



NÝI SKERJAFJÖRÐUR

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI

SÉRSKILMÁLAR

26. JÚNÍ 2020

Br. 05. MARS 2021

Unnið af ASK arkitektum, EFLU OG LANDSLAGI fyrir
umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - USK

Samþykktar- og staðfestingarferli

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 ____

og í _____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____.

Efnisyfirlit

Samþykktir og staðfestingarferli	2
Efnisyfirlit.....	3
Deiliskipulagsuppdráttur	4
Um þetta hefti	5
Sérskilmálar - Lóðir 1a - 1e	6-7
Sérskilmálar - Lóðir 1f - 1h.....	8-9
Sérskilmálar - Lóð 2	10-11
Sérskilmálar - Lóð 3	12-13
Sérskilmálar - Lóð 4	14-15
Sérskilmálar - Lóð 5	16-17
Sérskilmálar - Lóð 6	18-19
Sérskilmálar - Lóð 7	20-21
Sérskilmálar - Lóð 8	22-23
Sérskilmálar - Lóð 9	24-25
Sérskilmálar - Lóð 10	26-27
Sérskilmálar - Lóð 11	28-29
Sérskilmálar - Lóð 16	30-31
Sérskilmálar - Lóð 17	32-33



Um þetta hefti

Þetta hefti er hluti af skipulagsgögnum fyrir nýja byggð í Skerjafirði. Í heftinu koma fram sérskilmálar sem gera grein fyrir skipulagi lóða innan hverfisins. Með skipulaginu fylgja einnig skipulagsuppráttur, skýringaruppráttur, sneiðingar, hönnunarleiðbeiningar og fylgigögn.

LÓÐIR 1a - 1e

Leiðarljós:

Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Hámarks mænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta nema á lóð 1a þar sem hámarkshæð takmarkast vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Mænisstefna er frjáls á öllum lóðum að undanskilinni lóð 1a vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Óheimilt er að byggja kjallara á lóðinni.
- Svalir og útskot skulu vera innan byggingarreits.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóða hönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk við græna ásin austan lóða.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Þök

- 40-45° risþök. Þök samlit útveggjum.
- Kvistir heimilaðir að allt að 20-30% þakflatar.

Gróður og ofanvatnslausnir

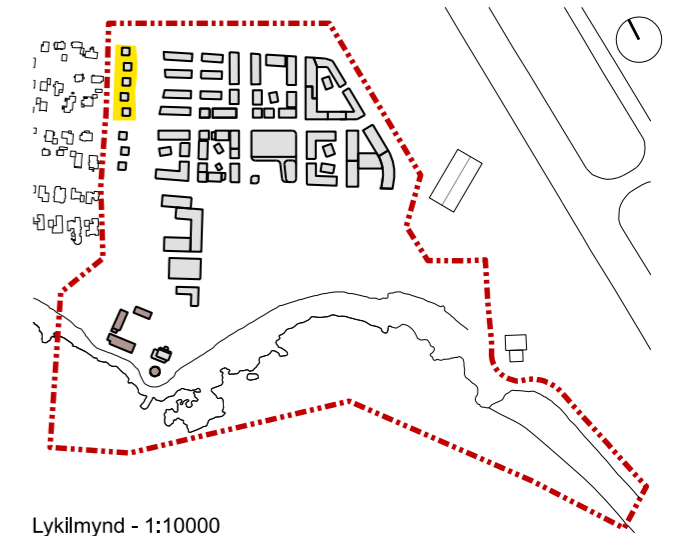
- Lágvaxinn runnagróður við græna ásin t.d. Koparreyrir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

Kvaðir

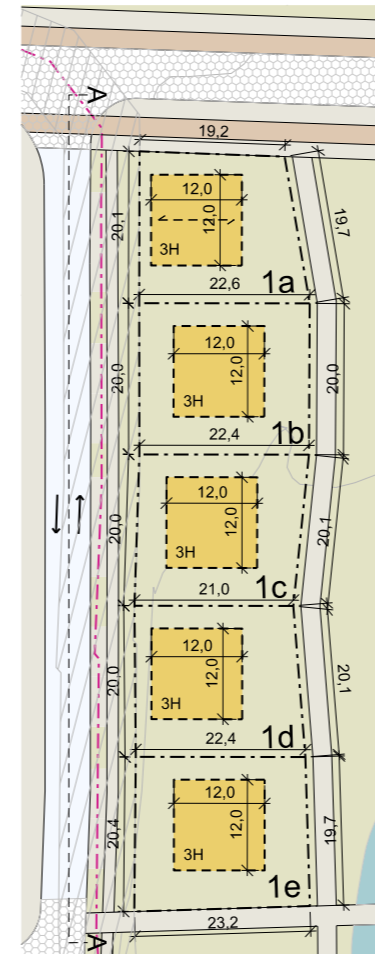
- Háspennustrengur liggur meðfram Skeljanesi og eru lóðarmörk í 5 fjarlægð frá streng.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

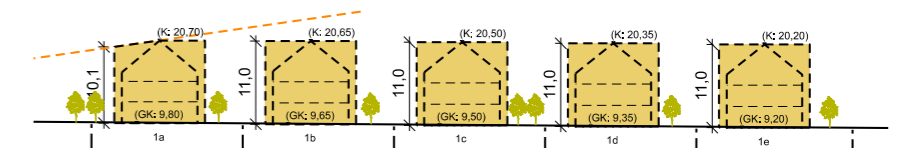
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaðflötur
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- T Torg
- L Leiksvæði
- P Bílastæðahús
- P Inn- og útakstur bílastæðahúss
- S Biðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Lykilmynd - 1:10000



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skýringarmynd



Húsfarm og útlit

LÓÐIR 1f - 1h

Leiðarljós:

Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Hámarks mænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta nema á lóð 1a þar sem hámarkshæð takmarkast vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Mænisstefna er frjáls á öllum lóðum að undanskilinni lóð 1a vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Óheimilt er að byggja kjallara á lóðinni.
- Svalir og útskot skulu vera innan byggingarreits.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóða hönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk við græna ásin austan lóða.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Þök

- 40-45° risþök. Þök samlit útveggjum.
- Kvistir heimilaðir að allt að 20-30% þakflatar.

Gróður og ofanvatnslausnir

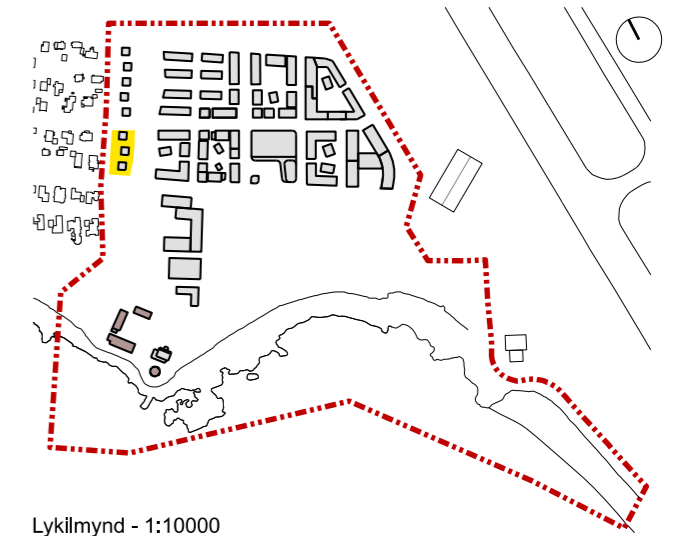
- Lágvaxinn runnagróður við græna ásin t.d. Koparreyrir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

Kvaðir

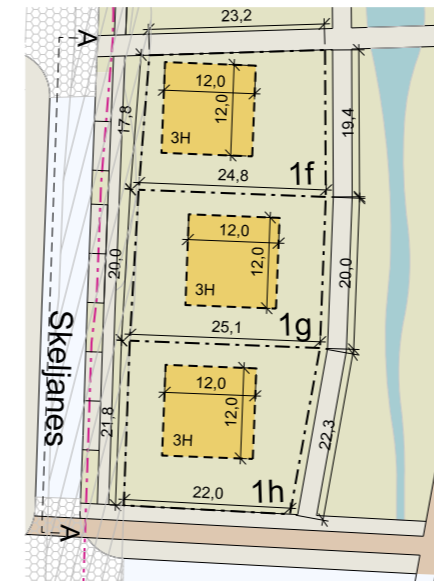
- Háspennustrengur liggur meðfram Skeljanesi og eru lóðarmörk í 5 fjarlægð frá streng.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

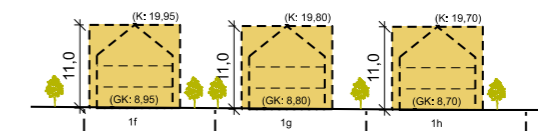
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Nýlega flugvallargirðingar
- Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaðflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bíðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Lykilmynd - 1:10000



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skýringarmynd



Húsfarm og útlit

LÓÐ 2

Leiðarljós:
Raðhúsabyggð að grænu beltí. Skipting raðhúsa frjáls.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Húsaþvergið er hámarki 10 m djúpi.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksþéttleiki húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarshöfn vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarksþéttleiki 10,2 m.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Heimilt er að byggja svalir og útskot allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit.
- Inngangar frjálsir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðarhönnun

- Lóð er sameiginleg raðhúsum.
- Hanna skal stígakerfi innan lóðar.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflatar raðhúsa og ekki hærri en 1,6 m.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Þök

- Mænisstefna er frjáls.
- Þök skulu vera um 50% grasþök (eða mýrargróður, sjávarmól), að öðru leyti eru þakform frjáls.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Lágvaxinn runnagróður við græna ássinn t.d. Koparreynir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

Kvaðir

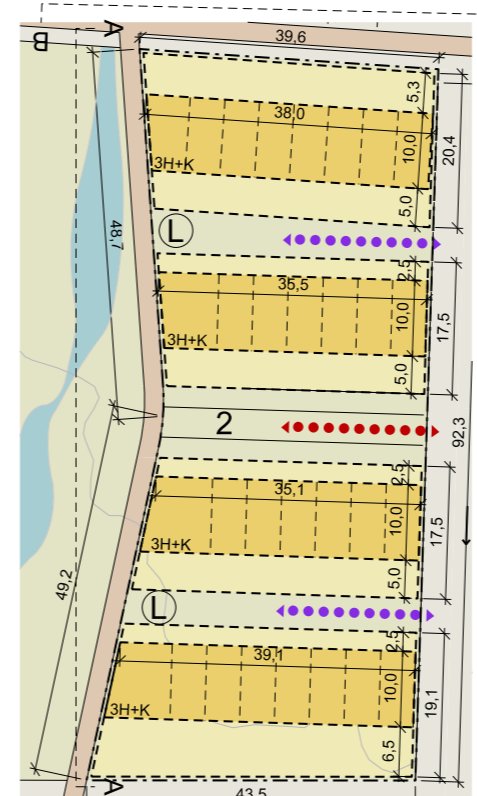
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbílar.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

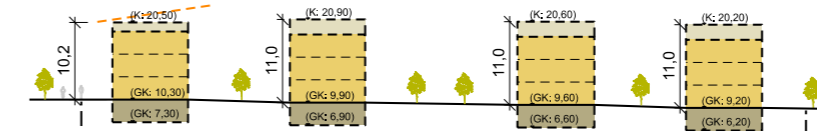
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Nýlega flugvallargirðing
- Kvæði um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarshöfn
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérafnotafloitur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvæði um akfæra stíga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílastæði almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



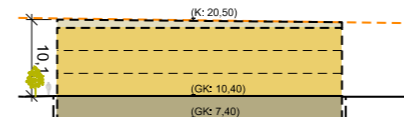
Skýringarmynd



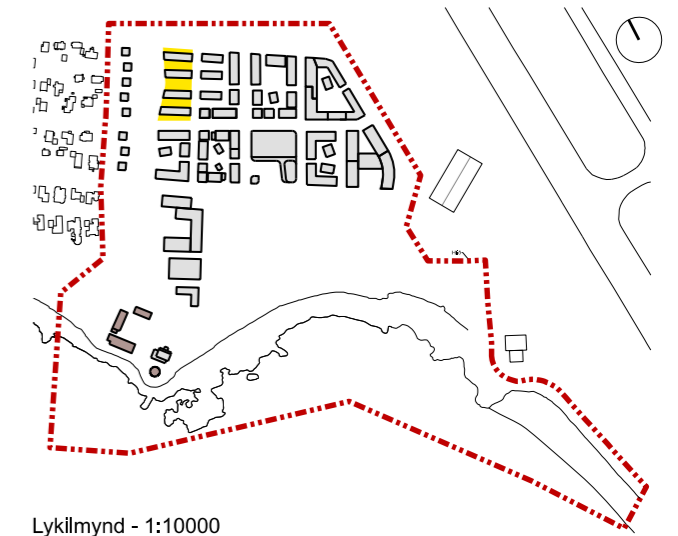
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsfarm og útlit



LÓÐ 3

Leiðarljós:
Blönduð byggð, raðhús og fjölbýlishús.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR RAÐHÚSA

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarkshæð 10,2 m.
- Inngangar frjálssir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þök skulu vera um 50% grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), að öðru leyti eru þakform frjáls.

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Hámarksænishæð húsa við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með sérafnotafleti fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

Lóðarönnun

- Lóð er sameiginleg raðhúsum.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotafleta og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólastíg á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Kvaðir

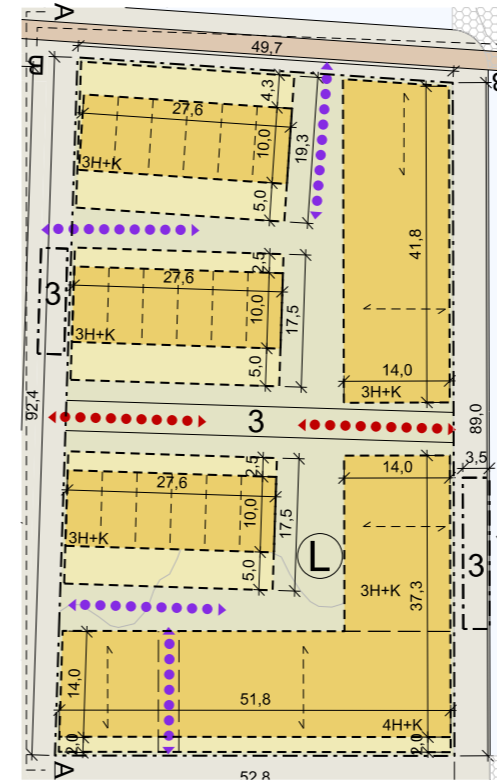
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotafötur
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



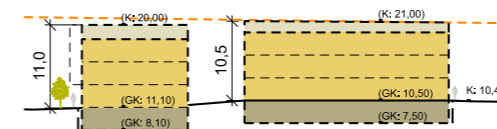
Skýringarmynd



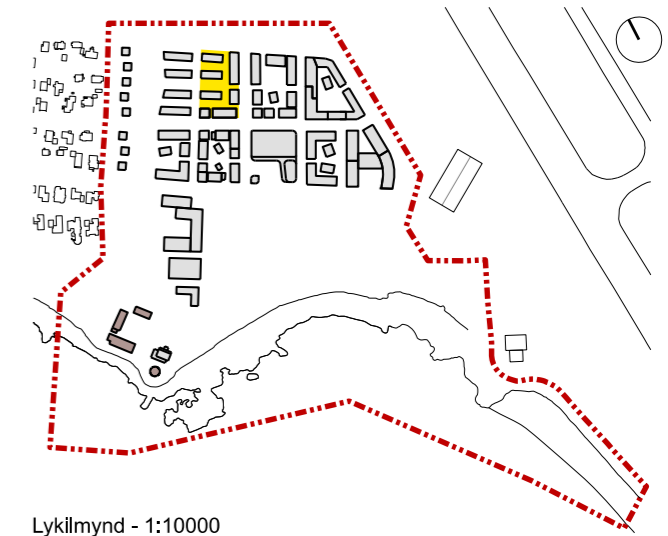
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsfarm og útlit



LÓÐ 4

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Hámarksænishæð húsa við Einarsnes vegna hindrunarfatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með séringangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með sérafnotaflet fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnfatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnfatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksænishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálts. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðarönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

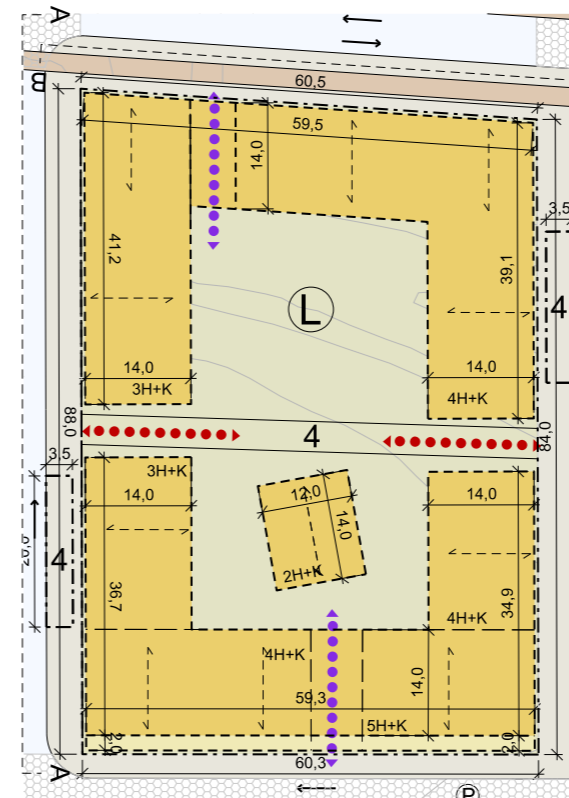
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarfatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

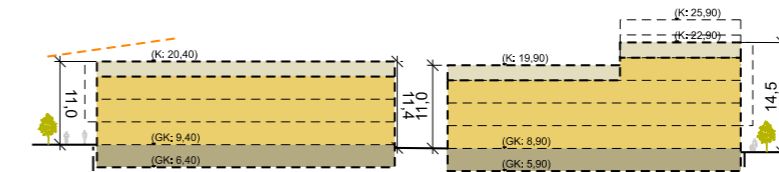
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvðó um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðó um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílastæði almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



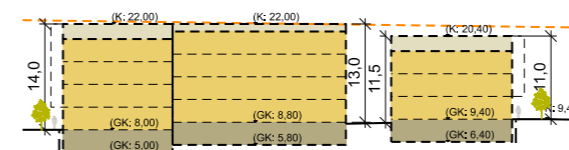
Skýringarmynd



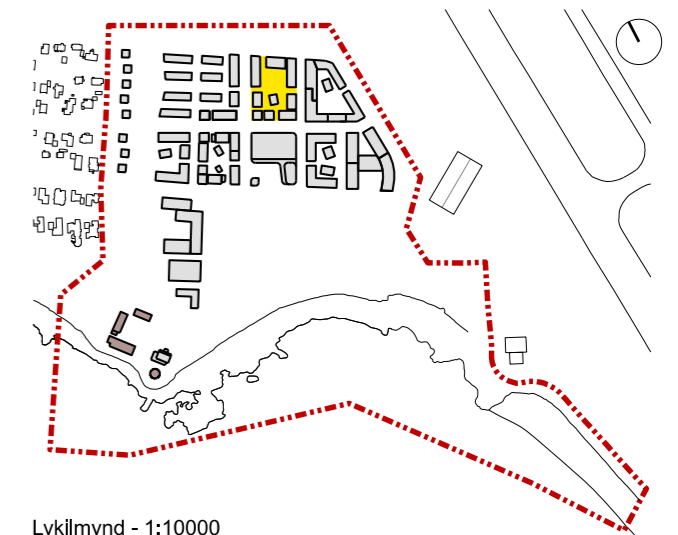
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsform og útlit - fjölbýli



Húsform og útlit - stök hús

LÓÐ 5

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stakt hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngördum.
- Áhersla lögð á hámarksmanishæð húsa við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálst.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKS HÚSS Í INNGARÐI

Húsaönnun

- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Hámarksmanishæð húsa er 8 m yfir gölfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálst.
- Þakgarðar heimilir.

Lóðarönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

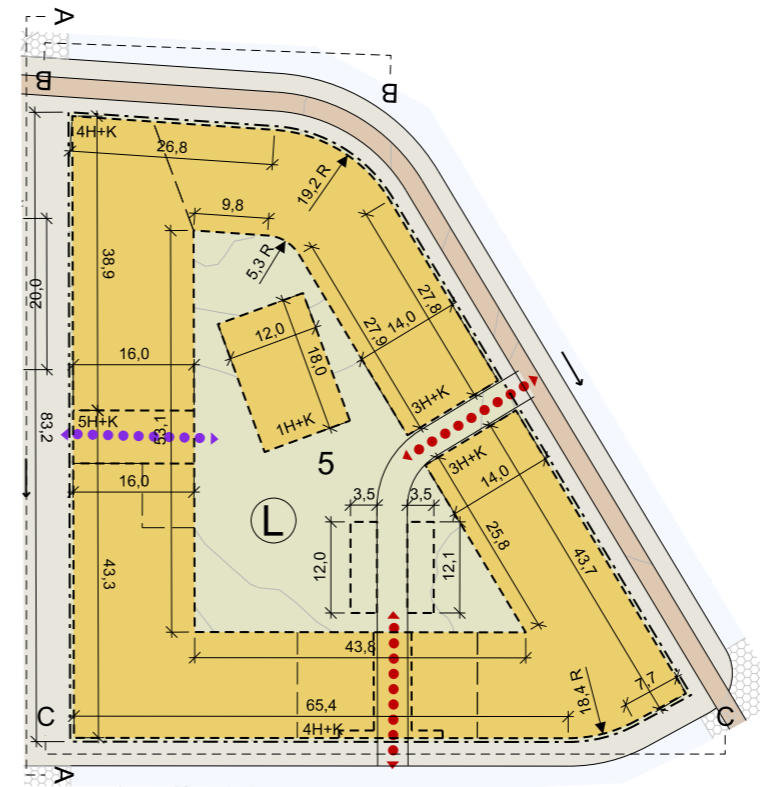
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

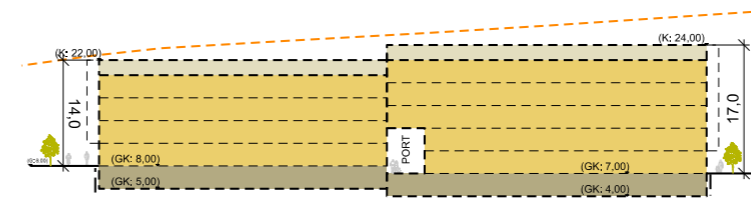
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvðð um Iagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotafötur
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Biðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



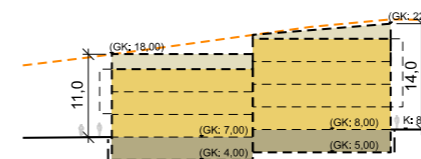
Skýringarmynd



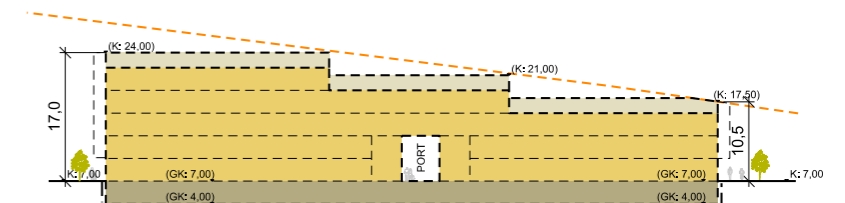
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



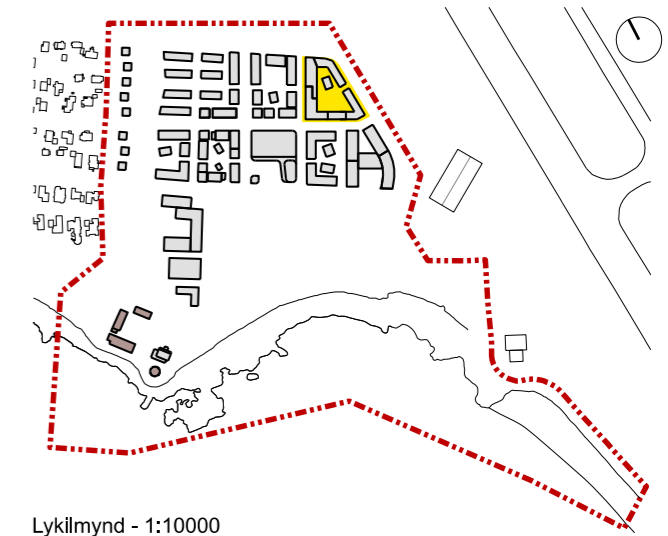
Skilmálasnið C - 1:1000



Húsfarm og útlit - svalagangar



Húsfarm, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000

LÓÐ 6

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Húsaönnun að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með séringgangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaönnun

- Húsaönnun að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarks mænishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjáls. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðarhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKÝRINGAR:

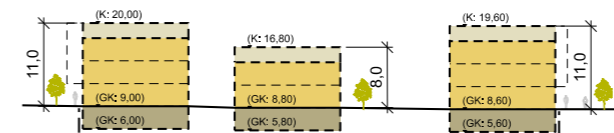
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Nýlega flugvallargirðingar
- Kvæði um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (snið)
- Byggingarreitir þaks
- Sérafnotafloitur
- 00 Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvæði um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



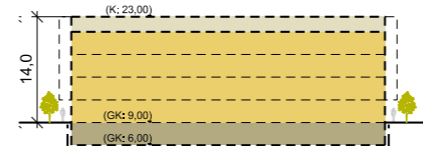
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



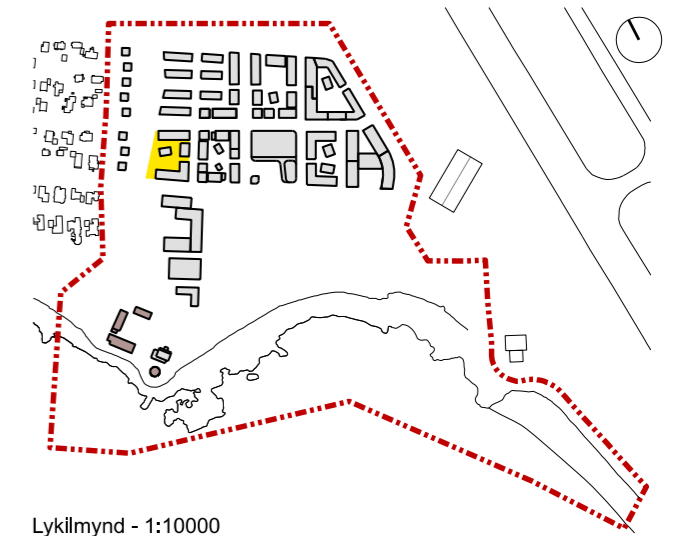
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsfarm, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000

LÓÐ 7

Leiðarljós:
Námsmannaíbúðir umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 13 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út yfir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngördum.
- Leitast skal við að skapa forgarða við íbúðir á jarðhæð til suðurs.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaönnun

- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarks mænishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjáls. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðarhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflatar og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr á lóð.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

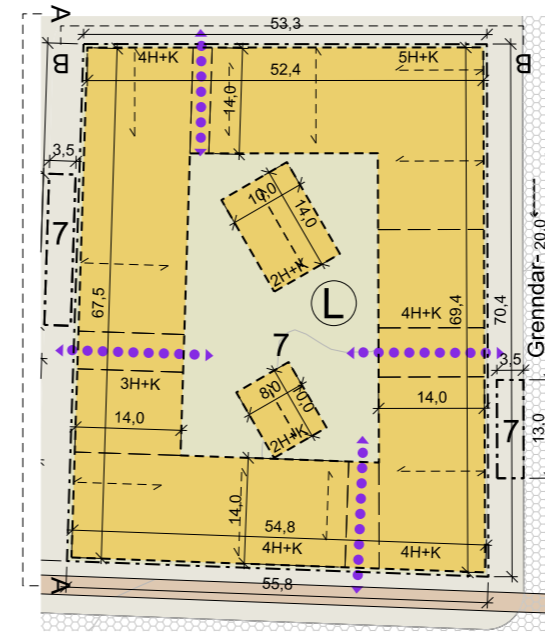
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.

SKÝRINGAR:

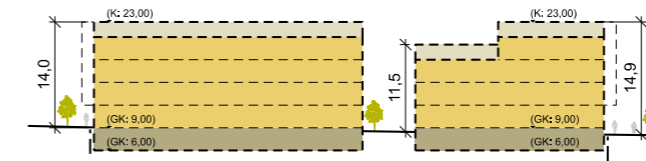
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Biðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



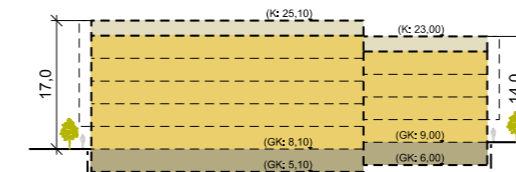
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



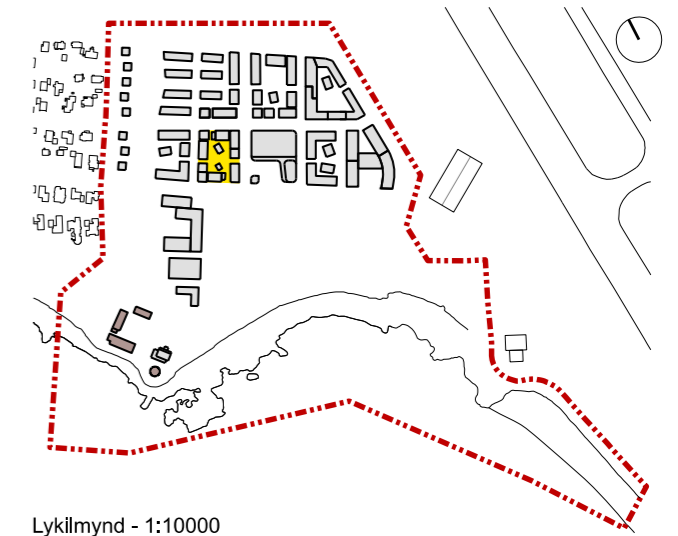
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsform, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000



LÓÐ 8

Leiðarljós:

Blandaður reitur. Bílastæðahús með verslun og þjónustu. Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Bílastæðahús með 400-450 bílastæði, um 1000 m² matvöruverslun á jarðhæð auk annarar þjónustu með góðum tengslum við torgið með skrifstofum og þjónustu á efri hæðum verslunarhluta.
- Tröppur skulu liggja utan á húsi með aðgengi á þak verslunarhluta og upp á efstu hæð bílastæðahúss.
- Garðskáli og minni verslunnarrými á torgi, sjá byggingarreit 8b. Heimil eru verslun, veitingastaður og þjónusta. Útlit skal vera létt og opið gagnvart torgi.
- Útlit með náttúrulegu yfirbragði, efnis- og litavali.
- Heimilt er að byggja kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir á reitnum.
- Stíga- og lyftuhús mega fara upp fyrir uppgefna kóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl) á verslunar- og þjónustubyggingum.
- Þök bílastæðahúss og verslunar- og þjónustubygginga skulu vera aðgengileg, með góðum og setusvæðum.
- Þak garðskála sé flatt grasþak (eða mýrargróður, sjávarmöl).

Lóðarhönnun

- Náttúrulegt grænt yfirbragð torgs.
- Gera skal ráð fyrir grenndargámum.
- Ákvæði um að frágangur lóðar í kringum garðskála sé í samráði við borgarhönnun.

Gróður og ofanvatnslausnir

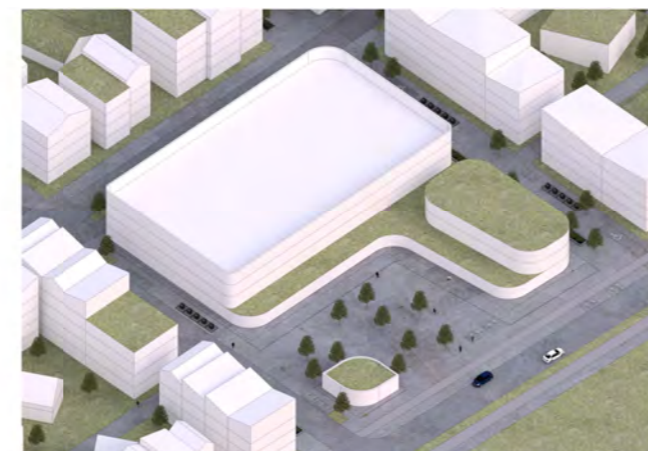
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

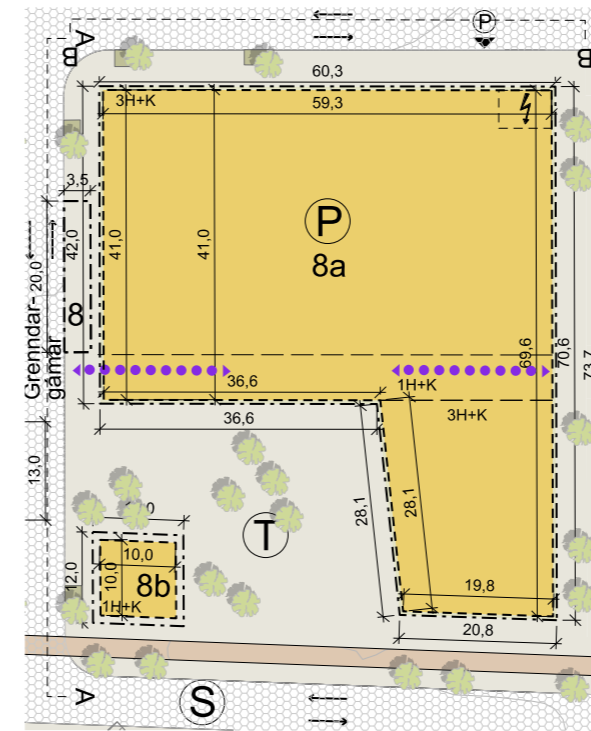
- Gera skal ráð fyrir spennistöð í bílastæðahúsi.

SKÝRINGAR:

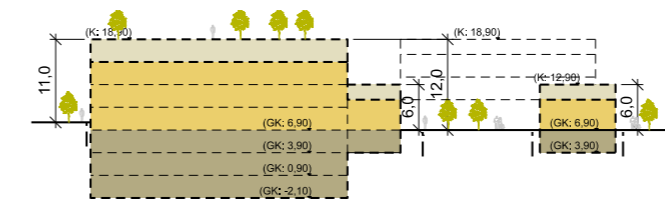
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (sníð)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- T Torg
- L Leiksvæði
- P Bílastæðahús
- P Inn- og útakstur bílastæðahúss
- S Biðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva



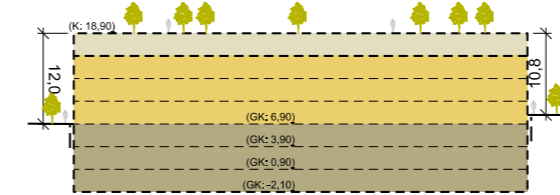
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



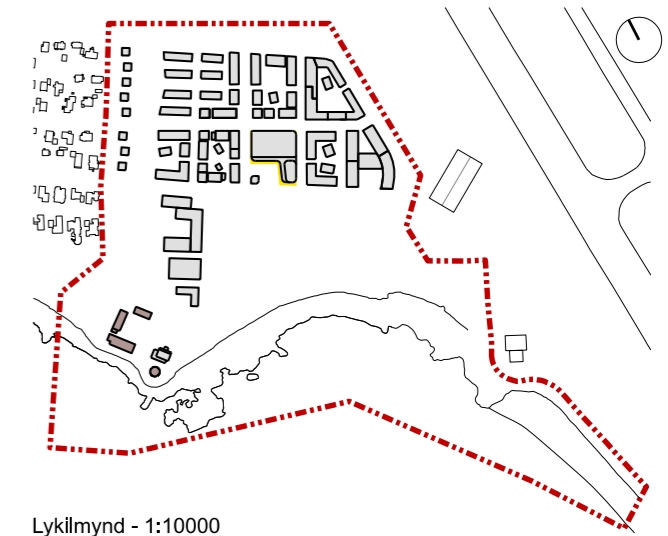
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsforn, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000



LÓÐ 9

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsa hönnun

- Húsaþroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsa hönnun

- Húsaþroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Hámarks mænishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálst. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðarhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflatar og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr á lóð.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

- Akfær stigur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKÝRINGAR:

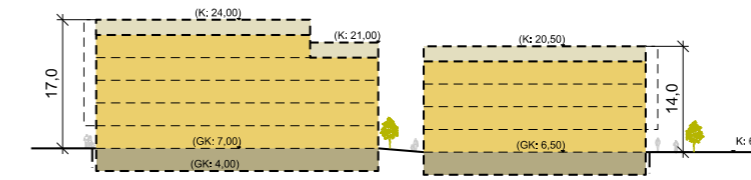
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



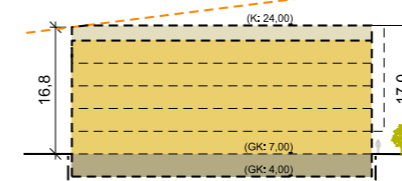
Skýringarmynd



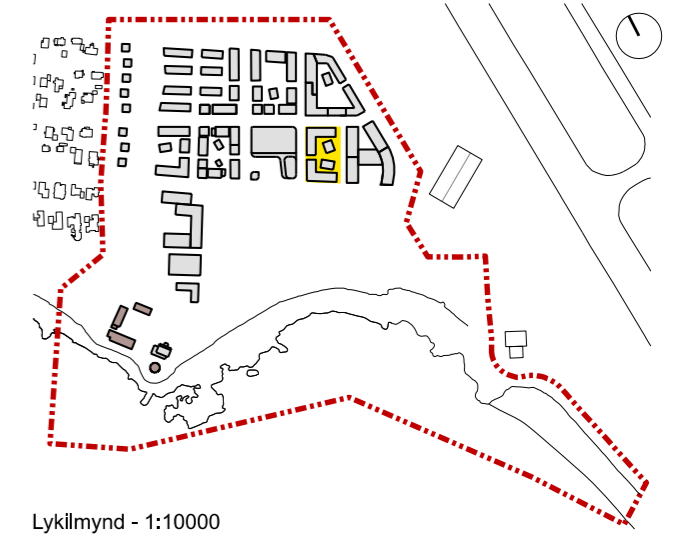
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsform, þök, útlit, efnis- og litaval



LÓÐ 10

Leiðarljós:

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði. Hjúkrunarheimili eða sambærileg starfsemi heimil. Sjá sérbyggingarreit (1H+K).

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngöðrum.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, með forgarð í inndregnum sérafnotafleti að lármarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök. Þakgarðar heimilir.

Lóðarhönnun

- Að lágmarki skulu 25% lóðar vera grænt svæði með áherslu á sólrík svæði.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflatar og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr á lóð.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.
- Smágerð athafnasvæði fyrir vörulösun, aðkomu fyrir neyðarbíla eru heimil innan lóðar fyrir starfsemi hjúkrunarrýmis. Einnig má gera ráð fyrir staðsetningu slíkra stæða á borgarlandi næst lóð en slíkt skal útfæra í samstarfi við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur og borgarhönnun.
- Ef slíkt stæði eru leyst á borgarlandi er ekki heimilt að staðsetja slíkt stæði innan lóðar.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

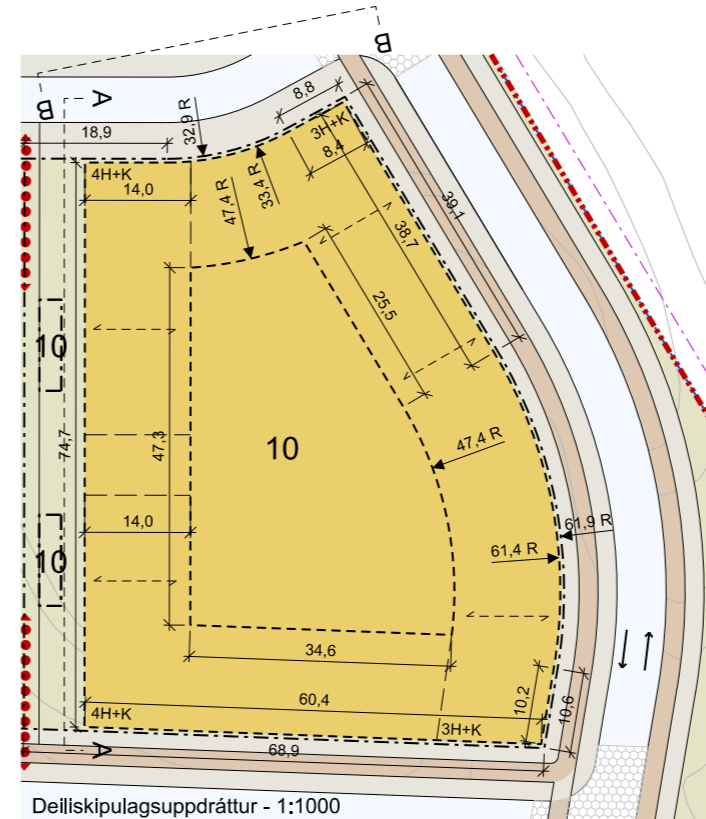
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

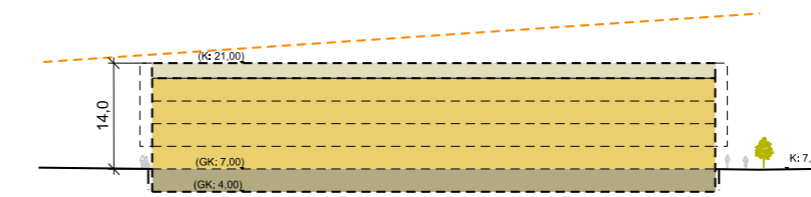
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvðó um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (sníð)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotafötur
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðó um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



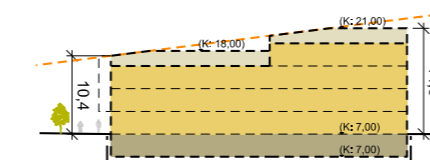
Skýringarmynd



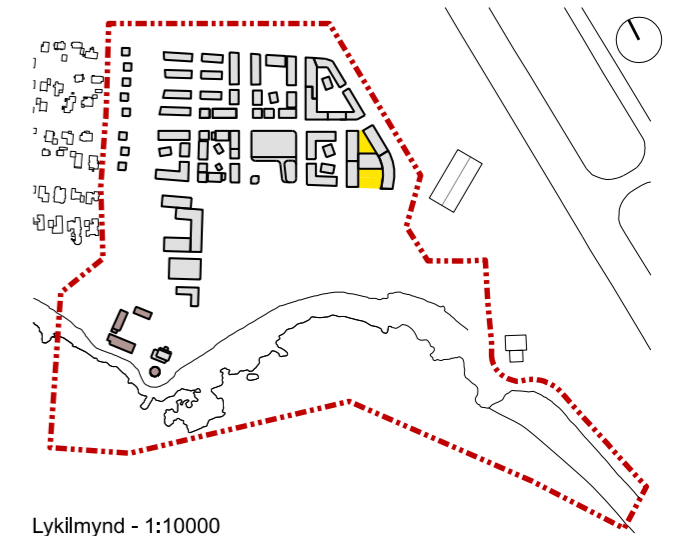
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsform, útlit, efnis- og litaval



LÓÐ 11

Leiðarljós:

Leik- og grunnskóli og fristundastarf fyrir 0-15 ára gömul börn, tengt íþróttastarfssemi. Hönnunarsamkeppni verður haldin fyrir hönnun skólans.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Húsakroppar frjálssir en þó er kvöð um bundna byggingarlínu að hluta. Sjá kafla 5.14 í almennum skilmálum varðandi bundna byggingarlínu.
- Útlit með náttúrulegu efnis- og litavali með sterka götumynd við nýtt Skólastræti.
- Heimilt er að byggja kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakgarðar og leiksvæði á þökum heimil.
- Þakform frjálss.

Lóðarhönnun

- Grænt umhverfi með náttúrulegum lausnum með tengsl við strönd.
- Reikna skal með yfirbyggðum hjólageymslum fyrir starfsfólk og nemendur samkv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Aðgengi að hjólageymslum skal vera beint af götu.
- Hjólageymslur í kjallara einungis heimilaðar með tröppulausu aðgengi að gangstétt jarðhæðar. Aðkoma þarf að vera björt, aflíðandi og hluti af heildarhönnun, en ekki sem hliðarrými sem sé einnig nýtt undir vörumóttöku.
- Hönnun götu skal vera hluti af hönnunarsamkeppni skólans.
- Gatan hefur engin langtímabilastæði, einungis sleppistæði til að ferja nemendur til og frá skóla og fyrir vörumóttöku.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

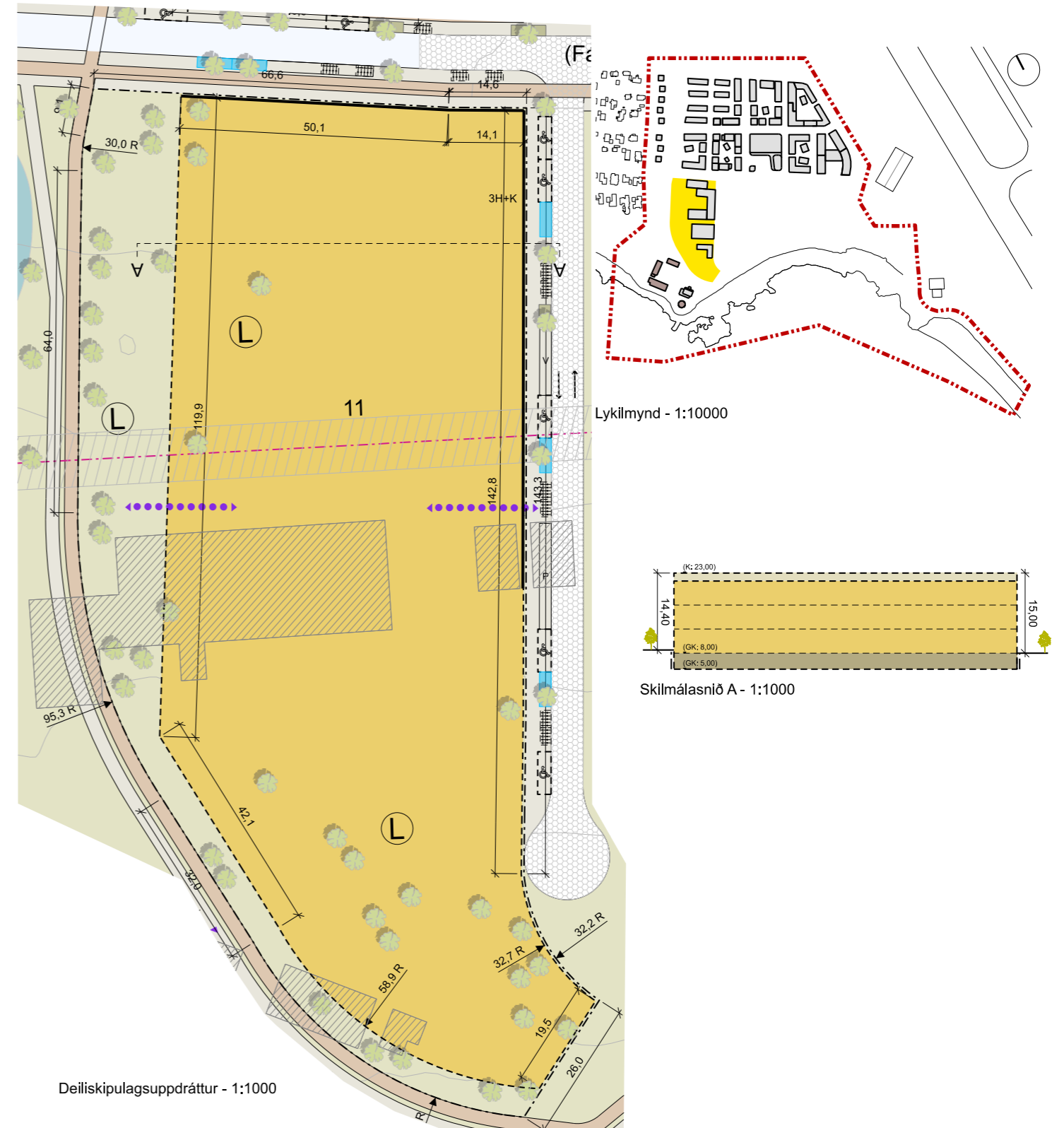
- 10 m helgun háspennustrengs. Háspennustrengur verður færður utan lóðar í síðasta lagi í seinni áfanga deiliskipulags og því er um tímabundna legu að ræða.
- Kvöð um sérstaka gatnastýringu til að draga úr umferð um skólastrætið á skólatímum.
- Gæta þarf sérstaklega að menguðum jarðvegi á svæðinu og skal hann hreinsaður og fjarlægður samkvæmt ströngustu kröfum.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um Iagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bilastæðahús
- Inn- og útakstur bilastæðahúss
- Biðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Húsform, útlit, efnis- og litavali



LÓÐ 16

Leiðarljós:

Varðveittar byggingar sem eru gerðar upp og nýttar fyrir blandaða frístundastarfsemi gjarnan í tengslum við siglingar og útivist.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Heimilt er að rífa byggingar ef burðarvirki telst óbjargandi.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Koma skal þökum í upprunalegt form.

Lóðarhönnun

- Leitast skal við að skapa grænt umhverfi með nátturulegum lausnum.
- Reikna skal með yfirbyggðum hjólaskýlum fyrir starfsfólk og nemendur.

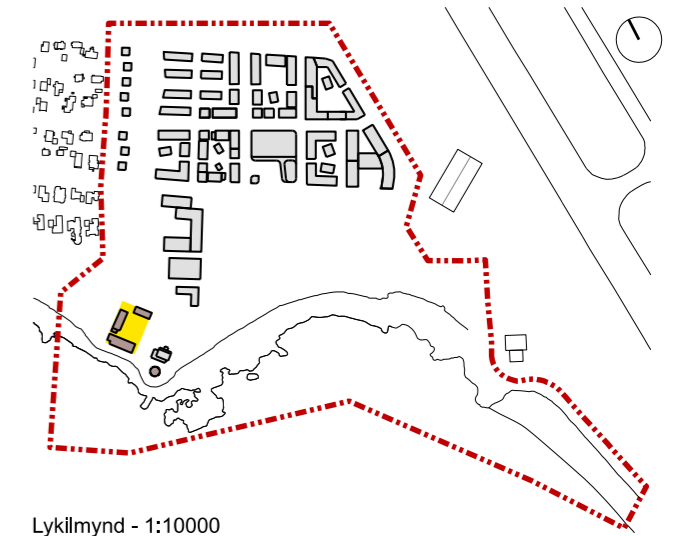
Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

SKÝRINGAR:

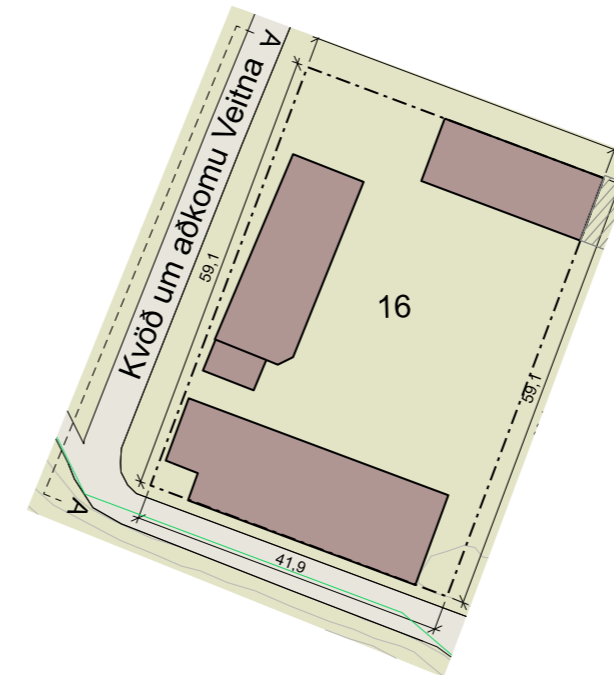
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Núverandi lega 1400 mm fráveitulagnar
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bilastæðahús
- Inn- og útakstur bilastæðahúss
- Biðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



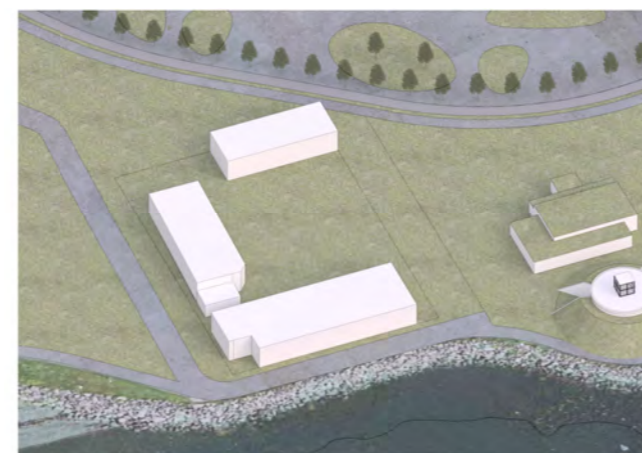
Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skýringarmynd



Núverandi húsnæði

LÓÐ 17

Leiðarljós:

Dælustöð Veitna. Heimild til tvöföldunar byggingarmagns.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þök skulu að mestu vera flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Útsýnispallar þar sem við á.

Lóðarhönnun

- Dæld er á lóðinni sem nýtist sem tjörn til hreinsunar regnvatns frá götum og lóðum norðar á svæðinu. Vatninu er síðan dælt frá tjörninni út í sjó sem hreinsuðu regnvatni.
- Lóð skal ekki vera afgirt.
- Lóðarhönnun geri ráð fyrir dvalarsvæðum fyrir gangaði og að upplifun lóðar sé á þann veg að lóðin sé hluti af grænum á í hverfinu.
- Athafnasvæði fyrir mannvirki skulu vera lágstemmd, landslagshönnuð og taka mið af staðsetningu í grænum ás í hverfinu.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

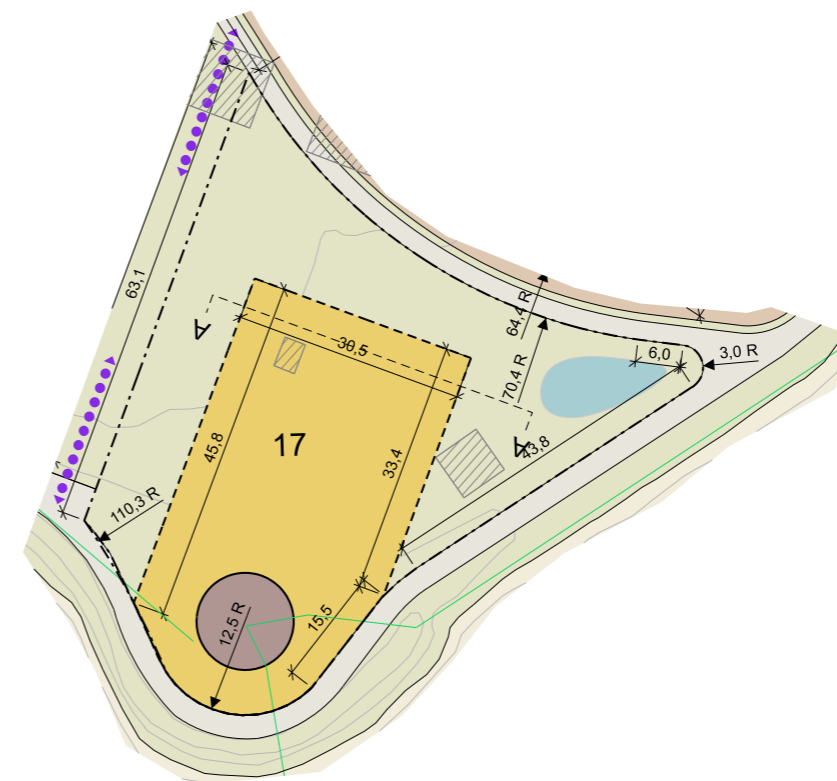
- Akfær stígur og aðkoma frá Skeljanesi.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- - - - - Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- - - - - Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- ▨ 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- - - - - Lóðamörk
- Núverandi lega 1400 mm fráveitulagnar
- 00 Númer reita
- ▨ Núverandi byggingar
- ▨ Vikjandi byggingar
- ▨ Byggingarreitur
- ▨ Byggingarreitur kjallara (snið)
- ▨ Byggingarreitur þaks
- ▨ Sérafnotaflötur
- ▨ 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- - - - - Leiðbeinandi uppbot hæða
- - - - - Mænisstefna
- ▨ Almenningsrými í borgarlandi
- ▨ Grænn ás / græn svæði
- ▨ Götur
- ▨ Strönd
- ▨ Landfylling
- ▨ Sjór
- ▨ Vatn
- ▨ Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- ▨ Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- ▨ Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Ⓣ Torg
- Ⓛ Leiksvæði
- Ⓟ Bilastæðahús
- Ⓟ Inn- og útakstur bilastæðahúss
- Ⓢ Biðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- ⚡ Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



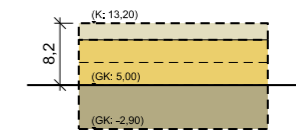
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Núverandi húsnæði

