

Uppdr. Nr.
5348

Sveitarfélag
0000

Undirnúmer
621

Dagsetning
11.04.2003



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR
UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ REYKJAVÍKUR
RAUÐHÓLL EHF

NORÐLINGAHOLT



GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Meðfylgjandi er: Deiliskipulagsuppráttur dags. 10.02.2003. Síðast br: Maí 2003 og
Skýringaruppráttur dags. 10.02.2003. Síðast br: Maí 2003.



T.ark

TEIKNISTOFAN ehf ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK

FEBRÚAR 2003
SÍÐAST BR: MAÍ 2003

1	FORMÁLI	3
2	NORÐLINGAHOLT	4
2.1	Staðsetning og afmörkun	4
2.2	Eignarhald	4
3	STADHÆTTIR, AÐSTÆÐUR	5
3.1	Jarðfræði, (samantekt úr jarðgrunnskönnun Hönnunar hf. júní 2001)	5
3.2	Gróður	5
3.3	Náttúrufar	5
3.4	Vatnsverndarsvæði	6
3.5	Flóðasvæði	6
3.6	Veðurfar	7
3.7	Núverandi byggð	7
3.8	Hljóðvist	7
3.9	Frárennsli	8
3.10	Áhrif ákomu næringarefna	8
4	SKIPULAG, MARKMID	9
4.1	Meginmarkmið	9
4.2	Fjöldi íbúða	9
4.3	Nálæg byggð – skólar – þjónusta og leiksvæði	9
4.4	Gatnakerfi og gangstígar	10
5	SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI	10
5.1	Hönnun mannvirkja	10
5.2	Mæli- og hæðarblöð	10
5.3	Almennir úthlutunarskilmálar	10
5.4	Aukaíbúðir	10
5.5	Úthlutun – húsgerðir yfirlit	11
5.6	Húsagerðir – yfirbragð húsa	11
5.7	Byggingarreitir	11
5.8	Bundin byggingarlína	12
5.9	Bílageymslur	12
5.10	Frágangur lóða	12
5.11	Sorp	12
5.12	Sameiginleg opin svæði	13
5.13	Skógarlundur	13
5.14	Stígar og gangstéttar	13
5.15	Gróðursetning	13
5.16	Sprungur	13
5.17	Hljóðvist	14
5.18	Fornminjar	14
5.19	Hverfisvernd (svæði afmarkað á þemakorti)	14
6	TVÍBÝLISHÚS T2. Lindarvað 1-21, Lækjarvað 1-25	15
6.1	Sérákvæði	15
7	FJÖLBÝLISHÚS	16
7.1	Almenn atriði fyrir F3-05, F3-06, F3-07, F4-01	16
7.1.1	Fjölbýlishús F3-05 Sérákvæði. Ferjuvað 13-17, Bjallavað 1-5 og 13-17	17
7.1.2	Fjölbýlishús F3-06 Sérákvæði. Sandavað 9-15	17
7.1.3	Fjölbýlishús F3-07 Sérákvæði. Reiðvað 1-7	17
7.1.4	Fjölbýlishús F4-01 Sérákvæði. Ferjuvað 1-5, Selvað 1-11, Sandavað 1-5	17
7.2	Almenn atriði fyrir F3-08. Rauðavað 1-11 og 13-25	18
8	PUNKTHÚS Fjölbýli	19
8.1	Sérákvæði fyrir F3-09. Ferjuvað 7-11 og Bjallavað 7-11	19
9	RAÐHÚS OG PARHÚS	20
9.1.1	Almenn atriði fyrir R2-02 OG P2. Elliðavað 1-17, Búðavað 1-23	20
9.1.2	Raðhús R2-02 sérákvæði. Elliðavað 1-17	20
9.1.3	Parhús P2 sérákvæði. Búðavað 1-23	20
10	EINBÝLISHÚS	21
10.1	Sérákvæði fyrir E1. Þingvað 1-35. Móvað 1-49	21

11	KEDJUHÚS	22
11.1	Sérákvæði fyrir K2. Þingvað 37-83.....	22
12	ATVINNUHÚSNÆÐI. ATVINNUSVÆÐI.....	23
12.1	Almenn atriði fyrir A3-01, A3-02, V2-01, V1-01 og B1-01.....	23
12.1.1	Atvinnuhúsnæði A3-01 sérákvæði. Norðlingabraut 4-10.....	23
12.1.2	Hverfismiðstöð, verslunarhús, V2-01 sérákvæði. Norðlingabraut 2, Árvað 1.	24
12.2	Bensinstöð B1-01. Elliðabraut 2.....	24
12.3	Veitingar / þjónusta V1-01 sérákvæði. Elliðabraut 14.	24
12.4	Atvinnuhúsnæði / þjónustuhús A3-02. Elliðabraut 4-12.....	25
13	STOFNANIR. Árvað 2-3, Sandavað 7.....	26
13.1	Almenn atriði fyrir S2-01, L1-01 og L1-02.....	26
13.1.1	Skóli S2-01 sérákvæði. Árvað 3.....	26
13.1.2	Leikskóli L1-01 Sérákvæði. Sandavað 7.....	26
13.1.3	Leikskóli-L1-02 sérákvæði. Árvað 2.....	27
14	Tæknibyggingar. SI og SP.....	27
14.1.1	Símstöð SI, og lóð fyrir endurvinnslugáma E. Norðlingabraut 1-3.....	27
14.1.2	Spennistöð SP.....	27
15	Samantekt á tölulegum upplýsingum	28
15.1	Stærð svæðis.....	28
15.2	Fjöldi og gerð íbúða	29
15.3	Skipting íbúða eftir stærðum	29
15.4	Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.....	29
15.5	Heildaryfirlit yfir íbúðarhúsnæði og lóðir	30
15.6	Heildaryfirlit yfir atvinnuhúsnæði og lóðir.	30
15.7	Heildaryfirlit yfir verslunar- og þjónustuhúsnæði og lóðir.	31
15.8	Heildaryfirlit yfir stofnanir og lóðir.	31



1 FORMÁLI

Fyrirliggjandi deiliskipulag er unnið af T.ark. Teiknistofan ehf-Arkitektar, Brautarholti 6, fyrir Reykjavíkurborg og Rauðhól ehf., sem gert hafa með sér samkomulag um skipulag og þróun byggðar í Norðlingaholti.

Í því samkomulagi segir m.a:

“Meginmarkmið við gerð skipulags fyrir svæðið er að mæta eftirspurn fyrir byggingarlóðir í Reykjavík með því að þróa þar aðlaðandi og eftirsóknarverða byggð sem tekur mið af landkostum í Norðlingaholti og þeirri staðreynd að svæðið verður í beinum tengslum við útivistarsvæði og ósnortna náttúru, samhliða því að ná fram sem bestri nýtingu svæðisins og skapa þannig hagstæðar fjárhagslegar forsendur uppbyggingar og rekstrar.”

Í svæðisskipulagi fyrir höfuðborgarsvæðið er reiknað með að íbúum á höfuðborgarsvæðinu fjölgi um 60 þúsund til ársins 2024.

Til að mæta þessari aukningu er reiknað með að þörf verði fyrir um 32 þúsund nýjar íbúdir, og gengið er út frá því að um 25 þúsund þeirra verði byggðar á nýjum byggingarsvæðum.

Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2001-2024 gerir ráð fyrir að Norðlingaholt verði byggt upp sem blandað íbúða- og atvinnusvæði á árunum 2002 – 2008. Þar er reiknað með að íbúðafjöldi verði 1000 (-10%/+20%) og hæðir húsa frá einni upp í sex.

Skipulagsforsögn fyrir hverfið var samþykkt í júlímánuði 2001 og hefur hún, ásamt meginforsendum í Aðalskipulagi Reykjavíkur, legið til grundvallar við gerð deiliskipulagsins. Í júlímánuði 2002 var deiliskipulagstillaga sem byggði á ofangreindu auglýst til formlegrar kynningar, og skyldi athugasemdum við hana skilað fyrir 14. ágúst 2002. Í þeirri tillögu var gert ráð fyrir 1050 – 1105 íbúðum, auk þjónustubygginga og atvinnuhúsnæðis.

Tillagan fékk umtalsverða athygli og umfjöllun, og var því ákveðið að framlengja skilafrest athugasemda til 28. ágúst. Haldinn var sérstakur kynningarfundur í Selásskóla hinn 26. ágúst, þar sem helstu hagsmunaaðilum gafst færi á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri.

Við lok athugasemdafrests hinn 28. ágúst lá fyrir nokkur fjöldi athugasemda, sem einkum lutu að hæð íbúðarhúsa og útsýnisskerðingu, þéttleika byggðarinnar og nálægð byggðar að Elliðavatni og ánni Bugðu.

Það deiliskipulag sem nú liggur fyrir tekur mið af þeim athugasemdum sem bárust. Helstu breytingar fela í sér fækkun íbúða og minni þéttleika en áður var gert ráð fyrir, húsa-hæð var lækkuð til að mæta athugasemdum um útsýnisskerðingu, og gerðar hafa verið breytingar sem taka mið af helgunarsvæði Bugðu, sem og aðlögun byggðar að Elliðavatni. Þessar breytingar hafa m.a. leitt til annarrar samsetningar væntanlegrar byggðar og hlutur sérbýlis hefur aukist.

Að lokinni auglýsingu var ákveðið að fresta norðaustur hluta svæðisins. Í tengslum við gatnahönnun og m.t.t breytts eignarhalds og nákvæmari uppmælingu á svæðinu er ákveðið að skoða nánar legu sprungna og fornminja.

Fylgigögn s.s flóðakort, hljóðkort og skuggavarp sem eru aftast í heftinu miða við áður auglýst skipulag. Umrædd gögn verða uppfærð fyrir auglýsingu á því svæði sem frestast núna.

2 NORÐLINGAHOLT

2.1 Staðsetning og afmörkun.

Svæðið er staðsett austan Seláshverfis. Það afmarkast af Breiðholtsbraut í vestur, Suðurlandsvegi í norður, ánni Bugðu og Rauðhólum í austur og Elliðavatni í suður. Svæðið handan árinna er friðlýst sem fólkvangur og er hluti Rauðhólafólkvangs. Deiliskipulagi er frestað á hluta svæðisins.

Aðkomur að svæðinu eru um Breiðholtsbraut og Suðurlandsveg.

Suður- og austurhluti Norðlingaholts er jaðarsvæði í borginni, útvörður byggðar í austur og í góðum tengslum við almenn útivistarsvæði, friðlýst náttúrusvæði (Rauðhólafólkvangur) og vatnsverndarsvæði. Í suður er Elliðavatn, í austur Bugða, Rauðhólar og Heiðmörk, í vestur Elliðaárdalur og Rauðavatn og Hólmsheiði í norður.

Landið er að mestu flatlent en hallar litillega til suðausturs. Það er í u.þ.b. 77 - 88 m hæð yfir sjávarmáli. Vísýni er frá svæðinu yfir Rauðhóla, Heiðmörk og til Bláfjalla. Á syðsta og austasta hluta svæðisins er skipulagi frestað. (Sjá uppdrátt)

Heildarstærð svæðisins er um 60,5 ha lands.

2.2 Eignarhald

Norðlingaholt hefur um langt skeið skipst í talsverðan fjölda landspilda og skika í eigu fjölmargra aðila. Í dag skiptist landið í u.þ.b. 80 eignarhluta sem eru allt frá líðlega 2000 fermetrum að stærð og upp í um 7 ha.

Reykjavíkurborg og Rauðhóll ehf. eiga rúmlega 80% hluta svæðisins. Enn er því nokkur hluti svæðisins í eigu annarra aðila.

Í samningi Reykjavíkurborgar og Rauðhóls ehf. er gert ráð fyrir að landið komist að mestu í eigu samningsaðila.

Á svæðinu er töluvert um geymslu- og gripahús, verkstæði og gamla sumarbústaði. Heilsársbúseta hefur verið í nokkrum húsum, án þess að þau hafi verið samþykkt sem íbúðarhús af skipulagsyfirlöndum. Þetta húsnæði mun allt víkja af svæðinu, þó mun einstaka hús í jaðri svæðis e.t.v. standa áfram þar til annað verður ákveðið.

Á árinu 1994 voru unnin drög að deiliskipulagi fyrir svæðið í samstarfi við þáverandi landeigendur, en sú tillaga hlaut aldrei formlega afgreiðslu og var lögð til hliðar.

3 STADHÆTTIR, AÐSTÆÐUR

3.1 Jarðfræði, (samantekt úr jarðgrunnskönnun Hönnunar hf. júní 2001)

Jarðlög

Í berggrunni Norðlingaholts er víðast hvar grágryti, sömu gerðar og finnst víðast hvar á Reykjavíkursvæðinu. Aldur þessa bergs er talinn vera um 200.000 ára, en hraun austan Bugðu, þar sem Raudhólar eru, er talið um 4700 ára. Það er talsverður aldursmunur á bergi beggja vegna Bugðu. Á isöld eða fyrir meira en 10.000 árum síðan svarf jökull berg á svæðinu og þegar jökullinn hörfaði skildi hann eftir sig jökulruðning. Þykkt jökulruðnings er mjög breytileg frá einum stað til annars, sums staðar aðeins þunn skæni en annars staðar meira en 2 metrar að þykkt. Leynst geta því á svæðinu dældir og djúpar skvompur fylltar jökulruðningi.

Fyrri rannsóknir bentu til þess að þekja lausra jarðefna væri að jafnaði frekar þunn á svæðinu. Athuganir nú sýna að þykkt lausra jarðefna er mjög breytileg. Dýpt á fast, klöpp eða harðan jökulruðning er oft um 2m, nema í einstaka dældum milli klapparkolla og í sprungulægðum. Þykktar moldarjarðvegs var oft 0,5-1,0 m.

Sprungur

Í Norðlingaholti voru augljós merki um sprunguhreyfingar að finna í lausum jarðlögum í nokkrum skurðum. Mjög greinileg hreyfing hefur verið um sprungu austast á svæðinu, þar sem mold hafði hnikast um meira en metra og mikið vatnsinnstreymi var um sprunguna. Þessi sprunga er "virk" og verður að sneiða framhjá henni við ákvörðun á staðsetningu bygginga. Á nokkrum stöðum fundust sprungur í berggrunni en engin merki um hreyfingu yngri jarðlaga yfir þeim. Því er dregin sú ályktun að ekki þurfi að hafa miklar áhyggjur af sprunguhreyfingum á þeim stöðum.

Þó ekki sé búist við miklum hreyfingum um sprungufleti geta sprungur gjökt og sprungufletir mishreyfst. Fordast ber að grunda mannvirki á sprungu austast á svæðinu (eins og áður nefnt) sem er mjög virk. Þar hefur orðið hreyfing og mikið vatnsrennsli er um sprunguna. Fyrir sprungur vestar er hægt að beita sértækum lausnum til að draga úr áhrifum jarðskjálfta. Lausn gæti til dæmis falist í því að grunda mannvirkið á malarfyllingu.

3.2 Gróður

Svæðið er gróið, sumsstaðar eru tún, annarsstaðar móar og mýrlendi. "Viða eru trjálundir við hús, sumir allvöxtulegir. Nokkrir þeirra lenda á grænum svæðum en margir lenda inn á lóðum. Er það ósk garðyrkjudeildar Reykjavíkurborgar að sem flestir lóðarhafar sjái sér hag í því að halda einhverjum sé það hægt. Skógrækt hefur verið stunduð allengi í skógarlundinum og trén orðin vöxtuleg. Plantað hefur verið ýmsum tegundum, m.a. töluvert af greni og furu. Trén standa víða nokkuð þétt og þyrfti að grisja en mikið er af rjóðrum þar sem ekki hefur verið plantað samfellt í hundinn. Rjóðrin auka mjög gildi hundarins þar sem annar gróður verður miklu fjölbreyttari og trjágróðurinn hefur fyrir vikið fengið meira rými til að vaxa og dafna." (innskot frá garðyrkjudeild Reykjavíkurborgar)

Við skipulagsvinnuna hefur verið leitast við að varðveita heillegan gróður. Skógarlundurinn, sunnarlega á svæðinu mun varðveittur.

3.3 Náttúrufar

Við ána Bugðu er gróskumikið votlendi, sem er á náttúruminjaskrá. (sjá nánar skýrslu **Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur**, maí 1996 unnin af Náttúrufræðistofnun Íslands fyrir Reykjavíkurborg)

Úrdráttur úr kafla 3 í fyrrnefndri skýrslu náttúrufræðistofnunnar.

“ Um miðja síðustu öld reis byggð á Norðlingaholti. Um tíma var rekin smábúskapur á svæðinu en nú halda menn þar einungis hross. Þessi landnýting hefur sett mark sitt á gróðurfar holtins. Sunnanlega í holtinu er sumarhúsasvæði sem hefur verið friðað fyrir beit lengi. Viða er kominn upp samfelldur skógur. Mófuglar einkenna fuglalífið á holtumum en vollendisfuglar Bugðu og mýrarnar umhverfis hana. Áin og bakkar hennar eru viðkvæmt svæði. Áin hefur þá náttúru að flæða yfir bakka sína í leysingum og fer þá yfir allstórt svæði, með sér flytur vatnið næringu sem er undirstaða gróskunnar. Saman mynda Rauðhólasvæðið og vollendið eina sérstæða náttúrufræðilega heild og þessvegna mikilvægt að svæðið fái að njóta sín óbreytt og þar fari ekki fram nein ræktun.

Á byggingarsvæðinu sjálfu getur gróðurfarið vart talist sérstakt eða einstakt. Hinsvegar er sjálfsagt að skipuleggja hverfið þannig að fallegustu trjáreitirnir fái að halda sér og að þeir falli edlilega að byggðinni.

Fuglalíf utan mýrlendis og Bugðu er ekki á neinn hátt frábrugðið eða sérstætt miðað við sambærilega staði á innesjum og ekki þykir ástæða til sérstakrar verndar þess. Hinsvegar er ítrekað hér mikilvægi gildið vollendis við Bugðu og árinna sjálfra fyrir lífríkið til fræðslu og útivistar.

3.4 Vatnsverndarsvæði

Um það bil helmingur svæðisins liggur fyrir innan vatnsverndarsvæðislinu. Svæðið er skilgreint sem fjarsvæði B. Reglugerðir sem gilda sérstaklega um vatnsverndarsvæði eru eftirfarandi:

- Reglur um verndarsvæði vatnsbóla, Nr. 636/12 nóv. 1997.
- Öryggisreglur fyrir verktaka og aðra sem eiga erindi inn á vatnsverndarsvæði Reykjavíkur og nágrennis.
- Reglur um neysluvatn. Nr. 319/1995.
- AR 2001-2024 kafla 3.1.15. Vatnsverndarsvæði.

Á skipulagsupprætti eru sýnd mörk vatnsverndarsvæðisins. Nánari skilgreiningar á “fjarsvæði B” ásamt skilmálum slíks svæðis er að finna í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Reykjavíkur og nágrennabæjarfélaganna, útgefið af umhverfisráðuneytinu 12. nóvember 1997, og í svæðisskipulagi um vatnsvernd staðfest af umhverfisráðherra 5. nóvember 1999.

3.5 Flóðasvæði

Fyrir liggur skýrsla Almennu Verkfræðistofnunnar frá 12.2.2002 um mat á flóðhæðum í Bugðu við Norðlingaholt. Mesta sögulega flóð í Elliðaánum er áætlað 200m³/sek og mesta mögulega flóð 1000 m³/sek. Þar af er hluti Bugðu áætlaður 100 m³/sek í mesta sögulega flóði og 400m³/sek í mesta mögulega flóði. Flóðhæð við Norðlingaholt er áætluð 78,5m.y.s. í mesta sögulega flóði og 79,8m.y.s. í mesta mögulega flóði.

Úrdráttur úr skýrslu AV.(Flóð og flóðhæðir ofan Elliðavatns. Feb 2002)

Svæðið milli Rauðhóla og skipulagssvæðisins verður eins og stöðuvatn í flóðum. Flóðhæðin ræðst nær eingöngu af þrengingu sem er við reiðbrúna og þar sem aðalæð Vatnsveitunnar þverar ána. Nákvæmni reikninga sem slíkra ætti að vera nokkuð góð og skekkja varla meiri en (+/-) 0,2m. Það styrkir reikninga nokkuð að í flóðum miklu 1982 fór vatnshæðin í 78,65m.y.s. við Klapparholt.

Við skipulagningu svæðisins hefur verið tekið tillit til framangreindrar niðurstöðu. Lágmarkskóti húsa er Kh=79,5 m og lágmarkskóti lóða Kl=78,5m. Flóðalína Bugðu er sýnd á skipulagsupprætti. Miðað er við flóðhæð mesta sögulega flóðs eða 78,5 m.y.s. Aftast í heftinu er flóðaupprættur sýndur.

3.6 Veðurfar

Um veðurfar á svæðinu, má segja að það er frekar milt. Hafgolu gætir lítið, úrkoma er talsvert meiri en við ströndina og skilyrði fyrir gróður eru góð. Svæðið er í skjóli af hæðunum í kring fyrir norðanátt, en það liggur aftur á móti opið fyrir suðaustanátt. Um veðurfar almennt á svæðinu er vísað í skýrslu Haralds Ólafssonar.

Greinagerð veðurfræðings.

Í tengslum við deiliskipulagsvinnuna var Haraldur Ólafsson veðurfræðingur fenginn til þess að gera útreikninga á vindáttum sem hafa áhrif á skipulagssvæðið. Helstu niðurstöður eru eftirfarandi:

Vindur er reiknaður í 200 m möskvum og til samanburðar eru vindmælingar á Sandskeiði frá ágúst 1999 til ársloka 2001. Veðurstöðin á Sandskeiði er við þjóðveginn um 10 km ASA af Norðlingaholti. Reiknaðar eru allar helstu vindáttir frá norðri austur um til suðausturs og einnig vindur af suðvestri.

Þegar strekkingsvindur er reiknaður kemur í ljós að:

- N-átt er fremur hæg. Skilar sér jafnvel sem NNV átt (NNA-átt á Sandskeiði)
- NNA- og NA-átt er fremur hæg og til muna hægari en á Sandskeiði
- ANA-átt er hvöss. Hún skilar sér sem fremur hæg NA átt á Sandskeiði og er ekki mjög tíð.
- A-átt er fremur hvöss og tíð. Ekki mikið hægari í Norðlingaholti en á Sandskeiði.
- ASA-átt er fremur tíð og í hvassara lagi, en þó hægari en á Sandskeiði
- SA-átt er fremur óstöðug, hvöss á köflum og síst hægari en á Sandskeiði.
- SSA- og S-átt er fremur hæg í Norðlingaholti
- SV-átt er tiltölulega hæg í Norðlingaholti og töluvert hægari en á Sandskeiði þar sem hún er hvöss.
- V- og NV-átt er að jafnaði hæg. Mest ber þar á hafgolu á sumardögum.

Þegar óveður er reiknað kemur í ljós að:

- Óveðra er helst að vænta úr SA. Hvassast verður að jafnaði í áttum frá ANA til SA.

Hjálögð kort sjá aftast í heftinu.

*Reiknaður vindur af N, NNA, NA, ANA, A, ASA, SA og SV
Tíðni vindátta á Sandskeiði: a) Heildartíðni, b)-d) tíðni ef vindhraði er yfir 10m/s, 15 m/s og 20 m/s.*

3.7 Núverandi byggð

Núverandi byggð í Norðlingaholti hefur yfirbragð sveitar- og sumarhúsabyggðar. Umhverfis- og heilbrigðisstofa Reykjavíkur hefur gert ítarlega umhverfisúttekt á byggðinni á vatnsverndarsvæðinu. Skýrslan heitir:

Selásblettir og Baldurshagaland

-Byggingar og tilheyrandi lóðir á vatnsverndarsvæði, frá janúar 2002, ásamt

Niðurstöður umhverfisúttektar á Selásblettum og Baldurshagalandi

-frá Mars 2002.

Í skýrslunum kemur fram að ásigkomulag byggðar, rotþróa svo og umgengni sé á stórum hluta svæðisins ábótavant. Við skipulagsvinnuna hefur verið gert ráð fyrir að öll húsin á svæðinu, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð skv. aðalskipulagi, verði fjarlægð.

3.8 Hjúðvist

Norðlingaholtið afmarkast af Breiðholtsbraut að vestan og Suðurlandsvegi að norðan. Frá Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi verða aðaltengingarnar inn í hverfið. Fyrirhugað er að á komandi árum verði þær tvöfaldaðar til að mæta aukinni umferð. Fyrir liggur að nokkur hávaðamengun er og verður frá þessum stofnbrautum.

Við deiliskipulagsvinnuna hefur sérstaklega verið hugað að þessum þætti, og fyrir liggur úttekt og útreikningar verkfræðistofunnar Línuhönnunar á hljóðvist í fyrirhugaðri byggð, og áhrifum umferðarhávaða frá framangreindum stofnbrautum. Staðsetning atvinnuhúsnæðis meðfram stofnbrautunum gegnir lykilhlutverki í að verja íbúðabyggðina fyrir óæskilegum áhrifum vegna umferðarhávaða.

Niðurstöður úr skýrslu Línuhönnunar (Hljóðvist við Norðlingaholt & Selás).

Við endurskoðun skipulags í febrúar 2003 var reiknað aftur hljóðstig vegna umferðar á helstu umferðargötum umhverfis Norðlingaholt og í hverfinu. Umferðarforsendur eru óbreyttar miðað við fyrri útreikninga. Niðurstöður fyrir hljóðstig eru háðar áætlaðri dreifingu umferðar innan hverfis.

Hljóðstig á lóð við íbúðarhús eru allsstaðar undir 55 dB(A) nema við enda á fjölbýlishúsi við Selvað 1-5, næst hringtorgi (Þingtorg) sem tengir Norðlingabraut og Elliðabraut við Breiðholtsbraut. Þar verður hljóðstig við enda hússins í 56 dB(A). Einnig verður hljóðstig á lóð við parhús í syðsta hluta hverfisins með hljóðstig við 55-56 dB(A).

Ef skoðað er hljóðstig við efri hæðir húsa í hverfinu kemur í ljós að fyrir efstu hæðir nokkurra húsa fer hljóðstig upp fyrir 55 dB(A) utan við húsin. Á það við um fjölbýlishúsin sem eru við Elliðabraut. Þetta á einnig við húsin sem standa innan við atvinnuhúsnæðið við Norðlingabraut norðar í hverfinu og við húsin næst Norðlingavaði í norðaustur hluta hverfisins, við gatnamót við Suðurlandsveg.

Við parhúsið má ná réttu hljóðstigi með aðgerðum á lóð, en við fjölbýlishúsin munu verða kvaðir á húsunum sjálfum til að hljóðstig verði innan reglugerðarákvæða.

Tekið skal fram að áður nefndir hljóðútreikningar eru m.v. framtíðarstofnbrautir og áætlaða umferð árið 2024.

Sjá kvaðir á einstökum lóðum í sérákvæðum.

3.9 Frárennsli

Skólp frá væntanlegri byggð í Norðlingaholti verður tengt inná ræsakerfi borgarinnar í Víðidal. Ofanvatn verður leitt í fyrirhugaða settjörn við Bugðu. Þaðan verður vatninu veitt í Dimmu. Settjörnin eins og hún er sýnd á deiliskipulagsupprætti er bráðabirgðastaðsetning. Framtíðarstaðsetning settjarnarinnar verður í landi Kópavogs.

3.10 Áhrif ákomu næringarefna

Vegna nálægðar Norðlingaholts við vatnasvæði er mikilvægt að sem flestir umhverfisþættir áhrifa þéttbýlis á umhverfið séu þekktir. Ákoma næringarefna var skoðað. Til verksins var verkfræðistofan Hönnun fengin til að gera samanburð á ákomu næringarefna miðað við núverandi ástand og eftir að væntanleg byggð við Norðlingaholt rís. Eftirfarandi er stutt samantekt út skýrslunni:

Hönnun hf. hefur metið ákomu næringarefna (köfnunarefnis og fosförs) í Bugðu, Elliðavatni og Elliðaár með aukinni byggð í Norðlingaholti. Þó erfitt geti verið að spá, með einhverri vissu, fyrir um magn næringarefna frá byggð við Norðlingaholt bendir flest til þess að ákomumagn þessara efna aukist ekki frá því sem er í dag. Þessi staðhæfing er byggð á athugunum á niverandi ástandi á svæðinu, reynslutölum frá mælingum, sem meðal annars hafa verið gerðar á ofanvatni sem rennur í Elliðaár frá Breiðholtshverfi, og athugunum okkar á ákomu næringarefna frá Vatnsendahverfi. Með breyttri landnotkun Norðlingaholts þarf ekki að hafa áhyggjur af losun næringarefna í Bugðu / Elliðavatn / Elliðaár. Losun þeirra mun minnka frekar en aukast. Þetta þýðir að:

Ekki er fyrirsjáanleg nein hætta á uppsöfnun eða ofauðgun næringarefna í Elliðavatni vegna aukningu byggðar á Norðlingaholti.

4 SKIPULAG, MARKMID,

4.1 Meginmarkmið

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er umrætt svæði skilgreint sem blönduð byggð. Á blönduðum svæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu í bland við fjölbætta atvinnustarfsemi. Á þessum svæðum er þó ekki leyfileg starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- og hafnar- og athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum (sbr. kafla 3.1.6, 3.1.7 og 3.1.8 í AR 2001-2024). Saman mynda þessi svæði skipulagslega heild. Gert er ráð fyrir að byggðar verði íbúðir á 40 ha. lands. Um er að ræða íbúðarsvæði sem er afskermað frá stofnbrautum með atvinnusvæði.

Meginþema tillögunnar:

- Að skapa ramma utan um gott mannlíf í hverfi, sem er í sátt við umhverfi sitt.
- Stuðla að íbúðarhverfi, sem tekur mið af þörfum samtímans.
- Að mynda vistleg og áhugaverð göturými.
- Gangandi umferð aðskilin akandi umferð.
- Græn svæði tengi allt svæðið saman í miðpunkti við skóla og þjónustu.
- Græn svæði í hverfinu tengist óspilltri náttúru í næsta nágrenni.
- Atvinnusvæði skermi íbúðabyggðina af frá stofnbrautum m.a. vegna hljóðvistar.
- Byggð rísi til norðvesturs og myndi skjól fyrir norðanáttinni.
- Hafa flestar gerðir og stærðir íbúða til að góð blöndun verði í hverfinu og íbúar verði úr öllum þjóðfélagshópum.
- Að tryggja reiðleið frá Víðidal gegnum svæðið, yfir í Rauðhóla og yfir Suðurlandsveg.
- Að sjá fyrir greiðri leið almenningsvagna um hverfið.

4.2 Fjöldi íbúða

Á svæðinu er gert ráð fyrir um 563 – 597 íbúðum. Þær skiptast í grófum dráttum þannig að tæplega þriðjungur (30,3%) íbúðanna verður í sérbýli, tveir þriðjuhlutar (69,7%) íbúðanna verður í fjölbýlishúsum.

4.3 Nálæg byggð – skólar – þjónusta og leiksvæði

Í næsta nágrenni við skipulagssvæðið er Selásshverfi. Það er eina byggðin sem liggur nálægt svæðinu, fyrir utan nokkur sumarhús, við Elliðavatn.

Hverfið verður sjálfstætt skólahverfi, með einum grunnskóla. Í hverfinu er gert ráð fyrir svæði fyrir atvinnustarfsemi. Í hverfinu er gert ráð fyrir svæði undir verslun og þjónustu.

Í hverfinu er gert ráð fyrir leiksvæðum. Svæðið liggur afar vel við stóru útivistarsvæði.

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir leikskóla.

4.4 Gatnakerfi og gangstígar

Stofnbrautir, sem liggja að svæðinu eru Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegur. Tengingar liggja frá báðum stofnbrautum inn í hverfið, annars vegar að vestan og hinsvegar að norðaustan.

Húsagötur liggja út frá safngötum. (sjá þemakort) Þar sem gestastæði eru við húsagötur er gert ráð fyrir gróðursetningu á milli bílastæða og sérstökum frágangi á kantsteinum (sjá skipulagsupphrátt). Almenningsvögnum er ætlað að aka um safngötur.

Göngustígar í hverfinu tengja saman heimili, skóla, leikskóla og stofnanir. Göngustígatengsl við aðliggjandi umhverfi eru í aðalatriðum þrenn. Í fyrsta lagi eru undirgöng undir Suðurlandsveg til skógræktarsvæðis og Rauðavatns. Í öðru lagi eru undirgöng undir Breiðholtsbraut sem tengir gangandi umferð við Seláshverfið og Rauðhólana. Í þriðja lagi eru fyrirhuguð göngustígatengsl milli Norðlingaholtssins og Seláshverfisins við hringtorg á Breiðholtsbraut.

Auk þess er reiðleið um göng undir Breiðholtsbraut og áfram í átt að Rauðhólum.

Til að tryggja hæga umferð, verður komið fyrir hraðahindrunum við gönguása. Meginþemað í gatnakerfinu er að gangandi umferð er aðskilin frá akandi umferð.

5 SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

5.1 Hönnun mannvirkja

Aðalteikningar sem verða lagðar fyrir skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skipulagsskilmála þessa, svo og önnur lög og reglugerðir, sem eiga við byggingu mannvirkja. Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar að aðstæðum í landslagi á skipulagssvæðinu. Kvæði er um að sérstakir lóðauppdrættir fylgi með aðaluppdráttum allra fjölbýlis- og keðjuhúsalóða ásamt atvinnu- og stofnanalóða. Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild.

5.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærð og afmörkun lóða, byggingarreiti húsa, bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir, sem eru á lóðinni. Staðsetning lóða og lóðarmarka er í hnitakerfi Reykjavíkurborgar. Á mæliblöðum eru lóðir og byggingarreitir málsettir svo og bindandi byggingarlínur eftir því sem við á. Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðarmörk. Við lóðarmörk, sem liggja að götu eru þau merkt G, en fjær götu eru gefnar upp landhæðir, L. Leiðbeinandi aðkomuhæðir húsa er gefin upp á hæðarblaði (Gk). Einnig er gefin upp mesta hæð húss (Þk). Heimilt er að stigahús og lyfta náí upp fyrir þann kóta. Taka ber mið af því að hæð frárennislagna getur verið bindandi fyrir hæðarsetningu mannvirkis. Þess skal gætt við hæðarsetningu á kjöllum og bílskylum að hægt sé að veita frárennsli frá þeim. Þá er sýnd lega heimlagna og tengihliða. Lægsti gólfkóti á svæðinu er 79,5 m.y.s sbr. Flóðaskýrslu.

5.3 Almennir úthlutunarskilmálar

Almennir úthlutunarskilmálar frá Borgarverkfræðingnum í Reykjavík frá 2002 gilda varðandi framkvæmdir á skipulagssvæðinu.

5.4 Aukaíbúðir

Aukaíbúðir eru ekki leyfðar í sérbýlishúsum á svæðinu og ekki verður heimilt að fjölga íbúðum í einstökum húsum, umfram uppgefinn hámarksfjölda í sérákvæðum.

5.5 Úthlutun – húsagerðir yfirlit

Á skipulagssvæðinu verða eftirfarandi húsagerðir og fjöldi þeirra skiptist þannig:

T2	Tvíbýlishús	42 hús	alls 84 íbúðir	2 hæðir
P2	Parhús	11 hús	alls 22 íbúðir	2 hæðir
F3-05	Fjölbýlishús	3 hús	alls 78-87 íbúðir	3 hæðir
F3-06	Fjölbýlishús	1 hús	alls 36-42 íbúðir	3 hæðir
F3-07	Fjölbýlishús	1 hús	alls 33-36 íbúðir	3 hæðir
F3-08	Fjölbýlishús	10 hús	alls 87 íbúðir	3 hæðir
F3-09	Fjölb/punkthús	6 hús	alls 36 íbúðir	3 hæðir
F4-01	Fjölbýlishús	4 hús	alls 112-128 íbúðir	4 hæðir
R2-02	Raðhús	3 hús	alls 9 íbúðir	2 hæðir
K2	Keðjuhús	23 hús	alls 23 íbúðir	2 hæðir
E1-01	Einbýlishús	43 hús	alls 43 íbúðir	1-2 hæðir
A3-02	Atv- og þjón.húsnæði	3 hús	alls 14700 m ²	2-3 hæðir
A3-01	Atvinnuhúsnæði	hús	alls 17600m ²	3 hæðir
B1-01	Bensinstöð	1 hús		1 hæð
V2-01	Hverfamiðstöð	1 hús	alls 4200 m ²	2 hæðir
S2-01	Grunnskóli	1 hús	alls 7000 m ²	2 hæðir
L1-01	Leikskóli	1 hús	alls 600 m ²	1 hæð
L1-02	Leikskóli	1 hús	alls 600 m ²	1 hæð
	Samtals		563-597 íbúðir.	

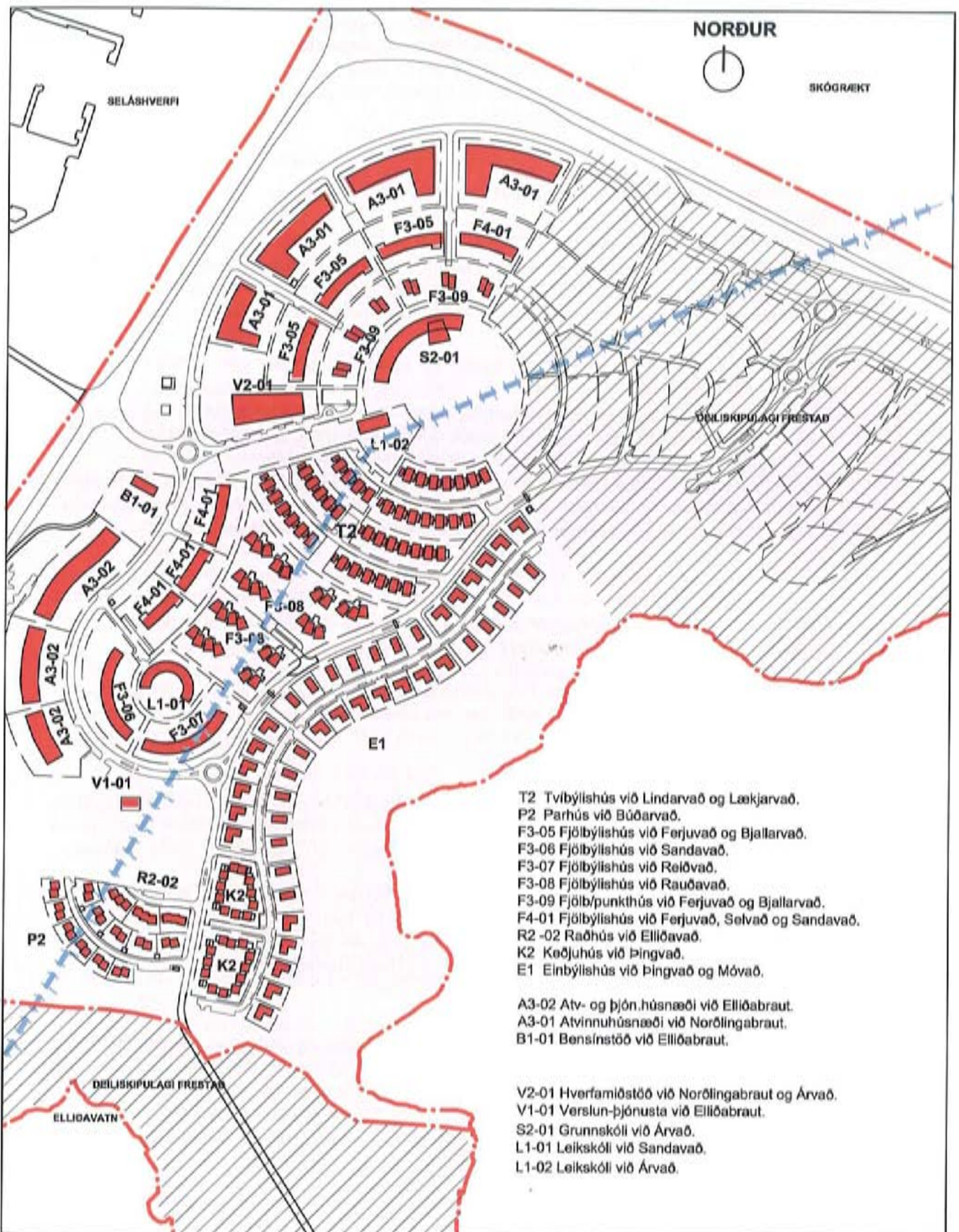
Hugmyndir um íbúðarskiptingu, sjá fylgiskjal á bls. 29-30.

5.6 Húsagerðir – yfirbragð húsa.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því er kemur fram í þessum skilmálum, mæliblöðum, skýringamyndum og deiliskipulagsupprætti.

5.7 Byggingarreitir.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum, skilmála- og skýringarteikningum ásamt deiliskipulagsupprætti. Neðanjarðar bílageymslur við fjölbýlishús mega fara út fyrir byggingarreit aðkomu megin. Byggingarreitir eru sýndir annars vegar með brotalinum, sem er leiðbeinandi staðsetning veggja og hins vegar með heilli línu, sem táknar bundna byggingarlínu. Byggingar skulu vera innan byggingarreits nema annars sé getið í sérákvæðum. Í skilmálum er gerð nánari grein fyrir húsagerðum og sérákvæðum, sem kunna að gilda fyrir þær.



5.8 Bundin byggingarlína:

Bundin byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Hvorki má setja þakskegg né fyrirferðarmikinn þakfrágang út yfir bundna byggingarlínu nema þar sem þakform er frjálst. Þar sem bundin byggingarlína er bogadregin er heimilt að byggja húsin í beinum veggjum sem snerta við boga. Þá skal snertipunktur við bundna byggingarlínu, vera með u.þ.b 10-12 metra millibili.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út fyrir bundna byggingarlínu:

- Anddyri og skyggni yfir anddyri.
- Tröppur.
- Svalir og stigahús.
- Glugga- og hurðafrágangur sem felur í sér útkrögun.

5.9 Bilageymslur:

Byggingarreitir bilageymslna eru sýndir á mæliblöðum. Í skilmálum er gerð nánari grein fyrir gerðum bilgeymslna og sérákvæðum, sem kunna að gilda fyrir þær. Óheimilt er að byggja tvöfalda bílskúra nema við einbýlishús. Mörk neðanjarðar bilageymslna eins og sýndir á uppdráttum eru leiðbeinandi.

5.10 Frágangur lóða:

Lóðarhafi, sér um framkvæmdir á sinni eigin lóð. Hann ber ábyrgð á því að mannvirki séu staðsett og hæðarsett miðað við samþykktu aðaluppdrætti og uppgefnar hæðartölur. Verði ágreiningur um slíkt ber að hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar. Hæðarsetningar lóða skv. hæðarblöðum eru bindandi. Við úrvinnslu lóða skal aðlaga hæðir að uppgefnum kótum innan lóðarmarka. Óheimilt er að ryðja umframefni út fyrir lóðarmörk. Hæðir lóða mega ekki vera lægri en í kóta 78,5 m.y.s samanber flóðaskýrslu.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega vera utan við byggingarreiti. Mesta leyfilega hæð skjólveggja er 1,8 m og girðinga er 1,2 m, nema annars sé getið í sérákvæðum. Skjólgirðingar á lóðarmörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Að öðru leyti er vísað í byggingarreglugerð. (67 gr. Girðing lóða)

Trjágróður við lóðarmörk aðlægra lóða skal ekki vera hærri en 1,8m, nema að um það sé gert sérstakt samkomulag lóðarhafa á milli. Þar sem lóðarmörk liggja að götu, stígum eða opnum svæðum, má trjágróður vera hærri. Að öðru leyti er vísað til ákvæða í byggingarreglugerð (68 gr. Gróður og frágangur lóða).

Við gerð bilastæða á lóðum fjölbýlishúsa skal gróðursetja tré milli þeirra með jöfnu millibili. Samsíða bilastæði skulu ekki vera fleiri en 8 í röð án þess að tré verði gróðursett á milli þeirra (sjá skýringaruppdrátt). Mælt er með birki eða reyni (hæð 1,2-1,5 metrar við gróðursetningu).

Meðan á framkvæmdum stendur er aðgangur verktaka / lóðarhafa að flóðasvæðum og skógarlundi óheimill. Lóðarhafi skal girða umhverfis lóðir er liggja næst ánni Bugðu og skógarlundi á byggingartíma. Losun jarðvegs, úrgangs eða annarra efna er með öllu óheimill. Varðandi áburðargjöf á lóðir er vísað í kafla 5.19. (Hverfisvernd, lið 6).

5.11 Sorp.

Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og útlit þeirra og staðsetning sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu sýndar á aðaluppdráttum. Frágangi sorpgeymslna skal lokið skv. ÍST 51. Sorpgeymslu skal staðsetja á lóð eða á 1. hæð hússins. Stærð hennar skal vera í samræmi við gildandi reglur um fjölda sorpílata og þar skal vera aðstaða til flokkunar á sorpi. Sérstakt gámasvæði til flokkunar sorps er staðsett við innkomu í hverfið frá Breiðholtsbraut.

5.12 Sameiginleg opin svæði.

Í hverfinu eru sameiginleg opin svæði og grenndarvellir. Lögð verður áhersla á að gera þessi svæði sem mest aðlaðandi. Trjá- og runnagróður verður notaður til þess að afmarka stíga og opin svæði. Planta skal trjá- og runnategundum, sem henta þessu markmiði. Meðfram ánni Bugðu er stórt svæði, sem verður haldið ósnortnu. Þar er óheimilt að planta trjágróðri. Þá er og mikilvægt að mýrin og flóðasvæðin verði ekki ræst fram. Svæðið nýtist sem útivistar- og leiksvæði. Umhirða og viðhald þessara svæða verður á vegum Reykjavíkurborgar (sjá kafla 5.19 hverfisvernd).

5.13 Skógarlundur.

Skógarlundur í Norðlingaholti er í "gömlu" skógræktarlandi, (sjá upprátt).

Í garðinn hafa íbúar hverfisins aðgang sem og aðrir gestir. Í garðinum er byggingareitur sem gerir ráð fyrir þeim möguleika að staðsetja minni byggingu til almenningsnota. Koma skal fyrir bekkjum og öðru sem viðeigandi er til þess að menn geti sest niður og notið garðsins. Frekari útfærsla á útivistarsvæði ásamt þjónustuhúsi verður gerð síðar.

5.14 Stígar og gangstéttar.

Kvöð er um staðsetningu stíga og gangstétta eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Stofnstígar á borgarlandi eru sýndir á deiliskipulagsupprætti, í frekari úrvinnslu á deiliútfærslum geta stofnstígar færst litillega. Lega stofnstíga er því leiðbeinandi. Kvöð er um gróðursetningu veglegra (1,5-2,0m á hæð) stakstæðra trjáa meðfram stígum eins og sýnt á deiliskipulagsupprætti c/c 6m. Gróðurinn tryggir skjólmyndun í komandi tíð og gerir umhverfið vistlegra. Meðfram aðalstígum skulu staðsettir bekkir með viðeigandi millibili. Stígar verða raflýstir. Stígar sem sýndir eru á lóðum á deiliskipulagsupprætti skulu kostaðir og viðhaldið af lóðarhöfum. Stígar og gangstéttir á borgarlandi skulu kostaðir og viðhaldið af Reykjavíkurborg.

5.15 Gróðursetning.

Meðfram safngötum er gert ráð fyrir gróðri. Tilgangur gróðursetningarinnar er að mynda aðlaðandi umgjörð hverfisins. Þar sem gestastæði eða við húsa götur er gert ráð fyrir því að stök tré verði gróðursett á milli stæða og sértakur frágangur kantsteins/hellna verði á þeim stöðum. Gróðursetning meðfram stígum, sjá kafla 5.14.

5.16 Sprungur.

Á svæðinu hefur farið fram all ítarleg rannsókn á jarðgrunni á svæðinu. Í næsta nágrenni er þekkt sprungusvæði (Rauðavatn). Á þessu svæði eru vel þekkt sprungukerfi, sem nær frá Reykjanesskaga og norður í Mosfellssveit. Við skipulagningu svæðisins hefur verið tekið tillit til legu sprungna þannig að engar byggingar eru staðsettar á þekktum sprungum.

Við botnúttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunni. Þar sem sprungur finnast á byggingarreit, verður fengið álit jarðfræðings og verkfræðings, en byggingarfulltrúi metur hvort ráðlegt sé að byggja á sprungunni enda teljist hún óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri sprungu, verður þess krafist að hús verði hannað með það í huga að þola minni háttar sprunguhreyfingu, t.d. með styrkingu sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar hanna. Kostnaðarauki sem af þessu hlýst verður á kostnað lóðarhafa.

Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarhluta, mun skipulags- og byggingarnefnd skera úr um hvort lóð teljist nothæf eða ekki.

Teljast 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 hinsvegar að skila lóðinni þegar svo stendur á, fær hann (auk gatnagerðargjalds) aðeins endurgreiddan kostnað vegna jarðvegsframkvæmda. Annar útlagður kostnaður, t.d. vegna hönnunar verður ekki endurgreiddur.

Ef hins vegar skipulags- og byggingarnefnd metur lóðina svo, að hún sé ekki byggileg vegna sprungna, mun lóðarúthlutunin falla niður og lóðarhafinn fá (auk gatnagerðargjalds) endurgreiddan sannanlegan kostnað við hönnun og jarðvegsframkvæmdir, þ.m.t. sérstakan kostnað vegna verkfræði- og jarðfræðiráðgjafar, sem nauðsynlegt var að leggja í vegna ástands lóðarinnar. Frekari kostnaður verður ekki greiddur.

5.17 Hljóðvist.

Byggðin í Norðlingaholti á að vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins. Til þess að svo sé, er nauðsynlegt að ekki gæti mikillar hljóðmengunar frá umferð. Íbúðarbyggðin er því langt frá stofnbrautunum og atvinnusvæði er staðsett á milli íbúðarbyggðar og stofnbrautanna til þess að draga úr hljóðmengun.

Á meðfylgjandi uppdráttum frá Línuhönnun hf. sem sýnir hljóðvist í hverfinu er einnig uppdráttur sem sýnir hljóðstig á hæðum mismunandi húsa. Hljóðútreikningar þessir eru samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024. Samkvæmt þessari spá fer hljóðstig lítillega yfir viðmiðunarmörk 55dB (A). Nauðsynlegt er að taka tillit til þess við hönnun húsanna. Gera skal grein fyrir hljóðvist á aðaluppdráttum.

5.18 Fornminjar.

Á skipulagsreitnum og utan hans er að finna friðlýstar fornleifar skv. 11 gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2002. Allar þekktar fornleifar eru á svæði þar sem skipulagi er frestað. Ekkert jarðrask má fara fram innan hins friðlýsta svæðis nema að höfðu samráði við Árbæjarsafn og að fengnu leyfi Fornleifaverndar ríkisins sbr. 10 gr. Þjóðminjalaga. Fornleifaefirlit skal hafa samhliða öllu jarðraski á skipulagssvæðinu vegna fornleifa sem þar geta leynst. Bent er á að allar fornleifar þekktar sem óþekktar eru friðaðar skv. 13. og 14 gr. Þjóðminjalaga. Skulu framkvæmdaaðilar kynna sér efni framangreindra greina þjóðminjalaga og hafa samráð við Árbæjarsafn um fornleifaefirlit og framkvæmdir. Gerð hefur verið umsögn af fornleifadeild Árbæjarsafns dags 21.maí 2002 á fornminjum á svæðinu. Samkvæmt fornleifaskrá Reykjavíkur eru eftirfarandi fornminjar á skipulagssvæðinu:

- Nr.47, þingbúðir, Oddagerði.
- Nr.152, bæjarstæði/bæjarhóll, Klapparhóll.
- Nr.153, vegur, Elliðavatnsvegur.
- Nr.165, rúst.
- Nr.166, stríðsminjar.

Fornleifar nr. 47, 152, 153, og 165 eru friðaðar skv. þjóðminjalögum nr. 107/2002. Um þær gilda ákvæði 9.-14. greinar þjóðminjalaga.

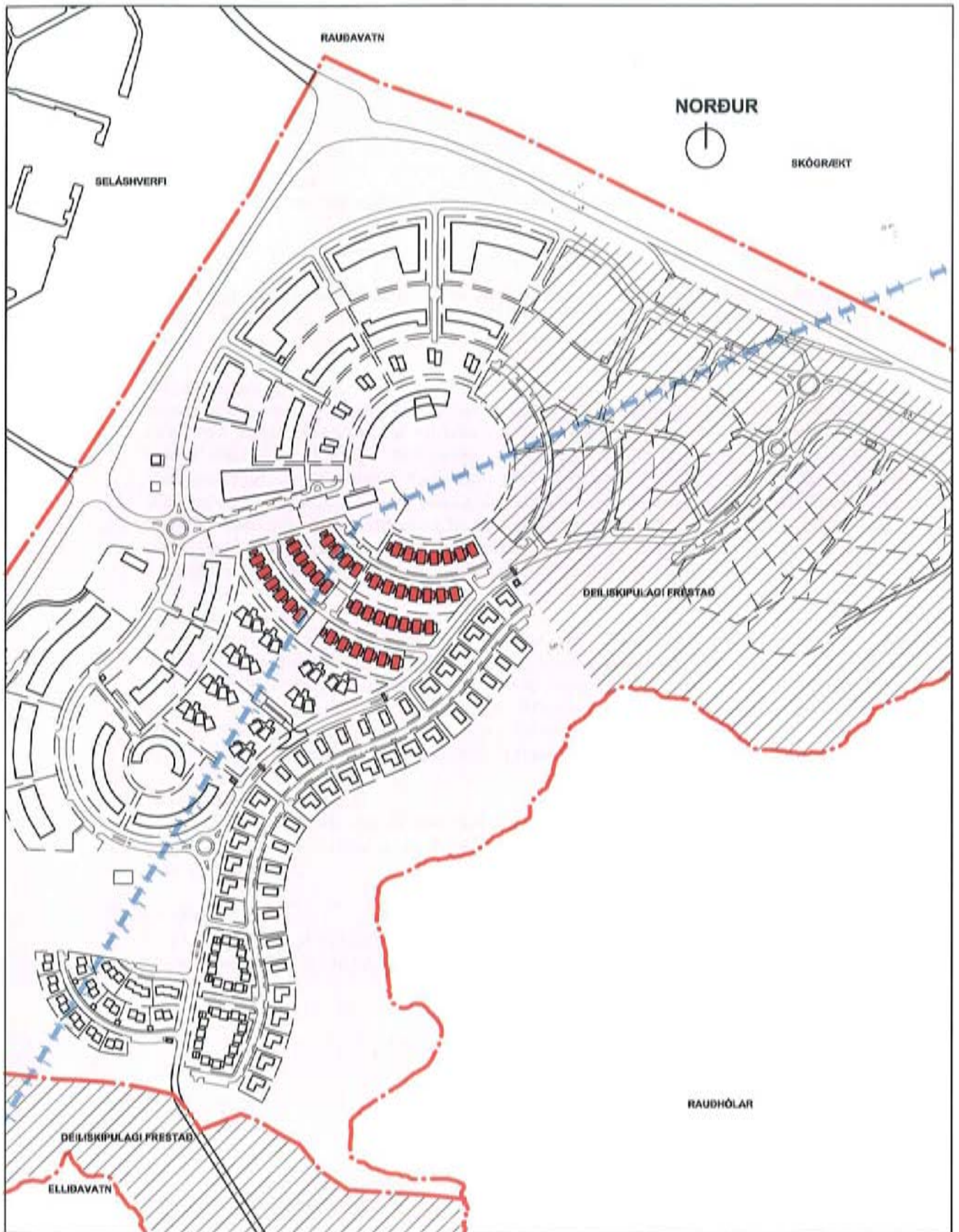
5.19 Hverfisvernd (svæði afmarkað á þemakorti)

Reglur um hverfisvernd svæðisins taki mið af eftirfarandi þáttum:

1. Ekki verði ráðist í neinar framkvæmdir sem breyta flæðilandi árinna umfram það sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir.
2. Ekki verði ráðist í neina ræktun á verndarsvæði Bugðu og núverandi gróður þróist áfram á eigin forsendum.
3. Votlendi við ána verði ekki raskað á nokkurn hátt.
4. Gera má útivistarstíga / malarstíga á völdum leiðum um svæðið.
5. Lega malbikaðs stofnstígs skv. deiliskipulagi skal vera sem næst byggðinni.
6. Íbúar hverfisins þurfa að hlíta væntanlegum reglum varðandi umgengni í kringum vatnasvæði Elliðavatns, s.s um takmörkun á áburðargjöf á lóðum.

-Sjá einnig hverfisverndarskilgreiningu svæðisins við Bugðu í AR 2001-2024.

-Stærð hverfisverndarsvæðis sjá þemakort aftast í heftinu.



6 TVÍBÝLISHÚS T2. Lindarvað 1-21, Lækjarvað 1-25.

6.1 Sérákvæði

Markmið:

Þétt byggð með taktföstum hrynjanda í götumynd. Um er að ræða húsagötu með hellulagðri gangstétt til að ná fram hlýlegum blæ og mynda heilsteyp umhverfi. Sérstakur frágangur er á kantsteinum í götunni. Miðað er við að einungis 5 cm hæðarmunur sé á milli gangstéttar og lokafrágangs á malbiki.

Fjöldi húsa og íbúða:

42 hús á tveimur hæðum, samtals 84 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða án bílageymslu er 127 m².

Húsagerð:

Röð tveggja hæða húsa með sambyggðri bílageymslu við nágrannahús. Tvær íbúðir eru í hverri tveggja hæða einingu. Húsgerðinni er lýst í þessum texta og á skýringar- og skilmálateikningu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði og leggja fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem eina heild. Vegna samtengingar bílskúrs við nágrannahús er kvöð um að framkvæmdir fari fram á sama tíma. Girðingar skal hanna um leið og húsin af aðalhönnuði og koma fram á aðaluppdráttum. Skjólgirðingar mega ekki vera hærri en 1,6m. Íbúð neðri hæðar skal hafa afmarkaðan sérnotahlut á lóð við báða gafla, annars vegar frá húsi og að bílastæðum og hins vegar frá húsi og að lóðarmörkum. Efri hæð skal hafa sérnotahlut á lóð (bakvið bílskúr) og á bílskúrþaki. (sjá skýringar- og skilmálateikningu) Þar sem pláss leyfir er heimilt að hafa tvö bílastæði framan við bílageymslu. Bílastæðin verða þannig á sérnotahluta.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þak yfir efstu hæðinni má ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta. (ÞK 6,0). Þök skulu vera flöt (halli 1:50). Íbúðarhúsið skal vera tvær hæðir, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð, sjá sneiðingu á skýringar- og skilmálateikningu. Bílageymsla skal vera einnar hæðar. Heimilt er að koma fyrir skjólgirðingu á þaksvölum, þó skal hæð ekki vera meiri en 1,6 m og krafist er að minnsta kosti þriðjungur (götu-og garðmegin) skjólgirðingar sé gegnsær, t.d. gler.





Bílageymslur og bílastæði:

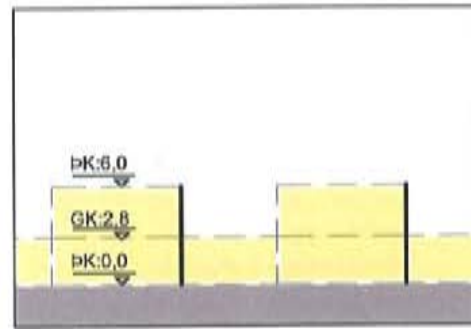
Lökuð bílageymsla fyrir eina bifreið skal fylgja hverju húsi. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Gestastæði eru við götur á borgarlandi. Bílastæði skal helluleggja til að ná fram vistlegum blæ.

Kvaðir:

Kvöð er um aðgengi milli bílageymslu og íbúðarhúss inn í bakgarð. Kvöð er um aðkomu að íbúðum milli bílageymslu og húss.

TÁKN

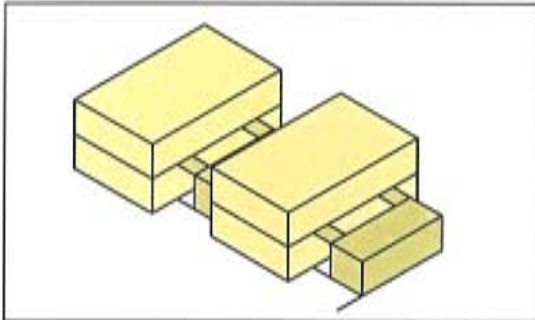
	LÓÐAMÖRK
	SÉRNOTAHLUTI
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR



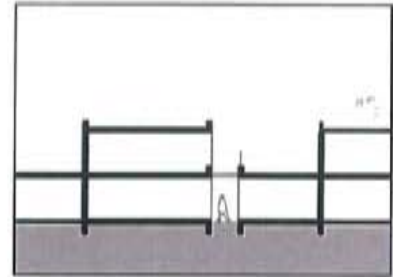
„SNEIÐING MKV. 1:500



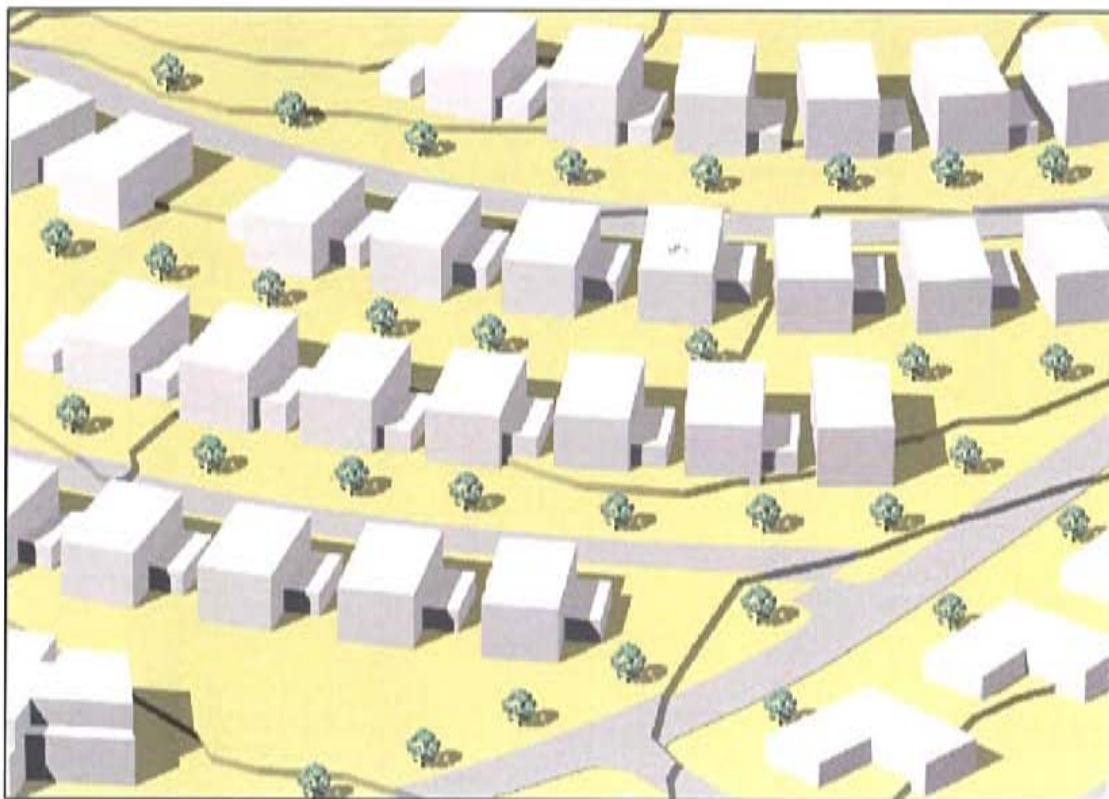
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



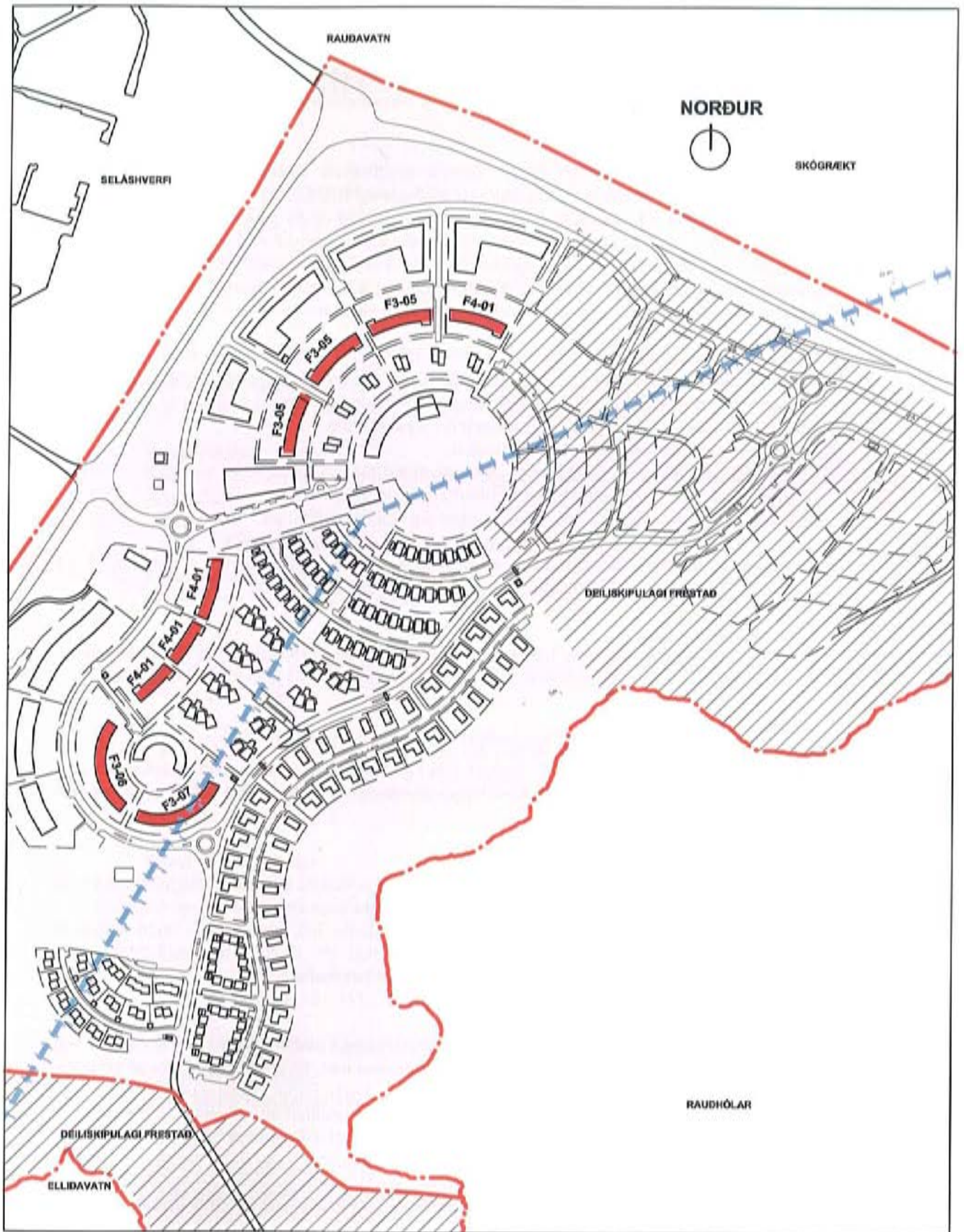
DÆMI RÚMMYND



SNEIÐING MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND



7 FJÖLBÝLISHÚS

7.1 Almenn atriði fyrir F3-05, F3-06, F3-07, F4-01.

Ferjuvað 1-5 og 13-17, Bjallavað 1-5 og 13-17, Selvað 1-11, Sandavað 1-5 og 9-15, Reiðvað 1-7.

Markmið:

Þessum fjölbýlishúsum er ætlað að mynda skjól fyrir norðanátt og vera skermun íbúðarhverfisins til atvinnusvæðisins, Suðurlandsvegur og Breiðholtsbrautar. Að sama skapi er mikilvægt að sá hluti húsanna, sem snýr inn að íbúðabyggð og að garðsvæðunum verði opin og bjartur. Þessi hlið húsanna á að vera opin þannig að góð tengsl verði við garðrýmið. Með þessu móti fær íbúðarhverfið yfirbragð þess að vera í skjóli af skermvegg, sem fjölbýlishúsin mynda. Til að undirstrika þennan samfellda skermvegg skulu utanáliggjandi stigahús vera sem mest úr gleri, ásamt því að litaval og efniáferð sé samkvæmt næsta lið.

Húsagerð og yfirbragð:

Um er að ræða þriggja til fimm hæða hús. Íbúðum á 1. hæð skal fylgja sérnotahluti garðmegin sem nær mest 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar og hafa breidd sem nemur fullri breidd íbúðarinnar. Efstu íbúðir hússins eiga möguleika á þaksvölum.

Heildaryfirbragð hússins skal vera eftirfarandi:

- 2m há dökk (koksgrár) jarðhæð (sjá skýringarmynd).
- Ljós húskroppur með möttu hrjúfu yfirborði (t.d. steining).
- Innregin efsta hæð um 2-3m. Sjá skýringar- og skilmálateikningu.

Húsagerðinni er lýst í þessum texta og skýringar- og skilmálateikningu í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Kvöð er um gegnumgang um hús frá bílastæðum að garði. Kvöð er um stiga á lóðinni. Sérteikningum af lóðarskipulagi skal skila inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum.

Hljóðvist:

Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024 má gera ráð fyrir að hljóðstig verði yfir viðmiðunarmörkum 55dB (A) á efri hæðum (sjá hljóðuppdrátt). Við hönnun húsanna skal gera viðunandi ráðstafanir og sýna þær á aðaluppdráttum. Sjá fyrirbyggjandi hljóðuppdrátt, aftast í heftinu.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Ekki má setja þakbrúnir út fyrir bundna byggingarlínu.

Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Einhalla þak skal rísa á móti bundinni byggingarlínu. Efsta hæðin skal vera innregin og skal efri brún næst efstu hæðar vera í samfelldri beinni línu. Miðað er við að á efstu hæð séu þaksvalir.

Bilgeymslur og bílastæði:

Bílastæði á lóð og í bílageymslu skulu vera tvö fyrir hverja íbúð. Yfirborð bílastæða skal lagt með bundnu slitlagi. Bílastæði skal afmarka á varanlegan hátt. Sé um bílageymslur að ræða eru þær tilgreindar í sérákvæðum viðkomandi húsagerðar. Neðanjarðar bílageymslur mega fara út fyrir byggingarreit bílastæðismegin (sjá deiliskipulagsuppdrátt ásamt skýringar- og skilmálateikningu). Fjöldi bílastæða á hverri lóð er bindandi. Óheimilt er að fjölga bílastæðum á lóð miðað við sýndan fjölda á deiliskipulagsuppdrætti. Þar sem fjöldi íbúða fer fram úr uppgefnum bílastæðafjölda á lóð skal hafa viðbótarstæði í neðanjarðar bílageymslu. Þetta á við um öll fjölbýlishús. Staðsetning innkeyrslu í neðanjarðar bílageymslu er leiðbeinandi.

Bundin byggingarlína:

Þar sem bundin byggingarlína er bogadregin er heimilt að byggja húsinn í beinum veggjum sem snerta boga. Þá skal snertipunktur við bundna byggingarlínu, vera með u.þ.b. 10-12 metra millibili.

Stigagahús:

Stigagahús mega fara út fyrir bundna byggingarlínu allt að 3 metrum. Kvöð er þá um að minnsta kosti tvær hlíðar stigagahússins séu úr gleri.

Svalir:

Svalir skal byggja við hverja íbúð ofan fyrstu hæðar úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalirnar uppfylli skilyrði um flóttaleið. Svalir í bundinni byggingarlínu eru heimiladar, með þeim takmörkum þó að þær gangi ekki meira en 0,8 m út fyrir bundna byggingarlínu. (undanskildar eru þó húsagerðir F3-06 og F3-07 þar sem inndregna hæðin á þeim húsum er í bundinni byggingarlínu)

7.1.1 Fjölbýlishús F3-05 Sérákvæði. Ferjuvað 13-17, Bjallavað 1-5 og 13-17.**Fjöldi húsa og íbúða:**

Þrjú hús á þremur hæðum. Samtals 78-87 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 90-105 m².

Bílageymsla:

Kvöð er um neðanjarðar bílageymslu ef íbúðarfjöldi fer upp fyrir leyfilegan bílastæðafjölda ofanjarðar.

7.1.2 Fjölbýlishús F3-06 Sérákvæði. Sandavað 9-15.**Fjöldi húsa og íbúða:**

Eitt hús á þremur hæðum. Samtals 36-42 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 90-105 m².

Bílageymsla / kjallari

Bílageymsla skal vera í kjallara, eitt staði fyrir hverja íbúð. Kjallara skal hæðarsetja í samræmi við uppgöfningu viðmiðunarkóta.

7.1.3 Fjölbýlishús F3-07 Sérákvæði. Reiðvað 1-7.**Fjöldi húsa og íbúða:**

Eitt hús á þremur til fjórum hæðum, vegna landhalla. Samtals 33-36 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 95-105 m².

Bílageymsla / kjallari

Bílageymsla skal vera neðanjarðar, eitt staði fyrir hverja íbúð. Það skal hæðarsetja í samræmi við uppgöfningu viðmiðunarkóta.

Húsagerð:

Húsagerð F3-07 þarf að stalla vegna landhalla. Kvöð er um að þak sé í sömu hæð þ.e stallist ekki. Við það verður húsið fjórar hæðir að hluta til.






7.1.4 Fjölbýlishús F4-01 Sérákvæði. Ferjuvað 1-5, Selvað 1-11, Sandavað 1-5.**Fjöldi húsa og íbúða:**

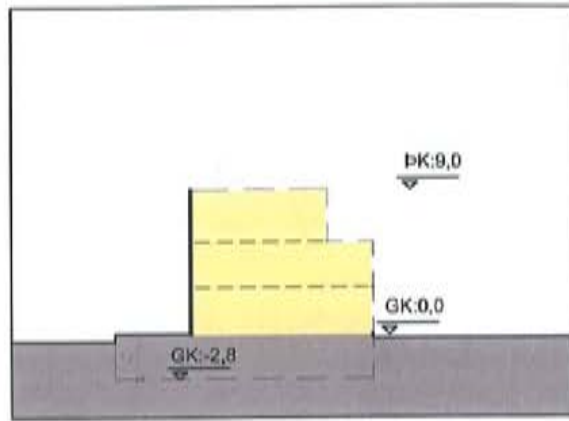
Fimm hús á fjórum hæðum. Samtals 112-128 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 80-105 m².

Bílageymsla, bílastæði:

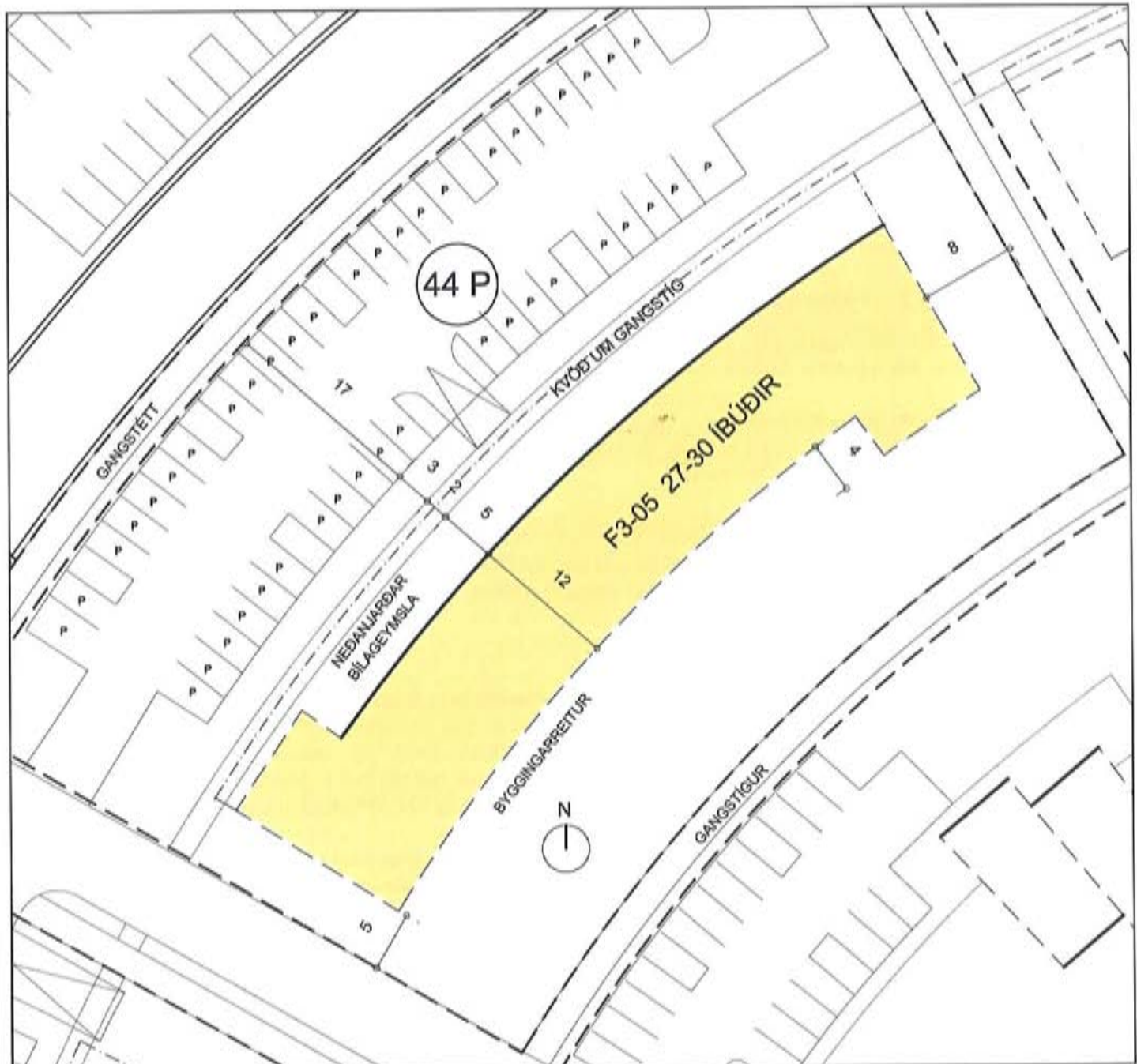
Óheimilt er að gera fleiri bílastæði ofanjarðar en sýnt er á deiliskipulagsupprætti / mæliblaði. Kvöð er um bílastæði í neðanjarðar bílageymslu þar sem fjöldi íbúða fer fram úr leyfilegum bílastæðafjölda ofanjarðar.

TÁKN

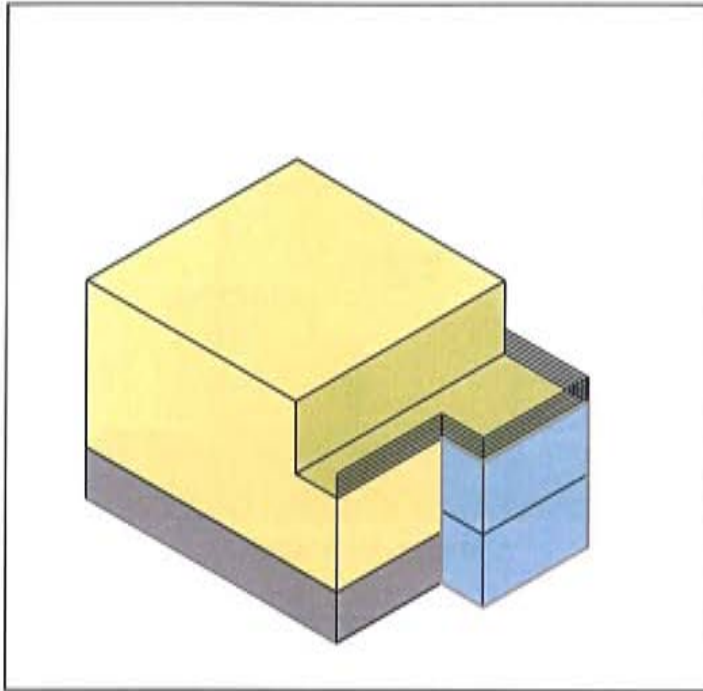
	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI
	BÍLAGEYMSLA NEDANJARÐAR



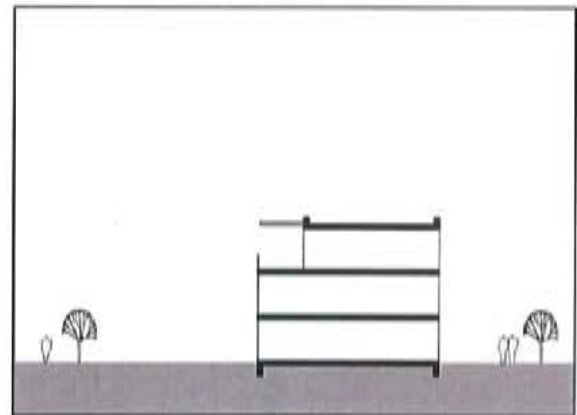
SNEIÐING MKV 1:500



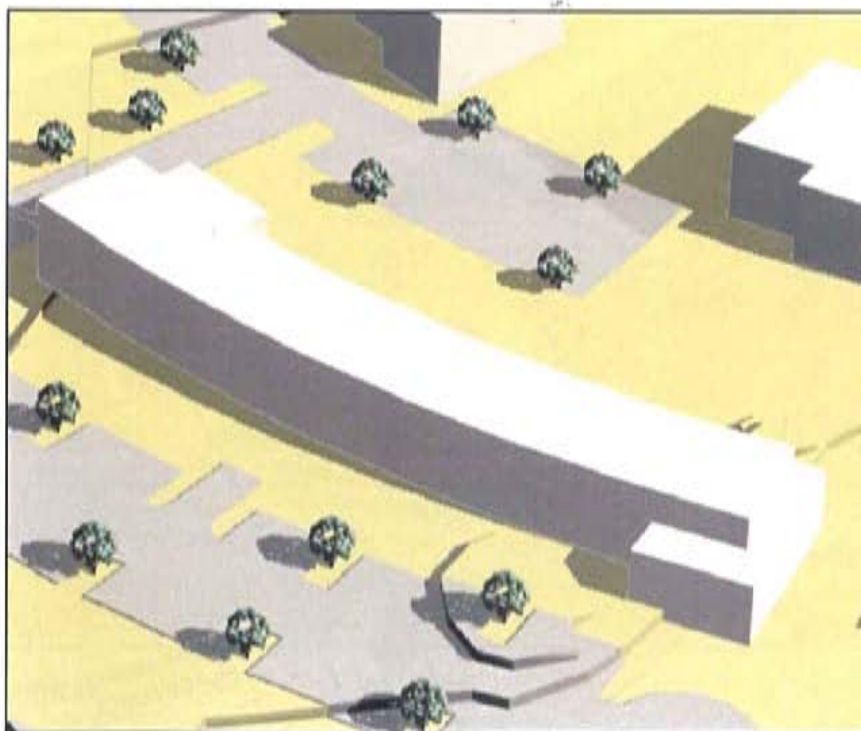
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND SÉÐ FRÁ GARÐI



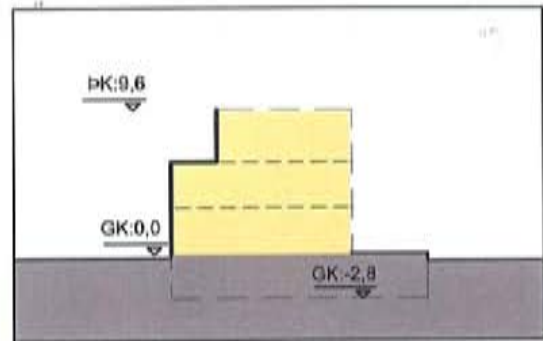
SNEIDING MKV 1:500



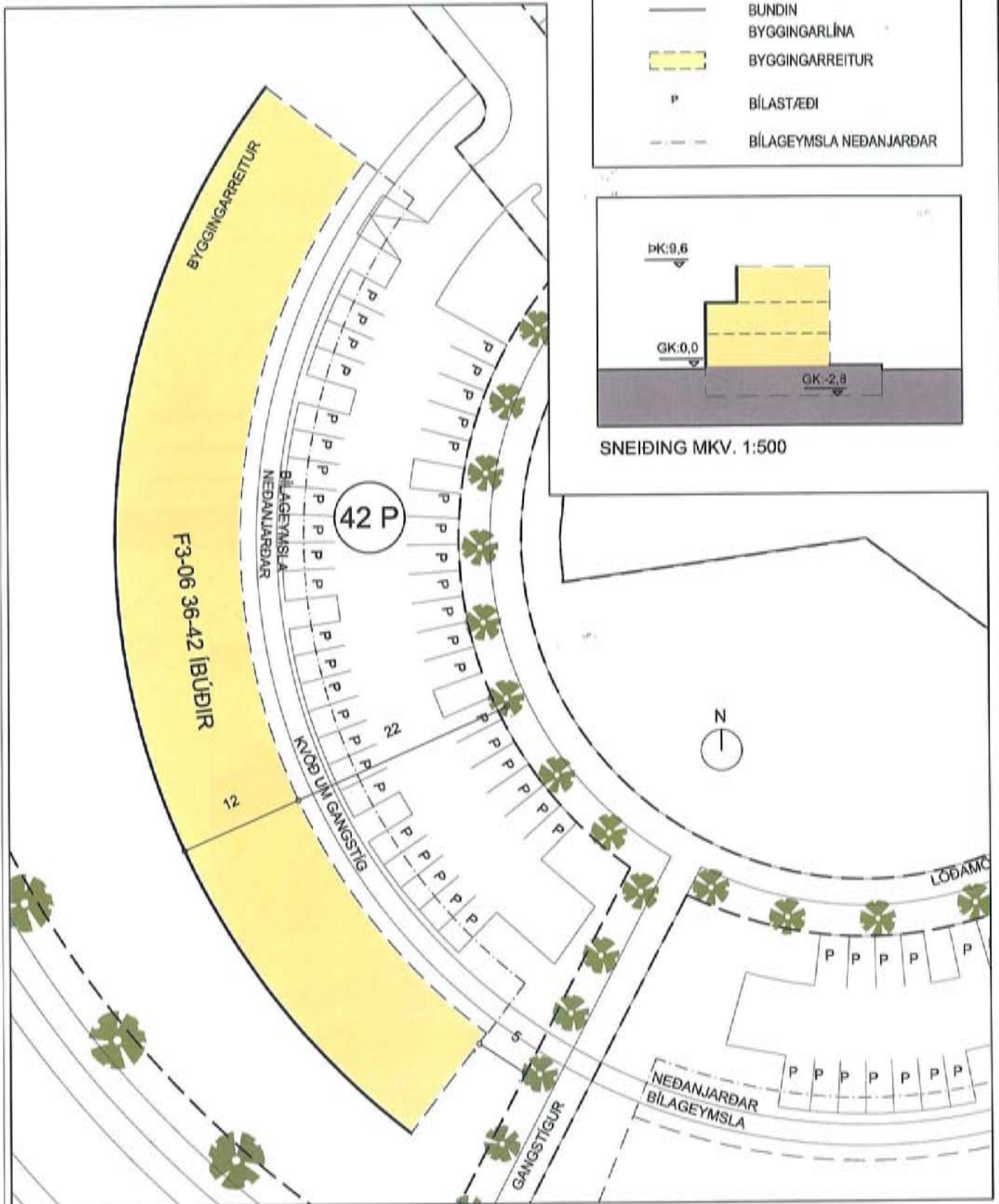
DÆMI RÚMMYND SÉÐ FRÁ BÍLASTÆÐUM

TÁKN

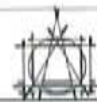
---	LÓÐAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆDI
---	BÍLAGEYMSLA NEDANJARÐAR

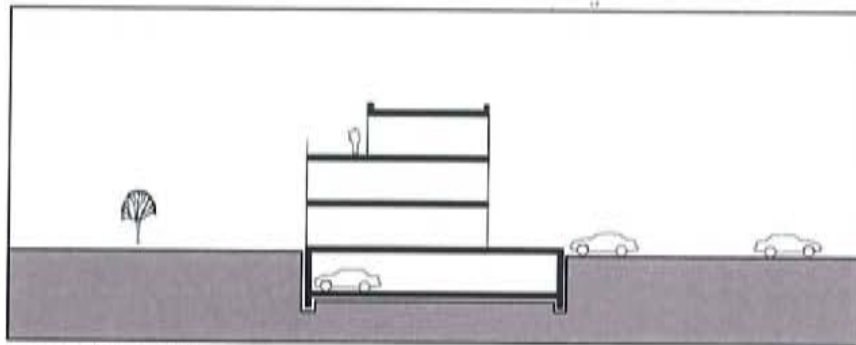


SNEIDING MKV. 1:500

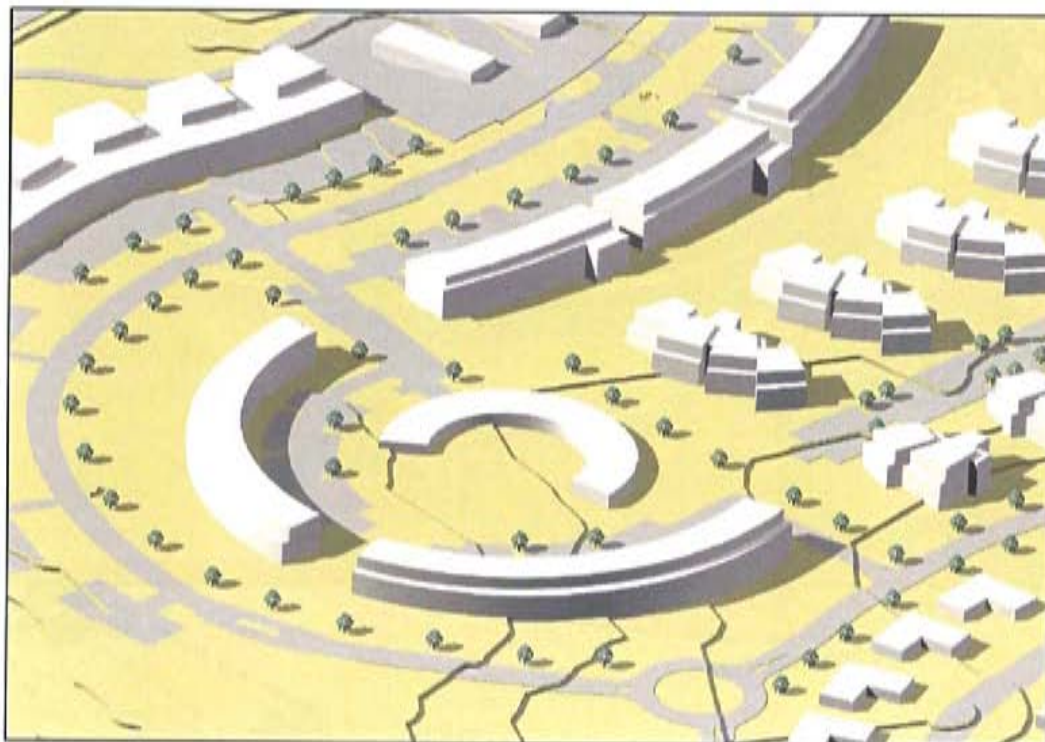


SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500





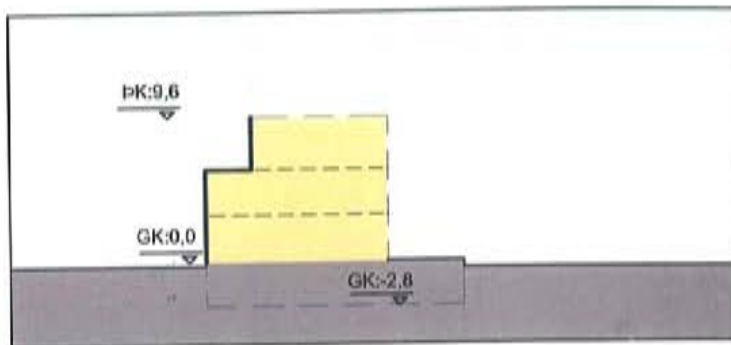
SNEIDING MKV. 1:500



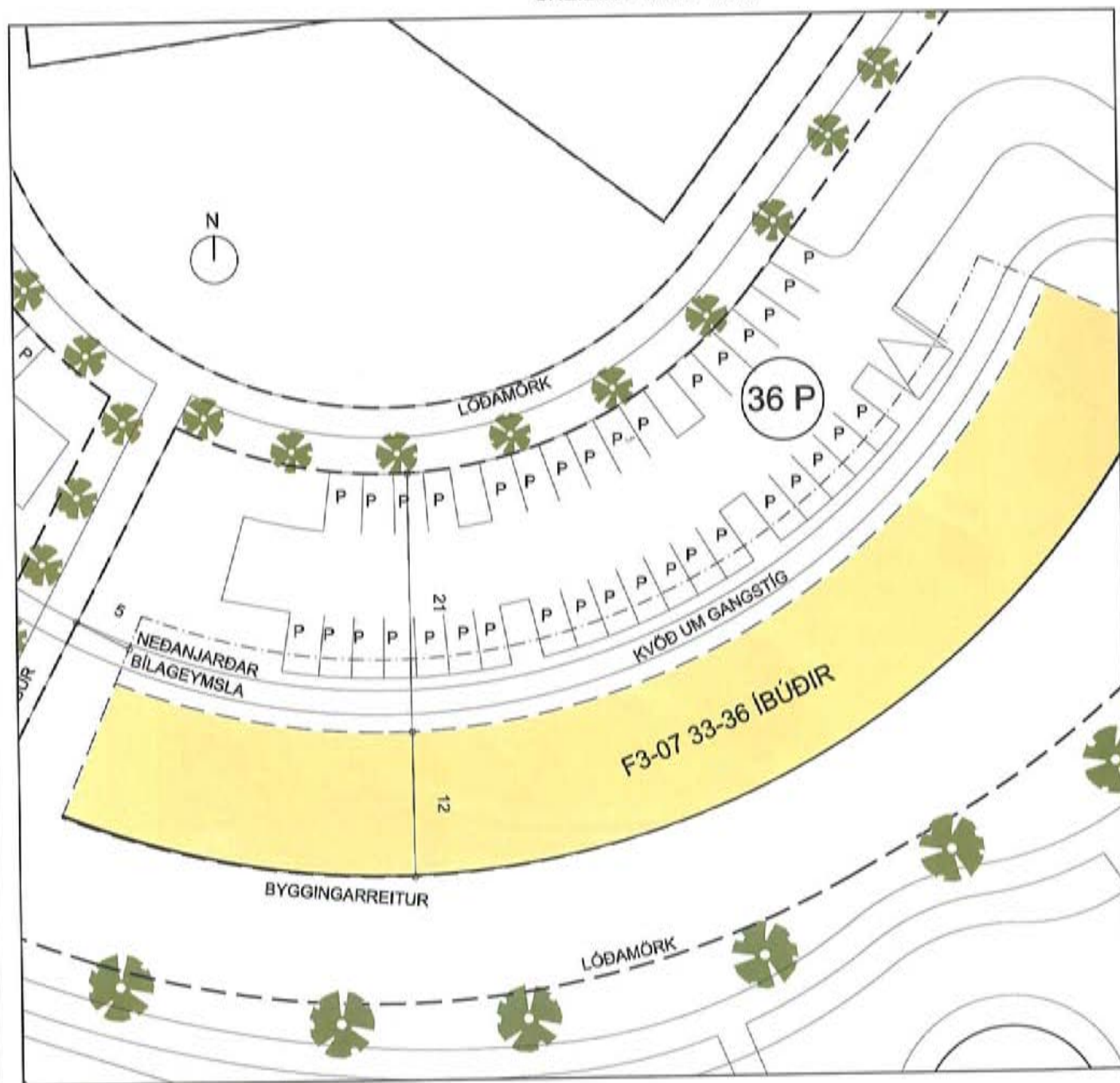
RÚMMYND

TÁKN

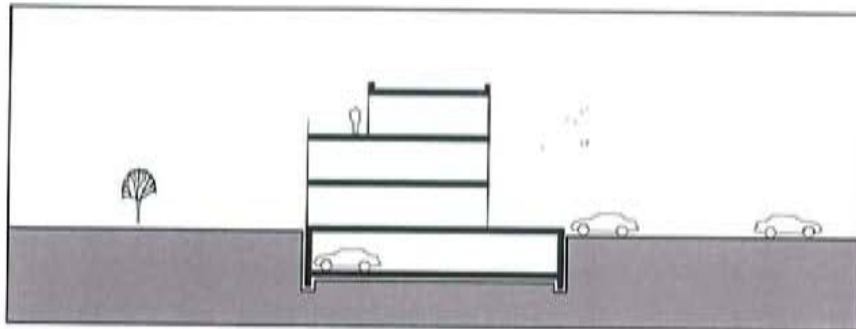
---	LÓDAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆDI
- - -	BÍLAGEYMSLA NEDANJARÐAR



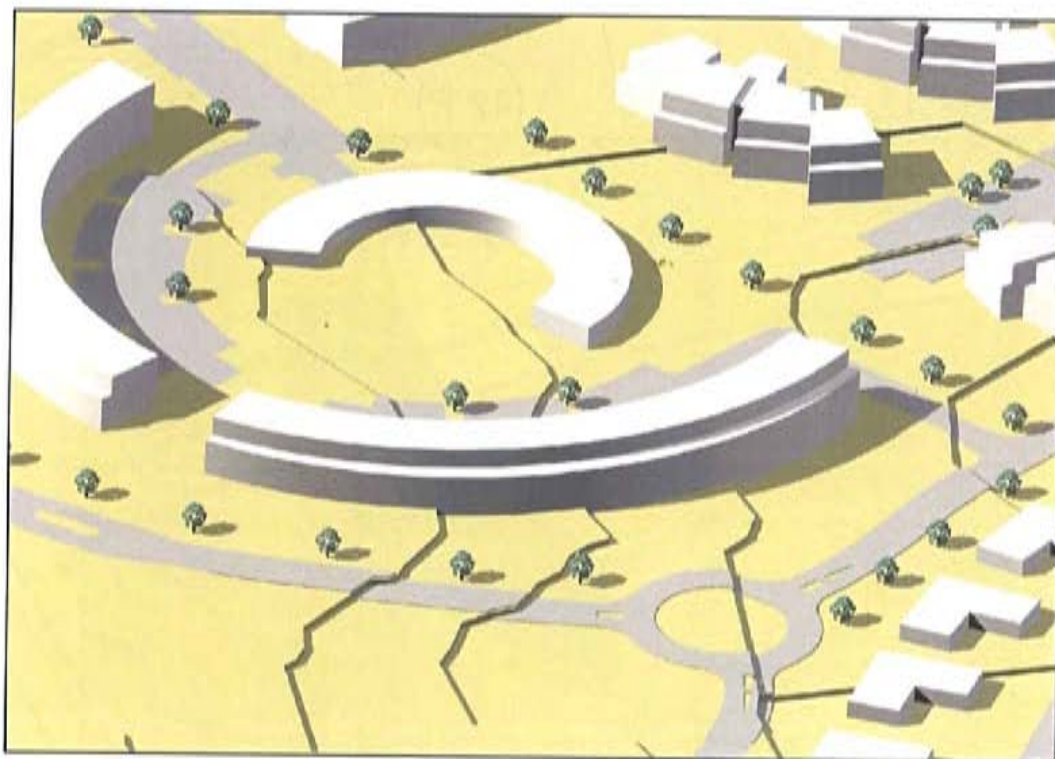
SNEIDING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



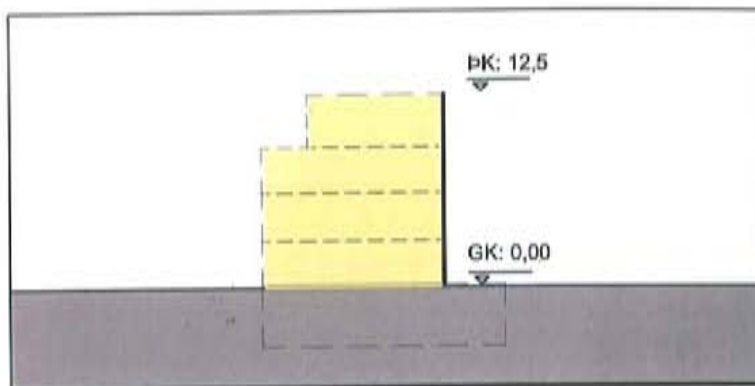
SNEIÐING MKV. 1:500



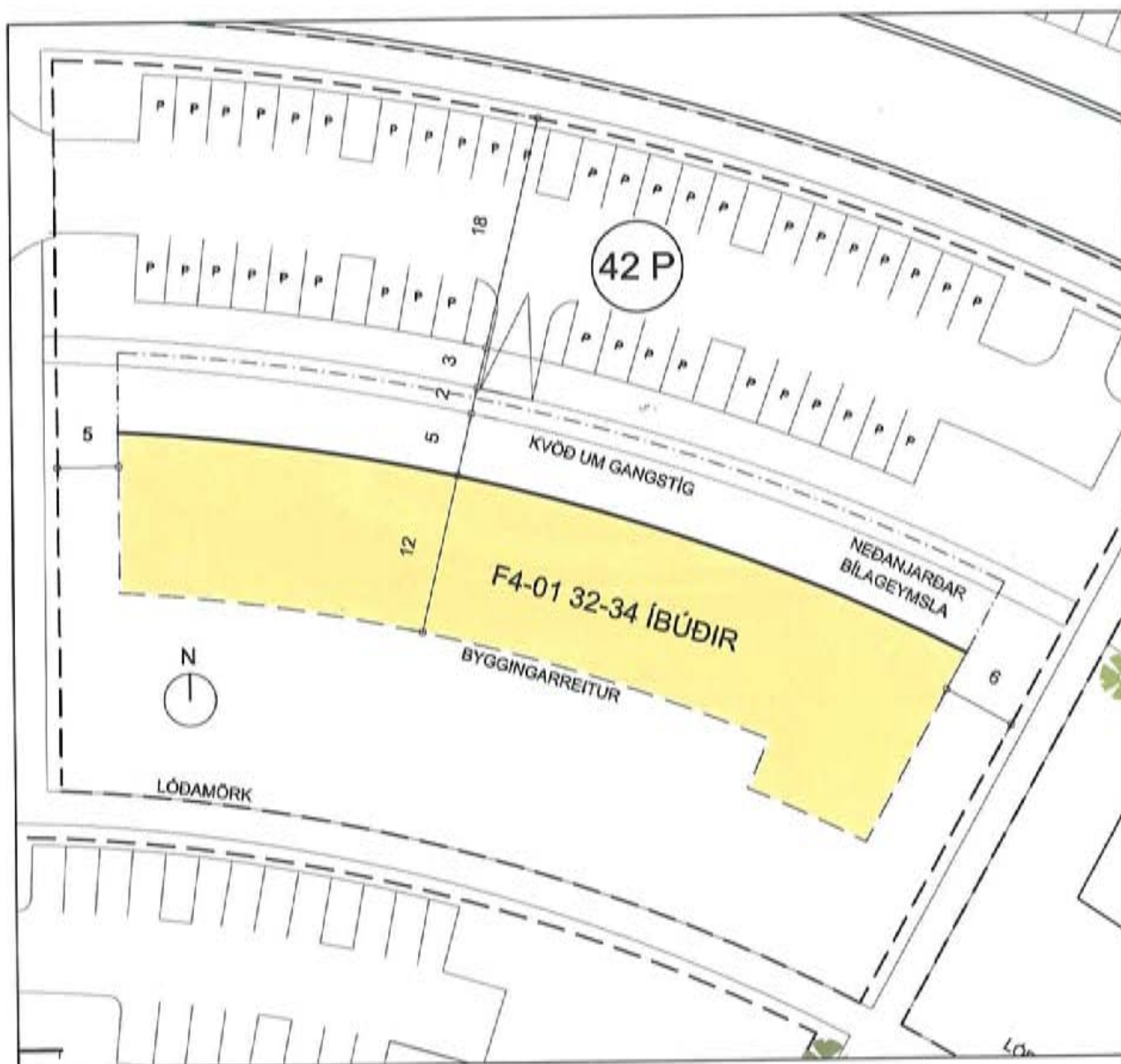
RÚMMYND

TÁKN

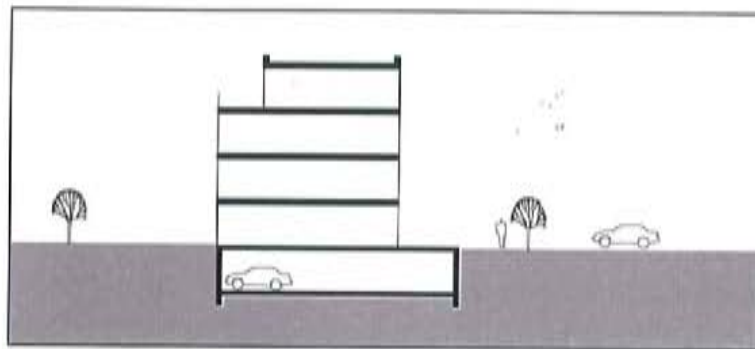
---	LÓÐAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI
- - -	BÍLAGEYMSLA NEDANJARDAR



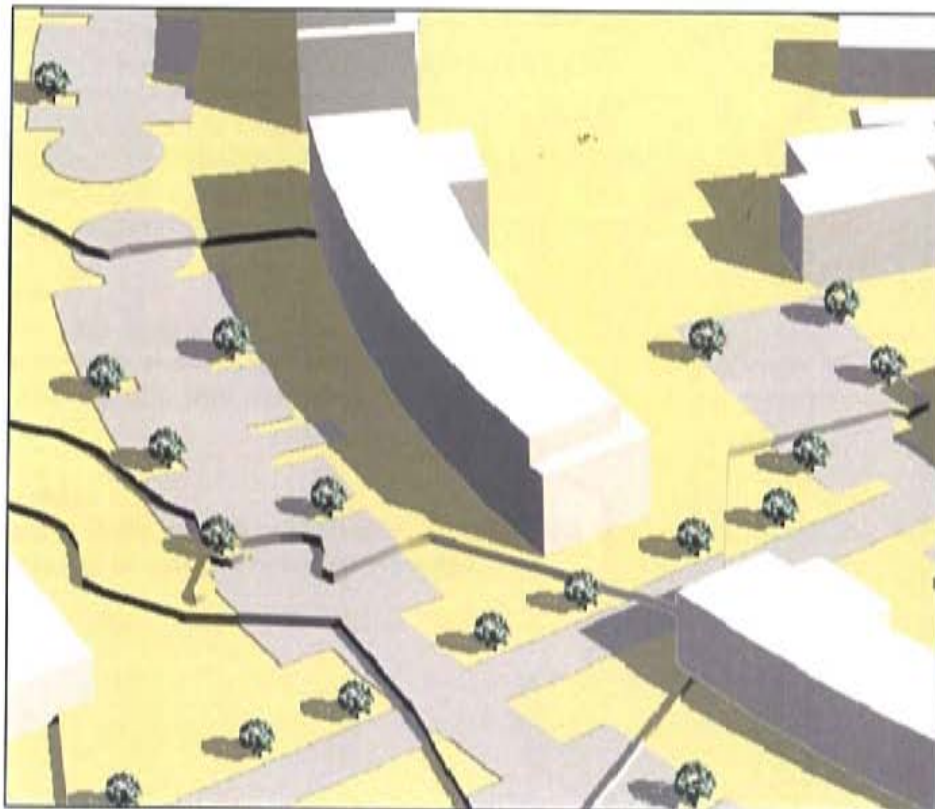
SNEIÐING MKV. 1:500



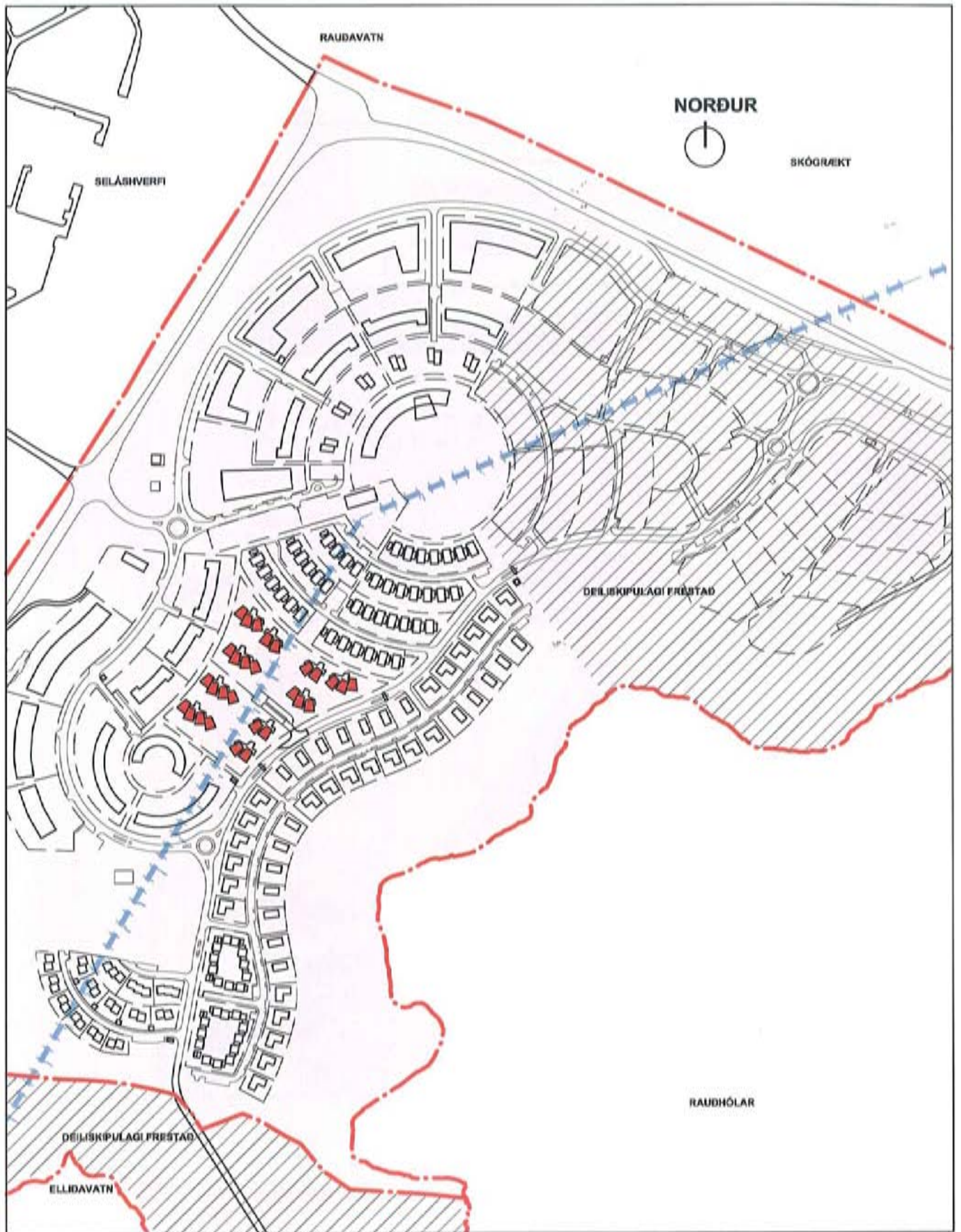
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIÐING MKV. 1:500



RÚMMYND



7.2 Almenn atriði fyrir F3-08. Rauðavað 1-11 og 13-25.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tíu hús á þremur hæðum, alls 87 íbúðir. Lóðirnar eru tvær. Heimilt er að sameina lóðirnar. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 125 m².

Markmið:

Fjölbýlishús í garði. Markmiðið er að skapa lífandi, óreglulega og óhefðbundna byggð í sameiginlegum garði. Höfundar sjá fyrir sér hús á lóð án hefðbundinna girðinga og língerða. Garðurinn á að sameina þessi stakstæðu hús. Garðurinn verður að samnefnara.

Húsagerð og yfirbragð:

Um er að ræða þriggja hæða húsapýrpingu með utanáliggjandi stigahúsi. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Gæta skal samræmis í heildaryfirbragði mannvirkjanna, kvöð er um einn hönnuð að húsum F3-08. Íbúð á 1. hæð skal fylgja sérnotahluti á lóð sem nær 3 metra út fyrir útvegg viðkomandi íbúðar að sunnanverðu. Kvöð er um aðkomu neyðarbifreiða. Kvöð er um að skilað verði sérteikningu af lóðarskipulagi til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum. Óheimilt er að reisa skjólveggi og girðingar í kringum sérnotahluta. Aðkoma er frá norðurhlið.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þak má ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta. (ÞK). Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Einhalla þak skal rísa til suðurs.

Bílageymslur og bílastæði:

Bílastæði á lóð skulu vera tvö fyrir hverja íbúð, þag af eitt í bílageymslu neðanjarðar. Yfirborð gangstíga við bílastæði ofanjarðar skal lagt með hellulögn. Neðanjarðar bílageymsla er sameiginleg fyrir öll húsin innan viðkomandi lóðar. Heimilt er að gera stokka í jörðu að sameiginlegri bílageymslu fyrir beint aðgengi frá íbúðarhúsum.






Svalir:

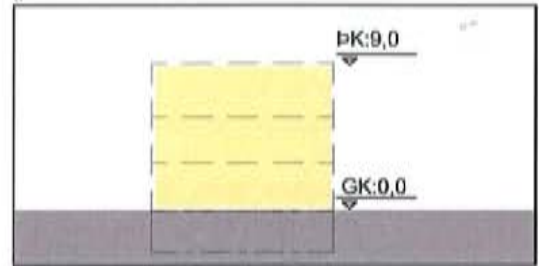
Svalir skal byggja við íbúðir annarrar og þriðju hæðar úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalirnar uppfylli skilyrði um flóttaleið.

Stigahús:

Stigahús skulu vera að norðanverðu. Stigahús geta verið opin eða lokuð. Séu þau lokuð skal byggja þau úr efni sem hefur létt yfirbragð.

TÁKN

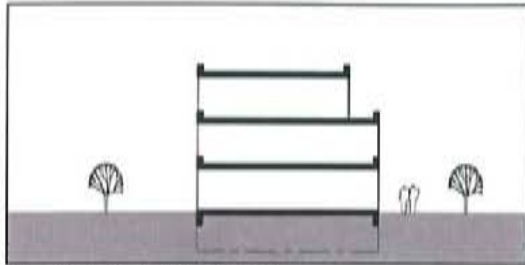
	LÖÐAMÖRK
	BUNDIN
	BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI
	BÍLAGEYMSLA NEDANJARDAR



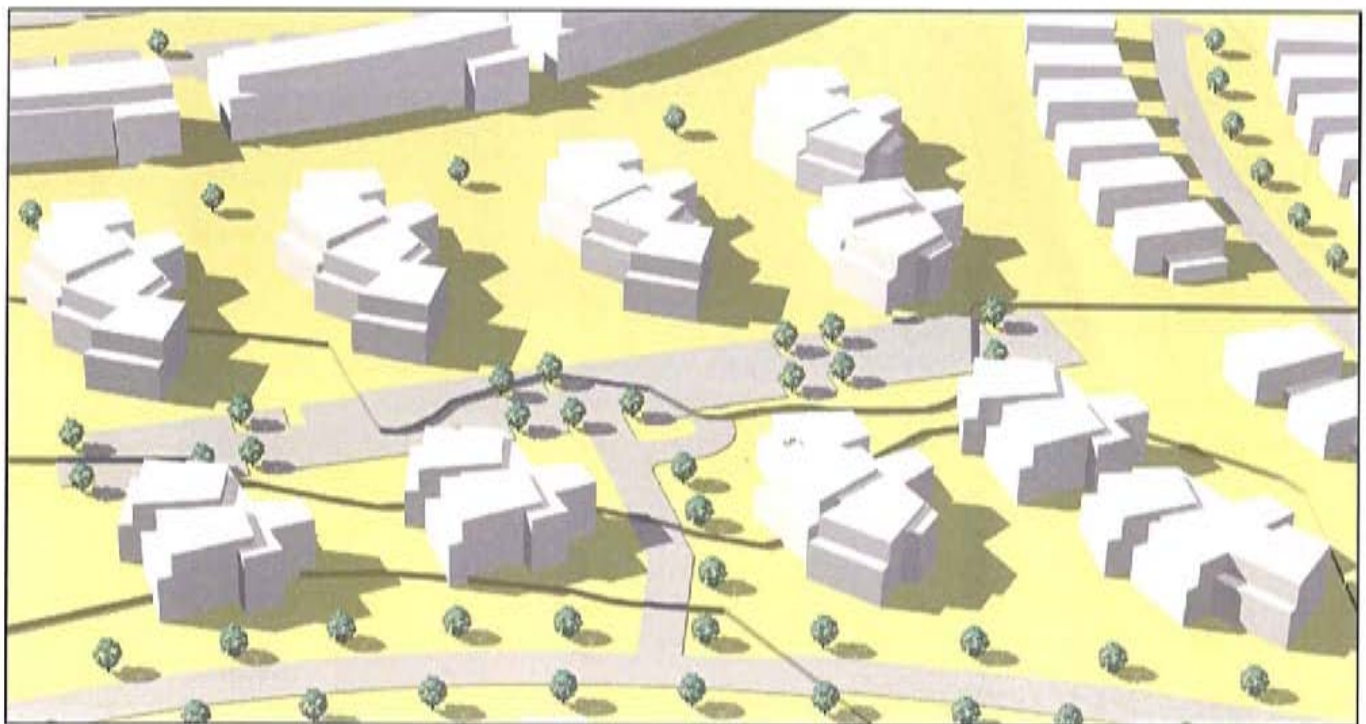
SNEIÐING MKV. 1:500



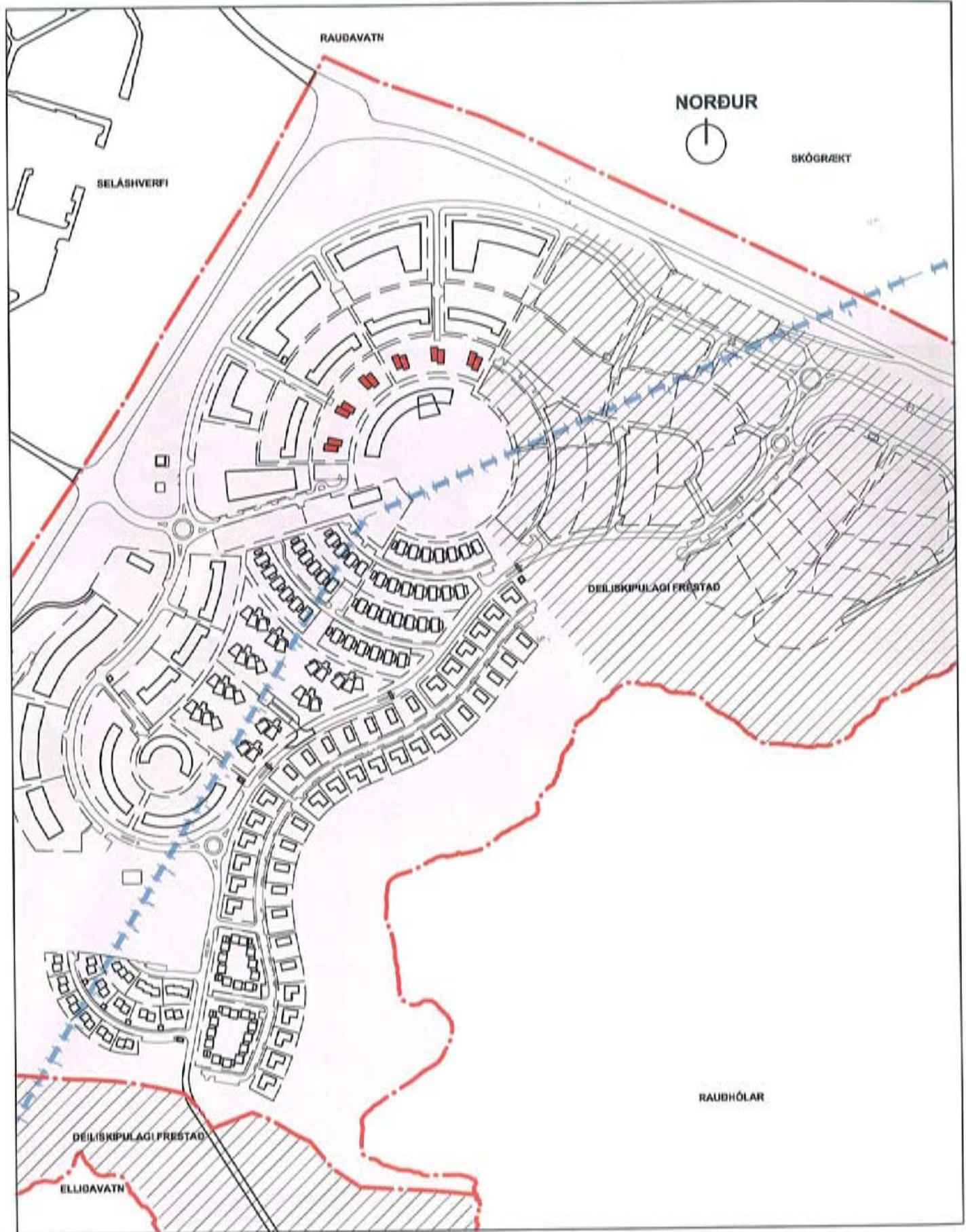
SKILMÁLATEIKNING AF LÖÐ MKV. 1:500



SNEIÐING MKV. 1:500



RÚMMYND



8 PUNKTHÚS Fjölbýli

8.1 Sérákvæði fyrir F3-09, Ferjuvað 7-11 og Bjallavað 7-11.

Fjöldi húsa og íbúða:

Sex hús á þremur hæðum. Samtals 36 íbúðir á tveimur lóðum. Viðmiðunarstærð íbúða er 105 m².

Markmið:

Markmiðið er að skapa stakstæð hús í nánnum tengslum við skóla. Markmiðið með húsunum er einnig að vinna ekki á móti rýmismynduninni sem bogadregnu fjölbýlishúsin (F3-05 og F4-01) gefa og rjúfa sem minnst sjónrænu tengslin frá bogadregnu fjölbýlishúsunum (F3-05 og F4-01) til skólans.

Húsagerð:

Um er að ræða þriggja hæða fjölbýlishús með tveimur íbúðum á hæð. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Leyfilegt er að draga efstu hæð inn og mynda stórar þaksvalir. Stigahús eru innbyggð eða utanálíggjandi bílastæðismegin. Sérteikningu af skipulagi lóðar skal skila til byggingarfulltrúa með aðaluppráttum. Sérnotahluti á lóð skal fylgja íbúðum á fyrstu hæð sem nær 3 metra út frá vegg viðkomandi íbúða að sunnanverðu og hafa breidd er nemur fullri breidd íbúðarinnar. Girðingar og skjólveggir sjá grein 5.10.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þak má ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta (ÞK). Þök skulu vera flöt (halli 1:50).

Bílageymslur og bílastæði:

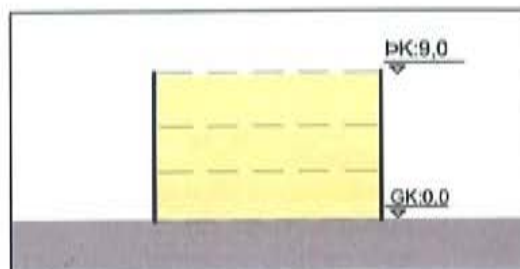
Bílastæði á lóð skulu vera tvö fyrir hverja íbúð. Yfirborð bílastæða að 1/8 hluta skal lagt með hellulögn. Bílastæði skal afmarka á varanlegan hátt. Ekki er gert ráð fyrir neðanjarðar bílageymslum. Kvöð er um gróðursetningu á bílastæðum, sjá grein 5.10.

Svalir:

Svalir skal byggja við hverja íbúð ofan fyrstu hæðar úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalirnar uppfylli skilyrði um flóttaleið.

TÁKN

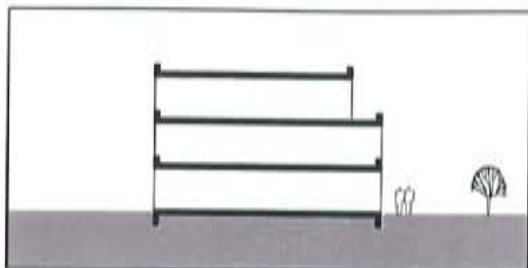
---	LÓÐAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



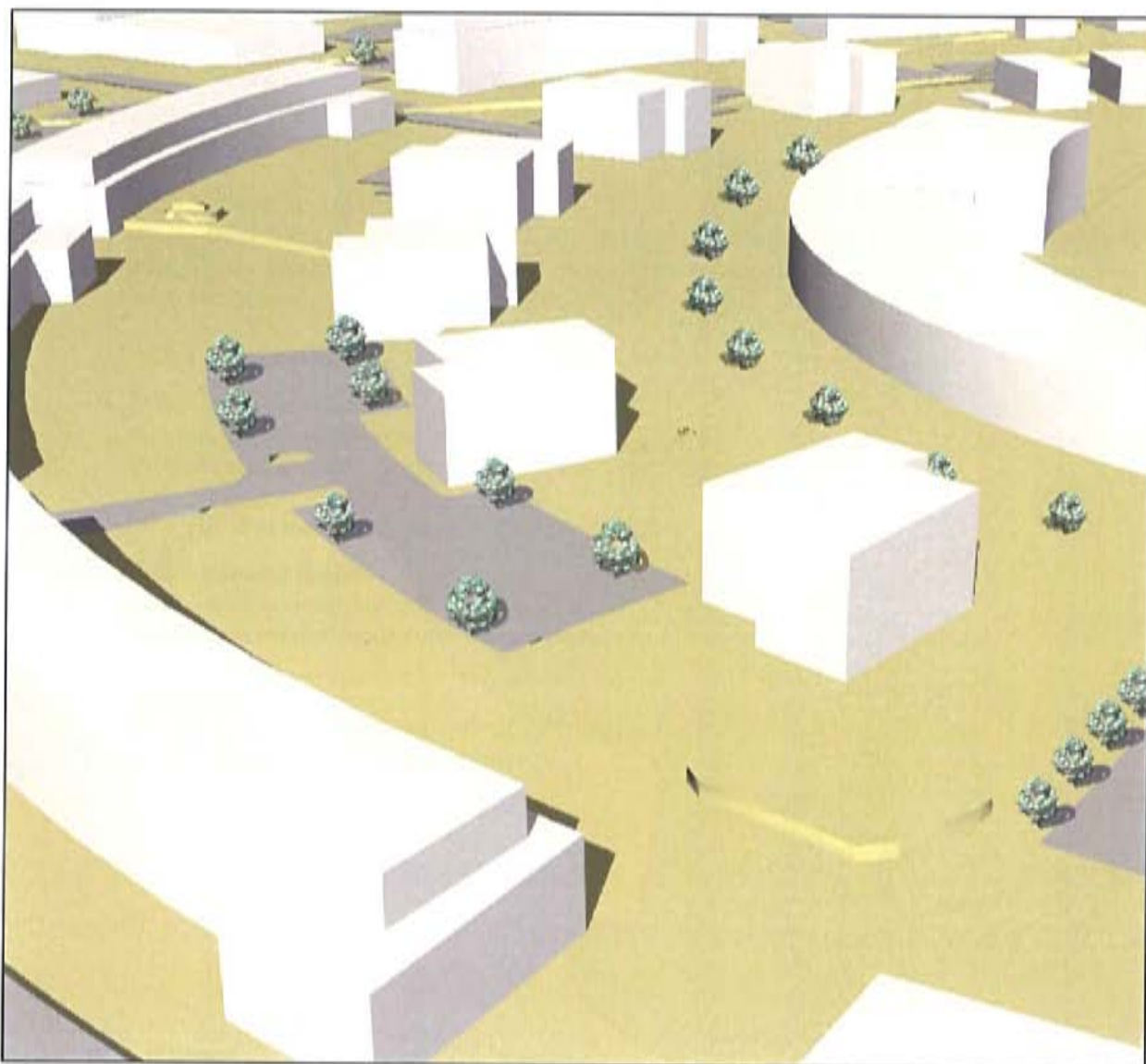
SNEIÐING MKV. 1:500



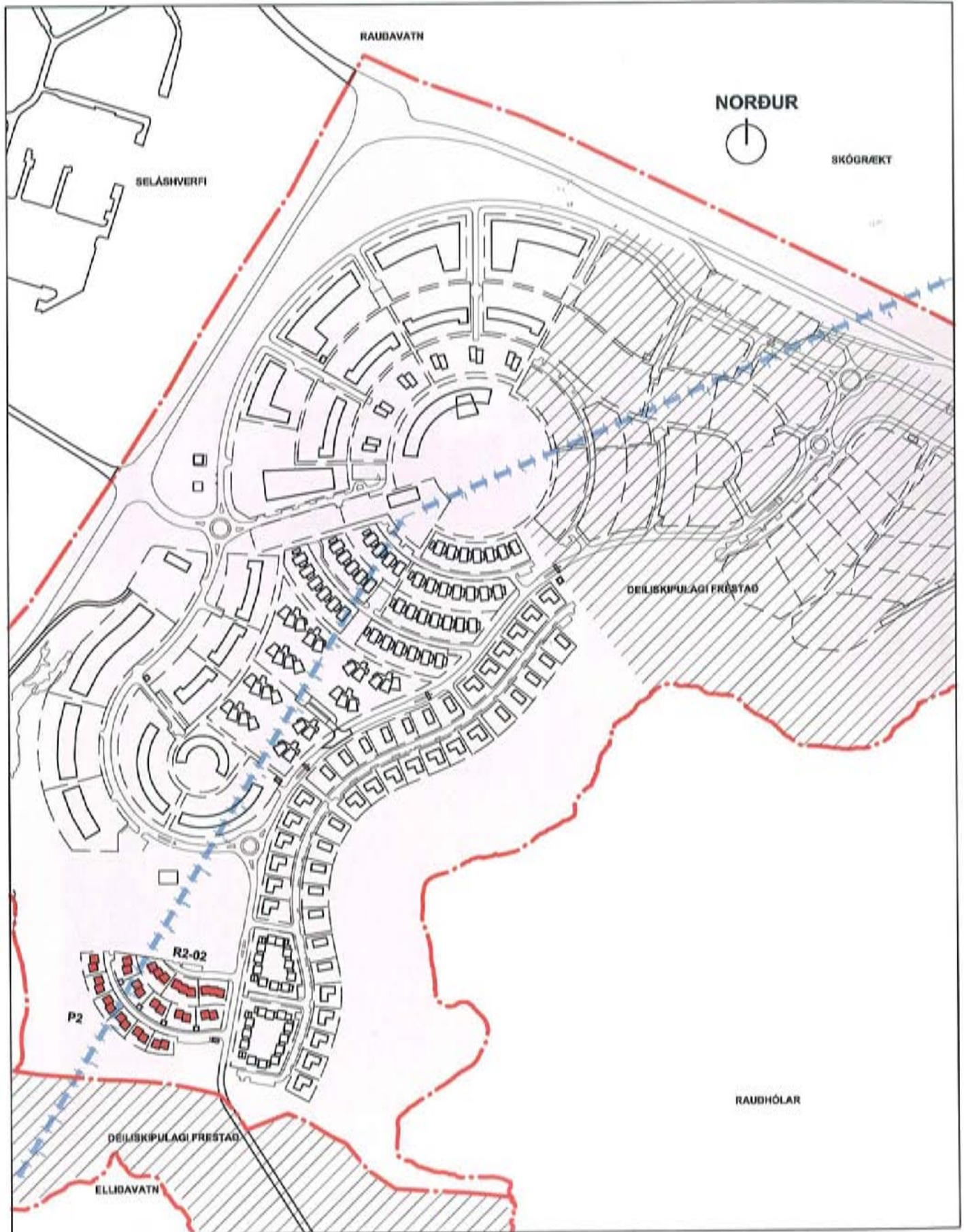
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIDING MKV. 1:500



RÚMMYND



9 RAÐHÚS OG PARHÚS

9.1.1 Almenn atriði fyrir R2-02 OG P2. Elliðavað 1-17, Búðavað 1-23.

Markmið:

Lágrest byggð í góðum tengslum við skógarlund og önnur útivistarsvæði.

Húsagerð og yfirbragð:

Röð 2ja hæða rað- og parhúsa með innbyggðri bílageymslu. Húsgerðinni er lýst í þessum texta og skýringar- og skilmálateikningu í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Samí aðalhönnuður skal vera á hverju húsi og það skal leggja fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem eina heild. Hönnuðum er bent á að taka tillit til grénitrjáa á jaðri neðri parhúsalóða sé þess nokkur kostur.

Húshæðir og þak:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8 m. Þakform er bundið. Þak skal vera einhalla eða flatt 1/50. Einhalla þak skal rísa til suðurs. Þakhæð má ekki fara yfir viðmiðunarkóta (sjá skýringar- og skilmálateikningu). Hús neðan götu eru ein hæð frá götu en tvær hæðir mót suðurgarði. Hús ofan götu eru fullar tvær hæðir (sjá skýringar- og skilmálateikningu).

Bílageymslur og bílastæði:

Heimilt er að byggja bílageymslu. Bílageymsla skal þá vera innbyggð, annað hvort sem opið bílskýli eða lokuð bílageymsla. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir framan hverja íbúð. Gestastæði eru við húsagötu á borgarlandi.

9.1.2 Raðhús R2-02 sérákvæði. Elliðavað 1-17.

Fjöldi húsa og íbúða:

Þrjú hús á tveimur hæðum. Samtals 9 íbúðir.

Viðmiðunarstærðir íbúða (með bílageymslu) eru 160 m².

9.1.3 Parhús P2 sérákvæði. Búðavað 1-23.

Fjöldi húsa og íbúða:

Ellefu hús á tveimur hæðum. Samtals 22 íbúðir.

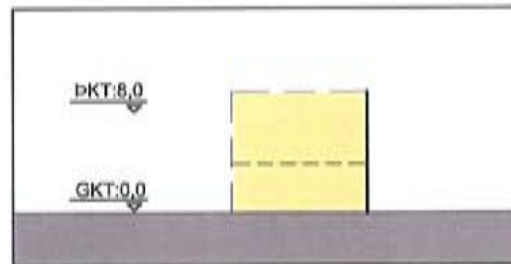
Viðmiðunarstærðir íbúða (með bílageymslu) eru 160 m².

Hljóðvist:

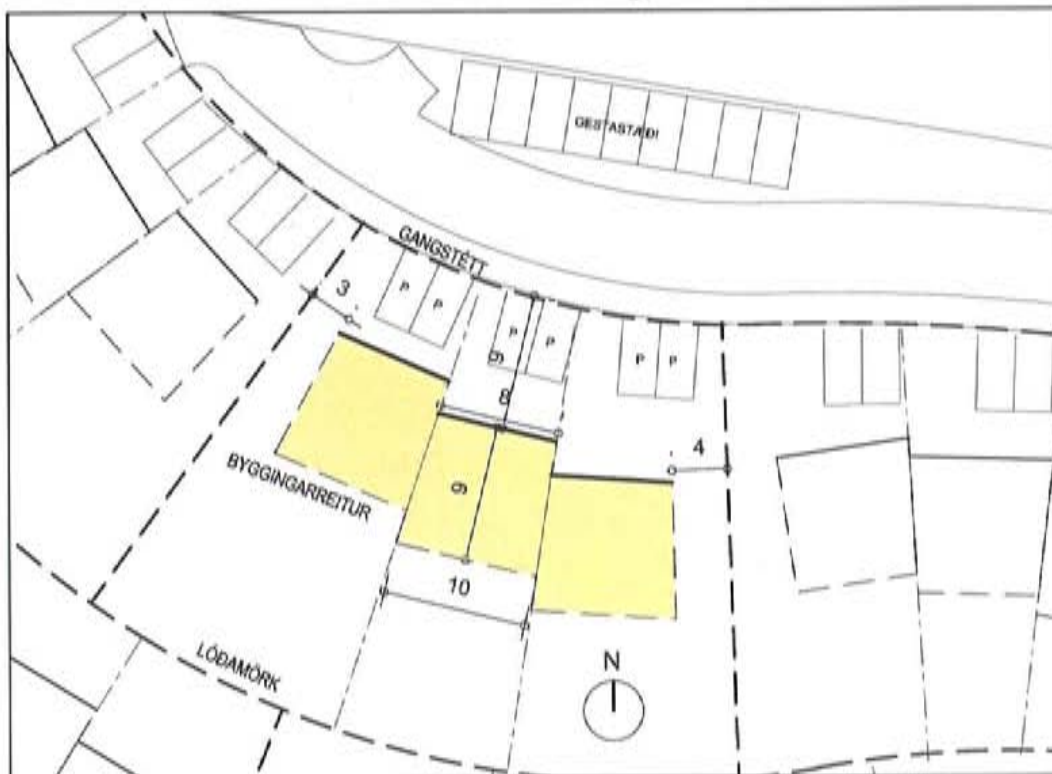
Við hönnun húsa skal taka mið af fyrirliggjandi hljóðvistarskýrslu, sjá grein 3.8. Gera skal grein fyrir hljóðvist á aðaluppdráttum.

TÁKN

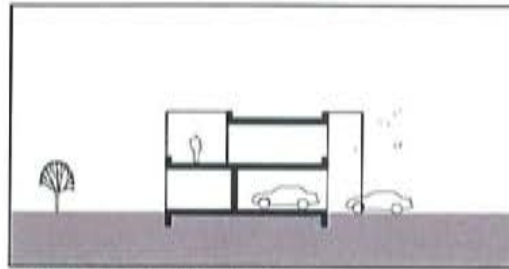
---	LÓÐAMÖRK
- - -	SÉRNOTAHLUTI
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



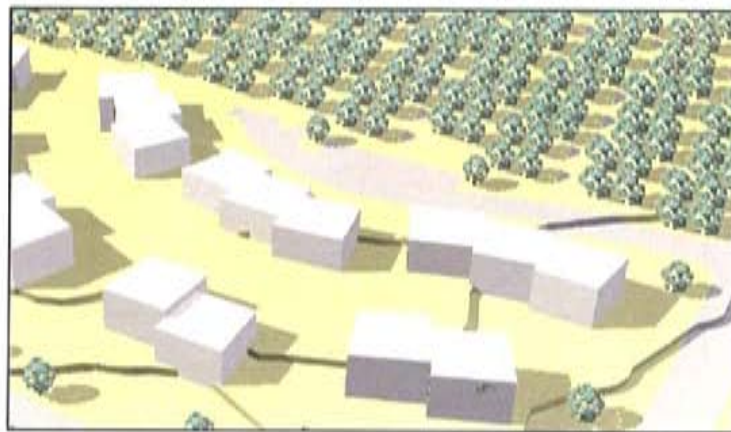
SNEIDING MKV. 1:500



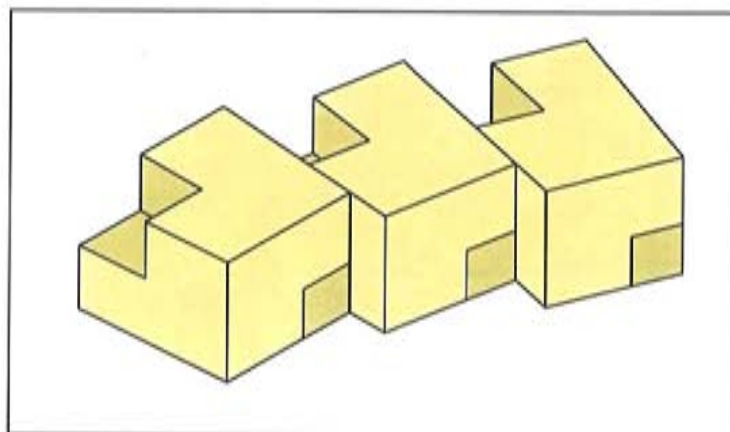
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIÐING MKV. 1:500



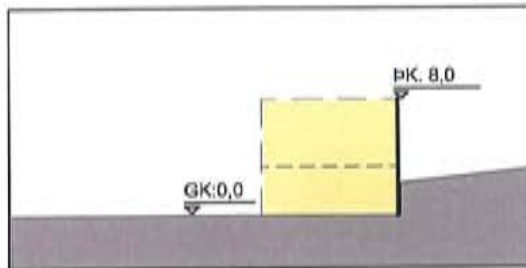
DÆMI RÚMMYND



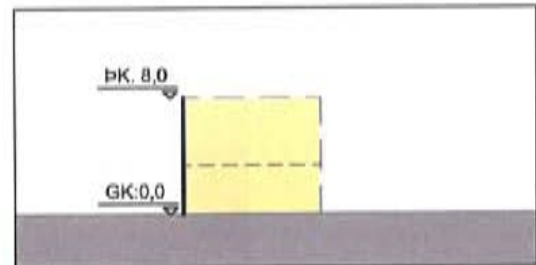
DÆMI RÚMMYND

TÁKN

---	LÓÐAMÖRK
- - -	SÉRNOTAHLUTI
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



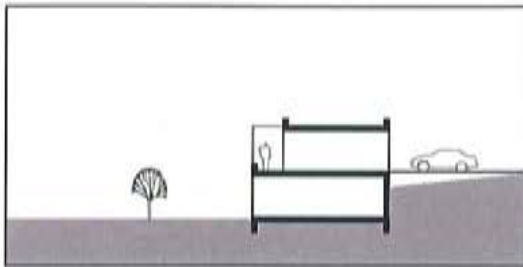
SNEIÐING NEÐAN GÖTU
MKV. 1:500



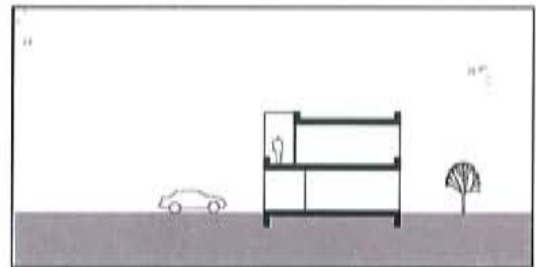
SNEIÐING OFAN GÖTU
MKV. 1:500



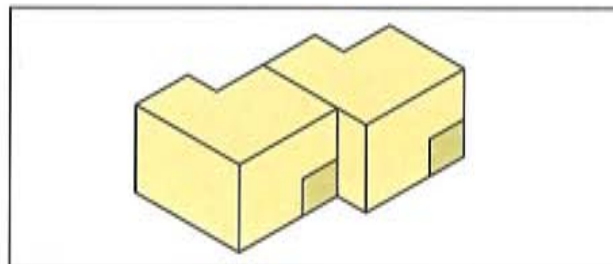
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



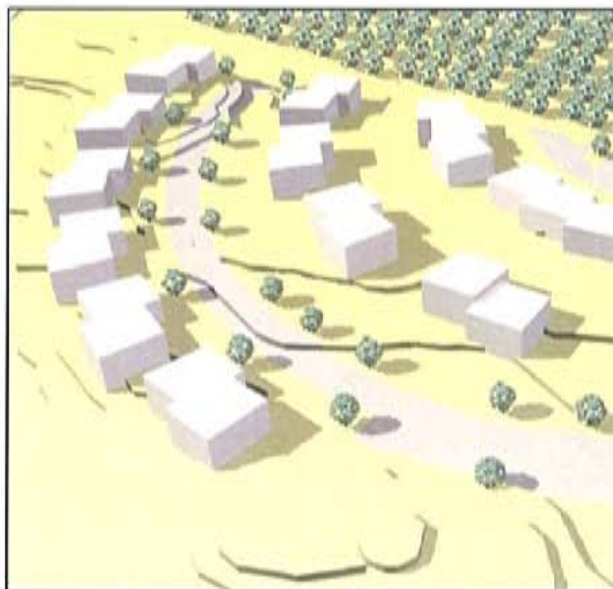
SNEIÐING NEÐAN GÖTU
MKV. 1:500



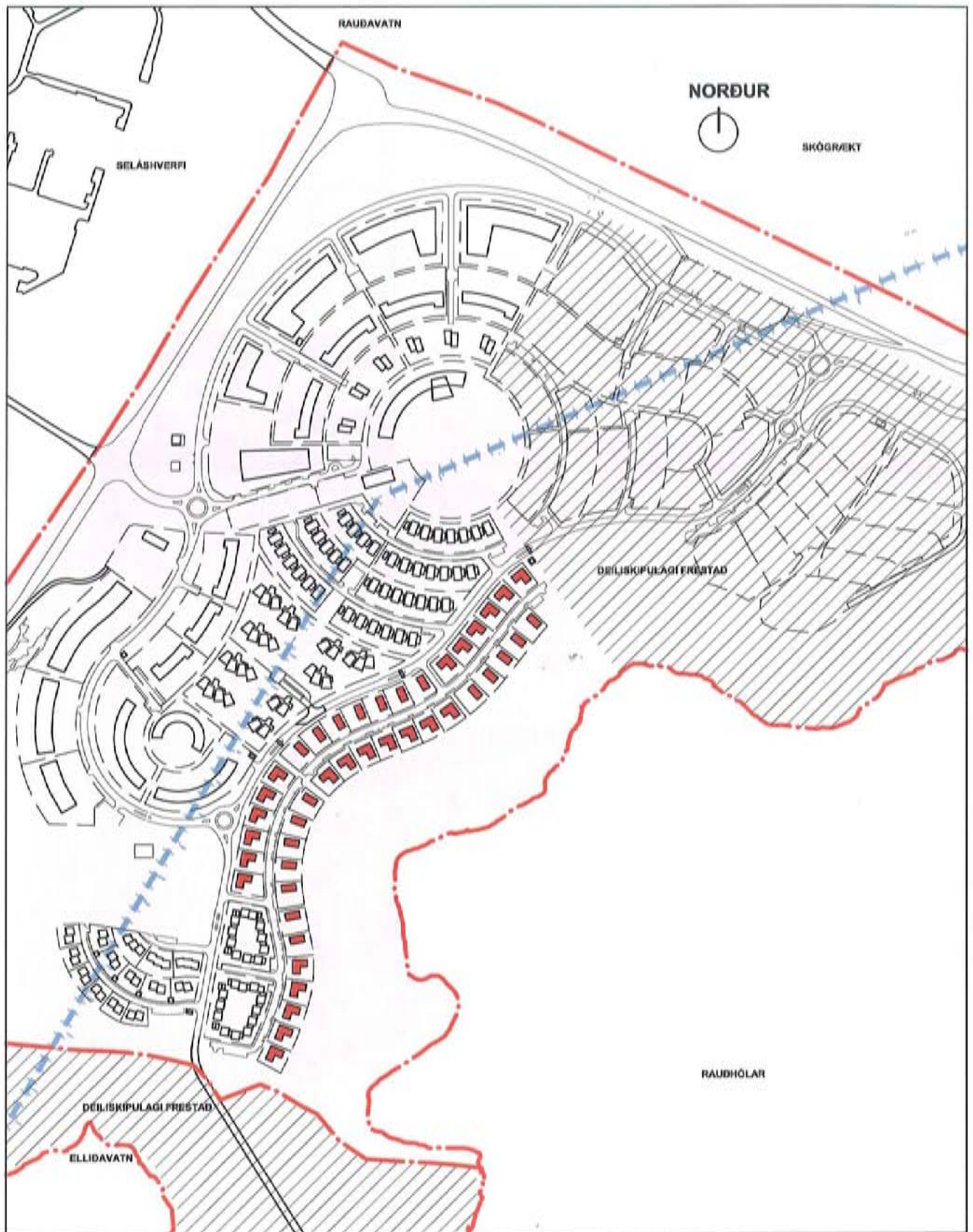
SNEIÐING OFAN GÖTU
MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND



DÆMI RÚMMYND



10 EINBÝLISHÚS

10.1 Sérákvæði fyrir E1. Þingvað 1-35. Móvað 1-49.

Fjöldi húsa og íbúða:

43 hús, 43 íbúðir. Viðmiðunarstærð 170-210 m² án bílageymslu.

Markmið:

Markmið höfunda með einbýlishúsabyggingdinni er að áframhalda lækkun byggðarinnar á mótí suðri, ásamt því að vera jaðarbyggð að viðkvæmu svæði Bugðu.

Hönnun húsa og lóða:

Í hluta byggingarreits er bundin byggingarlína. Þar er einungis heimilt að byggja eina hæð vegna skuggavarps á aðliggjandi lóð. Heimilt er að byggja tvær hæðir á 1/4 hluta byggingarreitsins, (sjá skýringarmynd). Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Húshæðir og þök:

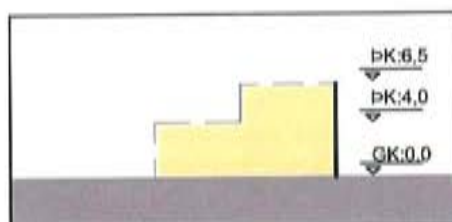
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8 m. Þak yfir efstu hæðinni, má vera með einhalla, þó má hæð þaksins ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta. (ÞK). Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla.

Bílageymslur og bílastæði:

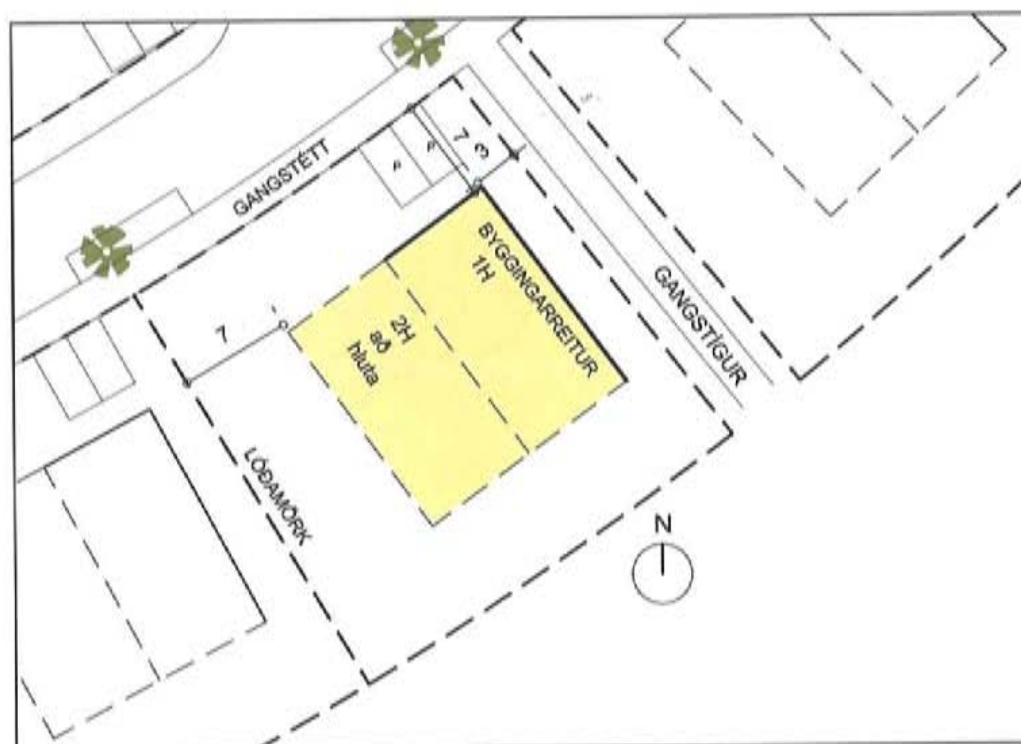
Innbyggð bílageymsla skal vera í hverju húsi. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni. Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu. Gestastæði eru við húsagötu á borgarlandi.

TÁKN

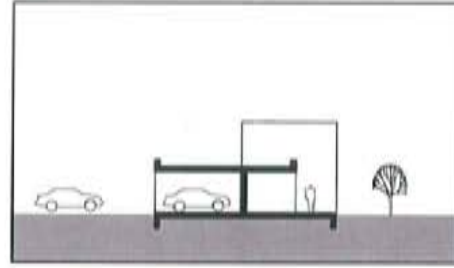
---	LÓÐAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



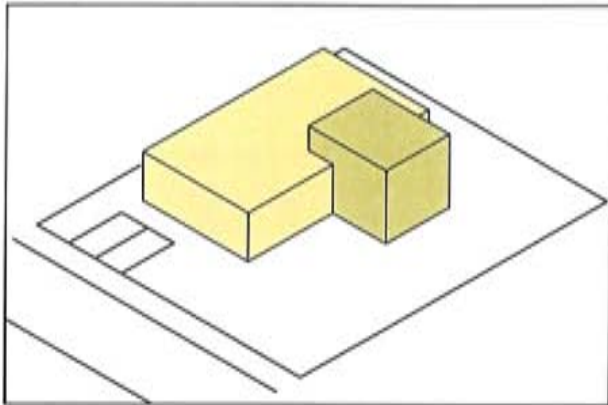
SNEIDING MKV. 1:500



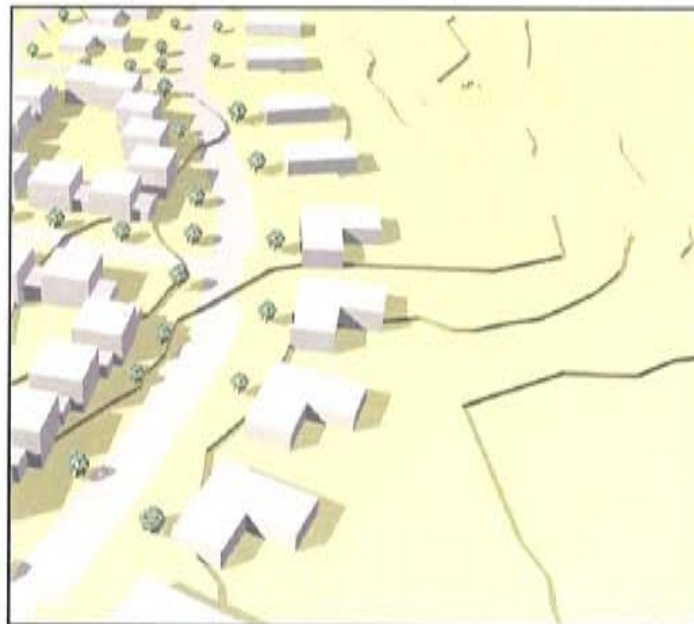
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



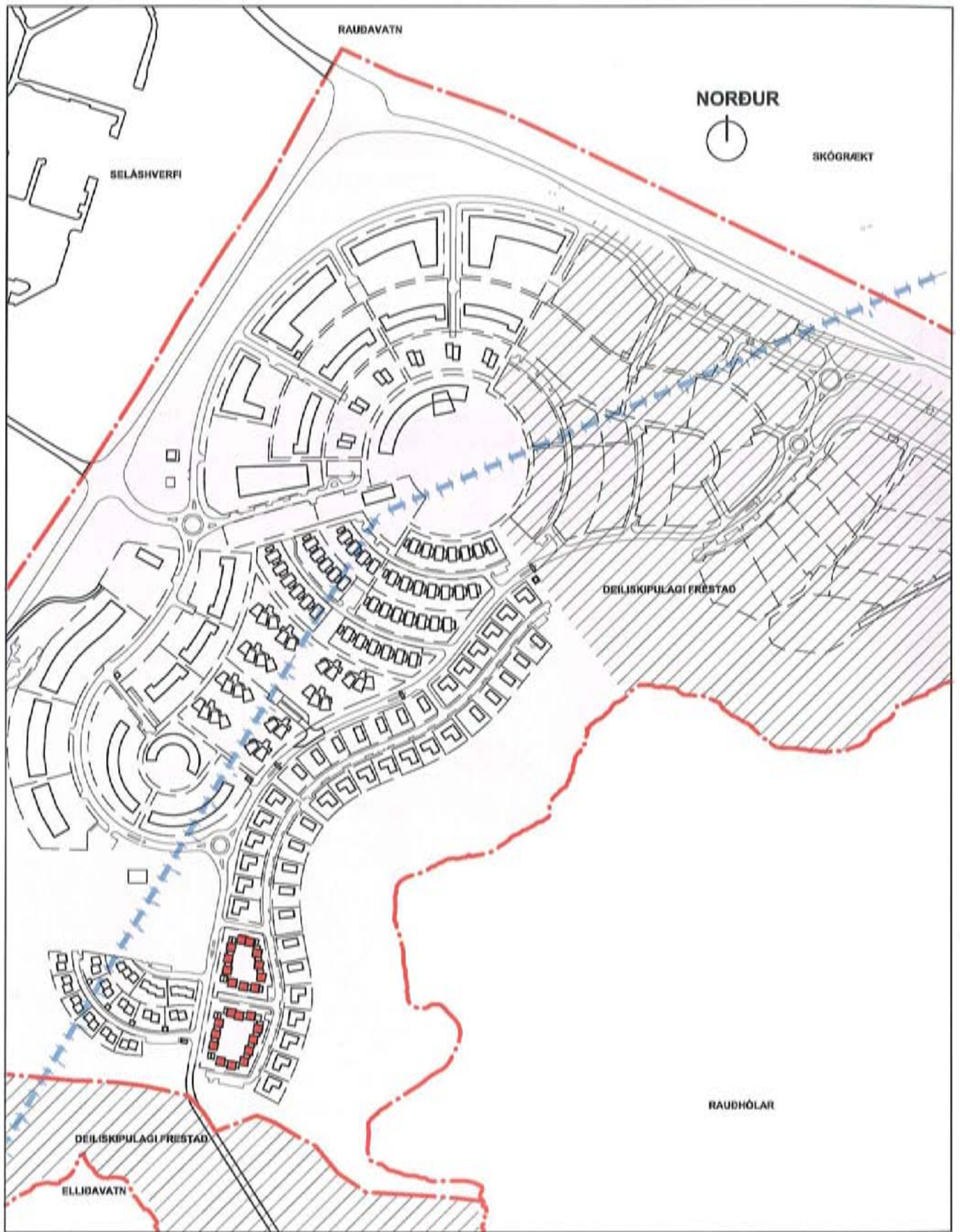
SNEIDING MKV. 1:500



RÚMMYND



RÚMMYND



11 KEÐJUHÚS

11.1 Sérákvæði fyrir K2. Þingvað 37-83.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tvær húsaþyrpingar með 11 og 12 íbúðum, samtals 23 hús með 23 íbúðum. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 160-190m² án bílskúrs.

Markmið:

Markmiðið er að skapa þetta skjólgóða byggð með sameiginlegu miðjurými sem stuðlar að félagslegum samskiptum íbúanna. Miðjurýmið er eingöngu fyrir “gangandi” og kjörð leiksvæði fyrir börn.

Húsagerð:

Tveggja hæða þétt og lág sambyggð keðjuhús með sameiginlegri lóð. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Gæta skal samræmis í heildaryfirbragði mannvirkjanna, kvæð er um einn hönnuð að hvorri þyrpingu. Sérnotahluti er á lóð götumegin við hvert hús ásamt 3m djúpum reit í inngarði. Kvæð er um aðkomu frá götu. Kvæð er um sérteikningum af lóðarskipulagi sé skilað inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum. Hönnuðum er bent á að taka tillit til furulundar á suðurjaðri lóðar sé þess nokkur kostur. Hver íbúð skal vera tvær hæðir. Íbúðir skulu tengjast saman með einnar hæðar byggingum/bílskúrum. Sjá skýringarmynd.

Húshæðir og þök:

Þakform er frjálst. Þó skal þakformið vera eins innan hvorrar þyrpingar. Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m.

Bilageymslur og bílastæði:

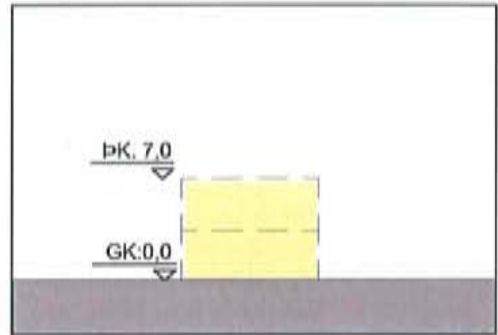
Bílastæði á lóð skulu vera tvö fyrir hverja íbúð. Yfirborð bílastæða skal lagt með bundnu slitlagi og þau skal afmarka á varanlegan hátt. Gert ráð fyrir því að öllum íbúðum fylgi bilageymsla. Gestastæði eru við húsagötu á borgarlandi.

Svalir:

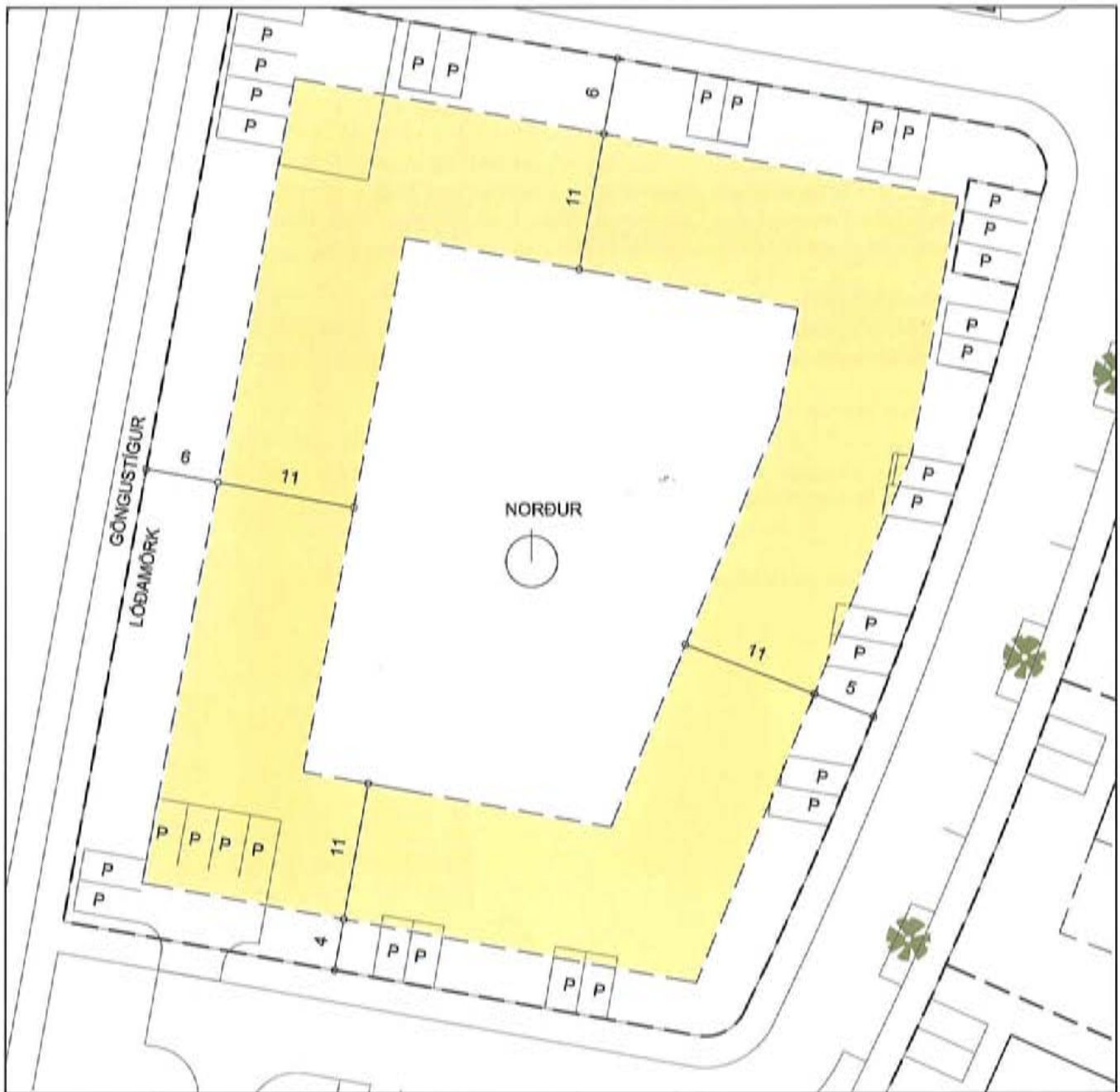
Gert er ráð fyrir þaksvölum ofan á einnar hæðar byggingum / bílskúrum.

TÁKN

---	LÓÐARMÖRK
2H	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



SNEIÐING MKV. 1:500



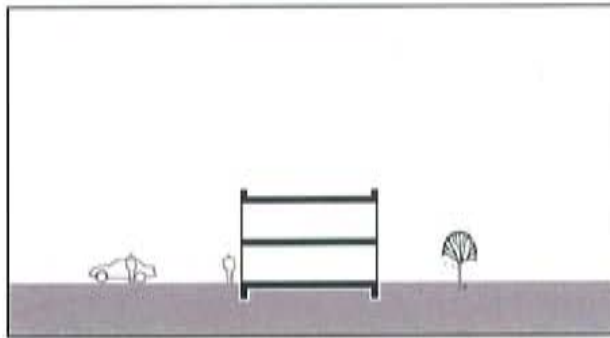
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500

TÁKN

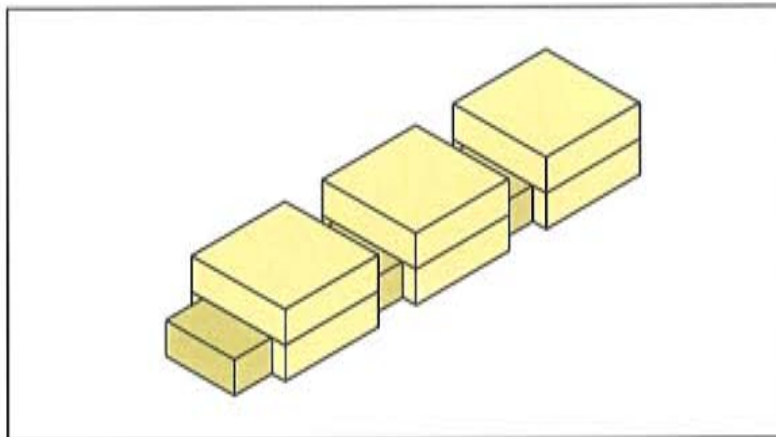
BYGGINGARREITUR



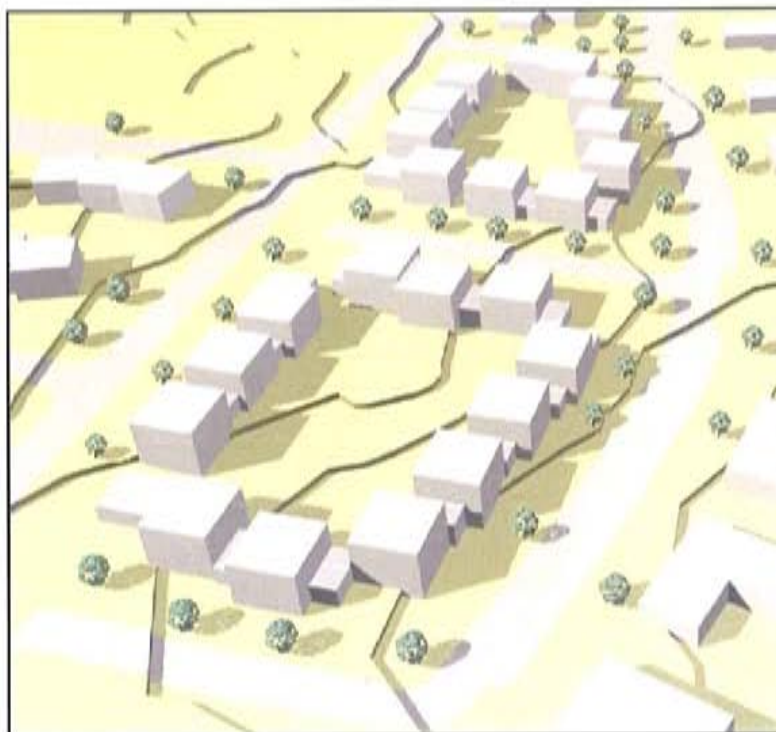
SKÝRINGARTEIKNING AF LÖÐ MKV. 1:500



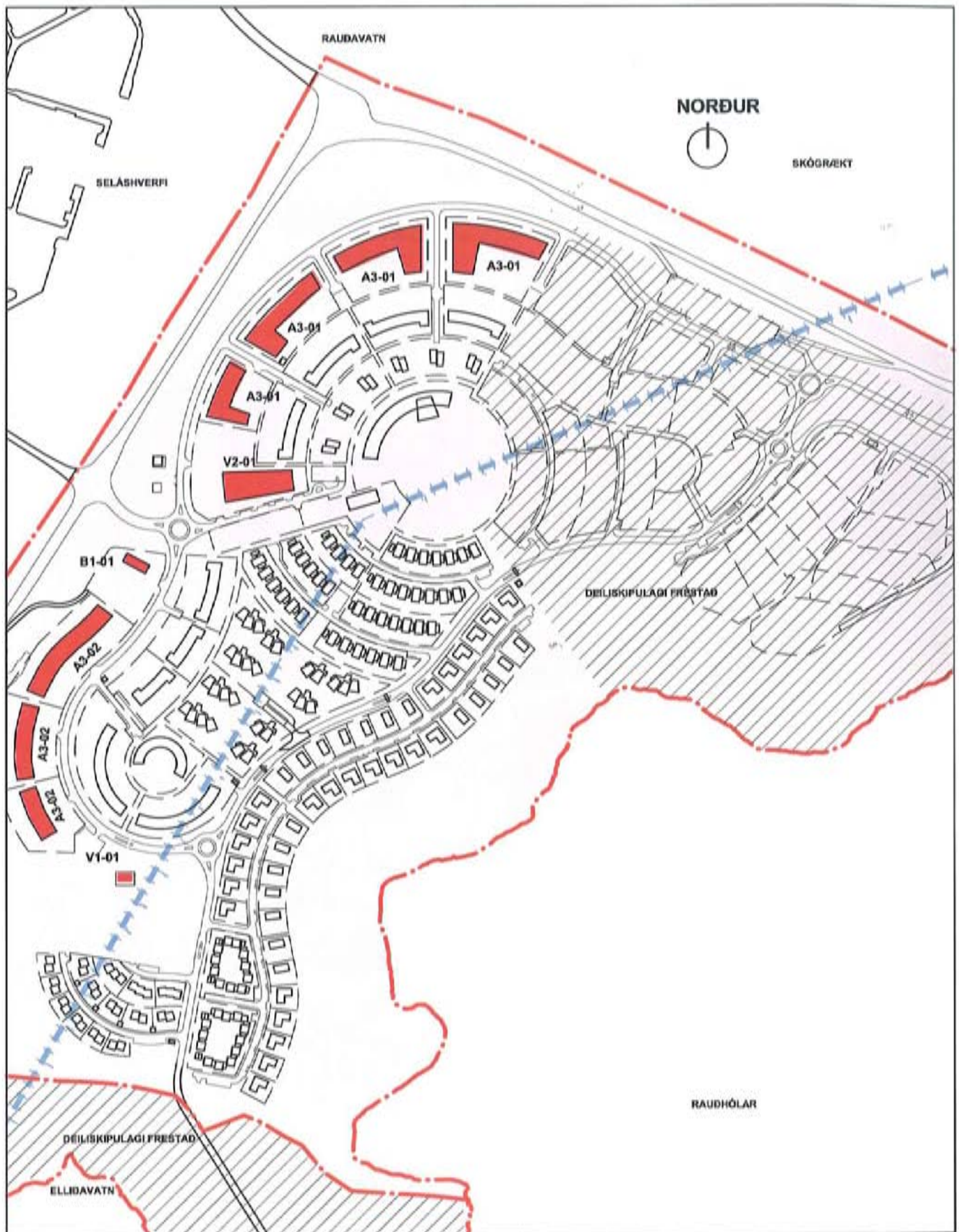
SNEIÐING MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND



DÆMI RÚMMYND



12 ATVINNUHÚSNÆÐI. ATVINNUSVÆÐI.**12.1 Almenn atriði fyrir A3-01, A3-02, V2-01, V1-01 og B1-01.**

Norðlingabraut 2-10, Elliðabraut 2-14.

Markmið og skilyrði:

Atvinnuhúsabyggð með heilsteyptri götumynd og snyrtilegu yfirbragði. Landnotkun svæðisins er í samræmi við ákvæði 3.1.3 í AR 2001-2024 þ.e. fjölþætt atvinnustarfsemi, s.s skrifstofur, þjónustufyrirtæki og verslanir, þó ekki matvöruverslun nema á lóð V2-01. Ekki er leyfð starfsemi sem að jafnaði á heima á athafnar- og hafnar- og athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum (sbr. kafla 3.1.6, 3.1.7 og 3.1.8 í AR 2001-2024.)

Húsagerð:

Um er að ræða eins til þriggja hæða hús fyrir fjölþætta starfsemi. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Atvinnuhúsin eru á tveimur hæðum með möguleika á 3. hæðinni á hluta byggingarinnar. Vegna nálægðar við íbúðarbyggð, og þar sem aðkoma íbúðarbyggðarinnar er í gegnum atvinnusvæðin, er krafist metnaðarfullrar hönnunar á viðkomandi atvinnuhúsnæði. Kvöð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar. Kvöð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóða. Vegna hljóðvistarmála er kvöð um að veggur rísi í bundinni byggingarlínu meðfram tengibraut í 6 metra hæð. Umræddur veggur má vera hluti af húsi.

Byggingarreitir og byggingarlínur:

Sjá sameiginleg ákvæði, nema þar sem annars er getið í sérákvæðum.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er 3,5-4,0 sjá hæðablöð og skýringar- og skilmálateikningu. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Fordast skal þakfrágang út fyrir bundna byggingarlínu. Hámarksskóti þaks þriðju hæðar er 93,5. Sökum landhalla er óhjákvæmilegt að fyrsta hæð sé niðurgráfin að sunnanverðu. (að undanskildu þjónustuhúss V1-01 og bensínstöð B1-01)

Bílageymslur og bílastæði:

Bílastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m² byggða og eitt stæði fyrir hverja 50 m² í lagerhúsnæði nema annars sé getið í sérákvæðum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð miðað við sýndan fjölda á deiliskipulagsuppdrætti / mæliblaði. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmilegt að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bílageymslum. Óheimilt er að staðsetja bílastæði að norðanverðu við lóðir A3-01 og A3-02 þ.e. við bundna byggingarlínu. Bílskýli meðfram mön eru leyfileg.

Stiga og lyftuhús:

Stigahús skulu vera lokuð.

Aðkoma og lóð:

Aðkoma í húsin skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang frá norðanverðri tengibraut. Kvöð er um tveggja metra háa mön og gróðursetningu milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarbyggðar sunnanmegin. (sjá skýringar- og skilmálateikningu) Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu.

12.1.1 Atvinnuhúsnæði A3-01 sérákvæði. Norðlingabraut 4-10.**Fjöldi húsa:**

Fjögur hús á tveimur til þremur hæðum. Hámarksstærðir húsa eru 3100-5700 m² (sjá töflu í kafla 15.6).

Hönnun húsa:

Atvinnulóðirnar halla niður til norðurs. Bundin byggingarlína liggur norðanmegin og meðfram innkeyrslu til íbúðarhúsa. Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu. Gert er ráð fyrir því, að við bundna byggingarlínu þar sem landið er lægst sé leyfilegt að byggja fullar tvær hæðir. Þriðja hæðin sem er takmörkuð við 1/3 hluta húslengdar að norðanverðu er staðsett við innkeyrslur til íbúðarhúsanna (sjá skýringar- og skilmálateikningu).

Aðkoma og lóð:

Aðkoma í húsið skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang frá norðanverðri tengibraut (fyrir gangandi vegfarendur). Kvöð er um tveggja metra háa mön og gróðursetningu milli atvinnuhúsnaðis og íbúðarbyggðar sunnanmegin. (Sjá skýringar- og skilmálateikningu).

12.1.2 Hverfismiðstöð, verslunarhús, V2-01 sérákvæði. Norðlingabraut 2, Árvað 1.**Fjöldi húsa:**

Eitt hús á einni til tveimur hæðum. Hámarksstærð húss er 4200 m².

Aðkoma og lóð:

Aðkoma í húsið skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang að sunnanverðu (fyrir gangandi vegfarendur). Kvöð er um gróðursetningu og gangstíg meðfram báðum aðalhliðum hússins. Hverfismiðstöðin er í halla. Þar sem landið er lægst er leyfilegt að hafa verslun/þjónustu á fullum tveimur hæðum. Þar sem landið er hæst grefst neðri hæð inn í landið. Þar er þó leyfilegt að byggja kjallara fyrir t.d lager. Kvöð er um gróðursetningu á bílastæðum, sjá grein 5.10.

Bílastæði:

Á lóð V2-01 er gert ráð fyrir fjölþættri starfsemi. Bílastæðafjöldi sýndur á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Heimilt er að fækka eða fjölga bílastæðum eftir byggingarmagni, sjá almenn atriði.

12.2 Bensinstöð B1-01. Elliðabraut 2.**Fjöldi bygginga á lóð:**

Ein-tvær byggingar á einni hæð.

Hönnun húsa og lóða:

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Breiðholtsbraut og frá safngötu hverfisins. Úkeyrsla frá bensinstöð er um safngötu hverfisins. Úkeyrsla beint út á Breiðholtsbraut er óheimil. Kvöð er um að skilti og raflýsing sem snýr að íbúðabygginginni sé dempuð og trufla ekki íbúa fjölbýlishúsanna.

Staðsetning bygginga á lóð:

Byggingar á lóð skal staðsetja innan byggingarreits. Neðanjarðar olíu og bensingeymar skulu varðir sérstaklega.

12.3 Veitingar / þjónusta V1-01 sérákvæði. Elliðabraut 14.**Aðkoma og lóð:**

Aðkoma er að lóðinni frá bílastæðum úr norðri og frá stígum í skógarlundinum. Nánari útfærsla á útivistarsvæði ásamt þjónustuhúsi verður gerð síðar. Frágangur þessarar lóðar skal vera í fullu samræmi við það. Viðmiðunarstærð þjónustuhúss er 150 m².

Húshæð og þak:

Leyfilegt er að byggja einnar hæðar hús. Þakform er frjálst. Hámarkshæð sjá skýringar- og skilmálateikningu.

Hönnun:

Byggingunni er ætlað að gegna þjónustuhlutverki við gesti skógarlundarins. Óheimilt er því að girða eða afskerma lóðina. Fella skal mannvirkid að núverandi gróðri.

Lóðafrágangur:

Girða skal umhverfis lóð meðan á byggingu stendur. Óheimilt er að ryðja umframjarðvegi út fyrir lóðamörk. Við gröft skal aka jarðvegi burt samstundis.

Bílastæði:

Engin bílastæði eru á lóðinni. Gert er ráð fyrir ellefu bílastæðum á borgarlandi norðan við skógarlundinn.

12.4 Atvinnuhúsnæði / þjónustuhús A3-02. Elliðabraut 4-12.

Aðkoma og lóð:

Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá safngötu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 4000-5600 m².

Húshæðir og þök:

Leyfilegt er að byggja tvær hæðir auk kjallara. En að vestanverðu fullar þrjár hæðir, vegna landhalla. Þak skal vera flatt eða einhalla.

Hönnun:

Mannvirkið er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

13 STOFNANIR. Árvæð 2-3, Sandavað 7.**13.1 Almenn atriði fyrir S2-01, L1-01 og L1-02.****Markmið:**

Hverfið verður sjálfstætt skólahverfi, með einum grunnskóla. Þar er einnig gert ráð fyrir tveimur leikskólum.

Skólinn er staðsettur í miðju hverfisins, með greiðan aðgang fyrir gangandi. Aðrar stofnanir hverfisins liggja einnig við aðalgönguás hverfisins, sem er alfarið aðskilinn bílaumferð. Hraðahindranir verða á safngötu sem liggur fyrir neðan skólalóð.

Í staðsetningu og mótun stofnanalóðanna hefur verið leitast við að mynda sem öruggast umhverfi fyrir notendur þeirra. Lóðirnar er umluktar íbúðabyggð, en jafnframt með góða sjónræna tengingu við náttúruna. Greiður aðgangur er frá lóðunum að útvistasvæði hverfisins. Í byggingareitum lóðanna er leitast við að þeir liggja vel við sól og taki mið af vindáttum. Jafnframt því að tryggja sem best birtuskilyrði í byggingunum.

Hönnun húsa og lóða:

Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landslagi á skipulagssvæðinu. Kvæð er um að sérteikning er sýnir skipulag lóða verði skilað inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Bílastæði:

Kvæð er um gróðursetningu milli bílastæða. Sjá grein 5.10.

13.1.1 Skóli S2-01 sérákvæði. Árvæð 3.**Hönnun húsa og lóða:**

Gert er ráð fyrir að aðalinngangar verði í skólann frá skólalóðinni sunnanmegin. Eins er þar leyfð nauðsynleg aðkoma neyðarþjófnefna. Viðmiðunarstærð byggingar er 7000 m². Stærð lóðar er u.þ.b 2,5 ha. Við bílastæði er kvæð um gróður og tveggja metra háa mæn. 1/8 hluti yfirborðs bílastæðis skal vera hellulagt til þess að skapa viðvænna og meira aðlaðandi umhverfi.

Byggingarreitur:

Byggingarreitur er u.þ.b. 6000 m².

Leyfilegt er að byggja tveggja hæða skólahús. Þakform er frjálst. Hámarkshæð sjá skýringar- og skilmálateikningu. Gert er ráð fyrir að í tengslum við skólann verði byggt íþróttahús. Staðsetning íþróttahússins er fyrirhugað innan byggingarreit skólans.

Bílastæði:

Gert er ráð fyrir a.m.k. 74 bílastæðum á lóðinni.

Bílastæði eru á tveimur sér lóðum.

13.1.2 Leikskóli L1-01 Sérákvæði. Sandavað 7.**Hönnun húsa og lóða:**

Leikskólalóð er u.þ.b. 4350 m². Aðkoma að lóðinni er frá bílastæðum. Viðmiðunarstærð húss er 600 m². Kvæð er um stíg á lóð. Sjá deiliskipulagsuppdrátt og skýringar- og skilmálateikningu.

Húshæð og þak:

Þakform er frjálst. Salarhæð miðast við 3-4 m. Þakhæð má ekki fara upp fyrir viðmiðunarkóta, sjá skýringar- og skilmálateikningu.

Bílastæði:

Gert er ráð fyrir 20 bílastæðum á lóðinni.

13.1.3 Leikskóli-L1-02 sérákvæði. Árvað 2.

Hönnun húsa og lóða:

Lóð er u.þ.b. 4800 m². Aðkoma að lóðinni er frá bílastæðum. Viðmiðunarstærð húss er 600 m². Kvæð er um stíg á lóðinni, sjá skýringar-og skilmálateikningu.

Húshæð og þak:

Leyfilegt er að byggja einnar hæðar leikskólahús. Salarhæð miðast við 3-4 m. Þakhæð má ekki fara upp fyrir viðmiðunarkóta, sjá skýringar-og skilmálateikningu.

Bílastæði:

Gert er ráð fyrir 20 bílastæðum á lóðinni.

14 Tæknibyggingar. SI og SP.

14.1.1 Símastöð SI, og lóð fyrir endurvinnslugáma E. Norðlingabraut 1-3.

Lóð fyrir símastöð er 164 m². Leyfilegt er að reisa einnar hæða hús. Salarhæð miðast við 3m. Lóð fyrir endurvinnslugáma er 100 m².

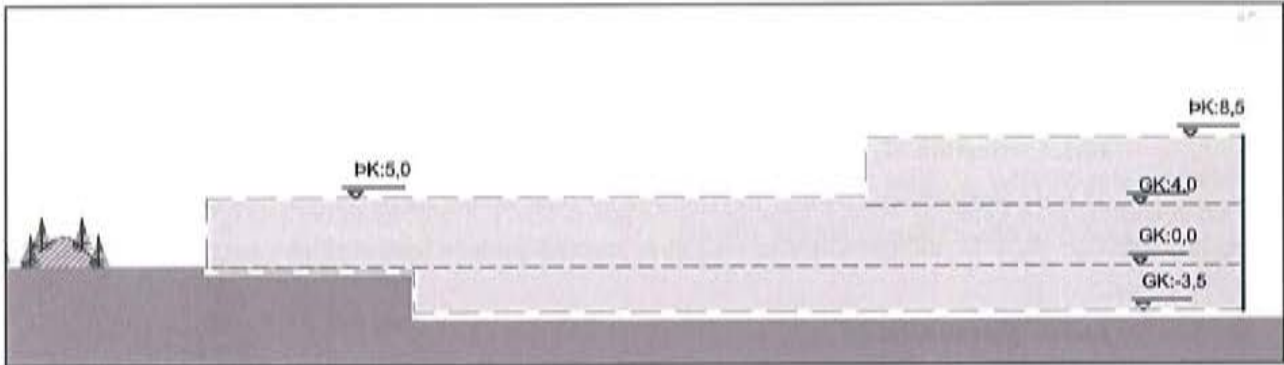
14.1.2 Spennistöð SP.

Búðavað 1A, Bjallavað 1A, Reiðvað 1A, Sandavað 1A og Bugða 1A.

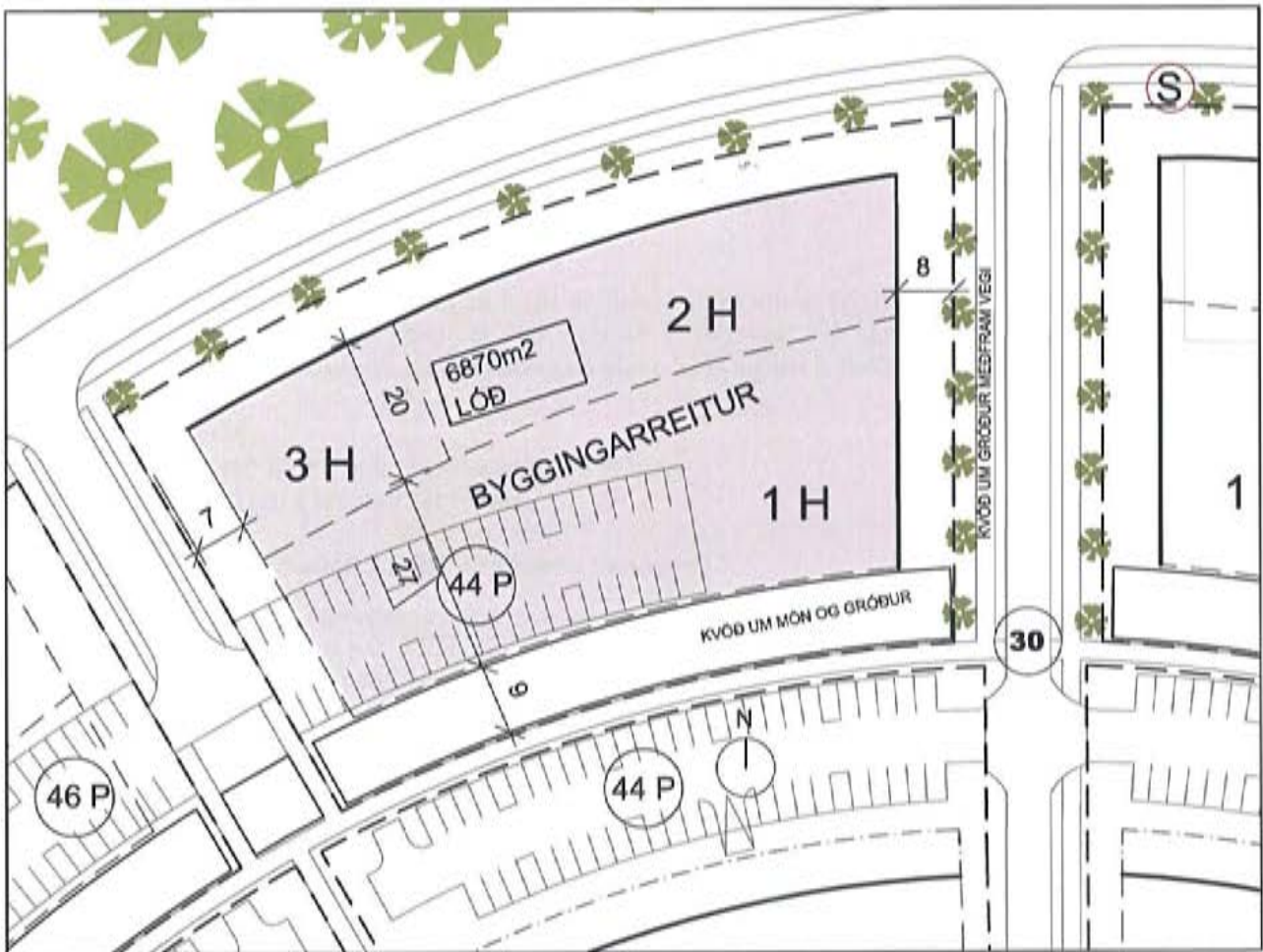
Lóðir fyrir spennistöðvar eru frá 30-50 m². Leyfilegt er að reisa einnar hæða hús. Salarhæð miðast við 1,8 m.

TÁKN

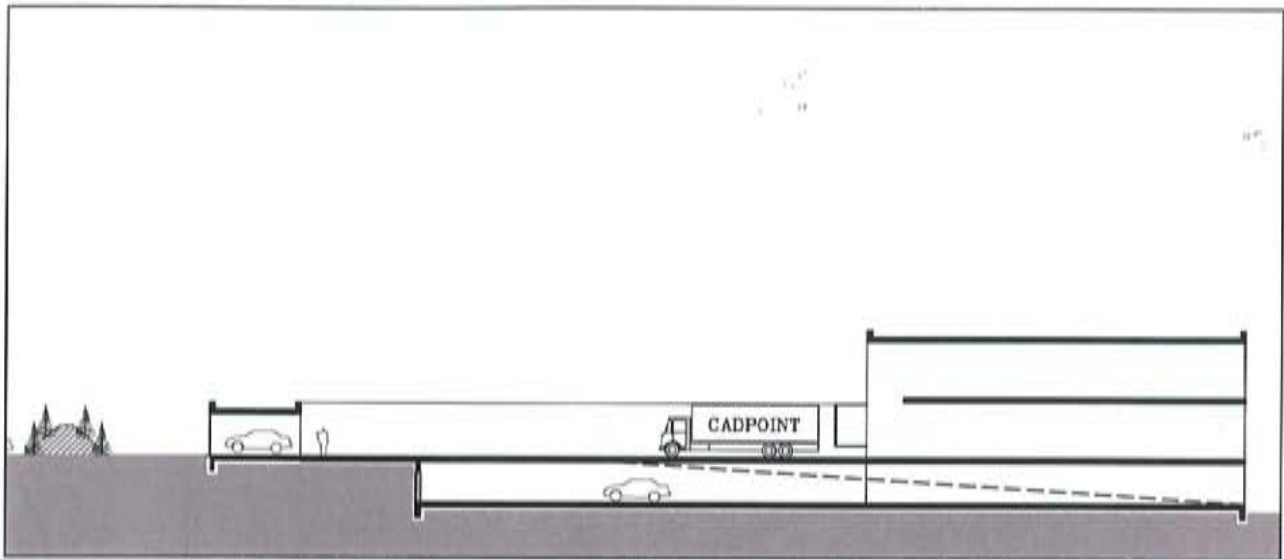
---	LÓDAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
▨	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



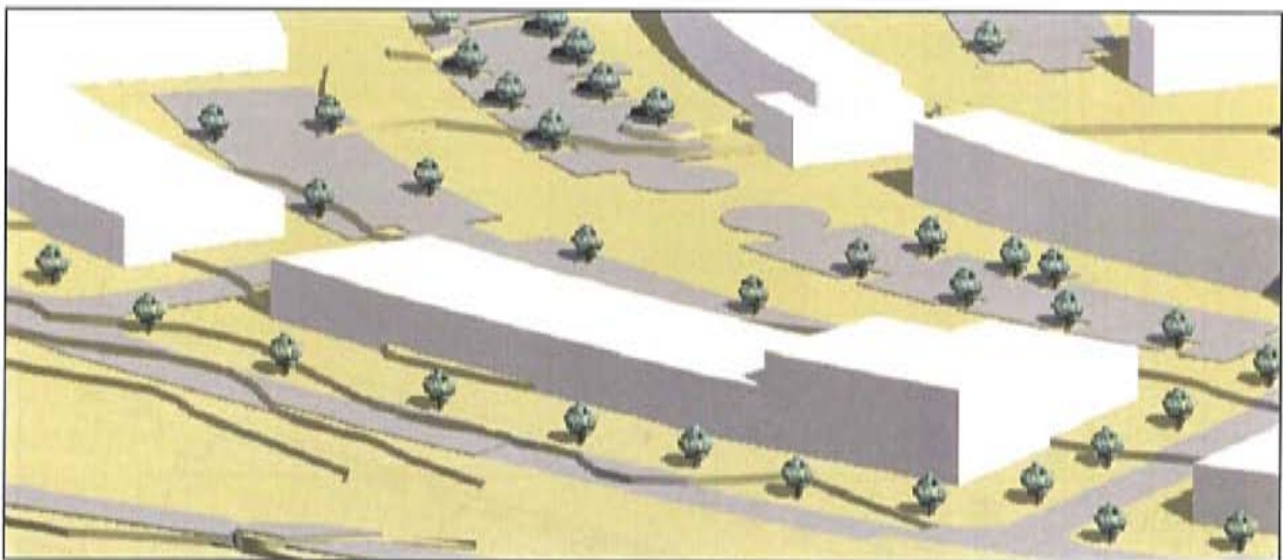
SNEIDING MKV, 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV, 1:1000





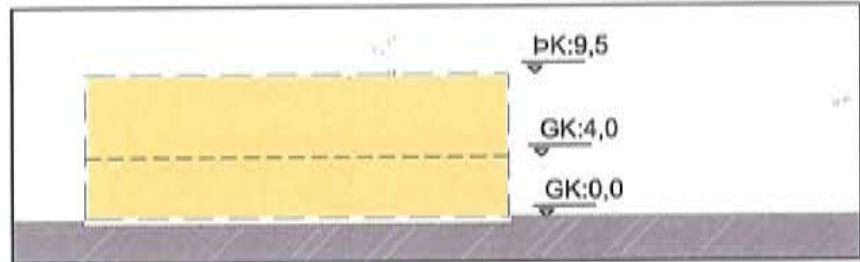
SNEIDING MKV, 1:500



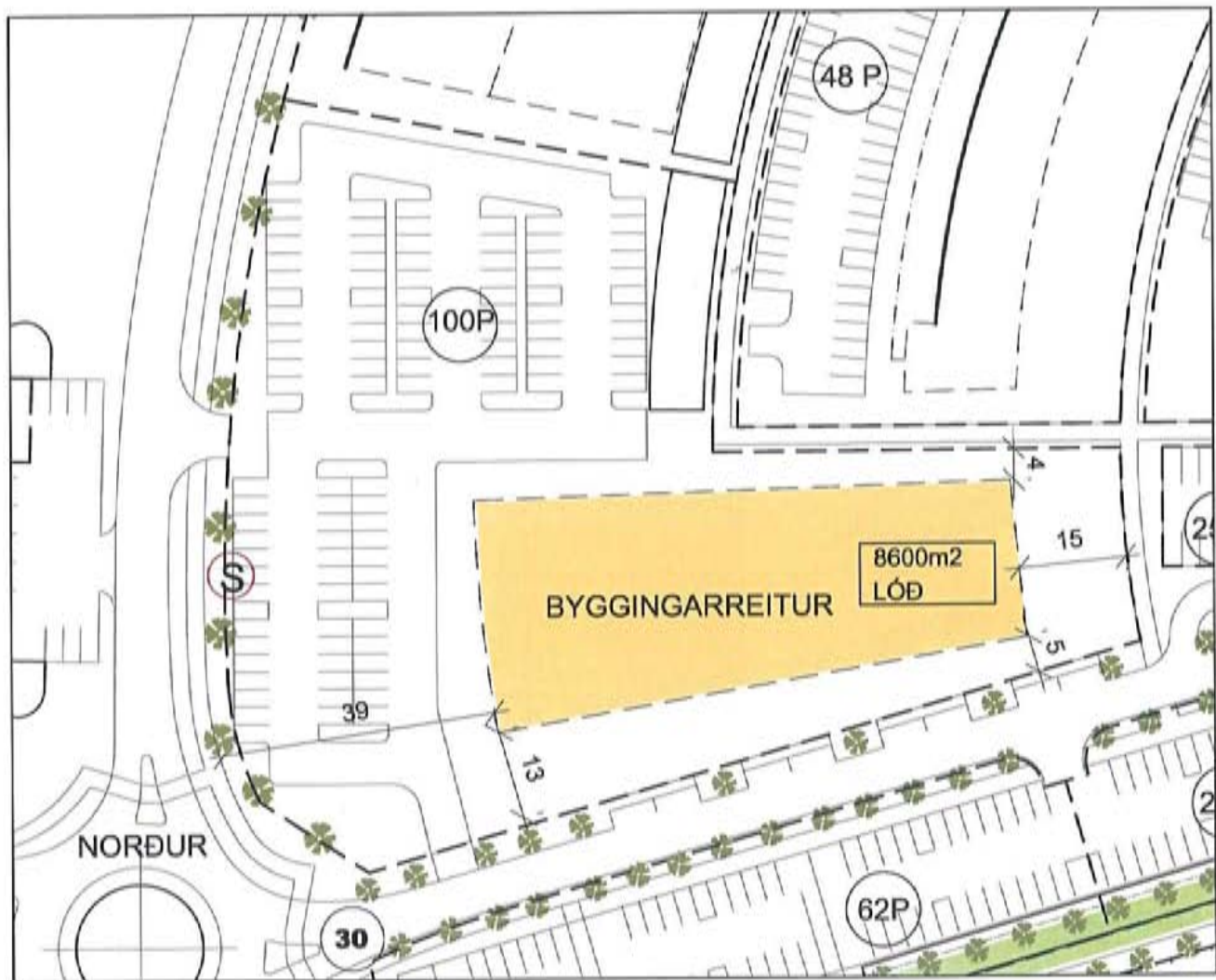
DÆMI RÚMMYND

TÁKN

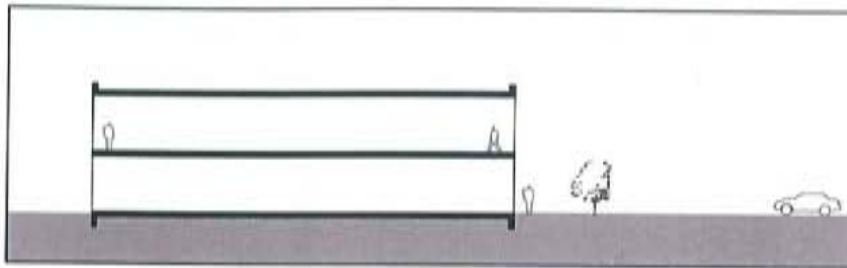
	LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR



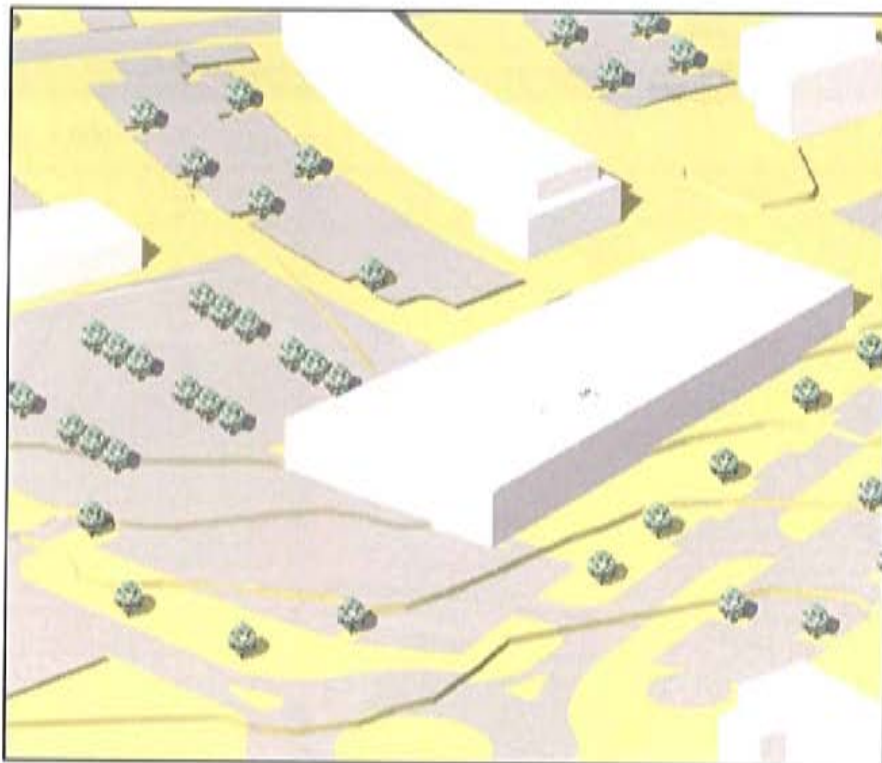
SNEIDING MKV. 1:500



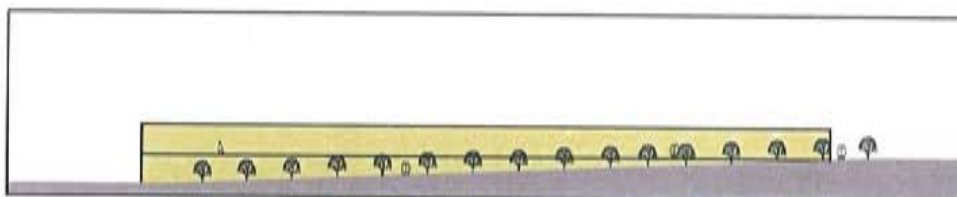
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



SNEIÐING MKV. 1:500





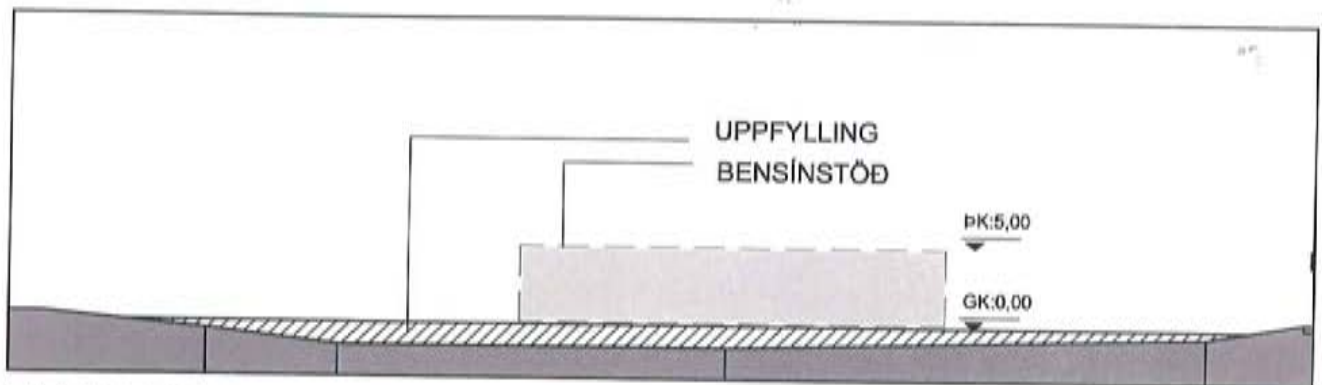
RÚMMYND



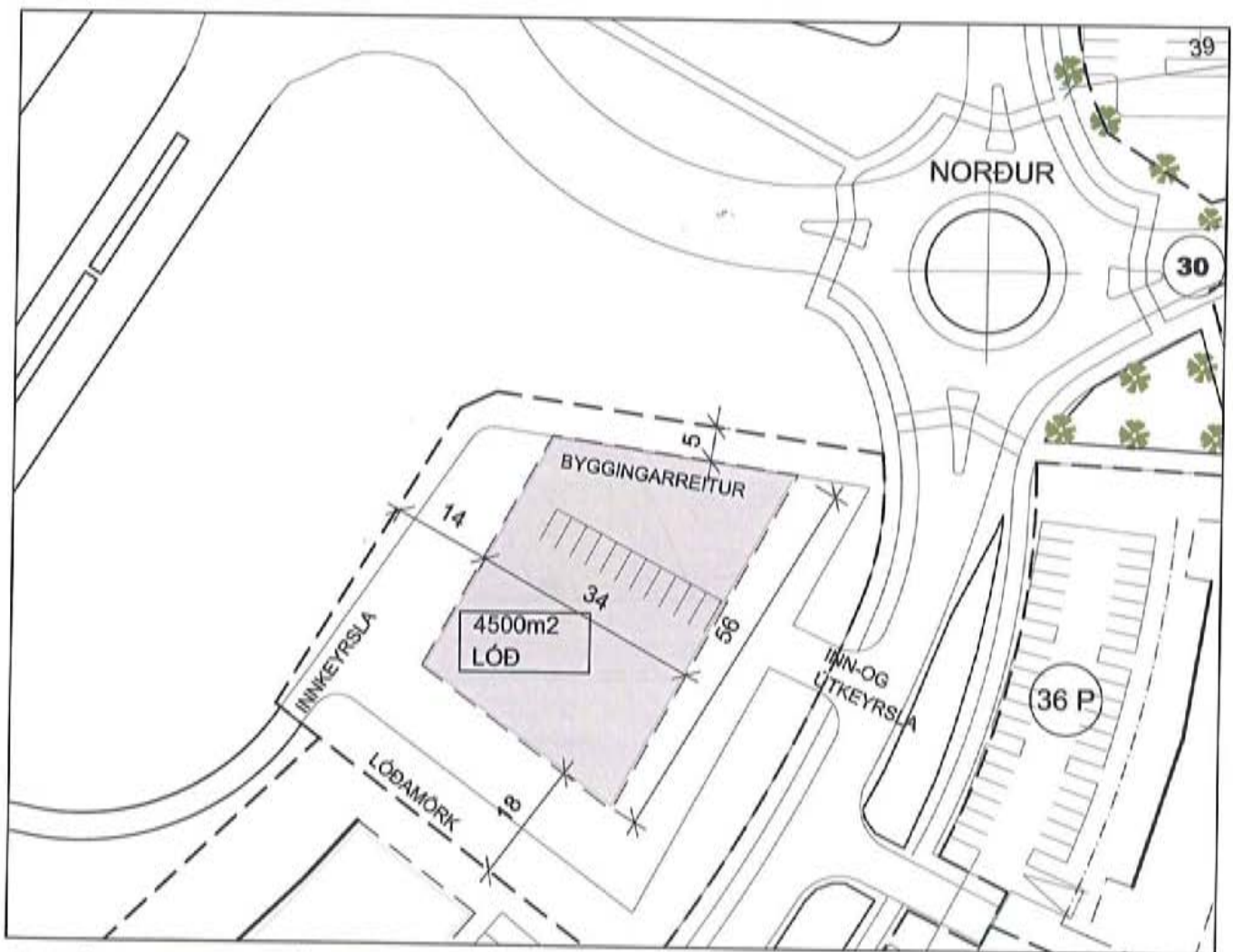
ÚTLIT, SKÝRINGARMYND AF VERSLUNARHÚSNÆÐI MKV. 1:1000

TÁKN

	LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR



SNEIDING MKV. 1:500



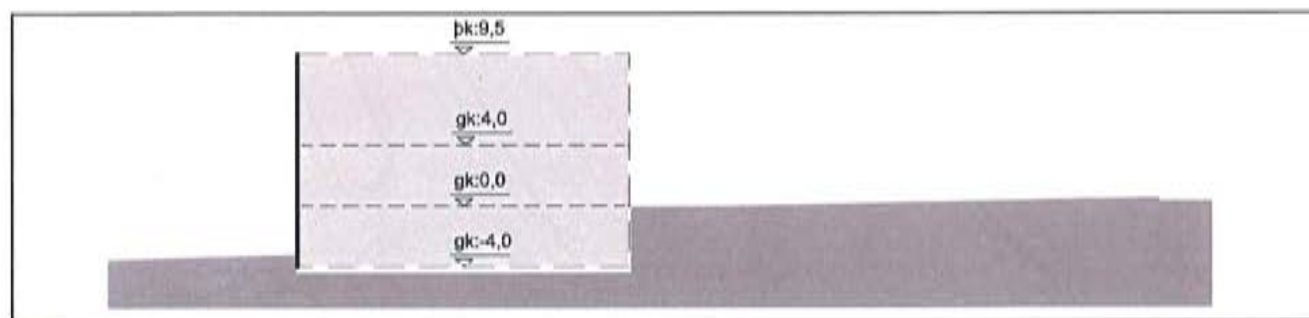
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000

TÁKN

---	LÓÐAMÖRK
▨	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



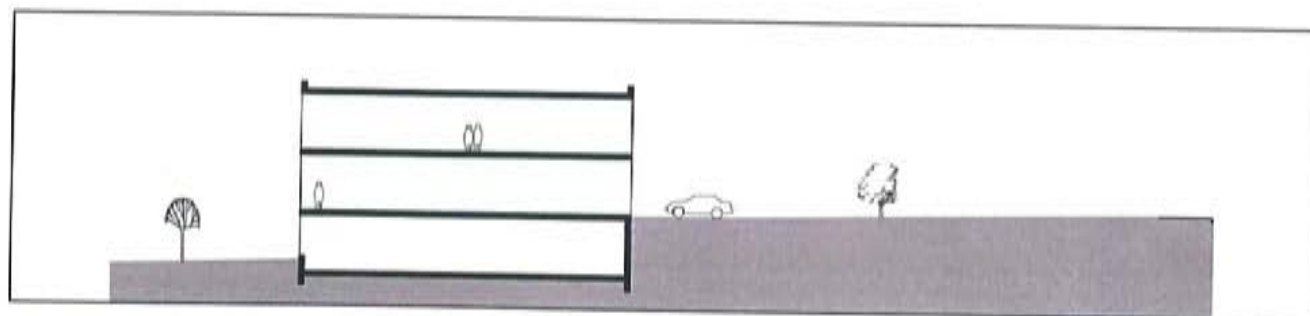
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



SNEIÐING MKV. 1:500



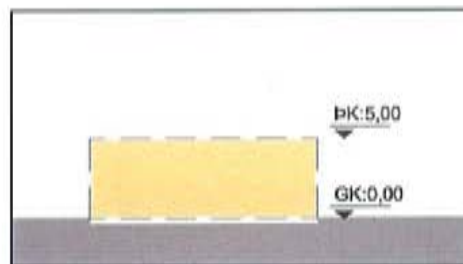
RÚMMYND



SNEIDING MKV. 1:500

TÁKN

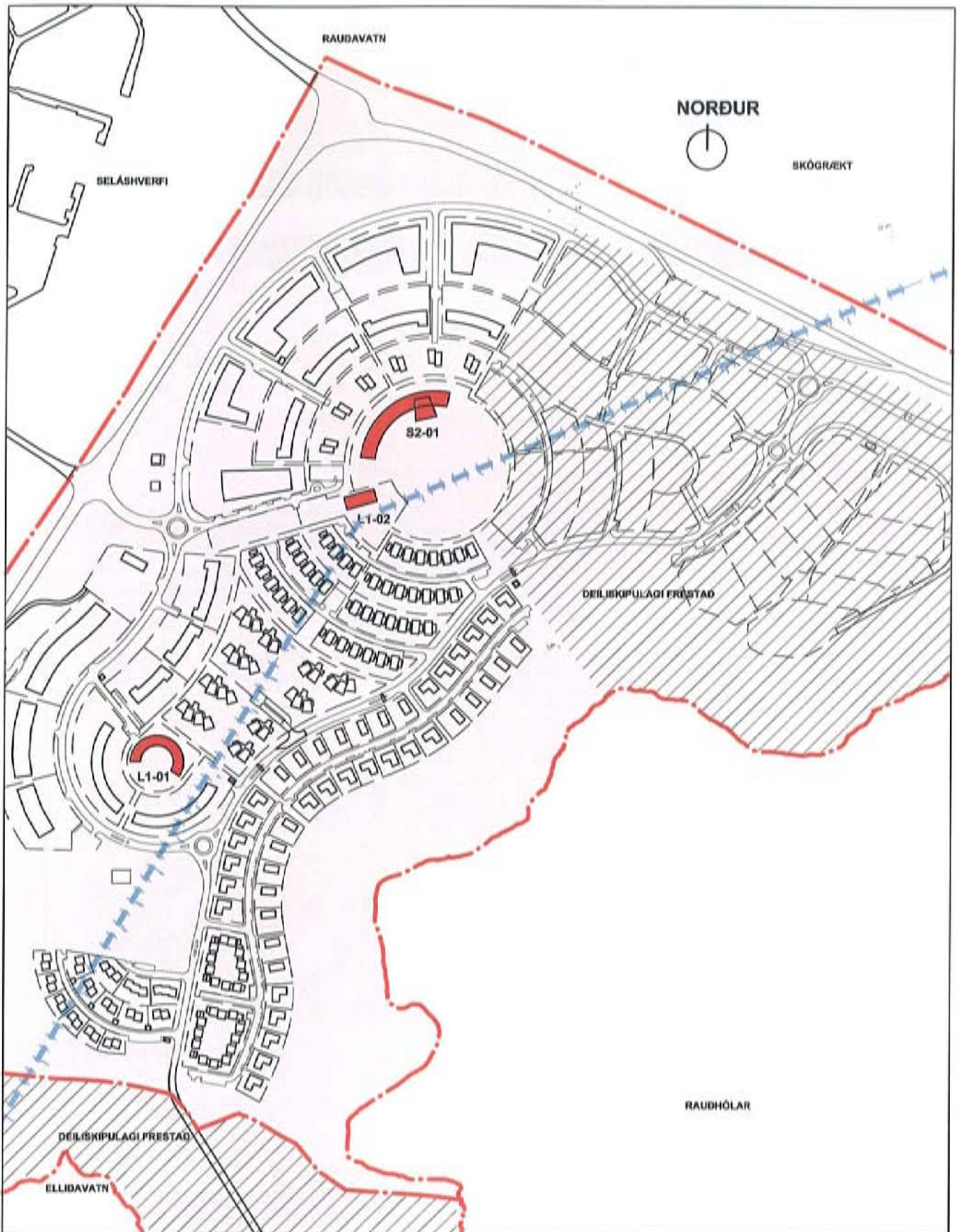
---	LÓÐAMÖRK
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI







SNEIÐING MKV 1:500

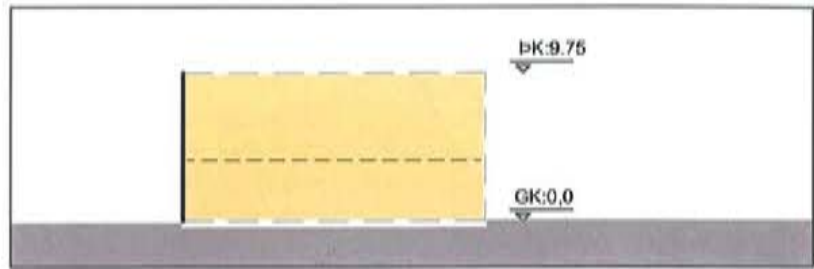


SKILMÁLAMYND AF LÓÐ MKV. 1:500

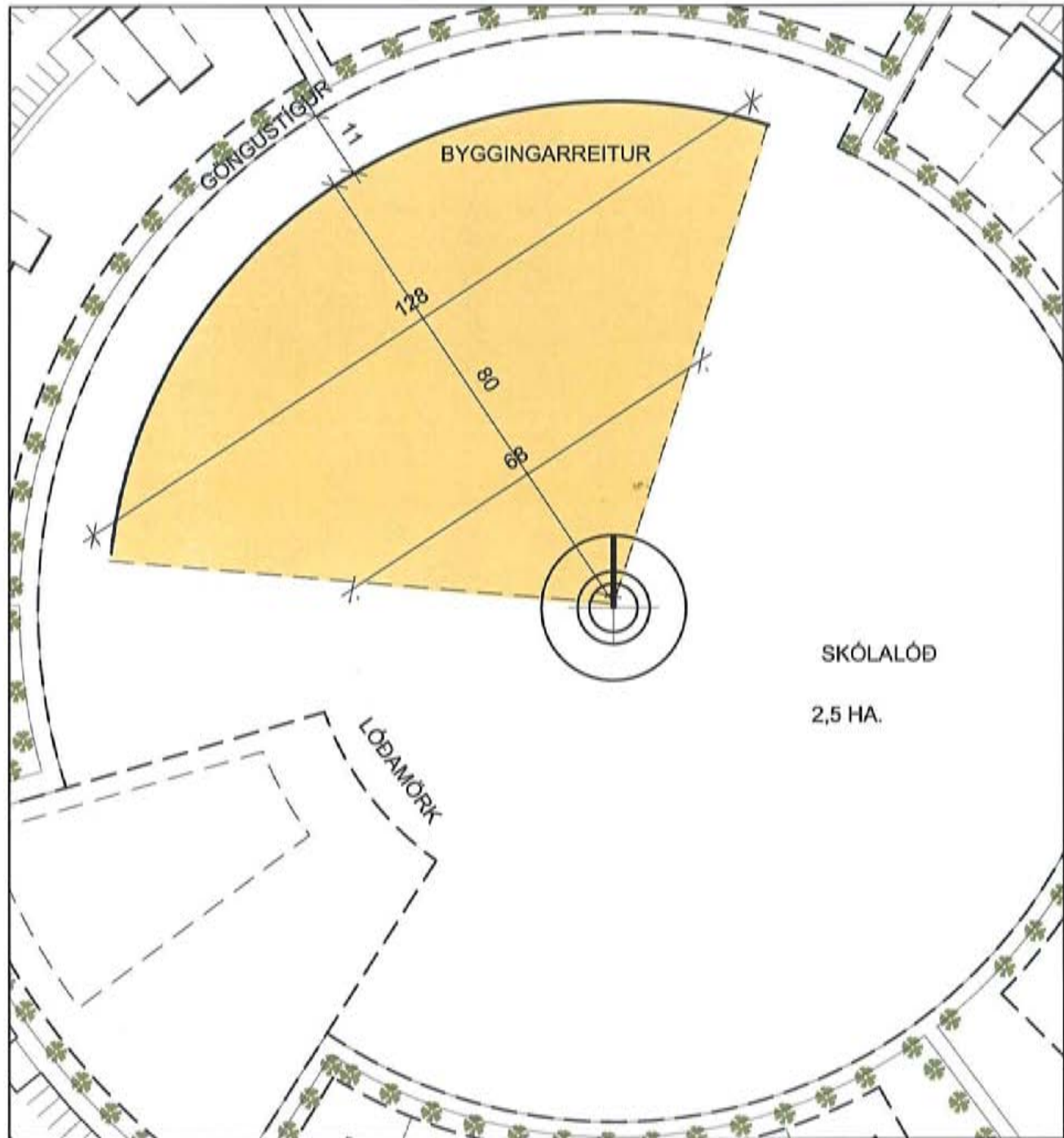


TÁKN

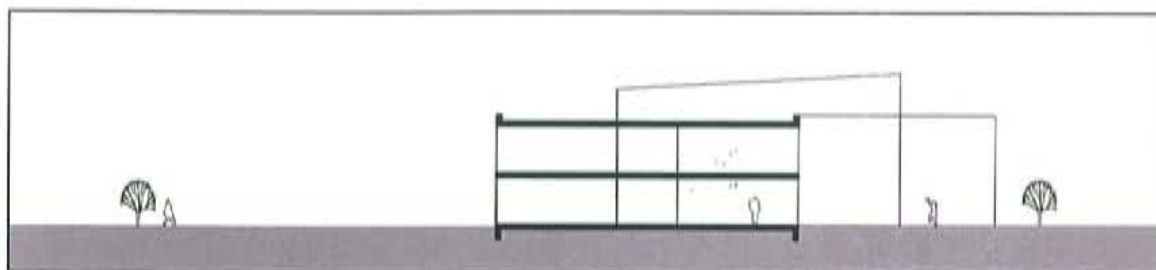
	LÓDAMÖRK
	BUNDIN
	BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR



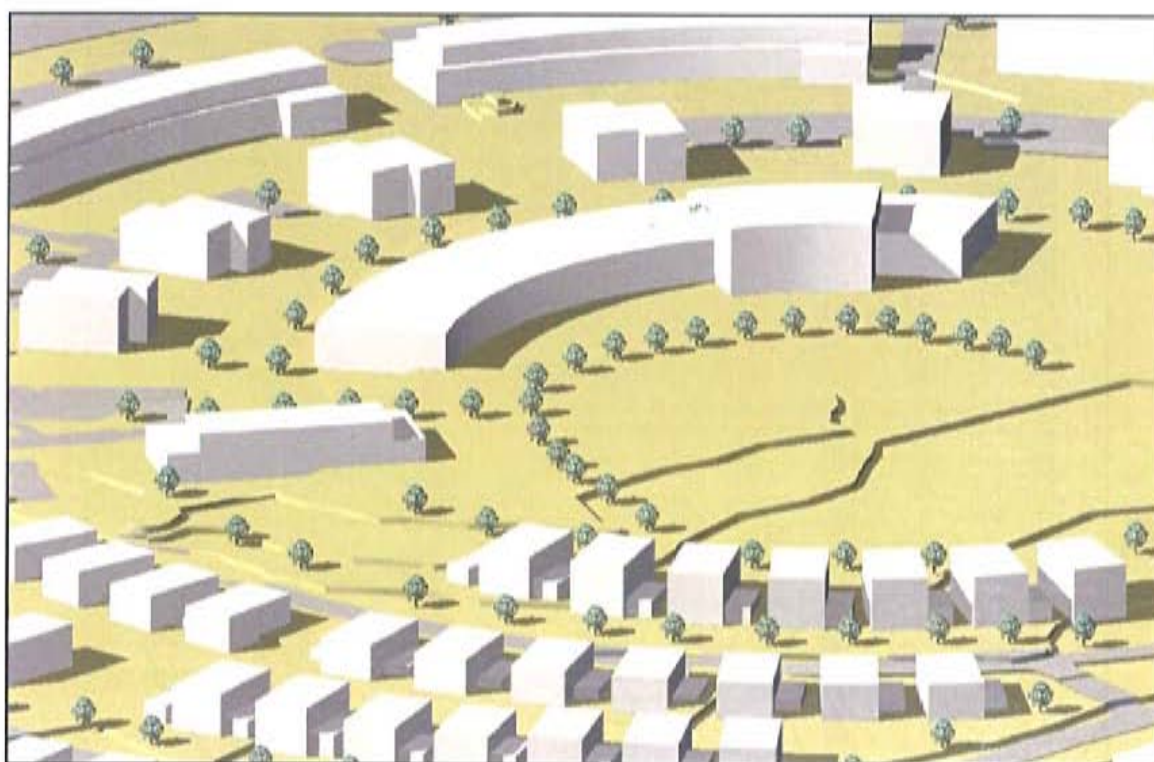
SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



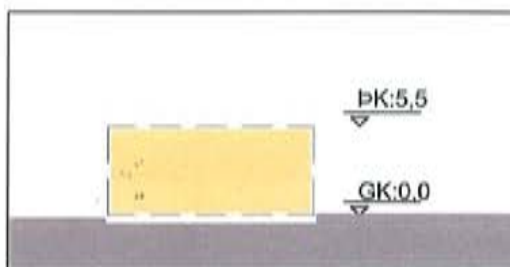
SNEIÐING MKV. 1:500



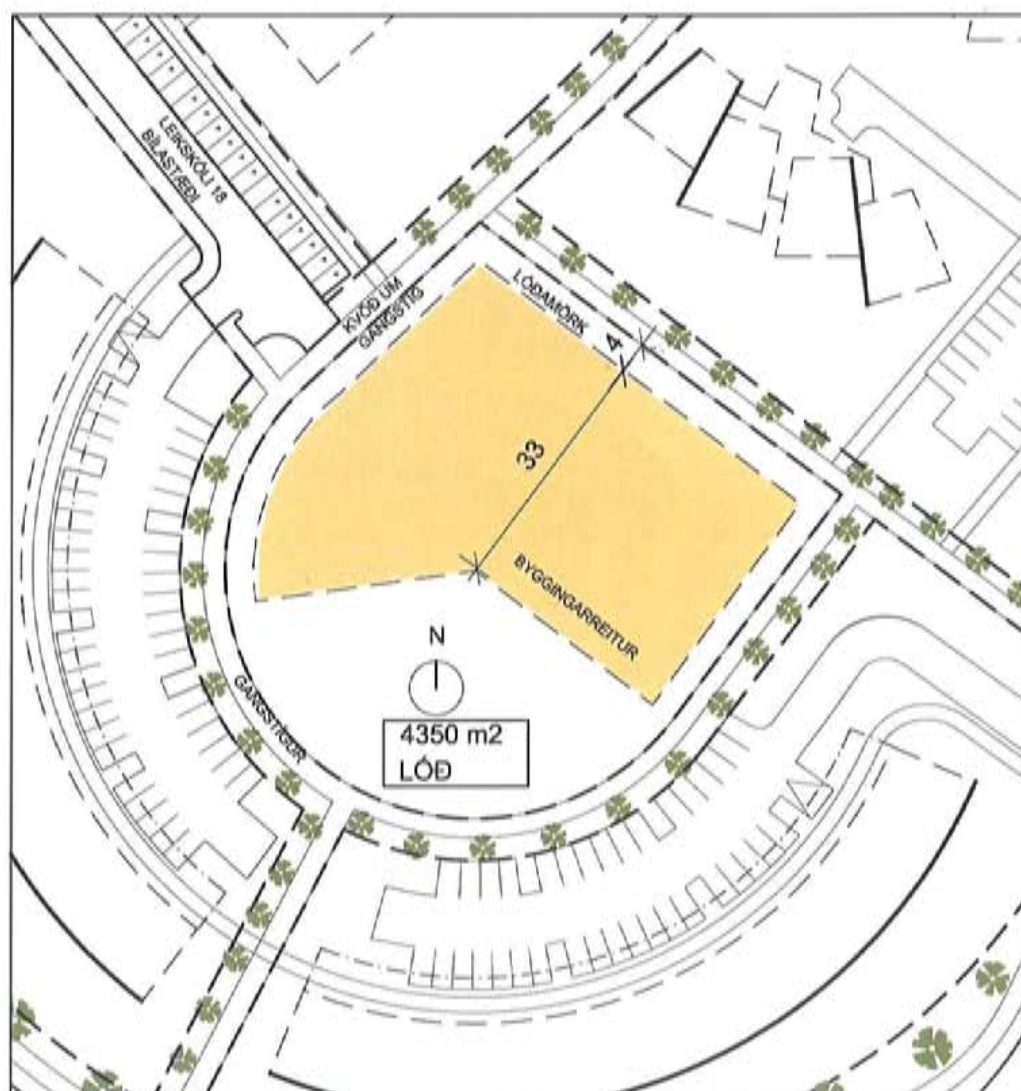
RÚMMYND

TÁKN

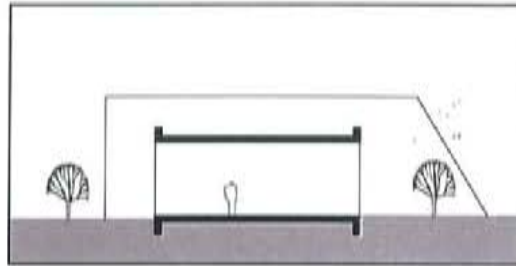
---	LÓDAMÖRK
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



SNEIDING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



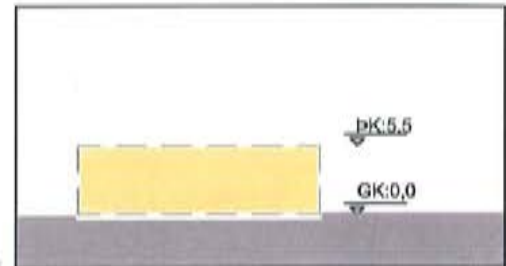
SNEIDING MKV. 1:500



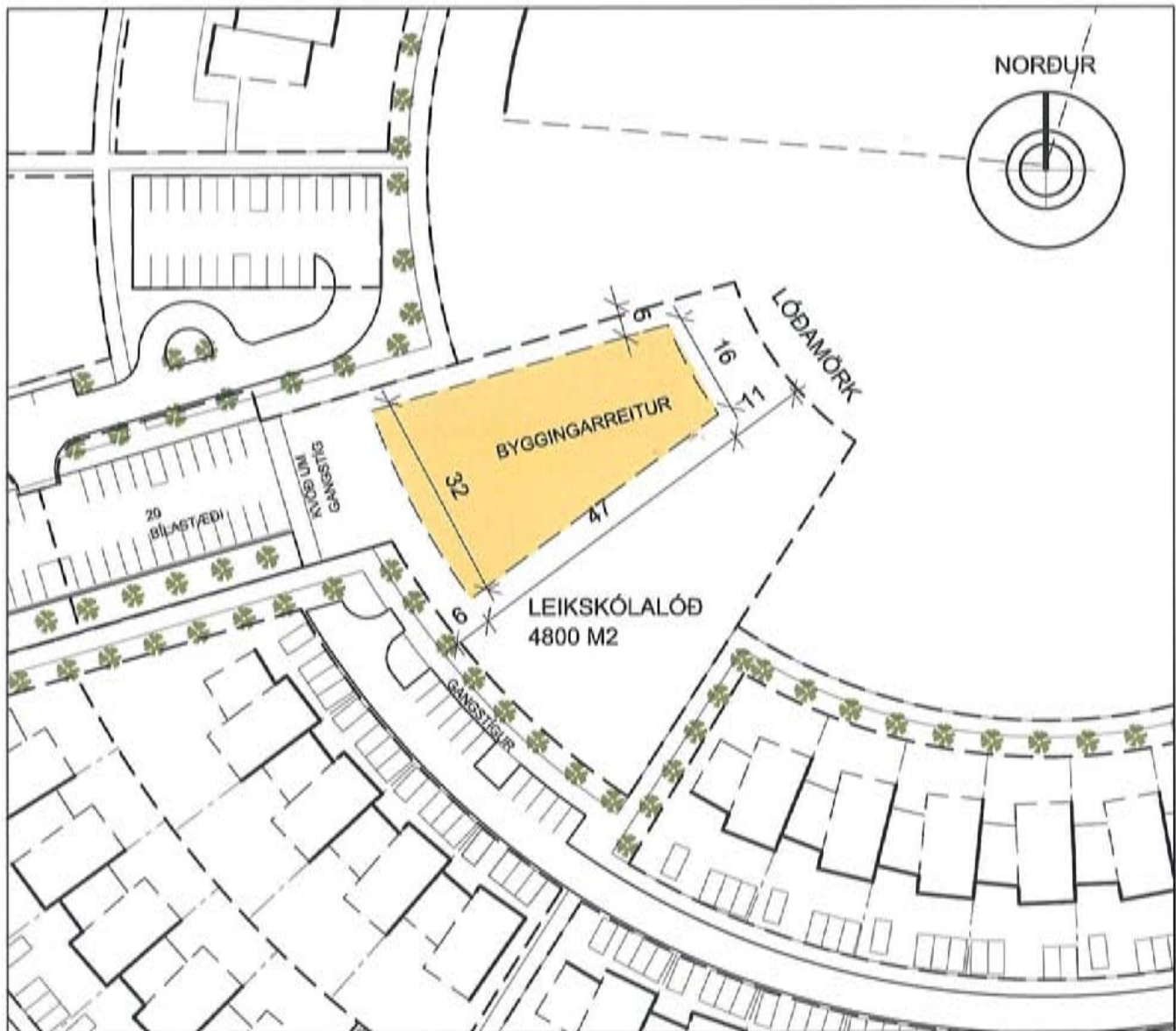
DÆMI RÚMMYND

TÁKN

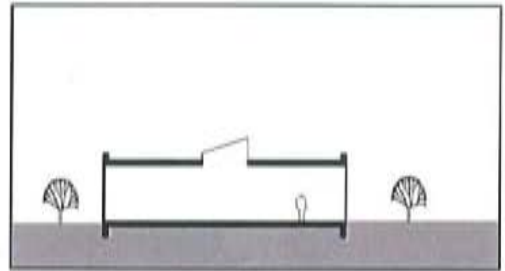
---	LÓÐAMÖRK
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



SNEIDING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000

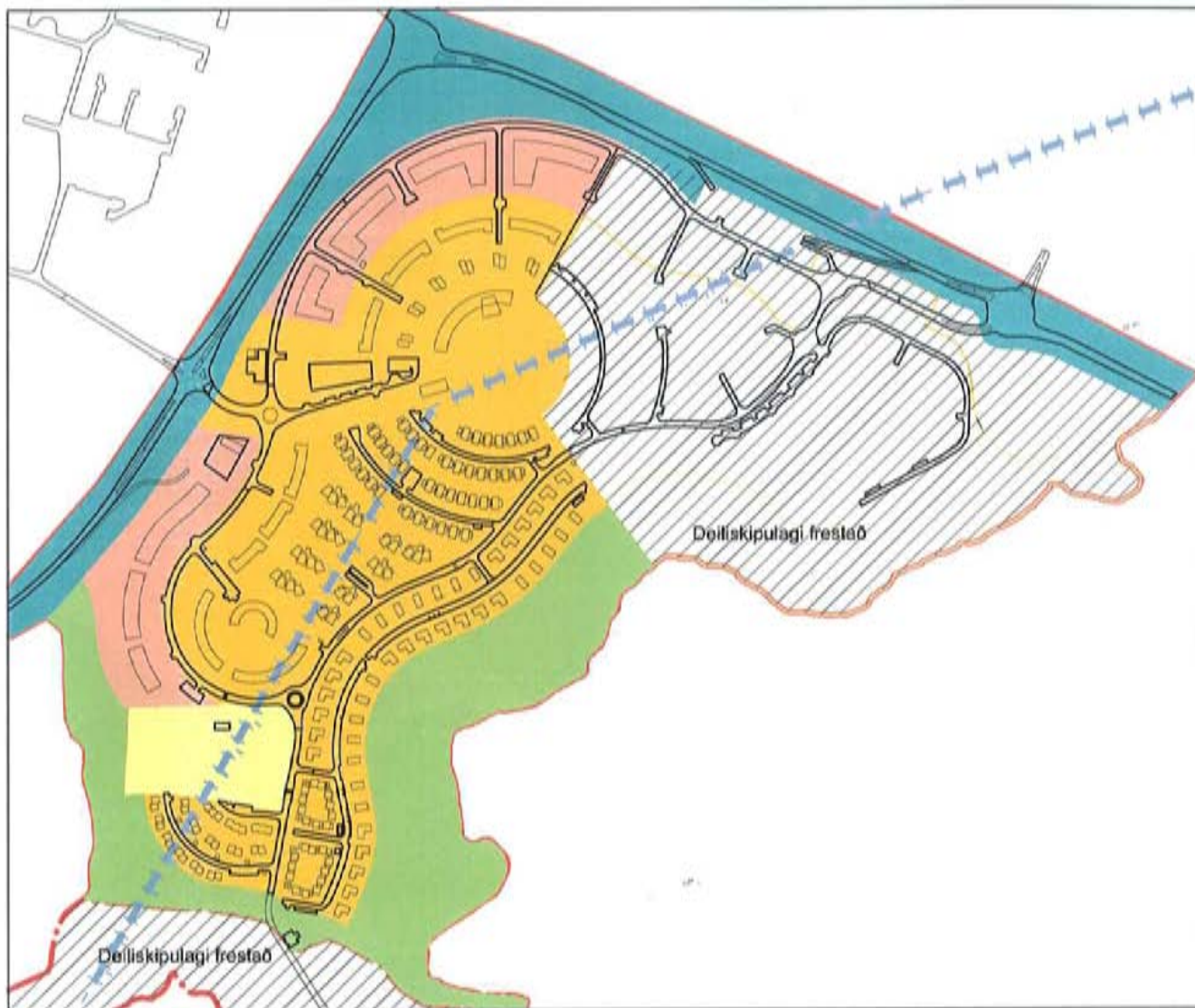


SNEIÐING MKV. 1:500



RÚMMYND

LANDNOTKUN OG STÆRÐ SVÆÐA



15 Samantekt á tölulegum upplýsingum

15.1 Stærð svæðis

Stærð svæðisins	ha	ha
Íbúðasvæði		26,6
Íbúðarbyggð lóðarstærðir	14,6	
Innri þjónusta íbúðahverfis	12	
Jaðarsvæði innan hverfis		13,5
Grænt jaðarsvæði	11,2	
Skógræktarsvæði	2,3	
Atvinnusvæði		7,4
Umferðasvæði		13
Samtals stærð svæðis (ha)		60,5
Fjöldi íbúða pr. hektara, brúttó		22,4
(brúttó 597 / 26,6)		
Fjöldi íbúða pr. hektara, nettó		40,9
(netto 597 / 14,6)		
Fjöldi íbúða pr. hektara m.v. heildar svæðið		13,4
(heild 597 / 70)		

heildarsvæðið er samtals stærð án umferðasvæðis $85,7 - 16 = 70$ ha

15.2 Fjöldi og gerð íbúða

	Íbúðir	Íbúðir	hlutf.	hlutf.
Fjölbýlishús		416		69,7%
Fjölbýli án bílageymslu	95		15,9%	
Fjölbýli með bílageymslu	321		53,8%	
Sérbýli		181		30,3%
Sambyggð tvíbýlishús	84		14,1%	
Raðhús	9		1,5%	
Keðjuhús	23		3,9%	
Einbýli	43		7,2%	
Parhús	22		3,7%	
Samtals fjöldi íbúða		597	íbúðir	100,0%

15.3 Skipting íbúða eftir stærðum

	- 85 m ²	85 - 105 m ²	105 - 130 m ²	130 - m ²	Samtals alls
Fjölbýlishús					
Fjölbýli án bílageymslu	15	33	35	12	95
Fjölbýli með bílageymslu	75	112	104	30	321
Sérbýli (sérbýlisyfirbragð)					
Sambyggð tvíbýlishús			42	42	84
Raðhús				9	9
Keðjuhús				23	23
Einbýli				43	43
Parhús				22	22
Samtals fjöldi íbúða	90	145	181	181	597

15.4 Atvinnu-og þjónustuhúsnaði

Atvinnu- og þjónustuhús	(allt að)	32.300	m ²
Verslun- og þjónustuhús	(allt að)	4.750	m ²
Stofnanir	(allt að)	8.200	m ²
Samtals		45.250	m²

15.5 Heildaryfirlit yfir íbúðarhúsnæði og lóðir

Merk	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða	Fjöldi húsa	búðafjöldi		Fjöldi stæða í	Fjöldi stæða	Meðalstærð íbúða m ²	Lóðarst. m ²	Nýtingahl. án kj.
					frá	til	bilageym.	á lóð			
T2	Lindarvað 1-21, 2-14	Samb.tvíb.	2	18	36	36	18	72	127	566**	0,7
T2	Lækjarvað 1-25, 2-24	Samb.tvíb.	2	24	48	48	24	96	127	560**	0,7
F3-05	Bjallavað 13-17	Fjölbylishús	3	1	24	27	6*	48	90-100	4200	0,7
F3-05	Bjallavað 1-5	Fjölbylishús	3	1	27	30	10-16*	44	90-105	4700	0,7
F3-05	Ferjuvað 13-17	Fjölbylishús	3	1	27	30	10-16*	44	90-105	4300	0,7
F3-06	Sandavað 9-15	Fjölbylishús	3	1	36	42	35-48*	36	90-105	6500	0,6
F3-07	Reiðvað 1-7	Fjölbylishús	3-4	1	33	36	33-39*	33	95-105	5300	0,6
F3-08	Rauðavað 1-11	Fjölbylishús	3	4	36	36	36	36	125	8350	0,6
F3-08	Rauðavað 13-25	Fjölbylishús	3	6	51	51	51	51	125	12050	0,6
F3-09	Bjallavað 7-11	Fjölbylishús	3	3	18	18		36	105	5000	0,5
F3-09	Ferjuvað 7-11	Fjölbylishús	3	3	18	18		36	105	4700	0,5
F4-01	Selvað 1-5	Fjölbylishús	4	1	32	38	28-40*	36	80-100	3350	0,8
F4-01	Selvað 7-11	Fjölbylishús	4	1	24	28	21-29*	27	90-105	3400	0,8
F4-01	Sandvað 1-5	Fjölbylishús	4	1	24	28	18-26*	30	90-105	3670	0,8
F4-01	Ferjuvað 1-5	Fjölbylishús	4	1	32	34	22-26*	42	90-100	4100	0,8
K2.1	Þingvað 61-83	Keðjuhús	2	11	11	11	11	24	160-190	3800	0,6
K2	Þingvað 37-59	Keðjuhús	2	12	12	12	12	28	160-190	4600	0,6
R2-02	Elliðavað 1-17	Raðhús	2	3	9	9	9	18	130	350**	0,5
E1	Mónað 1-49	Einbýlishús	1-2	25	25	25	25	50	170-210	750**	0,3
E1	Þingvað 1-35	Einbýlishús	1-3	18	18	18	18	36	171-210	750**	0,3
P2	Búðavað 1-23, 2-20	Parhús	2	11	22	22	22	44	130	680**	0,3

Samtals íbúðir

563 597

Skýringar =

* Stæði sem setja þarf í bilageymslu til að hafa hámarksfjölda íbúða í viðkomandi húsi

** Stærð lóða er meðallóðarstærð viðkomandi húsagerðar. Meðalstærð íbúða er án bilageymslu það á einnig við um sérbýll.

15.6 Heildaryfirlit yfir atvinnuhúsnæði og lóðir.

Merk	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða	Fjöldi stæða á lóð	Hámarks	Lóðar stærðir	Nýtinga hlutfall
					stærð húsnæðis		
A3-01	Norðlingabraut 10	Atvinnuhúsnæði	2-3	40	5.500	7.900	0,7
A3-01	Norðlingabraut 8	Atvinnuhúsnæði	2-3	44	4.800	6.970	0,7
A3-01	Norðlingabraut 6	Atvinnuhúsnæði	2-3	46	4.200	6.020	0,7
A3-01	Norðlingabraut 4	Atvinnuhúsnæði	2-3	27	3.100	4.100	0,7
A3-02	Elliðabraut 4-6	Atvinnuhúsnæði	2-3	88	5.670	8.000	0,7
A3-02	Elliðabraut 8-10	Atvinnuhúsnæði	2-3	47	5.100	7.200	0,8
A3-02	Elliðabraut 12	Atvinnuhúsnæði	2-3	31	4.000	5.600	0,8
Samtals atvinnuhúsnæði					32.300	44.790	

Skýringar = Bilastæðafjöldi á lóð er leiðbeinandi og m.v. fulla nýtingu lóðar þarf að gera ráð fyrir neðanjarðar bilageymslu.

15.7 Heildaryfirlit yfir verslunar- og þjónustuhúsnæði og lóðir.

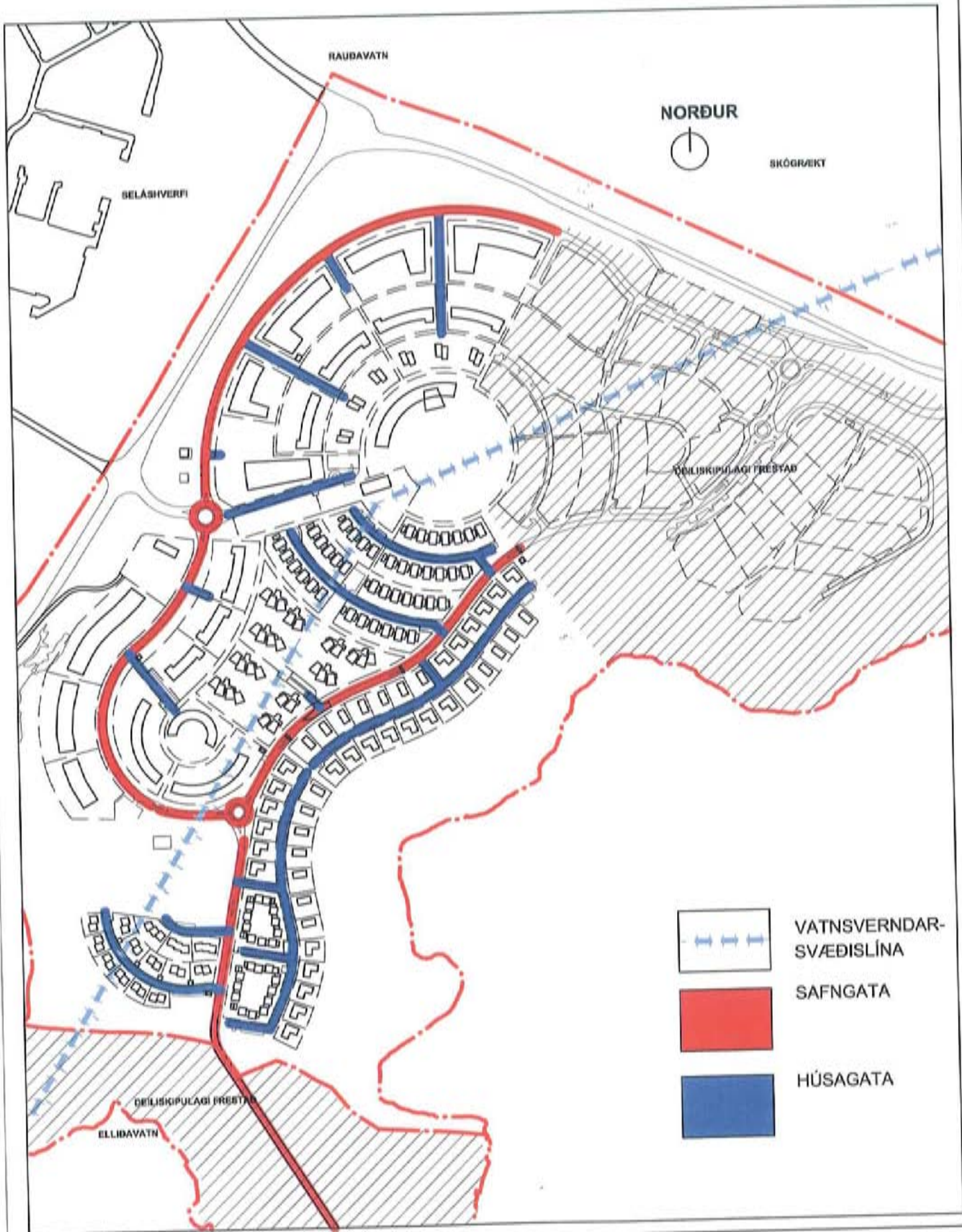
Verslun og þjónusta							
Merkt	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða	Fjöldi stæða á lóð	Stærð húsnæðis	Lóðar stæðir	Nýtinga hlutfall
V1-01	Elliðabraut 14	Veitingar og þjónusta	1		150		
V2-01	Norðlingabraut 2 og Árvað 1	Verslun og þjónusta	2	140	4.200	8.600	0,6
B1-01	Elliðabraut 2	Bensínstöð	1		400	4.500	0,1
Samtals verslun og þjónusta					4.750	13.100	




15.8 Heildaryfirlit yfir stofnanir og lóðir.

Stofnanir							
Merkt	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða	Fjöldi stæða á lóð	Stærð húsnæðis	Lóðar stæðir	Nýtingar hlutfall
S1-01	Árvað 3	Skólahúsnæði	2	74	7.000	25.100	0,4
L1-01	Sandavað 7	Leikskóli	1	20	600	4.000	0,3
L1-02	Árvað 2	Leikskóli	1	20	600	4.850	0,3
Samtals stofnanir					8.200	33.900	

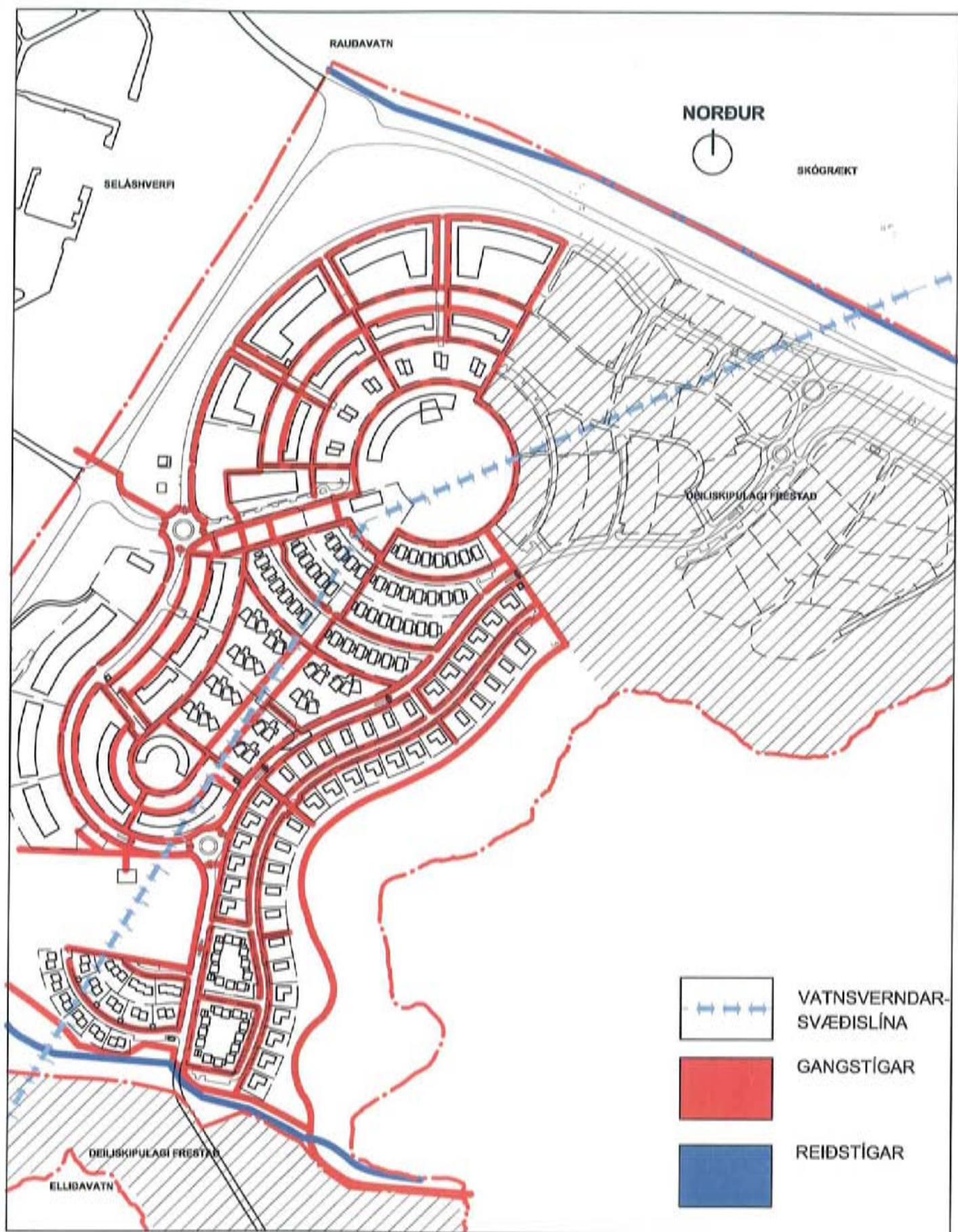
Tengihús							
Merkt	Götuheiti og númer	Húsagerð				Lóðar stæðir	
Sp	Bjallavað 1A	Spennistöð				52	
Sl	Norðlingabraut 3	Tengihús síma				164	
Sp	Reiðvað 1A	Spennistöð				50	
Sp	Búðavað 1A	Spennistöð				35	
Sp	Sandavað 1A	Spennistöð				33	
Sp	Bugða 1A	Spennistöð				34	
E	Norðlingabraut 1	Gámastöð				100	

ÞEMAKORT
GÖTUGERÐIR



-  VATNSVERNDAR-SVÆÐISLÍNA
-  SAFNGATA
-  HÚSAGATA

ÞEMAKORT
STÍGAKERFI



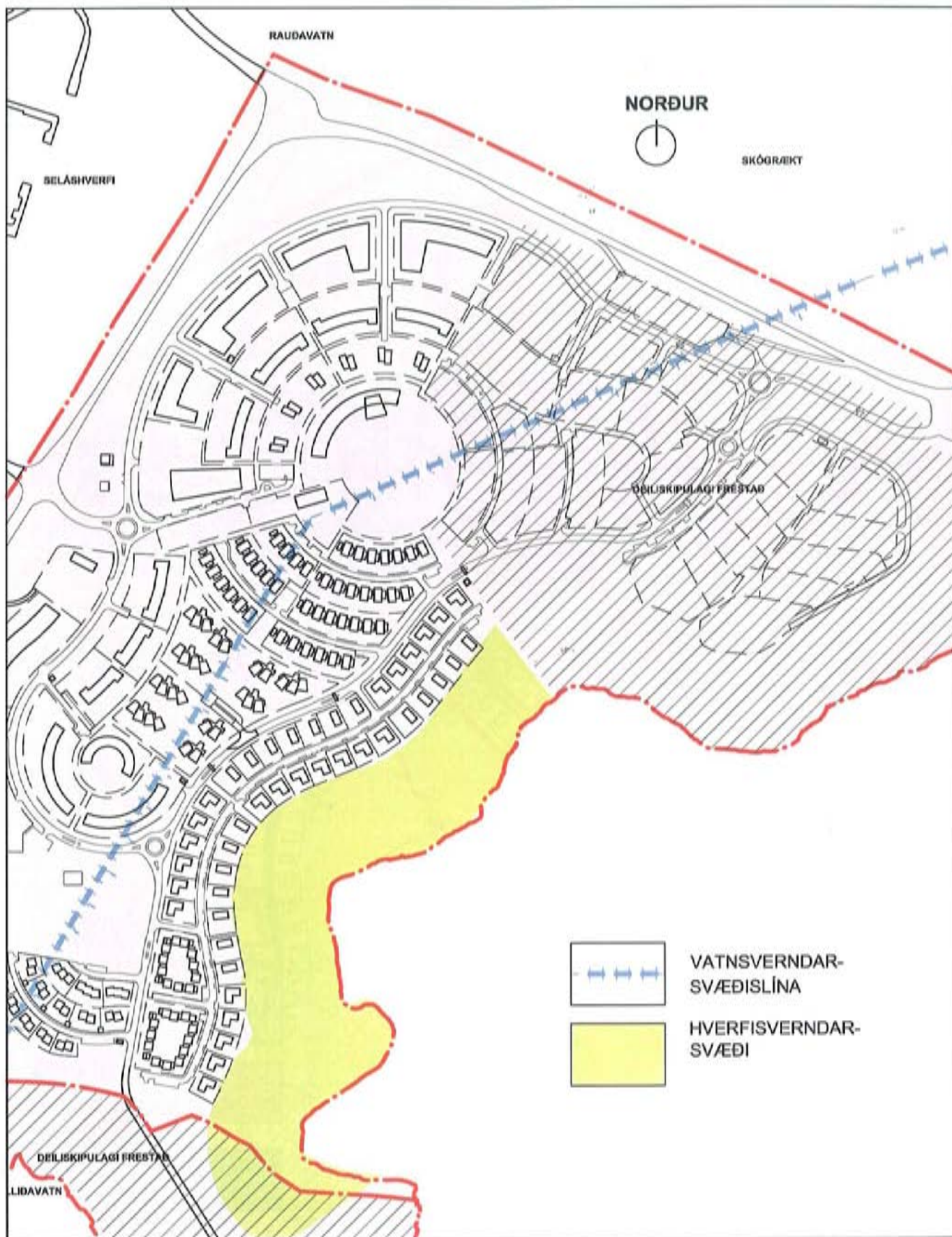
Delliskipulag
Norðlingaholt

RAUÐHÖLL ehf



T.ark
TEKNIÐEYFAN ehf. ARKITEKTAR
BRAUTARHOLI 6 105 REYKJAVÍK

ÞEMAKORT
HVERFISVERNDARSVÆÐI



ÞEMAKORT
VEÐURFARSKORT

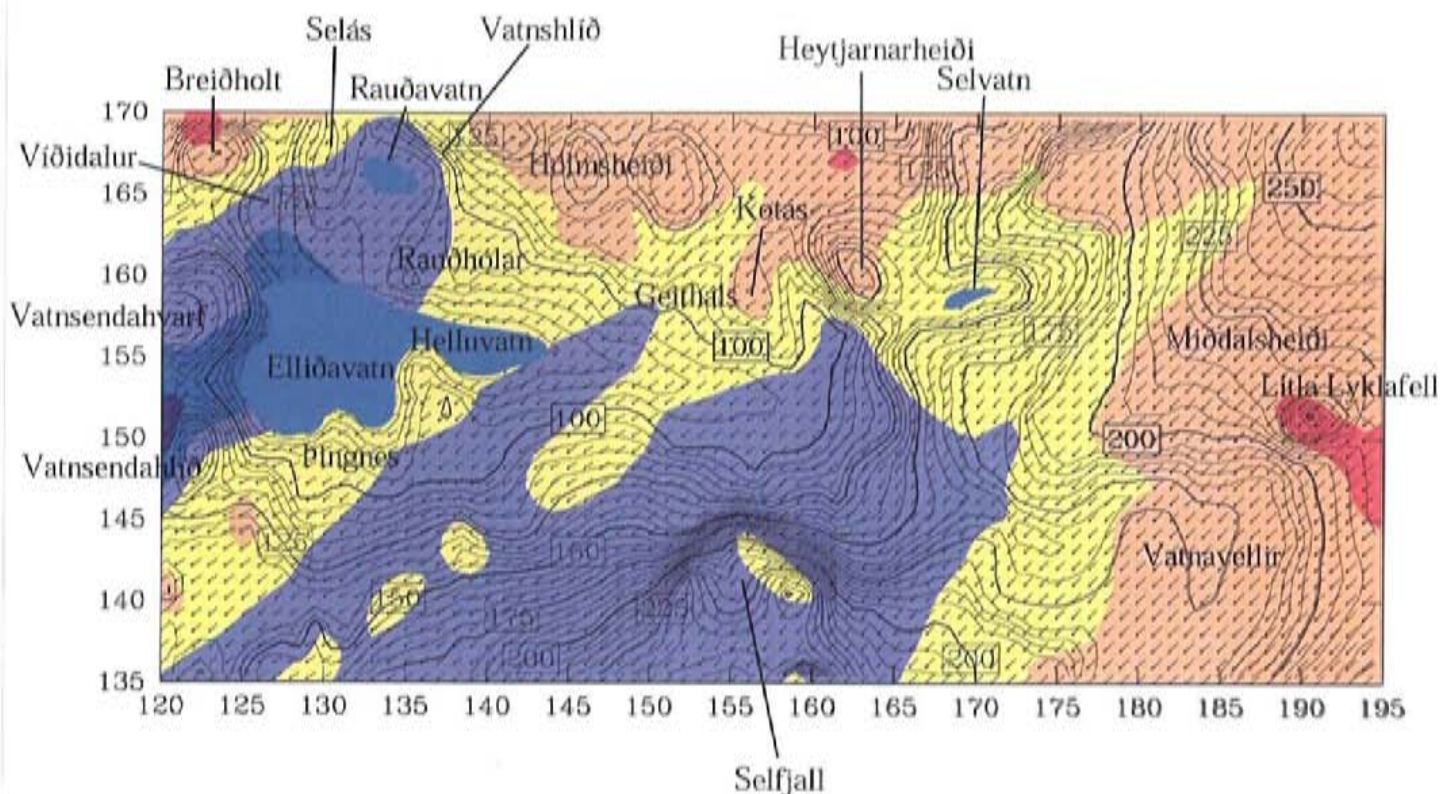
Dataset: rvk D2 NA20 RIP: nordl20

Init: 0600 UTC Fri 25 May 01

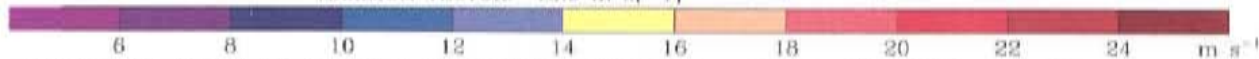
Fest: 4.00

Valid: 1000 UTC Fri 25 May 01 (1000 LST Fri 25 May 01)

NA-20m/s. Larettur vindhradi i 10m haed fyrir 200m moskvastaerd



CONTOURS: UNITS=m LOW= 75.000 HIGH= 250.00 INTERVAL= 25.000
MAXIMUM VECTOR: 15.5 m s⁻¹



Model info: V3.5.0 No Cumulus Blackadar Simple ice 0 km, 23 levels, 1 sec



Deiliskipulag
Norðlingaholt

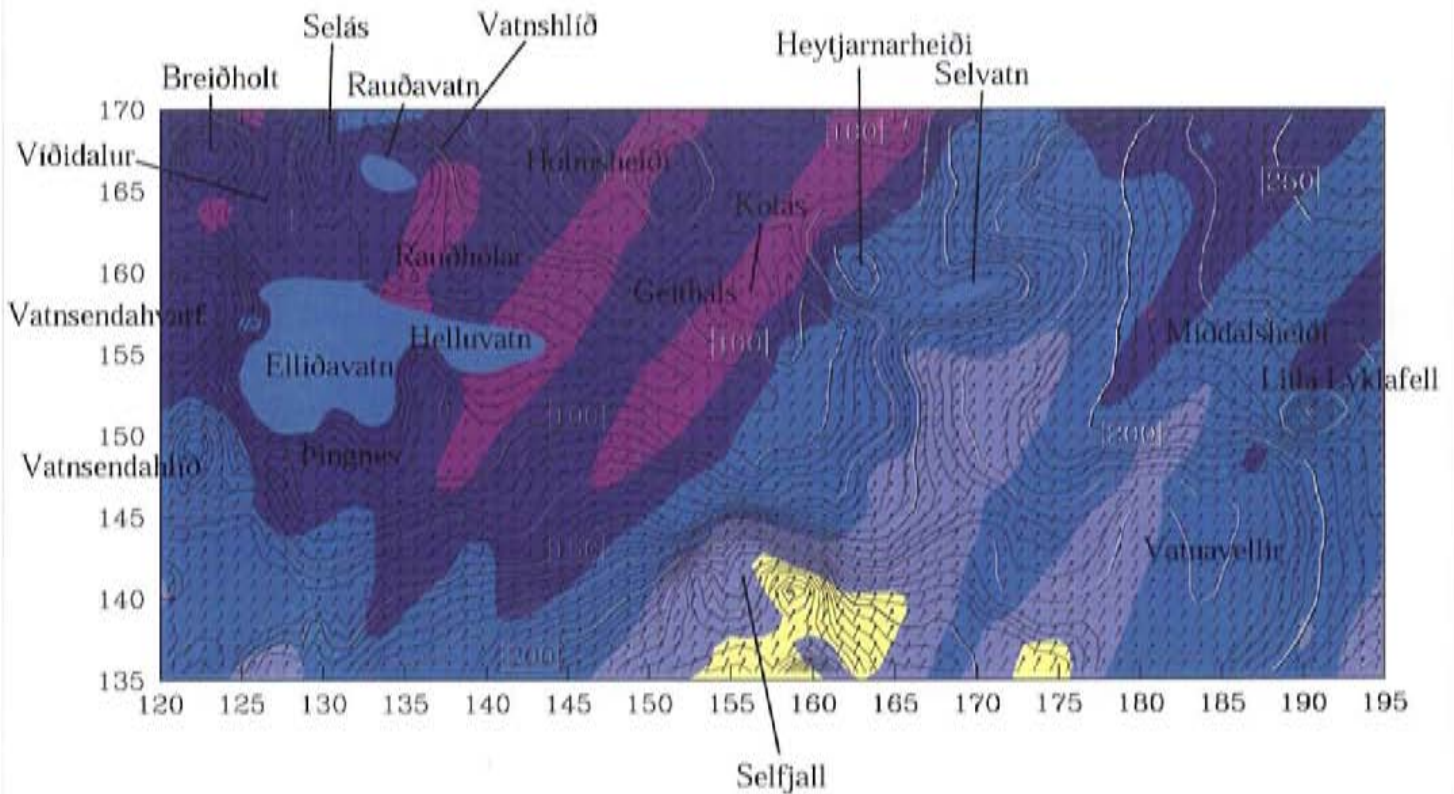
RAUÐHÖLL ehf



T.ark
TEKNIÐAFAN ehf. ARKITEKTAR
BRAUÐARHÖLLE 4 105 REYKJAVÍK

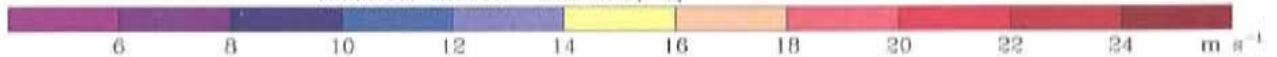
ÞEMAKORT
VEÐURFARSKORT

Dataset: rvk D2 SSV20 RIP: nordl20 Init: 0600 UTC Fri 25 May 01
 Fesl: 4.00 Valid: 1000 UTC Fri 25 May 01 (1000 LST Fri 25 May 01)
 SSV-20m/s. Larettur vindhradi í 10m haed fyrir 200m moskvastaerd



5 km

CONTOURS: UNITS=m LOW= 75.000 HIGH= 250.00 INTERVAL= 25.000
 MAXIMUM VECTOR: 12.2 m s⁻¹



Model info: V3.5.0 No Cumulus Blackadar Simple ice 0 km, 23 levels, 1 sec



Deiliskipulag
Norðlingaholt

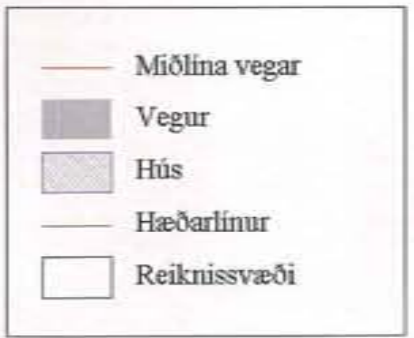
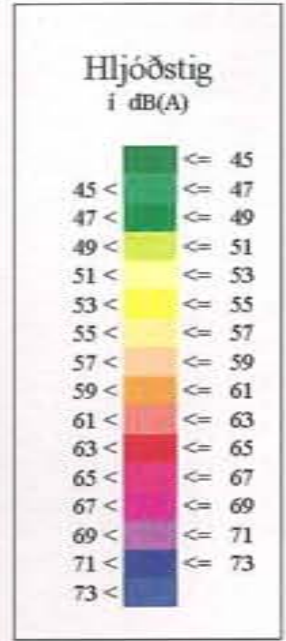
RAUÐHÓLL ehf



T.ark
TEKNI-STOFAN ehf. ARK-TEKTAR
BRÁHAÐHÓLL 4 105 REYKJAVÍK

Norðlingaholt & Selás

Jafngildishljóðstig í 2 m hæð
Umferð m.v. árið 2024



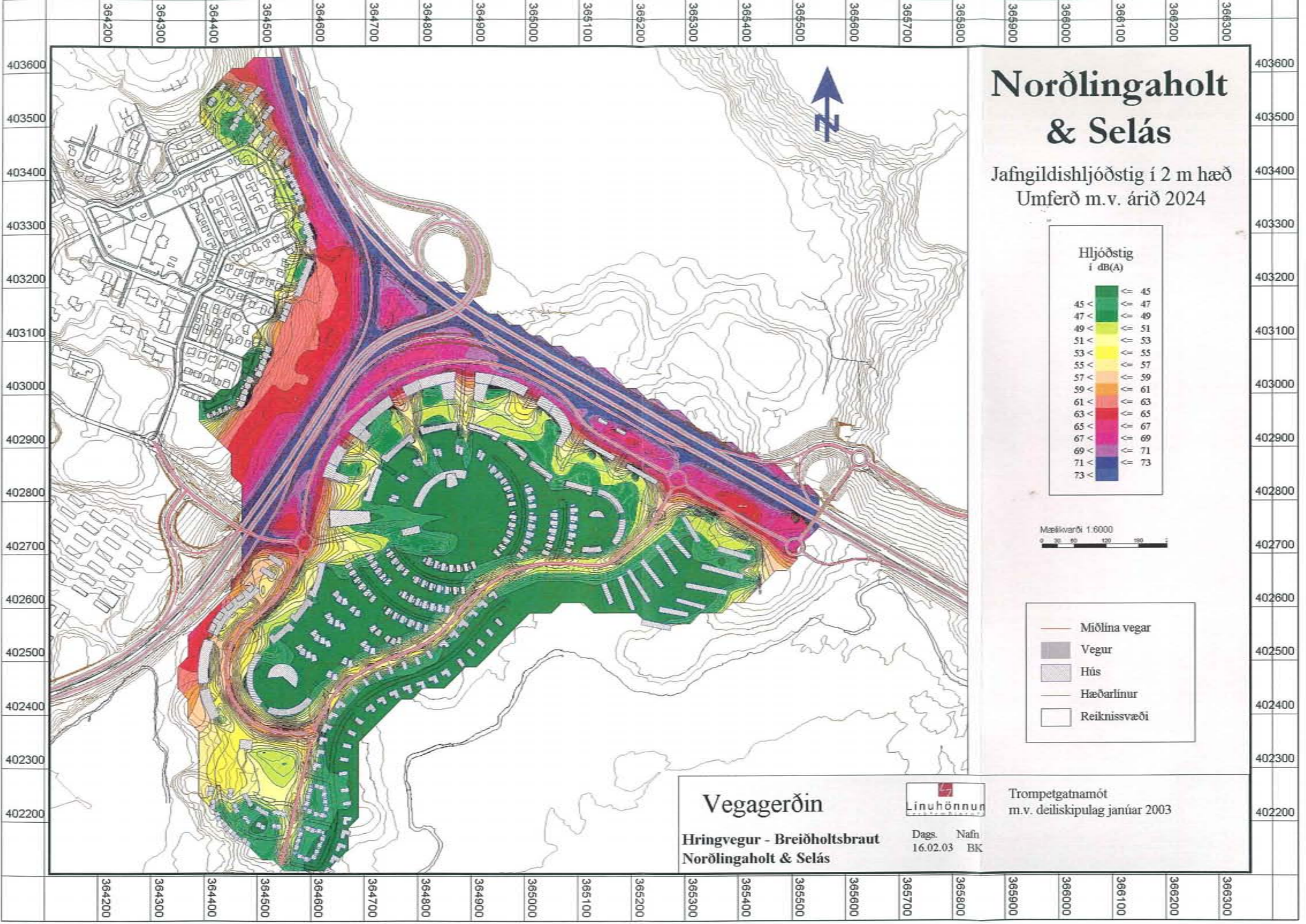
Vegagerðin

Hringvegur - Breiðholtsbraut
Norðlingaholt & Selás



Trompetgatnamót
m.v. deiliskipulag janúar 2003

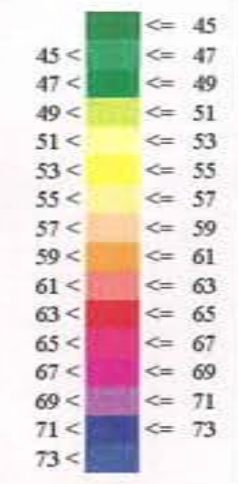
Dags. Nafn
16.02.03 BK



Norðlingaholt & Selás

Jafngildishljóðstig í 2 m hæð
Umferð m.v. árið 2007

Hljóðstig
í dB(A)



— Miðlína vegar
■ Vegur
■ Hús
— Hæðarlínur
□ Reiknissvæði

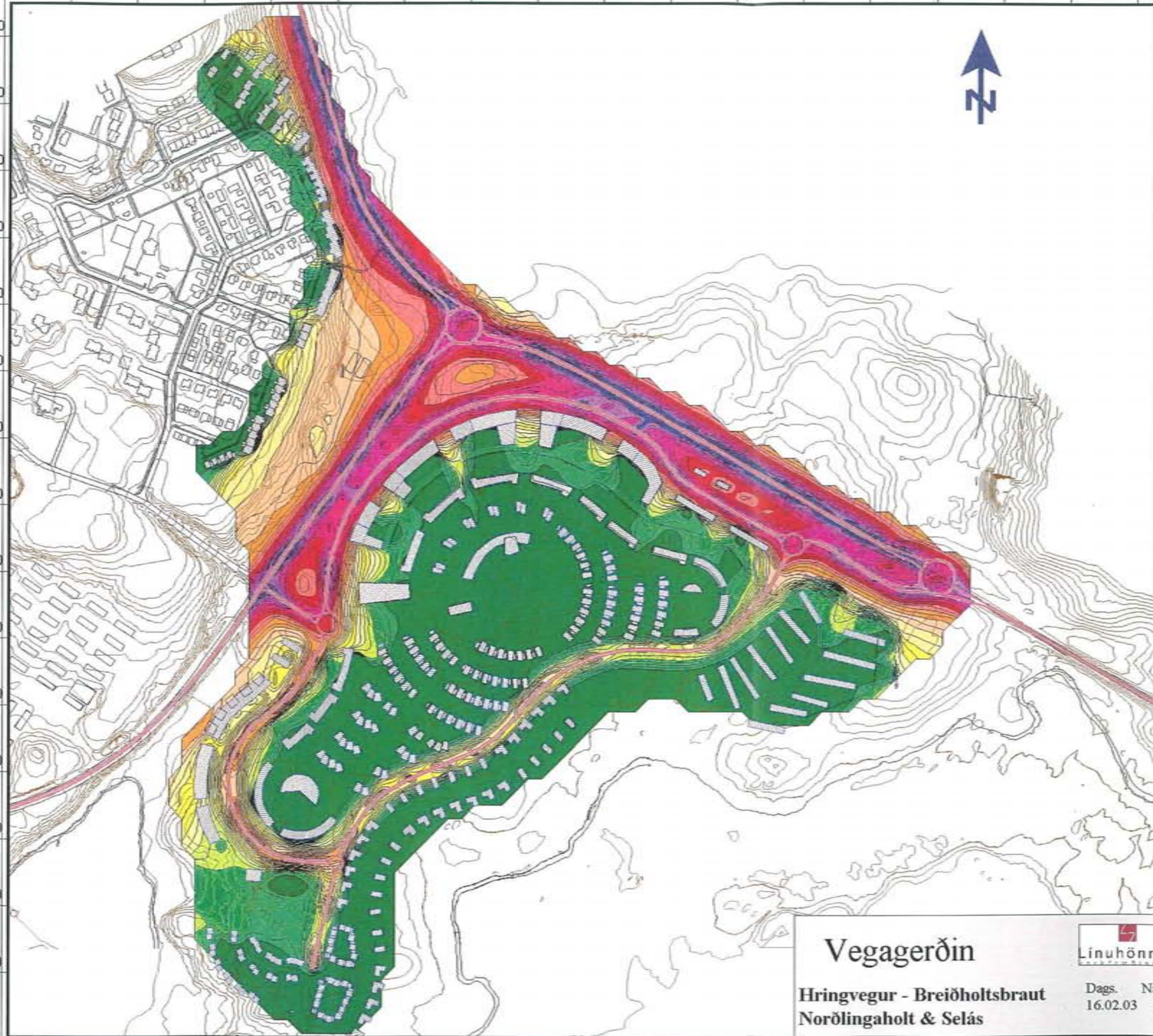
Vegagerðin

Hringvegur - Breiðholtsbraut
Norðlingaholt & Selás

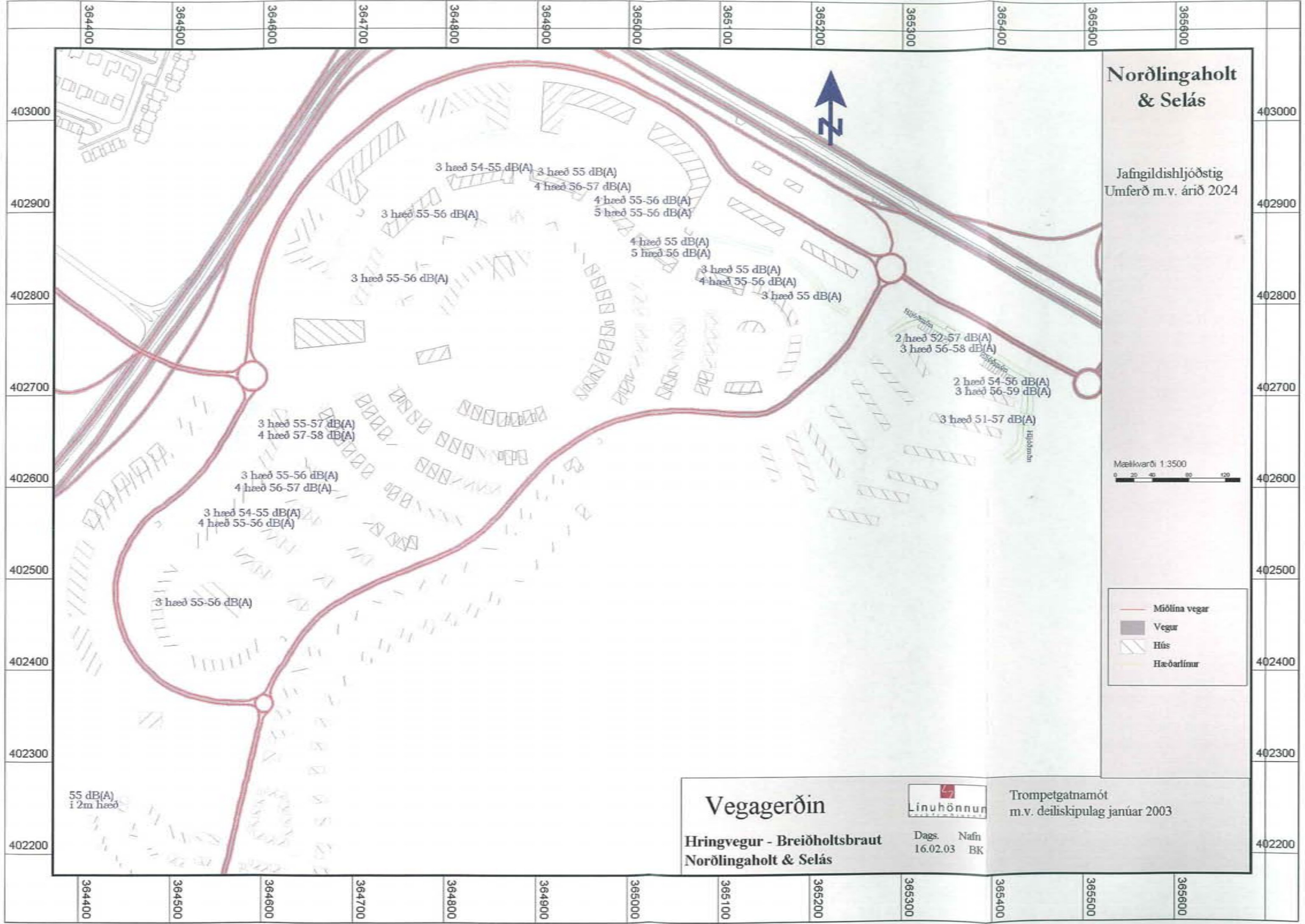


Dags. Nafn
16.02.03 BK

Trompetgatnamót
m.v. deiliskipulag janúar 2003



366300	366200	366100	366000	365900	365800	365700	365600	365500	365400	365300	365200	365100	365000	364900	364800	364700	364600	364500	364400	364300	364200	
403600	403500	403400	403300	403200	403100	403000	402900	402800	402700	402600	402500	402400	402300	402200								
366300	366200	366100	366000	365900	365800	365700	365600	365500	365400	365300	365200	365100	365000	364900	364800	364700	364600	364500	364400	364300	364200	



Norðlingaholt & Selás

Jafngildishljóðstig
Umferð m.v. árið 2024

Mælikvarði 1:3500
0 20 40 80 120

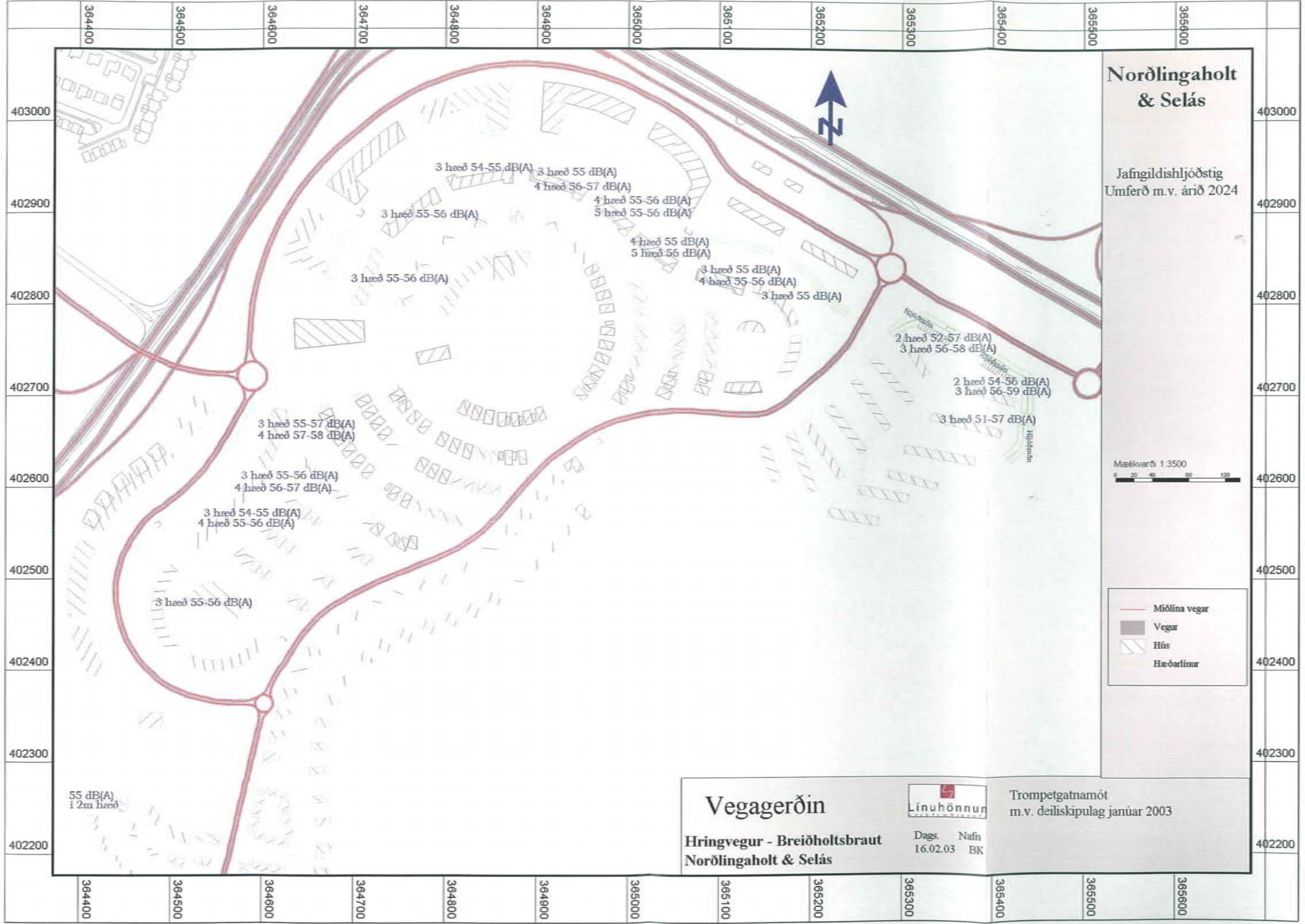
- Mjóllína vegar
- Vegur
- Hús
- Hæðarlímur

Vegagerðin
 Linuhönnun
 Hringvegur - Breiðholtsbraut
 Norðlingaholt & Selás

Trompetgatnamót
 m.v. deiliskipulag janúar 2003
 Dags. Nafn
 16.02.03 BK



55 dB(A)
i 2m hæð



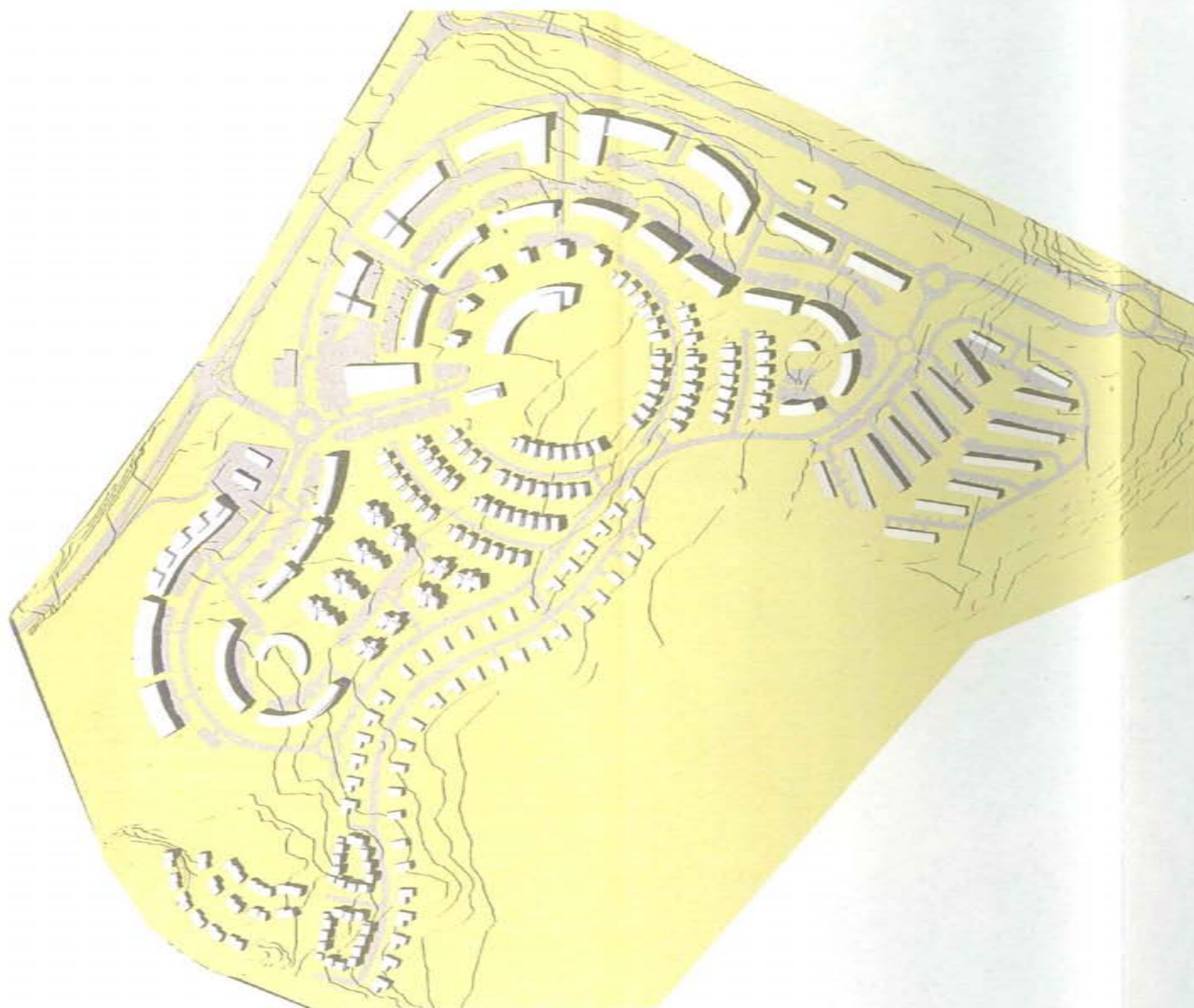


Skuggamynd, 1: 5000



Skuggamynd, 1: 5000

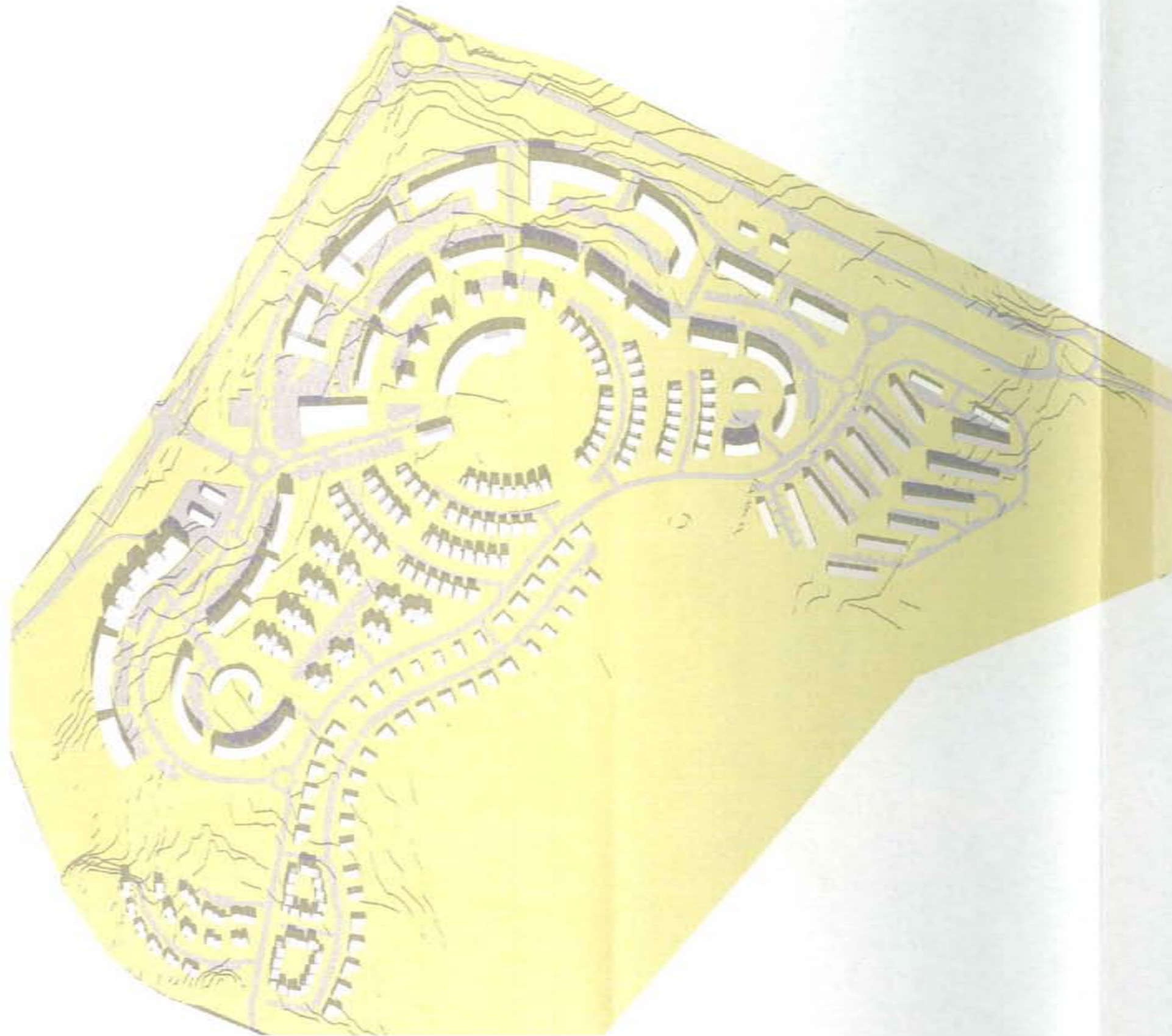




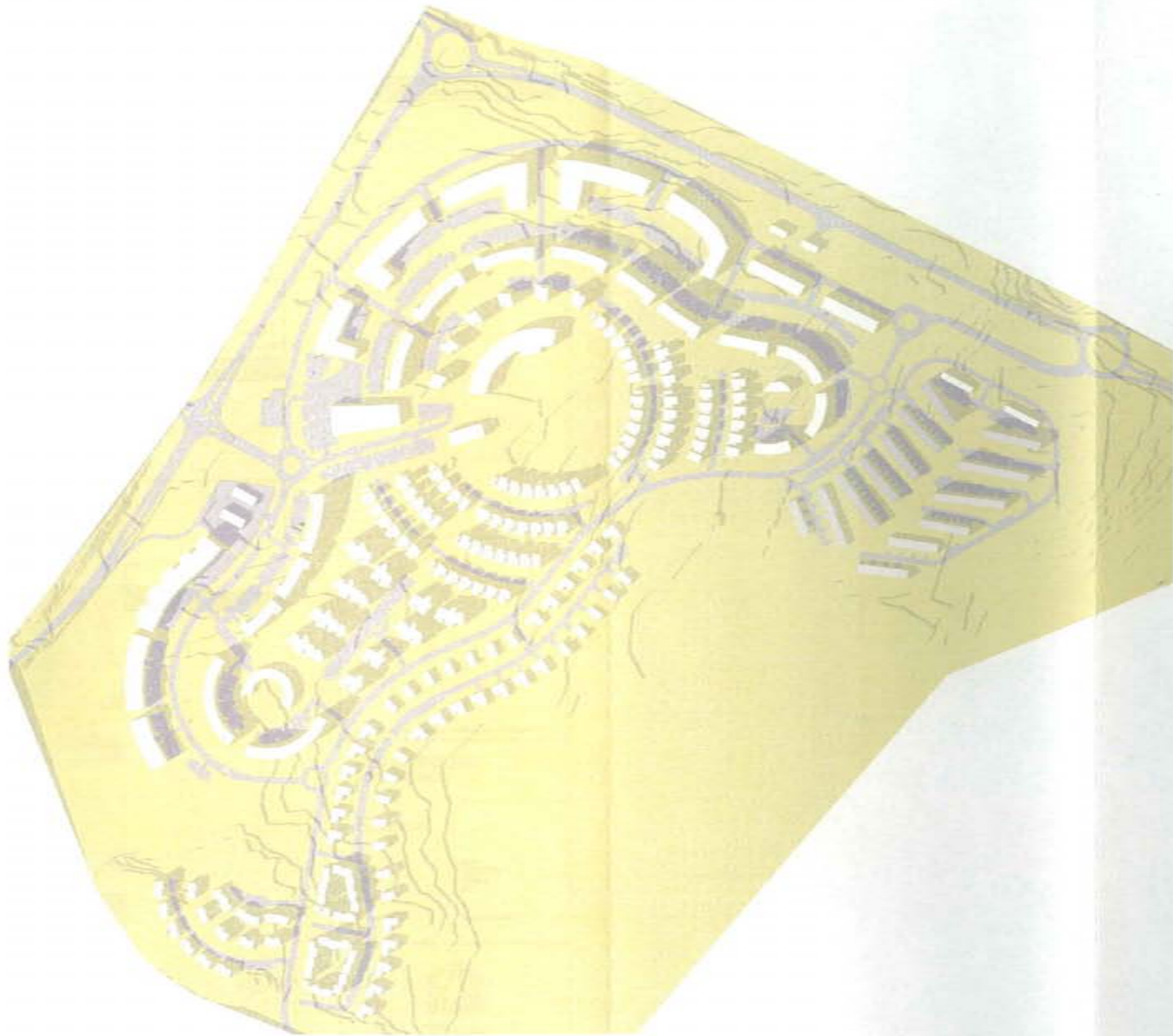
Skuggamynd, 1: 5000



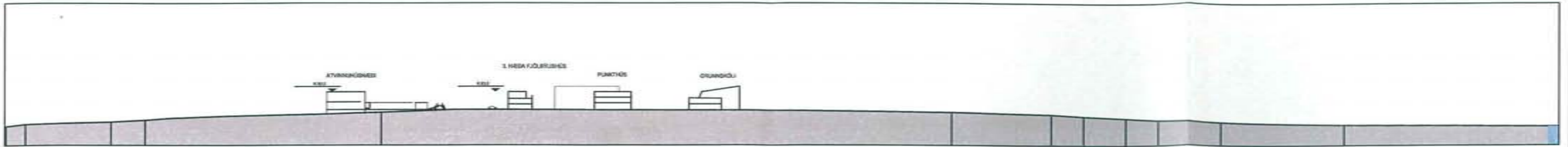
Skuggamynd, 1: 5000



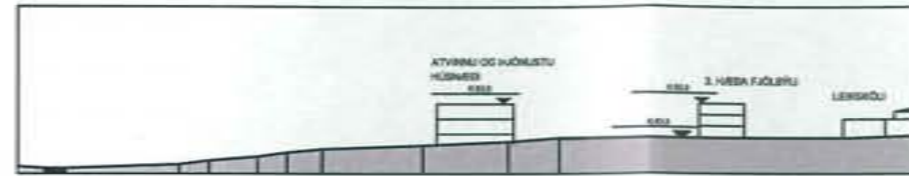
Skuggamynd, 1: 5000



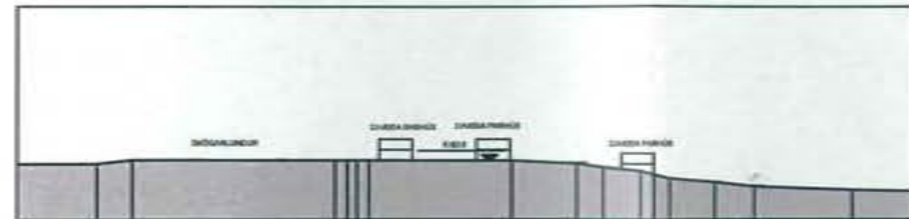
Skuggamynd, 1: 5000



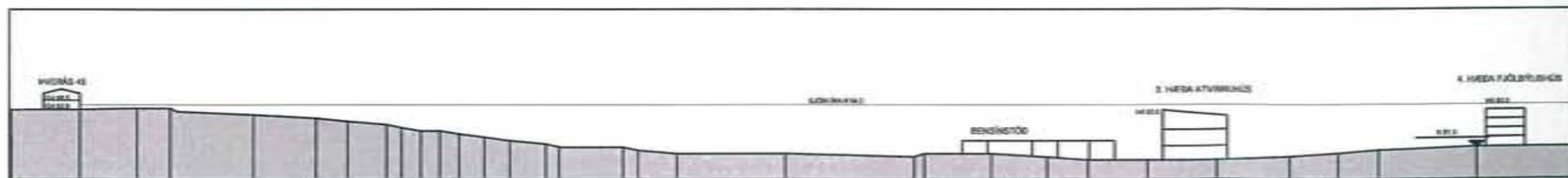
SNEIÐING A-A MKV 1:2000



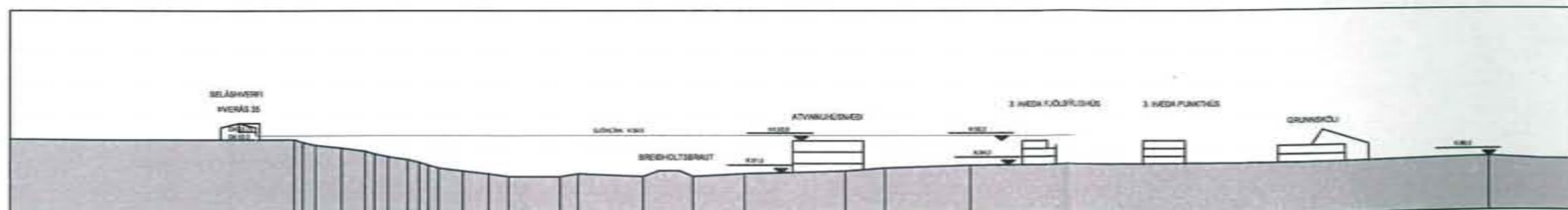
SNEIÐING E-E MKV 1:2000



SNEIÐING B-B MKV 1:2000



SNEIÐING F-F MKV 1:2000



SNEIÐING D-D MKV 1:2000

BREYTINGAR 31.05.2003 AUSTUNGLATA FRETTAÐ

VERKSTEDI
DEILISKIPULAG
NORÐLINGAHOLT

NAFN
SNEIÐINGAR

SKALA 1:2000	SKYLI 10.02.2002
HAFAVAR AA	TEKINGAR DD
VERKSTEDI	TEKINGAVÆÐI



T.ark

TEKNIstofan ehf
ARHITEKTAR - BRÁUÐARHOLT 6
105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
Sími 523 8750 - FAKS 548 1620
t.ark@t.ark.is - www.t.ark.is

IVON STEFÁN CILJA	FAI	141 158-4128 ☐
BJARNI SNEIÞJÓRNEIÐSON	FAI	020703-488 ☐
ÁSGER ÁSGERSSON	BFI	0201 61 5429 ☐

Skjal

