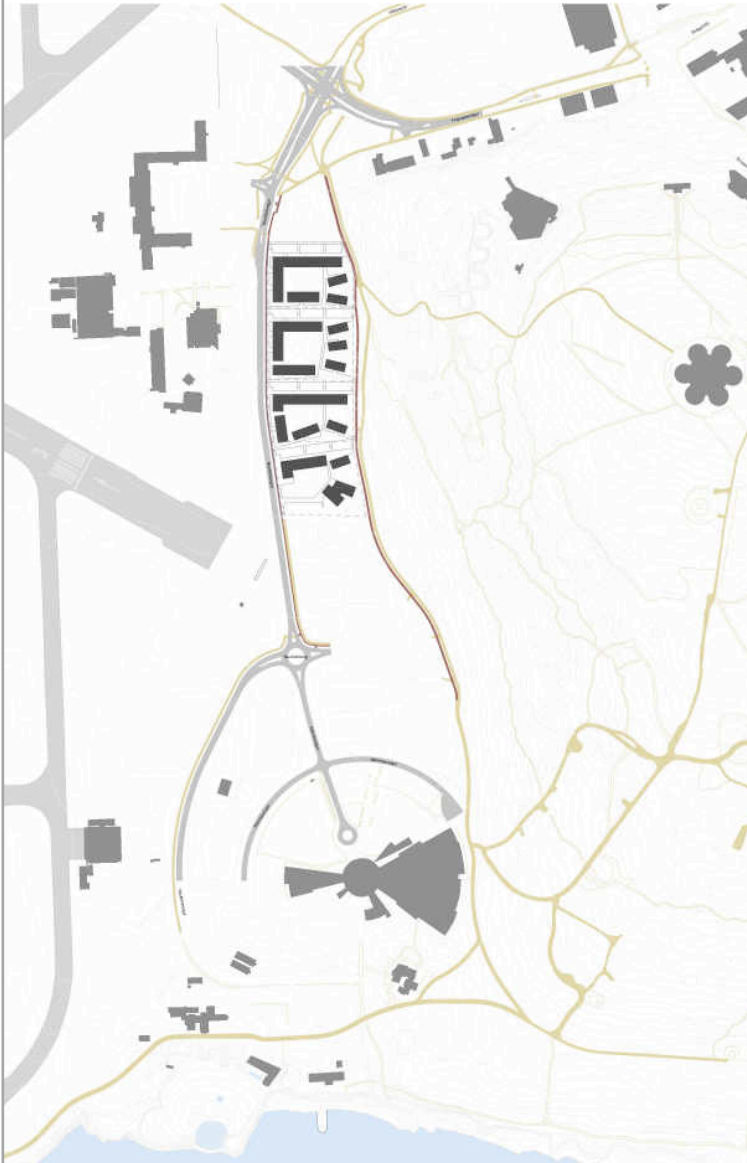


HÁSKÓLAGARÐAR HR DEILISKIPULAG



Greinargerð og skilmálar

Dags. 16. apríl 2015

Uppf. 14. maí 2015

Uppf. 14. október 2015 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 14. september 2015

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015

Samþykkt í borgarráði 29. október 2015

HÁSKÓLAGARÐAR HR DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar

Dags. 16. apríl 2015

Uppf. 14. maí 2015

Uppf. 14. október 2015 skv. bréfi Skipulagsstofnunar dags. 14. september 2015

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015

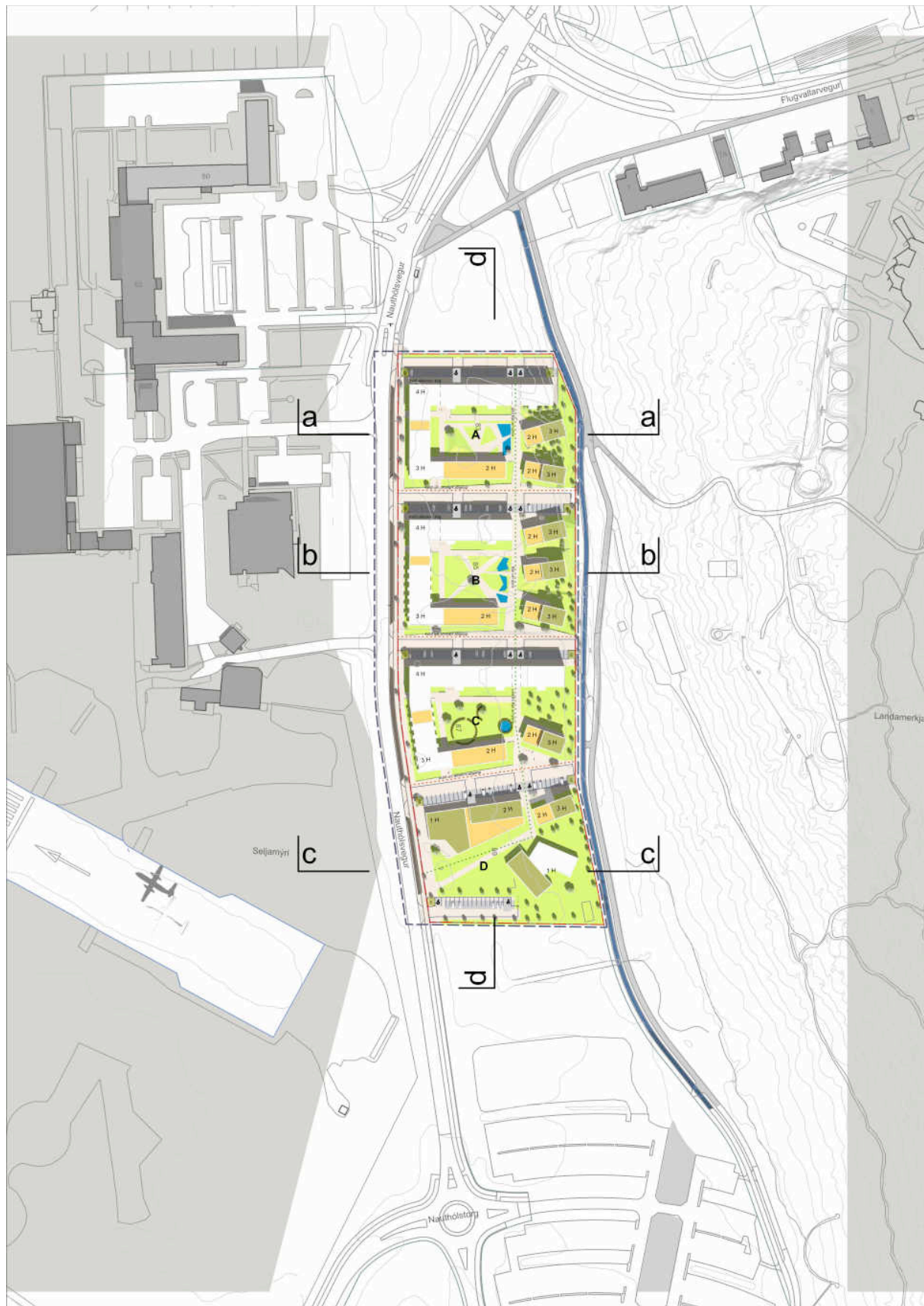
Samþykkt í borgarráði 29. október 2015

1	FORSENDUR.....	6
1.1	Inngangur	6
1.2	Forsaga	7
1.3	Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða	8
1.3.1	Aðalskipulag	8
1.3.2	Núgildandi deiliskipulag	8
1.4	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón	9
1.4.1	Mörk lóðar og skipulagssvæðis	9
1.4.2	Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis	9
1.4.3	Umferð og aðkomur	10
1.4.4	Jarðvegur og grunnur	10
1.5	Saga og verndarákvæði	13
1.5.1	Saga uppbyggingar og skipulags	13
1.6	Fornleifar	14
1.7	Flugvöllur	15
1.8	Hljóðvist	15
1.9	Veitur – lagnir - kvaðir	15
2	MEGINMARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR	16
3	LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU	17
3.1	Deiliskipulagstillaga	17
3.2	Byggðarmynstur	18
3.3	Umferð og aðkomur	18
3.4	Útirými	19
3.5	Skuggavarp	20
3.6	Bílastæði og hjólastæði	21
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	22
4.1	Almennt	22
4.2	Hönnun mannvirkja	22
4.3	Mæliblöð og hæðarblöð	22
4.4	Byggingarreitir og byggingarlínur	22
4.5	Húshæðir og þök	22
4.6	Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð	22
4.7	Útlit og yfirbragð bygginga	22
4.8	Útlit og yfirbragð lóða	23
4.9	Lýsing	23
4.10	Íbúðarstærðir og – gerðir	23
4.11	Bílastæði	25
4.12	Hjólastæði	25
4.13	Sorpgeymslur/sorpskýli og endurvinnsla	26
4.14	Umhverfismál – ofanvatnslausnir	27
4.15	Hljóðvist	27
4.16	Veitur - lagnir - kvaðir	29
4.17	Hindrunarfletir – öryggissvæði	29
4.18	Tölulegar upplýsingar	30
4.19	Byggð	30
5	SÉRSKILMÁLAR	32
5.1	Randbyggð norður	34
5.1.1	Húsgerð	34
5.1.2	Húshæðir og þök	34
5.1.3	Aðkomur, aðgengi	34
5.1.4	Lóð	34
5.1.5	Sorp	34
5.1.6	Hljóðvarnir	34
5.1.7	Kvaðir	34
5.2	Randbyggð vestur	36
5.2.1	Húsgerð	36
	Þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.	36
5.2.2	Húshæðir og þök	36
5.2.3	Aðkomur, aðgengi	36

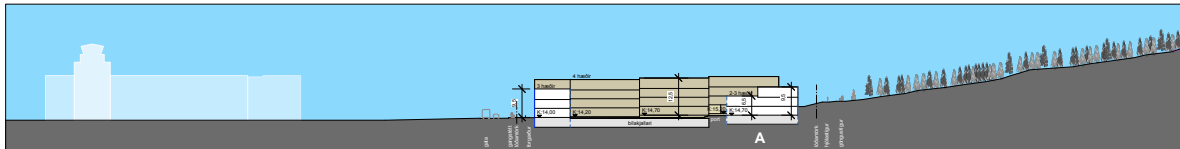
5.2.4	Lóð.....	36
5.2.5	Sorp	36
5.2.6	Hljóðvarnir	36
5.2.7	Kvaðir	36
5.3	Randbyggð suður	38
5.3.1	Húsgerð	38
	Tveggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður	38
5.3.2	Húshæðir og þök	38
5.3.3	Aðkomur, aðgengi	38
5.3.4	Lóð.....	38
5.3.5	Sorp	38
5.3.6	Hljóðvarnir	38
5.4	Stakstæð hús.....	40
5.4.1	Húsgerð	40
5.4.2	Húshæðir og þök	40
5.4.3	Aðkomur, aðgengi	40
5.4.4	Lóð.....	40
5.4.5	Sorp	40
5.4.6	Hljóðvarnir	40
5.4.7	Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir.....	40
5.5	Þjónustu- og íbúðarhús	42
5.5.1	Húsgerð.....	42
5.5.2	Húshæðir og þök	42
5.5.3	Aðkomur, aðgengi.	42
5.5.4	Lóð.....	42
	Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.....	42
5.5.5	Sorp	42
5.5.6	Hljóðvarnir	42
5.5.7	Kvaðir. Sjá kafla 5.5.8.....	42
5.5.8	Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir.....	42
5.6	Leikskóli.....	44
5.6.1	Húsgerð.....	44
5.6.2	Húshæðir og þök	44
5.6.3	Aðkomur, aðgengi.	44
5.6.4	Lóð.....	44
5.6.5	Sorp	44
5.6.6	Hljóðvist og varnir	44
5.6.7	Kvaðir. Sjá kafla 5.6.8.....	44
5.6.8	Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir.....	44
6	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL	46
6.1	Heimildaskrá.....	46
6.2	Fylgiskjöl.....	46

DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR

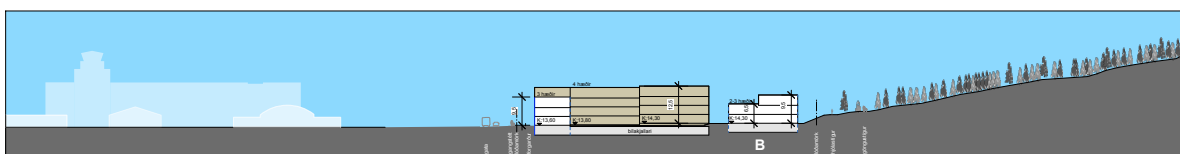




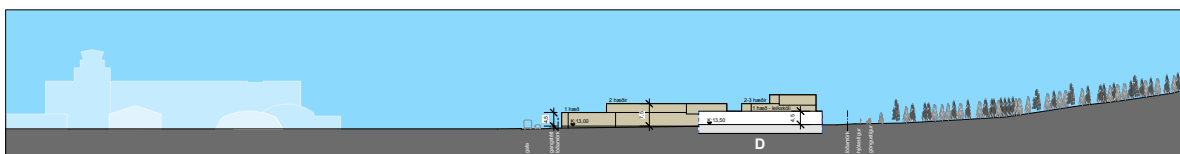
SNID



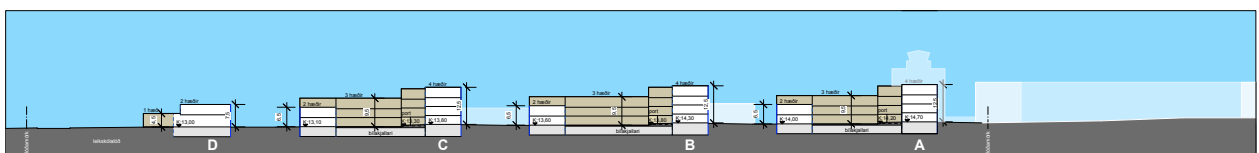
Snið a



Snið b



Snið c



Snið d

1 FORSENDUR

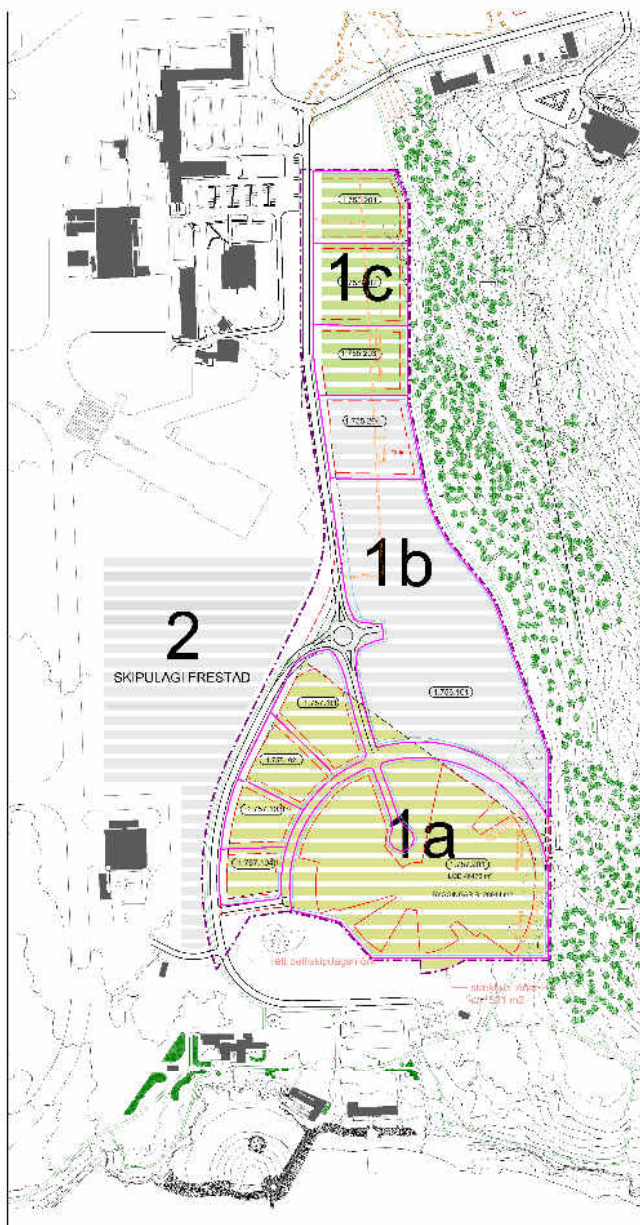
1.1 Inngangur

Grunnstöð er dótturfélag Háskólans í Reykjavík (HR) og fasteigna- og þróunarfélag HR. Það félag hefur ákveðið að hefja endurskoðun og nánari útfærslu á hluta deiliskipulags Háskólans í Reykjavík frá árinu 2008, með það fyrir augum að hefja uppbyggingu á svæðinu norðanverðu og tryggja markvissa og heildstæða þróun svæðisins til framtíðar.

Í kjölfar niðurstöðu í hugmyndasamkeppni um skipulag fyrir Háskólagarða HR, dags. 12. september 2014, sem unnið var að með þátttöku Reykjavíkurborgar, verður unnið breytt deiliskipulag fyrir hluta svæðisins sem grundvallast á tillögu Kanon arkitekta.

Heiti verkefnisins er Háskólagarðar HR, deiliskipulag. Það tekur til skipulags íbúðaruppbyggingar, þjónustu og leikskóla á reit 1C og hluta reits 1B.

Svæði Reykjavíkurborgar norðan nágildandi deiliskipulags verður deiliskipulagt í kjölfarið. Deiliskipulag fyrir nýja íbúðar – og atvinnubyggð á Hlíðarenda hefur nýverið verið samþykkt.



Mynd 1 Deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík. Samþykkt 2007 og með breytingum 2008.



Mynd 2 Skipulagshugmynd Kanon arkitekta Háskólagarðar HR, vinningstillaga 2014.

1.2 Forsaga

Árið 2007 fékk Háskólinn í Reykjavík úthlutað um 20 hektara landi við rætur Öskjuhlíðar og niður að Nauthólsvík, til byggingar háskóla og háskólatengdrar starfsemi. Á svæðinu hefur þegar verið byggð 30.000 fermetra háskólabygging syðst á svæðinu. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi getur sú bygging stækkað um 15.000 fm í fjórum álmum. Vestan háskólabyggingar er gert er ráð fyrir að byggð verði upp aðstaða fyrir margvíslega starfsemi fyrirtækja í þekkingargeiranum sem tengist starfsemi háskólans, allt að 20 þúsund fm. Þá er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, ásamt þjónustu henni tengdri, á nyrsta hluta landsins. Þessar framkvæmdir eru nú fyrirhugaðar á árunum 2015-2030. Stefnt er að því að framkvæmdir við Háskólagarða HR geti hafist árið 2015.

Deiliskipulagið byggir á samningi Reykjavíkurborgar við Háskólann í Reykjavík dags. 13.2.2007 og viðræðum um nánari útfærslu á deiliskipulaginu og samkomulagi við Reykjavíkurborg undanfarna mánuði.

1.3 Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

1.3.1 Aðalskipulag

Landnotkun deiliskipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er svæði fyrir íbúðarbyggð. Skilgreining íbúðarbyggðar er: "Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins."

Aðlægt svæði til vesturs tilheyrir Vatnsmýri og er skilgreint sem M5d svæði og til suðurs á svæði HR er svæði fyrir íbúðarbyggð og svæði skilgreint sem M5c. Á svæðum M5d og M5c er fyrst og fremst gert ráð fyrir fjármála-, hátækni- og þekkingarfyrirtækjum, rannsóknarstarfsemi og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Þannig er stefnt að því að skapa eins konar ás þekkingar og rannsókna frá Háskólanum í Reykjavík, um norðurhluta Vatnsmýrar að Landspítalanum og til vesturs að Háskóla Íslands, Íslenski erfðagreiningu og Vísindagörðum HÍ.

Samkvæmt aðalskipulagi eiga eftir að verða umfangsmiklar breytingar í framtíðinni þegar flugbrautir munu hopa í áföngum og ný byggð rísa samkvæmt rammaskipulagi Vatnsmýrar. Þetta deiliskipulag sem hér er til umfjöllunar er þó óháð því hvort og hvenær flugbrautir víkja.

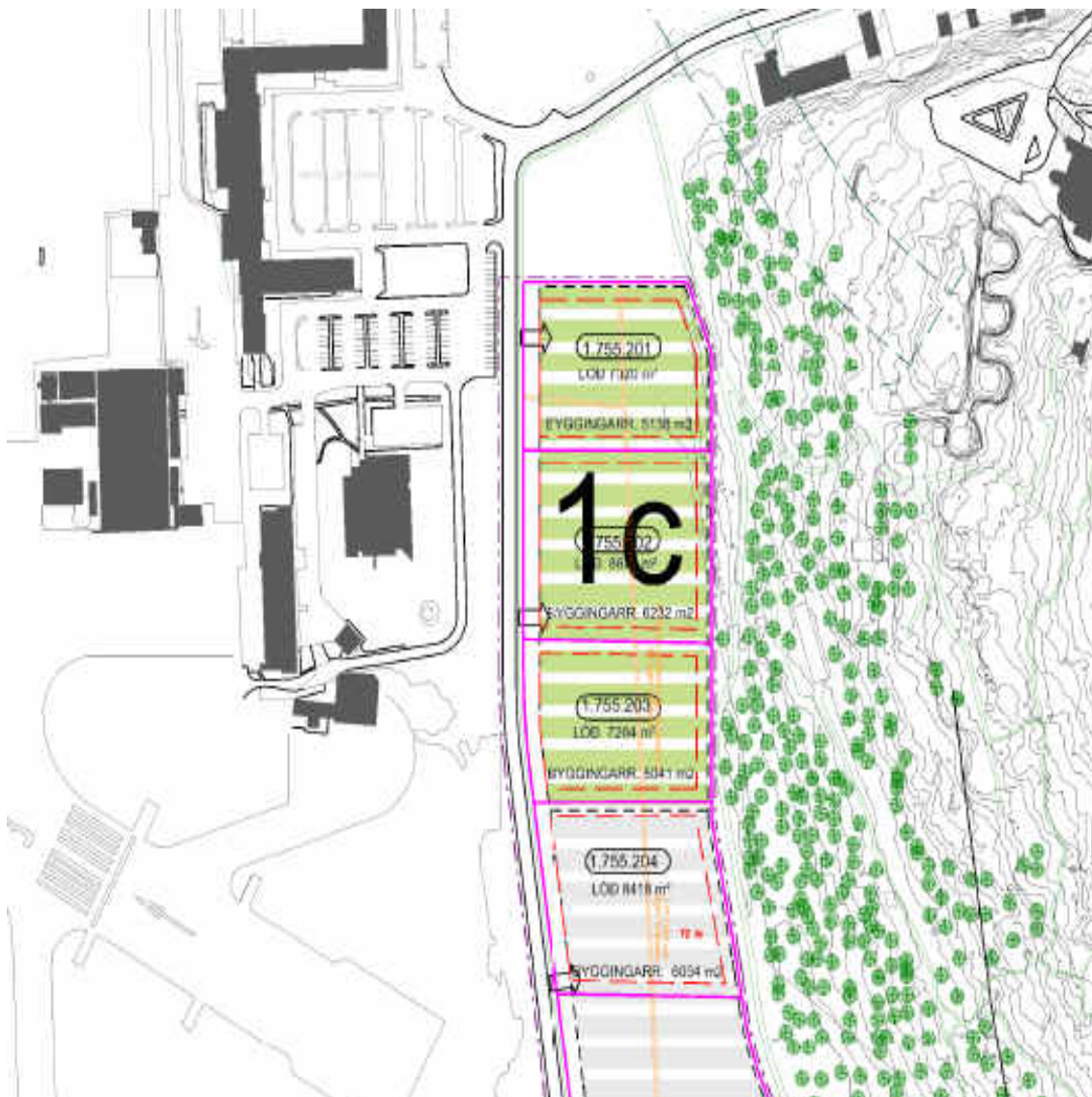


Mynd 3 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

1.3.2 Núgildandi deiliskipulag

Með staðfestingu nýs deiliskipulags fyrir reiti 1C og hluta 1B, sem hér er sett fram, fellur úr gildi deiliskipulag Háskólinn í Reykjavík frá 14.6.2007, með síðari breytingum 24.10.2007 og 21.11. 2008, fyrir umrætt svæði.

Samkvæmt því deiliskipulagi var nýtingarhlutfall allt að 1,0 ofanjarðar með heimild til að byggja bílastæðakjallara á tveimur hæðum, ásamt tæknirýmum sem ekki reiknuðust í nýtingarhlutfalli. Byggingar á svæðinu yrðu að jafnaði 2 – 3 hæðir, en hærri byggingar 4 – 5 hæðir gætu þó risið á svæðinu. Gert var ráð fyrir nemendaíbúðum, leigulóð fyrir stúdentagarða, ásamt tengdri þjónustu og möguleika á uppbyggingu af öðrum toga, tengdri starfsemi háskólasvæðisins. Gert var ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 50 fm húsnæðis.



Mynd 4 Skipulagssvæðið. Deiliskipulag 2008 Háskólinn í Reykjavík.

1.4 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón

1.4.1 Mörk lóðar og skipulagssvæðis

Umrætt svæði Háskólagarða HR nær til reita merktra 1C og hluta 1B, skv. deiliskipulagi 2008. Svæðið er alls um 3.2 ha að stærð. Það afmarkast af borgarlandi til norðurs, undirlíðum Öskjuhlíðar (lóðamörkum) til austurs, til suðurs af framtíðarbyggingarlandi HR og Nauthólsvégi til vesturs. Sjá mynd 4.

1.4.2 Umhverfi lóðar og skipulagssvæðis

Tiltölulega stutt er í miðbæinn og í nánd eru gróin íbúðarhverfi. Lóðin er í sterkum tengslum við Öskjuhlíð til austurs. Til norðurs er Hlíðarendi, þar sem fyrirhuguð er uppbygging vestan íþróttavallar. Til vesturs er Hótel Natura (Loftleiðahótel), ásamt ýmsum byggingum með starfsemi sem þjónar flugi og ferðabjónustu. Milli Hlíðarenda og skipulagssvæðis, sunnan Flugvallarvegjar er borgarland sem verður skipulagt í kjölfar Háskólagarða HR. Þar er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, þjónustu og hugsanlega skóla/leikskóla. Til suðurs er Háskólinn í Reykjavík, þar sem tekin var í notkun nýbygging árið 2010 og Nauthólsvík með fjölbreyttri útivistaraðstöðu.

Land liggur að mestu í u.þ.b. 12 – 15 m hæð yfir sjávarmáli, en fer hæst í um 18 m í NA jaðri Norðanátt er algengasta vindáttin á sumrin, en austan- og suðaustanáttir eru ríkjandi á öðrum árstíma. Á skipulagssvæðinu eru í dag byggingar Hjallastefnuskóla – og leikskóla, sem heimilað var af Reykjavíkurborg og HR að fengju að vera þar til bráðabirgða. Því samkomulagi hefur verið sagt upp og verður byggingunum fundinn nýr staður.



Mynd 5 Skipulagssvæðið, loftmynd sumar 2014.

1.4.3 Umferð og aðkomur

Góðar akstursaðkomur eru að skipulagssvæðinu um Nauthólsveg frá Hringbraut og um Flugvallarveg frá Bústaðavegi.

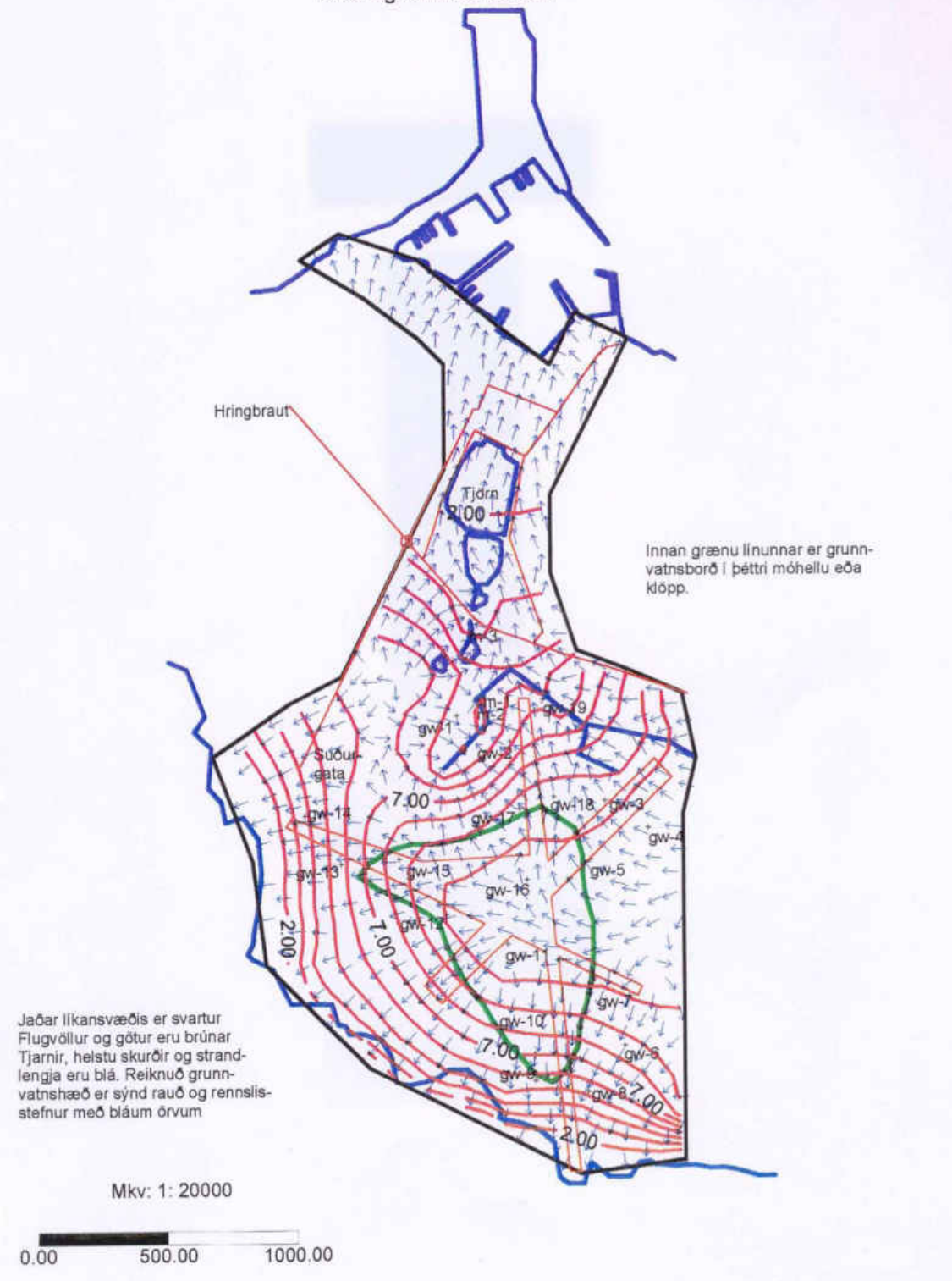
Góð stígatenging er við Hlíðarenda um Flugvallarveg og við Þingholt, Norðurmýri og Hlíðar um Hringbraut og Bústaðaveg. Þetta tengir svæðið auðveldlega nágrenninu, s.s. við miðbæinn og Kringlu.

Veturinn 2015 er ein strætisvagnaleið, nr. 5, að skipulagssvæðinu. Flutningur aðalskiptistöðvar Strætó er fyrirhugaður á Umferðarmiðstöðvarreit (BSÍ) og breytingar strætisvagnaferða í tengslum við það. Munu væntanlega verða greiðari almenningssamgöngur að skipulagssvæðinu, m.a. m.t.t. markmiða í nýju aðalskipulagi.

1.4.4 Jarðvegur og grunnur

Á svæðinu er víða töluvert jarðvegsdýpi, um 4 - 6 metrar. Þar er mýrlendi að hluta og land tiltölulega slétt. Um miðbik svæðisins eru för og grunnar eftir um 60 braggabyggingar sem reistar voru á svæðinu á styrjaldarárunum.

Almennt er hæð grunnvatns á svæðinu um 1 – 2 metrum undir jarðvegsyfirborði og grunnvatnsstreymi niður í Vatnsmýri. Ekki eru þekktar sprungur á skipulagssvæðinu.



Mynd 7. Yfirlit yfir grunnvatnsrennsli á Vatnsmýrarsvæðinu [Heimild Vatnaskil].

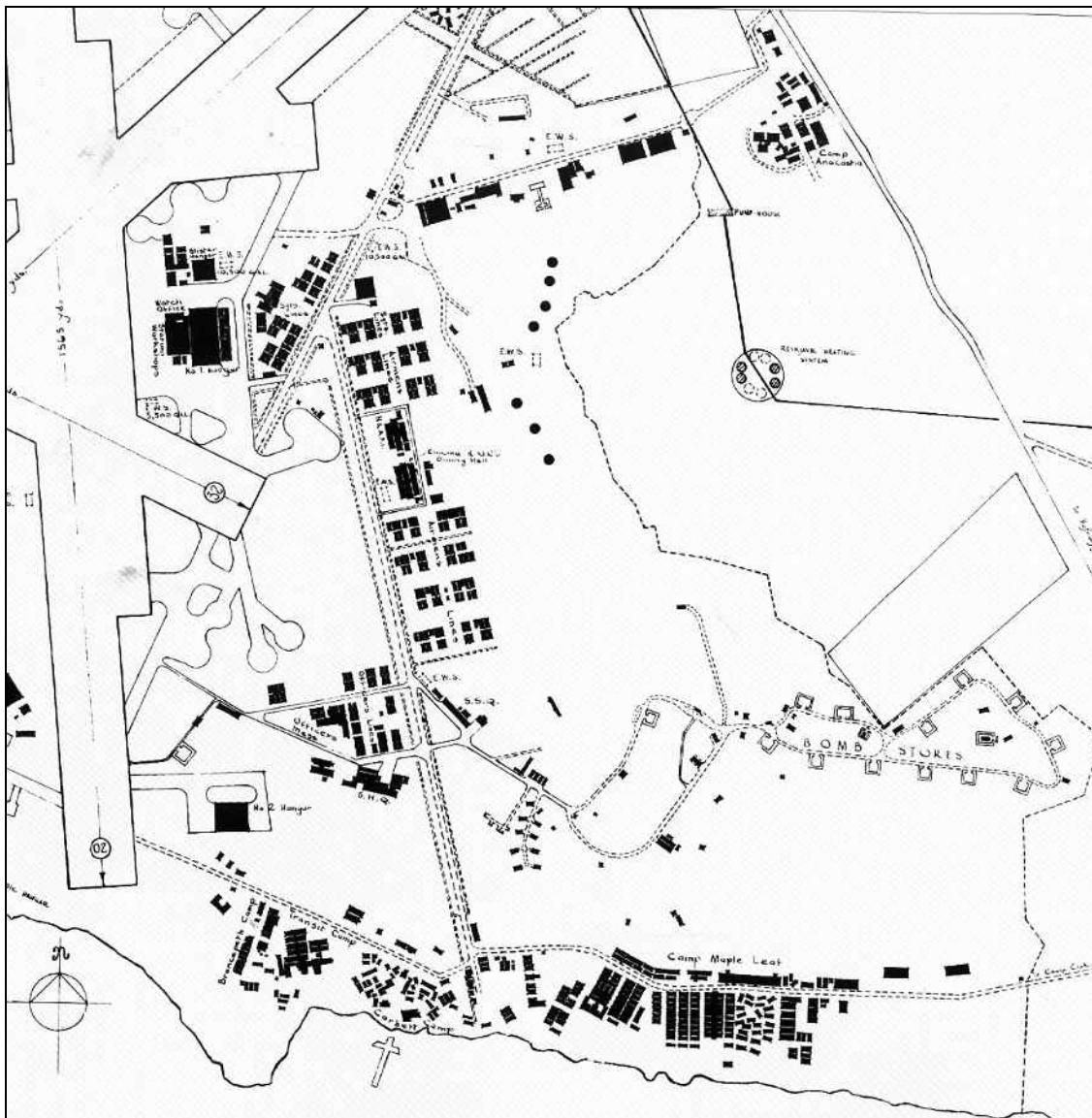
1.5 Saga og verndarákvæði

1.5.1 Saga uppbyggingar og skipulags

Umrætt svæði var hluti Skildinganesjarðar. Þar voru bæirnir Nauthóll og Víkursel í nánd.

Saga setuliðsins er greipuð í svæðið og hafa stríðsminjar í borgarlandinu fyrst og fremst varðveist í Öskjuhlíð og Vatnsmýri. Á sjálfu skipulagssvæðinu er vatnstankur sem síðar var notaður sem kartöflugeymsla, ásamt gólfum og grunnum undan bröggum. Mjög mjörg mannvirki sem kortlögð voru árið 1944 eru horfin.

Götur fylgja stefnu gömlu bragga.



Mynd 8. Skipulagssvæðið árið 1944. Kort gert af breska flughernum.



Mynd 8. Grænir puntar eru fornleifar sem tilheyra Reykjavíkurborginni, bláir eru fornleifar sem tilheyra Skildinganesi, rauðir punktar eru herminjar.

Mynd 9. Skráðar fornleifar á skipulagssvæði og næsta nágrenni.

1.6 Fornleifar

Samkvæmt Lögum um menningarminjar nr. 80/2012 hefur verið unnin fornleifaskráning.

Í fornleifaskráningu, sem unnin var hjá Minjasafni Reykjavíkur árið 2006, eru upplýsingar um fornleifar, herminjar og aðrar menningarminjar á skipulagssvæðinu og nágrenni. Sjá mynd 9.

- Reykjavík 181285 5 -186: Herminjar. Á grænu svæði austan Hlíðarfótar voru um 60 braggar eða byggingar árið 1944 þegar kort var gert af svæðinu. Minjarnar eru horfnar, en enn má sjá för eftir nokkrar byggingar Herskálahverfis á loftmynd.
- Reykjavík 181285 5 – 177: Herminjar. Á mótum Flugvallavegar og Hlíðarfótar stóðu tveir braggar sem voru viðgerðarverkstæði og lager. Þeir voru síðar notaðir af Flugmálastjórn og eru nú horfnir.
- Reykjavík 181285 5 – 178: Áður skotfærageymsla sem var flutt úr Hvalfirði eftir stríð og reist fyrir vélaverkstæði Flugmálastjórnar. Braggi þessi hefur verið fluttur á Minjasafn Reykjavíkur (óuppsettur).
- Skildinganes 181156 220 -118: Herminjar. Vatnstankur frá árinu 1944 í góðu ástandi. Tankurinn er steiptur með tvö op í toppinn. Jarðvegi var rutt að tankinum og tyrft yfir og er hann grasi gróinn.
- Skildinganes 181156 229 -130: Herminjar. Kampur við Hlíðarfót. Skálahverfið náði frá því sem nú er Hotel Natura (Lofleiðahótel) og suður með öllum Hlíðarfæti. Víða sést móta fyrir braggagrunnum á loftmynd.

Í 6. kafla fornleifaskráningar, Niðurstöður og mat, kemur m.a. fram að tóftir eftir bragga hafi ekki mikið gildi. Varðandi vatnsgeymana eru svipaðir vatnstankar í Öskjuhlíðinni sem eru ágætis fulltrúar fyrri vatnstanka hersins á þessu svæði. Í maí 2015 tekur Minjastofnun Íslands undir þessa niðurstöðu.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1.7 Flugvöllur

Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Reykjavíkflugvöllur hafi í áföngum. Flugvallarstarfsemi dragist saman á skipulagstímabilinu, en íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi aukist að sama skapi.

Gert er ráð fyrir að N-S brautin verði lögð af eftir 2022, svo skapa megi sem fyrst samfellt atvinnusvæði nyrst í Vatnsmýrinni sem samtengir háskólasvæðin, Landspítala og Vísindagarða. Gert er ráð fyrir að mögulegt verði að reka A–V flugbrautina til ársins 2024. ath. Rvk.borg

Fyrir liggja samþykktar skipulagsreglur Reykjavíkflugvallar frá árinu 2009 þar sem gerð er grein fyrir hæðartakmörkunum vegna flugumferðar.

Hindrunarfletir og öryggissvæði flugvallarins setja uppbyggingu á syðsta hluta svæðisins ákveðnar skorður. Gerð er grein fyrir þeim í gögnum deiliskipulags og nánar tekið á í sérskilmálum (sjá kafla 4.17). Deiliskipulagið er innan þeirra hæðartakmarkana sem tilgreindar eru í skipulagsreglum.

1.8 Hljóðvist

Gerðir hafa verið útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi og áætlaða framtíðarumferð bíla skv. umferðartalningu (2010, 2012 og 2015) og umferðarspá. Viðmiðunargildi samkvæmt reglugerð um hávaða er 55dB.

Hávaði frá bílaumferð er að hluta til yfir viðmiðunarmörkum hávaðareglugerðar.

Hljóðvist vegna flugumferðar var einnig skoðuð. Hljóðstig frá flugumferð um Reykjavíkflugvöll er undir kröfum reglugerðar um hávaða fyrir þegar starfandi flugvelli, en samkvæmt reglugerðinni má hljóðvist þá vera allt að 65 dB útivið.

Sjá nánar í skilmálum og fylgiskjali frá Eflu verkfræðistofu, Hljóðvistarskýrslu.

1.9 Veitur – lagnir - kvaðir

Nýjar veitulagnir eru í Nauthólsvegi sem tengjast inn á skipulagssvæðið.

Syðst á svæðinu eru hindrunarfletir og öryggishæð vegna flugvallar takmarkandi þáttur í uppbyggingu.

2 MEGINMARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR

- Að móta fjölbreytt íbúðarsvæði og góð búsetuskilyrði í margbreytilegu umhverfi og tvinna saman borgargötubyggð í vestri að opnari byggð að útivistarsvæði í austri, sem fangar andblæ borgarlífs, staðaranda og náttúru.
- Að styrkja bakland fyrir fjölþætta starfsemi þekkingarsamfélags og framtíðaruppbyggingu á HR svæði við meginásinn Nauthólsveg, sem glæðir umhverfið lífi að degi jafnt sem kvöldi.
- Að nýta nánd við Öskjuhlíð og auka tengsl byggðar og náttúrusvæða, íbúum og almenningi til hagsbóta og skapa öryggi fyrir útivistariðkendur.
- Að nýta land, orku og auðlindir á umhverfisvænan hátt með sjálfbærni að leiðarljósi og lífa til samnýtingarmöguleika á aðstöðu og þjónustu í nágrenninu og vistvæns samgöngumáta.
- Að móta metnaðarfulla byggð þar sem sveigjanleiki og þróunarmöguleikar eru innibýggðir.

Deiliskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á lóðinni og tengsl þess við nærliggjandi svæði. Sett eru fram ráðandi sjónarmið varðandi framtíðaruppbyggingu. Deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu.



Mynd 10 Frá skipulagssvæðinu, sumar 2014.

3 LÝSING DEILISKIPULAGSTILLÖGU

3.1 Deiliskipulagstillaga

Með deiliskipulagi sem hér er sett fram er afmörkuð ein ný lóð, sem verður samtals um 3.2 ha að stærð.

Á deiliskipulagssvæðinu verði heimilt að byggja allt að 350 íbúðir. Miðað er við fremur litlar íbúðir og einnig einstaklingsherbergi með sameiginlegri aðstöðu. Byggð er almennt 2 – 4 hæðir, en 1 hæð syðst. Á jarðhæð íbúðarhúsa er gert ráð fyrir möguleika á dagvöruverslun og annarri þjónustu skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Gert er ráð fyrir möguleika á kjallara undir byggingum og inngörðum skv. nánari skilgreiningu í skilmálum. Fyrirhugaðar íbúðir verði aðallega ætlaðar til leigu og tímabundinnar búsetu fyrir nemendur og starfsfólk þeirra fyrirtækja sem starfa hjá HR og öðrum þekkingarfyrirtækjum í nágrenninu.

Syðst á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir hverfisþjónustu og leikskóla.

Í breyttu deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og verður fjöldi bílastæða breytt frá núgildandi deiliskipulagi í samræmi við það.



Mynd 11 Deiliskipulagstillaga

3.2 Byggðarmynstur

Yfirbragð byggðarinnar er fjölskrúðugt borgarumhverfi. Til norðurs og vesturs, að borginni og Nauthólsvegi er randbyggð borgarhúsa sem myndar götummynd og vel afmarkað bæjarrými í góðum hlutföllum. Til austurs er form bygginga brotið upp í opnari byggð stakstæðra húsa og skapast þannig hrynjandi sem fléttast við útivistarsvæðið í Öskjuhlíð.

Lóðin skiptist upp í fjóra reiti. Hæstu byggingar eru nyrst og vestast á reitum A, B og C og trappast til suðurs. Byggingar eru lægri á reit D. Byggingarnar mynda kennileiti og einkennandi götummynd við Nauthólsveg og samsama sig aðlægri byggð til vesturs og norðurs.

Heildaryfirbragð nýrrar byggðar mun einkennast af nútímalegri og aðlaðandi byggð, sem fellur vel að umhverfi.

Núverandi skóla- og leikskólabyggingar Hjallastefnu verða fluttar á aðra lóð og nýttar þar til framtíðar fyrir þá starfsemi eða einhverja aðra starfsemi.



Mynd 12 Frá Nauthólsvegi að vistgötu- og torgrymi.

3.3 Umferð og aðkomur

Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða sem m.a. er haldið niðri með hraðahindrunum tengdum gönguleiðum yfir Nauthólsveg. Aðstæður fyrir hjóleiðar og gangandi eru góðar, öruggar og áhugaverðar. Við Nauthólsveg er nú 50 km hámarkshraði.

Aðkomur akandi að íbúðum eru um vistgötur frá Nauthólsvegi. Á vistgötum er miðað við 15 km hraða. Þar er og akstursaðkoma í bílakjallara vestast í vistgötu. Gott aðgengi er fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur og hefur sú umferð forgang og er vistgata hækkuð í gangstéttarhæð við Nauthólsveg..

Aðalinngangar íbúða eru frá götum og aðkomustígum.

Þá eru sérstakir göngustígar og hjólastígar austan lóðarinnar við rætur Öskjuhlíðar.

Vel fer á því að Nauthólsvegur fái yfirbragð borgarumhverfis með götutrjám og samsíða bíla- og hjólastæðum.



Mynd 13 Frá Öskjuhlíð að vistgötu- og torgrými – inngarður í fjarska.

3.4 Útirými

Áhersla er lögð á aðlaðandi og vistlegt yfirbragð og gróðursæla ásýnd með vönduðu og samræmdu efnisvali.

Skipulagshugmynd byggir á fjölbreytileika bæjarrýmis og má skipta útirými svæðisins í meginatriðum í tvennt:

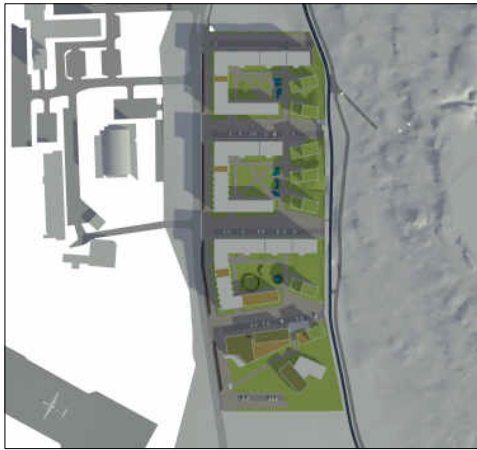
Annars vegar lífleg, vistgötu- og torgrými sem markast af byggingum svæðisins milli reita. Fyrir utan að vera aðkomur akandi, hjólandi og gangandi að íbúðum, er um þau tenging fyrir almenning að Öskjuhlíð og dvalarsvæði.

Hins vegar skjólgóð, friðsæl inngarðarými sem byggingar hvers reits A, B og C afmarka.

Frá norðri til suðurs, um reitina fjóra, fíkrar sig innri stígur sem samtengir og virkjar rýmin og eykur á félagsleg tengsl. Stígurinn þjónar einnig sem aðkoma að stakstæðu húsunum og meðfram honum safnast ofanvatn.

Inngarðar vestan innri stígs hafa formfast borgaryfirbragð í anda randbyggðar, þar sem hver garður hefur sín einkenni og svip með aðstöðu fyrir útiveru, leiki, matjurtarækt, listskreytingar, gosbrunna og heitar setlaugar, svo eitthvað sé nefnt. Eystri útirýmin hafa náttúrulegra yfirbragð þar sem undirhlíðar Öskjuhlíðar “flæða” inn í garða sem geislast að útivistarsvæðinu.

3.5 Skuggavarp



JAFNDÆGUR KL. 10



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10



JAFNDÆGUR KL. 13



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13



JAFNDÆGUR KL. 16



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 16

Mynd 14 Skuggavarp á jafndægri í mars og september og á sumarsólstöðum í júní.

3.6 Bílastæði og hjólastæði

Áhersla er á vistvæna samgöngumáta. Við innganga við vistgötu – og torgrými eru bíla- og hjólastæði. Gott aðgengi er fyrir fatlaða frá bílastæðum, nálægt inngöngum og stígum. Hjólastæði eru einnig víðsvegar á reitum í hjólaskýlum og opnum grindum. Bílastæði á sjálfri lóðinni samnýtast. Þá er töluverður fjöldi bílastæða í nágrenninu, s.s. við HR, sem samnýtist. Auk bílastæða ofanjarðar er gert ráð fyrir bílageymslukjöllurum.

Vel færi á því að almenn bíla- og hjólastæði verði meðfram Nauthólsvegi á borgarlandi.



Mynd 15 Inngarður – séð úr porti frá Nauthólsvegi í átt að Öskjuhlíð.



Mynd 16 Yfirlit yfir svæðið – horft til suðausturs.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu verða allt að 350 íbúðareiningar auk þjónustuhúsnæðis og leikskóla.

4.2 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma.

4.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru, svo sem varðandi ofanvatnsmeðhöndlun. Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G) og á lóðamörkum fjær götu (L). Hæðartölur (K) koma fram og eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Á mæliblaði er ennfremur sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

4.4 Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir, og flóttastigar, ásamt gluggafrágangi sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- / útskotum sem ekki rýra heildarform byggingar.

Hámarksstærð er gefin upp í töflu 3 í kafla 4.19.

Kjallarar eru heimildir undir húsum og inngörðum.

4.5 Húshæðir og þök

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar yfir leiðbeinandi aðkomukóta (K). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar og tækniþúnaður. Uppgefinn hæðafjöldi er hámark. Sjá snið deiliskipulags og töflu 3.

Þök skulu að jafnaði vera flöt. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarkspakhalla eftir því sem tæknilegar útfærslur og reglugerðarákvæði krefjast.

4.6 Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð

Lögð er áhersla á að Nauthólsvegur fái yfirbragð borgarumhverfis og að bæjarrými götunnar og nýrra vistgatna verði líflegt og öruggt. Aðalinngangar í íbúðir eru frá götum og bíla- og hjólastæðum um hálfopinber rými og litla forgarða við jarðhæðaríbúðir.

Gott aðgengi er enn fremur frá íbúðum að inngörðum sem eru annars konar útirými en vistgöturýmið.

A.m.k. ein aðkoma skal vera á hverri hlið randbyggðar frá götum (úr norðri, vestri og suðri) um inngang stigahúss eða um port í gegnum byggingu. Þannig er m.a. fylgt eftir sjónarmiðum um borgaryfirbragð og líflegt bæjarrými.

Allir íbúar randbyggðar skulu hafa gott aðgengi að inngörðum um a) gegnumgangandi stigahús á jarðhæð, b) port í gegnum byggingu, eða c) við húsgafl endastigahúsa. Þetta er til að fylgja eftir sjónarmiðum um notaleg garðrými sem stuðla að samkennd og vellíðan íbúa.

4.7 Útlit og yfirbragð bygginga

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga. Þess skal gætt að byggingar falli sem best að landi og taki upp landhalla þar sem við á.

Útveggir bygginga skulu vera úr sigildum, viðhaldsvænum og varanlegum byggingarefnum, sem falla vel að umhverfi staðarins.

Þök eru sýnileg víða að og skulu meðhöndluð á vandaðan sjónrænan hátt, með tilliti til ásýndar og upplifunar þeirra sem á þau horfa. Sum þök þjóna hugsanlega hlutverki útisvæðis og skulu þau hönnuð með hliðsjón af því og yfirborð ýmist timburklætt, hellulagt, eða með gróðurþekju. Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.

4.8 Útlit og yfirbragð lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs lóða.

Áhersla er lögð á að inngarðar hvers reits fái einkennandi yfirbragð.

Við frágang lóða við stakstæð hús austan innri stígs skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og einkenni lands eins og kostur er og tengja þannig sjónrænt við ásýnd útivistarsvæðis Öskjuhlíðar.

Í botni tveggja nyrstu vistgatna þarf að huga að ráðstöfunum vegna hæðarmismunar, t.d.

stöðveggja, trappa og landmótunar. Öll mannvirki lóða skulu falla vel að landi og hugað að vönduðum útfærslum.

Gert er ráð fyrir forgörðum vestan og sunnan randbyggðar. Þeir skulu afmarkaðir með skýrum hætti, t.d. steiptum veggjum í sethæð. A.m.k. 50 % yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt. Á svæði innan lóðar, milli forgarða og borgarlands að Nauthólsvegi, er gert ráð fyrir möguleika á hljóðtálum, s.s. steiptum veggjum eða samsvarandi landmótun. Ekki skal þó gera ráð fyrir hefðbundnum jarðvegsmönnum.

Frágangur og hönnun forgarða og svæðis milli þeirra og borgarlands að Nauthólsvegi skal vera heildstæð fyrir allt svæðið.

4.9 Lýsing

Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á lóðinni.

4.10 Íbúðarstærðir og – gerðir

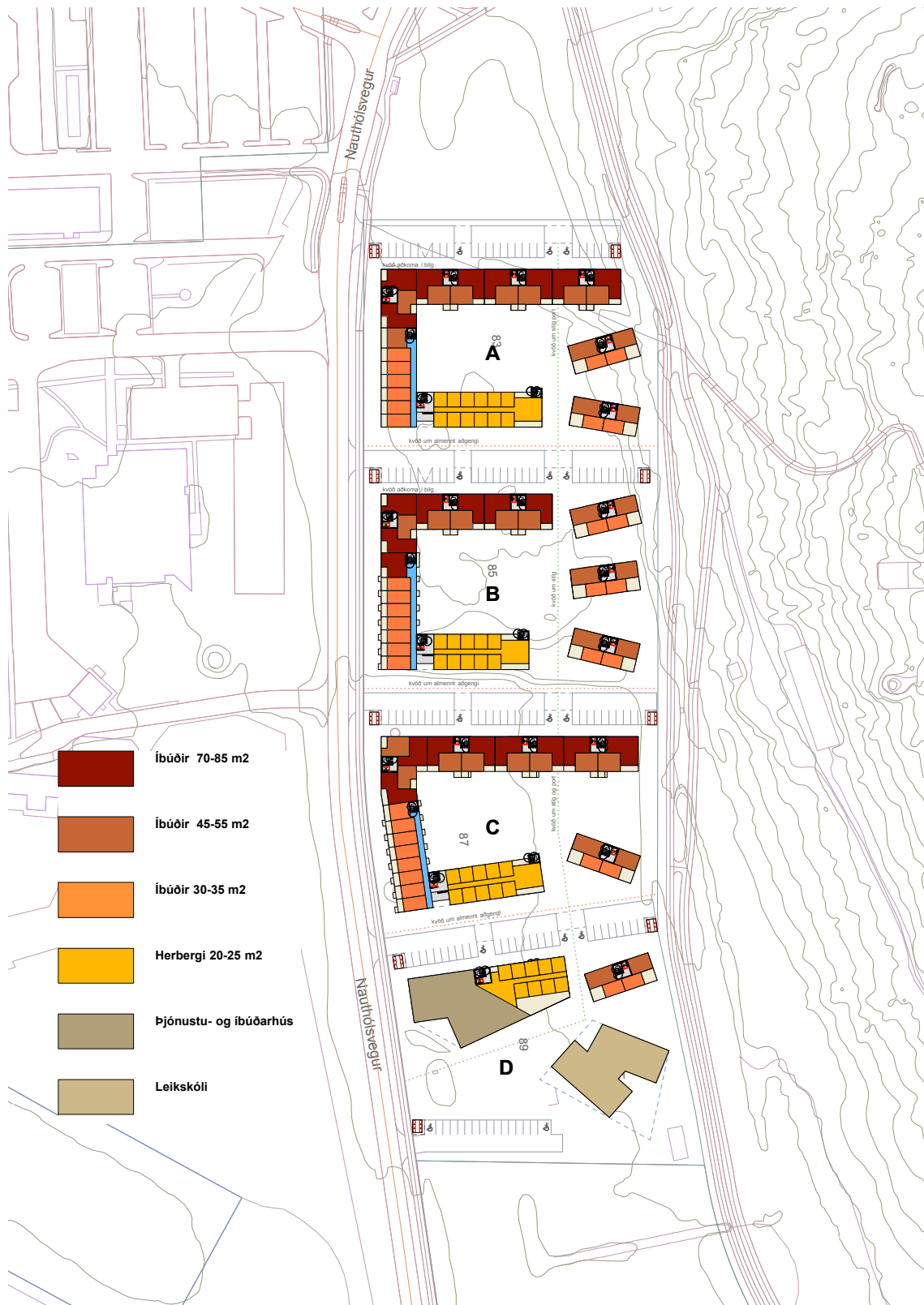
Íbúðir skipulagssvæðisins eru námsmannaíbúðir og leiguíbúðir tengdar starfsemi HR og þekkingarfyrirtækja í nágrenni.

Gert er ráð fyrir fremur litlum íbúðum á bilinu 25 - 85 m². Dreifing íbúðarstærða og -gerða er ekki bundin og getur verið mismunandi eftir reitum. Uppgefnar íbúðarstærðir í greinargerð þessari og töflum 1 og 2 eru til viðmiðunar fyrir eftirfarandi íbúðargerðir: 20-25 m² = einstaklingsherbergi, 30-35 m² = 1 herb. íbúð, 45-55 = 2 herb. íbúð og 70-85 m² = 3 herb. íbúð.

Til að áætla þörf bíla- og hjólastæða er gefin upp dreifing íbúðarstærða/-gerða, sem miðast við að minni íbúðir (einstaklingsherbergi og einstaklingsíbúðir) og stærri íbúðir (tveggja og þriggja herbergja) skiptist til helminga. Tölur samkvæmt. töflu 1 eru leiðbeinandi.

TAFLA 1 - ÍBÚÐARSTÆRÐIR OG FJÖLDI, LEIÐBEINANDI TÖLUR

	70-85 m ²	45-55 m ²	30-35 m ²	20-25 m ²	Samtals
Reitur A	28	45	30		103
Reitur B	21	19	40	35	115
Reitur C	29	31	25	35	120
Reitur D	2		10		12
Samtals	80	95	105	70	350



Mynd 17 Skýringarmynd – dæmi um skipingu íbúðagerða.

4.11 Bílastæði

Bílastæði skipulagssvæðisins verða ofanjarðar að hluta og í bilgeymslum neðanjarðar að hluta. Þau samnýtast fyrir svæðið í heild.

Bílastæði ofanjarðar verða að hámarki 135. Þau eru staðsett við vistgötu- og torgrými milli reita og við akstursaðkomu leikskóla, syðst á svæði, sbr. deiliskipulagsupprátt.

Bílastæði neðanjarðar verða í bilgeymslukjöllurum undir inngörðum. Akstursaðkomur að þeim verða frá vistgötum við norðvestur horn bygginga sbr. deiliskipulagsupprátt. Á deiliskipulagsupprætti er miðað við að bílakjallarar séu undir tveimur nyrstu reitum. Ef gert verður ráð fyrir bílakjallara undir reit C skal innkeyrsla vera á sambærilegum stað við norðvestur horn.

Bílastæðafjöldi (ofan- og neðanjarðar) fyrir skipulagssvæðið í heild reiknast skv. eftirfarandi:

Fyrir stærri íbúðir svæðisins (tveggja og þriggja herbergja) skal gera ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð.

Fyrir minni íbúðir (einstaklingsherbergi og einstaklingsíbúðir) skal gera ráð fyrir 0,2 stæði fyrir

hverja íbúðareiningu. Fyrir þjónustu-/atvinnuhúsnæði er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 100 m²

húsnæðis ofanjarðar. Ekki eru reiknuð bílastæði sérstaklega fyrir leikskóla, en bílastæði vestan hans

nýtast honum og geta einnig samnýst fyrir þjónustuhúsnæði. Ennfremur bílastæði sunnan hans þar sem nú eru bílastæði HR.

Miðað við töflu 1 (350 íbúðir sem skiptast til helminga í stærri og minni gerðir ásamt 1000 m²

þjónustuhúsnæði) verða alls 220 stæði á deiliskipulagssvæðinu.

Fyrir 350 íbúðareiningar skal gera ráð fyrir 20 stæðum að lágmarki fyrir hreyfihamlaða, þar af 4 af stærri

gerð sbr. byggingarreglugerð. Heimilt er að hafa hluta bílastæða fatlaðra í bilgeymslum neðanjarðar, en

ofanjarðar skulu þau vera 14, þar af a.m.k. 4 stæði af stærri gerð sbr. deiliskipulagsupprátt. Ef fjöldi íbúða

verður undir 350 skal reikna nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra skv. 6.2.4 gr. og töflu 6.01

í byggingarreglugerð.

4.12 Hjólastæði

Gert er ráð fyrir 2 hjólastæði fyrir hverja íbúð 45 fm og stærri og 1 stæði fyrir hverja einstaklingsíbúð og

einstaklingsherbergi. Fyrir þjónustu-/atvinnuhúsnæði er miðað við eitt hjólastæði fyrir hverja 100 m²

húsnæðis ofanjarðar. Hjólastæðin verða nálægt inngöngum bygginga, í inngörðum og í bílastæðakjallara, í hjólaskýlum og hjólagrindum.

Lokaðar hjólageymslur eru innan byggingarreits bygginga sem hluti þeirra á jarðhæð eða í kjallara.

Opin hjólaskýli og hjólagrindur á lóð skulu samræmd í hönnun og útfærslu.

TAFLA 2 - BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI

Reikniforsendur fyrir fjölda bíla- og hjólastæða byggja á leiðbeinandi íbúðatölum í töflu 1 og áætluðu magni þjónustuhúsnæðis.

BÍLASTÆÐI

1 stæði fyrir íbúðir 40-85 m² og 0,2 stæði fyrir íbúðir 20-40 m²

1 stæði fyrir hverja 100 m² þjónustu-/atvinnuhúsnæðis ofan jarðar

	70-85 m ²	45-55 m ²	30-35 m ²	20-25 m ²	Fj. bílast.
Íbúðir	80	95	21	14	210
Þjónusta	1000 m ²				10
Heild					220

HJÓLASTÆÐI

2 stæði fyrir íbúðir 40-85 m² og 1 stæði fyrir íbúðir 20-40 m²

1 stæði fyrir hverja 100 m² þjónustu-/atvinnuhúsnæðis ofan jarðar

	70-85 m ²	45-55 m ²	30-35 m ²	20-25 m ²	Fj. hjólast.
Íbúðir	160	190	105	70	525
Þjónusta	1000 m ²				10
Heild					535

4.13 Sörpgeymslur/sorpskýli og endurvinnsla

Aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu verður á aðgengilegum losunarstöðum.

Sú aðstaða og geymsla sorps skal rúmast innan byggingarreita og / eða á merktum reitum innan lóðar samkvæmt eftirfarandi:

Almennt skal gera ráð fyrir sörpgeymslum á jarðhæð innan byggingarreita, t.d. í tengslum við innganga og / eða port.

Heimilt er að koma fyrir neðanjarðarsorpgámum (djúpgámum) á merktum reitum við horn Nauthólsveggar og vistgatna og við aðkomu að leikskóla. Neðanjarðarsorpgámar geta leyst af hólmi hluta sorpíláta randbyggðar / þjónustuhúsnæðis / leikskóla. Ekki er heimilt að reisa sorpskýli ofanjarðar á þessum reitum við Nauthólsveg. Gera skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokka í neðanjarðarsorpgámum skv. reglum Reykjavíkurborgar.

Við enda vistgatna eru merktir reitir fyrir sörpgeymslur neðanjarðar (djúpgáma) eða ofanjarðar (sorpskýli / sorpgerði). Ef um ofanjarðarsorpskýli er að ræða skal við hönnun huga sérlega að ásýnd og yfirbragði þ.a. að mannvirkin falli vel að umhverfi við rætur útivistarsvæðis Öskjuhlíðar. Þar sem um landhalla er að ræða er mælt til að fella skýli í land.

Heimilt er að gera ráð fyrir sörpgeymslum innan byggingarreita stakstæðra húsa. Huglaði þó að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl.

Stakstæðar sörpgeymslur skulu samræmdar í hönnun og útfærslu.



Mynd 18 Dæmi um neðanjarðarsorpgáma.

4.14 Umhverfismál – ofanvatnslausnir

Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti.

Þá mun góð orkunotkun bygginga m.a. endurspeglast í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem litið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi.

Við val á yfirborðsefnum skal tekið mið af vistspori þeirra, þ.e. umhverfisáhrifum yfir allt vistferlið.

Frá umhverfissjónarmiði er jákvætt að byggingarlandið sé raskað land.

Kvöð er um að ofanvatn sé leitt af svæðinu í jörðu og skili sér þannig inn í grunnvatnsrennslið. Vegna þess hversu jarðvegur er þéttur mun ofanvatnskerfi OR taka við, þegar að sítrunarmannvirki innan lóðar hafa ekki undan. Einungis er heimilt að nota ofanvatnskerfi OR í undantekningartilvikum.

Ofanvatni af bílastæðum og öðrum flötum þar sem hætta er á olíumenguðu afrennsli skal hreinsa í olíuskilju áður en það er leitt ofan í jörðu. Þaðan rennur vatnið í síubeð með sérstakri sandblöndu þar sem lokahreinsun fer fram. Nægt holrými verður tryggt ofan við beðið til að taka við vatnsmagni í hönnunarúrkomu, en umframvatni úr sand- og olíuskiljunum verður beint í síubeðið. Síubeðið safnar í sig mengunarefnum. Þar sem því verður viðkomandi verður ofanvatni af bílastæðum veitt beint í grasi vaxnar rennur með síulagi undir þar sem það hreinsast beint. Þegar jörð er frosin mun vatnið eiga greiða leið í niðurföll og að fráveitukerfinu.

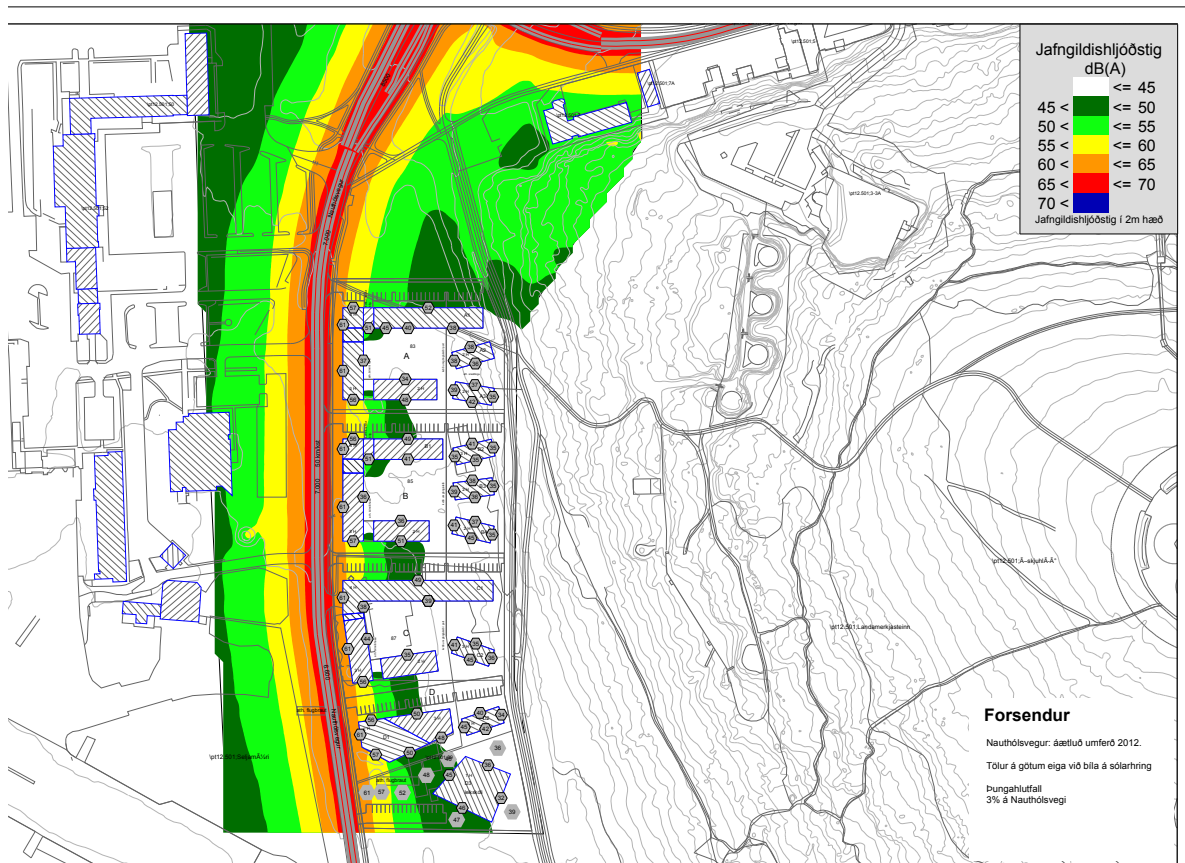
4.15 Hljóðvist

Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið dags. 18.05.2015, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja vestan við reitinn og flugumferð um Reykjavíkflugvöll. Svæðið er því útsett fyrir umferðarhávaða og þ.a.l. hefur í deiliskipulaginu verið unnið eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögun byggingar gagnvart umferðargötum. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Byggingar þarf einnig að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss.

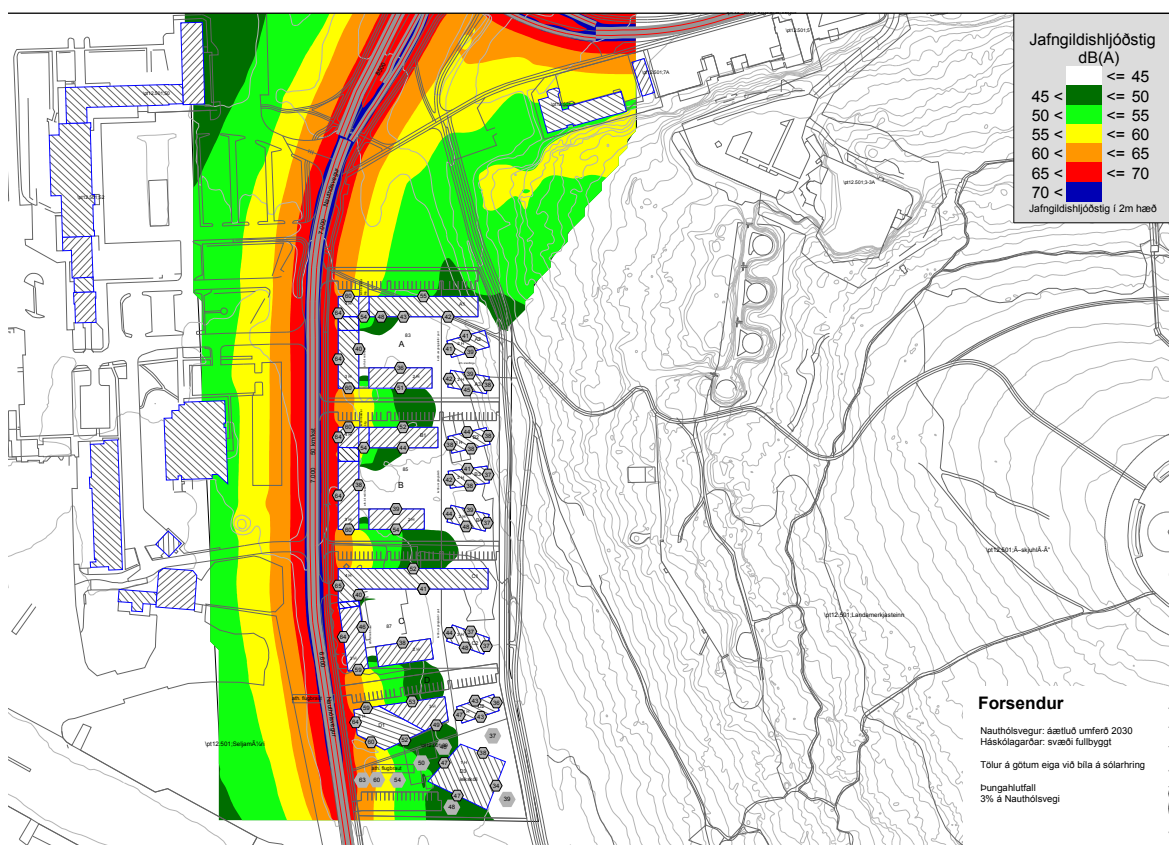
Við reitinn reiknast hljóðstig yfir $L_{Aeq} = 55$ dB við húshliðar sem snúa að Nauthólvegi. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir $L_{Aeq} = 50$ dB.

Í deiliskipulagi er sýnt hvernig kröfur um hljóðstig utandyra verða uppfylltar með lögun og afstöðu bygginga. Hluti af íbúðum, einstaklingsherbergjum og litlum íbúðum munu ekki ná í gegnum bygginguna og munu því ekki uppfylla kröfuna um eina hljóðláta hlið. Í slíkum tilfellum skal beita mótægisaðgerðum með því að staðsetja glugga þannig að þeir snúi að lokuðum svölum á a.m.k. einu svefnherbergi. Staðsetting og lögun byggingar hefur verið mótuð þannig að sameiginlegt dvalarsvæði á lóð er með hljóðstig undir $L_{Aeq} = 50$ dB. Í hönnun fer fram nákvæm útfærsla mótægisaðgerða og þarf að staðfesta í hljóðskýrslu að valdar lausnir fyrir útveggi og svalir, s.s. svalalokanir, uppfylli kröfur um hljóðstig við byggingar og útisvæða á svölum.

Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi hljóðkortum. Sjá einnig fylgiskjalið Hljóðvistarskýrsla, Efla verkfræðistofa.



Mynd 19 Hljóðkort. Hljóðstig í 2 m hæð. Núverandi umferðarmagn 2015. Heimild Efla verkfræðistofa.



Mynd 20 Hljóðkort. Hljóðstig í 2m hæð. Framtíðar umferðarmagn 2030. Heimild Efla verkfræðistofa.

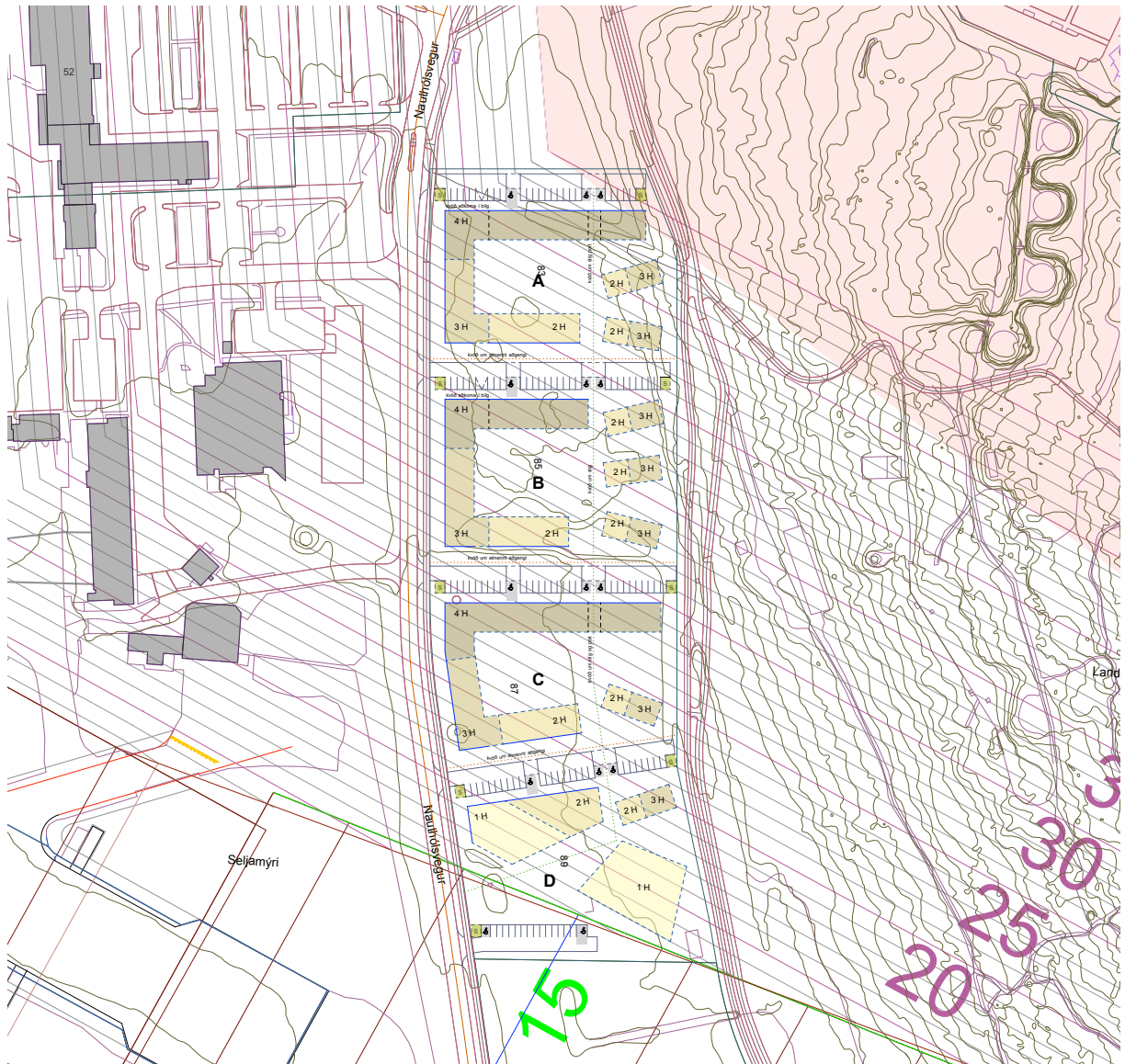
4.16 Veitur - lagnir - kvaðir

Á götum og gönguleiðum skipulagssvæðisins er kvöð um almennt aðgengi.

Kvöð er um aðkomu slökkviliðs – og sjúkrabíla og flutningabíla, um vistgötu, úr suðri, að innri stíg.

4.17 Hindrunarfletir – öryggissvæði

Hámarkshæð mannvirkja syðst á skipulagssvæði er m.a. takmörkuð vegna hindrunarflata flugumferðar, öryggissvæðis Reykjavíkurflugvallar sbr. mynd. Ekki má yfirstíga leiðbeinandi aðkomukóta skv. skilmálateikningum/sniðum á reit D, ef hámarkshæðir yfir aðkomuhóta eru nýttar til fullnustu af öðrum sökum.



Mynd 21 Hámarkshæð mannvirkja skv. Skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar.

4.18 Tölulegar upplýsingar

Stærðir bygginga samkvæmt töflu 3 eru hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Í stærðartöflu eru a- og b-rými skilgreind saman. Hlutfall b-rýma af þeirri stærð er ekki bundið, heldur háð útfærslum hverju sinni.

TAFLA 3 - YFIRLIT BYGGÐAR, STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL

	Hámarksstærðir m2						
	Ofanjarðar		Neðanjarðar		Heildarstærð	Hæðarfjöldi	Húsgerð
	a- og b-rými	c-rými	kj. undir bygg.	bílakjallari			
Reitur A							
A1	4520		1130		4520	4	Randbyggð norður*
A2	1500	150	500		1650	3	Randbyggð vestur
A3	930	445	465		1375	2	Randbyggð suður
A4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
A5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús*
A Samtals	8170	795	2575	1600	13140		
Reitur B							
B1	3340		835		4175	4	Randbyggð norður
B2	1725	150	575		2450	3	Randbyggð vestur
B3	820	390	410		1620	2	Randbyggð suður
B4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B5	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B6	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
B Samtals	7715	840	2540	1800	12895		
Reitur C							
C1	4960		1240		4960	4	Randbyggð norður
C2	1620	150	540		1770	3	Randbyggð vestur
C3	820	390	410		1210	2	Randbyggð suður
C4	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
C Samtals	8010	640	2430	1600	12680		
Reitur D							
D1	1455	150	1050		2655	1-2	Þjónustu- og íbúðarhús
D2	610	100	240		950	2-3	Stakstæð hús
D3	800		800		1600	1	Leikskóli
D Samtals	2865	250	2090		5205		
Heildarstærðir og nýtingarhlutfall							
A, B, C, D	26760	2525	9635	5000	43920	lóðarstærð	
Nýtingarhl.	0,84	0,08	0,30	0,16	1,38	31821	
Samtals stærð ofanjarðar án c-rýmis, m2:				26760	Nýtingarhlíf.	0,84	
Samtals stærð án c-rýmis og bílakjallara, m2:				36395	Nýtingarhlíf.	1,14	
Samtals stærð án c-rýmis, m2:				41395	Nýtingarhlíf.	1,30	
Heildarstærð, a-, b- og c-rými, ofan- og neðanlj., m2:				43920	Nýtingarhlíf.	1,38	

* Vegna landhalla mun hluti jarðhæðar nyrstu húsa fara undir jörðu.

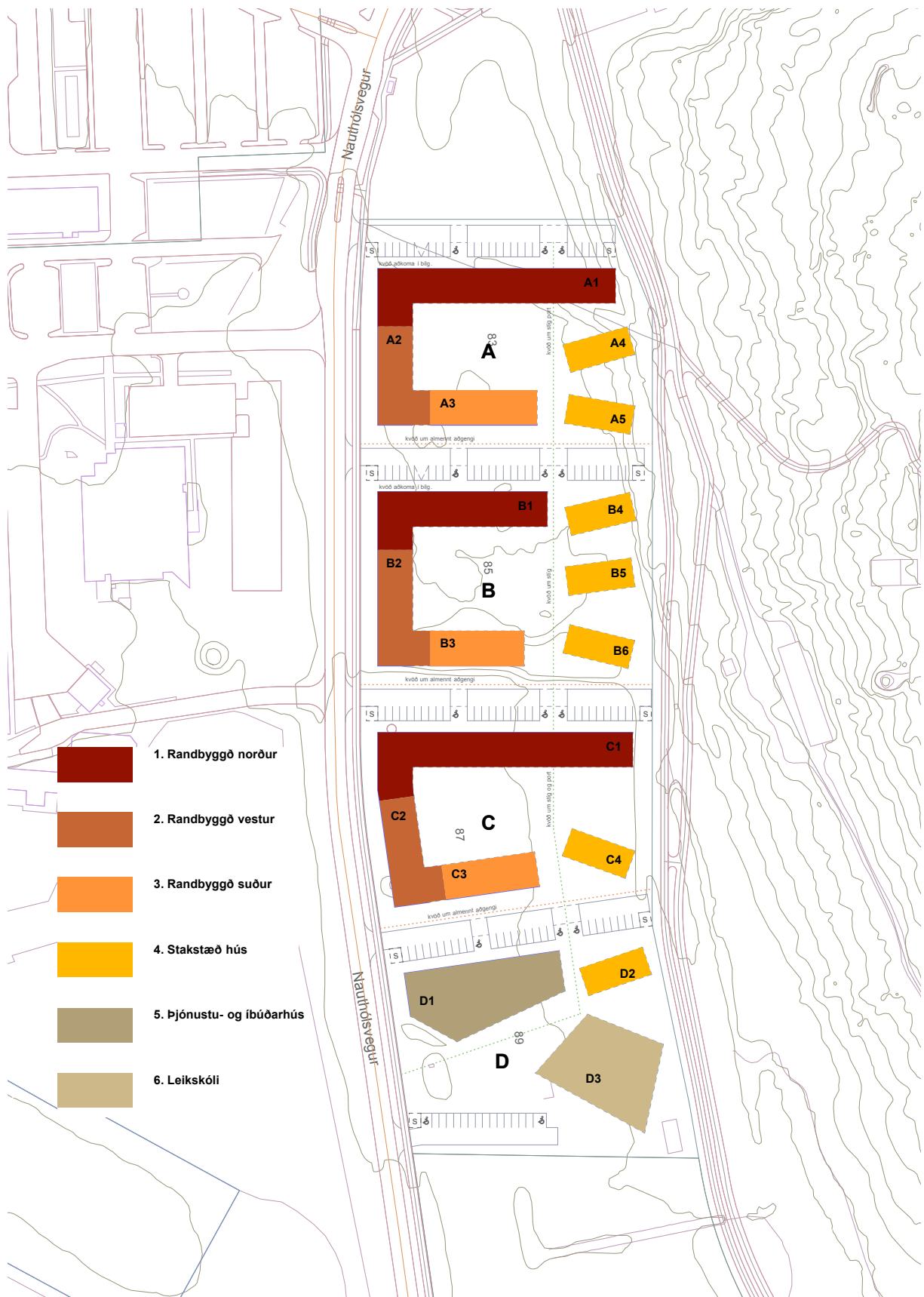
Jarðhæðir þeirra eru engu að síður gefnar upp sem m2 ofanjarðar til samræmis við önnur hús.

4.19 Byggð

Byggðin skiptist í fjóra reiti. Þrír nyrstu reitirnir skiptast í randbyggð í vestri og stakstæð hús í austri. Á syðsta reit er lægri byggð með þjónustu- og íbúðarhúsi, stakstæðu og leikskóla.

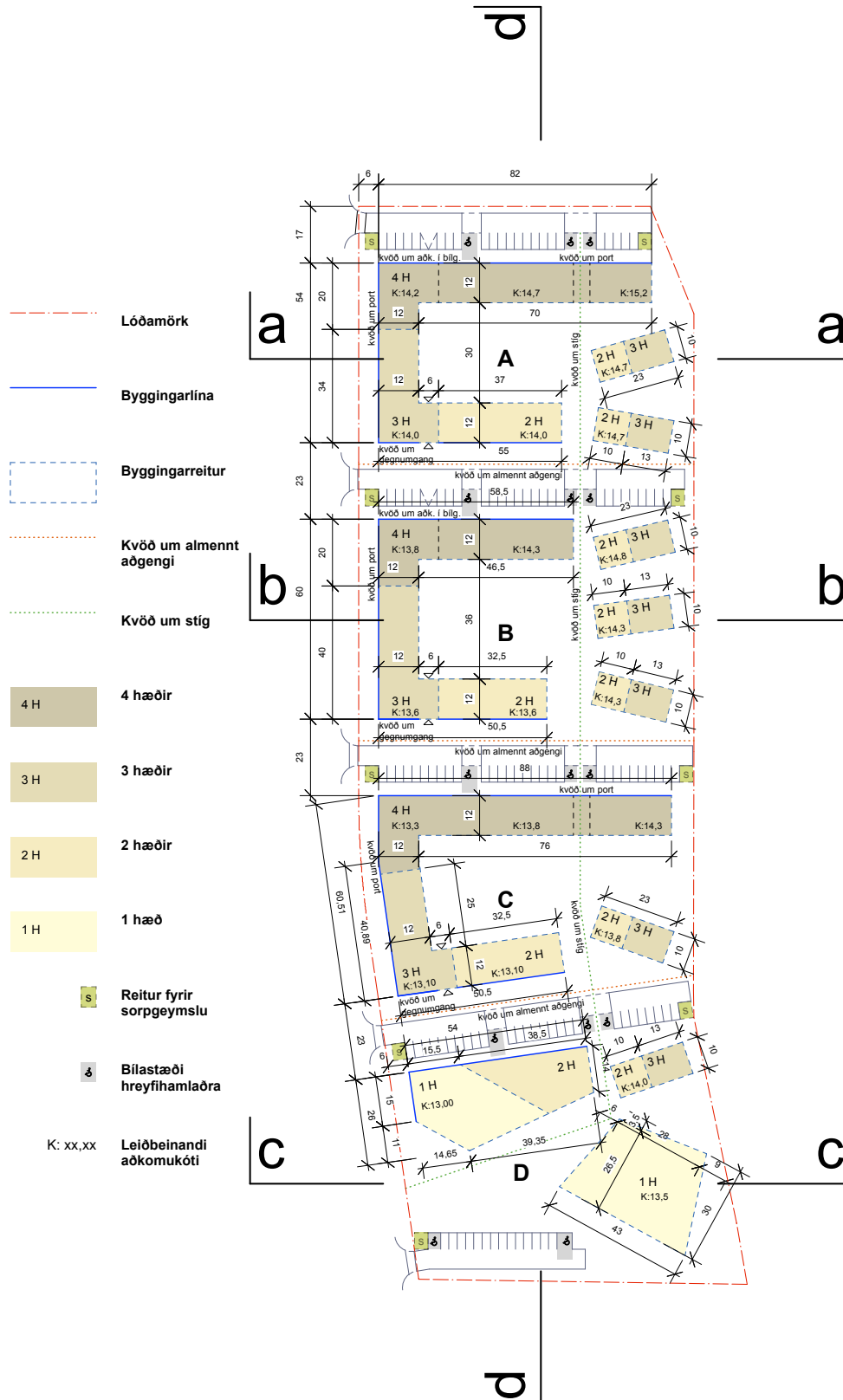
Húsgerðir í byggð eru eftirfarandi og er gerð grein fyrir þeim í sérskilmálum:

1. Randbyggð norður
2. Randbyggð vestur
3. Randbyggð suður
4. Stakstæð hús
5. Þjónustu- og íbúðarhús
6. Leikskóli

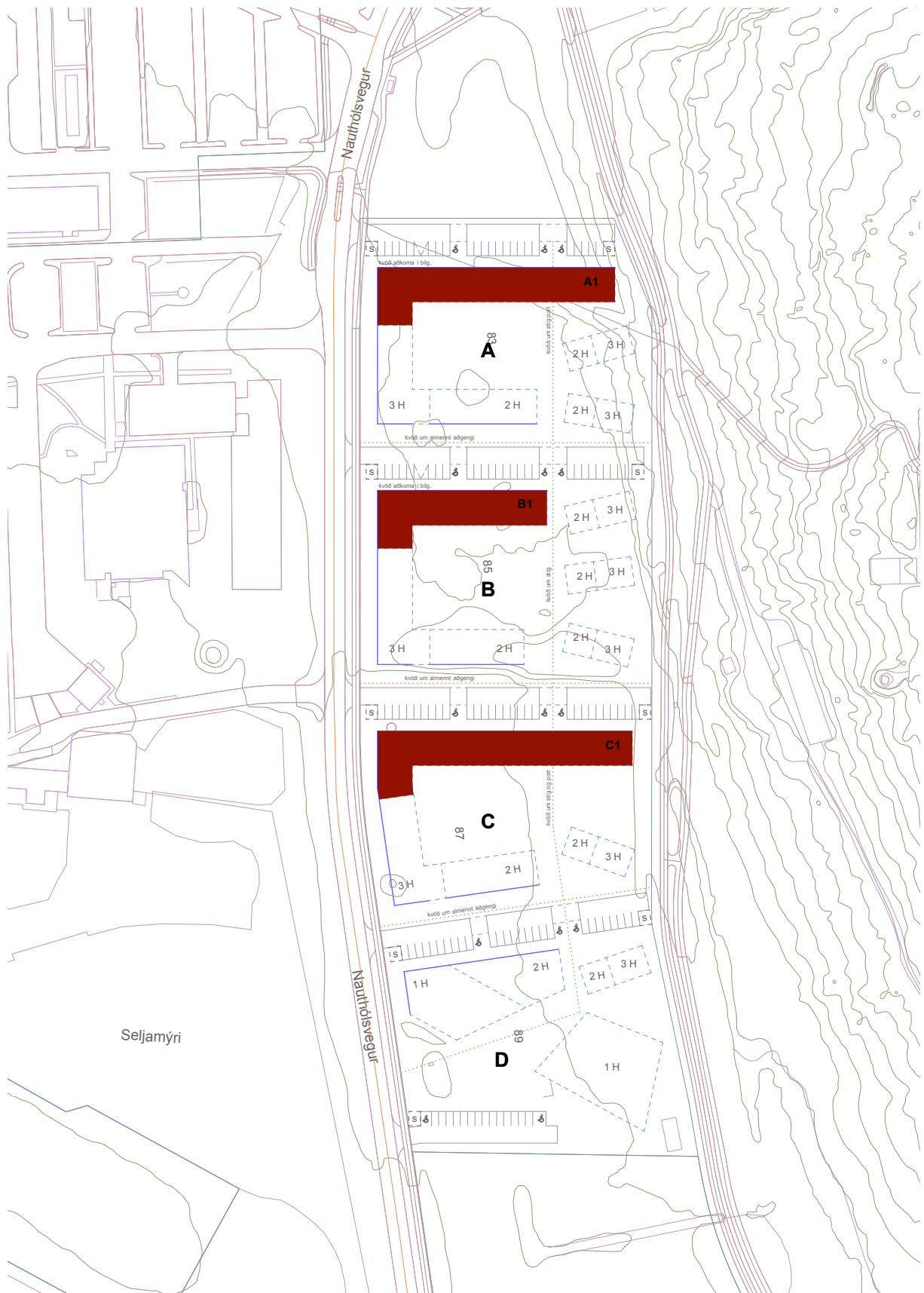


Mynd 22 Skýringarmynd - yfirlit húsgerða.

5 SÉRSKILMÁLAR



Mynd 23 Skilmálateikning.



Mynd 24 Randbygð norður.

5.1 Randbyggð norður

5.1.1 Húsgæð

Fjögurra hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

Á jarðhæð meðfram Nauthólsvegi er heimild fyrir atvinnuhúsnæði.

5.1.2 Húshæðir og þök

Fjórar hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

5.1.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum og í bílageymslukjallara í norðvesturhorni reits, þar sem um slíkt er að ræða.

Aðalinngangar að íbúðum eru frá norðri og vestri um hefðbundin stigahús. Stigahús skulu einnig hafa aðkomu frá inngarði, nema þar sem þau liggja næst porti eða húsgafli.

Svalagangar eru ekki leyfðir.

5.1.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Stigahús skulu stallað upp í átt að Öskjuhlíð sbr. snið. Nyrst á skipulagssvæði, þar sem hæðarmismunur er mestur, fer jarðhæð austasta stigahúss (A1) að hluta undir land við rætur Öskjuhlíðar. Þar þarf að huga sérstaklega að vönduðum útfærslum milli byggðar og lands.

Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram

Nauthólsvegi. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsgægg. Á.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.

Í inngörðum verði frágangur næst húsgægg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steiptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun.

Á gangstétt norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsgægg. Veggurinn skermar af bílastæði og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekkir o.þ.h.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

5.1.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða port eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.1.6 Hljóðvarnir

Gera þarf ráðstafanir við húshlíðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum, s.s. með svalalokunum eða hljóðskjöldum.

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarkna reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlíð að vera undir $L_{Aeq} = 50$ dB.

Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

5.1.7 Kvaðir

Kvöð er um port við innri stíg sbr. uppdrátt.

Kvöð er um port á vesturhlíð á randbyggð norður eða randbyggð vestur.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 25 Randbyggð vestur.

5.2 Randbyggð vestur

5.2.1 Húsgæð

Þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

Á jarðhæð meðfram Nauthólsvegi er heimild fyrir atvinnuhúsnæði.

5.2.2 Húshæðir og þök

Þrjár hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

Möguleiki er á þaksvölum.

5.2.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum og í bílageymslukjallara í norðvesturhorni reits, þar sem um slíkt er að ræða.

Aðalinngangar að íbúðum eru frá vestri og suðri frá nuathólsvegi og vistgötu. Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða port.

5.2.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram

Nauthólsvegi. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.

Í inngörðum verði frágangur næst húsvegg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steiptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

5.2.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða port eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.2.6 Hljóðvarnir

Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum, s.s. með svalalokunum eða hljóðskjöldum.

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarkna reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB.

Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

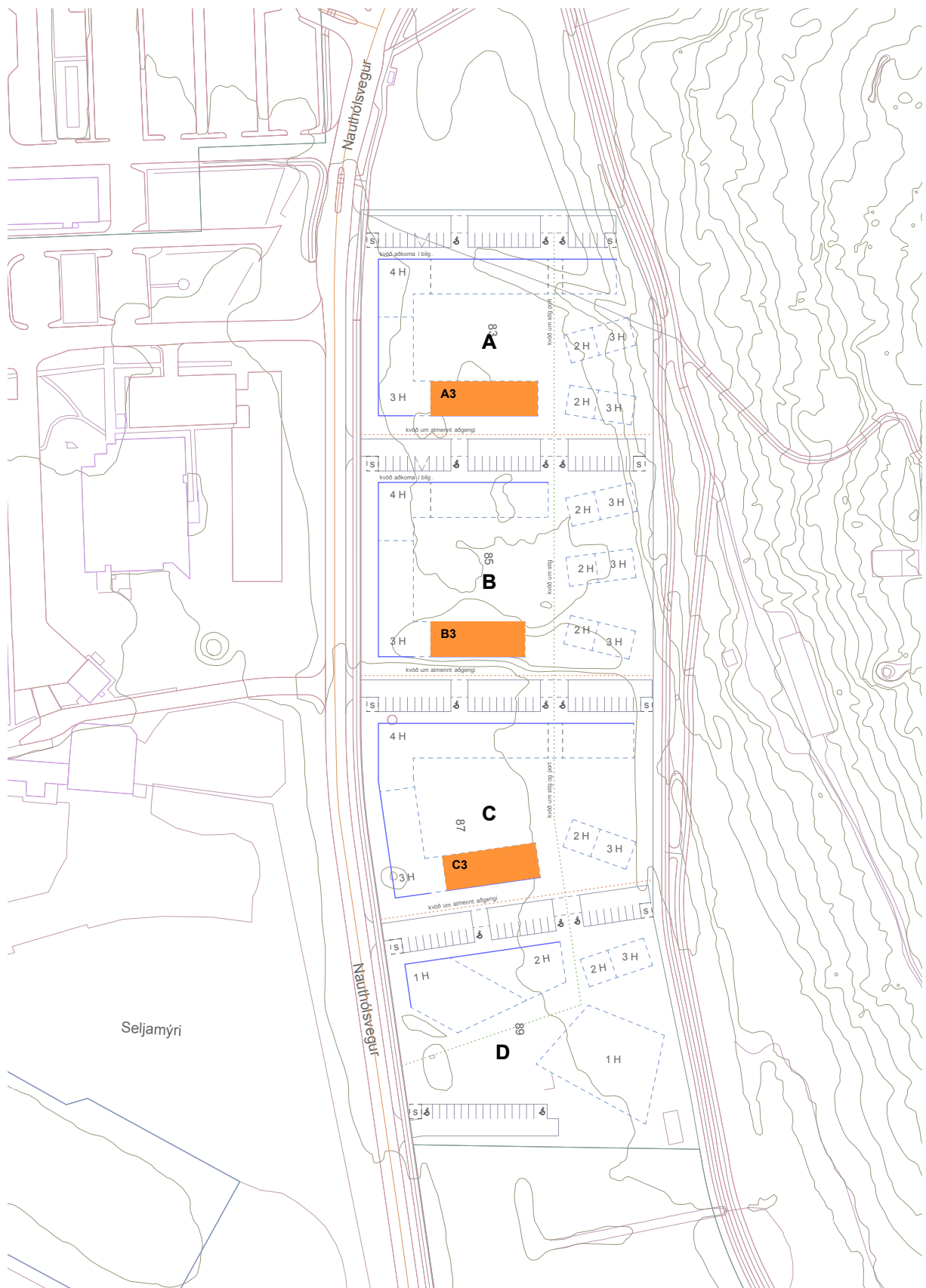
5.2.7 Kvaðir

Kvöð er um port á vesturhlið á randbyggð vestur eða randbyggð norður.

Kvöð er um gegnumgang (port eða stigagang) milli vistgötu- og torgrýmis og inngarðs á suðurhlið byggingar.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 26 Randbyggð suður.

5.3 Randbyggð suður

5.3.1 Húsgæð

Tveggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

5.3.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

Möguleiki er á þaksvölum.

5.3.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum og í bílageymslukjallara í norðvesturhorni reits, þar sem um slíkt er að ræða.

Að minnsta kosti ein aðkoma frá vistgötu- og torgrými skal vera að íbúðum um inngang eða port í gegnum byggingu. Í randbyggð vestur, 5.2, er kvöð um gegnumgang (port eða stigagang) milli vistgötu- og torgrýmis og inngarðs, sem getur jafnframt þjónað fyrir þessa húsgæð.

Íbúðir skulu hafa gott aðgengi að inngarði um stigahús eða gegnumgang.

5.3.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Gera skal ráð fyrir forgarði til suðurs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi frá Nauthólsvegi til austurs. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsgægg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.

Í inngörðum verði frágangur næst húsgægg með svipuðu sniði og frágangur forgarða að götum. Þar verði afmörkun annað hvort með steiptum vegg eða stoðvegg sem jafnar hæðarmismun.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

5.3.5 Sorp

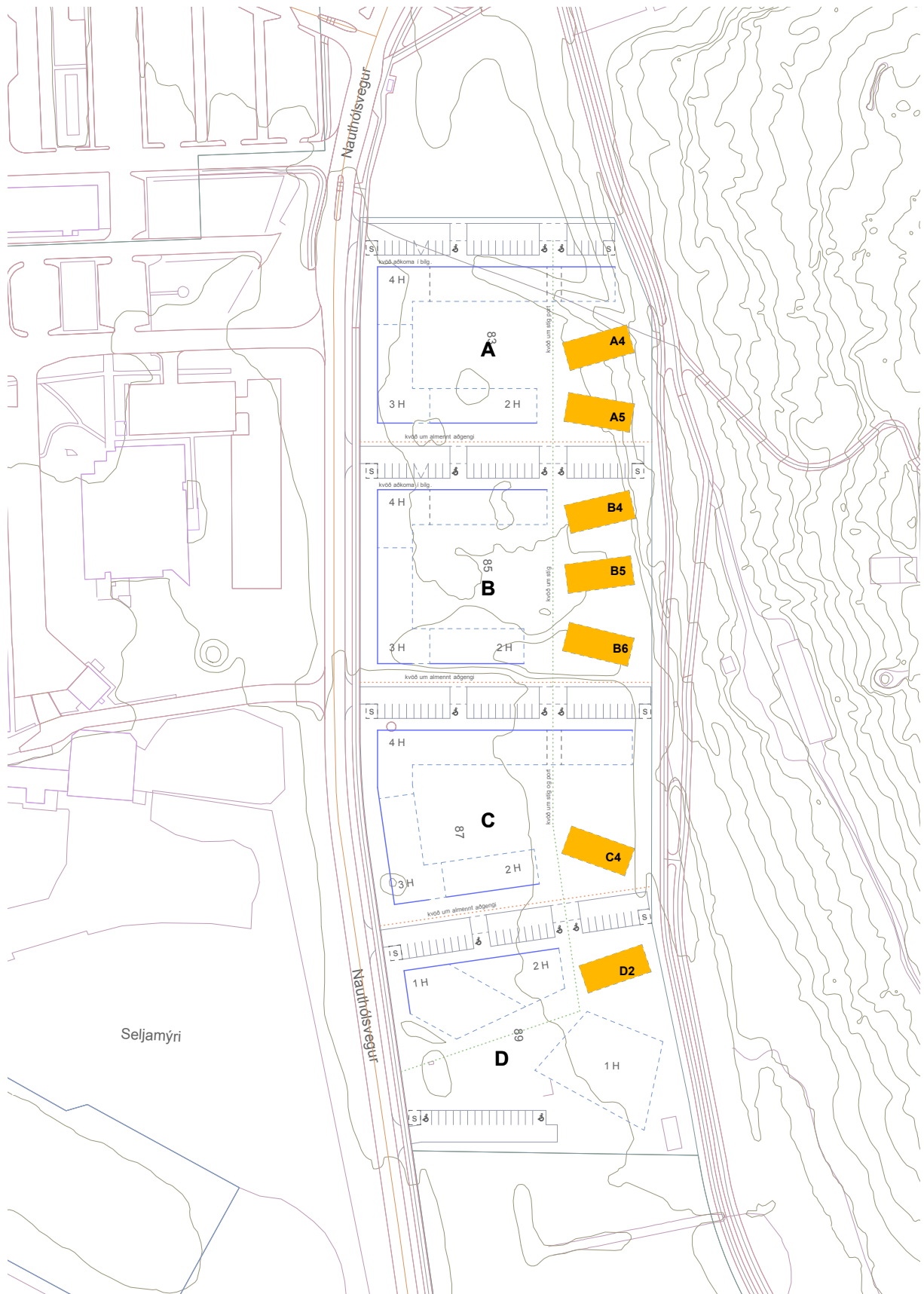
Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða gegnumgang eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.3.6 Hljóðvarnir

Ekki er þörf á sértækum byggingartæknilegum lausnum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig. Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 27 Stakstæð hús.

5.4 Stakstæð hús

5.4.1 Húsgerð

Tveggja - þriggja hæða íbúðarbygging. Kjallari er heimilaður.

5.4.2 Húshæðir og þök

Tvær hæðir til vesturs og þrjár hæðir til austurs, ásamt kjallara. Jarðhæðir nyrstu húsa (A4, A5 og B4) fara að hluta undir land til austurs við rætur Öskjuhlíðar sbr. snið og leiðbeinandi aðkomukóta.

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

Möguleiki er á þaksvölum á tveggja hæða hluta byggingar.

5.4.3 Aðkomur, aðgengi

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum.

Aðkoma og aðalinngangar geta ýmist verið frá jarðhæð eða efri hæðum þar sem landhalli er. Staðsetning aðkomu er óbundin.

5.4.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar og hugað vel að aðlögun vegna landhalla við nyrstu hús.

Jarðhæðir nyrstu húsa fara að hluta undir land til austurs við rætur Öskjuhlíðar sbr. kafla 5.4.2 Húshæðir og þök.

Við frágang lóða skal leitast við að halda í náttúrulegan gróður og einkenni lands eins og kostur er og tengja þannig sjónrænt við ásynd og umhverfi útivistarsvæðis Öskjuhlíðar.

Útirými hafi "náttúrulegt" yfirbragð. Gróðurval taki mið af því sem fyrir er við rætur Öskjuhlíðar.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérnotahluta undir svölum efri hæða og eru þeir partur af hönnun húss.

5.4.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits, t.d. við innganga og/eða á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar. Huga skal að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl.

5.4.6 Hljóðvarnir

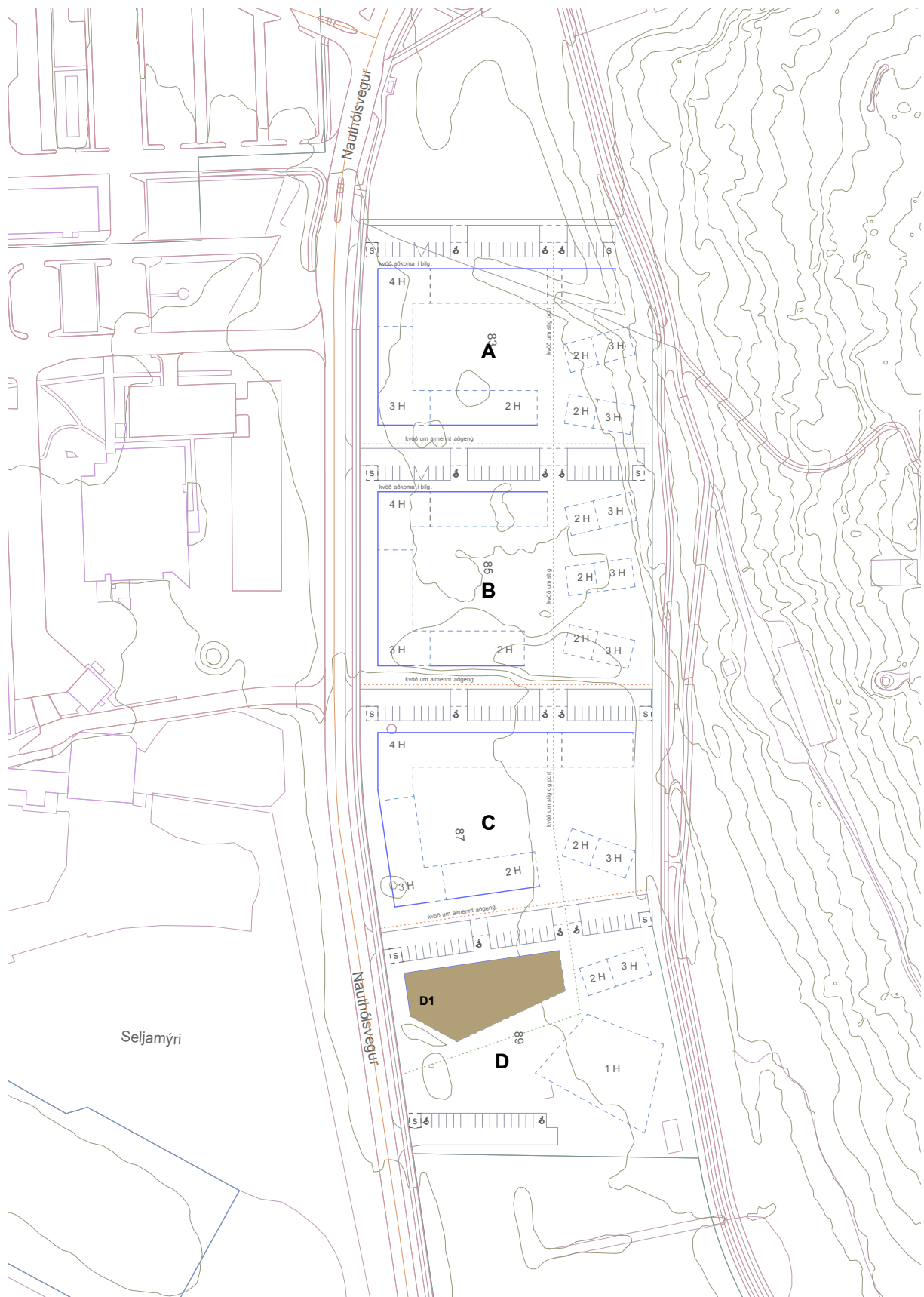
Ekki er þörf á sértækum byggingartæknilegum lausnum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig. Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

5.4.7 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll hafa þau áhrif að syðsta stakstæða hús má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd má sjá hæstu leyfilegu kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefnar hámarkshæðir (m).

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 28 Þjónustu- og íbúðarhús.

5.5 Þjónustu- og íbúðarhús

5.5.1 Húsgæði.

Þjónustubygging með íbúðum á efri hæð.

Á jarðhæð er gert ráð fyrir starfsemi s.s. dagvöruverslun, matstað, skyndibíla og -hjólaleigu.

“Stúdentakjallari” getur verið á jarðhæð og í kjallara.

5.5.2 Húshæðir og þök

Ein – tvær hæðir ásamt kjallara.

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta.

Möguleiki er á þaksvölum á einnar hæða hluta byggingar.

5.5.3 Aðkomur, aðgengi.

Akstursaðkomur eru frá Nauthólsvegi, um vistgötu- og torgrými, að bílastæðum. Einnig er aðkoma frá Nauthólsvegi að bíla- og hjólastæðum syðst á lóð.

Inngangar að þjónustuhúsnæði eru óbundnir.

Aðalinngangar að íbúðum eru frá vistgötu- og torgrými í norðri.

5.5.4 Lóð

Vandað skal til hönnunar og frágangs lóðar.

Gera skal ráð fyrir forgarði til vesturs, sem verður hluti af samræmdum lóðafrágangi meðfram

Nauthólsvegi. Forgarður skal afmarkaður með skýrum hætti, t.d. með steiptum vegg í sethæð, að jafnaði 3m frá húsvegg. A.m.k. 50% yfirborðs forgarða skal vera gegndræpt.

Á gangstétt norðan byggingar er gert ráð fyrir lóðarvegg í 3m fjarlægð frá húsvegg. Veggurinn skermar af bílastæði og afmarkar svæði fyrir hjólastæði, bekkir o.þ.h.

Gert er ráð fyrir samnýtingu á útisvæði við þjónustubyggingu og leikskóla þar sem ákveðin samlegðaráhrif geta verið.

5.5.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits og á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.5.6 Hljóðvarnir

Gera þarf ráðstafanir við húshliðar að Nauthólsvegi og næst honum sbr. hljóðvistarskýrslu. Kröfur um hámarkshljóðstig verða uppfylltar með sértækum byggingartæknilegum lausnum.

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2011). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Samkvæmt staðlinum skal hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið að vera undir LAeq = 50 dB.

Sjá einnig fylgiskjal, Hljóðvistarskýrslu Eflu verkfræðistofu.

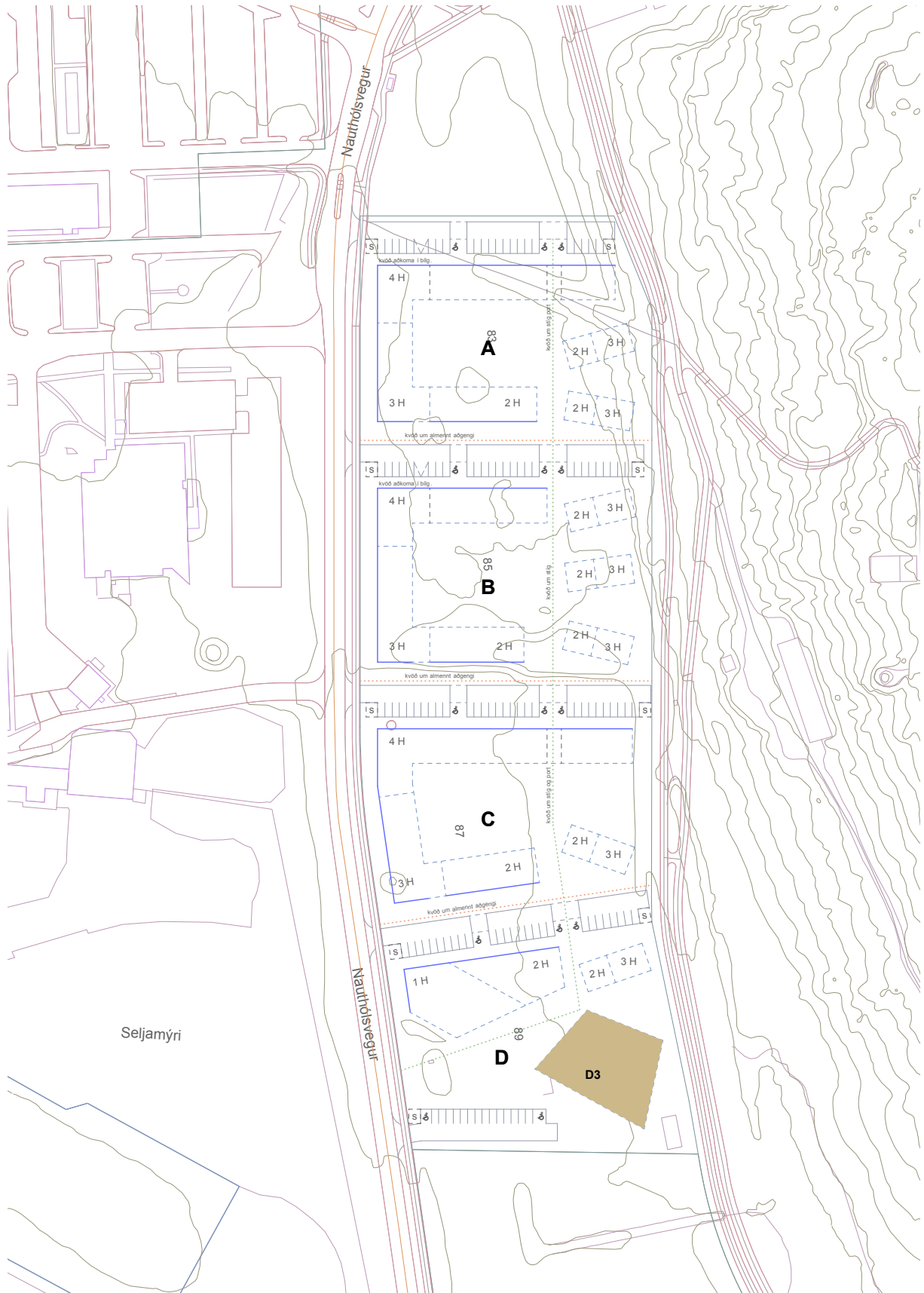
5.5.7 Kvaðir. Sjá kafla 5.5.8

5.5.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll hafa þau áhrif að þjónustu- og íbúðarhús má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd má sjá hæstu leyfilegu kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefnar hámarkshæðir (m).

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 29 Leikskóli.

5.6 Leikskóli

5.6.1 Húsgerð

Einnar hæðar leikskólabygging. Fjögurra deilda leikskóli. Kjallari er heimilaður. Möguleiki verði á samnýtingu húsnæðis með stúdentum, s.s. til fundarhalda, samkomuhalds.

5.6.2 Húshæðir og þök

Ein hæð ásamt kjallara. Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar frá leiðbeinandi aðkomukóta. Þakform er frjálst.

5.6.3 Aðkomur, aðgengi.

Akstursaðkoma að leikskóla er syðst á lóð frá Nauthólsveg að bílastæðum og frá vistgötu – og torgrymi í norðri. Innri stígur liggur úr norðri að leikskólalóðinni.

5.6.4 Lóð.

Gert er ráð fyrir samnýtingu á útisvæði við þjónustubyggingu og leikskóla þar sem ákveðin samlegðaráhrif geta verið. Gamlan vatnstank frá stríðstímum er að finna lóð. Hann mætti nýta við lóðarhönnun.

5.6.5 Sorp

Aðstaða til flokkunar og geymslu sorps skal rúmast í sorpgeymslum innan byggingarreits og á sérmerktum reitum utanhúss, innan lóðar.

5.6.6 Hljóðvist og varnir

Hávaði á leikskólalóð frá bílaumferð er að stærstum hluta undir viðmiðunarmörkum reglugerðar um hávaða. Á bílastæði og svæði næst Nauthólsvegi er hljóðstig um 55 – 63dB frá bílaumferð. Staðsetning og hönnun leiksvæðis mun taka mið af þessu.

Hávaði frá flugumferð á lóðinni verður á bilinu 55 – 65 dB.

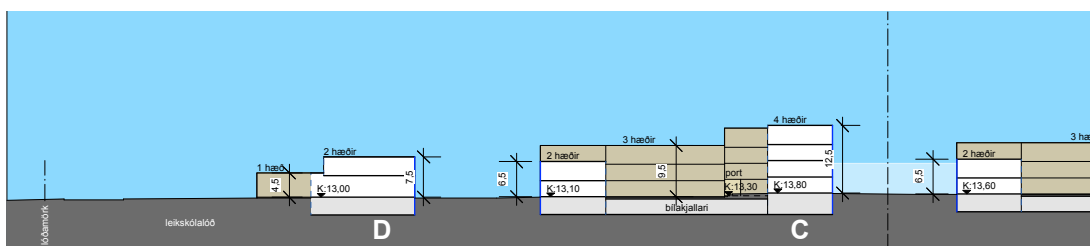
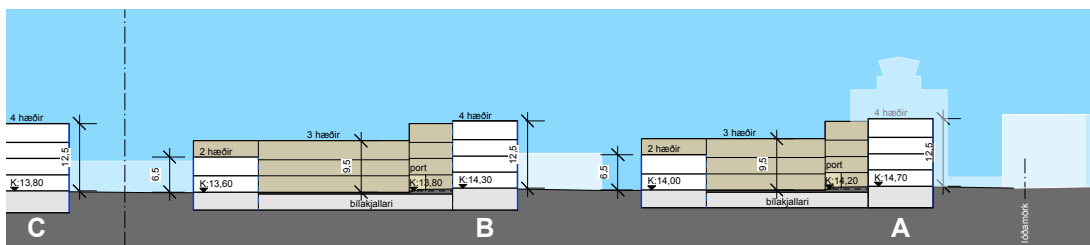
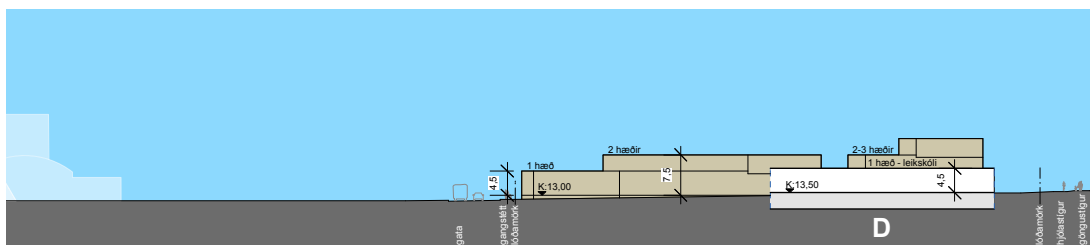
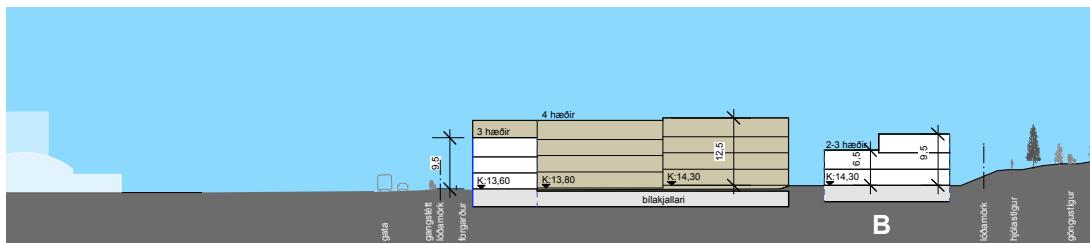
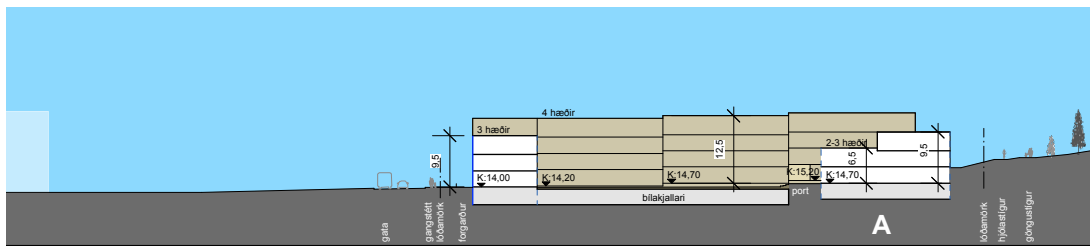
5.6.7 Kvaðir. Sjá kafla 5.6.8

5.6.8 Hindrunarfletir og hæðartakmarkanir

Hæðartakmarkanir sem gilda vegna flugs við Reykjavíkurflugvöll hafa þau áhrif að leikskólabygging má ekki yfirstíga ákveðna hæð. Á skilmálamynd má sjá hæstu leyfilegu kóta aðkomuhæðar m.v. uppgefna hámarkshæð (m).

Sjá einnig kafla 4 Almennir skilmálar.

Sjá einnig tölulegar upplýsingar kafla 4.18, töflu 3.



Mynd 30 Snið, skilmálateikning.

6 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

6.1 Heimildaskrá

1. Háskólagarðar HR – Samkeppnistillaga Kanon arkitektar september 2014
2. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
3. Deiliskipulag HR frá 2007, breytt 2007 og 2008
4. Fornleifaskráning lóðar, Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 130, 2006
5. Lög um mannvirki nr. 160/2010
6. Byggingarreglugerð 112/2012
7. Skýrsla Mannvits um hávaða frá flugi. 2009
8. Hljóðvistarathugun Verkís vegna Hjallastefnuskóla 2009
9. Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
10. Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs
11. Samkeppnislýsing, 19. júní 2014
12. Skipulagslög nr. 123/2010
13. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
14. Skipulagsreglur Reykjavíkurflugvallar 2009
15. Lög um menningarminjar 80/2012

6.2 Fylgiskjöl

Hljóðvistarskýrsla Eflu verkfræðistofu.



Forslag
20. august 2017 684. Høstlovi i Reykjavík áttíuátíu um 20
einketaka landi yfir þingur Óskublaði og nýbúar
Náttúrshóli, til byggingar hóskublaði og háskólasteigrar
Á svæðinu hefur þegar verið lögð 30.000
fermetra háskólagættir yfir svæðið. Samkvæmt
áætlingum frá deildisþinglagi getur sú bygging stækkað um
15.000 fm. Vestan háskólagættanna er gert að lögja á
byggingu verðri upp ástaka tvífar margfalda starfsemi
fyrirtækja í þekkingaræranum sem tengist starfsemi
háskólans, allt þó júst núm þá er gert að lögja
höfnahúsgætt, áskant þjónustu heim tengdri, á nýrsta hluta
ásvæðis. Þessar framkvæmdir eru nú fyrirhugaðar á
árunum 2015-2030.

[illegible][illegible]

hann	20	og f	hann
------	----	------	------

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

KANON ARHITEKTAR

afni:	
deiliskipulag suppráttur	
nrkv.:	
1:1500	
teiknað	yfiraró
teikn.nr.	lags.:



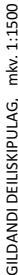
stærktumtaka nýju áðarskiptingu Reykjavíkur 2010.

Helstu breytingar dælskipulaganna:

I heild sinni er nú gerð aukaverkan grán fyrir bygging og umhverfi st. grunnaðgerð og dælsinn og skýringarmyndir.

Löðnar fyrir ein sameignar í ena lóð.

Balskafabævið er breytt.

[illegible]



SKÝRINGARMYND DEILISKIPULAGS, mkv. 1:1500



JAFNDEGUR KL. 10



SKUGGAVARP



JAFNDEGUR KL. 13



SUMARSÖLSTÖÐUR KL. 13



JAFNDEGUR KL. 16



SUMARSÖLSTÖÐUR KL. 16



YFIRLITSMYND

A. Úppfært
breyting | skýringarmynd
14.5.15
[daga:]

KANON ARKITEKTAR
Laugaveg 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • huginn@kanon.is • www.kanon.is

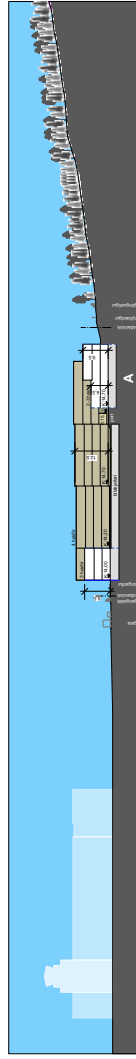
skýringarmynd deiliskipulags og skuggavarp
[skýringarmynd] [skýringarmynd]
11.500
[skýringarmynd] [skýringarmynd]
2 / 3
[skýringarmynd] [skýringarmynd] 16.4.2015
[skýringarmynd] [skýringarmynd]



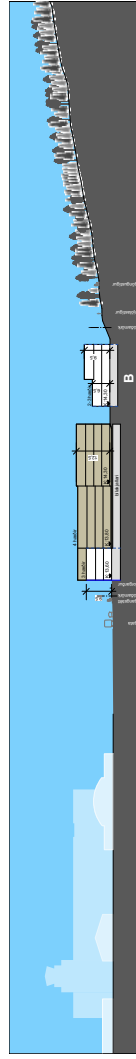
VISTGÖTU OG TORGRÝMI FRÁ NAUTHÓLSVEGI



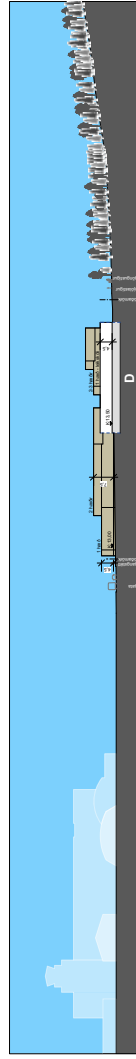
GARÐRÝMI UM PORT FRÁ NAUTHÓLSVEGI AÐ ÖSKJUHLIÐ



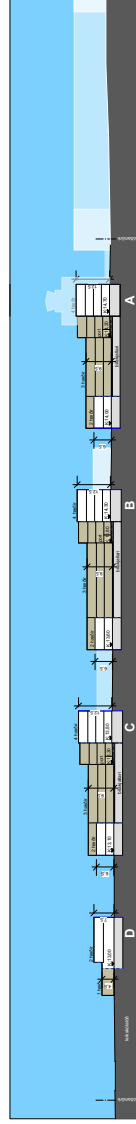
SNIF a mkv. 1:1000



SNIPĐ b mkv. 1:1000



SNIÐ c mkv. 1:1000



SNIFD mkv. 1:1000



VISTGÖTU OG TORGRÝMI FRÁ ÖSKIUHLÍÐ