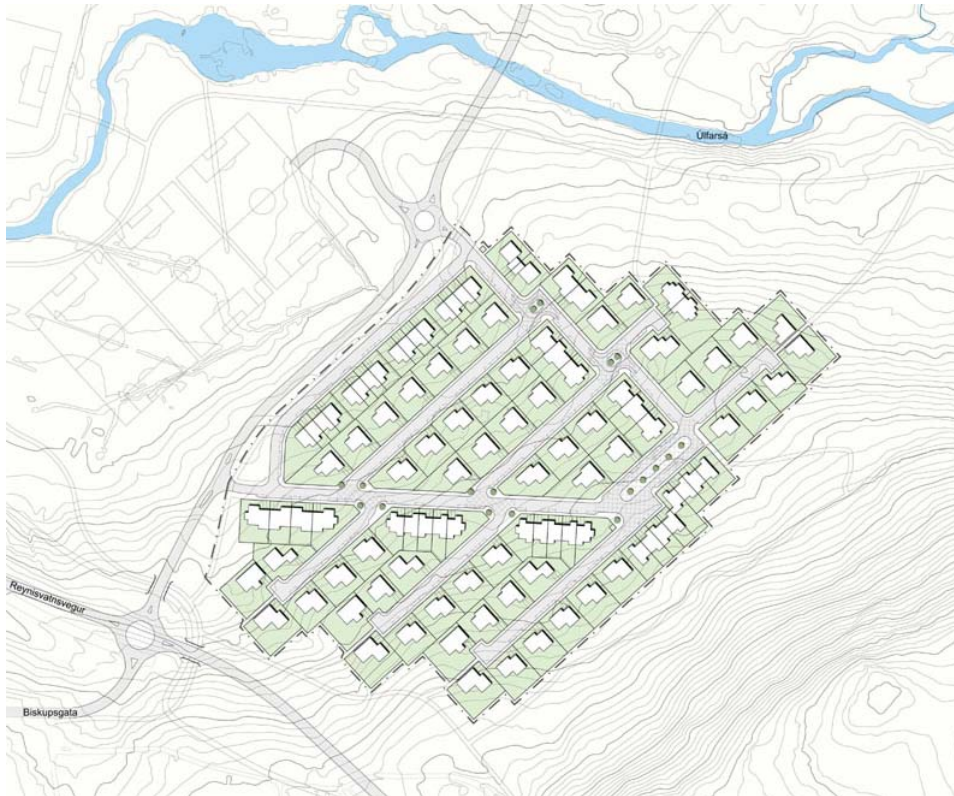


REYKJAVÍKURBORG

REYNISVATNSÁS

ÍBÚÐARHVERFI

DEILISKIPULAG



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

DAGS. 2007-04-10

BREYTING: 2007-06-26, 2007-10-03

Útgefandi:
REYKJAVÍKURBORG, skipulagssvið



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

REYKJAVÍKURBORG

REYNISVATNSÁS

ÍBÚÐARHVERFI

DEILISKIPULAG

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

DAGS. 2007-04-10

BREYTING: 2007-06-26, 2007-10-03

Samþykkt í skipulagráði 2007-04-11

Samþykkt í borgarráði 2007-04-12

Útgefandi:

REYKJAVÍKURBORG, skipulagssvið



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Efnisyfirlit:

1.	Yfirlit.....	1
1.1	Afmörkun, stærð og aðkoma.....	1
1.2	Landslag, jarðvegsdýpi.....	1
1.3	Núverandi aðstæður.....	2
1.4	Aðliggjandi vegakerfi, göngustígar og reiðleiðir.....	2
1.5	Hljóðvist.....	2
2.	Deiliskipulag.....	4
2.1	Meginatriði skipulagstillögunnar.....	4
2.2	Leik- og dvalarsvæði.....	5
2.3	Trjágróður meðfram götum.....	5
2.4	Yfirborðsfrágangur.....	5
2.5	Göngustígar, reiðleiðir.....	6
2.6	Kennileiti.....	6
2.7	Hönnun mannvirkja.....	6
2.8	Mæliblöð og hæðarblöð.....	6
3.	Sérákvæði.....	8
3.1	Almennt.....	8
3.2	Raðhús/parhús (R).....	8
3.3	Einbýlishús (E).....	12
3.4	Einbýlishús á pöllum (Ep-I).....	15
3.5	Nýtingarhlutfall.....	16
3.6	Bílastæði.....	16
3.7	Frágangur lóða.....	16
4.	Samþykkt og gildistaka.....	17
5.	Uppdrættir.....	18
5.1	Deiliskipulagsuppdráttur.....	18
5.2	Skýringaruppdráttur.....	19
5.3	Skýringaruppdráttur.....	20
6.	Viðaukar.....	21
6.1	Viðauki 1, jarðvegsdýpi, prufuholur.....	21
6.2	Viðauki 2, hljóðvist.....	22

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

1. YFIRLIT

FORSAGA

Samkvæmt breytingu á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er m.a. gert ráð fyrir um 10 ha íbúðarsvæði norðan í Reynisvatnsási.

Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur íbúðarsvæðið um 10 ha (brúttó) að stærð. Skipulagssvæðið gengur undir nafninu Íbúðarhverfi við Reynisvatnsás.

Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttri sérbýlishúsabyggð. Þéttleiki íbúðarbyggðarinnar er áætlaður um 14 íb/ha (nettó).

Markmið með gerð skipulagsins er tvíþætt; annars vegar að skilgreina lóðir og byggingarmöguleika fyrir íbúðarbyggð í jaðri byggðarinnar í Grafarholti sem skipulagslega brúaði bilið yfir í fyrirhugaða íbúðarbyggð norðan Úlfarsár í suðurhlíðum Úlfarsfells og hins vegar að koma til móts við mikla eftirspurn eftir sérbýlishúsalóðum í borginni.

Deiliskipulag íbúðarbyggðarinnar við Reynisvatnsás fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana þar sem landnotkun og fyrirhugaðar framkvæmdir falla hvorki undir 1. né 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum.

Skipulagsráðgjafar eru TEIKNISTOFA ARKITEKTA, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi, skipulagsuppdráttur nr. 001 dags. 2007-04-10 og skýringaruppdráttir nr. 002 og 003 dags. 2007-04-10.

Deiliskipulag Íbúðarsvæðis við Reynisvatnsás sem hér um ræðir er nýtt deiliskipulag.

1.1 AFMÖRKUN, STÆRÐ OG AÐKOMA

Skipulagssvæðið (Íbúðarhverfið við Reynisvatnsás) er norðan í Reynisvatnsási. Það afmarkast til suð-vesturs af Reynisvatnsvegi, "hægakstursgötu" sem tengir saman íbúðarbyggðina í Grafarholti og Úlfarsárdal til norð-vesturs. Óbyggt svæði liggur að hverfinu að suðaustan- og austanverðu og verndarsvæði Úlfarsár afmarka skipulagssvæðis til norðurs.

Suð-austan skipulagssvæðisins, ofar í Reynisvatnsási er skógræktarsvæði (Græni trefillinn).

Skipulagssvæðið er 10,0 ha að stærð. Nettóstærð svæðis telst vera 8,2 ha.

Aðkoman að svæðinu er um fyrrnefnda "hægakstursgötu" annars vegar frá Reynisvatnsvegi Grafarholtsmegin, en hins vegar frá gatnakerfi Úlfarsárdals.

1.2 LANDSLAG, JARÐVEGSDÝPI

Skipulagssvæðið er í um 60-90 m hæð yfir sjávarmáli og hækkar frá norð-vestri til suð-austurs.

Af svæðinu er tilkomumikið útsýni til norðurs og vesturs og svæðið er í ákjósanlegum tengslum við útivistarsvæði Úlfarsárdals.

Gerð hefur verið jarðvegsathugun á skipulagssvæðinu: Reynisvatnsás, jarðgrunnskönnun og sprunguleit, VGK Hönnun, skýrsla nr. VH 2007-022, útg. 03-2007. Um er að ræða moldarjarðveg, grýttann á köflum svo og jökulruðning. Þykkt jarðgrunns er að jafnaði 0-2 m ofan á klöpp.

Í viðauka 1 í kafla 7.1 í skilmálum þessum er uppdráttur sem sýnir dýpi á klöpp eða burðarhæfan botn á skipulagssvæðinu.

Að öðru leyti vísast til skýringarmynda í viðauka.

1.3 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

Skipulagssvæðið er grýtt holt. Engin byggð er á svæðinu. Suð-austur af svæðinu norð-vestan í Reynisvatnsá er skógræktarsvæði. Skógræktin mun, þegar fram líða stundir draga úr vindi með Reynisvatnsá og gegna þannig mikilvægu hlutverki gagnvart fyrirhugaðri íbúðarbyggð. Á svæðinu eru engar náttúruminjar. Þjóðminjasafnið hefur skráð fornleifar í Úlfarsárdal og við Reynisvatnsás. Sú fornleifaskráning leiddi ekki í ljós neinar fornleifar á skipulagssvæðinu. Fara þarf með gát þar sem ekki er víst að fornleifar séu horfnar þótt þær sjáist ekki á yfirborðinu.

Taka ber sérstakt tillit til trjágróðurs á svæðinu og flytja hann eftir föngum.

Eins og fram hefur komið í kafla 1.2 hefur verið gerð sprunguleit á skipulagssvæðinu: Reynisvatnsás, jarðgrunnskönnun og sprunguleit, VGK Hönnun, skýrsla nr. VH 2007-022, útg. 03-2007.

Virkar sprungur eru taldar vera á norð-vestur jaðri skipulagssvæðisins. Gatnagerð er fyrirhuguð á þeim svæðum og virkar sprungur ná hvergi inn á íbúðarlóðir. Svæðið er því ekki talið hættusvæði að neinu leyti.

Úlfarsá er á náttúruminjasrá á samt 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna. Áin er fögur og góð laxveiðiá og víða eru grónir vallendisbakkar meðfram henni.

1.4 AÐLIGGJANDI VEGAKERFI, GÖNGUSTÍGAR OG REIÐLEIÐIR

Sunnan skipulagssvæðisins liggur Reynisvatnsvegur en norð-vestan svæðisins er "hægakstursgata", vegartenging á milli Grafarholtshverfis og fyrirhugaðrar byggðar í Úlfarsárdal.

Sá vegur mun óumflýjanlega verða á háum fyllingum þar sem hann liggur framhjá skipulagssvæðinu og liggur því að óbreyttu talsvert hærra en óhreyft land næst Reynisvatnsvegi þar sem neðstu húsin munu standa.

Landhæðir á skipulagssvæðinu verða aðlagðar að hæð vegarins með fyllingum.

Um er að ræða verulegt efnismagn en í því samhengi má benda á að mikið efni mun falla til við lagningu Reynisvatnsvegar austur fyrir Reynisvatn.

Á milli íbúðarsvæðisins og "hægakstursgötunnar" er gert ráð fyrir gróðursvæði í umsjón borgarinnar.

VSÓ Ráðgjöf ehf hefur reiknað út hljóðstig frá "hægakstursgötunni" og Reynisvatnsvegi og er gerð grein fyrir niðurstöðum og mótvægisáðgerðum í kafla 1.5 og viðauka 1 í kafla 7.2.

Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir reiðleið meðfram Reynisvatnsvegi sunnan skipulagssvæðisins og stofnstíg (göngustíg) sem liggur á milli fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar í Úlfarsárdal og byggðarinnar í Grafarholti vestan "hægakstursgötunnar".

Einnig er gert ráð fyrir tengistíg (göngustíg) austur með suðurjaðri skipulagssvæðisins upp á Reynisvatnsá.

1.5 HLJÓÐVIST

Við gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulags skulu skipulagsyfirvöld hafa hliðsjón af niðurstöðum hávaðamælinga og útreikninga.

Í Reglugerð um hávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir nýbyggt hverfi:

Viðmiðunargildi innanhúss við lokaða glugga fyrir íbúðarhúsnæði miðast og er 30 dB(A).

Viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð og utan við opnanlegan glugga í íbúðarhúsnæði er 55 dB(A).

Verkfræðistofan VSÓ ráðgjöf ehf hefur reiknað út hljóðstig frá aðliggjandi umferðargötum á skipulagssvæðinu.

Áætluð umferð er byggð á umferðarspá VSÓ ráðgjafar í samvinnu við Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar. Sökum óvissu í skipulagi svæðisins var ákveðið að reikna einnig hljóðvist fyrir meiri umferð en umferðarspá gefur til kynna og aukið hlutfall þungra bíla.

Reiknað er með 2.400/50 og 3.900/100 bíla (léttir/þungir bílar) umferð á sólarhring um "hægakstursgötuna" sem liggur á milli Grafarholts og fyrirhugaðrar byggðar í Úlfarsárdal meðfram skipulagssvæðinu.

Reiknað er með 1.400/100 og 3.900/100 bíla umferð á sólarhring um Reynisvatnsveg sem liggur suð-vestan skipulagssvæðisins.

Reiknað er með 1.700/50 bíla umferð á sólarhring um Biskupsgötu sem liggur handan Reynisvatnsvegar suð-vestan skipulagssvæðisins.

Meginniðurstöður hljóðvistarútreikninga:

Samkvæmt töflu 3 og dynlínukortum H-01 og H-02 eru nokkur hús rétt aðeins yfir þeim mörkum sem krafa er gerð um og þá aðeins þegar notast er við umferðarspá með álagi.

Samkvæmt útreikningum VSÓ ráðgjafar er ekki þörf á hljóðvarnaraðgerðum við íbúðarhverfið við Reynisvatnsás nema skipulagsforsendur breytist verulega frá því sem umferðarspá gerir ráð fyrir.

Greinargerð og niðurstöður hljóðstigsreikninga VSÓ ráðgjafar ehf eru í heild sinni í viðauka 6.2 með skipulagsskilmálum þessum og ber að líta á þá sem viðmið um hljóðstig en ekki lögformlegan hluta þessara skilmála.

2. DEILISKIPULAG

2.1 MEGINATRÍÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

ALMENNT

Skipulagsvæðið er um 10 ha / 8,2 ha (brúttó/ nettó) íbúðarsvæði, sbr. skilgreiningu í gr. 4.2 skipulags- og byggingarreglugerðar nr. 73/1997.

Fyrirhuguð íbúðarbyggð gengur hvergi nær Úlfarsá en 100 m.

Um er að ræða lágreista, eins- til tveggja hæða sérbýlishúsabyggð.

SKIPULAGSHUGMYND, MARKMIÐ, INNTAK

Skipulagshugmyndin mótast mjög af tiltölulega miklum landhalla á svæðinu sem m. a. er ákvarðandi fyrir æskilega legu aðkomugatna hverfisins m. t. t. lengdarhalla þeirra sem hvergi er meiri en 8%.

Með deiliskipulaginu er leitast við að leggja grunn að fallegu íbúðarhverfi og eftirsóknarverðu búsetuumhverfi fyrir fólk á öllum aldri.

Lögð er sérstök áhersla á eftirfarandi þætti:

- Áhugaverðar götumyndir, torgmyndanir og rýmisupplifun. Sjónlínur og áberandi kennileyti efst í byggðinni.
- Gangandi umferð innan hverfisins er alfarið á gangstéttum meðfram götum.
- Hverfið tengist vel aðliggjandi opnum svæðum með göngustígum.
- Gestabílastæði eru samsíða götum til þess að styrkja bæjarmynd og stuðla m.a. að hægum akstri. Þau eru sjónrænt aðgreind frá akbraut með hellulögn.
- Tvær aðkomuleiðir eru að hverfinu og innra gatnakerfi stuðlar að óþvinguðu flæði bílaumferðar um hverfið. Með stuttum botnlanga- og gegnumakstursgötum er lögð áhersla á stutta götukafla og rólega umferð. Hámarkshraði innan hverfisins verður 30 km./klst.
- Hefðbundið gatnakerfi er víða brotið upp með litlum torgum, kvöðum um stök tré, hraðahindrunum og öðrum umhverfisútfærslum sem stuðla munu að velferði íbúanna og eykur umferðaröryggi innan hverfisins. Gerð verður nánari grein fyrir útfærslum og frágangi í umhverfishönnun.
- Stefnt er að því að hverfið hafi skýra ásynd gagnvart aðkomugötunni. Til þess að svo megi verða, snúa aðkomu- og innfgangshliðar neðstu húsanna að "hæg-akstursgötunni" sem þvera mun Úlfarsárdal.
- Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð og að auki rúmlega einu gestastæði í götu fyrir hverja íbúð.

HÚSGERÐIR, FJÖLDI ÍBÚÐA OG HLUTFALLSLEG SKIPTING

Í íbúðarhverfinu er gert ráð fyrir um 106 íbúðum auk hugsanlegra aukaíbúða.

Útfærsla húsagerða er frjáls að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir segja til um.

Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild. Fjöldaframleidd hús skulu einnig falla undir þessa skilmála.

Sjá nánari lýsingar einstakra húsgerða í 4. kafla og skýringarmyndum (skilmálamyndum).

Aukaíbúðir, allt að 60 m², eru heimilar á lóðum tveggja hæða einbýlishúsa þar sem skipulags- og landfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa. Aðeins ein aukaíbúð er heimil á hverri lóð. Gera skal ráð fyrir einu bílastæðum á lóð fyrir hverja aukaíbúð.

Kjallarar eru heimilir á skipulagssvæðinu, þar sem aðstæður leyfa, enda bera lóðarhafar allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennslislagna við uppgefna tengikóta svæðisins.

Hús-og íbúðargerðir skiptast þannig:

10 íbúðir í einnar hæðar raðhúsum.

36 íbúðir í tveggja hæða raðhúsum.

4 íbúðir í tveggja hæða keðjuhúsum.

3 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum.

5 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum á pöllum.

48 íbúðir í tveggja hæða einbýlishúsum.

Hlutfallsleg skipting er eftirfarandi:

Íbúðir í rað-og parhúsum: 47,2%

Íbúðir í einbýlishúsum: 52,8%

106 íbúðir: 100%

2.2 LEIK- OG DVALARSVÆÐI

Ekki er gert ráð fyrir hefðbundnum leiksvæðum og sparkvöllum í hverfinu. Í því sambandi er vísað til fyrirhugaðs íþróttasvæðis vestur af hverfinu og ríkulegra opinna svæða umhverfis byggðina. Gert er ráð fyrir minni háttar dvalar- og gróðursvæði á torginu syðst og austast í hverfinu sem nánar verður útfært í umhverfishönnun.

2.3 TRJÁGRÓÐUR MEÐFRAM GÖTUM

Gert er ráð fyrir trjáröðum, svo nefndum götutrjám, beggja vegna við austur/vestur aðal-aðkomugötu hverfisins svo og á torgum hverfisins. Reykjavíkurborg gróðursetur og viðheldur trjágróðrinum. Við gatnahönnun skal gera ráð fyrir nægjanlegu magni af hentugum jarðvegi, gróðurmold, fyrir hvert tré. Verklýsing og tegundaval skal unnin af fagmönnum. Miðað er við að einungis verði ein trjátegund notuð sem götutré. Nákvæm útfærsla og staðsetning trjáa verður unnin endanlega við hönnun gatnanna og í sérstakri umhverfishönnun og skal skýringaruppdráttur deiliskipulagsins hafður til viðmiðunar.

2.4 YFIRBORÐSFRÁGANGUR

Gert er ráð fyrir vönduðum yfirborðsfrágangi á götum og torgum hverfisins.

Á gatnamótum er yfirborð víða upphækkað og hellulagt í því skyni að stemma stigu við hraðakstri.

Torgin í hverfinu eru einnig hellulögð. Gróðursetja skal lággróður á torgum í samræmi við umhverfishönnun.

Til þess að milda yfirbragð gatna, skal setja helluraðir á milli akbrauta og samsíða bílastæða.

Taka skal mið af skýringaruppdrætti með deiliskipulagi við yfirborðsútfærslu gatna.

2.5 GÖNGUSTÍGAR, REIÐLEIÐIR

Stofnstígur (göngustígur) sem liggur á milli fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar í Úlfarsárdal og byggðarinnar í Grafarholti verður lagður austan “hægakstursgötunnar”, tengist skipulags-svæðinu og fer í göngum til vesturs undir götuna norðan Reynisvatnsveg og til suðurs undir Reynisvatnsveg sem skólaleið inn á göngustígakerfi Biskupsgötu í Grafarholti.

Reiðleiðin norðan Reynisvatnsveg fer um göng undir “hægakstursgötuna” sunnan hring-torgsins við Reynisvatnsveg svo og um göng suður fyrir Reynisvatnsveg og liggur síðan sunnan Reynisvatnsveg austur á bóginn.

Á milli íbúðarsvæðisins og “hægakstursgötunnar” er gert ráð fyrir gróðursvæði í umsjón borgarinnar.

2.6 KENNILEITI

Á tveggja hæða raðhúsum, efst og austast í byggðinni skulu vera augljós kennileiti, áberandi byggingarhluti sem blasir við þeim sem aka að og frá hverfinu sbr. deili-skipulagsupprátt. Kennileiti skulu vera vel sýnileg úr allt að 100 m fjarlægð. Hér getur verið um að ræða sérstaklega formað þak, turna, útbyggða glugga eða aðra sérkennilega byggingarhluta með takmörkuðum grunnfleti sem mega ná allt að 2 m upp fyrir uppgefna hámarkshæð húss.

2.7 HÖNNUN MANNVIRKJA

AÐALTEIKNINGAR

Lögð er rík áhersla á að vandað verði til hús- og lóðahönnunar á svæðinu.

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildarupprætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á lóðinni.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymslna skal sýna á aðalteikningu.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlits-myndum eftir því sem við á. Sjá einnig ákvæði í kafla 3.7.

Einnig skal skráningartafla vera á aðalteikningum þar sem stærðir eru tilgreindar.

Að öðru leyti vísast til 18. gr. byggingarreglugerðar.

VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift samræmingarhönnuðar til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. byggingarreglugerð.

2.8 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru svo sem um gangstéttir bæjarfélagsins á einkalóðum.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru þar sýndar bindandi byggingarlínur og reitir fyrir leyfilegar útbyggingar með takmörkuðu umfangi. Sjá nánari lýsingar einstakra húsgerða í sérákvæðum og skilmála-myndum.

Hæðarblöð sýna hæðir við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennslislagna. Mesta hæð á þaki (H.M.) eru gefnar í þessum skilmálum. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

3. SÉRÁKVÆÐI

3.1 ALMENNT

Eins og fram kemur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er lögð áhersla á góð búsetu-skilyrði í fallegu og öruggu umhverfi. Gera skal ráð fyrir fjölbreyttum húsa- og íbúðargerðum og aðlaðandi bæjarmynd í hverfum með ólíkum eiginleikum sem uppfylla mismunandi þarfir íbúa á öllum æviskeiðum.

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nútímalega byggingarlist. Skipulagsráð mun meta þá þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur hafnað umsókn telji hún hana ekki uppfylla framangreind skilyrði þó svo að hún uppfylli skilmála þessa og viðkomandi reglugerðir að öðru leyti.

Skilmálar þessir taka til íbúðarhverfisins við Reynisvatnsás, en afmörkun þess er lýst í kafla 1.1. Gert er ráð fyrir 106 íbúðum á íbúðarsvæðinu í rað-, keðju- og einbýlishúsum. Auk þess er kostur á aukaíbúðum í tveggja hæða einbýlishúsum (E-IIa og E-IIb) þar sem aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa, allt að 60 m² að stærð sbr. kafla 3.3.

Hámarksnýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum skal vera N: 0,5.

Í kafla 3.2 er gerð grein fyrir hámarksbyggingarmagni á rað- og parhúsalóðum

Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdraetti og skýringamyndum miðast við steinsteypt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5.9.4. Um timburhús gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum.

Byggingar skulu að hluta til standa í bindandi byggingarlínu. Oft er hér aðeins um að ræða framhlið bílgeymslu.

Hús með mænispaki skulu hafa meginmænisstefnu samsíða þeirri götu sem þau standa við.

Gerð kjallara er heimil sbr. kafla 2.1.

3.2 RAÐHÚS/PARHÚS (R)

ALMENNT

Um er að ræða einnar- og tveggja hæða rað- og parhús, hefðbundnar húsgerðir svo og keðjuhús þar sem íbúðarhús tengjast saman með bílgeymslum. Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlagða hús að landi með stallaðri gólfplötu, háum sökkli eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgrafinn.

Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi og mæliblaði fyrir hverja lóð nema annað sé tekið fram þar sem fjallað er um einstakar húsgerðir.

Á deiliskipulagsuppdraetti er sýnd afmörkun lóðahluta til einkanota á rað- og parhúsa lóða.

Þar sem baklóðir raðhúsa liggja að öðrum lóðum, skal vegna garðaaðgengis gera ráð fyrir 1 m breiðri aðkomuleið inni á raðhúsalóðinni. Lóðarhafar þeirrar raðhúsalóðar skulu útfæra leiðina en á henni er jafnframt kvöð um umgengisrétt fyrir alla lóðarhafa viðkomandi raðhúsalóða.

Gerð er grein fyrir kvöðum um garðaaðgengi á deiliskipulagsuppdraetti og mæliblöðum (lóðarblöðum).

GERÐ R-IA

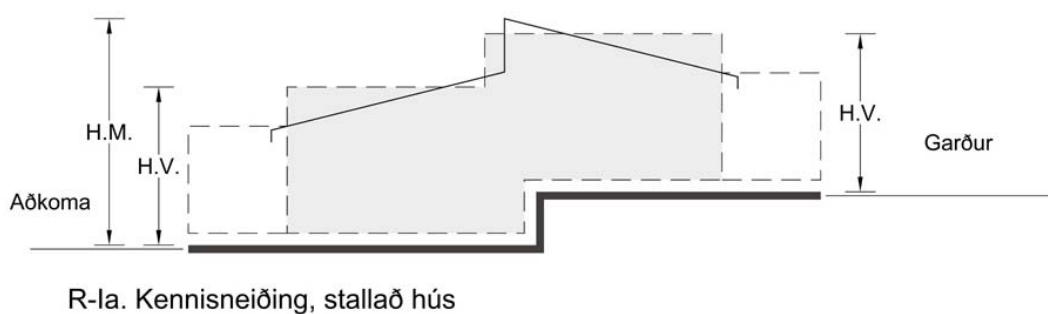
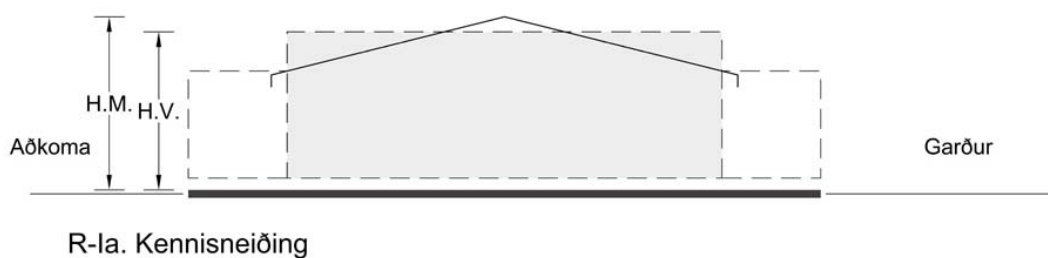
Gerð R-Ia er einnar hæðar raðhús sunnan götu. Land hækkandi til suðurs.

Breidd byggingarreits er 15 m. Dýpt byggingarreits fyrir meginhúsform skal að hámarki vera 11 m og heildardýpt byggingarreits 16 m.

Útbyggingar við meginhúsform eru heimilar við langhliðar. Útbyggingar við gafla eru heimilar þar sem aðstæður leyfa. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða.

Gerð R-Ia gefur kost á um 200 m² íbúðarhúsi.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,0 m. yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggghæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið. Ef hús er stallað, er hámarksstöllun 1,35 m.



GERÐ R-Ib

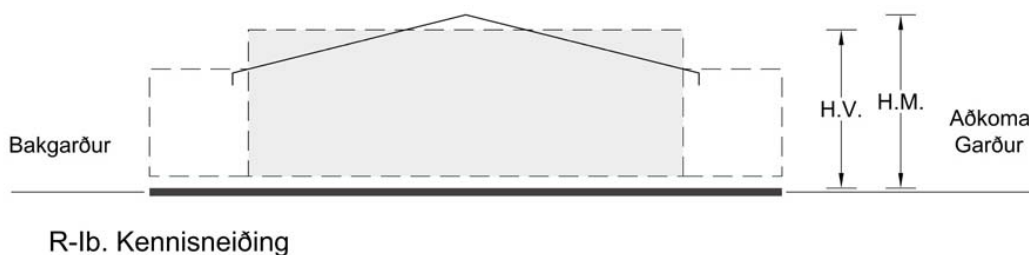
Gerð R-Ib er einnar hæðar raðhús norðan eða austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

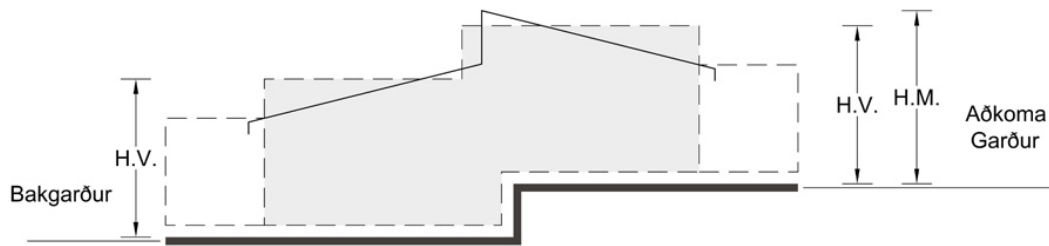
Dýpt byggingarreits meginhúsforms er 11 m og heildardýpt byggingarreits 16 m.

Útbyggingar við meginhúsform eru heimilar við langhliðar. Útbyggingar við gafla eru heimilar þar sem aðstæður leyfa. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða.

Gerð R-Ib gefur kost á um 200 m² íbúðarhúsi.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,0 m. yfir (H) gólfkóta aðkomuhliðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggghæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið. Ef hús er stallað, er hámarksstöllun 1,35 m.





R-Ib. Kennisneiðing, stallað hús

GERÐ R-IIA

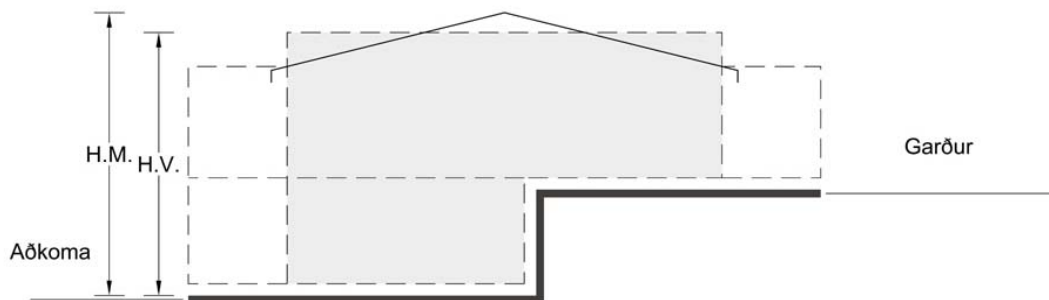
Gerð R-IIa er tveggja hæða raðhús sunnan eða vestan götu. Land hækkandi til suðurs eða vesturs. Hús er tveggja hæða að götu, en einnar hæðar að garði.

Dýpt meginhúsforms er 11 m og almenn breidd raðhúsaeininga 10 m.

Útbyggingar við meginhúsform eru heimilar við suðlægar langhliðar. Útbyggingar við gafla eru heimilar þar sem aðstæður leyfa. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða.

Gerð R-IIa gefur kost á um 220 m² íbúðarhúsi.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 7,5 m. yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksvegghæð þess (H.V.) 7,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.



R-IIa. Kennisneiðing, hús á tveimur hæðum að götu og einni hæð að garði

GERÐ R-IIb

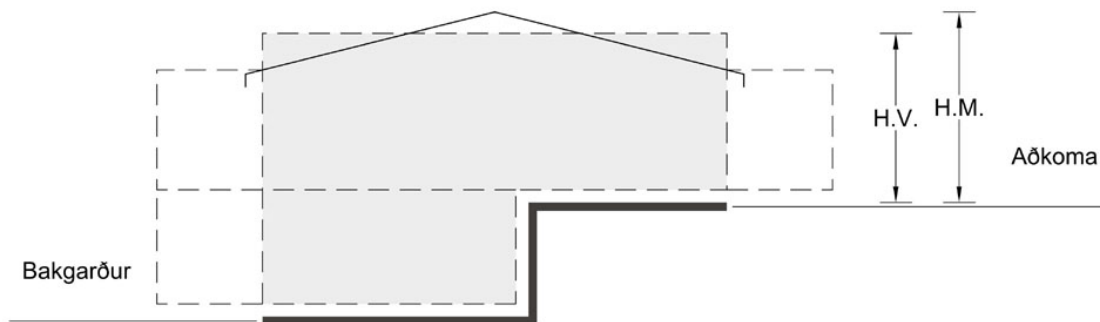
Gerð R-IIb er tveggja hæða raðhús norðan götu. Land lækkar til norðurs. Hús er einnar hæða að götu, en tveggja hæðar að bakgarði.

Dýpt meginhúsforms er 11 m og almenn breidd raðhúsaeininga 13 m.

Útbyggingar við meginhúsform eru heimilar við langhliðar og gafla. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða.

Gerð R-IIb gefur kost á um 220 m² íbúðarhúsi.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksvegghæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.



R-IIb. Kennisneiðing, hús á einni hæð að götu og tveimur hæðum að garði

GERÐ R-IIc

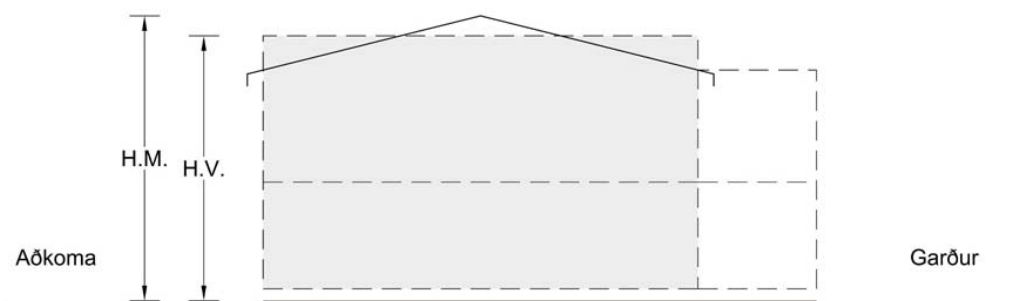
Gerð R-IIc er tveggja hæða raðhús suð-austan götu. Land hækkandi til suð-austurs. Húsin eru fullar tvær hæðir, tvær hæðir að götu og tvær að garði.

Breidd raðhúsaeyninga er 8,5 m. Dýpt meginhúsforms er 11 m og heildardýpt raðhúsaeyninga 14 m.

Útbyggingar við meginhúsform eru heimilar við suðlægar langhliðar. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða.

Gerð R-IIc gefur kost á um 210 m² íbúðarhúsi

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksmanishæð þess (H.M.) 7,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 7,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.



R-IIc. Kennisneiðing, tveggja hæða hús

GERÐ RK-IIA

Gerð Rk-IIa er tveggja hæða keðjuhús sunnan götu. Land lækkandi til vesturs. Húsin eru einnar hæðar að aðkomugötu, en allt að tvær hæðir að garði.

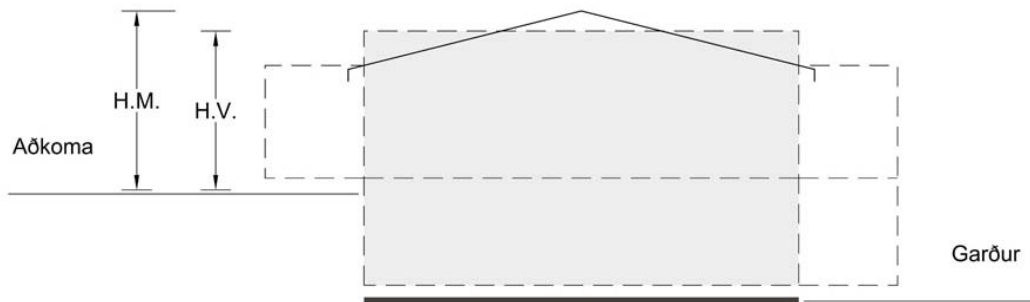
Breidd byggingarreits með bílgeymslu er 13 m. Dýpt byggingarreits meginhúsforms er 11 m og heildardýpt byggingarreits 16 m.

Byggingarreitur fyrir einnar hæðar bílgeymslu (4,5m x 9,0 m) tengist byggingarreit næstu húseyningar (R-Ia).

Útbyggingar við meginhúsform eru heimilar við langhliðar. Útbyggingar við gafla heimilar þar sem aðstæður leyfa. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða.

Gerð Rk-IIa gefur kost á um 240 m² íbúðarhúsi.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.



Rk-IIa. Kennisneiðing, keðjuhús á einni til tveimur hæðum, bílskúr á einni hæð

GERÐ Rk-IIb

Gerð Rk-IIb er tveggja hæða keðjuhús norðan götu. Húsin eru ein til ein og hálf hæð að götu, en allt að tvær hæðir til norðurs og austurs. Land er lækkandi til norðurs og vesturs.

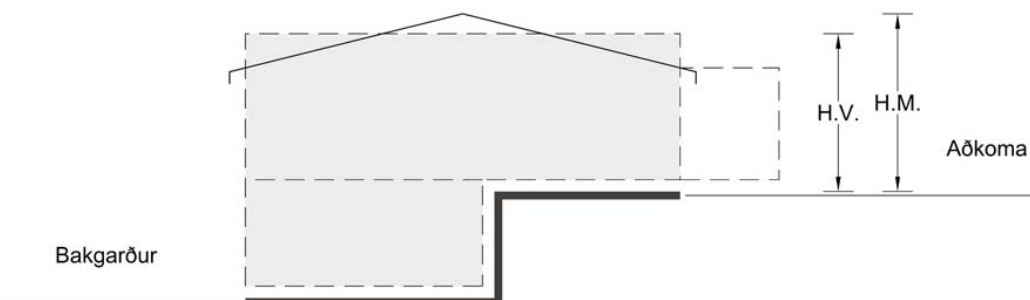
Breidd byggingarreits húss er 11 m. Dýpt byggingarreits meginhússforms er 11 m.

Byggingarreitur fyrir einnar hæðar bílgeymslu (4,5 m x 9,0 m) tengist byggingarreit næstu húseiningar (Rk-IIb).

Heimilar eru minni háttar útbyggingar út úr byggingarreit svo sem gluggar og svalir

Gerð Rk-IIb gefur kost á um 200 m² íbúðarhúsi.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.



Rk-IIb. Kennisneiðing, keðjuhús á einni til tveimur hæðum, bílskúr á einni hæð

3.3 EINBÝLISHÚS (E)

ALMENNT

Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlagja hús að landi með stallaðri gólfplötu, háum sökklum eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgrafinn.

Kostur er á aukaíbúðum, allt að 60 m² að stærð í tveggja hæða einbýlishúsum E-IIa og E-IIb), þar sem skipulags- og jarðfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa. Aðeins er heimilt að gera ráð fyrir einni aukaíbúð á sérhverri lóð.

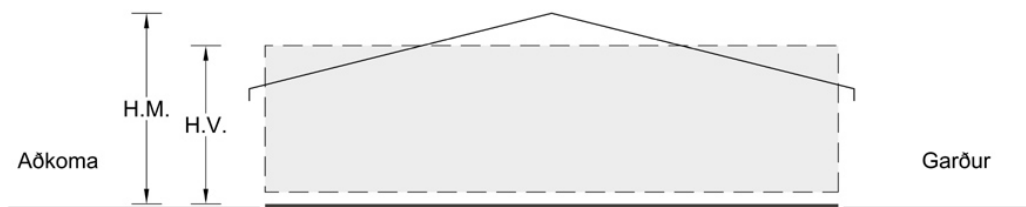
Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skýringamyndum miðast við steinsteypt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5.9.4. Um timburhús gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum.

Ekki er heimilt að reisa minni einbýlishús en 150 m² á einbýlishúsalóð, bílgeymsla með talin.

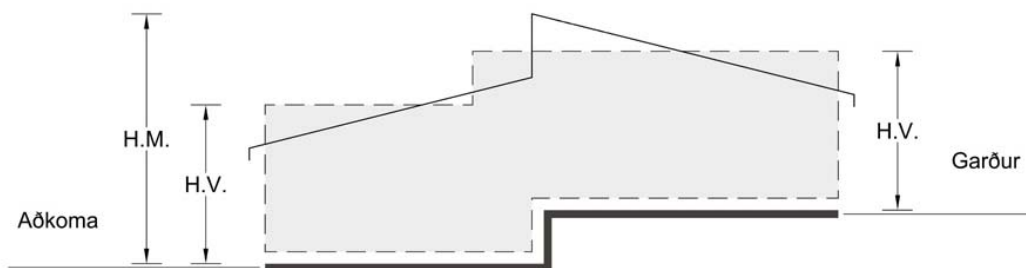
GERÐ E-IA

Gerð E-I A er einnar hæðar einbýlishús sunnan og vestan götu. Land hækkandi til suðurs eða vesturs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Mænir skal vera samsíða götu. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið. Ef hús er stallað, er hámarksstöllun 1,35 m.



E-Ia. Kennisneiðing

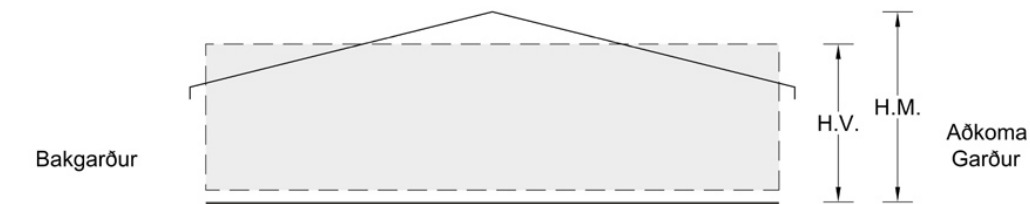


E-Ia. Kennisneiðing, stallað hús

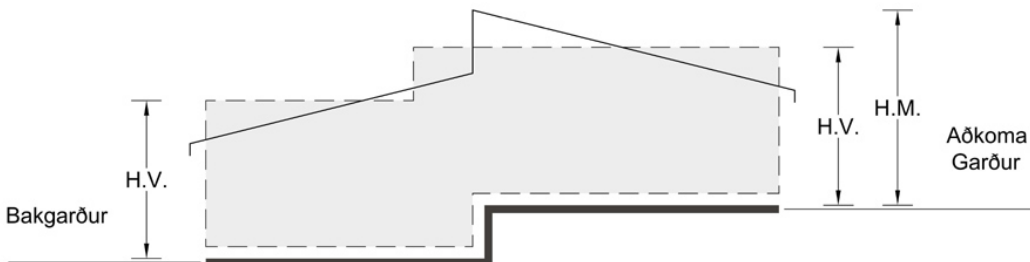
GERÐ E-IB

Gerð E-Ib er einnar hæðar einbýlishús norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Mænir skal vera samsíða götu. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið. Ef hús er stallað, er hámarksstöllun 1,35 m.



E-Ib. Kennisneiðing



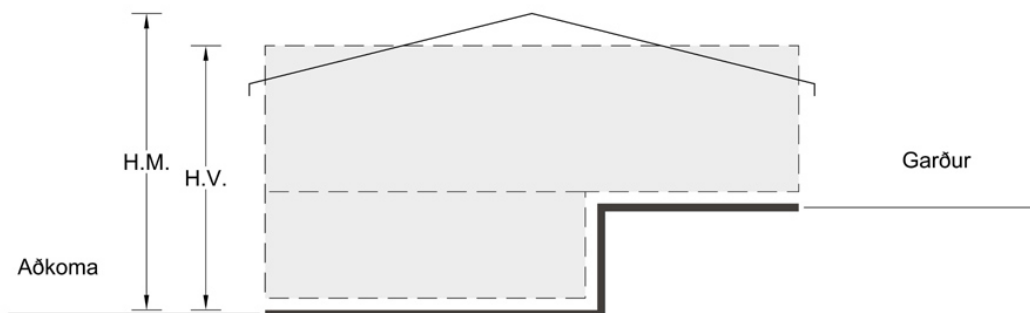
E-Ib. Kennisneiðing, stallað hús

GERÐ E-IIA

Gerð E-IIa er tveggja hæða einbýlishús sunnan og vestan götu. Land hækkandi til suðurs eða vesturs. Tvær hæðir að götu, ein að garði.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarks mænishæð þess (H.M.) 7,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 7,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.

Ein aukaíbúð heimil á lóð þar sem aðstæður leyfa sbr. 3.3 hér að framan.



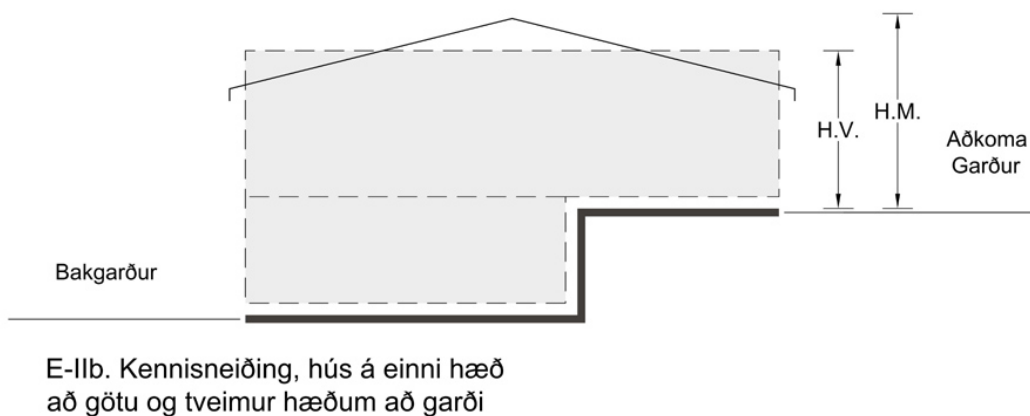
E-IIa. Kennisneiðing, hús á tveimur hæðum að götu og einni hæð að garði

GERÐ E-IIb

Gerð E-IIb er tveggja hæða einbýlishús norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarks mænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.

Ein aukaíbúð heimil á lóð þar sem aðstæður leyfa sbr. 3.3 hér að framan.

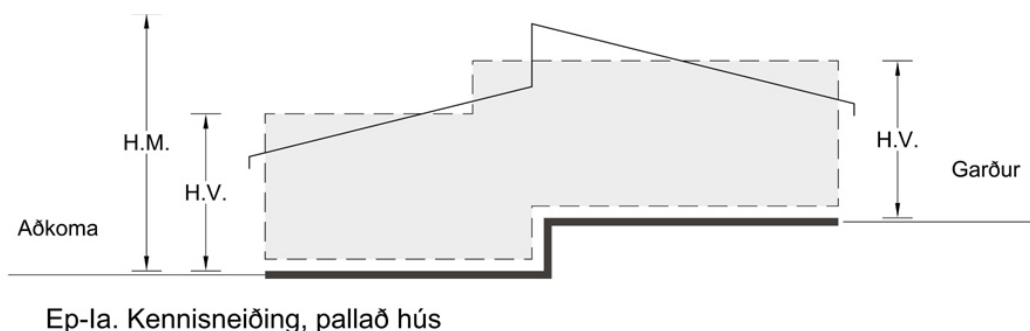


3.4 EINBÝLISHÚS Á PÖLLUM (EP-I)

GERÐ EP-IA

Gerð Ep-Ia er einbýlishús á pöllum sunnan og vestan götu. Land hækkandi til suðurs eða vesturs.

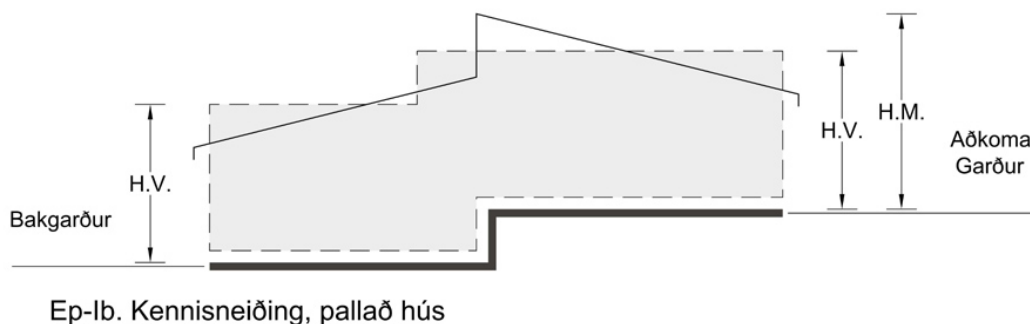
Ef hús er með hallandi þaki er hámarks mænishæð þess (H.M.) 6,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið.



GERÐ EP-IB

Gerð Ep-Ib er einbýlishús á pöllum norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarks mænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið.



3.5 NÝTINGARHLUTFALL

Hámarksnýtingarhlutfall (heildargólfloður/lóðarstærð) á einbýlisishúsalóðum er N: 0,5. Í sérskilmálum í kafla 3.2 er gerð grein fyrir brúttóstærð rað- og keðjuhúsa.

3.6 BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, hvort sem um er að ræða einbýlishús, rað- eða keðjuhús. Einnig skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja aukaíbúð sem heimilar eru á lóðum tveggja hæða einbýlishúsa (E-IIa og E-IIb) þar sem aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa sbr. kafla 3.3.

Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð utan lóða við götu.

3.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Allt jarðrask utan lóðarmarka er óheimilt. Frágangur lóða á lóðamörkum að opnum svæðum skal taka mið af opnu svæðunum eftir því sem kostur er. Hæðarkótar á lóðamörkum eru sýndir á hæðarblöðum. Á lóðamörkum gagnvart ósnertu landi skal miða við óbreytta landhæð. Hæðarmunur milli lóðamarka og breyttrar landhæðar innan lóðar skal leystur innan viðkomandi lóðar. Neðri/efri brún fláa vegna slíks hæðarmunar skal vera a.m.k 1 m frá lóðamörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert með sér samkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefinna hæðarkóta.

4. SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann _____ 2007

Athugasemdafrestur var til _____ 2007.

Gerðar voru eftirfarandi breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu:

Deiliskipulags- og skýringaruppdrættir:

- Skilgreint er 30 km hlið við aðkomu í hverfið.
- Gangstétt norðan götunnar sem gengur frá hringtorgi á “hægakstursgötu” upp götuna um torgin breikkar úr 2,0 m í 2,5 m.
- Húsgerð E-IIb og Ep-Ib í botnlanga næst hringtorgi breytist í húsgerð R-IIb, þ.e. raðhús, eins til tveggja hæða. Göngustígur út úr hverfinu færast norðvestar.
- Rað- og parhúsalóðir, lóðaskiptingu innan hverra lóða breytt í afmörkun lóðahluta til einkanota.

Skipulags- og byggingarskilmálar:

- Skilmálar uppfærðir m.v. breyttar húsgerðir sbr framangreint.
- Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja aukaíbúð, í stað tveggja.
- Viðauki 2, Hljóðvist. Tafla 3 einfölduð, einungis gerð grein fyrir húsum sem eru yfir viðmiðunarmörkum. Uppdráttur og sniðteikning sýnd með endurvarpi.
- Kafli 3.2, Raðhús/parhús. Gerð grein fyrir afmörkun lóðahluta til einkanota.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulagsráði Reykjavíkur þann _____ 2007 og borgarráði _____ 2007.

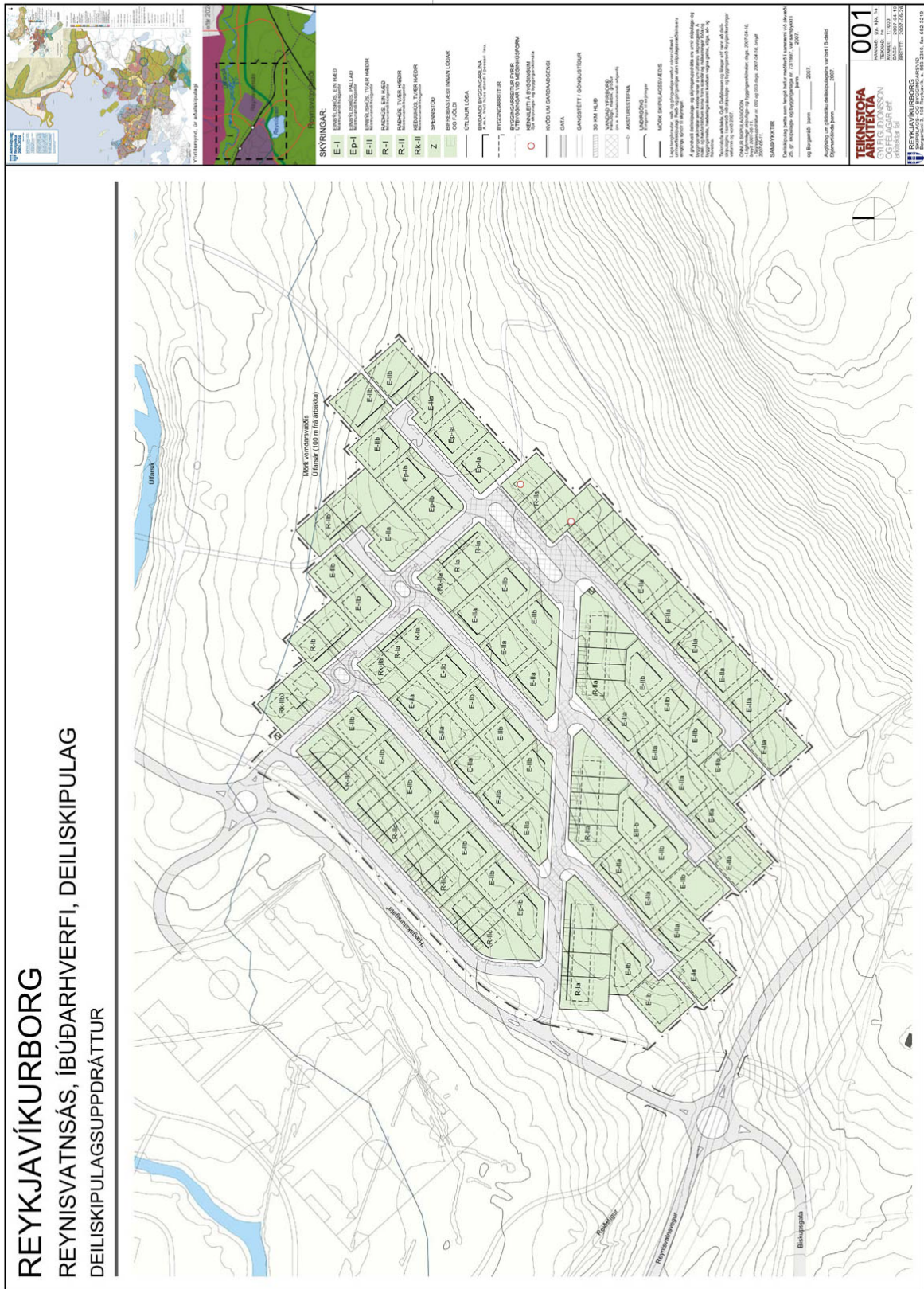
Borgarstjórinn í Reykjavík

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í

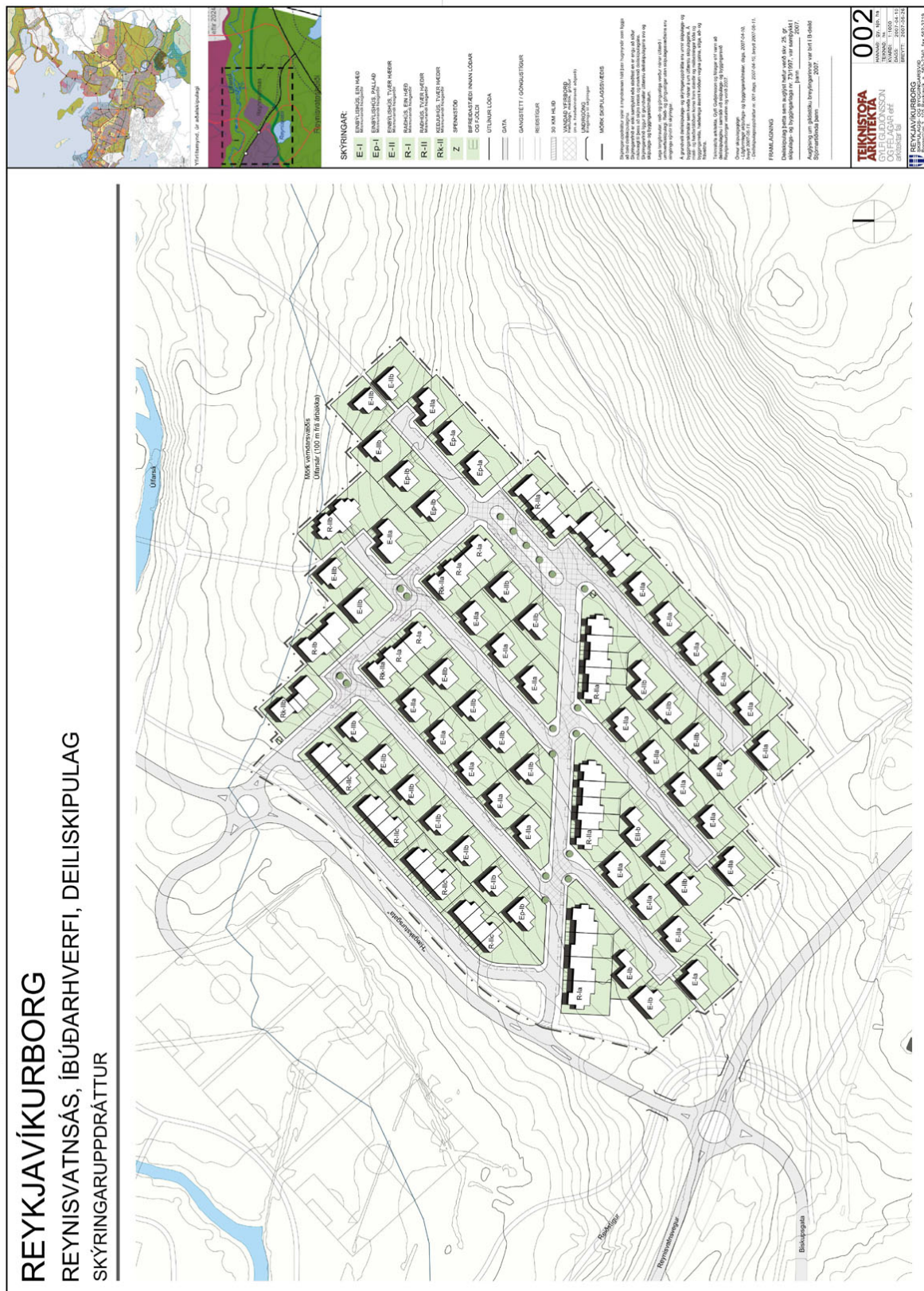
B-deild Stjórnartíðinda _____ 2007

5. UPPDRÆTTIR

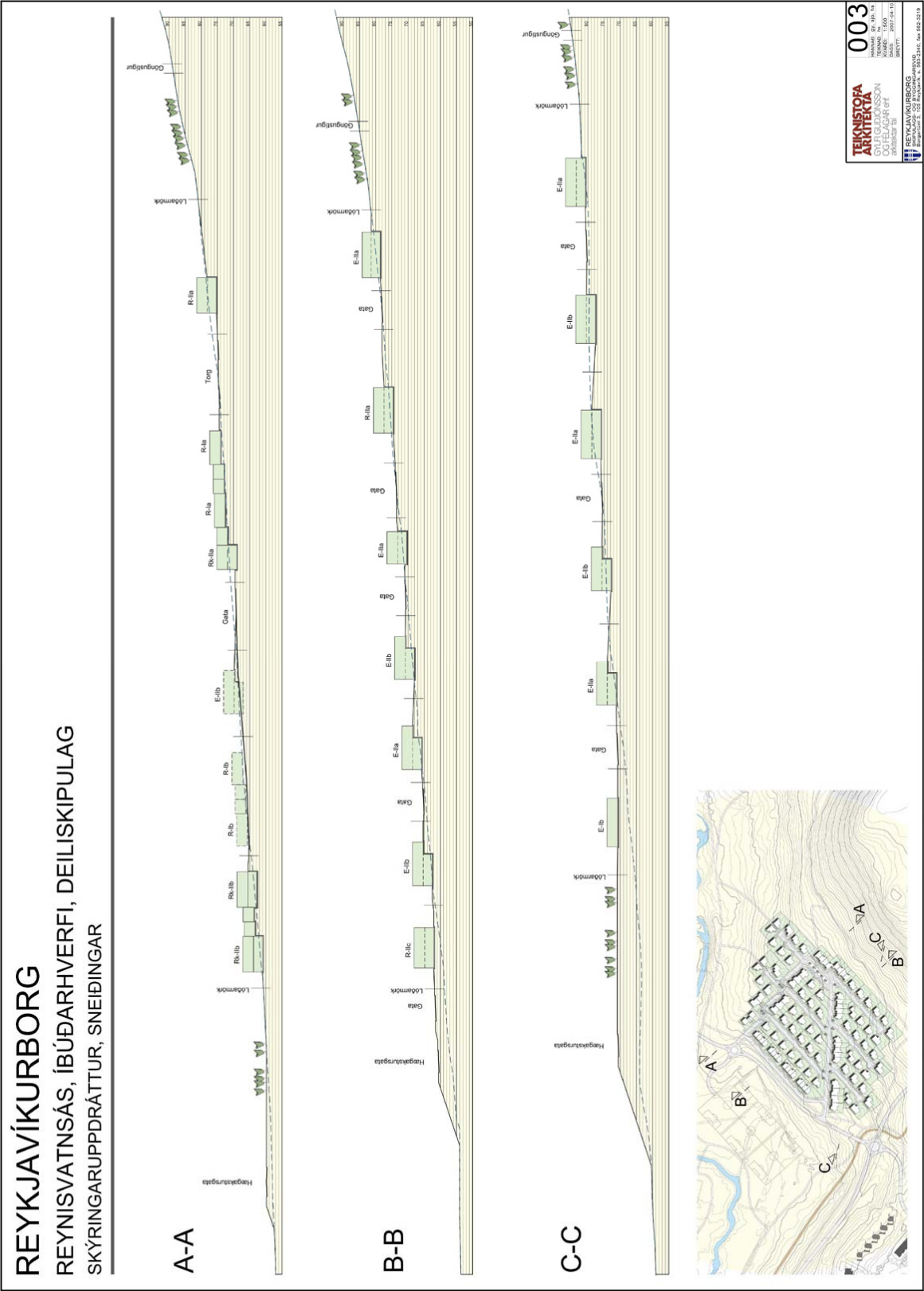
5.1 DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



5.2 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

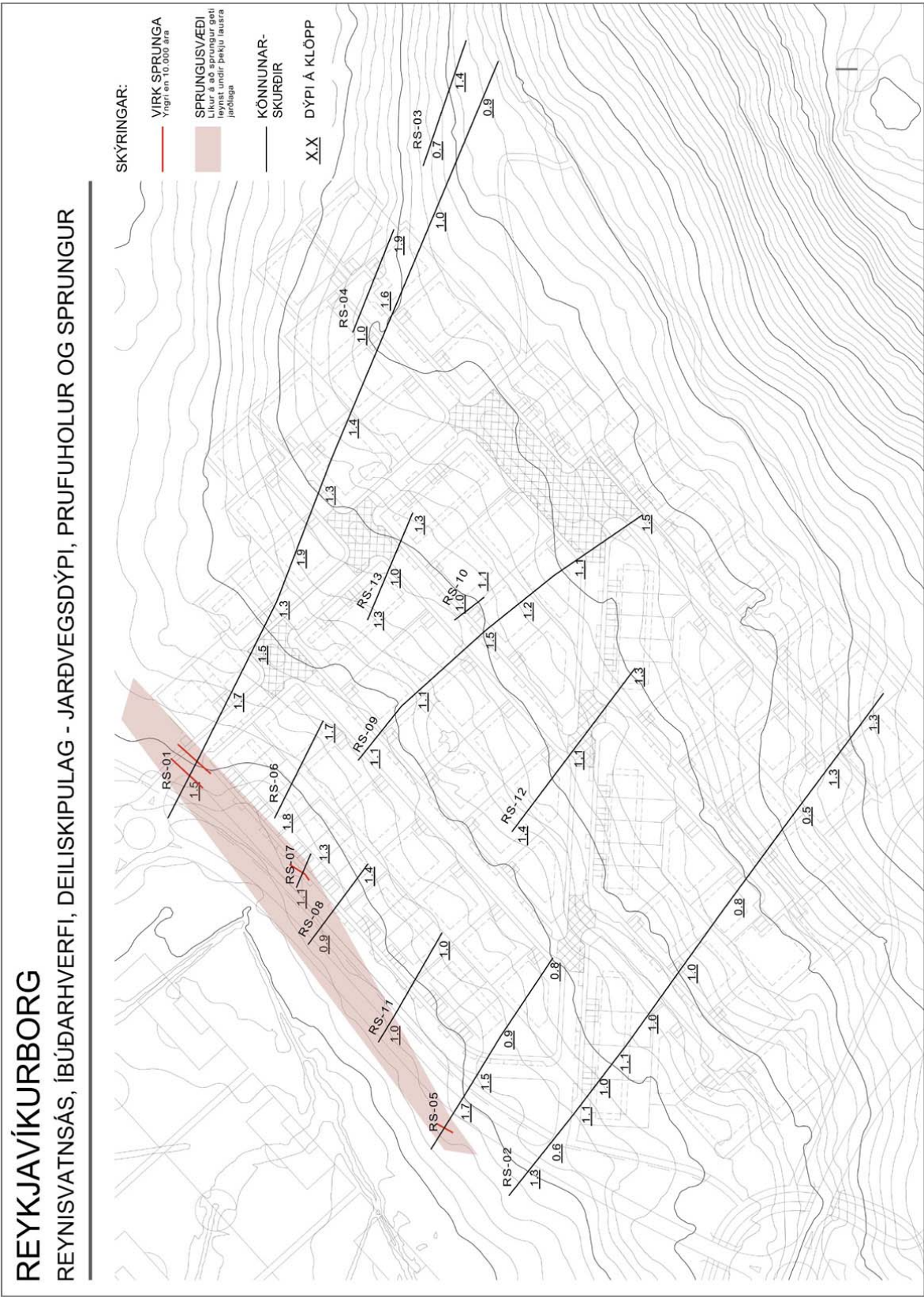


5.3 SKÝRINGARUPPDRAÐTUR



6. VIÐAUKAR

6.1 VIÐAUKI 1, JARÐVEGSDÝPI, PRUFUHLUR



6.2 VIÐAUKI 2, HLJÓÐVIST

VSÓ RÁÐGJÖF

Inngangur

Hér verður gert stuttlega grein fyrir forsendum og niðurstöðum hljóðvistarútreikninga sem unnir voru fyrir hverfið Grátholt við Reynisvatnsás.

Hávaðaskynjun

Þar sem skalinn er logaritmískur gefur tvöföldun hávaða ekki tvöfalda tölu í dB heldur einungis aukningu um 8 – 10 dB (Bendsen et al 1998). Ef jafngildishljóðstigið fer yfir 65 dB er það almennt talið vera orðið óviðunandi (Gustafsson & Lipkin 1999). Til viðmiðunar um stærðargráðu og óþægindi frá hávaða við mismunandi jafngildishljóðstig er bent á að 55 dB(A) jafngilda um það bil hávaðanum frá venjulegri þvottavél og að 45 dB(A) jafngilda u.þ.b. hávaðanum frá ísskáp. Sársaukamörk hávaða eru talin vera við 120 dB(A) en hvísl er u.þ.b 20 dB(A) (Bendsen et al 1998).

Umferðarhávaði

Umferðarhávaði er myndaður af dekkja/veggnaði, vind- og vélahávaða. Ef hraðinn er orðinn meiri en 50 km/klst er dekkja/veggnaðið orðið yfirgnæfandi. Það er talið víst að stöðugur hávaði í umhverfi sé heilsuspillandi en þó hefur WHO (World Health Organisation) talið að jafngildishljóðstig undir 50 dB(A) valdi litlu eða engu angri í samfélaginu. WHO hefur því lagt til að viðmiðunargildið sé 55 dB(A) fyrir jafngildishljóðstig utandyra (Cotzen & Colin 1999).

Forsendur

Reglugerð

Hér á landi gildir reglugerð um hávaða nr. 933/1999 með breytingum frá 24. júní 2003. Um hljóðstig frá umferð gildir tafla 1 fyrir vinnustaði og íbúðarhúsnæði, leiðbeinandi gildi má sjá innan sviga.

Tafla 1: Viðmiðunargildir fyrir umferðarhávaða

	Grunntafla	Frávik ¹	
Innanhúss	Nýskipulag	I	II
Íbúðarhúsnæði	30	40	30
Kennslu og sjúkrastofur	30	35	30
Hávaðalitlir vinnustaðir	40	50	40
Utan við glugga	Nýskipulag	I	II
Íbúðarhúsnæði	55(45)	60	70/55 ²
Kennslu og sjúkrastofur	55(45)	60	70

¹ Frávik I Veruleg breyting á umferðaræð í byggð sem fyrir er.

II Nýbyggingarsvæði í eldri byggð eða endurnýjun byggðar sem fyrir er.

² 70/55 merkir að viðmiðunarkrafan um 55 dB(A) utan við opnanlegan glugga skal vera uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð. Annars er leyfilegt hljóðstig utan við opnanlegan glugga allt að 70 dB(A).

VSÓ RÁÐGJÖF

Aðferðarfræði

Reiknað hefur verið hljóðstig fyrir utan glugga húsa á hverri hæð fyrir sig.

Útreikningar voru gerðir í forritinu SoundPLAN 6.4 í apríl 2007. Afstöðumynd var þá sett inn í SoundPLAN og þrívíddarmódel búið til með eftirfarandi upplýsingum:

1. Hæðarlegu og stærðum gatna.
2. Umferðarmagni og umferðarhraða.
3. Gólfkóta, fjölda hæða og heildarhæð húsa.

Útbreiðsla hljóðs í tveggja metra hæð yfir jörðu var reiknuð út. Athuga skal að dynlínuteikningin sýnir jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Því verður, ef bera á saman við viðmiðunargildi reglugerðar að lækka gildin á dynkortunum um u.þ.b. 3 dB næst húsvegg.

Umferðarforsendur

Aðalumferðaræðar í kringum svæðið eru Reynisvatnsvegur og safngata meðfram hverfinu.

Áætluð umferð er byggð á umferðarspá VSÓ ráðgjafar í samvinnu við Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar.

Sökum óvissu í skipulagi þessa svæðis var ákveðið að reikna einnig hljóðvist fyrir meiri umferð en umferðarspá gefur til kynna og aukið hlutfall þungra bíla.

Í töflu 2 sjást þær umferðarforsendur sem um ræðir.

Tafla 2: Umferðarforsendur hljóðvistaútreikninga.

Umferðarspá			Umferðarspá með álagi		
Léttir bílar	Þungir bílar		Léttir bílar	Þungir bílar	
Reynisvatnsvegur vestan Biskupsgötu					
1.400	100	6,0%	3.700	300	7%
Reynisvatnsvegur austan Biskupsgötu					
1.800	150	7,5%	1.700	300	15%
Safngata neðan Reynisvatnsáss					
2.400	50	2,0%	3.900	100	3%
Biskupsgata					
1.700	50	3%	1.700	50	3%

VSÓ RÁÐGJÖF

Líkanið

Landlíkanið er uppbyggt útfrá 1 metra hæðarlínunum úr landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Hús innan reitsins hafa verið uppbyggð í líkaninu útfrá gólfkóta, fjölda hæða og heildarhæð húsa.

Niðurstöður

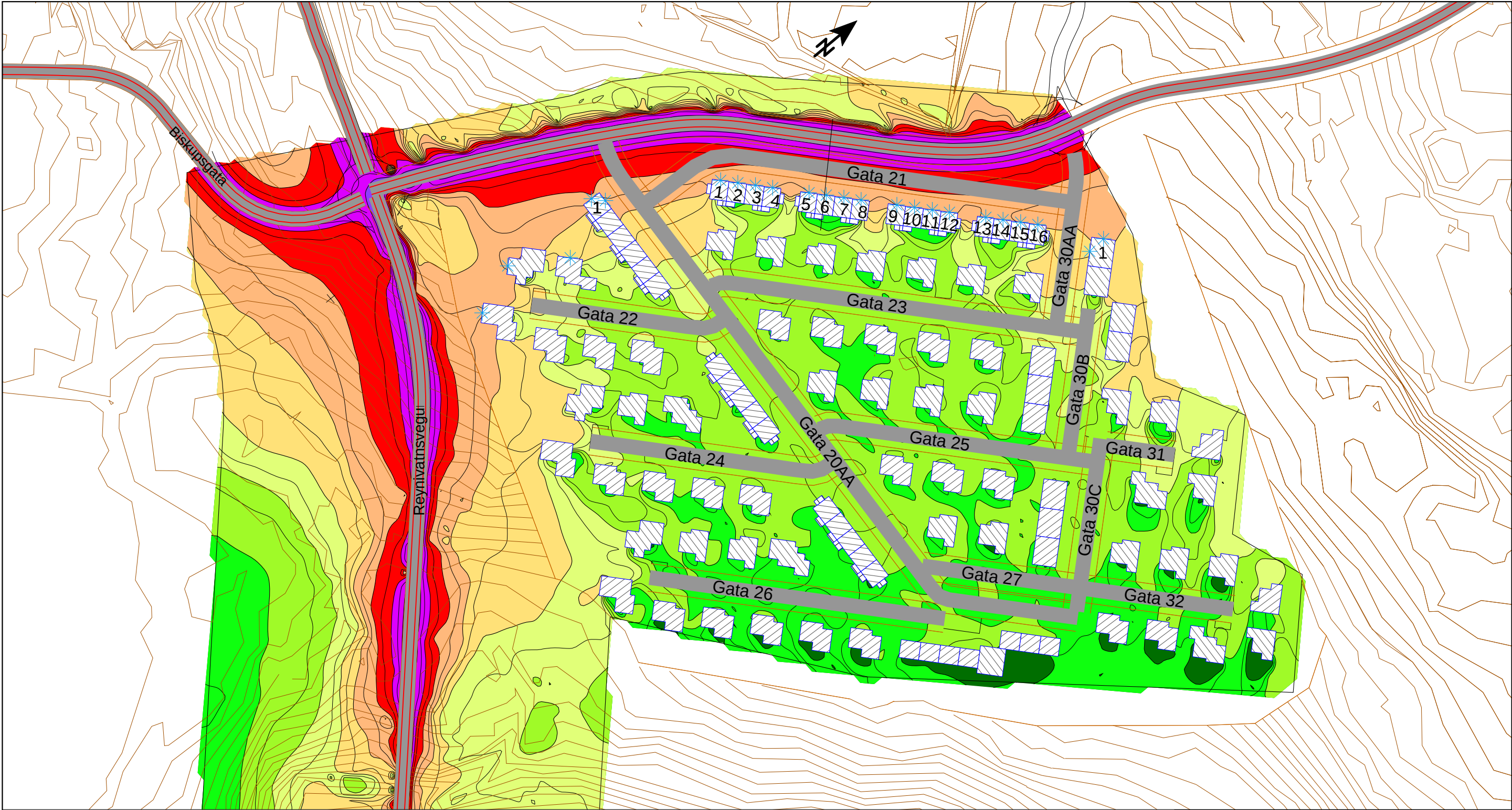
Niðurstöður reikninga má sjá á kortum H-01 fyrir hljóðgildi samkvæmt umferðarspá með álagi auk þversniðs H-02 fyrir sama tilfelli.

Í töflu 3 má sjá útlitun á þeim húsum sem eru yfir viðmiðunargildinu 55 dB(A). Eins og sjá má bæði í töflu 3 og á dynlínukorti H-01 eru nokkur hús rétt aðeins yfir þeim mörkum sem krafa er gerð til og þá aðeins þegar notast er við umferðarspá með álagi.

Tafla 3: Hljóðgildi húsa sem eru yfir viðmiðunarmörkum.

Gata	Húsnúmer	Hæð	Hljóðgildi skv. Umferðarspá	Hljóðgildi skv. Umferðarspá með álagi
Gata 21	1	2	53,5	55,6
	2	2	53,1	55,3
	5	2	52,8	55,1
	6	2	52,9	55,1

Samkvæmt þessum útreikningum er ekki þörf á hljóðvarnaraðgerðum við Reynisvatnsás nema skipulagsforsendur breytist verulega frá því sem umferðarspá gerir ráð fyrir.



Skýring
Þverskurður
Hæðarlína
Hús
Móttakari

Jafngildis-
hljóðstig
dB(A)

<= 30	<= 30
<= 35	<= 35
<= 40	<= 40
<= 45	<= 45
<= 50	<= 50
<= 55	<= 55
<= 60	<= 60
<= 65	<= 65
<= 70	<= 70
<= 75	<= 75

Forsendur umferðar:
Reynisvatnsvegur vestan Biskupsgötu:
Ökutæki: 4.000 bílar/dag, 50 km/klst
Þung ökutæki: 7%

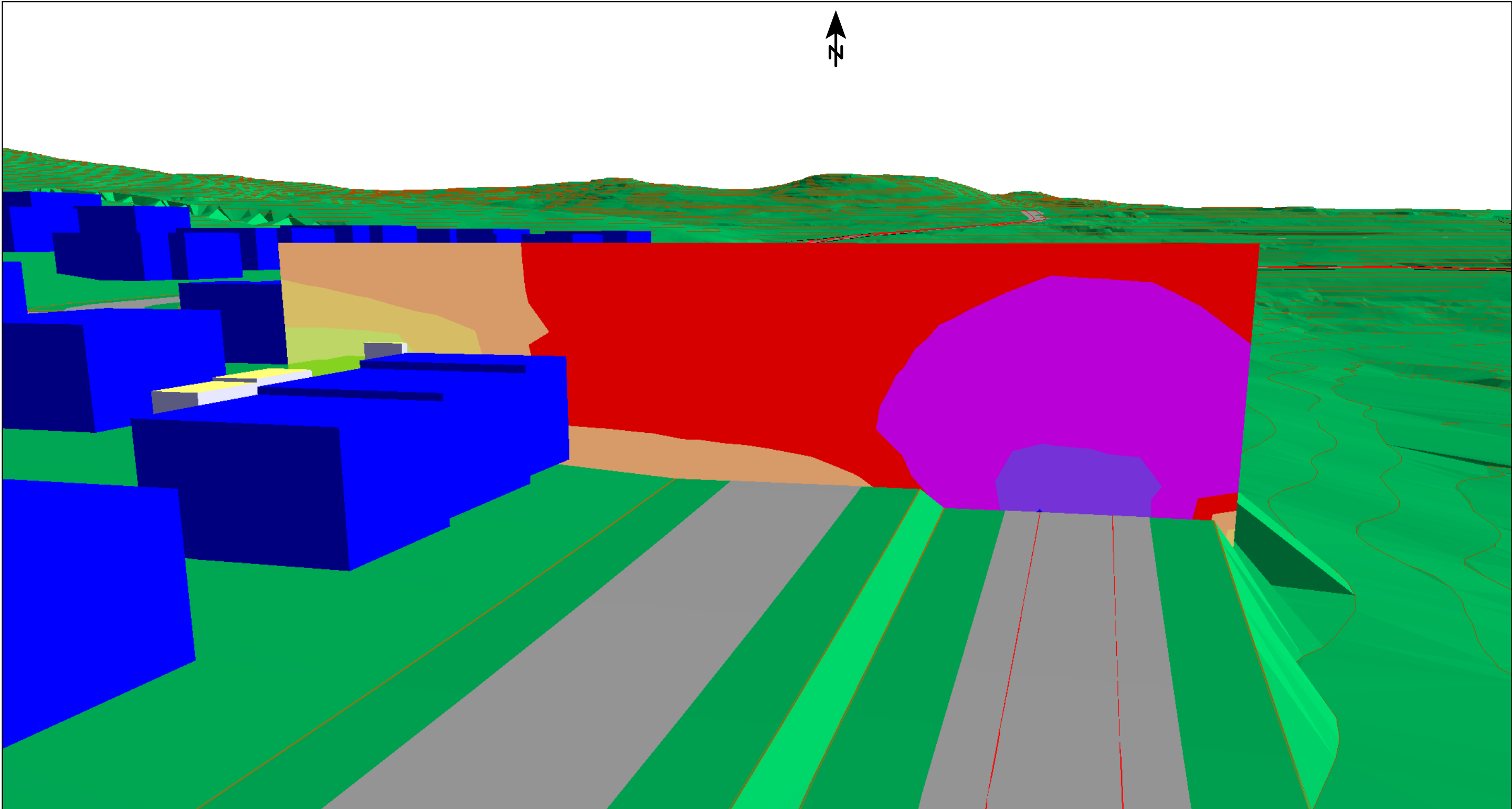
Reynisvatnsvegur austan Biskupsgötu:
Ökutæki: 2.000 bílar/dag, 60 km/klst
Þung ökutæki: 15%

Biskupsgata:
Ökutæki: 1.750 bílar/dag, 50 km/klst
Þung ökutæki: 3%

Safngata neðan Reynisvatnsáss:
Ökutæki: 4.000 bílar/dag, 50 km/klst
Þung ökutæki: 3%

Kort H-01
Ár 2024
Hljóðútbreiðsla 2m yfir
yfirborði lands með
endurvarpi

BR.	DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.
Reynisvatnsás í Grafarholti				
Dynlínur 2m yfir yfirborði lands Útbreiðsla umferðarhávaða			HANNAÐ/TEIKN.	SÓ/IE
			ATH.	
			SAMÞYKKT	
			KT.	
KVARDI 1:2000			REYKJAVÍK	18/06/2007
VERKNR.			TEIKN. NR.	BR.
VSÓ RÁÐGJÖF			07128	1
BORGARTÓNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SÍMBRÉF 585-9010, NETFANG vso@vso.is				



Skýring

- Þverskurður
- Hæðarlína
- Hús
- Móttakari

Jafngildis- hljóðstig

Jafngildis- hljóðstig dB(A)	
<= 30	
30 <	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	

Forsendur umferðar:

Reynisvatnsvegur vestan Biskupsgötu:
Ökutæki: 4.000 bílar/dag, 50 km/klst
Þung ökutæki: 7%

Reynisvatnsvegur austan Biskupsgötu::

Ökutæki: 2.000 bílar/dag, 60 km/klst
Þung ökutæki: 15% bílar/dag, 60 km/klst

Biskupsgata:

Ökutæki: 1.750 bílar/dag, 50 km/klst
Þung ökutæki: 3%

Safngata neðan Reynisvatnsáss:

Ökutæki: 4.000 bílar/dag, 50 km/klst
Þung ökutæki: 3%

Kort H-02

Ár 2024

Þversnið

Hljóðútbreiðsla 2m yfir

yfirborði lands með

endurvarpi

BR. DAGS. BREYTING

REIKN. TEIKN.

Reynisvatnsás í Grafarholti

Dynlínur 2m yfir yfirborði lands
Útbreiðsla umferðarhávaða

HANNAB/TEIKN. SÓ/IE

ATH.

SAMÞYKKT

KT.

KVARDI 1:279

REYKJAVÍK 18/06/2007

VSÓ RÁÐGJÖF

VERKNR.

07128

TEIKN. NR.

H-02

BORGARTONI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SÍMBRÉF 585-9010, NETFANG vso@vso.is

Reynisvatnsás
Jafngildishljóðstig - SPS-Reynisvatnsás - Umferd skv SAF

Gata - húsnúmer	Hæð	Átt	LAeq dB(A)	
20AA-1	1. Hæð	N	51,8	
20AA-1	1. Hæð	W	53,2	
21-1	1. Hæð	NW	53,4	
21-1	2. Hæð	NW	55,6	
21-10	1. Hæð	NW	53,0	
21-10	2. Hæð	NW	54,6	
21-12	1. Hæð	NW	52,7	
21-12	2. Hæð	NW	54,4	
21-13	1. Hæð	NW	51,8	
21-13	2. Hæð	NW	53,9	
21-14	1. Hæð	NW	51,7	
21-14	2. Hæð	NW	53,8	
21-15	1. Hæð	NW	51,4	
21-15	2. Hæð	NW	53,6	
21-16	1. Hæð	NW	51,1	
21-16	2. Hæð	NW	53,3	
21-3	1. Hæð	NW	52,2	
21-3	2. Hæð	NW	55,0	
21-4	1. Hæð	NW	52,4	
21-4	2. Hæð	NW	54,9	
21-5	1. Hæð	NW	52,9	
21-5	2. Hæð	NW	55,1	
21-6	1. Hæð	NW	53,1	
21-6	2. Hæð	NW	55,1	
21-7	1. Hæð	NW	53,3	
21-7	2. Hæð	NW	55,0	
21-8	1. Hæð	NW	53,4	
21-8	2. Hæð	NW	55,0	
21-9	1. Hæð	NW	53,0	
21-9	2. Hæð	NW	54,6	
21-9	1. Hæð	NW	53,4	
21-9	2. Hæð	NW	54,9	
22-2	1. Hæð	NW	47,2	
22-2	1. Hæð	NW	52,6	
22-2	2. Hæð	NW	55,3	
22-4	1. Hæð	SW	49,8	
22-6	1. Hæð	SW	49,7	
30AA-1	1. Hæð	SW	46,0	
30AA-1	1. Hæð	NW	50,2	