

DEILSKIPULAGSÁFANGI I

HALLAR, HAMRAHLÍÐARLÖND
OG SUÐURHLÍÐAR
ÚLFARSFELLS

ÚLFARSÁRDALUR

DEILISKIPULAG
HVERFI 4



Unnið af VA arkitektum ehf. og Birni Ólafs arkitekt



I samvinnu við Skipulags- og byggingasvið og Umhverfis- og tæknisvið Reykjavíkurborgar

JÚNÍ 2004/BREYTT SEPTEMBER 2004/LAGFÆRT MARS 2005/LAGFÆRT OG LÍTILLEGA BREYTT JANÚAR 2006

ATHUGASEMD

Þessir skipulagsskilmálar gilda um lóðir vestan við Nönnubrunn. Lítilsháttar breytingar voru gerðar á skipulagi lóða við Gefjunarbrunn og Iðunnarbrunn og hafa þær verið felldar inn í þetta hefti ásamt breytingu á gr. 2.18.

- Á eftir bls. 19 eru settar inn breytingar á gr. 2.1.8.
- Á eftir bls. 33 er sett inn breytinga varðandi Gefjunarbrunn og Iðunnarbrunn.
- Á eftir töflu á bls. 4 (aftast í heftinu) er sett inn ný stærðartafla fyrir Gefjunarbrunn og Iðunnarbrunn.

Vegna breytinga sem hafa verið gerðar á skipulagi eystri hluta hverfisins gilda um það sérstakir skilmálar.

EFNISYFIRLIT

Samþykkt deiliskipulags
Breytingar

1 GREINARGERÐ**1.1 Almenn atriði**

- 1.1.1 Gögn deiliskipulags
- 1.1.2 Forsendur deiliskipulags
- 1.1.3 Skipulagssvæðið, mörk þess stærð og eignarhald á landi
- 1.1.4 Lýsing staðhátta
- 1.1.5 Jarðfræði og sprungur
- 1.1.6 Fornminjar
- 1.1.7 Veðurfar

1.2 Útfærsla skipulags

- 1.2.1 Yfirlit
- 1.2.2 Byggingar
- 1.2.3 Skólar, leikskólar
- 1.2.4 Opin svæði
- 1.2.5 Aðkomur og bílastæði

1.3 Gatnakerfi og gönguleiðir

- 1.3.1 Stofnbrautir
- 1.3.2 Tengibrautir
- 1.3.3 Safngötur
- 1.3.4 Húsagötur, vistgötur – gatnakerfi deiliskipulagstillögunnar
- 1.3.5 Stígar
- 1.3.6 Almenningsamgöngur
- 1.3.7 Hljóðvist og -varnir

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR**2.1 Sameiginleg ákvæði**

- 2.1.1 Landnotkun
- 2.1.2 Reitaskipting og íbúðargerðir
- 2.1.3 Almennir skilmálar fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar
- 2.1.4 Hönnun mannvirkja
- 2.1.5 Byggingarefni, litir og áferð
- 2.1.6 Húsagerðir og lóðir
- 2.1.7 Mæliblöð og hæðarblöð
- 2.1.8 Byggingar
- 2.1.9 Bílageymslur og bílastæði
- 2.1.10 Frágangur lóða
- 2.1.11 Sorp og sorpgeymslur
- 2.1.12 Leikvelli
- 2.1.13 Torg, gangstéttir, stígar og göturými
- 2.1.14 Sameiginlegar bílastæðalóðir
- 2.1.15 Sameiginlegar aðkomugötur

- 2.1.16 Umferð
- 2.1.17 Hljóðvist
- 2.1.18 Sprungur
- 2.1.19 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

2.2 Sérákvæði

- 2.2.1 Reitur A
- 2.2.2 Reitur B
- 2.2.3 Reitur C
- 2.2.4 Reitur D
- 2.2.5 Reitur E
- 2.2.6 Reitur F
- 2.2.7 Reitur G
- 2.2.8 Reitur H
- 2.2.9 Reitur I
- 2.2.10 Reitur J
- 2.2.11 Reitur K
- 2.2.12 Reitur J
- 2.2.13 Reitur L
- 2.2.14 Reitur M
- 2.2.15 Reitur N
- 2.2.16 Reitur O

Meðfylgjandi deiliskipulagsuppdráttur, HALLAR, HAMRAHLÍÐARLÖND OG SUÐURHLÍÐAR ÚLFARSEFELS, ÚLFARSÁRDALUR, deiliskipulagsáfangi I, deiliskipulag hverfi 4, upprunaleg dagsetning 7. júní 2004, breyttur að lokinni auglýsingu 30. september 2004 og lagfærður í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar 30. mars 2005, ásamt skýringaruppdráttum með sömu dagsetningum.

Ýmsar lagfæringar og lítillagar breytingar uppdráttar í tengslum við vinnu að gatnahönnun ásamt mæli- og hæðarblaðagerð, dagsettar 19. janúar 2006.

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í _____ þann _____ 200__ og í _____ þann _____ 200__.

Tillagan var auglýst frá _____ 200__ með athugasemdafresti til _____ 200__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200__.

Breytingar:

Að lokinni auglýsingu 30. september 2004 voru eftirtaldar lagfæringar gerðar:

Fornleifar færðar inn.

Merki um 30 km hámarkshraða tekin út af deiliskipulagsuppdrátti.

Framsetning lagfærð.

Lagfæringar gerðar 30. mars 2005 í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar, sjá einnig meðfylgjandi fylgiskjal þar sem lagfæringar eru tíundaðar.

Ýmsar lagfæringar og lítillagar breytingar skipulagsgagna í tengslum við vinnu að gatnahönnun ásamt mæli- og hæðarblaðagerð, dagsettar 19. janúar 2006.

1. GREINARGERÐ

1.1 ALMENN ATRÍÐI

1.1.1 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000
- Skýringarupprættir í mælikvarða 1:1000 og 1:500

Um framkvæmdir á lóðum er einnig vísað til almennra skilmála fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar sem Umhverfis- og tæknisvið Reykjavíkurborgar gefur út.



Skýringarmynd. Horft í norður í átt að Úlfarsfelli.

1.1.2 Forsendur deiliskipulags

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis í landi Reykjavíkur vestur undir Úlfarsfelli og í suðurhlíðum fellsins inn eftir Úlfarsárdal. Aðalskipulag gerir ráð fyrir að atvinnusvæði nái yfir 15-25% af 1. áfanga Úlfarsfellssvæðisins, þess hluta sem nefnist Hallar og Hamrahlíðarlönd. Í þessum fyrsta deiliskipulagsáfanga, sem myndar eitt skólahverfi, er hlutur atvinnuhúsnæðis undir áðurnefndum stærðarmörkum. Þetta skýrist fyrst og fremst af legu áfangans og fjarlægð frá miðsvæði. Gera má ráð fyrir hærra hlutfalli atvinnuhúsnæðis og meiri blöndun í næstu áföngum sem liggja nær miðsvæði við Vesturlandsveg. Í ljósi þessa er á þessu stigi ekki talin ástæða til að endurskoða ákvæði aðalskipulags um blandaða byggð í Úlfarsfelli vegna ofangreinds frávíks. Gert er ráð fyrir að við endurskoðun aðalskipulags verði gerðar viðeigandi breytingar á landnotkun á svæðinu í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagsáætlanir.

Gerð hafa verið drög að rammaskipulagi fyrir þann hluta af þessu landsvæði sem nefnist Hallar, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsfells, sjá mynd á bls. 6.

Byggir deiliskipulag þetta á því.

Rammaskipulag er skipulagsáætlun sem segja má að liggi á milli aðal- og deiliskipulags og er ætlað að móta svæði nánar en aðalskipulag gerir ráð fyrir. Rammaskipulag er ekki skilgreint skipulagsstig í gildandi skipulags- og byggingarlögum.

Rammaskipulag fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsfell gengur út frá hugmyndum um sjálfbæra þróun. Meginmarkmið rammaskipulagsins er að skipuleggja þetta byggð og blanda saman íbúðum og atvinnustarfsemi sem þrífst í og við íbúðarhverfi og leggja drög að vistvænni byggð sem nýtir til fullnustu náttúrulega kosti svæðisins. Byggðin er í suður- og vesturbrekku með mikla útsýnismöguleika. Reynt er að skapa byggð sem einkennist af fjölbreytilegri blöndu af íbúðum í fjölbýli og sérbýli með skjólgóðum útirýmum og þéttleika sem þekkist í eldri hverfum borgarinnar til að mynda sunnanverðu Skólavörðuholti, Norðurmýri, Þingholtum, Högum og Melum. Lögð er áhersla á að skólar og þjónustustofnanir séu í göngufæri við íbúðir og fjölbreytileg atvinnutækifæri geti einnig boðist innan hverfis. Með því móti er reynt að draga úr tíðni lengri ferða og mynda líflegt borgarumhverfi.

Eftirfarandi meginatriði einkenna rammaskipulagið:

- Stofnbraut liggur inn eftir Úlfarsárdalnum. Brautin er lögð í hlíð fellsins, ofan við byggðina, þannig að öll byggð er í samhengi sunnan megin við brautina.
- Byggðin er þéttust fremst í dalnum en þynnist eftir því sem innar dregur.
- Miðja byggðarinnar er í þjónustukjarna við Leirtjörn.
- Skyggnisbraut er lífæð sem liggur um byggðina inn eftir dalnum.
- Þjónusta hverfisins teygir sig frá miðju við Leirtjörn inn eftir Skyggnisbraut.
- Grænir geirar, svonefndir sjóngeirar, skipta svæðinu upp í skólahverfi. Geirarnir eru mótaðir með breiðum trjábeltum sem einnig þjóna til skjólmyndunar.
- Skólum, leikskólum og öðrum þjónustustofnunum ásamt stærri leikvöllum og íþróttasvæðum er komið fyrir neðst í byggðinni við dalbotninn.
- Úlfarsbraut tengir byggðina saman neðst í dalnum. Hún gerir stofnanirnar í jaðri byggðarinnar aðgengilegar og tryggir aðgengi almennings að útivistarsvæðunum í dalbotninum umhverfis Úlfarsá.
- Skörp skil eru lögð milli byggðar og opinna svæða.

Samkvæmt rammaskipulaginu er heildarsvæðinu skipt í nokkra deiliskipulagsáfanga sem að jafnaði mynda skólahverfi.

Þessi greinargerð og skipulagsskilmálar fjalla um tillögu að deiliskipulagi fyrir fyrsta skólahverfi innan áðurnefnds rammaskipulags, hverfi merkt 4 (A-D) í rammaskipulagi með allt að 904 íbúðum.



Áfangaskipting rammaskipulags, upprunaleg tillaga.

1.1.3 Skipulagssvæðið, mörk þess, stærð og eignarhald á landi

Umrætt hverfi 4 nær frá helgunarsvæði Úlfarsár til suðurs að og með Skyggnisbraut í norðri. Engin lóðamörk eru nær ánni en 100 metrar.

Vestanmegin eru mörk áfangans vestan sjóngeira (sjá nánar kafla 1.2.4 bls. 10) sem liggur frá Lambhagavegi upp að Skyggnisbraut. Allur sjóngeirinn ásamt gróðurbeltum, sem afmarka hann á báða vegu, eru hluti þessa deiliskipulagsáfangs.

Austanmegin liggja mörk deiliskipulagsins um lækjargil frá Skyggnisbraut niður að Úlfarsbraut neðst í byggðinni eins og sýnt er á uppdrætti.

Heildarstærð hverfis 4(A-D) með skólalóðum er um 28,9 ha, brúttó

ÚLFARSÁRDALUR

Hverfi 4(A-D), allt skólahverfið

Stærðir	ha	íbúðir/ha	hlutf. lands %
Nettóstærð lóða hverfis	14,7	61,4	32,0
Brúttóstærð hverfis	28,9	31,2	62,0
Hverfi í heild	46,5	19,4	100,0

Heildarfjöldi íbúða skólahverfis eru allt að 904 að tölu.

Fjölbýli: um 598 íbúðir - 65%

Sérbýli: 306 íbúðir - 35%

Þar af:

Einbýli: 50 íbúðir - 6%

Parhús: 126 íbúðir - 14%

Raðhús: 130 íbúðir - 15%



Allt land sem fer undir hverfi 4 er í eigu Reykjavíkurborgar.

1.1.4 Lýsing staðhátta

Allt deiliskipulagssvæðið, hverfi 4, er í suðurbrekku. Sunnan þess er Úlfarsárdalur, dalbotninn og slétt land við ána, í um 50 m hæð yfir sjó. Norðurmörk svæðisins þ. e. Skyggnisbraut er í 95 til 100 metra hæð. Norðan þess tekur við lægð í kringum Leirtjörn og slétta í 90 til 110 m hæð yfir sjó. Þar er fyrirhugað miðsvæði fyrir alla byggðina í suðurhlíðum Úlfarsfells.

1.1.5 Jarðfræði og sprungur

Verkfræðistofan Hönnun hefur gert jarðgrunnskönnun á deiliskipulagssvæðinu, sjá ritið: “Hamrahlíðarlönd, jarðvegskönnun og athugun á staðsetningu sprungna” sem verkfræðistofan vann fyrir Gatnamálastjórnun í Reykjavík og gefið var út í janúar 2001.

Auk þess var unnin frekari könnun á sprungum á svæðinu árið 2002 og 2004. Deiliskipulagstillagan tekur tillit til þekktra sprungna og gerir ekki ráð fyrir að byggingar verði reistar á þekktum sprungum.

Í áðurnefndri jarðgrunnskönnun voru grafnar prufuholur neðst í dalnum til að kanna jarðveg og dýpt niður á burðarhæf jarðlög. Holur á jaðri deiliskipulagssvæðisins, neðst í dalnum, gefa til kynna að dýpt niður á burðarhæfan jarðveg geti verið á bilinu 1-3 metrar. Draga má þá ályktun að þetta geti einnig átt við ofar í brekkunni.

Í tengslum við gatnahönnun hafa verið grafnar prufuholur víðsvegar um svæðið. Nánari upplýsingar má nálgast hjá Framkvæmdasviði Reykjavíkurborgar

1.1.6 Fornminjar

Skipulagssvæðið tilheyrir jörðunum Lambhaga og Úlfarsá (Kálfakot). Á svæðinu er að finna fjóra skráða minjastaði. Þeir eru eftirfarandi:

123799 – 258 – 11 Sumarbústaður/gróðurreitir

123799 – 258 – 12 Útihús

123799 – 258 – 13 Garður

123799 – 258 – 14 Sumarbústaður/gróðurreitir

Þess fyrir utan má finna stríðsminjar á svæðinu og þá sérstaklega steypa grunna eftir braggahverfin South Belvoir og Tientsin. Minjarnar nr. 258 – 11, 258 – 13 og 258 – 14 flokkast undir yngri minjar og gerir Minjasafn Reykjavíkur því enga athugasemd við að þeim verði raskað vegna framkvæmda. Minjar nr. 258 – 12 Útihús verða rannsakaðar áður en til framkvæmda kemur, hvað þær varðar, svo hægt sé að skera úr um aldur þeirra og minjagildi. Aðrar minjar eru ekki sýndar á uppdrætti þar sem þær verða ekki rannsakaðar.

Komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdarsvæðinu meðan á framkvæmdum stendur ber framkvæmdaraðila að tilkynna borgarminjaverði og Fornleifavernd ríkisins fundinn í samræmi við 13. grein Þjóðminjalaga nr. 107/2001.

1.1.7 Veðurfar

Ekki verður fjallað sérstaklega um náttúru- og veðurfar á skipulagssvæðinu í þessari greinargerð. Vísað er til skýrslu Náttúrufraeðistofnunar og skýrslunnar Gjóla, tilraunaskipulag í Hamrahlíðarlöndum, dags. mars 2001.

1.2 ÚTFÆRSLA SKIPULAGS

1.2.1 Yfirlit

Í hverfi 4 er gert ráð fyrir íbúðabyggð með allt að 904 íbúðum. Af þeim eru um 270 í fjölbýlishúsum við Skyggnisbraut. Um 328 íbúðir eru í smærri fjölbýlishúsum inni í hverfinu og 306 íbúðir eru í sérbýlishúsum. Þar af eru 50 íbúðir í einbýlishúsum og 256 íbúðir í mismunandi gerðum af sambyggðum sérbýlishúsum.

Skipting íbúða				
Fjölbýli		Sérbýli		Samtals
Um 598		306		Um 904
Við breiðstræti	Dreift um hverfi	Raðhús	Parhús	Einbýlishús
Um 270	Um 328	130	126	50

Auk íbúða er gert ráð fyrir möguleika á atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og þjónustu á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut.

Lóðir fyrir skóla, leikskóla og aðra félagsstarfsemi eru við Úlfarsbraut í dalbotninum.

Tillagan er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024 og Aðalskipulag Reykjavíkur 2001 - 2024.

1.2.2 Byggingar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að meginhluti bygginga verði tveggja og þriggja hæða íbúðarhús. Byggð er þéttust efst í hverfinu við Skyggnisbraut en þynnist neðar í hlíðinni er nær dregur ánni.

Hæðir húsa eru ákveðnar þannig að þau trufla sem minnst útsýni frá næstu íbúðarhúsum og tekið er tillit til skuggavarps. Áhersla er lögð á að sem flestar íbúðir njóti í senn sólarljóss, útsýnis og rólegs umhverfis. Hús, sem standa næst helgunarsvæði Úlfarsár, mynda lágreista samfellda byggð sérbýlishúsa og smærri fjölbýlishúsa. Eitt af markmiðum skipulagsins er að mynda með þeim hætti skörp skil milli byggðar og landslags.

1.2.3 Skólar, leikskólar

Gert er ráð fyrir grunnskóla, leikskóla og leiksvæði neðst í dalnum. Þar er einnig gert ráð fyrir einni lóð undir stofnun, t.d. félagsmiðstöð eða annað húsnæði fyrir félagslega starfsemi, vestan við skólalóð.

1.2.4 Opin svæði

Í áðurnefndu rammaskipulagi er fjallað um útivistarsvæði fyrir byggðina í heild. Eitt af meginmarkmiðum rammaskipulagsins er að tengja byggðina sem best við hin stóru og víðáttumiklu opnu svæði, hlíðar Úlfarsfells og dalbotninn, sem umlykja hana. Er það m.a. gert með svonefndum sjóngeirum. Sjóngeiri er opið svæði sem aðgreinir byggðina og skapar útsýni niður í dalinn. Sjóngeirar eru mótaðir með breiðum trjábeltum sem í senn draga úr vindi og ramma inn útsýni. Sjóngeirar eru lagðir í hlíðina með jöfnu millibili og tengja saman hin stóru útivistarsvæði á fjalli og í dal.

Innan fyrsta deiliskipulagsáfanga er eitt stórt opið svæði. Það er sjóngeiri við vesturmörk hverfis 4.

Í beinu framhaldi af hverfi 4 til suðurs og austurs eru víðáttumikil útivistarsvæði. Til suðurs er dalbotninn og að austanverðu er svæði umhverfis lækjargilið.

Norðan Skyggisbrautar, milli hverfisins og Leirtjarnar, austan Urðartorgs, er gert ráð fyrir stórum almenningsgarði með útivistar- og afþreyingarkostum fyrir alla aldurshópa. Þar verða m.a. leikvöllir fyrir alla aldurshópa úr nærliggjandi hverfum. Sparkvöllir verða aftur í dalnum meðfram ánni þar sem fyrirhugað er að byggja upp íþróttasvæði fyrir aðliggjandi byggð með sundlaug, keppnisvöllum og öðrum tilheyrandi íþróttamannvirkjum. Íþróttasvæðið er utan þessa deiliskipulags.

Flestar íbúðir í hverfi 4 eru í innan við 200 metra fjarlægð frá einu eða fleirum þessara útivistarsvæða. Sameiginleg torg, garðar og leiksvæði fyrir yngstu börnin eru staðsett þannig að alls staðar er stutt í næsta útivistarsvæði fyrir fólk á öllum aldri.

1.2.5 Aðkomur og bílastæði

Komið er inn í hverfi 4, á þremur stöðum um hringtorg á Mímisbrunni í sjóngeira. Einnig er komið inn í það frá Skyggisbraut á tveimur stöðum og frá austri um Úlfarsbraut.

Bílastæði verða í bílageymslum, á lóðum og í götu. Um helmingi stæðanna, sem tengd eru íbúðum í fjölbýlishúsum, verður komið fyrir í bílageymslum.

1.3 GATNAKERFI OG GÖNGULEIÐIR

1.3.1 Stofnbrautir

Þrjár stofnbrautir þjóna Úlfarsárdal í heild.

Vesturlandsvegur mun þjóna svæðinu frá tveimur mislægum gatnamótum og hafa þau fyrstu við Reynisvatnsveg nú þegar verið tekin í notkun.

Hallsvegur mun tengja hverfið við byggð í Grafarvogi og við fyrirhugaða Sundabraut.

Úlfarsfellsvegur. Í hlíðum Úlfarsfells er gert ráð fyrir stofnbraut með mislægum gatnamótum við Vesturlandsveg í framhaldi af Hallsvegi til austurs inn dalinn. Öll íbúðarbyggð í dalnum er sunnan við stofnbrautina og neðar í brekkunni. Í framtíðinni er reiknað með að þessi braut verði hluti af hringvegi í kringum Úlfarsfell. Ekki er búist við að þessi stofnbraut þjóni hverfi 4 (A - D), fyrr en eftir að það er fullbyggt.

1.3.2 Tengibrautir

Frá Grafarholti/Reynisvatnsvegi liggur Lambhagavegur til vesturs og norðurs samhliða Vesturlandsvegi. Gert er ráð fyrir að hann verði lagður yfir Vesturlandsveg og tengist gatnakerfi Mosfellsbæjar í Blikastaðalandi. Lambhagavegi er ætlað að tengja saman miðsvæði beggja megin vegarins í Reykjavík við athafnasvæði í Mosfellsbæ.

1.3.3 Safngötur

Frá Lambhagavegi liggur Mímisbrunnur upp sjóngeira að Skyggisbraut og tengist húsagatnaneti deiliskipulagsreitsins á þremur stöðum um hringtorg.

1.3.4 Húsagötur, vistgötur - gatnakerfi deiliskipulagstillögunnar

Gatnakerfi áður nefnds rammaskipulags gerir ráð fyrir Skyggisbraut sem myndar lífæð heildarhverfisins og liggur miðsvæðis í hlíðinni inn eftir dalnum. Brautin er 30 metra breið á milli húsa með breiðum gangstéttum beggja megin, möguleika á sérstakri akrein

fyrir almenningssamgöngur og er ætlað að þróast sem vettvangur verslunar og þjónustu á svæðinu.

Í dalbotninum er svonefnd Úlfarsbraut sem gerir stofnanir, skóla, leikskóla og útivistarsvæði í dalnum aðgengileg. Gatan verður hönnuð sérstaklega með 30 km hámarkshraða og rólega umferð að markmiði. Aðrar götur innan hverfisins eru húsagötur þar sem skipulagið gerir ráð fyrir að borgaryfirvöld leggi til að hámarkshraði verði ekki meiri en 15 - 30 km.

Gatnakerfið er hugsað þannig að allir íbúar komist auðveldlega að og frá þremur megináfangastöðum:

- inn og út úr hverfinu
- að Skyggnisbraut, stofnunum og verslun á miðsvæði hverfisins.
- að skólum, frístunda- og útivistarsvæðum við Úlfarsbraut í Úlfarsárdal.

1.3.5 Stíggar

Gert er ráð fyrir blönduðu stígakerfi inni í hverfinu. Megin gönguleiðir liggja á gangstéttum meðfram götum. Gert er ráð fyrir tveimur megin gönguleiðum í gegnum hverfi 4 frá breiðstræti niður í dalinn. Þær fara ýmist um stíga eða meðfram götum. Gatnakerfi er þétttriðið og fjölbreytilegt með torgum og mismunandi götumyndum. Þetta umhverfi gefur kost á margvíslegum og skemmtilegum gönguleiðum. Við hönnun gatna- og stígakerfis verður sérstaklega hugað að umferðaröryggi með markvissum ráðstöfunum á forsendum óvarinna vegfarenda. Lausnir deilihönnunar skulu miða að því að auðvelda allt aðgengi þeirra sem fara um fótgangandi, á reiðhjóli, á hjólaskautum, í hjólastól o.s.frv.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 eru lögð drög að samhangandi, flokkuðu stígakerfi í borgarlandinu. Einn af stofnstígum borgarinnar er fyrirhugaður um Úlfarsárdal meðfram ánni og upp eftir sjóngeira að framtíðarmiðju hverfisins. Aðal gönguleiðir í hverfi 4 tengjast stofnstígnum á augljósan hátt.

1.3.6 Almenningsamgöngur

Áðurnefnt rammaskipulag gerir ráð fyrir að strætisvagnar fari um Skyggnisbraut þegar svæðið byggist upp.

Einnig er hugsanlegt að minni vagnar fari hringleið eftir Skyggnisbraut, tengibrautum í sjóngeirum og Úlfarsbraut. Þessar leiðir geta átt sér upphaf og endi við aðalskiptistöð hverfisins sem gæti verið staðsett í miðju við Leirtjörn.

Gerðar verða bráðabirgðaráðstafanir í almenningssamgöngum til að tengja hverfið við leiðarkerfi Strætó, Strætisvagna Höfuðborgarsvæðisins, á meðan svæðið er að byggjast upp.

1.3.7 Hljóðvist og -varnir

Gerðir hafa verið sérstakir útreikningar á hljóðvist í hverfi 4. Sú athugun leiðir í ljós að miðað við gefnar forsendur fer hljóðstig yfir leyfileg mörk á nokkrum stöðum, samanber reglugerð um hávaða, ef ekki er gripið til sérstakra aðgerða. Í deiliskipulagi og í skilmálum eru því lagðar til aðgerðir til að draga úr hávaða með hljóðskermum, þar sem talið er að þeim verði við komið og sértækum aðgerðum á þeim húsum þar sem hljóðskermar eru ekki nægjanleg vörn til að uppfylla ákvæði reglugerðar.

Hljóðskermar felast annars vegar í gerð jarðvegsmana í sjóngeira. Þær aðgerðir eru á kostnað Reykjavíkurborgar. Hins vegar er nauðsynlegt að koma fyrir hljóðskermum á tilteknum lóðum við Úlfarsbraut og Iðunnar- og Gefjunarbrunna til að tryggja hljóðvist við húsvegg á

jarðhæð. Þær aðgerðir skulu útfærðar og gerðar af viðkomandi lóðarhafa á hans kostnað. Nánari skýringar koma fram í sérskilmálum viðkomandi lóða.

Við þau hús sem hljóðskermar eru ekki taldir nægjanleg vörn samkvæmt útreikningum og reglugerð verða gerðar sérstakar kröfur um útfærslur og byggingartæknilegar lausnir sem tryggja leyfilegt hljóðstig innanhúss og utan við opnanlega glugga. Nánari skýringar koma fram í sérskilmálum viðkomandi lóða.

Framangreindir útreikningar eru gerðir áður en nákvæm hæðarsetning gatna, lóða og húsa hefur átt sér stað. Því verður að gera fyrirvara um framangreindar aðgerðir og umfang þeirra, þar til endanleg hæðasetning liggur fyrir og útreikningar hafa verið leiðréttir með tilliti endanlegrar hæðarsetningar hverfisins. Gerður verður nákvæmur uppdráttur sem sýnir hvar í hverfinu þarf að grípa til sérstakra ráðstafana ef endanleg hæðarsetning gatna, lóða og húsa innan hverfisins leiðir til breytinga á fyrirliggjandi hljóðvistarútreikningum.

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

2.1.1 Landnotkun

Í hverfi 4 í Úlfarsárdal, eru aðeins leyfðar íbúðir með tveimur undantekningum. Annars vegar eru þrjár lóðir undir stofnanir í jaðri byggðar neðst í dalnum. Lóðirnar er hugsaðar fyrir leikskóla, grunnskóla og stofnun tengda skólastarfi t.d. félagsmiðstöð eða annars konar félagslega þjónustu við íbúa.

Hins vegar er heimilt að koma fyrir skrifstofum, verslun og þjónustustarfsemi á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut. Vegna nálægðar við íbúðir er eingöngu heimilt að reka eftirtaldar tegundir veitingarstaða á jarðhæðum: Veitingahús, kaffihús, veitingastofu og veislubjónustu skv. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma.

2.1.2 Reitaskipting og íbúðargerðir

Hverfi 4 er skipt í eftirfarandi reiti:

- A: Skyggnisbraut.
- B: Sjóngeiri (Mímisbrunnur).
- C: Fjölbýlishús við Skyggnisbraut, um 302 íbúðir í 15 húsum.
- D: Sérbylishús, 31 íbúðir, þar af 4 í raðhúsum, 24 í parhúsum og 3 í einbýlishúsum.
- E: Sérbylishús, 41 íbúð, þar af 16 í parhúsum og 25 í einbýlishúsum.
- F: Fjölbýlishús, um 76 íbúðir í 12 húsum.
- G: Sérbylishús, 37 íbúðir, þar af 29 í raðhúsum, 6 í parhúsum og 2 í einbýlishúsum.
- H: Fjölbýlis- og sérbylishús, 75 íbúðir, þar af um 30 í 5 fjölbýlishúsum, 14 í raðhúsum, 28 í parhúsum og 3 í einbýlishúsum.
- I: Úlfarsbraut, stofnanalóðir og samnýtanleg bílastæði
- J: Fjölbýlis- og sérbylishús, 103 íbúðir, þar af um 52 í 7 fjölbýlishúsum, 44 í parhúsum og 7 í einbýlishúsum.
- K: Fjölbýlishús, um 138 íbúðir í 18 húsum.
- L: Sérbylishús, 15 íbúðir, þar af 13 íbúðir í raðhúsum og 2 íbúðir í parhúsum.
- M: Sérbylishús, 16 íbúðir, þar af 6 í parhúsum og 10 í einbýlishúsum
- N: Sérbylishús, 70 íbúðir, þar af 54 íbúðir í raðhúsum og 16 íbúðir í parhúsum.
- O: Gil

Heildarfjöldi íbúða til úthlutunar í þessum fyrsta áfanga eru samtals allt að 904 íbúðir. Í fjölbýlishúsum eru um 598 íbúðir og 306 íbúðir í sérbylishúsum, þar af 130 í raðhúsum, 126 í parhúsum og 50 í einbýlishúsum.

Umsækjendur lóða undir fjölbýlishús skulu hafa að leiðarljósi að borgaryfirvöld gera kröfu til að íbúðir af mismunandi stærðum verði byggðar í hverfinu, þar með talda íbúðir minni en 80 fm. Fjöldi þeirra skal ekki vera minni en tíundi hluti af heildarfjölda íbúða eða minnst 84 íbúðir í þessum deiliskipulagsáfanga. Þessum íbúðum verði komið fyrir í öllum fjölbýlishúsum, innan um stærri íbúðir og dreift um hverfið.

Sjá nánar um dreifingu íbúða í sérskilmálum.



Skýringarmynd. Reitaskipting deilskipulags

2.1.3 Almennir skilmálar fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar

Lóðarhafar skulu kynna sér almenna úthlutunarskilmála sem fram koma í heftinu: “Almennir skilmálar fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar”, sem Umhverfis- og tæknisvið Reykjavíkurborgar gefur út.

2.1.4 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, skilmála þessa og lög og reglur sem gilda um þennan málaflokk.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild.

Með aðaltekningum fjölbýlishúsa skal fylgja uppdráttur er sýni skipulag lóðar.

Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppdráttum.

Þar sem hús standa við götur og stíga eru leyfðir gluggar sbr. kafli 2.1.19 á bls. 22. Hanna skal hús sem standa við götur og stíga þannig að aukarými, svo sem geymslur, vinnuherbergi o.þ.h., snúi að opinberu svæði eins og við verður komið. Leitast skal við að hanna glugga þannig að verjast megi truflun og innsæi utanfrá, t.d með því að hafa glugga ofarlega á vegg.

2.1.5 Byggingarefni, litir og áferð

Leyfður er eftirtalinn frágangur útveggja:

1. Málmklæðning úr galvanhúðuðu eða ryðfríu efni.
2. Lituð eða steind múrhuðun. Í einbýlishúsum er einnig leyfð máluð múrhuðun.
3. Timburklæðning.
4. Steinklæðning/-flísar.

Ytra byrði glugga skal vera úr áli eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Nota má harðvið í ytra byrði glugga þar sem gluggar falla inn í timburklæðningu.

Svalahandrið skulu vera úr ryðfríum málm eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Sýna skal nákvæma gerð svalahandriða og festingar á þeim í mælikvarða 1:20 á uppdráttum sem fylgi aðaluppdráttum.

Hallandi þök skulu almennt vera klædd málm. Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk málmklæðningar má nota þakpappa með ljósgráum steinmulningi. Á flöt þök komi torf, hellur og/eða sjávarmöl af viðeigandi grófleika.

Allir byggingarhlutar utanhúss, skulu fylgja eftirfarandi litrófi:

Útveggir:	Múr, 5-6 ljósir litir, hvítt, ljósgrænt, ljósblátt, gult og fjólublátt.
Hvítt:	S0505 – R50B
Ljósgrænt:	S0505 – G10Y, S1020 – B70G, S1010 – B90G
Ljósblátt:	S0520 – R80B, S1020 – R70B, S2030 – R70B
Gult:	S0520 – Y30R
Fjólublátt:	S3020 – R50B

Öll ofangreind litanúmer eru úr NCS litakerfi (Natural Color System, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm, Sweden)

Málmklæðning:

Blátt: RAL 5014, 5017 og 5018

Blágrænt: RAL 6019, 6033

Málmlitað

og hvítt: RAL 9001 – 9018 (allir litir í þessari röð)

Timbur- og steinklæðningar skulu vera ólitaðar, þ.e. í eðlilegum lit viðkomandi efnis.

Þök : Einn litur á öllum fjölbýlishúsum, grár málmlitur í eftirfarandi tilbrigðum:
RAL 9006 og 9007
ALUFORM, Silbermetallic, Vasco 2, Vasco 3 og Vasco 4.
Sömu litir leyfðir á öllum sérþýlishúsum ásamt:
ALUFORM, Viola 3, Virgo og Vision 3.

Gluggar og

hurðir: Allir gluggar hvítir og/eða í málmlitum. Þar sem gluggar koma í timburklæðningu má ytra byrði þeirra vera úr ólituðum harðviði.

Svalahandrið: Eins og gluggar eða svart.

Æskilegt er að litir útveggja séu mismunandi eftir staðsetningu húsa í hverfinu. Litir bygginga koma fram á aðaluppdráttum. Þeim tilmælum er beint til hönnuða að þeir afli sér upplýsinga um litanotkun sem þegar hefur verið samþykkt á nærliggjandi lóðum og forðist að nota sömu liti. Í stórum húsum, sérstaklega meðfram Skyggisbraut er óæskilegt að nota sama lit á meira en um 25 lengdarmetra húss.

2.1.6 Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa og taka mið af sameiginlegum ákvæðum og sérákvæðum ásamt mæliblöðum og hæðarblöðum. Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem íbúðarhús eru á hallandi landi skal leitast við að stalla gólfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt.

Í fjölbýlishúsum eru leyfðir kjallarar og reiknað með að þeir nýtist sem bílageymslur í flestum tilvikum. Kjallarar eru leyfðir í sérþýlishúsum þar sem landhalli og jarðvegsdýpt gefa tilefni til.

Gera skal ráð fyrir sérnotaflötum á lóðum þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Meta skal eftir aðstæðum og endanlegri hönnun húsa hversu langt út frá húsi sérnotafletir ná. Þeir skulu þó ávallt ná a.m.k. þrjá metra út frá húsi þar sem gluggar eru og íverurými innan við, sé þess kostur, nema við þær húshliðar sem snúa að götum og torgum.

Á nokkrum stöðum hagar svo til að raðhúsaloðir eru umkringdar af aðliggjandi lóðum og engin aðkoma að þeim nema í gegnum hús eða um nágrannaloðir. Við slíkar aðstæður ber nágrönnum að heimila aðkomu og umgang að þessum lóðum.

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteyptum lóðarveggjum skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal vera hluti aðalteikninga og skal lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd samtímis þeim. Á teikningum þessum komi fram eftir því sem við á:

1. Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar og frágangur leiksvæða.
2. Sýna skal lóðarveggi, stoðveggi og skábrautir að kjöllurum.

Líta skal á þessar framkvæmdir sem hluta húss og verði frágangur og efnisval í samræmi við það.



Skýringarmynd. Yfirlit yfir hverfið.

2.1.7 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarlínur og byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðarmörk (G).

Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í sérákvæðum þessara skilmála. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjær götu (L). L - tölur að opnu landi lýsa hæð borgarlands, milli lóða sýna þær leiðbeinandi og/eða bindandi hæð á lóðarmörkum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

2.1.8 Byggingar

Hanna skal fjölbýlishús við Skyggisbraut þannig að jarðhæðum megi breyta í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Þetta þýðir að jarðhæð, þ.e. 1. hæð frá Skyggisbraut skal hafa a.m.k. 3.5 metra salarhæð.

Forðast skal svalaganga sem tengja stigahús og lyftur við dyr íbúða. Þeir eru ekki leyfilegir nema enginn gluggi eldhúss né íbúðarherbergis snúi að þeim.

Fjallað er um skilmála einstakra húsgerða í kafla um sérákvæði.

Íbúðafjöldi sem fram kemur á skipulagsuppdrætti og í skilmálum er bindandi hámarksfjöldi.

Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig og lóðarstærðir koma fram í töflu um yfirlit lóða aftast í þessu hefti. Uppgefið byggingarmagn er hámark.

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin byggingarlína er heildregin á uppdrætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum:

Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innskotum sem skilgreind verða nánar í sérskilmálum. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir og sólpallar mega skaga nokkuð út fyrir byggingarlínu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Opin byggingarlína er brotin lína á uppdrætti og umlykur byggingarreit ásamt bundinni byggingarlínu. Útveggir húss þurfa ekki að fylgja opinni byggingarlínu og mega ekki fara út fyrir hana að öðru leyti en um getur í kafla um byggingarreit hér að neðan.

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir og sólpallar mega skaga nokkuð út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Þakskegg, skyggni, svalir og útbyggðir gluggar mega á efri hæðum skaga út fyrir lóðarmörk þar sem byggingar standa við götur. Þessir byggingarhlutar geta verið yfir gangstígum og -stéttum sé hæð frá fullbúinni gangstétt upp undir viðkomandi byggingarhluta minnst 2.80 m.

Húshæð er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Veggshæð er frjáls innan hámarkshæðar nema á jarðhæðum við Skyggnisbraut, sjá sérskilmála.

Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).

Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til.

Þakgerð er bindandi að því marki sem um getur í sérákvæðum.

Hús geta verið með þrenns konar þökum: Flötum þökum, einhalla þökum og bogapökum með málmlæðningu. Í sérákvæðum koma fram kvaðir um þakgerðir á öllum reitum þessa deiliskipulagsáfangs. Tiltekin hús eru með kvöð um ákveðna þakgerð. Um er að ræða byggingar við Skyggnisbraut og torg ásamt einstaka húsum sem staðsett eru á áberandi hátt í byggðinni.

Ekki skulu þök af sömu gerð vera lengri en 25 metrar, nema þau séu stölluð í hæð eða að breytt sé um stefnu halla. Regla þessi er sett til að forðast há þök, sem gætu skert útsýni, og einnig til að forðast fábreytni og grófan mælikvarða í hverfinu.

Auðkenni. Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýnd auðkenni. Á auðkenndum kafla úthliðar tiltekins húss skulu koma byggingarhlutar sem skeri sig úr og eru greinileg auðkenni úr um það bil 100 metra fjarlægð. Auðkenni þessi eru á áberandi stöðum og því kennileiti í hverfinu. Nota má t.d. útbyggða glugga, áberandi svalir, þakform eða aðra byggingarhluta á þessum stöðum og einnig liti eða efni sem undirstrika kennileitið og merkja staðinn. Leyft er á þessum stöðum að byggja þremur metrum hærra en hámarkshæð viðkomandi húss á gólfleti sem er innan við 30 fermetra.



Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags:

“Deiliskipulagsáfangi I

ÚLFARSÁRDALUR

**DEILISKIPULAG
HVERFI 4”**

Sem samþykkt var 7.júní 2004
Með síðari breytingum

Unnið af VA arkitektum ehf. og Birni Ólafs arkitekt

Breytingin felst í því að heimila að byggingar nái lítillega út fyrir byggingareiti.

Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:

Grein 2.1.8. Byggingareitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir og sólpallar mega skaga nokkuð út fyrir byggingareit, með tilliti til aðstæðna á lóð t. d. Grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Tillaga að breyttum texta í skilmálum er svohljóðandi:

Grein 2.1.8. Byggingareitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir og sólpallar mega skaga nokkuð út fyrir byggingareit, með tilliti til aðstæðna á lóð t. D. Grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Á lóðum þar sem aðstæður eru hagstæðar með tilliti til lóðarstærðar og afstöðu til aðliggjandi lóða og byggingarreita, getur skipulagsráð samþykkt að heimila að byggingarhlutar nái lítillega út fyrir byggingareiti, hvort heldur sem er yfir bundna eða opna byggingarlínu þó aldrei meira en sem nemur 12% samtals af heildarbyggingarmagni hverrar lóðar. Einungis má nýta heimild þessa ef aðstæður eru samkvæmt mati skipulagsyfirvalda ekki íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa, enda hafi þeim verið kynnt tillagan.

Heimilt er þar sem svo hagar til að koma fyrir einangruðum rýmum í sökkli með aðgengi innan úr húsi. Ef rýmið er gluggalaust og án aðgengis utan frá, að undanskyldu björgunaropi, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber töflu í skipulagsskilmálum.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í _____ þann _____ 200_ og í _____ þann _____ 200_.

Tillagan var auglýst frá _____ 200_ með athugasemdafresti til _____ 200_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200_.

2.1.9 Bílageymslur og bílastæði

Í hverfinu gildir eftirfarandi bílastæðakrafa:

Íbúðir minni en 60 fm: 1 stæði utanhúss. Samtals 1 stæði á íbúð.

Íbúðir 60 - 80 fm: 0,5 stæði í bílageymslu og 1 stæði utanhúss. Samtals 1,5 stæði á íbúð.

Íbúðir í fjölbýlishúsum stærri en 80 fm: 1 stæði í bílageymslu og 1 stæði utanhúss.

Samtals 2 stæði á íbúð.

Sérbýli: 1 stæði í bílageymslu og 2 stæði utanhúss. Samtals 3 stæði á íbúð.

Ekki eru talin stæði í bílageymslum sérbýlishúsa þar sem bílastæði eru fyrir framan innkeyrsludyr.

Í öllum fjölbýlishúsum skulu vera bílageymslur fyrir um það bil helming þeirra bílastæða sem krafa er gerð um. Fer það eftir stærð íbúða á hlutaðeigandi húsum sbr. bílastæðakrafa hér að framan.

Í öllum sérbýlishúsum skal vera a.m.k. ein bílageymsla fyrir hverja íbúð.

Önnur bílastæði eru ýmist á lóðum eða við götur á borgarlandi.

Bílastæði á borgarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerkja íbúðum.

Nánar er kveðið á um bílastæði í sérákvæðum.

Kvöð um almenningssnotkun er á stæðum við skóla, leikskóla og stofnanalóð og skulu þau opin almenningi utan skóla- og vinnutíma.

2.1.10 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.

Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar þar um.

Á nokkrum stöðum hagar þannig til að bílastæði við götur á borgarlandi eru innan lóða. Á lóðarmörkum milli bílastæðis og götu skal lóðarhafi leggja kantstein sem er 50 mm hærri en aðliggjandi yfirborð fullfrágenginnar götu þannig að flötur bílastæða sé 50 mm hærri en yfirborð götu. Þennan frágang á lóðarmörkum skal lóðarhafi framkvæma á eigin kostnað. Sjá nánar sérskilmála.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Að öðru leyti vísast í 3. kafla byggingarreglugerðar sem fjallar um lóðir og lóðafraðgang.

Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt.

2.1.11 Sorp og sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar en lítt áberandi.

Í fjölbýlishúsum skulu sorpgeymslur vera inni í húsum, þeim megin sem aðkoma sorphreinsibíla er möguleg.

Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að aðstöðu til flokkunar sorps sbr. grein 85.2 í byggingarreglugerð.

Við sérbýli er leyfilegt að vera með stakstæðar sorpgeymslur innan lóðar. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á aðaltekningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Sorpgeymslur í sérbýlishúsum skulu rúma a.m.k. tvær tonn fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi, nema ef gerð verða sameiginleg sorpskýli fyrir ólífrænt sorp, þá ein tunna.

Grenndarsafngámum fyrir pappír, fernur o.þ.h. verður komið fyrir á borgarlandi miðlægt í þessu hverfi 4, m.a. í tengslum við bílastæði við skóla. Ekki er gert ráð fyrir endurvinnslustöð til móttöku á flokkuðu sorpi.

2.1.12 Leikvellir

Átta leikvellir eru innan marka hverfisins. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Reykjavíkurborgar. Þessir leikvellir skulu aðallega útbúnir fyrir yngri aldurshópa. Leiksvæði fyrir eldri börn tengjast skóla og almennu útivistarsvæði m.a. í dalbotni.

Hverju íbúðarhúsi skal fylgja leiksvæði á lóð í samræmi við 65. gr. byggingarreglugerðar. Á fjórum stöðum í hverfinu eru lóðir við fjölbýlishús það litlar að erfitt getur verið að koma fyrir leiksvæðum innan lóðar ef byggingarreitir eru fullnýttir. Þessi hús standa við Friggjartorg, Gerðartorg, Sögutorg og Freyjutorg. Ef ekki reynist mögulegt að uppfylla kröfur um leiksvæði barna innan þessara lóða skal Reykjavíkurborg, í samráði við lóðarhafa, koma fyrir leikaðstöðu við þessi hús á torgsvæðum eða nærliggjandi opnum svæðum.

2.1.13 Torg, gangstéttir, stígar og göturými

Öll svæði utan lóða eru á vegum Reykjavíkurborgar sem sér um uppbyggingu og viðhald þeirra.

Á megin gönguleiðum í gegnum hverfið skal útfærsla göngustíga og gangstétta taka mið af öryggi óvarinna vegfarenda. Þar sem farið er yfir götur skal gera viðeigandi ráðstafanir svo sem að koma fyrir eyjum, þrengingum og upphækkunum í sömu hæð og aðliggjandi gangstéttir.

Öll torg skulu hækkuð upp í sömu hæð og aðliggjandi gangstéttir. Afmarka skal með skýrum hætti hvar á torgi má aka og leggja bílum. Öll umferð um torg skal fara fram á forsendum óvarinna vegfarenda og skal miða útfærslur við það. Skipulagið miðar við að umferðarhraði á torgum verði 15 km.

Á torgum skal koma fyrir gróðri og götugögnum eftir því sem við á í því augnamiði að gera þau vistleg sem útivistarsvæði fyrir íbúa í nærliggjandi húsum.

Vanda skal til frágangs göturýmis og gera þau vistleg m.a. með gróðri eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti. Öll tré og gróður, sem sýndur er í göturýmum á deiliskipulagsupprætti, eru hluti skipulagsins en staðsetning er leiðbeinandi.

Frágangur borgarlands, t.d. götutré, götugögn, yfirborðsmeðhöndlun, garðar, leikvellir, torg ofl. fer fram samkvæmt framkvæmdaáætlun Umhverfis- og tæknisviðs Reykjavíkurborgar.

2.1.14 Sameiginlegar bílastæðalóðir

Á nokkrum stöðum hagar þannig til að götur eru stuttar og lokaðar í annan endann. Við þessar götur er í nokkrum tilvikum komið fyrir sérstökum bílastæðalóðum sem eru sameign tiltekinna lóða. Göturými er í eigu borgarinnar en ákveðnum bílastæðum þar er úthlutað sameiginlega til lóðarhafa við hlutaðeigandi götur. Sjá nánar sérskilmála.

Á sameiginlegum bílastæðalóðum má sérmerkja einstök bílastæði tilteknum íbúðum í samræmi við samkomulag íbúa.

Íbúar sjá sjálfir um uppbyggingu og frágang bílastæða á sameiginlegum lóðum og kosta viðhald þeirra í samræmi við ákvæði laga um fjöleignahús.

2.1.15 Sameiginlegar aðkomugötur

Út frá Iðunnar- og Gefjunarbrunnum eru stuttar götur, lokaðar í annan enda. Þessar götur og bílastæði við þær eru sameiginlegar aðkomugötur að þeim húsum sem við þær standa. Göturýmið allt, þ.e. aksturssvæði, gróðurbeð og bílastæði, í hverri götu fyrir sig er skilgreint sem sérstök lóð. Þessar lóðir tilheyra hver um sig aðliggjandi lóðum og eru sameign þeirra. Sama gildir um nokkur önnur svæði framan við hús sem sérmerkt eru á uppdrætti s.s. Friggjarbrunn 7A og 23A, sjá nánar sérskilmála.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða sjá um uppbyggingu, frágang og viðhald sameiginlegra lóða í samræmi við ákvæði laga um fjöleignahús. Sjá ennfreður 2.1.14 og 2.2.5.

Sameiginlegar aðkomugötur við Iðunnar- og Gefjunarbrunna skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum.

Kvöð er um gangandi umferð um þessar götur.

Aðkomusvæði að bílageymslum nokkurra fjölbýlishúsa eru sameiginleg hlutaðeigandi húsum. Sjá nánar sérskilmála og uppdrátt.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða sjá um uppbyggingu, frágang og viðhald þessara svæða í samræmi við ákvæði laga um fjöleignahús. Sjá ennfreður 2.1.14 og 2.2.6.

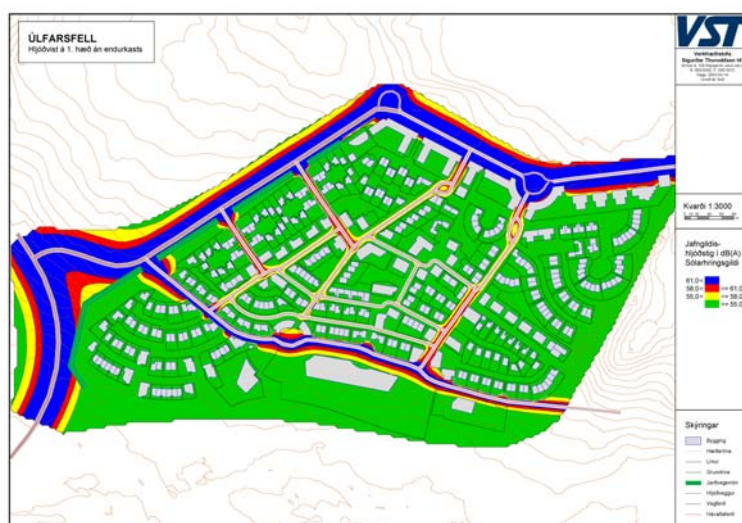
2.1.16 Umferð

Gert er ráð fyrir að borgaryfirvöld leggi til að hámarkshraði verði ekki meiri en 15-30 km á öllum götum í þessum deiliskipulagsáfangi að undanskildum Mímisbrunni og Skyggisbraut þar sem lagt verður til að leyfður verði 50 km hámarkshraði. Allar gönguleiðir eru hannaðar þannig að gangandi vegfarendur og önnur óvarin umferð hefur forgang. Þar sem farið er yfir götur á megin gönguleiðum og torgum eru upphækkanir, eyjur og þrengingar sem gefa ótvírætt til kynna hvers kyns er. Gerðar hafa verið sérstakar ráðstafanir til að tryggja hægán akstur á götum, öryggi vegfarenda og rólegt yfirbragð umferðar, sbr. uppdrátt.

2.1.17 Hljóðvist

Gert er ráð fyrir hljóðvörnum meðfram Lambhagavegi og upp eftir sjóngeira, meðfram Mímisbrunni, eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Með því móti er jaðri byggðarinnar hlíft og hljóðstig á lóðum verður innan leyfilegra marka. Reykjavíkurborg kostar hljóðvarnaraðgerðir í sjóngeira.

Einnig er gert ráð fyrir nauðsynlegum aðgerðum meðfram Úlfarsbraut ásamt Iðunnar- og Gefjunarbrunnum. Þær felast í gerð skermveggja á tilteknum lóðum á kostnað viðkomandi lóðarhafa.



öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar leggja til og hanna. Kostnaðarauki, sem af slíku hlýst, fellur á lóðarhafa.

Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarluta mun skipulags- og byggingarnefnd skera úr um hvort lóð telst nothæf. Teljist lóð nothæf að mati skipulags- og byggingarnefndar enda þótt staðsetning fyrirhugaðrar byggingar breytist eða mögulegt umfang hennar minnki ber lóðarhafi kostnað af öllu því sem sprungum fylgir. Kjósi lóðarhafi hins vegar að skila lóðinni, þegar svo stendur á, fær hann einungis endurgreitt gatnagerðargjald og áfallinn kostnað vegna jarðvegsframkvæmda. Annar útlagður kostnaður t.d. vegna hönnunar verður ekki endurgreiddur. Í úthlutunarskilmálum einstakra lóða verður nánar kveðið á um hvaða útlagður kostnaður lóðarhafa er ekki tækur til endurgreiðslu ef lóð er skilað. Þar verður einnig að finna almennar leiðbeiningar til lóðarhafa um réttarstöðu hans í slíkum tilvikum auk þess sem sérstaklega verður gerð grein fyrir hvaða skilyrði lóðarhafi þarf að uppfylla til að fá gatnagerðargjald endurgreitt auk áfallins kostnaðar vegna jarðvegsframkvæmda.

Ef skipulags- og byggingarnefnd metur hins vegar lóð svo að hún sé ekki byggileg vegna sprungna mun lóðarúthlutunin falla niður og lóðarhafi fá gatnagerðargjald endurgreitt ásamt sannanlega áföllnum kostnaði vegna hönnunar og jarðvegsframkvæmda þ.m.t. sérstakan kostnað vegna verkfræði og jarðfræðiráðgjafar sem nauðsynlegt var að leggja í vegna ástands lóðarinnar. Frekari kostnaður verður ekki greiddur. Sjá ennfreður kafla 1.1.5.

2.1.19 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

Víða er fjarlægð húsa frá lóðarmörkum og fjarlægð milli húsa minni en lágmarksfjarlægðir skv. greinum 75.1 – 75.3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ef fjarlægð frá lóðarmörkum er minni en skv. grein 75.1 er samt sem áður heimilt að setja glugga og op á húshliðar sem snúa að opinberu rými svo sem göngustígum, götum, torgum, enda sé lágmarksfjarlægð í næsta húsvegg (byggingarreit) í samræmi við grein 75.3. Ef skilyrði greinar 75.3 eru ekki uppfyllt ber að hanna hús í samræmi við ákvæði greina 75.5 og 75.6 í byggingarreglugerð. Heimilt er þó að víkja frá ákvæðum þessara greina sbr. 138., 141. og 142. grein reglugerðarinnar, enda sé sýnt fram á með brunahönnun og tækniskiptum að ákvæði 137. greinar byggingarreglugerðar séu uppfyllt.

2.2 SÉRÁKVÆÐI

Sérákvæðum er lýst í texta og á skýringarteikningum. Sérákvæði eru tvíþætt, bindandi og leiðbeinandi.

Skýringarteikningar eru leiðbeinandi en ekki bindandi.

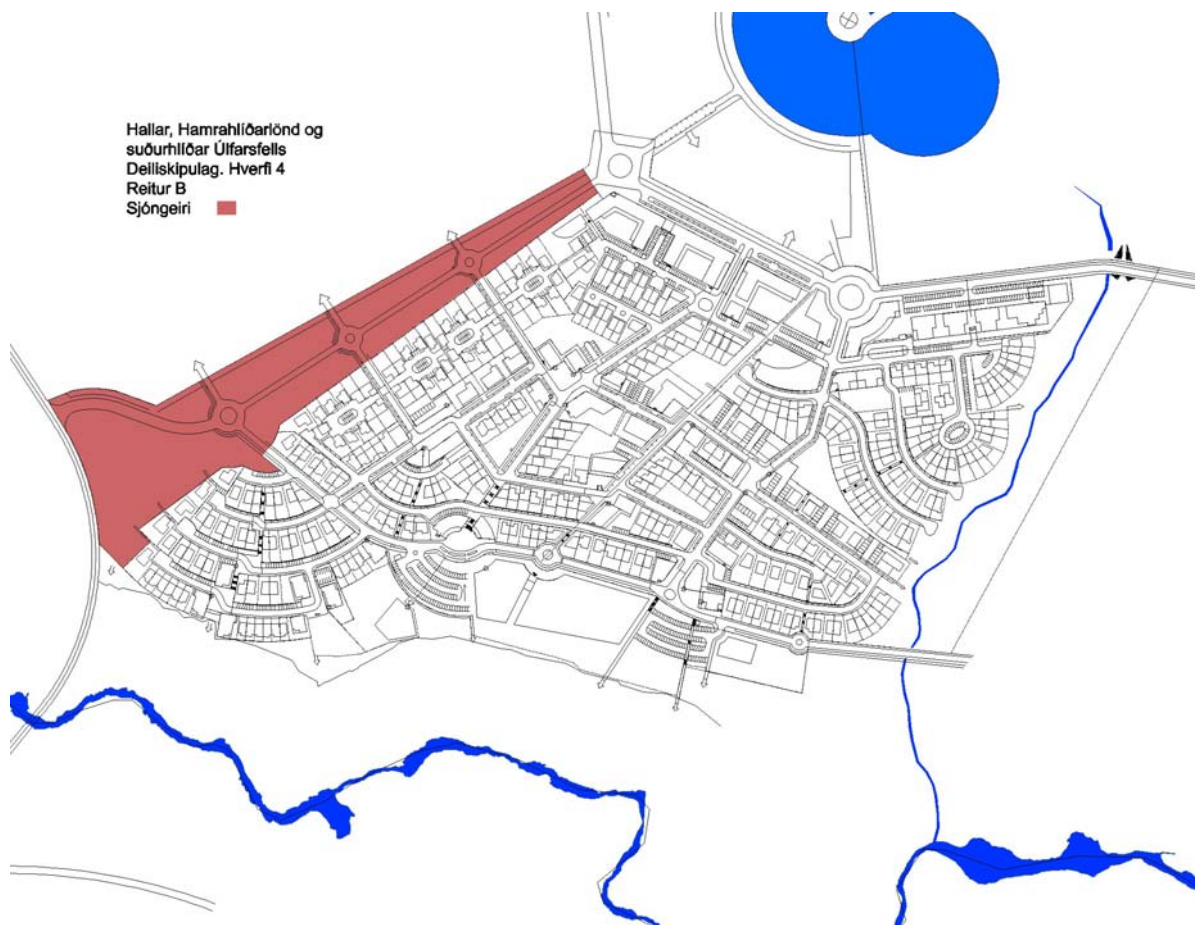
Fjallað er um sérákvæði á grundvelli áðurnefndar reitaskiptingar deiliskipulagssvæðisins sbr. 2.1.2.

2.2.1 Reitir A: Skyggnisbraut.



Skyggnisbraut. er 30 metrar að breidd á milli húsa. Að norðanverðu, sólarmegin, er gert ráð fyrir 5 metra breiðri gangstétt með trjáröð. Breidd aksturssvæðis er 12 metrar sem unnt er að nýta á mismunandi hátt eftir aðstæðum t.d. sér akrein fyrir almenningssamgöngur og/eða hjólastíg. Sunnan aksturssvæðis er 2.5 metra breið eyja með trjáröð. Síðan 7.5 metra breitt bílastæði. Syðst kemur 3 metra breið gangstétt við húsaröð. Útbúa skal eyjur í aksturssvæði þar sem göngubrautir liggja yfir brautina. Skyggnisbraut og torg þess skal hanna sérstaklega.

2.2.2 Reitur B: Sjóngeiri (Mímisbrunnur).



Sjóngeiri afmarkast af hljóðmönnum og gróðurbeltum á báða vegu. Innan sjóngeirans er að öðru leyti enginn hávaxinn gróður né annað sem dregur úr útsýni niður í dalinn. Í sjóngeira liggur safngatan Mímisbrunnur, meginaðkoma að hverfinu, sem tengir saman Lambhagaveg og Skyggnisbraut. Þrjár tengingar eru frá Mímisbrunni um hringtorg í hverfi 4. Göngu- og hjólastígur liggur með trjábelti að vestanverðu í sjóngeira og að austanverðu að hluta. Gera má ráð fyrir að göngusstígur að autanverðu framlengist upp að Skyggnisbraut. Útbúnar verða hljóðvarnir eftir þörfum. Sjá deiliskipulagsupphrátt. Ekki er gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum í sjóngeira. Sjóngeira skal hanna sérstaklega. Reykjavíkurborg sér um uppbyggingu og viðhald sjóngeira.

2.2.3 Reitur C: Fjölbýlishús við Skyggisbraut, um 302 íbúðir í 15 húsum.

Sjá einnig sameiginleg ákvæði.

Tíundi hluti íbúða í hverju fjölbýlishúsi skal vera minni en 80 m², að minnsta kosti ein í hverju húsi.



Aðkoma og lóð

Aðalaðkoma í íbúðir og bílageymslur er frá Skyggisbraut, Friggjar- og Urðarbrunnum.

Húsagerð

Fjölbýlishús, 3 - 5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin vestan Urðartorgs standa í halla. Bílageymsluhæð er að fullu niðurgrafin að Skyggisbraut en myndar ýmist jarðhæð eða kjallara sunnan við hús eftir jarðvegshæð í garði. Austustu húsin standa á nánast flötu landi og er bílageymsluhæð þar neðanjarðar.

Heimilt er að koma fyrir skrifstofum, verslun og þjónustustarfsemi á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggisbraut að undanskildum húsum númer 20-30. Vegna nálægðar við íbúðir er eingöngu heimilt að reka eftirtaldar tegundir veitingarstaða á jarðhæðum: Veitingahús, kaffihús, veitingastofu og veisluþjónustu skv. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma.

Hanna skal ofangreind hús þannig að jarðhæð að Skyggisbraut megi breyta í verslunar- og þjónustuhúsnaði. Þetta þýðir að jarðhæð, þ.e. 1. hæð frá Skyggisbraut skal hafa a.m.k. 3.5

metra salarhæð. Hönnun burðarvirkis útveggjar að götu skal miða við að þar sé unnt að koma fyrir stórum verslunargluggum á 1. hæð (jarðhæð).

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 47A við Friggjarbrunn skal vera sameign lóða veitustofnana númer 47 og 49 við Friggjarbrunn. Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 51A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 51 og 53 við Friggjarbrunn og númer 2 – 6 við Skyggnisbraut. Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 53A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 53 - 57 við Friggjarbrunn og 2 – 6 og 8 – 12 við Skyggnisbraut. Bílastæðalóð númer 35A við Urðarbrunn tilheyrir lóð númer 35 – 37 við Urðarbrunn.

Gera skal ráðstafanir við hönnun fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut er snúa að götunni til að tryggja fullnægjandi hljóðvist innanhúss. Um er að ræða norðlægar hliðar húsa. Ekki skal gera ráð fyrir svölum og svalagöngum nema þeim sé unnt að loka með gleri á hljóðheldan hátt. Við alla opnanlega glugga skal t.d. gera ráð fyrir útloftunarbúnaði með hljóðgildru eða hliðstæðum búnaði sem gerir kleift að lofta húsrými eðlilega án þess að opna glugga.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Þrjár til fimm hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar. Hámarkshæð fjögurra hæða bygginga að Skyggnisbraut er 11.2 metrar yfir viðmiðunarkóta jarðhæðar við Skyggnisbraut. Álma, sem gengur til suðurs meðfram Friggjarbrunni, skal ekki vera hærri en 11.2 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Aðrar álmur, sem ganga til suðurs, ásamt álmu meðfram Mímisbrunni og samtengdri byggingu á lóðinni númer 51 við Friggjarbrunn, skulu ekki vera hærri en 11.2 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Sjá skýringarmyndir á bls. 30 og 31.

Hámarkshæð fimmhæða bygginga má vera 14.0 metrar yfir viðmiðunarkóta jarðhæðar að Skyggnisbraut.

Þakgerð

Þakform bygginga meðfram Skyggnisbraut skal vera samspil lágreistra, málmklæddra bogapaka og flatra þaka. Bogapök skulu vera á að minnsta kosti helmingi þakflatar hvers húss fyrir sig.

Bílageymslur og bílastæði

Bílageymslur eru á neðstu hæðum, niðurgrafnar að Skyggnisbraut og með aðkomu frá

Friggjar- og Urðarbrunnum. Að hámarki er gert ráð fyrir 302 bílastæðum í bílageymslum. Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan. Fjöldi stæða fer eftir stærð íbúða sbr. 2.1.9.

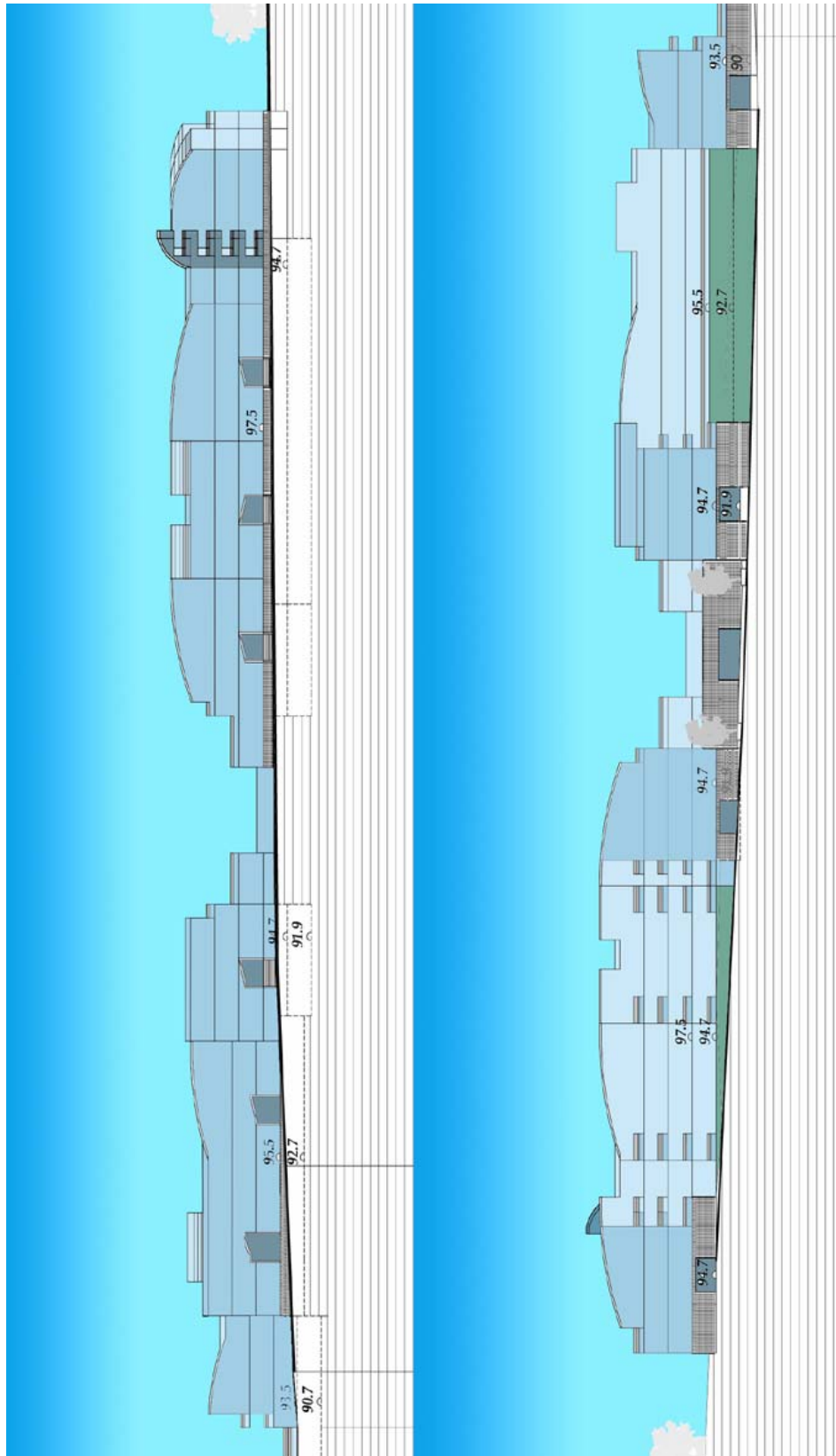
Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10. Afmarka skal garða til suðurs með limgerði meðfram gangstéttum og bílastæðum.

Kvaðir á lóðum

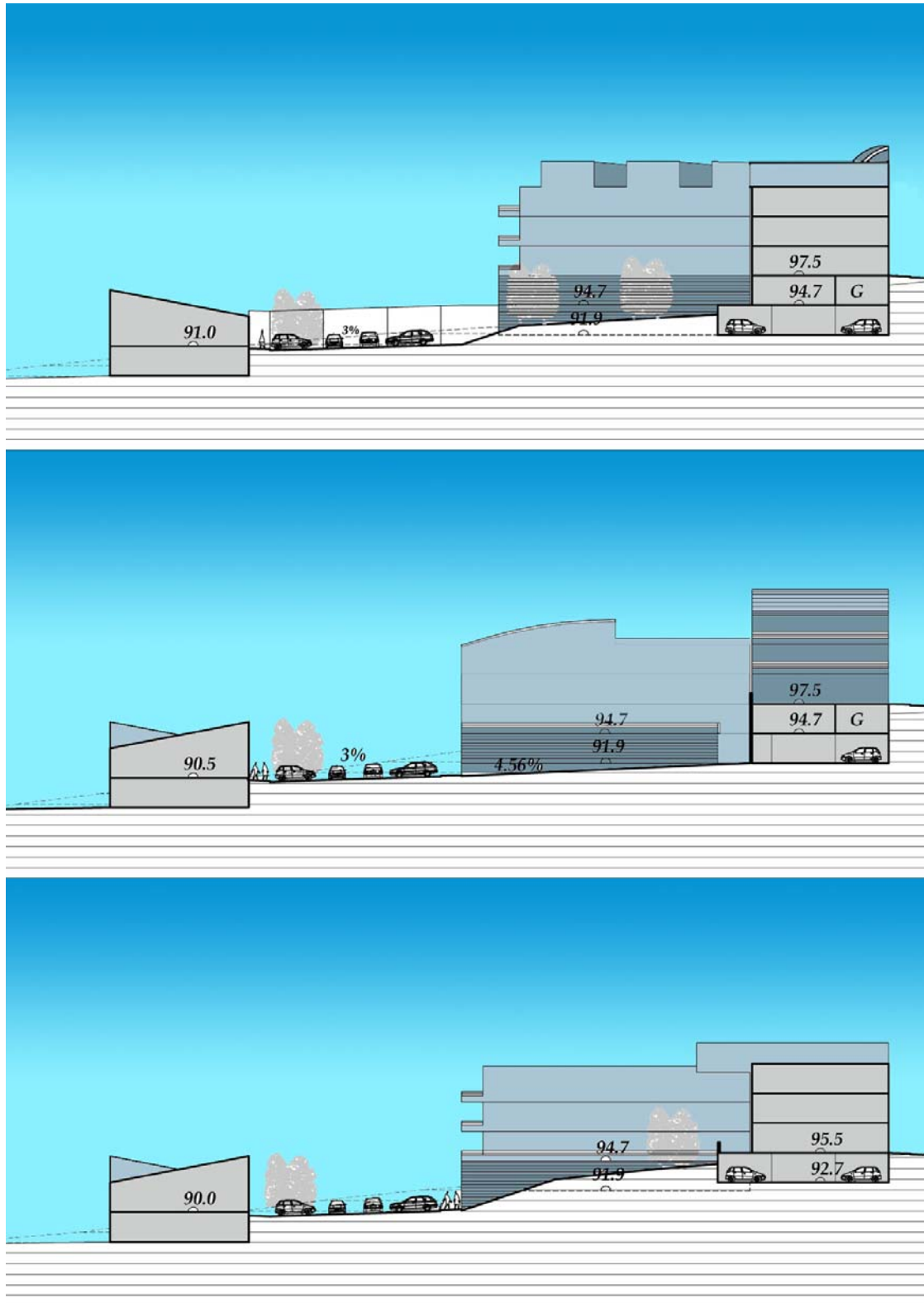
Kvöð um gangandi umferð á gangstétt við Friggjarbrunn og Urðarbrunn framan við bílastæði á lóðum fjölbýlishúsa.

Kvöð um kantsteinsfrágang á lóðarmörkum milli bílastæða og götu á lóðunum Skyggnisbraut 2 – 12 og 14 – 18, Urðarbrunnur 31 – 37 og 35A og Friggjarbrunnur 42 – 44 og 53 – 57, sbr. 2.1.10.



Skýringarmynd

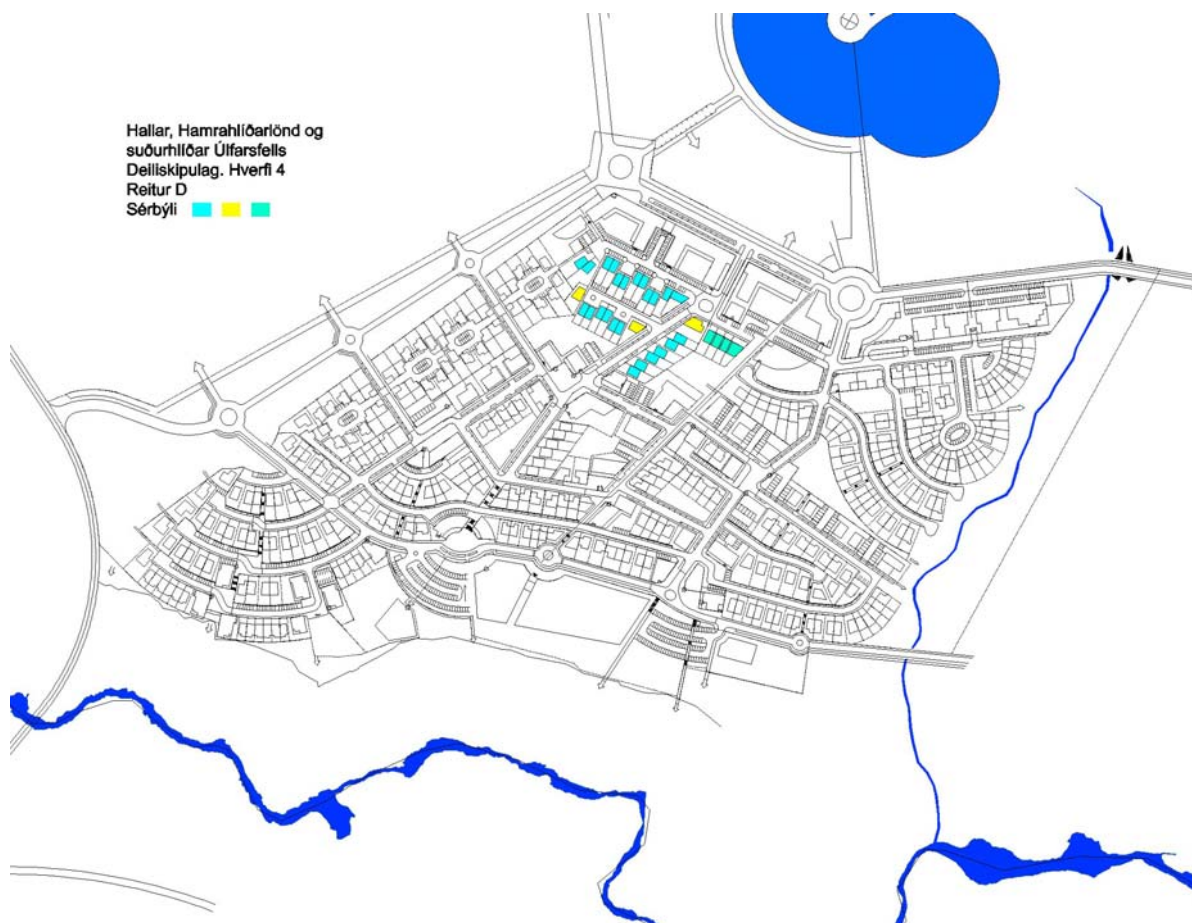
Dæmi um útlit húsa við Skyggnisbraut. Ásýnd úr norður- og suðurátt.



Skýringarmynd.
Dæmigerðar sneiðingar í hús við Skyggisbraut.

2.2.4 Reitur D: Sérbýlishús, 31 íbúð, þar af 4 í raðhúsum, 24 í parhúsum og 3 í einbýlishúsum.

Sjá einnig sameiginleg ákvæði.



Aðkoma og lóð

Aðkoma er í íbúðir frá Friggjarbrunni.

Húsagerð

Sambyggð og sérstæð sérbýlishús, öll á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum. Sjá skýringarmyndir á bls. 49 - 51.

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Húsin standa í halla. Hönnuðir skulu aðlagð húsin landi og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á viðkomandi lóð.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 7A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 7 – 21 við Friggjarbrunn. Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 23A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 23 - 41 við Friggjarbrunn.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsuppdætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð

inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8.

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Tvær fullar hæðir eða þrír til fjórir allar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarkshæð byggingar er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta (KA) aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er efri hæð. Hámarkshæð byggingar er 8,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er neðri hæð. Sjá skýringarmynd á bls. 33.

Þakgerð

Í reit D skulu þök vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak rís á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform bygginga í reit D komi fram sem samspil lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla og flatra þaka.

Bílageymslur og bílastæði

Við Friggjarbrunn í reit D eru 31 íbúð í sérbýlishúsum. Skilmálar kveða á um 2 stæði á lóðum og 1 við götu fyrir hverja íbúð, samtals 93 stæði.

Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

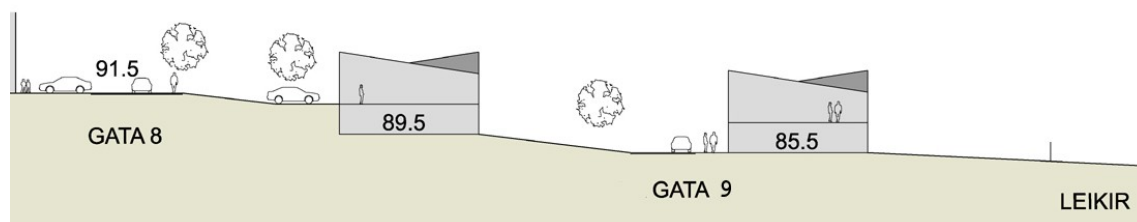
Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

Kvaðir á lóðum

Almenn gönguvöð er á lóðum 7A og 23A við Friggjarbrunn.

Kvöð um kantsteinsfrágang á lóðarmörkum milli bílastæða og götu á lóðunum Friggjarbrunnur 23 – 41 og 23A, sbr. 2.1.10.



Skýringarmynd. Dæmigerð sneiðing um reit D.

Breyting á skipulagi við Gefjunarbrunn og Iðunnarbrunn

Grelnagerð:

ÚLFARSÁRDALUR Hverfi IV, tillaga að breytingum á deiliskipulagi þyrpinga í vesturhluta

Breytingar sem lagðar eru til:

- Tilfærsla og stækkun byggingarreita og lóðarmarka.
- Breikkun á innkeyrslum inn í þyrpingar og afmörkuðum gönguleiðum bætt við með því að sneiða tvo metra af lóðunum Gefjunarbrunnur 2 og 4 og Iðunnarbrunnur 2, 4, 17 og 19.
- Innkeyrsla inn í þyrpinguna Gefjunarbrunnur 1 - 19 er færð um fimm metra til vesturs. Lóðarmörk lóða númer 1, 3, 17, og 19 færast samsvarandi. Afmörkuð er gönguleið um aðkomusvæði að austanverðu meðfram lóðum númer 17 og 19. Lóðir númer 1 og 3 skerðast sem nemur fimm metra færslu lóðarmarka til vesturs og breikkun aðkomuleiðar um tvo metra.
- Göngustígur milli Freyju- og Gefjunarbrunnar, sem var á milli lóða númer 10 og 12 við Gefjunarbrunn, hefur verið færður vestur fyrir lóð númer 12 og liggur nú á milli lóða númer 12 og 14 við Gefjunarbrunn.
- Bílastæði komið fyrir við einstök hús, á þeim lóðum sem í gildandi skipulagi höfðu engin stæði á lóð.
- Sameiginleg bílastæði á sameiginlegum aðkomu- og bílastæðalóðum eru færð örlítið til aðlögunar.
- 24 bílastæði á sameiginlegum aðkomu- og bílastæðalóðum eru felld niður og lóðirnar Gefjunarbrunnur 5 - 8, 13, 15, 16 og 18 og Iðunnarbrunnur 5 - 8 og 13 - 16 eru stækkaðar samsvarandi.
- Tveimur bílastæðum í götu við enda Freyjubrunnar, sem voru þvert á götuna, hefur verið snúið um 90 gráður og liggja nú samsíða götu.
- Skilmálar óbreyttir. Stærðartöflu breytt.

Þessi deiliskipulagsbreyting sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulagsráði 21. febrúar 2007 og í borgarráði 1. mars 2007.

Tillagan var auglýst frá 6. desember 2006 með athugasemdafresti til 17. janúar 2007. Auglýsing um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinda 22. mars 2007.

2.2.5 Reitur E: Sérbýlishús, 41 íbúð, þar af 16 í parhúsum og 25 í einbýlishúsum.
Sjá einnig sameiginleg ákvæði.



Aðkoma og lóð

Aðkoma er í íbúðir frá sameiginlegum aðkomu- og bílastæðalóðum við Iðunnar- og Gefjunarbrunnna.

Húsagerð

Sambyggð og sérstæð sérbýlishús, öll á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum.

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 1A við Gefjunarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 1 – 19 við Gefjunarbrunn. Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 2A við Gefjunarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 2 - 22 við Gefjunarbrunn.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 1A við Iðunnarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 1 – 19 við Iðunnarbrunn. Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 2A við Iðunnarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 2 - 20 við Iðunnarbrunn.

Íbúar sjá um uppbyggingu, frágang og viðhald sameiginlegra lóða í samræmi við ákvæði laga um fjöleignahús. Sjá ennfremur 2.1.15.

Tryggð verður hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum húsa er snúa að sjóngeira með hljóðvörnum á borgarlandi á kostnað Reykjavíkurborgar.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsupprætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8.

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Tvær fullar hæðir. Hámarkshæð byggingar er 8.0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Í reit E er aðkomuhæð ávallt neðri hæð.

Þakgerð

Í reit E skulu þök vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á aðkomugötu og val er um það hvort þak rís á mótí götu eða undan. Markmiðið er að þakform bygginga í reit E komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

Bílageymslur og bílastæði

Við Gefjunar- og Iðunnarbrunna eru 16 íbúðir í parhúsum og 25 íbúðir í einbýlishúsum. Samtals 41 íbúð. Skilmálar kveða á um 2 stæði á lóðum og 1 við götu fyrir hverja íbúð, samtals 123 stæði.

Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

Kvaðir á lóðum

Almenn göngukvöð er á lóðum 1A og 2A við Gefjunarbrunn og lóðum 1A og 2A við Iðunnarbrunn.

Þessar sameiginlegu aðkomu- og bílastæðagötur skal hita upp með frárennslisvatni úr aðliggjandi húsum.

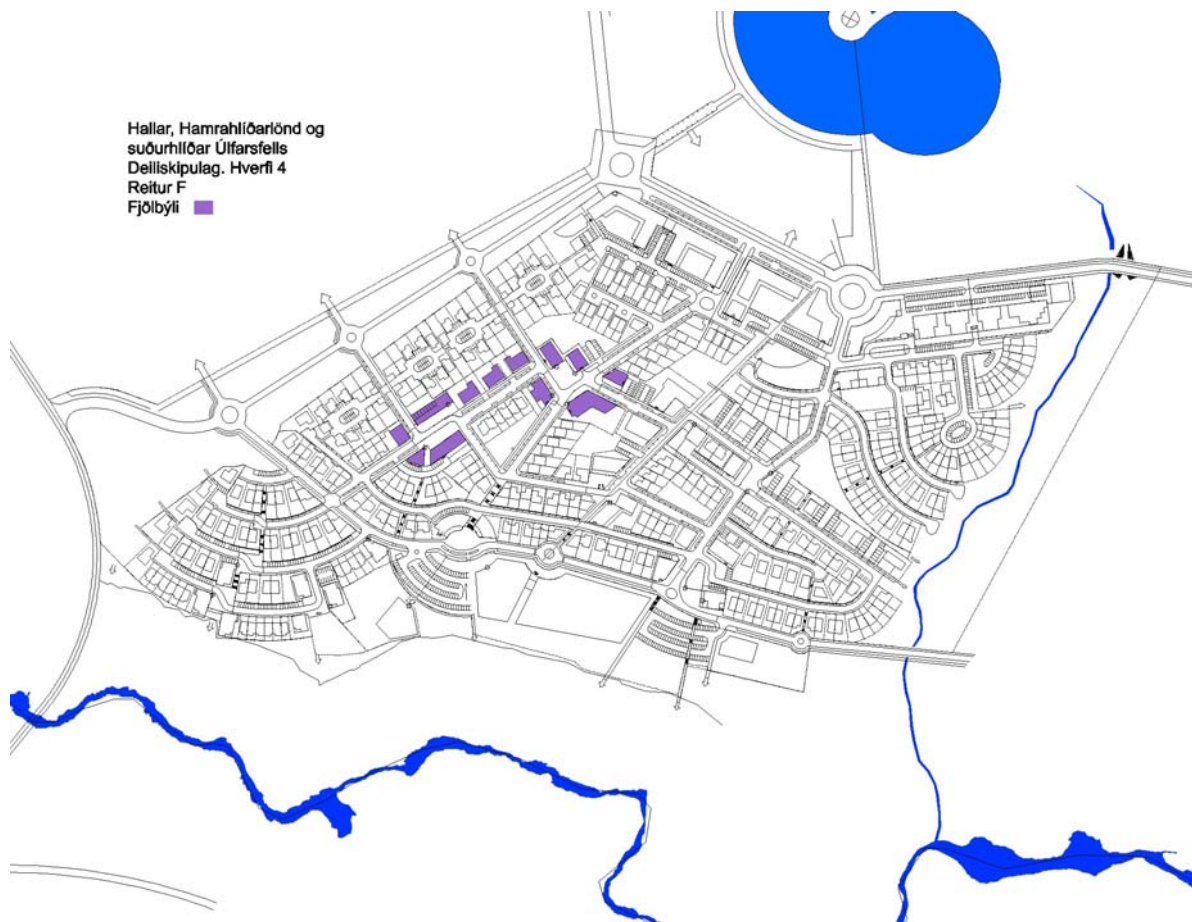


Skýringarmynd. Reitur E. Sameiginleg aðkomugata, horft í norðurátt.

2.2.6 Reitur F: Fjölbýlishús, samtals um 76 íbúðir í 12 húsum.

Sjá einnig sameiginleg ákvæði.

Tíundi hluti íbúða í hverju fjölbýlishúsi skal vera minni en 80 m², að minnsta kosti ein í hverju húsi.



Aðkoma og lóð

Aðkoma er í íbúðir frá Freyjubrunni, Freyjutorgi, Friggjarbrunni, Friggjartorgi og Sjafnarbrunni.

Húsagerð

Tólf fjölbýlishús, 2-3 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í mismunandi miklum halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgráfin að hluta.

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum.

Húsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrými á lóð. Á móti kemur að húsin standa við torg þar sem ágæt útivistarrými fyrirfinnast. Einnig er gert ráð fyrir að þakgarðar fylgi öllum stærri íbúðum og rúmgóðar svalir þeim minni.

Á lóð númer 25 - 27 við Freyjubrunn og á lóð númer 3-5 við Friggjarbrunn getur verið erfitt að koma fyrir leiksvæðum innan lóðar. Ef ekki reynist mögulegt að uppfylla

kröfur um leiksvæði barna innan þessara lóða skal Reykjavíkurborg, í samráði við lóðarhafa, koma fyrir leikaðstöðu við þessi hús, á torgsvæðinu eða á nærliggjandi opnum svæðum. Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 31A við Freyjubrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 31 – 33 við Freyjubrunn. Gera skal ráðstafanir við hönnun fjölbýlishúsa er snúa að götu/torgi, til að tryggja fullnægjandi hljóðvist innanhúss.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsupprætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8. Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Tvær til þrjár hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar. Hámarkshæð tveggja hæða bygginga er 8,0 metrar og þriggja hæða bygginga 10,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Sjá skýringarmyndir á bls. 49 - 51.

Þakgerð

Þakform fjölbýlishúsa skal vera samspil lágreistra, málmklæddra bogapaka og flatra þaka. Bogapök skulu vera á að minnsta kosti helmingi þakflatar hvers húss.

Bílageymslur og bílastæði

Bílageymslur eru á neðstu hæð, niðurgrafnar þar sem landhalli gefur tilefni til.

Um er að ræða 76 íbúðir í 12 húsum.

Skilmálar kveða á um 2 stæði að hámarki fyrir hverja íbúð, samtals 152 stæði.

Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

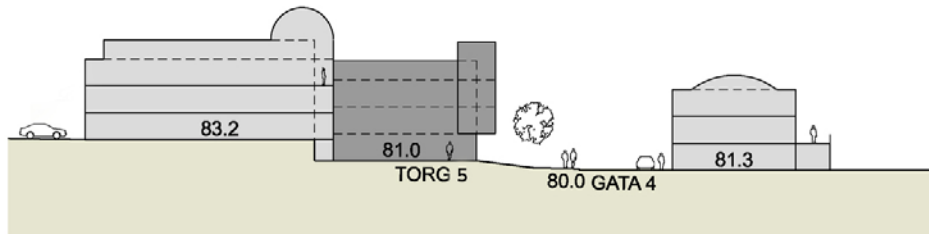
Fjöldi stæða fer eftir stærð íbúða sbr. 2.1.9.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

Kvaðir á lóðum

Kvöð um kantsteinsfrágang á lóðarmörkum milli bílastæða og götu á lóðunum Freyjubrunnur 16 – 20, sbr. 2.1.10.



Skýringarmynd. Dæmigerð sneiðing um torg.



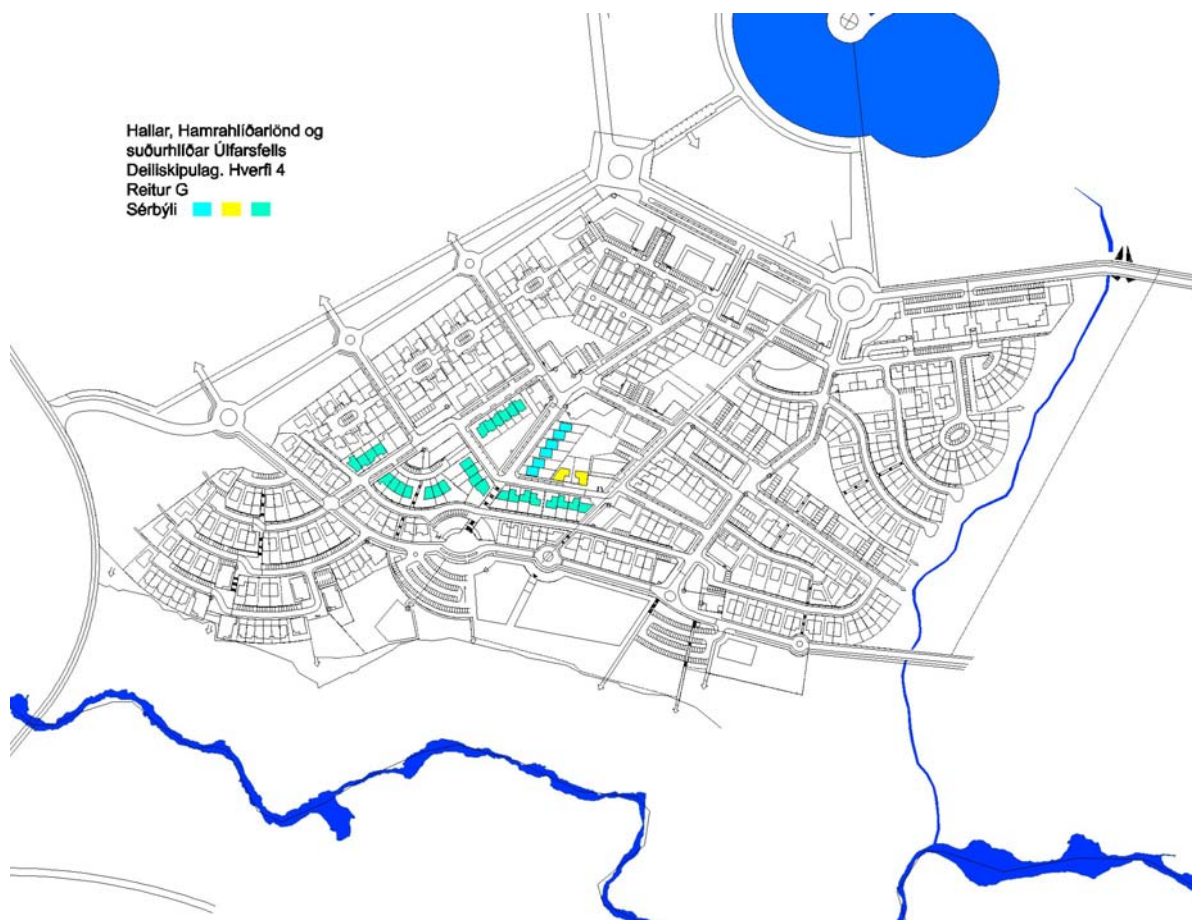
Skýringarmynd. Reitur F. Horft í norðurátt frá Friggjartorgi.



Skýringarmynd. Reitur F. Friggjartorg, horft í vesturátt.

2.2.7 Reitur G: Sérbýlishús, 37 íbúðir, þar af 29 í raðhúsum, 6 í parhúsum og 2 í einbýlishúsum.

Sjá einnig sameiginleg ákvæði.



Aðkoma og lóð

Aðkoma er í íbúðir frá Freyjubrunni, Friggjarbrunni og Sifjarbrunni.

Húsagerð

Sambyggð og sérstæð sérbýlishús, öll á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum. Sjá skýringarmyndir á bls. 49 - 51.

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Húsin standa í halla. Hönnuðir skulu aðlaga húsin landi og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á viðkomandi lóð.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsupprætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Tvær fullar hæðir eða þrír til fjórir allar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarkshæð byggingar er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta (KA) aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er efri hæð. Hámarkshæð byggingar er 8.0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er neðri hæð.

Sjá skýringarmyndir á bls. 49 - 51.

Þakgerð

Í reit G skulu þök vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak rís á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform bygginga í reit G komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

Bílageymslur og bílastæði

Bílageymslur eru innbyggðar á aðkomuhæð.

Um er að ræða 37 íbúðir í sérbýlishúsum. Skilmálar kveða á um 2 stæði á lóðum og 1 stæði við götu fyrir hverja íbúð, samtals 111 stæði.

Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

Kvaðir á lóðum

Heimilt er að setja glugga á efri hæð endaraðhúss að Freyjubrunni 21, sbr. 2.1.19.

2.2.8 Reitur H: Fjölbýlis- og sérbýlishús, 75 íbúðir, þar af um 30 í 5 fjölbýlishúsum, 14 í raðhúsum, 28 í parhúsum og 3 í einbýlishúsum .

Sjá einnig sameiginleg ákvæði.

Tíundi hluti íbúða í hverju fjölbýlishúsi skal vera minni en 80 m², að minnsta kosti ein í hverju húsi.



Aðkoma og lóð

Þessi reitur hefur þá sérstöðu að fylgja Úlfarsbraut og snýr suðurhlíð allra húsanna að henni en inngangur þeirra er frá norðurhlíð. Húsin eru öll mjög mikilvæg í myndrænni heild hverfisins. Umferð akandi og fótgangandi vegfarenda, sem tengist frístundum, skólum og útivist, fer um Úlfarsbraut og eru því suðurhlíðar húsanna hluti af “andliti” hverfisins.

Aðalaðkoma í íbúðir frá Freyjubrunni, Lofnarbrunni og Gerðarbrunni. Aðkoma í bílageymslur fjölbýlishúsa frá Úlfarsbraut.

Húsagerð

Blandað fjölbýli og sérbýli.

Fimm fjölbýlishús, 2-3 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgrafin að hluta.

Sambyggð og sérstæð sérbýlishús með innbyggðum bílageymslum.

Öll eru húsin í samræmi við landhalla annað hvort á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum.

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Stigahús fjölbýlishúsa skulu vera lokuð og upphituð. Fjölbýlishúsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrými á lóð. Á móti kemur að húsin standa við torg þar sem ágæt útivistarrými fyrirfinnast. Einnig er gert ráð fyrir að þakgarðar fylgi öllum stærri íbúðum og rúmgóðar svalir þeim minni.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum.

Á lóðum númer 2 og 4 við Gerðarbrunn, getur verið erfitt að koma fyrir leiksvæðum innan lóðar. Ef ekki reynist mögulegt að uppfylla kröfur um leiksvæði barna innan þessara lóða skal Reykjavíkurborg, í samráði við lóðarhafa, koma fyrir leikaðstöðu við þessi hús, á torgsvæðinu eða á nærliggjandi opnum svæðum..

Gera skal ráðstafanir við hönnun fjölbýlishúsa við Úlfarsbraut til að tryggja fullnægjandi hljóðvist innanhúss. Jafnframt skal með sértækum aðgerðum tryggja fullnægjandi hljóðvist í þakgöðum og á svölum.

Húsin standa í halla. Hönnuðir skulu aðlagja húsin landi og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í sérbýlishúsum í samræmi við landhæð á viðkomandi lóð.

Til þess að tryggja hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum sérbýlishúsa við Úlfarsbraut skulu lóðarhavar byggja hljóðvarnarsvegg á lóðum sínum þar sem sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Sjá enn fremur skýringaruppdrátt.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti skal byggja útvegg húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Í reit H eru bundnar byggingarlínur ekki á aðkomuhlið húsa, eins og meginregla gerir ráð fyrir, heldur að Úlfarsbraut og Jarðartorgi og Sögutorgi. Húsaröð ofan við Úlfarsbraut mótar, þegar innar dregur, jaðar byggðarinnar að dalnum.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Í fjölbýlishúsum: Tvær til þrjár hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar. Hámarkshæð tveggja hæða bygginga er 8,0 metrar og þriggja hæða bygginga 10,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).

Í sérbýlishúsum: Tvær fullar hæðir eða þrír til fjórir pallar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarkshæð byggingar er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta (KA) aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er efri hæð. Hámarkshæð byggingar er 8,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er neðri hæð.

Sjá skýringarmyndir á bls. 49 - 51.

Þakgerð

Þakform fjölbýlishúsa í reit H skal vera samspil lágreistra, málmklæddra bogapaka og flatra þaka. Bogapök skulu vera á að minnsta kosti helmingi þakflatar hvers húss.

Þök sérþýlishúsa skulu vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15° . Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak rís á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform sérþýlishúsa komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

Bílageymslur og bílastæði

Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgrafnar þar sem landhalli gefur tilefni til. Í sérþýlishúsum eru bílageymslur innbyggðar á aðkomuhæð.

Um er að ræða 75 íbúðir, um 30 í fjölbýlishúsum og 45 í sérþýlishúsum.

Skilmálar gera kröfu um 2 stæði að hámarki fyrir hverja íbúð í fjölbýli. Samtals 60 stæði.

Í sérþýli er gerð krafa um 2 stæði á lóðum og 1 stæði við götu fyrir hverja íbúð.

Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

Fjöldi stæða fer eftir stærð íbúða sbr. 2.1.9.

Lóðarfrágangur

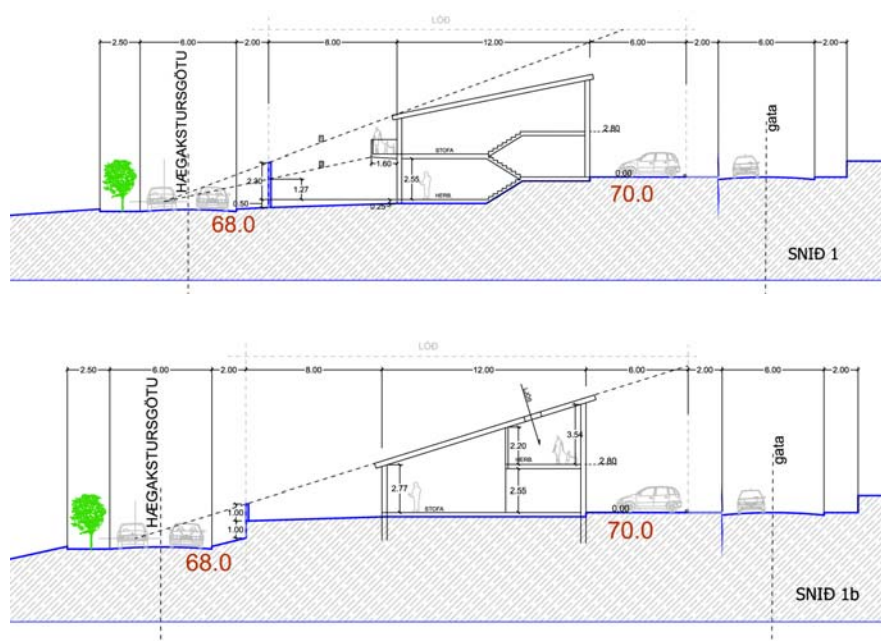
Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

Kvaðir á lóðum

Hljóðvarnarveggir, jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnaraðgerðir skulu vera innan lóðarmarka sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Gæta skal samræmis við útfærslu þeirra.

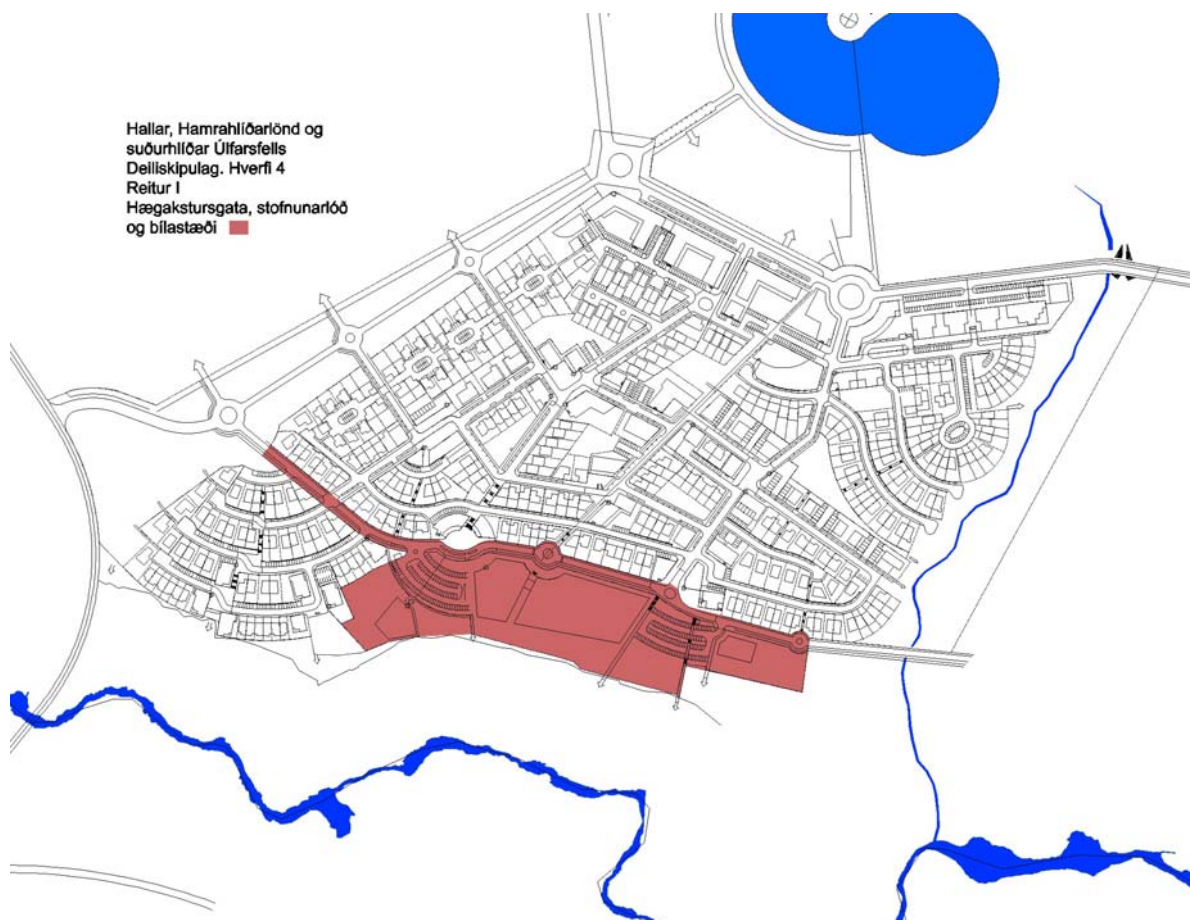
Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði í gili skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði. Hæðarmun skal taka upp með samræmdri grjóthleðslu.

Kvöð um kantsteinsfrágang á lóðarmörkum milli bílastæða og götu á lóðinni Gerðarbrunnur 2 - 4, sbr. 2.1.10.



Dæmi um snið í hljóðvarnarvegg við Úlfarsbraut

2.2.9 Reitur I: Úlfarsbraut. Samnýtanleg bílastæði. Stofnanalóðir.



Úlfarsbraut.

Aksturssvæði Úlfarsbrautar er 6 metrar að breidd. Gatan er brotin upp í stutta kafla með upphækkuðum torgum, þrengingum og öðrum ráðstöfunum til þess að halda umferðarhraða niðri. Engin aðkoma að íbúðarhúsum er frá götunni. Engin bílastæði liggja beint að Úlfarsbraut. Frá henni er aðkoma að stofnunum. Þriggja metra breið gangstétt með trjáröð er að sunnanverðu við götuna þeim megin sem aðkoma að stofnunum er.

Að norðanverðu er einnig gert ráð fyrir gangstétt. Upphækkaðar göngubrautir, þrengingar og eyjur eru á götunni við torg.

Úlfarsbraut og framhald hennar ásamt bílastæði við útivistarsvæði, þarf að hanna með tilliti til mikilvægis útivistarsvæðisins fyrir alla borgarbúa. Mjög skal vandað til gróður- og trjábelta meðfram götunni og við bílastæði. Hönnun götunnar og nærliggjandi umhverfis skal vera vönduð og samræmd. Þetta á við um yfirborðsefni, lýsingu, götugögn og gróður.

Samnýtanleg bílastæði.

Innan reits I, við Jarðartorg, eru 90 samnýtanleg bílastæði á borgarlandi með aðkomu frá Úlfarsbraut. Bílastæðin skulu umgirt trjá- og runnagróðri eins og við verður komið. Reykjavíkurborg sér um uppbyggingu og viðhald þeirra. Stæðin samnýtast af starfsmönnum

stofnana á svæðinu, íbúum og öðrum borgurum sem kjósa að njóta útivistar í dalnum.

Stofnanalóðir.

Reitur I nær einnig yfir skólalóð, lóðir undir aðrar stofnanir, sem samrýmist íbúðarhverfi, svo sem leikskóla, félagsmiðstöð, sambýli eða annað hliðstætt. Aðkoma er frá Úlfarsbraut um samnýtanleg bílastæði. Sömu sérskilmálar gilda þá fyrir allar þessar lóðir og byggingar á þeim.

Aðkoma og lóð

Aðkoma er um samnýtanleg bílastæði við Úlfarsbraut.

Húsagerð

Stofnanir á einni til tveimur hæðum.

Viðmiðunarbyggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í þessu hefti.

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóðar.

Hönnun lóða skal fylgja aðaluppdrætti.

Samkvæmt hljóðvistarútreikningi má gera ráð fyrir að hljóðstig fari lítillega yfir viðmiðunarmörk við Úlfarsbraut á móts við skólalóð. Ekki er talið að grípa þurfi til sérstakra ráðstafana af þessum orsökum þar sem gert er ráð fyrir að umferð verði mest fyrir skólatíma og eftir að skóla lýkur. Auk þess liggur beint við að leiksvæði verða sunnan við skólabyggingu sem liggur sjálf utan þess svæðis þar sem hljóðstig fer yfir viðmiðunarmörk.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Ein til tvær hæðir. Hámarkshæð byggingar er 7,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar sem er aðalhæð.

Þakgerð

Þakform byggingar í reit I skal vera samspil lágreistra bogapaka og flatra þaka.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

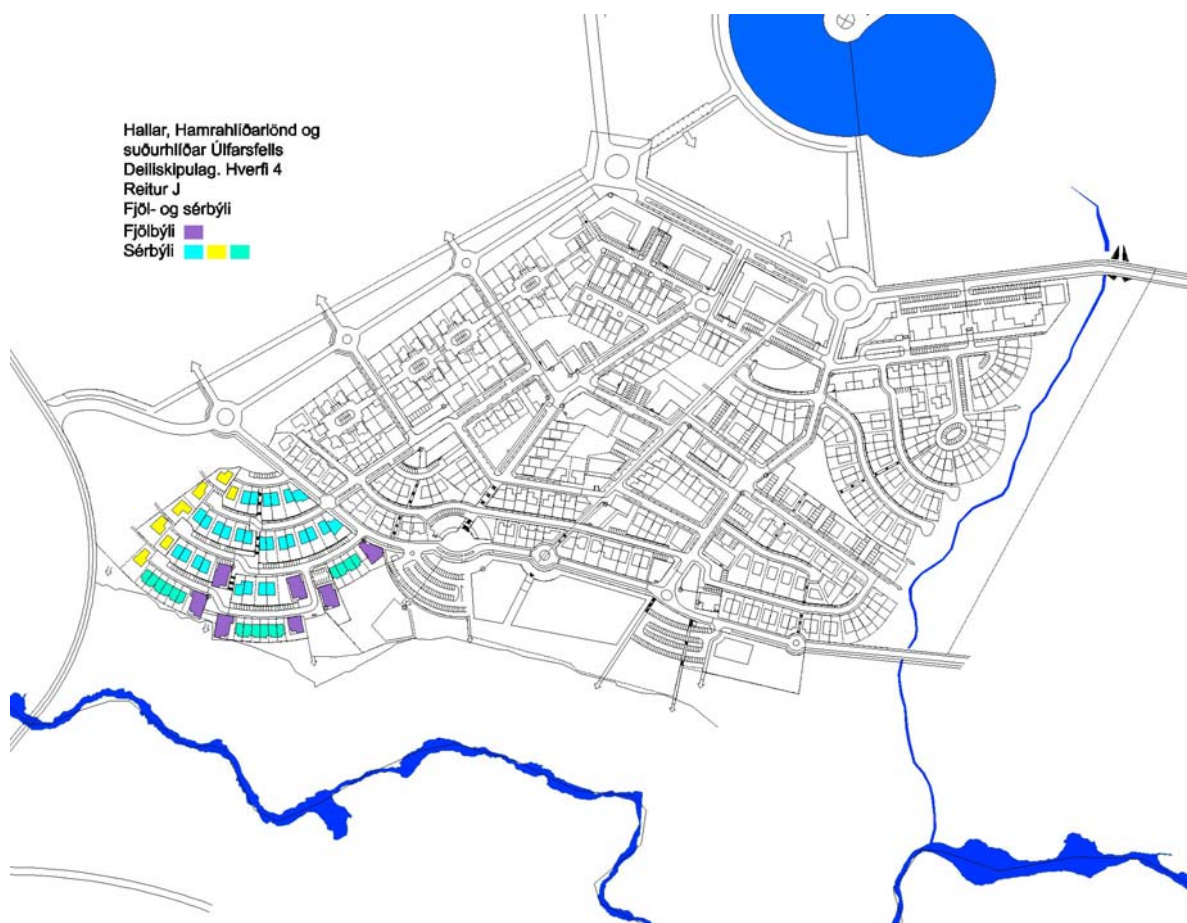
Kvaðir á lóðum

Kvöð um almenna gangandi umferð um lóðir stofnana og bílastæði að útivistarsvæði í dal.

2.2.10 Reitur J: Fjölbýlis- og sérbýlishús, 103 íbúðir, þar af um 52 íbúðir í 7 fjölbýlishúsum, 16 íbúðir í raðhúsum, 28 í parhúsum og 7 í einbýlishúsum.

Sjá einnig sameiginleg ákvæði.

Tíundi hluti íbúða í hverju fjölbýlishúsi skal vera minni en 80 m², að minnsta kosti ein í hverju húsi.



Aðkoma og lóð

Aðkoma er í íbúðir frá Úlfarsbraut.

Húsagerð

Blandað fjölbýli og sérbýli.

Sjö fjölbýlishús, 2-3 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í mismunandi miklum halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgrafin að hluta til.

Sambyggð og sérstæð sérbýlishús, öll á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum.

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð. Fjölbýlishúsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrými á lóð. Á móti kemur að húsin standa við torg þar sem ágæt útivistarrými

fyrirfinnast. Einnig er gert ráð fyrir að þakgarðar fylgi öllum stærri íbúðum og rúmgóðar svalir þeim minni.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum.

Húsin standa í halla. Hönnuðir skulu aðlaga húsin landi og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í sérbýlishúsum í samræmi við landhæð á viðkomandi lóð.

Gerðar verða ráðstafanir til að tryggja hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum húsa við sjóngeira. Til þess að tryggja hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum húsa sem snúa að Úlfarsbraut skulu lóðarhafar byggja hljóðvarnarveggi á lóðum sínum þar sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsupprætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Byggingarreitur

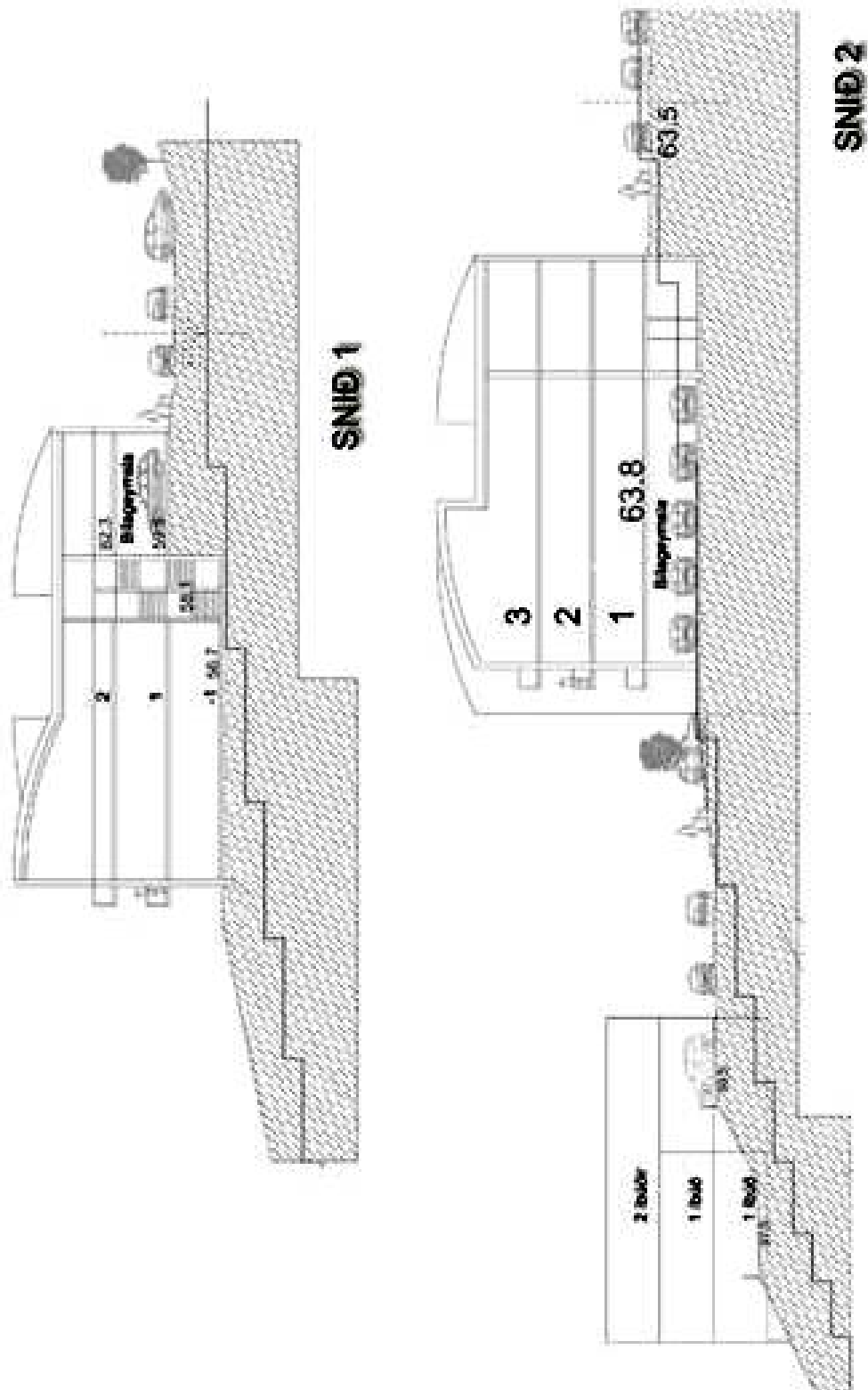
Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Í fjölbýlishúsum: Tvær til þrjár hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar. Hámarkshæð tveggja hæða bygginga er 8,0 metrar og þriggja hæða bygginga 10,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).

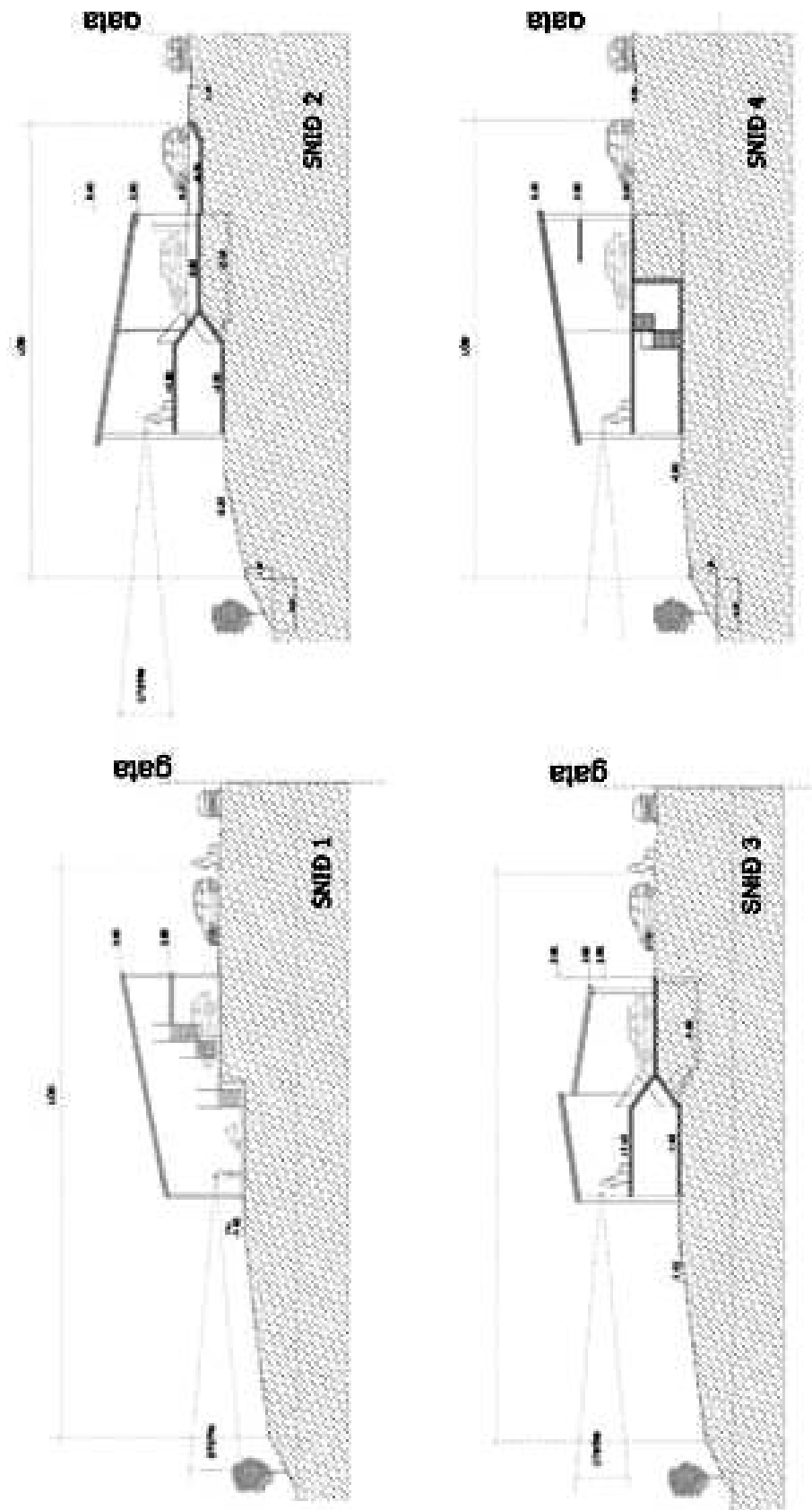
Í sérbýlishúsum: Tvær fullar hæðir eða þrír til fjórir pallar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarkshæð byggingar er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta (KA) aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er efri hæð.

Sjá skýringarmyndir á bls. 49 - 51.



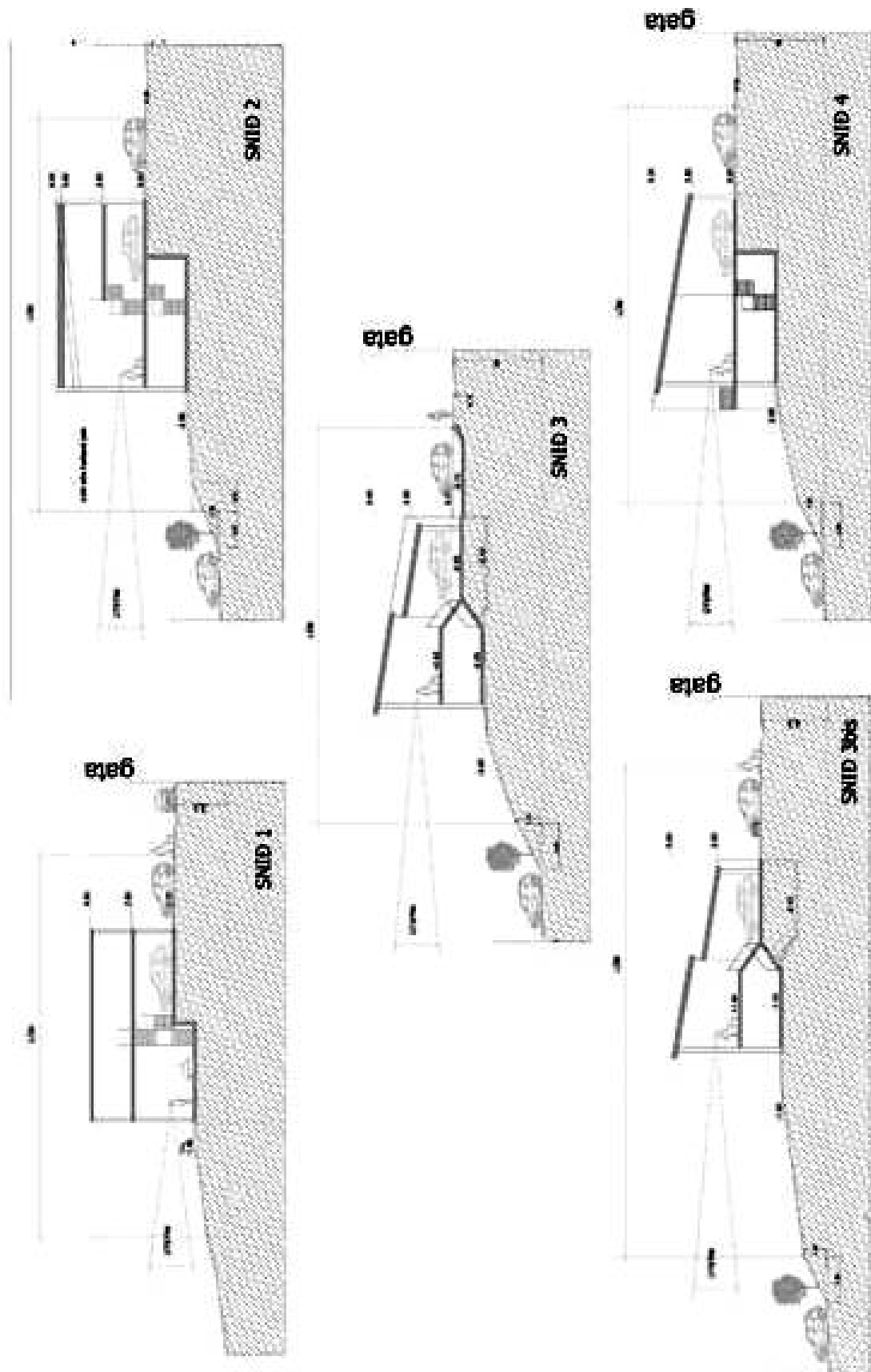
Skýringarmyndir.

Dæmigerðar sneiðingar í gegnum fjölbýli.



Skýringarmyndir.

Dæmigerðar sneiðingar í gegnum sérbyli.



Skýringarmyndir.

Dæmigerðar sneiðingar í gegnum sérbyli.

Þakgerð

Þakform fjölbýlishúsa í reit J skal vera samspil lágreistra, málmklæddra bogapaka og flatra þaka. Bogapök skulu vera á að minnsta kosti helmingi þakflatar hvers húss.

Þök sérbylishúsa skulu vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak rís á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform sérbylishúsa í reit J komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

Bílageymslur og bílastæði

Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgrafnar þar sem landhalli gefur tilefni til. Í sérbylishúsum eru bílageymslur innbyggðar á aðkomuhæð.

Þessi reitur hefur að geyma 50 íbúðir í fjölbýlishúsum og 51 íbúð í sérbylishúsum.

Skilmálar gera kröfu um 2 stæði að hámarki fyrir hverja íbúð í fjölbýli. Samtals 100 stæði.

Í sérbyli er gerð krafa um 2 stæði á lóðum og 1 við götu fyrir hverja íbúð. Samtals 153 stæði. Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

Fjöldi stæða fer eftir stærð íbúða sbr. 2.1.9.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

Kvaðir á lóðum

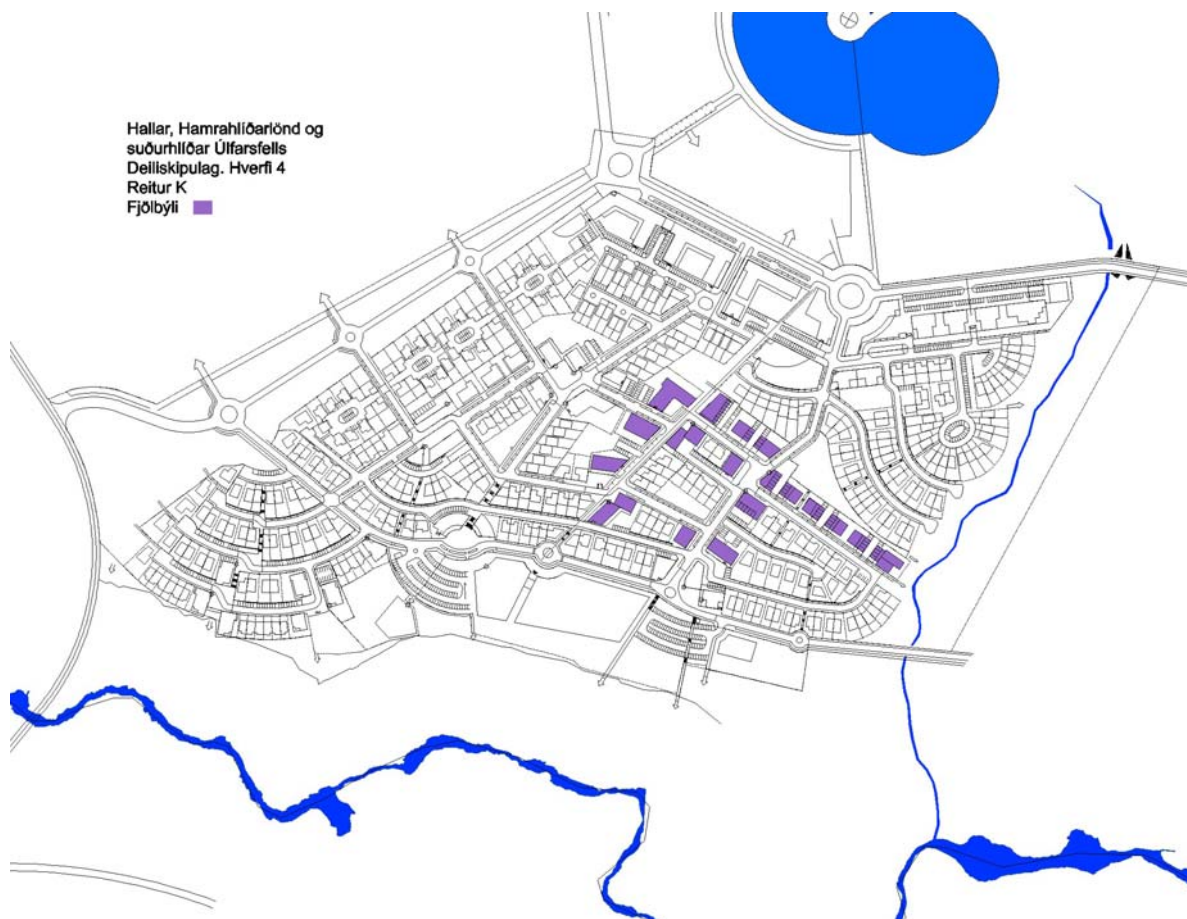
Úlfarsbraut 8: Gluggar á vesturhlið sbr. 2.1.19.

Úlfarsbraut 10: Gluggar á austurhlið sbr. 2.1.19.

Úlfarsbraut 50 og 56: Gluggar á göflum sbr. 2.1.19.

Kvöð um kantsteinsfrágang á lóðarmörkum milli bílastæða og götu á lóðinni Úlfarsbraut 116, sbr. 2.1.10.

Reitur K: Fjölbýlishús, um 138 íbúðir í 18 húsum.
Sjá einnig sameiginleg ákvæði.
Tíundi hluti íbúða í hverju fjölbýlishúsi skal vera minni en 80 m², að minnsta kosti ein í hverju húsi.



Aðkoma og lóð

Aðkoma er í íbúðir frá Sjafnartorgi og Sifjartorgi ásamt aðliggjandi götum.

Húsagerð

Átján fjölbýlishús, 2-3 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í mismunandi miklum halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgráfin að hluta.

Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð.

Húsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrými á lóð. Á móti kemur að húsin standa við torg þar sem ágæt útivistarrými fyrirfinnast. Einnig er gert ráð fyrir að þakgarðar fylgi öllum stærri íbúðum og rúmgóðar svalir þeim minni.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum.

Á lóð fjölbýlishúss að Urðarbrunni 13, sem stendur við Gerðartorg, er ekki unnt að koma fyrir leiksvæði með góðu móti ef byggingarreitur er fullnýttur. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að koma fyrir leikaðstöðu fyrir íbúa hússins á opinberu svæði.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 7A við Sjafnarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 7 við Sjafnarbrunn og 15 við Urðarbrunn.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 50A við Gerðarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 50 við Gerðarbrunn og 20 við Urðarbrunn.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 46A við Gerðarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 46 og 48 við Gerðarbrunn.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð númer 42A við Gerðarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða númer 42 og 44 við Gerðarbrunn.

Gera skal ráðstafanir við hönnun glugga fjölbýlishúsa er snúa að götu/torgi, til að tryggja leyfilegt hljóðstig innanhúss. Tryggja skal með sértækum aðgerðum leyfilegt hljóðstig í þakgöðum og á svölum.

Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsupprætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Húshæð

Tvær til þrjár hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar. Hámarkshæð tveggja hæða bygginga er 8,0 metrar og þriggja hæða bygginga 10,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).

Þakgerð

Þakform fjölbýlishúsa skal vera samspil lágreistra, málmlæddra bogapaka og flatra þaka. Bogapök skulu vera á að minnsta kosti helmingi þakflatar hvers húss.

Bílageymslur og bílastæði

Bílageymslur eru á neðstu hæð, niðurgrafnar þar sem landhalli gefur tilefni til.

Um er að ræða um 138 íbúðir í 18 húsum.

Skilmálar kveða á um 2 stæði að hámarki fyrir hverja íbúð, samtals 276 stæði.

Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

Fjöldi stæða fer eftir stærð íbúða sbr. 2.1.9.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

Kvaðir á lóðum

Kvöð um kantsteinsfrágang á lóðarmörkum milli bílastæða og götu á lóðunum Sjafnarbrunnur 4 – 6 og Urðarbrunnur 13, sbr. 2.1.10.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar án bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bílast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
Úlfarsbraut														
Hús nr. 2-4	Parhús	2	824	265		530		0,64	2	(2)	4			
Hús nr. 6-8	Parhús	2	713	205		410		0,58	2	(2)	4			
Hús nr. 10-12	Parhús	2	596	219		438		0,73	2	(2)	4			
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	408	113		227		0,56	1	(1)	2			
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	607	175		349		0,57	1	(1)	2			
Samtals			3.148	977		1.954			8	0	16		8	24
Hús nr. 18-20	Parhús	2	777	263		526		0,68	2	(2)	4			
Hús nr. 22-24	Parhús	2	778	224		448		0,58	2	(2)	4			
Hús nr. 26-28	Parhús	2	708	196		392		0,55	2	(2)	4			
Hús nr. 30-32	Parhús	2	676	196		392		0,58	2	(2)	4			
Hús nr. 34-36	Parhús	2	571	222		444		0,78	2	(2)	4			
Hús nr. 38-40	Parhús	2	622	224		448		0,72	2	(2)	4			
Hús nr. 42-44	Parhús	2	610	238		476		0,78	2	(2)	4			
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	440	142		284		0,65	1	(1)	2			
Samtals			5.182	1.705		3.410			15	0	30		17	47
Hús nr. 48	Fjölbýlishús	3	578	308	925	1.234	1,60	2,13	9	9	1			
Lóð nr. 48A	Veitustofn.		35											
Hús nr. 50-56	Raðhús	2	1.008	375		750		0,74	4	(4)	8			
Hús nr. 58-60	Parhús	2	684	220		440		0,64	2	(2)	4			
Hús nr. 62-64	Parhús	2	684	220		440		0,64	2	(2)	4			
Hús nr. 66-68	Parhús	2	610	220		440		0,72	2	(2)	4			
Hús nr. 70-72	Parhús	2	600	220		440		0,73	2	(2)	4			
Hús nr. 74	Einbýlishús	2	360	112		224		0,62	1	(1)	2			
Hús nr. 76	Einbýlishús	2	778	195		390		0,50	1	(1)	2			
Hús nr. 78	Einbýlishús	2	500	192		384		0,77	1	(1)	2			
Samtals			5.837	2.062	925	4.741			24	9	31		39	79
Hús nr. 80	Fjölbýlishús	3	1.276	327	980	1.306	0,77	1,02	9	9	13			
Hús nr. 82	Fjölbýlishús*	2,5	536	238	595	833	1,11	1,55	4	4	1			
Hús nr. 84-94	Raðhús	2	1.452	603		1.206		0,83	6	(6)	12			
Hús nr. 96	Fjölbýlishús*	2,5	611	350	875	1.225	1,43	2,01	6	5	1			
Hús nr. 98	Fjölbýlishús*	2,5	558	350	875	1.225	1,57	2,20	6	5	1			
Hús nr. 100-110	Raðhús	2	1.456	614		1.228		0,84	6	(6)	12			
Hús nr. 112	Einbýlishús	2	704	183		366		0,52	1	(1)	2			
Hús nr. 114	Fjölbýlishús	3	684	327	980	1.306	1,43	1,91	9	9	6			
Hús nr. 116	Fjölbýlishús	3	980	341	1.022	1.362	1,04	1,39	9	9	11			
Samtals			8.256	3.332	5.326	10.057			56	41	59		17	117
Hús nr. 118-120	Stofnun	2	5.076	1.452	2.904		0,57							
Hús nr. 122-124	Grunnskóli	2	22.036	8.843	17.686		0,80				119			
Hús nr. 126	Leikskóli	2	6.250	1.048	2.096		0,34				19			
Lóð nr. 124A	Veitustofn.		32											
Samtals			33.394	11.343	22.686	0					138		34	172
Úlfarsbraut samtals			55.817	19.419	28.937	20.162	0,52	0,36	103	50	274		115	439

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar án bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bílast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
Freyjubrunnur														
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	478	142		284		0,59	1	1	2			
Hús nr. 3-5	Parhús	2	573	190		380		0,66	2	2	4			
Hús nr. 7-9	Parhús	2	515	162		324		0,63	2	2	4			
Hús nr. 11	Einbýlishús	2	621	122		244		0,39	1	1	2			
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	531	150		300		0,57	1	1	2			
Hús nr. 15-21	Raðhús	2	989	472		944		0,95	4	4	8			
Hús nr. 23	Fjölbýlishús*	2,5	610	252	630	755	1,03	1,24	5	5	6			
Hús nr. 25-27	Fjölbýlishús*	2,5	871	522	1.305	1.566	1,50	1,80	8	8	10			
Hús nr. 29	Fjölbýlishús*	2,5	804	263	657	788	0,82	0,98	5	5	1			
Hús nr. 31	Fjölbýlishús*	2,5	592	263	657	788	1,11	1,33	5	5	0			
Lóð nr. 31A	Bílastæðalóð		209									2		
Hús nr. 33	Fjölbýlishús*	2,5	496	263	657	788	1,33	1,59	5	5	0			
Samtals			7.287	2.800	3.906	7.162	0,54	0,98	39	39	39	2	19	99
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.035	419		838		0,81	4	4	8			
Hús nr. 10-14	Raðhús	2	1.024	364		728		0,71	3	3	6			
Hús nr. 16-20	Fjölbýlishús*	2,5	1.344	677	1.693	2.370	1,26	1,76	13	13	9			
Hús nr. 22-32	Raðhús	2	1.563	672		1.344		0,86	6	6	12			
Samtals			4.966	2.132	1.693	5.280	0,34	1,06	26	26	35	0	17	78
Freyjubr. samtals			12.253	4.932	5.598	12.442	0,46	1,02	65	65	74	2	36	177

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar án bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bílast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
Gefjunarbrunnur														
Hús nr. 1-3	Parhús	2	857	255		510		0,60	2	2				
Lóð nr. 1A	Bílastæðalóð		1.088									16		
Hús nr. 5	Einbýli	2	323	106		211		0,65	1	1				
Hús nr. 7	Einbýli	2	331	106		211		0,64	1	1				
Hús nr. 9	Einbýli	2	351	105		210		0,60	1	(1)	2			
Hús nr. 11	Einbýli	2	334	105		210		0,63	1	(1)	2			
Hús nr. 13	Einbýli	2	314	106		211		0,67	1	1				
Hús nr. 15	Einbýli	2	314	106		211		0,67	1	1				
Hús nr. 17-19	Parhús	2	600	255		510		0,85	2	2				
Samtals			4.511	1.142	0	2.284	0	0,51	10	8	4	16	0	28
Hús nr. 2-4	Parhús	2	743	249		498		0,82	2	2				
Lóð nr. 2A	Bílastæðalóð		1.138									16		
Hús nr. 6	Einbýli	2	272	106		211		0,78	1	1				
Hús nr. 8	Einbýli	2	272	106		211		0,78	1	1				
Hús nr. 10	Einbýli	2	457	110		220		0,48	1	1				
Hús nr. 12	Einbýli	2	273	100		200		0,73	1	1				
Hús nr. 14	Einbýli	2	295	105		209		0,71	1	1				
Hús nr. 16	Einbýli	2	270	106		211		0,78	1	1				
Hús nr. 18	Einbýli	2	278	106		211		0,76	1	1				
Hús nr. 20-22	Parhús	2	775	249		498		0,64	2	2				
Samtals			4.772	1.235	0	2.469	0	0,52	11	11	0	16	11	38
Gefjunarbr. samtals			9.284	2.377	0	4.753	0	0,51	21	19	4	32	11	66
Lofnarbrunnur														
Hús nr. 2-4	Parhús	2	665	234		468		0,70	2	(2)	4			
Hús nr. 6-8	Parhús	2	707	235		470		0,66	2	(2)	4			
Hús nr. 10-12	Parhús	2	662	220		440		0,66	2	(2)	4			
Hús nr. 14	Fjölbýlishús*	2,5	669	432	1.080	1.512	1,61	2,26	8	8	1			
Hús nr. 16	Fjölbýlishús*	2,5	610	279	698	978	1,14	1,60	4	4	1			
Hús nr. 18-20	Parhús	2	528	172		344		0,65	2	(2)	4			
Hús nr. 22-28	Raðhús	2	916	340		680		0,74	4	(4)	8			
Hús nr. 30-32	Parhús	2	829	261		522		0,63	2	(2)	4			
Hús nr. 34-40	Raðhús	2	1.331	457		914		0,69	4	(4)	8			
Hús nr. 42-44	Parhús	2	651	192		384		0,59	2	(2)	4			
Hús nr. 46	Fjölbýlishús*	2,5	523	312	780	1.091	1,49	2,09	6	6	7			
Lofnarbr. samtals			8.091	3.134	2.558	7.803	0,32	0,96	38	18	49	0	43	110

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar án bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bílast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
Friggjarbrunnur														
Hús nr. 1	Fjölbýlishús*	2,5	646	354	884	1.238	1,37	1,91	6	6				
Hús nr. 3-5	Fjölbýlishús*	2,5	1.586	696	1.740	2.436	1,10	1,54	12	12	13			
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	388	129		258		0,66	1	1	1			
Lóð nr. 9A	Bílastæðalóð		1.222									12		
Hús nr. 9-11	Parhús	2	420	182		364		0,87	2	2				
Hús nr. 13-15	Parhús	2	562	182		364		0,65	2	2	2			
Hús nr. 17-19	Parhús	2	396	182		364		0,92	2	2				
Hús nr. 21	Einbýlishús	2	316	124		247		0,78	1	1	1			
Hús nr. 23-25	Parhús	2	619	212		424		0,68	2	2				
Lóð nr. 23A	Bílastæðalóð		1.030									18		
Hús nr. 27-29	Parhús	2	426	182		364		0,85	2	2				
Hús nr. 31-33	Parhús	2	472	182		364		0,77	2	2				
Hús nr. 35-37	Parhús	2	426	182		364		0,85	2	2				
Hús nr. 39-41	Parhús	2	487	182		364		0,75	2	2				
Hús nr. 43-45	Parhús	2	915	205		410		0,45	2	(2)	4			
Hús nr. 47	Veitustofn	1	246	100		100		0,41						
Lóð nr. 47A	Aðkomulóð		517											
Hús nr. 49	Veitustofn	1	309	100		100		0,32						
Hús nr. 51	Fjölbýlishús	3	683	238	714	952	1,05	1,39	5	5	4			
Lóð nr. 51A	Aðkomulóð		226											
Samtals			11.893	3.431	3.338	8.713	0,28	0,73	43	41	25	30	14	110
Hús nr. 2-4	Parhús	2	648	203		406		0,63	2	(2)	4			
Hús nr. 6-8	Parhús	2	724	204		408		0,56	2	(2)	4			
Hús nr. 10-12	Parhús	2	724	204		408		0,56	2	(2)	4			
Hús nr. 14-16	Fjölbýlishús*	2,5	1.524	721	1.802	2.523	1,18	1,66	12	12	1			
Hús nr. 18	Fjölbýlishús*	2,5	636	240	600	839	0,94	1,32	5	5	6			
Hús nr. 20-22	Parhús	2	694	204		408		0,59	2	(2)	4			
Hús nr. 24-26	Parhús	2	694	204		408		0,59	2	(2)	4			
Hús nr. 28-30	Parhús	2	663	204		408		0,62	2	(2)	4			
Hús nr. 32	Einbýlishús	2	456	170		340		0,75	1	(1)	2			
Hús nr. 34-40	Raðhús	2	1.388	499		998		0,72	4	(4)	8			
Samtals			8.151	2.853	2.402	7.146	0,29	0,88	34	17	41	0	26	84
Friggjarbr. samtals			20.044	6.284	5.740	15.859	0,29	0,79	77	58	66	30	40	194

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. m. bilag. *	Nhlíf. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fj. bilast. í bilag.	Fj. bilast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bilastæðalóðum	Fj. bilast. í götum	Bilast. samts
Gefjunarbrunnur												
Hús nr. 1-3	Parhús	2	713	260	520	0,73	2	(2)	2			
Lóð nr. 1A	Bilastæðalóð		977							10		
Hús nr. 5	Einbýli	2	323	140	280	0,87	1	(1)	1			
Hús nr. 7	Einbýli	2	331	140	280	0,85	1	(1)	1			
Hús nr. 9	Einbýli	2	351	113	225	0,64	1	(1)	1			
Hús nr. 11	Einbýli	2	334	113	225	0,67	1	(1)	1			
Hús nr. 13	Einbýli	2	314	140	280	0,89	1	(1)	1			
Hús nr. 15	Einbýli	2	314	140	280	0,89	1	(1)	1			
Hús nr. 17-19	Parhús	2	774	260	520	0,67	2	(2)	2			
Samtals			4.430	1.306	2.610	0,59	10	0	10	10	0	20
Hús nr. 2-4	Parhús	2	733	260	520	0,71	2	(2)	2			
Lóð nr. 2A	Bilastæðalóð		1.044							10		
Hús nr. 6	Einbýli	2	272	120	240	0,88	1	(1)	1			
Hús nr. 8	Einbýli	2	272	120	240	0,88	1	(1)	1			
Hús nr. 10	Einbýli	2	454	165	330	0,73	1	(1)	1			
Hús nr. 12	Einbýli	2	266	120	240	0,90	1	(1)	1			
Hús nr. 14	Einbýli	2	295	120	240	0,81	1	(1)	1			
Hús nr. 16	Einbýli	2	270	120	240	0,89	1	(1)	1			
Hús nr. 18	Einbýli	2	278	120	240	0,86	1	(1)	1			
Hús nr. 20-22	Parhús	2	765	260	520	0,68	2	(2)	2			
Samtals			4.648	1.405	2.810	0,60	11	0	11	10	11	32
Gefjunarbr. samtals			9.078	2.711	5.420	0,60	21	0	21	20	11	52
Íðunnarbrunnur												
Hús nr. 1-3	Parhús	2	780	260	520	0,67	2	(2)	2			
Lóð nr. 1A	Bilastæðalóð		1.010							10		
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	319	140	280	0,88	1	(1)	1			
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	327	140	280	0,86	1	(1)	1			
Hús nr. 9	Einbýlishús	2	444	128	255	0,57	1	(1)	1			
Hús nr. 11	Einbýlishús	2	326	128	255	0,78	1	(1)	1			
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	423	140	280	0,66	1	(1)	1			
Hús nr. 15	Einbýlishús	2	339	140	280	0,83	1	(1)	1			
Hús nr. 17-19	Parhús	2	768	260	520	0,68	2	(2)	2			
Samtals			4.736	1.336	2.670	0,56	10	0	10	10	0	20
Hús nr. 2-4	Parhús	2	800	260	520	0,65	2	(2)	2			
Lóð nr. 2A	Bilastæðalóð		936							10		
Hús nr. 6	Einbýlishús	2	333	140	280	0,84	1	(1)	1			
Hús nr. 8	Einbýlishús	2	333	140	280	0,84	1	(1)	1			
Hús nr. 10	Einbýlishús	2	342	112	225	0,66	1	(1)	1			
Hús nr. 12	Einbýlishús	2	364	112	225	0,62	1	(1)	1			
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	369	140	280	0,76	1	(1)	1			
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	379	140	280	0,74	1	(1)	1			
Hús nr. 18-20	Parhús	2	917	260	520	0,57	2	(2)	2			
Samtals			4.772	1.304	2.610	0,55	10	0	10	10	12	32
Íðunnarbr. samtals			9.508	2.640	5.280	0,56	20	0	20	20	12	52
* Möguleg víkmörk ± 5% innan byggingarreits eftir aðstæðum (x) = fjöldi bilastæða í bilageymslum sem ekki teljast með í heildarfjölda bilastæða												
Samtals heild			18.586	5.351	10.700	0,58	41	0	41	40	23	104

Breytt stærðartala fyrir Gefjunarbrunn og Íðunnarbrunn

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar án bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bílast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samts
lðunnarbrunnur														
Hús nr. 1-3	Parhús	2	791	235		470		0,59	2	2				
Lóð nr. 1A	Bílastæðalóð		1.063									16		
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	319	106		211		0,66	1	1				
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	327	106		211		0,65	1	1				
Hús nr. 9	Einbýlishús	2	444	93		185		0,42	1	1	1			
Hús nr. 11	Einbýlishús	2	326	93		185		0,57	1	1	1			
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	423	106		211		0,50	1	1				
Hús nr. 15	Einbýlishús	2	339	106		211		0,62	1	1				
Hús nr. 17-19	Parhús	2	778	235		470		0,60	2	2				
Samtals			4.810	1.077	0	2.154	0,00	0,45	10	10	2	16	0	28
Hús nr. 2-4	Parhús	2	822	249		498		0,61	2	2				
Lóð nr. 2A	Bílastæðalóð		1.050									16		
Hús nr. 6	Einbýlishús	2	314	106		211		0,67	1	1				
Hús nr. 8	Einbýlishús	2	314	106		211		0,67	1	1				
Hús nr. 10	Einbýlishús	2	342	93		185		0,54	1	1				
Hús nr. 12	Einbýlishús	2	364	93		185		0,51	1	1				
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	350	106		211		0,60	1	1				
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	358	106		211		0,59	1	1				
Hús nr. 18-20	Parhús	2	927	249		498		0,54	2	2				
Samtals			4.842	1.105	0	2.210	0,00	0,46	10	10	0	16	12	38
lðunnarbr. samtals			9.652	2.182	0	4.364	0,00	0,45	20	20	2	32	12	66
Sifjarbrunnur														
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	392	141		281		0,72	1	(1)	2			
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	432	142		284		0,66	1	(1)	2			
Samtals			824	282	0	565	0,00	0,69	2	0	4	0	6	10
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.426	460		920		0,65	4	(4)	8			
Hús nr. 10-16	Raðhús	2	1.199	419		838		0,70	4	(4)	8			
Hús nr. 18-24	Raðhús	2	1.170	424		848		0,72	4	(4)	8			
Hús nr. 26-28	Fjölbýlishús	3	1.252	625	1.875	2.500	1,50	2,00	16	16	7			
Hús nr. 30-36	Raðhús	2	1.143	461		922		0,81	4	(4)	8			
Hús nr. 38	Fjölbýlishús*	2,5	412	276	689	965	1,67	2,34	5	5	1			
Samtals			6.602	2.665	2.564	6.993	0,39	1,06	37	21	40	0	26	87
Sifjarbr. samtals			7.426	2.947	2.564	7.557	0,35	1,02	39	21	44	0	32	97

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar án bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bílast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
Sjafnarbrunnur														
Hús nr. 1-3	Fjölbylishús*	2,5	1.908	792	1.980	2.772	1,04	1,45	15	15	15			
Hús nr. 5	Fjölbylishús*	2,5	1.094	491	1.227	1.473	1,12	1,35	8	8	9			
Hús nr. 7	Fjölbylishús*	2,5	658	280	700	840	1,06	1,28	5	5				
Lóð nr. 7A	Bílastæðalóð		307									6		
Samtals			3.967	1.563	3.908	5.085	0,99	1,28	28	28	24	6	10	68
Hús nr. 2	Fjölbylishús*	2,5	866	559	1.397	1.955	1,61	2,26	8	8				
Hús nr. 4-6	Fjölbylishús*	2,5	974	490	1.226	1.716	1,26	1,76	10	10	11			
Hús nr. 8-10	Parhús	2	596	218		436		0,73	2	2	4			
Samtals			2.436	1.267	2.623	4.108	1,08	1,69	20	20	15	0	9	44
Sjafnarbr. samtals			6.403	2.830	6.530	9.193	1,02	1,44	48	48	39	6	19	112
Skyggisbraut og Friggjarbrunnur (Húsnúmer við tvær götur á sömu lóð)														
S.br. 2-6 og F.br 53	Fjölbylishús	4	3.102	1.476	5.904	7.380	1,90	2,38	49	49	21			
Lóð nr. 53A	Bílastæðalóð		711									22		
S.br. 8-12 & F.br 55-57	Fjölbylishús**	3,5	2.985	1.597	5.591	7.188	1,87	2,41	47	47	16		30	
S.br. 14-18 & F.br. 42-44	Fjölbylishús**	3,5	3.820	1.260	4.410	5.670	1,15	1,48	37	37	22		19	
Samtals			10.618	4.333	15.905	20.238	1,50	1,91	133	133	59	22	49	263
Skyggisbraut og Urðarbrunnur (Húsnúmer við tvær götur á sömu lóð)														
Urðarbrunnur 152-156	Fjölbylishús	4	10.859	1.030	4.119	5.149			30	30			12	
Skyggisbraut 20	Fjölbylishús	4		476	1.904	2.618			15	15				
Skyggisbraut 22	Fjölbylishús	4		476	1.904	2.618			15	15				
Skyggisbraut 24	Fjölbylishús	4		476	1.904	2.618			15	15				
Skyggisbraut 26-28	Fjölbylishús	4		746	2.982	4.100			20	20				
Skyggisbraut 30	Fjölbylishús	4		361	1.444	1.986			14	14			26	
Samtals			10.859	3.564	10.138	19.089	0,93	1,76	109	109	114	0	38	261
Nönnubrunnur														
Hús nr. 1	Fjölbylishús*	2,5	1.026	436	1.091	1.527	1,06	1,49	10	10	11			
Samtals			1.026	436	1.091	1.527	1,06	1,49	10	10	11	0	0	21
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.251	436		872		0,70	4	(4)	8			
Samtals			1.251	436	0	872	0,00	0,70	4	0	8	0	6	14
Nönnubr. samtals			2.277	872	1.091	2.399	0,48	1,05	14	10	19	0	6	35

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar án bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bílast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
Gerðarbrunnur														
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	485	114		229		0,47	1	(1)	2			
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	315	84		168		0,53	1	(1)	2			
Hús nr. 5-7	Parhús	2	588	240		480		0,82	2	(2)	4			
Hús nr. 9-11	Parhús	2	662	240		480		0,73	2	(2)	4			
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	417	102		205		0,49	1	(1)	2			
Hús nr. 15-17	Parhús	2	819	204		408		0,50	2	(2)	4			
Samtals			3.285	985	0	1.969	0,00	0,60	9	0	18	0	25	43
Hús nr. 2-4	Fjölbýlishús*	2,5	1.233	713	1.783	2.496	1,45	2,02	12	12	13			
Hús nr. 6-8	Parhús	2	540	190		380		0,70	2	(2)	4			
Hús nr. 10-12	Parhús	2	540	190		380		0,70	2	(2)	4			
Hús nr. 14-16	Parhús	2	540	190		380		0,70	2	(2)	4			
Hús nr. 18-20	Parhús	2	540	181		362		0,67	2	(2)	4			
Hús nr. 22-24	Parhús	2	542	181		362		0,67	2	(2)	4			
Hús nr. 26-28	Parhús	2	597	190		380		0,64	2	(2)	4			
Hús nr. 30-40	Raðhús	2	1.787	672		1.344		0,75	6	(6)	12			
Hús nr. 42	Fjölbýlishús*	2,5	954	486	1.215	1.457	1,27	1,53	8	5				
Hús nr. 42A	Bílastæðalóð		320									4		
Hús nr. 44	Fjölbýlishús*	2,5	610	280	700	840	1,15	1,38	5	5				
Hús nr. 46	Fjölbýlishús*	2,5	610	280	700	840	1,15	1,38	5	5				
Hús nr. 46A	Bílastæðalóð		320									4		
Hús nr. 48	Fjölbýlishús*	2,5	569	280	700	840	1,23	1,48	5	5				
Hús nr. 50	Fjölbýlishús*	2,5	619	280	700	840	1,13	1,36	5	5				
Hús nr. 50A	Bílastæðalóð		494									10		
Samtals			10.814	4.113	5.797	10.901	0,54	1,01	58	37	49	18	21	125
Gerðarbr. samtals			14.099	5.097	5.797	12.870	0,41	0,91	67	37	67	18	46	168
Urðarbrunnur														
Hús nr. 1-9	Raðhús	2	1.378	540		1.080		0,78	5	(5)	10			
Hús nr. 11														
Hús nr. 13	Fjölbýlishús*	2,5	588	351	877	1.227	1,49	2,09	6	6	7			
Hús nr. 15	Fjölbýlishús*	2,5	654	324	809	971	1,24	1,48	5	5				
Hús nr. 17-29	Raðhús	2	3.177	948		1.896		0,60	7	(7)	14			
Hús nr. 31-33	Fjölbýlishús	3	2.440	656	1.968	2.624	0,81	1,08	12	12	13			
Hús nr. 33A	Veitustofn.		58	55										
Hús nr. 35-37	Fjölbýlishús**	3,5	2.071	918	3.212	4.130	1,55	1,99	23	23	17			
Lóð nr. 31B	Bílastæðalóð		88									7		
Samtals			10.454	3.791	6.866	11.928	0,66	1,14	58	46	61	7	41	155

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar án bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bílast. á lóðum	Fj. b. á sameig. bílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
Urðarbrunnur														
Hús nr. 2	Fjölbýlishús	3	1.035	420	1.260	1.470	1,22	1,42	8	8	9			
Hús nr. 4	Einbýlishús	2	626	127		253		0,40	1	(1)	2			
Hús nr. 6	Einbýlishús	2	500	108		216		0,43	1	(1)	2			
Hús nr. 8	Einbýlishús	2	481	108		216		0,45	1	(1)	2			
Hús nr. 10	Einbýlishús	2	480	108		216		0,45	1	(1)	2			
Hús nr. 12	Einbýlishús	2	429	108		216		0,50	1	(1)	2			
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	366	98		197		0,54	1	(1)	2			
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	414	98		197		0,48	1	(1)	2		11	
Hús nr. 18	Fjölbýlishús*	2,5	904	484	1.210	1.694	1,34	1,87	8	8	9			
Hús nr. 20	Fjölbýlishús*	2,5	286	262	656	787	2,29	2,75	6	6			8	
Hús nr. 22-26	Raðhús	2	1.018	388		776		0,76	3	(3)	6			
Hús nr. 28-30	Parhús	2	662	214		428		0,65	2	(2)	4			
Hús nr. 32-34	Parhús	2	624	214		428		0,69	2	(2)	4			
Hús nr. 36-42	Raðhús	2	1.357	422		844		0,62	4	(4)	8			
Hús nr. 44-46	Parhús	2	645	214		428		0,66	2	(2)	4			
Hús nr. 48-50	Parhús	2	706	228		456		0,65	2	(2)	4		19	
Hús nr. 52-54	Fjölbýlishús**	3,5	1.742	686	2.401	3.087	1,38	1,77	20	20	1			
Hús nr. 56-60	Raðhús	2	980	315		630		0,64	3	(3)	6			
Hús nr. 62-68	Raðhús	2	1.088	434		868		0,80	4	(4)	8			
Hús nr. 70-72	Parhús	2	659	228		456		0,69	2	(2)	4			
Hús nr. 74-76	Parhús	2	654	226		452		0,69	2	(2)	4		11	
Hús nr. 78-80	Parhús	2	703	241		482		0,69	2	(2)	4			
Hús nr. 82-86	Raðhús	2	687	293		586		0,85	3	1	3			
Lóð nr. 82A	Bílastæðalóð		341									6		
Hús nr. 88-96	Raðhús	2	1.501	540		1.080		0,72	5	(5)	10		19	
Hús nr. 98-102	Raðhús	2	853	281		562		0,66	3	(3)	6			
Hús nr. 104-110	Raðhús	2	1.209	371		742		0,61	4	(4)	4			
Lóð nr. 104A	Bílastæðalóð		416									16		
Hús nr. 112-118	Raðhús	2	1.208	381		762		0,63	4	(4)	4			
Hús nr. 120-128	Raðhús	2	1.753	407		814		0,46	5	(5)	5			
Hús nr. 130-132	Parhús	2	708	185		370		0,52	2	(2)	2			
Hús nr. 134-142	Raðhús	2	1.520	481		962		0,63	5	(5)	5			
Hús nr. 134A	Bílastæðalóð		316									9		
Hús nr. 144-150	Raðhús	2	1.261	400		800		0,63	4	(4)	4			
Samtals			28.131	9.070	5.527	21.474	0,20	0,76	112	43	132	31	68	274
Urðarbr. samtals			38.585	12.861	12.393	33.402	0,32	0,87	170	89	193	38	109	429
Fjölbýlishús* er þrjár íbúðarhæðir en byggingarmagn takmarkast við 2,5 x grunnflöt byggingarreits														
Fjölbýlishús** er fjórar íbúðarhæðir en byggingarmagn takmarkast við 3,5 x grunnflöt byggingarreits														
(x) = fjöldi bílastæða í bílageymslum sem ekki teljast með í heildarfjölda bílastæða														
Samtals heild			205.407	70.833	97.250	170.131	0,47	0,83	904	677	1.004	180	556	2.417