

ÁRTÚNSHÖFÐI VIÐ ELLIÐAÁRVOG - SVÆÐI 1

Deiliskipulag: Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð



ASK arkitektar fyrir
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
4. júní 2021

EFNISYFIRLIT

1 DEILISKIPULAG	8
1.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR	8
1.2 MÆLI-OG HÆÐABLÖÐ	8
2 FORSENDUR	10
2.1 LANDNÝTING, BYGGINGARMAGN OG ÞÉTTLEIKI	11
2.2 UMHVERFISAÐSTÆÐUR - NÚVERANDI ÁSTAND	11
2.3 FYRIRLIGGJANDI LÓÐIR OG NÚVERANDI BYGGINGAR	12
2.4 NÚVERANDI BYGGINGAR, NOTKUN OG BYGGINGARÁR - HÚSAKÖNNUN	13
2.5 LANDMÓTUN, EFNISTAKA OG EFNALOSUN	13
3 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR	14
3.1 AÐALSKIPULAG	14
3.2 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG GÆÐI ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS OG NÆRUMHVERFI	15
3.3 SKUGGAVARP	16
3.4 RÝMIN Í HVERFINU - DEILISKIPULAG ÁRTÚNSHÖFÐA SVÆÐI 1	19
3.5 STAÐAREINKENNI INNAN HVERFIS (HVERFIN)	20
3.5.1 HAMARINN	20
3.5.2 HOLTID	21
3.5.3 KROSSAMÝRARTORG	22
3.5.4 MENNTUN - ÞRÓUNARREITUR	23
3.6 ALMENNINGSRÝMI, HVERFISTORG, ÁNINGASTAÐUR, LEIK- OG DVALARSVÆÐI	24
3.6.1 ALMENNINGSRÝMI	24
3.6.2 LEIK- OG DVALARSVÆÐI	25
3.6.3 TORG	25
3.6.4 GÖTUR SEM BORGARRÝMI	25
3.6.5 STÍGUR Á HAMARSBRÚN	25
3.6.6 HVERFISGARÐUR	26
3.7 VIRKAR GÖTUHLIÐAR	27
3.8 KENNILEITI	28
3.9 LIST	29
3.10 STARFSEMI	30
3.11 ÁFANGASKIPTING	31
4 SAMGÖNGUR	33
4.1 BORGARLÍNA	35
4.2 DEILIBÍLAR-ÖRFERÐAMÁTI	35
4.3 GÖNGU- OG HJÓLALEIÐIR	36
4.4 BÍLASTÆÐI	37
4.5 HJÓLASTÆÐI	38
4.6 BÍLASTÆÐI Í GÖTUM	38
4.7 BÍLASTÆÐAHÚS, BÍLGEYMSLUR	38
5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS	39
6 BYGGINGAR OG LÓÐIR	40
6.1 HÖNNUN BYGGINGA	40
6.1.1 HÆÐIR HÚSA	40

6.1.2	BÍLAKJALLARAR INNAN ÍBÚÐAREITA	41
6.1.3	BYGGINGAREITIR	41
6.1.4	ROF Í BYGGINGAR	41
6.1.5	INNGANGAR	42
6.1.6	SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG SVALGANGAR ÍBÚÐAHÚSA	43
6.1.7	ÞÖK	44
6.1.8	ÞAKGARÐAR OG ÞAKHÝSI	44
6.1.9	SKILTI OG LÝSING	44
6.1.10	BYGGINGAREFNI, LITIR	45
6.2	LÓÐIR	46
6.2.1	SÉRAFNATAFLETIR	46
6.2.2	FORGARÐAR VIÐ GÖTU	46
6.2.3	INNGARÐAR	47
6.2.4	RENGGARÐAR	47
6.3	AÐKOMA NEYÐARBÍLA	47
6.4	HLJÓÐVIST	47
6.5	ÚRGANGSMÁL	48
6.6	RAFMAGN - DREIFISTÖÐVAR	49
7	UPPDRÆTTIR	50
7.1	YFIRLITSMYND	50
7.2	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	52
7.3	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	54
7.4	SNIÐ	56
7.5	ÁSÝNDIR	58
8	SÉRSKILMÁLAR	60
REITUR 2.		64
REITUR 5.		70
REITUR 6.		72
REITUR 7.		74
REITUR 8.		76
REITUR 9A.		78
REITUR 9B.		80
REITUR 9C.		82
REITUR 10A.		84
REITUR 10B.		86
REITUR 10C.		88
REITUR 11.		90
REITUR 12A.		92
REITUR 12B.		94

MYNDASKRÁ

Skipulagsuppdráttur	6
Deiliskipulagssvæðið	7
Deiliskipulagssvæðið - lóðir.	9
Skilmálatafla	9
Deiliskipulagssvæðið - loftmynd.	10
Fornleifakort	11
Horft til austurs yfir Ártúnhöfðann	14
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030	15
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040	15
SUMARSÓLSTÖÐUR	16
Sumarsólstöður 21. júní kl. 10.00	16
Sumarsólstöður 21. júní kl. 13.30	16
Sumarsólstöður 21. júní kl. 17.00	16
1. MAÍ.	17
1.maí kl. 10.00.	17
01.maí kl. 13.30	17
1.maí kl. 16.00.	17
JAFNDÆGUR	18
Jafndægur 21. september kl. 10.00	18
Jafndægur 21. september kl. 13.30	18
Jafndægur 21. september kl. 17.00	18
Rýmin í hverfinu	19
Hamarinn	20
Fjölbýlishús við Hamarinn. Horft austur Stórhöfða.	20
Höfðinn	21
Horft austur eftir nýrri götu. Byggingar á Holtinu til vinstri á myndinni.	21
Krossamýrartorg	22
Við Krossamýrartorg. Horft austur Stórhöfða.	22
Menningarhús við Krossamýrartorg	23
Menntastofnun og skyld starfsemi	23
Dvalar- og leiksvæði	24
Dæmi um minni dvalarstaði við torg og stíga	25
Við Hamarstíg	25
Hverfisgarður samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040	26
Horft austur eftir nýrri götu. Hverfisgarður til vinstri á myndinni	26
Dæmi um virkar götuhliðar	27
Virkar götuhliðar	27
Dæmi um kennileiti	28
Kennileiti og mikilvægar hliðar	28
Hugsanlegar staðsetningar listaverka.	29
Dæmi um list í almenningsrými	29
Skýringarmyndir-leiðbeinandi landnotkun.	30
Fyrirhuguð áfangaskipting.	31
-Fyrsti áfangi	31
-Annar áfangi	31
-Þriðji áfangi	31

Stórhöfði við Krossamýrartorg-horft í vestur	33
Stórhöfði horft í vestur	34
Stórhöfði við Krossamýrartorg-horft í austur	34
Krossamýrartorg - Borgarlína á Stórhöfða	35
Krossamýrartorg	36
Göngu og hjólaleiðir	36
Bílastæði neðanjarðar	37
Hjólástæði	38
Opnar bílgeymslur	38
Ofanvatnslausnir-frumhönnun	39
Inngangar eru mikilvægir í heildaryfirbragði hverfis og götulífi.	42
Dæmi um útfærslu svala	43
Dæmi um útskot	43
Dæmi um útfærslu þakkgarðapakkgarða	44
Dæmi um þakbyggingar	44
Dæmi um efni og liti	45
Sérafnótareitir	46
Dæmi um forgarða við götur	46
Dæmi um útfærslu inngarða	47
Djúpgámar	48
Leiðbeinandi staðsetning fylgilóða/djúpgáma.	48
Dreifistöðvar	49
Stórhöfði horft í norður	60
Deiliskipulagssvæði	60
Skilmálatafla	61

SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGAFERLI

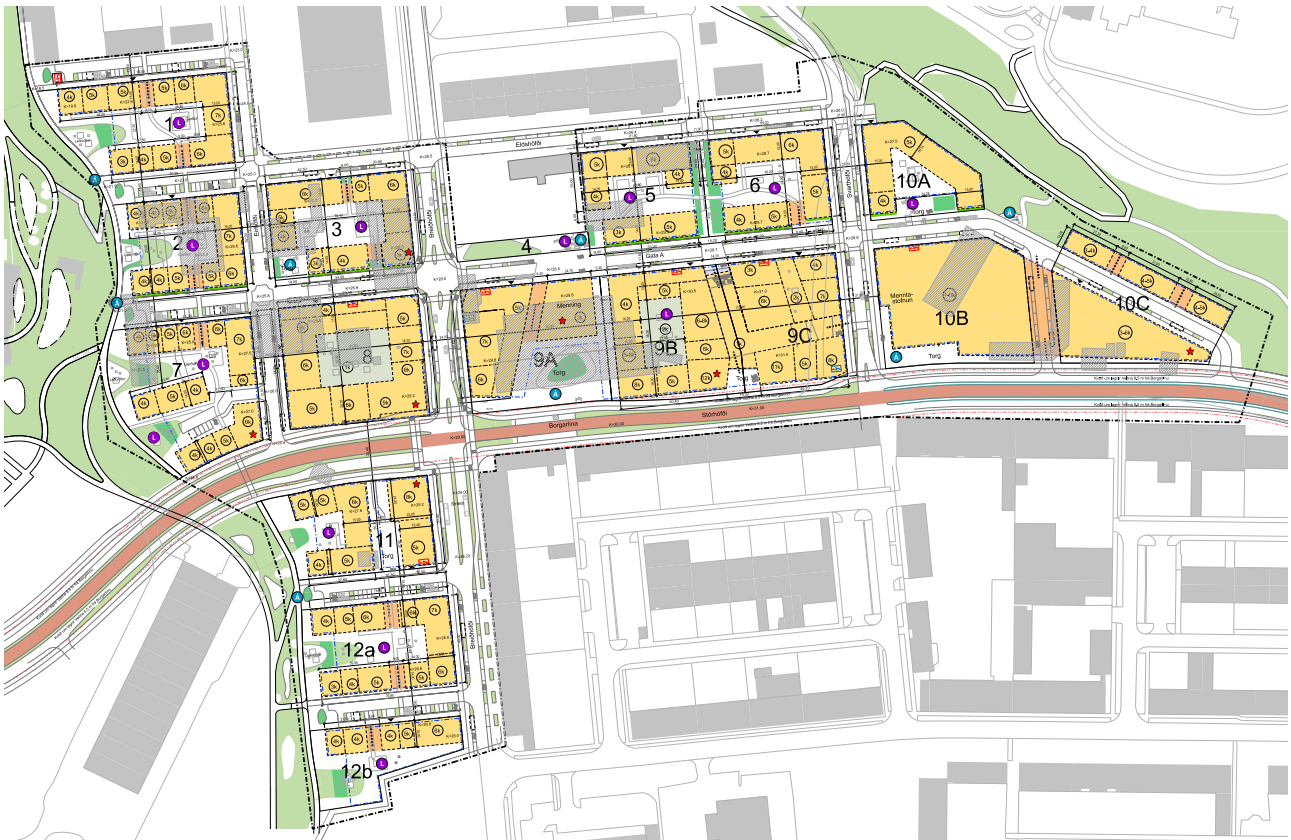
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20__

og í _____ þann _____ 20__ .

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

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



Skipulagsuppráttur

ALMENNT

Skipulagsáætlun þessi fyrir svæði 1, Ártúnshöfða við Elliðaárvog, er sett fram í greinargerð, skilmálum og á skipulagsuppráttum. Greinargerðin skiptist upp í tvö hefti sem þarf lesa samhliða. Hönnunarhandbók Elliðaárvogs Ártúnshöfða, sýnir leiðbeinandi útfærslu á lóðum og almenningsrýmum.

- Almenn greinargerð (Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 1 og svæði 2) og skilmálar fyrir innviði lýsir innviðum skipulagssvæðisins, almenningsrýmum, gatnakerfi, göngu- og hjólastígakerfi, strandlínu ásamt sorphirðu- og veitukerfum. Settir eru skilmálar um landmótun, gróður, frágang, efnisval, lýsingu, auglýsingaskilti, aðgengismál o.fl.
- Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru settar fram sem kröfur til einstakra lóða.
- Hönnunarhandbók Elliðaárvogs og Ártúnshöfða. Mars 2021

Fylgigögn með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Elliðaárvogur - Ártúnshöfði Samgöngumat. Mars 2021

Elliðaárvogur - Ártúnshöfði Ferðaáætlun. Mars 2021

Ártúnshöfði, Fornleifaskrá og húsakönnun. 13.04.2021

Deiliskipulag Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Umhverfisskýrsla. Maí 2021

Lýsingaráætlun fyrir myrkurgæði. Ártúnshöfði við Elliðaárvog, deiliskipulag. Dags. 2.3.2021



Deiliskipulagssvæðið

1 DEILISKIPULAG

1.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

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

Kynna skal uppbyggingu á lóðum með eftirfarandi hætti:

- Fyrirspurnarerindi – frumhönnun uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa og fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílakjallara og tengsl við almenningsrými. Þar skal koma fram val á byggingarefnum. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgöörðum, gróðurfari og trjárækt. Fyrirspurnarerindi þarf að berast nokkru áður en endanlegri hönnun er lokið.
- Byggingarleyfisumsókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri umsögn við fyrirspurnarerindi.
- Séruppdráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulagi lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum. Sækja skal um byggingaleyfi fyrir öllum framkvæmdum, einnig minniháttar framkvæmdum utanhúss sem undanþegnar eru byggingarleyfi skv. liðum d-j í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar.

1.2 MÆLI-OG HÆÐABLÖÐ

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

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera að öllu leyti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum. Almenn t.hafa lóðir byggingarreit upp að lóðamörkum til að auðvelda aðgengi inn í innigardá og auka birtuflæði í götu- og garðrými.

Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Við gerð mæliblaða geta orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðastærðir, lóðamörk, byggingarmagn og kvaðir. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Kvaðir koma fram á mæliblöðum.



Deiliskipulagssvæðið - lóðir

Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHL lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Hjólástæði lágmark (6):
	m²		m²	m²	m²	m²	m²	m²		m²	m²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3K	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.000	19.600	4,1	145	85	280
2	3.735	4-7 h+3K	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	210
3	4.327	3-6 h+2K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	263
4	735	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0
5	3.690	3-7 h+2K	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	203
6	3.824	3-6 h+2K	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	223
7	5.997	4-7 h+3K	12.200	0	1.400	13.600	1.000	14.600	2,4	6.500	21.100	3,5	150	90	297
8	5.463	4-11 h+3K	11.000	5.000	7.800	23.800	1.400	25.200	4,6	17.500	42.700	7,8	160	350	360
9A	5.546	3-8 h+3K	0	11.900	2.000	13.900	100	14.000	2,5	8.000	22.000	4,0	10	170	506
9B	5.254	4-14 h+3K	12.500	7.000	3.300	22.800	1.100	23.900	4,5	11.500	35.400	6,7	150	250	547
9C	4.513	2-13 h+3K	11.000	6.000	2.800	19.800	900	20.700	4,6	11.500	32.200	7,1	140	250	396
10A	2.817	3-6 h+2K	7.200	0	0	7.200	600	7.800	2,8	3.000	10.800	3,8	90	30	170
10B	5.734	3-7 h+2K	0	18.300	0	18.300	400	18.700	3,3	10.000	28.700	5,0	0	145	544
10C	5.184	2-8 h+2K	0	8.400	3.400	11.800	300	12.100	2,3	7.000	19.100	3,7	0	100	132
11	4.347	3-9 h+3K	6.600	6.800	0	13.400	600	14.000	3,2	8.000	22.000	5,1	80	150	223
12A	4.351	4-6 h+3K	9.600	600	500	10.700	800	11.500	2,6	5.000	16.500	3,8	115	70	236
12B	2.801	4-6 h+3K	4.600	300	0	4.900	400	5.300	1,9	3.000	8.300	3,0	55	30	106
Alls	73.126		126.700	64.300	23.000	214.000	12.000	226.000		115.000	341.000		1.570	1.960	4.696

- Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mælíblaða
- Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi
- Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.
- Sérígnarkjallalar, bílarkjallalar og opin bílastæðahús
- Að lágmarki skal byggja 50% leyfilegra stæða innan hvers lóðar. Ef t.d. leyfilegur fjöldi er að hámarki 100 stæði innan viðkomandi lóðar skal að lágmarki byggja 50 stæði.
- Heimildir fyrir bílastæðum innan lóða m.v. að lágmarki 240 gjaldskyld stæði verði í götum, eða um 10-15% af heildarfjölda stæða.
- Á reitum 8,9,10 og 11 er um 90% bílastæðaheimildar áætlaður fyrir opin bílastæðahús með tilheyrandi samnýtingu fyrir atvinnustarfsemi og íbúa í hverfinu.
- Lágmarksfjöldi hjólástæða er reiknaður m.v. forsendur bíla- og hjólástæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.

Stæði í götu (gjaldskyld):	240
Heildarfjöldi stæða S1:	2.200
þar af samnýtanleg :	1.514

Skilmálatafla

2 FORSENDUR

Deiliskipulag Ártúnshöfða, svæðis 1 er unnin á grunni rammaskipulags Elliðaársvogs-Ártúnshöfða dags. 11.1.2017.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 gerir ráð fyrir að 90% allra nýrra íbúða sem reistar verða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Stefnan er að skapa heildstæða og þetta byggð og nýta þar með land og fjárfestingar í innviðum borgarinnar betur. Með þéttri byggð er dregið úr kostnaði og umhverfisáhrifum vegna samgangna.



Deiliskipulagssvæðið - loftmynd.

Deiliskipulagssvæði afmarkað með rauðri línu - Borgarvefsjá 27.07.2020

2.1 LANDNÝTING, BYGGINGARMAGN OG ÞÉTTLEIKI

Landnotkun á skipulagssvæðinu samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er miðsvæði (M26); svæði fyrir verslun og þjónustu, skrifstofur, stofanir og íbúðir. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótél og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil.

Deiliskipulagssvæðið, Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 1, er um 13 ha. að stærð og er gert ráð fyrir íbúðabyggð, blandaðri byggð, starfsemi ásamt tilheyrandi nærpjónustu. Gert er ráð fyrir um 226.000 m² nýbygginga ofanjarðar (A+B rými). Auk þess má gera ráð fyrir allt að 115.000 m² í kjöllum, bílastæðahúsum og bílageymslum. Í sérskilmálum og skilmálatöflu hverrar lóðar kemur fram hámarks byggingamagn, hæðir húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um útfærslu garðrýma, uppbrot bygginga og aðrar kvaðir.

Hámarksfjöldi íbúð íbúða á skipulagssvæðinu eru 1.570.

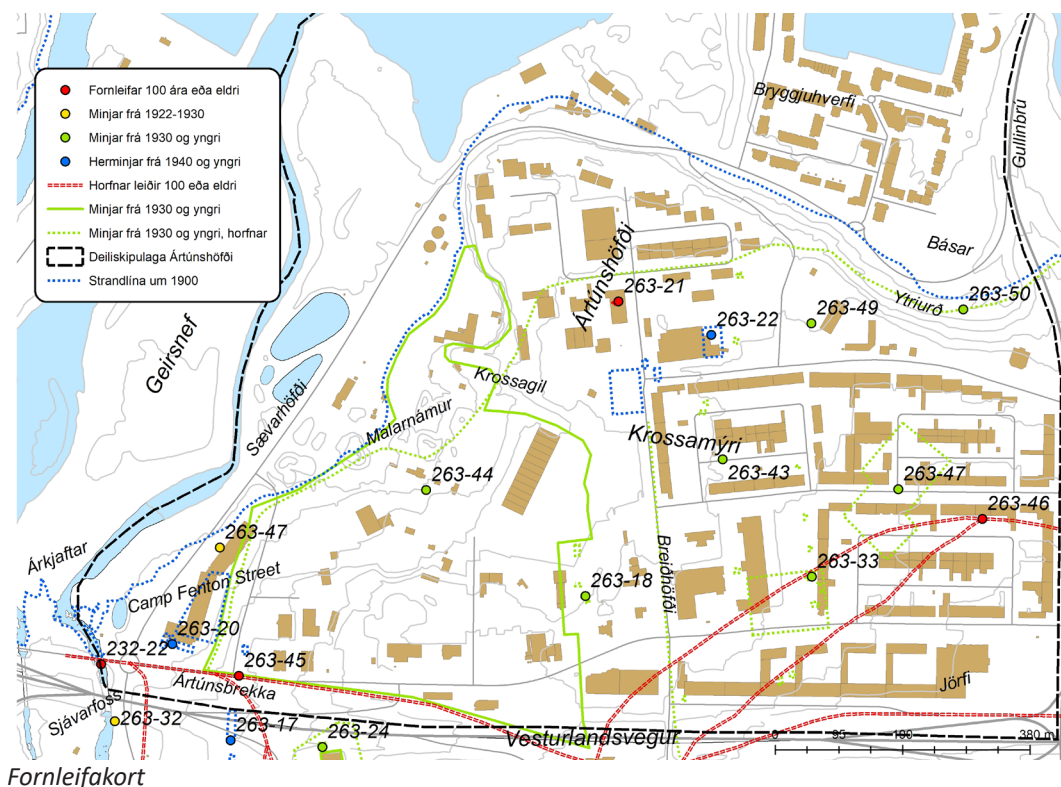
Núverandi byggingamagn á svæðinu er um 14.100 m². Gert er ráð fyrir að allar byggingar víki með nýju deiliskipulagi.

2.2 UMHVERFISAÐSTÆÐUR - NÚVERANDI ÁSTAND

Ártúnshöfðinn er eins konar háslétta og einkennist af miklum landhalla niður til vesturs og norðurs í átt að Elliðaárvogi og Bryggjuhverfi. Á svæðinu er í dag iðnaðarstarfsemi sem einkennt hefur Ártúnshöfðann í áratugi. Í Krossamýri var úthlutað lóðum til leigu eða erfðafestu á árunum 1936-1938. Lóðirnar nefndust Krossamýrarblettir. Krossamýrarvegur var lagður þar sem nú er Breiðhöfði. Bærinn Hvammur stóð við Krossamýrarblett 1.

Deiliskipulagssvæðið hefur síðustu áratugi verið athafna- og iðnaðarstarfsemi, en stærstu lóðir innan þess hafa verið nýtar af Einingaverksmiðjunni, sem sérhæfir sig í framleiðslu forsteyptra eininga til byggingaframkvæmda og ISAGA (nú Linde), með þjónustu sem tengist notkun á iðnaðargasi og alhliða þjónustu hvað gas varðar. Einnig eru bílasölur á stórum hluta svæðisins. Þessi starfsemi er víkjandi og er að hluta horfin af svæðinu. Starfsemin og byggðin víkur fyrir blandaðri byggð atvinnu- og íbúða í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Húsakönnun var framkvæmd af Borgarsögusafni (2021) og segir m.a.: *“Ekkert þeirra húsa eða mannvirkja sem standa innan deiliskipulagssvæðisins í dag (2021) er friðlýst eða fellur undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.”*



2.3 FYRIRLIGGJANDI LÓÐIR OG NÚVERANDI BYGGINGAR

Núverandi byggð á svæði er að mestu iðnaðar- og þjónustumannvirki. Þau eru að mestu byggð á árunum 1960-1970.



Loftmynd-lóðamörk merkt inn



Núverandi byggð innan deiliskipulagssvæðis

2.4 NÚVERANDI BYGGINGAR, NOTKUN OG BYGGINGARÁR - HÚSAKÖNNUN

Yfirlit fyrir þær fasteignir sem eru innan deiliskipulagssvæðisins

Fasteignanúmer	Heiti staðfangs	Merking	Notkun	Bygg.ár	Birt stærð m ²
F2042844	Breiðhöfði 11	01 0101	Afgreiðsla	1972	753,8
F2042844	Breiðhöfði 11	03 0101	Súrverk	1984	645,7
F2042846	Breiðhöfði 11A	01 0101		1964	422,9
F2042846	Breiðhöfði 11A	02 0101		1964	52,0
F2042909	Breiðhöfði 10	01 0101	Spennistöð	1968	33,0
F2042900	Breiðhöfði 10	01 0101	Verksmiðjuhús	1967	3.411,7
F2042900	Breiðhöfði 10	02 0101	Skrifstofa/mötuneyti	1997	472,9
F2042848	Eirhöfði 11	01 0101	Skrifstofa	1973	1.018,0
F2042848	Eirhöfði 5	02 0101	Vöruheymsla	1972	387,0
F2042848	Eirhöfði 9	03 0101	Vöruheymsla	1972	732,0
F2042848	Eirhöfði 5	04 0101	Vöruheymsla	1972	387,0
F2042848	Eirhöfði 7	05 0101	Járnsmiðaverkstæði	1994	1.460,0
F2042848	Eirhöfði 5	06 0101	Verkstæði	1987	615,0
F2042899	Eldshöfði 4	01 0101	Bílskúr-vöruheymsla	1992	482,6
F2042897	Eldshöfði 6-8	01 0101	Iðnaðarh-skrifstofa	1986	679,7
F2042910	Svarthöfði 1	01 0101	Þjónustumiðstöð	1987	621,3
F2042910	Svarthöfði 1	01 0101	Þjónustumiðstöð	2001	1.821,6
F2042859	Stórhöfði 13	01 0101	Iðnaðarhús	1978	110,1

Upplýsingar úr þjóðskrá

Samtals m²

14.106,3

Ný götuheiti verða til við gerð deiliskipulags og gerðir verða nýir lóðarleigusamningar í framhaldi á grundvelli nýs deiliskipulags.

Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þurfa allar núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu að víkja. Samkvæmt húsakönnun Borgarsögusafns "Ártúnshöfði Svæði 1-4 skýrsla 211 Reykjavík 2021" eru engar byggingar deiliskipulagsins í verndarflokki.

2.5 LANDMÓTUN, EFNISTAKA OG EFNALOSUN

Deiliskipulagið gerir grein fyrir landmótun, hæðarsetningum og endanlegum frágangi yfirborðs. Gefin verða út hæðar- og mæliblöð fyrir allar lóðir. Hæðarlínur gatna eru leiðbeinandi og fylgja hæðarbreytingum í landi með nauðsynlegri aðlögun til að tryggja afrennsli yfirborðsvatns og uppfylla kröfur með tilliti til ferlimála.

Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal gera viðeigandi rástafanir til hreinsunar, sjá nánar í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2.

3 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR

3.1 AÐALSKIPULAG

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og eru áherslur þar m.a.:

- Hagkvæm nýting lands
- Græn svæði og vistkerfi
- Samgöngur
- Atvinna
- Blöndun byggðar
- Lýðheilsa

Nýtt deiliskipulag tekur gildi samhliða nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Þar segir m.a. í inngangi: *“Það er brýnt að ráðast í heildræna skoðun á stefnu um íbúðabyggð nú vegna móttunar skipulags fyrir nýjan Borgarluta í Ártúnshöfða og Elliðavogi.”*

Enn fremur segir: *“Önnur lykil ástæða fyrir endurmati á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, eru áformin um byggingu Borgarlínu. Vegna skipulags Borgarlínu er mikilvægt að þetta byggðina ennfrekar í þágu hennar, almennt við biðstöðvar og sérstaklega við skilgreindar kjarnastöðvar.”*

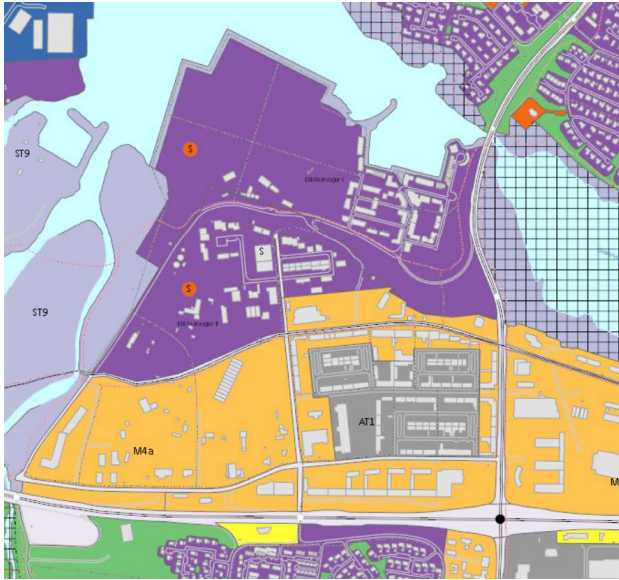
[...] *“Við endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, um þéttleika byggðar, húsagerðir og staðsetningu uppbyggingar, eru markmið í loftslagsmálum lögð til grundvallar, sem og markmið um líffræðilega fjölbreytni, megin markmið gildandi aðalskipulags og heimsmarkmið Sp.”*

[...] *“Leiðarljós við móttun nýrrar stefnu er að spyrða betur saman áform um uppbyggingu og þéttleika, það er fjölgun íbúa og starfa, við byggingu og styrkingu vistvænna samgöngukerfa, Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastígakerfi og gönguleiðir. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040 og megin markmið gildandi aðalskipulags. Einnig er lögð áhersla á að setja fram ákveðnari markmið og viðmið um gæði íbúðarbyggðar og almenningsrýma borgarinnar. Auk þess fela tillögurnar í sér breytingar á einstökum megin markmiðum aðalskipulagsins, s.s. varðandi breyttar ferðavenjur og almenningssamgöngur, loftslagsmál, húsæðisstefnu og stefnu um Kaupmanninn á horninu.”*

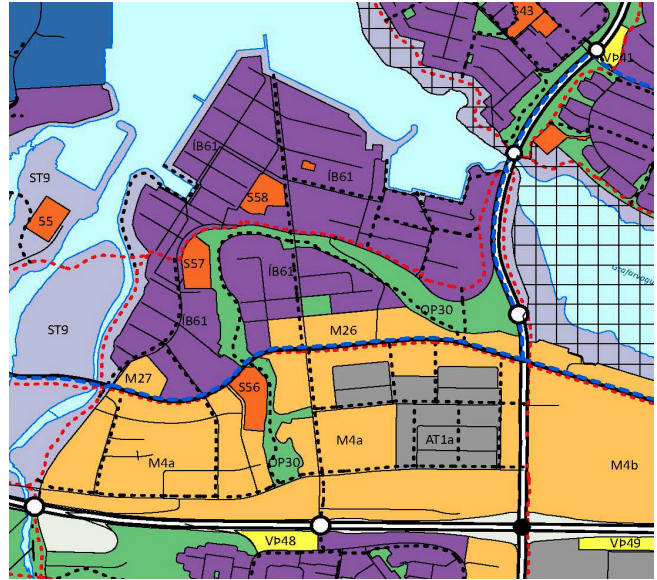


Horft til austurs yfir Ártúnshöfðann

Deiliskipulagssvæðið merkt á mynd



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

3.2 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG GÆÐI ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS OG NÆRUMHVERFI

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningsrýma, borgarmiðað gatnakerfi og heildstæðar götummyndir með vistvænum áherslum. Borgarlínan er samgöngukostur sem mun styrkja hverfið mikið, en umhverfis biðstöð við Krossamýrartorg er gert ráð fyrir að blöndun verslunar, þjónustu og íbúðarhúsnæðis skapi vettvang mannlífs og menningar innan hverfisins.

Skipulagið gerir almennt ráð fyrir 4ja-6 hæða randbyggð með skjólgóðum inngörðum og fjölbreyttum almenningsrýmum. Íbúðarhúsnæði skulu hafa aðalinngang frá götu og útgengi úr stigahúsi að garði. Aðgengi skal vera inn í garð frá öllum áttum.

Þar sem byggt er til langs tíma er mikilvægt að byggðin hafi innbyggðan sveigjanleika til að bregðast við breyttum þörfum á líftíma sínum

Þakform eru almennt flöt og að hluta lögð gróðurþekju. Yfirbragð bygginga skal vera fjölbreytt í áferð, hæðum húsa og uppbroti. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi. Almenningsrými er mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásýnd og hönnun þeirra hafa áhrif á upplifun og öryggistilfinningu okkar.

Í markmiðum um gæði íbúðabyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir m.a. :

- Meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útsvæði í næsta nágrenni.
- Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs, að lágmarkshlutfall lóðar ségróður-og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun.
- Leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánum tengslum við virk almenningsrými,
- Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.
- Við hönnun íbúðarhúsnæðisverði tryggt fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfðað leiðarljósi.

3.3 SKUGGAVARP

Skuggavarp bygginga hefur verið skoðað með tilliti til skugga í inngörðum á jafndægum, 1.maí og á sumarsólstöðum. Lögð er áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum, á götum og torgum.

SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR



Sumarsólstöður 21. júní kl. 10.00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 13.30



Sumarsólstöður 21. júní kl. 17.00

SKUGGAVARP 1. MAÍ



1.maí kl. 10.00



1.maí kl. 13.30



1.maí kl. 17.00

SKUGGAVARP JAFNDÆGUR



Jafndægur 21. september kl. 10.00



Jafndægur 21. september kl. 13.30



Jafndægur 21. september kl. 17.00

3.4 RÝMIN Í HVERFINU - DEILISKIPULAG ÁRTÚNSHÖFÐA SVÆÐI 1

Tilgangur deiliskipulags er að styrkja íbúða- og atvinnustarfsemi í austurborg Reykjavíkur og móta nýjan borgarkjarna í tengslum við eina af meginbiðstöðvum Borgarlínu.

Markmið er einnig að umbreyta iðnaðarhverfi í nútímalega blandaða byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Lögð er áhersla á að skapa umgjörð fyrir menningu, listir, menntun og nýsköpun.

Stórhöfði. Stórhöfði er einn megin ás austur/vestur á svæðinu. Þar er Borgarlínan með sína biðstöð, verslanir og önnur þjónusta. Stórhöfðinn tengir skipulagssvæðið Elliðaárdalnum til vesturs og Höfðabakka til austurs.

Breiðhöfðinn er hinn megin ásin; liggur norður/suður. Breiðhöfðinn tengir skipulagssvæðið við Bryggjuhverfi til norðurs og Vesturlandsveg til suðurs.

Krossamýrartorg. Krossamýrartorgið er hjarta hverfisins. Þar er svæði fyrir samkomur og annað borgarlíf. Verslanir og veitingastaðir snúa að torginu og Menningarhús er í öndvegi.

Menningarhús. Á Krossamýrartorgi, milli almenningagarðs og aðaltorgs, er menningarmiðstöðin. Í menningarmiðstöð er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi.

Almenningagarður. Um miðbik svæðis er gert ráð fyrir almenningagarði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar er hið græna lunga hverfisins. Hluti almenningagarðs er utan deiliskipulagssvæðis.

Hamarstígur. Útivistarstígur liggur á brún Hamars umhverfis byggðina. Hluti stígs er utan skipulagssvæðis.



Rýmin í hverfinu

3.5 STAÐAREINKENNI INNAN HVERFIS (HVERFIN)

Deiliskipulagsvæðinu er í meginatriðum skipt í fjögur svæði.

Á vesturhluta svæðisins, Hamrinum, eru íbúðir með einstaka legu til vesturs. Annar hluti er íbúðabyggð, Holtið, norðan tengigötu milli Breiðhöfða og Svarthöfða. Þriðja svæðið er miðsvæðið, Krossamýrartorg, sem er blönduð byggð íbúða af fjölbreyttum gerðum, atvinnutækifærum, þjónustu og menningu. Vestast og austast á miðsvæði er gert ráð fyrir þróunarreitum, t.d. hjúkrunarheimili og menntastofnun.

Lögð er áherlsa á vandaðan frágang borgarrýma í samræmi við Hönnunarhandbók Elliðaársvogs Ártúnshöfða

3.5.1 HAMARINN

Byggðin við Hamarinn er í meginatriðum íbúðabyggð. Inngarðar opna sig til vesturs og tengjast útvistarstíg og hamrabelti. Íbúðir njóta útsýnis af Hamrinum til vesturs. Íbúðarhús á Hamrinum verða eitt af sérkennum svæðisins og mikilvægt að vandað sé til hönnunar þeirra.



Hamarinn



Fjölbýlishús við Hamarinn. Horft austur Stórhöfða.

3.5.2 HOLTÍÐ

Holtið er íbúðabyggð norðan við Krossamýrartorg. Byggist upp af randbyggð með lokuðum inngörðum en kvöð um þreplausa almenna umferð um garðana. Hér er gert ráð fyrir fjölbreyttri gerð íbúða ma. íbúðum fyrir stúdenta og möguleika á ungarnaleikskóla á jarðhæð. Almenningsgarður er að hluta utan skipulagssvæðis.



Holtið



Horft austur eftir nýrri götu. Núverandi byggingar til vinstri á myndinni.

3.5.3 KROSSAMÝRARTORG

Krossamýrartorg er hjartað í hverfinu, sannkölluð blönduð byggð. Hér eru blanda af íbúðum af fjölbreyttum gerðum, atvinnutækifærum, þjónustu og menningu. Hugsanlegt er að hjúkrunarheimili og starfsemi tengd þjónustu við eldri borgara (reitur 8) verði á þessi svæði.

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir byggingu fjölnota menningarhúss við Krossamýrartorg. Menningarhúsið á að þjóna alhliða menningarstarfsemi s.s. fyrir tónleikahald, listsýningar, bókasafn, tónlistarskóla o.fl..

Torg, menningarhús, fjölbreyttar verslanir og stoppistöð Borgarlínu eru í lykilhlutverki á Krossamýrartorgi.



Við Krossamýrartorg. Horft austur Stórhöfða.



Krossamýrartorg



Menningarhús við Krossamýrartorg

3.5.4 MENNTUN - ÞRÓUNARREITUR

Á austursvæði deiliskipulags er gert ráð fyrir þróunarreitum sem hugsaðir eru m.a. fyrir menntastofnanir, nýsköpun og slíka starfsemi. Gert er ráð fyrir reit fyrir íbúðir námsmanna og ungarnaleikskóla í tengslum við þær. Gert er ráð fyrir að reiturinn geti tekið breytingum við nánari útfærslu. Mikilvægt er að form og gerð bygginga lagi sig að heildarmynd Krossamýrartorgs og tengist umferðarkerfi svæðisins.



Menntastofnun og skyld starfsemi

3.6 ALMENNINGSRÝMI, HVERFISTORG, ÁNINGASTAÐUR, LEIK- OG DVALARSVÆÐI

3.6.1 ALMENNINGSRÝMI

Í þéttari byggð gegna almenningssvæðum veigamiklu hlutverki. Skipulagið gerir almennt ráð fyrir randbyggð, með skjólgóðum inngörðum og bæjarrýmum.

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur í samræmi við áherslur í Hönnunarhandbók Ártúnshöfða og Elliðavogs.

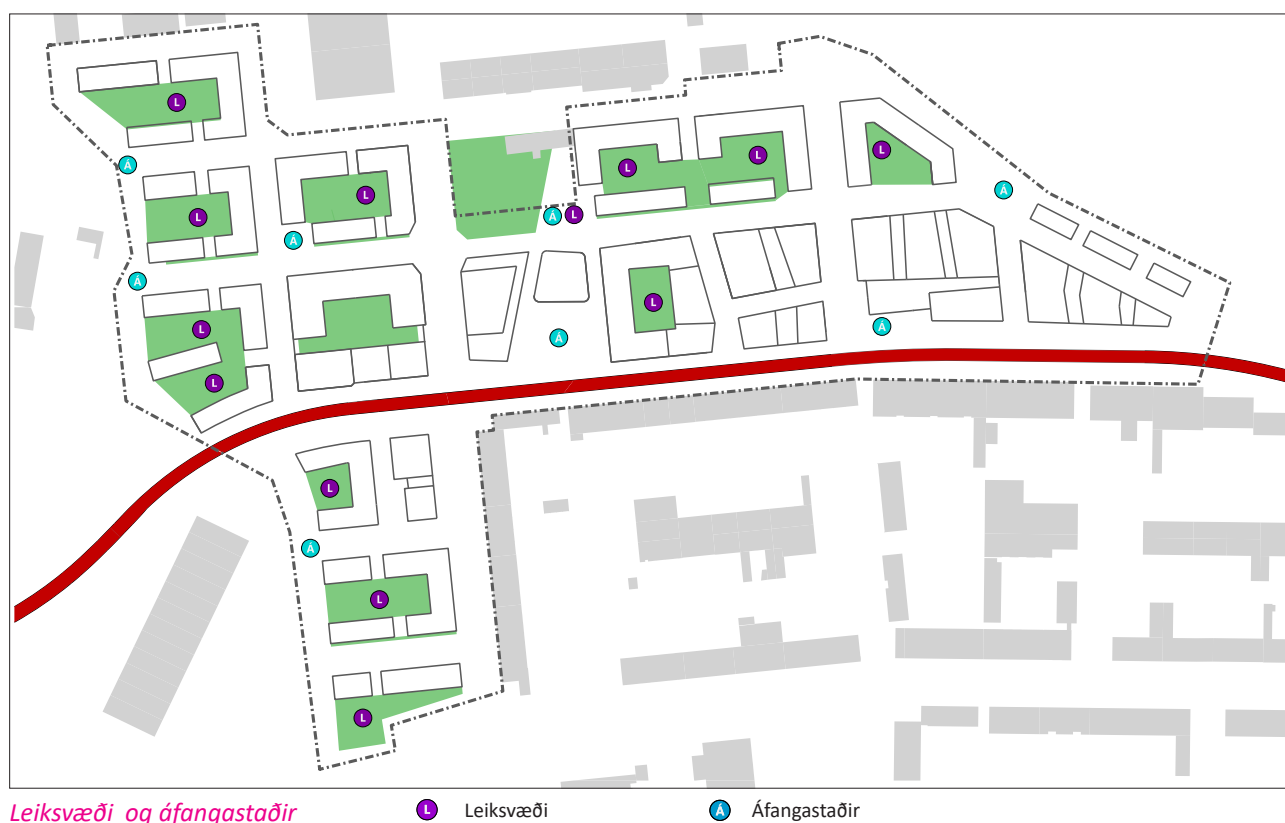
Sjálfbær meðhöndlun ofanvatns er einn af megin þráðum rammaskipulags Elliðaársvogs og Ártúnshöfða. Vefur grænna svæða gegnir lykilhlutverki við að safna vatni af þökum, götum og bílastæðum, hægja á rennsli þess, hripa því niður og brjóta niður óhreinindi í gegnum gróður og jarðlög og fleyta því til sjávar sem ekki skilar sér niður.

Almenningssvæði, götur, stígar og opin svæði eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Við hönnun og útfærslu allra almenningssvæða og gatna skal lögð sérstök áhersla á:

- Heildaryfirbragð hverfisins og efnisval
- List í almenningssvæðum
- Leiksvæði, þemavelli og áfangastaði
- Gróður, trjárækt og líffræðilegan fjölbreytileika
- Útivistarstíg á brún Höfðans
- Borgar- og leiktorg

Unnin var sérstök hönnunarhandbók almenningssvæða og er hún sérstakt fylgiskjal deiliskipulags.

Við hærri byggingar og við mikilvæg almenningssvæði skal sérfræðimat á áhrifum hönnun byggingarinnar á vindafar í götuhæð fylgja byggingarleyfisumsókn. Ef matið sýnir að hönnun byggingarinnar eykur vind á dvalarsvæðum og í göturýmum skal sýna fram á hvernig dregið verður úr þeim áhrifum með mótvægisáðgerðum eða aðlögun á hönnun hússins.



Leiksvæði og áfangastaðir

L Leiksvæði

A Áfangastaðir

3.6.2 LEIK- OG DVALARSVÆÐI

Gera skal ráð fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum innan lóða og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Vanda skal í hönnun leiksvæða. Einnig er gert ráð fyrir leiksvæðum á borgarlandi og í Hverfisgarði.

Í kafla 5 í innviðahefti er fjallað um almenningsrými.

Rammaskipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða gerir ráð fyrir stórum almenningsgarði á Geirsnefi.



Dæmi um minni dvalarstaði við torg og stíga

3.6.3 TORG

Torg og áfangastaðir eru víða á svæðinu. Þau eru hugsuð sem afdrep og dvalarstaðir með mismunandi útfærslum. Við nýja götu austur/vestur eru þrjú afmörkuð torgsvæði innan íbúðareita með gróðri og leikaðstöðu fyrir börn. Kvöð er um almenna nýtingu þessara torga. Víða er gert ráð fyrir lifandi starfsemi í rýmum sem liggja að torgum.

3.6.4 GÖTUR SEM BORGARRÝMI

Mikil áhersla er lögð á vandaða hönnun göturýma. Fjallað er um hana í Hönnunarhandbók almenningsrýma. Í götum er gert ráð fyrir gróðri, gönguleiðum, regnbeðum, hjólastæðum og einstaka bílastæðum.

3.6.5 STÍGUR Á HAMARSBRÚN

Á brún Höfðans er gert ráð fyrir útvistarstíg fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Stígnum tengjast opin leiksvæði og aðrir áfangastaðir. Hluti stígs er utan deiliskipulagssvæðis.



Við Hamarstíg

3.6.6 HVERFISGARÐUR

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er gert ráð fyrir hverfisgarði, miðsvæðis í tengslum við fyrirhugað menningarhús og Krossamýrartorg. Í tengslum við garðinn verður vandað leiksvæði sem mun nýtast öllu hverfinu.

Til þess að tryggja að Hverfisgarðurinn sé eftirsóknarverður til útivistar á öllum árstíðum og í öllum veðrum skal vanda til hönnunar, með eftirsóknarverðum leiktækjum og gróðri.

Hverfisgarðurinn er að mestu utan deiliskipulagssvæðis.



Horft austur eftir nýrri götu. Hverfisgarður til vinstri á myndinni



Hverfisgarður samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

3.7 VIRKAR GÖTUHLIÐAR

Tveir meginásar umferðar eru um skipulagssvæðið; Breiðhöfði og Stórhöfði. Að þessum götum er gert ráð fyrir smærri einingum verslunar- og þjónustuhúsnaðis til þess að gera götuhliðar fjölbreyttar og stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Þetta gildir einnig um húshliðar að Krossamýrartorgi.

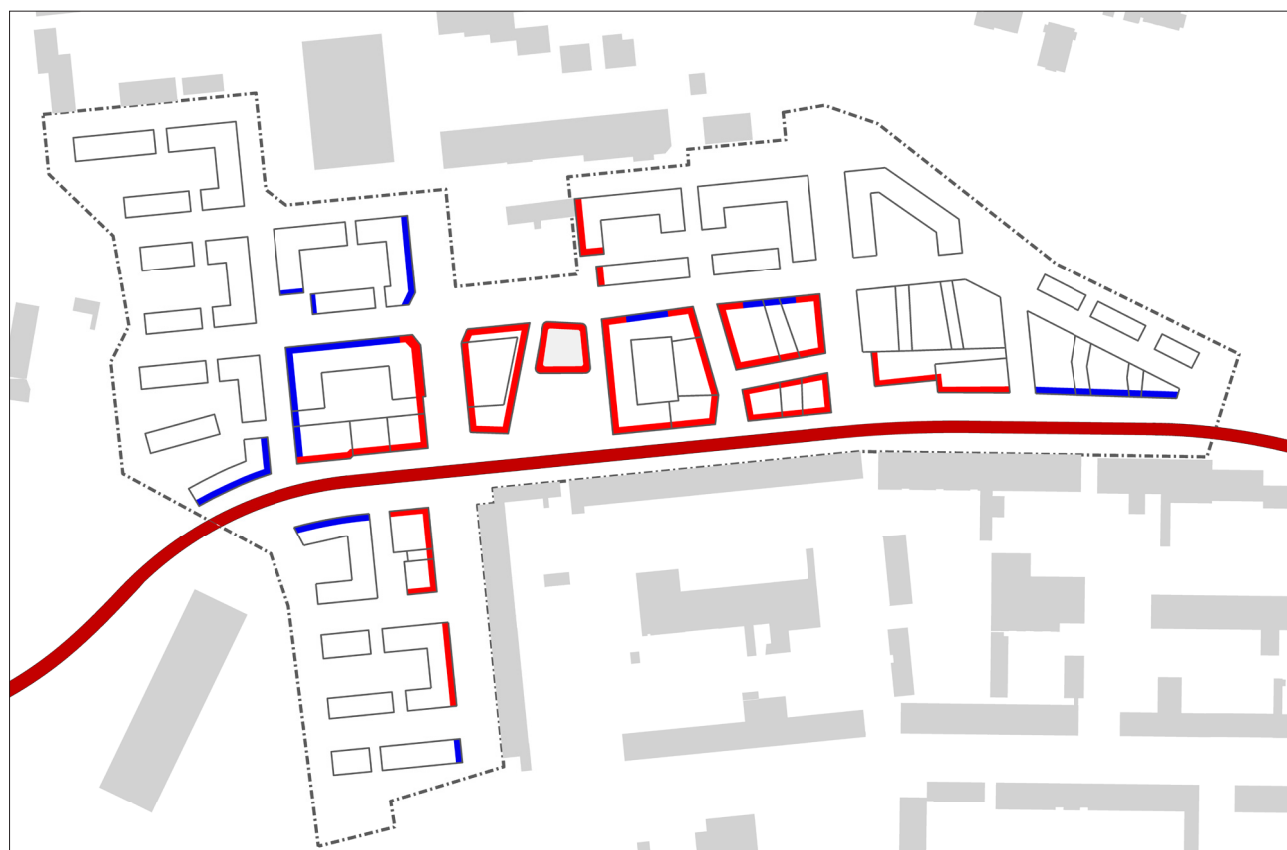
Í skipulaginu er lögð áhersla á tengsl milli almenningsrýmis og þeirrar starfsemi sem á sér stað innan bygginga. Deiliskipulagið gerir kröfu um að á ákveðnum svæðum verði götuhæðir virkar. Virkar, lifandi götuhliðar styrkja öryggistilfinningu vegfarenda.

Virkar götuhæðir eru verslun og þjónusta sem aðgengileg er almenningi. s.s. smávöruverslun, veitinga- og kaffihús o.s.frv. Þar er gerð krafa um að starfsemi skuli vera opin og aðgengileg almenningi á hefðbundnum verslunartímum. Á götuhæðum allra íbúðarbygginga er þó heimil nærþjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu.

Þar sem götuhæðir eru skilgreindar sem virkar er markmiðið að skapa lifandi heildargötumynd. Starfsemi eða hluti hennar skal vera opin með aðgengi beint frá viðkomandi almenningsrými og óheimilt er að hylja glugga með auglýsingum, merkingum, gluggatjöldum o.s.frv.



Dæmi um virkar götuhliðar



Virkar götuhliðar

Virkr götuhlið-kvöð



Virkr götuhlið-æskileg



3.8 KENNILEITI

Þær byggingar sem merktar eru sem kennileiti er áskorun fyrir hönnuði bygginga til að leggja sérstaka alúð við hönnun og skapa eftirminnileg sérkenni. Þar sem byggingar eru merktar með stjörnu er í hæðarsetningu efstu hæðar gert ráð fyrir yfirhæð á hluta byggingareits og eru mikilvægt að hönnuðir nýti sér þá heimild.

Menningarhúsið verður tákn hverfisins og krefst sérstakrar alúðar við hönnun.

Byggingar við Hamarinn eru andlit hverfisins til vesturs og eru mikilvægar fyrir heildarsvip svæðisins. Sama gildir um byggð að austanverðu sem snýr að Bryggjuhverfi. Þessar byggingar er þó ekki stjörnumerktar.

Staðsetning kennileita og mikilvægra húshliða er merkt inn á uppdrátt.



Dæmi um kennileiti



Kennileiti og mikilvægar hliðar

Kennileiti ★

Mikilvægar hliðar

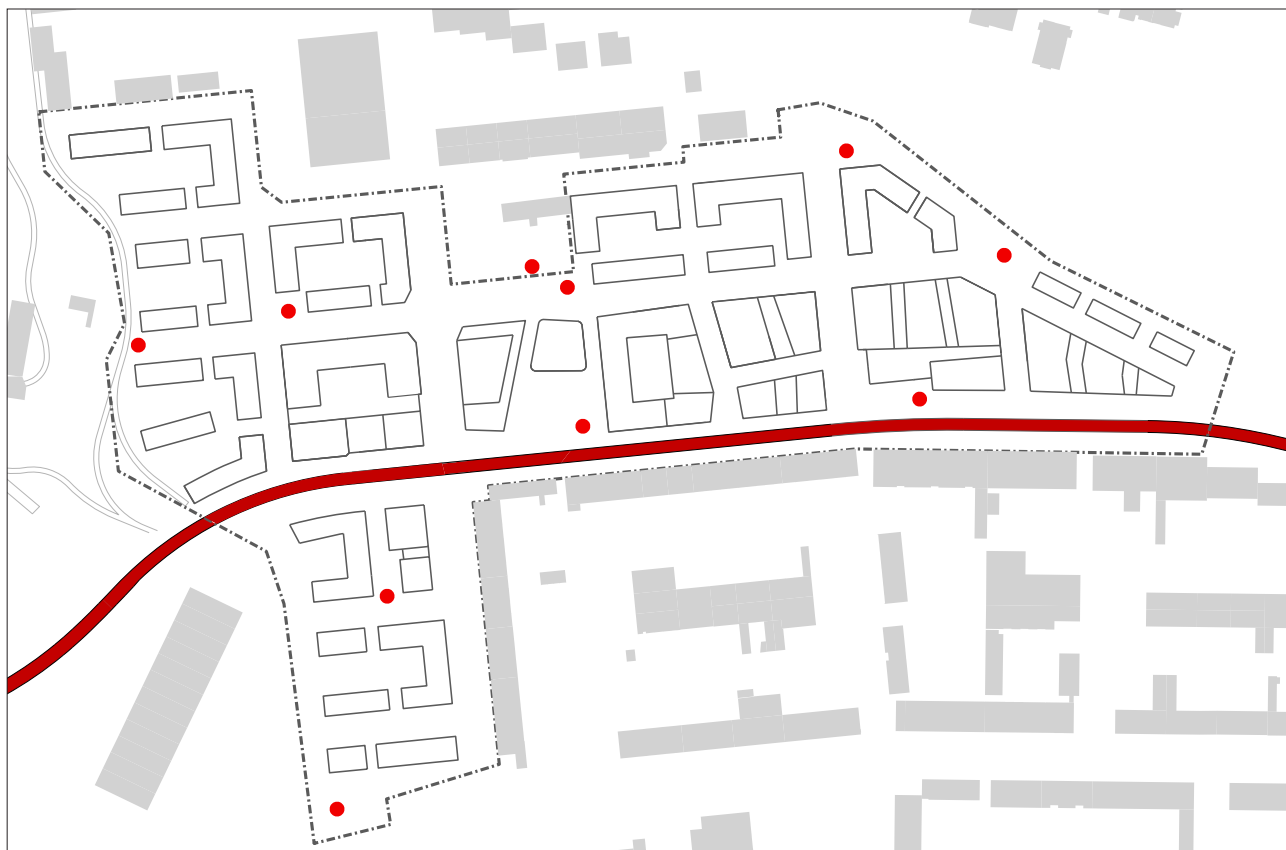


3.9 LIST

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar skal list vera veigamikill í hluti heildarhönnunar almenningsrýma Ártúnshöfða. Tilgangurinn er er að færa menningu og listir út í bæjarrýmið með því að bjóða upp á fjölbreytt úrval almenningsrýma þar lista- og menningarlíf fléttast saman við götulífið og gefur svæðinu sérstöðu. Listasafn Reykjavíkur mun hafa umsjón með listaverkum á deiliskipulagssvæðinu og kemur að vali listaverka, auk þess að veita ráðgjöf við undirbúning og framkvæmd.



Dæmi um list í almenningsrými



Hugsanlegar staðsetningar listaverka

3.10 STARFSEMI

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Nánari skilgreining á landnotkun kemur fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

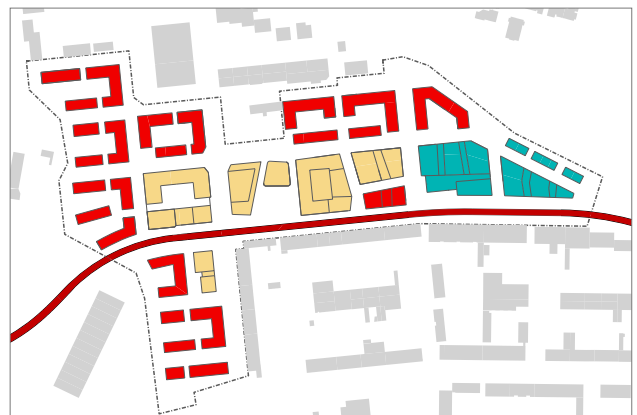
Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem samræmist búsetu og ekki veldur ónæði.

Á deiliskipulagssvæðinu eru m.a. eftirfarandi heimildir fyrir atvinnustarfsemi:

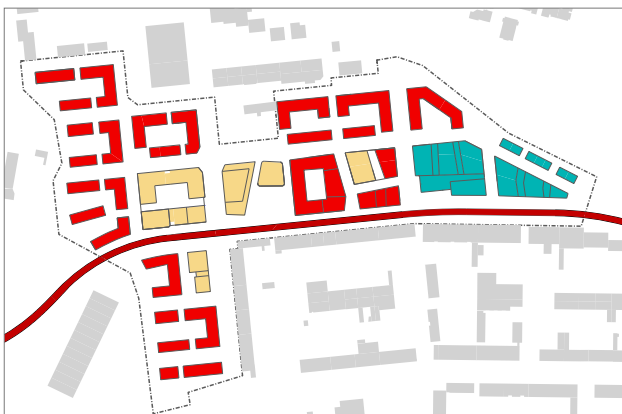
- Skrifstofur
- Opinber grunnþjónusta
- Menntastofnanir
- Verslanir, þjónusta og veitingarekstur
- Stærri matvöruverslanir, allt að 2000 m²
- Menningarhús / gallerí
- Líkamsræktarstöð
- Stofnanir/öldrunarþjónusta
- Ungbarnaleikskólar
- Hótel og gistiheimili
- Matvöruverslun



Fyrsta hæð



Önnur hæð



Efri hæðir

- Atvinnustarfsemi
- Íbúðir
- Menntun, og tengd starfsemi

Skýringarmyndir-leiðbeinandi landnotkun

3.11 ÁFANGASKIPTING

Í skipulagsreglugerð segir: „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“

Gert er ráð fyrir að uppbygging deiliskipulagssvæðisins hefjist næst Hamrinum og síðan þróunarsnum og út frá honum í takt við eftirspurn og efnahagsaðstæður.

Gert er ráð fyrir að uppbygging svæðisins verði lokið á 10 árum m.v. eðlilegar efnahagsaðstæður.



Fyrirhuguð áfangaskipting

- Fyrsti áfangi
- Annar áfangi
- Þriðji áfangi



4 SAMGÖNGUR

Í gildi er Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og Auðlindastefna Reykjavíkur og Hjólreiðaáætlun þar sem nánar er kveðið á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið.

Lögð er megin áhersla á vistvænar samgöngur í samgöngukerfi deiliskipulagssvæðisins. Umferð gangandi og hjólandi er í forgangi og almenningssamgöngur skulu vera aðgengilegar, áreiðanlegar og öruggar. Stígakerfi tengist stígakerfi aðliggjandi útivistar- og íbúðarsvæða.

Göturýmið innan hverfisins er skýrt afmarkað af 4ra - 6 hæða byggingum með húshliðum að gangstétt, þar sem lögð er áhersla á aðlaðandi göturými og aðgerðir til að draga úr umferðarhraða. Hærri byggingar eru við Stórhöfða. Þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda eru settar í forgang við hönnun gatna og hugað er sérstaklega að aðgengi fyrir alla.

Gróðurbelti verða með markvissu millibili milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Gert er ráð fyrir að hverfið geti stutt við félagslegan fjölbreytileika og mun aðlaðandi rými sem fyrst og fremst er ætlað fólki, auka líkurnar á félagslegum samskiptum.

Stórhöfði er bæði breiðgata og samgöngu- og þróunarás sem tengir deiliskipulagssvæðið við byggð á Ártúnshöfða jafnframt því að tengjast vesturhluta borgarinnar með hágæða almenningssamgöngum. Miðað er við að umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður. Lítil umferðarhraði eykur til muna umferðaröryggi og hvetur til notkunar vistvænna ferðamáta sem gerir götur meira aðlaðandi.

Aðrar götur innan hverfisins eru ýmist húsagötur, botnlangar eða vistgötur með 10 - 30 km/klst hámarkshraða, bílastæðum í götu, samsíða og/eða þvert á götu, trjágróðri, hjólastæðum og gangstéttum næst byggingum. Gróðurbelti eru með markvissu millibili á milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns.

Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru sett fram í samgöngumati dags. mars 2021 og eru í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Í deiliskipulaginu er gerð krafa um virka samgöngustefnu fyrirtækja og gerð krafa til fyrirtækja sem flytja inn á svæðið að þau bjóði upp á samgöngusamninga fyrir starfsmenn sína. Nánar er vísað í samgöngustefnu í kafla 3.4 í samgöngumati.

Svæði fyrir vörumóttöku og aðkomu sorphirðubíla skal útfæra með þeim hætti að öryggi vergfarenda sé tryggt, og að athafna- og snúningssvæði þveri ekki helstu göngu og hjólaleiðir og almenn bílastæði.



Stórhöfði við Krossamýrartorg-horft í vestur



Stórhöfði horft í vestur



Stórhöfði við Krossamýrartorg-horft í austur

4.1 BORGARLÍNA

Krossamýrartorg er lifandi borgartorg. Umhverfis torgið verður framboð af verslun, menningu, þjónustu og íbúðir. Torgið hefur alla burði til að vera lifandi staður í hjarta austurborgarinnar. Borgarlínan, með biðstöð við suðurhluta torgs, verður öflugur samgöngukostur fyrir hverfið. Umhverfis biðstöðina skapar blöndun verslunar, þjónustu og íbúðahúsnaðis vettvang öflugs mannlífs í hjarta þess.

Vandaðar borgarlínustöðvar stuðla að auknu öryggi og þægindum farþega, óháð veðri. Þær verða kennileiti sem falla vel inn í umhverfið, skapa spennandi bæjarrými, boðberar nýrra tíma. Áhersla verður lögð á góða aðstöðu fyrir reiðhjól við stöðvar Borgarlínu sem auðveldar fólki að ferðast síðustu metrana á umhverfisvænan hátt. Borgarlína er grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og við línuna og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð. Samhliða innleiðingu Borgarlínu er unnið að breytingum á leiðaneti Strætó og verður Krossamýrartorg einn af tengipunktum nýs leiðakerfis. Einnig er lögð áhersla á uppbyggingu stígakerfis fyrir gangandi og hjólandi á samgöngu- og þróunarsum á höfuðborgarsvæðinu. Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþegagrunn Borgarlínu. Gert er ráð fyrir að byggð verði þéttust umhverfis lykil borgarlínustöðvar. Krossamýrartorg verður ein slíkra stöðva.



Krossamýrartorg - Borgarlína á Stórhöfða

4.2 DEILIBÍLAR-ÖRFERÐAMÁTI

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir deililíbílum í samræmi við kafla 3.3 í samgöngumati. Deilibílar eru aðgengilegir í opnum bílageymslum og mögulega með sérstök stæði í götum. Fjöldi deilibíla er skilgreindur í samgöngumati. Í hjóla- og bílastæðakröfum Reykjavíkurborgar er ekki sérstaklega rætt um áhrif deilihjóla (rafmagns eða venjulegra), rafmagns deilihlaupahjóla og annan örferðamáta, en gera má ráð fyrir að við frekari hönnun almennings- og göturýma verði örferðamáta gert hátt undir höfði.



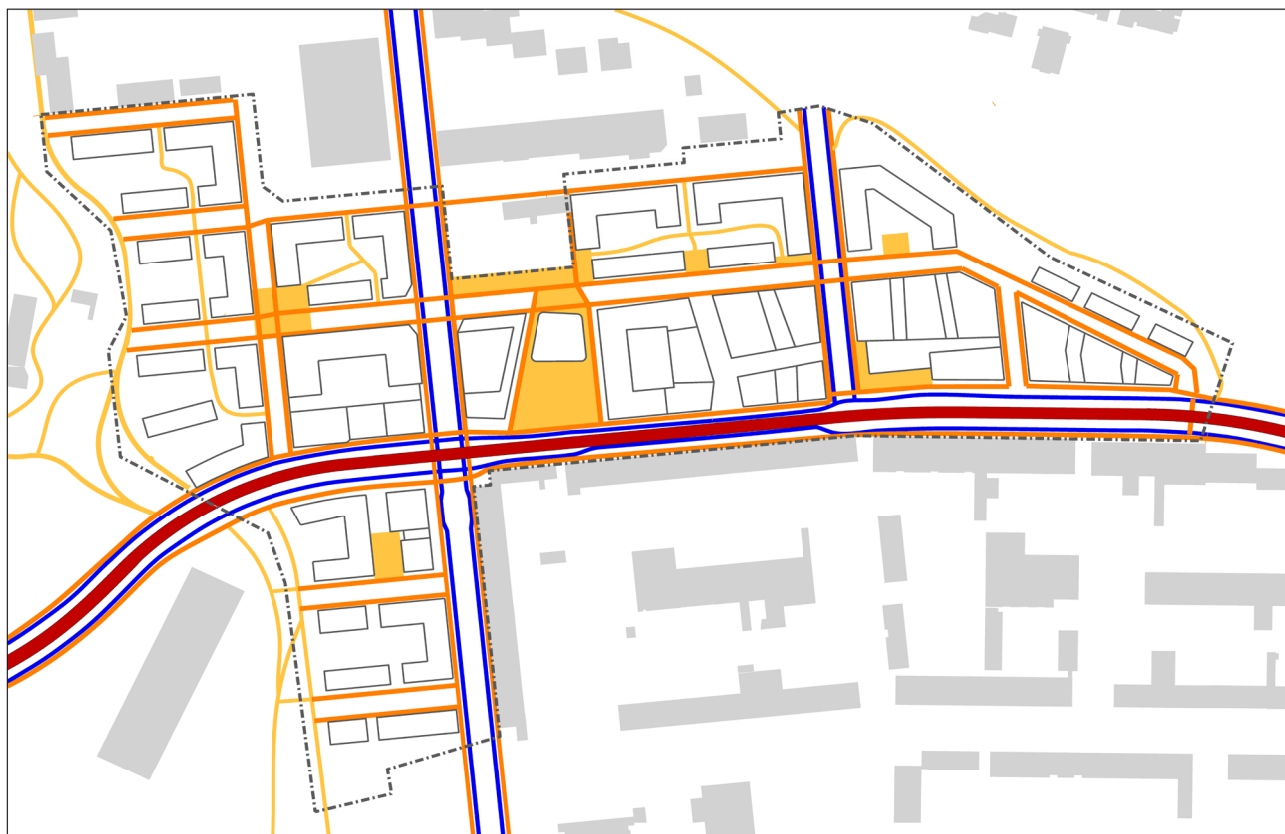
Krossamýrartorg

4.3 GÖNGU- OG HJÓLALEIÐIR

Göngu- og hjólatengingar innan hverfis og yfir Elliðaárvog eru eins og best verður á kosið. Göngu- og hjólatengingar innan hverfis munu bjóða upp á stystu leið á milli staða til að hvetja til notkunar virkra ferðamáta sem eru í forgangi.

Gert er ráð fyrir sérstökum hjólastígum í göturýmum borgargatna og að almennt verði upphækkaðar göngu- og hjólaþveranir yfir götur.

Megin göngustígar og gönguleiðir á Krossamýrartorgi verða upphitaðar.



Göngu og hjólaleiðir

Göngustígur



Hjólastígur



4.4 BÍLASTÆÐI

Í skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir bílastæðum í göturýmum, bílarkjöllurum á fjölbýishúsalóðum og stærri bílageymsluhúsum fyrir almenn bílastæði. Innan skipulagssvæðisins verður blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Heildarskipulag bílastæðamála miðast við að nýta kosti þessarar samsetningar með samnýtingu bílastæða eins og kostur er m.a. með opnum bílastæðahúsum miðsvæðis. Gert er ráð fyrir að þessi bílastæðahús geti í framtíðinni einnig mætt að hluta bílastæðapörf aðliggjandi svæða utan deiliskipulagssvæðisins. Því eru heimilaður heildarfjöldi bílastæða um 10% meiri en viðmið samgöngumatsins gerir ráð fyrir.

Alls er gert ráð fyrir um 2.200 bílastæðum að hámarki á skipulagssvæðinu sem skiptist í aðalatriðum skv. eftirfarandi:

- Bílastæði á yfirborði (í götum) : ~11% (um 240)
- Bílageymslur í séreign : ~30% (um 660)
- Bílastæðahús : ~59% (um 1.300)

Á reitum 8, 9, 10 og 11 er 90% bílastæðaheimildar áætlaður fyrir opin bílastæðahús með tilheyrandi samnýtingu. Í skilmálatöflu eru tilgreindar heimildir fyrir hámarksfjölda stæða innan hvers lóðar. Að lágmarki skal byggja 50% leyfilegra stæða innan hvers lóðar. Ef t.d. leyfilegur fjöldi er að hámarki 100 stæði innan viðkomandi lóðar skal að lágmarki byggja 50 stæði.

Með samnýtingu bílastæða er hægt að fækka heildarfjölda þeirra. Eftirspurn eftir bílastæðum nær há- og lágmarki á mismunandi tímum dags og er breytileg eftir landnotkun. Til dæmis eru bílastæði við skrifstofuhúsnæði yfirleitt fullnýtt að degi til en tóm á kvöldin og um helgar. Öfugt er farið með íbúðarhúsnæði, þar sem bílastæði eru yfirleitt aðeins fullnýtt seint á kvöldin og um helgar. Með blöndun slíkrar uppbyggingar er hægt að gera ráð fyrir ágætri samnýtingu bílastæða. Við samnýtingu bílastæða er mikilvægt að bílastæði séu ekki frátekin fyrir ákveðin fyrirtæki, starfsmenn eða íbúðir. Þannig geta mismunandi notendur samnýtt bílastæði.



4.5 HJÓLASTÆÐI

Hugað er sérstaklega að ferlimálum og aðgengi á deiliskipulagssvæðinu. Tryggja skal greitt aðgengi gangandi og hjólandi um hverfið, en stígakerfi hverfisins tengist stofnstígakerfi borgarinnar og stígum aðliggjandi hverfa. Á skipulagssvæðinu skulu vera öruggar, læstar hjólageymslur með góðri aðstöðu, t.d. með hleðslu fyrir rafmagnshjól, aðgengi að pumpu og verkfærum. Gerð er krafa um aðgengi starfsfólks í atvinnuhúnæði að sturtum og búningsaðstöðu. Hjólastæðum er komið fyrir í almenningssvæðum í samræmi við leiðbeiningar í Hönnunarhandbók almenningssvæða. Einnig er mikilvægt að góð hjólastæði séu í tengslum við innganga. Í samgöngumati kemur fram að áætlaður fjöldi hjólastæða geti orðið um 4.600-6.300 á deiliskipulagssvæðinu. Í skilmálatöflu kemur fram fjöldi hjólastæða á hverri lóð.

Á lóðum íbúa og atvinnustarfsemi skal gera ráð fyrir að reiðhjólstæði undir þaki verði hluti af sérhverju húsi eða tengd bílageymslum. Auk þess má geyma hjól í yfirbyggðum hjólaskýlum. Hjólaskýli á lóð skal vera á steypum undirstöðum og með öruggum festingum til að læsa hjólum við. Hjólaskýli skal staðsett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og /eða gluggahlið íbúða. Lágmarks stærðir fyrir hjólastæði innan hjólageymslu, þar sem hjólastæði eru á gólfi eru eftirfarandi: 1 hjól: 2 m × 0.75 m, 2 hjól: 2 m × 1.5 m og 4 hjól: 2 m × 2.5 m. Þar sem hjól eru hengd upp er stærð hjólastæða frjálst að því tilskildu að hægt sé að nálgast hvert hjól fyrir sig án þess að hreyfa önnur hjól. Koma skal fyrir stæðum fyrir hjól við götur í tengslum við græn svæði og nálægt biðskýlum almenningssvæða / borgarlínustöðva.



Hjólastæði

4.6 BÍLASTÆÐI Í GÖTUM

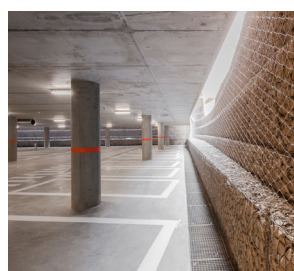
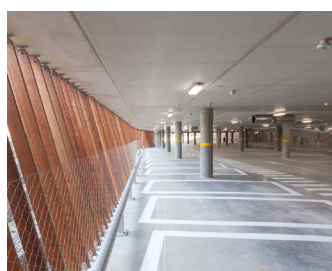
Bílastæði við götur verða gjaldskyld og í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Þau eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina, gesta og íbúa hverfisins. Bílastæði í göturými skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða öðrum slitsterkum, hripandi einingum.

Óheimilt er að sérmerkja bílastæði í götu ákveðnum lóðum eða fasteignum. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð. Við innganga skal gera ráð fyrir þjónustustæðum sem ætluð eru til skammtíma stöðvunar bíla.

4.7 BÍLASTÆÐAHÚS, BÍLGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir gjaldskyldum bílastæðahúsum, opnum almenningi, miðlægt á svæðinu, nánar tiltekið á reitum 8,9,10 og 11. Bílastæðahúsin þjóna hluta bílastæðaparfar deiliskipulagssvæðisins. Hluti bílastæðaparfar íbúðahúsa er leyst í þessum opnu bílastæðahúsum og öll þörf bílastæða fyrir atvinnustarfsemi. Almenn er ekki heimilt að sérmerkja stæði í opnum bílageymslum.

Opin bílastæðahús skulu vera björt, aðgangsstýrð eða vöktuð með myndavélum. Í öllum bílastæðahúsum og bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílageymsla þarf að gera ráð fyrir rými fyrir hleðslubúnað. Jafnframt skal gera ráð fyrir að hægt sé að setja upp hleðslubúnað við bílastæði nærri inngöngum.



Opnar bílageymslur

5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Ofanvatnskerfi deiliskipulagssvæðisins verður sambland af ofanvatnslögnum í götum og blágrænum ofanvatnslausnum. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur til jarðar og á húspök og leyfa eins miklu vatni og hægt er að síast í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll og skila í nálægar regnvatnsrásir á þeim hraða, í því magni og með þeim gæðum sem einkenndi svæðið fyrir byggð.

Miðað er við að mest allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað í ofanvatnslausnum bæði innan lóðar og utan og er á ábyrgð lóðarhafa. Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntu-tegundum. Mikilvægt að regngarður verði hluti af gróðurþekju og sé í beinni tengingu við jarðveg. Gróðurþekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði.

Lögð er áhersla á að nýta græn svæði undir Ártúnshöfðanum fyrir hreinsun ofanvatns frá efri byggðum svæðisins og var sérstök frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns útbúin sem útlistaði leiðbeiningar fyrir stærðarákvörðun, hönnun og útfærslur á ofanvatnslausnum. Megin hluti þessa græna geira liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið undir Hamrinum (svæði 2) og tekur ma. við ofanvatni ofan af Ártúnshöfða.

Hreinsun ofanvatns innan lóða: Lóðir skulu vera hannaðar með það að markmiði að regngarðar, gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða. Almennt fá lóðir eina heimæðatengingu sem tekur við yfirfalli stærri rigningarviðburða. Reitir fyrir regngarða eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Stærð þeirra skal vera 100 - 200 m² og er staðsetning þeirra leiðbeinandi.

Hreinsun ofanvatns frá götum og gangstéttum fer fram í tvenns konar blágrænum ofanvatnslausnum staðsettum í göturýminu:

Regnbeð: Regnbeð eru staðsett með jöfnu millibili í lágpunktum í göturýmum og safna yfirborðsvatni sem síast í gegnum gróður og sandlög niður í jarðveg eða í drenrör sem er tengt í brunn. Brunnurinn er svo einnig með yfirfalli sem er tengt við ofanvatnslögn í götu og tekur við stærri úrkomuviðburðum.

Ofanvatnsrásir: Gróðurrásir/dældir meðfram langhalla gatna, í miðdeilum eða neðan við þverhalla gatnasniða. Afrennsli af götum er hleypt inn í ofanvatnsrásirnar í niðurfelldum kantsteinum og rennur á yfirborði og síast í gegnum gróður eða niður í jarðveg þar sem vatn hreinsast áður því er hleypt í viðtaka eða næsta hlekk í ofanvatnskeðjunni.



Ofanvatnslausnir-frumhönnun

Regnvatnsrásir og útrásir



regngarðar leiðbeinandi



6 BYGGINGAR OG LÓÐIR

Meginháhersla deiliskipulagsins er að mannlíf sé sett í forgrunn með áherslu á hönnun umhverfis í augnhæð. Sérstaklega skal vanda til hönnunar á götuhæðum svo byggingar gefi til umhverfisins og tengist almenningssýnum með virkum og opnum hætti. Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð. Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og starfsemi eru skilgreind fyrir hverja lóð/reit í sérskilmálum og skilmálatöflu.

6.1 HÖNNUN BYGGINGA

Annars vegar er gert ráð fyrir á 4ra-6 hæða randbyggð sem umlykur garðrými og hins vegar hærri og þéttari byggð við Krossamýrartorg. Áhersla er lögð á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja lægstu byggðina í suðvesturhorni hvers reits. Lóðir sem standa við græn opin svæði eru opnar að þeim.

Gert er ráð fyrir íbúðum, atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu miðsvæðis í tengslum við hverfistorg og Krossamýrartorg. Þar verður m.a. biðstöð Borgarlínu. Æskilegt er að nýbyggingar hafi innbyggðan sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma þeirra sem gefur íbúum kost á að búa lengur á heimili sínu þótt hagur breytist. Við hönnun íbúða ber að hafa í huga að heimilið myndar umgjörð um fjölbreyttar, daglegar athafnir, t.a.m. samveru, hvíld, leik og heimavinnu. Gæta skal sérstaklega að dagsbirtuskilyrðum í íbúðum. Æskilegt er að íbúðir séu gegnumgangandi eða hafi glugga til a.m.k. tveggja hliða. Stærð og staðsetning glugga skal taka mið af dýpt rýmisins og öðrum atriðum sem geta haft áhrif á birtuskilyrði, t.d. svalir yfir gluggum. Ákjósanlegt er að hver íbúðagerð sé mismunandi í stærðum og útfærslum og að auðvelt sé að breyta herbergjafjölda innan íbúðar. Gera skal gera ráð fyrir loftræsingum, fitugildrum og öðum tæknibúnaði vegna starfsemi neðri hæða innan bygginga. Óheimilt er að vera með gluggalaus svefn- og dvalarrými í íbúðum.

Í almennum skilmálum (Kafli 4 Samfélag) fyrir deiliskipulagssvæðin eru settar fram áherslur og viðmið um stærðir og gerðir íbúða. Þetta er m.a. gert til að stuðla að félagslegum fjölbreytileika hverfisins og fjölbreyttu framboði íbúða hvað varðar stærð og gerð. Íbúðir á götuhæðum ber að útfæra með það í huga að einkalíf og næði frá umferð sé tryggt. Miðað er við að íbúðum á götuhæðum sé lyft upp eða þær dregnar til baka frá götu, t.d. með því að koma fyrir forgarði.

Á lóðum með fleiri en 30 íbúðir er miðað við eftirfarandi íbúðastærðir:

- Hlutfall tveggja herberga íbúða eða minni verði á bilinu 15-35%
- Hlutfall þriggja herberga íbúða verði á bilinu 20-45%
- Hlutfall fjögurra herberga íbúða verði á bilinu 15-35%
- Hlutfall fimm herberga íbúða eða stærri verði á bilinu 10-20% - en verði næst Krossmýrartorgi og Breiðhöfða 5- 20%
- Samanlagt hlutfall þriggja herberga íbúða og minni má ekki vera hærra en 70%
- Samanlagt hlutfall fjögurra herberga íbúða og stærri má ekki vera lægra en 30%

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðum að um 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar hafa Félagsbústaðir hf. kauprétt á 5% íbúða í húsum á hverri lóð.

6.1.1 HÆÐIR HÚSA

Almennt skal miðað við að salarhæð í íbúðarhúsnæði sé 3,0 m. Salarhæð húsnæðis sem nýta má sem atvinnuhúsnæði verði 3,5 m en skal þó vera í hæð sem hentar til aðgengis beint frá götu. Götuhæðir við borgargötur og/eða þar sem starfsemi er heimil á jarðhæð skulu vera með aukinni salarhæð. Í sérskilmálum eru gefnar upp hámarkshæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Slíkar þakbyggingar skulu vera í að lágmarki 2 m fjarlægð frá úthlið og skulu vera að hámarki 5% þakflatar viðkomandi byggingar. Vanda skal ásýndir tækjabúnaðar.

Kótar á sneiðingum eru leiðbeinandi þar sem hönnun gatna hefur ekki farið fram. Hæðarkótar geta því breyst, en hámarkshæð húsa er bindandi.

6.1.2 BÍLAKJALLARAR INNAN ÍBÚÐAREITA

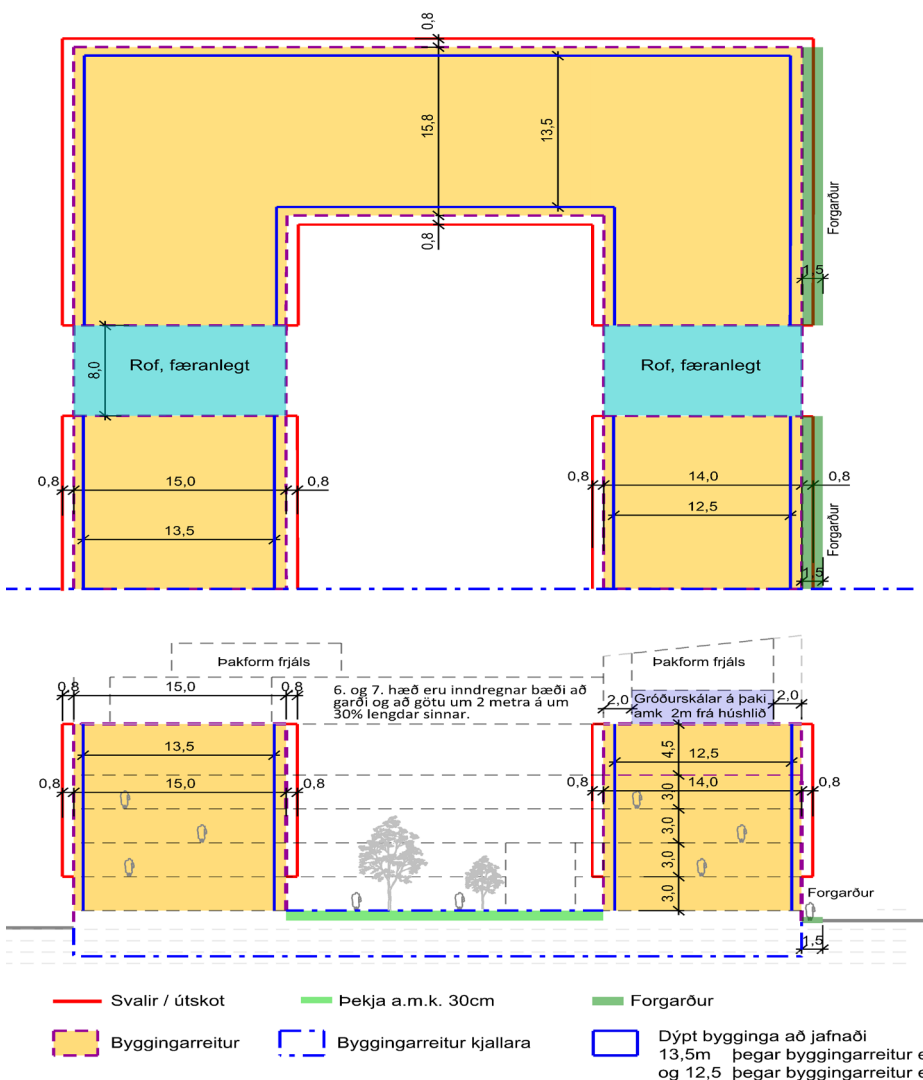
Heimilt er að nýta rými í kjallara fyrir bílageymslur, stoðrými, tæknirými, geymslur og önnur sameignarrými. Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál bílakjallara. Leiðbeinandi staðsetningar innkeyrsla í bílakjallara á húshliðum er sýnd á deiliskipulagsupprætti og á skýringarupprætti. Skábraut niður í bílakjallara skal vera lokuð og falla inn í form byggingar. Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrými og gróðurþekju.

6.1.3 BYGGINGAREITIR

Um er að ræða randbyggð, svo gert er ráð fyrir að flestar byggingar séu byggðar í lóðamörk. Byggingarreitir innan lóða eru afmarkaðir rúmir. Þeir sýna ekki endanlegt fótspor mannvirkja og er ekki gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir. Byggingarreitir eru endanlega afmarkaðir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan og samfelldan flöt meðfram götu og er því æskilegt að víkja frá byggingareit með út- og/eða innskotum (sjá kafla 6.1.7). Byggingareitir íbúðahúsa eru almennt 14 m eða 15 m. Þar sem byggingareitir eru 14 m er gert ráð fyrir að dýpt bygginga sé að jafnaði 12,5 m og þar sem þeir eru 15 m er gert ráð fyrir dýpt bygginga sé að jafnaði 13,5 m. Svalir og minni útskot mega fara út fyrir byggingareiti.

6.1.4 ROF Í BYGGINGAR

Til að tryggja aðgengi og hleypa að birtu í inngarða eða út í aðliggjandi götu er gerð er krafa um rof í byggingarmassann. Lágmarksbreidd er 6 metrar og er staðsetning á skipulagsuppdætti leiðbeinandi. Rof í byggingarmassann skulu ná frá jörðu og upp úr nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Heimilt er að vera með rof á öllum hliðum byggingar. Kvöð er um þreplausa almenna umferð gangandi um inngarða.

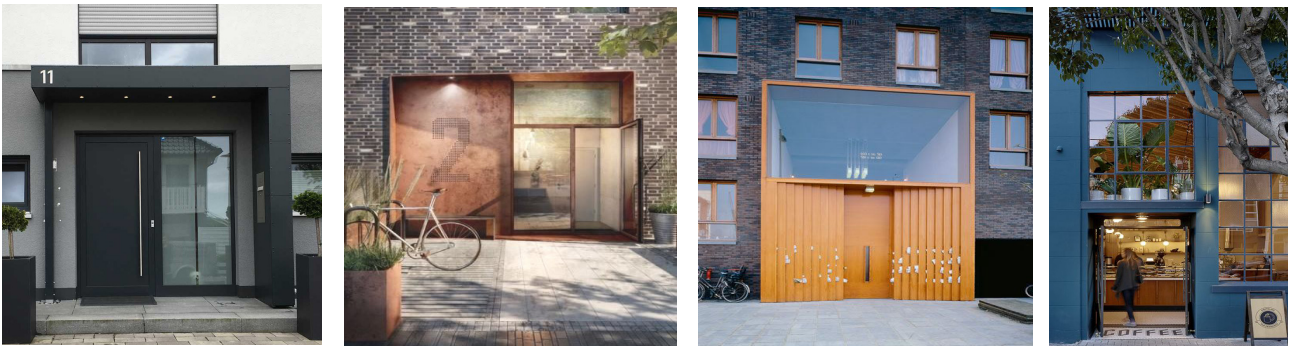


6.1.5 INNGANGAR

Aðalinngangar íbúðahúsnæðis eru frá götum en einng skal vera aðgengi um sameign frá inngörðum.

Lögð er áhersla á að inngangar séu gagnsærir, vel hannaðir og sýnilegir enda mikilvægt atriði í heildaryfirbragði hverfis og götulífi. Inngangur er hluti af virkri götuhæð, skrifstofuhúsnæðis eða samfélagslegu rými íbúða og skulu vera vel afmarkaðir og staðsettir nálægt helstu gönguleiðum á svæðinu.

Inngangar almennings að opnum bílakjöllurum sem staðsettir eru innan nýbygginga, skulu vera hannaðir sem hluti af heildarhönnun byggingar en þeir skulu vera vel afmarkaðir og skýrt gefið til kynna til hverra nota þeir eru.



Inngangar eru mikilvægir í heildaryfirbragði hverfis og götulífi.



Aðalinngangar eru frá götum - aðgengi að inngörðum. Leiðb. staðsetning

Aðalinngangur  Aðgengi að inngarði 

6.1.6 SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG SVALGANGAR ÍBÚÐAHÚSA

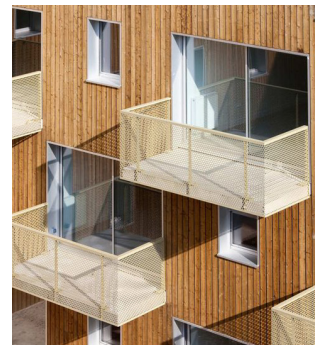
Heimilt er að svalir standi allt að 0,8 m út fyrir byggingareit. Almennt er heimilt og æskilegt að gera þaksvalir á þökum bygginga þar sem aðstæður leyfa og þar sem stöllun er í formi bygginga. Handrið þaksvala skulu almennt vera gegnsæ.

Heimilt er að setja upp svalalokanir sem eru hluti af heildarútliti bygginga og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

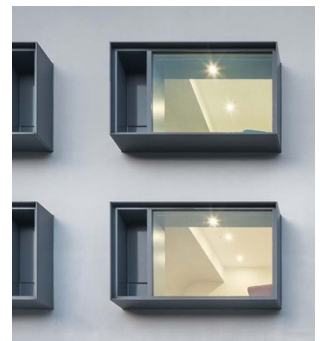
Íbúðir sem hafa hlið að inngarði skulu ávallt hafa svalir og/eða franskar svalir sem snúa að inngarði.

Fjallað er um svalganga í sérskilmálum hverrar lóðar. Svalganger eru óheimilir meðfram götuhliðum bygginga. Gerðar eru ríkar kröfur um góða hönnun og vandað efnisval þar sem notast er við svalganga. Mikilvægt er að svalgangar nýtist sem setusvæði/dvalarsvæði þar sem sólar gætir.

Heimilt og æskilegt er að vera með útbyggingar/útskot sem ná út fyrir byggingareit. Hvert útskot má ekki vera breiðara en um 5 m og dýpra en 0,8 m og ekki á meira en 20% húshliða. Útskot og svalir eru óheimilar á jarðhæð nema innan byggingareits. Taka skal tilliti til aðgengi við tæmingu djúpgáma við staðsetningu úskota. Leggja skal sérstaka alúð við útlit norðurhliða með útskotum eða svölum.



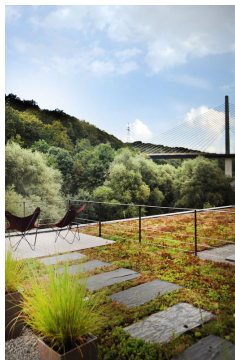
Dæmi um útfærslu svala



Dæmi um útskot

6.1.7 ÞÖK

Gert er ráð fyrir blöndu af flötum þökum og hallandi á skipulagssvæðinu. Almennt gert ráð fyrir gróðurþekju á flötum þökum. Þakform eru frjálst á hluta svæðisins og er frekar fjallað um þök í sérskilmálum hvernar lóðar. Vakin er athygli á heimild til yfirhæðar efstu hæða þar sem eru kennileiti.



Dæmi um útfærslu þakgarða

6.1.8 ÞAKGARÐAR OG ÞAKHÝSI

Heimilt er að útbúa sameiginlega þakgarða í hverfinu til að bæta gæði íbúða og hvetja til félagslegra samskipta.

Heimilt er að koma fyrir þakhýsum á þökum sem gætu verið sameiginleg rými fyrir íbúa og gróðurskálar til ræktunar. Þakhýsi skulu vera hluti af arkitektúr húsanna, vera inndregin um 2 m frá úthlið húsa og mega ekki rýra gæði vegna skuggamyndunar. Þakhýsi skulu vera innan byggingareits. Fermetrar þakhýsa skulu rúmast innan A fermetra.



Dæmi um þakbyggingar

6.1.9 SKILTÍ OG LÝSING

Við hönnun skilta skal gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir nærliggjandi íbúðabyggð. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki. Skilti eru einungis heimiluð fyrir þá starfsemi sem er innan reitsins. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti.

Lýsing í inngörðum og svalagöngum íbúðarhúsa skal vera hófsöm og lágstemmd svo hún verði ekki til ónæðis.

Vakin er athygli á því að í gildi er skiltareglugerð Reykjavíkur og skal hún höfð til hilðsjónar við uppsetningu skilta.

6.1.10 BYGGINGAREFNI, LITIR

Almennt skal nota ljósa liti í hverfinu og á það á sérstaklega við um þar sem þéttleikinn er mestur.

Lögð er áhersla á að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfissjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er höfð að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra. Nota skal hlýlega og náttúrulega liti og efni.

Gluggar og gler í byggingum skal almennt vera gegnsætt, sérstaklega á götuhæðum, til að auka gegnsæi milli bygginga og almenningsrýma. Við almenningsrými er gert ráð fyrir amk. 80% gegnsæi á götuhæðum. Þar er gerð krafa um stóra gluggafleti og gagnsæi og ekki heimilt að hylja glugga alfarið með merkingum.



Dæmi um efni og liti

6.2 LÓÐIR

Samhliða deiliskipulaginu hefur verið unnin handbók “Hönnunarhandbók Ártúnshöfða og Elliðaárvogs” með leiðbeiningum um hönnun almenningsrýma og hönnun inngarða og lóða. Hafa skal handbókina til hliðsjónar við hönnun útisvæða.

6.2.1 SÉRAFNOTAFLETIR

Íbúðum getur fylgt sérafnotaréttur sem er hluti af lóð eða í sama gólfleti og viðkomandi íbúð. Sérnotafletir á götuhæð mega ná að hámarki 3 m inn í inngarð viðkomandi lóðar frá útvegg. Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildarútliti viðkomandi húss og þá einungis frá tveimur hliðum, þ.e. hliðum sem snúa að aðliggjandi sérnotaflötum. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma sérafnotaflöt með gróðri, allt að 0,6 m háu. Aðrir skjólveggir eru óheimilir. Gera skal grein fyrir sérnotaflötum í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn. Tenging skal vera frá íbúðum á götuhæð við sérafnotaflöt (inngangur, þrep frá svölum).



Sérafnotareitir



6.2.2 FORGARÐAR VIÐ GÖTU

Heimilt er að gera litla forgarða við íbúðir. Mikilvægt er að forgarðar tengist íbúðum með hurð/inngangi og minni útbyggingum og gróðri. Heimilt er að girða af forgarð á sama hátt og sérafnotafleti.

Á lóðum sem sérstaklega eru merktar á deiliskipulagsuppdrátt er kvöð um forgarða.



Dæmi um forgarða við götur



6.2.3 INNGARÐAR

Lóðir/inngarða skal hanna sem leik- og dvalarsvæði með aðgengi fyrir alla (gangandi, hjólandi og hreyfihamlaða). Kvaðir um aðgengi inn á lóðir eru merktar með bindandi og leiðbeinandi skýringum.

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti. Að frádregnum regngarði skal að minnsta kosti 50% inngarðs lagður gróðurþekju. Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera amk 30 sm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju

Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Almennt skal staðsetja leiksvæði í inngörðum lóða og skulu þau vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar.

Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun.

Hafa skal Handbók Ártúnshöfða og Ellíðaárvogs til hliðsjónar við hönnun inngarða og útisvæða.



Dæmi um útfærslu inngarða

6.2.4 REGNGARÐAR

Regngarðar taka við ofanvatni og halda því tímabundið á meðan það seitlar ofan í jarðveginn. Þeir eru öflugir viðtakar skaðlegra mengunarefna. Í regngörðum skal setja fjölbreyttar, vatnspólnar plöntur. Helstu staðsetningar eru götum og torgum og inngörðum hverfisins.

Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílajakjöllurum. Í sérskilmálum er skilgreind lágmarksstærð regngarða á hverri lóð. Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur og aukið lífrænan fjölbreytileika vistkerfa borgarinnar.

6.3 AÐKOMA NEYÐARBÍLA

Á lóðum þarf að gera ráð fyrir aðkomu sjúkra- og slökkvibíreiða. Sérstaklega skal gerð grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar í notkunarflokki 3 sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin þurfa að vera útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi þangað greiða aðkomu og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, svo sem punktálag frá undirstöðum körfubíls.

6.4 HLJÓÐVIST

Gera skal grein fyrir hljóðvíst við byggingar og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka samkvæmt gildandi reglugerð.

Ef hljóðstig reiknast yfir $LA_{eq} = 65$ dB við húshliðar íbúðarhúsnæðis gildir hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Íbúðir uppfylla undanþágu, snúi ein hlið að kyrrlátri hlið. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að kyrrlátri hlið.

6.5 ÚRGANGSMÁL

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Umhverfis-og auðlindastefnu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefnt að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu.

Lögð er áhersla á að dregið verði úr úrgangsmyndun og hlutfall endurvinnslu og endurnýtingar aukið. Skilvirkt, einfalt og aðgengilegt kerfi til flokkunar og meðhöndlunar úrgangs er lykill að bættri meðhöndlun úrgangs.

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisérgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.

Gert er ráð fyrir grenndargámum á reit 4.

Atvinnustarfsemi

Við allt atvinnuhúsnæði á deiliskipulagssvæðinu skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingareits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggðar í byggingar. Rekstraraðilar atvinnuhúsnæðis bera ábyrgð á eigin sorphirðu og skulu tryggja sér þjónustu viðeigandi sorphirðufyrirtækis

Íbúðarhúsnæði

Á deiliskipulagssvæðinu verður sorpflokkun og hirða útfærð með djúpgámum við íbúðarhús. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir þrjár: Blandaður úrgangur, pappír og plast.

Hafa skal samráð við Skrifstofu umhverfisgæða hjá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar varðandi útfærslu djúpgáma. Staðsetningar djúpgáma sem sýndar eru á deiliskipulagsuppdraetti og skýringauppdraetti eru leiðbeinandi. Djúpgámar skulu uppfylla kröfur ÍSTEN13071.



Djúpgámar

Leiðbeinandi staðsetning fylgilóða/djúpgáma ●

Leiðbeinandi staðsetning grenndargáma ●

6.6 RAFMAGN - DREIFISTÖÐVAR

Lagnir fyrir rafveitu og fjarSKIPTI eru almennt í gangstéttum.

Almennt er miðað við eina heimtaug fyrir rafmagn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda heimtauga á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfis. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Í öllum bílageymslum skal gera ráð fyrir rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílgeymsla þarf að gera ráð fyrir rými fyrir hleðslubúnað.

Sjö dreifistöðvar rafmagns á svæði 1, þar af eru sex staðsettar í byggingum annarra, auk einnar smádreifistöðvar (2 m x 2 m) sem verður á eigin lóð. Kröfur Veitna um útfærslu dreifistöðva í byggingu annarra er að finna í handbók Veitna (https://www.veitur.is/sites/veitur.is/files/atoms/files/handbok_um_dreifistodvar_i_byggingum_annarra_0.docx). Þar kveður m.a. á um mögulega staðsetningu, öryggiskröfur, kröfur um aðgengi og hönnun stöðvanna. Nánari skilmálar fyrir dreifistöðvar í byggingum annarra koma fram í skilmálahefti. Starfsmenn Veitna skulu hafa óhindraðan aðgang að dreifistöðum með mannskap og tæki öllum tímum sólarhrings þegar dreifistöðvar eru komnar í rekstur.



Dreifistöðvar rafmagns

Fyrirhuguð dreifistöð rafmagns



Núverandi dreifistöðvar rafmagns (víkjandi)

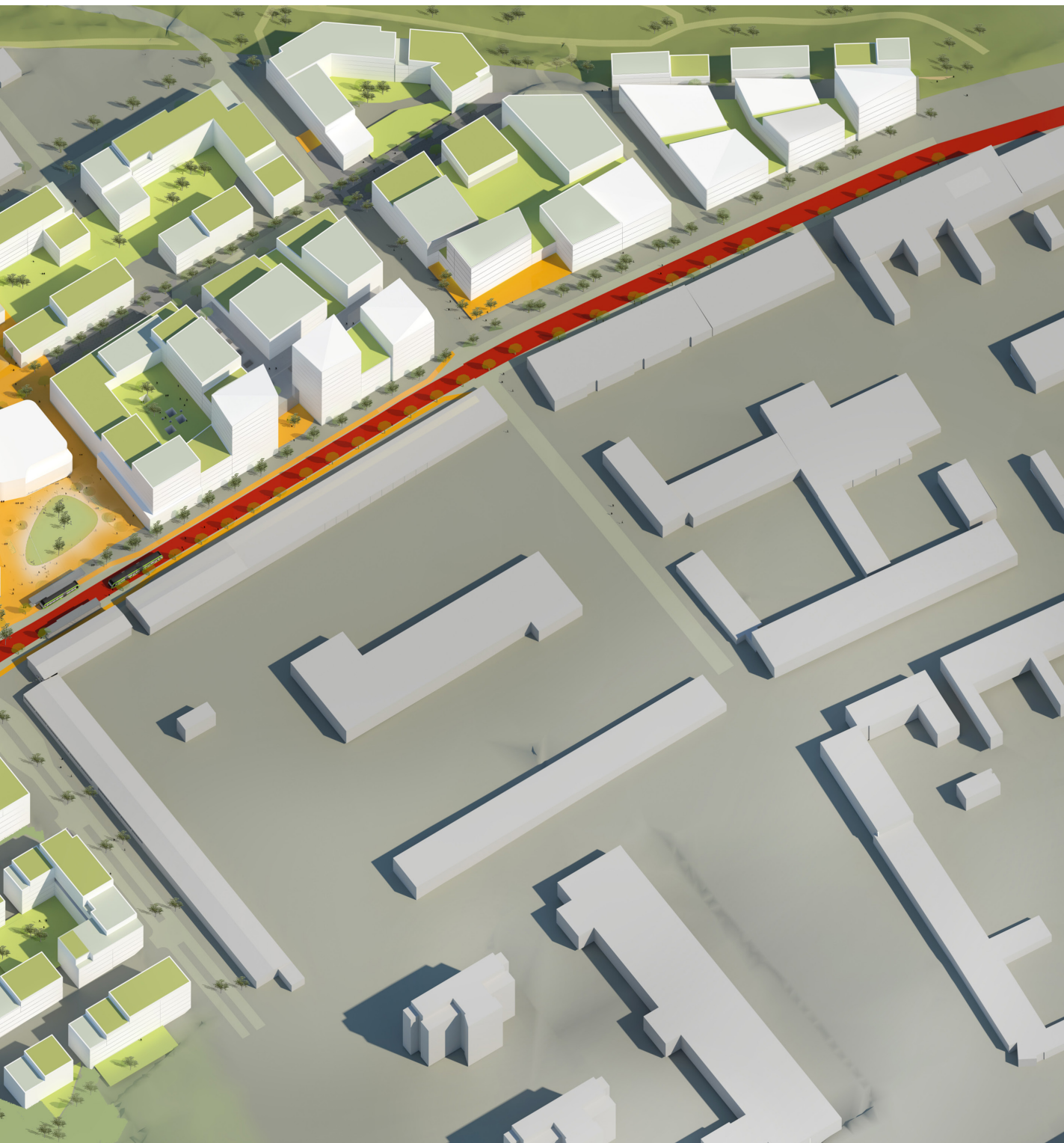


7 UPPDRÆTTIR

- Yfirlitsmynd
- Skýringaruppdráttur
- Deiliskipulagsppdrættir
- Skilmálatafla

7.1 YFIRLITSMYND



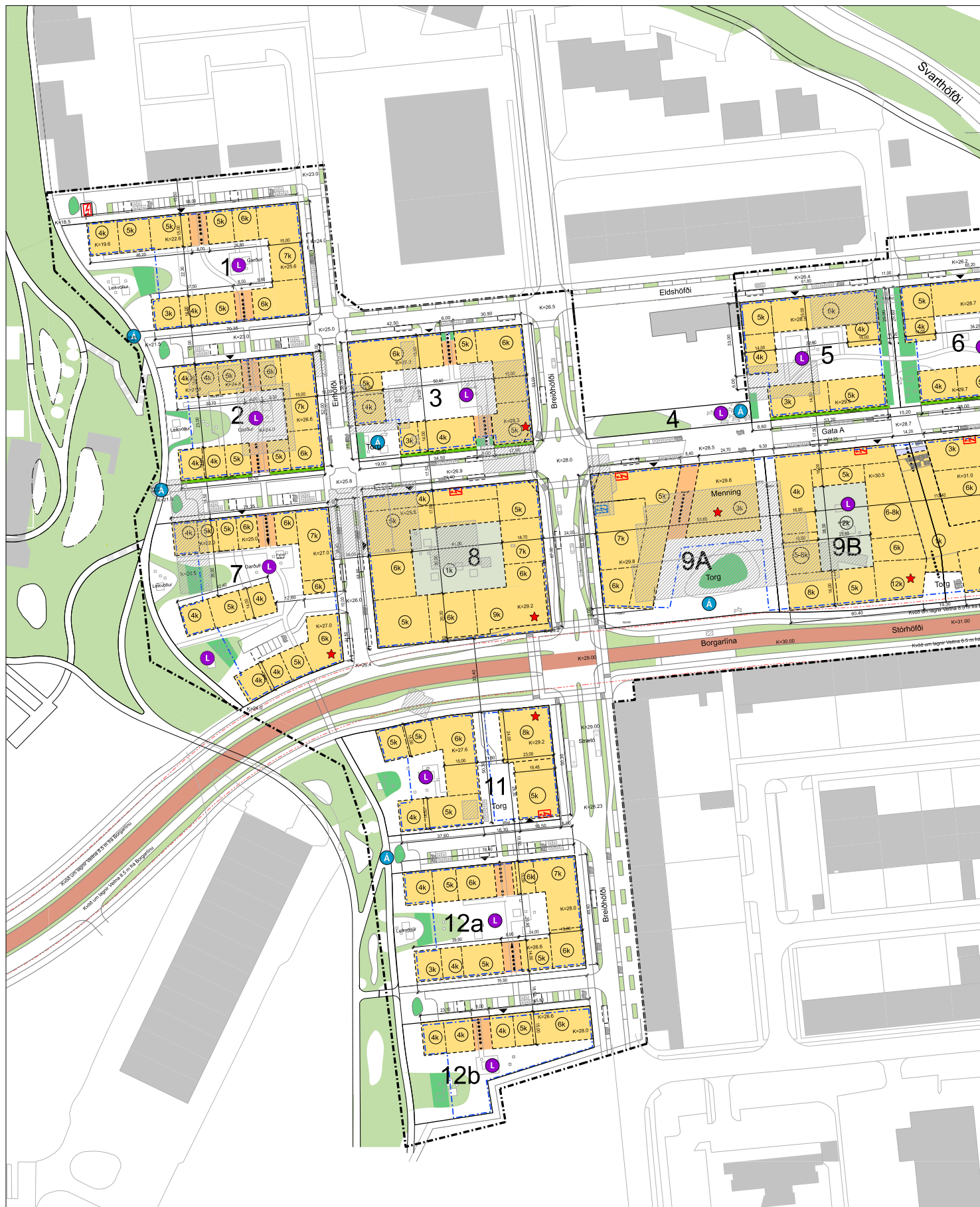


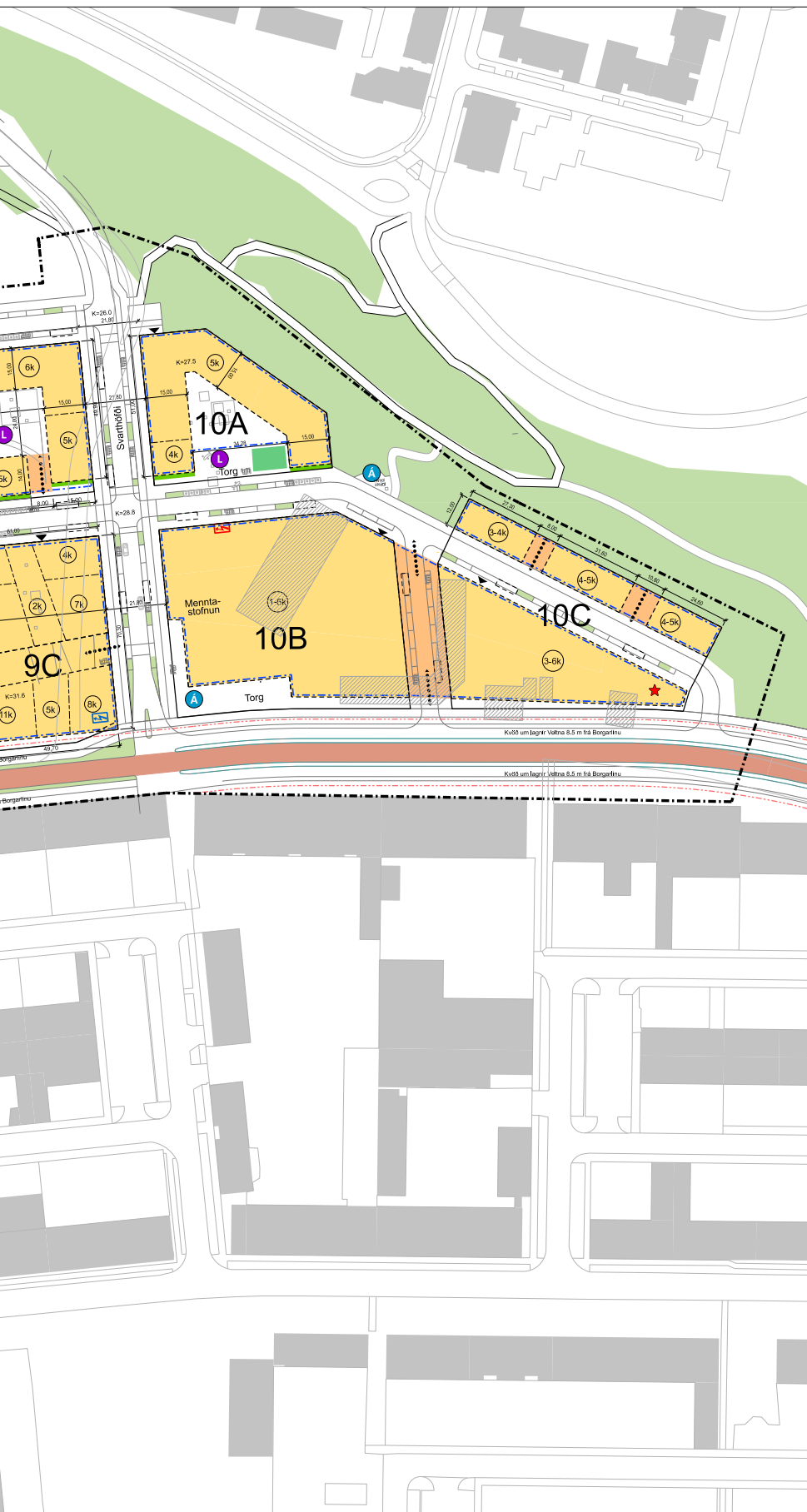
7.2 SKÝRINGARUPPDRATTUR





7.3 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

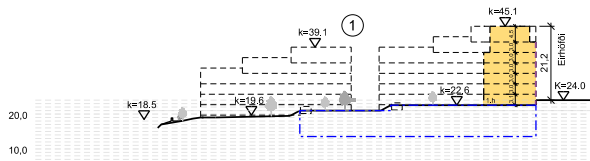




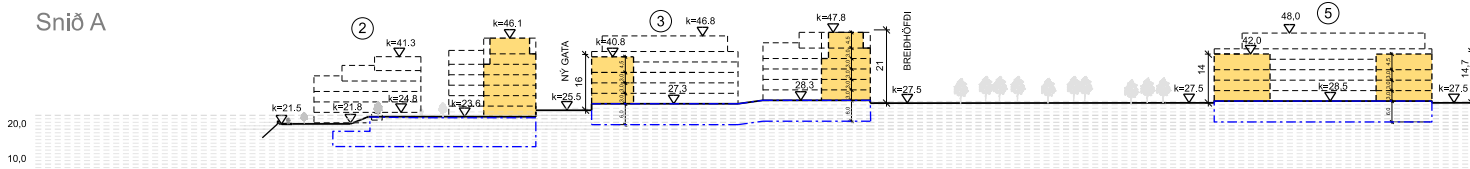
SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgardar
-  Regngardur - leiðbeinandi
-  Kennileiti
-  (K=X.X) Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði

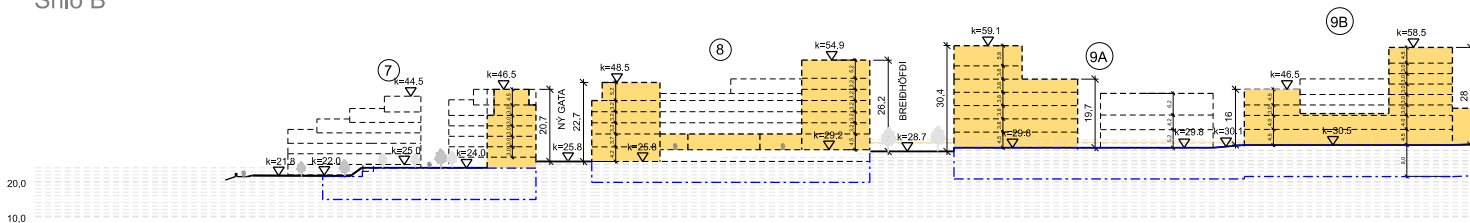
7.4 SNIÐ



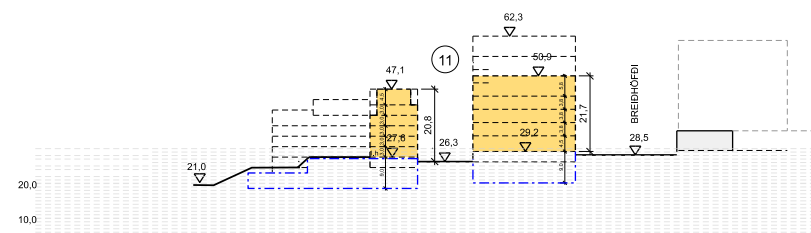
Snið A



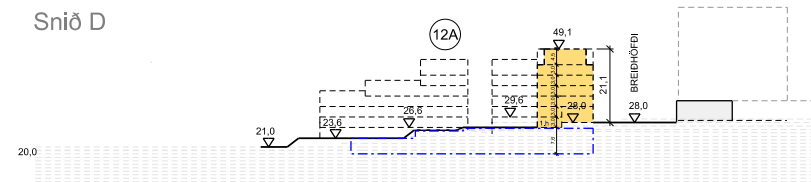
Snið B



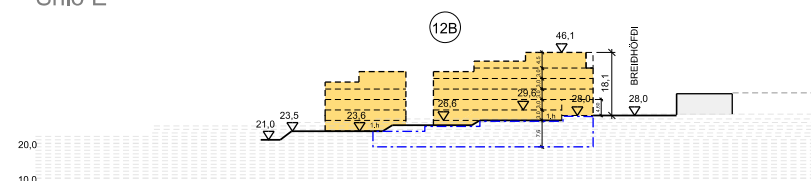
Snið C



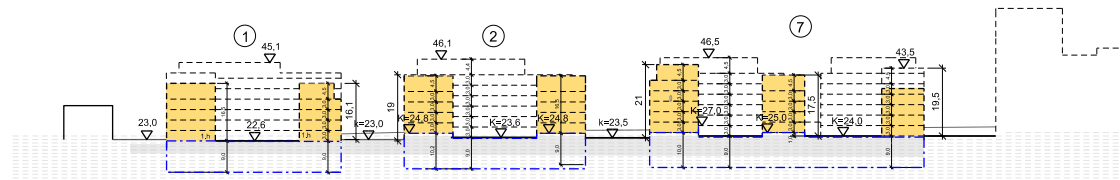
Snið D



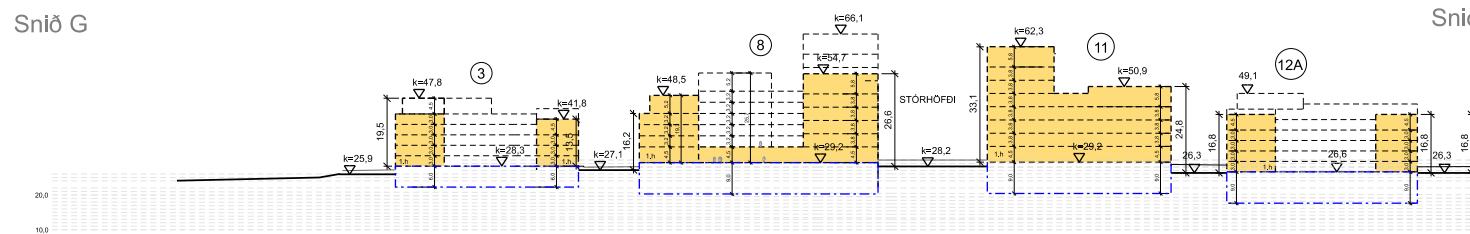
Snið E



Snið F

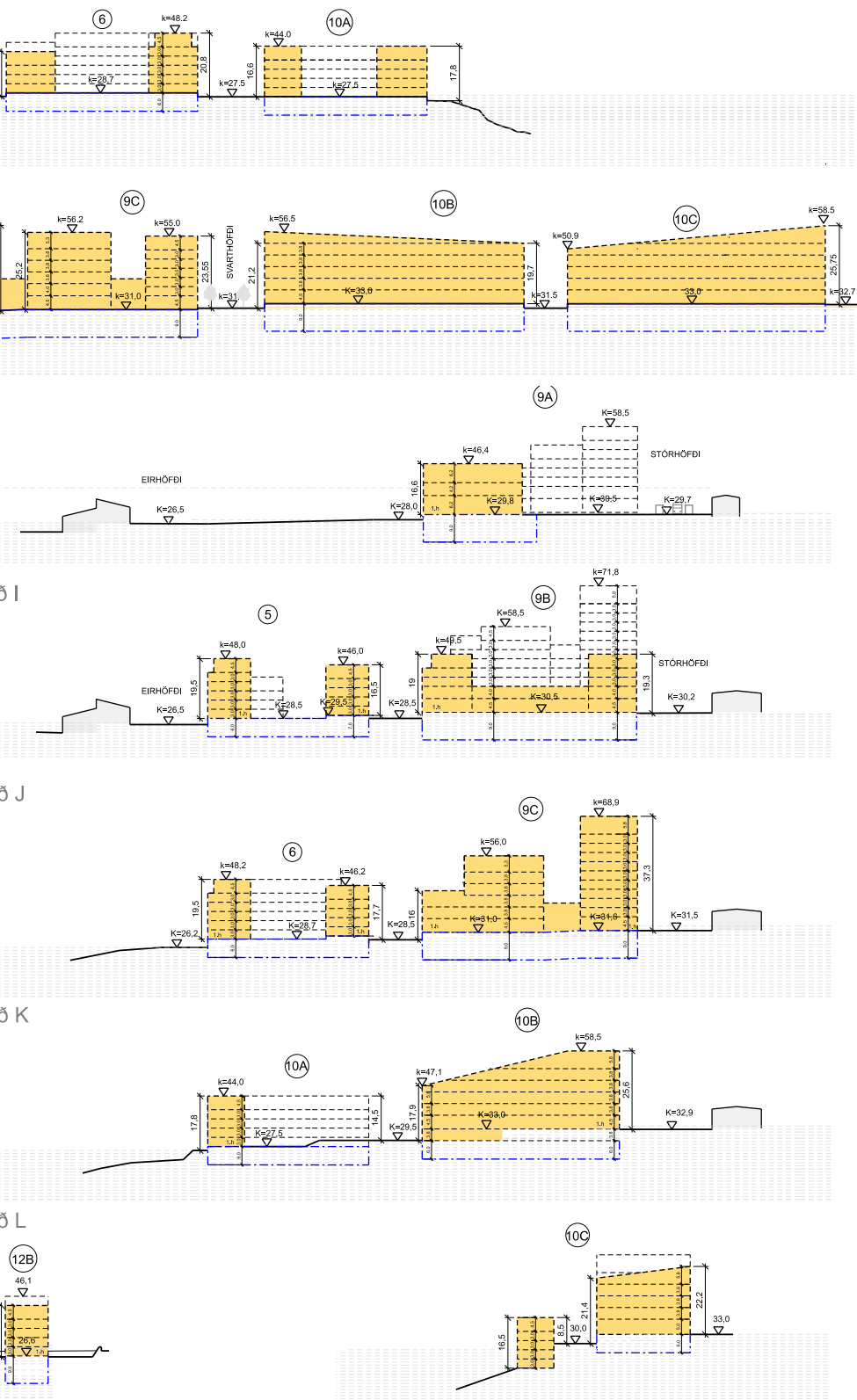


Snið G



Snið H



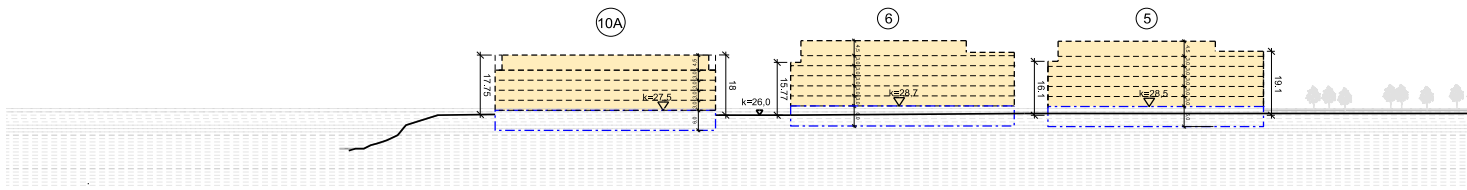


SKÝRINGAR:

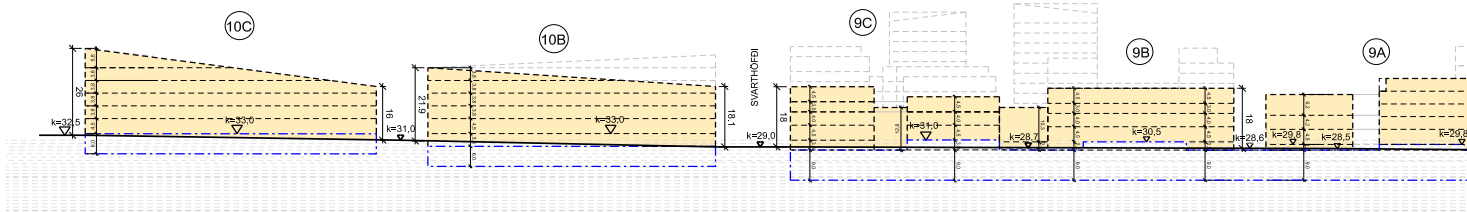
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílajakjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílajakjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardur - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði

Kótar á sneiðingum eru leiðbeinandi þar sem hönnun gatna hefur ekki farið fram. Hæðarkótar geta því breyst, en hámarkshæð húsa er bindandi.

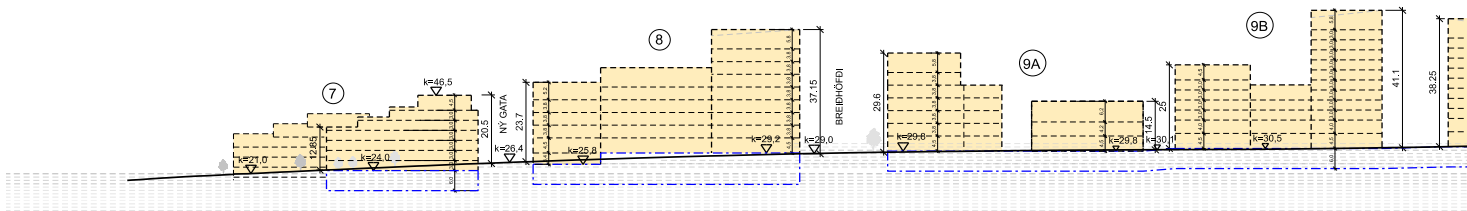
7.5 ÁSÝNDIR



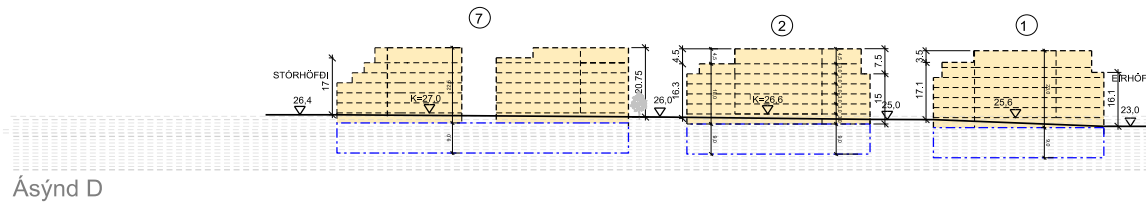
sýnd A



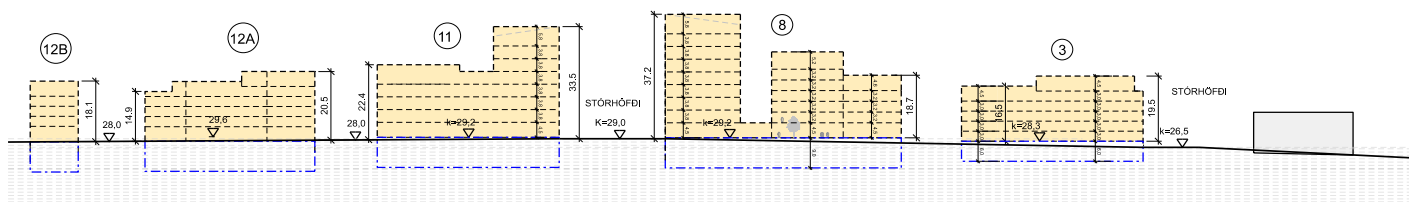
sýnd B



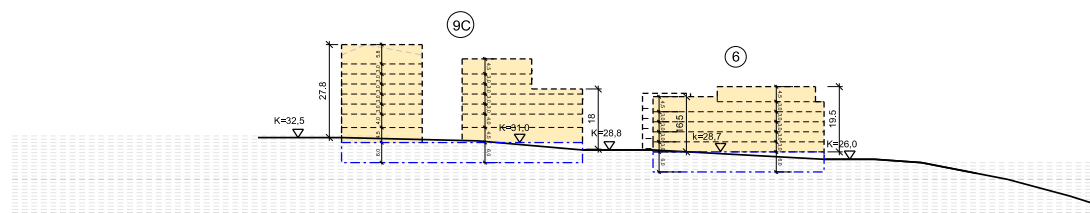
sýnd C



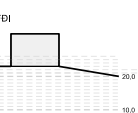
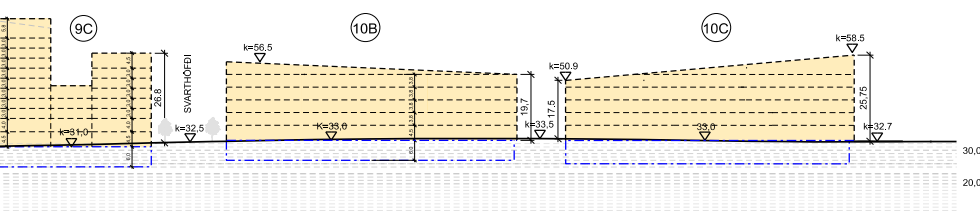
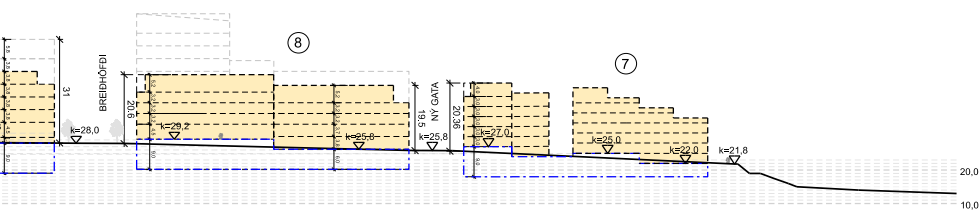
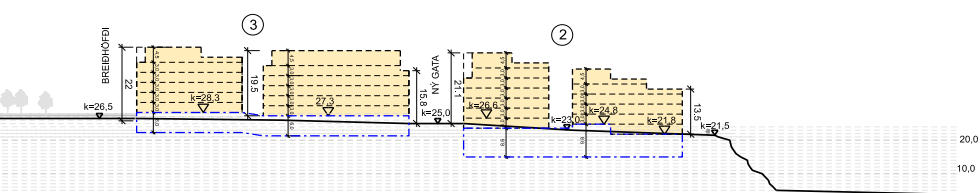
Ásýnd D



Ásýnd E



Ásýnd F



SKÝRINGAR:

- | | |
|---|--|
|  | Afmörkun deiliskipulagssvæðis |
|  | Núverandi byggingar |
|  | Víkjandi byggingar |
|  | Byggingarreitir nýbygginga |
|  | Byggingarreitir rofinn leiðbeinandi |
|  | Byggingarreitir fyrir kjallara og bílakjallara |
|  | Lóðamörk |
|  | Skipting hæða - leiðbeinandi |
|  | Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu |
|  | Kvöð um almenna umferð gangandi |
|  | Hæðir / kjallari |
|  | Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi |
|  | Gróður - leiðbeinandi |
|  | Forgarðar |
|  | Regngarður - leiðbeinandi |
|  | Kennileiti |
|  | Hæðarkótar - leiðbeinandi |
|  | Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn. |
|  | Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi |
|  | Áfangastaðir |
|  | Leiksvæði |

Kótar á sneiðingum eru leiðbeinandi þar sem hönnun gatna hefur ekki farið fram. Hæðarkótar geta því breyst, en hámarkshæð húsa er bindandi.

8 SÉRSKILMÁLAR

Í sérskilmálum lóða/reita koma fram stærðir bygginga, hámarksbyggingarmagn ofanjarðar og neðanjarðar. Einnig koma fram hæðafjöldi, fjöldi íbúða, leiðbeinandi hæðarkótar bygginga, þakgerð, fjöldi bílastæða og fjöldi hjólastæða, umfang gróðurpekju á þakflötum, regngarða og aðrar kvaðir og skilmálar kunna að eiga við. Flestar upplýsingar um stærðir, magn og starfsemi er að finna í skilmálatöflu.



Stórhöfði horft í norður



Deiliskipulagssvæði



Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHL lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Hjólástæði lágmark (6):
	m²		m²	m²	m²	m²	m²	m²		m²	m²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3K	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.000	19.600	4,1	145	85	280
2	3.735	4-7 h+3K	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	210
3	4.327	3-6 h+2K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	263
4	735	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0
5	3.690	3-7 h+2K	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	203
6	3.824	3-6 h+2K	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	223
7	5.997	4-7 h+3K	12.200	0	1.400	13.600	1.000	14.600	2,4	6.500	21.100	3,5	150	90	297
8	5.463	4-11 h+3K	11.000	5.000	7.800	23.800	1.400	25.200	4,6	17.500	42.700	7,8	160	350	360
9A	5.546	3-8 h+3K	0	11.900	2.000	13.900	100	14.000	2,5	8.000	22.000	4,0	10	170	506
9B	5.254	4-14 h+3K	12.500	7.000	3.300	22.800	1.100	23.900	4,5	11.500	35.400	6,7	150	250	547
9C	4.513	2-13 h+3K	11.000	6.000	2.800	19.800	900	20.700	4,6	11.500	32.200	7,1	140	250	396
10A	2.817	3-6 h+2K	7.200	0	0	7.200	600	7.800	2,8	3.000	10.800	3,8	90	30	170
10B	5.734	3-7 h+2K	0	18.300	0	18.300	400	18.700	3,3	10.000	28.700	5,0	0	145	544
10C	5.184	2-8 h+2K	0	8.400	3.400	11.800	300	12.100	2,3	7.000	19.100	3,7	0	100	132
11	4.347	3-9 h+3K	6.600	6.800	0	13.400	600	14.000	3,2	8.000	22.000	5,1	80	150	223
12A	4.351	4-6 h+3K	9.600	600	500	10.700	800	11.500	2,6	5.000	16.500	3,8	115	70	236
12B	2.801	4-6 h+3K	4.600	300	0	4.900	400	5.300	1,9	3.000	8.300	3,0	55	30	106
Alls	73.126		126.700	64.300	23.000	214.000	12.000	226.000		115.000	341.000		1.570	1.960	4.696

- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða

(2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi

(3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.

(4) Séreignarkjallarar, bílarkjallarar og opin bílastæðahús

(5) Að lágmarki skal byggja 50% leyfilegra stæða innan hverrar lóðar. Ef t.d. leyfilegur fjöldi er að hámarki 100 stæði innan viðkomandi lóðar skal að lágmarki byggja 50 stæði.

(5) Heimildir fyrir bílastæðum innan lóða m.v. að lágmarki 240 gjaldskyld stæði verði í götum, eða um 10-15% af heildarfjölda stæða.

(5) Á reitum 8,9,10 og 11 er um 90% bílastæðaheimildir áætlaðar fyrir opin bílastæðahús með tilheyrandi samnýtingu fyrir atvinnustarfsemi og íbúa í hverfinu.

(6) Lágmarksfjöldi hjólástæða er reiknaður m.v. forsendur bíla- og hjólástæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.
- Stæði í götu (gjaldskyld): 240

Heildarfjöldi stæða S1: 2.200

Þar af samnýtanleg : 1.514

Skilmálatafla

REITUR 1

Yfirbragð reits: Byggðin er hæst að Eirhöfða en stallast til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að Hamarsstíg.

Starfsemi /notkun: Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærpjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Svalagangar eru heimilir að inngarði en þó ekki meira en 20% af húshlið.

Gróðurþekja skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

Regngarður. Gert er ráð fyrir mögulegum regngarði vestast á lóð.

Þök á reitnum eru almennt flöt en þakform er frjálst að Eirhöfða

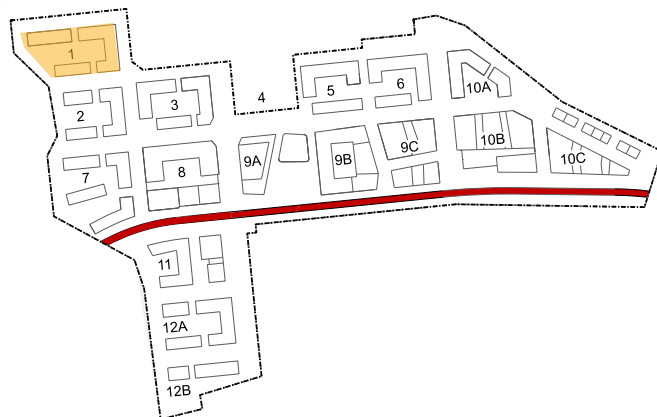
Þaksvalir eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

Sérafnotareitir skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

Kvöð er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

Húsa hönnun: Byggingareitir eru 14 og 15 m. djúpir. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir eru 15 metrar er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eftir landhalla eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

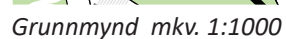
Lóðarhönnun: Óheimilt er að girða af lóð að Hamarsstíg til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflið af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágu gróðri.



Horft frá Hamarsstíg



Skýringarmynd



	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Núverandi byggingar
	Víkjandi byggingar
	Byggingarreitur nýbygginga
	Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
	Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
	Lóðamörk
	Skipting hæða - leiðbeinandi
	Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
	Kvöð um almenna umferð gangandi
	Hæðir / kjallari
	Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
	Gróður - leiðbeinandi
	Forgarðar
	Regngarður - leiðbeinandi
	Kennileiti
(K=X,X)	Hæðarkótar - leiðbeinandi
	Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
	Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
	Áfangastaðir
	Leiksvæði

Yfirbragð reits: Byggðin er hæst að Eirhöfða en stallast til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að Hamarsstíg.

Starfsemi /notkun: Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærpjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Svalagangar eru heimilir að inngarði en þó ekki meira en 20% af húshlið.

Gróðurþekja skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

Regngarður. Gert er ráð fyrir mögulegum regngarði vestast á lóð.

Þök á reitnum eru almennt flöt en þakform er frjálst að Eirhöfða

Þaksvalir eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

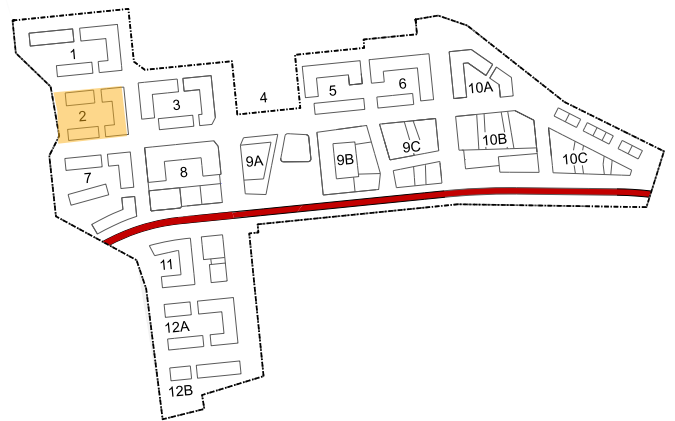
Sérafnotareitir skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

Kvöð er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

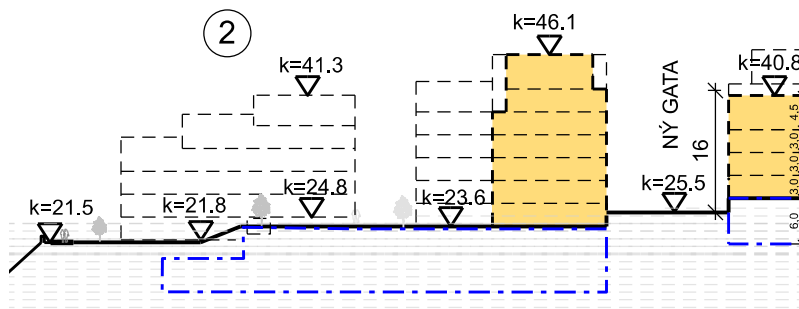
Húsahönnun: Byggingareitir eru 14 og 15 m. djúpir. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir eru 15 metrar er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eftir landhalla eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

Forgarður: Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.

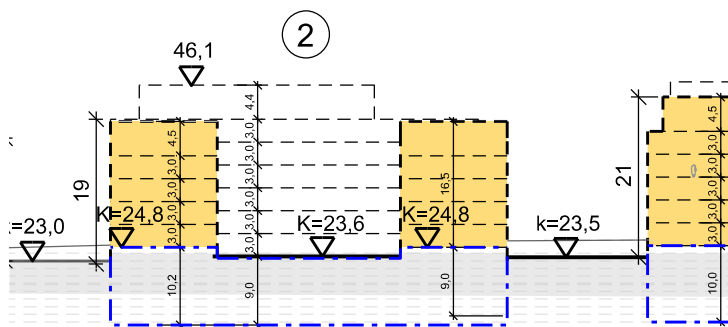
Lóðarhönnun: Óheimilt er að girða af lóð að Hamarsstíg til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.



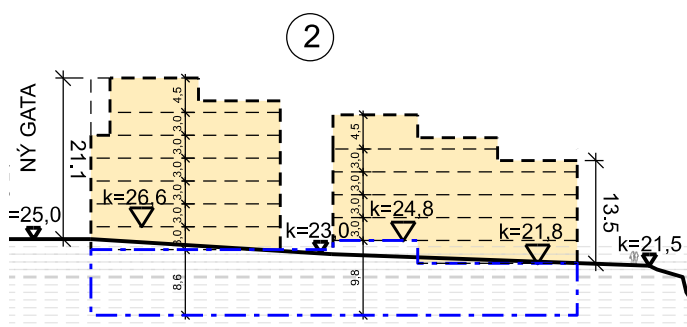
Skýringarmynd



Snið A mkv. 1:1000



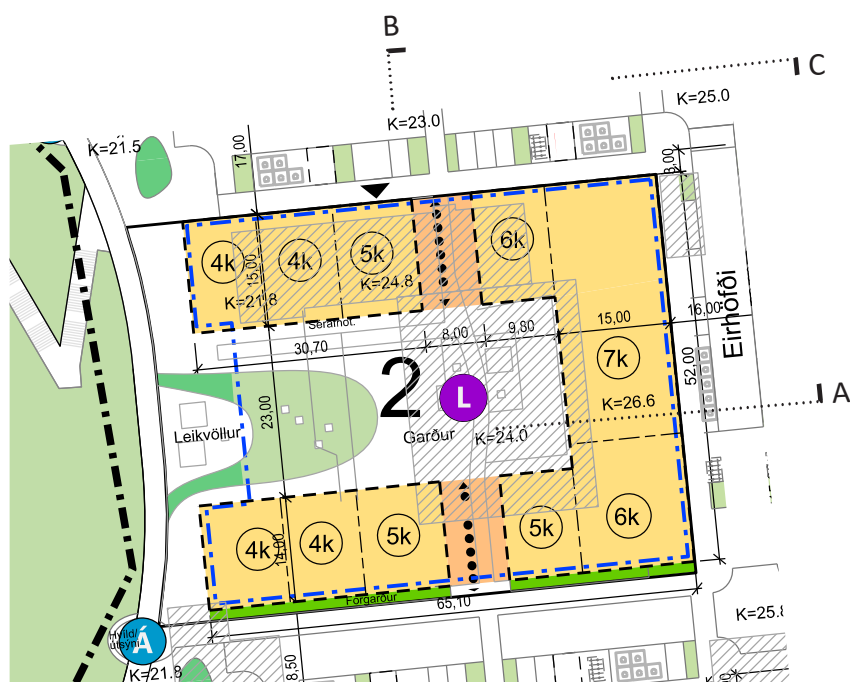
Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgardar
-  Regngardar - leiðbeinandi
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000

Yfirbragð reits: Randbyggð með inngarði. Lægst til suðurs og vesturs.

Starfsemi /notkun: Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærpjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Að litlu torgi er heimil starfsemi í samræmi við yfirlitsmynd um virkar götuhæðir. Heimilt er að starfsrækja umgarnaleikskóla á lóðinni.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Svalagangar eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hvernar húshliðar.

Gróðurþekja skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

Þök: Þakform er frjálst.

Þakvalir eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsær.

Kvöð er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

Húshönnun: Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. og 6. hæð sé inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

Lóðarhönnun: Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflið af frá inngarði en heimilt er að skerpa hann með lágum gróðri.

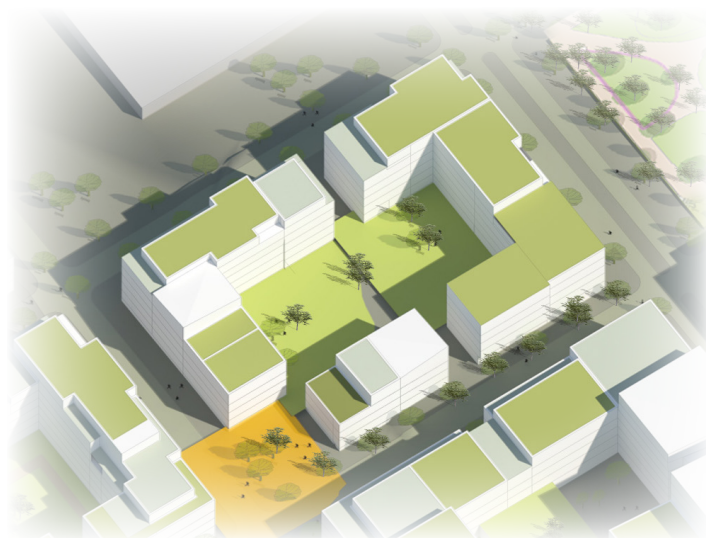
Forgarður: Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.

Torg: Hönnun torgs á suðvesturhluta lóðar skal taka mið af áherslum hönnunarhandbókar og hönnun aðliggjandi gatna.

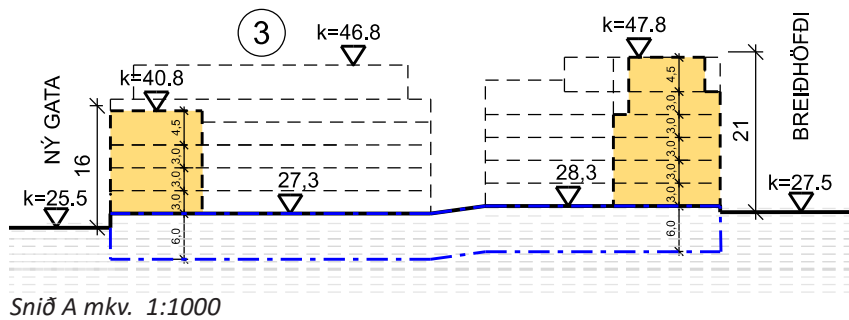
Kennileiti. Gert er ráð fyrir kennileiti á horni Breiðhöfða og nýrrar götu.



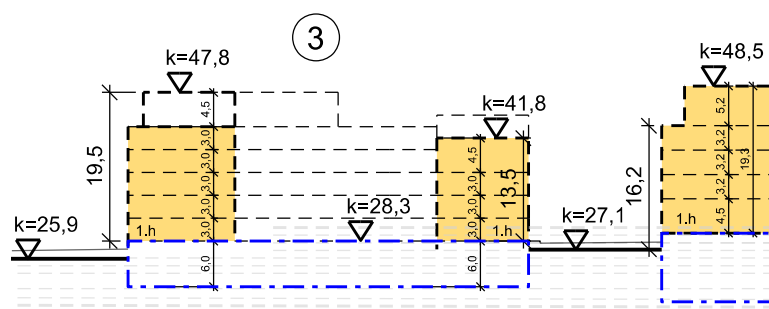
Dæmi um útfærslu



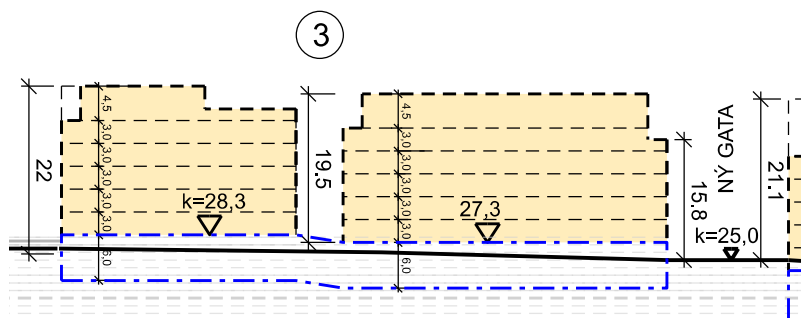
Skýringarmynd



Snið A mkv. 1:1000



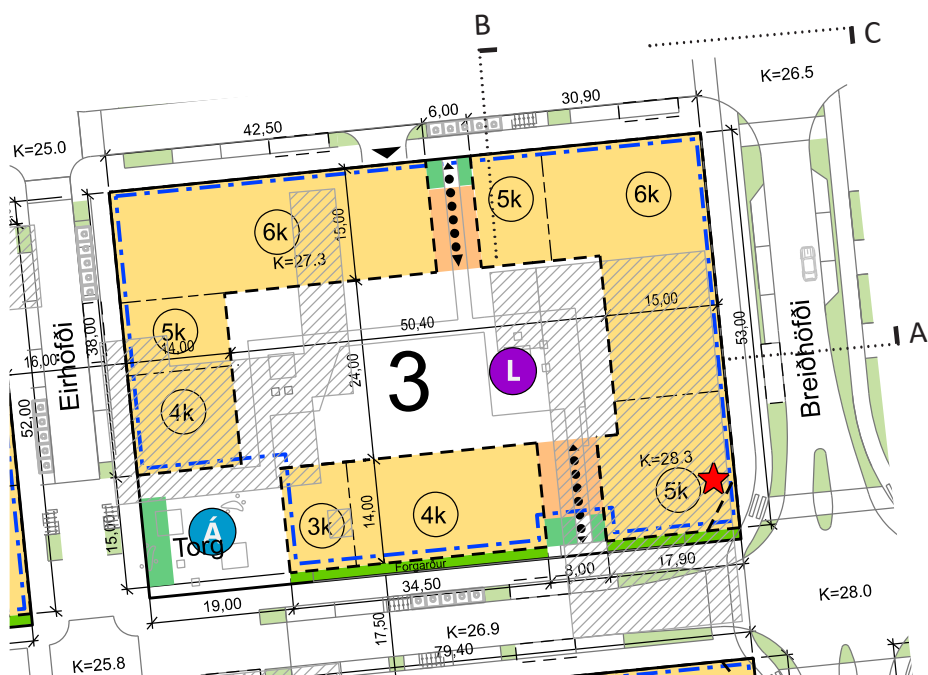
Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

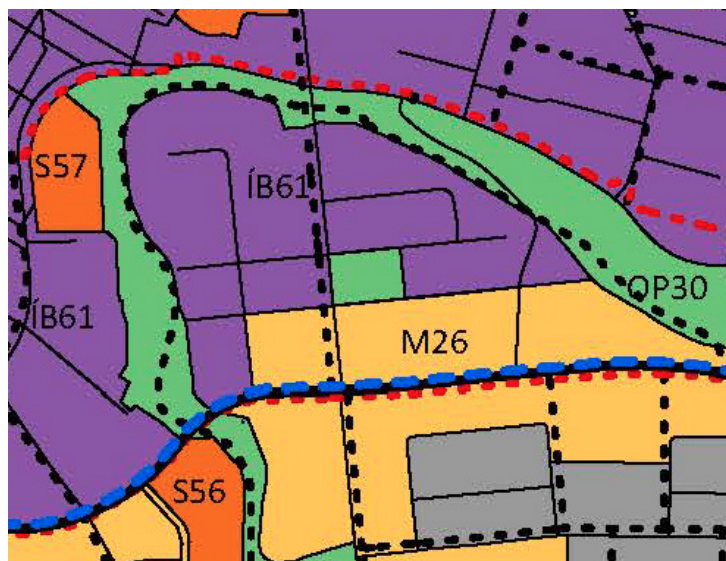
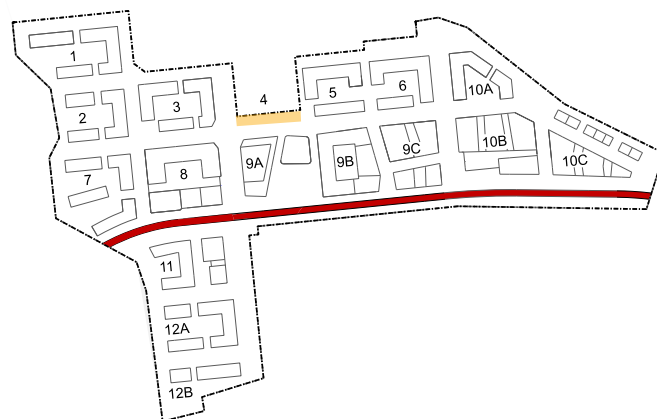
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardar - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði



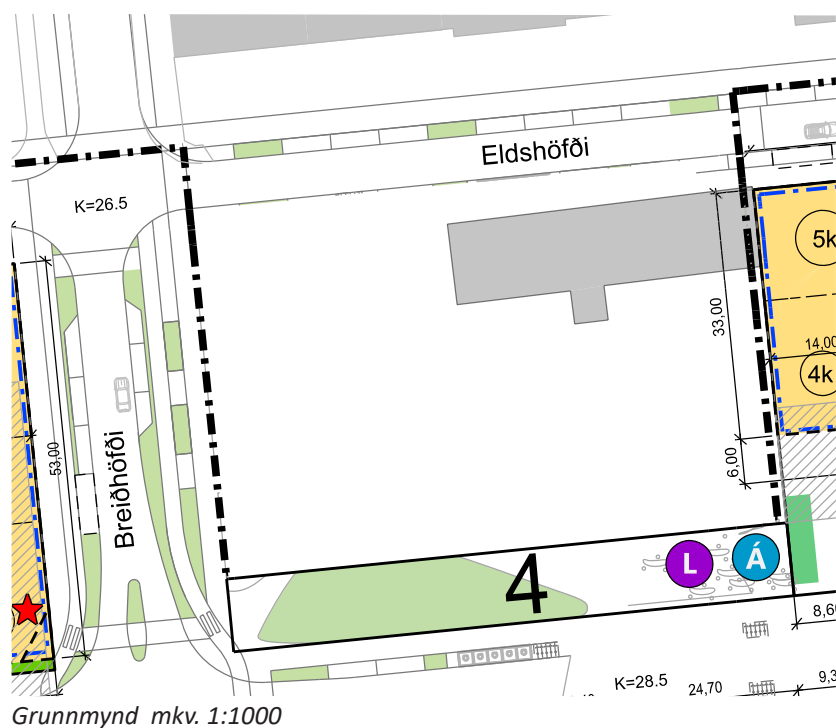
Grunnmynd mkv. 1:1000

REITUR 4

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er gert ráð fyrir Hverfisgarði á reit 4. Almenningsgarður að meginhluta utan deiliskipulagssvæðis.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Grunnmynd mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Núverandi byggingar
	Vikjandi byggingar
	Byggingarreitur nýbygginga
	Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
	Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
	Lóðamörk
	Skipting hæða - leiðbeinandi
	Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
	Kvöð um almenna umferð gangandi
	Hæðir / kjallari
	Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
	Gróður - leiðbeinandi
	Forgarðar
	Regngarður - leiðbeinandi
	Kennileiti
	Hæðarkótar - leiðbeinandi
	Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
	Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
	Áfangastaðir
	Leiksvæði

REITUR 5

Yfirbragð reits: Randbyggð með inngarði. Lægst til suðurs og vesturs.

Starfsemi /notkun: Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærþjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Að Hverfisgarði er heimil starfsemi í samræmi við yfirlitsmynd um virkar götuhæðir.

Heimilt er að starfsrækja umgarnaleikskóla á lóðinni.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Svalagangar eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hverrar húshliðar.

Gróðurþekja skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

Þök: Þakform er frjálst.

Þaksvalir eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

Kvöð er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

Húshönnun: Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. og 6. hæð sé inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

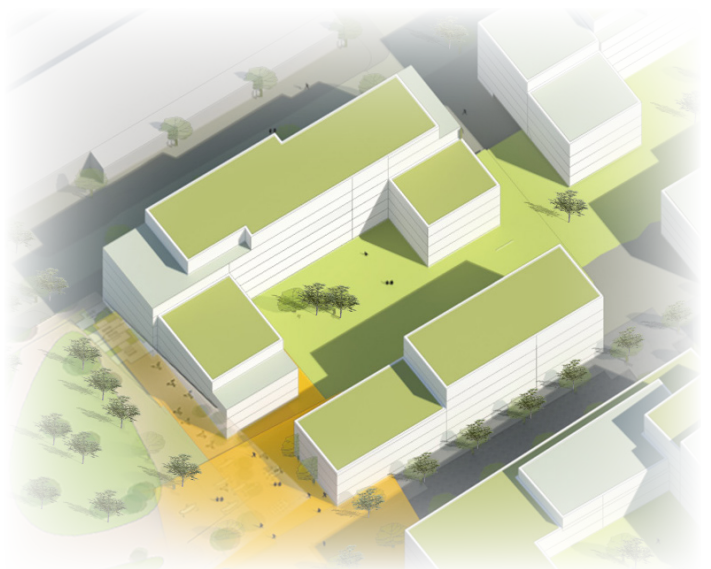
Lóðarhönnun: Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflet af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.

Forgarður: Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.

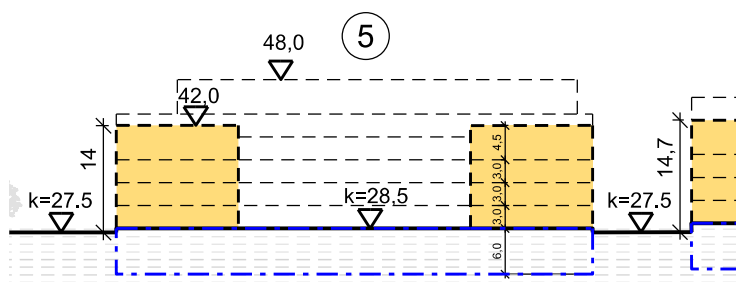
Torg: Hönnun torgs á suðvesturhluta lóðar skal taka mið af áherslum hönnunarhandbókar og hönnun aðliggjandi gatna.



Dæmi um útfærslu



Skýringarmynd



Yfirbragð reits: Randbyggð með inngarði. Lægst til suðurs og vesturs.

Starfsemi /notkun: Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærpjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Heimilt er að starfsrækja umgarnaleikskóla á lóðinni.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Svalagangar eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hverrar húshliðar.

Gróðurþekja skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

Þök: Þakform er frjálst.

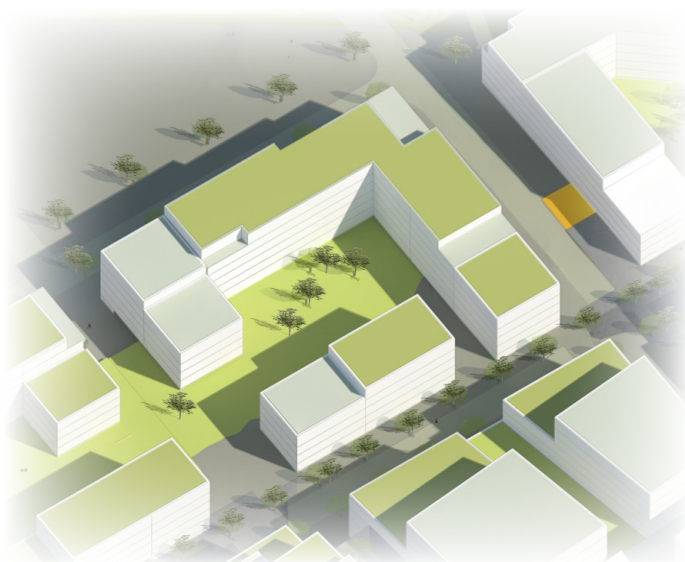
Þaksvalir eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

Kvöð er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

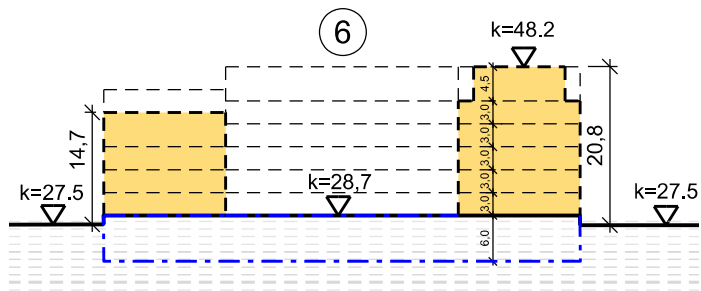
Húsa hönnun: Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. og 6. hæð sé inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

Lóðarhönnun: Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflet af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.

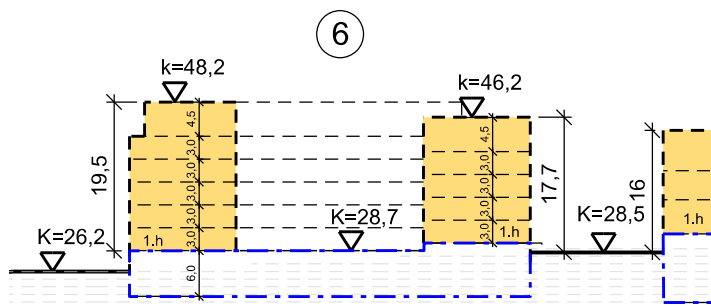
Forgarður: Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.



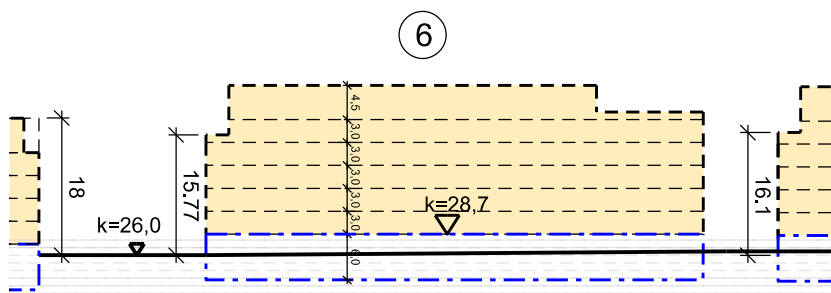
Skýringarmynd



Snið A mkv. 1:1000



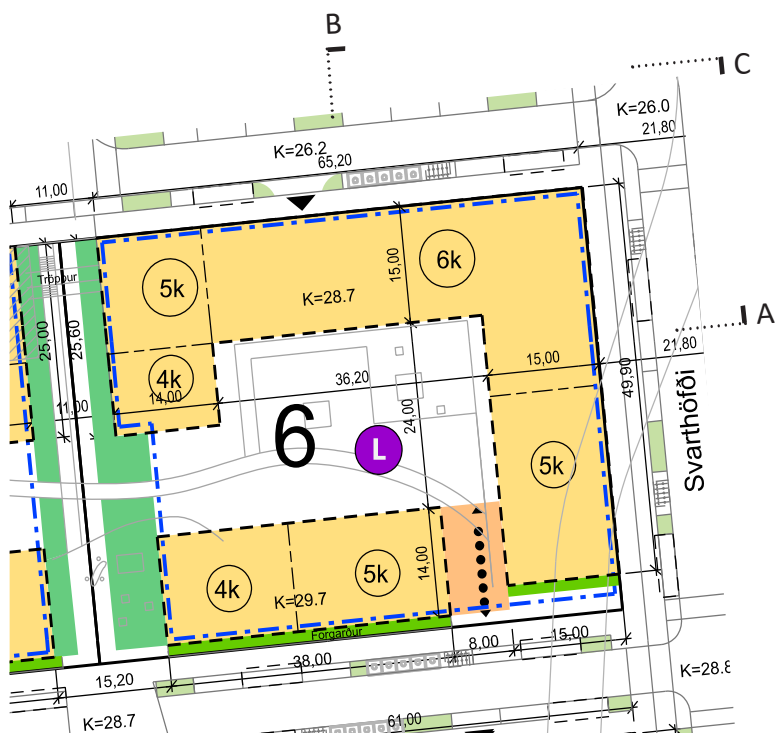
Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardar - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000

Yfirbragð reits: Byggðin er hæst að Eirhöfða en stallast til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að Hamarsstíg.

Starfsemi /notkun: Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærbjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Svalagangar eru heimilir að inngarði en þó ekki meira en 20% af húshlið.

Gróðurþekja skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

Regngarður. Gert er ráð fyrir mögulegum regngarði vestast á lóð.

Þök á reitnum eru almennt flöt en þakform er frjálst að Eirhöfða

Þaksvalir eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

Sérafnotareitir skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

Kvöð er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

Húsaönnun: Byggingareitir eru 14 og 15 m. djúpir. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir eru 15 metrar er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eftir landhalla eins og sýnt er á uppdraetti. Auk þess er kvöð er um að 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

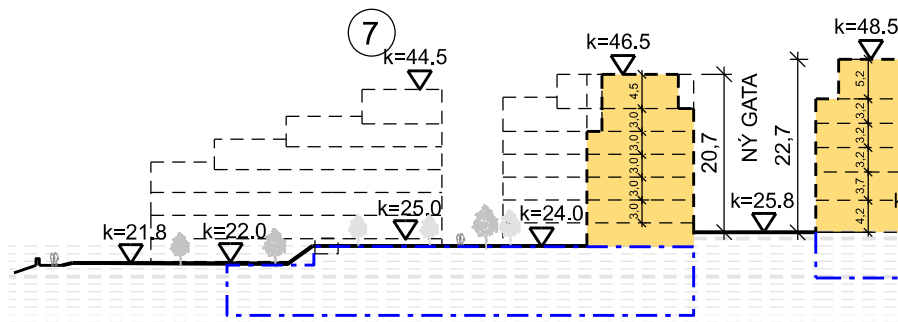
Lóðarhönnun: Óheimilt er að girða af lóð að Hamarsstíg til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflið af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.

Heimilit er innan lóðar að gera ráð fyrir aðkomu fyrir neyðarbíla og þjónusu við íbúðir og um leið tryggja aðgengi fyrir alla.

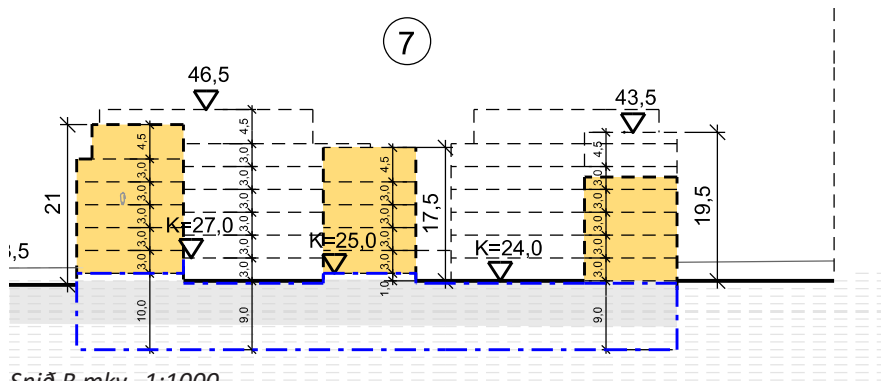
Kennileiti. Gert er ráð fyrir kennileiti á horni Stórhöfða og Eirhöfða.



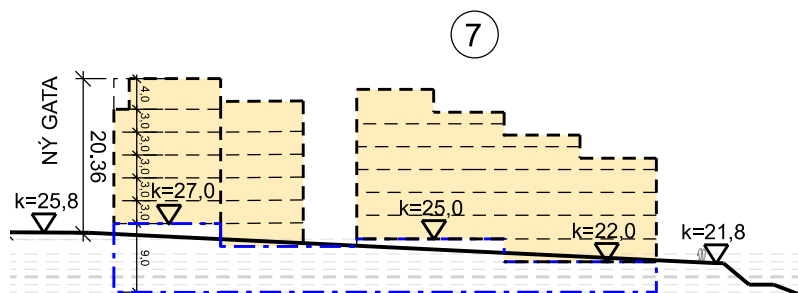
Skýringarmynd



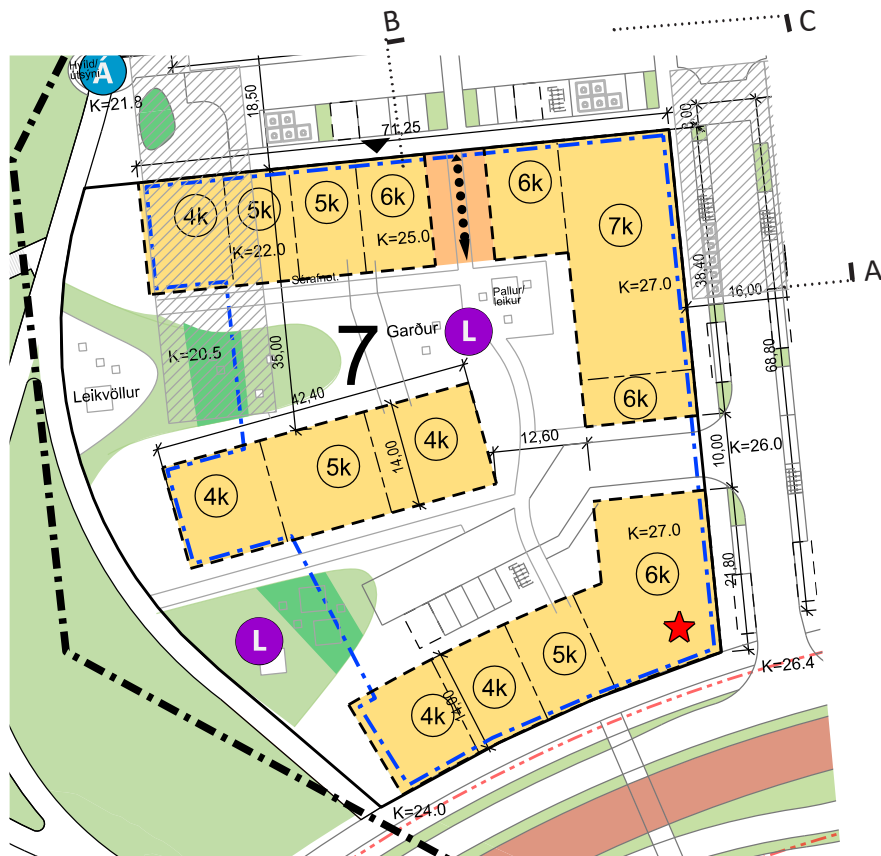
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000



Grunnmynd mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardar - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði

REITUR 8

Yfirbragð reits: Miðbæjarhús með blandaðri starfsemi.

Starfsemi /notkun: Blönduð starfsemi, íbúðir, atvinna, opin bílageymsla. Gert er ráð fyrir möguleika á hjúkrunarheimili, þjónustuíbúðum og almennri þjónustu við aldraða.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Gróðurpekja skal vera á uppbyggðum garði. Gróðurpekja skal vera amk. 40% af garði.

Þök Þakform eru frjáls. Þaksvalir eru heimilar/æskilegar.

Bílastæðishús: Gert er ráð fyrir gjaldskyldu bíla- og hjólastæðahúsi/kjallara á reitnum. Bílastæðahúsið þjónar hluta bílastæðaparfar byggðar í næsta umhverfi.

Húsaönnun: Byggingar stallast eftir landhalla eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

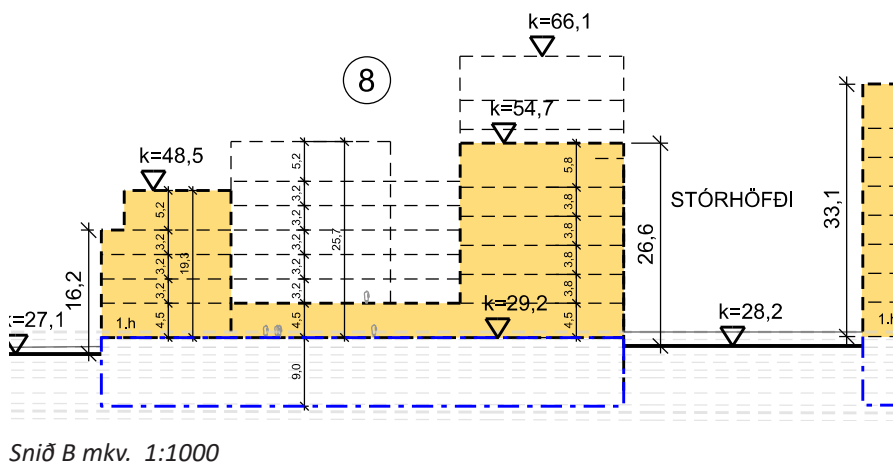
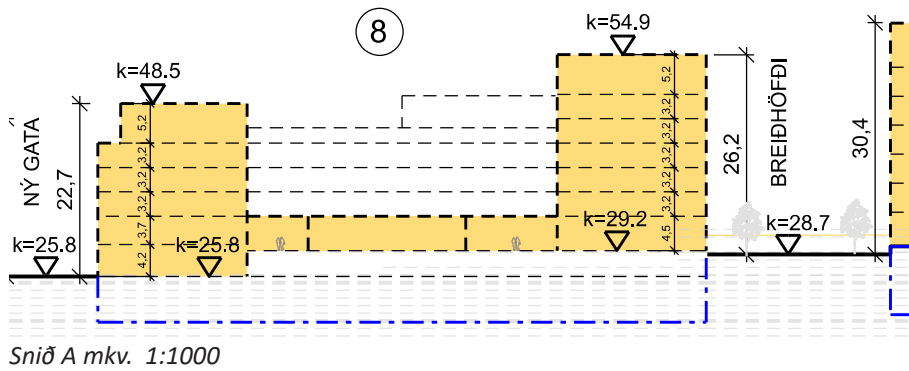
Lóðarhönnun: Gert er ráð fyrir að öll 1. hæð sé byggð í lóðamörk og eiginleg lóð á þaki hennar um miðbik lóðar. Mikilvægt að inngarður þjóni íbúum/starfsmönnum byggingarinnar.

Kennileiti. Gert er ráð fyrir kennileiti á horni Stórhöfða og Breiðhöfða.

Kvaðir: Inndregin 1. hæð á horni Stórhöfða og Breiðhöfða.

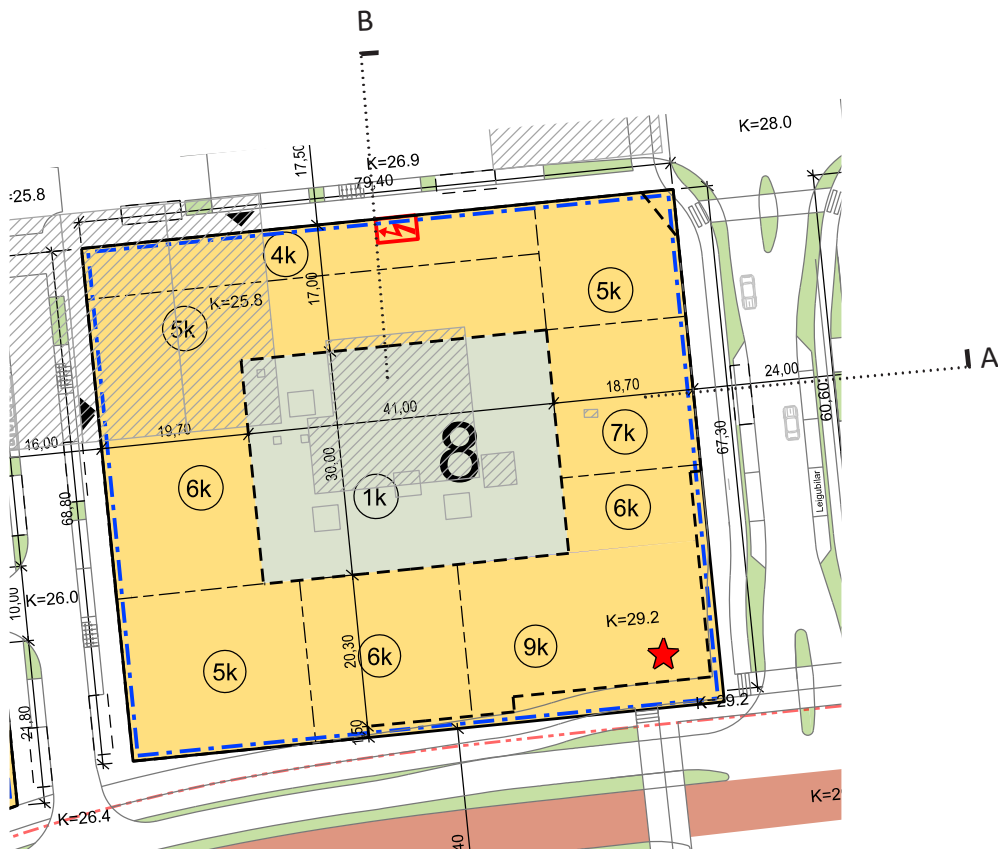


Skýringarmynd



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvðð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvðð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardur - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði



REITUR 9A

Yfirbragð reits: Borgarhús.

Starfsemi /notkun: Blönduð starfsemi, verslanir, skrifstofur og menningarstarfsemi við hverfistorg.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Torg: Krossamýrartorg, hverfistorgið. Fjölbreyttir nýtingarmöguleikar. Hönnun torgs skal taka mið af leiðbeiningum hönnunarhandbókar.

Þök: Þakform er frjálst.

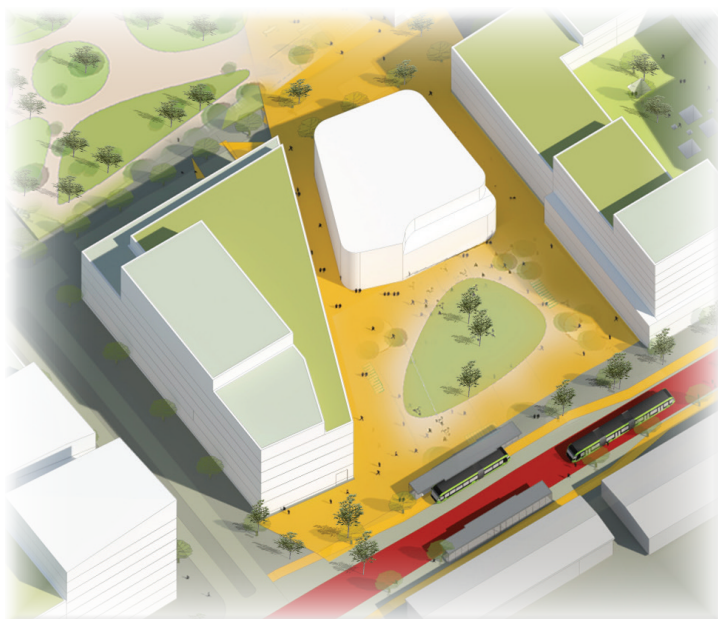
Kvaðir: Kvöð er þreplausa umferð gangandi og hjólandi um torgið. Heimilt að koma fyrir spennistöð í bílajakjallara.

Húsaönnun: Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti.

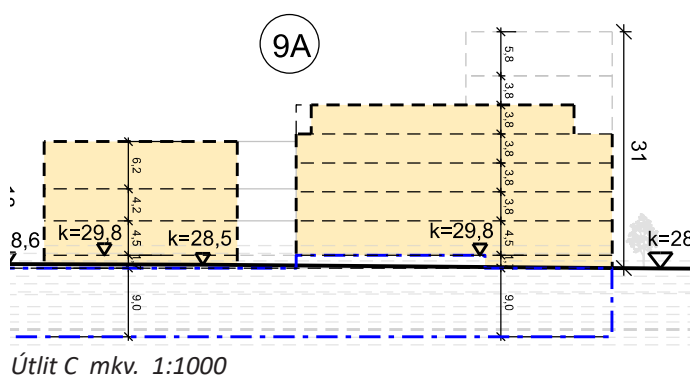
Bílastæðishús: Gert er ráð fyrir gjaldskyldu bíla- og hjólastæðahúsi/kjallara á reitnum. Bílastæðahúsið þjónar hluta bílastæðaparfar byggðar í næsta umhverfi.

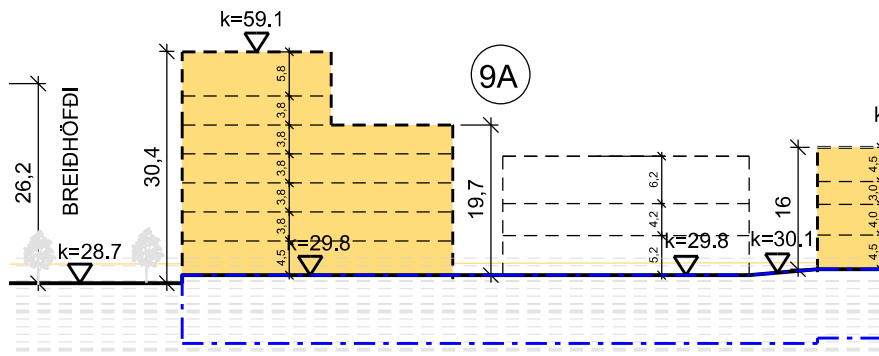
Kvaðir: Fyrsta hæð er innregin á norð vestur horni lóðar.

Kennileiti: Menningarhús verður kennileiti í umhverfi sínu.

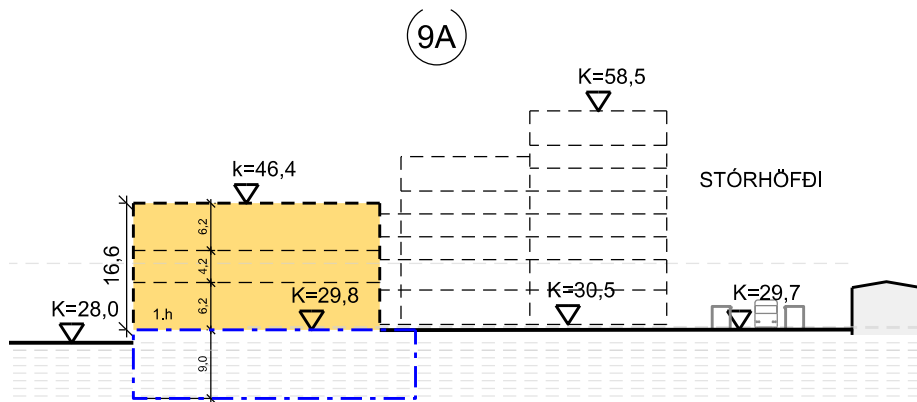


Skýringarmynd





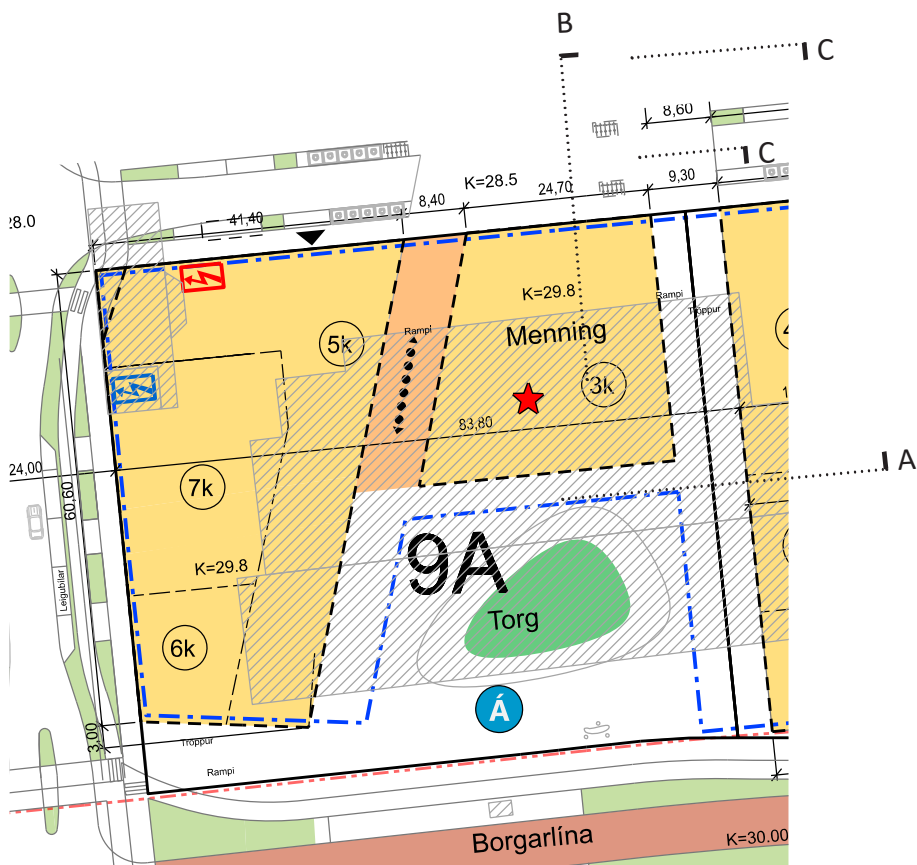
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardar - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000

REITUR 9B

Yfirbragð reits: Þétt borgarbyggið með lifandi starfsemi að torgi. Heimilt er að byggja yfir götu milli reita 9B og 9C.

Starfsemi: Blönduð starfsemi, verslun, þjónusta og skrifstofur. Íbúir á efri hæðum. Heimilt er að starfrækja matvöruverslun allt að 2.000 m² á lóðinni.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Kvaðir: Gera þarf sérstaklega grein fyrir því hvernig byggingarnar hafa áhrif á vindafar og skuggamyndun. Sýna að það sé viðunandi auk þess að tilgreindar séu nauðsynlegar mótvægisáðgerðir.

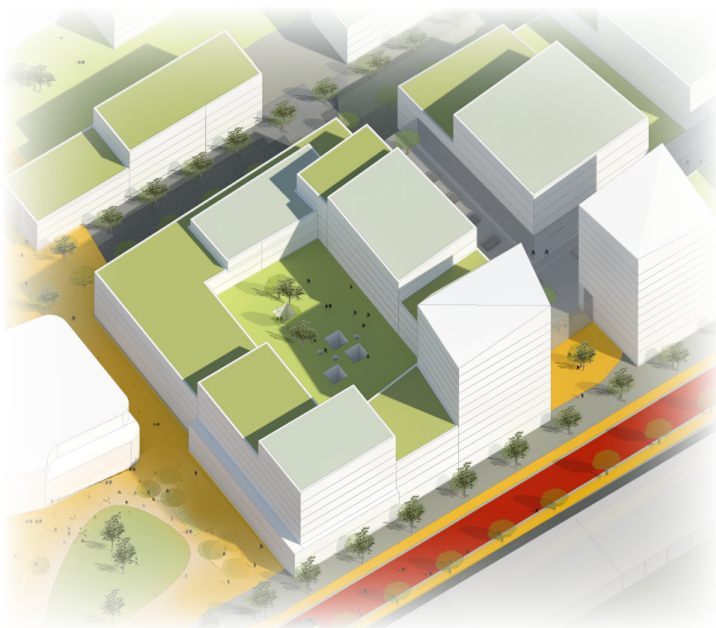
Heimilt er fyrir spennistöð í bílakjallara.

Bílastæðishús: Í kjallara er opið bíla- og hjólastæðahús sem er sambyggt bílastæðahúsi undir reitum 9A og 9C. Bílastæðahúsið þjónar byggingum og starfsemi á reitnum auk þess að vera opið almenningi.

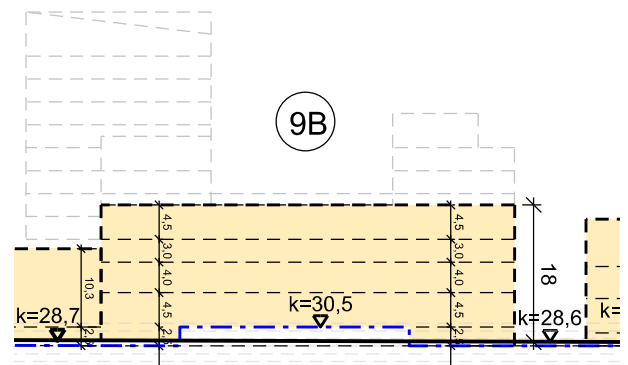
Húsa hönnun: Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti.

Lóðarhönnun: Gert er ráð fyrir að öll 1. og 2. hæð séu byggðar í lóðamörk og eiginleg lóð á þaki 2. hæðar. Mikilvægt að inngarður þjóni íbúum/starfsmönnum byggingarinnar.

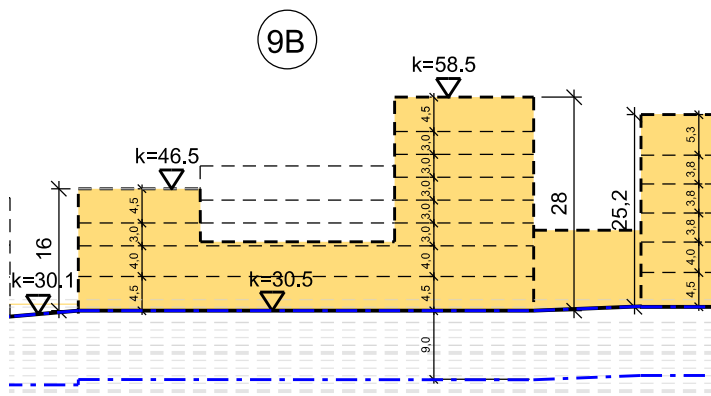
Kennileiti. Gert er ráð fyrir að há hús við Stórhöfða verði kennileiti í umhverfinu.



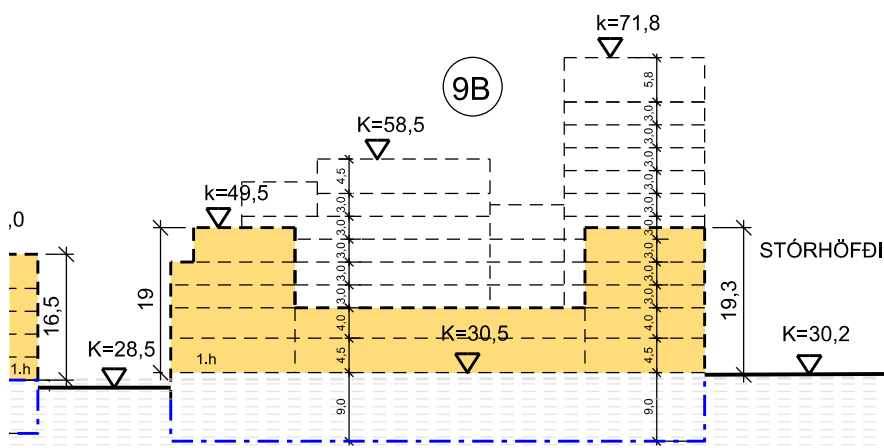
Skýringarmynd



Útlit mkv. 1:1000



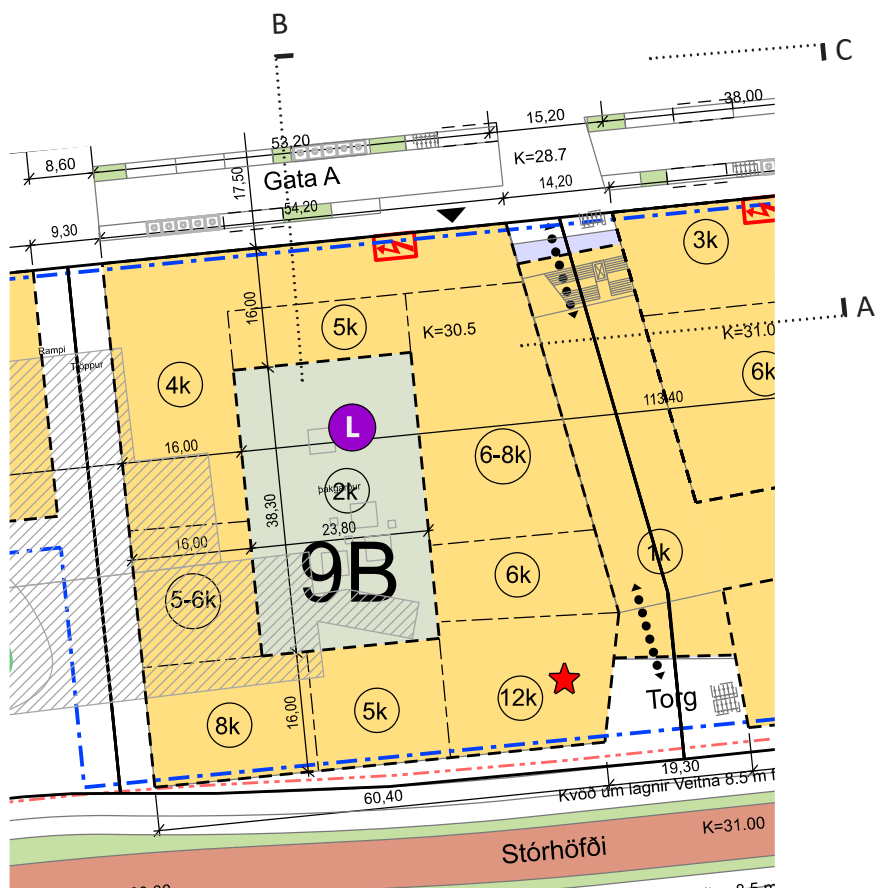
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardar - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000

REITUR 9C

Yfirbragð reits: Þétt borgarbyggið með lifandi starfsemi að torgi. Heimilt er að byggja yfir götu milli reita 9B og 9C. **Starfsemi:** Blönduð starfsemi, verslun, þjónusta og skrifstofur. Íbúir á efri hæðum. Heimilt er að starfrækja matvöruverslun allt að 2.000 m² á lóðinni.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Kvaðir: Gera þarf sérstaklega grein fyrir því hvernig byggingarnar hafa áhrif á vindafar og skuggamyndun. Sýna að það sé viðunandi auk þess að tilgreindar séu nauðsynlegar mótvægisáðgerðir.

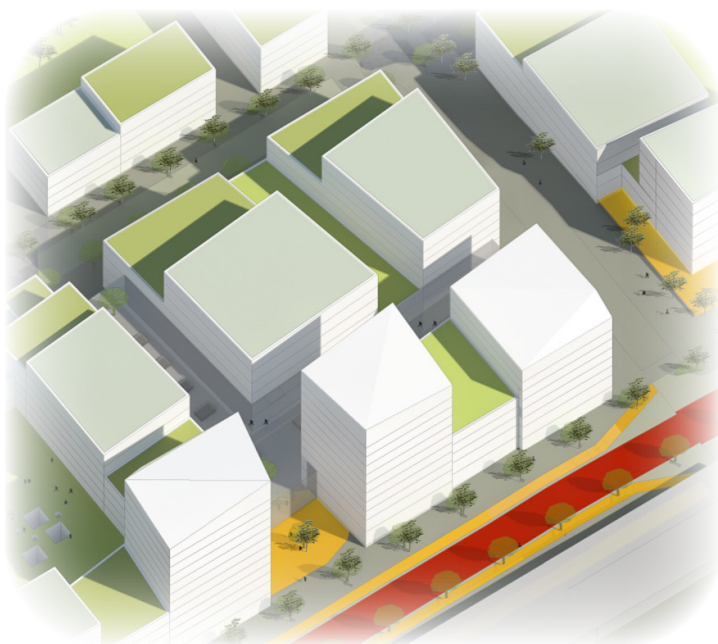
Heimilt er fyrir spennistöð í bílakjallara.

Bílastæðishús: Í kjallara er opið bíla- og hjólastæðahús sem er sambyggt bílastæðahúsi undir reitum 9A og 9C.

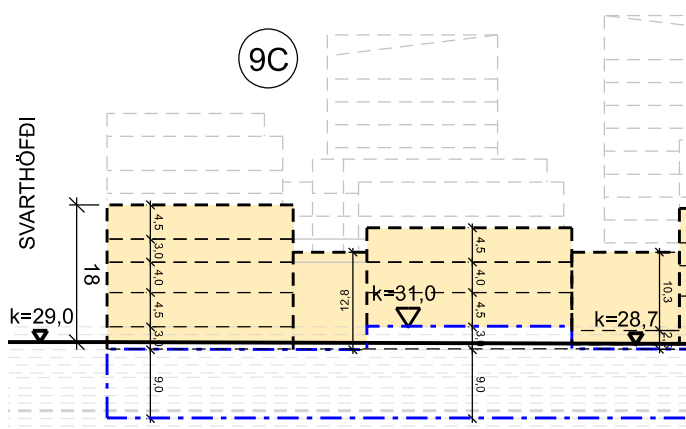
Bílastæðahúsið þjónar byggingum og starfsemi á reitnum auk þess að vera opið almenningi.

Húsaönnun: Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti.

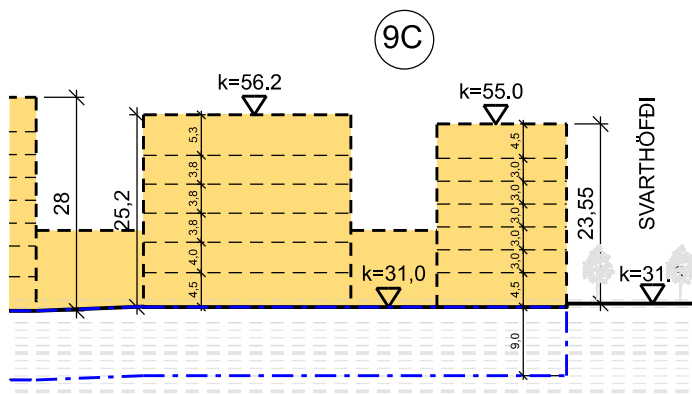
Lóðarhönnun: Heimilt er byggja yfir göngugötu innan reits.



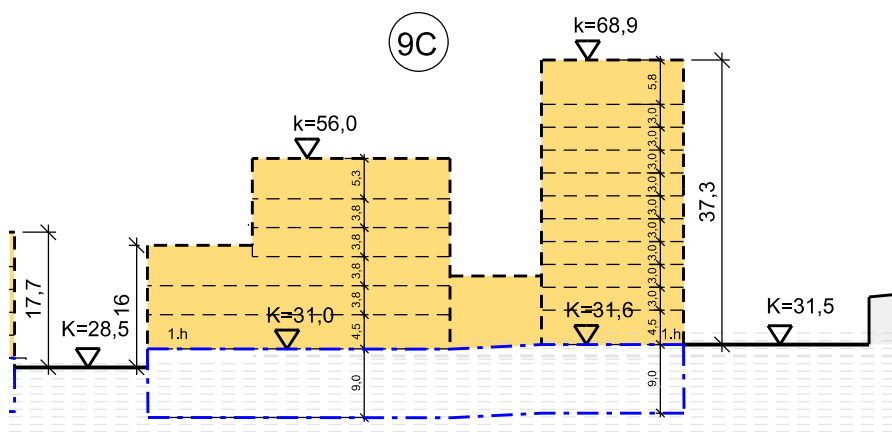
Skýringarmynd



Útlit C mkv. 1:1000



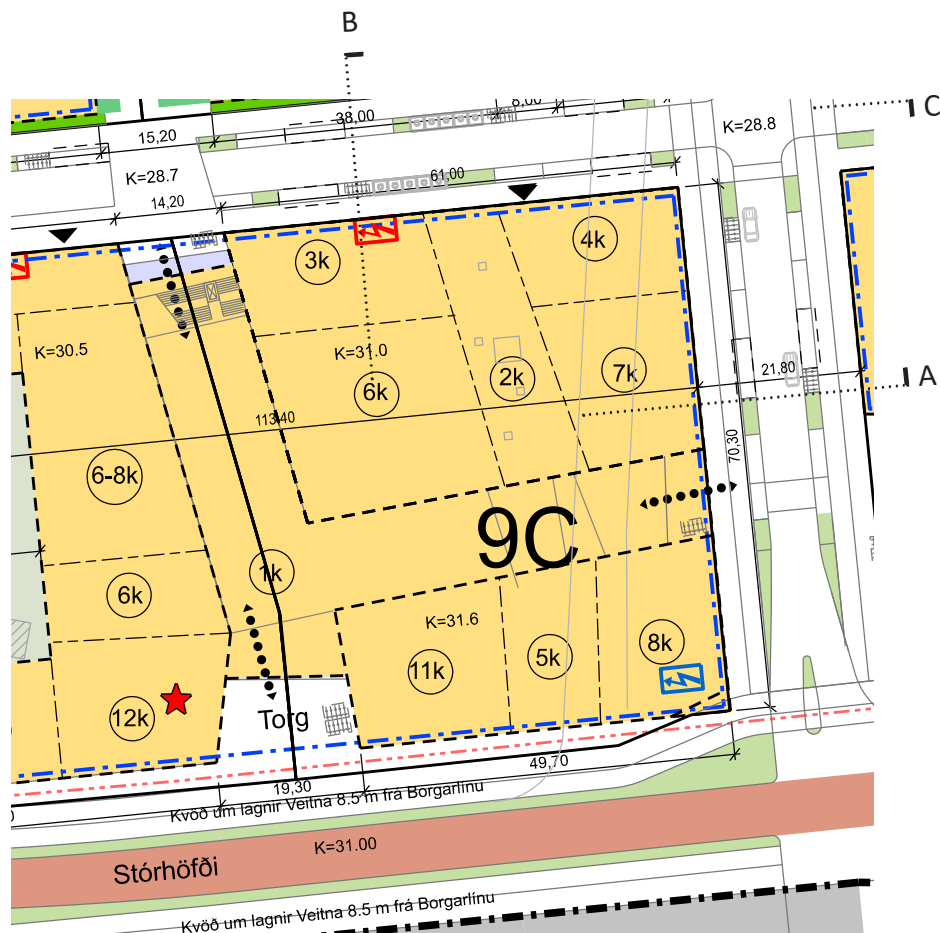
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardur - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000

REITUR 10A

Yfirbragð reits: Randbyggð með inngarði.

Starfsemi /notkun: Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærpjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Heimilt er að starfsrækja umgarnaleikskóla á lóðinni. Gert er ráð fyrir að á lóðinni séu byggðar íbúðir fyrir stúdenta.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Svalagangar eru heimilir að inngarði.

Gróðurþekja skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

Þök: Þakform er frjálst.

Þaksvalir eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

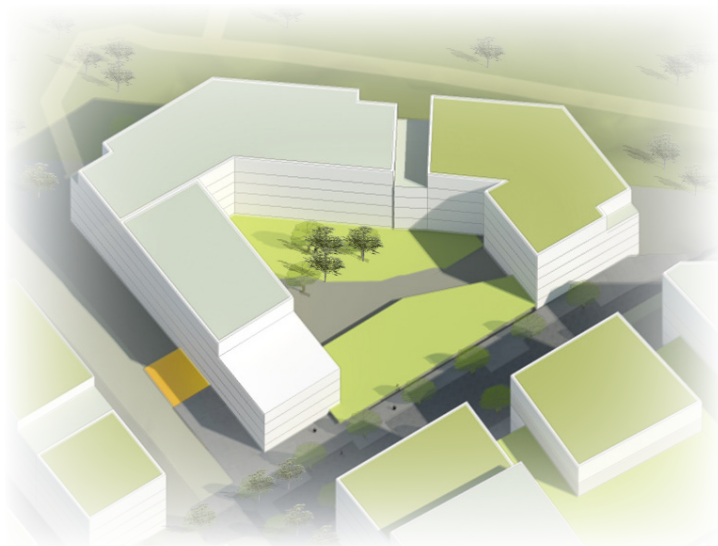
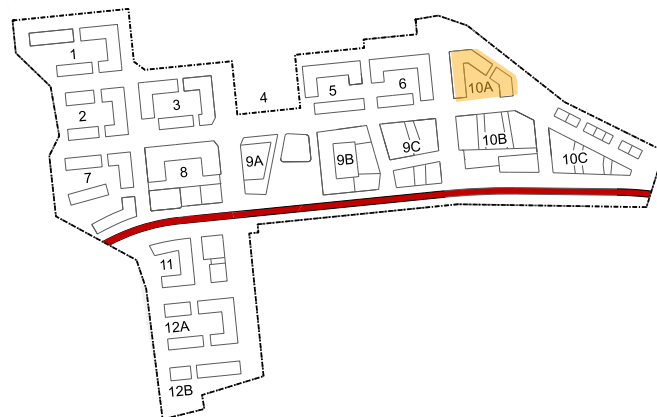
Kvöð er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

Húsa hönnun: Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. sé inndregin bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

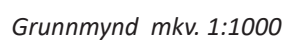
Lóðarhönnun: Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflið af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með gróðurkeri, allt að 0,6 m háu.

Forgarður: Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.

Forgarður: Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.



Skýringarmynd



	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Núverandi byggingar
	Víkjandi byggingar
	Byggingarreitir nýbygginga
	Byggingarreitir rofinn leiðbeinandi
	Byggingarreitir fyrir kjallara og bílakjallara
	Lóðamörk
	Skipting hæða - leiðbeinandi
	Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
	Kvöð um almenna umferð gangandi
	Hæðir / kjallari
	Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
	Gróður - leiðbeinandi
	Forgarður
	Regngarður - leiðbeinandi
	Kennileiti
	Hæðarkótar - leiðbeinandi
	Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
	Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
	Áfangastaðir
	Leiksvæði

REITUR 10B

Yfirbragð reits: Miðbæjarhús.

Starfsemi: Menntastofnun.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

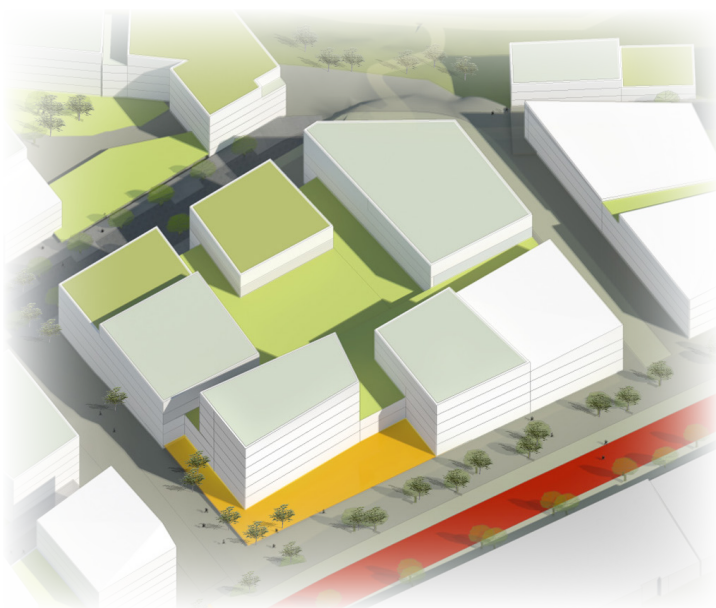
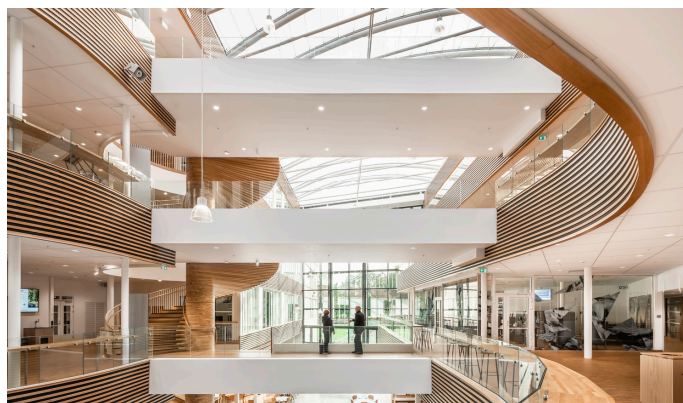
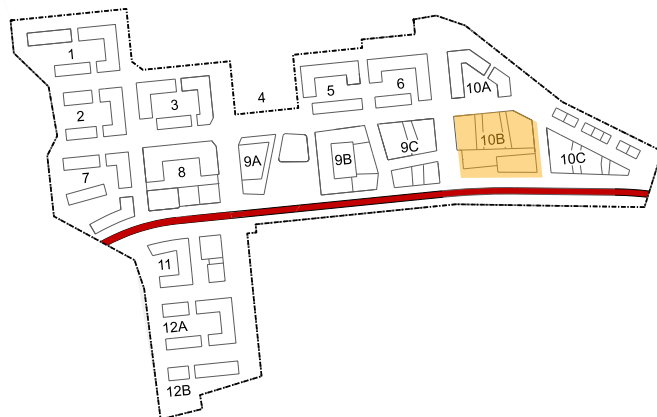
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu.

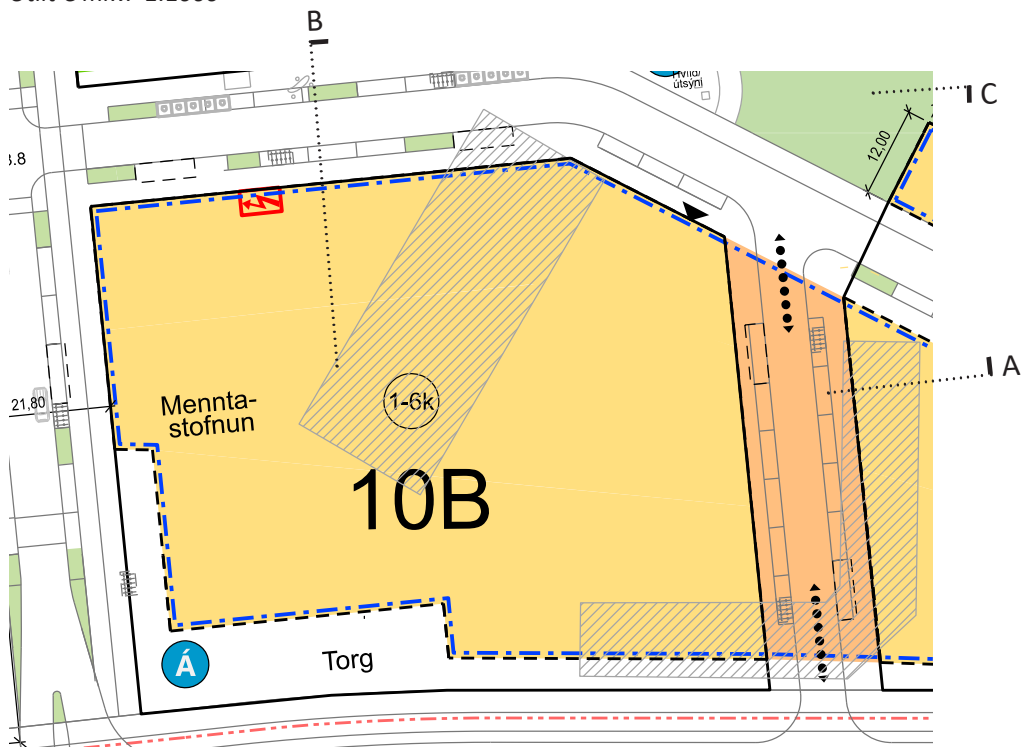
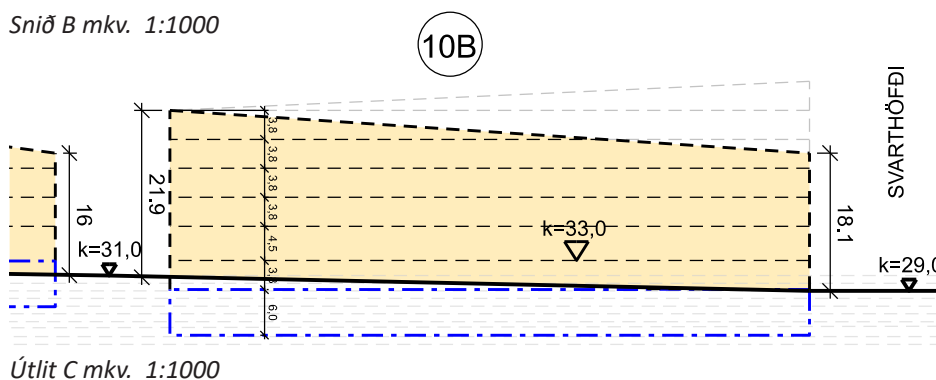
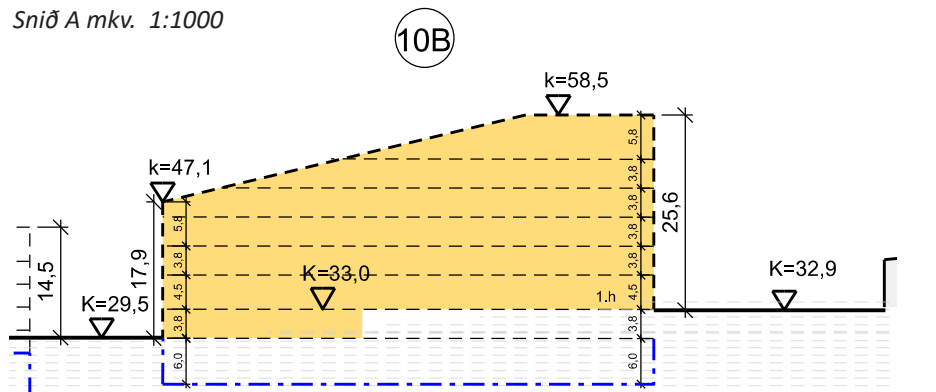
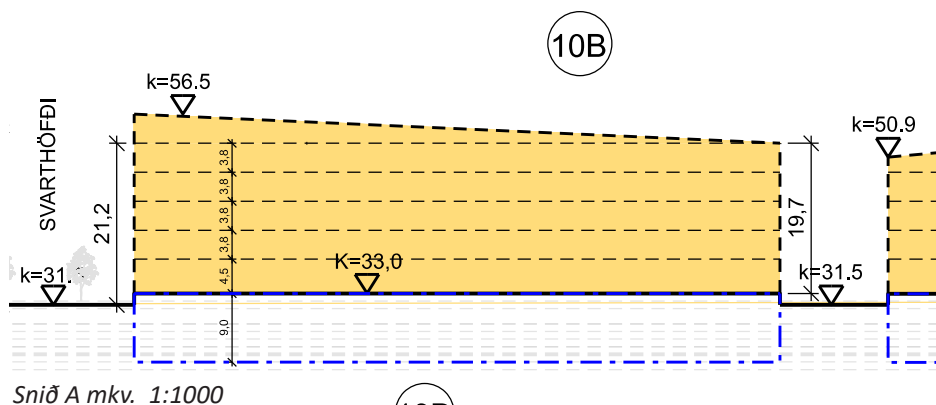
Kvaðir: Kvöð er um lifandi götuhæð að Stórhöfða í samræmi við skýringarmynd um virkar götuhæðir.

Bílastæðishús: Í kjallara er opið bíla- og hjólastæðahús sem getur verið sambyggt bílastæðahúsi undir reitum 9A-9C. Bílastæðahúsið þjóni byggingum og starfsemi á reitnum auk þess að vera opið almenningi.

Lóðarhönnun: Kvöð er um lítið torg að Stórhöfða.



Skýringarmynd



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílajakjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílajakjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardur - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði

REITUR 10C

Yfirbragð reits: Miðbæjarhús með blandaðri starfsemi.

Starfsemi: Atvinnustarfsemi, þjónusta. Menntastofnun íbúðir

Stærðir: Sjá skilmálatöflu

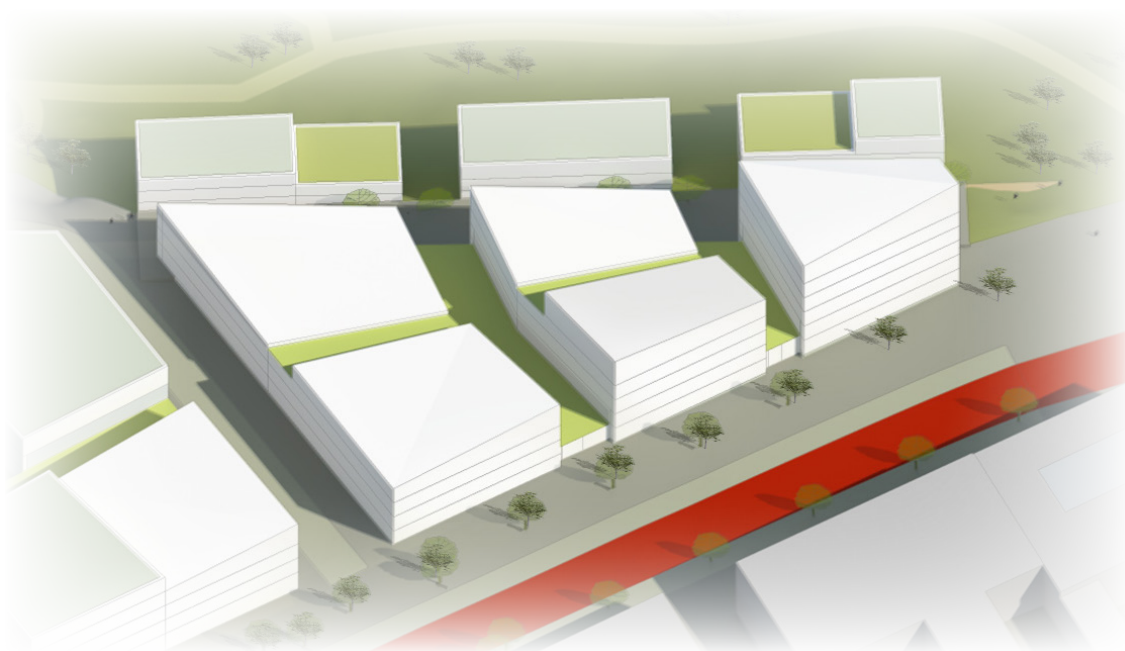
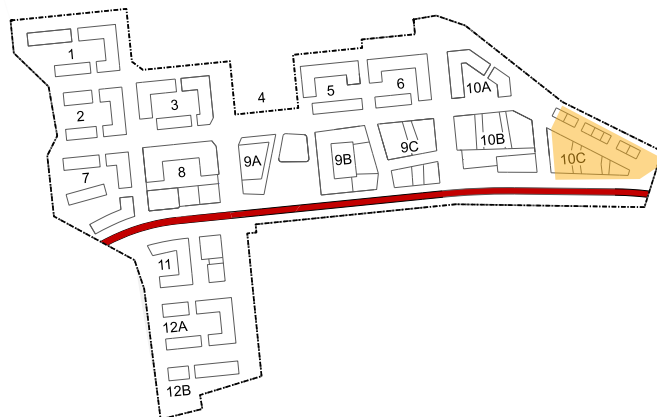
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu.

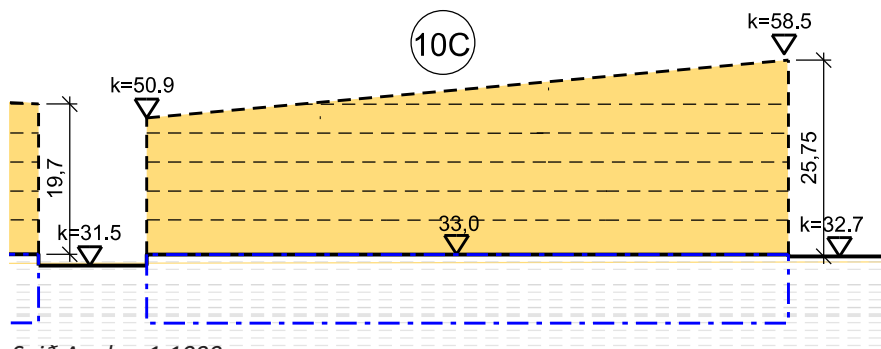
Kvaðir: Kvöð er um lifandi götuhæð að Stórhöfða í samræmi við skýringarmynd um virkar götuhæðir.

Bílastæðishús: Í kjallara bíla- og hjólastæðahús sem þjónar byggingum og starfsemi á reitnum.

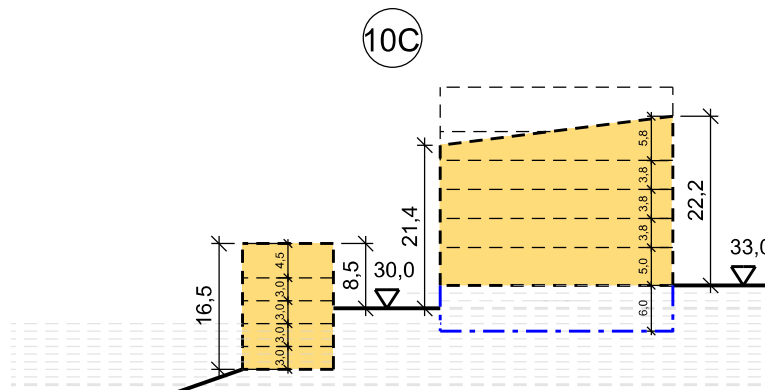
Kennileiti: Gert er ráð fyrir að hornbygging við innkomu á svæðið verði kennileiti.



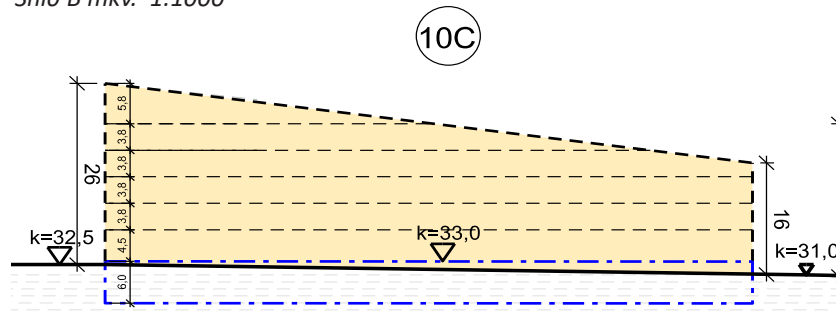
Skýringarmynd



Snið A mkv. 1:1000



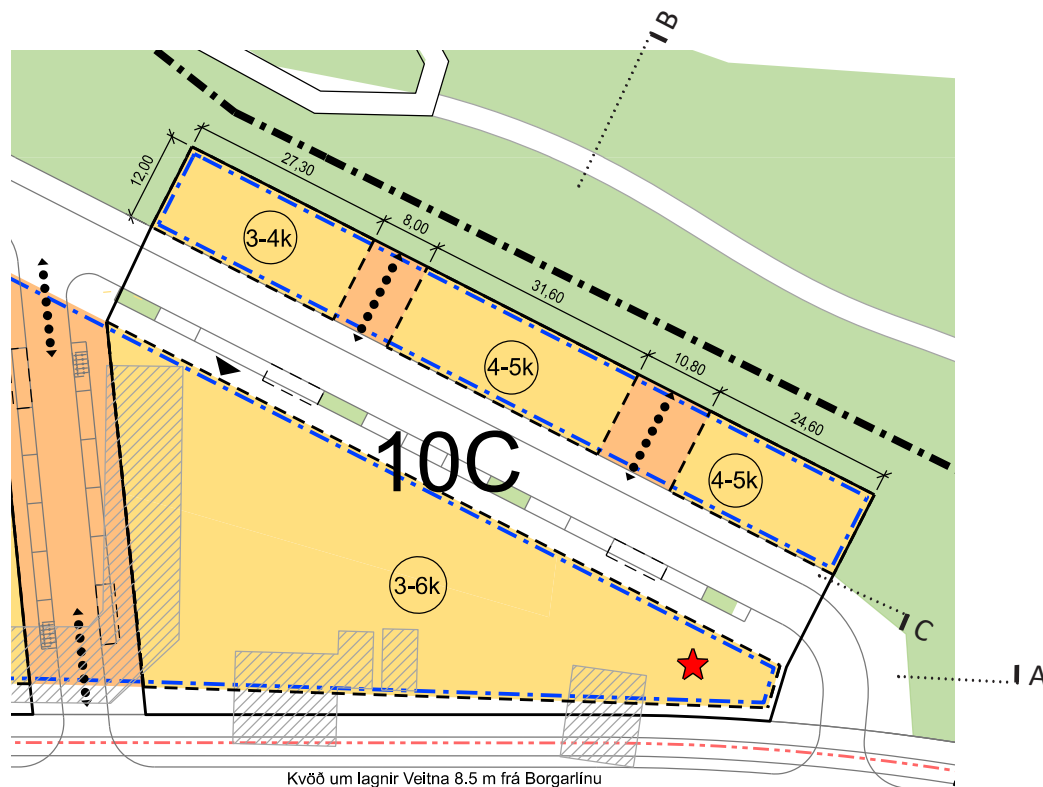
Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgæðar
- Regngæðar - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000

REITUR 11

Yfirbragð reits: Miðbæjarhús með blandaðri starfsemi.

Starfsemi /notkun: Blönduð starfsemi, íbúðir, atvinna.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu

Svalagangar eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hvernar húshliðar.

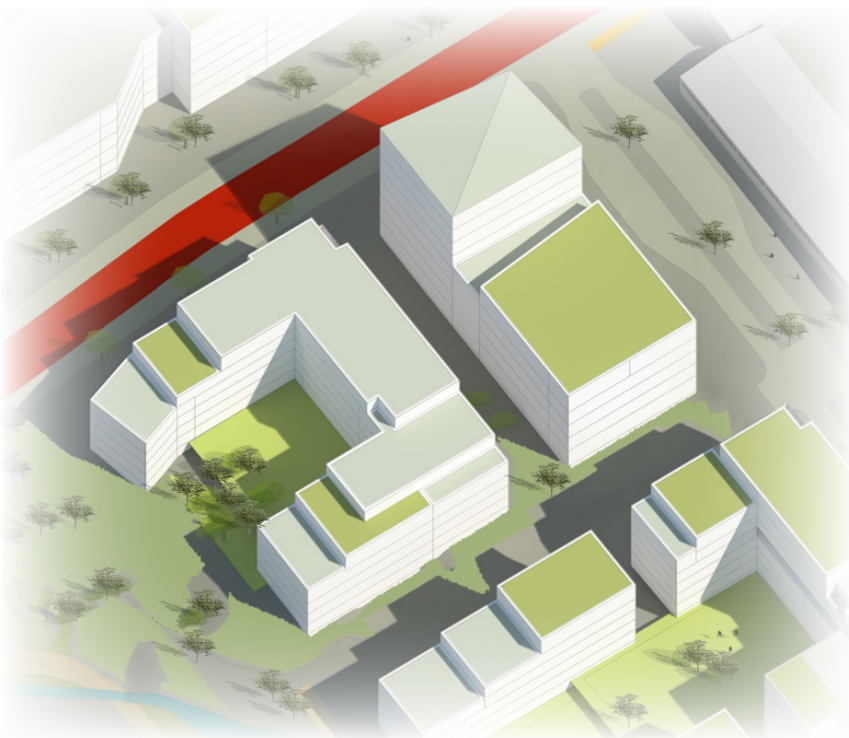
Gróðurpekja skal vera á uppbyggðum garði. Þar skal vera hægt sé að koma fyrir trjágróðri. Gróðurpekja skal vera amk. 40% af garði.

Þök þakform er frjálst.

Bílastæðishús: Gert er ráð fyrir gjaldskyldu bíla- og hjólastæðahúsi/kjallara á reitnum. Bílastæðahúsið þjónar hluta bílastæðaparfar byggðar í næsta umhverfi.

Húsaönnun á íbúðareit: Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Kvöð um inndregnar 6. og 7. hæðir. 6. hæðin má ekki vera meira en 70% af fleti 5. hæðar neðri hæðar og 7. hæðin 50% af fleti 5. hæðar

Lóðarhönnun: Óheimilt er að girða af lóð að opnu svæði til vesturs. Skjólveggir við sérafnatafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágun gróðri.



Skýringarmynd



- | | |
|---|---|
|  | Afmörkun deiliskipulagssvæðis |
|  | Núverandi byggingar |
|  | Víkjandi byggingar |
|  | Byggingarreitir nýbygginga |
|  | Byggingarreitir rofinn leiðbeinandi |
|  | Byggingarreitir fyrir kjallara og bílarkjallara |
|  | Lóðamörk |
|  | Skipting hæða - leiðbeinandi |
|  | Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu |
|  | Kvöð um almenna umferð gangandi |
|  | Hæðir / kjallari |
|  | Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi |
|  | Gróður - leiðbeinandi |
|  | Forgarður |
|  | Regngarður - leiðbeinandi |
|  | Kennileiti |
| (K=X.X) | Hæðarkótar - leiðbeinandi |
|  | Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn. |
|  | Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi |
|  | Áfangastaðir |
|  | Leiksvæði |

REITUR 12A

Yfirbragð reits: Byggðin er hæst að Breiðhöfða en stallast til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að grænu svæði. Á reitnum skal notast við ljósa liti og áhersluliti í jarðtónum.

Starfsemi: Íbúðir. Heimild fyrir starfsemi á 1. hæð næst Breiðhöfða.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu.

Svalagangar eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hvernar húshliðar.

Gróðurþekja skal vera a.m.k 60 % af lóð. Regngarður vestast á lóð þar sem bilageymslu sleppir.

Þök á reitnum eru flöt.

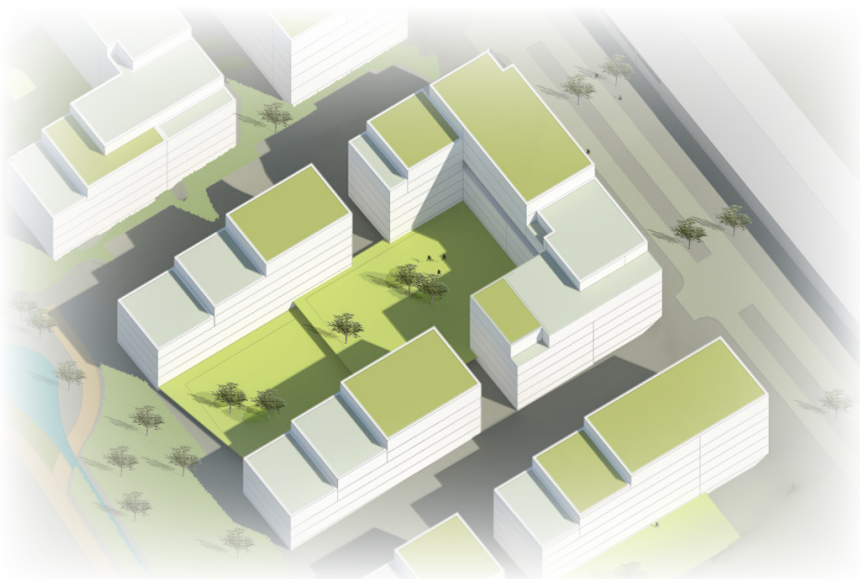
Þaksvalir eru heimilar á öllum húsum. Yfirbragð svalahandriða skal vera gagnsætt, og handrið a.m.k. 200 sm frá útbrún veggja.

Sérafnotareitir skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

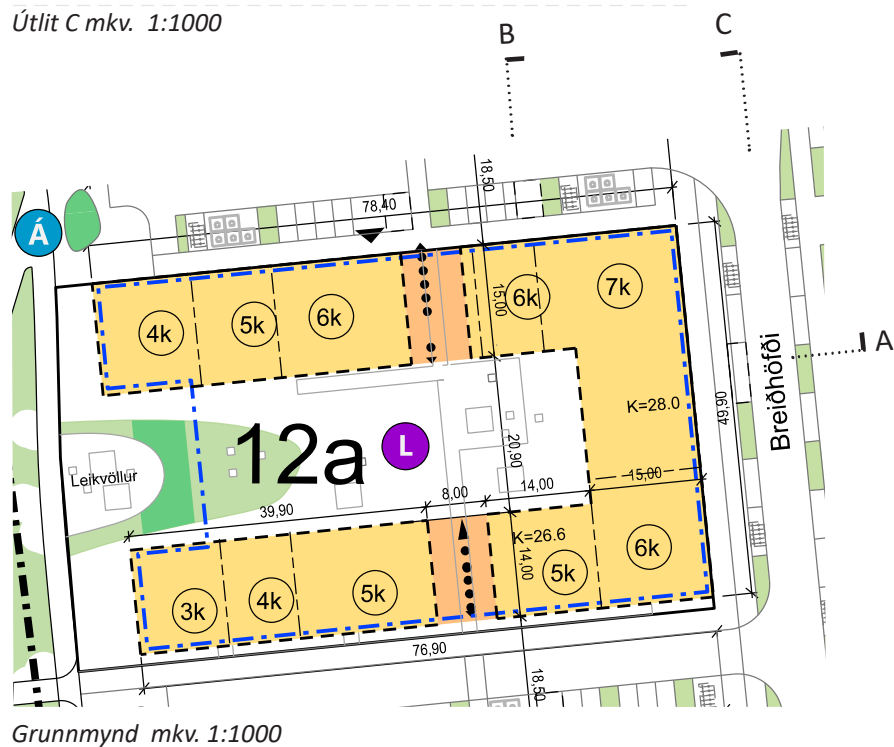
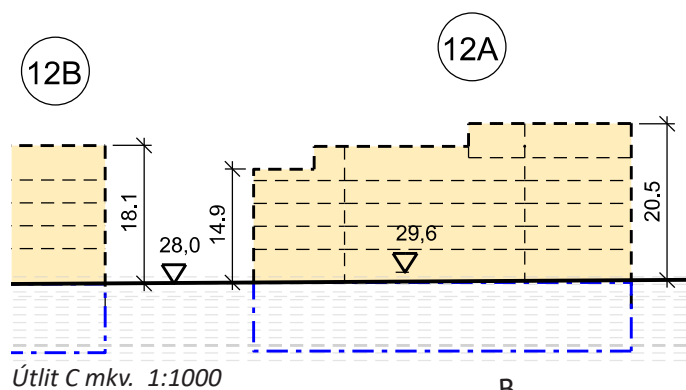
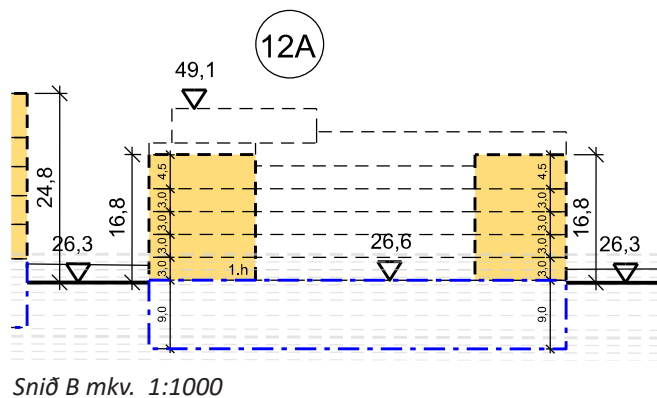
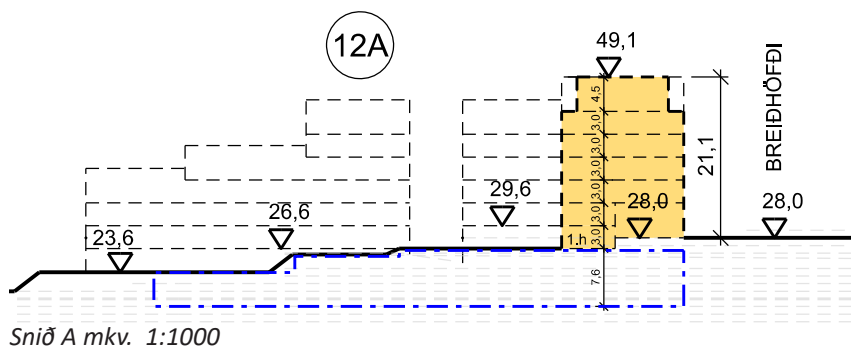
Kvöð er um umferð gangandi í gegnum reitinn.

Húsaönnun: Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Kvöð um inndregnar 6. og 7. hæðir. 6. hæðin má ekki vera meira en 70% af fleti 5.hæðar neðri hæðar og 7. hæðin 50% af fleti 5. hæðar

Lóðarhönnun: Óheimilt er að girða af lóð að opnu svæði til vesturs. Skjólveggir við sérafnatafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.



Skýringarmynd



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Regngardar - leiðbeinandi
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði

REITUR 12B

Yfirbragð reits: Byggðin er hæst að Breiðhöfða en stallast til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að grænu svæði. Á reitnum skal notast við ljósa liti og áhersluliti í jarðtónum.

Starfsemi: Íbúðir. Heimild fyrir starfsemi á 1. hæð næst Breiðhöfða.

Stærðir: Sjá skilmálatöflu.

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.

Bílastæði: Sjá skilmálatöflu.

Svalagangar eru ekki heimilaðir.

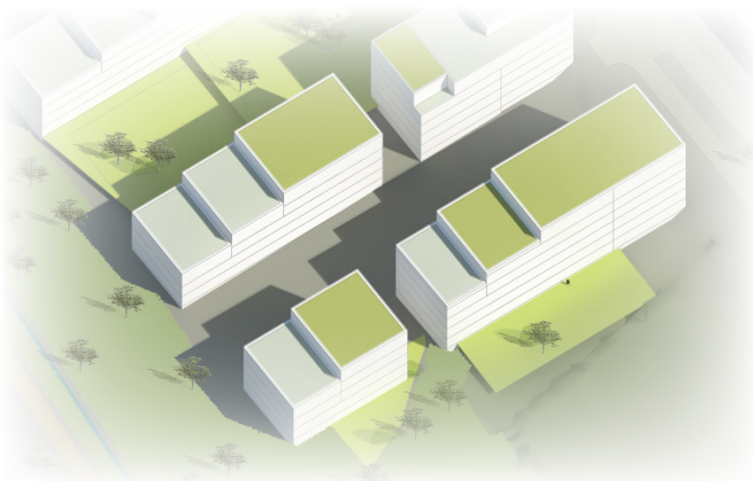
Gróðurpekja skal vera a.m.k 60 % af lóð. Regngarður á lóð þar sem bilageymslu sleppir.

Þaksvalir eru heimilar. Yfirbragð svalahandriða skal vera gagnsætt, og handrið a.m.k. 200 sm frá útbrún veggja.

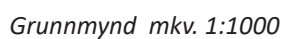
Sérafnotareitir skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

Húsa hönnun: Byggingareitir 15 metrar og er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Kvöð um inndregnar 6. og 7. hæðir. 6. hæðin má ekki vera meira en 70% af fleti 5. hæðar neðri hæðar og 7. hæðin 50% af fleti 5. hæðar

Lóðarhönnun: Óheimilt er að girða af lóð að opnu svæði til vesturs. Skjólveggir við sérafnatafleti eru heimilir milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá garði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.



Skýringarmynd



- | | |
|---|--|
|  | Afmörkun deiliskipulagssvæðis |
|  | Núverandi byggingar |
|  | Víkjandi byggingar |
|  | Byggingarreitir nýbygginga |
|  | Byggingarreitir rofinn leiðbeinandi |
|  | Byggingarreitir fyrir kjallara og bílakjallara |
|  | Lóðamörk |
|  | Skipting hæða - leiðbeinandi |
|  | Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu |
|  | Kvöð um almenna umferð gangandi |
|  | Hæðir / kjallari |
|  | Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi |
|  | Gróður - leiðbeinandi |
|  | Forgarðar |
|  | Regngarður - leiðbeinandi |
|  | Kennileiti |
| (K=X.X.) | Hæðarkótar - leiðbeinandi |
|  | Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn. |
|  | Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi |
|  | Áfangastaðir |
|  | Leiksvæði |