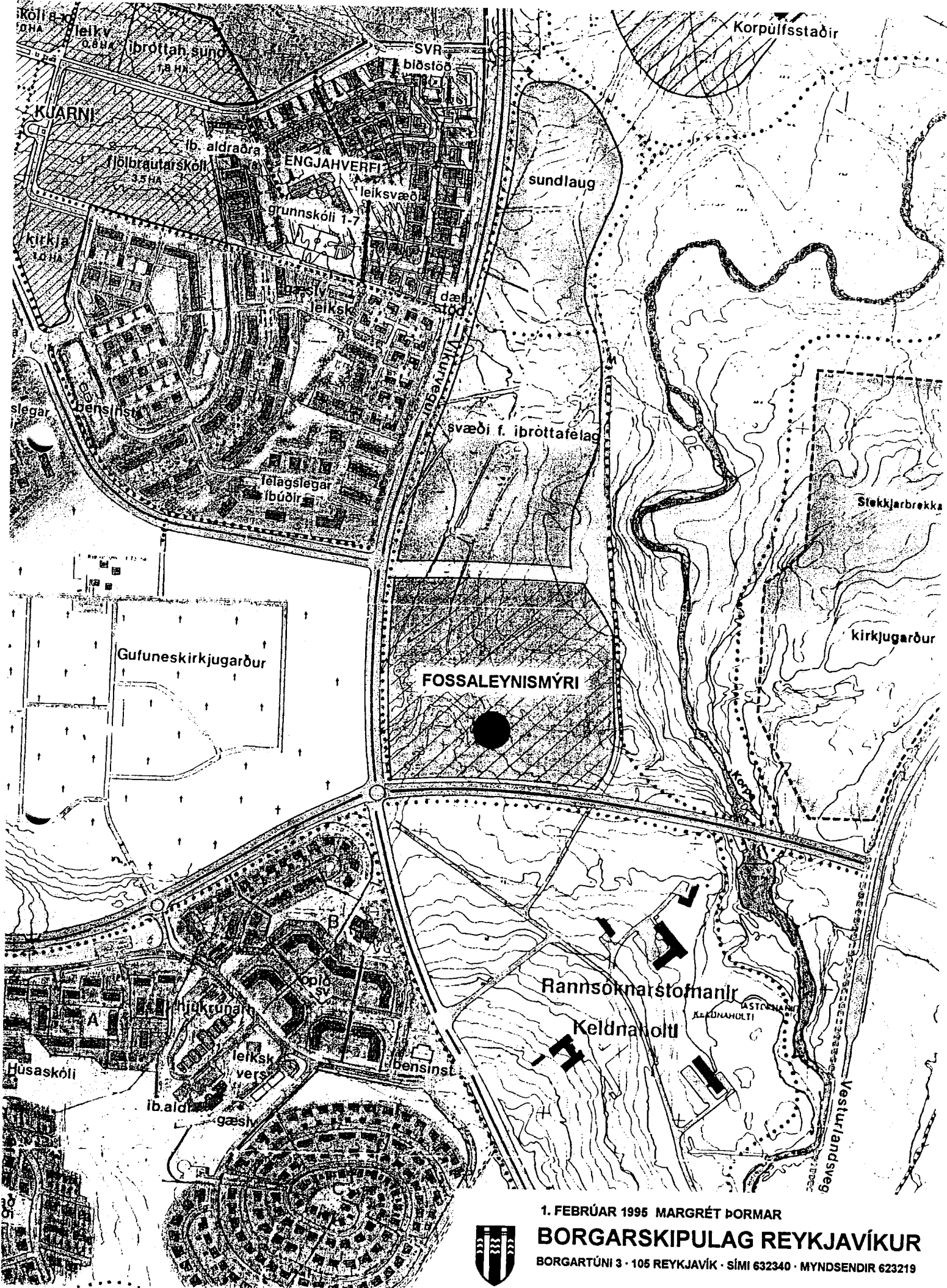


SKILMÁLAR



1. FEBRÚAR 1995 MARGRÉT ÞÓRMAR

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR

BORGARTÚNI 3 · 105 REYKJAVÍK · SÍMI 632340 · MYNSENDIR 623219



Deiliskipulag.

Afmörkun svæðis.

Skipulagssvæðið er í Fossaleynismýri. Á suðvesturhorni þess er klapparholt, þar sem dælustöð Hitaveitu Reykjavíkur stendur. Svæðið er skilgreint athafnasvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Að vestan markast Fossaleynismýri af Víkurvegi, en vestan við Víkurveg er Gufuneskirkjugarður. Að sunnan er Hallsvegur og sunnan hans, Keldnaholt. Gamli Korpúlfsstaðavegurinn afmarkar svæðið að austan, þar er opið grænt svæði sem áin Korpa rennur um. Austan Korpu er gert ráð fyrir kirkjugarði. Norðan skipulagssvæðisins er fyrirhugað íþróttasvæði Glímufélagsins Ármanns. Lögð hafa verið drög að skipulagi íþróttasvæðisins.

Umferð.

Aðkoma að svæðinu er um Víkurveg og framhald Borgavegar. Ekið er inn í hverfið eftir einni götu, sem endar í hringtorgi. Út frá þessari götu er ekið inn á allar lóðir, beint eða um stuttar húsagötur, ef lóðum er skipt. Hjólandi og gangandi vegfarendur geta nálgast hverfið á stígum meðfram götunum. Einnig geta þeir komist inn í hverfið úr suðaustri frá stíg meðfram klapparholtinu, sem lagt er til að verði óbyggt. Þaðan liggur stígur milli lóða inn í hverfið og út úr því aftur á útivistarsvæðið meðfram Korpu. Gert er ráð fyrir að gamli Korpúlfsstaðavegurinn verði göngu- og hjólreiðastígur. Framhald hans mun liggja undir Hallsveg í suður. Hægt er að tengja allar lóðir beint inn á stígakerfið.

Gróður.

Báðum megin við hverfið, til austurs og vesturs, er grænt svæði, útivistarsvæði og kirkjugarðar. Yfirbragð hverfa norðan og sunnan Fossaleynismýri er grænt, íþróttasvæði að norðan og Keldnaholt að sunnan. Klapparholtið verður óbyggt, ef frá er talin dælustöð Hitaveitunnar. Áhersla er lögð á að yfirbragð lóða verði grænt: Á helstu lóðamörkum verður kvöð um gróður á 3 m breiðri ræmu, 1,5 m á hvorri lóð og einnig á lóðamörkum sem liggja að opnum svæðum. Munu þá myndast grænir "geislar" út frá klapparsvæði. Við aðkomu inn á svæðið er gert ráð fyrir gróðursetningu og einnig á torgi við enda götu.

Skipulag.

Hugmynd skipulagsins byggist á því, að hægt verði að úthluta lóðum af ýmsum stærðum undir byggingar af ýmsum gerðum. Lóðum skal úthlutað til aðila með hreinlega og hljóðláta starfsemi. Aðalgatan sker svæðið í tvennt og frá henni er aðkoma að öllum lóðum. Hægt er að úthluta stórum lóðum í einu lagi, eða skipta þeim í smærri einingar, þar sem gerð yrði kvöð um aðkomu að lóðunum um sameiginlega húsagötu. Minnstu lóðirnar eru um 1650 - 1700 m², en stærsta lóðin er rúmlega 11000 m². Vegna nálægðar hverfisins við útivistarsvæði og íbúðasvæði er nauðsynlegt að hafa stjórn á því hvaða starfsemi verður þar.

Byggingar.

Útlit og form bygginga er frjálst, en vinna verður að hönnun þeirra í samráði við Borgarskipulag. Hámarksnýting á lóðum miðast við 0,3. Eins og sýnt er á uppdrætti er fjarlægð aðalbygginga frá helstu lóðamörkum 10 m. Þó eru smærri viðbyggingar og útskot möguleg utan þessara marka, ef nauðsyn krefur. Varðandi hæðir bygginga og fjarlægðir gilda ákvæði byggingar- og brunareglugerðar. Á þeim lóðamörkum sem myndast við skiptingu stórra lóða í fjórar smærri, er gert ráð fyrir að byggingar geti verið sambyggðar. Byggingar á þannig lóðum þurfa að vera hannaðar í samræmi hver við aðra. Skipuleggja verður lóðina í heild og ákveða hvort byggingar verði sambyggðar eða stakstæðar, áður en byggt verður á einni þeirra.

Vegna þess hversu misstórar lóðirnar eru, verða byggingarnar að vera með uppskiptanlegu formi. Þannig skal stefnt að samræmdu heildaryfirbragði svæðisins.

Lóðafrágangur.

Á byggingarnefndarteikningum skal sýna lóðarfrágang, bílastæði, gróðurreit, göngustíga, akbrautir og annað sem fyrirhugað er að koma fyrir á lóðinni. Eins og nefnt var í kafla um gróður, er kvöð um 1,5 m gróðurræmu á helstu lóðamörkum, sýnt á uppdrætti. Eigendur samliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðafrágang. Alls skal planta trjám og runnum á amk. 5 % af hverri lóð. Tenging lóða við gatnakerfi skal unnin í samráði við Borgarskipulag.

Bílastæði.

Öll bílastæði á svæðinu eru innan lóða. Miða skal við eitt stæði fyrir hverja 50 m² gólfplatarmáls.

Byggingarnefndarteikningar.

1. Hönnun bygginga skal unnin í samráði við Borgarskipulag.
2. Lögð skal fram fyrirspurn til byggingarnefndar, sem sýnir grunnmyndir, sneiðingar og útlit bygginga. Einnig skal sýna skipulag lóðar og afstöðu til annarra lóða eða bygginga.
3. Byggingarnefndarteikningar, grunnmyndir, sneiðingar, útlit, afstöðumynd. Á uppdráttum skal tilgreina efni og liti bygginga. Einnig skal getið um gróðurtegundir og efni við lóðarfrágang.

VÍKUR

7.

MÖGULEG ADKOMA AD KIRKJUGARDI

1,5 m GRÖÐURBELTI Á LÖB

3 m GRÖÐURBELTI

1,5 m GRÖÐURBELTI Á LÖB

GANGSTÍGUR

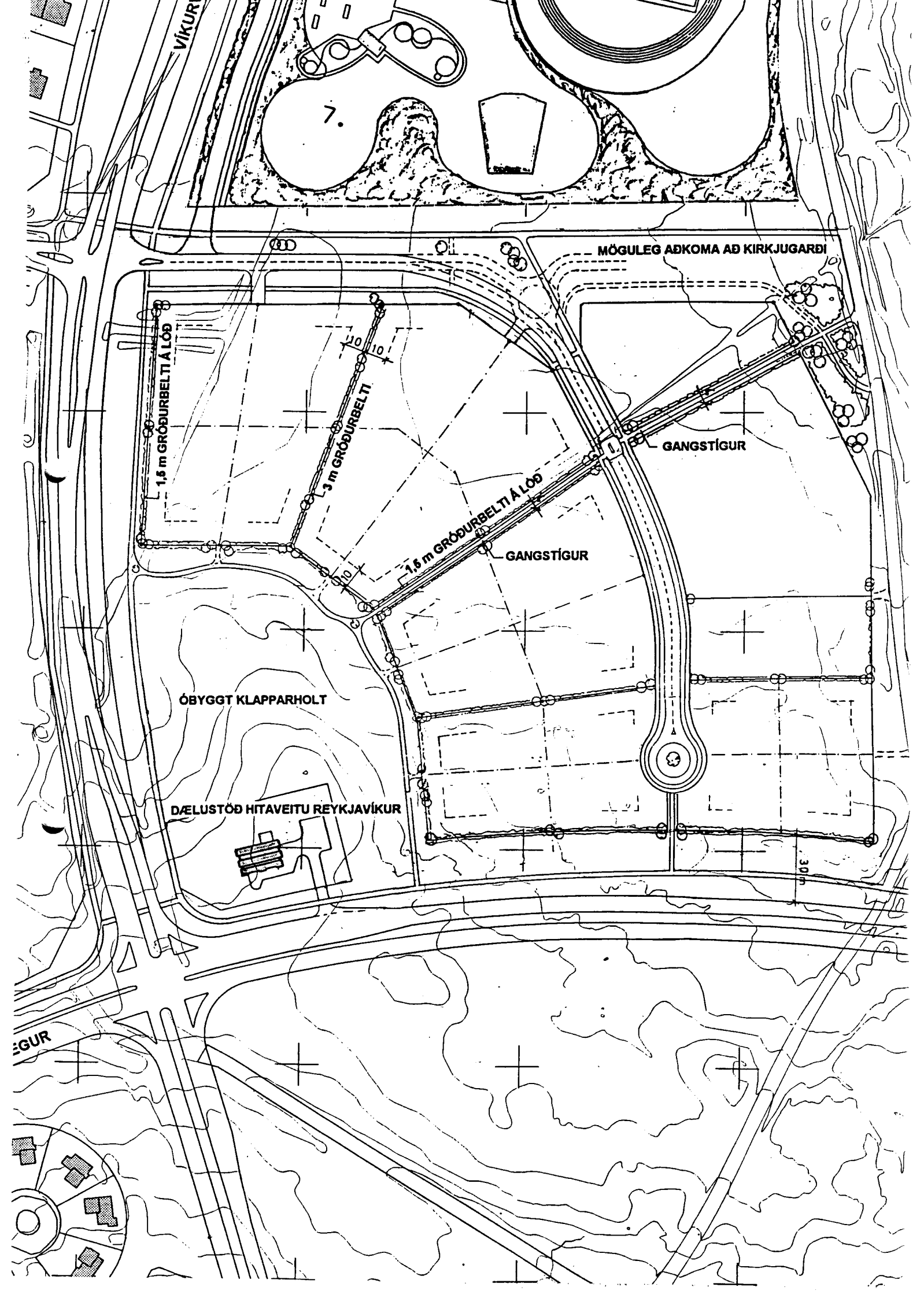
GANGSTÍGUR

ÖBYGGT KLAPPARHOLT

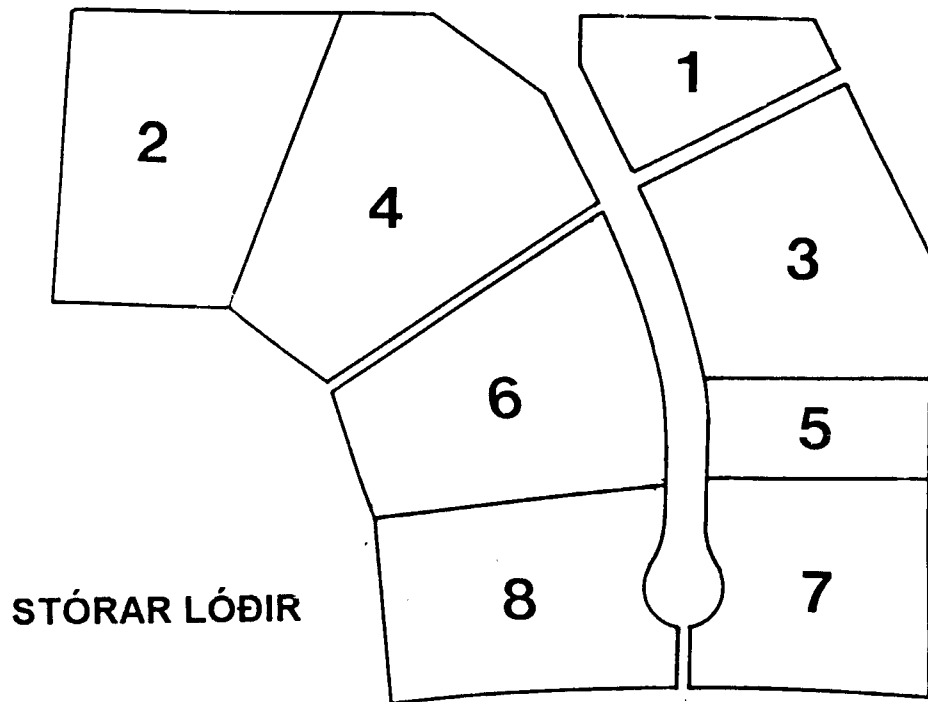
DÆLUSTÖÐ HITAVEITU REYKJAVÍKUR

3,00

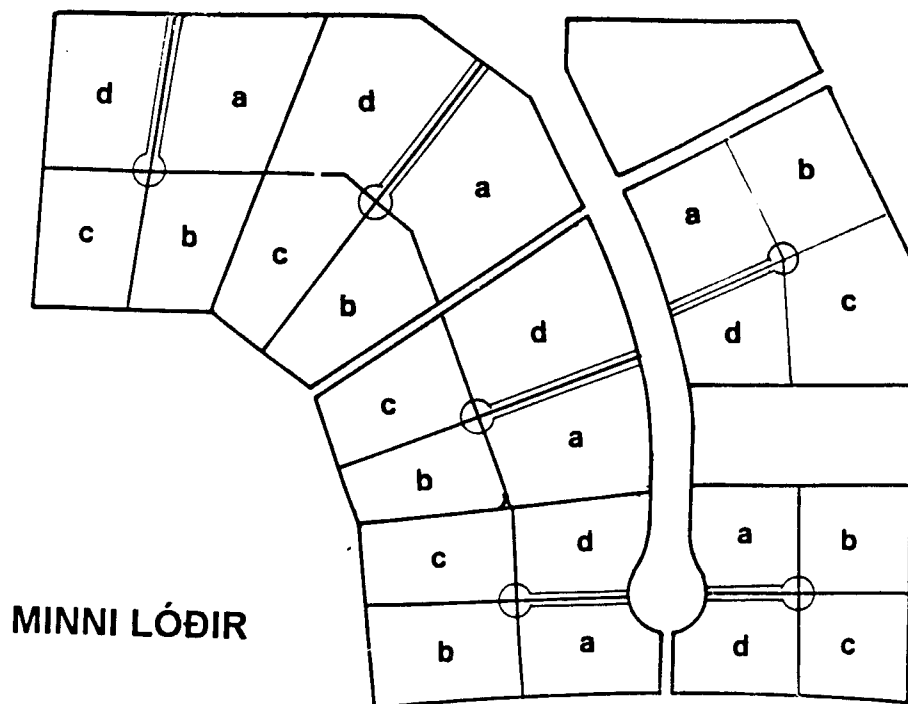
EGUR



SKIPTING SVÆÐIS



STÓRAR LÓÐIR



MINNI LÓÐIR

Afmörkun svæðis.
 Fossaleynismýri er í Fossaleynismýri. Á norðvesturhorn þess er skopulagsvæði um 10 hektara. Hluta af þessu svæði er þetta svæði. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar.

Umferð.
 Aðkomu að svæðinu er um Víkurveg og framhald Borgavegar. Ekk er ínn í hverfið eftir einni götu, sem endar í hringgötu. Ut frá þessari götu er aðalinn á milli lóða, benti með um stórum húsnæðisloðum. Umferð er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar.

Staður.
 Staður megin við hverfið, til austurs og vesturs, er grænt svæði, útvísarsvæði og kirkjugarður. Vírborgir hvarfa norðan og sunnan Fossaleynismýri er grænt, útvísarsvæði að norðan og keldnahöll að sunnan. Klappahöllin verður öðruvísi, ef frá er talin deilivöð. Höfðisvegurinn er löng og að vírborgir lóða verði grænt. A hælur lóðum verður lóða um gróður á 3 m breiddi. Um 5 m á hvort lóð og einnig á lóðum þessari. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar.

Skipulag.
 Hugmynd skipulagsins byggist á því, að hægt verði að úthluta lóðum í ýmsum stærðum undir byggingar af ýmsum gerðum. Lóðum skal úthluta til aðila með hvernaga og ljósáttu. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar.

Byggingar.
 Byggingar byggja er frjálst, en vinna verður að hönnun þeirra í samráði við Borgarskipulag. Hámarksbygging er lóðum mikið að 0,3 Eins og sýnt er á uppdráttum í lóðum aðbygginga frá helstu lóðum um 10 m. Þó eru smáer byggingar og útstótt möguleg utan þessara marka, ef nauðsyn krefur. Vaðandi hæðir bygginga og fjarlægðir gilda ákvæði bygginga- og búnaðsreglugerðar. A þeim lóðum lóðum sem myndast við skipulag lóða í ljófar stuðni, er gætt ræð lóðir og byggjar geta sambyggja hvar við þó. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar.

Lóðarfágangur.
 Lóðarfágangur byggja er frjálst, en vinna verður að hönnun þeirra í samráði við Borgarskipulag. Hámarksbygging er lóðum mikið að 0,3 Eins og sýnt er á uppdráttum í lóðum aðbygginga frá helstu lóðum um 10 m. Þó eru smáer byggingar og útstótt möguleg utan þessara marka, ef nauðsyn krefur. Vaðandi hæðir bygginga og fjarlægðir gilda ákvæði bygginga- og búnaðsreglugerðar. A þeim lóðum lóðum sem myndast við skipulag lóða í ljófar stuðni, er gætt ræð lóðir og byggjar geta sambyggja hvar við þó. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar.

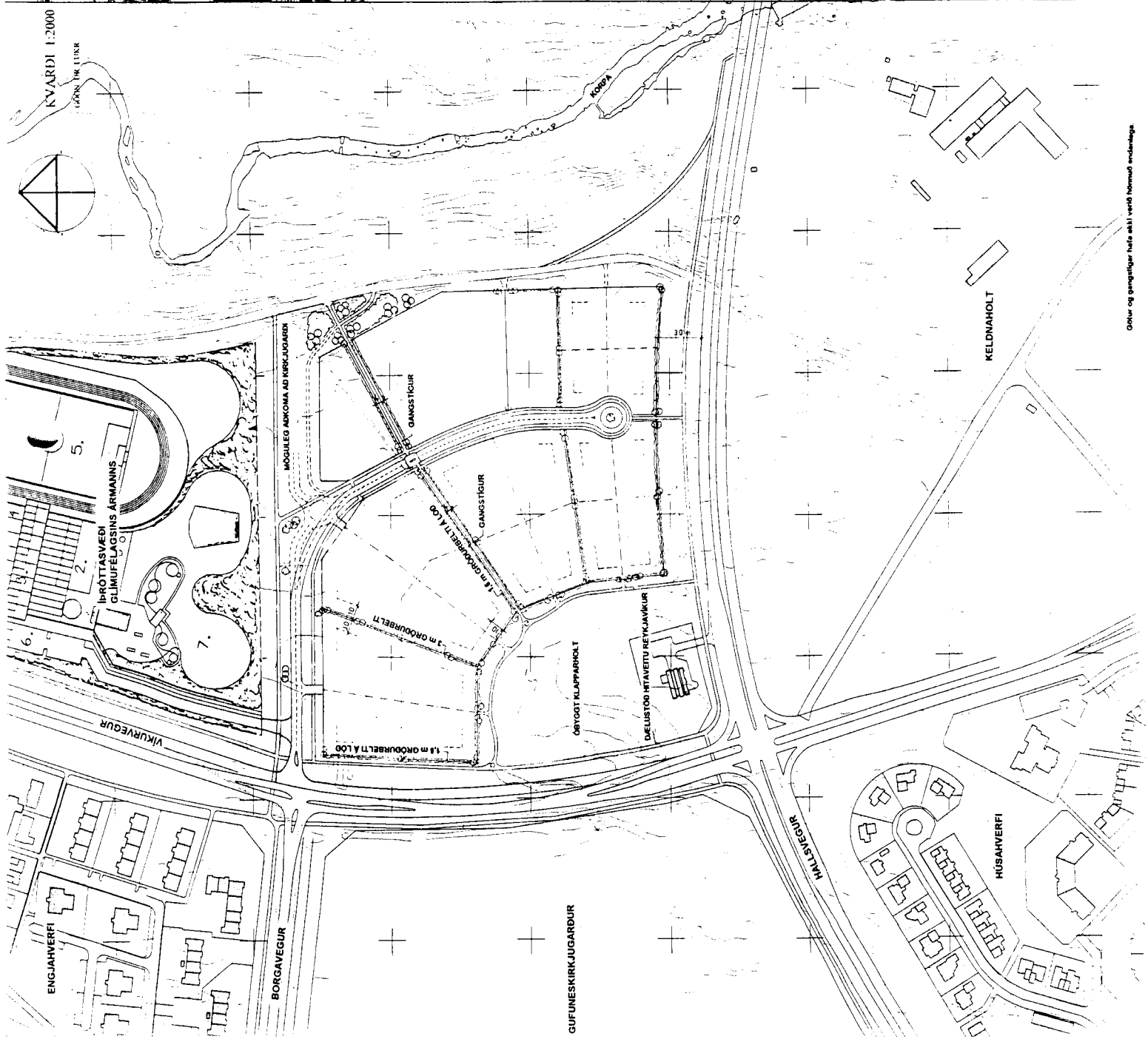
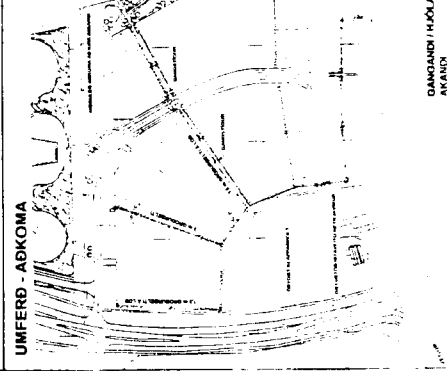
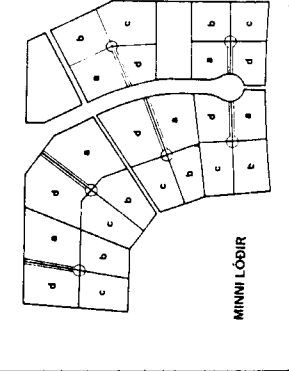
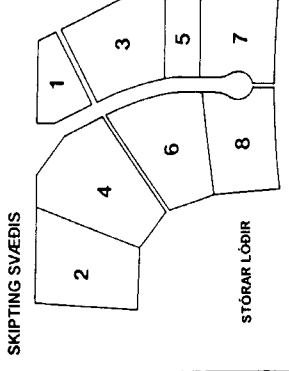
Blíkjavæði.
 Blíkjavæði og svæðinu eru innan lóða. Miða skal við veit staðið fyrir hverja 50 m² göttlaarmáta. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar.

Byggingarnefndarskiptingur.
 1. Hönnun bygginga skal unnið í samráði við Borgarskipulag. 2. Lóð skal fram fyrirsýnum til byggingarnefnda, sem sýnir grunmyndir, snæðingar og útt byggja. Einnig skal sýna skipulag lóða og afskiðu til annarra lóða eða bygginga. Svæðið er skipt á milli sögðs Höfðis og Bæjarinnar.

Borgarskipulag Reykjavíkur.
 Fossaleynismýri - Deiliskipulag.
 Sígr. 2.4
 1 febrúar 1995
 Mergret Þorvarðar
 Borgarskipulag Reykjavíkur
 Smá 32340 Reykjavík
 Síma 602219



AFSTÖÐUMYND



Göngur og gangastígar hafa ekki verið hannaðir endanlega.