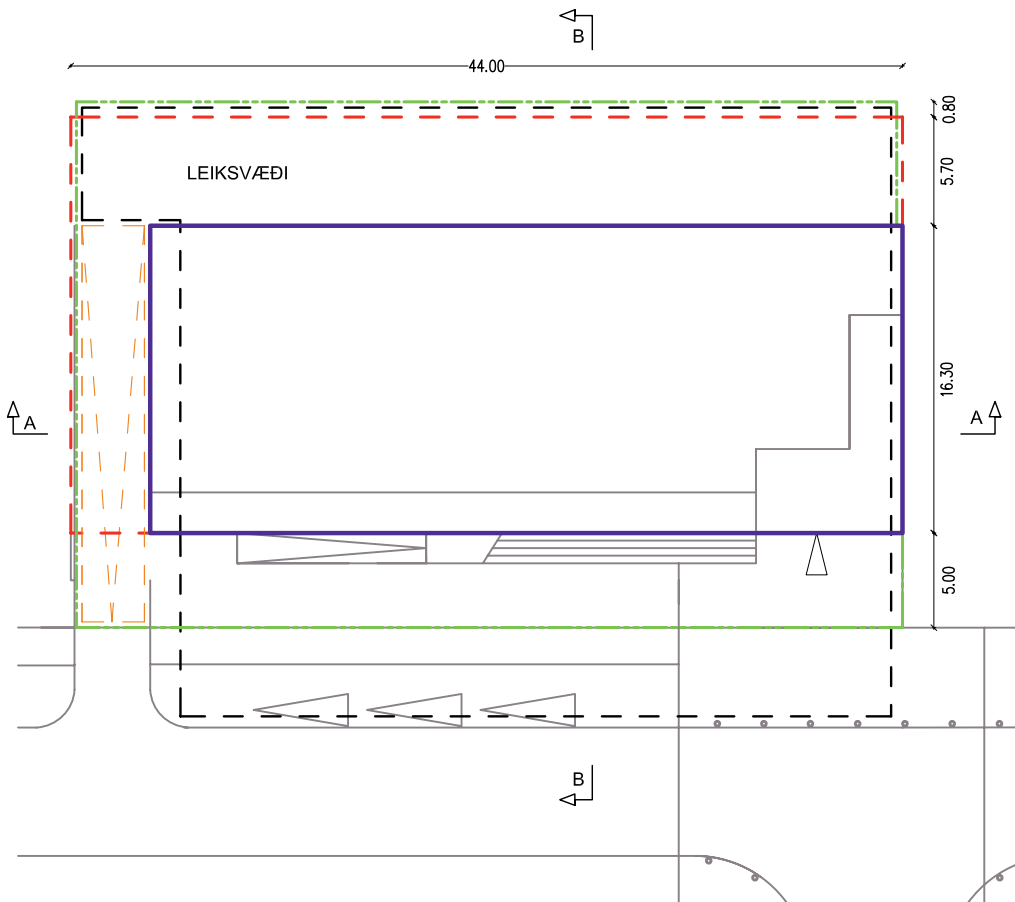
Lóðafrágangur, gönguleið að skólalóð og frágangur á sýnilegum sökkli og niðurkeyrslu að bílageymslu skal samræma aðliggjandi lóðum og skólasvæði og skal það gert í samráði við sveitarfélagið. Kvaðir eru um samnýtingu niðurkeyrslu og akstursleiða í bílageymslukjallara að mögulegum framtíðar bílageymslukjallara undir nágrannahús (væntanlegum tónlistarskóla/listarskóla) eða skólasvæði. Sjá deiliskipulag fyrir skólasvæði.



## REITUR A - BÆJARMÝRI 1 MIDSVÆÐISHÚS

SKILMÁLATEIKNING

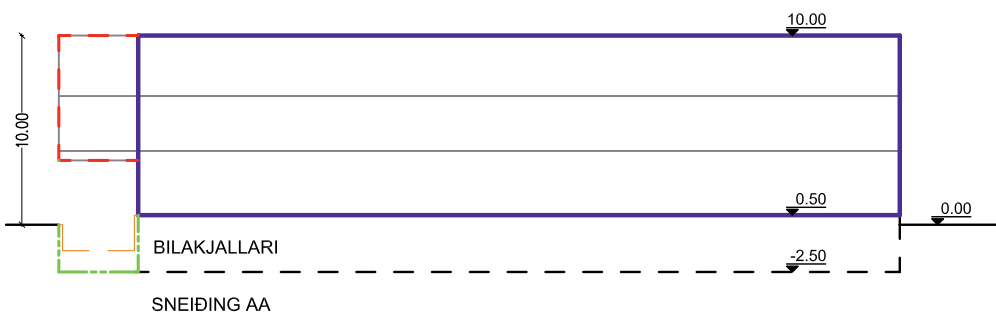
SKÝRINGAR



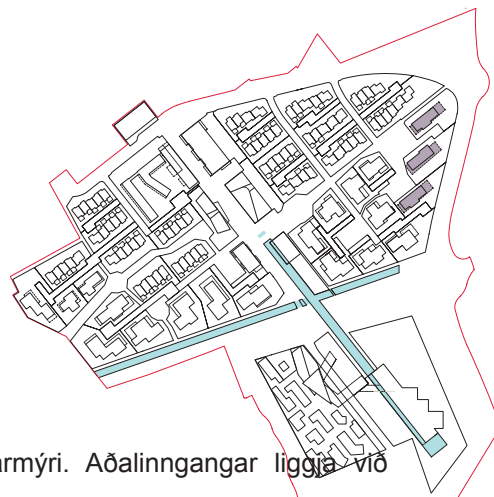
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- SÉRNOTAREITUR
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BYGGINGARHLUTA
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BÍLASTÆÐAKJALLARA
- NIÐURKEYRSLA
- INNGANGUR
- BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 645 M<sup>2</sup>

KVARDI: 1:400



## 2.2.2 Reitur B - Fjölbýlishús við Norðurnesveg



### Álfamýri hús nr. 21, 23 og Daggarmýri hús nr. 3

#### **Aðkoma og lóð**

Aðkoma að fjölbýlishúsum er frá Álfamýri og Daggarmýri. Aðalinngangar liggja við aðkomugötur.

#### **Húsagerð**

Þrjú fjölbýlishús á tveimur hæðum sem stallast upp í þrjár hæðir auk bílageymslukjallara. Húsin standa upp að landslagi sem verður mótað og nýttist sem hljóðmanir. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húsa og lóða**

Vanda skal til allrar hönnunar húsa og lóða. Næst Norðurnesvegi eru húsin á tveimur hæðum og dregin til baka frá veginum og myndast þar pallur eða svalir. Mælst er til að byggingar mótist af ramma sem stýrir hæðarskilum og göflum og undirstriki íbúðakjarna.

Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblöð.

#### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu. Nánar verður gerð grein fyrir húshæð einstakra húsa á mæliblöðum þegar endanlegir hæðarkótar liggja fyrir.

#### **Þakgerð**

Þak er flatt.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Æskilegt að rammi sé steypur eða í heilu formi. Samspil á milli léttra og gegnsærra byggingarefna liggja inn í ramma. Yfirbragð bygginganna á að vera létt. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt.

#### **Bílageymslur og stæði**

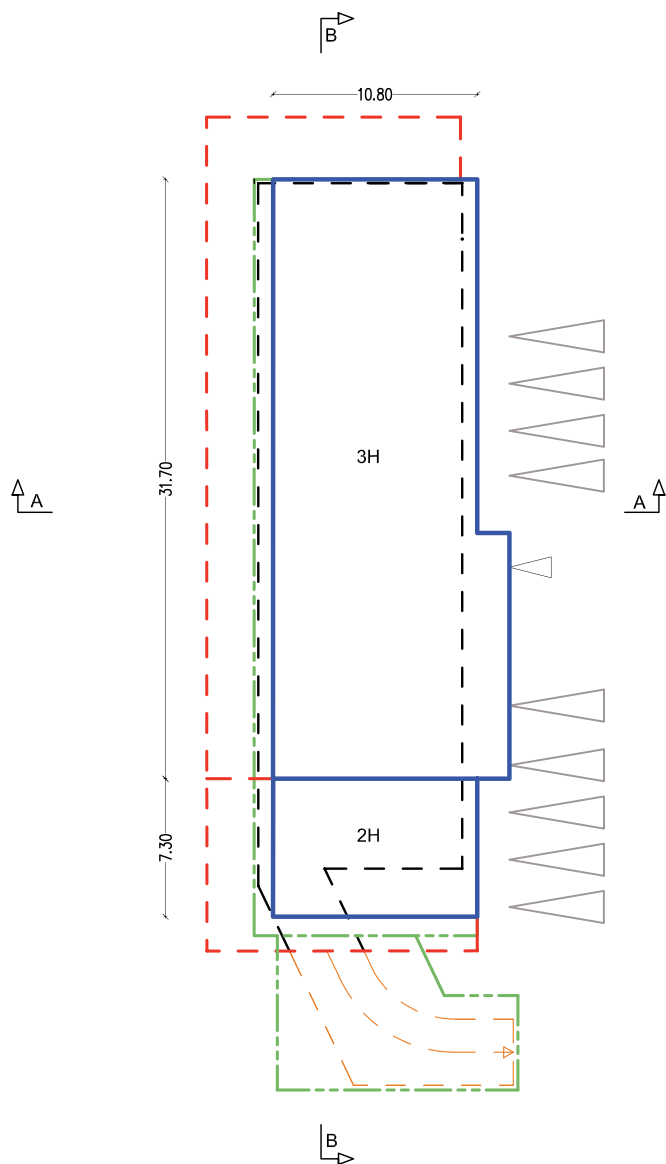
Eitt bílastæði í bílageymslukjallara fylgir hverri íbúð með beinum aðgangi að tröppu og lyftukjarna hússins. Önnur stæði eru við aðkomugötu. Niðurkeyrsla í bílageymslukjallara á að vera samkvæmt skipulagsupprætti.

#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum**

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um aðkomugötur og aðgengi almennings um sameignarlóðum. Gangstéttir og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðamörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegsmönum, stígum og landslagshringjum í samvinnu við sveitarfélagið.



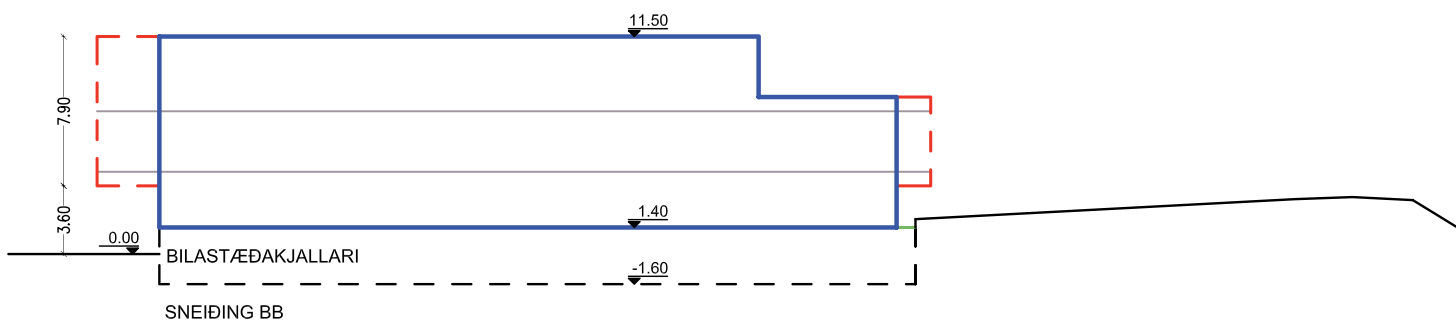
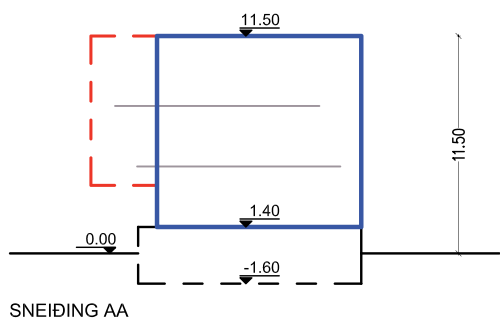


**REITUR B - FJÖLBÝLISHÚS**  
**SKILMÁLATEIKNING - VIÐMIÐUN**  
**HÚS NR. 23 VIÐ ÁLFAMÝRI**  
**SKÝRINGAR**

- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- SÉRNOTAREITUR
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BYGGINGARHLUTA
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BÍLASTÆÐAKJALLARA
- NIÐURKEYRSLA
- INNGANGUR
- BÍLASTÆDI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 445 M<sup>2</sup>

KVARDI: 1:400



### 2.2.3 Reitur C - Klasabyggð



#### Álfamýri hús nr. 32 og 34 og Daggarmýri hús nr. 38, 40, 42 og 44

##### **Aðkoma og lóðir**

Aðkoma að klasahúsum er frá Álfamýri og Daggarmýri. Aðalinnangangar húsanna liggja við aðkomugötur.

##### **Húsagerð**

8 klasar á 2-3 hæðum, sem raða sér í kringum útivistarhringi og meðfram vatnsrás. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

##### **Hönnun húsa og lóða**

Vanda skal til allrar hönnunar húsa og lóða. Áríðandi er að byggingar séu brotnar upp í einingar sem gefa hverri íbúð sjálfstæði, bæði hvað varðar útliti og innra skipulag. Allar íbúðir eiga að hafa aðgang að svölum, þakgarði eða sérnotareit. Bílageymsla er undir hluta bygginga og verður að sérnotareiti eða palli fyrir íbúðir jarðhæða. Hluti byggingar skal vera á þremur hæðum, en aðeins má byggja tvær hæðir ofan á plötu bílakjallara.

##### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6.**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblöð sem verða gefin út fyrir einstaka klasa.

##### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu. Milli 30 - 50% af flatarmáli klasahúss skal vera á þremur hæðum. Fer það eftir stærð bílageymslukjallara og halla lands. Leyfilegt er að byggja þaksvalir/þakgarð ofan á aðra hæð klasahúsa og tilheyra þær þá íbúðum þriðju hæðar. Nánar verður gerð grein fyrir húshæð einstakra húsa og hlutföllum á mæliblöðum þegar endanlegir hæðarkótar liggja fyrir.

##### **Þakgerð**

Flöt og einhalla þök. Leyfðir eru hallandi þakfletir innan hámarkshæðar þakflata. Þakflötur skal brotinn upp, þannig að einn og sami flötur yfirstígi aldrei 40% hluta þakflatar. Hallandi þak má hámark vera 40% af þakfleti byggingar. Sjá skilmálateikningu.

##### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Æskilegt er að efnisval undirstriki léttleika og einfaldleika í efnisvali. Að unnið sé með samspil efna til að undirstrika einingar og klofnun á milli þeirra. Að opnanir og lokanir séu stórir fletir. Litadýrð er ekki æskileg og er mælst til að notaðir séu hlutlausir litir. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt, þó er leyfilegt að tyrfa þakgarða.

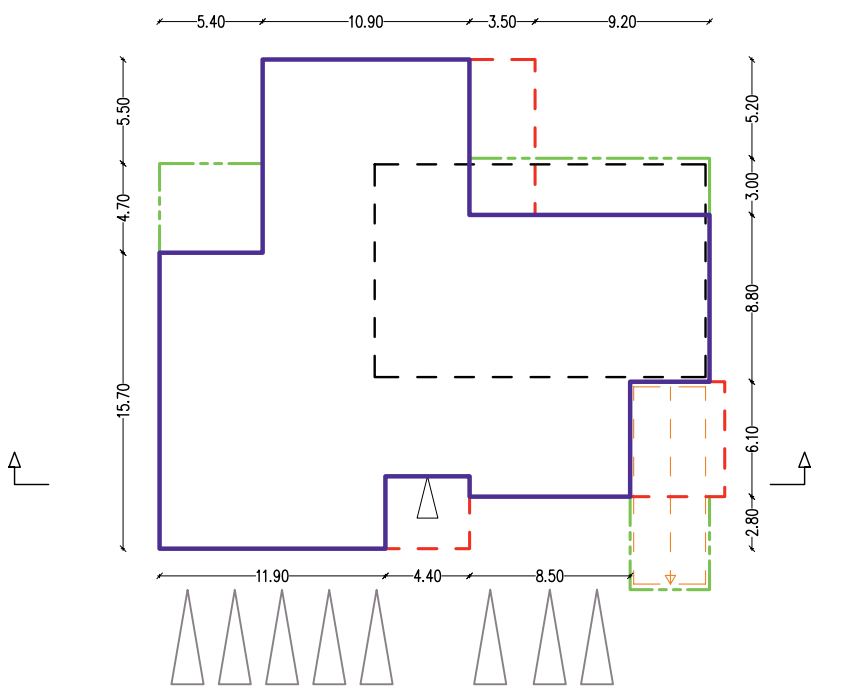
##### **Bílageymslur og stæði**

Eitt stæði í bílageymslu fylgir hverri íbúð með beinum aðgangi að tröppu og lyftukjarna hússins. Önnur stæði eru við aðkomugötu. Niðurkeyrsla í bílageymslukjallara á að vera samkvæmt skipulagsupprætti.

##### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

##### **Kvaðir á lóðum**

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um aðkomugötur og aðgengi almennings um sameignarlóðum. Gangstéttir og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðamörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegsmönnum, stígum og útivistarhringjum í samvinnu við sveitarfélagið.



### REITUR C - KLASABYGGÐ

SKILMÁLATEIKNING - VIÐMIÐUN

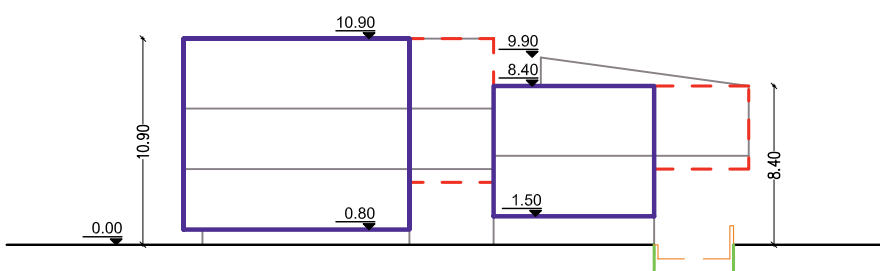
HÚS NR. 1 VIÐ DAGGARMÝRI

SKÝRINGAR

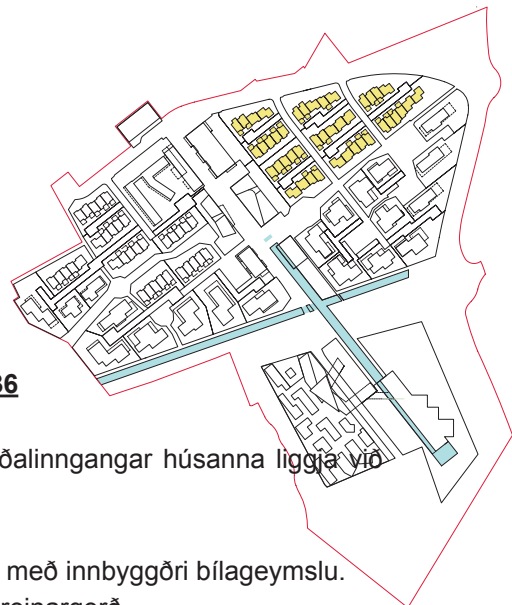
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- SÉRNOTAREITUR
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BYGGINGARHLUTA
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BÍLASTÆÐAKJALLARA
- NIÐURKEYRSLA
- INNGANGUR
- BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 515 M<sup>2</sup>

KVARDI: 1:400



## 2.2.4 Reitur D - Raðhús



### **Álfamýri hús nr. 1–19, 2–30 og Daggarmýri hús nr. 2-36**

#### **Aðkoma og lóð**

Aðkoma að raðhúsum er frá Álfamýri og Daggarmýri. Aðalinnangangar húsanna liggja við aðkomugötur.

#### **Húsagerð**

9 raðhús með 43 íbúðir ýmist á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húsa og lóða**

Áríðandi er að raðhús séu brotin upp í einingar með mismunandi einingum, sem gefur hverju raðhúsi sinn eiginn takt. Þannig myndast mismunandi stærðir og gerðir íbúða og húsa sem uppfylla mismunandi óskir íbúa. Allar íbúðir eiga að hafa aðgang að svölum, þakgarði eða sérnotareit.

Vanda skal til allrar hönnunar húsa og lóða.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblöð sem gefin verða út fyrir einstök raðhús.

#### **Húshæð**

Hús nr. 2, 4, 30 og 32 við Daggarmýri og hús nr. 7, 17, 19, 2, 6, 12, 22 og 24 við Álfamýri skulu vera á einni hæð. Önnur hús eiga að vera á tveimur hæðum. Leyfilegt er að byggja þaksvalir/þakgarða ofan á fyrstu hæð húsa. Nánar verður gerð grein fyrir húshæð einstakra íbúða og hlutföllum á hæðarsetningu á mæliblöðum þegar endanlegir hæðarkótar liggja fyrir. Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Flöt og einhalla þök. Þakflötur hvernar íbúðar í raðhúsi skal brotinn upp, þannig að einn og sami flötur yfirstígi aldrei 80% af hluta þakflatar. Á milli hallandi þakflata á að vera slétt þak, þ.e.a.s. hallandi þök mega ekki mætast. Einhalla þakfletir eiga að vera á bilinu 20% - 40% af heildar þakfleti raðhúsa. Þakhalli má eigi vera meiri en 10 gráður. Sjá skilmálateikningu.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Æskilegt er að efnisval undirstriki hönnun hvernar einingar eða íbúðar. Mælst er til að unnið sé með samspil á milli þungra og léttara efna, heitra og kaldra. Litadýrð er ekki æskileg þar sem fjöldi húsa er mikill og því mælst til að notuð séu náttúru efni eða jarðlitir.

Bílageymslur og stæði

Innbyggður bílskúr fylgir hverri íbúð og jafnframt eru stæði fyrir tvo bíla fyrir framan hvert hús.

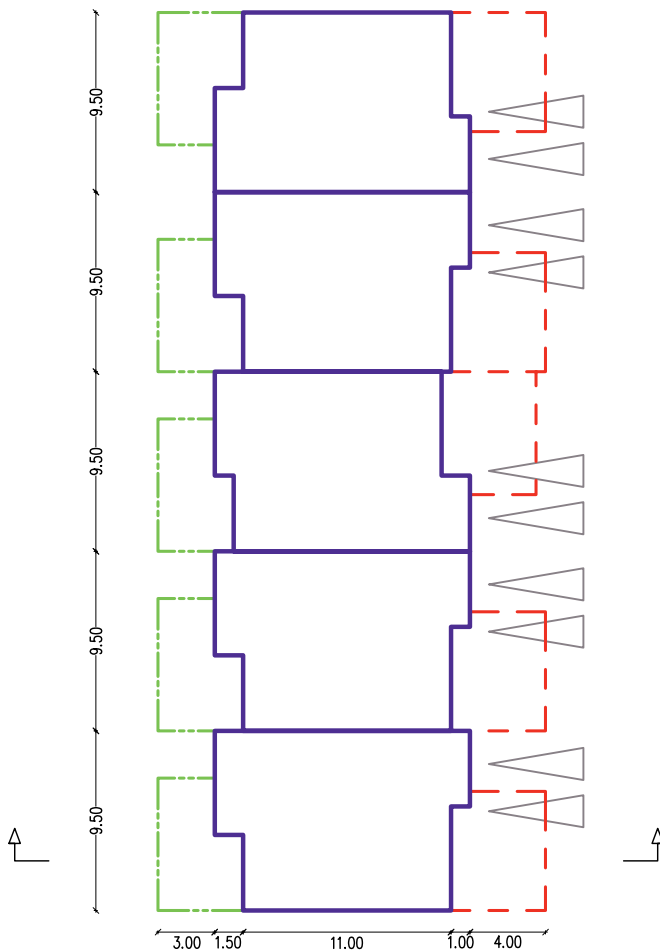
#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum sbr. 2.1.7**

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um aðkomugötur og aðgengi almennings um sameignarlóðum. Gangstéttar og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegsmönnum, stígum og landslagshringjum í samvinnu við sveitarfélagið.



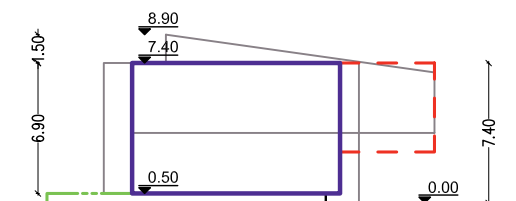




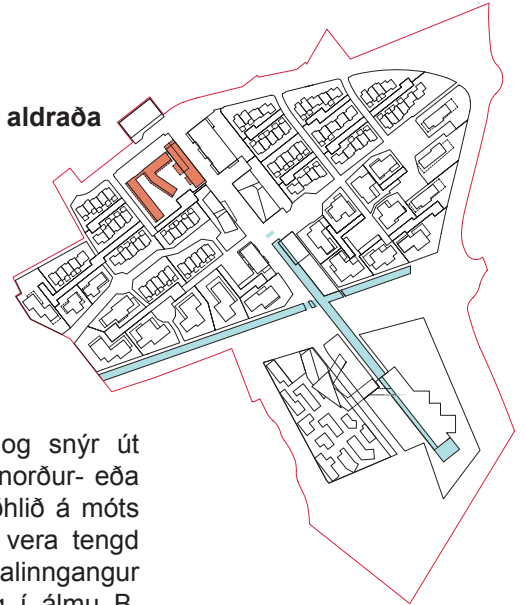
**REITUR D - RÁÐHUS**  
**SKILMÁLATEIKNING - VIÐMIÐUN**  
**HÚS NR 10- 18 VIÐ DAGGARMÝRI**  
**SKÝRINGAR**

- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- SÉRNOTAREITUR
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BYGGINGARHLUTA
- BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 585 M<sup>2</sup>  
 KVARÐI: 1:400



## 2.2.5 Reitur E - Þjónustumiðstöð og öryggisíbúðir fyrir aldraða



### **Grandabrá nr. 2 og Gauksmýri nr. 1 A, B, og C**

#### **Aðkoma og lóð**

Þjónustumiðstöð aldraðra liggur fyrir enda Grandabráar og snýr út á móti innra garðrými. Aðkoma getur verið hvort sem er á norður- eða suðurhlíð byggingar, þ.e.a.s. frá bílastæðagötu eða frá garðhlíð á móts við snúningshaus (aðalinngangur). Þjónustumiðstöðin skal vera tengd íbúðum fyrir aldraða í húsi 1 með tengigangi. Æskilegt er að aðalinngangur öryggisíbúða í húsi nr. 1 við Gauksmýri sé við tengigang í álmu B. Vörumóttaka og aðkoma sjúkrabíla er æskileg við bílastæðagötu þar sem staðsett er niðurkeyrsla í bílageymslukjallara. Sameiginleg lóð á að vera fyrir allar byggingarnar með tveimur garðrýmum.

#### **Húsagerð**

Á neðstu hæð Grandabráar 2 er gert ráð fyrir þjónustumiðstöð fyrir aldraða, um 750 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Þar má staðsetja garðstofu, sal, aðstöðu fyrir félagsstarf og föndur, eldhús, sjúkrabjálfun og snyrtingu. Á annari hæð er áætlað að innrétta 10 öryggisíbúðir sem allar eiga að snúa út á móti garðinum. Sameiginlegar svalir eru hugsaðar á horni byggingar, út á móti suðri með útsýni upp Grandabrá. Næst Bæjarmýri er gefið leifi til að byggja þrjár hæðir og gæti sá hluti nýst til að innrétta fjölnotarými fyrir íbúa með möguleika á þaksvolum. Í byggingu nr. 1 við Gauksmýri eru áætlaðar um 24 íbúðir í álum sem tengjast þjónustumiðstöð með tengigöngum. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húss og lóðar**

Vanda skal til allrar hönnunar húss og lóðar. Bent skal á að neðsta hæð byggingar skal lyft yfir götuhæð Grandabráar til að varna innliti í íbúðir og til að gera pláss fyrir bílastæðakjallara. Allar íbúðir skulu snúa út á móti garðrými vegna hljóðvistar.

Leitast skal við að bygging falli vel að Grandabrá sem borgarhús en aðlagi sig jafnframt íbúðabyggð baka til, þar sem svalir og stórir glerfletir geta opnað sig til suðurs og vesturs.

Garðstofa fyrir íbúa öryggisíbúða er áætluð áföst þjónustumiðstöð og liggur út á móti garðrými. Möguleiki er á umferð gangandi frá Gauksmýri að þjónustumiðstöð. Hafa ber í huga að bygging liggur andspænis Grandabrá 1 þar sem gefinn er möguleiki að innrétta íbúðir. Gæta skal samræmingar skv. m. gr. 4.2.2 í skipulagsreglugerð.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað.

#### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Þak er flatt.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Æskilegt að rammi sé steypur eða í heilu formi og að samspil á milli léttra og gegnsærra byggingarefna liggi inni í ramma. Yfirbragð bygginganna á að vera létt. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt.

#### **Bílageymslur og stæði**

Bílageymslukjallari liggur undir hluta byggingar og skal vera beinn aðgangur að tröppu og lyftukjarna, þjónustumiðstöðvar og öryggisíbúðum. Við bílastæðagötu með aðkomu frá Gauksmýri eru gestastæði ofanjarðar ásamt skammtíamastæðum við Grandabrá. Niðurkeyrsla í bílageymslukjallara á að vera samkvæmt skipulagsupprætti.









#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum**

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um sameiginlegar aðkomugötur og aðgengi almennings um sameignarlóðir, garðrými og á öllu svæði þjónustumiðstöðvar og öryggisíbúða. Gangstéttir, bílastæði og stíga skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, stígum og landslagshringjum í samvinnu við sveitarfélagið.

# REITUR E ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ OG ÖRYGGISÍBÚÐIR

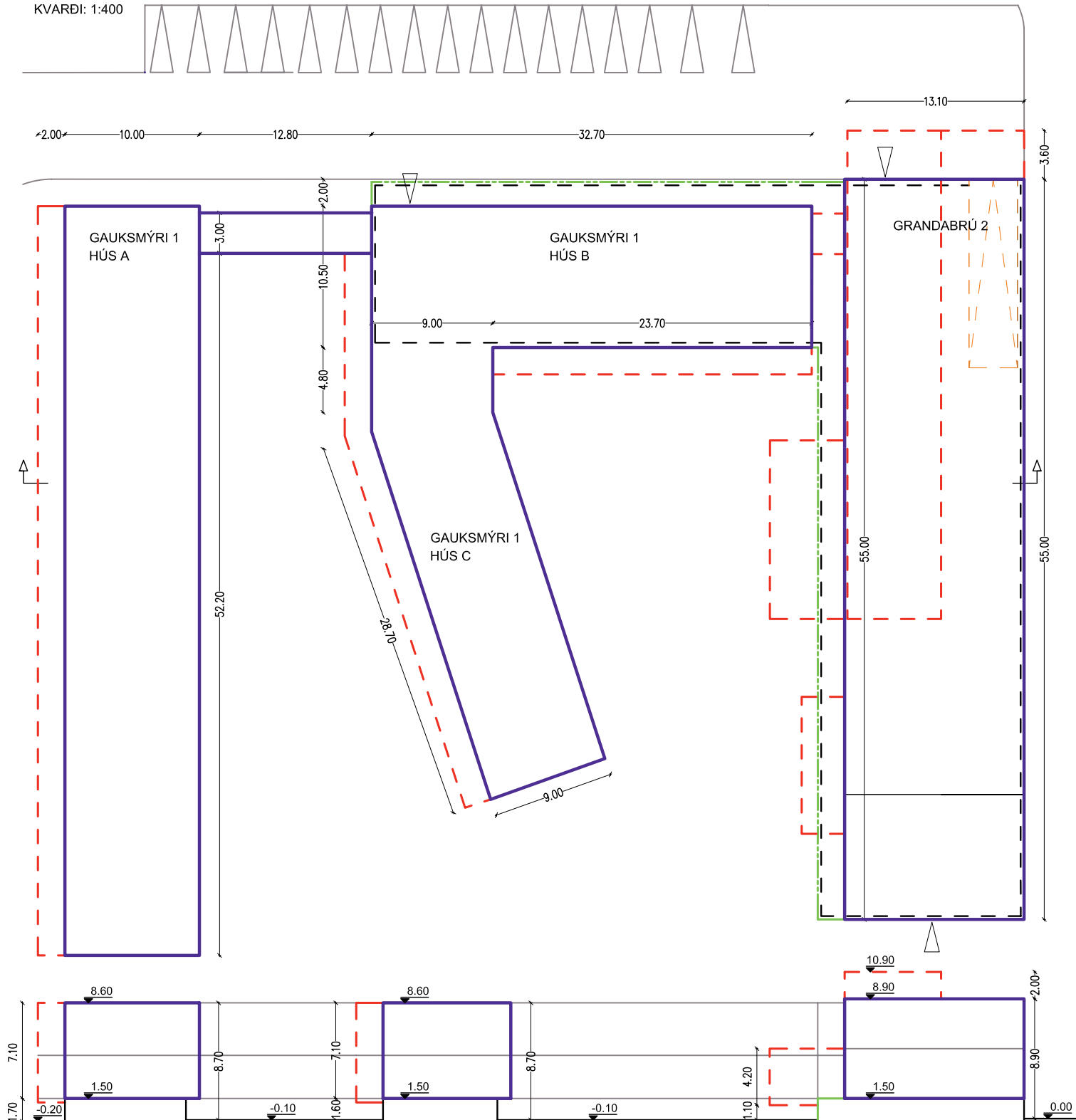
## SKILMÁLATEIKNING SKÝRINGAR

-  BYGGINGARREITUR
-  SÉRNOTAREITUR
-  BYGGINGARLÍNA
-  LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BÍLASTÆÐAKJALLARA
-  NIÐURKEYRSLA
-  LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BYGGINGARHLUTA
-  INNGANGUR
-  BÍLASTÆÐI



BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 1975 M2

KVARÐI: 1:400



## 2.2.6 Reitur F - Raðhús fyrir 50+



### Gauksmýri hús nr. 3-11, 2-30, 38-46

#### **Aðkoma og lóð**

Aðkoma að raðhúsum er frá Gauksmýri. Aðalinngangar húsanna liggja við aðkomugötur.

#### **Húsagerð**

5 raðhús með 25 íbúðum ýmist á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húsa og lóða**

Áríðandi er að raðhús séu brotin upp í mismunandi einingar sem gefur hverju raðhúsi sinn eigin takt. Þannig myndast mismunandi stærðir og gerðir íbúða og húsa sem uppfylla mismunandi óskir íbúa. Allar íbúðir eiga að hafa aðgang að svölum, þakgarði eða sérnotareit.

Vanda skal til allrar hönnunar húsa og lóða.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupphrátt og mæliblöð sem gefin verða út fyrir einstök raðhús.

#### **Húshæð**

Hús nr. 12, 22 og 38 skulu vera á einni hæð. Önnur hús eiga að vera á tveimur hæðum. Önnur hús eiga að fara upp í tvær hæðir að hluta. Leyfilegt er að byggja þaksvalir/þakgarða ofan á fyrstu hæð húsa. Nánar verður gerð grein fyrir húshæð einstakra íbúða og hlutföllum á hæðarsetningu á mæliblöðum þegar endanlegir hæðarkótar liggja fyrir. Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Flöt og einhalla þök. Þakflötur hvernar íbúðar í raðhúsi skal brotinn upp, þannig að einn og sami flötur yfirstígi aldrei 80% af hluta þakflatar. Á milli hallandi þakflata á að vera slétt þak, þ.e.a.s. hallandi þök mega ekki mætast. Einhalla þakfletir eiga að vera á bilinu 20% - 40% af heildar þakfleti raðhúsa. Þakhalli má eigi vera meiri en 10 gráður. Sjá skilmálateikningu. Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8

Æskilegt er að efnisval undirstriki hönnun hvernar einingar eða íbúðar. Mælst er með að unnið sé með samspil á milli þungra og léttara efna, heitra og kaldra. Litadýrð er ekki æskilegt þar sem fjöldi húsa er mikill og því mælst til að notuð séu náttúru efni eða jarðlitir.

#### **Bílageymslur og stæði**

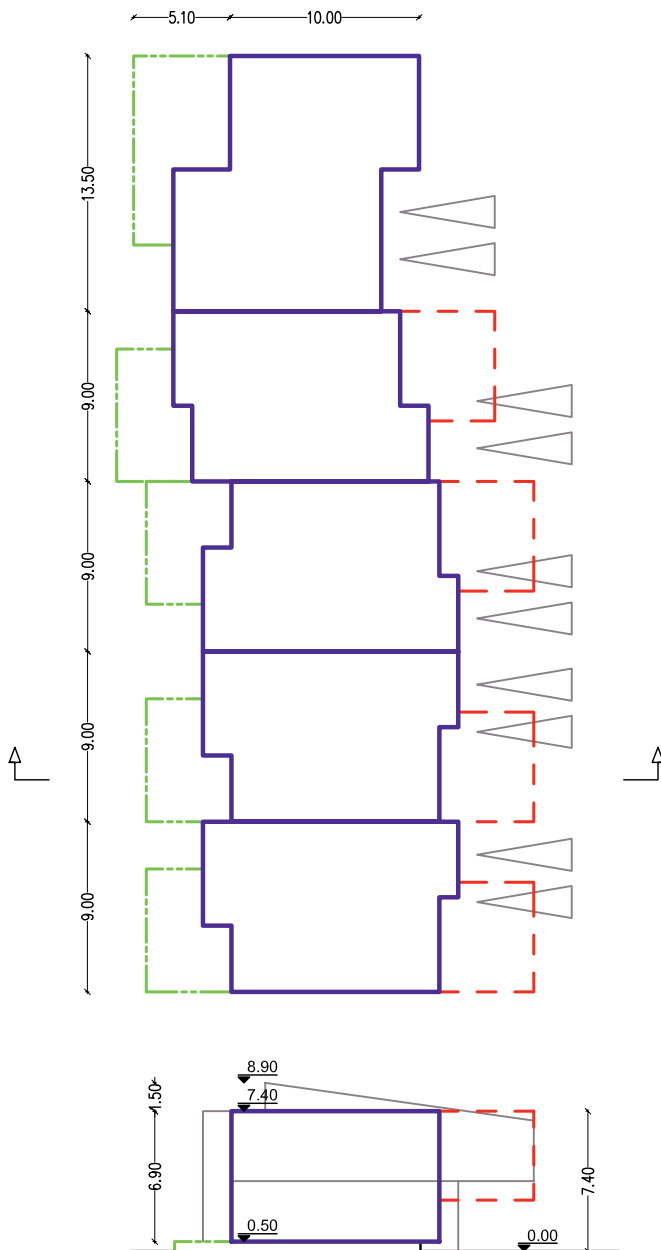
Innbyggður bílskúr fylgir hverri íbúð og jafnframt eru stæði fyrir tvo bíla fyrir framan hvert hús.

#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum sbr. 2.1.7**

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um aðkomugötur og aðgengi almennings um sameignarlóðir. Gangstéttir og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðamörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegsmönnum, stígum og landslagshringjum í samvinnu við sveitarfélagið.





**REITUR F - RAÐHUS**

SKILMÁLATEIKNING - VIÐMIÐUN

HÚS NR 38- 46 VIÐ GAUKSMÝRI

SKÝRINGAR

- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- SÉRNOTAREITUR
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BYGGINGARHLUTA
- BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 585 M2

KVARÐI: 1:400

## 2.2.7 Reitur G – Klasabyggð fyrir 50+



### **Gauksmýri hús nr. 32-36**

#### **Aðkoma og lóð**

Aðkoma að klasahúsum er frá Gauksmýri. Aðalinngangar húsanna liggja við aðkomugötur.

#### **Húsagerð**

3 klasar á 2-3 hæðir með innbyggðri bílageymslu fyrir eldri borgara.

Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húsa og lóða**

Vanda skal til allrar hönnunar húsa og lóða. Áriðandi er að byggingar séu brotnar upp í einingar sem gefa hverri íbúð sjálfstæði, bæði hvað varðar útliti og innra skipulag. Allar íbúðir eiga að hafa aðgang að svölum, þakgarði eða sérnotareit.

Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupphrátt og mæliblöð sem gefin verða út fyrir einstaka klasa.

#### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu. Milli 30% - 40% af flatarmáli klasahúss skal vera á þremur hæðum. Leyfilegt er að byggja þaksvalir/þakgarð ofan á aðra hæð klasahúsa og tilheyra þær þá íbúðum þriðju hæðar eða eru sameiginlegar. Nánar verður gerð grein fyrir húshæð einstakra húsa og hlutföllum á mæliblöðum þegar endanlegir hæðarkótar liggja fyrir.

#### **Þakgerð**

Flöt og einhalla þök. Leyfðir eru hallandi þakfletir innan hámarkshæðar þakflata. Þakflötur skal brotinn upp, þannig að einn og sami flötur yfirstígi aldrei 40% hluta þakflatar. Hallandi þak má hámark vera 40% af þakfleti byggingar. Sjá skilmálateikningu.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Æskilegt er að efnisval undirstriki léttleika og einfaldleika í efnisvali. Að unnið sé með samspil efna og undirstrika einingar og klofnun á milli þeirra. Opnanir og lokanir séu stóri fletir. Litadýrð er ekki æskileg og er mælst til að notaðir séu hlutlausir litir. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt, þó er leyfilegt að tyrfa þakgarða.

#### **Bílageymslur og stæði**

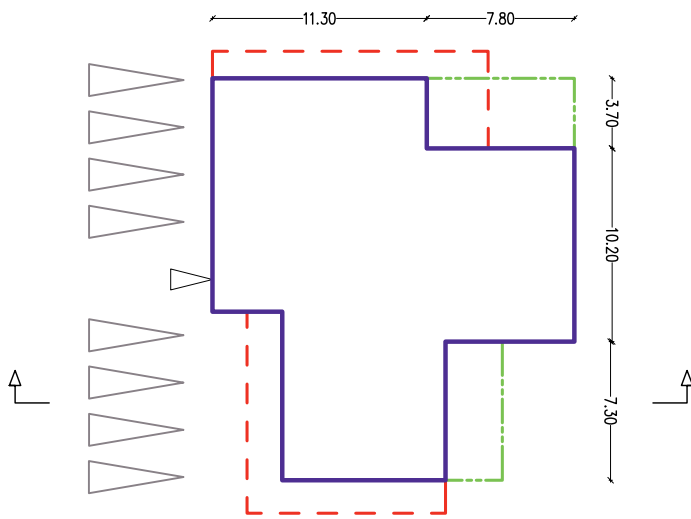
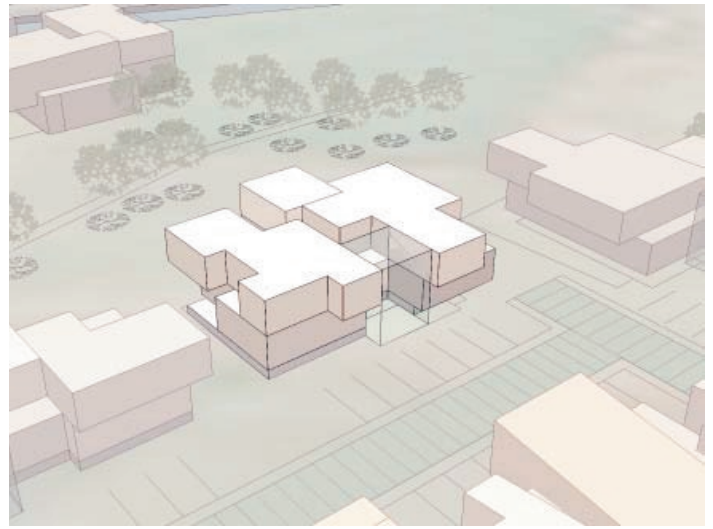
Innbyggður bílskúr skal fylgja hverri íbúð og jafnframt skal vera stæði fyrir bíla fyrir framan hús.

#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum**

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um aðkomugötur og aðgengi almennings um sameignarlóðir. Gangstéttar og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegsmönnum, stígum og útivistarhringjum í samvinnu við sveitarfélagið.











**REITUR G KLASABYGGÐ**

SKILMÁLATEIKNING - VIÐMIÐUN

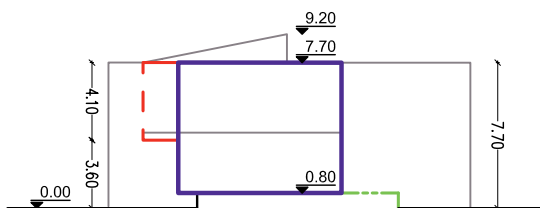
HÚS NR. 34 VIÐ GAUKSMÝRI

SKÝRINGAR

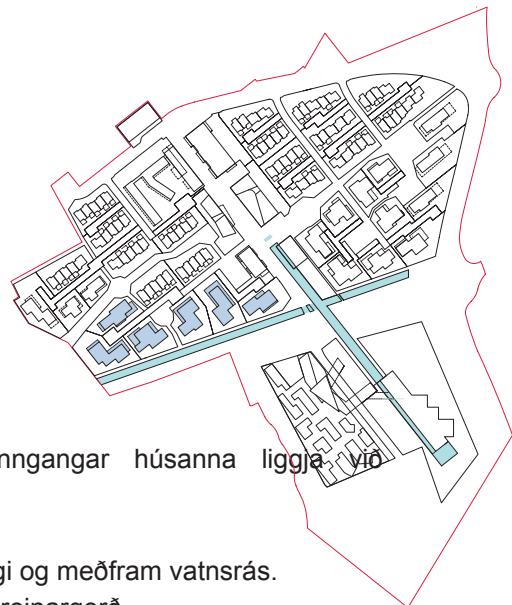
-  BYGGINGARREITUR
-  BYGGINGARLÍNA
-  SÉRNOTAREITUR
-  LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BYGGINGARHLUTA
-  INNGANGUR
-  BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 295 M<sup>2</sup>

KVARDI: 1:400



## 2.2.8 Reitur H - Klasabyggð



### Lækjarmýri hús nr. 1-9 og 22

#### **Aðkoma og lóð**

Aðkoma að klasahúsum er frá Lækjarmýri. Aðalinngangar húsanna liggja við aðkomugötur.

#### **Húsagerð**

6 klasar á 2-3 hæðir, sem raða sér í kringum útivistarhringi og meðfram vatnsrás.

Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húsa og lóða**

Vanda skal til allrar hönnunar húsa og lóða. Áriðandi er að byggingar séu brotnar upp í einingar sem gefa hverri íbúð sjálfstæði, bæði hvað varðar útlit og innra skipulag. Allar íbúðir eiga að hafa aðgang að svölum, þakgarði eða sérnotareit. Bílageymsla er undir hluta bygginga og verður að sérnotareiti eða palli fyrir íbúðir jarðhæða. Hluti byggingar skal vera á þremur hæðum, en aðeins má byggja tvær hæðir ofan á plötu bílakjallara.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblöð sem verða gefin út fyrir einstaka klasa.

#### **Húshæð**

Milli 30 - 40% af flatarmáli klasahúss skal vera á þremur hæðum. Fer það eftir stærð bílageymslukjallara og halla lands. Leyfilegt er að byggja þaksvalir/þakgarð ofan á aðra hæð klasahúsa og tilheyra þær þá íbúðum þriðju hæðar. Nánar verður gerð grein fyrir húshæð einstakra húsa og hlutföllum á mæliblöðum þegar endanlegir hæðarkótar liggja fyrir. Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Flöt og einhalla þök. Leyfðir eru hallandi þakfletir innan hámarkshæðar þakflata. Þakflötur skal brotinn upp, þannig að einn og sami flötur yfirstígi aldrei 40% hluta þakflatar. Hallandi þak má hámark vera 40% af þakfleti byggingar. Sjá skilmálateikningu.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Æskilegt er að efnisval undirstriki léttleika og einfaldleika í efnisvali. Að unnið sé með samspil efna og undirstrika einingar og klofnun á milli þeirra. Opnanir og lokanir séu stórir fletir. Litadýrð er ekki æskileg og er mælst til að notaðir séu hlutlausir litir. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt, þó er leyfilegt að tyrfa þakgarða.

#### **Bílageymslur og stæði**

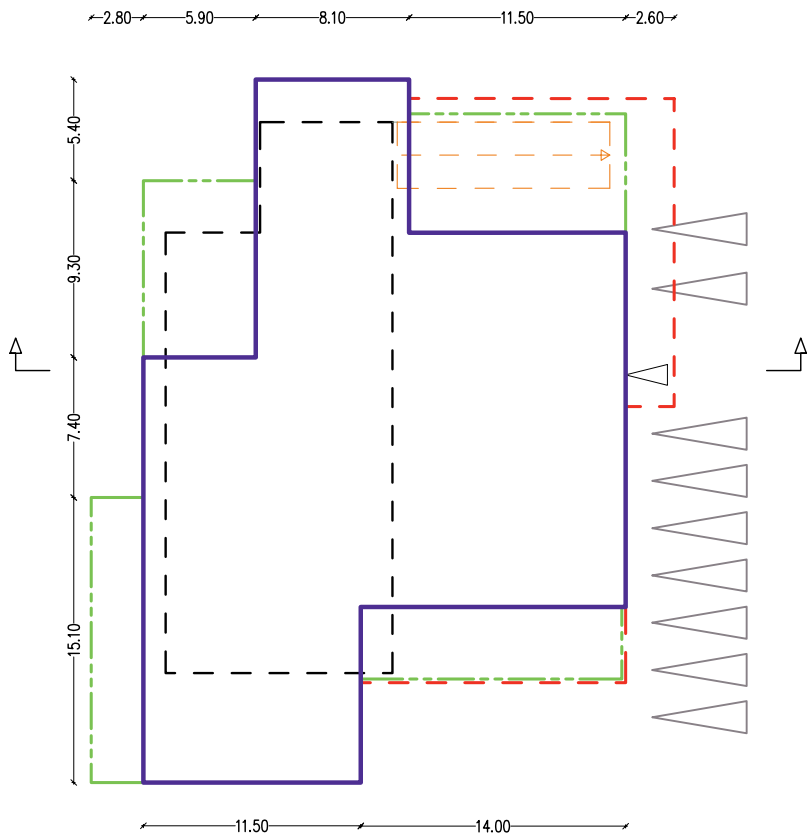
Eitt stæði í bílageymslu fylgir hverri íbúð með beinum aðgangi að tröppu og lyftukjarna hússins. Önnur stæði eru við aðkomugötu. Niðurkeyrsla í bílageymslukjallara á að vera samkvæmt skipulagsupprætti.

#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum**

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um aðkomugötu og aðgengi almennings um sameignarlóðir. Gangstéttir og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegs mönum, stígum og útivistarhringjum í samvinnu við sveitarfélagið.













**REITUR H - KLASABYGGÐ**

SKILMÁLATEIKNING - VIÐMIÐUN

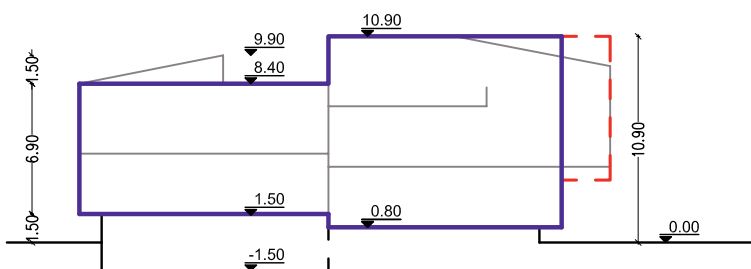
HÚS NR. 7 VIÐ LÆKJARMÝRI

SKÝRINGAR

-  BYGGINGARREITUR
-  BYGGINGARLÍNA
-  SÉRNOTAREITUR
-  LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BYGGINGARHLUTA
-  LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BÍLASTÆÐAKJALLARA
-  NIÐURKEYRSLA
-  INNGANGUR
-  BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 640 M<sup>2</sup>

KVARÐI: 1:400



## 2.2.9 Reitur I – Raðhús fyrir 50+



### **Lækjarmýri hús nr. 2-20**

#### **Aðkoma og lóð**

Aðkoma að raðhúsum er frá Lækjarmýri. Aðalinngangar húsanna liggja við aðkomugötur eða frá húsagötu.

#### **Húsagerð**

2 raðhús með 10 íbúðum á tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu.

Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húsa og lóða**

Áríðandi er að raðhús séu brotin upp í mismunandi einingar sem gefur hverju raðhúsi sinn eigin takt. Þannig myndast mismunandi stærðir og gerðir íbúða og húsa sem uppfylla mismunandi óskir íbúa. Allar íbúðir eiga að hafa aðgang að svölum, þakgarði eða sérnotareit.

Vanda skal til allrar hönnunar húsa og lóða.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblöð sem gefin verða út fyrir einstök raðhús.

#### **Húshæð**

Hús á tveimur hæðum. Leyfilegt er að byggja þaksvalir/þakgarð ofan á fyrstu hæð húsa. Nánar verður gerð grein fyrir húshæð einstakra húsa og hlutföllum á mæliblöðum þegar endanlegir hæðarkótar liggja fyrir. Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Flöt og einhalla þök. Þakflötur hvernar íbúðar í raðhúsi skal brotinn upp, þannig að einn og sami flötur aldrei yfirstígi 80% af hluta þakflatar. Á milli hallandi þakflata á að vera slétt þak, þ.e.a.s. hallandi þök mega ekki mætast. Einhalla þakfletir eiga að vera á bilinu 20% - 40% af heildar þakfleti raðhúsa. Þakhalli má eigi vera meiri en 10 gráður. Sjá skilmálateikningu.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Æskilegt er að efnisval undirstriki hönnun hvernar einingar eða íbúðar. Mælst er til að unnið sé með samspil á milli þungra og létttra efna, heitra og kaldra. Litadýrð er ekki æskileg þar sem fjöldi húsa er mikill og því mælst til að notuð séu náttúru efni eða jarðlitir.

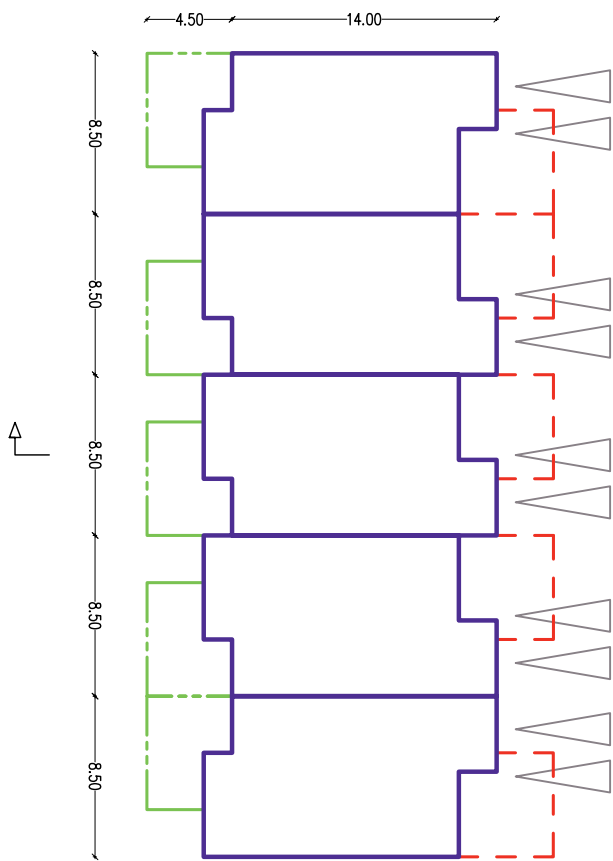
#### **Bílageymslur og stæði**

Innbyggður bílskúr fylgir hverri íbúð og jafnframt eru stæði fyrir tvo bíla fyrir framan hvert hús.

#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum sbr. 2.1.7**

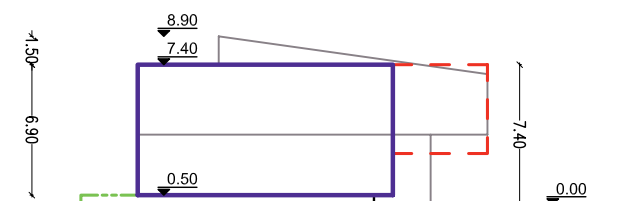
Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um aðkomugötur og aðgengi almennings um sameignarlóðir. Gangstéttar og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðamörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegsmönnum, stígum og landslagshringjum í samvinnu við sveitarfélagið.



**REITUR I - RAÐHUS**  
**SKILMÁLATEIKNING - VIÐMIÐUN**  
**HÚS NR. 2- 10 VIÐ LÆKJARMÝRI**  
**SKÝRINGAR**

- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARLÍNA
- SÉRNOTAREITUR
- LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BYGGINGARHLUTA
- BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 590 M<sup>2</sup>  
 KVARÐI: 1:400



## 2.2.10 Reitur J - Menningar- og náttúrusetur



### **Grandabrá nr. 7**

#### **Aðkoma og lóð**

Aðkoma er frá Suðurnesvegi inn suðurhluta Grandabráar. Inngangar byggingar geta verið tveir og liggja með aðkomu yfir brýr vatnsrásar sem liggur meðfram byggingu. Sjá skilmálateikningu.

#### **Húsagerð**

Bygging er á tveimur hæðum en með möguleika á háum rýmum með tvöfaldri lofthæð. Byggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í greinargerð.

#### **Hönnun húss og lóðar**

Vanda skal til allrar hönnunar húss og lóðar. Séð frá Álftanesvegi er æskilegt að byggingin sé létt með svífandi byggingarhlutum. Einnig að gler eða gegnsærir fletir sé notað í neðri hæð byggingar vegna útsýnis til Bessastaða og náttúru sem liggur inn undir bygginguna. Æskilegt er að aðkomuhlið sé frekar lokuð.

#### **Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6**

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupphrátt og mæliblöð sem gefin verða út fyrir einstök raðhús.

#### **Húshæð**

Sjá skilmálateikningu.

#### **Þakgerð**

Þak er flatt, þó mega svífandi álmur hafa einhalla þakflöt með halla að byggingu.

#### **Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8**

Blöndun á gleri og lokaðri klæðningu. Gegnsæi í byggingunni á áherslustöðum. Grastorf á þaki er ekki leyfilegt.

#### **Bílageymslur og stæði**

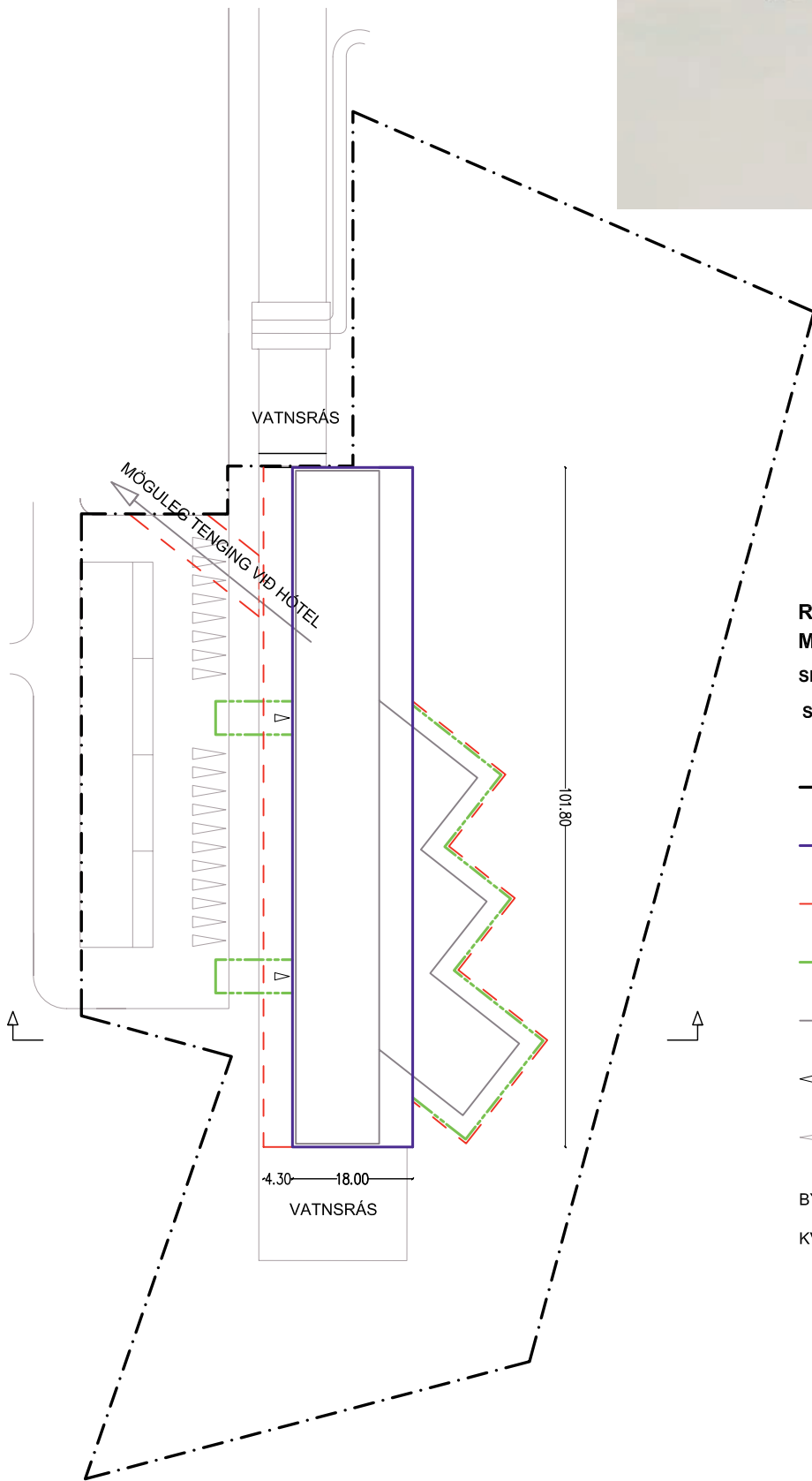
Bílastæði fyrir gesti eru við inngang byggingar ásamt stæðum fyrir rútbíla. Einnig er möguleiki á að nýta stæði í bílageymsluhúsi í reit K.

#### **Lóðafrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10**

#### **Kvaðir á lóðum**

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um aðkomugötur og aðgengi almennings um sameignarlóðir. Gangstéttar og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðamörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegsmönnum, stígum og landslagshringjum í samvinnu við sveitarfélagið.





**REITUR J - GRANDABRÚ 7  
MENNINGAR-OG NÁTTÚRUSETUR**

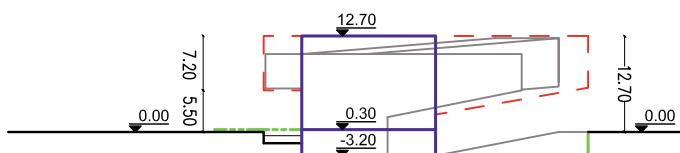
SKILMÁLATEIKNING

SKÝRINGAR

- · — · — · LÓDAMÖRK
- — — — — BYGGINGAREITUR
- - - - - BYGGINGARLÍNA
- · - · - · SÉRNOTAREITUR
- — — — — LEIÐBEINANDI STAÐSETNING  
BYGGINGARHLUTA
- △ INNGANGUR
- △ BÍLASTÆÐI

BYGGINGAREITUR GRUNNFLATAR ER 1830 M2

KVARDI: 1:1000



## 2.2.11 Reitur K – Verslun og blönduð þjónusta

### Grandabrá nr. 8

#### Aðkoma og lóð

Aðkoma er frá Grandabrá. Byggð við Kirkjubrekku og Tjarnarbrekku hefur hærri landkóta en Grandabrá. Hæðarmunur er um 6,5 m og skal hann nýttur til landmótunar.

#### Húsagerð

Á svæðinu er gert ráð fyrir verslun og blandaðri þjónustu sem tengist menningu, listum og ferðamannþjónustu, ásamt fyrirtækjum sem vinna að þróun og vísindum. Áætlað er að reisa hótél með 80-100 herbergjum og í tengslum við það ráðstefnusali og veitingaþjónustu. Æskilegt væri að þessi þjónusta gæti samnýst með menningar- og náttúrusetri.

#### Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar húsa og lóða. Hugmyndin er að “grænt teppi” leggist yfir hluta af neðstu hæð byggingarinnar (hæð 0) í beinu framhaldi af grænu opnu svæði sem liggur meðfram mörkum skipulagssvæðisins. Þar sem þörf er á aðkomu, ofanbirtu, innkeyrslum eða garðrymum er skorið niður í “græna teppið”. Á hæð 0 er gert ráð fyrir aðkomum og bílastæðum, en einnig er mögulegt að hafa þar stærri rými eins og ráðstefnu- og sýningarsali. Ofan á hæð 0 má reisa minni byggingar á einni til tveimur hæðum fyrir skrifstofur og aðra starfsemi. Áætluð hótélbygging má fara upp í allt að 5 hæðir yfir hæð 0 og tengi- og útbyggingar sem tilheyra hóteli mega fara upp í 3 hæðir yfir hæð 0 enda lyft upp yfir götuhæð. Bílageymslukjallari er áætlaður undir stærstum hluta byggingarinnar. Sjá skilmálateikningu.

#### Byggingarreitur og byggingarlína sbr. 2.1.6

Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblöð sem síðar verða gefin út.

#### Húshæð

Efri brún hæðar 0 skal vera í landhæð með Kirkjubrekku og nágrennabyggð og fara hallandi niður að Grandabrá og Suðurnesvegi. Byggingar sem fara upp í hæðir eiga að þekja á milli 30% - 50% af grunnhæð eða byggingarreit “grænt teppi”. Hlutfall hæða skiptist þannig; ein hæð á að þekja 15 – 20%, tvær hæðir 15 - 20%, þrjár hæðir hámark 10% og fimm hæðir hámark 10% af heildar grunnfleti. Aðeins er leyfilegt að byggja hótél upp í 5 hæðir. Sjá skilmálateikningu.

#### Þakgerð

Þök eru flöt. Krafa er um að grastorf hylji að stærstum hluta þak grunnhæðar. Ekki er leyfilegt að hafa torf á þökum annarra byggingahluta.

#### Byggingarefni, áferðir og litir sbr. 2.1.8

Blöndun á gleri og lokaðri klæðningu. Gegnsæi í byggingunni á áherslustöðum. Áríðandi að sá hluti hótélbyggingar sem fer upp í fimm hæðir sé með léttu yfirbragði til að minnka áhrif hæðar hennar.

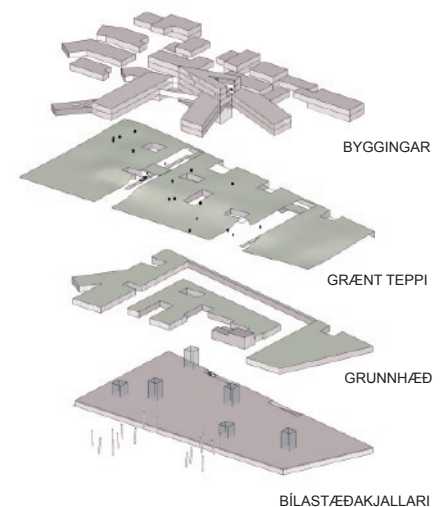
#### Bílageymslur og stæði

Bílastæði eru í bílageymslukjallara með aðkomu frá Grandabrá.

#### Lóðarfrágangur sbr. 2.1.4 og 2.1.10

#### Kvaðir á lóðum

Kvöð er um fótgangandi umferð almennings um sameiginlegar aðkomugötur og aðgengi að lóð “grænt teppi”. Gangstéttar og bílastæði skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum. Jaðarlóðir sem eiga lóðamörk að útivistarsvæði skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði, jarðvegsmönnum, stígum og landslagshringjum í samvinnu við sveitarfélagið.



## 2.2.12 Reitur L - Óráðstafað svæði

Til framtíðar verslunar, þjónustu eða íbúðabyggð.



**REITUR K - GRANDABRÚ 8  
VERSLUN- OG BLÖNDUÐ ÞJÖNUSTA**

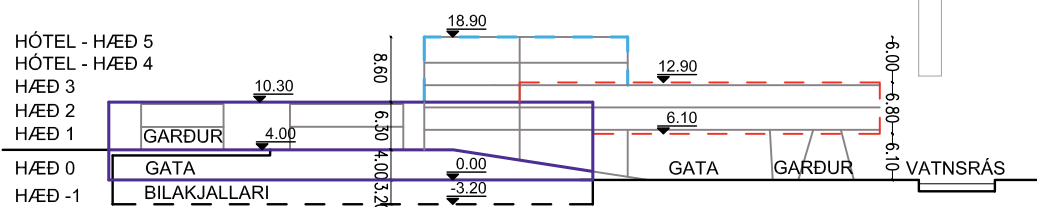
**SKILMÁLATEIKNING**

**SKÝRINGAR**

- — — — — LÓDAMÖRK
- — — — — BYGGINGARREITUR
- - - - - BYGGINGARLÍNA HÁMARK 5 HÆDIR
- - - - - BYGGINGARLÍNA
- - - - - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING BÍLASTÆÐAKJALLARA
- GRÆNT SVÆÐI
- STAÐSETNING 1-2 HÆÐIR
- STAÐSETNING HÓTEL - 5 HÆÐIR
- ▷ BÍLASTÆÐI

BYGGINGARREITUR GRUNNFLATAR ER 10755 M2

KVARÐI: 1:1000



YFIRLIT YFIR STÆRDIR, LÓDIR OG HÚSAGERDIR

	Húsagerðir	Fjöldi hæða	Stærð lóða m <sup>2</sup>	Stærð byg. reits m <sup>2</sup>	Stærð versl./þjón. hámark m <sup>2</sup>	Stærð íbúðarhúsn. hámark m <sup>2</sup>	Stærð í lofti hámark m <sup>2</sup>	Nhif. lóðar %	Fjöldi íbúða einingar	Stærð blag.kj. vömbun m <sup>2</sup>	Fj. blást. í blag.kj. vömbun einingar	Bilast. á lóðum hámark einingar
<b>Reitur A</b>												
Grandabrú												42
1	Stórmarkaður	2	2718	1390	1390	1200	2590	0.95	10	1800	40	35
3	Markaðstorg	2	2479	815	1680	1680	1680	0.68		2000	56	21
5	Ráðhús	2	1509	460	1100	1100	1100	0.73		800	23	
4	Blönduð starfsemi	2	1625	615	615	590	1205	0.74	4			7
6	Þjónusta og íbúðir	2	916	530	530	500	1030	1.12	6			9
Bæjarmyri	Míðsvæðishús	3	1282	645	500	1800	2300		16	1090	40	3
<b>Samtals</b>			<b>10529</b>	<b>4455</b>	<b>5815</b>	<b>4090</b>	<b>9905</b>		<b>36</b>	<b>5690</b>	<b>159</b>	<b>117</b>

<b>Reitur B</b>												
Alfamýri												
21	Fjölbýlishús	2-3	1927	455		1200	1200	0.62	11	450	11	8
23	Fjölbýlishús	2-3	1975	445		1200	1200	0.61	11	450	11	8
3	Fjölbýlishús	2-3	1490	455		1200	1200	0.81	11	450	11	8
<b>Samtals</b>			<b>5392</b>	<b>1355</b>		<b>3600</b>	<b>3600</b>		<b>33</b>	<b>1350</b>	<b>33</b>	<b>24</b>

<b>Reitur C</b>												
Alfamýri												
32	Klasahús	2-3	994	385		740	740	0.74	6	220	6	7
34	Klasahús	2-3	1283	525		850	850	0.66	7	250	7	7
1	Klasahús	2-3	1324	515		900	900	0.68	7	250	7	7
5	Klasahús	2-3	1918	470		1000	1000	0.52	7	250	7	7
38	Klasahús	2-3	1286	450		900	900	0.70	7	250	7	6
40	Klasahús	2-3	1392	510		1000	1000	0.72	7	250	7	7
42	Klasahús	2-3	1419	605		1050	1050	0.74	9	320	9	9
44	Klasahús	2-3	1259	475		900	900	0.71	7	250	7	7
<b>Samtals</b>		<b>2-3</b>	<b>10875</b>	<b>3935</b>		<b>7340</b>	<b>7340</b>		<b>57</b>	<b>2040</b>	<b>57</b>	<b>57</b>

<b>Reitur D</b>												
Alfamýri												
1-7	Raðhús	1-2	2035	495		900	900	0.44	4	blískúr		8
9-19	Raðhús	1-2	2559	765		600	600	0.23	6	blískúr		12
2-10	Raðhús	1-2	2079	640		900	900	0.43	5	blískúr		10
12-20	Raðhús	1-2	1687	645		750	750	0.44	5	blískúr		10
22-30	Raðhús	1-2	1746	640		750	750	0.43	5	blískúr		10
2-8	Raðhús	1-2	1718	520		600	600	0.35	4	blískúr		8
10-18	Raðhús	2	1479	585		750	750	0.51	5	blískúr		10
20-28	Raðhús	2	1481	580		750	750	0.51	5	blískúr		10
30-36	Raðhús	1-2	1500	525		600	600	0.40	4	blískúr		8
<b>Samtals</b>			<b>16284</b>	<b>5395</b>		<b>6600</b>	<b>6600</b>		<b>43</b>			<b>86</b>



	Húsagerðir	Fjöldi hæða	Stærð lóða	Stærð byg. reits	Stærð versl./þjón. hámark	Stærð íbúðarhúsn. hámark	Stærð í allt	Nhif. lóðar	Fjöldi íbúða	Stærð bílag.kj. viðmiðun	Fj. bílast. í bílag.kj. viðmiðun	Bílast. á lóðum hámark einingar
<b>Reitur E</b>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	einingar	m <sup>2</sup>	einingar	
Gauksmýri 1	Íbúðir	2		1240		2400	2400		24	400	11	17
Grandabrú 2	Þjónustumiðst. og íbúðir	2-3	5735	735	850	800	1650		10	850	26	
<b>Samtals</b>			<b>5735</b>	<b>1975</b>	<b>850</b>	<b>3200</b>	<b>4050</b>	<b>0.71</b>	<b>34</b>	<b>1250</b>	<b>37</b>	<b>17</b>

<b>Reitur F</b>												
Gauksmýri 2-10	Raðhús	2	1569	550		800	800	0.51	5	bílskúr		10
12-20	Raðhús	1-2	1508	585		700	700	0.46	5	bílskúr		10
22-30	Raðhús	1-2	1773	580		700	700	0.39	5	bílskúr		10
38-46	Raðhús	1-2	1819	585		700	700	0.38	5	bílskúr		10
3-11	Raðhús	2	1505	550		750	750	0.50	5	bílskúr		10
<b>Samtals</b>			<b>8174</b>	<b>2850</b>		<b>3650</b>	<b>3650</b>		<b>25</b>			<b>50</b>

<b>Reitur G</b>												
Gauksmýri 32	Klasahús	2-3	2123	475		900	900	0.42	8	bílskúr		12
34	Klasahús	2-3	1087	295		500	500	0.46	4	bílskúr		7
36	Klasahús	2-3	925	335		600	600	0.65	5	bílskúr		10
<b>Samtals</b>			<b>4135</b>	<b>1105</b>		<b>2000</b>	<b>2000</b>		<b>17</b>			<b>29</b>

<b>Reitur H</b>												
Lækjarmýri 1	Klasahús	2-3	1624	530		1000	1000	0.62	7	250	7	7
3	Klasahús	2-3	2116	625		1200	1200	0.57	9	320	9	8
5	Klasahús	2-3	1922	660		1300	1300	0.68	9	320	9	8
7	Klasahús	2-3	1735	640		1200	1200	0.69	9	320	9	8
9	Klasahús	2-3	2235	655		1000	1000	0.45	9	320	9	8
22	Klasahús	2-3	1495	540		1200	1200	0.80	9	320	9	8
<b>Samtals</b>			<b>11127</b>	<b>3650</b>		<b>6900</b>	<b>6900</b>		<b>52</b>	<b>1850</b>	<b>52</b>	<b>47</b>

<b>Reitur I</b>												
Lækjarmýri 2-10		2	1600	590		1000	1000	0.63	5	bílskúr		10
12-20		2	1712	590		1000	1000	0.58	5	bílskúr		10
<b>Samtals</b>			<b>3312</b>	<b>1180</b>		<b>2000</b>	<b>2000</b>		<b>10</b>			<b>20</b>

<b>Reitur J</b>												
Grandabrú 7	Menningar- og náttúrusetur	2	13645	1830	4000		4000	0.29				20
<b>Samtals</b>			<b>13645</b>	<b>1830</b>	<b>4000</b>		<b>4000</b>					<b>20</b>

	Húsagerðir	Fjöldi hæða	Stærð lóða	Stærð byg. reits	Stærð versl./þjón. hámark	Stærð íbúðarhúsn. hámark	Stærð í alt hámark	Nhif. lóðar	Fjöldi íbúða	Stærð í bilag.kj. viðmiðun	Fj. bílast. í bilag.kj. viðmiðun	Bílast. á lóðum hámark
<b>Reitur K</b>			m2	m2	m2	m2		%	einingar	m2	einingar	
Grandabrú												
8	Hótel	5			7000		7000					
8	Verslun- og blönduð þjónusta	1-3	10757	10757	11000		11000			8350	300	20
<b>Samtals</b>			<b>10757</b>	<b>10757</b>	<b>18000</b>		<b>18000</b>			<b>8350</b>	<b>300</b>	<b>20</b>

<b>Reitur L</b>												
	Til framtíðarnota											

	Stærð lóðar	Stærð byg. reits	Stærð versl./þjón. hámark	Stærð íbúðarhúsn. hámark	Stærð í alt hámark	Nhif. lóðar	Fjöldi íbúða	Stærð í bilag.kj. viðmiðun	Fj. bílast. í bilag.kj. viðmiðun	Bílast. á lóðum hámark
	m2	m2	m2	m2	m2	%	einingar	m2	einingar	
<b>Í ALT SAMTALS</b>	<b>99965</b>	<b>38487</b>	<b>28666</b>	<b>39380</b>	<b>68045</b>		<b>307</b>	<b>20530</b>	<b>638</b>	<b>487</b>

**SAMANTEKT:**

Nettóstærð lóða hverfis: 10 ha 48.5%

Brúttóstærð hverfis: 10.63 ha 51.5%

Hverfi í heild: 20.63 ha 100%

Stærð húsnæðis: 68045 m2

Nýtingarlutfall: 0.33