

ÁRTÚNSHÖFÐI VIÐ ELLIÐAÁRVOG, SVÆÐI 2

Deiliskipulag: Greinargerð og skilmálar fyrir byggingar og lóðir





EFNISYFIRLIT

Samþykktar- og staðfestingarferli	6
Almennar upplýsingar	7
1 DEILISKIPULAG	9
1.1 Hönnun og uppdrættir	9
1.2 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir	9
1.3 Skilmálatafla	10
2 FORSENDUR	13
2.1 Landnýting, byggingarmagn og þéttleiki	13
2.2 Umhverfisaðstæður - núverandi ástand	13
2.3 Fyrirliggjandi lóðir og núverandi byggingar	15
2.4 Núverandi byggingar og húsakönnun	15
2.5 Landmótun, efnistaka og efnalosun	17
3 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐARMYNSTUR	19
3.1 Markmið úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040	19
3.2 Yfirbragð byggðar og gæði íbúðarhúsnaðis og nærumhverfi	19
3.3 Skuggavarp	19
3.4 Rýmin í hverfinu	26
3.5 Staðareinkenni innan hverfis	29
3.5.1 Nes	29
3.5.2 Vogur	31
3.5.3 Hlíð	33
3.6 Skólar og leikskólar	35
3.6.1 Hönnun sameiginlegra leik- og dvalarsvæða	37
3.7 Þjónusta innan hverfis og virkar framhliðar	39
3.8 Kennileiti	41
3.9 List	41
3.10 Heildaryfirbragð og efnisval	41
3.11 Gróður, trjárækt og líffræðilegur fjölbreytileiki	43
4 SAMGÖNGUR	45
4.1 Gata sem borgarrými	45
4.2 Samgöngukerfi og umferðamannvirki	47
4.3 Göngu- og hjólaleiðir	49
4.4 Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningssrymum	51
5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS	53
6 ALMENNIR SKILMÁLAR BYGGINGAR OG LÓÐIR	55
6.1 Hönnun bygginga	55
6.1.1 Hæðir húsa og dýpt húskroppa	57
6.1.2 Inngangur og aðgengi	57
6.1.3 Kjallara og bílakjallara	58
6.1.4 Byggingareitir og uppbrot í formi húsbygginga	58
6.1.5 Róf í randbyggðina	58
6.1.6 Útlitshönnun húsbygginga	58



6.1.7	Svalir, svalgangar og skyggni	59
6.1.8	Þök	59
6.1.9	Byggingarefni	59
6.1.10	Skilti	59
6.1.11	Loftræsing	59
6.1.12	Sneiðingar	60
6.2	Frágangur lóða	67
6.2.1	Sameiginleg leiksvæði	67
6.2.2	Sérafnofletir	67
6.2.3	Gróður og ofanvatnslausnir	69
6.2.4	Regngarðar	69
6.2.5	Gróður á þakflötum	69
6.2.6	Gróðurþekja	69
6.2.7	Bíla- og hjólastæði á lóð	71
6.3	Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	73
6.4	Meðhöndlun úrgangs	73
6.5	Hljóðvist og ljósvist	75
6.6	Dreifistöðvar	75
6.7	Dælustöð fráveitu	75
7	SÉRSKILMÁLAR LÓÐA	77
	Lóð A	78
	Lóð B	80
	Lóð D	82
	Lóð E	84
	Lóð É	86
	Lóð F	88
	Lóð G	90
	Lóð H	92
	Lóð I	94
	Lóð J	96
	Lóð K	98
	Lóð L	100
	Lóð M	102
	Lóð N	104
	Lóð O	106
	Lóð Ó	108
	Lóð P	110
	Lóð R	112
	Lóð S	114
	Lóð T	116
	Lóð U	118
	Lóð Ú	120
	Lóð V	122
	Lóð X	124
	Lóð Y	126
	Lóð Ý	128
	Lóð Þ og Ö	130
8	SKIPULAGSUPPDRAETTIR OG SKILMÁLAR	132



MYNDASKRÁ

Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar	7
Mynd 2. Deiliskipulagsuppdráttur	8
Mynd 3. Lykilmynd lóða	10
Mynd 4. Núverandi lóðir og byggingar	12
Mynd 5. Landnotkun	13
Mynd 6. Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir	14
Mynd 7. Landmótun	16
Mynd 8. Skýringaruppdráttur	18
Mynd 9. Skuggavarp jafndægur, kl.10:00	20
Mynd 10. Skuggavarp jafndægur, kl.13:00	20
Mynd 11. Skuggavarp jafndægur, kl.17:00	21
Mynd 12. Skuggavarp 1. maí, kl.10:00	22
Mynd 13. Skuggavarp 1. maí, kl.13:00	22
Mynd 14. Skuggavarp 1. maí, kl.17:00	23
Mynd 15. Skuggavarp sumarsólstöður, kl.10:00	24
Mynd 16. Skuggavarp sumarsólstöður, kl.13:30	24
Mynd 17. Skuggavarp sumarsólstöður, kl.17:00	25
Mynd 18. Stórhöfði - Borgarlína	26
Mynd 19. Elliðaárósar	26
Mynd 20. Sjávarsíða	26
Mynd 21. Gönguás	27
Mynd 22. Sameiginlegur garður milli bygginga	27
Mynd 23. Undir Ártúnshöfða	27
Mynd 24. Nes	28
Mynd 25. Fyrirmyndir	29
Mynd 26. Nes byggðarmynstur	29
Mynd 27. Vogur	30
Mynd 28. Fyrirmyndir	31
Mynd 29. Vogur byggðarmynstur	31
Mynd 30. Hlíð	32
Mynd 31. Fyrirmyndir	33
Mynd 32. Hlíð byggðarmynstur	33
Mynd 33. Skólar og leikskólar	34
Mynd 34. Fyrirmyndir	35
Mynd 35. Skóli fyrir eldri nemendur	35
Mynd 36. Skóli fyrir yngri nemendur og leikskóli	35
Mynd 37. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	36
Mynd 38. Fyrirmyndir leik- og dvalarsvæði	37
Mynd 39. Þjónusta innan hverfis og virkar framhliðar	38
Mynd 40. Dæmi um virkar framhliðar	39
Mynd 41. Kennileiti	40
Mynd 42. Fyrirmyndir kennileiti	41
Mynd 43. Gróðurþekja	42
Mynd 44. Fyrirmyndir gróður og trjárækt	43
Mynd 45. Gata sem borgarrými, Sævarhöfði	44
Mynd 46. Gatnakerfi	46
Mynd 47. Fyrirmyndir göturými	47
Mynd 48. Göngu- og hjólaleiðir	48
Mynd 49. Fyrirmyndir göngu- og hjólaleiðir	49
Mynd 50. Bíla- og hjólastæði á landi og neðanjarðar	50
Mynd 51. Fyrirmyndir bíla- og hjólastæði	51



Mynd 52. Ofanvatnslausnir	52
Mynd 53. Fyrirmyndir ofanvatnslausnir	53
Mynd 54. Fyrirmyndir settjarnir	54
Mynd 55. Skýringarmynd af regnvatnskassa í göturými	54
Mynd 56. Skýringarmynd tenging settjarna	54
Mynd 57. Byggðarmynstur	56
Mynd 58. Dæmigert snið - hæðir	57
Mynd 59. Dæmigert snið - bílakjallarar	57
Mynd 60. Dæmi um uppbrot og form	58
Mynd 61. Dæmi um uppbrot í litatónum og formi	58
Mynd 62. Fyrirmyndir húsbyggingar	59
Mynd 63. Lykilmynd snið	61
Mynd 64. Lóðir	66
Mynd 65. Fyrirmyndir lóðir	67
Mynd 66. Græn þök og gróður	68
Mynd 67. Fyrirmyndir regngarðar og gróðurpekja	69
Mynd 68. Bílastæði á lóðum	70
Mynd 69. Fyrirmyndir bílakjallarar	71
Mynd 70. Djúpgámar og fylgilóðir	72
Mynd 71. Fyrirmyndir djúpgámar	73
Mynd 72. Dreifistöðvar	74
Mynd 73. Byggðarmynstur í þrívídd	76

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Skilmálatafla	11
TAFLA 2. Yfirlit fyrirbyggjandi lóða	15
TAFLA 3. Yfirlit núverandi bygginga	15

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__.

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og gildir einungis um Ártúnshöfða við Elliðaárvog, svæði 2.

Skipulagsáætlun þessi er sett fram í greinargerð, skilmálum og á skipulagsupphráttum. Greinargerðin skiptist upp í tvö hefti sem þarf að lesa samhliða.

- **Almenn greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2**

Lýsir núverandi umhverfisaðstæðum, sameiginlegum innviðum hverfisins, strandlínu ásamt sorphirðu, veitukerfum, landmótun, gróðri, frágang, efnisvali, lýsingu, auglýsingaskiltum og aðgengismálum ofl..

- **Greinargerð og skilmálar fyrir byggingar og lóðir, svæði 2**

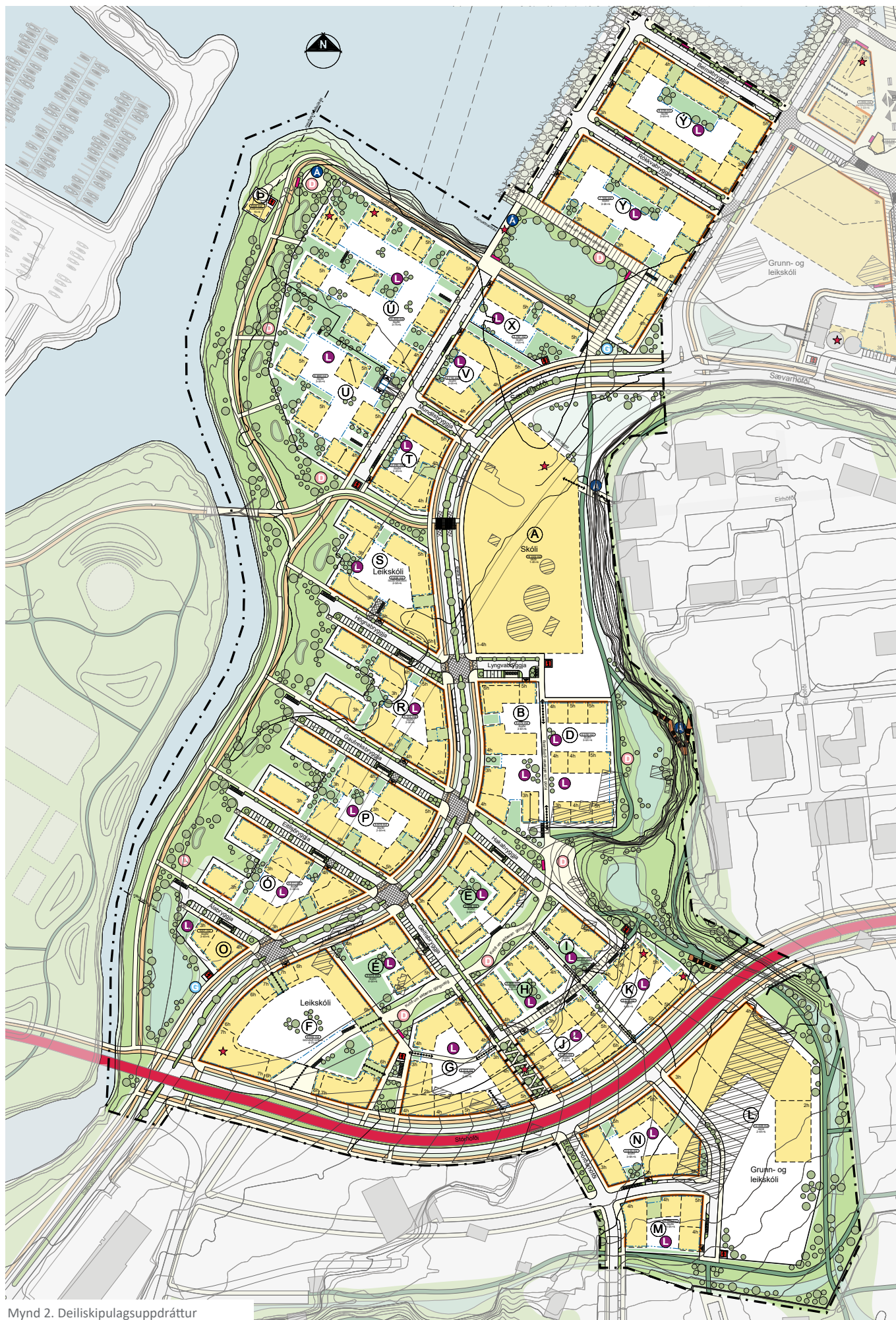
Sértæk greinargerð fyrir innviði á svæði 2 og skilmálar fyrir byggingar og lóðir. Lýsir umhverfisaðstæðum, gæði byggðar, innviðum, almenningsskýrningum, gatnakerfi, göngu- og hjólastígakerfi og meðhöndlun ofanvatns. Settir eru skilmálar um landmótun, húsbyggingar, gróður, frágang, efnisval, lýsingu, skilti, aðgengismál o.fl. Kröfur til einstakra lóða, en innan hvernar lóðar í íbúðarbyggð er gert ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði í garði ásamt leiksvæði.

Skipulagsupphráttur sýnir í meginatriðum afstöðu byggingareita til götu og lóða við ólíkar aðstæður. Skýringarupphráttur sem fylgir skilmálum þessum gefur til kynna hvernig hugsanleg byggð gæti litið út. Skýringarmyndir í þessu hefti eru til upplýsinga.

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaárvog Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsskýrninga, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.



Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar



Mynd 2. Deiliskipulagsuppráttur

1. DEILISKIPULAG

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru í almennum skilmálum ásamt í sérskilmála fyrir hverja lóð. Gerð er þar grein fyrir notkun og starfsemi, hæðum húsa, byggingarreitum, uppbroti o.fl.

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, bls.11 ásamt stærð lóða, hæð húsa, nýtingu og starfsemi, fjölda íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

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.

Mælst er til þess að uppbyggingu á lóðum er kynnt með eftirfarandi hætti:

- Sem undanfari aðaluppdráttar er fyrirspurnarerindi lagt fyrir skipulagsfulltrúa – frumhönnun uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa, fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílakjallara og tengsl við almenningsrými. Þar skal koma fram val á byggingarefnum. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt. Fyrirspurnarerindi þarf að berast nokkru áður en endanleg hönnun.
- Samhliða aðaluppdráttum og í byggingarlýsingu er gerð grein fyrir því hvernig ýmis almenn ákvæði skilmála skila sér í tillögunni. Átt er við t.d. að byggingareitur sé sýndur greinilega á grunnmyndum og sneiðingum, hvernig íbúðir skiptast hlutfallslega í íbúðagerðir, útkrögun húshliða og stærð regngarðar. Varðandi þessa þætti væri gott að gera skýringarmyndir og /eða töflur þannig að góð yfirsýn sé um þessa þætti við afgreiðslu umsókna.
- Séruppdráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Á uppdrætti landslagsarkitekt skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt.

Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum. Sækja skal um byggingarleyfi 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 HÆÐARBLÖÐ, LÓÐIR OG BYGGINGARREITIR

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á svo sem lagnakvaðir veitustofnanna og umferða- og aðkomukvaðir.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera að öllu leiti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum. Almennt hafa lóðir byggingarreit upp að lóðarmörkum og eru með bindandi byggingarlínu. Byggingarreitir eru rofnir frá öllum hliðum lóða til að auðvelda aðgengi inn í inngarða og draga úr skuggavarp í götu- og garðrými.

Bindandi byggingarlína þýðir að ekki megi rjúfa byggingu á því svæði sem bindandi byggingarlína afmarkar nema annað sé tilgreint í skilmálum.

Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk. Viðeigandi kvaðir koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G). Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Lóðarhafi ber að fylgja G tölum sem sýnd eru á hæðarblaði.

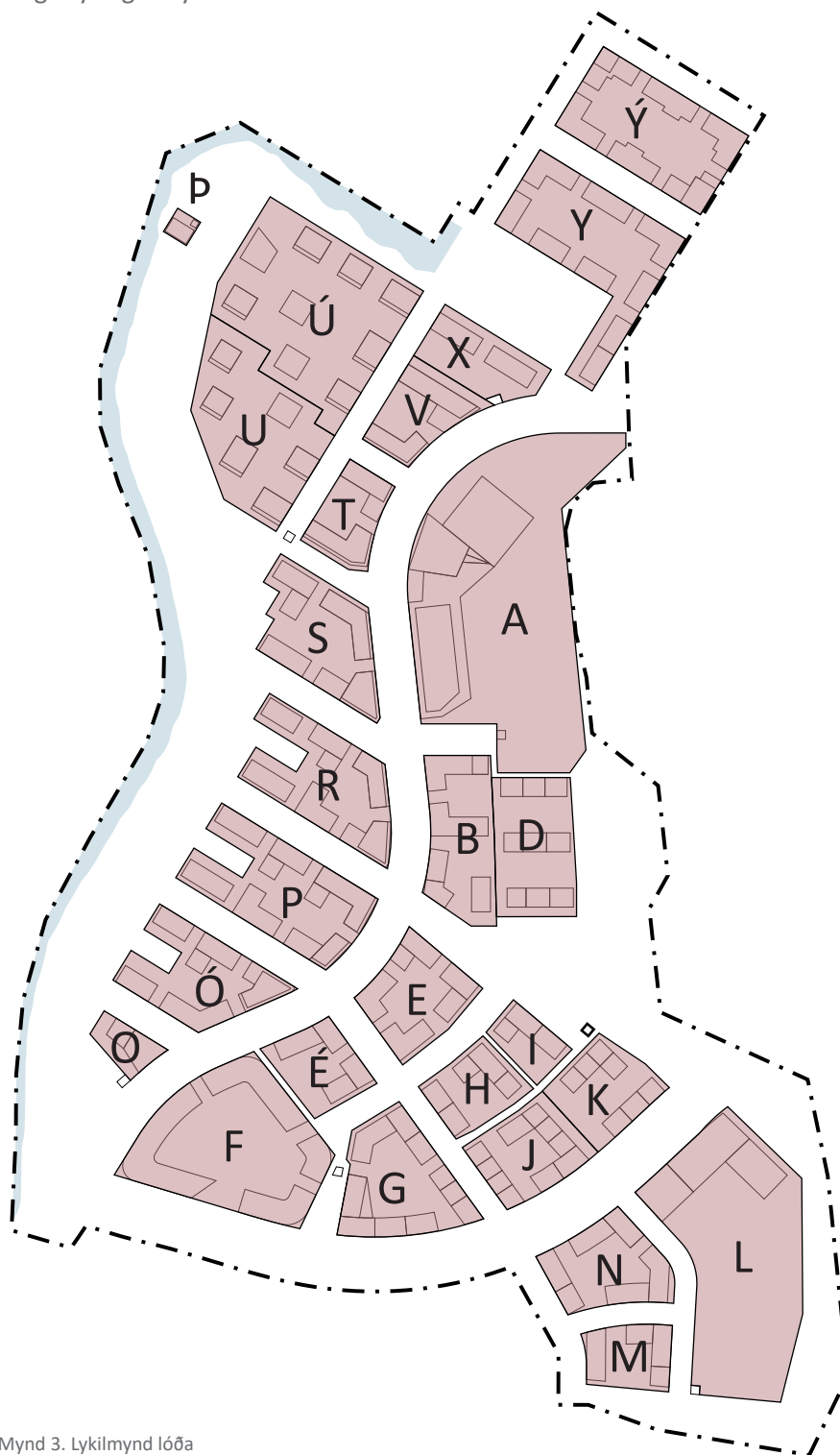
SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Lóðarmörk
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
	Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
	Bundin byggingarlína
	Mænisstefna
	Einhallá þak
	Núverandi byggingar
	Núverandi byggingar, má fjarlægja
	Kvöð um gönguleið
	Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
	Götur
	Upphækkað yfirborð
	Göngustígur
	Hjólástígur
	Náttúrústígur
	Tröppur á náttúrstig
	Gangbraut
	Bílastæði
	Hjólástæði, leiðbeinandi
	Djúpgámar
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Lóðanúmer
	Leik- og dvalarsvæði
	Grendarstöð - staðsetning
	Áningastaður
	Kennileiti
	Gróður, leiðbeinandi
	Regngarðar, leiðbeinandi
	Vottlendi
	Opið svæði
	Vatnsrás í götu
	Sjór/vatn
	Strandlína í AR
	Bráðabirgða sjávarkantur
	Útrás

1.3 SKILMÁLATAFLA

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, ásamt stærð lóða, hæð húsa, bygginarmagn og starfsemi, fjölda íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými. Hins vegar er byggingarmagn neðanjarðar skilgreint fyrir A+B rými og er þar átt við bílakjallara, geymslur og stoðrými. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð koma fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.



Mynd 3. Lykilmynd lóða

SKILMÁLATAFLA 1

LÓÐ	stærð lóðar m ²	Bygg.magn ofanjarðar (A rými)	Bygg.magn ofanjarðar (B rými)	Bygg.magn * neðanjarðar (A+B)rými	Heild.Bygg.mag samts	Hámarks fjöldi íbúða **	Bílastæði innan lóðar	Bílastæði utan lóðar ***	Starfsemi	Hæðir hámark
A	19.364	12.500	1.080	4.650	18.230	0	0	28	skóli	4
B	4.290	7.816	1.172	3.650	12.640	87	77	0	íbúðir	6
D	4.078	6.552	983	3.740	11.280	73	137	0	íbúðir	5
E	3.568	7.780	1.167	1.450	10.400	86	0	66	íbúðir	5
É	2.473	4.905	736	500	6.150	55	0	41	íbúðir	5
F	9.050	22.800	3.710	6.500	33.010	184	92	0	blönduð notkun	7
G	4.910	9.696	1.289	6.400	17.390	96	75	7	íbúðir / bl.notk.	5
H	2.568	4.460	669	510	5.640	50	0	38	íbúðir	5
I	1.397	3.030	455	258	3.750	34	0	26	íbúðir	5
J	3.183	7.814	1.150	5.900	14.870	85	118	0	íbúðir / bl.notk.	6
K	3.079	5.366	805	4.920	11.100	60	116	0	íbúðir	7
L	12.438	8.000	720	2.500	11.220	0	0	6	skóli	4
M	2.155	4.472	671	1.790	6.940	50	30	8	íbúðir	5
N	3.674	8.252	1.238	3.100	12.590	92	52	18	íbúðir	6
O	1.001	2.040	306	550	2.900	23	0	17	íbúðir	4
Ó	4.270	7.601	956	3.000	11.560	71	50	4	íbúðir	5
P	5.933	10.845	1.371	4.200	16.420	102	51	26	íbúðir	5
R	5.061	9.470	1.157	3.650	14.280	86	49	19	íbúðir / bl.notk.	5
S	4.684	9.149	1.050	3.500	13.699	78	49	18	íbúðir / bl.notk.	5
T	2.295	5.258	710	1.750	7.720	53	38	2	íbúðir	4
U	6.898	7.933	1.071	3.640	12.650	79	60	0	íbúðir	5
Ú	10.459	13.607	1.837	6.240	21.690	136	103	0	íbúðir	7
V	2.719	5.847	789	1.940	8.580	58	36	8	íbúðir	5
X	2.767	4.620	624	1.660	6.910	46	35	0	íbúðir	5
Y	7.100	12.126	1.597	4.540	18.270	118	74	18	íbúðir / bl.notk.	5
Ý	6.318	11.769	1.589	4.300	17.660	118	78	11	íbúðir	5
Þ	293	180	0	0	180	0	1	0	dælustöð	1
Ö1	30	16	0	0	20	0	0	0	dreifistöð	1
Ö2	28	16	0	0	20	0	0	0	dreifistöð	1
Ö3	35	16	0	0	20	0	0	0	dreifistöð	1
Ö4	30	16	0	0	20	0	0	0	dreifistöð	1
Ö5	30	16	0	0	20	0	0	0	dreifistöð	1
Ö6	30	16	0	0	20	0	0	0	dreifistöð	1
Ö7	42	16	0	0	20	0	0	0	dreifistöð	1
136.250	214.000	28.901	84.838	327.869	1.917	1.321	361			

* Ekki má hagnýta byggingarmagn neðanjarðar sem dvalar- og/eða íverurými.

** Á lóðum þar sem kvöð er um atvinnuhúsnæði getur hámarksfjöldi íbúða aukist, sjá nánar sérskilmála hverrar lóðar.

*** Bílastæði í borgarlandi og/eða í almennun bílajakjöllurum



Mynd 4. Núverandi lóðir og byggingar



Mynd 6. Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir

2.3 FYRIRLIGGJANDI LÓÐIR OG NÚVERANDI BYGGINGAR

Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi. Í TÖFLU 2 og 3 má sjá yfirlit fyrirbyggjandi lóða og núverandi bygginga á svæðinu samkvæmt fasteignaskrá. Ný götuheiti og húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulags og gerðir verða nýir lóðarleigusamningar við lóðarhafa.

TAFLA 2 - Yfirlit fyrirbyggjandi lóða samkv. fasteignaskrá

Landnúmer	Staðgreinir	Heiti	Notkun	Lóð m²
L110554	0-1-405--99	Sævarhöfði 6-10	lðnaðar og athafnalóð	0,0
L110502	0-1-4050201	Sævarhöfði 12	lðnaðar og athafnalóð	26.205,0
L110554	0-1-405--99	Ártúnsh.	lðnaðar og athafnalóð	0,0
L210891	0-1-4053101	Þórðarhöfði 4	Viðskipta og þjón. lóð	46.208,0
L110550	0-1-4042102	Sævarhöfði 21	Viðskipta og þjón. lóð	8.284,0
L177114	0-1-4042201	Sævarhöfði dælustöð	Skolpdælustöð	0,0
SAMTALS:				80.697,0

TAFLA 3 - Yfirlit núverandi bygginga samkv. fasteignaskrá

Fasteignanúmer	Heiti staðfangs	Merking	Notkun	Bygg.ár	Birt stærð m2
F2042829	Sævarhöfði 6-10	55 0101	Efnissiló	1965	300,5
		54 0101	Geymsla	1966	175,6
		48 0101	Vigtarhús/skrifst.	1982	607,3
		50 0101	Efnisgeymir	1981	6,5
		51 0101	Efnisgeymir/dæluhús	1981	13,9
		53 0101	Vörugeymsla	1984	21,9
F2042829	Sævarhöfði 12	02 0101	lðnaðarhús	1965	1.400,9
F2042954	Ártúnsh.	15 0101	Vörugeymsla	1941	76,0
F2042954		44 0101	Asfaltgeymir	1971	241,0
F2042954		45 0101	Asfaltgeymir	1971	241,0
F2042954		47 0101	Dæluhús	1972	84,0
F2042954		56 0101	Asfaltgeymir	1998	75,4
F2042955		16 0101	Sand- og malarnám	1941	61,0
F2042955		22 0101	Artunsh grjotn mulns	1961	66,0
F2042955		23 0101	Artunsh grjotn mulns	1961	246,0
F2042955		24 0101	Artunsh grjotn mulns	1961	106,0
F2042955		27 0101	Ártúnsh mulnst	1961	177,0
F2042961		29 0101	Dæluhús	1955	19,0
F2042941	Þórðarhöfði 4	01 0101	Artunsh velam geymsl	1966	372,0
		02 0101		1966	372,0
		03 0101		1966	372,0
		04 0101		1966	372,0
		05 0101		1966	372,0
		06 0101		1968	372,0
		07 0101		1968	372,0
		08 0101		1968	372,0
		09 0101		1969	372,0
		10 0101		1969	372,0
		11 0101		1979	372,0
		12 0101		1979	372,0
F2042926	Sævarhöfði 21	01 0101	Starfsmannahús	2010	42,1
F2237487	Sævarhöfði dælustöð	01 0101	Skolpdælustöð	1998	58,6
SAMTALS:					8.483,7

SKÝRINGAR:



Afmörkun deiliskipulagssvæðis



Borgarlína, samgönguás



Lóðarmörk



Núverandi lóðir, skv. LUKR



Núverandi byggingar



Núverandi byggingar, má fjarlægja



Grjótmulningshús við Sævarhöfða 6-10 samstæður húsa og heildir með hverfisvernd



Sjór/vatn



Strandlína í AR

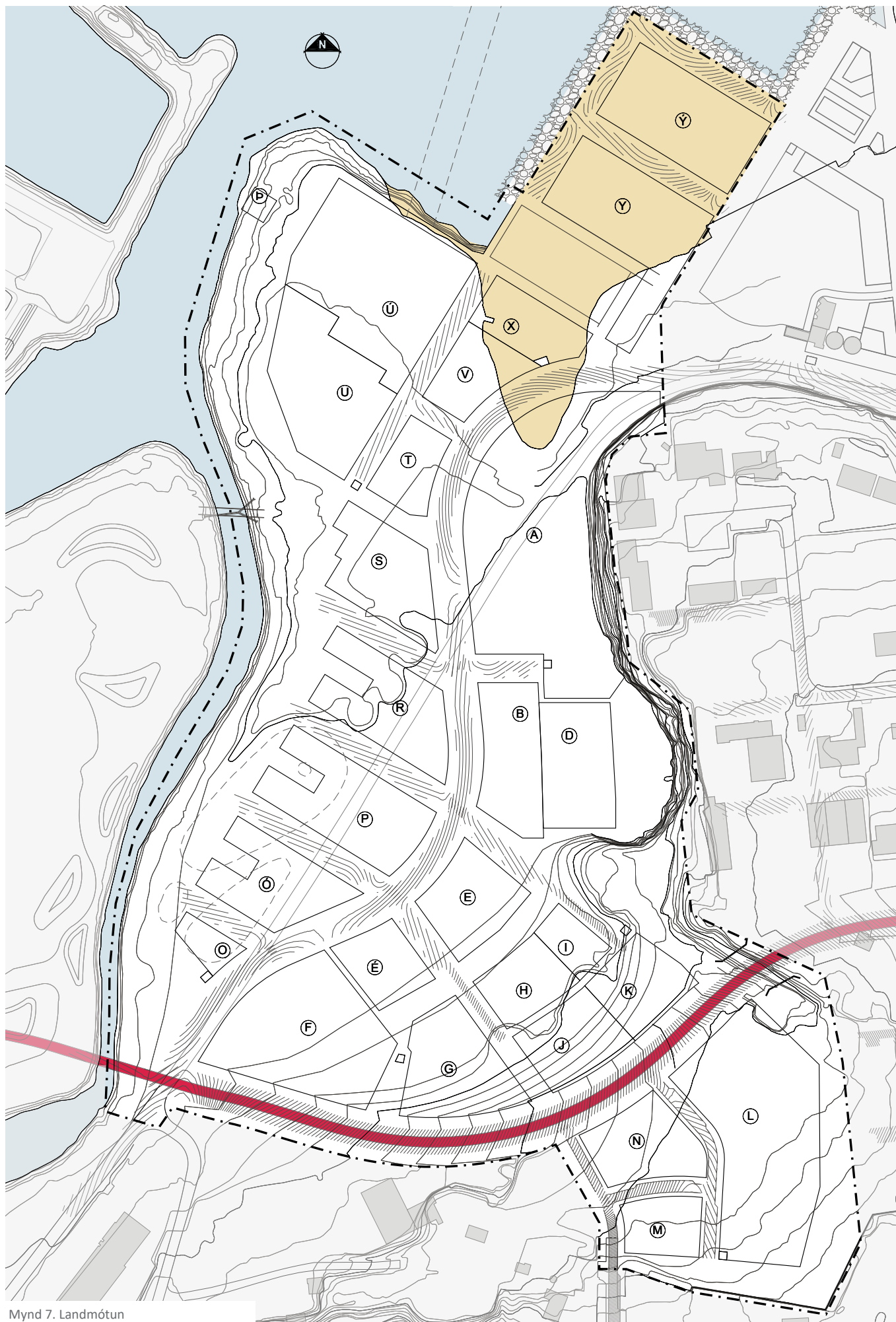


Bráðabirgða sjávarkantur

2.4 NÚVERANDI BYGGINGAR OG HÚSAKÖNNUN

Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þurfa allar núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu að víkja.

Samkvæmt húsakönnun Ártúnshöfði, svæði 1-4 (2021) er lagt til að röð grjótmulningshúsa við Sævarhöfð 6-10, njóti verndar í gulum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi. Umrædd húsaröð liggur þvert á fyrirhugaða legu Stórhöfða og göturými Borgarlínu og getur því ekki staðið á upprunalegum stað, sjá nánar kafla 1.5 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2.



Mynd 7. Landmótun

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.

Deiliskipulagssvæðið er að mestum hluta á núverandi á landfyllingu og að hluta til er um nýja landfyllingu sem er um 3 ha. að stærð að ræða. Gera má ráð fyrir að núverandi fyllingu verði raskað vegna veitukerfa í jörðu, bílakjallara og kjallara.

Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal gera viðeigandi rástafanir til hreinsunar, sjá nánar kafla 1.6 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2.

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Lóðarmörk
	Núverandi byggingar
	Lóðanúmer
	Fylling á sjó
	Sjór/vatn
	Strandlína í AR
	Bráðabirgða sjávarkantur



Mynd 8. Skýringaruppráttur

3 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐARMYNSTUR

3.1 MARKMIÐ ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

Hönnun íbúðarhúsnæðis þarf að skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis, þau umhverfsgæði og þjónustu sem í boði eru í næsta nágrenni og þá byggð sem er fyrir eða áformuð er á nærliggjandi svæðum.

Við mótun byggðar þarf að huga að gæðum sem eru innan íbúðanna og utandyra í þeim rýmum sem myndast milli húsanna og ætluð eru til útiveru, samveru og leiks.

Umfang uppbyggingar, ákvörðanir um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi, þurfa ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem snerta umhverfsgæði; svo sem dagsbirtu inni sem úti, skuggavarps, útsýnis, loftræstingar, loftgæða, hljóðvistar og sólríkra og skjólgóðra garðsvæða og annarra útsvæða.

Hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna í samfélaginu. Lýðheilsan er einnig háð því að umhverfið sé fjölbreytt, litríkt og iði af mannlífi og að verslun, grunnþjónusta, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið og örvi þannig hreyfingu og samveru í almenningssýmum hverfisins (úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040).

3.2 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG GÆÐI ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS OG NÆRUMHVERFI

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssýma, borgarmiðað gatnakerfi og heildstæðar götummyndir með vistvænum áherslum. Borgarlínan er helsta lífæð hverfisins, en umhverfis biðstöðina er gert ráð fyrir að blöndun verslunar, þjónustu og íbúðarhúsnæðis skapi vettvang mannlífs og menningar innan hverfisins.

Skipulagið gerir almennt ráð fyrir 3 - 5 hæða randbyggð með skjólgóðum inngörðum og fjölbreyttum almenningssýmum. Íbúðarhúsnæði skulu hafa aðalinngang frá götu og útgengi úr stigahúsi að garði. Aðgengi skal vera inn í garð frá öllum átum. Þakform eru almennt flöt og lögð gróðurþekju. Yfirbragð bygginga skal vera fjölbreytt í áferð, hæðum húsa og uppbroti. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Því er ekki heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni í sama lit. Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.

Almenningssými er mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásynd og hönnun þeirra hafa áhrif á upplifun og öryggistilfinningu okkar.

Grunn- og leikskólalóðir verða áberandi í hverfinu og gegna margþættu hlutverki.

3.3 SKUGGAVARP

Byggingar eru að mestu 3 - 5 hæða hús, flest umhverfis skjólgóða og inngarða. Hugað var að stað- og hæðarsetningu húsa til að takmarka skuggamyndun á lóðum á þeim tíma árs þegar sól nýtur helst. Lögð er áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja lægstu byggðina í suðvestur horni hvers reits. Byggð rís því frá suðvestri til norðausturs. Á völdum stöðum rís byggðin hærra, allt að 7 hæðum en þar eru hæðir inndregnar til að minnka skuggavarp.

Skuggavarp bygginga hefur verið skoðað með tilliti til skugga í inngörðum á jafndægum, 1.maí og á sumarsólstöðum eins og myndir á næstu síðum sýna.

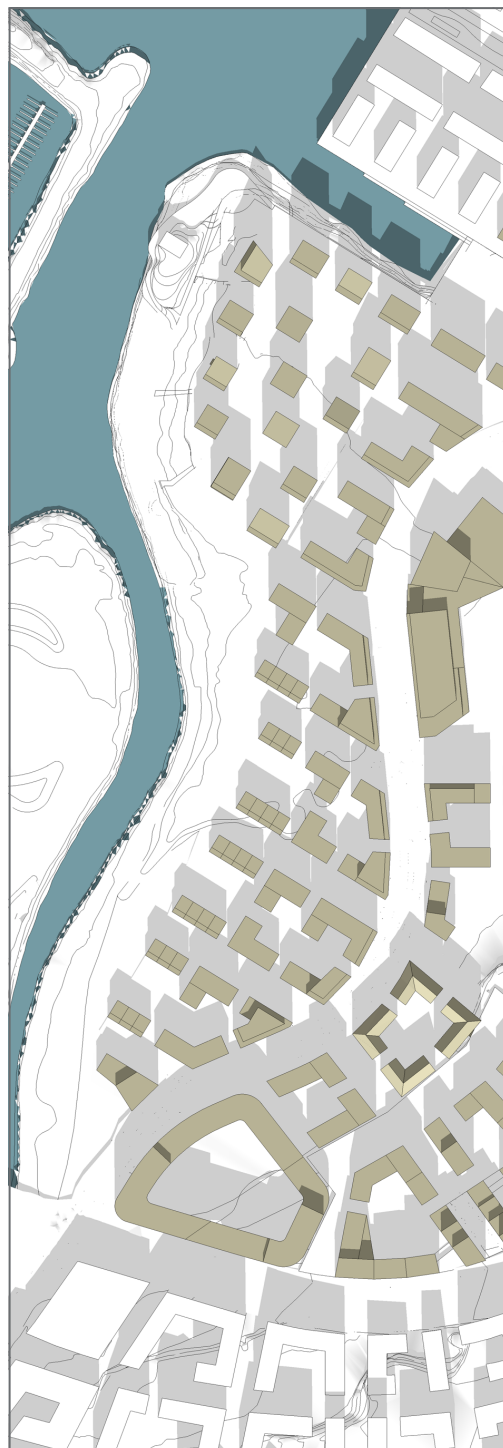
SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Mænisstefna
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Núverandi byggingar, má fjarlægja
	Kvöð um gönguleið
	Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
	Götur
	Upphækkað yfirborð
	Göngustígur
	Hjólástígur
	Náttúrustígur
	Tröppur á náttúrustíg
	Gangbraut
	Bílastæði
	Hjólástæði, leiðbeinandi
	Djúpgámar
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Lóðanúmer
	Leik- og dvalarsvæði
	Grendarstöð - staðsetning
	Áningastaður
	Kennileiti
	Nýbyggingar, leiðbeinandi
	Gróðurþekja á þökum
	Almenningstorg
	Grunn- og/eða leikskóli
	Gróður, leiðbeinandi
	Regngarðar, leiðbeinandi
	Vottlendi
	Opið svæði
	Vatnsrás í götu
	Sjór/vatn
	Bráðabirgða sjávarkantur

SKUGGAVARP JAFNDÆGUR MILLI KL. 10:00 - 17:00



Mynd 9: Skuggavarp jafndægur, kl.10:00



Mynd 10: Skuggavarp jafndægur, kl.13:30



Framhald af Mynd 10



Mynd 11: Skuggavarp jafndægur, kl.17:00

SKUGGAVARP 1. MAÍ MILLI KL. 10:00 - 17:00



Mynd 12: 1. Maí, kl.10:00



Mynd 13: 1. Maí, kl.13:30



Framhald af Mynd 13

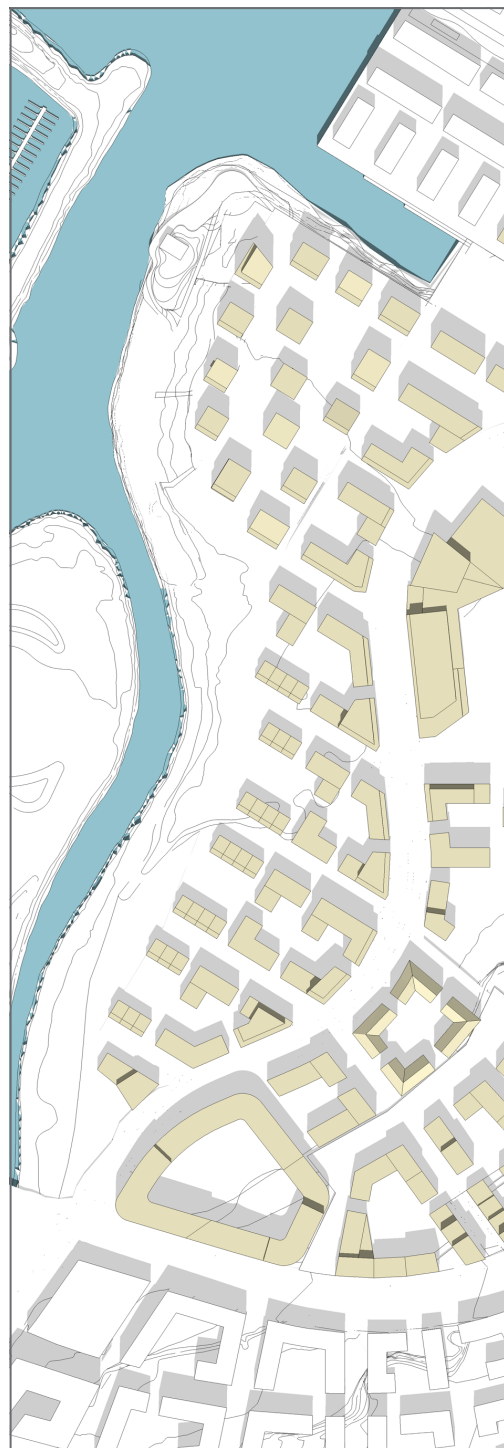


Mynd 14: 1. Maí, kl.17:00

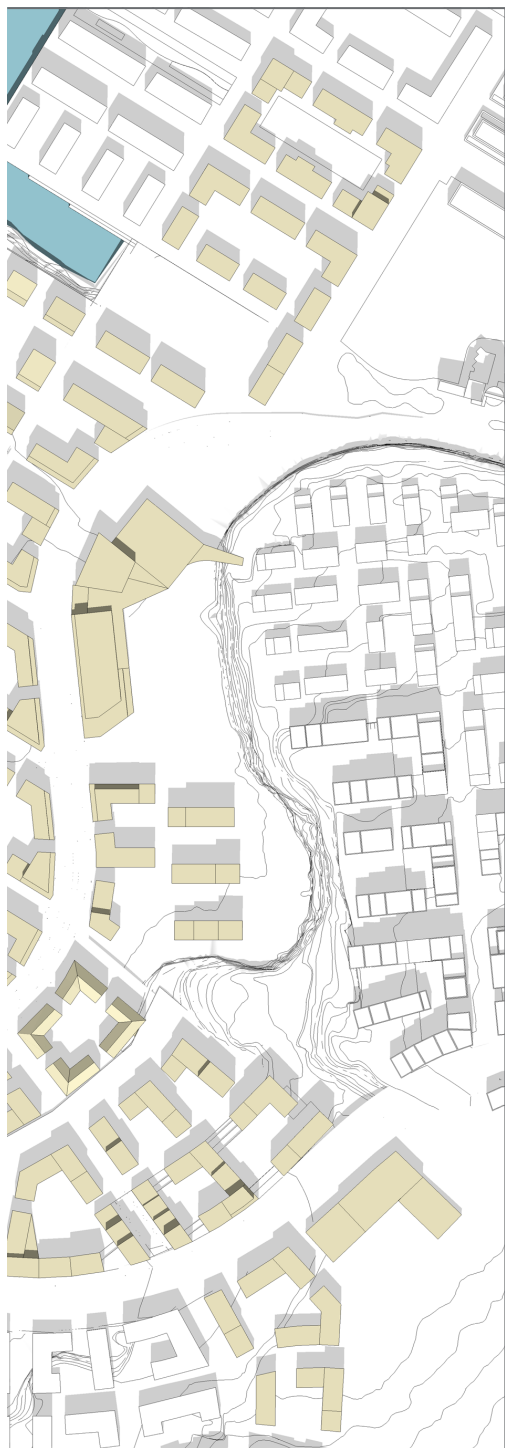
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR MILLI KL. 10:00 - 17:00



Mynd 15. Skuggavarp sumarsólstöður, kl.10:00



Mynd 16. Skuggavarp sumarsólstöður, kl.13:30



Framhald af Mynd 16



Mynd 17: Skuggavarp sumarsólstöður, kl.17:00

3.4 RÝMIN Í HVERFINU

Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verða gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Lýðsheilsa borgarbúa skal vera höfð að leiðarljósi og að skipulagið örvi hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningssvæðum. Metnaður þarf að vera í hönnun stærri og minni torga, göngugatna, smærri andrýma og gróðursvæða, stærri útivistarsvæða, leik- og íþróttasvæða og almennt dvalarsvæða fyrir alla aldurs- og félagsþóp.

STÓRHÖFÐI - BORGARLÍNA

Við biðstöð Borgarlínu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum, auk þess sem grunn- og leikskóli er í næsta nágrenni við samgöngu- og þróunarárs. Safnskóli efri deilda sem staðsettur er á norðurhluta deiliskipulagssvæðisins tengist biðstöð Borgarlínu um göngugötu innan hverfis.



Mynd 18. Stórhöfði - Borgarlína

SJÓR OG STRANDSVÆÐI

Lögd er rík áhersla á aðgengi almennings að sjó, sem er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur. Þá er möguleiki á að fara í manngerða fjöru, ganga um og virða fyrir sér lífríkið í fjöruborðinu.

Strandlengju meðfram Elliðaárósum verður ekki raskað, en stígakerfi meðfram strandlengjunni verður styrkt, hjóla- og göngustígar aðskildir jafnframt því sem votlendis- og gróðursvæði verður útfært á milli stíga.

Áninga- og útsýnisstaðir eru því aðallega við Elliðaár og sjó. Þannig eru skapaðir möguleikar og tækifæri til að íbúar og gestir hverfisins geti notið samvista og fjölbreytileika mannlífs í návist við sjóinn.

Strandlengju til norðurs skal móta á þann hátt að hún líki eftir náttúrulegri strönd með því að auka yfirborð fjöruborðs. Með slíkri útfærslu verði skapaðar aðstæður til endurheimtar lífríkis auk þess sem íbúum hverfisins gefst þar með kostur á að komast í bein tengsl við strandlengjuna. Lífríki strandarinnar er þema almenningssýma við strandlengju.



Mynd 19. Elliðaárósar



Mynd 20. Sjávarsíða



Mynd 21. Gönguás



Mynd 22. Sameiginlegur garður milli bygginga



Mynd 23. Undir Ártúnshöfða

GÖNGUÁS

Gönguás leiðir gangandi og hjólandi vegfarendur í gegnum hverfið meðfram aðliggjandi inngörðum og tengir því borgarlínu og skólalóð efri deilda grunnskóla saman.

Við útfærslu stígsins skal móta umhverfi sem gefur kost á lek og hreyfingu en stíginn skal jafnframt móta með grænu yfirbragði og vanda útfærslur gróðursvæða. Velja skal trjategundir sem veita sjónræna fyllingu án þess að hamla umferð gangandi.

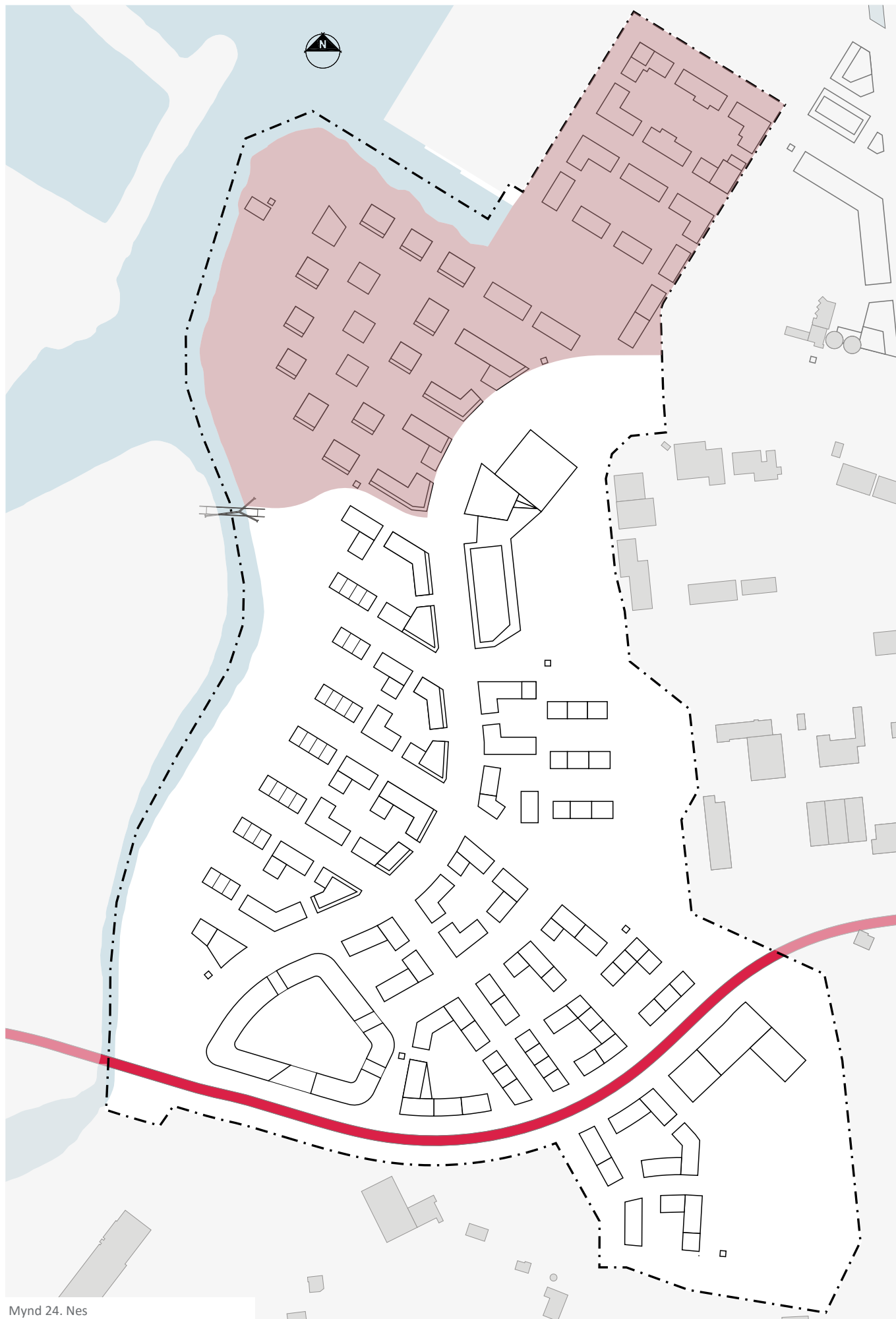
Sameiginlegur garður er milli punkthúsa sem myndar samfellt landslag bæði innan lóðar og við aðliggjandi borgarland við Elliðaá.

VOTLENDI VIÐ ÁRTÚNSHÖFÐA

Undir Ártúnshöfða er belti votlendis sem er mikilvægur hlekkur í blágrænum ofanvatnslausnum á rammaskipulagssvæðinu öllu, sjá nánar kafla 5.

Í tengslum við settjarnir og rásir ofanvatns skal móta fjölbreytt opin græn svæði og stuðla að verndun vistkerfis. Vinna skal með gróður sem þema í tengslum við blágrænar ofanvatnslausnir.

Votlendis- og gróðursvæði verða útfærð milli stíga samkvæmt Hönnunarhandbók Elliðaársvogs Ártúnshöfða og í samráði við Reykjavíkurborg og Veitur.



Mynd 24. Nes

3.5 STAÐAREINKENNI INNAN HVERFIS

Deiliskipulagssvæðið skiptist í þrjú svæði út frá legu og byggðarmynstri sem hefur sín staðareinkenni.

3.5.1 NES

Nes ber einkenni sem byggð við sjó þar sem nærvera við strandlínuna og Elliðahöfn gefur byggðinni einstakan staðaranda. Annars vegar er um að ræða randbyggð sem nýtur nálægðar við bryggjukant og votlendi og hins vegar stakstæð punkthús staðsett í sameiginlegum garði sem myndar samfellt landslag bæði innan lóðar og við aðliggjandi borgarland og strönd.

Byggðarmynstrið er tvennskona:

- 3-5 hæða randbyggð sem nýtur nálægðar við bryggjukant og votlendi.
- 4-7 hæða stakstæð punkthús staðsett í sameiginlegum garði sem myndar samfellt landslag bæði innan lóðar og við aðliggjandi borgarland og strönd.

Lögð er áhersla á að hvert punkthús hafi sín sérstæðu einkenni og að ekki verði endurtekning á milli bygginga í útfærslum og efnisvali, sjá kafla 6.1.6.



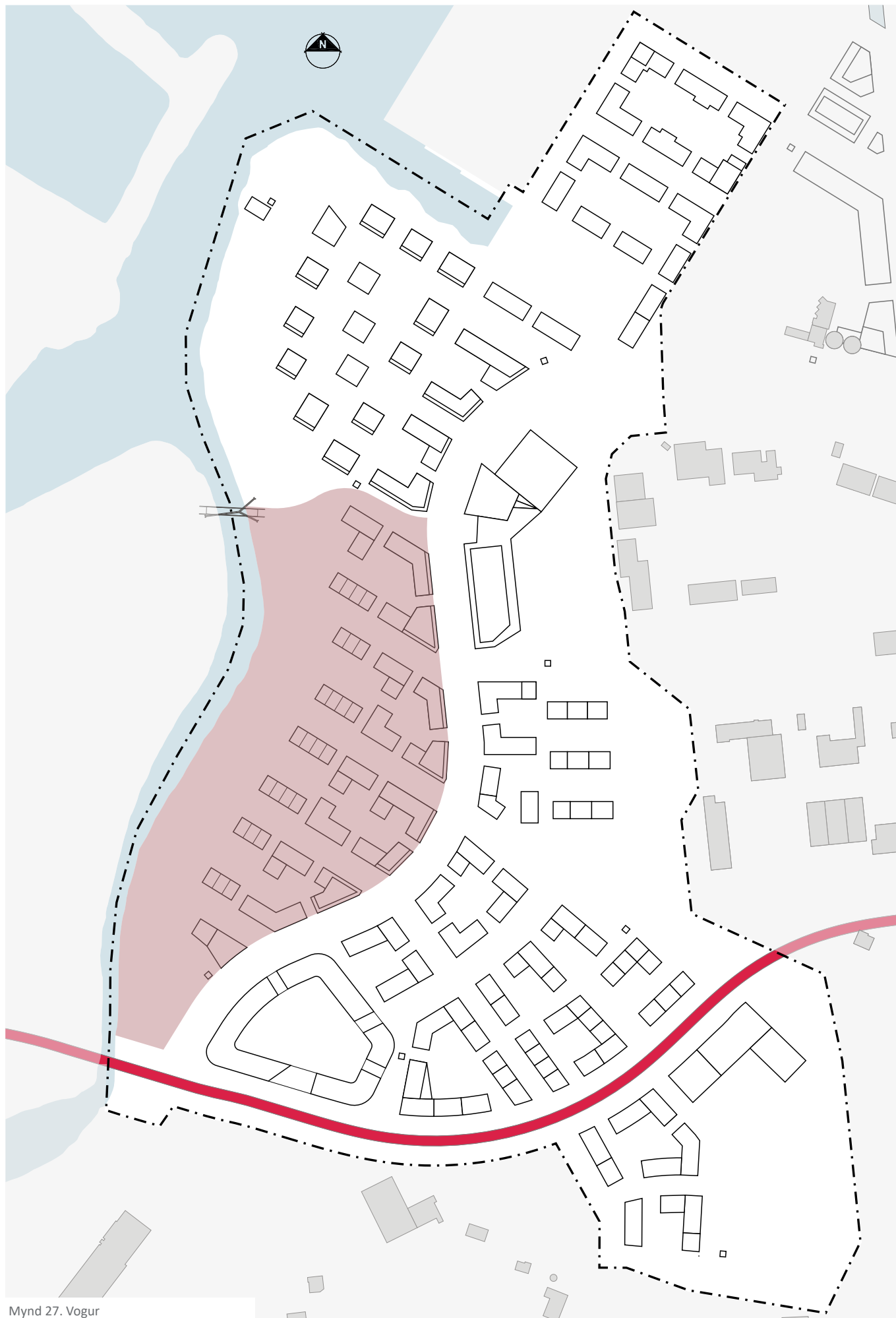
Mynd 25. Fyrirmyndir

SKÝRINGAR:

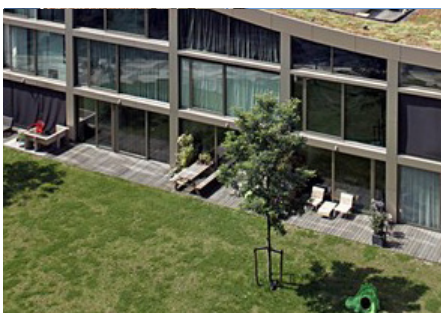
-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Hverfishlutar
-  Sjór/vatn



Mynd 26. Nes byggðarmynstur



Mynd 27. Vogur



Mynd 28. Fyrirmyndir

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Hverfishlutar
-  Sjór/vatn

3.5.2 VOGUR

Vogur samanstendur af þéttari 3 - 5 hæða randbyggð næst Sævarhöfða sem verður smágerðari þegar nær dregur Elliðaám.

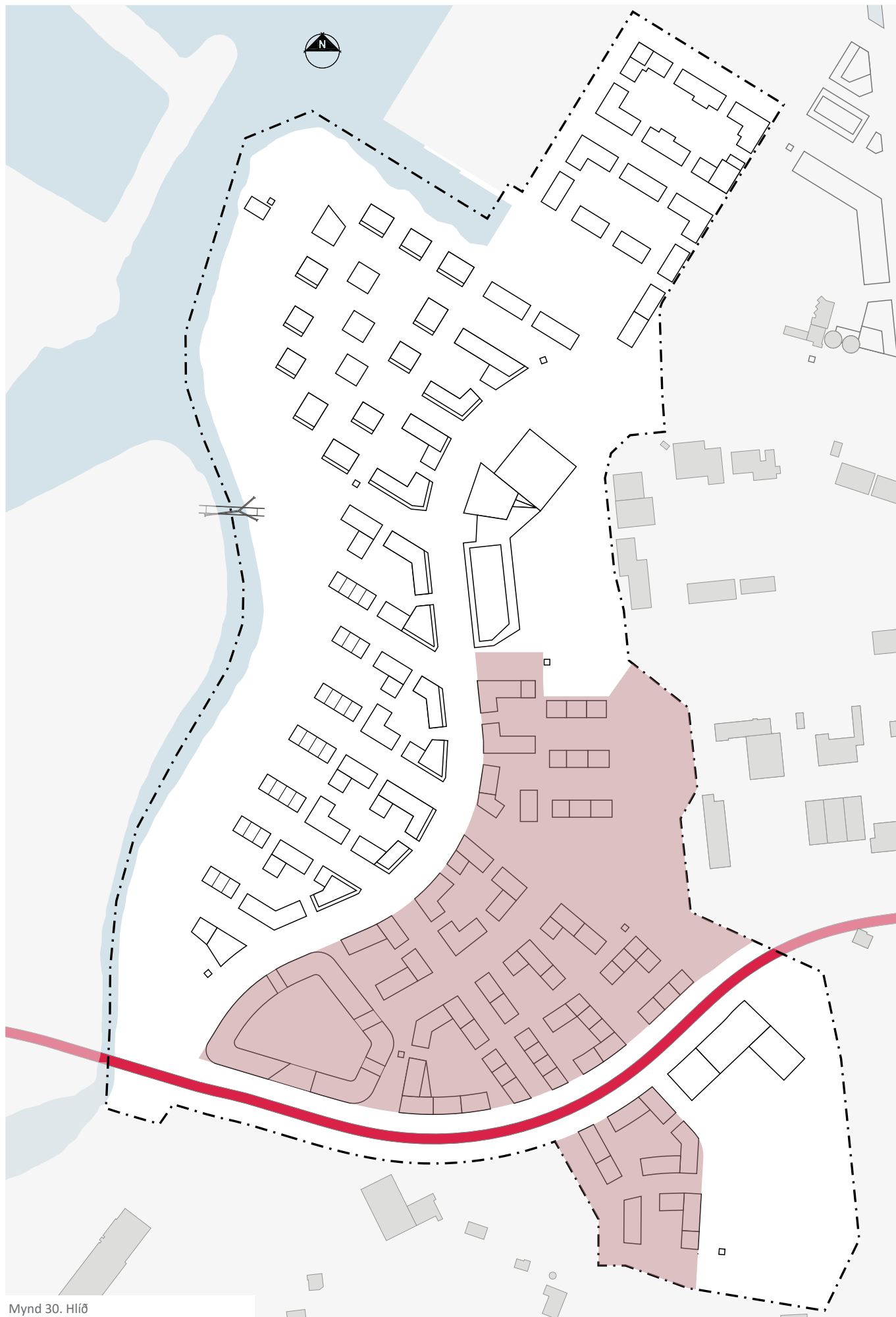
Byggingar næst Elliðaám geta verið útfærðar sem fjölbýli eða raðhús.

Lögð er áhersla á aukinn fínleika og uppbot í útfærslum bygginga eftir því sem vestar dregur og forgarða.

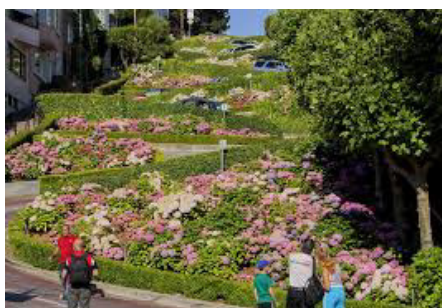
Garðrými skulu útfærð þannig að samfelld landslag myndist milli lóðar og aðliggjandi borgarlands við árbakkann. Vísað er til Hönnunarhandbók Elliðaárvog Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur.



Mynd 29. Vogur byggðarmynstur



Mynd 30. Hlíð



Mynd 31. Fyrirmyndir

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Hverfishlutar
-  Sjór/vatn

deiliskipulagshöfundar: ARKÍS arkitektar og LANDSLAG
verkfræðiráðgjöf: VERKÍS

3.5.3 HLÍÐ

Hlíð er þétt 3 - 7 hæða randbyggð sem nýtur góðs af nálægð við stoppistöð Borgarlínu. Byggðin einkennist af þeim landhalla sem er á svæðinu og trappast niður til norðvesturs.

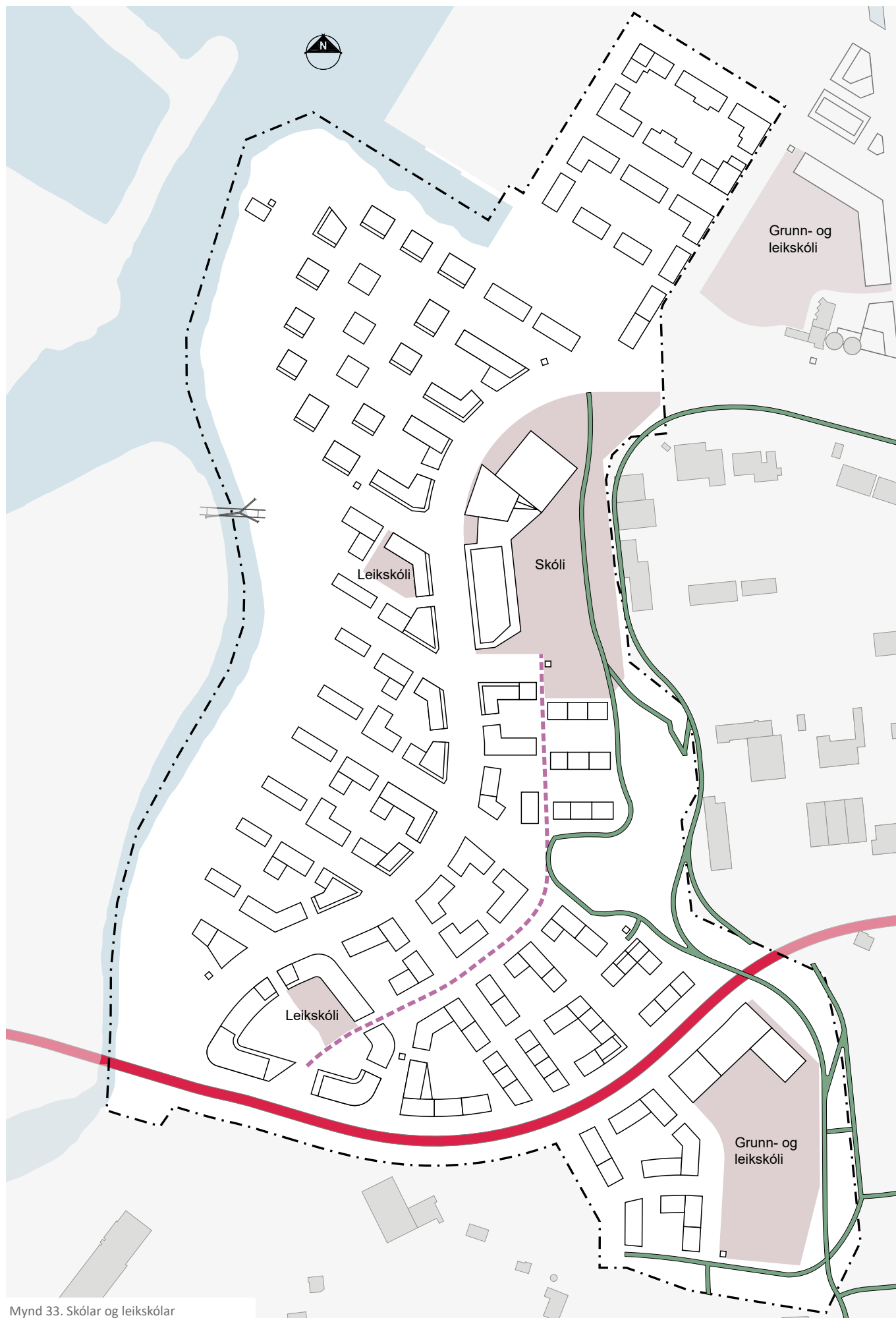
Í ljósi þéttleika og landhalla er sérstaklega mikilvægt að útfærslur bygginga hámarki gæði með tilliti til aðgengi að dagsbirtu og gæði garðryma, sjá nánar kafla 3.6.1.

Bílastæði eru að mestu leiti neðanjarðar og eru í bílastæðakjallara fyrir almenning.

C40 reitur 'O' laga bygging, íbúðir hússins mun hýsa fjölbreyttan hóp fólks, fjölskyldur, námsmenn og eldri borgara. Auk þess verða veitingastaðir, verslanir og leikskóli í byggingunni. Í miðju hennar er stór garður með staðbundnum plöntutegundum, grjóti og landslagi.



Mynd 32. Hlíð byggðarmynstur



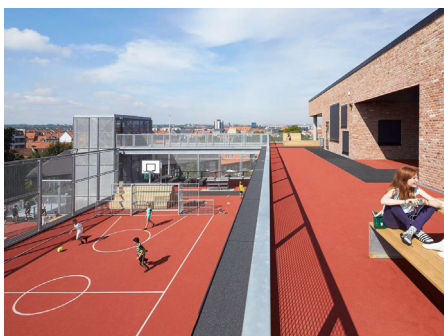
Mynd 33. Skólar og leikskólar

3.6 SKÓLAR OG LEIKSKÓLAR

Á skipulagssvæðinu eru tvær skólalóðir sem tengjast saman með samfelldu grænu svæði meðfram Ártúnshöfða. Á græna svæðinu er náttúrustígur sem gegnir lykilhlutverki fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur til að geta farið á milli skólana í öruggu umhverfi án bílaumferðar.

Gert er ráð fyrir að þök skólabygginga verði nýtt sem virk útírými skólalóðar. Auk þess er gert ráð fyrir að sjálf skólabygging grunnskóla eldri deilda verði nýtt til að tengja deiliskipulagssvæðið við byggðina uppi á höfðanum með brúartengingu yfir á þak skólans og stöllumum í formi byggingarinnar. Aðstaða fyrir frístundastarf verður í skóla fyrir yngri nemendur.

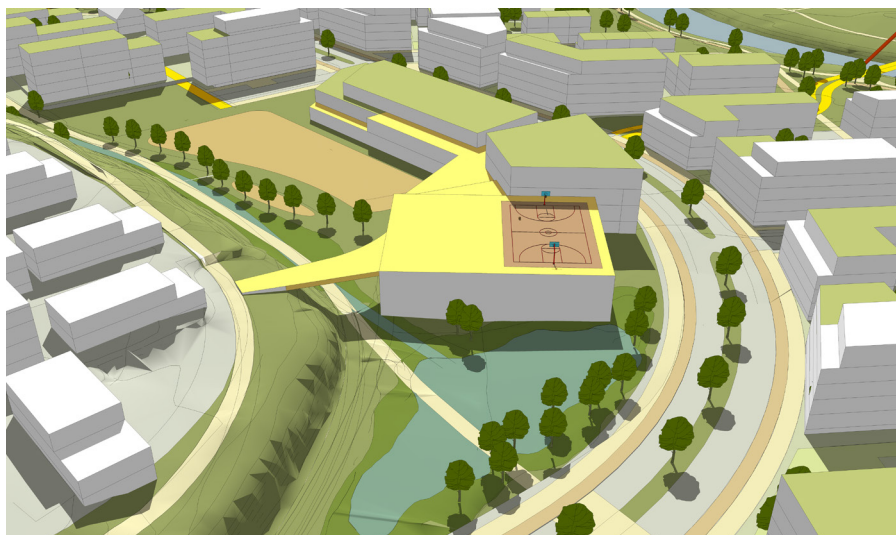
Gert er ráð fyrir þremur staðsetningum fyrir leikskóla á skipulagssvæðinu. Einn leikskólinn deilir lóð með skóla fyrir yngri nemendur syðst á svæðinu. Hinir leikskólanir deila lóðum með íbúðar, verslunar og þjónustulóðum og er annar staðsettur beint á móti skóla eldri deilda og hinn við biðstöð Borgarlínu.



Mynd 34. Fyrirmyndir

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Grunn- og/eða leikskóli
-  Náttúrustígur
-  Gönguás
-  Sjór/vatn



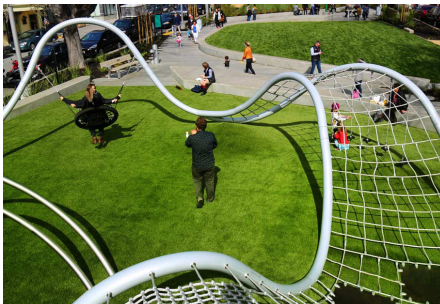
Mynd 35. Skóli fyrir eldri nemendur



Mynd 36. Skóli og leikskóli fyrir yngri nemendur



Mynd 37. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði



Mynd 38. Fyrirmyndir leik- og dvalarsvæði

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Núverandi byggingar
	Nýbyggingar, leiðbeinandi
	Áningastaður
	Leik- og dvalarsvæði
	Gönguás
	Almenningstorg
	Grunn- og/eða leikskóli
	Vottendi
	Opið svæði
	Sjór/vatn

3.6.1 HÖNNUN SAMEIGINLEGRA LEIK- OG DVALARSVÆÐA

Tryggja verður að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Dvalar- og leiksvæði séu rúmgóð og sólrík og falli vel að markmiðum um bættu lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Gætt verði sérstaklega að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og við mótun byggðar verði hugað sérstaklega að skjólmyndun.

Leiðarljós úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem huga þarf að er að 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, sjá kafla 3.3.

Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla og falli vel að Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar.

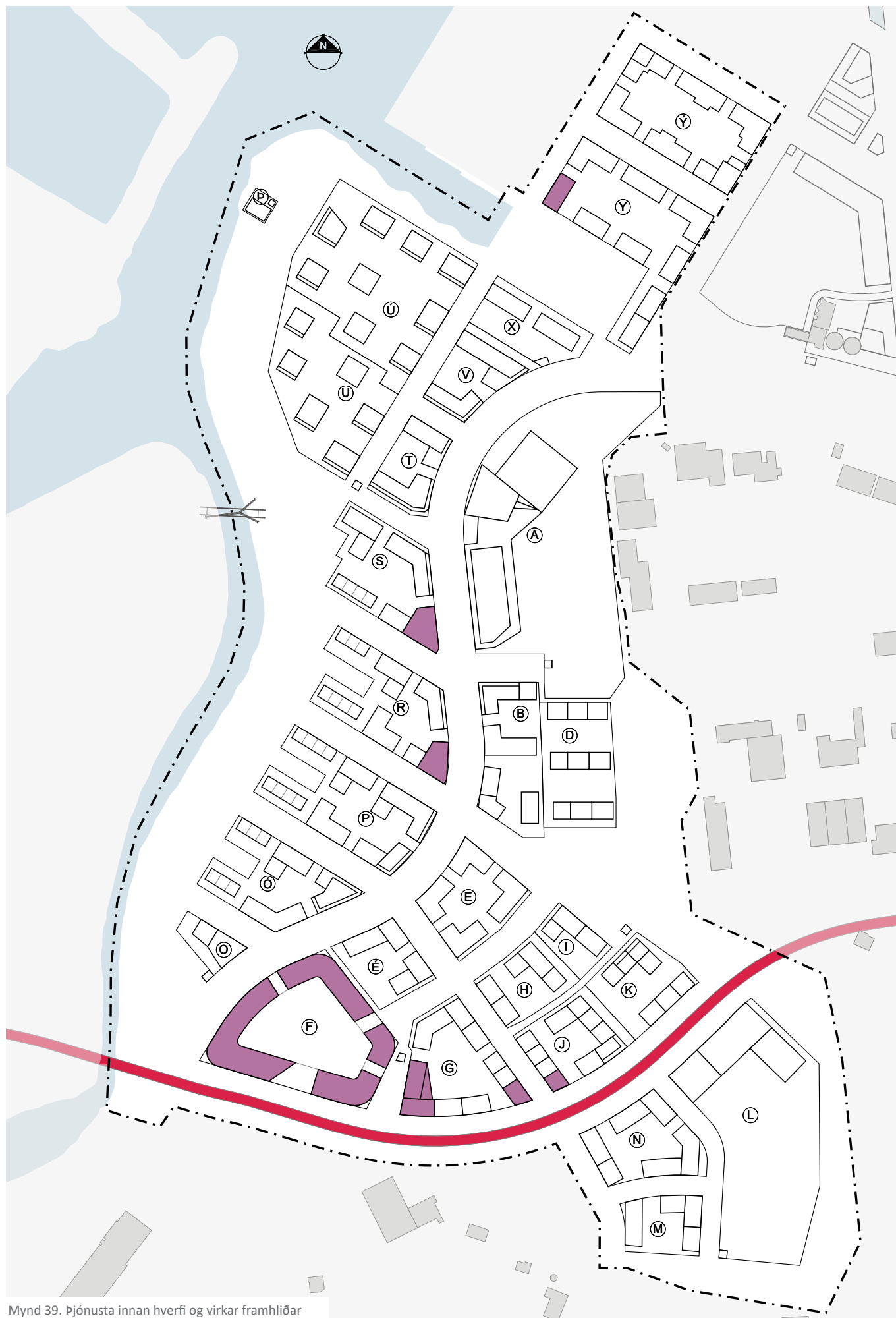
Kvöð um leiksvæði er innan flestra lóða, auk þess sem gert er ráð fyrir leiksvæðum á borgarlandi við göngugötu og á áherslustöðum við ströndina. Jafnframt er gert ráð fyrir að grunn- og leikskólalóðir þjóni sem leiksvæði.

Áninga- og torgsvæði á borgarlandi eru einnig í tengslum viðstöð Borgarlínu og áherslustaði við sjóinn.

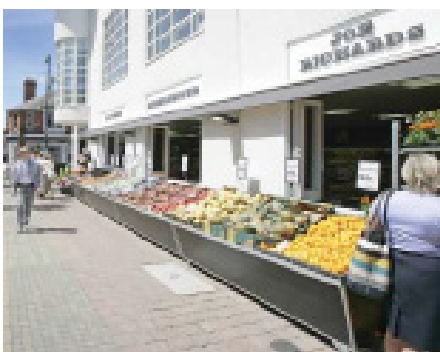
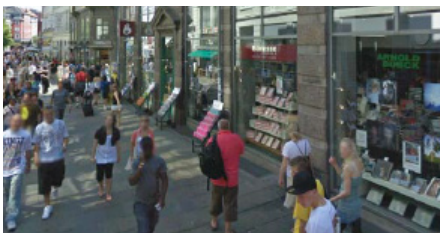
Í Rammaskipulagi Elliðaársvogs og Ártúnshöfða er gert ráð fyrir stórum hverfisgarði á Geirsnefi en það tilheyrir ekki þessu skipulagi.

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Einnig skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg.

Fylgja skal reglugerð 942/2002 um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Leiktæki þurfa að uppfylla kröfur í stöðlum ÍST En 1176 og ÍST En 1177 sjá nánar kafla 5.1 í Almennri greinargerð.



Mynd 39. Þjónusta innan hverfi og virkar framhliðar



Mynd 40. Dæmi um virkar framhliðar

3.7 ÞJÓNUSTA INNAN HVERFIS OG VIRKAR FRAMHLIÐAR

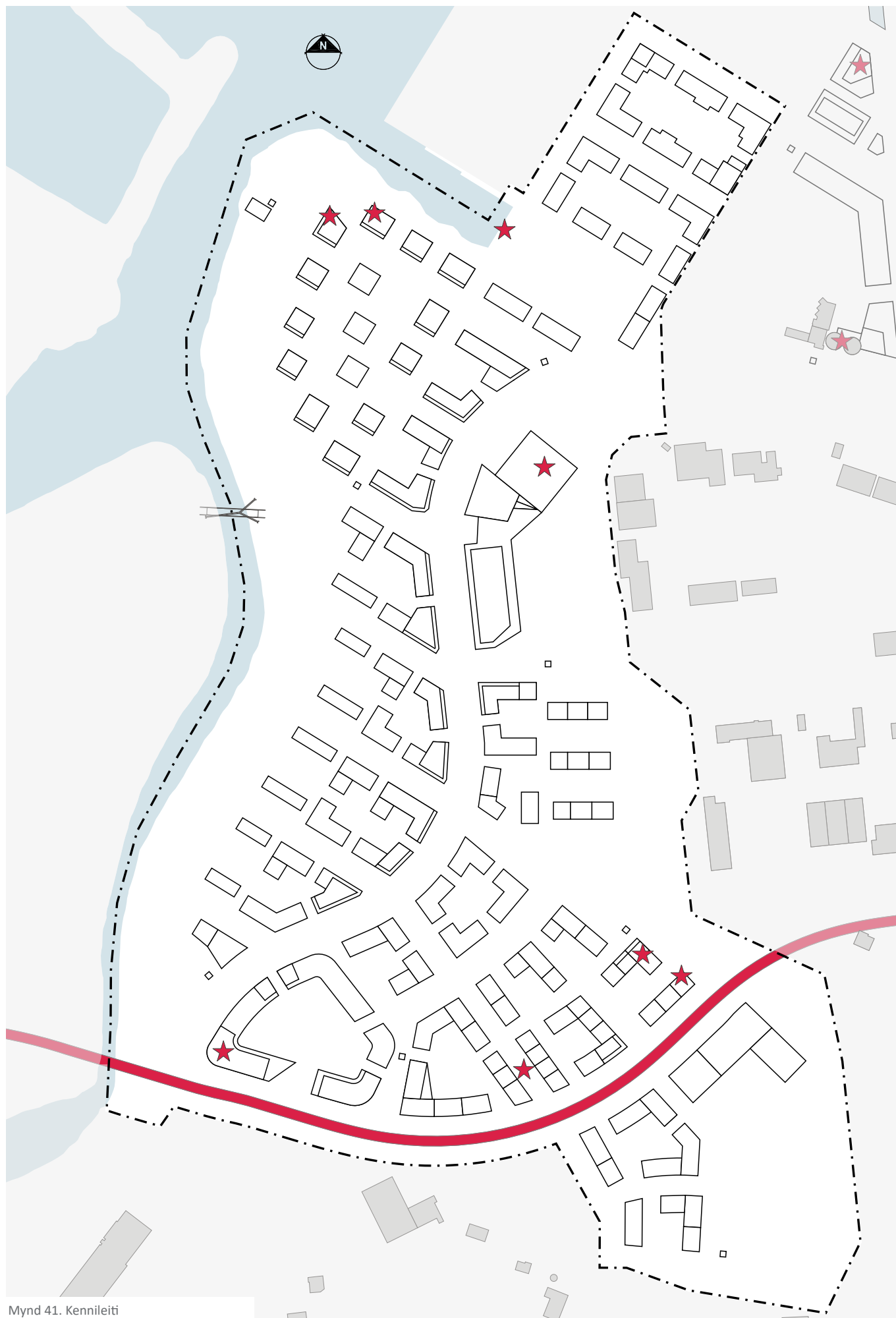
Eitt af markmiðum Aðalskipulag Reykjavíkur er að flétta saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð til að draga almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila. Með blöndun byggðar er verið að glæða íbúahverfi meira lífi og skapa fjölbreytni innan hverfisins. Mikilvægt er því að íbúðarbyggð sé í nágrenni við atvinnukjarna sem heimila atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og að skapa rýmri heimildir um starfsemi og þjónustu innan íbúðarhverfa.

Þjónusturými eru bindandi á jarðhæðum lóða F, G, J, R, S og Y, sjá nánar sérskilmála hverra lóðar. Á lóð F er gert ráð fyrir fjölbreyttu atvinnuhúsnæði með matvöruverslun að lágmarki 1000 m² og er staðsett við biðstöð Borgarlínu.

Taka skal sérstakt tillit til möguleika á útfærslu virkra, gagnsærra framhliða og aðgengis frá götu.

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Lóðanúmer
-  Reitur fyrir þjónustu og verslun
-  Sjór/vatn



Mynd 41. Kennileiti



3.8 KENNILEITI

Kennileiti er ýmist staður með séreinkenni í hverfinu eða bygging.

Ef um byggingu er að ræða skal hún fara í hámarkshæð og vanda skal sérstaklega efnisval og útfærslu þeirra bygginga.

Í sérskilmálum hverrar lóðar þar sem kennileiti er skal nefna kvaðir sem fylgir kennileiti.

3.9 LIST

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar, skal list vera veigamikill og afgerandi hluti heildarhönnunar almenningsrýma Ártúnshöfða við Elliðaárveg.



Gerð er krafa um að listamenn verði hluti hönnunarteyma arkitekta, landslagsarkitekta og verkfræðinga sem útfæra hönnun almenningsrýma og gatna. Með það að markmiði að listaverkin verði náttúrulegur hluti heildaryfirbragðs almenningsrýma. Gera skal ráð fyrir að list verði samofin útfærslu gönguás.

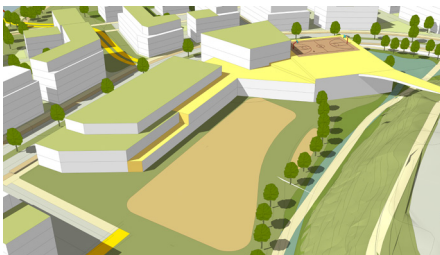
Listasafn Reykjavíkur mun hafa umsjón með listaverkum á deiliskipulagssvæðinu og kemur að vali listamanna í hönnunarteymi, auk þess að veita ráðgjöf við undirbúning og framkvæmd.

3.10 HEILDARYFIRBRAGÐ OG EFNISVAL

Lögð er áhersla á að heildaryfirbragð almenningsrýma í hverfinu öllu tvinnist saman í heildstæða mynd og að samfella sé á milli götugagna, yfirborðsefna og lýsingar.

Nýta skal yfirborðsefni, götugögn og lýsingu til að styrkja rýmiskennd, staðaranda og skynjun umhverfis.

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaárvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Einnig skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg.



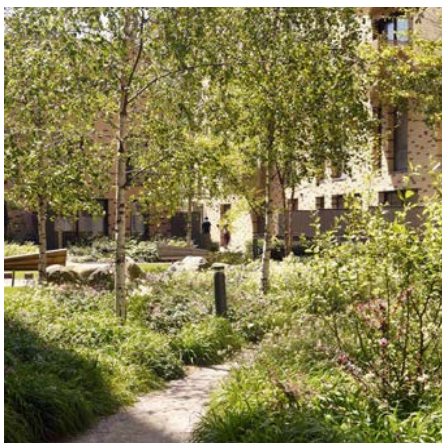
Mynd 42. Fyrirmyndir kennileiti

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Núverandi byggingar
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Kennileiti
-  Sjór/vatn



Mynd 43. Gróðurþekja



Mynd 44. Fyrirmyndir gróður og trjárækt

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Núverandi byggingar
	Götur
	Göngustígur
	Hjólástígur
	Náttúrustígur
	Tröppur á náttúrustíg
	Bílastæði
	Nýbyggingar, leiðbeinandi
	Gróðurpekja á þökum
	Gróður, leiðbeinandi
	Regngarðar, leiðbeinandi
	Vottendi
	Opið svæði
	Vatnsrás í götu
	Sjór/vatn

3.11 GRÓÐUR, TRJÁRÆKT OG LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

Innan skipulagssvæðisins er allt frá votlendi, til borgargróðurs og þaðan til fjöru og því einstakt tækifæri til að vinna með líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.

Í þétttri og samfelldri byggð þarf að huga sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.

Götutré og blágrænar ofanvatnslausnir gegna mikilvægu hlutverki í að skapa aðlaðandi götumyndir í hverfinu og styðja vistfræðilega fjölbreytni. Þannig eru götutré í öllum götum en einnig í tengslum við almenningssvæði.

Gróðurbelti verða í regnkösum með markvissu millibili milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Þá er gróður, tré og runnar í húsagörðum.

Unnið skal á markvissan hátt með gróður sem þema í votlendisbelti undir Ártúnshöfða og gönguásnum. Ennfremur skal unnið með gróður við strandlengju, en þar skal sérstaklega unnið með strandtegundir.

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningssvæða, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.



Mynd 45. Gata sem borgarrými, Sævarhöfði

4 SAMGÖNGUR

Uppbygging sjálfbærra borgarhverfa og vistvænna samgönguinnviða haldast í hendur við ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum. Nálægð við almenningssamgöngur, vistvænna samgönguinnviði og fjölbreytta atvinnukjarna eru til grundvallar við mat á þéttleika og yfirbragði íbúðarbyggðar á nýjum byggingarsvæðum (Aðalskipulag Reykjavíkur).

Helstu umferðaásar inn á skipulagssvæðið er um Stórhöfða og Sævarhöfði. Stórhöfði verður samgöngu- og þróunarás Borgarlínu og tengir hann þannig byggðina á Ártúnshöfða og Elliðaárvog saman. Umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður. Á Sævarhöfða og Stórhöfða er miðað við 40 km/klst. Lítill umferðarhraði eykur til muna umferðaröryggi sem hvetur til notkunar vistvænna ferðamáta sem gerir götur meira aðlaðandi.

Skipulagssvæðið liggur vel að samgöngukerfum Reykjavíkurborgar, Borgarlína liggur í gegnum svæðið og stofnstígakerfi tengist til austurs og vesturs. Auk ofangreindra samgöngumáta, eru möguleikar á að þróa samgöngur á sjó í tengslum við síðari deiliskipulagsáfganga rammaskipulags Elliðaársvogs og Ártúnshöfða.

Í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur eru settar fram reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík eftir svæðum. Samkvæmt stefnunni er deiliskipulagssvæðið á SVÆÐI I og viðmiðin 0.25 - 0.75 stæði/íbúð, gildið fer eftir fjölda herbergja og starfsemi. Unnið var að samgöngumat fyrir Elliðaárvogur - Ártúnshöfði (mars 2021) samhliða deiliskipulagi. Í samgöngumati er gerlegur lokafjöldi bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingar samgöngustefnu (Bíla- og hjólastæðastefna, 2018).

Vísað er í Hönnunarhandbók Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

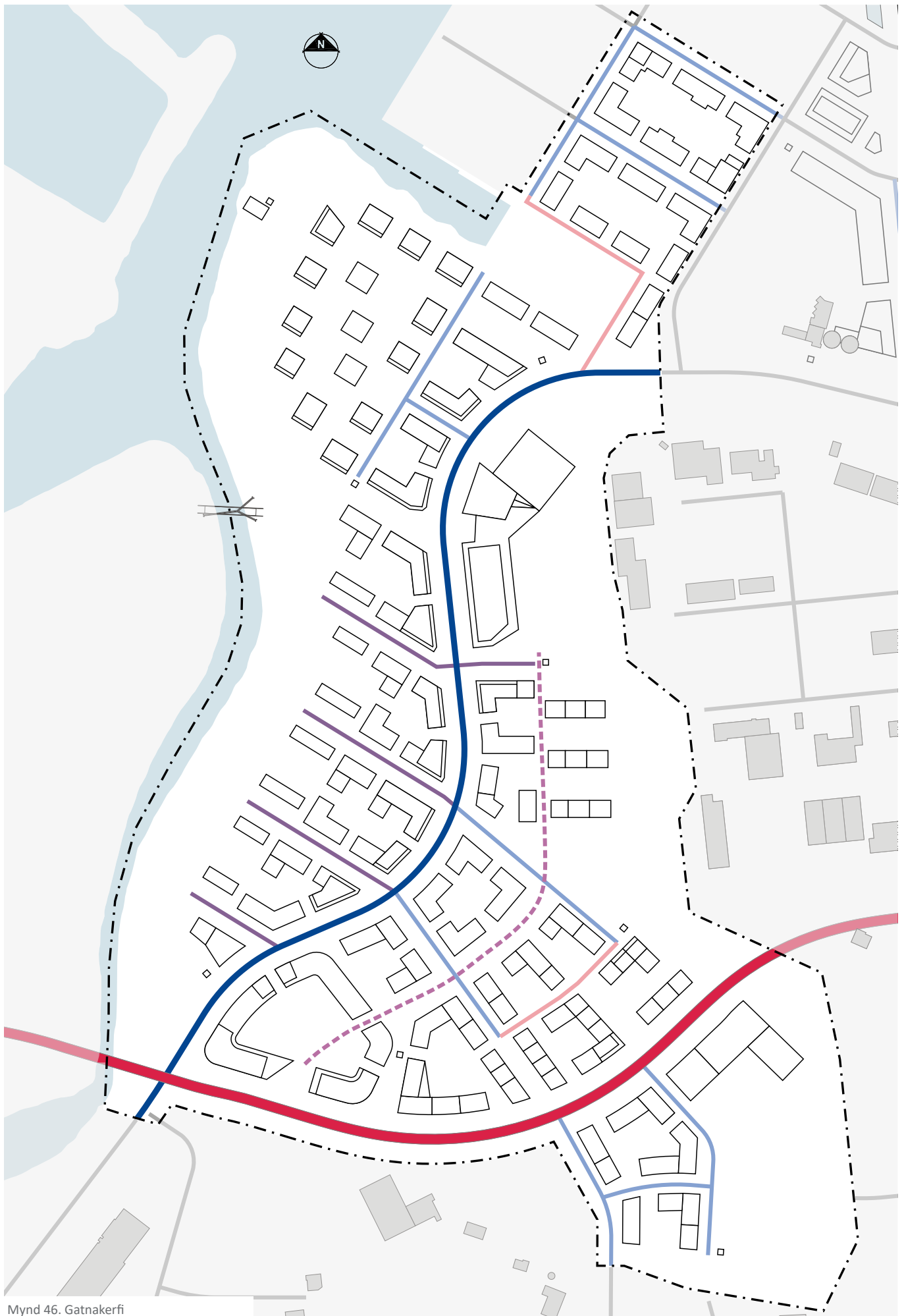
4.1 GATA SEM BORGARRÝMI

Göturýmið innan hverfisins er skýrt afmarkað af 3 - 7 hæða byggingum með húshliðum að gangstétt, þar er áhersla lögð á aðlaðandi göturými og aðgerðir til að draga úr umferðarhraða. Þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda eru settar í forgang við hönnun gatna og hugað er sérstaklega að aðgengi fyrir alla.

Mikilvægt er að götur hverfisins séu vistlegar, gróðursælar, öruggar og þjóni öllum ferðamátum.

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 samgönguás sem tengir deiliskipulagssvæðið við byggð á Ártúnshöfða jafnframt því að tengjast vesturluta borgarinnar með hágæða almenningssamgöngum. Sævarhöfði er borgargata sem tengir Bryggjuhverfi við Bíldshöfða og Vesturlandsveg annars vegar og Gullinbrú hins vegar. Gönguás tengir biðstöð borgarlínu við skólalóð safnskóla eldri deilda. Aðrar götur innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar sem húsagötur eða vistgötur.



Mynd 46. Gatnakerfi



Mynd 47. Fyrirmyndir göturými

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Borgargata 50 km
- Húsagata 30 km
- Húsagata 10 km
- Ytra gatnanet
- Vistgata 10 km
- Gönguás
- Sjór/vatn

4.2 SAMGÖNGUKERFI OG UMFERÐARMANNVIRKI

Útfærsla skipulagsins einkennis af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssvæða, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur.

Sævarhöfði og Stórhöfði eru megin umferðarleiðir í gegnum svæðið, en öll umferð bíla og almenningssamgangna inn og út af skipulagssvæðinu fer um þessar tvær götur. Umferðarhraði á Sævarhöfða og Stórhöfða verður 40 km/klst. Gatnamót Stórhöfða og Sævarhöfða eru stærstu gatnamót innan svæðisins og verða þau ljósastýrð.

Borgargötur eru lykilgötur í hverfinu og hafa margþætt hlutverk. Þær njóta forgangs sem almenningssvæði og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Sævarhöfði og Stórhöfði eru borgargötur með gróðurbeltum sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Hjólastígur er beggja vegna Sævarhöfða og Stórhöfða, en auk þess liggur hjólastígur meðfram Elliðaám.

Aðrar götur innan hverfissins 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.

Útfærslur botnlangagatna skulu taka mið af snjómokstri og að á vetrum verði mögulegt að ryðja snjó út á græn svæði í borgarlandi við enda botnlanga.

Öll helstu gatnamót verða upphækkuð og með öðru efni en göturnar sjálfar. Það auðveldar þverun gangandi og hjólandi auk þess sem það lækkar umferðarhraða.

Nota skal lýsingu við götu sem veitir vegfarendum öryggistilfinningu, um leið og ljósmengun er haldið í lágmarki. Byggt skal á viðmiðum sem gefin eru upp í kafla 6 um ljósvist í almennt greinargerð fyrir svæði 1 og 2.

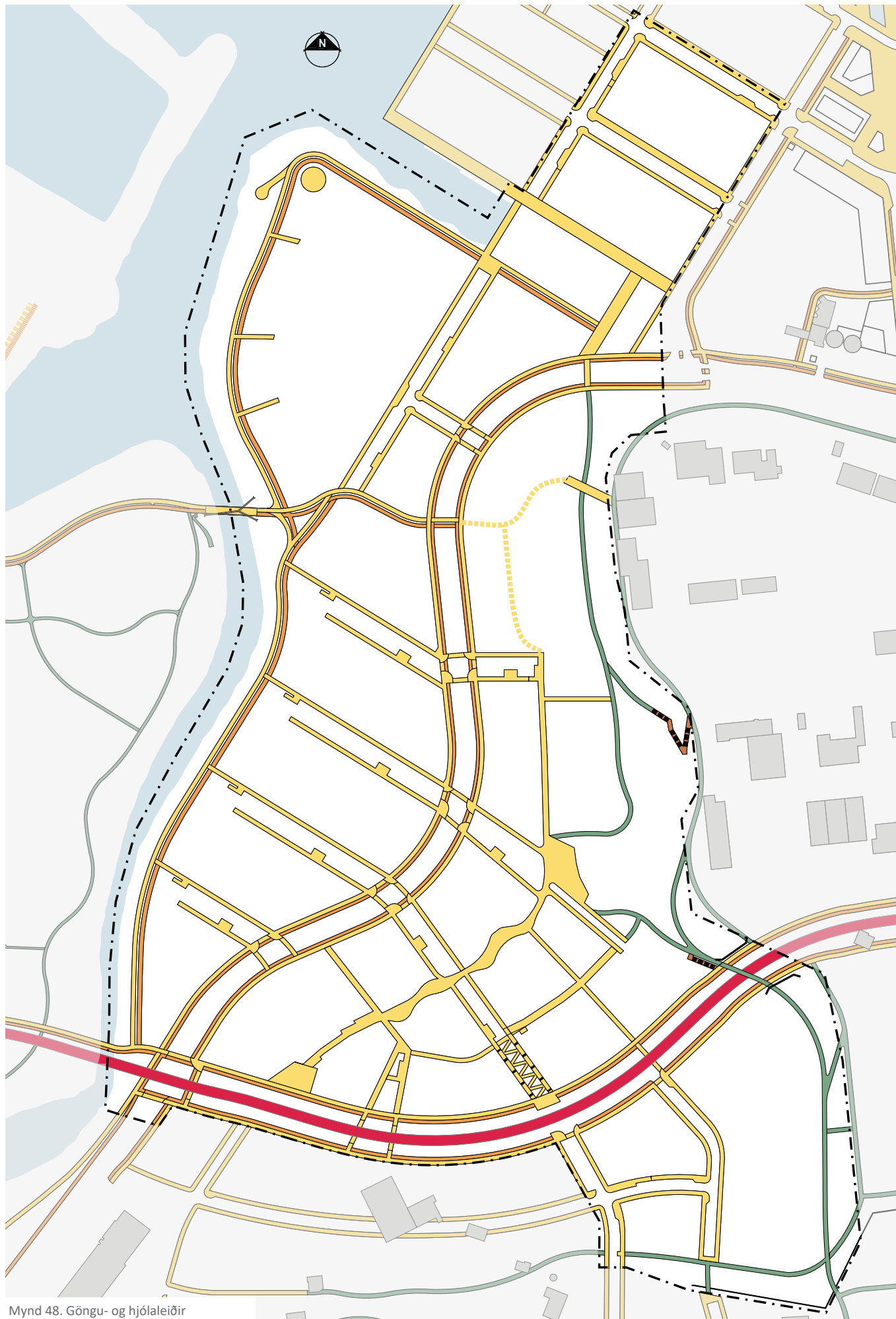
Þess er gætt að stórir bílar, svo sem rútur og strætisvagnar, hafi greiðan aðgang umhverfis skóla.

Svæði fyrir vörumóttöku og aðkomu sorphirðubíla skal útfæra með þeim hætti að öryggi vegfarenda sé tryggt og að athafna- og snúningssvæði stórra ökutækja þveri ekki eða samnýti göngu- og hjólaleiðir. Athafna- og snúningssvæði stórra ökutækja skal ekki vera inni á almennum bílastæðum.

Við hönnun gatna skal hafa eftirfarandi að leiðarljósi:

- Draga skal úr hávaðamengun vegna umferðar með vali á viðeigandi yfirborðsefni og lágum umferðarhraða.
- Rætur og krónur trjáa skulu fá fullnægjandi pláss í göturými.
- Götulýsing skal vera vönduð og tryggja góða lýsingu almenningssvæða án þess að trufla íbúa.

Skilmálar um inn- og útakstur á lóðir koma fram í sérskilmálum lóða og á mæliblaði.



Mynd 48. Göngu- og hjólaleiðir

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 og gangandi og hjólandi umferð verður í forgangi.

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

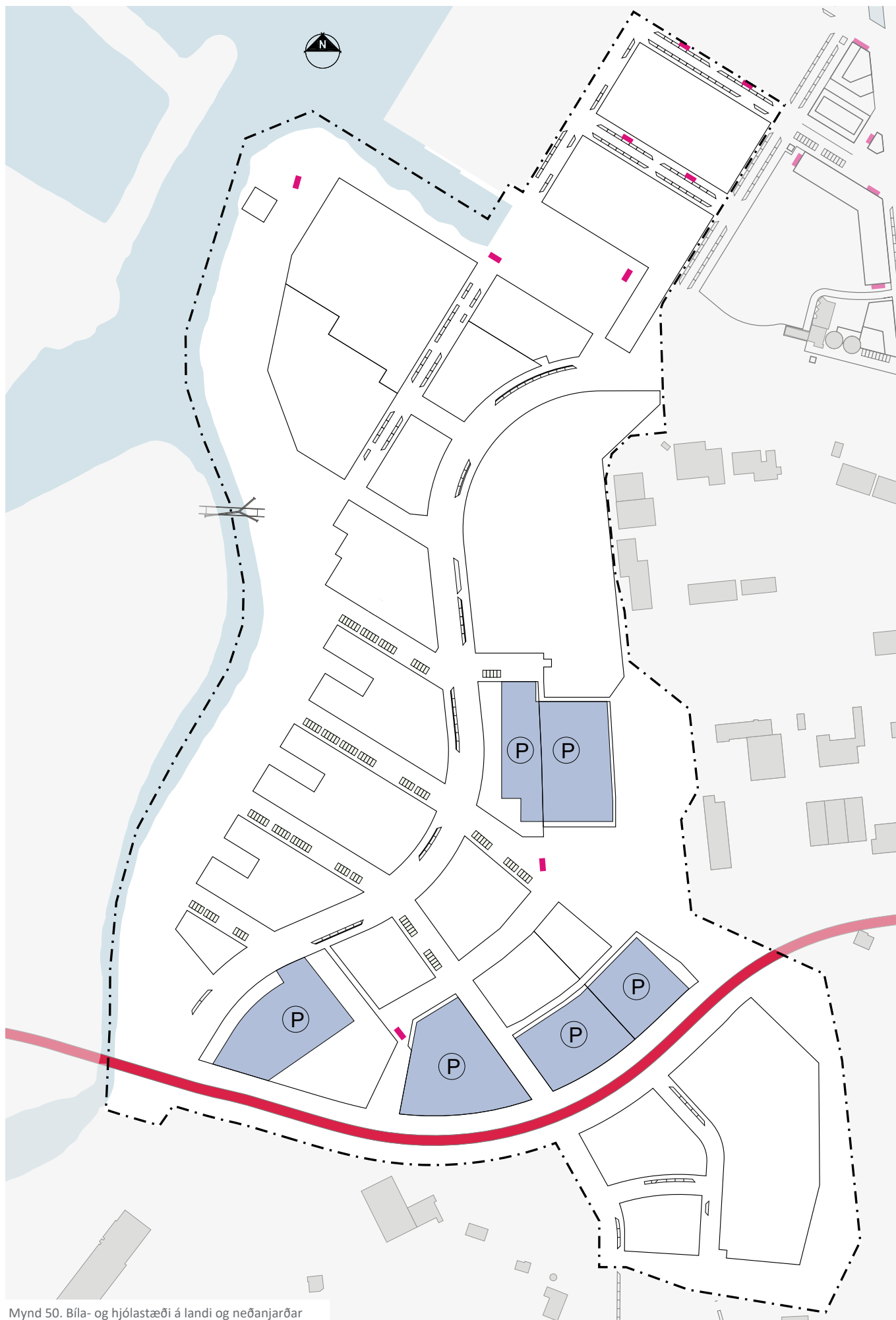
Við hönnun göngu- og hjólaleiða skal taka tillit til veðurfarslegra aðstæðna allra árstíða, til að mynda með tilliti til halla og mögulegrar snjósöfnunar.



Mynd 49. Fyrirmyndir göngu- og hjólaleiðir

SKÝRINGAR:

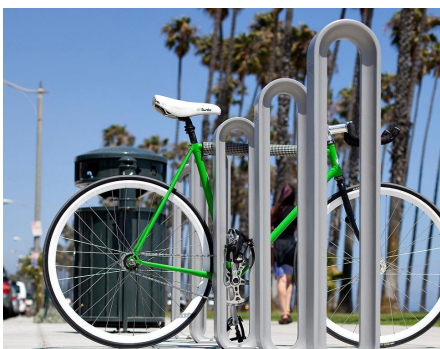
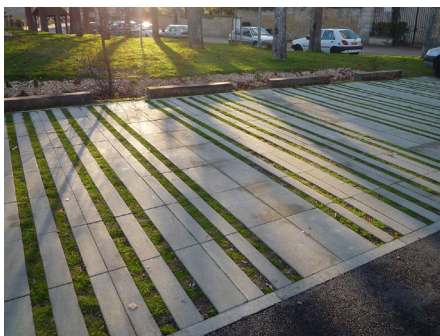
-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Núverandi byggingar
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Tröppur á náttúrustíg
-  Sjór/vatn



Mynd 50. Bíla- og hjólastæði á landi og neðanjarðar

4.4 STÆÐI FYRIR BÍLA OG HJÓL Í GÖTUM OG ALMENNINGSRÝMUM

Aðalskipulag Reykjavíkur leggur áherslu á vistvænar samgöngur og að draga úr vægi einkabílsins. Þeirri stefnu er framfylgt með því að takmarka fjölda bílastæða á skipulagssvæði Ártúnshöfða við Elliðaárvog, svæði 2.



Mynd 51. Fyrirmyndir bíla- og hjólastæði

Gert er ráð fyrir gjaldskyldum bílakjöllurum, opnum almenningi, á 6 lóðum á deiliskipulagssvæðinu. Þessi bílastæðakjallarar þjóna stórum hluta bílastæðaparfar deiliskipulagssvæðisins en vegna þeirra er ekki gert ráð fyrir bílastæðum innan skilgreindra lóða sem eru í nálægð við ofangreind bílastæðakjallari. Gerð er krafa um deilibíla í samræmi við Bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur í öllum bílakjöllurum sem aðgengilegir eru almenningi. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til rafhleðslu í bílakjöllurum í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

Almennt er gert ráð fyrir bílastæðum í göturýmum og kjöllurum undir húsagörðum og þannig dregið úr fyrirferð einkabílsins.

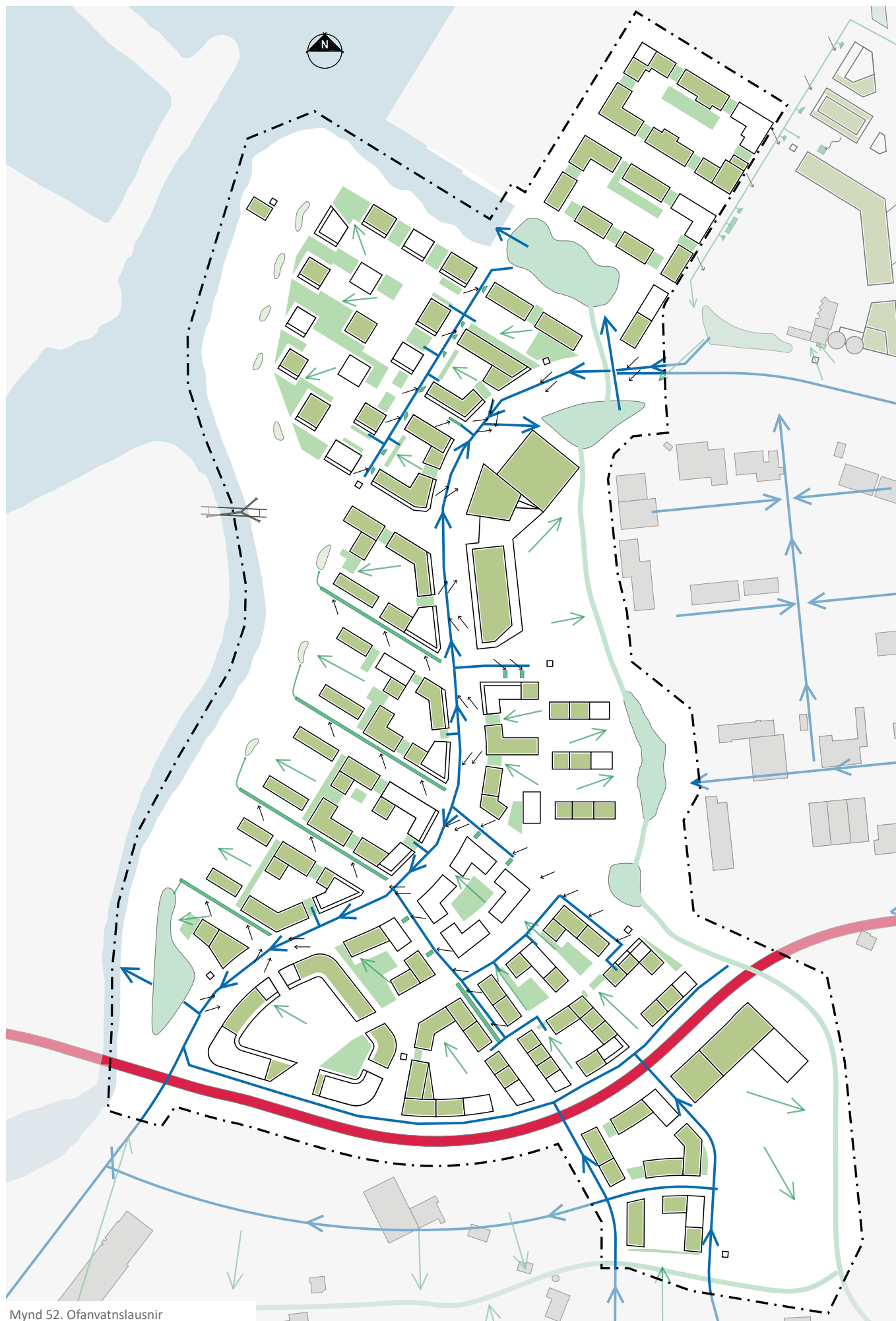
Gert er ráð fyrir að bílastæði við götur geti orðið gjaldskyld og verða þau í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Þau eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina, gesta og íbúa hverfisins. Hluti þeirra reiknast þó inn í bílastæðabókhald aðliggjandi lóða. Bílastæði í göturými skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða öðrum slitsterkum, hripandi einingum. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum.

Óheimilt er að sérmerkja bílastæði í götu ákveðnum lóðum eða fasteignum. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílakjallara eða viðkomandi götureit. Skilmálar um kvaðir bílastæða koma fram í sérskilmálum lóða.

Hjólastæði verða í göturýmum við bílastæði en auk þess er kvöð um hjólastæði innan lóða. Nánar er fjallað um hjólastæði innan lóða í skilmálum um mannvirki á lóð.

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Bílastæðakjallari opnum almenningi
-  Sjór/vatn



Mynd 52. Ofanvatnslausnir

5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Aðferðafræði blágrænna ofanvatnslausna er ofanvatn meðhöndlað með fjölbreyttum hætti í keðju svæða áður en það er leitt í viðtaka.

Ofanvatnskeðjunni er skipt í þrjá meginhlekki:

- Hlekkur 1 - meðhöndlun innan lóðar
- Hlekkur 2 - innan hverfis
- Hlekkur 3 - í jaðri byggðarinnar.

Hlekkur 1 - Innan lóðar:

Lóðir skulu vera hannaðar með það að marki að regngarðar, gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða, sjá nánar kafla 6.2.3.

Almennt fá lóðir eina heimæðatengingu sem tekur við yfirfalli stærri rigningarviðburða að undanskildum lóðum vestan Sævarhöfða næst Elliðaánum en þar er miðað við að öll meðhöndlun ofanvatns verði án neðanjarðarregnvatnskerfis, sjá hlekk 2 – innan hverfis.

Hlekkur 2 - Innan hverfis:

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

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 kantsteini 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.

Miða skal við að fyrstu 5mm af afrennsli frá götum, gangstígum og öðrum hörðum flötum séu leiddir í regnbeð og ofanvatnsrásir. Stærri úrkomuviðburðir eru leiddir í regnvatnslagnir sem eru lagðar í helstu götur svæðisins. Gert er ráð fyrir að engar regnvatnslagnir verði staðsettar í götum vestan Sævarhöfða. Afrennsli af þeim götum og lóðum verður leitt á yfirborði í lautum, rásum og stokkum/rásam undir gangstéttir og aðrar þveranir að lautum á grænum svæðum í jaðri byggðarinnar við Elliðaánnar. Sjá nánar mynd 52. Skýringarmynd af regnvatnskassa í göturými.

Landmótun og gróður í regngörðum og miðeyjum tekur mið af íslenskum aðstæðum og álagi frá óhreinindum frá götum, salti og snjó og getur verið blanda af mól, steinum, harðgerum fjölærum plöntum, runnum og trjám.

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Núverandi byggingar
	Nýbyggingar, leiðbeinandi
	Gróðurþekja á þökum
	Regngarðar, leiðbeinandi
	Votlendi
	Regnvatnslagnir og útrásir
	Regnvatnslagnir og útrásir
	Yfirborðsvatn á götum
	Regnkassar, ofanvatnshreinsun
	Sjórvatn

Hlekkur 3 – í jaðri byggðar:

Regnvatnslagnir í Sævarhöfða og Geislabryggju taka við afrennsli úr yfirfallstengingum frá lóðum og blágrænum ofanvatnslausnum í göturýmum vegna stærri úrkomuatburða og leiðir í settjarnir og votlendissvæði í jaðri byggðarinnar. Tvær útrásir úr settjörnunum/votlendissvæðunum hleypa ofanvatni út í viðtaka; útrás 1 út í sjó í Elliðaárvognum og útrás 2 sem fer í Elliðaárnar. Útrásir verða felldar inn í landslagshönnun meðfram strandlengju og árbakka.

Græn svæði meðfram göngustíg við Elliðaárnar taka við afrennsli af yfirborðsvatni frá svæðinu vestan Sævarhöfða. Um er að ræða lautir og dældir sérhannaðar til þess að vera síðasti hlekkurinn í ofanvatnskeðjunni, eru allajafna þurrar en við stærri úrkomuviðburði fyllast af vatni og seytla hægt ofan í jarðvegin og út í Elliðaárnar.

Sérstaklega skal huga að aðkomu að vatnsyfirborði og sjá til þess að öryggi vegfarenda og barna sé í hávegum haft við hönnun og útfærslu á settjörnum.

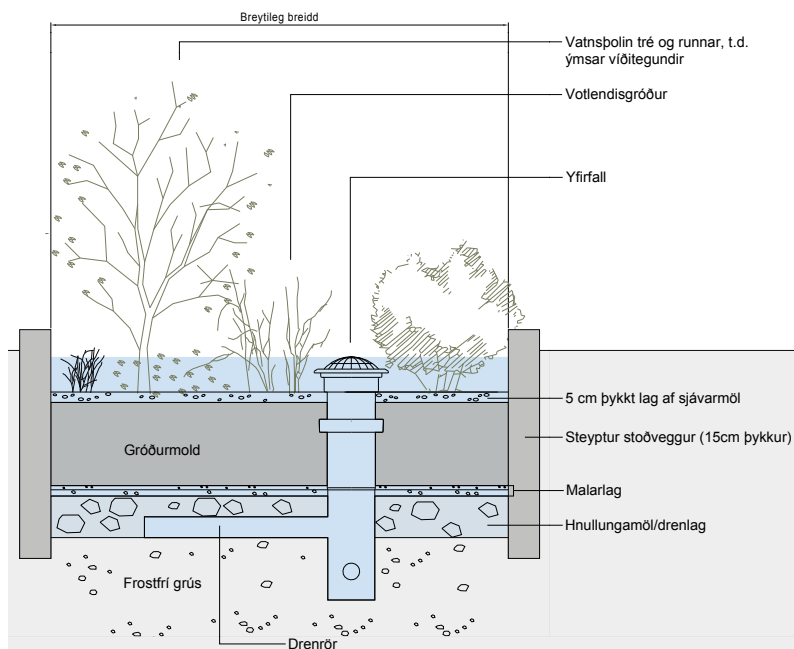
Keðja ofanvatnslausna af efri svæðum

Ofanvatn úr regnvatnskerfum frá efri byggðum, Ártúnshöfða og Ártúnsholti, er leitt í keðju af ofanvatnstjörnum í grænum geira undir Ártúnshöfða. Mikilvægt er að ofanvatnslausnir verði hannaðar og byggðar áður en uppbygging svæðisins hefst þar sem regnvatnslagnir og núverandi settjarnir sem taka við þessu ofanvatni eru í uppnámi á framkvæmdatíma.

„Notast skal við drög að leiðbeiningum Orkuveitu Reykjavíkur um settjarnir og miðlunartjarnir við hönnun á settjörnum. Einnig skal styðjast við frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns fyrir Rammaskipulag Ártúnshöfða og Elliðaáravogs.



Mynd 54. Fyrirmyndir settjarnir

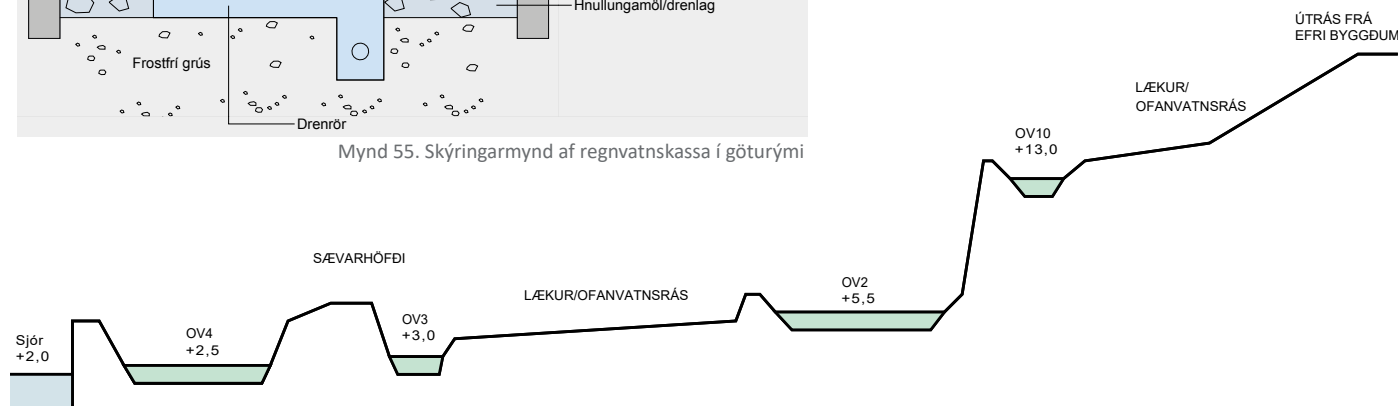


Mynd 55. Skýringarmynd af regnvatnskassa í göturými

Eftirfarandi stærðir og hæðarsetningar skulu hafðar að leiðarljósi við hönnun á settjörnum:

Vatnsyfirborð hæð flatarmál (Kóti m.y.s.) (m ²)		
Ofanvatnstjörn OV1	13	550
Ofanvatnstjörn OV2	5,5	1250
Ofanvatnstjörn OV3	3	1350
Ofanvatnstjörn OV4	2,5	1600
Ofanvatnstjörn OV10	2,5	1700

Settjarnir skulu tengdar saman með yfirfallsbrunnum og grænum rásum eftir því sem unnt er en notast skal við ræsi og/eða brýr fyrir innkeyrslur, þveranir á götum og gönguleiðir.



Mynd 56. Skýringarmynd tenging settjarna

6 ALMENNIR SKILMÁLAR BYGGINGAR OG LÓÐIR

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar og skilmála fyrir innviði.

Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit. Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og starfsemi eru skilgreind fyrir hverja lóð í sérskilmálum.

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur inngarða, leik- og dvalarsvæða innan lóðar, almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

6.1 HÖNNUN BYGGINGA

Krafa er gerð um viðeigandi fagmenntun hönnuða bygginga, innviða og mannvirkja samkvæmt gildandi byggingarreglugerð og lögum um mannviki. Gilda sömu ákvæði fyrir hönnunarstjóra bygginga, mannvirkja og dreifstöðva.

Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi. Gerð er krafa um að sami hönnuður eða hönnunarstofa fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum innan deiliskipulagssvæðisins. Byggt er til langs tíma og að byggðina þarf að hanna með það í huga að hún standist tímans tönn og æskilegt að hún hafi innbyggðan sveigjanleika.

Almennt er um 3 - 5 hæða randbyggð að ræða þar sem húsaröð er í jaðri lóðar sem umlykur garðrými að undanskildum punkthúsum. Byggð ris frá suðvestri til norðausturs. Fylgja skal markmiðum úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem nefnd eru í kafla 3.1.

Tryggja þarf samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða. Einkarými og almenningsrými séu í nánnum tengslum með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými á fjölbýlishúsalóðum og góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða. Lóðir sem standa við strandlínu til norðurs hafa garðrými sem opnast til sjávar.

Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á skilgreindum stöðum, meðfram Stórhöfða, Sævarhöfða og Elliðahöfn. Jafnframt er heimild fyrir leikskóla á neðstu hæð á lóðum F og S og grunn- og leikskóla á lóðum A og L. Hámarks hæð húsa er skilgreind með málsetningu og fjölda hæða og skal ekki vera hærri en kemur fram í sérskilmálum.

Gerð krafa um vandaða hönnun bygginga og að öll hönnun innri rýma, hvort sem atvinnuhúsnæðis eða íbúða, verði vel af hendi leyst og uppfylli kröfur um gott húsnæði. Birtuskilyrði í íbúðum skulu vera góð. Óheimilt er að hanna gluggalaus svefn- og dvalarrými.

Áherslur í skipulagi um hönnun bygginga:

Fjölbreytt íbúðarhúsnæði:

- Fjölbýli, hæðir, atvinnuhúsnæði
- Litlar, miðlungs- og stórar íbúðir, einstaklings- og fjölskylduíbúðir.
- Félagslegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreignaríbúðir.
- Alls konar íbúðir.

Almennt viðmið um íbúðir í nýbyggingum á lóðum eru eftirfarandi nema annað komi fram í sérskilmálum:

- Gerð íbúða. Krafa er um mismunandi tegundir íbúða m.v. eftirfarandi; 15% íbúða 2 herbergi og minna; 30-40% íbúða 3 herbergi; 20-35% íbúða 4 herbergi; 10-20% íbúða 5 herbergi og stærri.
- Leiguhúsnæði, í byggingum/á lóðum með fleiri en 20 íbúðum á lóð skulu leiguíbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að 20-25% húsnæðis sé leiguíbúðir og stúdentaíbúðir.
- Félagsbústaðir, í byggingum/á lóðum með fleiri en 40 íbúðum á lóð skulu íbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar að Félagsbústaðir hafi kauprétt að 5% íbúða.

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði:

- Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir, öldrunarþjónusta.
- Verslanir, veitingastaðir, þjónusta, skrifstofur

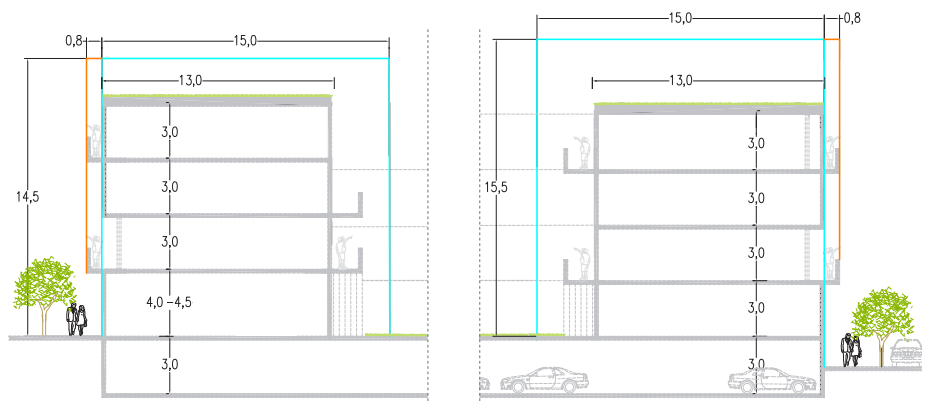


Mynd 57. Byggðamynstur

6.1.1 HÆÐIR HÚSA OG DÝPT HÚSKROPPA

Salarhæð í íbúðarhúsnæði skal ekki vera minni en 3,0 m. Salarhæð atvinnuhúsnæðis skal vera a.m.k. 4,0 - 4,5 m en skal þó vera í hæð sem hentar til aðgengis beint frá götu, sjá kafla 3.7. Fyrstu hæð íbúðahúsa sem ekki eru með atvinnurýmum á jarðhæð skal lyft frá götu um 0,5 - 1,2 m eða að hæðarkóta inngarðs ofan á bílakjallara þar sem það á við. Með því myndast upphækkaður sökkull undir íbúðabyggingum frá gangstétt. Dýpt húskroppa má ekki vera meira en 13,0 m fyrir utan svalir nema annað komi fram í sérskilmálum lóðar.

Í sérskilmálum eru gefnar upp hámarks hæðir húsa og mega efstu brúnir og þakkantar 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 útvegg og skulu vera að hámarki 5% þakflatar viðkomandi byggingar.



Mynd 58. Dæmigert snið - hæðir

6.1.2 INNGANGUR OG AÐGENGI

Allt íbúðarhúsnæði í randbyggð skal hafa aðalinngang frá götu og allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Punkthús hafa aðgengi frá göngustíg. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang við innganga húsnæðis.

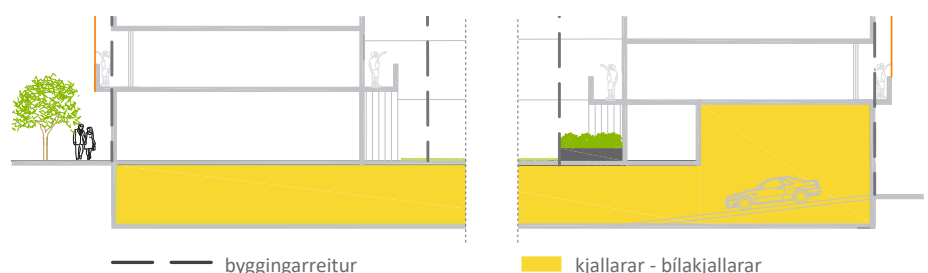
Þar sem gerð er krafa um virkar framhliðar skal 60% götuhliðar atvinnuhúsnæðis hafi glugga að götu sem henti fyrir atvinnustarfsemi eins og verslun og þjónustu, sjá nánar í sérskilmálum lóðar. Gerð er krafa um að rými á jarðhæð sem snúi út að biðstöð borgarlínu við Stórhöfða hýsi verslun eða þjónustu.

6.1.3 KJALLARAR OG BÍLAKJALLARAR

Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál bílakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur en ekki fyrir íverurými. Sjá nánar í sérskilmálum lóðar.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Mænisstefna
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurþekja á þökum
- Sjór/vatn

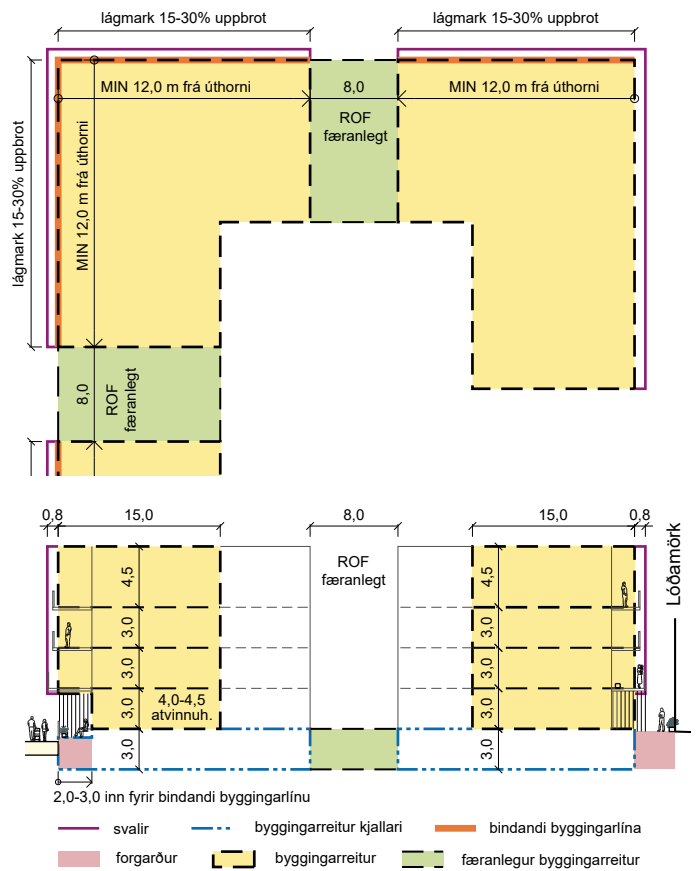


Mynd 59. Dæmigert snið - bílakjallarar

6.1.4 BYGGINGAREITIR OG UPPBROT Í FORMI HÚSBYGGINGA

Byggingar skulu vera innan 15 m byggingareita, sjá nánar kafla 6.1.1 og fylgja bindandi byggingarlínunum að götu að lágmarki 70% meðfram hverri hlið lóðar. Til að byggingar myndi ekki einsleitan og samfelldan flöt skal víkja frá bindandi byggingarlínunum meðfram götu með útskotum eða innskotum samkvæmt eftirfarandi:

- Á jarðhæð skal víkja frá bindandi byggingarlínu meðfram götu með innskoti að lágmarki 15 - 30% hverrar úthliðar bygginga. Innskot skal vera að lágmarki 0,8 m frá bindandi byggingarlínu að götu til að teljast til ofangreindrar prósentu.
- Á jarðhæð má víka frá bindandi byggingarlínu fyrir forgarða. Innskot skal vera að lágmarki 2,0 - 3,0 m frá bindandi byggingarlínu að götu til að teljast til ofangreindrar prósentu. Á ákveðnum stöðum er krafa um forgarðar, sjá sérskilmála hverrar lóðar hvar skal staðsetja þá.
- Á efri hæðum skal víkja frá bindandi byggingarlínu meðfram götu með útskoti að lágmarki 15 - 30% hverrar úthliðar bygginga. Útskot mega að hámarki fara útfyrir bindandi byggingarlínu 0,8 m að götu.
- Almennt skal leitast við að staðsetja ofangreind innskot á jarðhæð og útskot á efri hæðum við úthorn húsa við gatnamót.
- Svalir geta talist til ofangreindra frávika frá bindandi byggingarlínu að götu. Nánar er fjallað um svalir í kafla 6.1.7.



Mynd 60. Dæmi um uppbrott og form

6.1.5 ROF Í RANDBYGGÐINA

Gerð er krafa um rof í byggingarformum randbyggðarinnar þannig að aðgengi verði að gördum innan lóða frá öllum hliðum lóða. Lágmarksbreidd rofs í byggingarformum er 8 m. RoF í hliðar randbyggðarinnar skulu vera 1 - 2 á hverri hlið. Kvöð erum þreplaust aðgengi fyrir gangandi vegfarenda inn í inngarða. Óheimilt er að staðsetja svalgang í rofi.

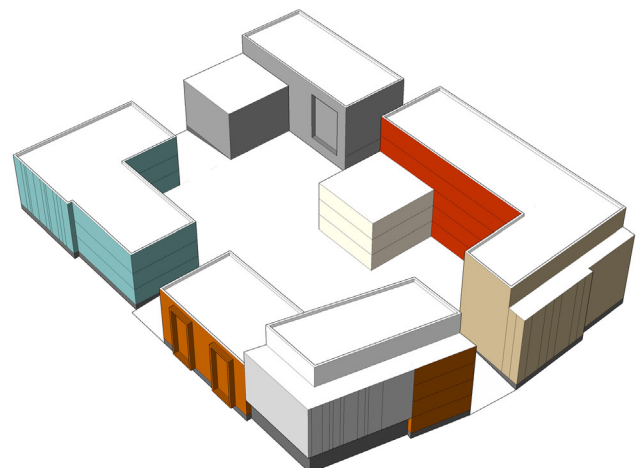
Staðsetning rofs er leiðbeinandi, en þó má ekki staðsetja rof nær úthorni lóðar en 12 m, sjá mynd 60. RoF í byggingarformum skulu ná frá fyrstu hæð og upp úr nema annað sé tekið fram í sérskilmálum, þannig að birtu verði hleypt á milli bygginga, ýmist út í aðliggjandi götu eða í inngarða. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti og á skilmálaupprætti lóðar.

6.1.6 ÚTLITSHÖNNUN BYGGINGA

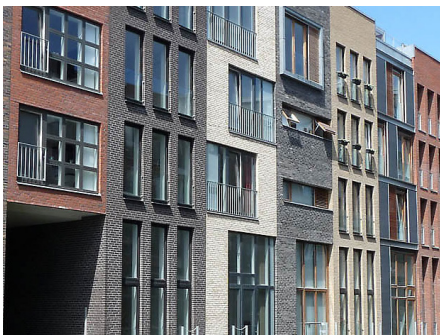
Uppbrott skal vera í litatónum og/eða efnisvali á milli húsa innan hverrar lóðar. Sökkul skal meðhöndla með dekkri klæðningu, dekkri lit, eða grófari áferð en efri hæðir. Sjá nánar um hæð sökkuls í sérskilmálum.

Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og í sama lit. Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun á öllum byggingum innan hverrar lóðar.

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



Mynd 61. Dæmi um uppbrott í litatónum og formi



Mynd 62. Fyrirmyndir húsbyggingar

6.1.7 SVALIR, SVALGANGAR OG SKYGGNI

Gæta skal samræmis við heildarútlit bygginga við útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum og skal útfærsla koma fram á aðaluppdráttum. Svalgangar, og svalalokanir/gustlokanir skulu vera að mestu gegnsæjar, falla vel að heildarútliti hússins og reiknaðar í nýtingarhlutfall sbr. staðal ÍST50. Svalir og skyggni mega ná 0,8 m út fyrir byggingareit og skulu svalir vera inndregnar að öðru leiti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Lágmarkshæð frá jörðu undir slík útskot skal ekki vera lægri en lágmarkshæð undir svalir skv. byggingarreglugerð. Sólskálar á jarðhæð eru óheimilir.

Svalgangar eru óheimilir meðfram götuhliðum bygginga. Heimilt er að staðsetja svalgang á norð- og austlægum húshliðum sem snúa inn í inngarða. Þó aðeins á 50% þeirra húshliða sem snúa til norðurs eða austurs, nema annað komi fram í sérskilmálum.

6.1.8 ÞÖK

Almennt er gert ráð fyrir flötum þökum á skipulagssvæðinu með lágmarkshalla 1:40 og gróðurþekju á þakflötum, sjá nánar kafla 6.2.4. Önnur þakform eru á hluta svæðisins og kemur það fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

6.1.9 BYGGINGAREFNI

Lögð er áhersla að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfissjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra.

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhræfna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfissvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum.

Notkun mengandi og heilsuspillandi byggingarefna sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma er óheimil. Einnig er óheimilt að nota utanhússklæðningar og útímalningu sem innihalda zink, blý og kopar.

Forðast skal notkun á speglandi gleri og endurvarpandi fleti sem auka hættu á áflugi fugla, sérstaklega á hliðum húsa sem vísa út að grænum opnum svæðum.

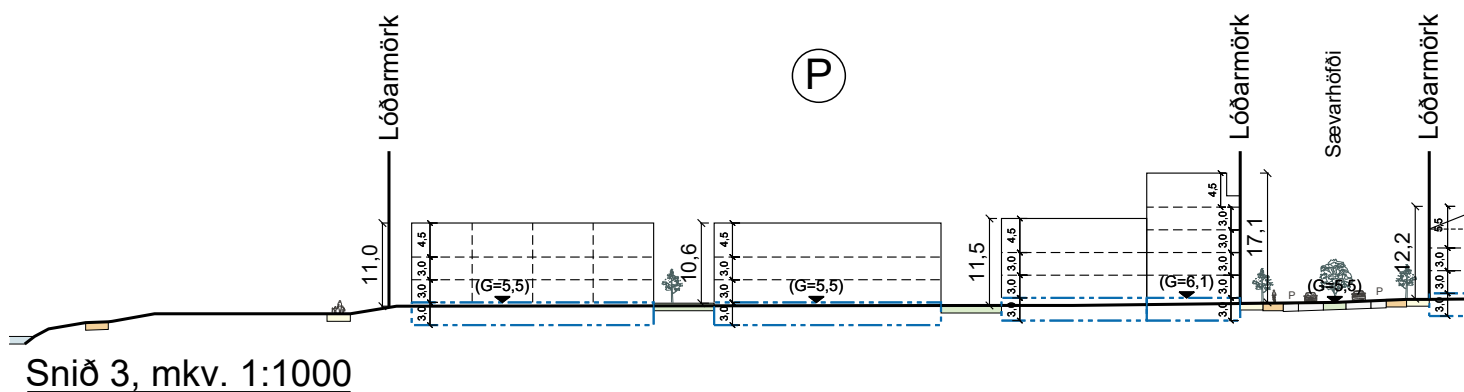
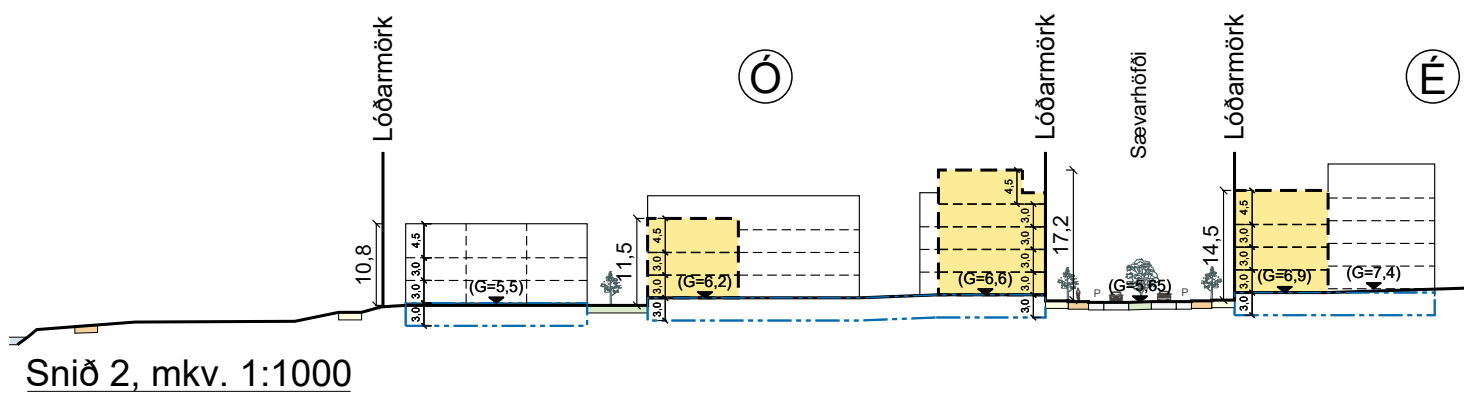
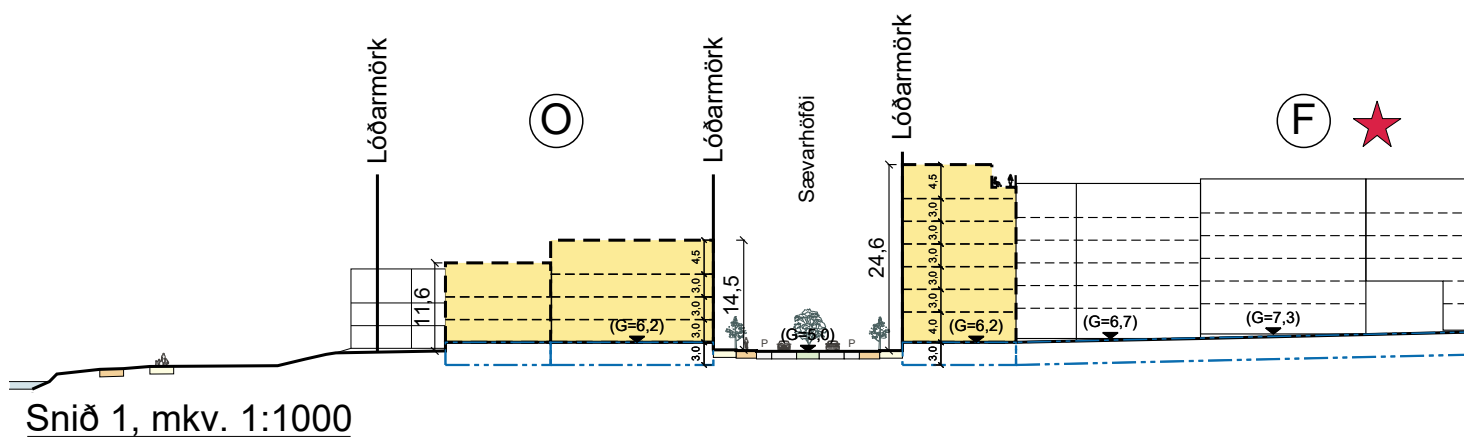
6.1.10 SKILTÍ

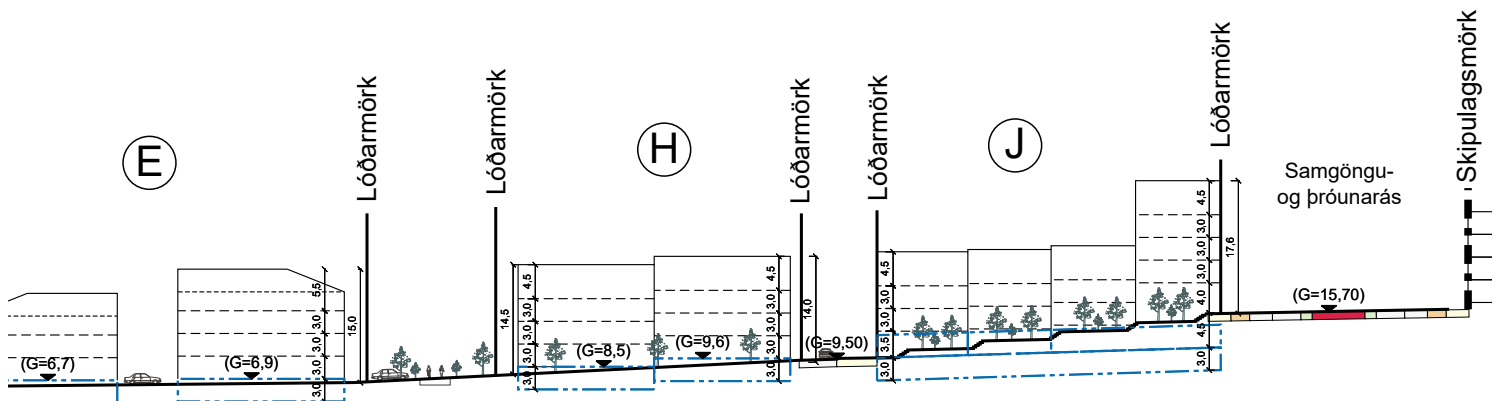
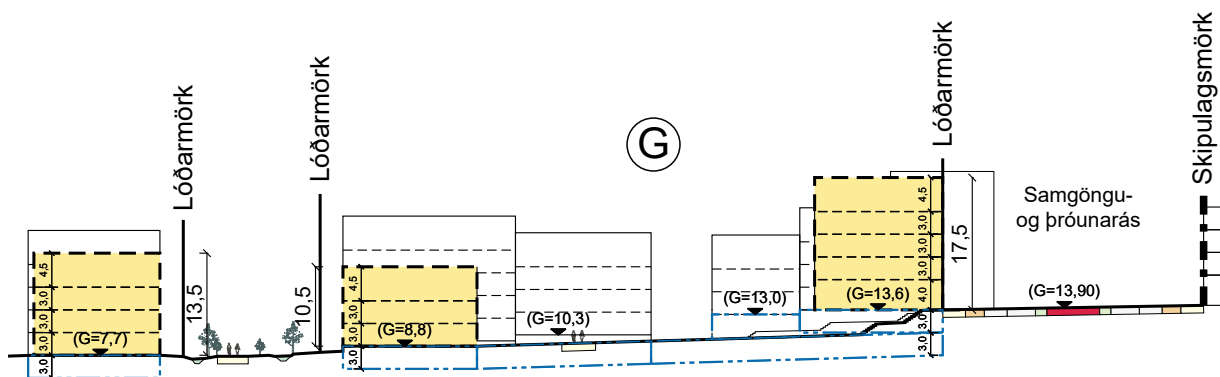
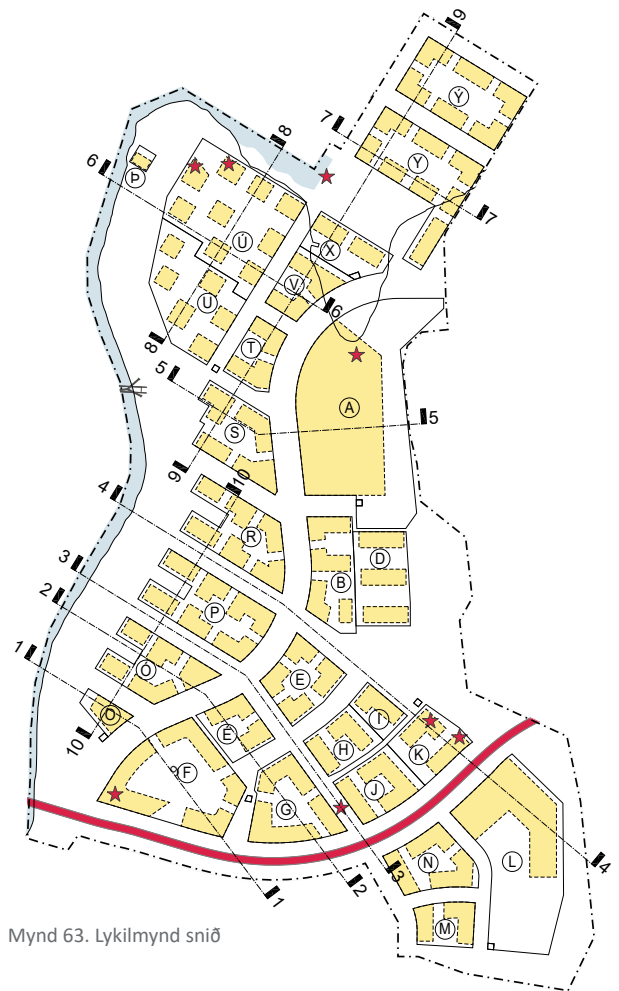
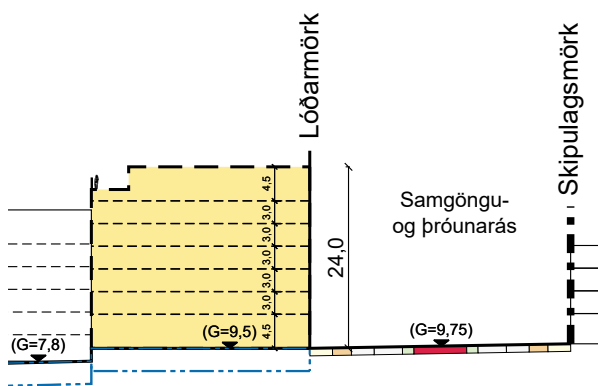
Skilti eru aðeins leyfð á fyrstu hæð atvinnuhúsnæðis. Skiltaflötur hvers atvinnuhúsnæðis má að hámarki vera 2m². Blickandi ljósaskilti og/eða baklýst skilti bjartari en viðeigandi ljómi svæðisins eru óheimil, sjá staðal CIE-S-015:2005, tafla 2 viðeigandi ljómi á lóðréttum fleti. Gera skal ítarlega grein fyrir skiltum og merkingum atvinnuhúsnæðis á aðaluppdráttum. Að öðru leyti skal styðjast við þau viðmið sem gefin eru upp í kafla 6 um ljósvist í almennri greinargerð.

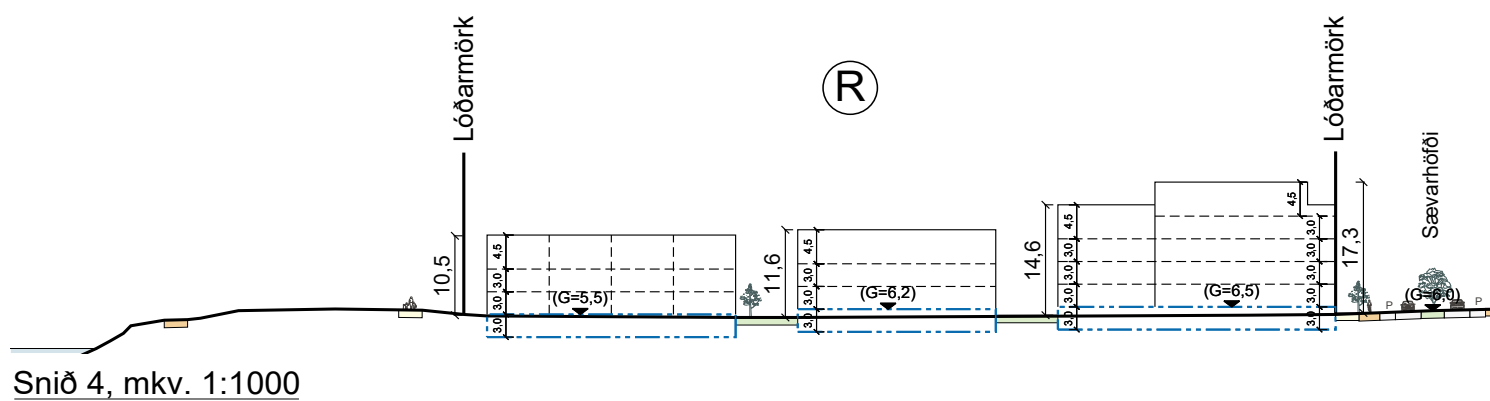
6.1.11 LOFTRÆSING

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

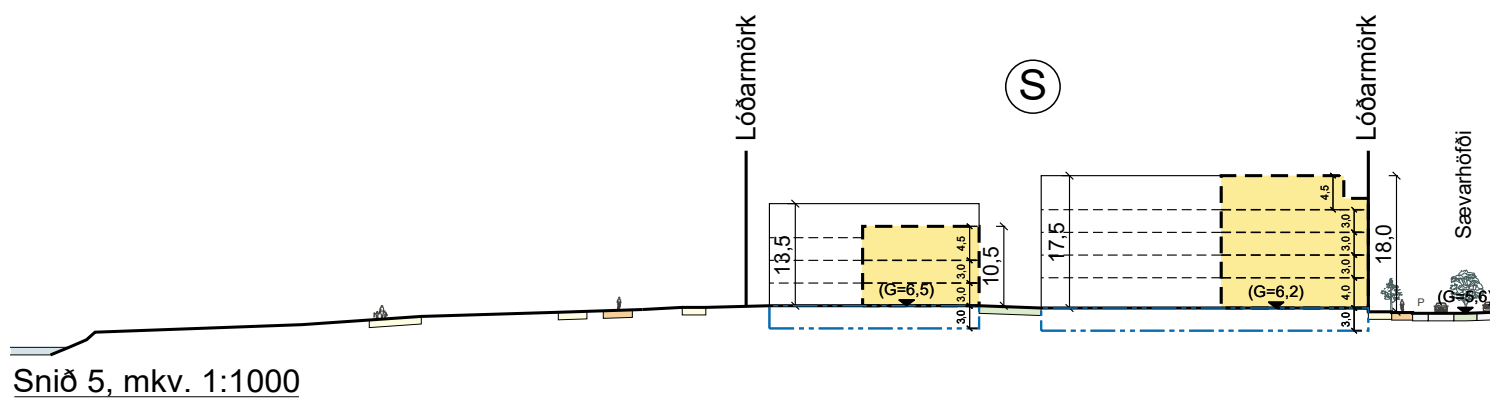
6.1.12 SNEIÐINGAR



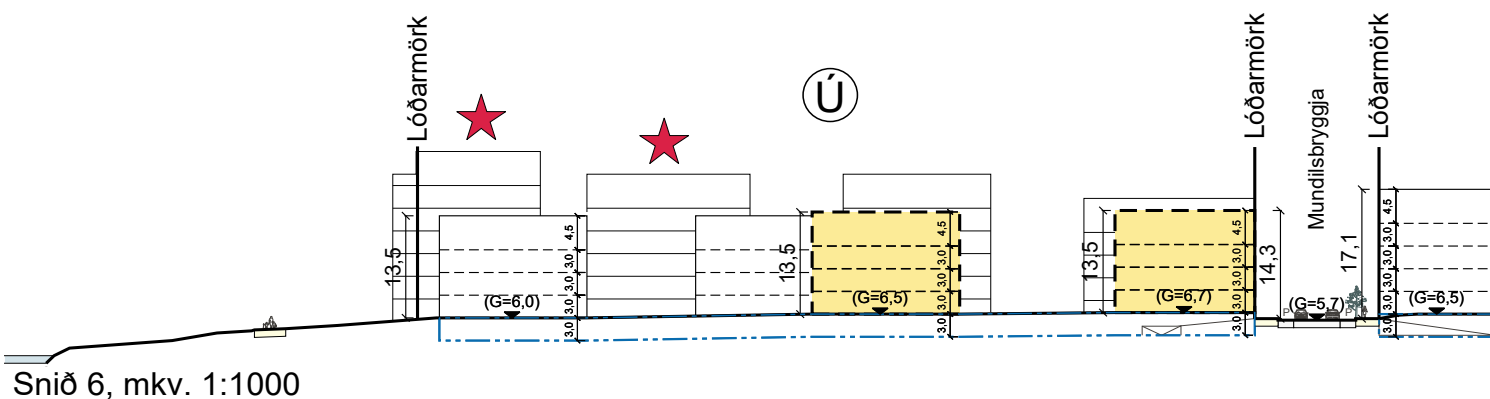




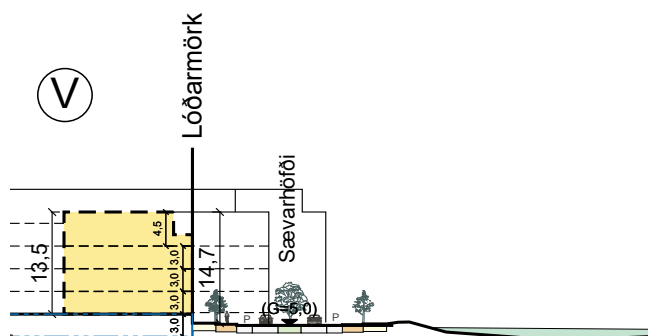
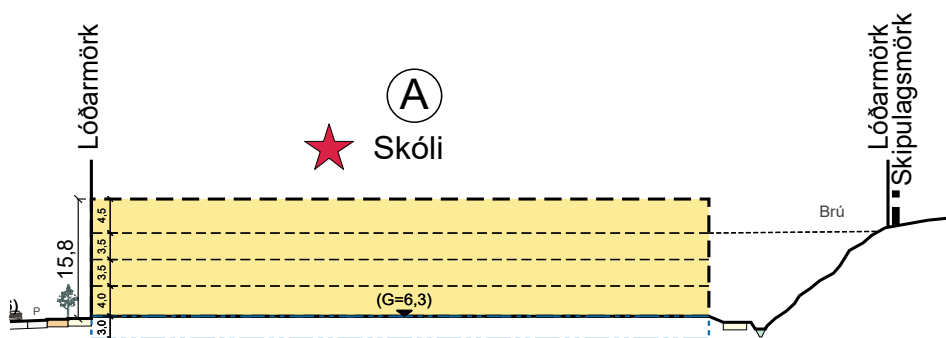
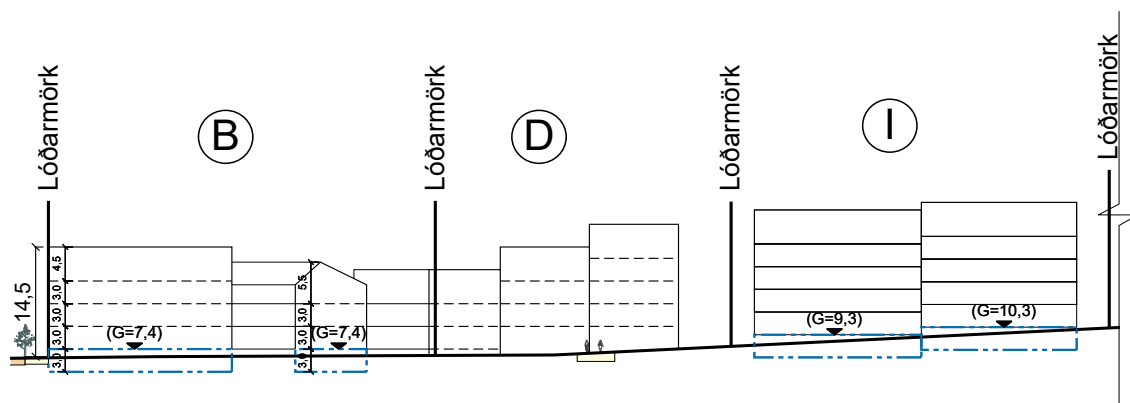
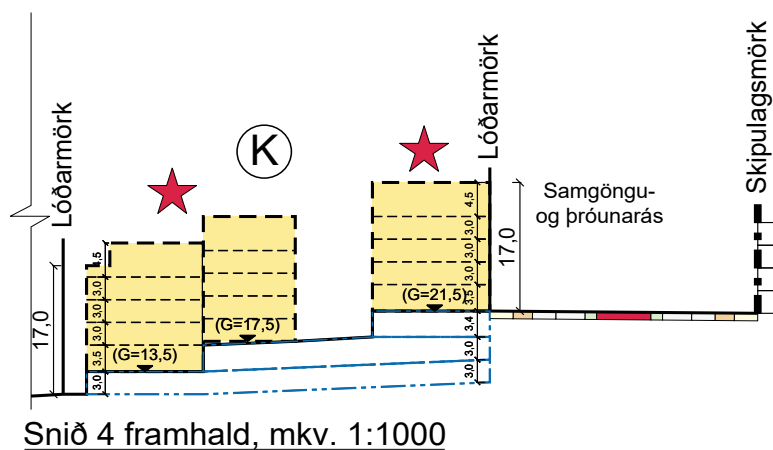
Snið 4, mkv. 1:1000



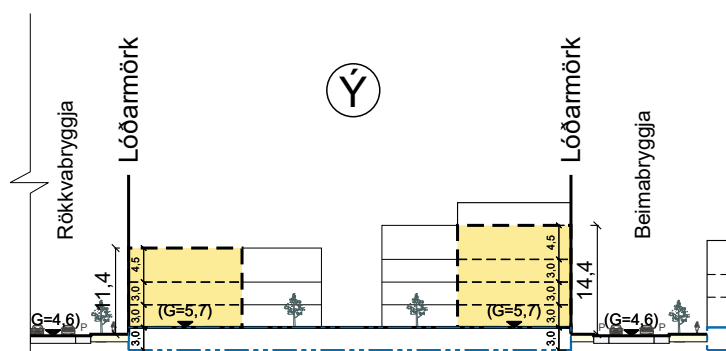
Snið 5, mkv. 1:1000



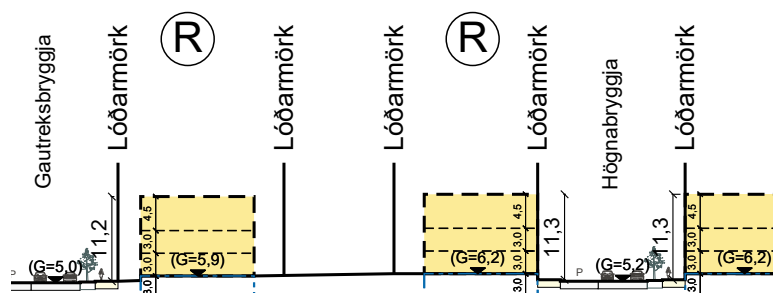
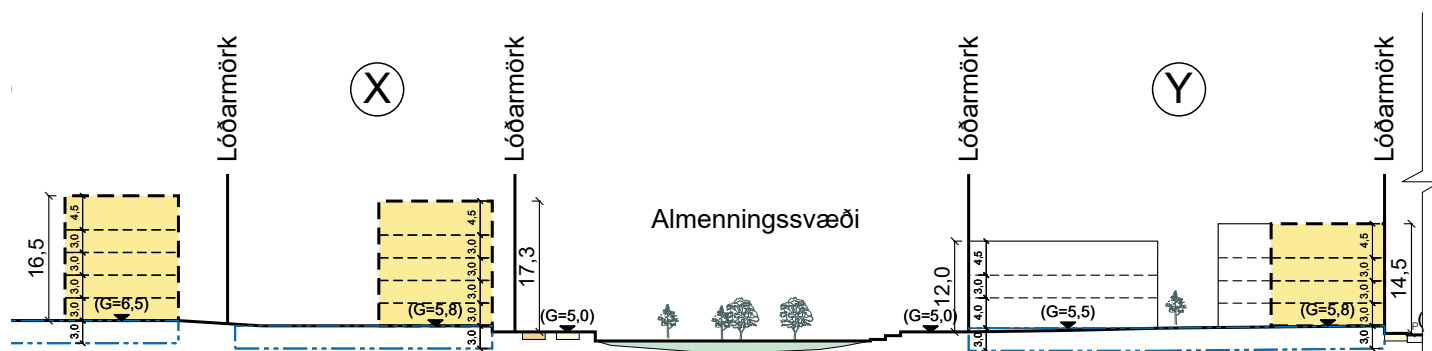
Snið 6, mkv. 1:1000







Snið 9 framhald, mkv. 1:1000





Mynd 64. Lóðir

6.2 FRÁGANGUR LÓÐA

Skipulagsvæðið er að mestu leyti byggt á 3 - 5 hæða randbyggð þar sem samfelld húsaröð í jaðri lóðar umlykur garð sem er nýttur sem leik- og dvalarsvæði. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við útgefin byggingarleyfi og uppgöfnar hæðartölur, sjá nánar kafla 1.2. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk eða raska meira landi en nauðsyn krefur. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðarmörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður, leik- og dvalarsvæði, djúpgáma, sorpgeymslur, sérafnotafleti, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina. Þar sem gert er ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum fyrir bílakjallara skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af byggðinni og þeir falli vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Hönnun, útfærsla og frágangur stoðveggja skal vera þannig að ekki stafi hætta af vegna hæðarmunar. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð. Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn lóðaruppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Lóðaruppdráttur, unnin af landslagsarkitekt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Á lóðaruppdrætti skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðs bílageymslna og lýsing ofanvatnslausna. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kveðið er á um í byggingarreglugerð. Djúpgáma skal staðsetja samkvæmt uppdrætti en nánar er fjallað um djúpgáma í kafla 6.4. Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal gera viðeigandi rástafanir til hreinsunar, sjá nánar kafla 1.6 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2.

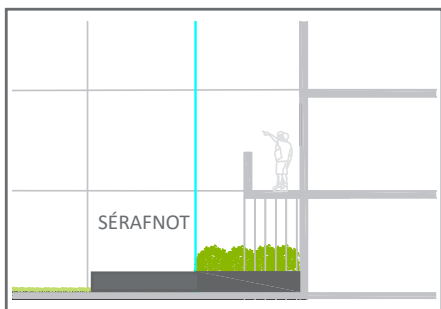
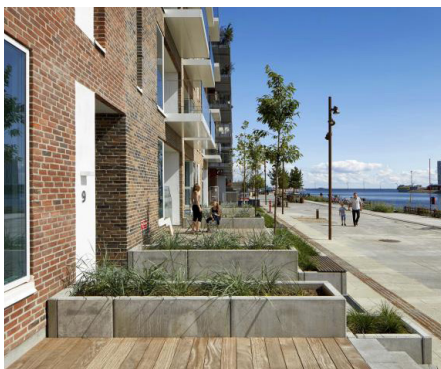
6.2.1 SAMEIGINLEG LEIKSVÆÐI

Gera skal ráð fyrir sameiginlegum leiksvæðum innan lóða og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæði skal staðsetja í inngörðum lóða og vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar. Huga þarf að greiðum aðgangi barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Helmingur leiksvæðis þarf að geta notið sólar að lágmarki í 5 klst. þann 1. maí (milli kl. 09 til 17), sjá nánar kafla 3.6.1. Leiksvæði þurfa að uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla, huga skal að Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar. Fara skal eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla, sjá nánar kafla 3.6.1. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni.

6.2.2 SÉRAFNOTAFLETIR

Íbúðum getur fylgt sérafnotaréttur sem hluti af lóð eða þakgarði í sama gólfleti og viðkomandi íbúð. Sérnotafletir á jarðhæð mega ýmist ná 3 m út frá útvegg inn í inngarð eða vera forgarður inn í byggingarreit (innskot) sjá kafla 6.1.4 um innskot. Sjá nánar sérskilmála lóðar.

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 2 hliðum, þ.e. hliðum sem snúa að aðliggjandi sérafnotafötum, hornrétt á bygginguna. Skjólveggir mega ekki ná lengra út en sem nemur ystu brún svara viðkomandi húss og mega ná upp undir svalir næstu hæðar fyrir ofan. Ekki er heimilt að girða sérafnotaflet af frá inngarði en heimilt er að skerma sérafnotaflet með gróðurkeri, allt að 0,6 m háu. Aðrir skjólveggir eru óheimilir. Gera skal grein fyrir sérnotafötum í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.



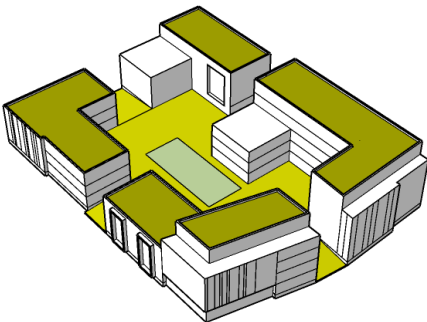
Mynd 65. Fyrirmyndir lóðir

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Núverandi byggingar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Lóðarmörk
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurþekja á þökum
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Sjór/vatn



Mynd 66. Græn þök og gróður



Mynd 67. Fyrirmyndir regngarðar og gróðurþekja

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Núverandi byggingar
	Lóðarmörk
	Nýbyggingar, leiðbeinandi
	Gróðurþekja á þökum
	Gróður, leiðbeinandi
	Regngarðar, leiðbeinandi
	Sjór/vatn

6.2.3 GRÓÐUR OG OFANVATNSLAUSNIR

Mest allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu skal vera meðhöndlað í ofanvatnslausnum bæði innan lóðar og utan og er á ábyrgð lóðarhafa. Í kafla 5 meðhöndlun ofanvatns er farið yfir hvernig útfærslu ofanvatns er skipt niður í þrjá meginhlekk; meðhöndlun innan lóðar, innan hverfis og í jaðri byggðarinnar.

Innan lóðar er miðað er við að lóðir verði hannaðar með það að marki að regngarðar, gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða.

Gróður, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði. Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntutegundum. Mikilvægt er 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.

6.2.4 RENGGARÐAR

Innan hverrar lóðar skal vera regngarður. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílakjöllurum. Í sérskilmálum er skilgreind lágmarksstærð regngarðs sem hlutfall af heildarstærð inngarðs viðkomandi lóðar. Staðsetning regngarða er leiðbeinandi.

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

6.2.5 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM

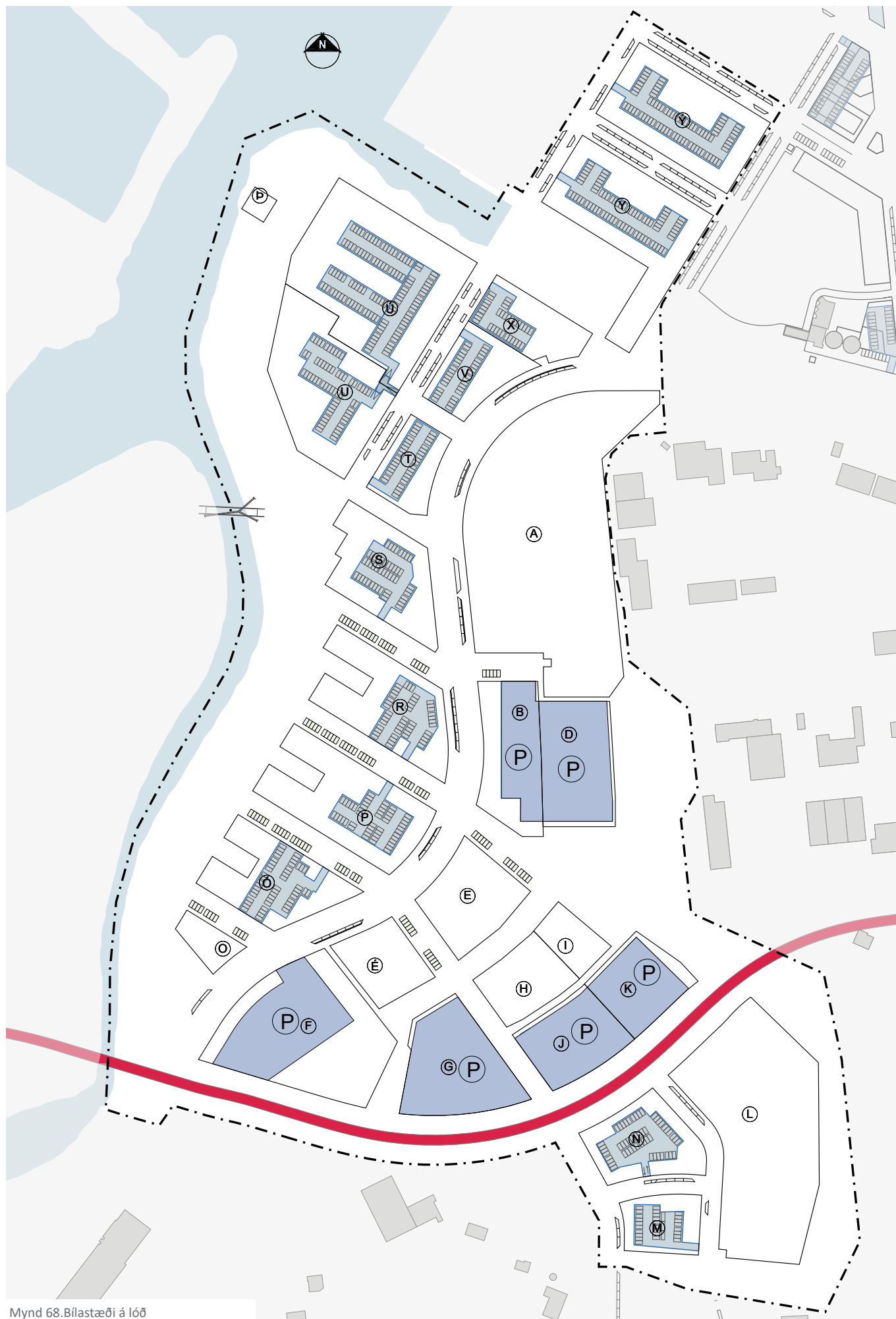
Þakfletir bygginga þaktir gróðri geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, geta stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi. Gróðurþekja á þaki getur safnað allt að 90% þess vatns sem lendir á því.

Gert er ráð fyrir gróðri á flötum þökum húsbygginga, skal hann vera að lágmarki 75% þakflatar.

6.2.6 GRÓÐURÞEKJA

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

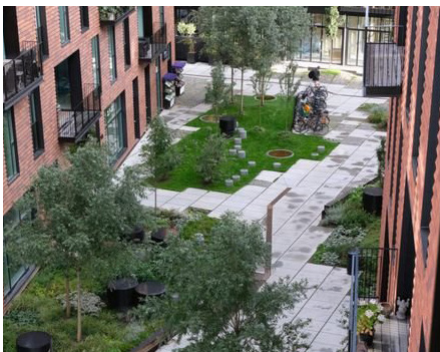
Leiðbeinandi markmið er að 60 – 80% af lóðum verði útfærð með einhvers konar gróðurþekju að lágmarki 0,3 m þykku. Á það við um bæði þök og inngarða.



Mynd 68. Bílastæði á lóð

6.2.7 BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI Á LÓÐ

Á skipulagssvæðinu er beitt þrípætttri nálgun við útfærslu bílastæða. Bílastæðaparfir lóða leysast ýmist í götustæðum í borgarlandi og í bílajakjöllurum opnum almenningi. Afgangurinn er leystur innan lóða samkvæmt sérskilmálum, í hálfniðurgröfnum eða niðurgröfnum bílajakjöllurum, sjá nánar kafla 4.4.



Mynd 69. Fyrirmyndir bílajakjallarar

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Lóðanúmer
- Bílastæði
- Bílastæðakjallari opnum almenningi
- Bílastæðakjallari
- Sjór/vatn

Bílastæði í borgarlandi

Götustæði í borgarlandi verða í eigu Reykjavíkurborgar og eru þau stæði til sameignlegra afnota fyrir allt hverfið. Óheimilt er að sérmerkja götustæði nema bílastæði fyrir hreyfihamlað fólk. Bílastæði við götu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn eða grassteini. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum.

Bílastæði

Í samgöngumati Elliðaárvogur - Ártúnshöfði (mars 2021) eru sett viðmið um fjölda bílastæða í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur og áherslur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur, sjá nánar kafla 4.

Bílajakjallarar

Staðsetning innkeyrslu inn í bílajakjallara er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti og á skýringauppdraetti og er leiðbeinandi. Hæðarsetningar í sérskilmálum eru einnig leiðbeinandi. Skábraut niður í bílajakjallara skal vera undir húsi, lokuð og falla inn í form byggingar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr á húshlið framan við skábraut niður í bílajakjallara. Bílajakjallarar skulu aðgangsstýrðir eða vaktadír með myndavélakerfum til að tryggja öryggi notenda.

Gerð er krafa um deilibíla í samræmi við Bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur í öllum bílajakjöllurum sem aðgengilegir eru almenningi. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til rafhleðslu í bílajakjöllurum í samræmi við kröfur byggingareglugerðar.

Aðkoma stórra bíla að vörumóttökum skal ekki vera um almenn bílastæði eða deila rými með hjóla- og gönguleiðum

Bílajakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrými og gróðurþekju, sjá nánar kafla 6.2.3 og kafla 6.2.6. Við hönnun og útfærslu á bílajakjallara skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílajakjallara eða viðkomandi göturými.

Hjólageymslur, hjólaskýli og hjólastæði

Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar og sérskilmála um hjólageymslur innan byggingarreits. Heimilt er að staðsetja eitt hjólaskýli í garði utan byggingarreits að hámarki 15 m². Ekki er heimilt að reisa önnur smáhýsi á lóð. Hjólaskýli skulu vel staðsett innan lóðar vera sýnileg frá aðkomu og aðliggjandi byggingum. Auk þess skal staðsetja hjólastæði í inngarði sem þjónar viðkomandi lóð. Meirihluti hjólastæða skal vera í innan við 100m fjarlægð frá inngöngum bygginga. Gera skal grein fyrir hjólastæðum á aðaluppdráttum og í byggingarlýsingu.

Hjólastæði skulu vera örugg, yfir-/innbyggð, njóta góðrar lýsingar og vera sem næst inngangi bygginga eða innan bygginga. Hjólaskýli og hjólastandar skulu vera kyrfilega fest við varanlega byggingarhluta eða steypt yfirborð. Aðgengi að hjólum innan skýlis og milli hjólastanda skal vera gott og auðvelt að sækja hvert og eitt hjól. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til rafhleðslu í hjólageymslum

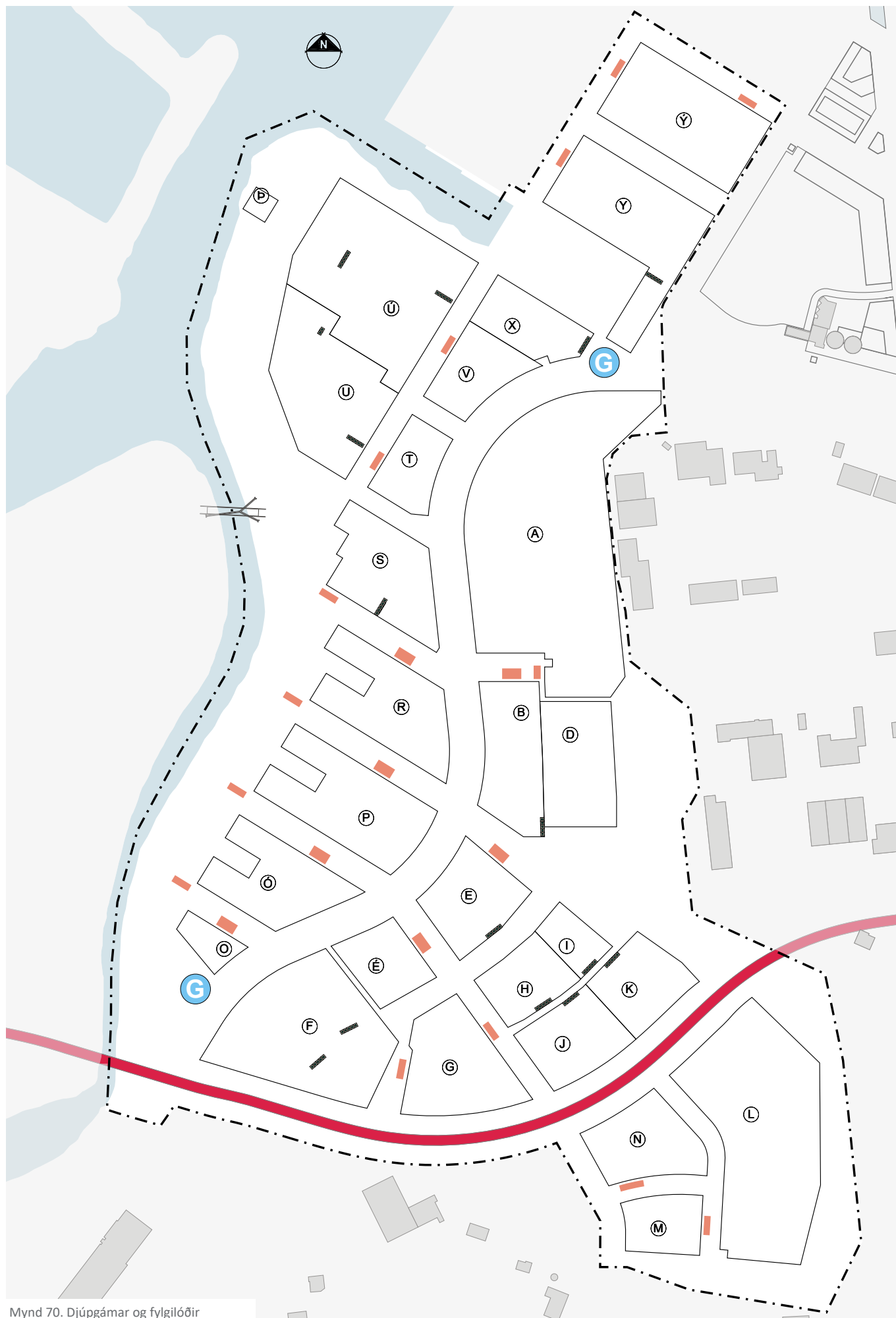
Lágmarks rýmisþörf í hjólageymslu er eftirfarandi:

1 hjól: 2 m langt × 0.75 m breitt

2 hjól: 2 m langt × 1.5 m breitt

4 hjól: 2 m langt × 2.5 m breitt

Ef hjólaskýli er staðsett á lóð skal að lágmarki 1m² rýmisins tileinkaður geymslu garðverkfæra. Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka föt.



Mynd 70. Djúpgámar og fylgilóðir



Mynd 71. Fyrirmyndir djúpgámar

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Grendarstöð - staðsetning
-  Djúpgámar
-  Djúpgámar - fylgiloð
-  Sjór/vatn

6.3 AÐGENGI SLÖKKVILIÐS OG NEYÐARBÍLA

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

6.4 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal uppfylla gildandi reglugerðir um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktir Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Staðsetning djúpgámasamstæðna er þó ekki í fullu samræmi við þær, en ákveðið var að gera í sumum tilvikum lóðir í götur yfir þær í stað þess að setja þær inn á lóðir.

Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.

Úrgangur frá heimilum

Á skipulagssvæðinu verður sorpflokkun og hirða úrgangs frá heimilum útfærð með djúpgámum nema annað komi fram í sérskilmálum. Gera skal ráð fyrir 5 úrgangsflokkum; blandaður úrgangur, pappír og plast.

Djúpgámar eru staðsettir ýmist innan lóða eða á sérstökum fylgiloðum. Staðsetning fylgiloða fyrir djúpgáma er bindandi, en staðsetning djúpgáma innan lóða er leiðbeinandi. Fylgiloðir og djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skýringaupprætti.

Útfærsla djúpgáma skal koma fram á aðaluppdráttum og þar skal koma fram útlitun á hvaða húsnæði hver djúpgámaeining muni koma til með að þjónusta og fjöldi íbúða á bak við hverja djúpgámaeiningu. Aðgengi frá aðliggjandi götu skal vera greitt. Djúpgámar skulu uppfylla kröfur ÍST-EN13071 og vera aðgangsstýrðir.

Hafa skal samráð við Skrifstofu umhverfisgæða hjá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar varðandi útfærslu djúpgáma.

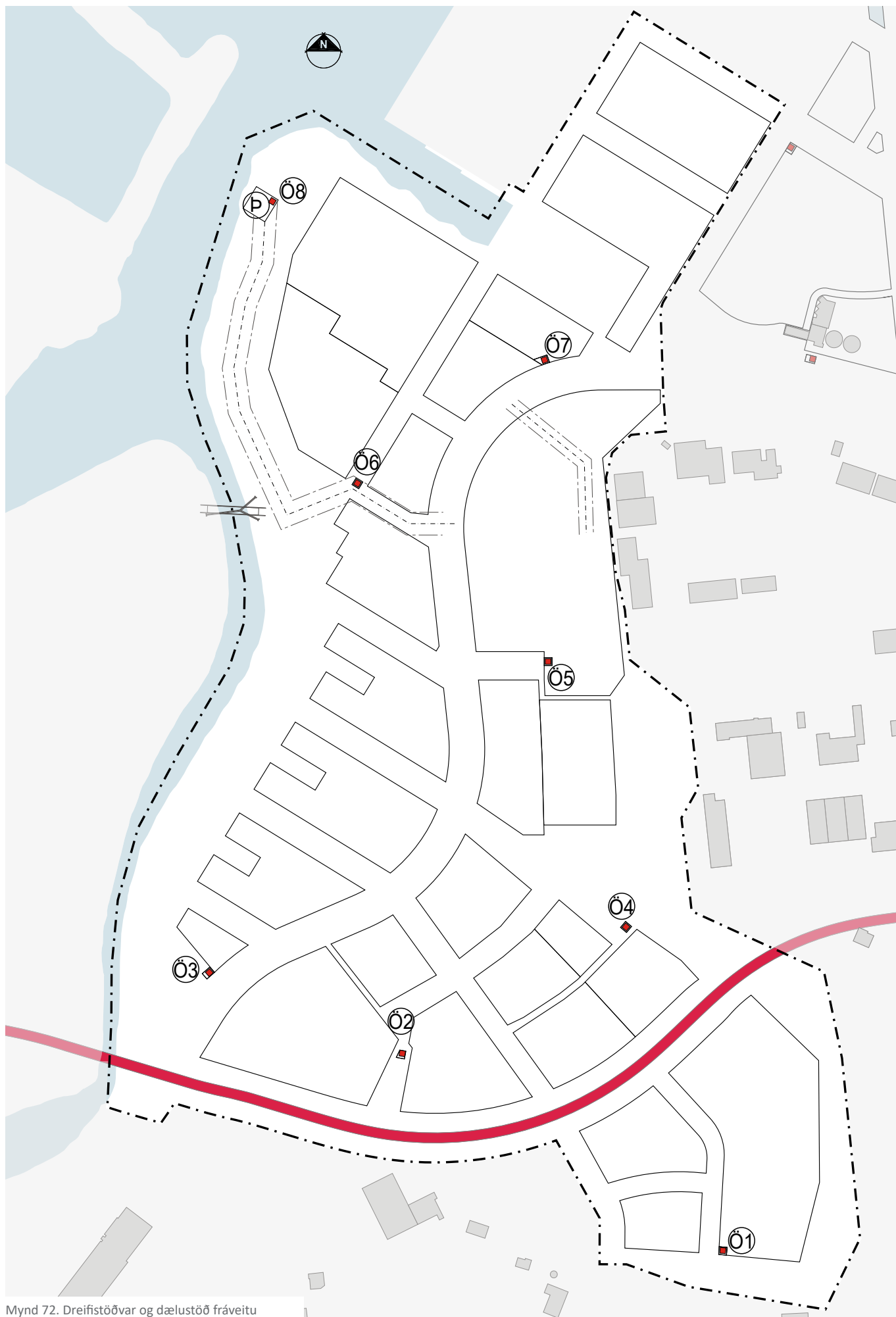
Tryggja skal að nægt rými verði til staðar fyrir sorphirðubíl þannig að hann standi ekki út á gangstétt. Jafnframt skal akstursleið að djúpgámum þola 25 tonna bíl.

Úrgangur frá atvinnuhúsnæði

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.

Grenndarstöðvar

Á skipulagssvæðinu eru staðsettar tvær grenndarstöðvar. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu á heimilisúrgangi og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.



Mynd 72. Dreifistöðvar og dælustöð fráveitu

6.5 HLJÓÐVIST OG LJÓSVIST

Svæði 2 er að stærstum hluta innan skilgreinds íbúðasvæðis í tillögu að breytingu aðalskipulags og þar af leiðandi eru mörk umferðarhávaða 55 LAeq samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Auk þess kveður reglugerðin á um að þar sem dvalarsvæði á lóð eru skilgreind skuli þess gætt að hljóðstig sé undir 55 LAeq.

Í skilmálum deiliskipulagstillögu fyrir svæði 2 segir að við hönnun gatna verði haft að leiðarljósi að draga sem mest úr hávaðamengun vegna umferðar með vali á viðeigandi yfirborðsefni og lágum umferðarhraða, göngu- og hjólatengingar verði eins og best verður á kosið til að hvetja til notkunar virkra ferðamáta og gangandi og hjólandi umferð verður í forgangi.

Niðurstöður hljóðvistarreikninga sýna að hljóðstig við framhliðar nokkuð margra húsa við Sævarhöfða og Stórhöfða reiknast yfir mörkum reglugerðar (áður nefnd 55 LAeq). Hins vegar eru kröfur um kyrrláta hlið, sem og kröfur um hljóðstig á dvalarsvæðum á lóðum uppfylltar að mestu. Hafa skal í huga að samkvæmt reglugerð 724/2008 má hávaði utan við húsvegg vera meiri en uppgefið hámark ef notaðar eru hljóðgildrur við loftun. Lagt er til að þegar farið verður að horfa á einstaka byggingarreiti verði þetta greint nánar til að ganga úr skugga um að kröfur séu uppfylltar.

Vísað er í kafla 1.9 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2 til frekari glöggvunar hvað varðar hljóðvist. Vísað er í kafla 6 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2 hvað varðar ljósvist.

6.6 DREIFISTÖÐVAR

Skipulagið gerir ráð fyrir 8 nýjum dreifistöðvum rafmagns og afmarkar lóðir fyrir þær. Dreifistöð Ö8 deilir lóð með dælustöð fráveitu.

Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af. Dreifistöðvar skulu vera metnaðarfullar byggingar og hönnun þeirra skal taka mið af umhverfinu. Verði byggð dreifistöð skal hún fylgja skilmálum og sérskilmálum lóðar. Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal vera í samræmi við sérskilmála og gerð í samráði við Veitur.

6.7 DÆLUSTÖÐ FRÁVEITU

Skipulagið gerir ráð fyrir dælustöð fráveitu, sjá nánar sérskilmála.

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Lóðarmörk
	Núverandi byggingar
	Lóðanúmer
	Útrás
	Dælustöð
	Spennustöðvar
	Lagnabelti
	Sjór/vatn



Mynd 73. Byggðarmynstur í þrívídd

7 SÉRSKILMÁLAR LÓÐA

Sérskilmálar hverrar lóðar skilgreina stærð bygginga, hámarks byggingarmagn ofanjarðar annars vegar og byggingarmagn neðanjarðar hins vegar. Jafnframt skilgreina sérskilmálar hæðafjölda, íbúðafjölda, hámarks hæðarkóta bygginga, þakgerð, fjölda bílastæða, fjölda hjólastæða, umfang gróðurþekju á þakflötum, regngarða og aðrar kvaðir og skilmálar sem kunna að eiga við. Aðlaga skal aðkomu bifreiða að landslagi og kröfum um algilda hönnun.

Útreikningur á A og B rýmum er reiknað út frá skilgreiningu ÍST 50 um lokunarflokka A og B.



Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ A

Lyngvabryggja 1

Starfsemi / notkun: Skólabygging og íþróttarhús

Hæð bygginga: 1-4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 19.364 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 12.500 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.080 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.650 m²

Bílastæðapörf: 28 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 400

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, gert er ráð fyrir merktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða verða í Svævarhöfða næst aðalinngangi byggingar.

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 28

Sértækir skilmálar:

Form og þak byggingar skal nýtt til að tengja byggð uppi á Ártúnshöfða við byggð neðan höfðans.

Þakform er frjálst. Nýta skal þakfleti að hluta sem skólalóð, gróðursvæði og sem göngutengingu fyrir gangandi umferð milli byggðar fyrir ofan og neðan Ártúnshöfða.

Kvöð um brúartengingu frá þakfleti skólabyggingar yfir á Ártúnshöfða. Brúartenging skal hanna sem hluta af skólabyggingu.

Kvöð um ofanvatnslausnir innan lóðar unnar í samráði við Veitur og Reykjavíkurborg.

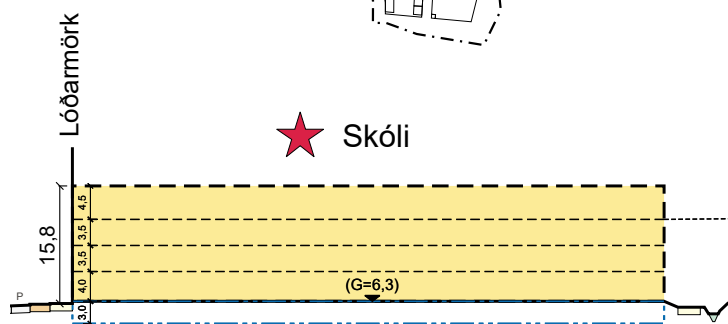
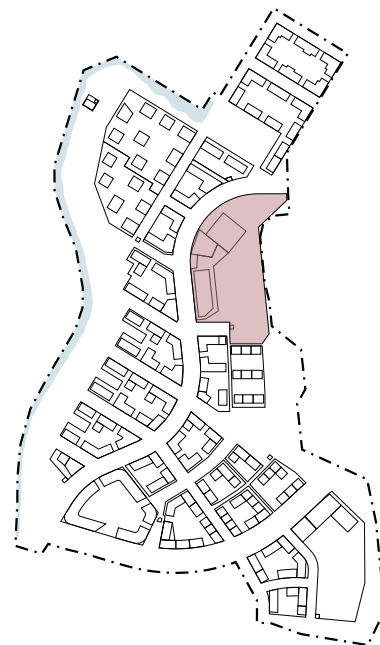
Kvöð er um lagnir á lóð sjá Mynd 72. bls. 74

Kvöð um göngustíg í gegnum lóð.

Skólabyggingin er kennileiti í hverfinu sökum eiginleika hennar að tengja Elliðaárveg og Ártúnshöfða saman með þakformum og að lokum með brú, sjá nánar kafla 3.8.



deilliskipulagshöfundar: ARKÍ arkitektar og LANDSLAG
verkfræðiráðgjöf: VERKÍ



Snið a-a, mkv.1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deilliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrustígur
- Gangbraut
- Spennustöðvar
- Lóðanúmer
- Áningastaður
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Votlendi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu



Lóð A, mkv. 1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ B

Lyngvabryggja 2-4 / Hakabryggja 1-3

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 6 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.290 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 7.816 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.172 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.650 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 87

Bílastæðapörf: 66 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 174

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 77

Sértækir skilmálar:

Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 77 stæðum sem er aðgengilegur almenningi sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

Pakform:

Flatt þak og mænispak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8

Kvaðir:

Kvöð er um að bílakjallari fyrir lóð B og D sé samtengdur fyrir umferð.

Kvöð eru um að innkeyrsla í bílakjallara á lóð B nýtist lóð D.

Kvöð er um að bílastæði í bílakjallara séu opin fyrir almenning að hluta.

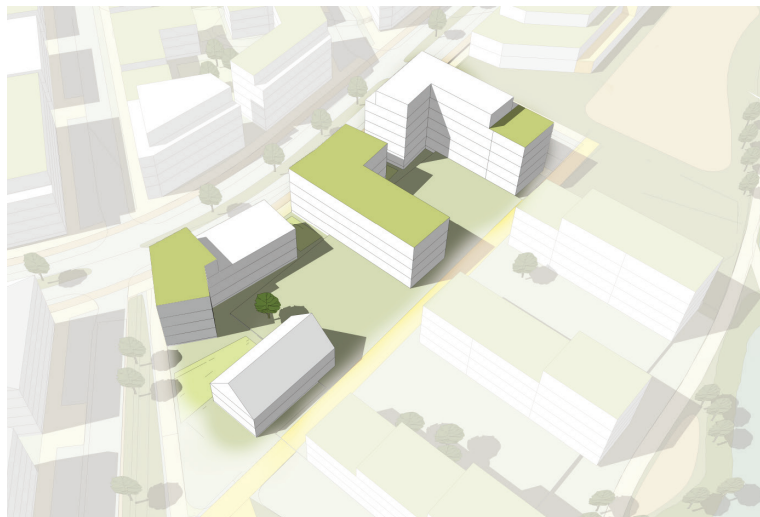
Kvöð er um forgarða meðfram Sævarhöfða sbr. kafla 6.1.4

Lágmarksstærð regngarðs: 300 m²



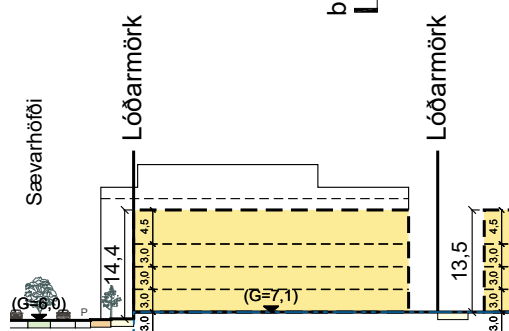
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænisstefna
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrustígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Votlendi
- Vatnsrás í götu

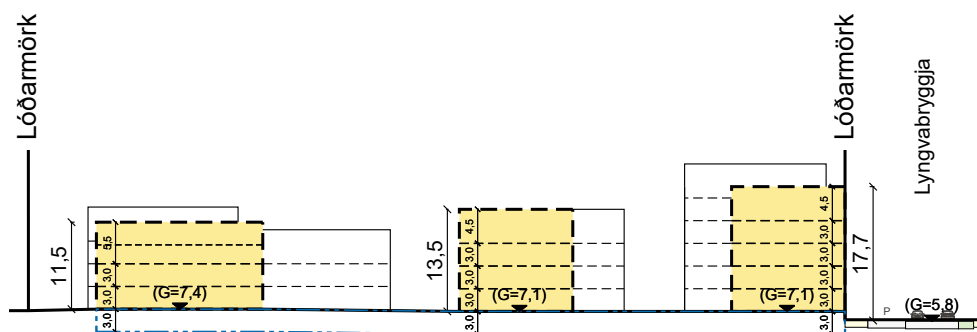




Lóð B, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ D

Lyngvabryggja 6-8 / Hakabryggja 5-11

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.078 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 6.552 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 983 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.740 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 73

Bílastæðapörf: 55 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 146

Fjöldi bílastæða í bílakjallara á lóð: 137

Sértækir skilmálar:

Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 137 stæðum sem aðgengilegur er almenningi. sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

Kvöð er um að bílakjallari fyrir lóð B og D sé samtengdur fyrir umferð.

Kvöð eru um að innkeyrsla í bílakjallara á lóð B nýtist lóð D.

Kvöð er um að bílastæði í bílakjallara séu opin fyrir almenning að hluta.

Kvöð er um að gönguás fari í gegnum lóð. Útfærsla gönguás skal vera unninn í samráði við Reykjavíkurborg, sjá nánar kafla 3.9 og 3.10 og Hönnunarhandbókar Elliðaársvogs Ártúnshöfða.

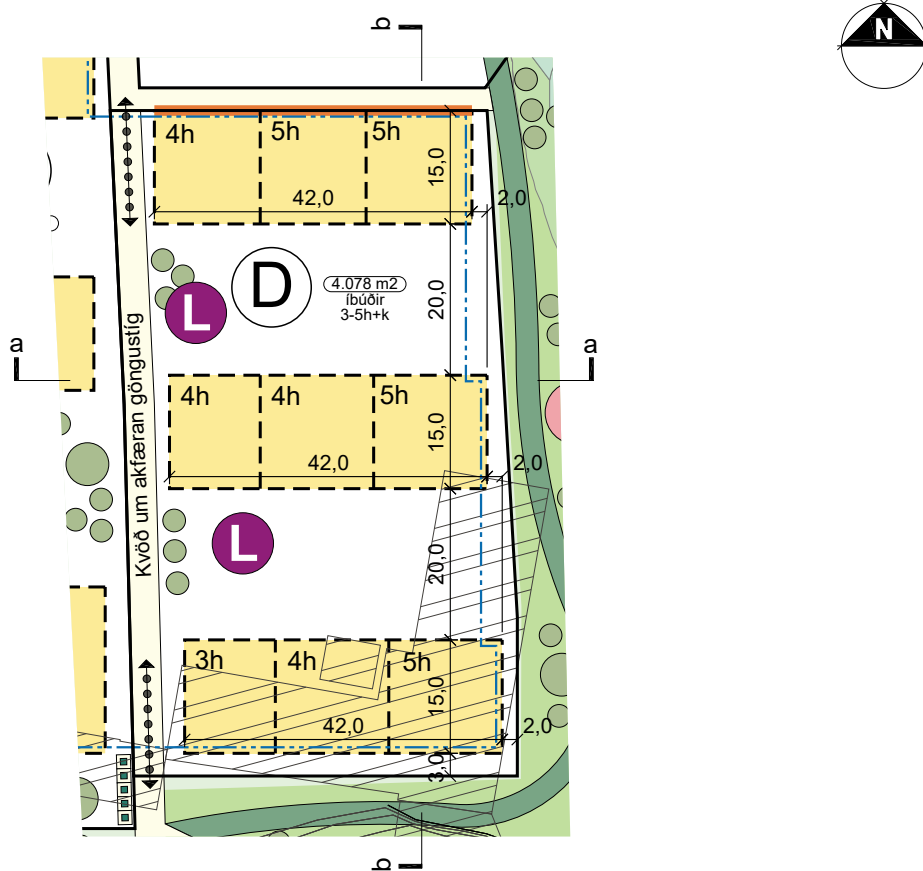
Lágmarksstærð regngarðs: 300 m²



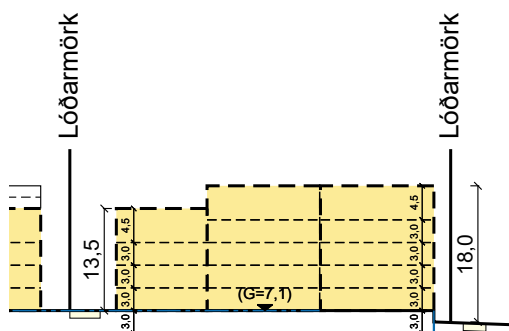
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Göngustígur
- Náttúrastígur
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Votlendi
- Opið svæði

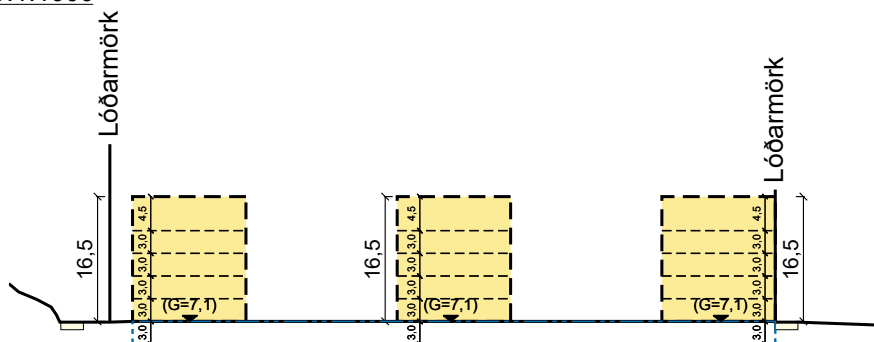




Lóð D, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ E

Hakabryggja 2-4 / Geitibryggja 1-3

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 3.568 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 7.780 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.167 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1.450 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 86

Bílastæðapörf: 66 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 173

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, heimilt er þó að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða á lóð næst aðalinngangi byggingar eða í götu í samráði við Reykjavíkurborg.

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 66

Sértækir skilmálar:

Engin bílastæði eru á lóð og nýtir lóðin bílastæði í borgarlandi og í nálægum bílakjöllurum opnum almenningi.

Pakform:

Mænisþak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

Kvöð er um forgarða meðfram Geitibryggju sbr. kafla 6.1.4

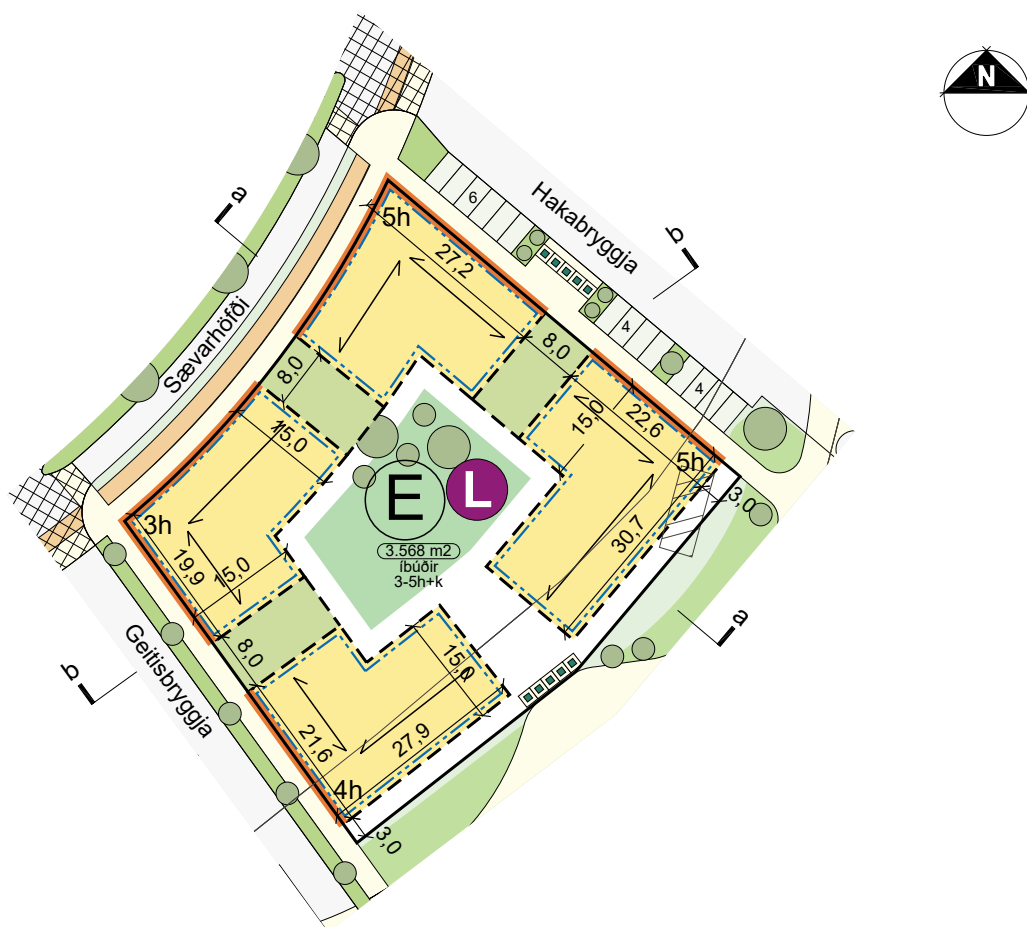
Lágmarksstærð regngarðs: 450 m²



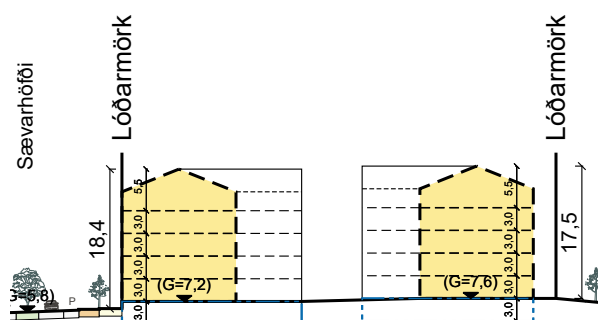
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílarkjallara
- Bundin byggingarlína
- Mænisstefna
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Inn- og útkeyrsla úr bílarkjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

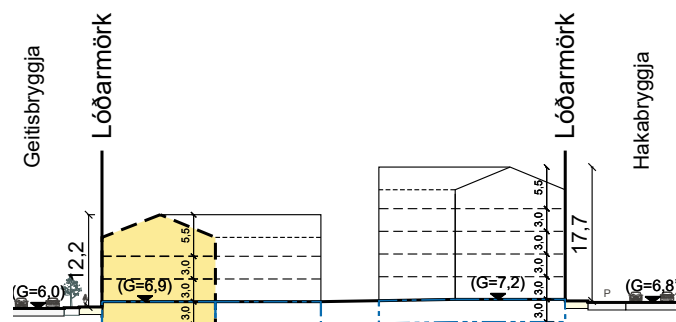




Lóð E, mkv.1:1000



Sniž a-a, mkv.1:1000



Sniž b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ É

Geitibryggja 2-4

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 4 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.473 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 4.905 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 736 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 500 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 55

Bílastæðapörf: 41 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 110

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, heimilt er þó að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða á lóð næst aðalinngangi byggingar eða í götu í samráði við Reykjavíkurborg.

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 41

Sértækir skilmálar:

Engin bílastæði eru á lóð og nýtir lóðin bílastæði í borgarlandi og í nálægum bílakjöllurum opnum almenningi.

Pakform:

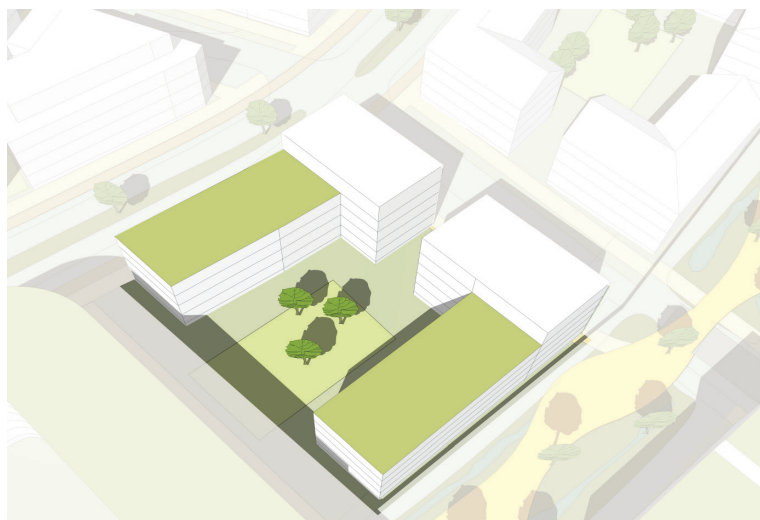
Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8

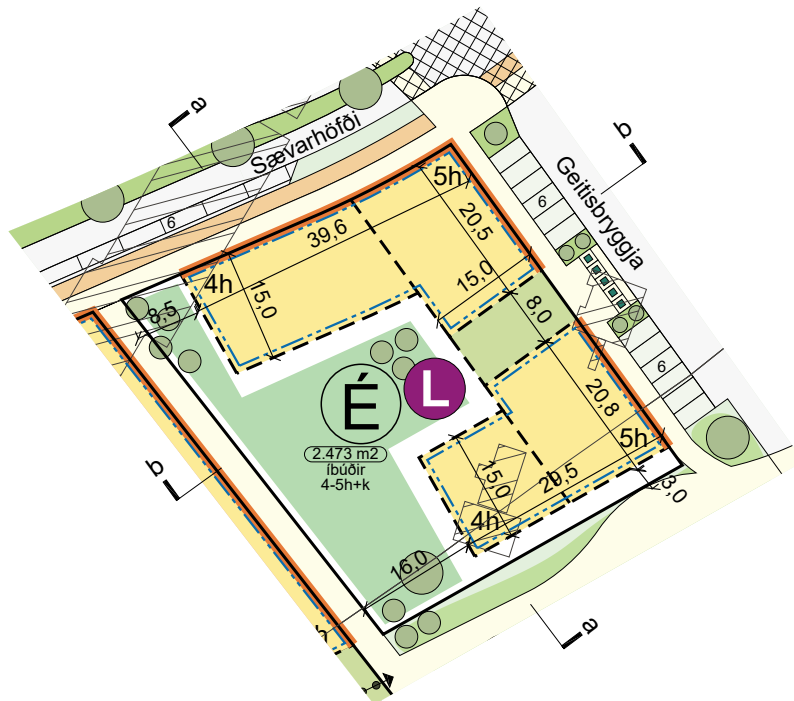
Lágmarksstærð regngarðs: 550 m²



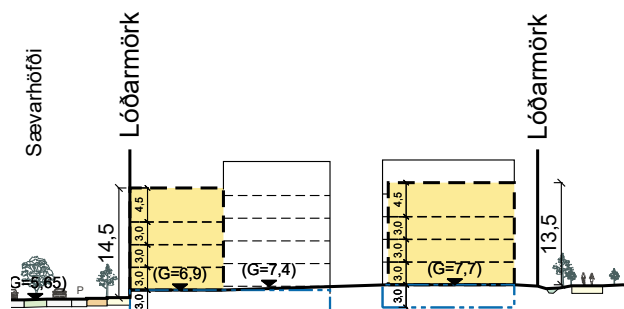
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

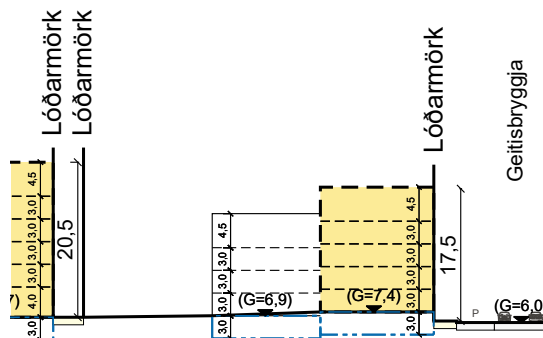




Lóð É, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ F

Stórhöfði 1

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði, skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, þjónusta og veitingarekstur, menningarhús / gallerí, líkamsræktarstöð, stofnanir/ öldrunarþjónusta, leikskóli

Hæð bygginga: 5 - 7 hæðir

Heildarstærð lóðar: 9.050 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 22.800 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 3.710 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 6.500 m²

Stærð atvinnuhúsnæðis: 8.850 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 184

Bílastæðapörf: 92 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 310

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 95

Sértækir skilmálar:

Vinna skal með sérstöðu lóðarinnar sem hornlóðar og kennileitis sbr. kafla 3.8.

Sýna skal fram á arkitektóníska sérstöðu byggingarinnar.

Sýna skal fram á umhverfishæfi byggingarinnar og kolefnishlutleysi byggingarinnar.

Byggingarreitur er 15 - 18 m breiður sem má nýta allan undir húskropp. Óheimilt er að fara út fyrir byggingarreit s.s. útskot, svalir ofl. 7. hæð skal vera indreginn.

Krafa er um virkar framhliðar jarðhæða sem snúa að Stórhöfða og hluta Sævarhöfða, sjá kafla 3.7 og kafla 6.1.1.

Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 95 stæðum og aðgengilegur almenningi sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

Þakform er frjálst.

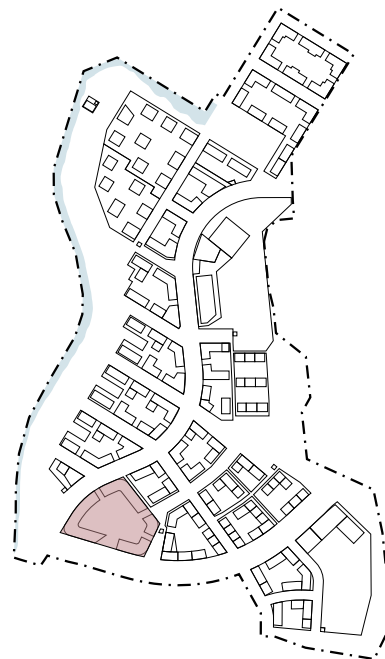
Kvöð er um þakgarð.

Kvöð er um 1000 m² matvöruverslun.

Kvöð er um gönguás í gegnum lóð.

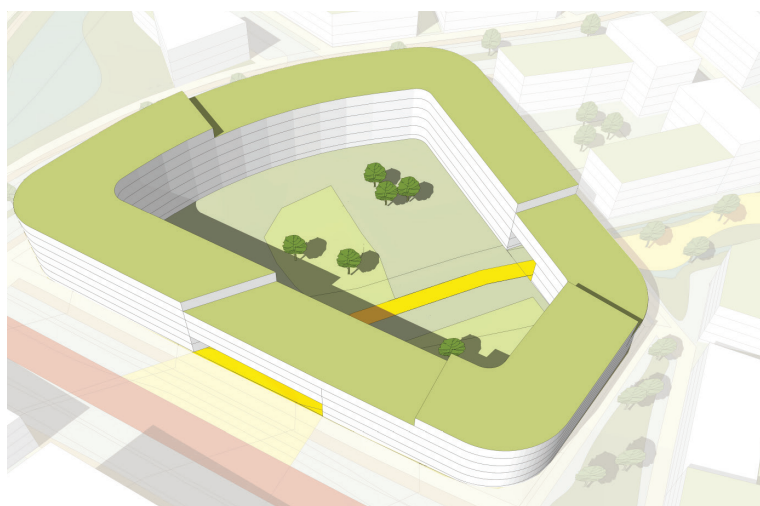
Kvöð er um hjólageymslur fyrir almenning á lóð.

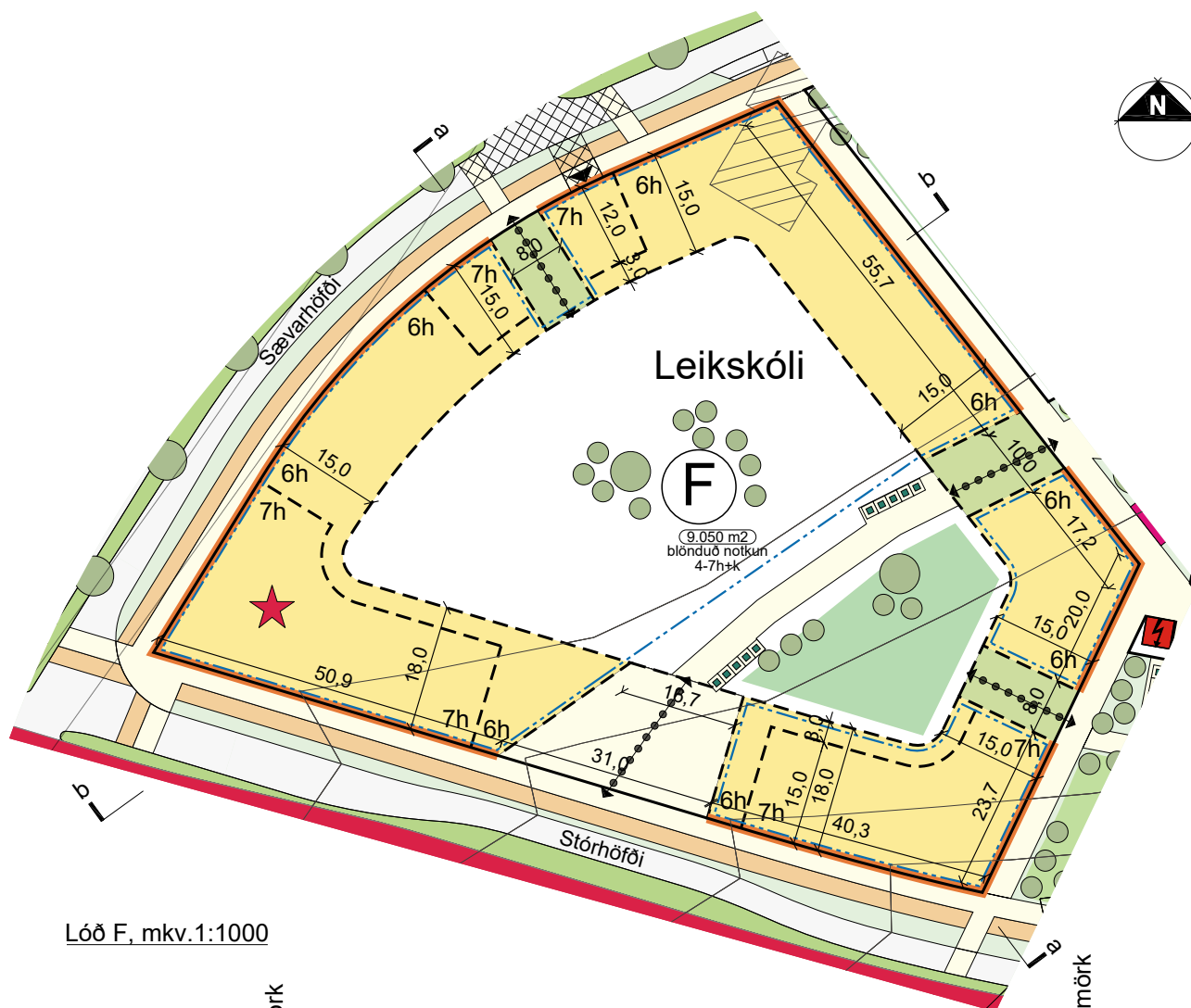
Lágmarksstærð regngarðs: 800 m²



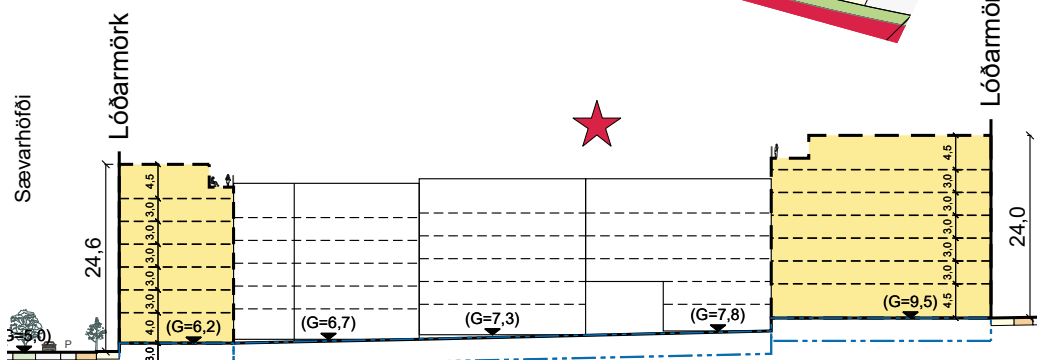
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Lóðanúmer
- Grendarstöð - staðsetning
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

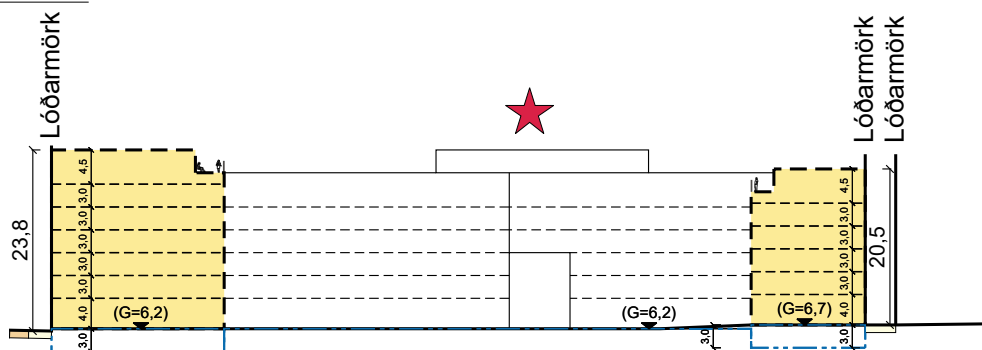




Lóð F, mkv.1:1000



Sniž a-a, mkv.1:1000



Sniž b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ G

Stórhöfði 3-7 / Geitisbryggja 6-8

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði.

Hluti jarðhæðar skal staðsetja rými fyrir atvinnuhúsnæði samkvæmt kafla 3.7.

Hæð bygginga: 2 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.910 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 9.696 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.289 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 6.400 m²

Stærð atvinnuhúsnæðis: 800 - 1.100 m² *

Hámarksfjöldi íbúða: 96 - 100 *

Bílastæðapörf: 82 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 216

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 75

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 7

Sértækir skilmálar:

Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 75 stæðum sem aðgengilegur er almenningi. sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

Krafa er um virkar framhliðar á þeim hluta jarðhæða þar sem heimilt er að staðsetja atvinnuhúsnæði, sjá nánar kafla 3.7 og kafla 6.1.1.

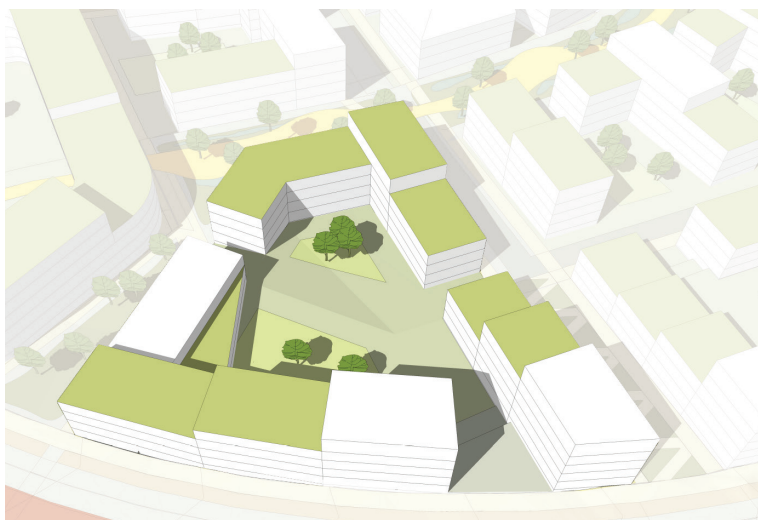
Lágmarksstærð regngarðs: 250 m²

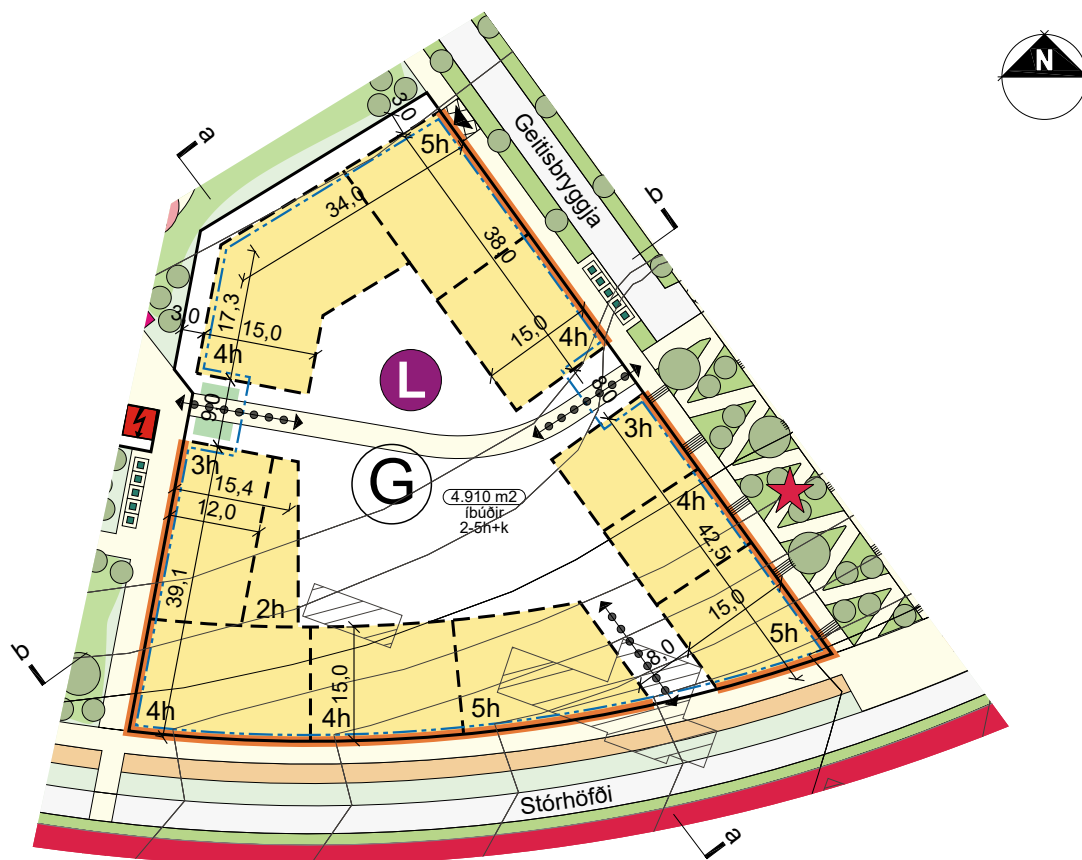
* Hámarksfjöldi íbúða getur aukist í 100 íbúðir, fer eftir stærðarhlutfalli atvinnuhúsnæðis.



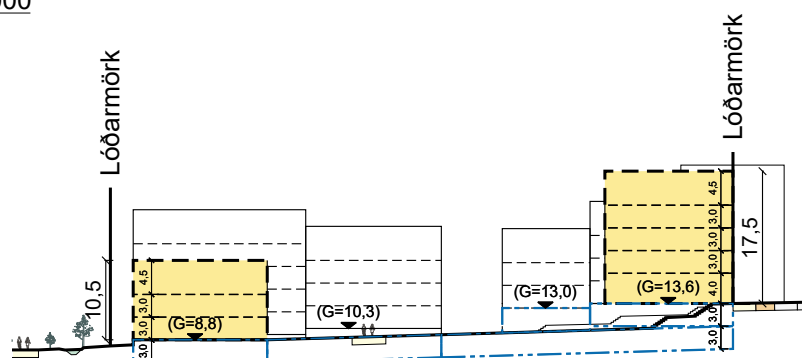
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkleysla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Grendarstöð - staðsetning
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

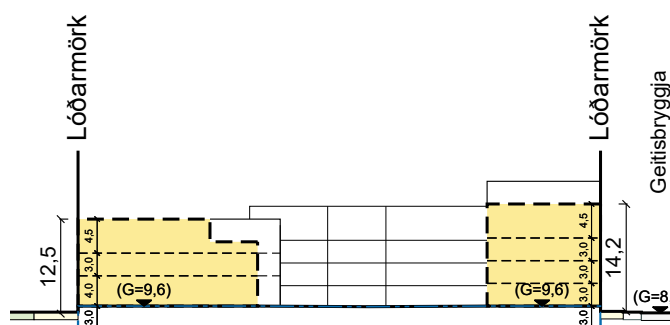




Lóð G, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ H

Geitibryggja 5-9

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði.

Hæð bygginga: 4 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.568 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 4.460 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 669 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 510 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 50

Bílastæðapörf: 38 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 100

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, heimilt er þó að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða á lóð næst aðalinngangi byggingar eða í götu í samráði við Reykjavíkurborg.

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 38

Sértækir skilmálar:

Engin bílastæði eru á lóð og nýtir lóðin bílastæði í borgarlandi og í nálægum bílakjöllurum opnum almenningi.

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

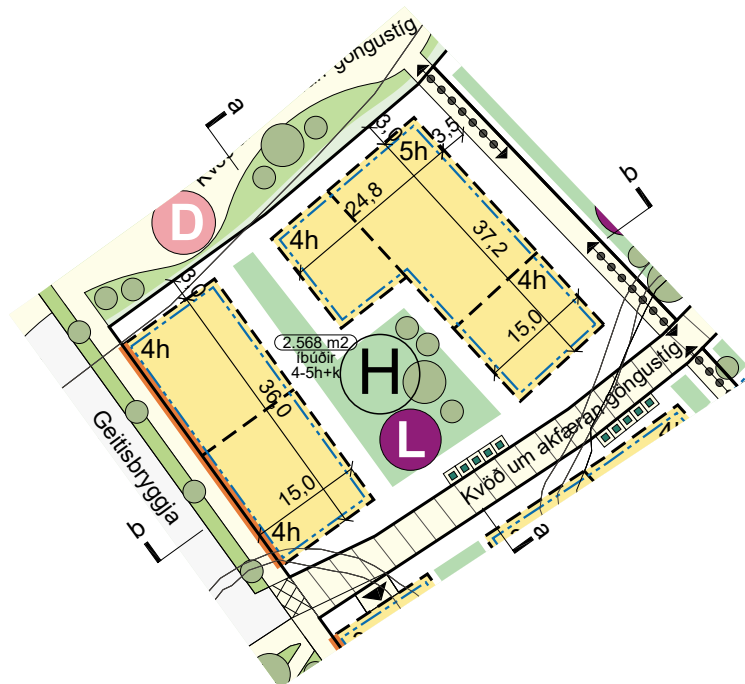
Lágmarksstærð regngarðs: 360 m²



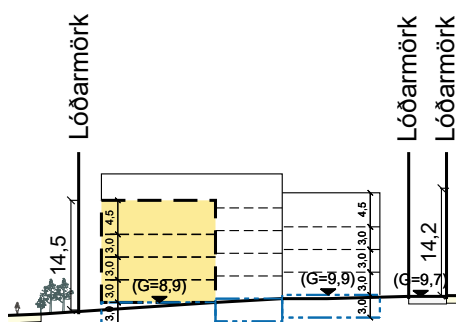
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Kvæð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustigur
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Leik- og dvalarsvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

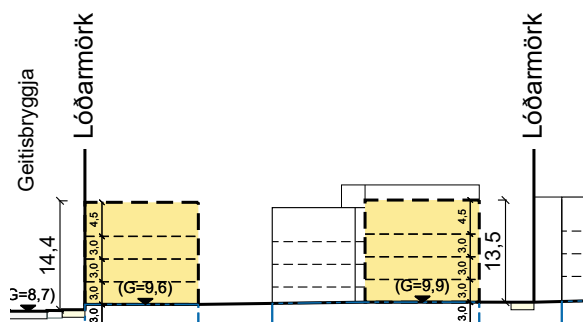




Lóð H, mkv.1:1000



Sniž a-a, mkv.1:1000



Sniž b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ I

Hakabryggja 6-8

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði.

Hæð bygginga: 4 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 1.397 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 3.030 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 455 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 258 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 34

Bílastæðapörf: 26 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 68

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, heimilt er þó að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða á lóð næst aðalinngangi byggingar eða í götu í samráði við Reykjavíkurborg.

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 26

Sértækir skilmálar:

Engin bílastæði eru á lóð og nýtir lóðin bílastæði í borgarlandi og í nálægum bílakjöllurum opnum almenningi.

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdretti og kafla 6.1.8.

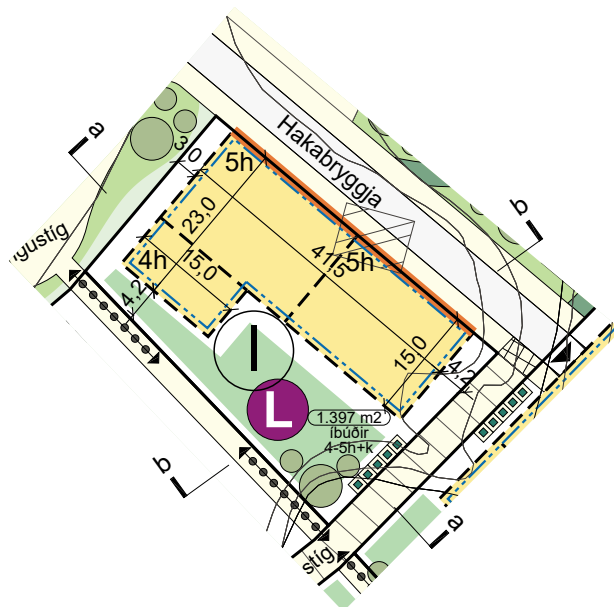
Lágmarksstærð regngarðs: 320 m²



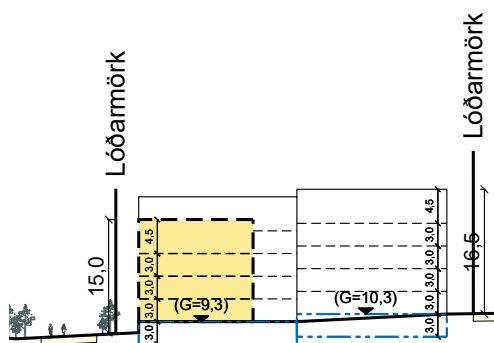
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvæð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði

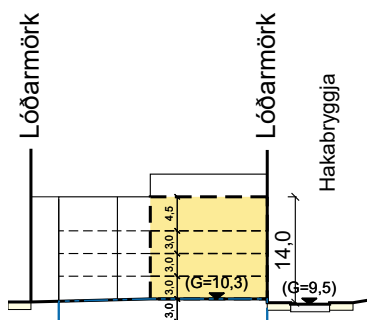




Lóð I, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ J

Geitibryggja 11-17 / Stórhöfði 9

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði.

Hluti jarðhæðar skal staðsetja rými fyrir atvinnuhúsnæði samkvæmt kafla 3.7.

Hæð bygginga: 3 - 6 hæðir

Heildarstærð lóðar: 3.183 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 7.814 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.150 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 5.900 m²

Stærð atvinnuhúsnæðis: 150 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 85

Bílastæðapörf: 66 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 174

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 118

Sértækir skilmálar:

Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 77 stæðum sem aðgengilegur er almenningi. sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð. Staðsetja skal hjólageymslur og innganga þar sem bílakjallari stingst út úr landi og draga markvisst úr sýnileika bílakjallara.

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

Kvöð er um að bílakjallari fyrir lóð J og K sé samtengdur fyrir umferð.

Kvöð er um að bílastæði í bílakjallara séu opin fyrir almenning að hluta.

Krafa er um virkar framhliðar á þeim hluta jarðhæða þar sem heimilt er að staðsetja atvinnuhúsnæði sjá nánar kafla 3.7 og kafla 6.1.1.

Kvöð er um forgarða meðfram Stórhöfða sbr. kafla 6.1.4.

Lágmarksstærð regngarðs: 160 m²



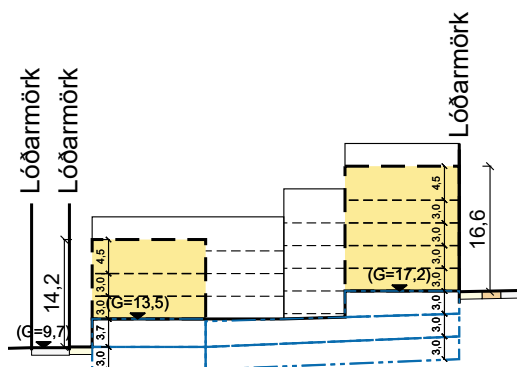
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

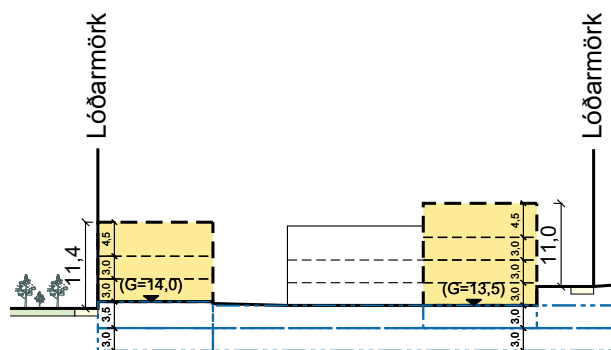




Lóð J, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ K

Hakabryggja 10-12 / Stórhöfði 11-13

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði.

Hæð bygginga: 4 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 3.079 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 5.366m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 805 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.920m²

Hámarksfjöldi íbúða: 60

Bílastæðapörf: 45 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 120

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 116

Sértækir skilmálar:

Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 116 stæðum sem aðgengilegur er almenningi. sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

Staðsetja skal hjólageymslur og innganga þar sem bílakjallari stingst út úr landi og draga markvisst úr sýnileika bílakjallara.

Pakform:

Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

Kvöð er um að bílakjallari fyrir lóð J og K sé samtengdur fyrir umferð.

Kvöð er um að bílastæði í bílakjallara séu opin fyrir almenning að hluta.

Kvöð er um forgarða meðfram Stórhöfða sbr. kafla 6.1.4.

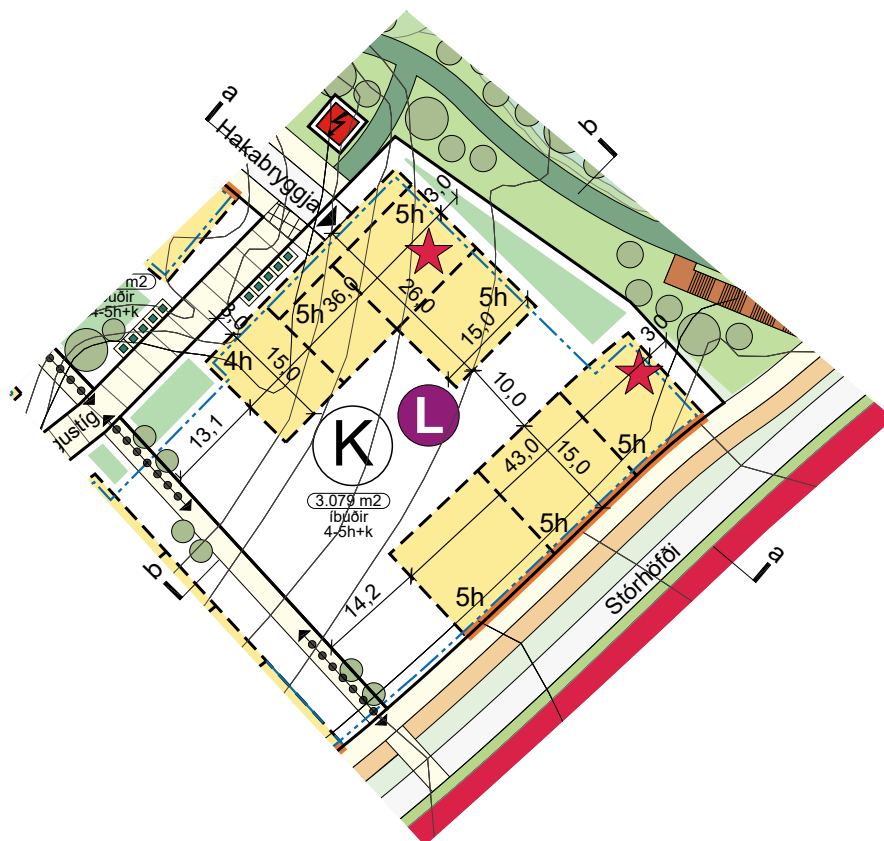
Lágmarksstærð regngarðs: 400 m²



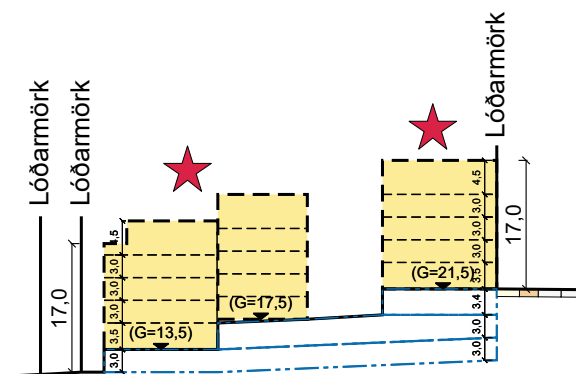
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrustígur
- Tröppur á náttúrustig
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

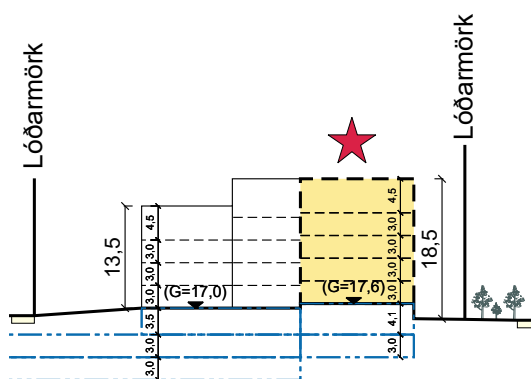




Lóð K, mkv.1:1000



Sniž a-a, mkv.1:1000



Sniž b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ L

XXXhöfði 2

Starfsemi / notkun: Skóla- og leikskólabygging ásamt frístundaheimili.

Hæð bygginga: 2-4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 12.438 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 8.000 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 720 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 2.500 m²

Bílastæðapörf: 6 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 400

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, heimilt er þó að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða á lóð næst aðalinngangi byggingar eða í götu í samráði við Reykjavíkurborg.

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 6

Sértækir skilmálar:

Nýta skal þakfleti að hluta sem skólalóð, og gróðursvæði.

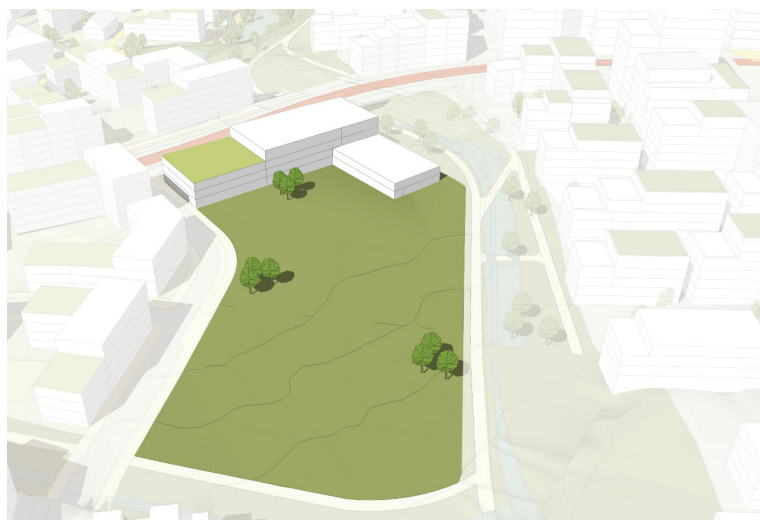
Þakform:

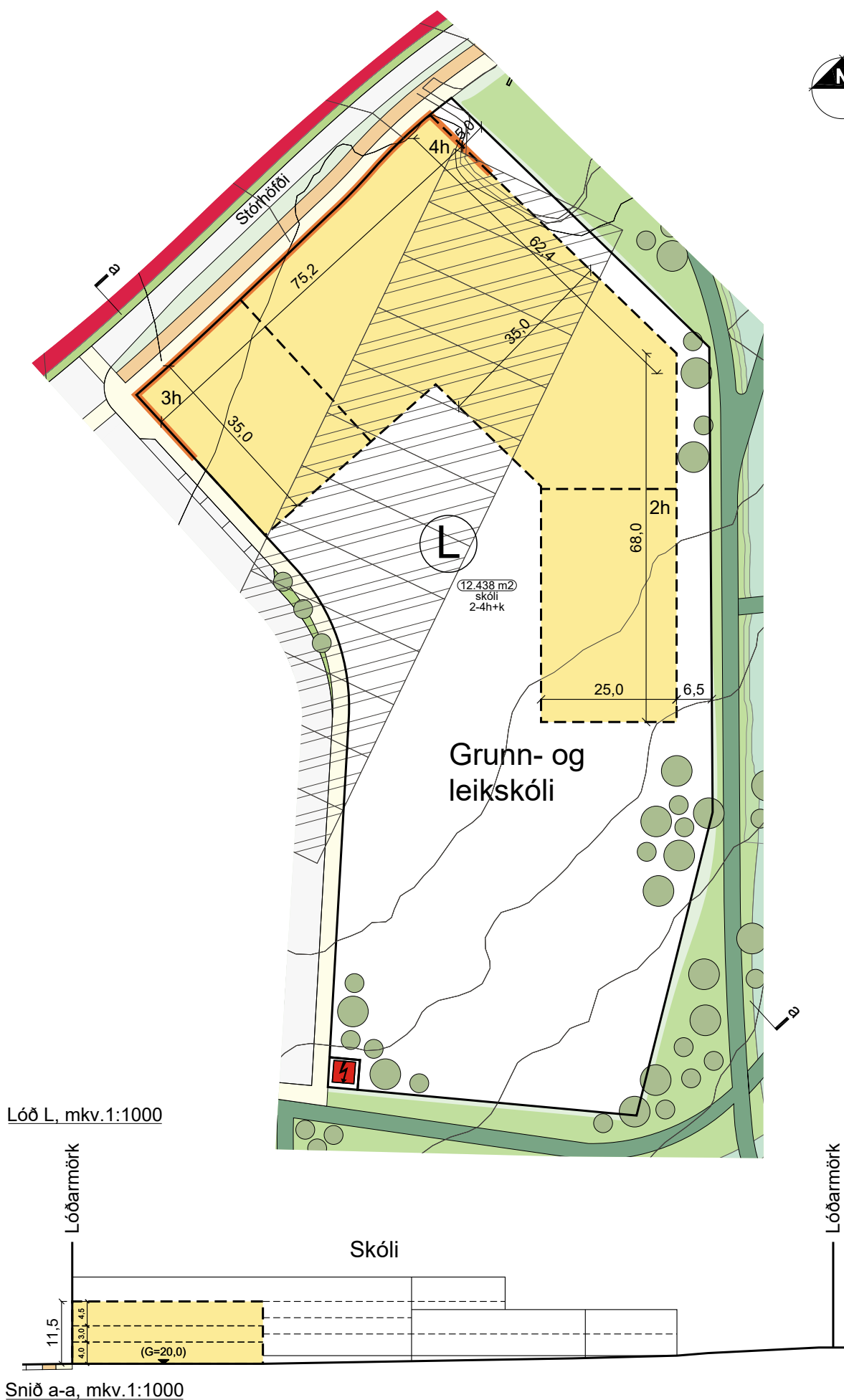
Þakform er frjálst.



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrustígur
- Spennustöðvar
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Votlendi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu





Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ M

Bórðarhöfði 4 / XXXhöfði 7

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 4 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.155 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 4.472 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 671 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1.790 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 50

Bílastæðapörf: 38 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 100

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 30

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 8

Sértækir skilmálar:

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

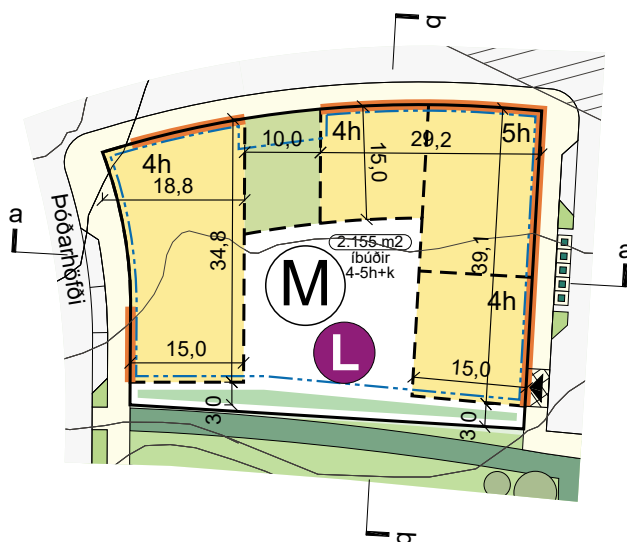
Lágmarksstærð regngarðs: 200 m²



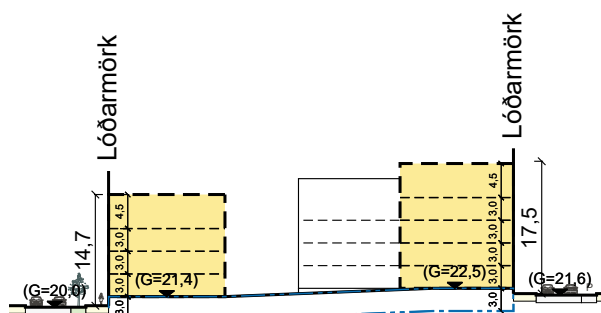
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Náttúrustígur
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

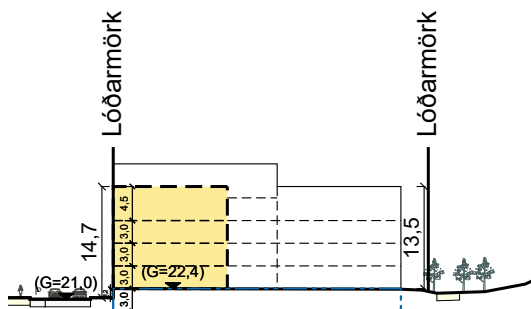




Lóð M, mkv.1:1000



Sniž a-a, mkv.1:1000



Sniž b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ N

Bórðarhöfði 2 / XXXhöfði 1-5

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 6 hæðir

Heildarstærð lóðar: 3.674 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 8.252 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.238 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.100 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 92

Bílastæðapörf: 69 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 184

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 52

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 17

Sértækir skilmálar:

Pakform:

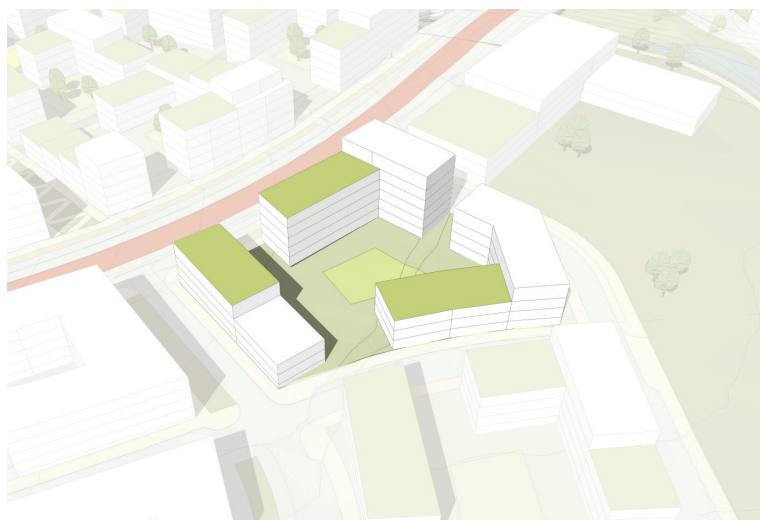
Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

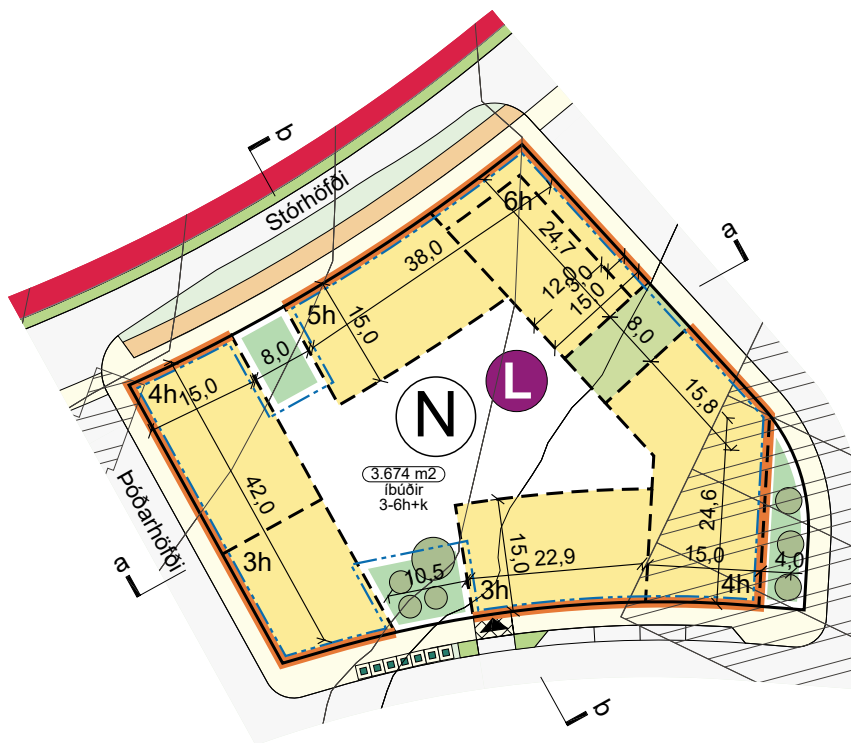
Lágmarksstærð regngarðs: 250 m²



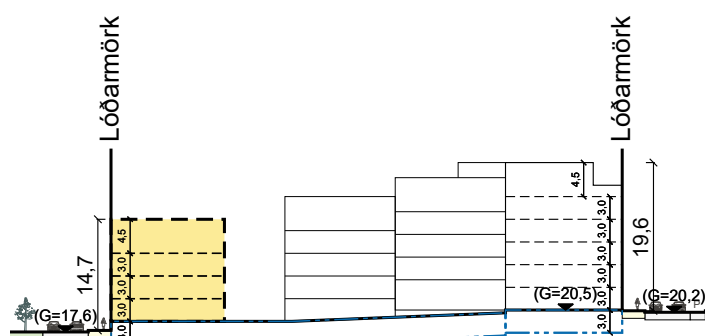
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

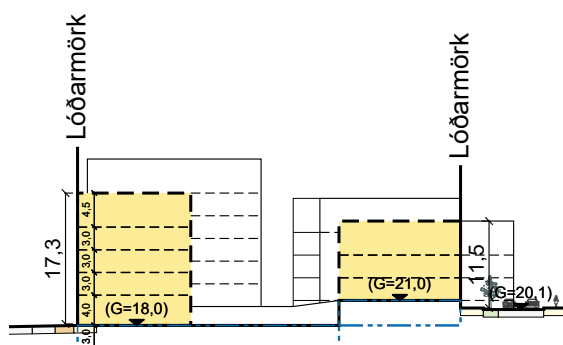




Lóð N, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ 0

Álabryggja 2

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 1001 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 2.040 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 306 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 550 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 23

Bílastæðapörf: 17 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 46

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, gert er ráð fyrir merktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða verði í Álabryggju næst aðalinngangi byggingar.

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 17

Sértækir skilmálar:

Pakform:

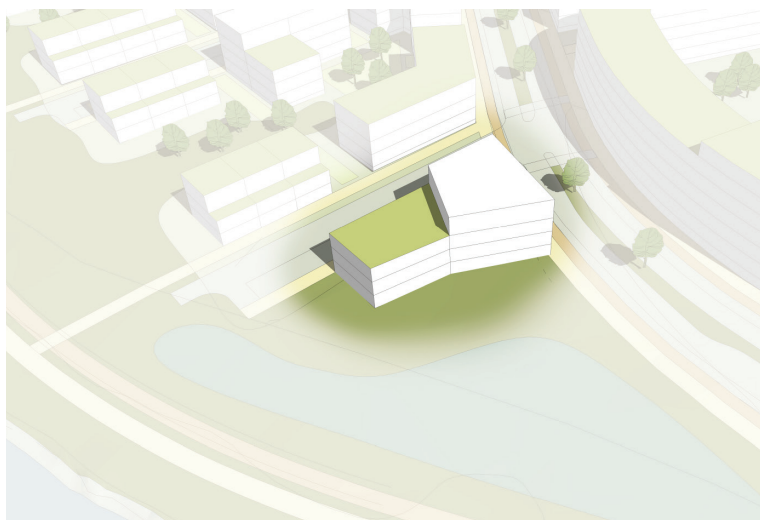
Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

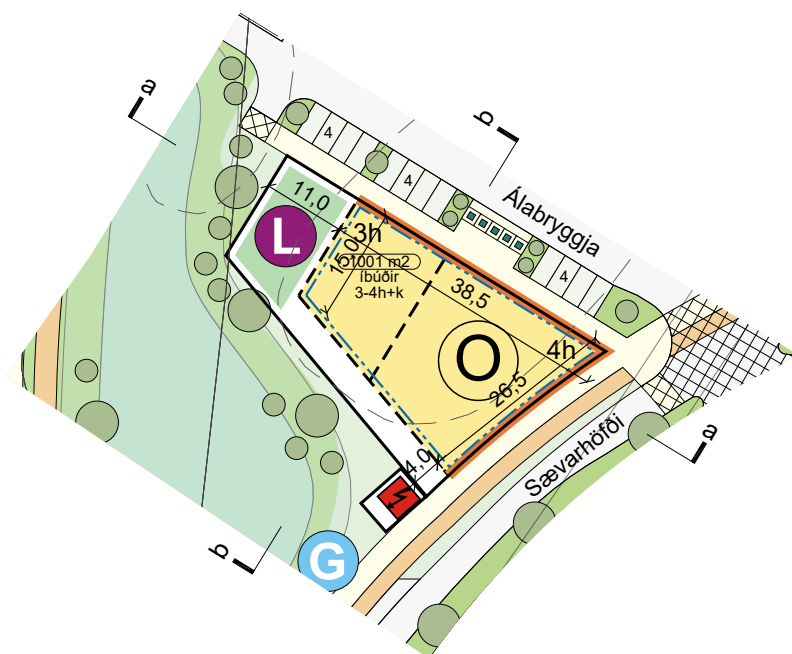
Lágmarksstærð regngarðs: 260 m²



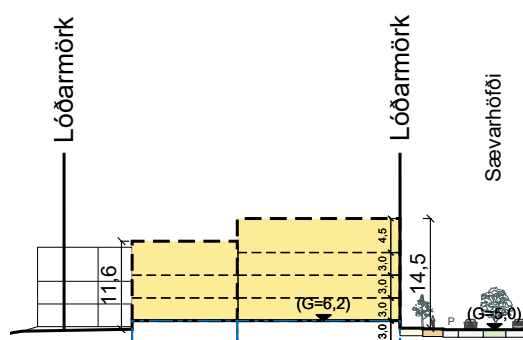
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílarkjallara
- Bundin byggingarlína
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Grendarstöð - staðsetning
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Vottendi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

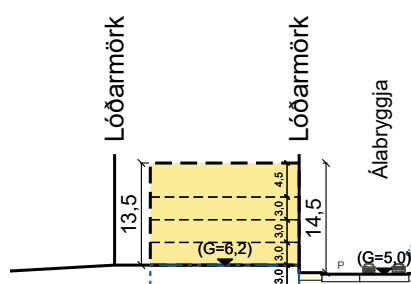




Lóð O, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ Ó

Álabryggja 1-3 / Eitilsbryggja 2-6

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 2 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.270 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 7.601 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 956 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.000 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 71

Bílastæðapörf: 54 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 142

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 50

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 4

Sértækir skilmálar:

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

Kvöð er um forgarða meðfram Sævarhöfða og Álabryggju sbr. kafla 6.1.4

Lágmarksstærð regngarðs: 340 m²



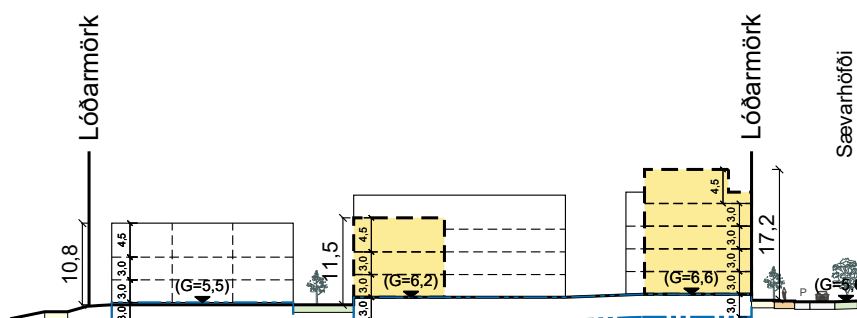
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

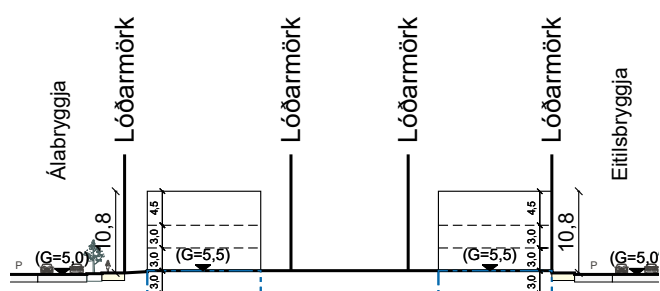




Lóð Ó, mkv.1:1000



Sniž a-a, mkv.1:1000



Sniž b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ P

Eitilsbryggja 1-5 / Gautreksbryggja 2-6

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 2 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 5.933 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 10.845 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.371 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.200 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 102

Bílastæðapörf: 77 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 204

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 51

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 26

Sértækir skilmálar:

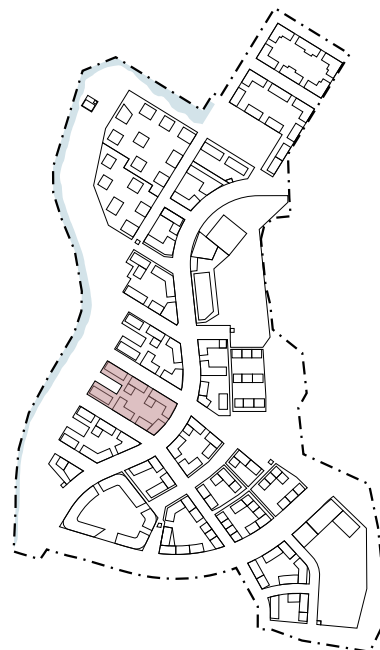
Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

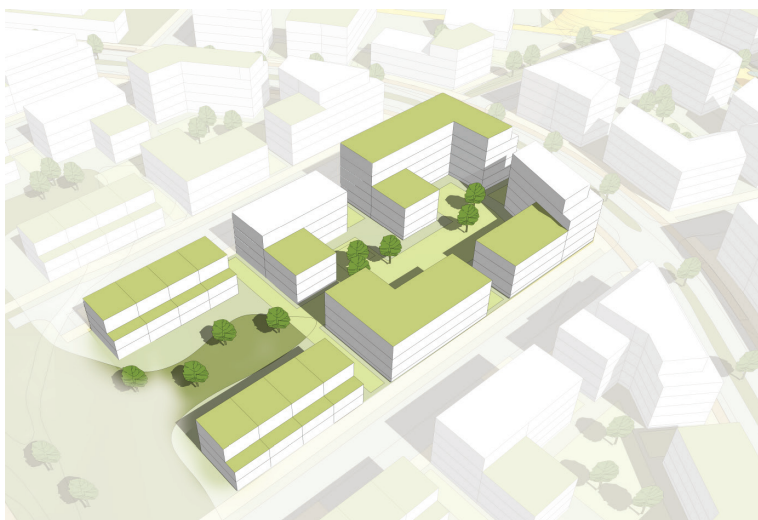
Kvöð er um forgarða meðfram Eitilsbryggju sbr. kafla 6.1.4.

Lágmarksstærð regngarðs: 530 m²



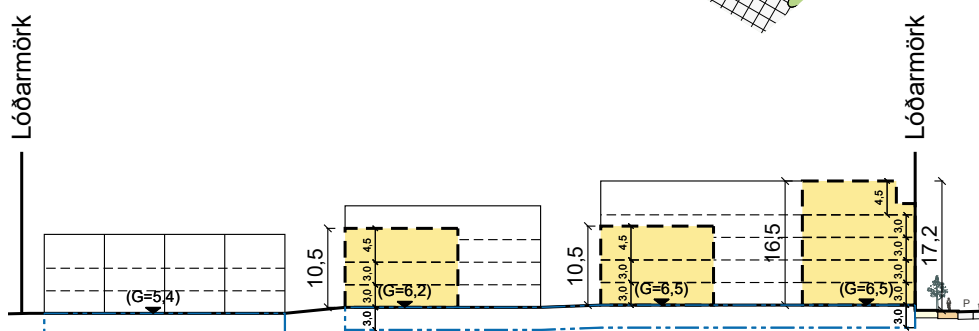
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

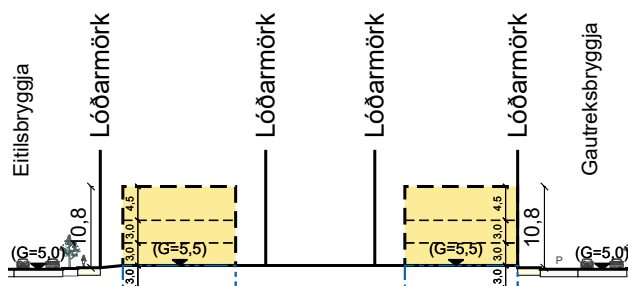




Lóð P, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ R

Gautreksbryggja 1-5 / Högnabryggja 2-6

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hluti jarðhæðar skal staðsetja rými fyrir atvinnuhúsnæði samkvæmt kafla 3.7.

Hæð bygginga: 2 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 5.061 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 9.470 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.157 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.650 m²

Stærð atvinnuhúsnæðis: 100 - 300 m² *

Hámarksfjöldi íbúða: 86 - 88 *

Bílastæðapörf: 68 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 178

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 49

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 19

Sértækir skilmálar:

Krafa er um virkar framhliðar á þeim hluta jarðhæða þar sem heimilt er að staðsetja atvinnuhúsnæði, sjá kafla 3.7 og kafla 6.1.1. Heimilt er að fara með bílaskjallara 1,0 m neðar sökum atvinnuhúsnæðis.

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

Kvöð er um forgarða meðfram Gautreksbryggju sbr. kafla 6.1.4

Lágmarksstærð regngarðs: 450 m²

* Hámarksfjöldi íbúða getur aukist í 88 íbúðir, fer eftir stærðarhlutfalli atvinnuhúsnæðis.



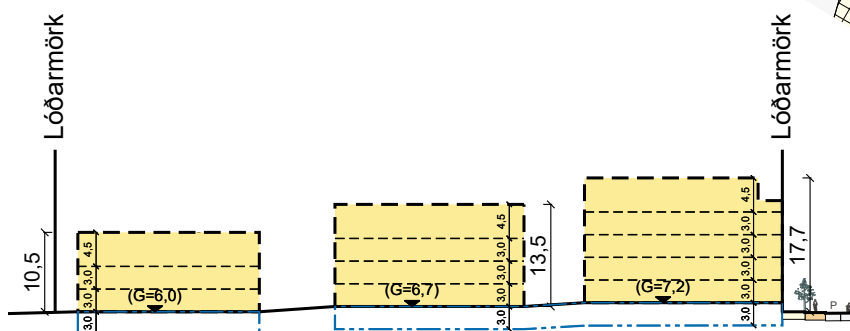
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílaskjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Inn- og útkeyrsla úr bílaskjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

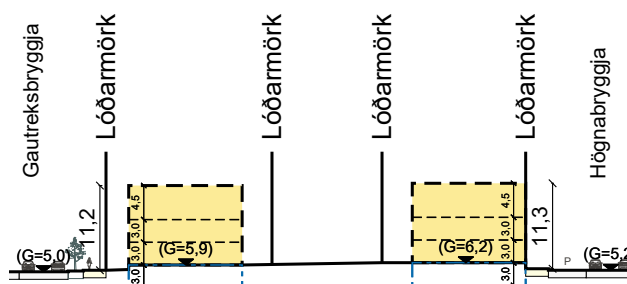




Lóð R, mkv.1:1000



Sniž a-a, mkv.1:1000



Sniž b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ S

Högnabryggja 1-7

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hluti jarðhæðar skal staðsetja rými fyrir atvinnuhúsnæði og leikskóla samkvæmt kafla 3.7.

Hæð bygginga: 2 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 4.684 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 9.149 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.050 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.500 m²

Stærð leikskólahúsnæðis, allt að 625 m²

Stærð atvinnuhúsnæðis: 200 - 400 m² *

Hámarksfjöldi íbúða: 78 - 80 *

Bílastæðapörf: 67 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 176

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 49

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 18

Sértækir skilmálar:

Krafa er um virkar framhliðar á þeim hluta jarðhæða þar sem heimilt er að staðsetja atvinnuhúsnæði, sjá kafla 3.7 og kafla 6.1.1. Heimilt er að fara með bílakjallara 1,0 m neðar sökum atvinnuhúsnæðis.

Kvaðir:

Gera skal ráð fyrir leikskóla á jarðhæð og móta hluta lóðar sem leikskólalóð.

Kvöð er um forgarða meðfram Högnabryggju sbr. kafla 6.1.4

Pakform:

Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8

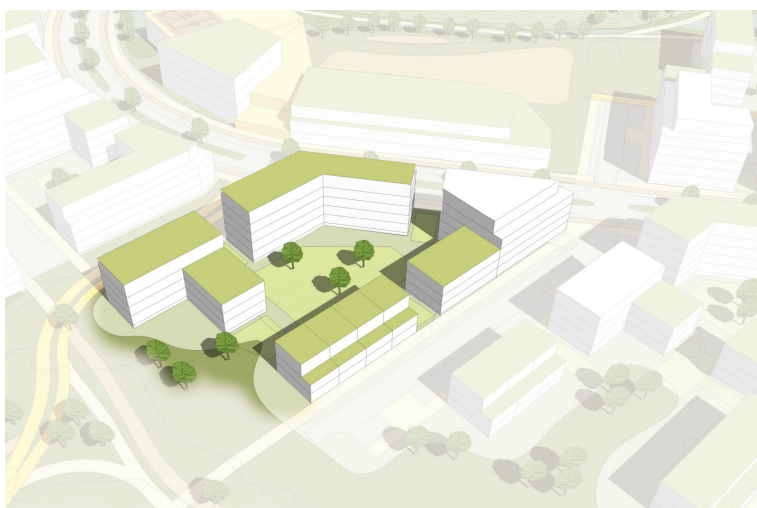
Lágmarksstærð regngarðs: 260 m²

* Hámarksfjöldi íbúða getur aukist í 80 íbúðir, fer eftir stærðarhlutfalli atvinnuhúsnæðis.



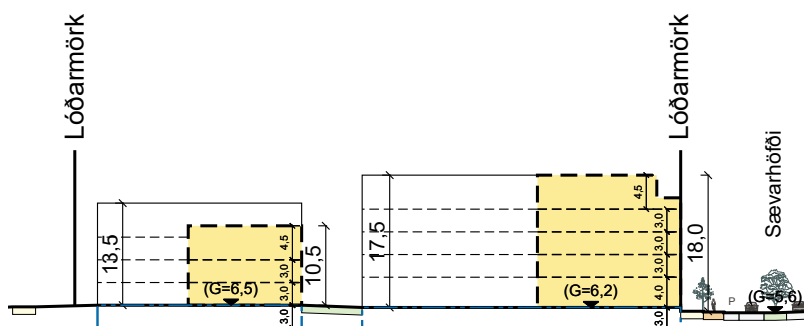
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

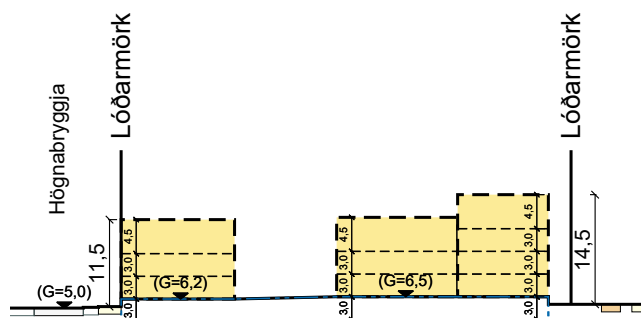




Lóð S, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ T

Mundilsbryggja 2-4

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.295 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 5.258 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 710 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1.750 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 53

Bílastæðapörf: 40 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 106

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 38

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 2

Sértækir skilmálar:

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

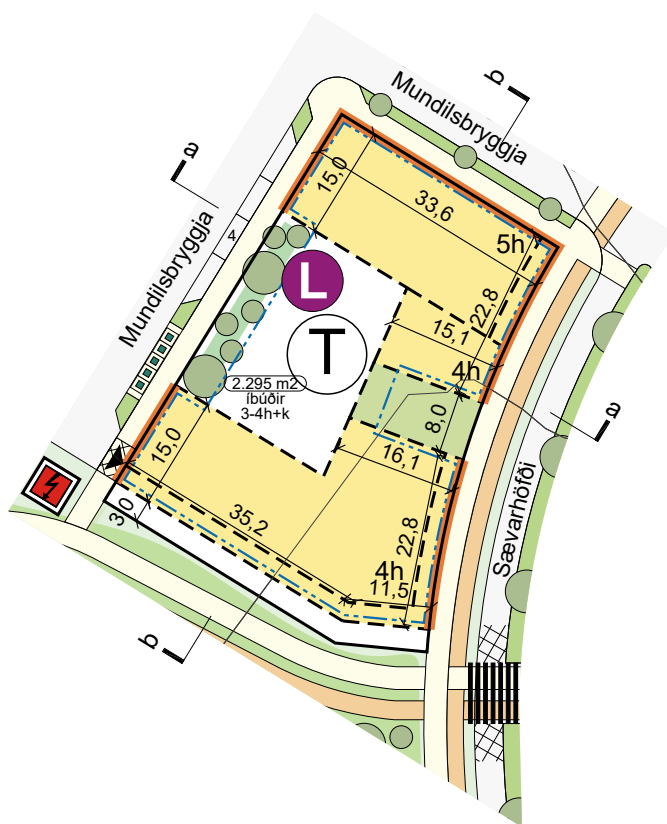
Lágmarksstærð regngarðs: 150 m²



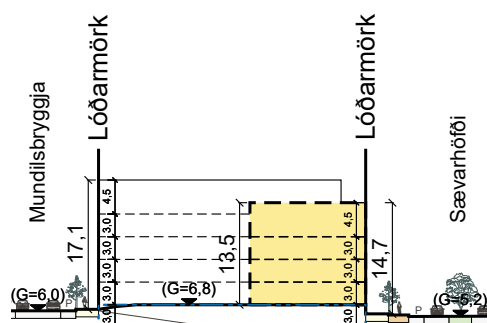
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílarkjallara
- Búndin byggingarlína
- Inn- og útkeyrsla úr bílarkjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Gangbraut
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

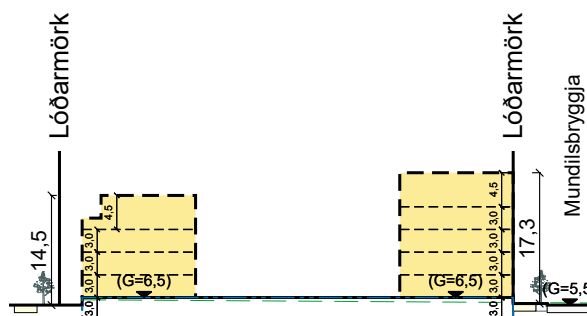




Lóð T, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ U

Mundilsbryggja 1-11

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 6.898 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 7.933 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.071 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 3.640 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 79

Bílastæðapörf: 60 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 158

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 60

Sértækir skilmálar:

Þakform:

Flatt þak og einhalla þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8. Þakform er frjálst á byggingareit í miðju lóðar sbr. skýringamynd.

Lágmarksstærð regngarðs: 1.400 m²



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílarkjallara
- Bundin byggingarlína
- Einhalla þak
- Inn- og útkeyrsla úr bílarkjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Leik- og dvalarsvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu





Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ Ú

Mundilsbryggja 13-29

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 7 hæðir

Heildarstærð lóðar: 10.459 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 13.607 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.837 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 6.240 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 136

Bílastæðapörf: 103 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 272

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 103

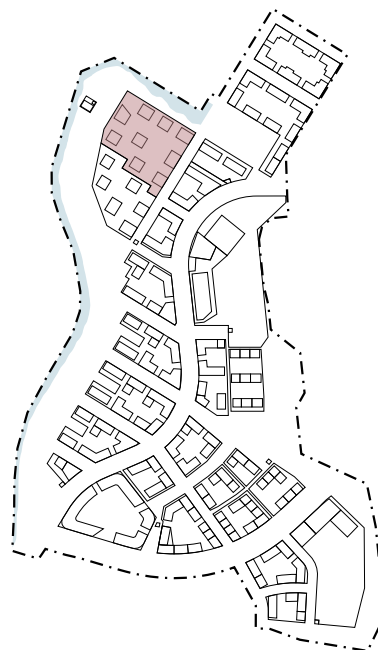
Sértækir skilmálar:

Pakform:

Flatt þak og einhalla samkvæmt uppdraetti og kafla 6.1.8.

Pakform er frjálst á byggingareit í miðju lóðar sbr. skýringamynd.

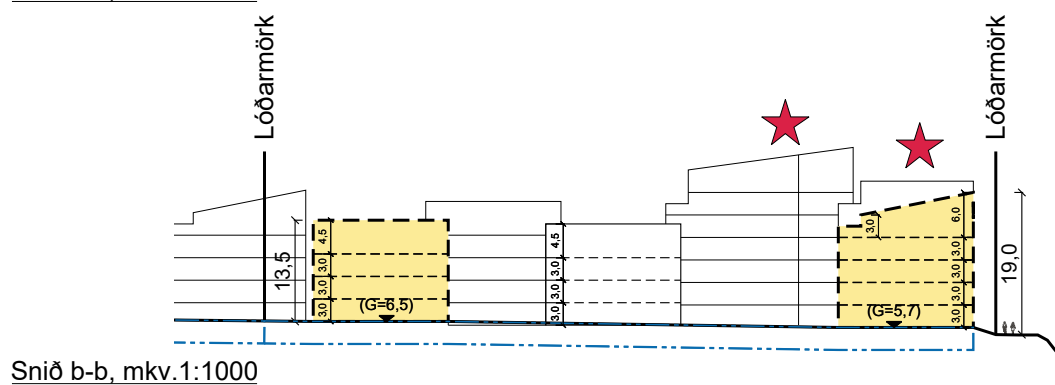
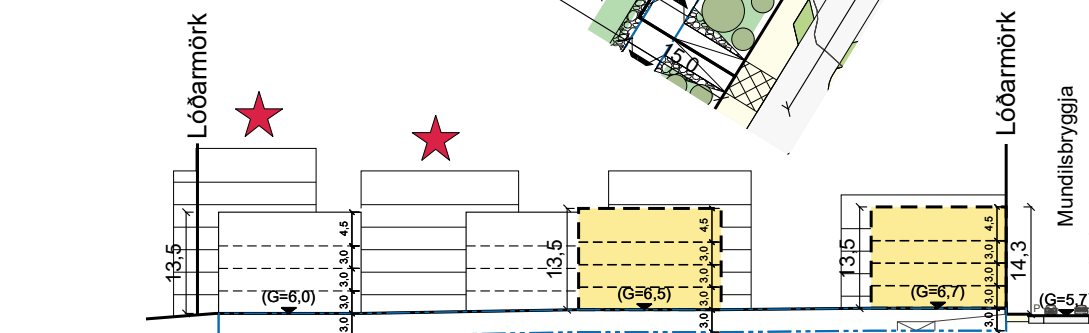
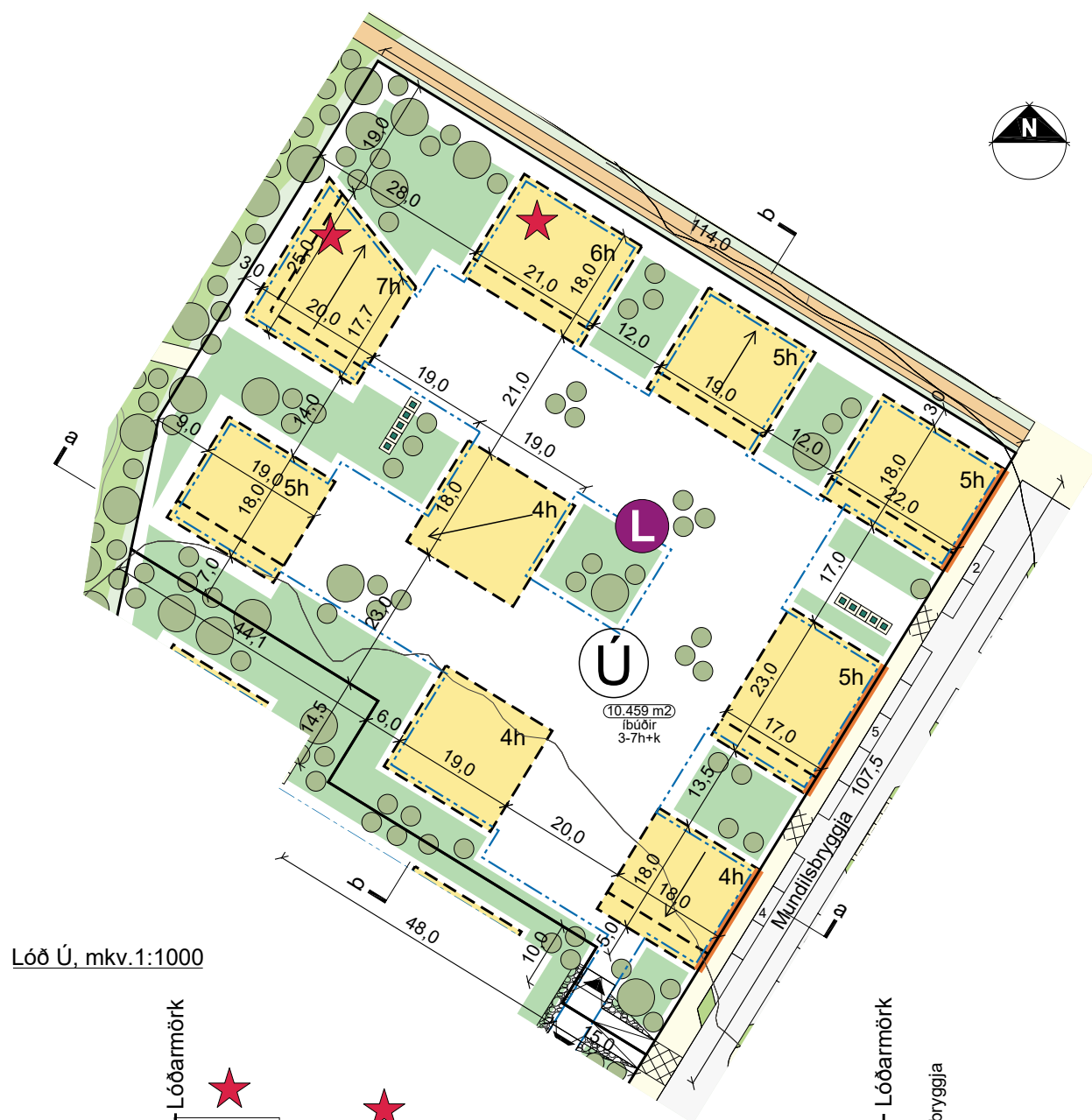
Lágmarksstærð regngarðs: 2.000 m²



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílarkjallara
- Bundin byggingarlína
- Einhalla þak
- Inn- og útkeyrsla úr bílarkjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu





Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ V

Mundilsbryggja 6-8

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.719 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 5.847 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 789 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1.940 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 58

Bílastæðapörf: 44 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 116

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 36

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 8

Sértækir skilmálar:

Pakform:

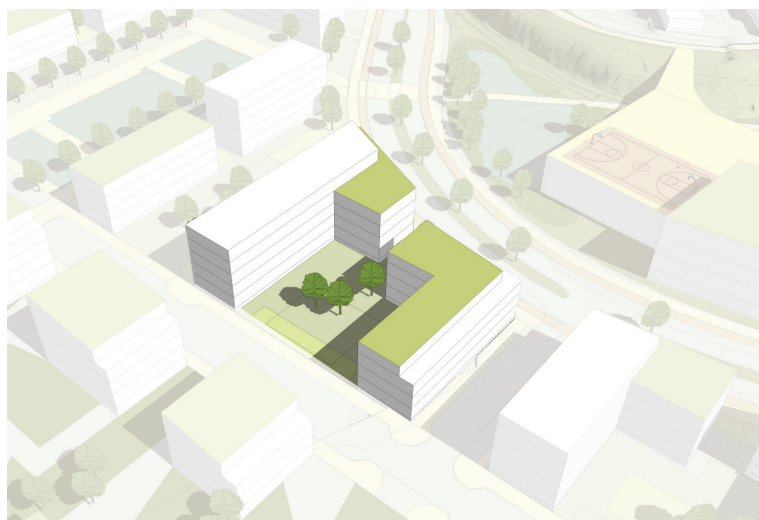
Flatt pak samkvæmt uppdretti og kafla 6.1.8.

Lágmarksstærð regngarðs: 300 m²



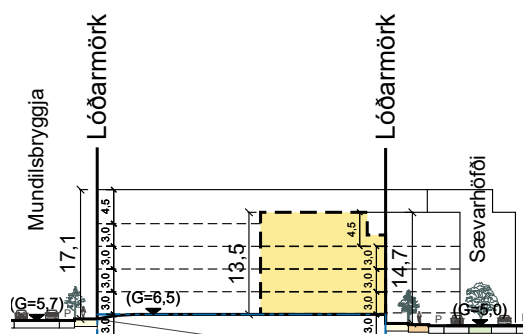
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílajakjallara
- Bundin byggingarlína
- Inn- og útkeyrsla úr bílajakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

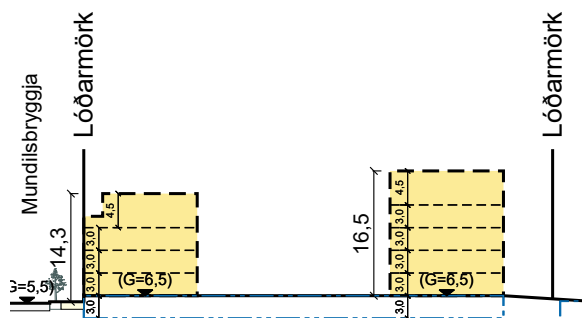




Lóð V, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ X

Mundilsbryggja 10-12

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 4 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.767 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 4.620 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 624 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 1.660 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 46

Bílastæðapörf: 35 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 92

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 35

Sértækir skilmálar:

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

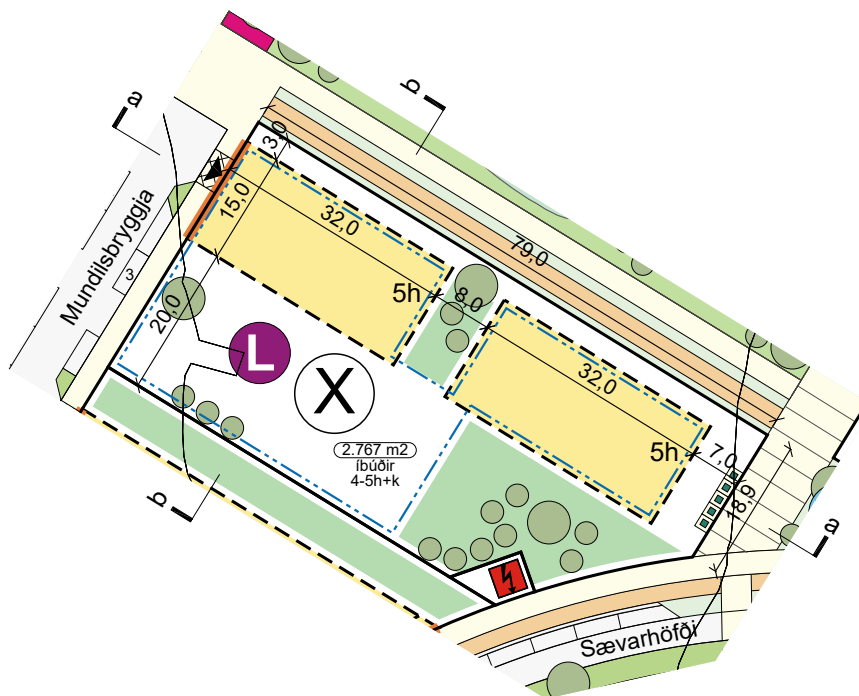
Lágmarksstærð regngarðs: 350 m²



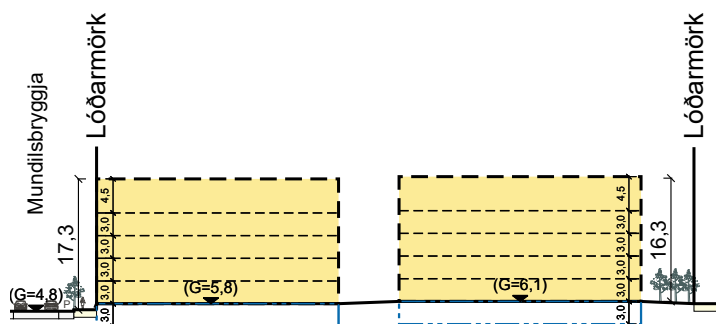
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

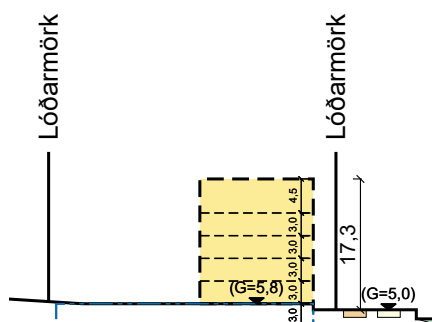




Lóð X, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ Y

Rökkvabryggja 8-12 / Elliðahöfn 9-17

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hluti jarðhæðar skal staðsetja rými fyrir atvinnuhúsnæði samkvæmt kafla 3.7.

Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 7.100 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 12.126 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.597 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.540 m²

Stærð atvinnuhúsnæðis: 100 - 300 m² *

Hámarksfjöldi íbúða: 118 - 120 *

Bílastæðapörf: 92 stæði

Lágmarksfjöldi hólustæða á lóð: 242

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 74

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 18

Sértækir skilmálar:

Krafa er um virkar framhliðar á þeim hluta jarðhæða þar sem heimilt er að staðsetja atvinnuhúsnæði, sjá kafla 3.7 og kafla 6.1.1. Heimilt er að fara með bílarkjallara 1,0 m neðar sökum atvinnuhúsnæðis.

Kvaðir:

Kvöð er um forgarða meðfram Elliðahöfn sbr. kafla 6.1.4.

Pakform:

Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Lágmarksstærð regngarðs: 700 m²

* Hámarksfjöldi íbúða getur aukist í 120 íbúðir, fer eftir stærðarhlutfalli atvinnuhúsnæðis.



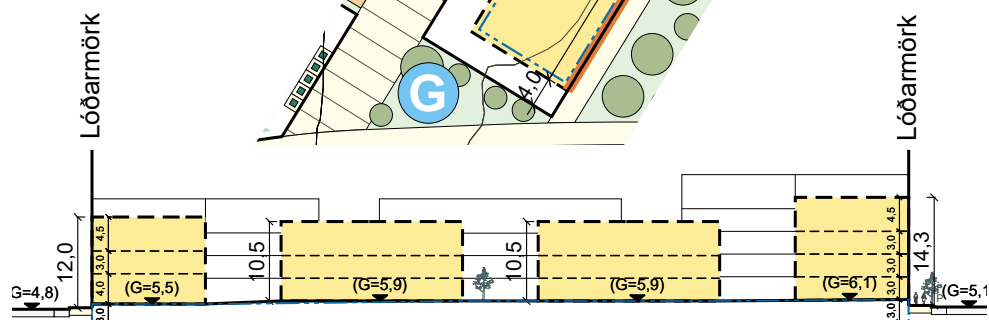
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílarkjallara
- Bundin byggingarlína
- Inn- og útkeyrsla úr bílarkjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Leik- og dvalarsvæði
- Grendarstöð - staðsetning
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

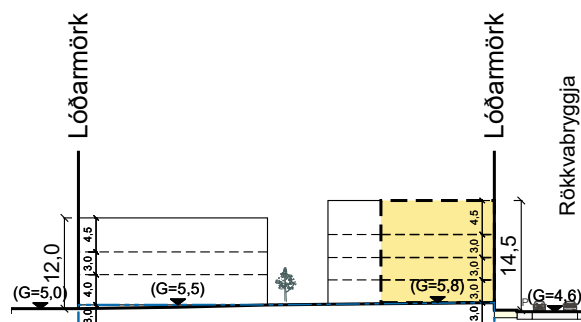




Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000



Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ Ý

Rökkvabryggja 7-11 / Beimabryggja 7-11

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 6.318 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 11.769 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.589 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 4.300 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 118

Bílastæðapörf: 89 stæði

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 236

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 78

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 11

Sértækir skilmálar:

Pakform:

Flatt pak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Kvaðir:

Kvöð er um forgarða meðfram Rökkvabryggju sbr. kafla 6.1.4.

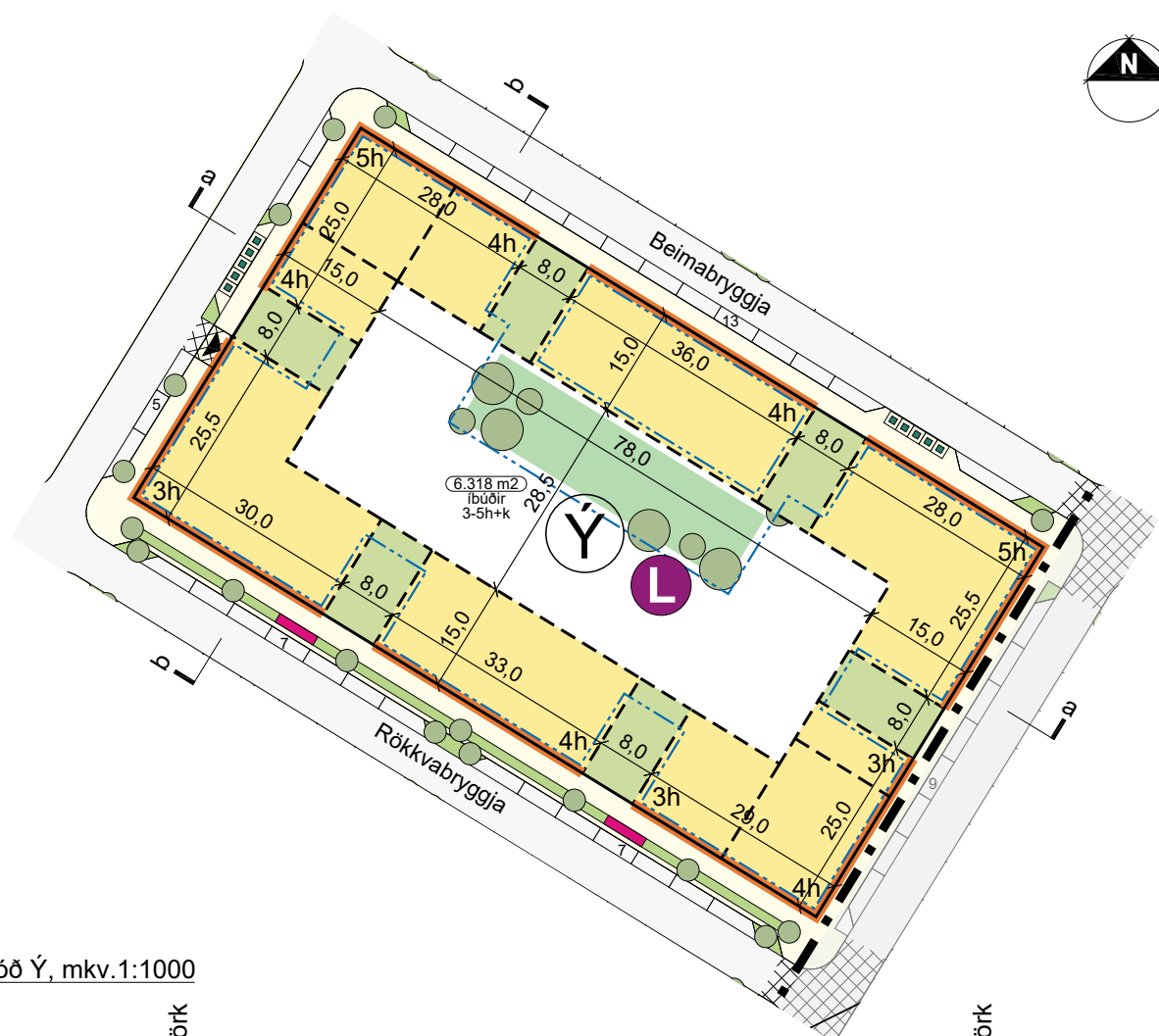
Lágmarksstærð regngarðs: 700 m²



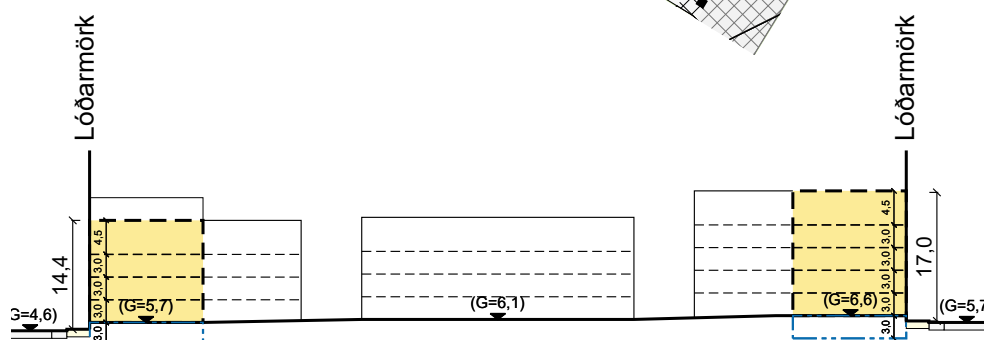
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílajakjallara
- Búndin byggingarlína
- Inn- og útkeyrsla úr bílajakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

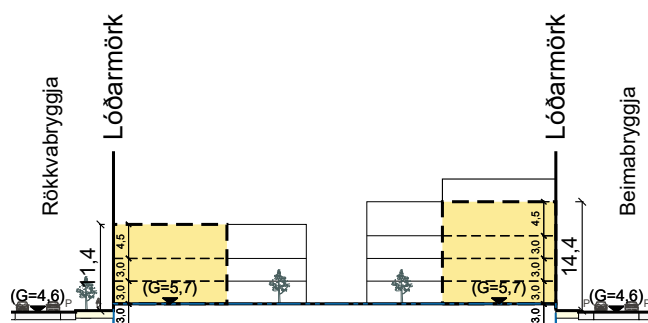




Lóð Ý, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ Ö og Þ

LÓÐIR Ö1, Ö2, Ö3, Ö4, Ö5, Ö6, Ö7

Starfsemi / notkun: Dreifistöð rafmagns

Hámarkshæð bygginga: 3,2 m

Heildarstærð lóða: 28-42 m² sjá nánar skilmálatöflu.

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 16 m²

Sértækir skilmálar:

Vanda skal útfærslu útlits.

LÓÐ Þ

Starfsemi / notkun: Dælustöð fráveitu / dreifistöð rafmagns

Hámarkshæð byggingar: 1 hæð að hluta niðurgrafin.

Heildarstærð lóðar: 293m²

Hámarks byggingarmagn (A rými): 180 m² með dreifistöð

Bílastæðapörf: 1 stæði

Fjöldi bílastæða á lóð: 1

Sértækir skilmálar:

Vanda skal útfærslu útlits byggingar og taka sérstakt tillit til þess að byggingin er staðsett í mikilli nálægð við íbúðabyggð og á megin útivistarsvæði hverfisins.

Bygging fráveitu og dreifistöð skal vera að hluta grafín inn í land og með gróðurþekju á þaki.

Þakform:

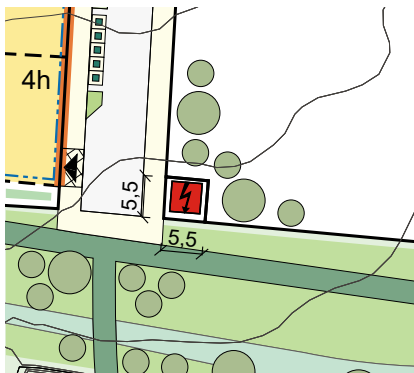
Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.



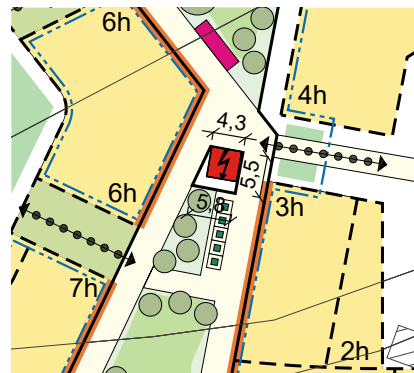
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílajakjallara
- Bundin byggingarlína
- Kvæð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílajakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrustígur
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Lóðanúmer
- Leik- og dvalarsvæði
- Grendarstöð - staðsetning
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Vottendi
- Opíð svæði
- Vatnsrás í götu
- Sjór/vatn





Lóð Ö1, mkv. 1:1000



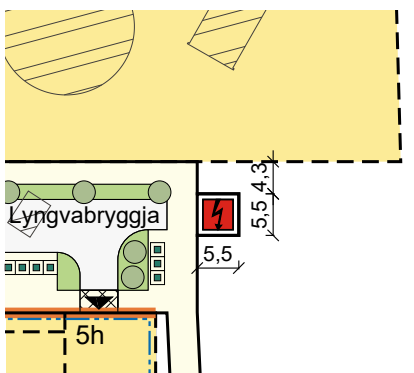
Lóð Ö2, mkv. 1:1000



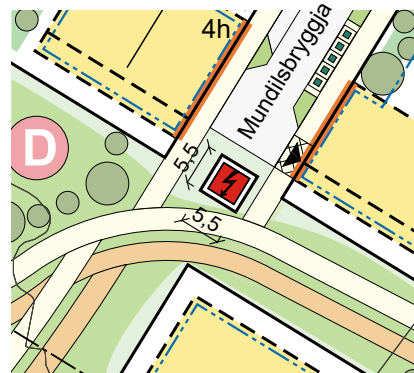
Lóð Ö3, mkv. 1:1000



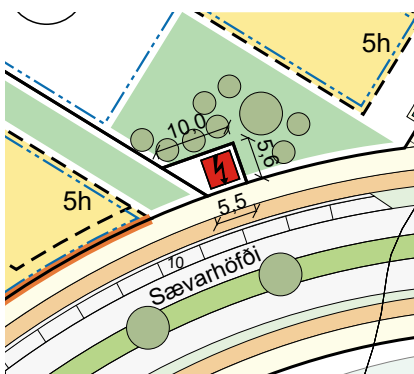
Lóð Ö4, mkv. 1:1000



Lóð Ö5, mkv. 1:1000



Lóð Ö6, mkv. 1:1000



Lóð Ö7, mkv. 1:1000



Lóð Þ, mkv. 1:1000

5 SKIPULAGSUPPDRÆTTIR OG SKILMÁLAR

- Deiliskipulagsuppdráttur.
- Skýringauppdráttur sem sýnir mögulegar útfærslur.
- Sneiðingar.
- Bryggjuverfi - vestur; Deiliskipulag: Almenn greinagerð og skilmálar fyrir innviði.